



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

2018

IMMOBILIENMARKT- REPORT BREMEN

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL
WOHNEN | INVESTMENT

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓



City Gate, Bahnhofsvorstadt

Bremen bleibt ein überaus attraktiver Immobilienstandort. Das zeigen die stabilen bis sehr guten Entwicklungen in allen Segmenten des Immobilienmarktes. So verpasste der Flächenumsatz auf dem Büroimmobilienmarkt im Vorjahr nur knapp die Grenze von 100.000 m² MF/G – bei Leerständen von nur 3%. Zwar begann das Jahr 2018 etwas verhaltener, doch spätestens die geplanten Neubauten werden den Umsatz in den kommenden Quartalen weiter in die Höhe treiben – darunter die neue Sparkassen-Zentrale im stark nachgefragten Bremer Technologiepark.

Neue Erschließungs- und Baumaßnahmen lassen auch auf dem Markt für Logistikimmobilien eine äußerst lebhaft entwickelte Entwicklung erwarten. Schon jetzt beträgt der Gesamtimmobilienbestand über 2,8 Mio. m². Davon entfallen 60% auf Flächen, die für Investoren besonders interessant sind – viermal so viele wie im Bundesdurchschnitt. Das unterstreicht die enorme Substanz Bremens als Schnittstelle im internationalen Warenverkehr. Entsprechend sind die Umsätze auch im ersten Halbjahr 2018 wieder kräftig gestiegen.

Eine ausgesprochen große Dynamik zeichnet sich ebenso im Bremer Einzelhandel ab. Inner- und außerhalb der 1A-Lagen sind zahlreiche Immobilienprojekte in Planung, welche die Einkaufs- und Lebensqualität in der Innenstadt spürbar erhöhen werden. Zu nennen sind hier unter anderem die geplanten bzw. schon in Umsetzung befindlichen Umgestaltungen des Areals Parkhaus Mitte, des Lloydhofs, des Bremer Carrée oder des Johann-Jacobs-Hauses.

Auf dem Bremer Wohnungsmarkt gab es 2017 – bezogen auf die letzten fünf Jahre – einen Fertigstellungsrekord. Weitere Großbauprojekte setzen den Trend fort. Trotzdem reichen die Bauaktivitäten nicht aus, die steigende Nachfrage und Preisentwicklung zu bremsen. Nicht zuletzt der hohe Anlagedruck führte zu einem Kaufpreisanstieg für neue Wohnungen um bis zu 12% in der Spitze. Auch der



Foto: Björn Behrens

Bremer Investmentmarkt profitiert vom Anlagedruck auf den Kapitalmärkten. Mehr als eine halbe Milliarde Euro wurden im Vorjahr umgesetzt. Zwar ist das Volumen im ersten Halbjahr 2018 wieder etwas gesunken, dennoch bleibt Bremen eindeutig im Fokus der Investoren.

Nutzen auch Sie das Potenzial auf dem Bremer Immobilienmarkt! Der vorliegende Report liefert Ihnen dazu alle aktuellen Daten und Fakten. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



Visualisierung: HPE Hanseatische Projektentwicklung GmbH

Johann-Jacobs-Haus, City

Visualisierung: EuropaQuartier
Bremen Grundbesitz GmbH



Schuppen 3, Überseestadt



Wohnbebauung BRIK, Oberneuland



Dachser Freight, GVZ

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2018 *

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS

6 - 11

MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN 2018 **

FLÄCHENUMSATZ | GEWERBEGEBIETE | PREISNIVEAUS

12 - 17

EINZELHANDELSSTANDORT BREMEN 2018 *

STRUKTUR | LAGEN | PREISNIVEAUS

18 - 23

MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2018 *

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | PREISNIVEAUS | PROGNOSEN

24 - 25

INVESTMENTMARKT-REPORT 2018 *

TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS

26 - 27

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

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2018

FLÄCHENUMSATZ
BAUTÄTIGKEIT
PREISNIVEAUS

DIE LEERSTANDSQUOTE
BLEIBT MIT

3,0%

AUF NIEDRIGSTEM NIVEAU

STABILER UMSATZ AUF HOHEM NIVEAU

2017 wurde ein Büroflächenumsatz von insgesamt 99.500m² verzeichnet – gleichmäßig verteilt auf beide Jahreshälften. Trotz eines leichten Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr lag das Ergebnis fast 10.000m² über dem Durchschnittswert der letzten 5 Jahre (89.700m²). Der größte Abschluss betraf den neuen Firmensitz von Kühne+Nagel, der derzeit auf 9.500m² in der Bremer City entsteht. Allerdings machten Eigennutzungen wie diese 2017 nur gut 10% des Gesamtumsatzes aus.

Mit rund 38.500m² bewegt sich der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2018 auf einem niedrigeren Niveau als in den ersten Halbjahren 2017 und 2016. Bislang fehlen Umsätze von Flächen mit mehr als 5.000m², für die erfahrungsgemäß meist Eigennutzer infrage kommen. Die aktuell größte Transaktion erfolgte durch den Co-Working-Anbieter Spaces, der im Ansgarihaus 3.200m² anmietete. Jedoch plant die Sparkasse Bremen für das vierte Quartal 2018 den Bau einer neuen Zentrale im Technologiepark. Mit diesem großen Eigennutzer-Objekt könnte sich der Flächenumsatz zum Jahresende um die 90.000m² einpendeln.

Kleinteilige Umsätze prägen den Markt

Auf Flächen bis zu 1.000m² entfielen 2017 fast 60% des Umsatzes. Großabschlüsse mit mehr als 5.000m² wurden nur vereinzelt registriert. Dazu zählten neben der genannten Eigennutzung von Kühne+Nagel auch großflächige Vermietungen an die Stadt Bremen und Mondelēz. Letztere machten einen Gesamtumsatz von rund 21.300m² aus – kaum weniger als mittelgroße Vermietungen zwischen 1.000 und 5.000m².

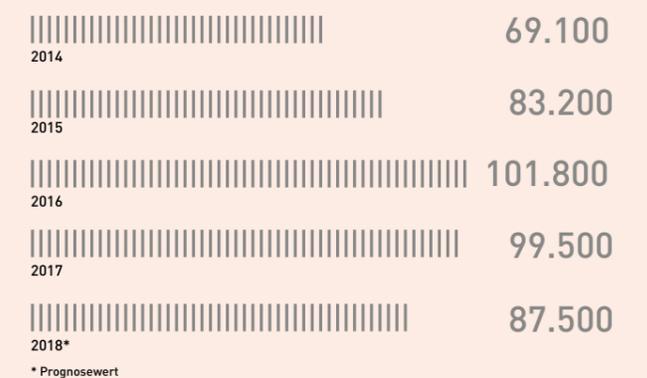
Das Marktgeschehen 2018 ist im ersten Halbjahr von Umsätzen im Kleinst- und Mittelsegment geprägt. Rund 17.500m² entfielen bisher auf Flächen bis zu 500m². Auf Flächen zwischen 1.000 und 5.000m² entfielen insgesamt 15.900m². Damit machen beide Segmente jeweils mehr als 40% des registrierten Umsatzes aus. Dagegen fällt das Ergebnis für Flächen zwischen 500 und 1.000m² mit einem Umsatz von ca. 5.100m² geringer aus als im Vergleichszeitraum der Vorjahre (zu aktuellen Großtransaktionen s.o.).

