

Mieter für Büros gesucht

In Bremen stehen 128 000 Quadratmeter Geschäftsfläche leer / Makler bemängeln Ausstattung von Gebäuden

VON MONA STEPHAN

Bremen. Seit mehreren Monaten schon hängt ein großes Schild an dem mehrstöckigen Bürokomplex in der Innenstadt: „Zu vermieten“. Gebäude aus den 50er- und 60er-Jahren warten vergebens auf einen Nachmieter – während neue Büroflächen in der Überseestadt und am Flughafen entstehen.

Sie sind überall in der Stadt zu finden: Makler-Schilder. In der Martinistraße und der Faulenstraße, am Bahnhof und Brill oder in der Obernstraße: Große Banner, die auf „Top Büroflächen“ oder „Büro-, Handels- und Ausstellungsflächen“ hinweisen. Die Schilder hängen teilweise schon seit Anfang des Jahres. Grund für den Leerstand ist in den meisten Fällen, dass viele Flächen wegen ihrer geringen Ausstattungsqualität am Markt nicht mehr attraktiv genug sind.

Das weiß auch Jens Lütjen, Geschäftsführer vom Immobilienmakler Robert C. Spies. „Das, was man an leeren Bürohäusern zum Großteil findet, sind nach wie vor unrenovierte oder nicht zeitgemäß modernisierte Flächen.“ Den Immobilien fehle es in der Regel an der Ausstattung. „Wir merken, dass globale Konzerne Immobilien suchen, die nachhaltig und energieeffizient sind und Kommunikationsstrukturen berücksichtigen. Es sind aber viele Bestände am Markt, die diese Facetten nicht erfüllen“, sagt Lütjen.

Kleinteilige Objekte betroffen

Gemessen am Leerstand insgesamt sind diese Immobilien überproportional häufig vertreten. Dagegen gebe es in hochmodernen Bürogebäuden kaum Probleme, Mieter zu finden. Auch daher steht Bremen im Bundesvergleich noch gut da. Nur 3,7 Prozent des gesamten Bremer Bürobestands steht leer. Mit ein Grund für das Ergebnis: Die einzelnen Flächen, die leer stehen, seien zum Teil kleinteilige Flächen, so Jens Lütjen von Robert C. Spies.

Mit Blick auf die City kommt er zu dem bekannten Fazit und Dilemma: „Es fehlen nach wie vor architektonisch attraktive, hoch modern ausgestattete Gebäude in einer Größenordnung beziehungsweise mit zusammenhängenden Flächen zwischen 1000 bis 5000 Quadratmetern.“ Zusammenhängende, moderne Flächen ab 1000 Quadratmetern gibt es aktuell fast nur am Flughafen. „Das ist ein mittelfristiges Problem, das zu einem kurzfristigen werden könnte“, so Lütjen.

Und so herrscht der größte Leerstand an Bürofläche vor allem in der Innenstadt. Dieses Ergebnis geht auch aus dem Immobilien-Markt-Report Bremen der Wirtschaftsförderung hervor.

Von 128 000 Quadratmeter Leerstandsfläche kam die Innenstadt im vergangenen



Mieter gesucht: Auch an der Tiefer stehen Bürohäuser leer.

FOTO: CHRISTINA KUHAUPT

Jahr allein auf 44 000. Im Vergleich: Im Technologiepark sind es zwei Drittel weniger. In der Überseestadt gibt es gerade mal 1500 Quadratmeter Leerstand. Eine Verteilung, die seit Jahren anhält. Laut Wirt-

schaftsförderung gab es in den vergangenen Jahren einen Rückgang der vermieteten Büroflächen. 2007 waren noch 125 000 Quadratmeter vermietet, 2009 nur noch 84 000, 2010 gar nur noch 74 000. Die Aus-

wirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise schlagen sich zeitversetzt nieder. Die Zahlen gelten nicht als Einbruch, sondern als Rückkehr zum langjährigen Mittel der Jahre 1995 bis 2004.

„Der Druck für den Eigentümer ist da. Nach mehrmonatigem Leerstand überlegt der schon, ob er was tun sollte“, sagt Jens Lütjen. Wichtig sei es, für die 30 bis 60 Jahre alten Immobilien „adäquate und zeitgemäße Vermarktungsstrategien und Nutzungskonzepte“ zu finden. Eine große Herausforderung für die Stadt und das Stadtbild, doch es gibt auch einige Optionen – eine davon ist die sogenannte Zwischennutzung.

Die ZwischenZeitZentrale kümmert sich genau darum. Die Organisation aus Bremen versucht, leerstehende Gebäude und Räume wieder einem Zweck zuzuführen – eben mit Zwischennutzungen. „Gerade in der Bahnhofsvorstadt stehen viele Büros leer“, sagt Diplom-Ingenieur Oliver Hasemann. Und das beeinflusse das negative Stadtbild. „Die Gebäude wurden in den 50er- oder 60er-Jahren gebaut, die Dämmung ist nicht ideal und die Kommunikationsleitungen fehlen.“

Die ZwischenZeitZentrale spürt geeignete Objekte auf, berät Eigentümer, entwickelt mit Nutzern Konzepte und begleitet diese Projekte, die zeitlich begrenzt Räume bekommen zu Preisen, die zumeist unter den regulären Miete liegen. „Wir haben immer mal wieder Leute, die für kurze Zeit etwas suchen.“

Abriss als einzige Lösung

Die Frage aber sei, wie man langfristig mit solchen Flächen umgehe. Es gebe Untersuchungen nach denen aus solchen Flächen Hotelzimmer oder Wohnraum gemacht werden könnten. „So etwas funktioniert an Miet-Standorten wie in Frankfurt oder Hamburg – in Bremen aber nicht“, meint Hasemann. „Manchmal heißt die einzige Lösung nach gewisser Zeit nur noch Abriss.“

„Bei einigen Objekten hakt es an den Außenkonstellationen: Die älteren Gebäude haben keine Rollläden, geschweige denn Klimaanlage“, bestätigt auch Norbert Steinborn von Engel und Völkers. Es bereite ihm Sorge, dass einige auch schon langanhaltend leer stehen. Bei einigen Büros gäbe es jetzt Umbauarbeiten.

„Einen Wechsel von Gewerbe zu Wohnflächen wird es aber erst mal nicht geben“, glaubt er. „Derzeit ist in allen Preisklassen etwas zu finden“, verspricht der Makler. In der Innenstadt seien das Mietpreise ab fünf bis zehn Euro pro Quadratmeter.

Immerhin: Die Mietpreise seien mit leicht steigenden Tendenzen für Neubauflächen relativ stabil, so Norbert Steinborn. Und: Durch die Beluga-Insolvenz seien jetzt neue Flächen auf dem Markt.