



**BREMEN**  
MOIN ZUKUNFT!

# 2017

## **IMMOBILIENMARKT- REPORT BREMEN**

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL  
WOHNEN | INVESTMENT

**WFB** Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH  
*Wir schaffen Perspektiven* ✓





Der Immobilienmarkt-Report enthält in diesem Jahr zahlreiche Rekorde. Sie alle belegen die hohe und zum Teil deutlich wachsende Attraktivität des Standorts Bremen für Investoren und Projektentwickler: Die Preise sind im Bundesvergleich moderat, die Leerstände äußerst gering und die Entwicklungen der Märkte vielversprechend.

Für gute Stimmung auf dem Büroimmobilienmarkt sorgte ein Flächenumsatz-Rekord: Die magische Grenze von 100.000m<sup>2</sup> MF/G wurde überschritten. Auch 2017 wird sich der Büroflächenumsatz um die 100.000 m<sup>2</sup> bewegen. Marktführend ist hier ganz klar die Überseestadt mit ihren großen, modernen Neubauten. Aber auch die City konnte diesmal leichte Zuwächse verbuchen. Ebenso wurden 2016 viele Neubauten fertiggestellt, die jedoch nicht ausreichen, den hohen Bedarf zu decken. Das wird schon im nächsten Jahr zu weiteren größeren Bauaktivitäten führen.

Die Ergebnisse am Logistikmarkt unterstreichen erneut Bremens Schlüsselposition im nationalen und internationalen Warenverkehr. Der Gesamtbestand an Immobilien ist noch einmal auf fast 2,8 Mio.m<sup>2</sup> gestiegen. Dennoch bleiben freie Flächen knapp. Ihre Verfügbarkeit wird zunehmend zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor für Unternehmen.

Durchweg positiv ist die Einzelhandelsentwicklung in der Bremer City. Durch die Erweiterung der Fußgängerzone im Bereich der Knochenhauerstraße wurden zum Beispiel ganz neue Impulse gesetzt. Weitere sind bereits in Planung – mit dem Ziel, Bremens Rolle als Shopping-Metropole des Nordwestens erfolgreich zu behaupten.

Wie in allen Ballungszentren weist auch die Preiskurve auf dem Bremer Wohnungsmarkt kontinuierlich weiter nach oben. Ein Grund für die steigenden Preise ist der hohe Anlagedruck. Diese Marktsituation beflügelt auch



Foto: Björn Behrens

die Transaktionen auf dem Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien. Zum dritten Mal in Folge könnte in diesem Jahr das Rekord-Transaktionsergebnis von über 400 Mio. Euro erzielt werden.

Alle Einzelheiten zu den Rekorden und vor allem Ihren Chancen auf dem Bremer Immobilienmarkt haben wir im Folgenden für Sie zusammengestellt. Wir freuen uns auf Sie und Ihren Erfolg in Bremen!

Andreas Heyer  
Vorsitzender der Geschäftsführung der  
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH





Alexander von Humboldt I (Alex) an der Schlachte, City

Visualisierung: Haslob Kruse + Partner Architekten BDA



Neubau Büro- und Geschäftshaus  
Hansakontor, Überseestadt



BUKH, Bremer Industrie-Park



WEGGLE Waffeln, City

### MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2017\*

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS 6-11

### MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN 2017\*\*

FLÄCHENUMSATZ | GEWERBEGBIETE | PREISNIVEAUS 12-17

### EINZELHANDELSSTANDORT BREMEN 2017\*

STRUKTUR | LAGEN | PREISNIVEAUS 18-23

### MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2017\*

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | PREISNIVEAUS | PROGNOSEN 24-25

### INVESTMENTMARKT-REPORT 2017\*

TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS 26-27

Quellen: \* bulwiengesa AG; \*\* LSA Logistik Service Agentur GmbH



# MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2017

FLÄCHENUMSATZ  
BAUTÄTIGKEIT  
PREISNIVEAUS

DIE LEERSTANDSQUOTE VON

**3,0 %**

LIEGT AUF DEM NIEDRIGSTEN  
NIVEAU SEIT MEHR ALS  
10 JAHREN





DER BÜROFLÄCHENUMSATZ  
ERREICHT ERNEUT RUND  
**100.000 m<sup>2</sup>**

The Imaging Source Europe,  
Überseestadt

## UMSATZ KNACKT MARKE VON 100.000 m<sup>2</sup>

Im ersten Halbjahr 2016 konnten in Bremen 43.800m<sup>2</sup> Bürofläche vermarktet werden, im zweiten 58.000m<sup>2</sup>. Damit lag das Gesamtergebnis von 101.800m<sup>2</sup> deutlich über dem mittleren Jahresumsatz von 2011 bis 2015 mit 84.000m<sup>2</sup>. Flächenumsätze durch Eigennutzer fielen auch 2016 mit 9% eher gering aus. Für den größten Umsatz sorgte hier eine Fläche von 4.200m<sup>2</sup> in der Überseestadt.

### Guter Start in das Jahr 2017

Mit 50.700m<sup>2</sup> liegt der Büroflächenumsatz auch im ersten Halbjahr 2017 auf deutlich höherem Niveau als in den Vorjahren. So wurden im Halbjahresvergleichszeitraum der Jahre 2014 bis 2016 jeweils nur zwischen 38.000 und 44.000m<sup>2</sup> vermarktet. Selbst der mittlere Büroflächenumsatz von 49.500m<sup>2</sup>, der sich aus den ersten sechs Monaten der vergangenen fünf Jahre ergibt, wird aktuell übertroffen. Den größten Anteil daran hat die eigengenutzte Firmenzentrale von Kühne + Nagel mit 9.500m<sup>2</sup>. Ein Gesamtjahresumsatz von rund 100.000m<sup>2</sup> erscheint deshalb bis zum Jahresende möglich.

### Flächen von 1.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> prägten 2016 den Markt

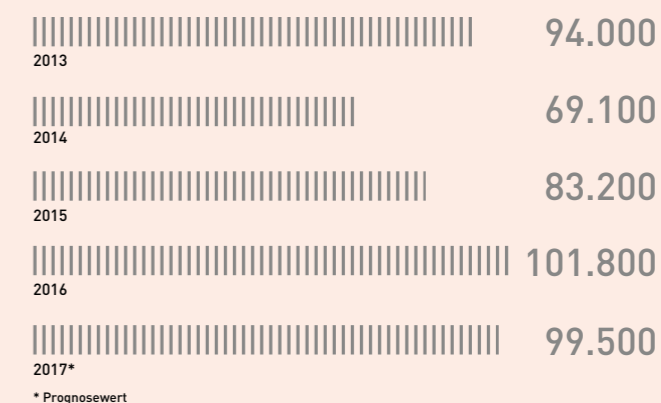
38,3% des Umsatzes entfielen 2016 auf Flächen zwischen 1.000m<sup>2</sup> und 5.000m<sup>2</sup>. Mit ca. 39.000m<sup>2</sup> wurde in diesem Marktsegment mehr Fläche umgesetzt als 2015. Das ist der höchste Wert, der seit 2007 registriert wurde. Große Flächen über 5.000m<sup>2</sup> waren hingegen weit weniger gefragt: Lediglich zwei Abschlüsse mit insgesamt 12.700m<sup>2</sup> (12,5% vom Gesamtumsatz) wurden 2016 verzeichnet, einer mehr als 2015. Fast die Hälfte des Umsatzes (49,2%) machten kleinere Flächen bis zu 1.000m<sup>2</sup> aus. Die Größenklassen bis 500m<sup>2</sup> (25,0%) und darüber bis 1.000m<sup>2</sup> (24,2%) waren dabei nahezu gleichgewichtig. Gemessen an der Zahl der Vertragsabschlüsse dominierten wie schon 2015 die Flächen unter 500m<sup>2</sup> (75%). Dies spiegelt die hohe Bedeutung der kleinteiligen Büroflächen am Bremer Büromarkt wider.

