



## In Zukunft Bremen!

Nutzen Sie die Chance.

FISCHER + LANGE



## Büromarkt-Report 2001

**b:ig** Bremer Investitions-  
Gesellschaft mbH

Bremer Investitions-Gesellschaft mbH  
Kontorhaus am Markt  
Langenstraße 2-4 (Eingang Stintbrücke 1)  
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

**ATIS** Müller  
**REAL** Consult

**b:ig** Bremer Investitions-  
Gesellschaft mbH



Das unicom im Technologiepark – innovatives Bürogebäude für die New Economy.

## Büromarkt-Report 2001

Die positive Entwicklung des Bremer Büromarktes der letzten Jahre hat sich in 2001 fortgesetzt. Die kontinuierliche Weiterentwicklung erfolgreicher Standortbereiche schafft zunehmend Synergien zu den ansässigen Unternehmen. Dies führt zu Neuansiedlungen und Expansionen. Seit 1997 liegen die Wachstumsraten Bremens über dem Bundesdurchschnitt und dem Schnitt der alten Bundesländer. Die dynamische Entwicklung zu einem zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort schlägt sich auch im Bremer Büromarkt nieder.

## Marktanalyse

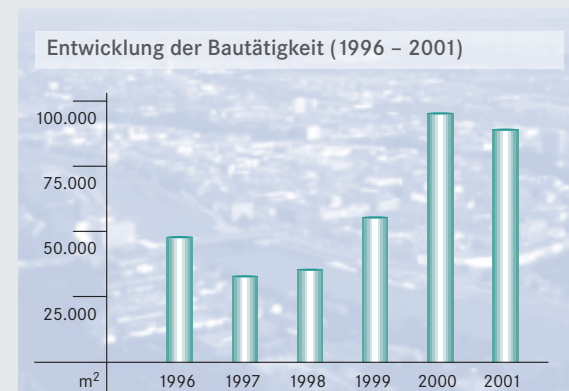
### Angebotssituation

Das Büroflächenangebot hat sich im Jahr 2001 erhöht. Damit liegt Bremen im bundesweiten Trend aller größeren Bürostandorte. Bei dem zusätzlichen Leerstandsangebot handelt es sich zunehmend um nicht mehr marktgerechte Altflächen, die für moderne Büroflächen kaum als Wettbewerbspotenzial anzusehen sind. Der Umfang der Bautätigkeit liegt in Bremen auf dem gleichen guten Niveau wie Ende 2000.

### >>> Konstante Bautätigkeit

Insgesamt befanden sich Ende 2001 rund 90.000 m<sup>2</sup> Büroflächen in Bau. Hiervon sind etwa 69.000 m<sup>2</sup> (77 %) für den Vermietungsmarkt bestimmt. Schon vor Fertigstellung der Flächen waren hiervon rund 30 % (21.000 m<sup>2</sup>) vermietet.

Erfreulich ist, dass sich die Bautätigkeit nicht nur auf die beiden Entwicklungsbereiche Airport-City und Technologiepark richtet. Auch in der Innenstadt wird verstärkt gebaut. Hierzu gehören sowohl Neubauprojekte, als auch umfassende Modernisierungen und Erweiterungen von Altbaubauobjekten, wie z. B. das Kontorhaus am Markt. Bei den meisten Flächen in Bau handelt es sich um mittelgroße Objekte mit wenigen tausend Quadratmetern vermietbarer Bürofläche, die gute Vermarktungschancen aufweisen. In der Airport-City stehen umfangreiche Flächen für Großnutzer zur Verfügung.



Außergewöhnliche Innenarchitektur.

