



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

2016

IMMOBILIENMARKT REPORT BREMEN

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL
WOHNEN | INVESTMENT

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓



Eins, Überseestadt

Das gute Investitionsklima auf dem Bremer Immobilienmarkt hält an. Trotz aller Turbulenzen in Europa und der Welt zeichnet sich die Hansestadt durch Stabilität und Kontinuität aus. Das macht sie weiterhin zu einem attraktiven Standort für Projektentwicklungen und Investoren. Die Zahlen des vorliegenden Reports belegen das eindrücklich.

In allen Teilmärkten liegt Bremen im Bundestrend weit vorn. Vor allem der Markt für Logistikimmobilien entwickelt sich rekordverdächtig. Bremens Position als logistische Schnittstelle im internationalen Warenverkehr zahlt sich hier aus. Das Hallenflächenangebot ist 2016 auf fast 2,7 Mio. m² gestiegen, der Umsatz auf 253.560 m². Das entspricht einem Plus von rund 16,5% im Vergleich zum Vorjahr. Ein Ende der Entwicklung ist vorerst nicht in Sicht!

Auf dem Büroimmobilienmarkt befinden sich die Überseestadt und die peripheren Lagen im Aufwind. Sie gleichen erfolgreich das begrenzte Flächenangebot in der City aus. Allein die Überseestadt generierte im ersten Halbjahr 2016 fast die Hälfte des Umsatzes. Der Gesamtumsatz wird für 2016 mit 88.000 m² prognostiziert. Dabei bleiben die Leerstände in Bremen mit knapp 3,3% weiterhin auf bundesweit niedrigstem Niveau. Und das trotz mehrerer Neubauten und Sanierungen, die den Büroflächenbestand bis zum Jahresende voraussichtlich auf fast 3,6 Mio. m² MF/G erhöhen werden.

Im Einzelhandelssektor erfahren die besten Lagen derzeit eine deutliche Aufwertung durch immer mehr gastronomische Einrichtungen, kostenlose WLAN-Angebote und die Verschönerung der öffentlichen Flächen. Das macht den Aufenthalt in der City nicht nur entspannter, sondern ist auch ein Grund, dort länger zu verweilen. Der Einzelhandel profitiert davon.

Angespannt bleibt hingegen der Markt für Wohnimmobilien. Der extreme Niedrigzins hat den Anlagedruck weiter erhöht und z.T. zu erheblichen Preissteigerungen geführt – insbesondere bei Eigentumswohnungen. Etwas beruhigt hat sich dafür der Investmentmarkt. Nach dem Rekordjahr 2015 mit einem Umsatz von 400 Mio. Euro ist wieder Normalität eingetreten.



Foto: Björn Behrens

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie im Detail, welche Chancen und Potenziale der Bremer Immobilienmarkt Ihnen aktuell bietet. Wir freuen uns auf Ihr Interesse und ein persönliches Gespräch!

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



UNTERWEGS – DAV Kletterzentrum Bremen, Technologiepark

Foto: WFB/Studio B



Schuppen 3, Überseestadt



Manufactum, City



Parkside Oberneuland, Oberneuland

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2016 *

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS

6 – 11

MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN 2016 **

FLÄCHENUMSATZ | GEWERBEGBIETE | PREISNIVEAUS

12 – 17

EINZELHANDELSSTANDORT BREMEN 2016 *

STRUKTUR | LAGEN | PREISNIVEAUS

18 – 23

MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2016 *

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | PREISNIVEAUS | PROGNOSEN

24 – 25

INVESTMENTMARKT-REPORT 2016 *

TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS

26 – 27

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



**MARKT FÜR
BÜROIMMOBILIEN 2016**
FLÄCHENUMSATZ
BAUTÄTIGKEIT
PREISNIVEAUS

DIE LEERSTANDSQUOTE VON

3,3%

LIEGT DEUTLICH UNTERHALB DES
DURCHSCHNITTS DER B-STÄDTE



DER BÜROFLÄCHENUMSATZ
WÄCHST AUF

88.000 m²

Bremer Landesbank, City

BAUAKTIVITÄTEN BELEBEN DEN MARKT

Der Büroflächenumsatz 2016 entwickelt sich ähnlich wie in den beiden Jahren zuvor – mit Vermietungen von rund 36.950m²* im ersten Halbjahr. Bis zum Jahresende wird mit einem Gesamtumsatz von 88.000m² gerechnet, da die zweite Jahreshälfte erfahrungsgemäß etwas mehr Dynamik bringt. Mit 83.200m² erreichte der Jahresumsatz 2015 in etwa den 5-Jahres-Schnitt von 84.000m² p.a. Dabei setzte sich der gesamte Umsatz aus Vermietungen zusammen. Flächenumsätze durch Eigennutzer, die häufig deutlich höher ausfallen, konnten 2015 nicht festgestellt werden. Anders im ersten Halbjahr 2016: Mit dem Baubeginn des Überseekontors in der Konsul-Smidt-Straße wurden bereits 4.000m² durch Eigennutzer umgesetzt. Durch den Neubau der Firmenzentrale von Kühne & Nagel an der Martinistraße werden im nächsten Jahr 9.500m² hinzukommen.

Vermietete Büroflächen in Bremen 2012 bis 2016 in m²

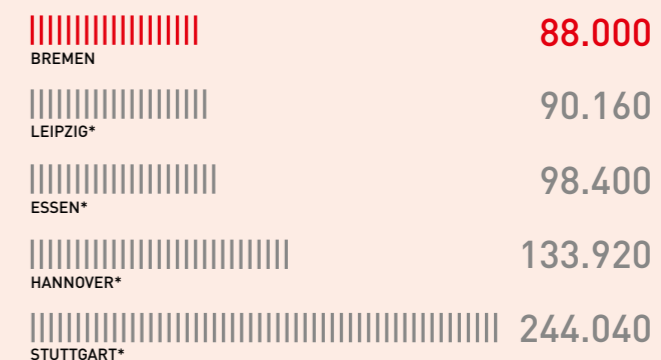


* Prognosewert

Kleinteilige Umsätze prägen das Marktgeschehen

2015 dominierten Vertragsabschlüsse über kleinere Büroflächen unterhalb von 500m². Zusammen ergaben sie ein Volumen von ca. 22.000m², was einem Anteil von 26% am Jahresumsatz entspricht. Der größte Umsatz wurde wie gewohnt mit Büroflächen zwischen 1.000m² und 5.000m² getätigt. In diese Kategorie fielen über 36.000m² bzw. rund 44%. Lediglich ein Vertrag wurde für eine Fläche über 5.000m² abgeschlossen: Die Stadt Bremen mietete für das Amt für Soziale Dienste rund 6.000m² im sanierten Fruchthof an.

Vermietungsleistung im Großstadtvergleich 2016 in m²



* Prognosedurchschnitt der letzten fünf Jahre

Das erste Halbjahr 2016 zeigt eine ähnliche Entwicklung: Nur ein Mietvertrag oberhalb der 5.000m² wurde bisher bestätigt. Kühne & Nagel bezieht bis 2018 rund 6.200m² in der ehemaligen Wertpapierbörse in der Obernstraße – zur Überbrückung der Neubauphase an ihrem Unternehmenssitz.