Technologiepark und Airport-Stadt immer beliebter

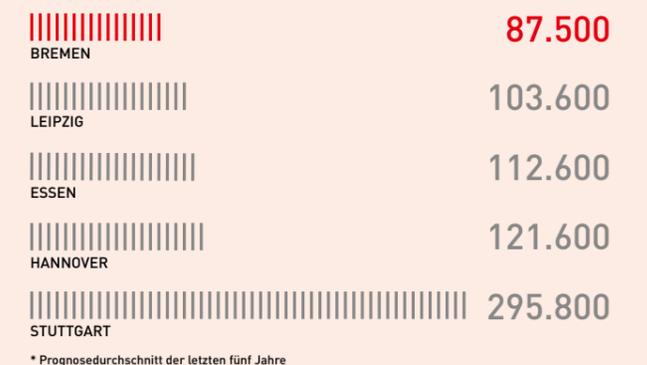
2017 war die Überseestadt im zweiten Jahr in Folge der Standort mit dem höchsten Büroflächenumsatz in Bre-

men. Das Ergebnis übertraf mit 31.500m² sogar leicht den Vorjahresumsatz. Knapp dahinter folgte die Bremer City mit fast 28.500m². Der geringste Flächenumsatz entfiel 2017 auf den Cityrand mit weniger als 5.500m².

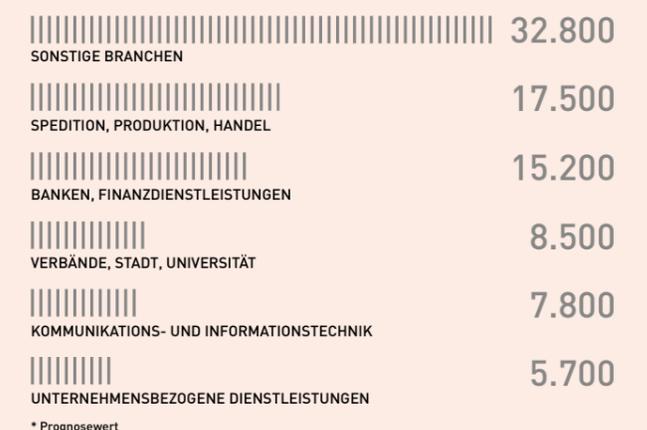
Vermietete Büroflächen in Bremen 2014 bis 2018 in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich 2018 in m²*



Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen 2018 in m²*



DER BÜROFLÄCHENUMSATZ SINKT LEICHT AUF

87.500m²

Office Center Überseestadt

* Alle Angaben für Büroflächen in m² = m² MF/G

Visualisierung: Zech Group/COBE Architects



Europahafenkopf, Überseestadt

Visualisierung: Delugan Meissl Associated Architects



Sparkasse Bremen, Technologiepark



EcoMaT-Baustelle, Airport-Stadt



Kühne + Nagel, City

Visualisierung: Kühne + Nagel

Die Marktentwicklung 2018 wird bislang von den Umsätzen in der City bestimmt. Mit über 16.000m² sind hier mehr als 40% des registrierten Flächenumsatzes verortet. Hinter der City rangiert der Technologiepark. Trotz vergleichsweise schwacher Umsätze im Vorjahr zeichnet sich hier mittelfristig eine Flächenknappheit ab. Nicht zuletzt der geplante Sparkassen-Neubau unterstreicht die hohe Attraktivität des Standorts.

Auch in der Bürolage Airport-Stadt/Flughafen wurden in den letzten Monaten mehrere Abschlüsse verzeichnet – vorwiegend im mittleren Größensegment. Insbesondere Unternehmen aus dem Umland nutzen die Flächenangebote, um sich im Bremer Stadtgebiet anzusiedeln. Sehr verhalten zeigt sich dagegen das Umsatzgeschehen in der Überseestadt. Bislang liegt das Volumen deutlich unter dem Niveau der beiden vorangegangenen Jahre. Allerdings ist von einer deutlichen Steigerung auszugehen: Kurz-, mittel- und langfristig werden hier Neubaulflächen fertiggestellt, die sich gerade in der Überseestadt großer Nachfrage erfreuen.

Gleich hohe Nachfrage aus allen Branchen

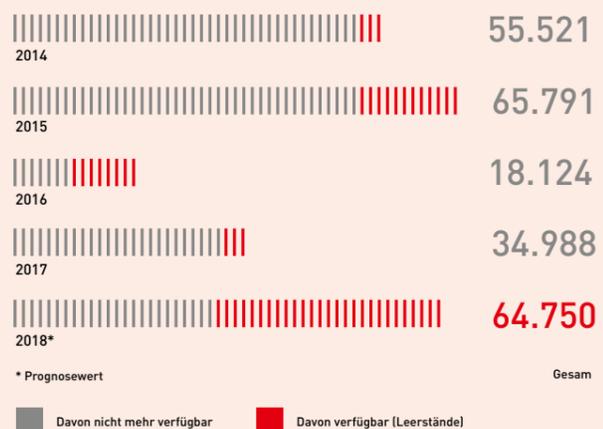
Die Umsätze in der ersten Jahreshälfte 2018 verteilen sich relativ gleichmäßig auf die betrachteten Branchen. Auf keine davon entfällt ein Anteil von mehr als 20%. Den höchsten Umsatz generierten Unternehmen aus der Sammelkategorie „sonstige Dienstleistungen“. Der Bereich „Spedition, Produktion und Handel“ – 2017 noch für mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes verantwortlich – landet diesmal nur auf Platz 2. Ferner entfielen auf die Bereiche „Kommunikations- und Informationstechnik“

sowie „die öffentliche Hand“ zusammen mehr als 10.000m². Im weiteren Jahresverlauf könnte der Bereich „Banken/Finanzdienstleistungen“ schlagartig an Bedeutung gewinnen – sofern der Sparkassen-Neubau wie geplant noch in diesem Jahr beginnt.

Fertigstellungen nehmen 2018 wieder zu

2017 wurden nur wenige neue Büroflächen fertiggestellt: 9.600m² in Neubauten und 8.500m² in sanierten Objekten. Die größte Immobilie, das Lofthaus 1 in der Überseestadt, öffnete mit über 4.900m² Bürofläche. Das erste Halbjahr 2018 hat das Vorjahresergebnis bereits deutlich übertroffen. Fertiggestellt wurden das Office Center Überseestadt mit 10.500m² sowie das 24/7 twentyfourseven im Technologiepark mit 8.800m². Werden alle Neubauprojekte, deren

Entwicklung der Bautätigkeit 2014 bis 2018 in m²



Fertigstellung für 2018 vorgesehen ist, planmäßig eröffnet, beträgt der Flächenneuzugang insgesamt rund 35.000m². Der Büroflächenbestand würde sich damit auf knapp 3,65Mio.m² erhöhen. Für das kommende Jahr 2019 ist die Fertigstellung weiterer Projekte bereits angekündigt – mit einem Flächenvolumen von insgesamt mehr als 50.000m².

