

BÜROMARKT REPORT 2007

NACHFRAGE BAUTÄTIGKEIT INVESTMENTMARKT

DIE NACHFRAGESITUATION AM BREMER BÜROMARKT

DLR INSTITUT (TECHNOLOGIEPARK) BEREITS FERTIGGESTELLT

Neben dem weltbekannten Fallturm hat sich Anfang 2007 die deutsche Weltraumbehörde DLR auf Teilflächen der Technischen Akademie Bremen niedergelassen. Das Institut profitiert von hochwertigen Büroflächen sowie der direkten Nähe zu anderen Instituten und der Universität Bremen.



STABILER MARKT FÜR BÜROFLÄCHEN

ERNEUTES REKORDERGEBNIS

Mit 125.000 m² Flächenumsatz hat der Büromarkt Bremen 2007 das Rekordergebnis des Vorjahres ein weiteres Mal verbessern können. Gegenüber 2006 wurde das Ergebnis um knapp 7 % gesteigert und liegt gut ein Drittel höher als im langjährigen Durchschnitt. Die besonnene Entwicklung neuer Projekte sorgt für eine Balance aus Angebot und Nachfrage und trägt dazu bei, dass der Büromarkt Bremen weiterhin einer der erfolgreichsten in Deutschland ist. Stabilisierend wirkt die starke Nachfrage nach kleineren Büroflächen bis 500 m². Hier sind 41,2 % des Gesamtumsatzes erzielt worden – rund 6 % mehr als im Vorjahr.

ÜBERSEESTADT WEITER IM AUFWIND

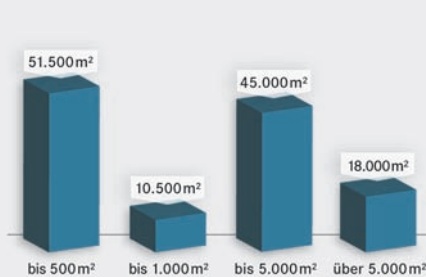
In 2007 belegte die Überseestadt erstmals den ersten Rang der umsatzstärksten Bremer Bürostandorte. Jeder dritte Quadratmeter des Gesamtumsatzes wurde hier vermietet. Während in der Innenstadt mit 22 % etwas weniger Fläche umgesetzt wurde, sind

in dem von Forschung und Hightech geprägtem Technologiepark (17,6 %) und der Airport-Stadt (14,8 %) Steigerungen zu verzeichnen.

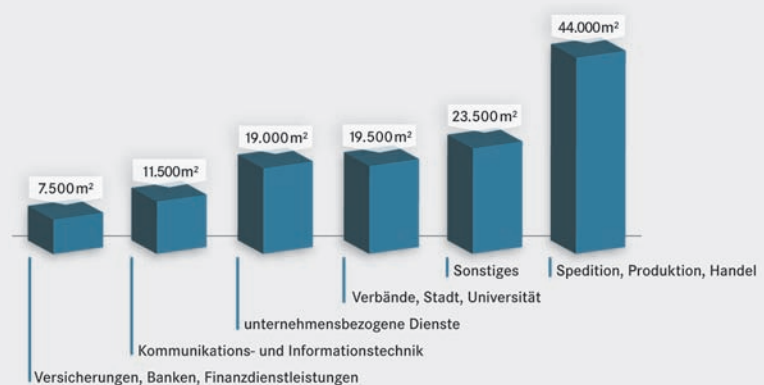
PRIVATE WIRTSCHAFT MIT GRÖSSTEM ANTEIL AM GESAMTUMSATZ

Bremens herausragende Stellung als Logistikstandort führte erneut zu einer großen Nachfrage entsprechender Flächen. Unternehmen aus Spedition, Produktion und Handel konnten ihre Umsatzanteile nochmals steigern. Auch im Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen wurden 2007 erneut mehr Flächen nachgefragt – ein Beleg für den anhaltenden Strukturwandel des Büromarktes Bremen. In Bremen wird der größte Teil des Flächenumsatzes durch privatwirtschaftliche Unternehmen getätigt, nicht durch (halb-)öffentliche Einrichtungen. Das große Engagement und eine breit gefächerte Branchenstruktur belegen Bremens Identität als moderner, lebhafter Wirtschaftsstandort.

