

# ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



## Marktreport 2024 · Bremen

BÜROFLÄCHEN

# Bremen



Bezugsjahr der Kennzahlen: 2023, Veränderung ggü. dem Vorjahr; Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

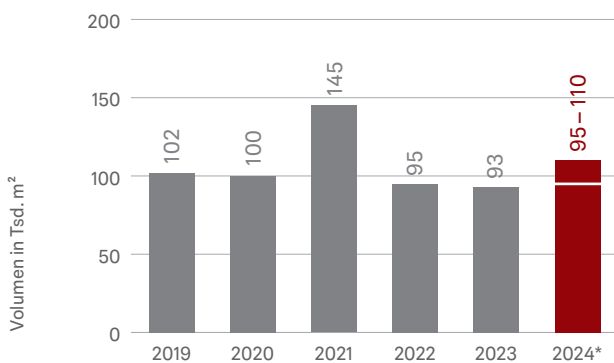
## Mietermarkt bildet sich heraus

Homeoffice und mobiles Arbeiten sind inzwischen fester Bestandteil des Arbeitsalltags geworden, das Büro bleibt jedoch nach wie vor oftmals der Hauptbeschäftigungsort. Um für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiv zu sein, mieten Unternehmen in Bremen gegenwärtig bevorzugt kleine, dafür aber modern ausgestattete und repräsentative Büroflächen z.B. in der City an. Nachgefragt werden außerdem Flächen im Technologiepark der Universität Bremen, da dort eine gute Pkw- und Straßenbahnbindung vorhanden ist. Insgesamt war im Jahr 2023 mit einem Flächenumsatz von rund 93.000 m<sup>2</sup> eine moderate Marktaktivität etwa 14,5 % unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts zu beobachten. Es hat sich ein Mietermarkt mit einem guten Büroflächenangebot, auch im Neubausegment, herausgebildet.

## Attraktive Mietanreize und -konditionen

Trotz eines Anstiegs des Büroflächenleerstands nahmen die Spitzen- und Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr auf 15,00 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 10,10 EUR/m<sup>2</sup> zu – u. a. bei größeren Flächen ab 2.000 m<sup>2</sup> kam es jedoch teilweise zu Mietpreissenkungen. Insbesondere Bestandsobjekte mit Sanierungs- oder Modernisierungstau müssen aktuell Abschläge beim erzielbaren Mietzins hinnehmen. Dies gilt insbesondere, da Neubauf Flächen mit Einstiegsmieten bereits ab 10,00 EUR/m<sup>2</sup> verfügbar sind. Im gegenwärtigen Marktumfeld haben anmietende Unternehmen die Möglichkeit, Mietverträge zu Konditionen abzuschließen, die teilweise deutlich besser als die der laufenden Altverträge sind. Incentives, wie z.B. mietfreie Zeit oder Übernahme von Renovierungskosten, sind häufiger Bestandteil von Mietverträgen.