### Kleinteilige und sehr große Flächen bestimmen das 1. Halbjahr 2017

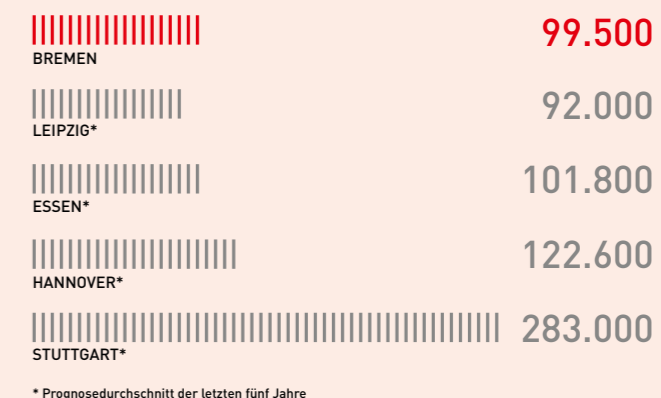
Mit dem Neubau von Kühne + Nagel und einer weiteren Eigennutzung wurden in der ersten Jahreshälfte 2017 bereits mehr als 15.000m<sup>2</sup> Büroflächen in der Größenkategorie über 5.000m<sup>2</sup> umgesetzt. Diese Umsätze prägen das Marktgeschehen ebenso wie kleinteilige Flächen von bis zu 500m<sup>2</sup>. Beide Segmente erzielen jeweils einen

Anteil von 31% am Gesamtumsatz. Flächen zwischen 1.000m<sup>2</sup> und 5.000m<sup>2</sup> haben dagegen weniger Bedeutung als in den Vorjahren. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Trend fortsetzt.

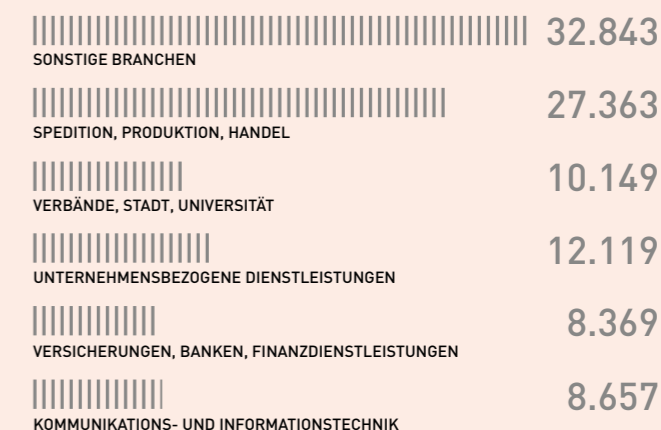
### Vermietete Büroflächen in Bremen 2013 bis 2017 in m<sup>2</sup>



### Vermietungsleistung im Großstadtvergleich 2017 in m<sup>2</sup>



### Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen 2017 in m<sup>2</sup>

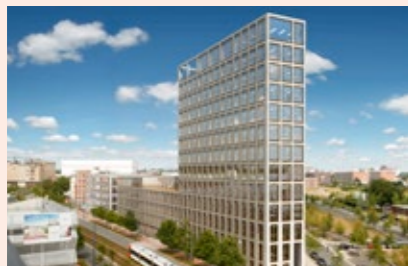


\* Alle Angaben für Büroflächen in m<sup>2</sup> = m<sup>2</sup> MF/G





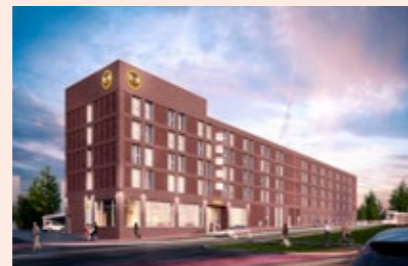
Bremische Volksbank, City



Bömers Spitze, Überseestadt



ALDI, Technologiepark



Hotel-, Wohn- und Bürokomplex der BAUM Unternehmensgruppe, Überseestadt

Visualisierung: Justus Grosse  
Projektentwicklung

Visualisierung: ALDI Nord

Visualisierung: BAUM Unternehmensgruppe

**Überseestadt wird zur Lage mit dem höchsten Büroflächenumsatz**

Mit 30.000m<sup>2</sup> erreichte die Überseestadt 2016 den höchsten Anteil am Gesamtflächenumsatz (29,5%). Im Jahr zuvor war dies noch die Bremer Peripherie. Hier wurde mit 19.500m<sup>2</sup> fast 2.000m<sup>2</sup> weniger Fläche vermittelt als 2015. Höhere Umsätze als die Peripherie generierten damit auch die City mit 20.300m<sup>2</sup> sowie der Technologiepark und das Universitätsumfeld mit 20.000m<sup>2</sup>. Die Lagen Airport-Stadt/Flughafen und der Cityrand verringerten ihren Umsatzanteil gegenüber 2015 um jeweils mehr als die Hälfte – mit 4,9% bzw. 6,9%.

Diese Entwicklung setzte sich im ersten Halbjahr 2017 fort: Die Überseestadt mit 18.250m<sup>2</sup> und die City mit 16.100m<sup>2</sup> machten mehr als drei Viertel des gesamten Umsatzes aus. Die geringsten Umsätze verzeichneten bisher Airport-Stadt/Flughafen und insbesondere der Cityrand.

**Branche Spedition, Produktion, Handel bleibt Umsatztreiber**

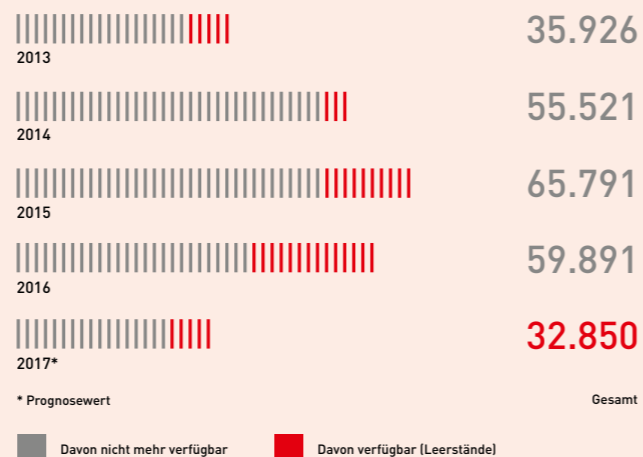
Mit 26,6% hatte die Branche Spedition, Produktion, Handel 2016 den größten Anteil am Büroflächenumsatz. Mit 19,2% und 10,2% folgten die unternehmensbezogenen und die sonstigen Dienstleistungen. Die öffentliche Hand, 2014 und 2015 noch führend, konnte 2016 nur 9,7% am Gesamtumsatz erzielen. Die erste Jahreshälfte 2017 zeigt ein noch deutlicheres Bild: Für mehr als ein Drittel des gesamten Büroflächenumsatzes, rund 17.900m<sup>2</sup>, ist die Branche Spedition, Produktion, Handel und Post verantwortlich.

**Fertigungszahlen haben sich 2016 verdoppelt**

52.200m<sup>2</sup> Bürofläche wurden 2016 im Neubau oder zur Umnutzung fertiggestellt, weitere 7.700m<sup>2</sup> wurden saniert. Im Vergleich zum Vorjahr war das Neubauvolumen damit mehr als doppelt so hoch. Besonders zu Buche schlugen die Fertigstellungen des neuen Stammhauses der Bremer Landesbank in der City sowie das „Eins“ im Weser Quartier der H. Siedentopf GmbH & Co. KG in der Überseestadt – mit jeweils rund 20.000m<sup>2</sup>.