### >>> Leerstände in Altbaubauobjekten

Der Leerstand hat sich in 2001 auf rund 82.000 m<sup>2</sup> erhöht. Dies entspricht einer Zunahme um gut 60 %. Die Leerstandsrate stieg damit von 1,8 % auf 2,8 %. Das Ergebnis ist nicht überraschend und liegt im Trend vieler Standorte. Aufgrund der guten Vermietungsleistungen der Vorjahre wurden umfangreiche Büroflächen gebaut. Viele Unternehmen wechselten aus Altflächen in moderne Büroobjekte. Die freigezogenen Flächen erhöhen den Leerstand. Viele dieser Flächen sind aber kaum noch marktfähig, so dass sich auch in Bremen ein Sockelleerstand aufbaut, der auf die Marktentwicklung keinen Einfluss hat. Die höchsten Leerstände finden sich demzufolge an Standorten mit vielen Altflächen. Hierzu gehören die Innenstadt sowie Bereiche im Bremer Osten (jeweils ca. 23.000 m<sup>2</sup>). Die attraktiven Entwicklungsstandorte, Airport-City und Technologiepark, weisen dagegen nur rund 9.500 m<sup>2</sup> bzw. 6.500 m<sup>2</sup> Leerstandsflächen auf.

Die Addition der Leerstände mit den noch nicht vermarkteten Flächen in Bau ergibt ein verfügbares Angebot an Büroflächen von rund 130.000 m<sup>2</sup>.

### >>> Leicht erhöhtes Mietpreinsniveau

Das Mietpreinsniveau blieb insgesamt stabil. Im Durchschnitt können in Bremen für Neubaufächen zwischen 9 € und 10 €/m<sup>2</sup> erzielt werden. Leicht erhöht hat sich der Höchstmietpreis, von 11,25 €/m<sup>2</sup> auf 11,80 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund des größeren Angebotes an neuwertigen, modernen Büroflächen wurde die 10 €-Schwelle im Jahr 2001 häufiger überschritten als in den Vorjahren. Auch für das Jahr 2002 ist davon auszugehen, dass Mietvertragsabschlüsse für über 10 €/m<sup>2</sup> leicht zunehmen werden.

Verteilung des Leerstandes über das Stadtgebiet 2001

Lage	Leerstand in m <sup>2</sup>
Technologiepark	6.500
Airport-City	9.500
Innenstadt	23.000
Bremen-Ost	23.000
Sonstige Leerstände	20.000
<b>Insgesamt</b>	<b>82.000</b>

Leerstand 2001 im Großstadtvergleich (m<sup>2</sup>)

Leipzig	848.000
Hannover	160.000
Essen	91.000
Bremen	82.000
Dortmund	80.000
Stuttgart	70.000

## >>> Marktanalyse



Moderne Architektur verbunden mit einzigartiger Technik - das Gebäude der Technischen Akademie Bremen im Technologiepark.

## Marktanalyse

### Nachfragesituation

Im Jahr 2001 konnten nahezu ebenso viel Büroflächen vermietet werden wie im Rekordjahr 2000. Dieses Ergebnis ist bemerkenswert, da Bremen einer der Standorte ist, der kaum Einbußen beim Flächenumsatz hinnehmen musste. Das umfangreiche Angebot an qualitativ hochwertigen Flächen veranlasste viele Unternehmen zu Neuanmietungen.

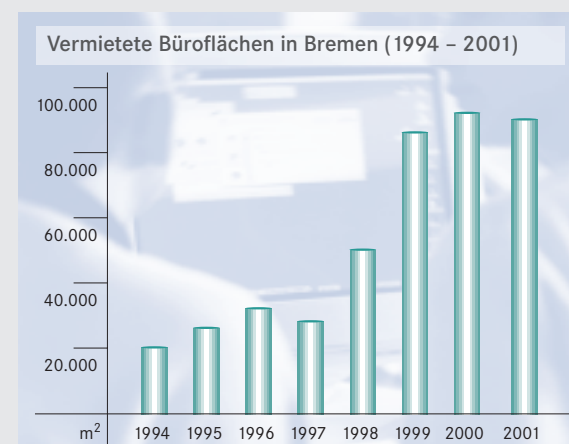
### >>> Vermietungsleistung – unverändert hoch

Im Jahr 2001 wurden in Bremen insgesamt ca. 91.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet. Das sind rund 2.000 m<sup>2</sup> bzw. gut 2 % weniger als im Vorjahr. Nur wenige Städte in Deutschland konnten in 2001 den Flächenumsatz so stabil halten. An anderen Standorten waren, vor allem aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, spürbare Rückgänge bei den Vermietungsleistungen zu beobachten.

