

BÜROMARKT-REPORT 2008

NACHFRAGE BAUTÄTIGKEIT INVESTMENTMARKT



big bremen
Die Wirtschaftsförderer.

Brunel Sky-Office
Investor: Fred Krüger Immobilien KG
Bereits fertiggestellt

2008 zogen der Hauptsitz und die Bremer Niederlassung der Brunel GmbH, einem internationalen Dienstleister für Technik und Management, in diesen Neubau in der Airport-Stadt. Auf 4.600 m² ist hier hochwertige Bürofläche entstanden.



Ruhige Marktlage für Büro-Immobilien

Rückläufiger Flächenumsatz

Wie auch an vielen anderen deutschen Standorten fiel der Flächenumsatz in Bremen 2008 mit 81.000 m² deutlich geringer aus als im Vorjahr. Mitverantwortlich für den Rückgang um 35 % ist neben der gesamtwirtschaftlichen Lage das weiterhin geringe Angebot an Neubauf Flächen. Weil gerade diese Flächen am stärksten nachgefragt werden, wurden vorhandene Umzugsabsichten insbesondere größerer Unternehmen vorerst nicht umgesetzt.

Vor allem das Fehlen großer Projekte führte dazu, dass 2008 keine Vermietung über 3.000 m² registriert werden konnte. Entsprechend ging der Umsatz im Segment über 1.000 m² um 58 % zurück. Zum Teil setzt sich hier ein Trend der Vorjahre fort: Bereits 2007 reagierte der Markt nach einigen Jahren starker Bauaktivität mit einem moderaten Projektvolumen, was zu einer Balance aus Angebot und Nachfrage führte. Die Entwicklung von attraktiven Büro-Immobilien und Leuchtturmprojekten könnte nun neue Impulse setzen. Wie schon im Vorjahr gelang der größte Umsatz mit 47 % bei den Büroflächen bis 500 m². Die lebhaftere Nachfrage in diesem Bereich belegt trotz der genannten Rückgänge die Stabilität des Büromarktes Bremen.

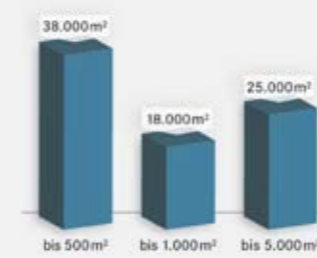
Innenstadt zurück an der Spitze der Bremer Standorte

Trotz des fehlenden Angebots an hochwertigen Neubauf Flächen war die Innenstadt 2008 mit 30 % der umsatzstärkste Bremer Standort. Beim Spitzenreiter des vergangenen Jahres, der Überseestadt, war nach der erfolgreichen Vermarktung von Großprojekten wie dem Speicher 1 und dem Weser-Tower die erwartete Beruhigung zu verzeichnen. Mit 23 % konnte hier dennoch der zweitgrößte Umsatz erzielt werden. Auf den weiteren Plätzen folgen der Technologiepark (20 %) sowie die Airport-Stadt (14 %).

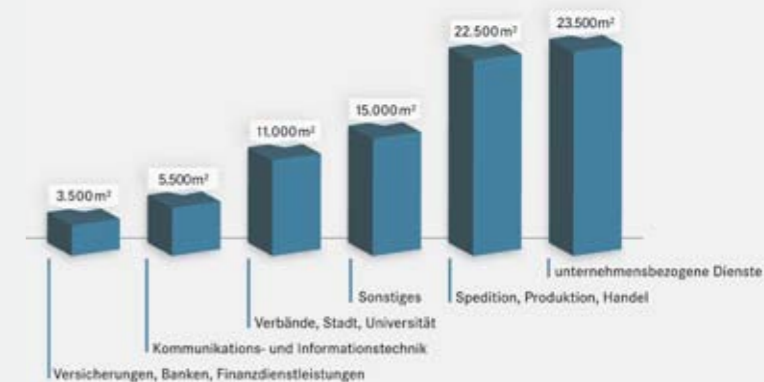
Unternehmensbezogene Dienstleistungen im Aufwind