2017 entstehen deutlich weniger neue Büroflächen – rund 24.350m<sup>2</sup> durch Neubauten und 8.500m<sup>2</sup> durch Sanierungen. Sofern alle Baumaßnahmen planmäßig abgeschlossen werden, beträgt der Büroflächenbestand des Bremer Marktes zum Jahresende rund 3,63 Mio.m<sup>2</sup>. Gleichzeitig

**Entwicklung der Bautätigkeit 2013 bis 2017 in m<sup>2</sup>**



lassen aktuelle Projektierungen erwarten, dass sich die Zahl der Fertigstellungen in den kommenden Jahren wieder erhöhen wird.

**Leerstandsquote wird sich leicht reduzieren**

Aufgrund der Fertigstellung vieler neuer Büroflächen stiegen die Leerstände 2016 auf insgesamt 118.400m<sup>2</sup>. Der hohe Flächenumsatz trug jedoch dazu bei, dass die Leerstandsquote nur leicht zulegen: von 3,2% im Vorjahr auf 3,3%. Gleichfalls bestätigte der Anstieg, dass durch (Vor-)Vermietungen und Eigennutzung andernorts Leerflächen entstehen, die sich nicht vollständig und zeitnah vermarkten lassen.

2017 ist mit einem Rückgang der Leerstände zu rechnen. Der Standort mit den wenigsten Leerflächen ist auch in diesem Jahr die Überseestadt. Das dortige Umsatzvolumen wird sie weiter reduzieren – trotz reger Bautätigkeit. Anders sieht es in der City aus, dem Standort mit den höchsten Leerständen. Zwar werden die jüngsten Umsätze auch hier zu einer Reduzierung führen, doch das Problem bleibt bestehen: Aufgrund der historischen Gebäudestruktur sind viele Büroflächen zu kleinteilig und nicht mehr zeitgemäß. Der Bestand kann mit der Qualität in den Neubauten der Überseestadt nicht mithalten. Die Leerstände am Cityrand konnten mangels Flächenumsatz bisher nicht weiter abgebaut werden und verharren bei 19.000m<sup>2</sup>.

Insgesamt beträgt der Leerstand in Bremen im ersten Halbjahr 2017 110.300m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,1%. Bis zum Jahresende könnte sie auf 3,0% fallen.

**Spitzenmiete in der Überseestadt legt weiter zu**

Vor allem die attraktiven Neubaufächen, aber auch das mangelnde Angebot in der Bremer City sorgten in der Überseestadt 2016 für einen weiteren Mietpreisanstieg auf 12,80€/m<sup>2</sup>. In der City stieg der Spitzenwert auf 12,70€/m<sup>2</sup>.

Zwar wird die City aufgrund der hohen Nachfrage 2017 ebenfalls 12,80€/m<sup>2</sup> erreichen, doch die Bremer Spitzenmiete wird weiter in der Überseestadt verortet. Der Standort am Wasser profitiert vor allem von den Fertigstellungen und Vorvermietungen der Neubauten. Ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete auf 13,00€/m<sup>2</sup> ist deshalb wahrscheinlich. In einzelnen Objekten werden schon jetzt deutlich höhere Mieten realisiert.

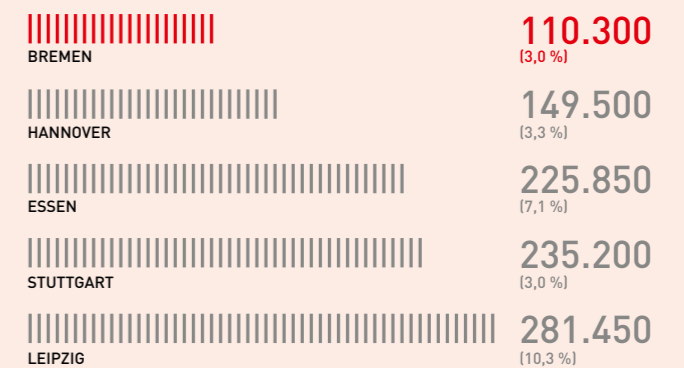
**Leichte Mietzuwächse in der City – Peripherie profitiert von hoher Nachfrage**

Während die Mietpreise in der City 2017 leicht steigen, werden sie am Cityrand voraussichtlich stagnieren. Das bislang vergleichsweise günstige Mietpreinsniveau in der Bremer Peripherie wird sich dagegen deutlich erhöhen.

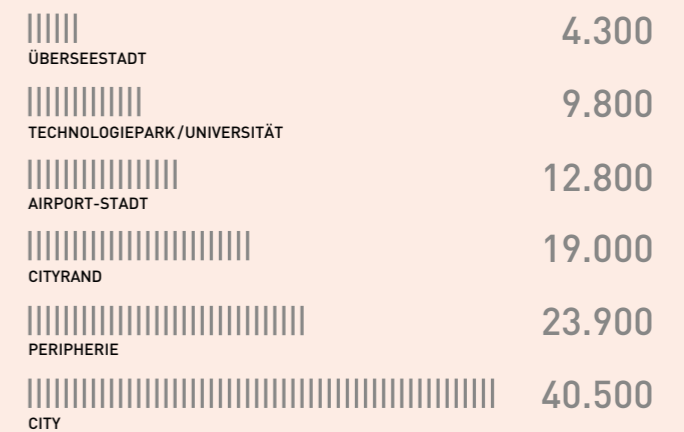
Diese Lagen profitieren von dem Mangel an attraktiven Flächen in der City und am Cityrand. Prognostiziert wird hier ein Anstieg der Durchschnittsmiete auf 7,00€/m<sup>2</sup> und der Spitzenmiete auf 8,50€/m<sup>2</sup>. Dies entspricht jeweils einem Plus von 0,30€/m<sup>2</sup>.

Am Cityrand verbleibt das Niveau bei 7,80€/m<sup>2</sup> im Durchschnitt und 9,50€/m<sup>2</sup> in der Spitze. Der durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen in der City wird mit 8,60€/m<sup>2</sup> voraussichtlich um 0,10€/m<sup>2</sup> zulegen.

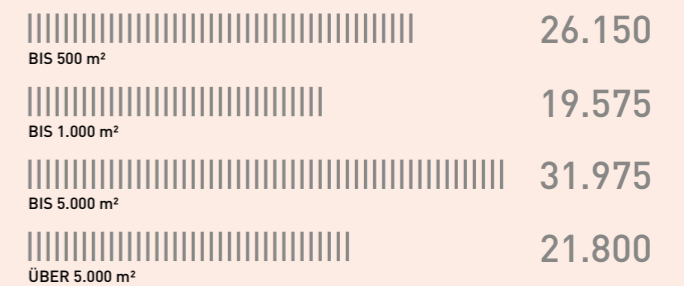
**Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich 2017 in m<sup>2</sup>**



**Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte 2017 in m<sup>2</sup>**



**Größenstruktur der Vermietungsleistung 2017 in m<sup>2</sup>**







**MARKT FÜR  
LOGISTIKIMMOBILIEN 2017**  
FLÄCHENUMSATZ  
GEWERBEGEBIETE  
PREISNIVEAUS

DER LOGISTIKHALLEN-  
FLÄCHENBESTAND  
WÄCHST LEICHT AUF

**2,8 MIO. m<sup>2</sup>**



# SCHNITTSTELLE IM INTERNATIONALEN WARENSTROM

Bremen ist ein logistischer Hotspot im Zentrum Europas. Die exponierte Lage an der Weser, die Nähe zur Nordsee und eine hocheffiziente Infrastruktur bieten optimale Bedingungen für weltweit tätige, logistikahe Unternehmen. Über die leistungsstarken Container-Terminals gelangen täglich riesige Warenmengen nach Bremerhaven und werden zum größten Teil in Bremen kommissioniert sowie weiterverarbeitet. Auch die Warenströme, die in den Häfen von Hamburg und Wilhelmshaven ankommen, fließen immer öfter über Bremen zu ihren nationalen und internationalen Zielen.

