

INNENSTADT BREMEN IMMOBILIEN RESEARCH 2020/2021

20/09/2021

BREMEN WIRD
NEU
AKTIONSPROGRAMM
INNENSTADT

Im Auftrag von:

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓

inhalt.

- 01 Der aktuelle Vermietungsmarkt
- 02 Der aktuelle Investmentmarkt
- 03 Der Einzelhandelsstandort Bremen
- 04 Good Practice – neue Nutzungskonzepte
- 05 Städte Benchmarking – Bremen, Hannover, Leipzig, Mönchengladbach & Nürnberg im Vergleich
- 06 Fazit

A photograph of a modern building's interior, featuring a large glass facade and a wooden floor. The space is empty, with reflections visible on the glass and floor. The text "DER AKTUELLE VERMIETUNGSMARKT" is overlaid in white, bold, sans-serif font, with a vertical line to its left.

DER AKTUELLE VERMIETUNGS- MARKT

// 01 DER AKTUELLE VERMIETUNGSMARKT // ÜBERBLICK

DER AKTUELLE VERMIETUNGSMARKT

- Verändertes Konsumverhalten: Tiefgreifender **Strukturwandel** im stationären **Einzelhandel der Innenstädte** schon vor 2020, COVID-19 Pandemie war **Brandbeschleuniger**.
- **Mieternachfrage „klassischer“ Innenstadt-Handel** stark **rückläufig**, Nachfrage verschiebt sich zu anderen Nutzungen.
- Konzentration auf **kleine(re) Erdgeschossflächen**.
- Ausgeprägter **Mietermarkt** auf absehbare Zeit setzt **Mieten** stark **unter Druck**.
- Trend zu hoher **Flexibilisierung von Mietverträgen** und **Neujustierung** der **Einzelhandelsmieten**.
- **Verkürzte Laufzeiten**: statt 10 Jahren heute eher fünf Jahre, teilweise sogar nur 3 Jahre Laufzeit der Mietverträge.



A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings are constructed with glass and steel, with their facades reflecting the sky. The perspective creates a sense of height and scale, with the buildings converging towards the top of the frame. The sky is a clear, pale blue. Overlaid on the center of the image is the title text in white, bold, sans-serif capital letters. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