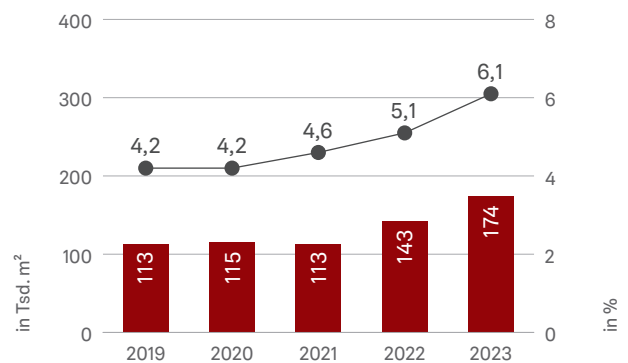
## Flächenumsatz



\* Prognosespanne

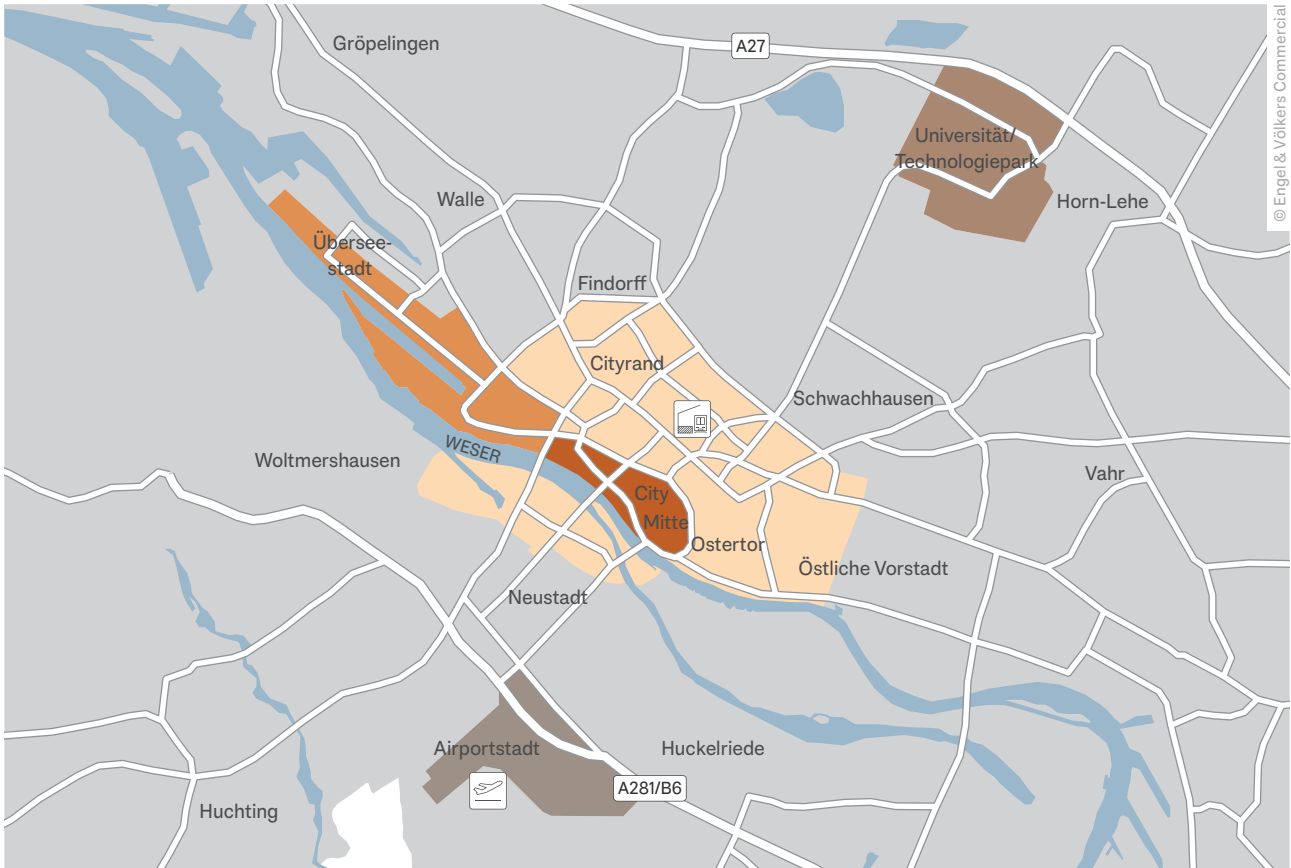
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

## Leerstand

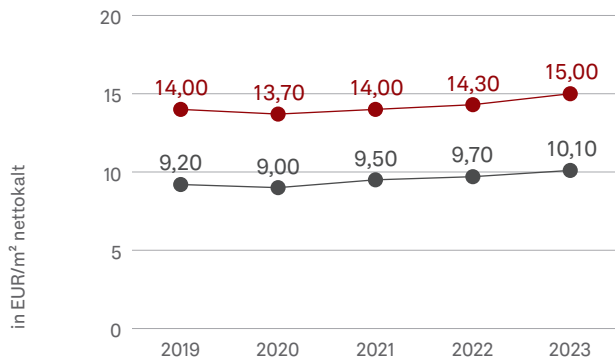


◆ Leerstand ● Leerstandsquote  
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

### Mietpreise nach Lage (EUR/m<sup>2</sup>)



### Büromieten



- ◆ City Mitte 9,00 – 13,50 EUR/m<sup>2</sup>
- ◆ Übersee-stadt 9,00 – 15,00 EUR/m<sup>2</sup>
- ◆ Cityrand 9,00 – 11,00 EUR/m<sup>2</sup>
- ◆ Flughafen/Airport-Stadt 9,00 – 11,00 EUR/m<sup>2</sup>
- ◆ Universität/Technologiepark 9,00 – 11,50 EUR/m<sup>2</sup>
- ◆ Sonstiges Stadtgebiet 7,50 – 9,00 EUR/m<sup>2</sup>

● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial



Arbeitgeber bemühen sich, einen Wohlfühlort für Kunden und Mitarbeitende zu schaffen – dazu fokussieren sie sich auf kleinere, moderne und repräsentative Flächen. Besonders Größen zwischen 200 und 400 m<sup>2</sup> sind derzeit gefragt. Vermieter stehen vor der Aufgabe, ihre Flächen zu modernisieren und sich mit guten Mietkonditionen von anderen Marktteilnehmern abzuheben.

Marlene Dolle und Louis Böhne | Engel & Völkers Bremen Commercial  
 BremenCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)421 989 84 90

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.  
Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.  
Stand der Informationen: Januar 2024.

## **BREMEN**

+49 (0)421 989 84 90 | [BremenCommercial@engelvoelkers.com](mailto:BremenCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/bremencommercial](https://engelvoelkers.com/bremencommercial)  
Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Am Wall 169/170 | 28195 Bremen  
[engelvoelkers.com/commercial/research](https://engelvoelkers.com/commercial/research)