Leerstand weiter auf niedrigem Niveau

Angesichts eines Flächenneuzugangs von nur 10.000m² in Verbindung mit einem relativ hohen Flächenumsatz nahmen die Leerstände 2017 spürbar ab. Am Jahresende standen 110.300m² der Bremer Büroflächen leer. Damit sank der absolute Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 8.000m² und die Leerstandsquote um 0,3% auf 3,0%. Von den geringen Fertigstellungen und der hohen Nachfrage im Stadtgebiet profitierten insbesondere die peripheren Lagen. In diesen wurden Leerstände abgebaut und das Mietniveau angehoben.

Für 2018 zeichnet sich wieder ein deutlich höheres Fertigstellungsvolumen in Bremen ab. Ein signifikanter Abbau der Büroleerstände im Stadtgebiet wird daher kaum möglich sein – trotz eines erwarteten Gesamtumsatzes von ca. 90.000m². Wahrscheinlich ist ein stabiler Leerstand um 110.000m² – leicht oberhalb des strukturellen Leerstandsniveaus.

Die wenigsten freien Flächen wird es dabei in der Überseestadt geben. Hier werden 2018 mehrere Objekte fertiggestellt, die schon jetzt fast komplett vermietet sind. Der Leerstand könnte sich an diesem Standort leicht auf 4.000m² reduzieren. Ähnliches gilt für die Bürolagen Technologiepark/Universitätsumfeld und Airport-Stadt: Auch hier werden 2018 Neubauprojekte fertiggestellt. Da sich beide Standorte steigender Nachfrage erfreuen, dürften die Leerstände auch hier leicht abnehmen. Etwas anders sieht es in der City aus: Der mit 40.000m² weiterhin höchste Leerstand resultiert aus vielen nicht marktgerechten Flächen. Entsprechend gering dürfte der Leerstandsabbau ausfallen. Am Cityrand wird der Leerstand angesichts der Umverteilungen zugunsten der Bürolagen sogar etwas zunehmen. In peripheren Lagen ist davon auszugehen, dass die Leerstandssituation 2018 nahezu unverändert bleibt.

Mieten steigen in Top-Lagen und stagnieren am Rand

Die höchsten Mieten wurden auch 2017 in der Überseestadt erzielt. Im Jahresverlauf stieg das Niveau pro Monat und Quadratmeter auf 13,30 € in der Spitze und 11,30 € im Durchschnitt. Auch die City verzeichnete Mietsteigerungen – bis zu 12,80€/m² in der Spitze und 8,60€/m² im Durchschnitt.

Angesichts der Fertigstellung attraktiver Neubaulflächen wird die Überseestadt ihre Top-Position auf dem Bremer Büromarkt behaupten. Zu erwarten ist eine deutliche

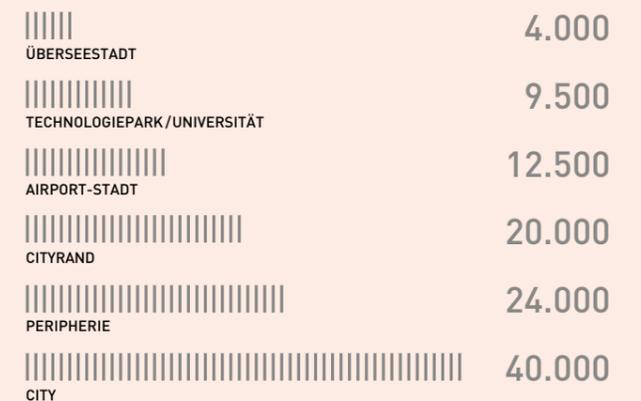
Steigerung der Spitzenmieten auf 13,80€/m² bis hin zu 14,00€/m², im Einzelfall auch darüber. Das durchschnittliche Mietniveau wird sich entsprechend anpassen und bei ca. 11,50€/m² einpendeln.

Auch in der City werden die Mieten weiter steigen. Ende 2018 könnten sie in der Spitze bis zu 13,00€/m² betragen. Dagegen dürften die Mieten am weniger gefragten Cityrand weiter stagnieren. Ebenso werden sich die Preise in den peripheren Lagen nicht mehr so rasant entwickeln wie im Vorjahr. Allerdings ist hier das Mietpreinsniveau im Vergleich zu anderen Standorten so gering, dass dennoch von einem leichten Anstieg ausgegangen werden kann – auf 7,10€/m² im Durchschnitt bzw. 8,60€/m² in der Spitze.

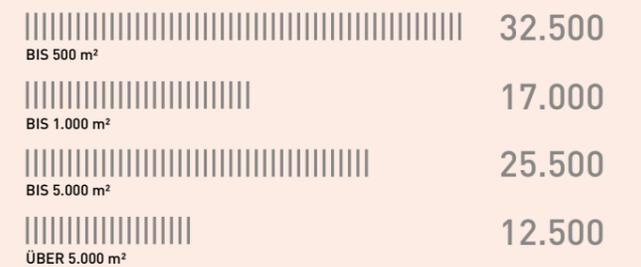
Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich 2018 in m²*



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte 2018 in m²*



Größenstruktur der Vermietungsleistung 2018 in m²*



**MARKT FÜR
LOGISTIKIMMOBILIEN 2018**
FLÄCHENUMSATZ
GEWERBEGEBIETE
PREISNIVEAUS

DER FLÄCHENUMSATZ
STEIGT 2018 AUF CA.

187.000 m²

LEBHAFTER HOTSPOT EUROPAS

Mit rund 3 Mio. Beschäftigten ist die Logistik in Deutschland der größte Wirtschaftsbereich gleich nach der Automobilbranche und dem Handel. Aufgrund seiner Lage an der Weser und in der Mitte Europas nimmt Bremen eine Schlüsselposition ein. In den leistungsstarken Container-Terminals von Bremerhaven kommen riesige Warenmengen an, die zum größten Teil in Bremen kommissioniert und/oder weiterverarbeitet werden. Auch Waren, die in Hamburg und Wilhelmshaven anlanden, gelangen immer öfter über Bremen zu ihren Zielen. Das verschafft international tätigen Unternehmen wichtige Wettbewerbsvorteile. Denn im Zentrum der drei großen Häfen bietet Bremen optimale Bedingungen für eine hocheffiziente Logistik: Infrastrukturen und Dienstleistungen auf einem konstant hohen Niveau sowie stetige Neuerungen und Innovationen, die es ermöglichen, mit den wachsenden Herausforderungen der Globalisierung Schritt zu halten.