Periphere Lagen profitieren vom Angebotsmangel in der City

Mit über 20.000m² entfiel 2015 gut ein Viertel des Jahresumsatzes auf periphere Lagen. Die restlichen Umsätze verteilten sich relativ gleichmäßig auf die anderen Teilräume. Die traditionell stark nachgefragte Bremer City kam mit fast 16.000m² auf einen Anteil von 19%. Hier begrenzt vor allem der Mangel an großen modernen und zusammenhängenden Flächen die Aktivität. Periphere Lagen bieten den Interessenten oft eine preisgünstige Alternative. Den geringsten Umsatz erzielte 2015 die Airport-Stadt – mit gut 9.000m² bzw. rund 11%.

Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen 2016 in m²



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



EcoMaT, Airport-Stadt

Visualisierung: huber staudt architekten bda



COMKOPIE, Technologiepark



Bremische Volksbank, City



TIS, Überseestadt

Das erste Halbjahr 2016 hingegen zeigt eine andere Dynamik. Die gewohnt starke Überseestadt konnte mit einem Volumen von über 18.000m² bis Juli 2016 gut 49% des Gesamtumsatzes verbuchen. An zweiter Stelle folgt die City mit einem Anteil von gut 28% bzw. über 10.000m². Beide Teilmärkte zusammen generieren somit fast 80% des Umsatzes. Der geringste Umsatz fand mit knapp über 1.000m² bisher im Technologiepark an der Universität statt.

**Verbände, Stadt und Universität
2015 erneut umsatzstärkste Branche**

Die umsatzstärkste Branche auf dem Bremer Büromarkt waren 2015, wie schon 2014, die öffentliche Hand, Verbände und Vereine (23,4%). Erneut knapp dahinter lag die Branche Spedition/Produktion/Handel (23,1%). Ebenfalls stark vertreten waren unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie die Kategorie „Sonstige“ (jeweils etwas über 12%). Die geringste Nachfrage kam 2015 von den Assekuranzen und Finanzdienstleistern sowie aus dem Gesundheitswesen. Im ersten Halbjahr 2016 zeigt sich folgendes Bild: Umsatzstärkste Branche mit fast 13.000m² sind Spedition/Produktion/Handel (35%). Die Kategorie „Sonstige“ kommt auf einen Umsatz von 12.000m² (ca. 32%) und unternehmensbezogene Dienstleistungen auf 8.000m² (fast 22%).

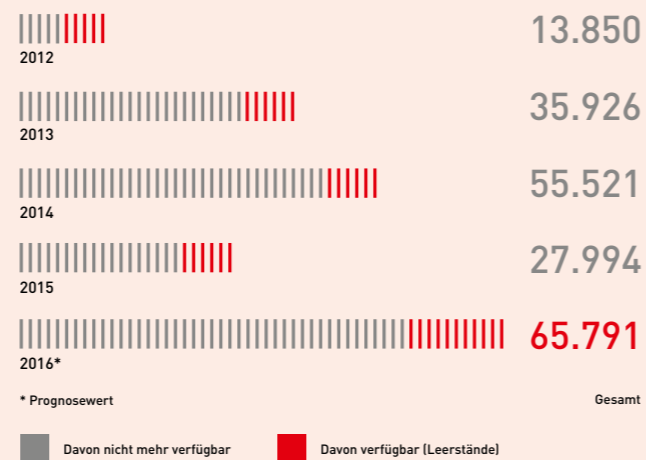
Mehr Fertigstellungen auf dem Bremer Markt

Mit einem Neubauvolumen von 23.400m² wurden 2015 etwas mehr Flächen fertiggestellt als 2014. Die Prognosen gehen von einem weiteren Anstieg aus. Viele Entwickler halten Flächen mit Baurecht und Planungen vor, die bei entsprechenden Vorvermietungsquoten schnell umgesetzt werden kön-

nen. Bedeutendste Fertigstellung war 2015 die Erweiterung des Europa-Centers an der Airbus-Allee. Allein hier wurden 7.500m² dem Bremer Markt neu zugeführt. 2016 wurden bereits knapp 8.200m² realisiert, weitere 8.000m² stehen dem Markt nach Sanierung wieder zur Verfügung. Ferner befinden sich vier Neubauten und zwei Sanierungen aktuell in der Bauphase. Sie erhöhen das Gesamtvolumen an fertiggestellten Büroflächen 2016 voraussichtlich auf 50.000m². Dabei entfallen knapp 40.000m² auf den Neubau der Bremer Landesbank und das „Eins“ im Weser Quartier der H. Siedentopf GmbH & Co. KG. Werden alle Immobilien planmäßig fertiggestellt, ergibt sich bis zum Jahresende 2016 ein Büroflächenbestand von gut 3,59 Mio. m².

Durch den Neubau der Bremer Landesbank erfährt die Bremer City in diesem Jahr den größten Zuwachs an

Entwicklung der Bautätigkeit 2012 bis 2016 in m²



Büroflächen – noch vor der Überseestadt. Aufgrund der Eigennutzung des Gebäudes ergeben sich daraus jedoch keine neuen Mietkapazitäten in der City. Die Überseestadt dient vielen als Alternative. Hier findet sich reichlich Potenzial für großvolumige Unternehmensentwicklungen in Innenstadtnähe.

Leerstand schwankt auf niedrigem Niveau

Nachdem der Leerstand 2015 leicht rückläufig war, ist 2016 mit einem leichten Anstieg zu rechnen. Das korreliert mit der gestiegenen Zahl an Neubauten. Zwar verfügen alle Neubauten über hohe Vorvermietungsquoten, sind im Vorfeld jedoch selten vollständig vermietet. Zum anderen rekrutiert sich die Nachfrage – trotz des überregionalen Zuzugs von Unternehmen – zum Großteil aus der lokalen Wirtschaft. Dies bedeutet, dass Umzüge andernorts in Bremen Leerstände hinterlassen – mit Flächen, die dann oft nicht mehr zeitgemäß sind und eine längere Vermarktung erfordern.

Die geringsten Leerstände weist die Überseestadt auf. Nur 6.000m² konnten für das erste Halbjahr 2016 gezählt werden. Den höchsten Leerstand verzeichnet mit 44.000m² die City. Dies ist auf die vielen historisch gewachsenen kleinen Flächen zurückzuführen, deren Qualität mit dem Neubaubestand in der Überseestadt nicht konkurrieren kann. Davon profitiert auch der Cityrand. Die Gebäude- und Grundstücksstrukturen sind hier größer. Der Leerstand reduzierte sich in diesem Teilmarkt leicht und liegt aktuell bei ca. 19.000m². So ergibt sich für Bremen im ersten Halbjahr 2016 insgesamt ein Leerstand von rund 118.000m². Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Leerstand damit absolut um 4.000m² erhöht. Das entspricht einer um 0,1 Prozentpunkte gestiegenen Quote von 3,3%. Damit liegt Bremen weiterhin deutlich unterhalb der durchschnittlichen Leerstandsquote von 5,8% in anderen deutschen B-Städten.