Wichtig dafür sind vor allem die Menschen: Während an anderen Standorten geplante Logistikansiedlungen bei der Bevölkerung häufig auf Ablehnung stoßen, ist in Bremen die Akzeptanz allgemein sehr hoch. Ein Grund dafür ist, dass die Branche hier zu den dominierenden Wirtschaftszweigen zählt. Insgesamt rund 115.000 Erwerbstätige arbeiten in der Metropolregion Bremen/Oldenburg in der Logistik und deren Zulieferbetrieben. Die Qualität der Beschäftigten ist ein Standortfaktor, der zunehmend an Bedeutung gewinnt.

### Bestand an Hallenflächen steigt auf knapp 2,8 Mio. m<sup>2</sup>

Im aktuellen Betrachtungszeitraum 2017 ist der Logistikhallenflächenbestand in Bremen auf 2,799 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen. Erfasst wurden 228 Immobilien ausschließlich in Bremen-Stadt. Hier liegt ein grundsätzlicher Unterschied z. B. zu den sogenannten „Big-5-Ballungsräumen“ vor. Anders als in Bremen werden dort nicht nur die städtischen Räume, sondern auch die Flächen der umgebenden Regionen einbezogen.

Geht man weiterhin davon aus, dass in Bremen mit rund 2,8 Mio. m<sup>2</sup> rund 50% der Logistikimmobilien der Metropolregion Bremen/Oldenburg konzentriert sind, dann zeigt sich die Substanz im Vergleich mit dem Logistikimmobilienmarkt z. B. in der Region Hamburg mit einer Bestandsfläche von etwas mehr als 4,4 Mio. m<sup>2</sup>. Im direkten Bremer Umfeld sind allein im letzten Jahr Logistikimmobilien mit einer Gesamtfläche von 140.000 m<sup>2</sup> in Betrieb genommen worden.

Der für Investoren interessante Bestand beläuft sich in Bremen auf mehr als 1,7 Mio. m<sup>2</sup>. Diese Immobilien sind mindestens 8.000 m<sup>2</sup> groß, verfügen über eine lichte Höhe von mindestens 6,5m und wurden nach 1985 ge-

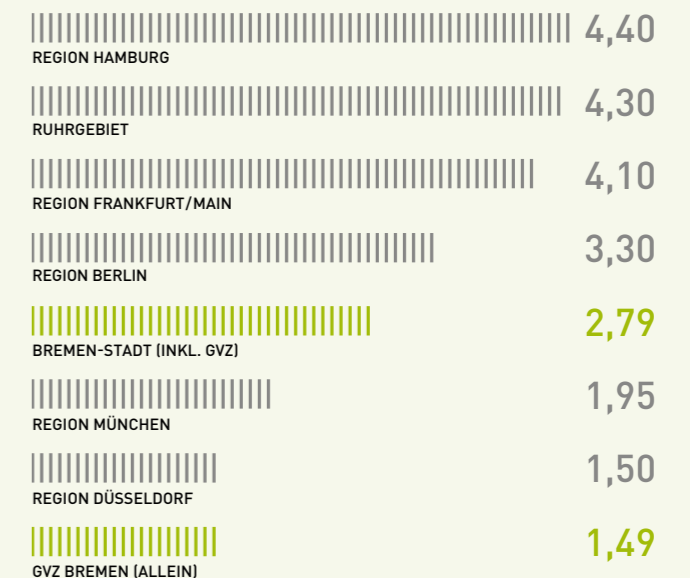
baut. Der Anteil dieser sogenannten investorenrelevanten Flächen am gesamten bundesdeutschen Logistikimmobilienbestand wird von Experten auf 15% geschätzt. In Bremen liegt dieser Anteil mit 60% viermal so hoch. Auch dies belegt die Attraktivität und Modernität des Standorts für Investoren.

### Anhaltend geringe Leerstandsquote schafft Basis für Investitionen

Die erhobenen Zahlen weisen für den Betrachtungszeitraum 2017 einen Flächenumsatz von 152.800 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 253.560 m<sup>2</sup>) aus. Für 18 Immobilien wurden neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr: 20). 7 davon (Vorjahr: 12) verfügen über eine Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> und mehr.

Die Leerstandsquote ist noch einmal deutlich auf 0,71% gesunken (Vorjahr: 1,14%). Lediglich 20.000 m<sup>2</sup> können sofort für Logistikaktivitäten genutzt werden (Vorjahr: 30.500 m<sup>2</sup>). Das heißt: Das Angebot verfügbarer Bestandsobjekte zur Anmietung ist extrem knapp. Allerdings werden im vorliegenden Logistik-Report nur jene leerstehenden Immobilien erfasst, die dem Markt auch tatsächlich zum Verkauf oder zur Neuvermietung zur Verfügung stehen.

### Hallenflächen im nationalen Vergleich 2017 in Mio. m<sup>2</sup>



DIE LEERSTANDSQUOTE LIEGT MIT

**0,71 %**

AUF REKORDTIEF

TST Trans Service Team,  
Bremer Industrie-Park





Marinetech, Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei (BWK)

**Preisniveau bleibt fast unverändert**

Das durchschnittliche Mietpreisniveau für Logistikimmobilien ist in Bremen leicht auf 3,24€/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 3,21€/m<sup>2</sup>) gestiegen und damit nahezu stabil. Die hochwertigen Immobilien erreichen derzeit monatliche Mietpreise in Höhe von 4,00€/m<sup>2</sup> (Kaltmiete) und mehr. Für rund 60% der Bestandsimmobilien werden 2–3€/m<sup>2</sup> und weniger erzielt.

Zum Vergleich: Die Mieten für Logistikimmobilien schwanken in Hamburg z. B. zwischen 4,50 und 5,60€/m<sup>2</sup>. In München liegen die Spitzenmieten sogar bei 9,50€/m<sup>2</sup> und Monat. Dies ist ein Indiz für die zunehmende Flächenknappheit und die entsprechend steigenden Grundstückspreise in den Ballungsräumen.

Der vergleichsweise niedrige Mietzins in Bremen resultiert dagegen aus den weiterhin äußerst moderaten Grundstückspreisen. Mit durchschnittlich 45€/m<sup>2</sup> liegen sie beispielsweise ca. 50% unter den entsprechenden Vergleichswerten in Hamburg.

**GVZ Bremen ist Musterbeispiel für Logistik in Europa**

Die fünf Logistikzentren in Bremen (GVZ, Hansalinie, Bremer Kreuz, Überseestadt und Industriehafen) bilden die logistischen Schnittstellen im Netzwerk der Oberzentren Münster/Osnabrück, Hannover und Hamburg. Durch sie können z.B. Handelsunternehmen nicht nur die Stadt Bremen, sondern den gesamten Nordwesten beliefern – praktisch von jedem Gewerbegebiet aus. Produktionsbetriebe können in Kundennähe ihre Produkte fertigen. Und die Häfen sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Je reibungsloser die Logistikzentren funktionieren, desto effektiver werden der Warenfluss, der Informationsfluss und damit der Geldfluss in den unterschiedlichsten Wirtschaftsbereichen. Besonders das GVZ arbeitet in jeder Hinsicht vorbildlich. Das belegen die aktuellen Erfolgszahlen für 2017:

- Mehr als 30% des Logistikflächenumsatzes in Bremen werden im GVZ generiert.
- 53% der Bremer Logistikimmobilien befinden sich im GVZ, auf knapp 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Fläche.
- 40% der Hallenflächen im GVZ sind als Standardimmobilien konzipiert und entsprechen damit den Anforderungen der meisten Projektentwickler und Investoren.