DER AKTUELLE INVESTMENT- MARKT

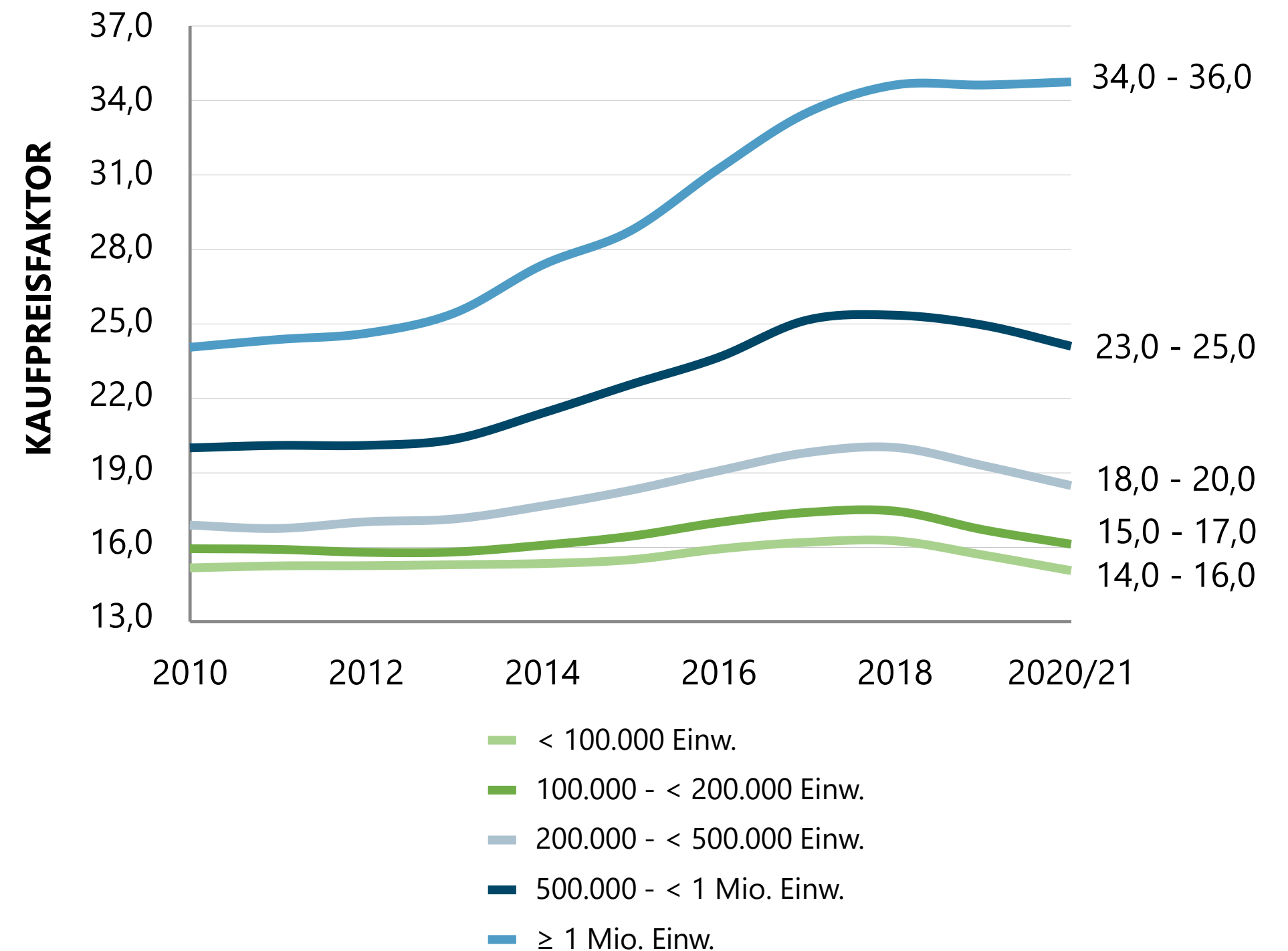
02 Kaufpreisfaktoren von hohem Niveau leicht rückläufig

// 02 DER AKTUELLE INVESTMENTMARKT // ÜBERBLICK

DER AKTUELLE INVESTMENTMARKT

- Trotz Lockdown-Schock in 2020 noch ein **Transaktionsvolumen von knapp 11 Mrd. EUR.**
- Investmentfokus hat sich zunehmend auf **Nahversorgungsobjekte** verschoben.
- **Zurückgegangenes Interesse** an innerstädtischen Geschäftshäusern.
- **Die Miete muss stimmen!** Dann sind die Faktoren immer noch hoch.