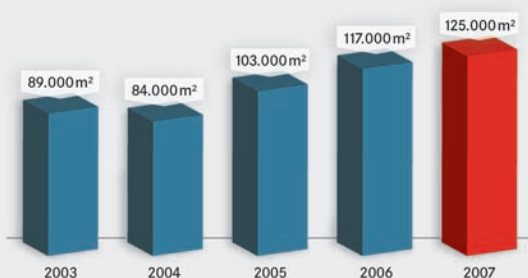
Größenstruktur der Vermietungsleistung in m²



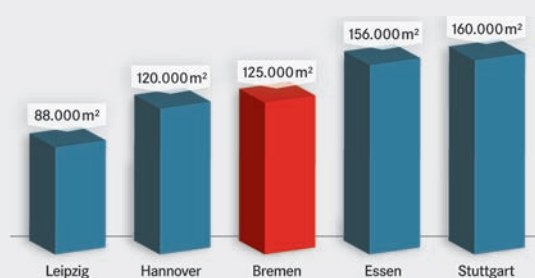
Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen in m²



Vermietete Büroflächen in Bremen 2003 bis 2007 in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich in m²



DIE ANGEBOTSLAGE AM BREMER BÜROMARKT



SCHAUBOX UNIVERSUM® BREMEN (TECHNOLOGIEPARK) BEREITS FERTIGGESTELLT

2007 erweiterte das Science Center Universum® Bremen direkt neben dem Hauptgebäude eine Multifunktionsimmobilie mit 700 m² zusätzlicher Ausstellungsfläche, einem Veranstaltungsraum sowie dem Museumsshop und einer Gastronomie.



HAFENHOCHHAUS (ÜBERSEESTADT) INVESTOR: JUSTUS GROSSE GMBH BEREITS FERTIGGESTELLT

Seit seiner Renovierung bietet das 1959 gebaute und voll vermietete Hafenhochhaus in der Überseestadt Bremen auf insgesamt 13 Etagen großzügige Bürolofts mit 3 m Deckenhöhe, großem Panorama-Konferenzraum und Dachterrasse.



AVIATION-CENTER (AIRPORT-STADT) INVESTOR: EUROPA-CENTER AG BEREITS FERTIGGESTELLT

Mit dem Aviation-Center setzt die Europa-Center AG ihre erfolgreichen Investitionen in der Airport-Stadt fort. Direkt vor den Toren von Airbus sind moderne Büro- und Serviceflächen insbesondere für Zulieferer der Luftfahrtindustrie entstanden.



CEBENETWORK (AIRPORT-STADT) INVESTOR: CEBE IMMOBILIEN GMBH & CO. KG BEREITS FERTIGGESTELLT

Seit Ende 2007 agiert CeBeNetwork mit 80 Mitarbeitern aus einer eigenen Immobilie in der Airport-Stadt. Das High-Tech-Unternehmen profitiert u.a. von der Nähe zu anderen Unternehmen mit Schwerpunkten im Bereich Luft- und Raumfahrt.

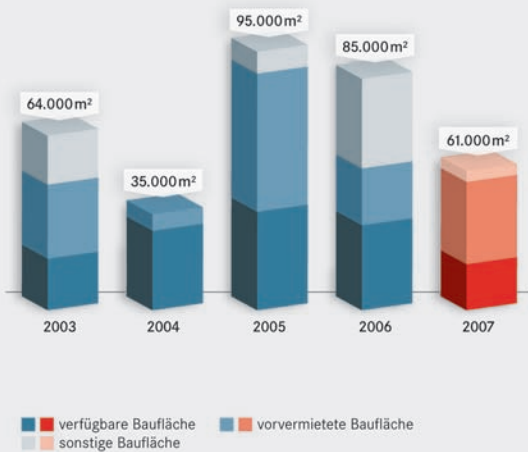
STABILE NACHFRAGE TRIFFT AUF ENGPASS

BAUTÄTIGKEIT WEITER RÜCKLÄUFIG

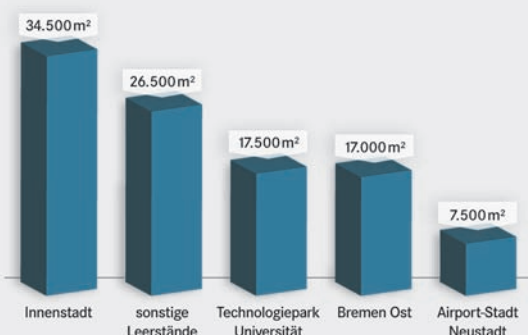
Mit insgesamt 61.000 m² befanden sich Ende 2007 rund 28 % weniger Büroflächen im Bau als ein Jahr zuvor. Mit ca. 57.000 m² ist der größte Anteil dieser Flächen für die Vermietung bestimmt.

