

Pressemitteilung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH:

Bremer Immobilienmarkt kaum zu erschüttern

WFB veröffentlicht „Immobilienmarkt-Report Bremen 2021“

- **Büroflächen: Umsatz trotz Homeoffice-Boom stabil**
- **Logistikimmobilien: Rekordumsatz und leicht erhöhte Leerstandsquote**
- **Investments: Investmentvolumen bleibt hoch, Rekord in Sicht**

Bremen, 7. Oktober 2021. „Den Bremer Immobilienmarkt kann kaum etwas erschüttern. Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie zeigte er sich 2020 in vielen Bereichen sehr robust. Auch das Jahr 2021 ist gut gestartet. Beim Büroflächenumsatz und dem Investitionsvolumen könnten am Jahresende sogar Rekordwerte stehen“, berichtet Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Die Zahlen dazu gibt es im aktuellen „Immobilienmarkt-Report Bremen 2021“, der jetzt erschienen ist. Die Daten zum Geschehen am Bremer Immobilienmarkt lässt die WFB jedes Jahr von renommierten Analytinnen und Analysten erheben.

Büroimmobilien: gesunde Basis und mehr neue Flächen

Der **Büroflächenumsatz** erreichte 2020 zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren die Marke von 100.000 Quadratmetern. Damit konnten die aufgrund der Pandemie verhaltenen Erwartungen aus dem Vorjahr deutlich übertroffen werden, diese gingen bei positivem Verlauf von gut 90.000 Quadratmetern aus. Der Umsatz verteilte sich auf eine sehr große Zahl einzelner Abschlüsse.

„Das spricht für eine gesunde, mittelständisch geprägte Basis, die auch unter den wirtschaftlichen Herausforderungen eines von der Corona-Pandemie geprägten Jahres gute Geschäfte mit Büroimmobilien erlaubte“, so Heyer.

Vielversprechend sind auch die Aussichten für 2021: Schon im ersten Halbjahr liegt der Flächenumsatz durch eine Großvermietung bei 61.000 Quadratmetern. Zum Jahresende könnten bis zu 130.000 Quadratmeter

erreicht werden. Das wäre ein Rekordwert seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1994.

Bautätigkeit: Mit 65.000 Quadratmetern fertiggestellter Fläche wurde 2020 ein deutlicher Zuwachs an Büroimmobilien erzielt. Hinzu kommen weitere circa 8.500 Quadratmeter an sanierten Flächen. Für 2021 wird mit einer geringeren Zahl an Fertigstellungen gerechnet. Aktuell sind es 40.000 Quadratmeter. Hinzu kommen 10.000 Quadratmeter an Sanierungen.

Die hohen Fertigstellungszahlen führten 2020 nur zu einem leichten Anstieg des Leerstands. Dieser wird sich voraussichtlich auch im aktuellen Jahr fortsetzen. Die **Leerstandsquote** bewegt sich dennoch weiterhin auf einem im Bundesvergleich niedrigen Niveau von 3,3 Prozent (Report 2020: 3,1 %).

Bei den **Mieten** kommt es bei den Durchschnittswerten zu einem leichten Rückgang auf 11,20 Euro/m² in der Überseestadt (Report 2020: 11,50 Euro/m²), der Wert für die City bleibt stabil bei 9 Euro. Die Spitzenmieten gaben in der Überseestadt leicht nach auf 13,80 Euro/m² (Report 2020: 14 Euro/m²). In der Innenstadt stieg die Spitzenmiete leicht auf 13,30 Euro/m² (Report 2020: 13,10 Euro/m). Es ist eine Bremer Besonderheit, dass die Spitzenmieten nicht in der City erzielt werden. Der Grund liegt in der Erhebungsmethodik. Der Immobilienmarkt-Report der WFB legt eine andere Definition der Spitzenmiete zugrunde als viele Makler:innen, die eine bestimmte Fallzahl an Vermietungen voraussetzen. Der Hintergrund: In den vergangenen Jahren entstanden in der Bremer Innenstadt vergleichsweise wenige neue Büroflächen. Die vorliegende Erhebung berücksichtigt dies.