Sichtbare Erschließungsmaßnahmen für weitere Logistikflächen und Baugrundstücke belegen die geplanten Zuwächse und Zukunftsperspektiven des GVZ. Die zuverlässige Verkehrsinfrastruktur entwickelt sich zu einer Symbiose der verschiedenen Mobilitätsträger – mit der direkten Autobahnanbindung an die A 281, die leistungsfähige Anbindung an das europäische Schienenverkehrsnetz, die direkte Anbindung an die Binnen- und Seeverkehrsstraßen sowie den Luftverkehr. Die wesentlichen Treiber dieser positiven Entwicklung sind die Logistikunternehmen vor Ort. Leerstände gibt es nur vereinzelt zu verzeichnen.

**Produktionslogistik im Zentrum der Automobilindustrie: Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz**

Der Gewerbepark Hansalinie Bremen ist der zentrale Baustein in der Weiterentwicklung Bremens als Automotive-Standort – ergänzt durch Logistikimmobilien im Hemelinger Hafen und am Bremer Kreuz.



Erschließung des zweiten Bauabschnitts im Gewerbepark Hansalinie

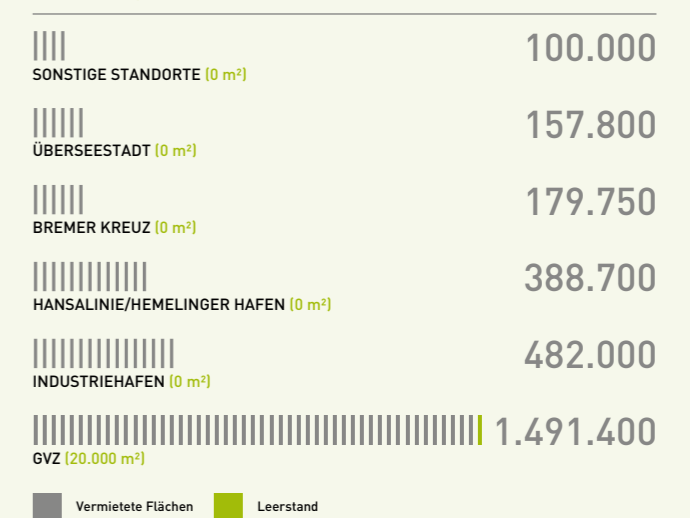
Das Mercedes-Benz Werk Bremen ist hier die Quelle für vielfältige Logistikprozesse. In seiner Nachbarschaft siedeln sich zahlreiche Unternehmen an, um die Zusammenarbeit zu erleichtern und die logistischen Prozesse zu verbessern. Ein weiterer wichtiger Faktor für die Ansiedlung im Gewerbepark Hansalinie ist der fertiggestellte sechsspurige Ausbau der A 1 in Richtung Hamburg – der zentralen Verkehrsader Norddeutschlands.

**Perspektive 2018: Flächenverfügbarkeit entscheidet Wettbewerb**

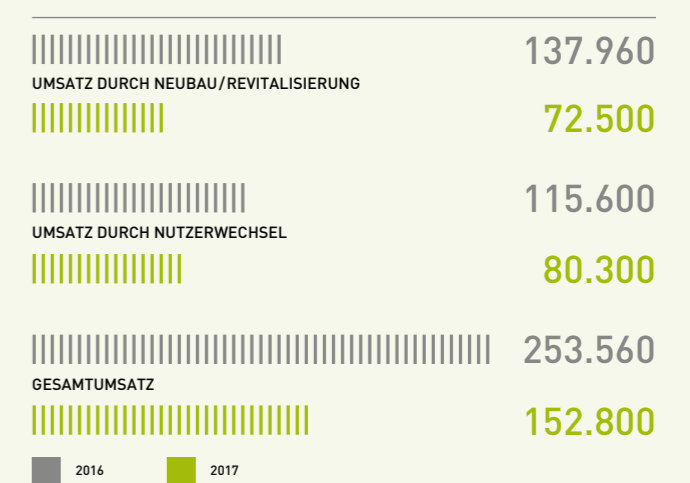
In den letzten zehn Jahren sind mehr als 1 Mio. m<sup>2</sup> neue Hallenflächen in Bremen entstanden. Diese Zahl skizziert eine dynamische Entwicklung, die voll im Markttrend liegt. Gleichzeitig wird an der Erschließung neuer Flächen mit Hochdruck gearbeitet, um die große Nachfrage weiter bedienen zu können und wettbewerbsfähig zu bleiben.

Das GVZ wird seine Entwicklungsmöglichkeiten in den kommenden Jahren nutzen. Ebenso werden in der Hansalinie weiter neue Flächen erschlossen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass Immobilien mit einer Fläche von insgesamt mehr als 500.000 m<sup>2</sup> für eine Revitalisierung infrage kommen könnten. Ihre Lage in Hafennähe macht diese Immobilien äußerst attraktiv.

**Verteilung der Hallenflächen 2017 in m<sup>2</sup>**



**Flächenumsatz am Standort Bremen 2016/2017 in m<sup>2</sup>**





EINZELHANDELSSTANDORT  
BREMEN 2017  
STRUKTUR  
LAGEN  
PREISNIVEAUS



DIE KAUFKRAFTKENNZIFFER  
BLEIBT MIT  
**98,1**  
AUF GUTEM VORJAHRESNIVEAU



## AUFBRUCHSTIMMUNG UND IMPULSE

Mit mehr als einer halben Million Einwohnern und genauso vielen Menschen im Umland verfügt die Stadt Bremen über ein beachtliches Einzugsgebiet. Der Einzelhandelsumsatz beträgt über 3,8 Mrd. Euro. Auch als touristisches Reiseziel gewinnt die Hansestadt weiter an Bedeutung. Das belegen die stetig steigenden Übernachtungszahlen. Die vielen Sehenswürdigkeiten – wie z. B. das UNESCO-Weltkulturerbe mit dem Bremer Rathaus und dem Roland oder die berühmte Stadtmusikanten-Skulptur – locken jährlich unzählige Besucher aus dem In- und Ausland mitten ins Zentrum. Der umliegende Einzelhandel profitiert von der zusätzlichen Nachfrage. Die Rahmenbedingungen am Einzelhandelsstandort Bremen sind damit mehr als gut – für Händler und Kunden gleichermaßen.

### Neue Impulse im Herzen der Stadt

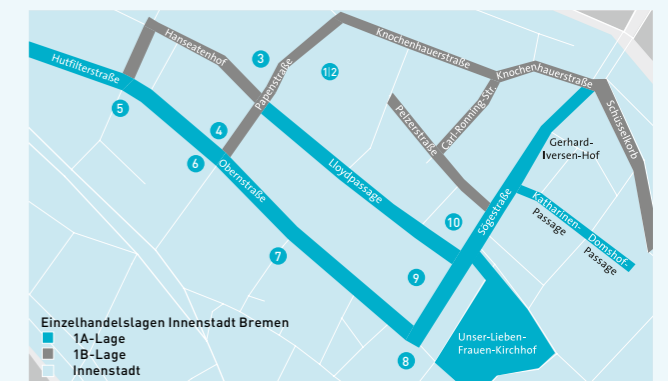
Über 700 Einzelhandelsbetriebe, über 200 Gastronomieangebote und über 50 kulturelle Einrichtungen befinden sich in der Bremer Innenstadt. Sie alle bieten Einwohnern wie Besuchern attraktive und abwechslungsreiche Kauf- und Freizeiterlebnisse. Während in anderen Städten noch über einen öffentlichen WLAN-Zugang diskutiert wird oder dieser nur partiell zur Verfügung steht, ist man in Bremen schon einen Schritt weiter. Auf allen wichtigen Einkaufsstraßen zwischen Hauptbahnhof und der City sowie dem Stadtteil „Viertel“ können sich die Kunden und Passanten in einem kostenfreien Funknetz bewegen.