Über den Zeitraum von drei Jahren hat der Markt auf die enormen Bautätigkeiten des Jahres 2005 reagiert und für eine ausgeglichene Marktsituation gesorgt. Für die nächsten Jahre ist eine Trendwende wahrscheinlich, da sich insbesondere bei den modernen Büroflächen – also den am stärksten nachgefragten – ein Engpass entwickelt hat. Vor allem in der Bremer Innenstadt

Entwicklung der Bautätigkeit 2003 bis 2007 in m²



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte in m²



sowie dem Technologiepark stehen nur noch wenige hochwertige Flächen zur Verfügung. Der Engpass deutet sich schon jetzt an: 70 % der zur Vermietung bestimmten Büroflächen waren bereits vor der Fertigstellung vermietet.

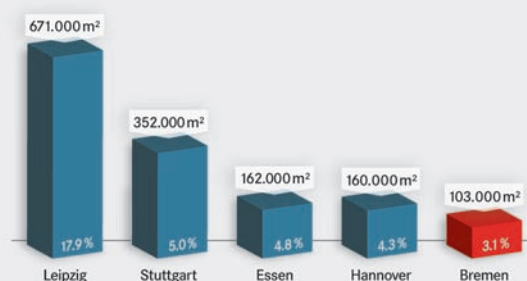
BUNDESWEIT NIEDRIGSTE LEERSTANDSRATE

Auch in 2007 weist der Bremer Büromarkt mit 3,1 % die bundesweit niedrigste Leerstandsrate auf. Das Spitzenergebnis des Vorjahres konnte nochmals gesteigert werden. Ende 2007 standen nur 103.000 m² Bürofläche leer. Berücksichtigt man, dass ein erheblicher Teil dieser Flächen aufgrund der Ausstattungsqualität kaum noch am Markt platzierbar ist, wird zum einen die große Stabilität des Bremer Büromarktes deutlich. Zum anderen belegt der niedrige Leerstand die bereits angesprochene Nachfrage nach hochwertigen Flächen, der bald nicht mehr entsprechen werden kann.

LEICHTER ANSTIEG BEI DER SPITZENMIETE

Die wachsende Attraktivität des Büromarktes Bremen spiegelt sich in einer leichten Steigerung der Spitzenmiete wider. Hier konnten 12,50 €/m² erzielt werden, 50 Cent mehr als im Vorjahr. Insgesamt steigt die Bereitschaft der Mieter, für hochwertige Flächen in Toplagen zweistellige Quadratmeterpreise zu zahlen. Demgegenüber weist der Markt im Bereich der gut ausgestatteten Bestandsflächen eine große Stabilität auf. Hier liegt die Mietpreisspanne weiterhin bei 6,50 €/m² bis 8,50 €/m². Auch die nicht mehr zeitgemäßen Büroflächen bleiben mit 5 €/m² bis 6,50 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres.

Leerstand im Bundesvergleich in m²



INVESTMENTMARKT UND PERSPEKTIVEN

PORT 2, 4, 5, 6 (ÜBERSEESTADT)
INVESTOR: JUSTUS GROSSE GMBH
BEREITS FERTIGGESTELLT

Die Überseestadt lebt von dem architektonischen Mix aus Neubau und maritimem Bestand. Im Quartier Europahafen bieten die quaderförmigen Ports 2, 4, 5 und 6 vielseitige Bürolofts und Einzelhandelsflächen zwischen 50 und 350 m².



BÜROGEBÄUDE HAFENKANTE (ÜBERSEESTADT)
INVESTOR: INVESTORENGEMEINSCHAFT
FERTIGSTELLUNG 1. QUARTAL 2010

Den Auftakt zur Entwicklung des prestigereichen Überseestadt-Quartiers Hafenkante markiert ein signifikantes Bürogebäude für logistische Dienstleistungsunternehmen. Auf ca. 4.500 m² entstehen flexible Flächen in erstklassiger Wasserlage.



FUNKHAUS RADIO BREMEN (INNENSTADT)
INVESTOR: RADIO BREMEN
BEREITS FERTIGGESTELLT

2007 zog Radio Bremen an die Weser um. Zwischen City und Überseestadt entstand aus drei miteinander verbundenen Gebäuden ein Medienzentrum mit Produktionsstudios für Radio und TV, Büroflächen und einer Gastronomie.



YACHT TECCON (AIRPORT-STADT)
INVESTOR: FRED KRÜGER IMMOBILIEN KG
FERTIGSTELLUNG MITTE 2009

Yacht Teccon, Engineering-Dienstleister u. a. für Aerospace, Automotive und Schiffsbau, errichtet derzeit die Unternehmenszentrale für Norddeutschland. 450 Mitarbeiter/-innen werden hier auf 14.000 m² Fläche z. B. für Airbus tätig sein.