Spitzenmiete in der Überseestadt legt weiter leicht zu

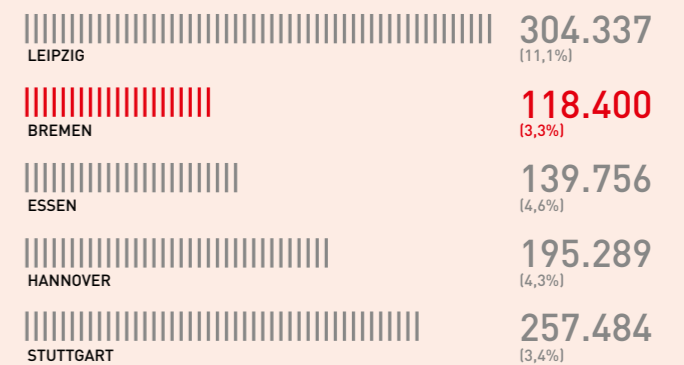
Die Spitzenmieten in der Überseestadt übertrafen 2015 mit 12,70 Euro/m² erstmals das Niveau in der City (12,50 Euro/m²). Für 2016 wird ein weiterer leichter Anstieg bis auf 12,80 Euro/m² erwartet. Dass trotz der Neubauqualität in der Überseestadt keine höheren Preissteigerungen zu verzeichnen sind, liegt vor allem an dem umfangreichen Angebot. Der Wettbewerb von bereits existierenden Neubaufächen und baureifen Projektierungen lässt die Spitzenmieten nur leicht ansteigen. Allerdings werden bei einzelnen Vermietungen in der Überseestadt auch deutlich mehr als 13,00 Euro/m² gezahlt – abhängig von Lage, Objektqualität und Nutzer.

Stagnation in der City – leichte Zuwächse am Cityrand

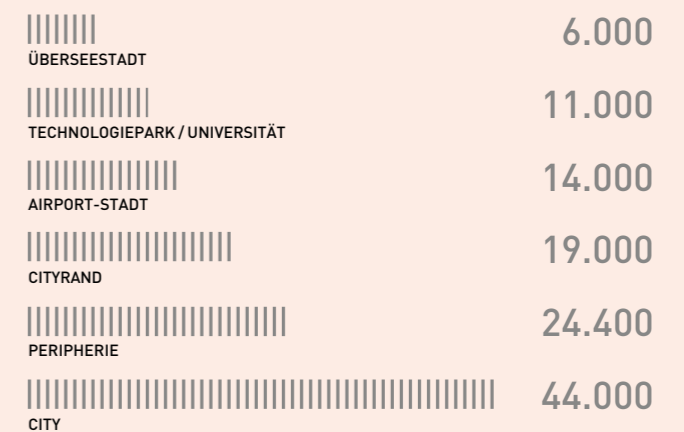
Fehlende moderne Flächen in der City führen zu einem Rückgang der Nachfrage und dadurch zu einer Stagnation

der Mietpreise. Der Cityrand profitiert, da einzelne Standorte, wie das Areal um den Hauptbahnhof, ähnlich gute Voraussetzungen bieten. Unternehmen, die größten Wert auf zentrale Lage und gute Erreichbarkeit legen, weichen z.T. dorthin aus. Mit einzelnen Sanierungen (Fruchthof) und Neubauprojekten (Tor zur Stadt, Weserspitze) reagieren auch die Entwickler auf diese Option. Für den Cityrand wird 2016 daher ein leichter Anstieg in der Spitze (+0,30 Euro/m²) und im Durchschnitt (+0,20 Euro/m²) prognostiziert. Die Mieten in diesem Teilmarkt liegen dann auf einem Niveau von 9,50 Euro/m² in der Spitze und 7,80 Euro/m² im Durchschnitt.

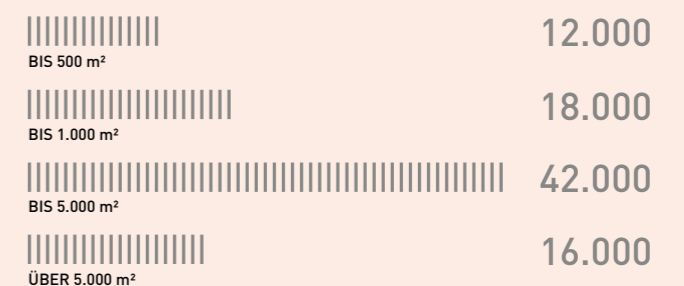
Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich 2016 in m²



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte 2016 in m²



Größenstruktur der Vermietungsleistung 2016 in m²



**MARKT FÜR
LOGISTIKIMMOBILIEN 2016**
FLÄCHENUMSATZ
GEWERBEGEBIETE
PREISNIVEAUS

DER LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ
WÄCHST AUF

253.560 m²



BREMEN BAUT SPITZENPOSITION AUS

Der Standort Bremen ist ein Hotspot im internationalen Warenverkehr. An den Container-Terminals in Bremerhaven kommen täglich riesige Warenmengen an, die zu einem großen Teil in der Stadt Bremen kommissioniert und weiterverarbeitet werden. Auch die Warenströme aus den Häfen Hamburg und Wilhelmshaven fließen immer häufiger über Bremen zu ihren weltweiten Zielen.

Gründe dafür sind die unmittelbare Nähe zur Nordsee, die zentrale Lage zwischen den drei größten deutschen Häfen und in der Mitte Europas sowie eine hervorragende Infrastruktur. Damit bietet Bremen weltweit tätigen Logistikunternehmen aus dem In- und Ausland optimale Bedingungen und vielfältige Wertschöpfungspotenziale.

Um diese Spitzenposition in Europa zu behaupten, passt Bremen seine Infrastruktur den zunehmenden Herausforderungen der Globalisierung kontinuierlich an. Ein breit gefächertes Angebot an Gewerbeflächen und Bestandsimmobilien trägt dazu bei.

Bestand steigt auf knapp 2,7 Mio. m²

Trotz Rückbau vieler älterer Logistikimmobilien stieg der Bestand in der Stadt Bremen 2016 auf eine Hallenfläche von insgesamt 2,685 Mio. m². Möglich wurde dies u.a. durch 1 Mio. m² Hallenflächen, die seit 2005 neu entstanden sind.

Dieser Zuwachs ist umso beeindruckender, wenn man bedenkt, welche Logistikimmobilien in den Zahlen nicht enthalten sind. So werden ausschließlich Logistikflächen in Bremen-Stadt erfasst. Hier besteht ein grundsätzlicher Unterschied zu den sogenannten „Big 5“-Ballungsräumen Hamburg, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf und München. Im Gegensatz zu Bremen werden dort nicht nur der städtische Raum, sondern auch die Flächen der umgebenden Regionen hinzugerechnet.

Ebenfalls nicht erfasst werden in Bremen Logistikimmobilien innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen wie z. B. ABInBev, dem Mercedes-Benz Werk oder ArcelorMittal. Solche Hallen werden nur dann einbezogen, wenn sie im Zuge des Outsourcings von einem Logistikdienstleister betrieben werden und so dem Markt zur Verfügung stehen.

Berücksichtigt man ferner, dass rund 50% der Logistikhallenflächen der gesamten Metropolregion Bremen/Oldenburg in Bremen angesiedelt sind, dann zeigt sich die Dimension und Substanz des hiesigen Marktes. Zum Vergleich: In den o.g. „Big 5“-Ballungsräumen sowie dem gesamten Ruhrgebiet wird der Bestand an Logistikhallen zusammengerechnet auf über 18 Mio. m² geschätzt. In der Region Hamburg beläuft er sich auf rund 4 Mio. m².

Deutliches Umsatzplus über Bundestrend

Auch der Bremer Flächenumsatz legte mit 253.560 m² deutlich zu (Vorjahr: 217.800 m²). Die Steigerungsrate liegt oberhalb des Bundestrends und erhöht weiter den Marktanteil am Gesamtumsatz in Deutschland. Im Erhebungszeitraum wurden für 20 Immobilien neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr: zehn), davon zwölf mit einer Logistikhallenfläche über 10.000 m² (Vorjahr: acht). Darin enthalten ist auch das Segment der „Light Industrial Production“, das neben dem Onlinehandel die positive Marktentwicklung am Standort stärkt.