Um die Innenstadt erfolgreich weiterzuentwickeln, wurden und werden immer wieder neue Impulse gesetzt. So hat sich z. B. ein Teil der Knochenhauerstraße für ein Jahr lang in eine Fußgängerzone verwandelt. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird sie zusätzlich begrünt. Bis Mitte 2018 bietet das Zwischennutzungskonzept Citylab Start-ups und neuen Ladenkonzepten weiterhin die Chance, sich in der Innenstadt auszuprobieren. Mit

WEGGLE präsentiert sich dort seit Mitte 2017 zudem ein neues Waffelkonzept in bester Innenstadtlage. Nach Eröffnung der Markthalle Acht und dem Manufactum-Konzept brot&butter rückt auch der Domshof stärker in den Fokus. Erste Konzeptplanungen für eine Neugestaltung liegen vor. Profitieren von den Maßnahmen soll zukünftig der gesamte Bereich zwischen Wall, Bischofsnadel und dem Kirchhof Unser Lieben Frauen.

### 1A-Lagen mit Charakter

Im Verhältnis zur Größe der Stadt präsentiert sich die Bremer 1A-Lage relativ kompakt. Jedoch hat jede Straße ihren eigenen Charakter. Die Sögestraße mit ihrer teilweise historischen Bausubstanz ist geprägt durch kleinere bis mittelgroße Ladeneinheiten. Seit 2017 sind hier auch der Brillen-Store Mister Spex und die Textilmarke Brax vertreten. Eine ehemals von Marc O'Polo genutzte Ladeneinheit am Eingang der Sögestraße wurde neu vermietet. Eine schwedische Textilfiliale aus dem Premiumsegment wird zukünftig die herausragende Ecklage für sich nutzen.



### Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt

- |     |                        |
|-----|------------------------|
| 1/2 | Galeria Kaufhof/Saturn |
| 3   | C&A                    |
| 4   | H&M                    |
| 5   | Anson's                |
| 6   | Zara                   |
| 7   | Thalia                 |
| 8   | Peek & Cloppenburg     |
| 9   | Karstadt               |
| 10  | Karstadt Sports        |

### Einzelhandelskennziffern Bremen 2017

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	98,1
Umsatzkennziffer	115,8
Zentralitätskennziffer	118,1
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	3.637,1
Umsatz (in Mio. Euro)	3.810,6

DER EINZELHANDELSUMSATZ  
STEIGT ERNEUT LEICHT AUF  
**3.811 MIO. €**





Markthalle Acht, City



Craft Bier Bar, City



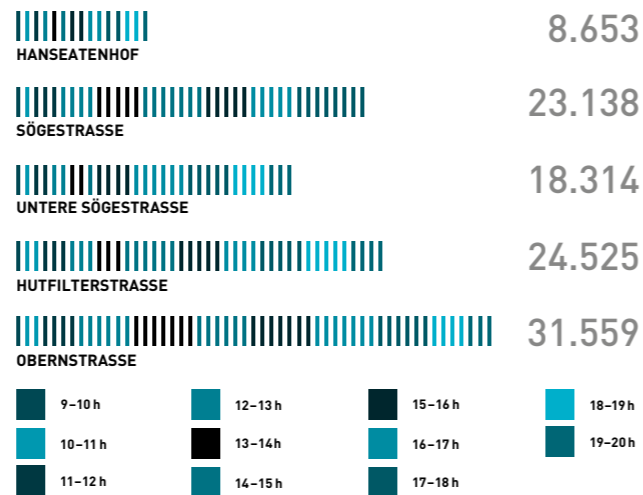
Mister Spex, City

Die Obernstraße hingegen ist der Standort für Großflächen. Hier agieren u. a. Textilhäuser wie Peek & Cloppenburg und Anson's oder H&M und Zara. Eine ehemals von Bonita genutzte Fläche wurde von dem Gastronomiekonzept CKTs übernommen und nach umfangreichen Umbauarbeiten im Juni neu eröffnet. Gegenüber dem früheren Ladenbau zeigt sich die Fast-Food-Kette in Bremen deutlich wertiger und könnte damit zum Vorbild für andere Städte werden. Ähnlich hoch frequentiert wie die Obernstraße selbst ist ihre Verlängerung, die Hutfilterstraße. Nach erfolgreichem Abschluss der Umbaumaßnahmen wird hier der Schuhanbieter CCC Shoes & Bags seinen ersten Store in Bremen eröffnen.

Zu den A-Lagen gehören ferner die Lloydpassage sowie die Katharinen- und die Domshofpassage. Das Angebot der Lloydpassage wird maßgeblich durch Karstadt und Galeria Kaufhof bestimmt. Kleinere Ladeneinheiten lockern das Bild auf. Die Überdachung aller drei Passagen ermöglicht auch bei norddeutschem Wetter entspanntes Flanieren.

Die Anzahl der Ladeneinheiten in den Bremer Top-Lagen ist begrenzt. Leerstände stellen eine Ausnahme dar und entstehen meist nur im Zuge von Umbauplanungen. Der Bremer Markt wirkt deshalb oft weniger dynamisch, überzeugt aber auf Dauer durch seine Stabilität. Zu den wichtigen Neuvermietungen neben den bereits erwähnten zählten zuletzt Bolia in der Ansgaritorstraße, Marc Cain und das Premium-Multilabel-Konzept Henne in der Katharinenstraße. Auch Le Creuset in der Böttcherstraße gehört dazu.

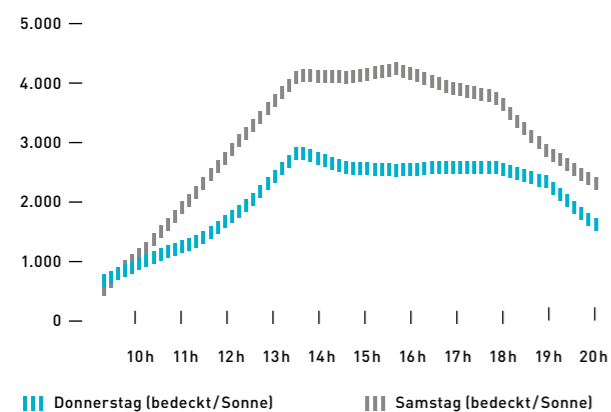
Passantenfrequenzen (Samstag, 10.6.2017)



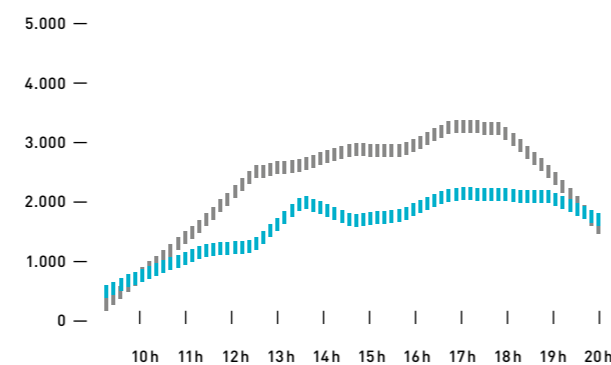
Gastronomie von immer größerer Bedeutung

Wie in den meisten deutschen Innenstädten gilt auch in Bremen: Die Gastronomie-Angebote entscheiden maßgeblich über die Aufenthaltsqualität und Verweildauer. Ihre Bedeutung für die Attraktivität Bremens nimmt weiter zu. Neben den genannten neuen Mietern CKTs und brot&butter und der urbane Genusssort Markthalle Acht ergänzt eine zweite Filiale von dean&david die bestehenden Gastronomie-Angebote.

Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestrasse



Auch andere innerstädtische Lagen konnten ihre Gastronomiekompetenz in den vergangenen Jahren deutlich ausbauen – nicht nur an den klassischen Standorten Pieper- und Papenstraße. So überzeugt die Knochenhauerstraße ihre Gäste u. a. mit dem Burgerkonzept Biggies B oder dem neu eröffneten Anton's. Es bleibt abzuwarten, ob die temporäre Einrichtung der Fußgängerzone in diesem Bereich die gastronomische Entwicklung noch weiter vorantreiben kann.