PERSPEKTIVEN BÜROMARKT 2008

Der Bremer Büromarkt wird 2008 seine positive Entwicklung fortsetzen, zumal bereits zu Beginn des Jahres eine Reihe größerer Verträge abgeschlossen wurde. Ein weiteres Rekordergebnis erscheint bei den derzeit moderaten Projektplanungen allerdings unwahrscheinlich. Sowohl die Leerstände als auch

die Mietpreinsniveaus werden stabil bleiben. Lediglich bei den Höchstmieten ist eine leichte Steigerung denkbar. Wichtig für Projektplaner und Investoren: Der sich klar abzeichnende Engpass im Bereich der hochwertigen Büroflächen eröffnet gute Chancen für ein erfolgreiches Engagement.

INVESTMENTMARKT 2007

LEICHTER ANSTIEG DES INVESTITIONSVOLUMENS

Der Investmentmarkt Bremen bleibt weiter auf Erfolgskurs: Mit insgesamt 427 Mio. € Umsatz konnte das Ergebnis des Vorjahres noch einmal leicht um gut 2 % verbessert werden. Das ist bemerkenswert, weil das Umsatzplus ohne einen Großabschluss im Bereich von über 50 Mio. € gelang. Der Rückgang internationaler Investitionen von 83 % auf 67 % des Gesamtinvestments wird von einem wachsenden Interesse deutscher Marktteilnehmer ausgeglichen – ein erfreulicher Trend, der in den meisten deutschen Städten erkennbar ist.

BÜROIMMOBILIEN IM FOKUS

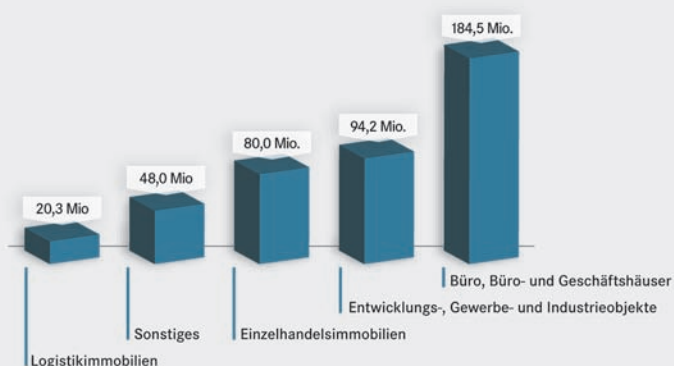
Auch 2007 standen die Büro- und Büro-/Geschäftshäuser im Fokus der Anleger. 43 % des Investitionsvolumens entfallen auf diesen Bereich – ein Plus von rund 20 Mio. €. Im Bereich Logistik verschiebt sich das Engagement von den Logistikimmo-

bilien auf logistisch nutzbare Entwicklungsgrundstücke – ein Beleg für das anhaltende Wachstumspotenzial dieser Branche in Bremen. Für attraktive Büro- und Geschäftshäuser in Toplagen werden Bruttoanfangsrenditen von knapp 6 % erzielt. In Cityrand- und Stadtteillagen bewegen sich die Bruttoanfangsrenditen für moderne, voll vermietete Bürohäuser in der Regel unverändert zwischen 7 % und 8 %.

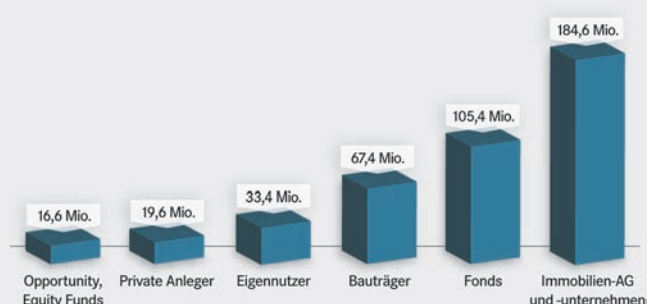
PERSPEKTIVEN INVESTMENTMARKT 2008

Aufgrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten ist auch in Bremen – wie in ganz Deutschland – von etwas geringeren Transaktionsvolumina auszugehen. Nichtsdestotrotz werden die attraktiven Renditen Bremen weiterhin zu einem für Anleger interessanten Standort machen. Insbesondere das Segment langfristig vermieteter Bürohäuser in guten Lagen wird hier verstärkt ins Blickfeld rücken.

Investitionsvolumen nach Art der Objekte in Mio. €



Umsatz nach Investorenart in Mio. €





Bremer Investitions-Gesellschaft mbH

Langenstraße 2-4

D-28195 Bremen

Tel.: +49-(0)421 96 00 - 10

Fax: +49-(0)421 96 00 - 810

mail@big-bremen.de

www.big-bremen.de

Atisreal