Aktueller Bestand: Über 2,8 Mio. m² Hallenfläche

Die ökonomischen Effekte für die Region sind enorm. Mit insgesamt rund 115.000 Beschäftigten gehört die Logistikbranche zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in der Metropolregion Bremen-Oldenburg. Die beteiligten Dienstleister profitieren von dem breiten Know-how und dem hoch qualifizierten Personal vor Ort. Ebenso stoßen geplante Logistiksiedlungen in der Bremer Bevölkerung auf eine sehr hohe Akzeptanz – im Unterschied zu vielen anderen Standorten.

Im aktuellen Betrachtungszeitraum stieg der Bestand an Logistikhallenflächen in Bremen auf 2,827 Mio. m². Erfasst wurden 228 Immobilien ausschließlich in der Stadt. Anders als z.B. bei den sogenannten „Big-5-Ballungsräumen“ schließen die Zahlen die Flächen der umgebenden Regionen nicht mit ein. Bemerkenswert ist ferner, dass sich rund 50% aller Logistikimmobilien im Nordwesten auf die Hansestadt konzentrieren. Dies zeigt die Substanz des Bremer Logistikimmobilienmarktes – z.B. im Vergleich zu einer Region wie Hamburg mit einer Bestandsfläche von ca. 4,5 Mio. m².

Der für Investoren interessante Bestand beläuft sich in Bremen auf mehr als 1,8 Mio. m². Die Immobilien sind mindestens 8.000 m² groß, verfügen über eine lichte Höhe von mindestens 6,5m und wurden nach 1985 gebaut. Solch begehrte Flächen machen in Deutschland geschätzt nur 15% des Bestandes aus, in Bremen dagegen ca. 60%. Das belegt die hohe Attraktivität des Standorts für Investoren.

Deutlich mehr Flächenumsatz und Vertragsabschlüsse

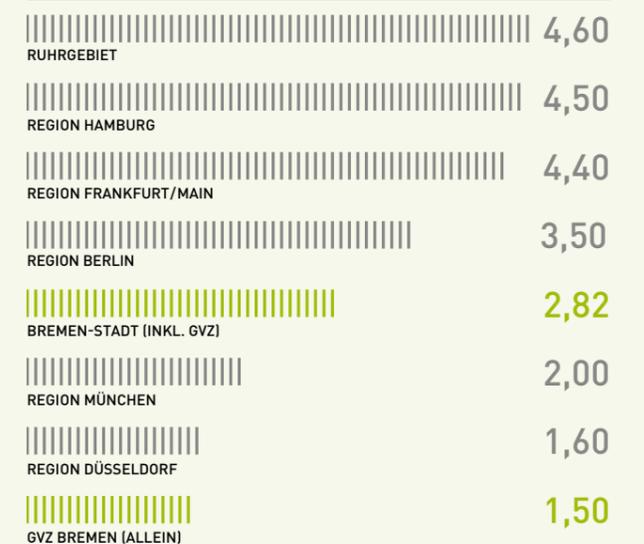
Der Flächenumsatz ist im Betrachtungszeitraum 2018 auf erfreuliche 186.890 m² gestiegen (Vorjahr 153.000 m²). Für 25 Immobilien wurden neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr 18), davon 7 mit einer Fläche von 10.000 m² und mehr (Vorjahr ebenfalls 7).

Die fünf Bremer Logistikzentren (GVZ, Hansalinie, Bremer Kreuz, Überseehafen und Industriehafen) bilden die logistischen Schnittstellen zwischen den Regionen Münster/Osnabrück, Hannover und Hamburg. So können z.B. Handelsunternehmen von jedem Gewerbegebiet aus den gesamten Nordwesten versorgen. Ebenso können Produktionsbetriebe ihre Waren in Kundennähe fertigen. Das macht das Bundesland Bremen zu einem der weltweit leistungsstärksten Hafen- und Logistikstandorte.

Leerstandsquote erstmals auf Bundesdurchschnitt gestiegen

Insgesamt 136.500 m² stehen für Logistikaktivitäten sofort zur Verfügung (Vorjahr 20.000 m²). Damit ist die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen – von 0,71% auf 4,83%. Zurückzuführen ist dies vorrangig auf eine leergelaufene Logistikanlage mit ca. 70.000 m². Erfasst hat der vorliegende Report ältere Objekte ab 10.000 m², die zum Verkauf oder zur Neuver-

Hallenflächen im nationalen Vergleich 2018 in Mio. m²*



* Prognosewerte

DER FLÄCHENUMSATZ DURCH NUTZERWECHSEL VERDOPPELT SICH 2018 AUF CA.

160.000 m²

Prologis Park, GVZ



Der Gewerbepark Hansalinie wächst mit zweiter Baustufe weiter

mietung stehen. Das Angebot verdeutlicht nicht zuletzt das Potenzial für Brownfield-Entwicklungen in Bremen.

Unverändertes Preisniveau

Mit 3,24 €/m² ist das durchschnittliche Mietpreisniveau konstant geblieben. Hochwertige Immobilien erzielen monatliche Kaltmieten in Höhe von 4,00 €/m² und mehr. Bei rund 60 % der Bestandsimmobilien liegen diese zwischen 2,00 und 3,50 €/m². Im Unterschied dazu macht sich in anderen Ballungsräumen an den Monatsmieten die zunehmende Flächenknappheit bemerkbar: Während z. B. Hamburg zwischen 4,50 und 5,60 €/m² verlangt, werden in München bis zu 9,50 €/m² gezahlt.

Mindestens ebenso weit gehen die Kaufpreise für erschlossene Logistikgrundstücke auseinander: Während sie sich in der Region Erfurt zwischen 20 und 60 €/m² bewegen, erreichen sie in und um München zwischen 350 und 450 €/m². Gestiegen sind die Preise in den letzten fünf Jahren fast bundesweit, am stärksten in den Regionen Berlin, Stuttgart und München. In Bremen kosten die Grundstücke durchschnittlich 45 €/m² – und damit 40–50 % weniger als z. B. in Hamburg.

GVZ: Vorbild für Logistik in Deutschland und Europa

Das GVZ Bremen zählt nach wie vor zu den bedeutendsten logistischen Schnittstellen Europas. Die zuverlässige Verkehrsinfrastruktur mit Anbindung an die Autobahn

A281, an das europäische Schienenverkehrsnetz, an die Binnen- und Seeverkehrsstraßen sowie den Luftverkehr sorgt für das perfekte Zusammenspiel sämtlicher Verkehrsträger. Die Logistikunternehmen vor Ort treiben die Entwicklung des Logistikzentrums maßgeblich voran. Sichtbare Erschließungsmaßnahmen für weitere Logistikflächen und Baugrundstücke belegen die geplanten Zuwächse und Perspektiven.

Im ersten Halbjahr 2018 wurden knapp 40 % des Logistikflächenumsatzes im GVZ generiert. Die Leerstandsquote beläuft sich derzeit auf 5,2%. Rund 40 % der Hallenflächen sind als Standardimmobilien gestaltet – entsprechend den Vorgaben bisheriger Projektentwickler und Investoren. Ca. 20 % der Hallenflächen haben das Potenzial zur Revitalisierung – und zwar ohne dass die klassischen Risiken für Brownfield-Entwicklungen zu befürchten wären. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im GVZ werden die Bestandsimmobilien zum Jahresende die Marke von 1,5 Mio. m² überschreiten.

Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz: zentral für die Automobilindustrie

Das Bremer Mercedes-Benz Werk ist Impulsgeber für vielfältige Logistikprozesse und damit für zahlreiche erfolgreiche Unternehmensansiedlungen im Gewerbepark Hansalinie. Inzwischen kommt ein weiteres wichtiges Argument hinzu: der 6-spurige Ausbau der A1 in



Loftex GmbH, Bremer Industrie-Park

Richtung Hamburg, der zentralen Verkehrsader Norddeutschlands. Das macht die Hansalinie zum Dreh- und Angelpunkt für die Weiterentwicklung Bremens als Automotive-Standort – ergänzt durch Logistikimmobilien im Hemelinger Hafen und am Bremer Kreuz.

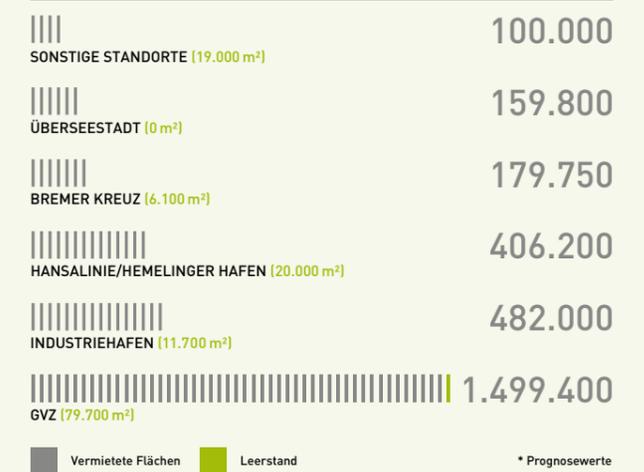
Insgesamt 26 % des Flächenumsatzes wurden im ersten Halbjahr 2018 in der Produktionslogistik getätigt. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 4,83 %. Sämtliche Hallenflächen sind auf die individuellen Wünsche der Projektentwickler und Investoren zugeschnitten.

Perspektive 2019: dynamischer Markt im stetigen Wandel

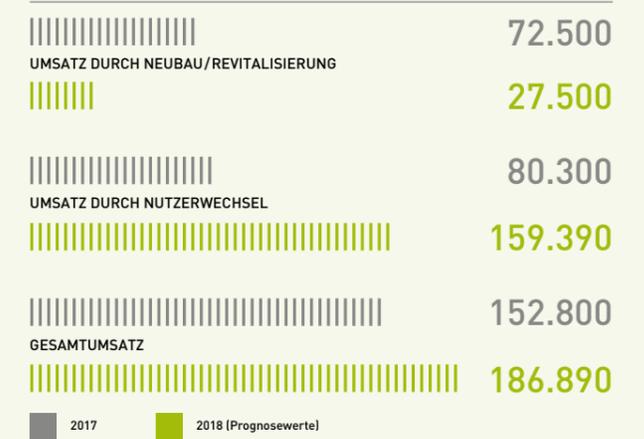
Die aktuellen Leerstände, aber auch die vielen neuen Erschließungs- und Baumaßnahmen lassen eine lebhaftere Marktentwicklung erwarten – in der gesamten Logistik sowie in allen damit verbundenen Waren- und Dienstleistungsbereichen. Vor allem Letztere nehmen positiven Einfluss auf die Investitions- und Standortentscheidungen.

Im neuen Bauabschnitt der Hansalinie sind bereits die ersten Unternehmen in der Beschaffungs- und Produktionslogistik aktiv. Weitere Baumaßnahmen haben begonnen. Gleiches gilt für das GVZ Bremen. Einer der größten deutschen Logistikdienstleister investiert dort kräftig in den Vertrieb von Konsumgütern – und damit in eine höhere Versorgungsqualität im Endkundengeschäft.

Verteilung der Hallenflächen 2018 in m²*



Flächenumsatz am Standort Bremen 2017/2018 in m²



**EINZELHANDELSSTANDORT
BREMEN 2018**
STRUKTUR
LAGEN
PREISNIVEAUS



DIE EINZELHANDLSRELEVANTE
KAUFKRAFT STEIGT WEITER AUF

3.846 MIO. €

EINKAUFSMETROPOLE MIT ZUKUNFT

Bremen ist eine der beliebtesten Einkaufsstädte Deutschlands – begünstigt durch ihre gute Verkehrsanbindung, ihre attraktive City und zahlreiche touristische Attraktionen. Zu ihrem Einzugsgebiet zählen mehr als 1 Mio. Menschen sowie eine wachsende Zahl von Touristen aus dem In- und Ausland.

Die Angebote sind entsprechend vielfältig. Mit mehr als 700 Geschäften, 200 Gastronomiebetrieben und 50 kulturellen Einrichtungen entfaltet die historisch gewachsene Innenstadt einen urbanen Flair. Die überdachten Einkaufspassagen bieten zudem ein echtes Alleinstellungsmerkmal: Bei Wind und Wetter können die Besucher mit allem Komfort shoppen.

In den pittoresken Nebenlagen wie dem Schnoorviertel oder der Böttcherstraße laden kleine Geschäfte mit ausgesuchten Sortimenten zum Flanieren ein. Draußen in den Stadtteilen beeindruckt großzügige Shoppingcenter und Fachmarktzentren mit ihren riesigen Angeboten.

Starke 1A-Lagen

Die Hauptachsen der City bilden die Sögestraße sowie die Obern- und Hutfilterstraße. Letztere weisen die höchsten Passantenfrequenzen in Bremen auf. Die Tramgleise auf beiden Straßen sorgen für eine optimale Erreichbarkeit aus allen Stadtgebieten. Zahlreiche Textilanbieter sind hier großflächig angesiedelt, u.a. Peek & Cloppenburg, Anson's, H&M und Zara.

Dagegen ist die Einzelhandelsstruktur in der Sögestraße aufgrund der historischen Bebauung eher kleinteilig. Aufgelockert werden die Geschäfte von gastronomischen Einrichtungen, die für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen. Die besondere Atmosphäre schlägt sich auf das Angebot nieder: Wertige Marken wie COS (die Premium-Linie von H&M), der Herrenausstatter Wormland oder der Juwelier Wempe sind in der Sögestraße zu Hause.

Einzelhandelskennziffern Bremen 2018

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	97,5
Umsatzkennziffer	115,0
Zentralitätskennziffer	118,1
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	3.846
Umsatz (in Mio. Euro)	4.012

Gleich nebenan überzeugen die überdachten Allwetter-Passagen mit einem breit gefächerten Angebot. So befinden sich in der 250m langen LLOYD PASSAGE u.a. wichtige Ankerunternehmen wie Saturn, Galeria Kaufhof und Karstadt. Die Katharinen- und auch Domshof-Passage zeichnen sich dagegen durch kleinere, aber ebenso namhafte Geschäfte aus, darunter Lacoste, van Laack oder Wolford.