KAUFPREISFAKTOREN FÜR HANDELSIMMOBILIEN



Quelle: COMFORT Research & Consulting GmbH; Robert C. Spies KG

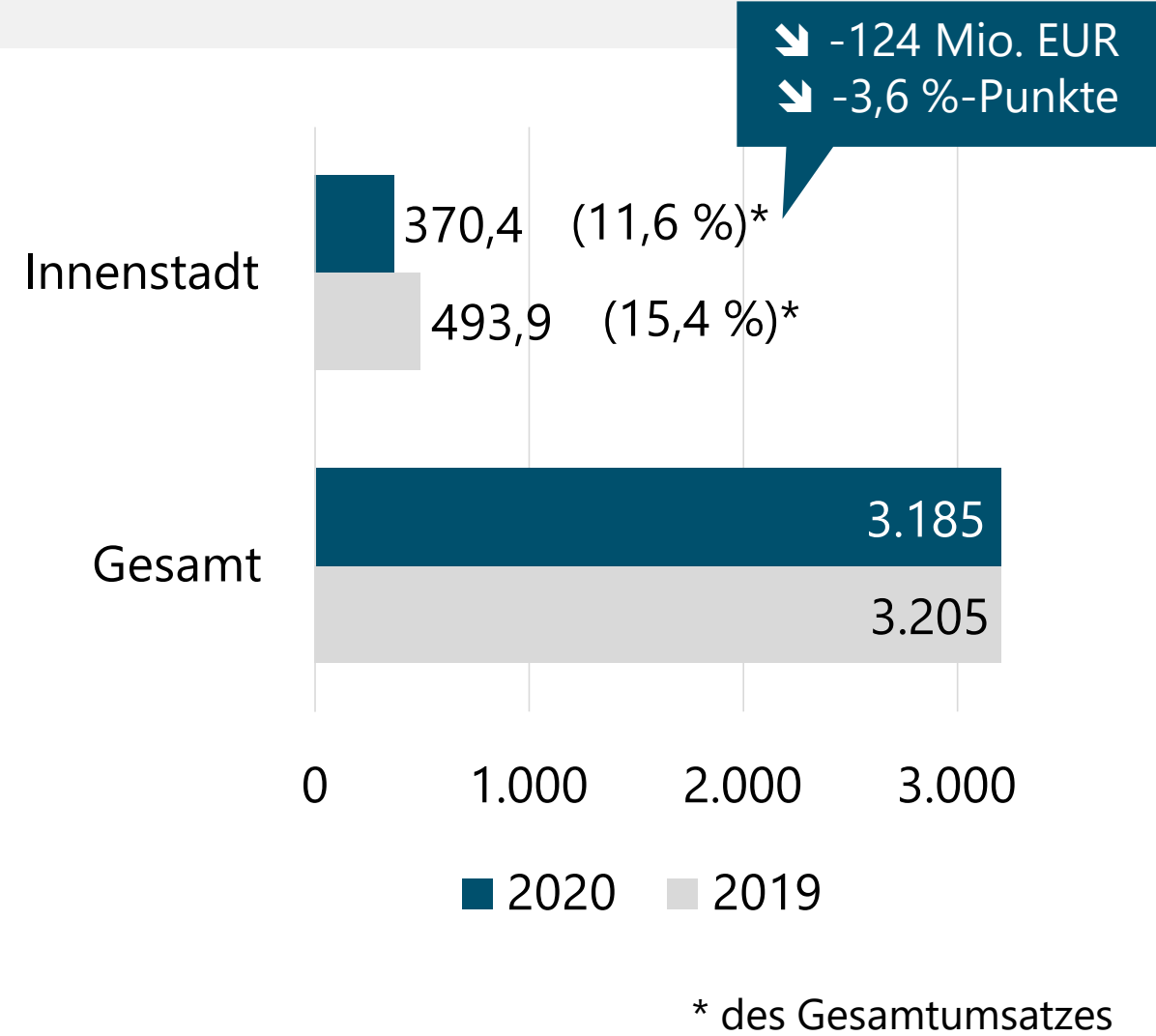
A woman with long blonde hair is seen from the side, looking towards a historic square in Bremen. The square is paved with cobblestones and surrounded by old buildings with red-tiled roofs. In the background, a large church with a tall spire is visible. The scene is captured in a warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning. The text 'DER EINZELHANDELS-STANDORT BREMEN' is overlaid on the image in a bold, white, sans-serif font, with a vertical line to its left.

