

Pressemitteilung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH:

Immobilienmarkt: Bremen mit stabilen Ergebnissen

WFB veröffentlicht Report 2023

Bremen, 27. September 2023. Einmal im Jahr lässt die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH renommierte Analytinnen und Analysten Informationen für ihren Immobilienmarkt-Report erheben. Dabei handelt es sich jeweils um eine Rückschau auf das vergangene Jahr, verbunden mit Prognosen aufgrund der innerhalb des ersten halben Jahres vorliegenden Marktdaten. „Auch wenn wir aktuell vor enormen Herausforderungen stehen, finden sich in Bremen gute Voraussetzungen, um angemessen durch die Krise zu kommen“, so Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, anlässlich des Erscheinens des diesjährigen Reports. „Hier entwickeln viele lokale Akteurinnen und Akteure mit Augenmaß und großer Marktkenntnis Projekte – was für ein stabiles Ergebnis in ausgesprochen schwierigen Zeiten sorgt.“

Büroimmobilien

Als krisenfest erwies sich der Markt für Büroimmobilien im Jahr 2022. Nachdem Großvermietungen 2021 zu einem Rekordumsatz von 145.000 Quadratmetern geführt hatten, konnte sich der Markt im vergangenen Jahr wieder auf seine wirtschaftliche Basis verlassen. 95.000 Quadratmeter Mietflächen sorgten auch für ein solides **Umsatzergebnis**, das sich annähernd auf dem Niveau der Vorjahre bewegt. Ein wesentlicher Einbruch der Nachfrage lässt sich bis dato nicht erkennen.

„In Bremen ist es gelungen, sich auf die deutlich gestiegenen Ansprüche an Qualität und Nachhaltigkeit einzustellen – mit vielen modernen und variablen Flächen“, berichtet Heyer. „Im ersten Halbjahr 2023 generierten die Abschlüsse insgesamt einen Flächenumsatz von 46.000 Quadratmetern.“

Die **Bautätigkeit** nahm im Vergleich zu 2021 wieder deutlich zu. Mit 62.000 Quadratmetern übertraf die Neubaufäche 2022 bei weitem die 37.100

Quadratmeter, die in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich neu hinzugekommen waren. Das hohe Volumen ergab sich vor allem aus einigen Bauverzögerungen im Vorjahr. Rechnet man die Sanierungsflächen hinzu, stehen dem Markt bis Jahresende 100.000 Quadratmeter hochwertige Büroflächen zur Verfügung.

Allerdings gelten die Prognosen unter Vorbehalt. Die aktuellen Krisen, die sich wandelnden Finanzierungsbedingungen und die Preise in der Baubranche könnten zu weiteren Verzögerungen und Veränderungen führen. Schon jetzt zeichnet sich ab 2024 ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit ab.

Logistikimmobilien

Im Bereich der Logistikimmobilien herrscht enorme Dynamik. Aktuell sind in der Stadt Bremen Hallen mit einer Gesamtfläche von 3,3 Millionen Quadratmetern in Betrieb, verfügbar sind 133.760 Quadratmeter. Mit 184.593 Quadratmetern bleibt der **Flächenumsatz** hinter dem Vorjahr zurück (218.100 Quadratmeter). Der Umsatz im Segment der Neubauten und Revitalisierungen hat sich allerdings 2023 mehr als verdoppelt und ist auf 110.000 Quadratmeter gestiegen (Vorjahr 42.700 Quadratmeter). Die **Leerstandsquote** liegt nach einem außergewöhnlichen Tiefstand von 1,54 Prozent im Vorjahr nun bei 4,03 Prozent und damit zwar leicht über dem Wert von 2021 (3,83 Prozent), bleibt aber moderat. Der bundesweit marktübliche Leerstand liegt bei 3 bis 5 Prozent.

Einzelhandelsstandort Bremen

Wie überall befindet sich auch die Bremer Innenstadt innerhalb eines grundsätzlichen Strukturwandels, die inflationsbedingte Kaufzurückhaltung hat hier jedoch bisher nicht zu einem großen Ladensterben geführt. Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** stieg auf 4.076,1 Millionen Euro (Report 2022: 3.988,2 Millionen Euro), der **Umsatz** im Einzelhandel auf 3.944,6 Millionen Euro (Report 2022: 3.731,6 Millionen Euro). Trotzdem steht der Markt in Bremen wie bundesweit unter deutlichem Druck. Die **Mieten** in der Innenstadt lagen in der Spitze wie im Vorjahr bei 112 Euro pro Quadratmeter,

in den Stadtteilen blieb der Wert in der Spitze ebenfalls konstant und lag bei 18,50 Euro pro Quadratmeter.

Die Stadt Bremen arbeitet gemeinsam mit verschiedenen Akteurinnen und Akteuren fortwährend an Konzepten, die den aktuellen Wandel der Innenstadt begleiten und die es dem stationären Handel ermöglichen, auch künftig neben Onlineshops und Einkaufszentren in der Peripherie zu bestehen. Die WFB hat in diesem Rahmen unter anderem verschiedene Wettbewerbe umgesetzt, um Leerständen zu begegnen, und 2023 eine Anschubfinanzierung für Unternehmen gestartet, die sich im Kernbereich der City ansiedeln.

Zur Standortbelebung beitragen sollen auch verschiedene **Bauprojekte**, die sich aktuell in der Entwicklung befinden – wie etwa das Balgequartier als „Handlauf zur Weser“, die Integration von Wohnraum, die Umwandlung des Parkhauses Mitte in ein multifunktionales Gebäude und der Umzug des Fachbereichs Rechtswissenschaften der Universität Bremen an den Domshof.

Investmentmarkt

Zu größeren Turbulenzen führte die Anfang 2022 beschlossene Zinswende der Europäischen Zentralbank. Waren die **Umsätze** anfangs noch genauso hoch wie im Rekordjahr 2021, stürzten sie im zweiten Halbjahr 2022 ab: von 245 auf 69 Millionen Euro. Das Gesamtergebnis blieb damit um 45 Prozent hinter dem Vorjahr zurück.

Tatsächlich hat sich das **Transaktionsvolumen** von 125,2 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2023 wieder etwas erholt. Obwohl es sich um einen Tiefstand der Ergebnisse seit 2016 handelt, konnten die hohen Verluste des vorangegangenen Halbjahres 2022 wieder etwas aufgefangen werden. Planungssicherheit wird es laut Report allerdings erst wieder geben, wenn sich die Zinsen auf Dauer stabilisieren.

Der „Bremer Immobilienmarkt-Report 2023“ mit vielen weiteren Zahlen, Daten und Fakten steht unter www.wfb-bremen.de kostenlos zum Download

zur Verfügung oder kann telefonisch unter 0421-9600 121 bzw. per E-Mail an thorsten.tendahl@wfb-bremen.de als Broschüre angefordert werden.

Presse-Kontakt: Andrea Bischoff, Referentin Unternehmenskommunikation, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Telefon 0421- 96 00 159, andrea.bischoff@wfb-bremen.de

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.