Ein sehr differenziertes Bild ergab 2017 die erneute Messung der Passantenfrequenzen in der Innenstadt. Während auf der Obernstraße sowohl am Donnerstag wie auch am Samstag mehr Menschen gezählt werden konnten, war dies in der Sögestrasse nur am Samstag der Fall. Insgesamt halten sich die Zahlen auf einem guten Niveau. Von fehlenden Umsatzpotenzialen aufgrund mangelnder Passanten kann in der Bremer Innenstadt keine Rede sein. Dennoch ist klar, dass der Einzelhandel zunehmend mit anderen Freizeitaktivitäten um die Zeit und Aufmerksamkeit der Menschen konkurriert. Insofern stellt ein stabiles Frequenzniveau in der Zukunft schon ein sehr gutes Ergebnis dar.

Einzelhandel nicht nur in der City

Aufgrund der Größe der Stadt Bremen befinden sich wichtige Handelsstandorte selbstverständlich auch jenseits der Innenstadt. Verschiedene Shopping-Center und Fachmarktkomplexe versorgen die Bevölkerung in den Stadtteilen und im Umland mit allem, was sie zum Leben braucht. Zu den größten und beliebtesten Handelsstandorten zählen z.B. die Shopping-Center Waterfront und Weserpark. Das Fachmarktzentrum Einkaufspark Duckwitz wurde sogar mit dem Fachmarkt-Star 2016 ausgezeichnet – nach einem umfangreichen Refurbishment.

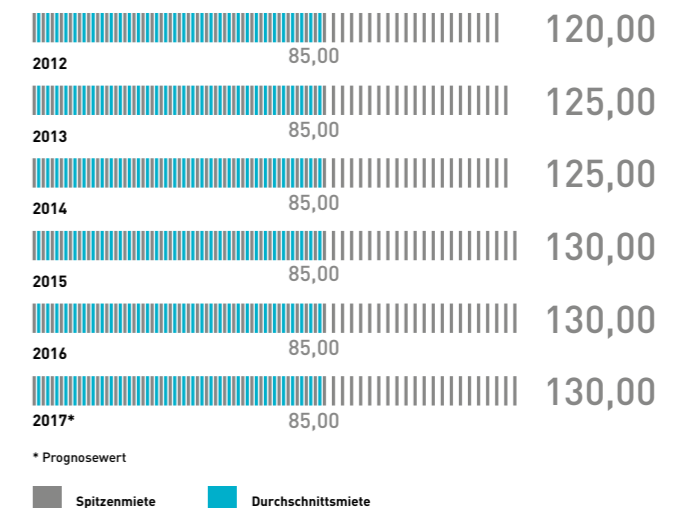
Bei den Stadtteillagen ist insbesondere das trendige „Viertel“ am Ostertorsteinweg hervorzuheben. Als attraktives Quartier in Innenstadt-Nähe bietet es eine Aufenthaltsqualität und Atmosphäre durch einen Mix aus Kultur, Einzelhandel und Gastronomie, die Handel und Kunden zu schätzen wissen. Insgesamt rund 300 Geschäfte laden zum Bummeln, Verweilen und natürlich auch zum Kaufen ein. Die Eröffnung eines Coworking-Space verdeutlicht zudem die Attraktivität des „Viertels“ für Kreative, Freiberufler und digitale Nomaden.

Ausblick auf 2018

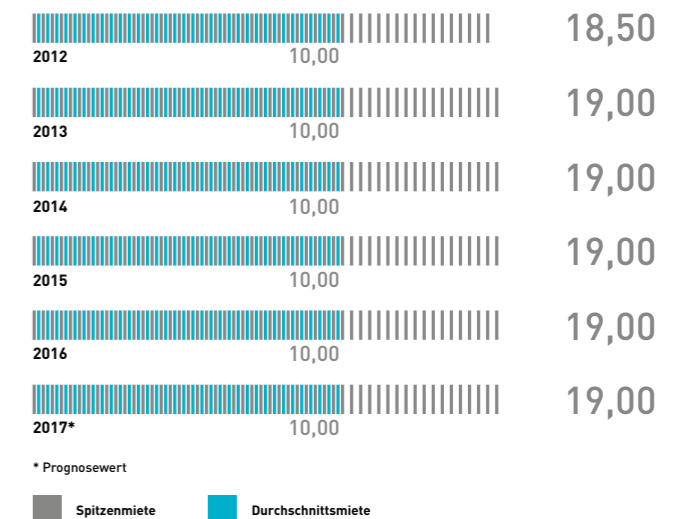
Auch in den kommenden Jahren wird aktiv an der Weiterentwicklung des Einzelhandels gearbeitet. So ist an der Obernstraße der Jacobshof geplant – ein Neubau inklusive Quartiersentwicklung. Ziel ist es, Lagequalitäten herauszuarbeiten und dabei die Historie des Jacobs-Stammhauses zu berücksichtigen. Für das Gebäude Harms am Wall, einer exponierten Innenstadtlage mit hochwertigem Einzelhandelsbesatz, ist der Fassadenwettbewerb abgeschlossen. Abriss und Neubau können 2018 beginnen, die Fertigstellung ist für 2019 anvisiert.

Der Bremer Projektentwickler Kurt Zech hat ebenfalls Großes mit der Innenstadt vor: In bester 1A-Lage will er aus Teilen des Karstadt-Gebäudes und angrenzenden Immobilien neue Passagen entwickeln. Neben modernen Einzelhandelsflächen sollen hier auch attraktive Rundläufe entstehen. Darüber hinaus steht die Ausschreibung des Lloydhofs kurz vor dem Abschluss. Geplant ist ein revitalisiertes Geschäftshaus mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnungen und Büros. Im Bremer Stadtteil Vegesack wird unterdessen ein Teil des Haven-Hööv-Einkaufszentrums zurückgebaut und durch Wohnungen ersetzt. Mit dem Einzug von Kaufland hat das Stadtteilzentrum zukünftig einen neuen Ankermieter.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m²



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteillagen €/m²





# MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2017

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PREISNIVEAUS PROGNOSEN

DIE DURCHSCHNITTSMIETE FÜR  
NEUBAUWOHNUNGEN BETRÄGT

**11,17 €/m<sup>2</sup>**

Mühlenviertel, Horn-Lehe

# WOHNUNGSMARKT WEITER ANGESPANNT

Die Nachfrageüberhänge auf dem Bremer Wohnungsmarkt ergeben sich aus Wanderungsgewinnen und immer mehr Kleinhaushalten. Bremens Neubautätigkeit entwickelt sich positiv. Der Schwerpunkt liegt im Geschosswohnungsbau und bei Eigentumswohnungen.

Neben den beliebten Wohnlagen Schwachhausen, Horn-Lehe oder Oberneuland sind vor allem die neuen City-Wohnlagen in der Überseestadt und auf dem Stadtwerder begehrt. Größere Wohnungsbauprojekte wie z. B. das Mühlenviertel in Horn-Lehe, wo derzeit 340 Wohneinheiten entstehen, beleben den Markt. Hinzu kommt demnächst das Neue Hulsberg-Viertel mit 1.000 geplanten Wohneinheiten. Ebenso wird mehr geförderter Wohnraum geschaffen. Besonders aktiv ist hier die GEWOBA.

### Kaufpreise legen nochmals zu

Die hohe Nachfrage von Eigentümern und Kapitalanlegern führt nach wie vor zu Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt. Entsprechend steigen die Preise kontinuierlich. 2016 legten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Neubauten noch stärker als erwartet zu. Das setzt sich 2017 fort: Aktuell werden in der Spitze über 4.650 €/m<sup>2</sup> und im Durchschnitt mehr als 3.550 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Dies entspricht einer weiteren Steigerung um jeweils knapp 5% im Vergleich zum Vorjahr.