Der Rückgang der Umsätze über 1.000 m² betrifft in erster Linie die Bereiche Spedition, Produktion und Handel. Diese Branchen haben tendenziell einen Bedarf an größeren Flächen. Sie verlieren aufgrund des fehlenden Angebots bzw. der Zurückhaltung potenzieller Mieter die Spitzenposition bei den Umsätzen. Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen – in der Struktur eher kleine und mittelständische Unternehmen mit einem Flächenbedarf unter 3.000 m² – verbesserten dagegen ihr Ergebnis auf knapp 29 %. Sie rücken auf den ersten Platz vor. Das Ergebnis ist erfreulich, ist doch die positive Entwicklung dieses Segments ein Indikator für den Erfolg des bremischen Strukturwandels.

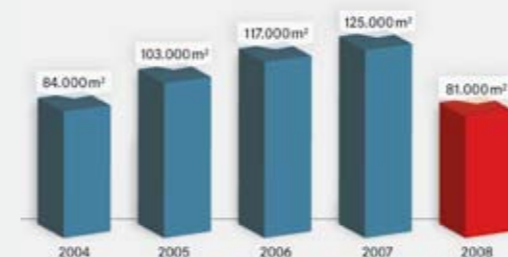
Größenstruktur der Vermietungsleistung in m²



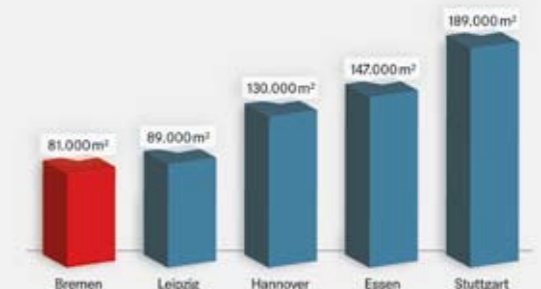
Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen in m²



Vermietete Büroflächen in Bremen 2004 bis 2008 in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich in m²



Weser-Tower
Investor: H. Siedentopf (GmbH & Co. KG)
Fertigstellung im 2. Halbjahr 2009

Der von Star-Architekt Helmut Jahn entwickelte Weser-Tower ist mit seinen 82 m Höhe für die Überseestadt Bremen buchstäblich ein „Leuchtturmprojekt“. Auf 22 Geschossen und mehr als 18.000 m² haben sich hier Unternehmen aus der Technologie- und Kommunikationsbranche eingemietet.



Justizzentrum II
Investor: Weser Wohnbau GmbH & Co. KG
Bereits fertiggestellt

Auf 4.200 m² entstand mit dem Justizzentrum II ein idealer Gerichts- und Bürostandort im Kernbereich der Innenstadt, unmittelbar im Anschluss an das bereits vorhandene Justizzentrum I/Altes Polizeihaus.



Forum Airport-Stadt
Investor: Wolfgang von Salzen
Bereits fertiggestellt

In der ehemaligen Katz-Halle – einem 1909 erbauten Fabrikgebäude – entstanden auf ca. 5.000 m² moderne Flächen für Büroarbeit, Gewerbe sowie ein Fitnesscenter (ab Ende 2009).



Beluga-Unternehmenszentrale
Investor: Beluga Shipping GmbH
Fertigstellung Ende Mai 2009

Die Beluga Shipping GmbH errichtet auf dem Teerhof – einer exponierten Lage direkt an der Weser – einen Neubau, in dem auf 16.835 m² hochwertige Flächen für Büronutzung, Gastronomie sowie eine Kindertagesstätte entstehen.

Engpass bei hochwertigen Neubauf Flächen

Bautätigkeit leicht gesunken

Mit insgesamt 57.000 m² befanden sich Ende 2008 knapp 7 % weniger Büroflächen im Bau als ein Jahr zuvor. Hiervon werden ca. 51.000 m² für den Vermietungsmarkt erstellt, was ebenfalls einem Rückgang um knapp 11 % entspricht. Wie auch in den Vorjahren zeichnet sich der Bremer Markt durch hohe Vorvermietungsquoten aus. Lediglich 18.000 m² (31,5 %) stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung – ein weiterer Beleg für die große Nachfrage nach hochwertigen Neubauf Flächen. Insgesamt hat sich die vorsichtige und marktangepasste Bautätigkeit 2008 fortgesetzt, sodass weiterhin kein Flächenüberangebot zu verzeichnen ist.