Klar im Fokus von Investoren

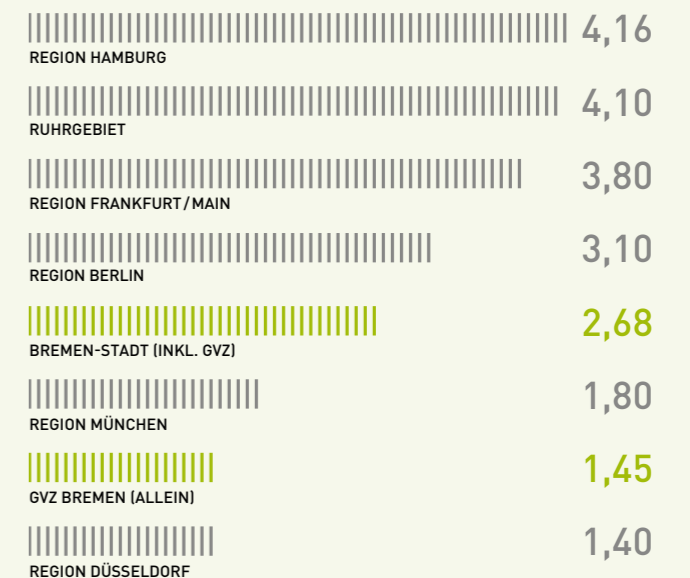
Der für Investoren relevante Bestand an Logistikimmobilien beläuft sich auf 1,7 Mio. m² und damit auf 60% des

DIE LEERSTANDSQUOTE SINKT MIT

1,14 %

AUF REKORDNIVEAU

Hallenflächen im nationalen Vergleich 2016 in Mio. m²



AZUL, GVZ Güterverkehrszentrum Bremen



Lloyd Industriepark, Airport-Stadt-Nord

gesamten verfügbaren Bestandes. Das heißt, alle Hallen sind mindestens 8.000m² groß, verfügen über eine lichte Höhe von mindestens 6,5 m und wurden nach 1985 erbaut. Auch hier liegt Bremen deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Lediglich 15% des gesamten Logistikimmobilienbestandes in Deutschland gelten als interessant für Investoren.

Ein weiterer Standortfaktor, der zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Qualität des Personals. In Bremen sind über 35.000 Beschäftigte in mehr als 1.000 Unternehmen im Logistikbereich aktiv. Über 70.000 Mitarbeiter bringen ihr Know-how in logistiknahen Bereichen ein. Entsprechend ist auch die Akzeptanz von geplanten Logistiksiedlungen in der Bremer Bevölkerung sehr hoch – während sie an anderen Standorten oft auf Ablehnung stoßen.

Bestes Beispiel dafür sind die fünf Logistikzentren in Bremen: GVZ, Hansalinie, Bremer-Kreuz, Überseehafen und Industriehafen. Sie bilden die logistischen Schnittstellen im Netzwerk der Oberzentren Münster/Osnabrück, Hannover und Hamburg. Handelsunternehmen können z.B. problemlos den ganzen Nordwesten Deutschlands versorgen. Produktionsbetriebe können in Kundennähe fertigen.

Konstant geringe Leerstandsquote

Die Leerstandsquote ist deutlich auf 1,14% gesunken (Vorjahr: 1,91%). Lediglich 30.500m² stehen derzeit noch für Logistikaktivitäten zur Verfügung (Vorjahr: 48.500m²). Das Angebot zur Anmietung von Objekten ist somit knapp, insbesondere in der Größenordnung ab 10.000m². Die seit 2005 durchweg niedrige Leerstandsquote sowie die hohen Flächenumsätze in Bremen bieten nicht zuletzt spekulativen Investitionen eine optimale Basis.

Preisniveau leicht höher

Aufgrund der dauerhaften Inbetriebnahme vieler neuer Logistikimmobilien steigt das durchschnittliche Bremer Mietpreisniveau ganz leicht auf 3,21 Euro/m² (Vorjahr: 3,17 Euro/m²).

Hochwertige Immobilien erreichen derzeit Mietpreise von monatlich 4 Euro/m² und mehr (Kaltmiete). Für rund 60% der Bestandsimmobilien werden 2–3 Euro/m² und darunter erzielt.

Die vergleichsweise niedrigen Mietpreise in Bremen resultieren weiterhin aus äußerst moderaten Grundstückspreisen. Sie liegen mit durchschnittlich 45 Euro/m² beispielsweise um ca. 50% unter den entsprechenden Hamburger Werten.

GVZ weiterhin Motor für die Entwicklung von Logistikzentren in Deutschland und Europa

Das GVZ Bremen ist eines der bedeutendsten Logistikzentren in Europa. Zu diesem Ergebnis kommt auch die aktuelle Studie „LoGe 2015“ von Loginvest und der Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services. Die aktuellen Daten bestätigen den Erfolg des GVZ: Der Logistikimmobilienbestand hat mit 1,457 Mio.m² alle Prognosen übertroffen. Mehr als 40% des gesamten Flächenumsatzes wurden hier generiert. 55% der neuen Hallenflächen in Bremen sind im letzten Jahr im GVZ entstanden.

Die Erschließungsmaßnahmen für weitere Logistikflächen und Baugrundstücke belegen die ungebrochene Ansiedlungsdynamik. Ausschlaggebend dafür ist das perfekte Zusammenspiel aller Verkehrsträger – durch die direkten Anbindungen an die Autobahn A 281, an das



Marahrens, Bremer Industrie-Park



SOLLER, Bremer Industrie-Park



Uhlhorn, GVZ Güterverkehrszentrum Bremen

europäische Schienennetz, an die Binnen- und Seeverkehrsstraßen sowie an den Luftverkehr. Die wesentlichen Entwicklungstreiber sind die Logistikunternehmen vor Ort. Leerstände sind kaum festzustellen.

Im Zentrum der Automobilindustrie: Logistikimmobilien im Hemelinger Hafen, an der Hansalinie und am Bremer Kreuz

Der Gewerbepark Hansalinie ist zentral für die Weiterentwicklung Bremens als Automotive-Standort.

Vor allem der vielfältige Logistikbedarf des Mercedes-Benz Werks hat hier für erfolgreiche Unternehmensansiedlungen gesorgt. Ein weiterer Faktor ist der realisierte sechsspurige Ausbau der A1 in Richtung Hamburg als zentrale Verkehrsader Norddeutschlands.

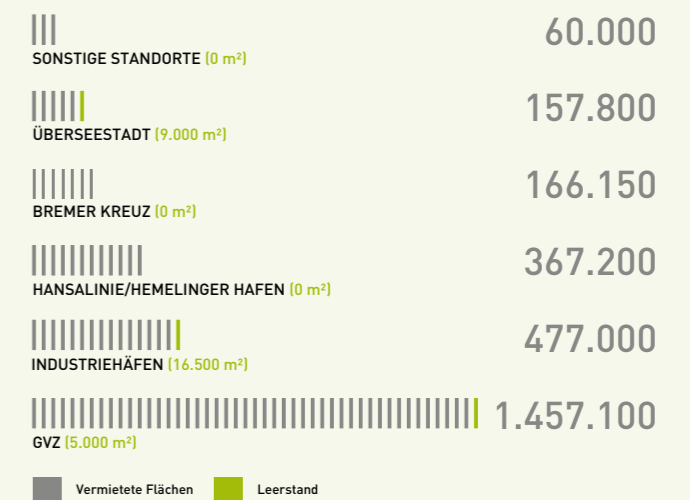
Perspektive 2017: mehr als 2,7 Mio. m² Hallenfläche

Angesichts der anhaltenden Dynamik des Marktes und aller Beteiligten ist von einer weiteren rasanten Zunahme der Logistikimmobilien in Bremen auszugehen. Gleichzeitig könnten zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze in diesem Bereich entstehen.