DER EINZELHANDELS- STANDORT BREMEN

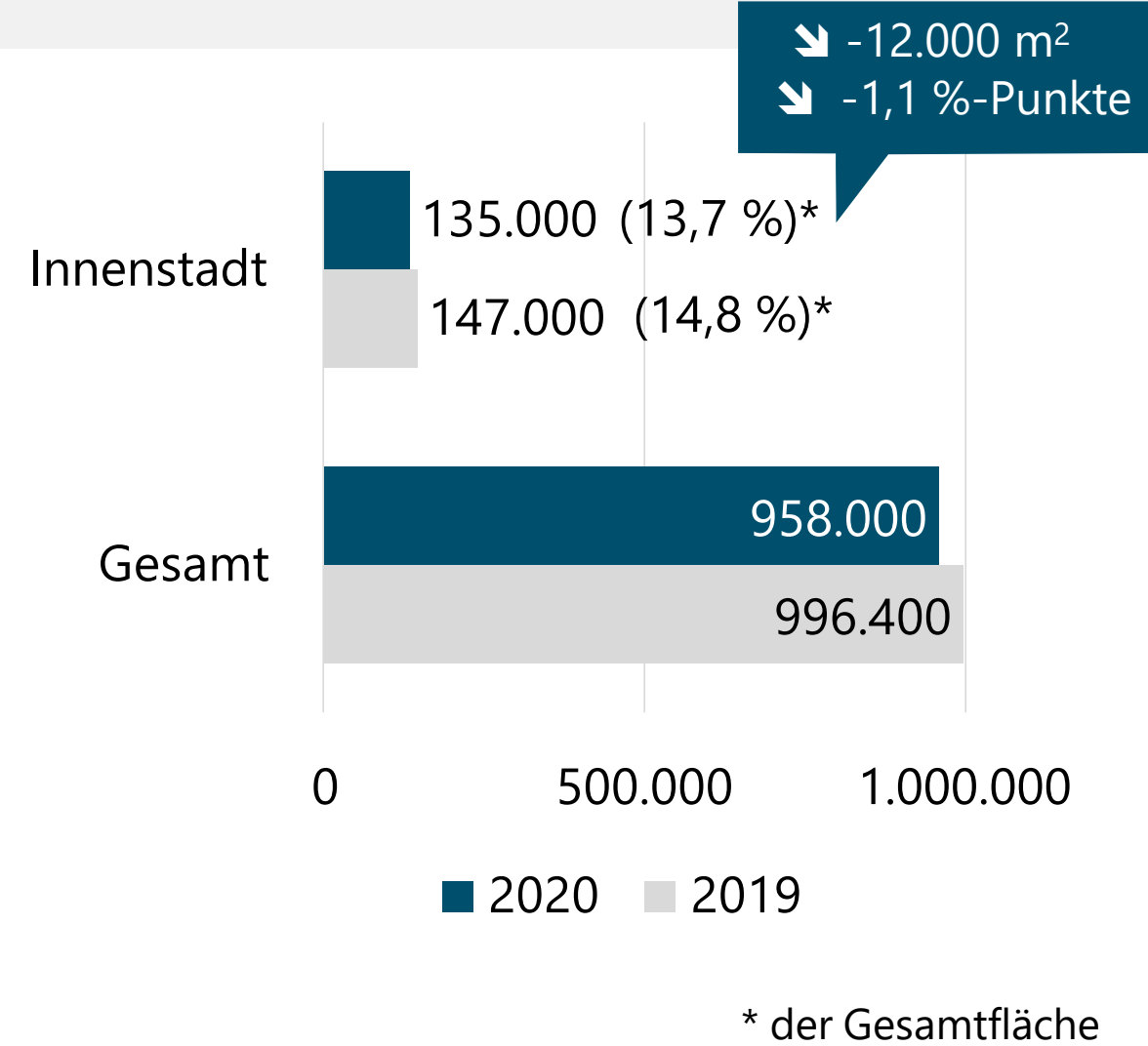
03 Signifikante Rückgänge bei Umsatz- und Flächenanteilen der Innenstadt