Bundesweit niedrigste Leerstandsrate

Mit einer Leerstandsrate von 3,3 % ist Bremen wie schon in den Vorjahren Spitzenreiter unter den vergleichbaren deutschen Standorten. Der leichte Anstieg von 103.000 m² auf 111.000 m²

zu einem großen Teil auf ein noch in der Vermarktung befindliches Großprojekt zurückzuführen. Die verhältnismäßig umfangreichen Leerstände in der Innenstadt (37.000 m²) sind vor allem dem Umstand zuzuschreiben, dass ein erheblicher Anteil dieser Flächen aufgrund der geringen Ausstattungsqualität kaum noch am Markt platzierbar ist.

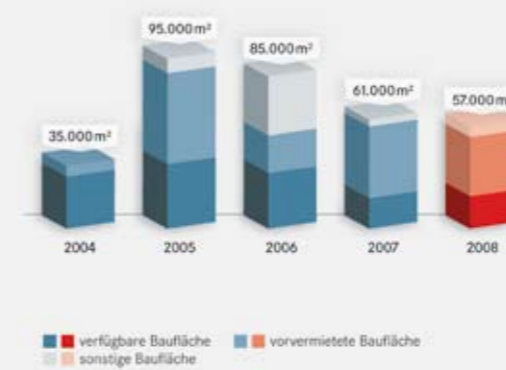
Mietpreisniveaus nahezu unverändert

Trotz des rückläufigen Flächenangebotes haben sich die in Bremen traditionell stabilen Mietpreisniveaus kaum verändert. Die Spitzenmiete liegt weiterhin bei 12,50 €/m². Das fehlende Angebot an hochwertigen Neubauf Flächen führt zu einer leichten Aufwertung gut ausgestatteter Bestandsflächen. Hier konnten zwischen 6,50 €/m² und 9,00 €/m² erzielt werden, 50 Cent mehr als im Vorjahr. Im Marktsegment älterer, von der Ausstattung nur noch bedingt zeitgemäßer Flächen sind unverändert 5,00 €/m² bis 6,50 €/m² anzusetzen. Wie schon im letzten Jahr gilt das Interesse verstärkt den hochwertigen Flächen im Bereich über 10,00 €/m².

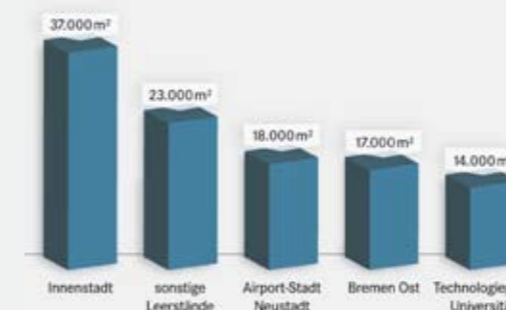
Perspektiven Büromarkt 2009

Auch 2009 wird die gesamtwirtschaftliche Situation den Büromarkt Bremen beeinflussen. Da der Flächenumsatz 2008 jedoch deutlich unter dem der Vorjahre liegt, bestehen gute Chancen, 2009 ein gleichwertiges Ergebnis zu erzielen. Die Mietpreisniveaus werden aller Voraussicht nach wiederum unverändert bleiben. Die Realisierung einiger sehr hochwertiger Neubauprojekte könnte allerdings zu einem leichten Anstieg der Spitzenmieten führen.

Entwicklung der Bautätigkeit 2004 bis 2008 in m²



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte in m²



Leerstand im Bundesvergleich in m²





Newport
Investor: Justus Grosse Projektentwicklung GmbH
Bereits fertiggestellt

Das Newport erweitert das Areal um den ehemaligen Europahafen um ein weiteres Bürogebäude. Exklusive Lofts mit Wasserblick, maritime Arbeitswelt – das Newport unterstreicht den Erfolg der restrukturierten bremischen Hafengebiete.