Dynamischer Einzelhandel

Die Leerstandsquote in der City liegt auf üblichem Niveau. In den 1A-Lagen sind Leerstände äußerst selten und in Folge von Baumaßnahmen meist nur vorübergehend. Allein 2017 gab es mit rund 35 Neueröffnungen viel Bewegung, sowohl in den A-Lagen als auch verstärkt in guten B-Lagen. Ein Zeichen für die Attraktivität der Innenstadt.

Zu den nennenswerten Neuvermietungen des letzten Jahres zählen an der Sögestraße die H&M-Premiumlinie COS und der Online-Optiker Mister Spex. An der Obernstraße hat Nanu-Nana eine Filiale über zwei Etagen angemietet,



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

DER EINZELHANDELSUMSATZ
LIEGT ERSTMALS ÜBER

4.012 MIO. €



Holtorf's Heimathaven, City



COS, City



Marc Cain, City

während die Drogeriekette dm nach dem Auszug von Butlers ihr Geschäft an der Hutfilterstraße vergrößern konnte. Für sein Geschäft an der Knochenhauerstraße fand der Herrenausstatter William einen Nachfolger aus dem Premium-Segment: BTQUE Omen. Ebenfalls 2017 eröffnete Lloyd einen Concept Store in der Katharinen-Passage.

Neue Impulse für die City

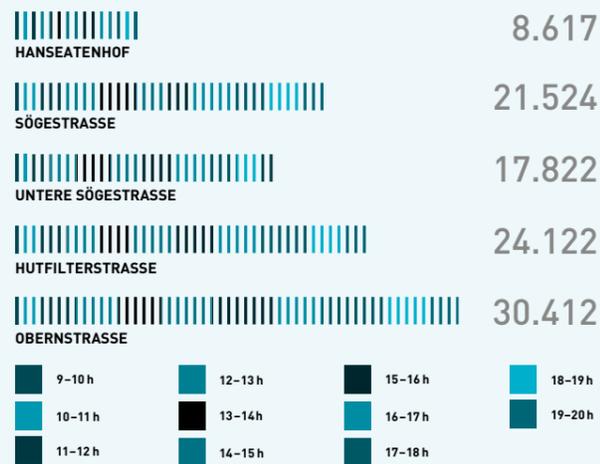
Aktuell stehen mehrere Projekte in Aussicht, welche die Innenstadt und die Bremer Einzelhandelslandschaft spürbar und positiv verändern dürften.

→ Auf dem „**Areal Parkhaus Mitte**“ zwischen Obern- und Sögestraße plant Kurt Zech (Eigentümer der Bremer Karstadt-Immobilie) eine Einkaufspassage. In diesem Zusammenhang soll auch Karstadt umstrukturiert und modernisiert werden.

→ Westlich an das Areal angrenzend soll der **Lloydhof** einem umfassenden Refurbishment unterzogen werden. Der Projektentwickler denkmalneu plant den Umbau zu einer Mixed-Use-Immobilie mit Einzelhandel, Wohnungen, Hotel und Büros. Vorbild ist das Konzept „DAS LEBENDIGE HAUS“, das bereits in Dresden und Leipzig realisiert wurde.

→ Auch das erst kürzlich verkaufte **Bremer Carrée** wird umfassend modernisiert. Als neuer Ankermieter steht bereits der Damenmode-Anbieter Appelrath Cüpper fest, der im Jahr 2019 auf rund 2.400m² Verkaufsfläche seine Geschäftstätigkeit aufnehmen wird.

Passantenfrequenzen (Samstag, 9.6.2018)

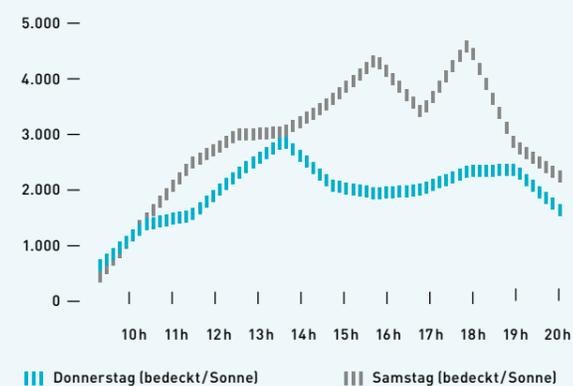


→ Weitere neue Flächen für Einzelhandel und Gastronomie entstehen durch den Neubau vom **Johann-Jacobs-Haus** sowie die Entwicklung von Stadtwaage und Kontorhaus. Diese und weitere Immobilien, die unter dem Projektnamen BALGEQUARTIER zusammengefasst sind, werden die Innenstadt auf und schaffen neue Flanierwege bis zur Schlachte und Weser.

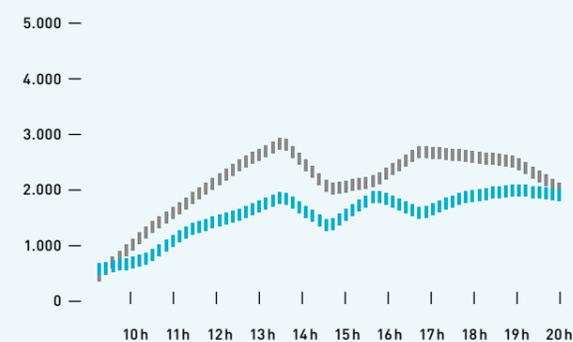
Weitreichende Stadtentwicklungen zeichnen sich auch außerhalb der 1A-Lagen ab:

→ Kürzlich wurden in einem kooperativen Werkstattverfahren erste Ideen für das im westlichen Teil der

Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestraße



City gelegene **Gelände der Sparkasse am Brill** vorgestellt. Nach dem Umzug der Sparkasse in den Technologiepark sind dann auf dem ehemaligen Gelände der Sparkasse am Brill Gebäude mit einem hohen Anteil an Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen vorgesehen.

→ Das **City Gate** auf dem Bahnhofsplatz bietet ab Frühjahr 2019 ein repräsentatives Tor zur Bremer Innenstadt. Die gemischt genutzte Immobilie, die aus zwei Gebäuden besteht, verfügt über zwei Hotels sowie Büros, Praxen, Gastronomieeinrichtungen (u.a. Hans im Glück, Vapiano) und Einzelhandelsflächen (u.a. dm, Woolworth, REWE).

→ Der Neubau des **Walkontors** auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhauses Harms am Wall wird die Verbindung zwischen Am Wall und Innenstadt sichtbarer und attraktiver gestalten.

Außergewöhnliche und individuelle Sortimente finden die Kunden vor allem im touristisch geprägten Schnoor oder im angesagten „Viertel“ am Ostersteinweg. Neben kleinteiligem Einzelhandel bieten diese Standorte eine einzigartige Mischung aus Gastronomie und Kultur, die wesentlich zur urbanen Lebensqualität in Bremen beiträgt.