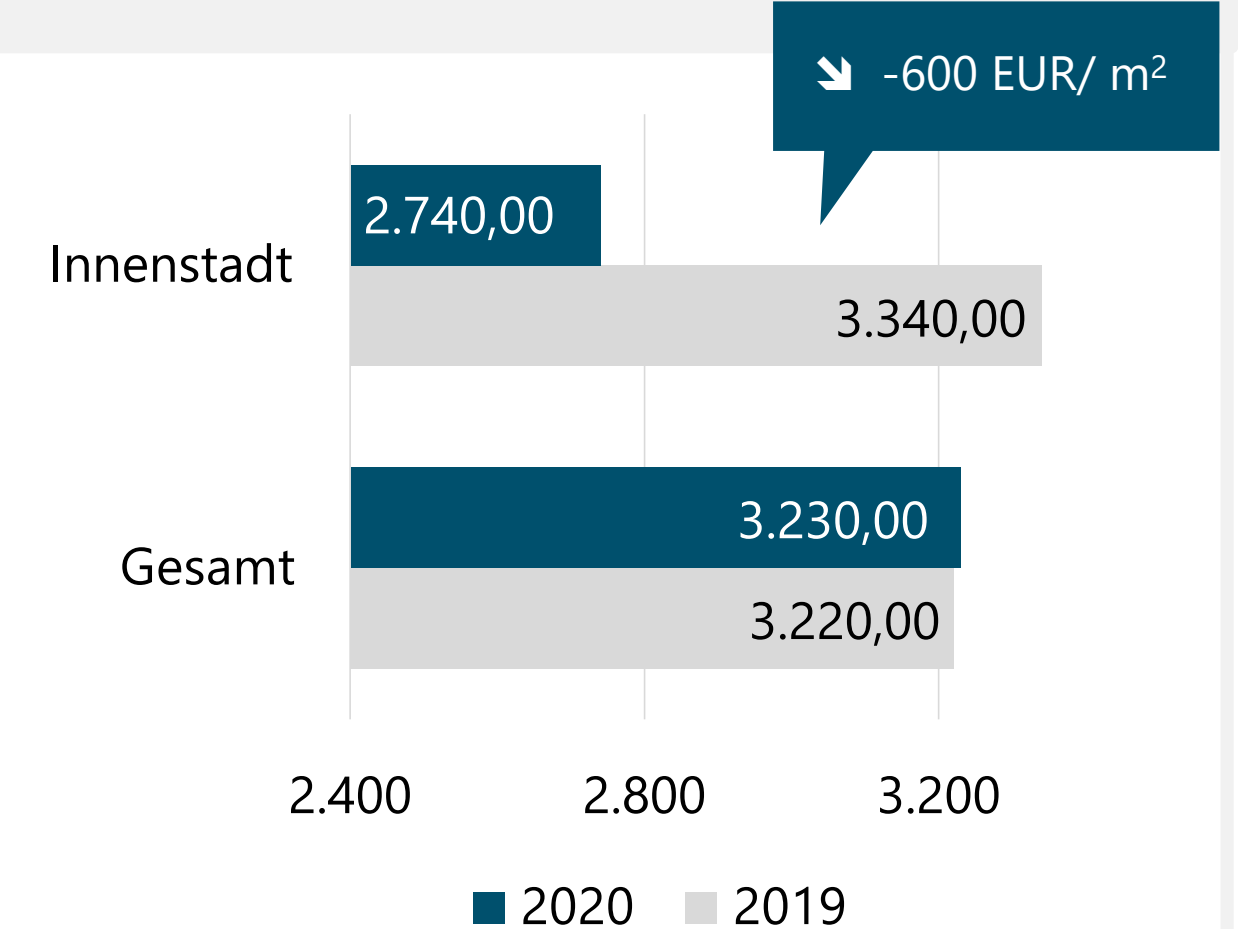
EINZELHANDELSUMSATZ IN MIO. EUR

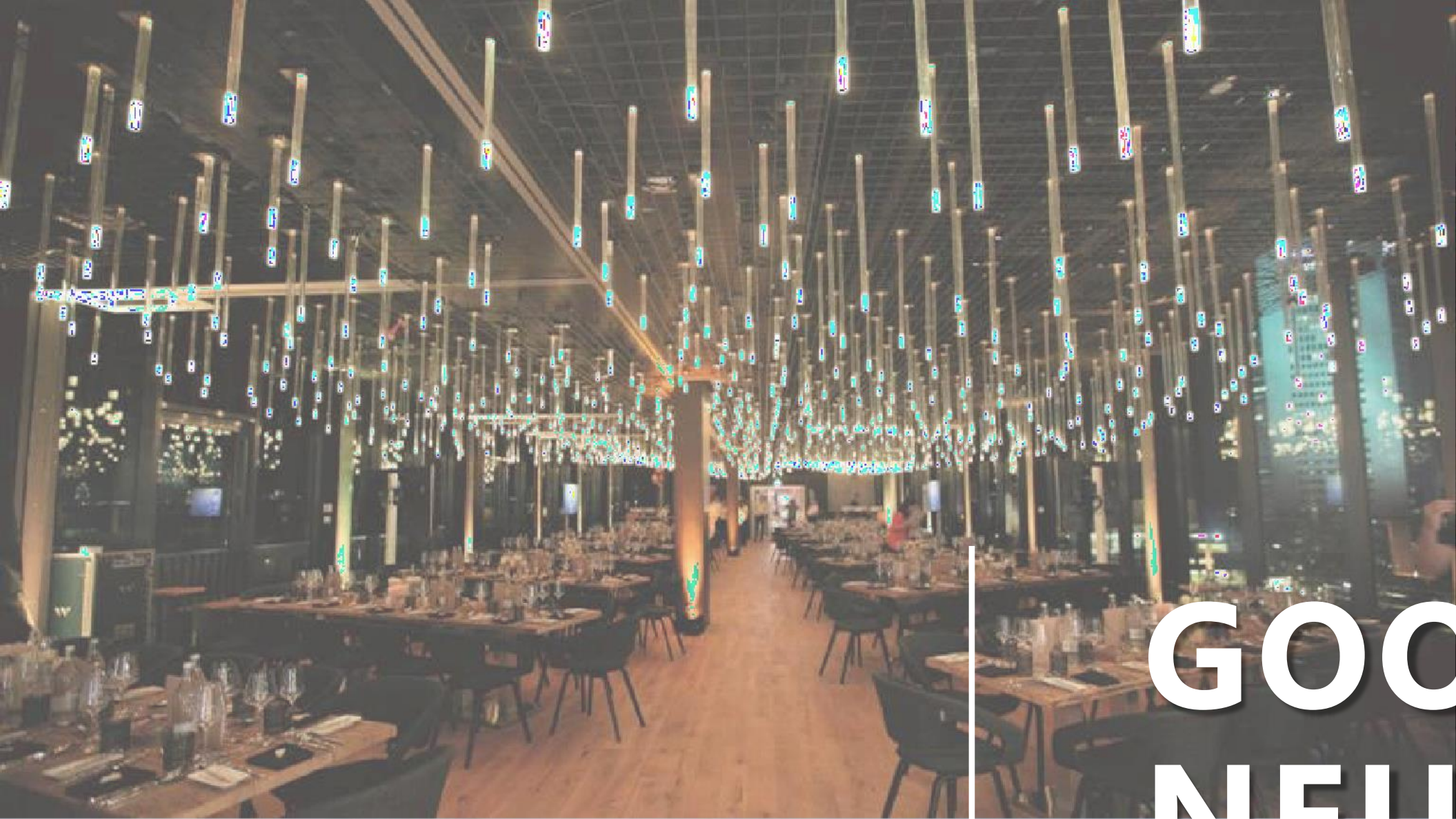


EZH-VERKAUFSFLÄCHE IN M²