Investmentmarkt 2008

Finanzmarktkrise verringert Transaktionsvolumen

Wie in allen deutschen Städten ist auch in Bremen das Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien gesunken. Das in 2008 erzielte Ergebnis lag mit 238 Mio. € rund 46 % unter dem Vorjahreswert. Mitverantwortlich hierfür ist u. a. auch die schwierige Finanzierungssituation, die aus der aktuellen Finanzmarktkrise resultiert. Der Rückgang fiel allerdings etwas geringer aus als an den großen deutschen Bürostandorten. Erfreulich ist, dass der Anteil ausländischer Investoren am Gesamtumsatz mit 63 % nicht überproportional (67 % in 2007) zurückgegangen ist. Im Fokus standen vor allem die innerstädtischen Lagen, wo knapp 43 % des gesamten Transaktionsvolumens registriert wurden.

Büro-Immobilien weiter begehrtestes

Investitionsobjekt

Mit 46 % standen 2008 wiederum Büro- und Büro-/Geschäftshäuser im Mittelpunkt des Investoren-Interesses. Den zweiten Platz belegen Einzelhandelsimmobilien, auf die 2008 mit 82,6 Mio. € in etwa dasselbe Transaktionsvolumen entfiel wie 2007. Im Bereich der Entwicklungs-, Gewerbe- und Industrieobjekte

hat es am Bremer Investmentmarkt 2008 keine Transaktionen gegeben. Im Vorjahr hatte hier eine Reihe von Sonderentwicklungen zu einem recht hohen Umsatz geführt. Deutlich weniger als im Vorjahr wurde in Logistikobjekte investiert, die nur gut 2 % des Umsatzes auf sich verbuchen konnten. Für attraktive Büro- und Geschäftshäuser in Toplagen werden Bruttoanfangsrenditen von rund 6,25 % erzielt. In Cityrand- und Stadtteillagen bewegen sich die Bruttoanfangsrenditen für moderne, voll vermietete Bürohäuser überwiegend zwischen 7,25 und 8,5 %.

Perspektiven Investmentmarkt 2009

Auch der Bremer Investmentmarkt wird 2009 unter dem Einfluss der internationalen Finanzmarktkrise stehen. Der erschwerte Zugang zu Kapital, die Zurückhaltung der Banken und Investoren sowie die gesamtwirtschaftliche Lage stehen dem nach wie vor vorhandenen Interesse am Standort Bremen entgegen. Vor diesem Hintergrund ist eine seriöse Prognose zum Transaktionsvolumen am Investmentmarkt Bremen nahezu ausgeschlossen.



BRILLisimo
Investor: BRILLisimo Grundstücksgesellschaft mbH
Bereits fertiggestellt

Aus einem Kaufhaus-Büro-Komplex entstand ein moderner Bau mit einem sich über drei Etagen erstreckenden Wintergarten und insgesamt knapp 7.700 m² Fläche für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung. Das Portal zur Innenstadt!



Bremium
Investor: HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Fertigstellung im Frühjahr 2010

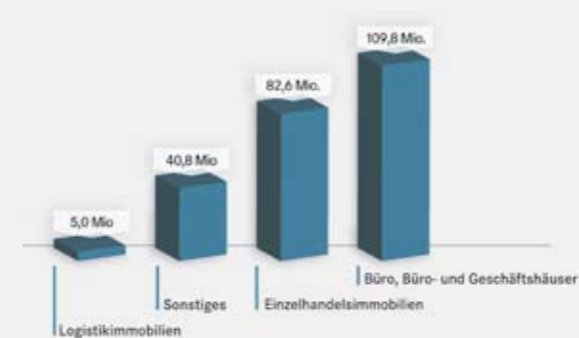
Mit dem Bremium entsteht am Becken des ehemaligen Europahafens ein exklusives Projekt mit 13.500 m² Mietfläche. Mieter profitieren von der exponierten Lage, der lebendigen Mischung aus Büroraum, Gastronomie und Gewerbe sowie einer eigenen Tiefgarage.



SternKlinik
Investor: Weser Wohnbau GmbH & Co. KG
Bereits fertiggestellt

Auf ca. 2.170 m² entstanden in den Räumlichkeiten eines ehemaligen Kinos hochwertige Flächen für Einzelhandel, Arztpraxen und Dienstleistung – in bester Lage mitten in der Bremer City.

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