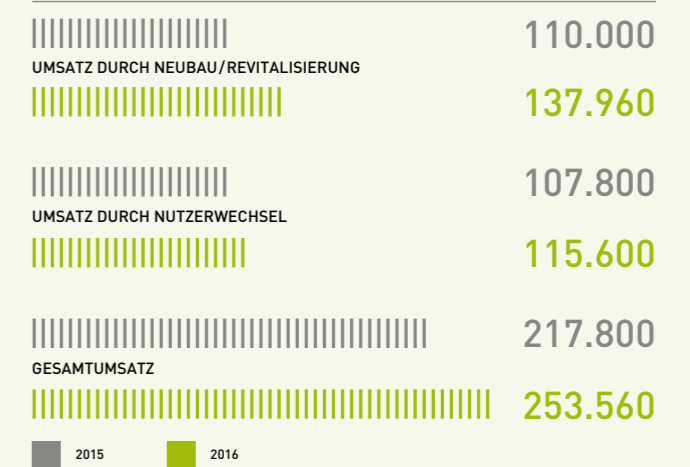
Für die Weiterentwicklung bieten nicht nur das GVZ und die Hansalinie großes Potenzial. Darüber hinaus könnten Immobilien mit einer Fläche von mehr als 500.000m² für die Revitalisierung infrage kommen. Ihre besondere Attraktivität besteht in der Nähe zum Hafen.

Die geplanten und z. T. schon in Bau befindlichen Immobilien lassen den Schluss zu, dass der aktuelle Flächenbestand von 2,7 Mio. m² schon im nächsten Jahr übertroffen wird.

Verteilung der Hallenflächen 2016 in m²



Flächenumsatz am Standort Bremen 2015/2016 in m²



EINZELHANDELSSTANDORT BREMEN 2016

STRUKTUR
LAGEN
PREISNIVEAUS



DIE UMSATZKENNZIFFER STEIGT
LEICHT AUF

117,3

DIE AUFENTHALTSQUALITÄT NIMMT ZU

Moderne mit historischem Reiz

Bremen gehört mit über 550.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten Deutschlands und ist nach Hamburg die größte Stadt im norddeutschen Raum. Aufgrund der Lage, der günstigen Verkehrswege und des umfangreichen Einzelhandelsangebots erreicht das Einzugsgebiet insgesamt eine Größe von mehr als 1 Mio. Einwohnern. Die hanseatische Historie und Vielfalt der Stadt tragen überdies dazu bei, dass die Gästezahlen in den Bremer Hotels kontinuierlich steigen. Im vergangenen Jahr wurden 1,75 Mio. Übernachtungen gezählt. Das entspricht einem Zuwachs von mehr als 50% in den vergangenen zehn Jahren. Die beliebtesten touristischen Ziele liegen in der Innenstadt: das Schnoorviertel, die Böttcherstraße und natürlich das Bremer Weltkulturerbe, der zentrale Marktplatz. Der umliegende Einzelhandel profitiert von ihrer zunehmenden Attraktivität.

Neue Impulse in der City

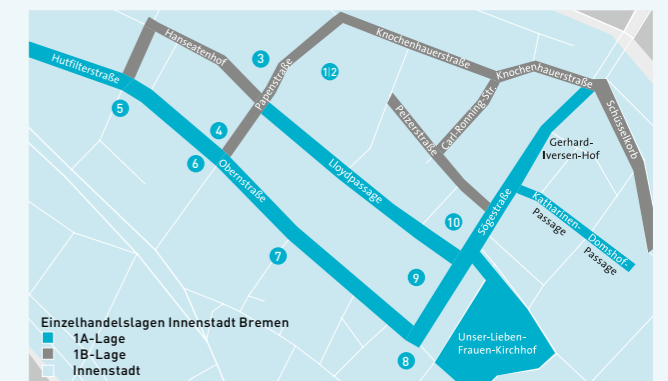
Mit ihrer Verkaufsfläche von rund 140.000m² zeichnet sich die Bremer Innenstadt generell durch eine hohe Stabilität aus. Gleichzeitig sorgen die Stadt und andere Akteure immer wieder für neue Impulse. Dazu gehört z.B. der kontinuierliche Ausbau der kostenfreien WLAN-Angebote in der Innenstadt – mit dem Ziel einer flächendeckenden Verfügbarkeit. Mit dem citylab bietet die Bremer Innenstadt seit dem Frühling 2016 Flächen u. a. für Pop-up-Stores und Existenzgründer, die in zentraler Lage die Akzeptanz ihrer Geschäftsideen testen möchten. So befindet sich hier neben einem Store für individualisierte Sneakers und einem veganen Restaurant auch der CALAFANT „Flagship-Store“ mit Spielwelten aus Karton. Gleich daneben residieren renommierte und zugkräftige Filialisten wie H&M, Saturn, ZARA oder idee. der creativmarkt. Sie wechseln sich ab mit inhabergeführten Fachgeschäften wie L'uomo und Heimwerk Bremen. Auf vergleichsweise kompakter Fläche ist es in der City gelungen, eine Angebotsvielfalt zu schaffen, die Kunden und Flaneure gleichermaßen anspricht.

Einzelhandelskennziffern Bremen 2016

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	98,2
Umsatzkennziffer	117,3
Zentralitätskennziffer	119,4
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	3.560
Umsatz (in Mio. Euro)	3.788

1A-Lagen mit Charakter

Verschiedene innenstädtische Straßenzüge in 1A-Lage verfügen über ihren ganz eigenen Charme und Charakter. Die Sögestraße, das Eingangstor zur Innenstadt, ist geprägt durch die z.T. historische Bausubstanz und das damit verbundene Angebot an eher kleinen und mittelgroßen Verkaufsflächen. Der Juwelier Wempe, das Modehaus Stiesing und Marc O'Polo stehen hier für ein gehobenes Niveau, das durch Sortimente ergänzt wird, die einen breiten Bedarf abdecken. Mit Creamlovers und TeeGschwendner sind hier zwei neue Anbieter hinzugekommen. Aufgrund der Verfügbarkeit mehrerer großer Verkaufsflächen haben sich in der Obernstraße die meisten Filialisten niedergelassen – darunter ANSON'S, Peek & Cloppenburg, Fossil und ZARA. Durch Begrünung und neue Sitzgelegenheiten soll die Aufenthaltsqualität in der Obernstraße zukünftig weiter erhöht werden. In der Hutfilterstraße, die als Verlängerung der Obernstraße ähnlich hohe Kundenfrequenzen aufweist, konnte die Fläche von Strauss Innovation erfolgreich nachvermietet werden.