Logistikimmobilien: Rekordumsatz trotz Krise

„Mehr Hallenflächen, eine leicht erhöhte Leerstandsquote und günstige Mieten sorgen für große Stabilität bei Logistikimmobilien. Dies trägt auch dazu bei, dass Bremen seine Position als Spitzenstandort der Logistik weiter halten kann“, erklärt WFB-Geschäftsführer Heyer.

Mitten in der pandemiebedingten Krise verzeichnete der Markt für Logistikimmobilien Rekordumsätze. Der **Bestand** an Hallenflächen stieg auf 3,2 Millionen Quadratmeter (Report 2020: 3,01 Mio. m²). Der **Flächenumsatz** legte mit einem Rekordwert von 366.000 Quadratmetern deutlich zu (Vorjahr: 238.800 m²). Bauaktivitäten in diversen Gewerbegebieten und der Verkauf von Bestandsimmobilien zeigen, dass im Bremer Logistikmarkt viel Bewegung ist. Neue Verträge wurden für 21 Immobilien abgeschlossen (Vorjahr: 20), davon 12 mit einer Fläche von 10.000 Quadratmetern und mehr (Vorjahr: 9).

Die **Leerstandsquote** liegt wieder bei marktüblichen 3,83 Prozent (Vorjahr: 2,1 Prozent). Für Ansiedlungen im Bereich der Logistik stehen 122.687 Quadratmeter Fläche sofort zur Verfügung, im Vorjahr waren es lediglich 63.170 Quadratmeter. Eine zu niedrige Leerstandsquote verringert die Möglichkeit, auf Marktschwankungen zu reagieren.

Die durchschnittlichen **Mieten** stiegen nur moderat um 5 Cent auf 3,36 Euro/m². Sie bleiben weiterhin deutlich günstiger als in den BIG-5-Ballungsräumen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München und Düsseldorf, wo sich die Preise zwischen 5,25 und 7,10 Euro/m² bewegen.

Einzelhandelsimmobilien: neue Konzepte ziehen Kundschaft an

„Die Corona-Pandemie setzte den stationären Einzelhandel stark unter Druck. Doch in der Innenstadt wurden frei gewordene Flächen in 1-a-Lage zum Teil bereits wieder besetzt, zum Beispiel mit einem Möbelhaus mitten in der City“, so Andreas Heyer. „Große Bauprojekte und frische Konzepte werden zukunftsweisende Angebote etablieren und neue Zielgruppen für die Innenstadt begeistern.“

Ein Konsolidierungsprozess wie in vielen deutschen Innenstädten zeigt sich auch in Bremen. Neben der Schließung einer Filiale von Galeria Karstadt Kaufhof haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene Filialisten aus der Innenstadt zurückgezogen. Neue Mieter wie Appelrath Cüpper und der Co-Working-Anbieter Spaces signalisierten in den vergangenen Jahren aber auch, dass die Bremer Innenstadt als Standort weiterhin attraktiv ist. Auch die

vorher von Galeria Karstadt Kaufhof genutzten Gebäude konnten zügig nachvermietet werden.

Die Bremer Innenstadt steht vor der einmaligen Gelegenheit, moderne städtebauliche Strukturen zu entwickeln. Dazu tragen Einzelhandelsprojekte bei, die aktuell geplant oder bereits im Bau sind, der mögliche Aufbau eines Hochschulstandortes in Citylage und auch die Projekte, die im Rahmen der vom Bremer Senat beschlossenen Programme „Aktionsprogramm Innenstadt“ und „Zukunftsfonds Innenstadt“ umgesetzt werden.

Wohnimmobilien: neue Stadtquartiere prägen das Bild

Die Zahl der Haushalte in Bremen wächst weiter und Wohnen in den neuen Stadtquartieren und am Wasser wird immer beliebter. Wie in den meisten Ballungsgebieten in Deutschland steht auch der Bremer Wohnungsmarkt unter Preisdruck.

