

# BÜROMARKT-REPORT 2006

NACHFRAGE BAUTÄTIGKEIT INVESTMENTMARKT



**big** bremen  
Die Wirtschaftsförderer.

## DIE NACHFRAGESITUATION AM BREMER BÜROMARKT

HAFENKOPFHAUS (ÜBERSEESTADT)  
INVESTOR: GFG MBH KLAUS HORNING  
BEREITS ERÖFFNET

Im Zentrum der Überseestadt entsteht mit dem umfassend sanierten Hafenkopfhaus ein architektonisches Highlight. Neu gestaltete Flächen von 100 bis 1000 m<sup>2</sup> erlauben eine flexible Grundrissgestaltung für hochwertige Büronutzungen.



## ERNEUTER REKORDUMSATZ

### FLÄCHENUMSATZ GESTIEGEN

Der Bremer Büromarkt konnte 2006 erneut einen Rekordumsatz erzielen: Die Vermietungsleistung stieg um 14 % auf 117.000 m<sup>2</sup>. Unter den vergleichbaren Standorten behält Bremen damit die Spitzenposition und bestätigt den positiven Trend des Vorjahres. Mit 41,9 % des Gesamtumsatzes sind vor allem größere Büroflächen in der Kategorie 1.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> angemietet worden.

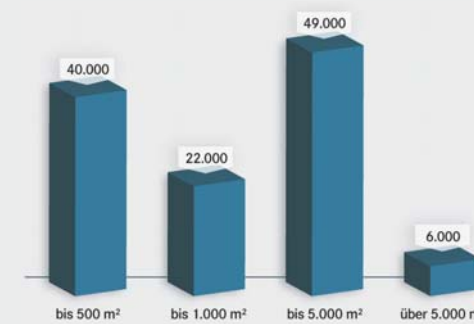
### NACHFRAGE BREIT GEFÄCHERT

Die Innenstadt lag mit knapp 30 % der Vermietungsleistung wieder an erster Stelle. Den zweiten Platz belegte die Überseestadt. Hier wurde fast jeder vierte Quadratmeter des Gesamtumsatzes vermietet. Das Interesse gilt dabei sowohl den historischen Bestandsflächen als auch den Neubauten. Doch auch im von Forschung und Hightech geprägten Technologiepark und in der Airport-Stadt konnten mit 16,2 % bzw. 14,1 % mehr Flächen vermietet werden.

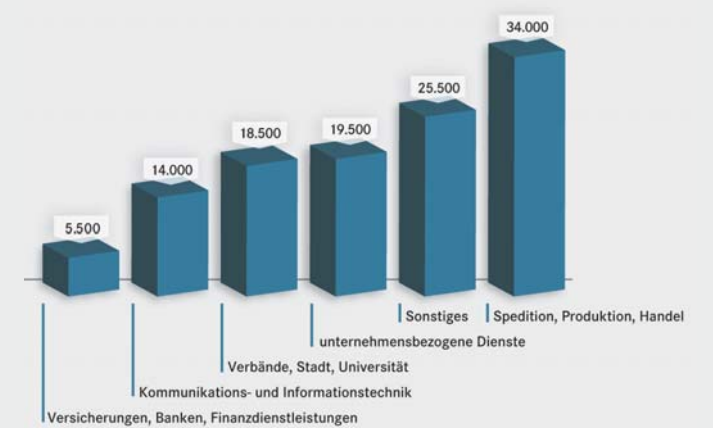
### ERKENNBARER STRUKTURWANDEL

Anders als 2005 machen nicht mehr die (halb-)öffentlichen Einrichtungen den größten Teil des Gesamtumsatzes am Büromarkt aus, sondern Unternehmen aus den Bereichen Handel, Spedition und Produktion. Hier wird die wachsende Bedeutung Bremens als Logistikstandort deutlich: Immer mehr Logistik-Unternehmen verlegen ihre Büroarbeitsplätze an die Weser. Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen konnten ihre wachsende Bedeutung ausbauen und liegen mit 16 % auf Rang zwei der Vermietungsleistung. Auch die Unternehmen der Kommunikations- und Informationstechnologie verzeichnen nach einigen schwierigen Jahren wieder steigende Flächenumsätze. Insgesamt belegen die Verschiebungen eine äußerst heterogene Branchenstruktur, die das Selbstverständnis Bremens als moderner Wirtschaftsstandort unterstreicht.