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 |

IN DER SPITZE

5.127
PASSANTEN/H

BELEGEN DIE ATTRAKTIVITÄT
DER INNENSTADT



citylab, City



EDU Einkaufspark Duckwitz, Airport-Stadt-Nord



Zweirad-Center Stadler, Überseestadt

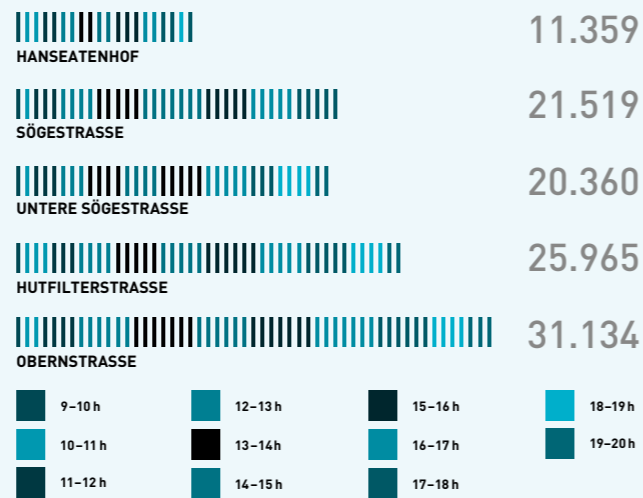
Ebenfalls zu den 1A-Lagen gezählt werden die LLOYD PASSAGE sowie die Katharinen- und Domshof-Passage. Die LLOYD PASSAGE, die wesentlich durch Karstadt und Galeria Kaufhof geprägt ist, lädt mit einer Überdachung und verschiedenen Gastronomieangeboten wie GOSCH Sylt zum längeren Verweilen ein. Die Katharinen- und Domshof-Passage bedienen mit Lacoste, Montblanc oder Robbe & Berking die Nachfrage nach gehobenen Marken.

Vermietungswechsel in den 1A-Lagen der Bremer Innenstadt sind relativ selten – bedingt durch die Flächenverfügbarkeit. Dadurch bleiben jedoch Leerstände an diesen Adressen eine absolute Seltenheit.

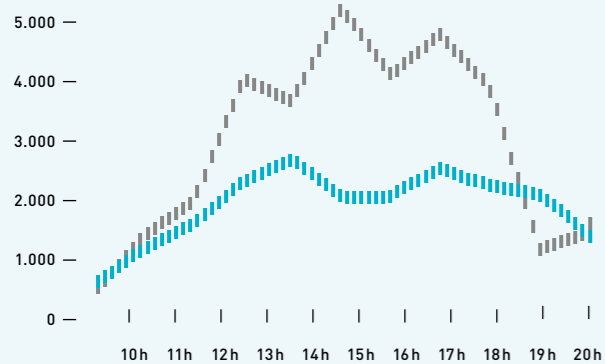
Gastronomie gewinnt an Bedeutung

Die angrenzenden Straßenzüge konnten in den vergangenen Jahren von den guten Entwicklungen in der City profitieren und haben ihre Angebote entsprechend ausgebaut. So konnte der Wall mit dem 2016 eröffneten

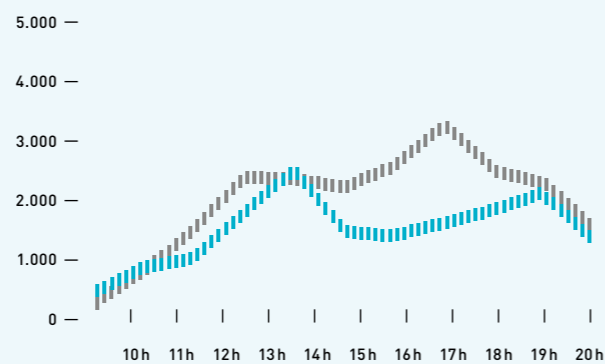
Passantenfrequenzen (Samstag, 18.6.2016)



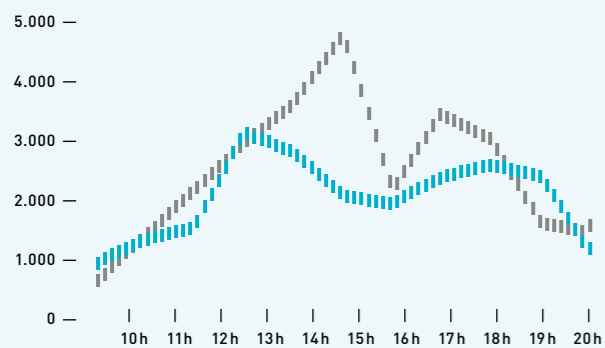
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



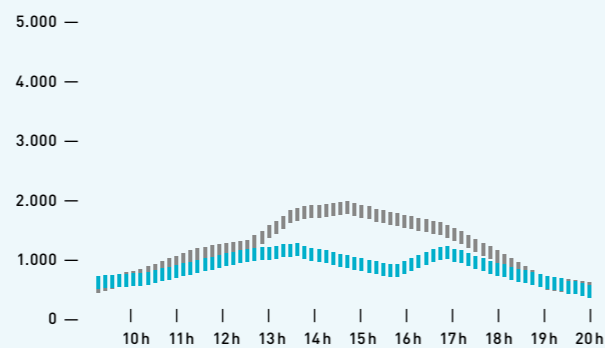
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hutfilterstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hanseatenhof



||| Donnerstag (bedeckt/Sonne) ||| Samstag (bedeckt/Sonne)

SieMatic-Küchenstudio sein Profil als Standort für hochwertige Einrichtungsgegenstände schärfen. Indes locken die Pieper- und die Papenstraße die Passanten der Obernstraße mit einem vielfältigen Gastronomieangebot. In den Pavillons der Papenstraße, die perspektivisch neu gestaltet werden sollen, hat im Frühling 2016 das Bremer Street-Food-Restaurant Yalla Yalla Falafel seine zweite Filiale eröffnet. Die Knochenhauerstraße mit Anbietern wie Wellensteyn, GRAVIS und VAPIANO konnte mit Biggie B und Anton's ebenfalls zwei Vermietungen im Gastronomie-segment verzeichnen. Währenddessen planen dean&david ihre zweite Innenstadtfiliale für frisches Fast Food am Domshof.

Wie bereits erwähnt, ist die derzeitige Vermietungssituation in der Bremer Innenstadt ausgesprochen gut. Die Entwicklung folgt dem bundesweiten Trend, dass gastronomische Angebote einen immer höheren Anteil am Flächenumsatz ausmachen. Das steigert für Kunden und Passanten die Aufenthaltsqualität in der City. Begründungen und Aufwertungen des öffentlichen Raums oder kostenfreie WLAN-Angebote tragen dazu bei.

Während in der Sögestraße 2016 die Passantenfrequenzen am Donnerstag rund 5% über den Vorjahreswerten lagen, fielen sie am Samstagabend an allen Messpunkten leicht zurück. Als Ursache dafür kommen mehrere Faktoren infrage: Am Vorwochenende der Zählung hatte in der Bremer Innenstadt ein verkaufsoffener Sonntag stattgefunden, zum Zeitpunkt der Zählung zog die Fußball-Europameisterschaft alle Aufmerksamkeit auf sich und das Wetter zeigte sich vergleichsweise wechselhaft. Insgesamt bewegten sich die Ergebnisse im Bereich der Mittelwerte aus langjährigen Erhebungen. Auch hier kann deshalb von einer stabilen Situation gesprochen werden.

Hotspots abseits der Innenstadt

Neben der Innenstadt sind verschiedene Shoppingcenter und Fachmarktniederlassungen für die Bevölkerung aus Bremen und dem Einzugsgebiet wichtige Einkaufsorte. Zu nennen sind hier die Waterfront und der Weserpark, aber auch der neu eröffnete EDU Einkaufspark Duckwitz. Durch eine Verkleinerung der Fläche des bestehenden real-Marktes wurde hier der Umbau zu einem zeitgemäßen Fachmarktzentrum möglich. Der Einkaufspark Duckwitz beherbergt mehr als 25 Geschäfte und kann mit Saturn oder Hornbach attraktive Ankermieter vorweisen.