Die durchschnittlichen **Kaufpreise** im Jahr 2020 für Neubau-Eigentumswohnungen in Bremen stiegen um 3,8 Prozent (Report 2020: 5,3 %) und liegen im Durchschnitt bei 4.150 Euro/m² (Report 2020: 4.000 Euro/m²). Im Spitzensegment wurden bis zu 5.250 Euro/m² erzielt (Report 2020: 5.100 Euro/m²).

Die **Mieten** entwickelten sich deutlich weniger dynamisch. Grund für die Abkopplung in der Preisentwicklung ist das anhaltend niedrige Zinsniveau, das weiterhin Liquiditätsdruck auf den Immobilienmarkt ausübt. Der durchschnittliche Mietpreis lag bei 11,50 Euro/m², was dem Vorjahreswert entspricht. Die Spitzenmieten erreichten in Bremen 14,10 Euro/m² (Report 2020: 14 Euro/m²).

Es wird viel gebaut in Bremen. Der Schwerpunkt beim **Neubau** von Wohnimmobilien lag im Jahr 2020 mit rund 81 Prozent der Genehmigungen und 73 Prozent der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau, also Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen. Erwartet wird, dass sich die Konjunktur nach der Corona-Pandemie erholt und den Bremer Wohnungsmarkt weiter positiv beeinflusst. Bis circa Ende 2024 werden

größere Quartiersentwicklungen mit neuem Wohnraum für alle sozialen Schichten abgeschlossen sein, darunter das Hulsberg-Viertel mit rund 1.000 Wohneinheiten, das Tabakquartier mit rund 220 Wohneinheiten und die Gartenstadt Werdersee mit etwa 600 Wohneinheiten.

Investmentmarkt: starkes Jahr, Rekord in Sicht

Mit fast 530 Millionen Euro lag das **Investmentvolumen** 2020 nur knapp unter dem sehr guten Ergebnis von 2019 (545 Millionen Euro) und überstieg die pandemiebedingt vorsichtigen Prognosen damit deutlich. Bremens hohe Entwicklungsdynamik sorgte für eine große Zahl investmentfähiger Immobilien. Der Anteil der Investitionen mit mittlerem Volumen zwischen 25 und 50 Millionen stieg auf 37 Prozent. Am deutlichsten zugelegt haben die Bürolagen, die mit 55 Prozent über die Hälfte des gesamten Investmentvolumens ausmachten.

Für das aktuelle Jahr 2021 zeichnet sich ein Investmentrekord ab. Schon im ersten Halbjahr wurde ein Transaktionsvolumen von rund 325 Millionen Euro verzeichnet – und das, obwohl keine großvolumigen Investments von über 50 Millionen Euro getätigt wurden. Abzuwarten bleiben die möglichen Auswirkungen einer vierten Corona-Welle. Zurückhaltend geschätzt kann für das gesamte Jahr mit einem Investmentvolumen von über 550 Millionen Euro gerechnet werden.

Der „Bremer Immobilienmarkt-Report 2021“ kann bei der WFB kostenlos angefordert werden, telefonisch unter 0421-9600 121 oder per E-Mail an thorsten.tendahl@wfb-bremen.de. Die Broschüre steht auch unter www.wfb-bremen.de zum Download bereit.

Presse-Kontakt / verantwortlich: Juliane Scholz, Pressesprecherin und Leiterin Unternehmenskommunikation, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Telefon 0421- 96 00 128, juliane.scholz@wfb-bremen.de

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH ist im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen für die Entwicklung, Stärkung und Vermarktung des Wirtschafts- und Erlebnisstandortes Bremen zuständig. Ihr vorrangiges Ziel ist es, mit ihren Dienstleistungen und Angeboten zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Bremen beizutragen und der bremischen Wirtschaft gute Rahmenbedingungen für den unternehmerischen Erfolg zu bieten. Weitere Informationen: www.wfb-bremen.de.