Verantwortlich für das gute Bremer Ergebnis sind vor allem zwei Faktoren. Zum einen basiert die hohe Vermietungsleistung auf dem über viele Jahre angewachsenen Büroflächenbedarf vieler Unternehmen, der lange Zeit aufgrund fehlender Neubaufächen nicht umgesetzt werden konnte. Mit der Entwicklung moderner Büro-

flächen an attraktiven Standorten entstanden in den letzten zwei Jahren alternative Flächenangebote, die vom Markt benötigt und angenommen wurden. Zum anderen ist gerade in den technologieorientierten Branchen sowie den unternehmensbezogenen Dienstleistungen in Bremen weiterhin ein Wachstum zu verzeichnen.

Beliebtester Standort der Nachfrager war in 2001 der Technologiepark. Insgesamt wurden hier knapp 41.000 m<sup>2</sup> Büroflächen (45 %) vermietet. Im Vorjahr lag der Anteil nur bei 26 %. Leichte Einbußen musste die Innenstadt (ca. 23.500 m<sup>2</sup>) hinnehmen, deren Anteil von 36 % (2000) auf rund 26 % sank. An dritter Stelle lag das erweiterte Umfeld um die Airport-City, mit gut 14 % Vermietungsanteil (knapp 13.000 m<sup>2</sup>). Mit einem Gesamtanteil von etwa 85 % hat sich die Dominanz dieser drei Standortbereiche noch einmal erhöht.



## >>> Marktanalyse



2001 fertig gestellt, das Airport City Center.

### >>> Struktur der Vermietungen relativ stabil

Das sehr gute Vermietungsergebnis des Jahres 2001 ist bemerkenswert. In 2001 konnten zwei Mietvertragsabschlüsse mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche registriert werden. Deutlich zugenommen haben die mittleren Verträge, zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>. Auf diese Kategorie entfiel im Jahr 2001 fast 40 % des gesamten Flächenumsatzes. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um gut 11 Prozentpunkte. Hierdurch konnte der Anteil der Großvermietungen ab 5.000 m<sup>2</sup>, der sich von gut 26 % (2000) auf rund 14 % (2001) verringerte, vollständig kompensiert werden. Insgesamt wurden damit auch in 2001 wiederum ca. 54 % der Vermietungsleistung in Verträgen mit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Mietfläche umgesetzt.

Konstant zeigten sich die kleineren Größenklassen. Auf Verträge bis 500 m<sup>2</sup> entfielen ca. 30 % des Gesamtumsatzes und die Kategorie zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> konnte gut 16 % der Vermietungsleistung für sich verbuchen.

Damit bestätigt sich die im letzten Büromarkt-Report getroffene Aussage, dass die Nachfrage in Bremen mittlerweile von Unternehmen aller Größenklassen getragen wird, und gute Vermietungsergebnisse nicht nur im Zusammenhang mit vereinzelt Großvermietungen erzielt werden können.



# 2001



Der Börsenhof A – eines der Altbau-projekte in der Innenstadt und neuer Büro-standort für die Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft.

### >>> Änderungen in der Branchenstruktur

Durch die Wirtschaftspolitik und die Aktivitäten der Bremer Investitions-Gesellschaft mbH als zentraler Wirtschaftsförderungseinrichtung positionierte sich Bremen weiter als moderner Dienstleistungsstandort mit über-regionaler Bedeutung. Diese Ausrichtung führt zu hohen Wachstumsraten – insbesondere in den technologie-orientierten Branchen und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Beispielsweise konnte Bremen entgegen dem Bundestrend den Anteil der IuK-Branche weiter steigern. Hier stieg der Flächenumsatz von 23 % (2000) auf 28,5 % in 2001.