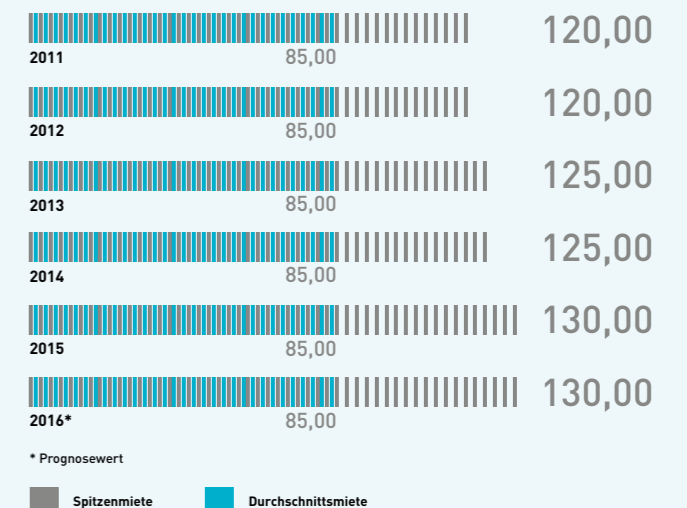
Als innerstädtisches Quartier begeistert vor allem das sogenannte Viertel am Ostertorsteinweg. Handel und Kunden schätzen neben der Lage vor allem seine hohe Aufenthaltsqualität und entspannte Atmosphäre. Insgesamt rund 300 Geschäfte laden dort zum Bummeln, Ver-

weilen und natürlich zum Kaufen ein. Die Eröffnung des Coworking-Space im Viertel unterstreicht zudem die besondere Attraktivität des Standorts für Kreative, Freiberufler und digitale Nomaden.

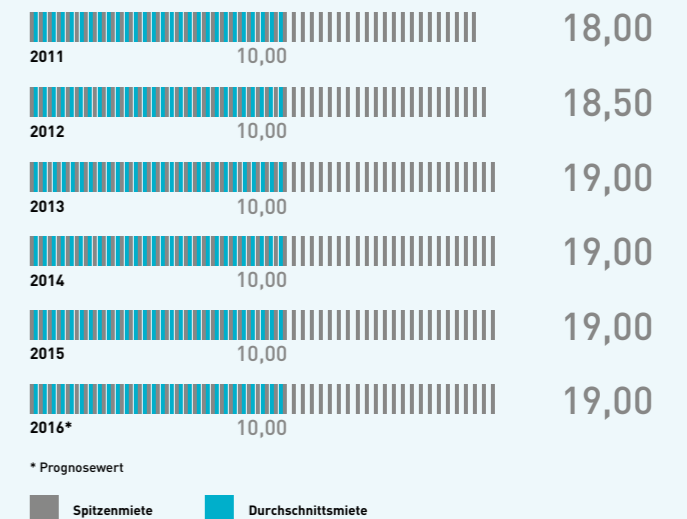
Ausblick auf 2017

Hinter historischen Mauern am Domshof, in der alten Kassenhalle der Bremer Bank, entsteht derzeit ein neuer Anziehungspunkt für anspruchsvolle Kunden. Neben einer Filiale der Nobelmarke Manufactum mit brot&buter wird hier eine attraktive Markthalle eingerichtet. Sie heißt MARKTHALLE ACHT und bietet Platz für 20 Anbieter aus der Region. Insbesondere die Katharinen- und die Domshof-Passage in der Nähe könnten dadurch von neuen Kunden und höheren Frequenzen profitieren. In der Obernstraße konnte die Eröffnung des Modehauses ZARA eine Frequenzsteigerung initiieren. Maßnahmen zur Aufwertung des umliegenden öffentlichen Raums ermöglichen eine Konsolidierung des Erfolgs.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m²



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteilagen €/m²



MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2016

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PREISNIVEAUS PROGNOSEN

DIE DURCHSCHNITTSMIETE FÜR
NEUBAUWOHNUNGEN BETRÄGT

10,40 €/m²

Sozialer Wohnungsbau Marcuskaje, Überseestadt

WOHNUNGSMARKT BLEIBT UNTER DRUCK

Wie in den meisten deutschen Ballungsgebieten steht auch der Wohnungsmarkt in Bremen unter hohem Preisdruck. Der anhaltende Reurbanisierungstrend und die hohen Flüchtlingszahlen sorgen für Wohnraumpässe. Gleichzeitig steigt mit dem dauerhaften Niedrigzins der Anlagedruck. Die Folge sind signifikante Preissteigerungen auf den Miet- und Transaktionsmärkten. Verstärkt werden diese durch eine erst allmählich anziehende Bautätigkeit auf dem Wohnungssektor. In Bremen traditionell stark nachgefragt sind gehobene Wohnlagen wie Schwachhausen, Horn-Lehe oder Oberneuland. Neubautätigkeiten konzentrieren sich aber vermehrt auf die neuen Wohnlagen am Wasser in der City und der Überseestadt sowie auf dem Stadtwerder.



Studentenwohnheim, Technologiepark

Visualisierung: Zechbau

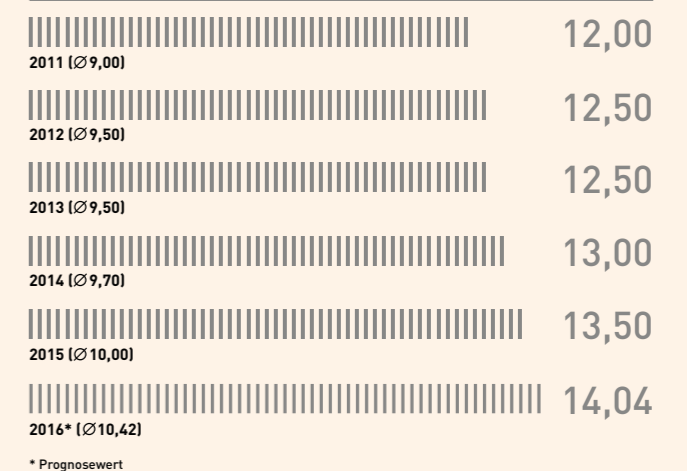
Kaufpreise legen nochmal um 5% zu

Entsprechend setzt sich der Trend der Vorjahre fort. Bei modernen Neubauprojekten legen die Kaufpreise im Vergleich zu 2015 weiter kräftig zu – um knapp 5% in der Spitze und im Durchschnitt. Die Spitzenkaufpreise liegen 2016 schon oberhalb von 4.400 Euro/m², während sie im Durchschnitt 3.200 Euro/m² überschreiten. Damit haben die durchschnittlichen Kaufpreise innerhalb von nur fünf Jahren das Spitzenpreissegment von 2011 erreicht. Die höchsten Kaufpreise, oberhalb von 5.000 Euro/m², wurden in den Projekten Thomas-Mann-Straße 10 in Schwachhausen und im „Quartino“ im Stadtbezirk Steintor registriert.