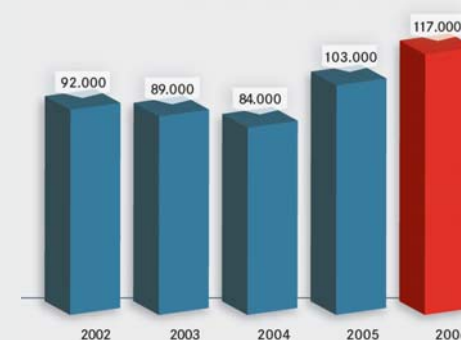
### Größenstruktur der Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>



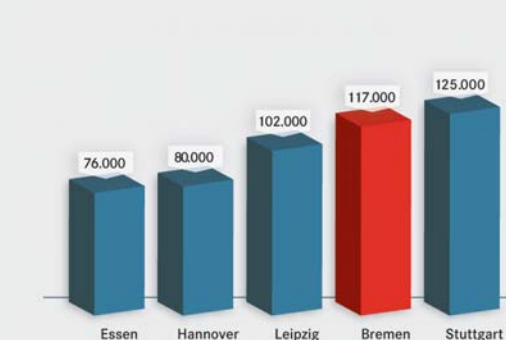
### Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen in m<sup>2</sup>



### Vermietete Büroflächen in Bremen 2002 bis 2006 in m<sup>2</sup>



### Vermietungsleistung im Großstadtvergleich in m<sup>2</sup>



## DIE ANGEBOTSLAGE AM BREMER BÜROMARKT

**JUGENDHERBERGE (INNENSTADT)**  
INVESTOR: DTSCH. JUGENDHERBERGSWERK  
BEREITS ERÖFFNET

Direkt an der Schlachte – Bremens maritimer Meile – entstand eine der schönsten Jugendherbergen Deutschlands. Mit seiner imposanten Architektur passt sich das Gebäude optimal in das sich rasant wandelnde Antlitz des innerstädtischen Weserufers ein.



**KAFFEEQUARTIER (ÜBERSEESTADT)**  
INVESTOR: H. SIEDENTOPF GMBH & CO. KG  
FERTIGSTELLUNG MITTE 2007

Das ehemalige Eduscho-Verwaltungsgebäude hat eine vollständig neue Fassade, einen großzügigen Vorplatz sowie moderne, attraktive Büroflächen erhalten – und wird im zentralen Eingangsbereich der Überseestadt zur städtebaulichen Visitenkarte des gesamten Areals.



**SCHÜSSELKORB 15 – 16 (INNENSTADT)**  
INVESTOR: BIG BREMEN  
FERTIGSTELLUNG MAI 2007

Das Gebäude am Schüsselkorb wurde saniert und mit einer neuen Fassade ausgestattet. Die Investition in das zentral gelegene Büro- und Geschäftshaus hat sich schon jetzt ausgezahlt – die Immobilie ist bereits voll vermietet.



**AVIATION-CENTER (AIRPORT-STADT)**  
INVESTOR: EUROPA-CENTER AG  
FERTIGSTELLUNG 4. QUARTAL 2007

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

## STABILE MARKTLAGE

### LEICHT RÜCKLÄUFIGE BAUTÄTIGKEIT

Nach dem enormen Anstieg der Bautätigkeit 2005 befanden sich Ende 2006 11 % weniger Flächen im Bau. Besonders auf dem Vermietungsmarkt wurde dies spürbar: Hier gingen die Bauaktivitäten um 40 % zurück. Der erwartungsgemäße Rückgang stabilisiert den Markt: Bereits jetzt ist der größte Teil der für den Vermietungsmarkt bestimmten Neubauflächen und Refurbishments vorvermietet. Auch für die noch verfügbaren Flächen deutet sich eine zügige Vermarktung an. Aufgrund der insgesamt moderaten Bautätigkeit kann die Nachfrage nach

modernen Neubauflächen mittlerweile schon nicht mehr vollständig bedient werden.