Beliebte Stadtteile

In den Bremer Stadtteilen existieren vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die das Angebot in der Innenstadt ergänzen. Mehrere große Shoppingcenter (u.a. Waterfront und Weserpark) sowie Fachmarktzentren (u.a. Einkaufspark Duckwitz) bieten alles, was die Menschen in der Umgebung und aus dem Umland zum Leben brauchen. Durch ihre verkehrsgünstige Lage sind alle Standorte bequem zu erreichen.

Unvergleichliche Passantenfrequenzen

Die regelmäßige Messung der Passantenfrequenzen in den 1A-Lagen der Bremer Innenstadt erfolgte in diesem Jahr am Donnerstag, dem 7. Juni, sowie am Samstag, dem 9. Juni. Beide Tage waren mit Temperaturen von mehr als 30°C ungewöhnlich heiß, was sich auf die Besucherzahlen auswirkte. Entsprechend lagen die Messergebnisse an beiden Tagen unter dem Vorjahresniveau. Allerdings zeigte sich, dass die Frequenzen in den kühlen Morgenstunden höher waren als im Vorjahr. In der unteren Sögestraße übertrafen sie am Donnerstag sogar alle Vorjahreswerte. Festzuhalten bleibt jedoch, dass die diesjährigen Messungen aufgrund des Wetters nur bedingt vergleichbar sind. Ein rückläufiger Trend lässt sich daraus nicht ableiten. Vielmehr ist mindestens von einer stabilen Entwicklung der Passantenfrequenzen auszugehen.

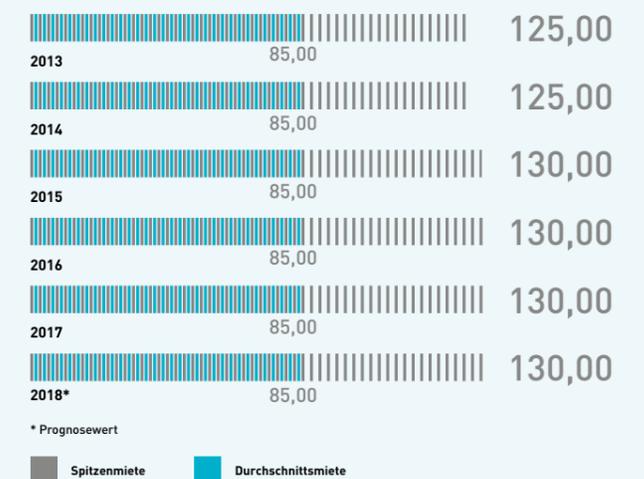
Ausblick auf 2019

Die Bremer Einzelhandelsentwicklung bleibt spannend und aussichtsreich. Die Vielzahl der anstehenden Projekte und zu erwartenden Baustellen stellt die Stadt vor große Herausforderungen. Weitaus größer sind allerdings die Chancen. Alle Vorhaben haben das Potenzial, die Innenstadt nachhaltig aufzuwerten und als regionales Einkaufsziel noch attraktiver zu gestalten.

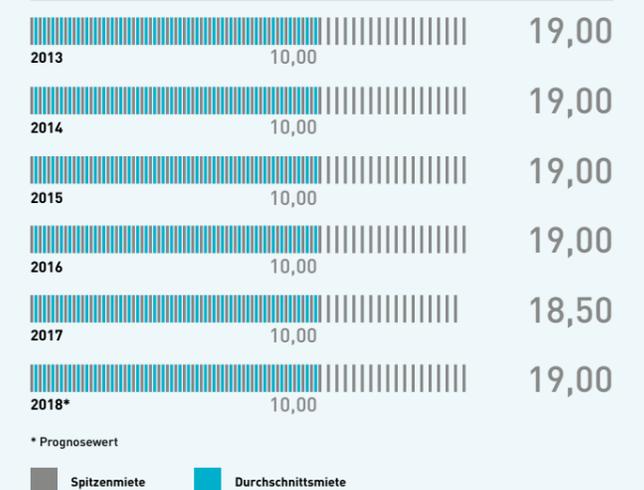
Parallel dazu wird es auch in Bremen-Vegesack einen vielversprechenden Neustart geben – durch den Umbau des Einkaufszentrums Haven Hööv't und den anschließenden Einzug des neuen Ankermieters Kaufland.

Alle Entwicklungen tragen maßgeblich zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bremen bei – im Wettbewerb mit anderen Städten und dem zunehmenden Online-Handel.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m²



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteillagen €/m²



MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2018

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PREISNIVEAUS PROGNOSEN

DIE DURCHSCHNITTSMIETE FÜR
NEUBAUWOHNUNGEN BETRÄGT

11,30 €/m²

Stephanitor, City

WOHNUNGSMARKT WEITER UNTER DRUCK

Die Reurbanisierungstendenzen halten an, verbunden mit einem Wanderungssaldo, der zu weiterem Bevölkerungswachstum führt. Gleichzeitig sorgen die niedrigen Zinsen dafür, dass der Anlagedruck nicht nachlässt. Diese Kombination generiert auch auf dem Bremer Wohnungsmarkt eine ununterbrochen hohe Nachfrage.

Die Bauwirtschaft reagiert. Seit 2011 steigt die Anzahl der Genehmigungen für Neubauten kontinuierlich. Den bisherigen Höhepunkt von 2015 hat das Jahr 2017 noch einmal deutlich überschritten – mit dem Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Ebenso wurden 2017 die meisten Fertigstellungen in den letzten 5 Jahren registriert.

Neue Großprojekte in den neuen City-Lagen am Wasser, in der Überseestadt, in der Altstadt und auf dem Stadtwerder sowie in integrierten Lagen sind geplant. Dazu zählen die Gartenstadt Werdersee (ca. 600 WE), das Hulsberg-Quartier (ca. 1.200 WE) und das ehemalige Brinkmann-Gelände in Woltmershausen (ca. 1.200 WE).

Kaufpreise steigen

Gegenüber 2017 sind die Kaufpreise pro Neubau-m² erneut um durchschnittlich knapp 6% gestiegen, in der Spitze sogar um ca. 12%. Damit liegen sie 2018 über 3.700 €/m² bzw. 5.500 €/m². Die höchsten Preise über 6.000 €/m² verzeichneten das Altstadt-Projekt „Stephanitor“ und die Marcusallee in Bremen-Horn.

Auf dem Mietmarkt setzt sich die Entwicklung der Vorjahre fort. Die Preise ziehen auch 2018 an, jedoch weniger dynamisch. Der Anstieg beschränkt sich hier auf 3% im Durchschnitt und 5% in der Spitze. Im Top-Segment werden 15,00 €/m² erreicht, im Einzelfall auch mehr. Die Durchschnittsmieten im Neubau steigen auf ca. 11,30 €/m² und damit etwas weniger als noch 2017.