### Mieten steigen nach wie vor langsamer

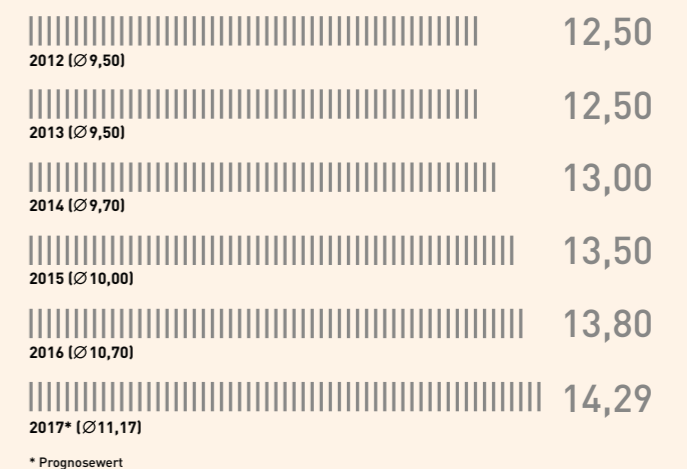
Im 5-Jahres-Vergleich fällt auf, dass sich die Kauf- und Mietpreise allmählich voneinander abkoppeln. Zwar stiegen 2016 auch die Mieten stärker als erwartet, aber nicht mit der Dynamik der Kaufpreise. Aufgrund des anhaltend hohen Anlagedrucks setzt sich diese Entwicklung auch 2017 fort. Die Spitzenmiete liegt mit 14,29 €/m<sup>2</sup> derzeit um 3,6% höher als 2016. Die Durchschnittsmiete für Neubau beträgt 11,17 €/m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,4% gestiegen. Gegenüber dem Mietniveau im Jahr 2013 sind die Neubaumieten damit um 14,3% in der Spitze und um 17,5% im Durchschnitt teurer geworden. Die Kaufpreise stiegen im selben Zeitraum um 20% in der Spitze und 32% im Durchschnitt.

Im Jahr 2017 werden als Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Neubau die Faktoren 21,6 in der Spitze und 15,85 im Durchschnitt erreicht. Das hat weitere Preissteigerungen zur Folge und unterstreicht die Situation am Transaktionsmarkt.

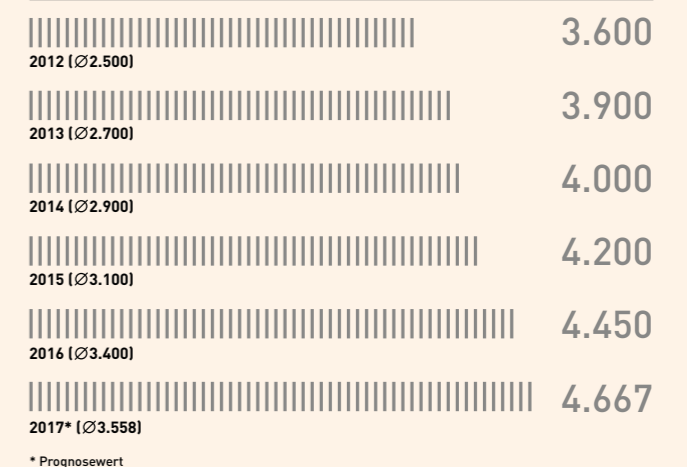


Sozialer Wohnungsbau Marcuskaje, Überseestadt

### Entwicklung der Spitzenmietpreise (Neubau) in Bremen in €/m<sup>2</sup>



### Entwicklung der Spitzenkaufpreise (Neubau) in Bremen in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENTMARKT- REPORT 2017

## TRANSAKTION RENDITE PREISNIVEAUS

DIE NETTOANFANGSRENDITE VON

# 5,2%

FÜR ZENTRAL GELEGENE  
BÜROOBJEKTE ZEIGT BREMENS  
ATTRAKTIVITÄT ALS  
INVESTMENTSTANDORT

Hafenkante, Überseestadt

## TRANSAKTIONEN WEITER AUF REKORDKURS

### Vorjahresergebnis übertroffen

Gemessen an den Summen des Vorjahres startete der Transaktionsmarkt für Bremer Gewerbeimmobilien 2016 verhalten. Es war die Ruhe vor dem Sturm: Allein die zweite Jahreshälfte brachte es auf ein Investitionsvolumen von 315 Mio. Euro. Das reichte für Jahresinvestitionen von über 400 Mio. Euro zum zweiten Mal in Folge. Mit 433 Mio. Euro konnte das Ergebnis vom Vorjahr sogar noch übertroffen werden.

### Großtransaktionen weniger marktbestimmend

2015 generierte das Shoppingcenter Waterfront rund die Hälfte aller Investitionen. 2016 dagegen überstiegen nur 13% der Transaktionen ein Volumen von mehr als 50 Mio. Euro. Der Anteil der Handelsimmobilien an den Gesamtinvestitionen fiel mit knapp 15% deutlich geringer aus.

Wesentlich stärker als 2015 wurden Büroimmobilien gehandelt. Ihr Anteil am Jahresergebnis war mit 182,5 Mio. Euro bzw. 42% am größten. Dazu trugen u. a. zwei große Transaktionen im vierten Quartal bei: der Verkauf eines Teils des Bürokomplexes Europa-Center in der Airport-Stadt sowie des Speicher 1 in der Überseestadt.

Das große Interesse an Logistik- und Produktionsimmobilien blieb 2016 ungebrochen. Erneut wurden über 100 Mio. Euro in diese Assetklasse investiert. Zunehmender Beliebtheit erfreuten sich die „sonstigen“ Gewerbeimmobilien. Rund 75 Mio. Euro wurden in Objekte wie Hotels oder Betreiberimmobilien investiert. Aufgrund des hohen Anlagendrucks und der Tendenz von Entwicklern, neue Objekte vorerst im eigenen Bestand zu halten, stellte diese Assetklasse eine willkommene Alternative dar.

### Hohes Transaktionsergebnis im ersten Halbjahr 2017

Im ersten Halbjahr 2017 wurden auf dem Bremer Markt bereits Investitionen von mehr als 250 Mio. Euro registriert. Diese Summe übertrifft das Ergebnis im Vergleichszeitraum 2016 um mehr als das Doppelte. Bremen profitiert dabei von den Rekordinvestitionen in deutsche Logistikimmobilien-Portfolios. Ähnlich hohe Investitionen in Objekte dieser Assetklasse sind in der zweiten Jahreshälfte nicht zu erwarten. Dennoch erscheint 2017 ein Transaktionsergebnis über 400 Mio. Euro zum dritten Mal in Folge möglich.



Airport-Stadt

FOTO: WFB/Christian Ring

### Transaktionsvolumina nach Objektart 2017\* in Mio. €

EINZELHANDELSIMMOBILIEN	42,7
SONSTIGE OBJEKTARTEN	60,5
LOGISTIKIMMOBILIEN	145,2
BÜROS, BÜRO-/GESCHÄFTSHÄUSER	179,2

\* Prognosewert

### Transaktionsvolumina nach Lage 2017\* in Mio. €

CITYRAND	9,0
CITY	50,9
PERIPHERIE	171,0
BÜROLAGEN	196,7

\* Prognosewert

### Nettoanfangsrenditen f. Büroimmobilien im nat. Vergleich 2017\* in %

BREMEN	5,2
ESSEN	4,9
LEIPZIG	4,8
HANNOVER	4,5
STUTTGART	3,7

\* Prognosewert



# 2017

**WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**  
Kontorhaus am Markt  
Langenstraße 2-4 (Eingang Stintbrücke 1)  
28195 Bremen  
Tel.: +49 (0) 421 96 00 - 10  
Fax: +49 (0) 421 96 00 - 810  
[www.wfb-bremen.de](http://www.wfb-bremen.de)