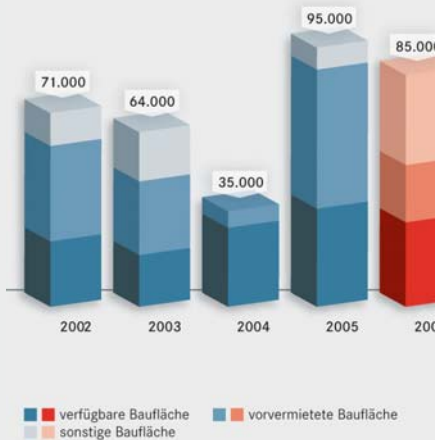
### LEERSTAND WEITER VERRINGERT

Der Leerstand bei den Bestandsflächen konnte 2006 wiederum leicht abgebaut werden und sank auf nun 3,5%. Der Rückgang der Leerstände wird sich 2007 fortsetzen, wenn auch nur geringfügig. Der Grund: Ein Teil der Flächen lässt sich aufgrund der Lage- und Ausstattungsqualität nur schwer am Markt platzieren. Zu den 115.000 m<sup>2</sup> verfügbaren Bestandsflächen addieren sich 31.000 m<sup>2</sup> noch nicht vorvermieteter Neubauflächen zu einem Gesamtangebot von 146.000 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 6%.

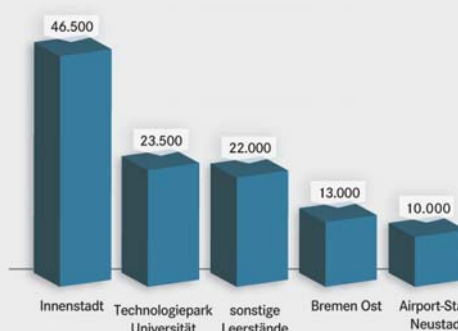
### MIETPREISNIVEAUS STABIL

Wie bereits in 2005 lag das in Bremen erzielte Höchstpreisniveau 2006 bei 12 €/m<sup>2</sup>. Die in den letzten Jahren unter Druck geratenen Mietpreise für Bestandsflächen hingegen haben sich im gleichen Zeitraum stabilisiert: Die Preisspanne liegt hier aktuell zwischen 6,50 €/m<sup>2</sup> und 8,50 €/m<sup>2</sup>. Bei den Abschlüssen über 8 €/m<sup>2</sup> war sogar eine leichte Zunahme zu verzeichnen. Auch für ältere, nicht mehr zeitgemäße Büroflächen konnten mit 5 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt höhere Mieten erzielt werden – ein Beleg für die breit gefächerte Nachfrage am Bürostandort Bremen.

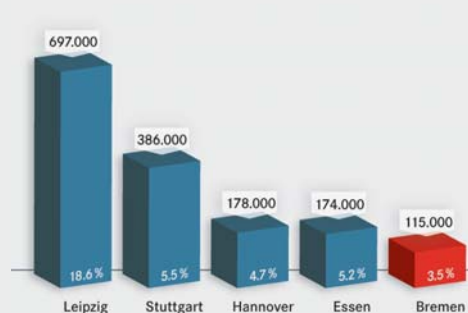
### Entwicklung der Bautätigkeit 2002 bis 2006 in m<sup>2</sup>



### Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte in m<sup>2</sup>



### Leerstand im Bundesvergleich in m<sup>2</sup>



PORT 2 (ÜBERSEESTADT)  
INVESTOR: JUSTUS GROSSE GMBH  
BEREITS ERÖFFNET

Direkt am Europahafen entwickelt die Justus Grosse GmbH mehrere Bürogebäude mit Loftcharakter, die zusammen mit dem Speicher I und Schuppen 2 rund um das Hafenbecken ein geschlossenes Ensemble bilden.