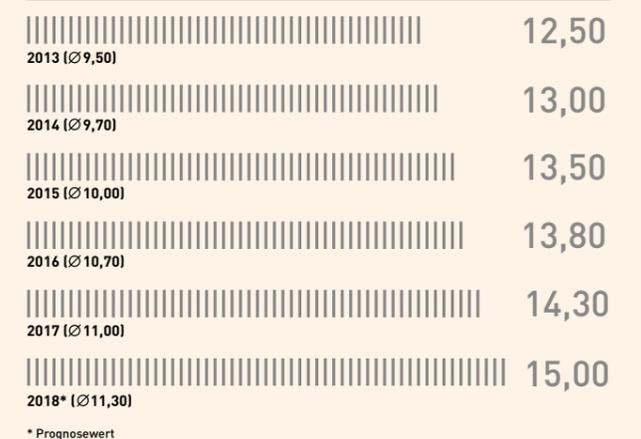
Entkoppelte Kauf- und Mietpreise

Festzuhalten bleibt, dass die Kaufpreise zum wiederholten Male stärker steigen als die Mieten. Im Verlauf der letzten 5 Jahre legten die Mieten im Durchschnitt um 16,5% zu, die Kaufpreise um 28%. Durch diese zunehmende Preisentkopplung geraten die Netto-Renditen weiter unter Druck. Dies wirkt sich auf den Transaktionsmarkt aus. In der Spitze erreichen die Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Neubau inzwischen den Faktor 24, im Durchschnitt 19,5. Das entspricht einer erneuten Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

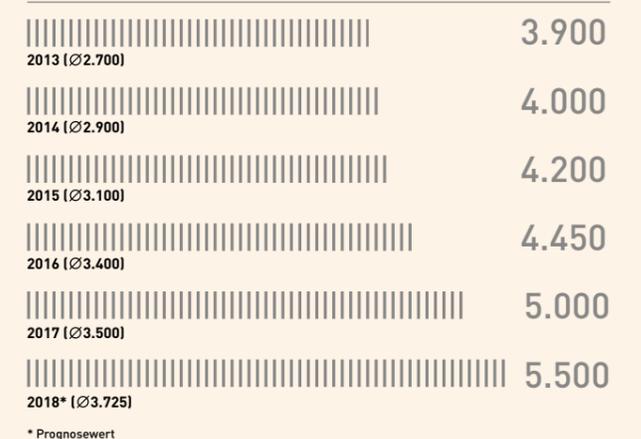


Studentenwohnheim, Technologiepark

Entwicklung der Spitzenmietpreise (Neubau) in Bremen in €/m²



Entwicklung der Spitzenkaufpreise (Neubau) in Bremen in €/m²



INVESTMENTMARKT-REPORT 2018

TRANSAKTION
RENDITE
PREISNIVEAUS

BREMENS NETTOANFANGS-RENDITE VON

4,6%

STELLT SPITZENWERT UNTER VERGLEICHSTÄDTEN DAR

Bremer Innenstadt

Foto: Christian Ring

BREMEN WEITER IM FOKUS DER INVESTOREN

Die erhöhte Investmentaktivität setzt sich fort: Mit einem Transaktionsvolumen von 575 Mio. Euro wurde 2017 das sehr gute Vorjahresergebnis nochmals um mehr als 20% übertroffen. Besonders das erste Halbjahr zeugte von dem großen Anlegerinteresse an Bremen – mit Investitionen von über 320 Mio. Euro. Das ist der höchste Halbjahres- und Jahresumsatz seit Beginn der Marktbeobachtung!

Viele kleine und mittlere Transaktionen

Knapp 60% des gesamten Jahresvolumens entfielen auf Käufe im Wert von weniger als 25 Mio. Euro. Große Transaktionen mit mehr als 50 Mio. Euro gab es erneut nur vereinzelt. So wurden z.B. eine Logistik-/Industrielienshaft für knapp 80 Mio. Euro und der Sparkassenhauptsitz am Brill für rund 50 Mio. Euro veräußert.

Periphere Lagen gewinnen an Bedeutung

Die verstärkten Investitionen in Logistik- und Industrieimmobilien machten 2017 ein Volumen von 155 Mio. Euro aus. Übertroffen wurde es nur von Investitionen in Büro- und Geschäftshäuser, die sich zu ca. 236 Mio. Euro addierten. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien bewegte sich dagegen weiter stabil auf niedrigem Niveau. Wesentlich war hier der Verkauf des Shoppingcenters Haven Hööv't in Bremen-Vegesack.

Mit dem Interesse an Logistik-/Industrieimmobilien stieg 2017 auch die Bedeutung peripherer Lagen. Insgesamt über 200 Mio. Euro wurden in diesen Lagen investiert – nur knapp weniger als in der City und deutlich mehr als in den populären Bürolagen.

2018 (noch) keine Großtransaktionen

Die erste Jahreshälfte 2018 konnte an das Vorjahr nicht anknüpfen. Die registrierten Investitionen von knapp 190 Mio. Euro sind jedoch kein schlechtes, sondern eher ein durchschnittliches Ergebnis. Transaktionen mit mehr als 25 Mio. Euro blieben bislang aus. Dennoch ist Bremen bei Investoren gefragter denn je. Für das zweite Halbjahr wurden bereits Transaktionsabschlüsse vermeldet bzw. angekündigt. Ebenso möglich ist, dass einige Investitionen aus dem ersten Halbjahr erst später bekannt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Gesamtergebnis von knapp 450 Mio. Euro am Bremer Investmentmarkt durchaus realistisch.



Entwicklung ehem. Brinkmann-Gelände

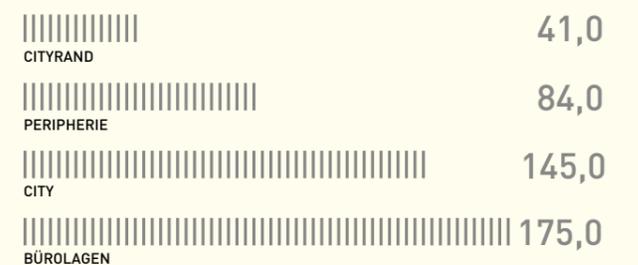
Foto: Justus Grosse Projektentwicklung GmbH

Transaktionsvolumina nach Objektart 2018* in Mio. €



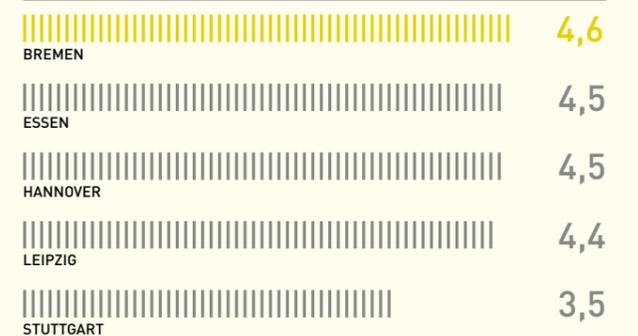
* Prognosewert

Transaktionsvolumina nach Lage 2018* in Mio. €



* Prognosewert

Nettoanfangsrenditen f. Büroimmobilien im nat. Vergleich 2018* in %



* Prognosewert



2018

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