Weniger angemietet als im Vorjahr haben dagegen die klassischen Branchen, hierzu zählen Verwaltungen von Industrie- und Handelsunternehmen sowie Logistikun-ternehmen. Im Jahr 2000 waren sie noch für gut 30 % der Vermietungsleistung verantwortlich, wohingegen sie in 2001 nur noch knapp 13 % erreichten. Positiv ent-wickelt haben sich die unternehmensbezogenen Dienst-

leistungen, deren Anteil sich von 7 % (2000) auf über 14 % erhöhte. Mit rund 21 % blieb der Anteil der öffent-lichen und halböffentlichen Unternehmen (inklusive Universität) stabil. Zusammenfassend lässt sich fest-stellen, dass die dienstleistungsorientierten Branchen für den Bremer Büromarkt und damit auch für die Gesamt-wirtschaft in Bremen an Bedeutung gewonnen haben.

Vermietete Büroflächen nach Branchen 2001 (m<sup>2</sup>)

Branche	Flächenumsatz
Kommunikations- u. Informationstechnik	26.000
Spedition, Produktion, Handel, Post usw.	11.500
Banken/Finanzdienstleistungen	4.500
Versicherungen	2.500
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	12.500
Verbände/Kammern/Stadt/Uni	19.500
Sonstige Dienstleistungen	10.500
Sonstige	4.000
<b>Insgesamt</b>	<b>91.000</b>

### Entwicklungsperspektiven

#### >>> Projektplanungen gestiegen

Die konkreten Projektplanungen haben sich gegenüber 2000 leicht, um gut 6 %, auf rund 130.000 m<sup>2</sup> erhöht. Dies spricht für weiterhin vorhandenes Vertrauen der Entwickler, die bei gleichzeitig genauer Marktbeobach-tung die guten Chancen des Bremer Büromarktes er-kennen. Ein Bauboom, der zu einem Überangebot des Marktes führen würde, zeichnet sich momentan nicht ab.

Den Schwerpunkt der Projektplanungen bildet der Technologiepark. Damit fallen die Angebotsentwicklung und die Präferenzen der Nachfrager räumlich zusammen. Erfreulich ist, dass auch außergewöhnliche Planungen, wie z. B. ein Hochhaus im Technologiepark, realisiert werden sollen. Der Bremer Büromarkt wird damit über-regional noch stärker ins Blickfeld rücken. Auch die auf rund 27.000 m<sup>2</sup> gestiegenen Planungen für Innenstadt-projekte sind positiv zu bewerten, da gerade hier noch hochwertige Büroflächen nachgefragt werden. In direkter Nachbarschaft zur Innenstadt entwickelt Bremen die Alten Hafenviertel, mit dem Ziel, neue attraktive Dienst-leistungsstandorte an der Weser anzubieten.

Mittelfristig geplante Neubaumaßnahmen 2001

Lage	Planungen in m <sup>2</sup>
Technologiepark	79.000
Airport-City	7.500
Innenstadt	27.000
Sonstige Lagen	16.500
<b>Insgesamt</b>	<b>130.000</b>



Der Ecom-Tower – ein neues High-Tech-Symbol im Tech-nologiepark.

#### >>> Gute Marktperspektiven für 2002

Trotz der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Entwick-lung zeichnen sich auch für das Jahr 2002 für den Bremer Büromarkt positive Perspektiven ab. Für eine Reihe der in Bau befindlichen und geplanten Vorhaben stehen Vertragsverhandlungen für größere Anmietungen kurz vor Abschluss.

Das Ergebnis im Jahr 2002 wird, wie an anderen Stand-orten, von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung abhängig sein.

Das Gesamtangebot an Büroflächen, insbesondere der Leerstand im Altbestand, wird vermutlich leicht zuneh-men. Unter Marktaspekten ist allerdings die Schaffung zusätzlicher Neubaufächen zu begrüßen. Nur so haben Unternehmen die Möglichkeit, attraktive Flächen anzu-mieten und sich zeitgemäß zu präsentieren.

Die unverändert hohe Vermietungsleistung 2001 lässt erwarten, dass Bremen sich auch für das nächste Jahr im Bundestrend positiv behauptet.