## REGE INVESTITIONSTÄTIGKEIT

### ERNEUT GRÖßERE INVESTITIONSVOLUMINA

Das registrierte Transaktionsvolumen im Bereich der gewerblichen Immobilien belief sich 2006 auf rund 418 Mio. € und lag damit um noch einmal 100 Mio. € höher als das bereits sehr gute Ergebnis vom Vorjahr. Bremen hat damit vom anhaltenden Investmentboom in Deutschland nachhaltig profitiert. Wiederrum überraschend groß war das Engagement ausländischer Investoren, das nochmals erheblich anstieg – um 21 % auf 83 % der Gesamtinvestitionen.

### NACHFRAGE IN ALLEN MARKTSEGMENTEN

Während 2005 eine Reihe großer einzelner Projekte den Einzelhandelsimmobilien den höchsten Umsatz bescherte, lagen 2006 die Büro- und Geschäftshäuser an der ersten Stelle. Der starke Zuwachs im Bereich der Logistikimmobilien belegt auch im Hallenbereich das starke Wachstum dieser Branche in Bremen. Im Vergleich zu den großen deutschen Investmentstandorten liegen die Renditen in Bremen weiterhin etwas höher. Für attraktive Büro- und Geschäftshäuser in Toplagen wurden Bruttoanfangsrenditen von knapp 6 % erzielt. In Cityrand- und Stadtteillagen bewegen sich die Bruttoanfangsrenditen für moderne und voll vermietete Bürohäuser weiterhin zwischen 7 % und 8 %.

### PERSPEKTIVEN 2007

#### POSITIVE PROGNOSE FÜR DEN BÜROMARKT

Eine Reihe bereits abgeschlossener oder sich in der Verhandlung befindlicher Verträge deuten an, dass in Bremen auch 2007 wieder mehr als 100.000 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche entstehen werden. Die moderaten Projektplanungen lassen dabei allerdings keine übermäßige Ausweitung des Angebots erwarten. In der Folge dürften sich die Leerstände 2007 weiterhin rückläufig entwickeln. Das begrenzte Angebot sowie die wachsende Attraktivität des Standortes Bremen führen u.U. zu einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Mieten insbesondere für moderne Bestandsflächen. Bei der aktuellen Höchstmiete zeichnet sich allerdings nur wenig Steigerungspotenzial ab.

#### HOHE INVESTITIONSVOLUMINA ERKENNBAR

Die Bruttoanfangsrenditen werden in Bremen für das Jahr 2007 weiter attraktiv bleiben. Insofern ist zu erwarten, dass in 2007 ähnlich hohe Investitionsvolumina wie in 2005 und 2006 realisiert werden.



UNIVERSITÄTSALLEE 1 (TECHNOLOGIEPARK)  
INVESTOR: GEWOBA  
BAUBEGINN 2007/2008

10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung für Büroarbeit: Die Universitätsallee 1 bietet vor allem Nutzern aus den Bereichen Hightech und Forschung eine inspirierende Wirkungsstätte.



BRILLISSIMO (INNENSTADT)  
INVESTOR: INVESTORENGEMEINSCHAFT  
BAUBEGINN 2007

Direkt „Am Brill“ entsteht ein hochwertiges Büro- und Geschäftshaus. Die außergewöhnliche Optik gibt der Fußgängerzone „Obernstraße“ sowie der Innenstadt insgesamt ein neues Empfangstor, das die gesamte Brill-Kreuzung deutlich aufwertet.



WESERQUARTIER (ÜBERSEESTADT)  
INVESTOR: H. SIEDENTOPF GMBH & CO. KG  
BAUBEGINN MITTE 2007

Mit dem imposanten Weserquartier bekommt die Überseestadt ein weiteres städtebauliches Highlight. Der von dem Stararchitekten Helmut Jahn entwickelte Büroturm wird durch einen Hotelbau, ein Varieté-Theater sowie mehrere kleine Bürogebäude ergänzt.

Investitionsvolumen nach Art der Objekte in Mio. €



Umsatz nach Investorenart in Mio. €



**big bremen**  
Die Wirtschaftsförderer.

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**