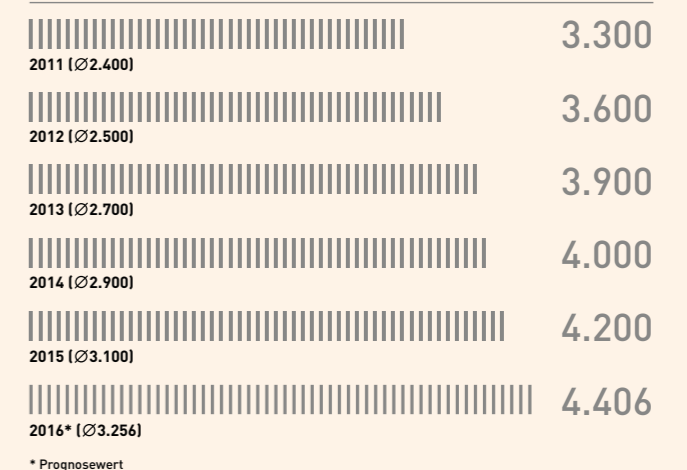
Mieten steigen langsamer als Kaufpreise

An der Entwicklung ist auffällig, dass die Kaufpreise deutlich stärker steigen als das Mietniveau. Dort beschränkt sich der Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr auf 3% im Durchschnitt und 3,7% in der Spitze. Damit erreichen Mietpreise im Neubau 10,40 Euro/m² im Durchschnitt bzw. 14 Euro/m² in der Spitze. Wie weit sich Kauf- und Mietpreise durch den hohen Anlagedruck auch in Bremen entkoppeln, zeigt sich noch deutlicher im Fünfjahresvergleich: Während die Mieten im Neubau um 12,3% in der Spitze und 9,7% im Durchschnitt stiegen, legten die Kaufpreise im selben Zeitraum um 33% in der Spitze und über 35% im Durchschnitt zu. Dies ist auch auf dem Transaktionsmarkt zu spüren. Die Vervielfacher für neue Mehrfamilienhäuser erreichen inzwischen den Faktor 20,6 in der Spitze und 15,5 im Durchschnitt. Das entspricht einer weiteren Steigerung zum Vorjahr um 60 Basispunkte in der Spitze und um 50 im Durchschnitt.

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



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



INVESTMENTMARKT- REPORT 2016

TRANSAKTION RENDITE PREISNIVEAUS

MIT EINER NETTOANFANGS-
RENDITE VON

5,5%

FÜR BÜROOBJEKTE IN
ZENTRALER LAGE IST BREMEN
WEITER EIN INTERESSANTER
INVESTMENTSTANDORT

Hafenkante, Überseestadt

2015 AUCH IN BREMEN EIN REKORDJAHR

Deutschlands Image als sicherer Hafen für Immobilien-Investments scheint ungebrochen. 2015 schnellte bundesweit der Umsatz nach oben. Auch Bremen konnte vom hohen Anlagendruck der Investoren – ausgelöst durch anhaltend niedrige Zinsen – profitieren.

50 % des Gesamtumsatzes mit Waterfront

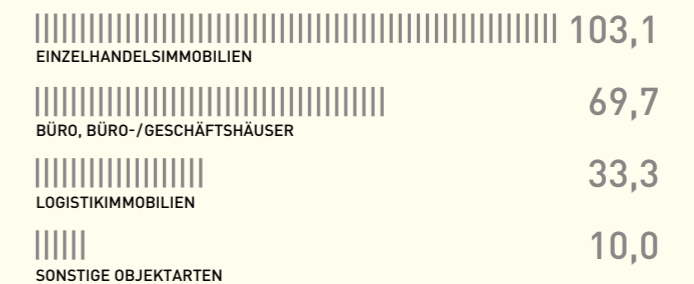
Mit einem Gesamtumsatz von rund 400 Mio. Euro wurde 2015 auf dem Bremer Markt das höchste Ergebnis seit 2007 registriert. Verantwortlich für den Rekord war mit einem rund 50%-igen Anteil der Verkauf des Shoppingcenters Waterfront. In zwei Transaktionen verkaufte das britische Konsortium LNC Property Group/Resolution Property 5% an die ECE und 95% an den Assetmanager ATP European Core Shopping Centre aus Dänemark. Insgesamt zahlten beide Parteien über 210 Mio. Euro für das Einkaufszentrum. Entsprechend machten Handelsimmobilien 2015 fast 60% des Gesamtumsatzes aus – mit einem Volumen von 235 Mio. Euro. Ebenfalls hoch war das Interesse an Logistikimmobilien. Über 100 Mio. Euro wurden 2015 investiert. Der Bremer Logistikmarkt profitiert dabei u. a. von seiner Gateway-Funktion und einem modernen GVZ. Büroimmobilien hingegen erreichten nur ein Investitionsvolumen von knapp 16 Mio. Euro. Große Objekte waren nicht dabei. Interesse fanden kleinere Objekte, variabel genutzte Büro- und Geschäftshäuser sowie Sanierungsobjekte. Zu dem vergleichsweise geringen Umsatz führte vor allem der Angebotsmangel, da viele große Bremer Entwickler ihre neuen Büroimmobilien im Bestand halten. Investoren wichen deshalb in andere Städte oder Assetklassen aus. So wurden 2015 z. B. rund 47 Mio. Euro in die Kategorie „Sonstiges“ (Hotels, Betreiberimmobilien etc.) investiert.

Zurückhaltung im ersten Halbjahr 2016

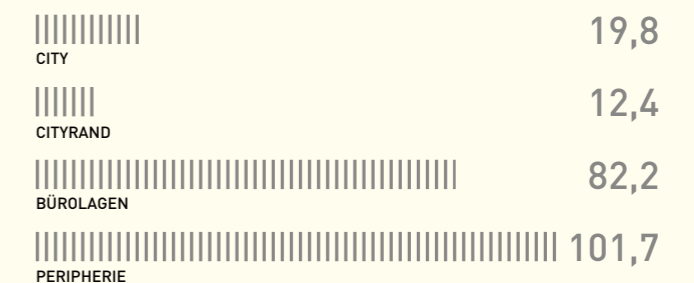
Das erste Halbjahr 2016 zeigt sich noch zurückhaltend – mit Investments von rund 90 Mio. Euro in gewerbliche Immobilien. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das einem Rückgang um fast 70%, der jedoch allein durch die Waterfront-Transaktion zu erklären ist. Das belegt, welchen starken Einfluss große Transaktionen auf das Bremer Marktvolumen haben. Eine Prognose für das Gesamtjahr macht das schwierig. Nach vorsichtiger Einschätzung wird für das Jahr 2016 mit einem Transaktionsvolumen von rund 216 Mio. Euro gerechnet. Immer stärker nachgefragt werden Logistik- und Handelsobjekte – während

im Bürosektor weiter kleinere Objekte gehandelt werden. Entsprechend war der Panattoni-Logistikpark im Gewerbegebiet Hansalinie mit 15 Mio. Euro die bisher größte Transaktion im Jahr 2016.

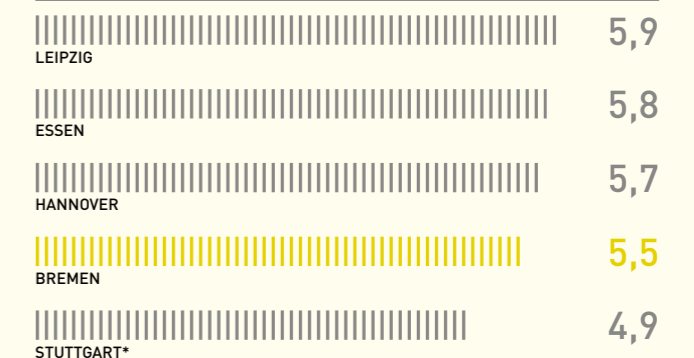
Transaktionsvolumina nach Objektart 2016 in Mio. €



Transaktionsvolumina nach Lage 2016 in Mio. €



Nettoanfangsrenditen f. Büroimmobilien im nat. Vergleich 2016 in %



* Prognosewert

An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the scene. A river flows through the city, reflecting the light. In the foreground, several modern, multi-story apartment buildings with balconies are visible. The sky is filled with soft, wispy clouds.

2016

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