FLÄCHENPRODUKTIVITÄT IN EUR / M²





GOOD PRACTICE – NEUE NUTZUNGS- KONZEPTE



KIELER DING CROSS COMMUNITY SPACE

📍 Ehemalige Anson's-Filiale
Holtenauerstraße 28-32 in Kiel

🏠 5.000 m² Mietfläche

✓ 2022



BÜRO & CO-
WORKING



EVENTS &
SEMINARE



FITNESS



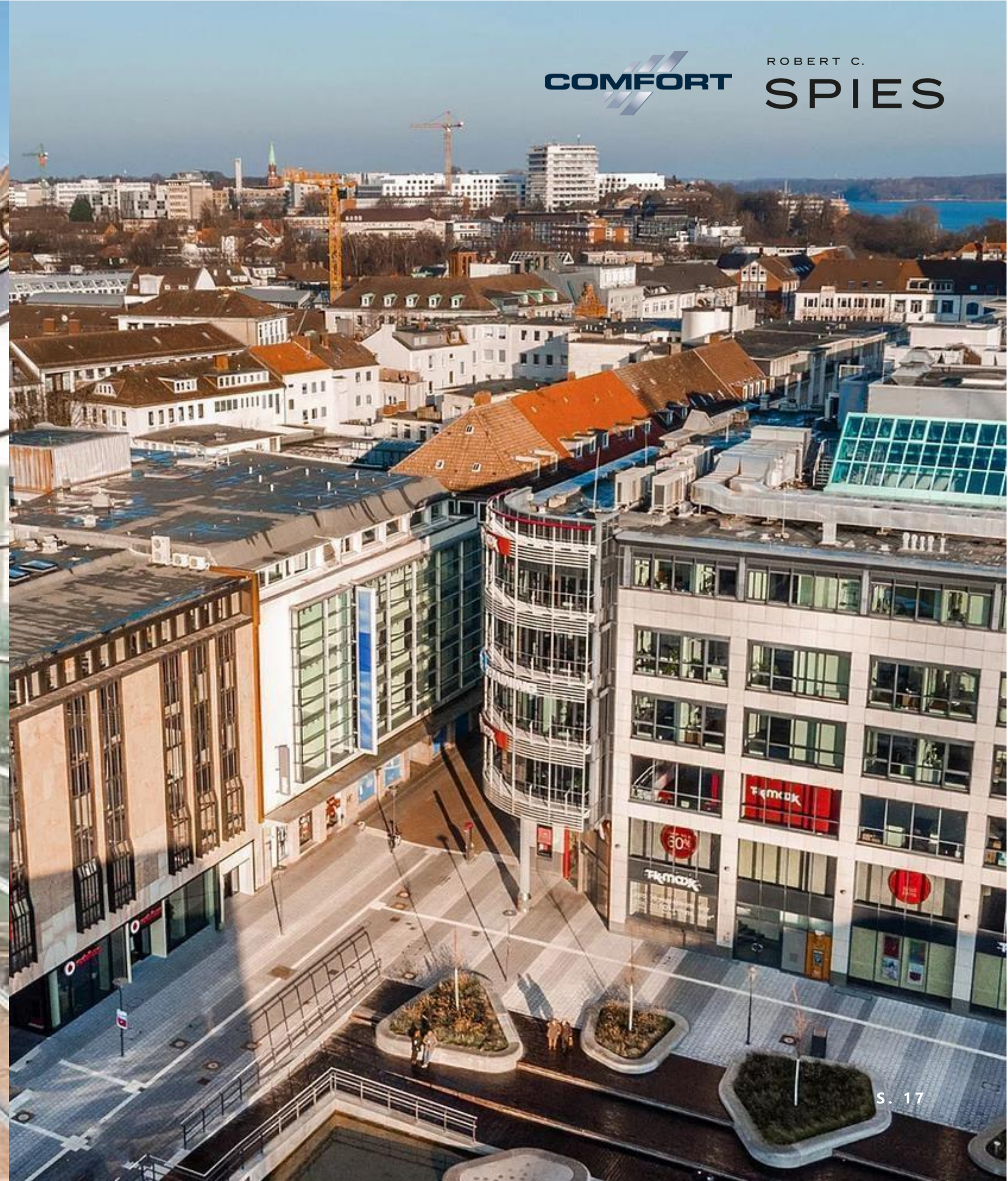
NETWORKING



STREAMING
& GAMING



EZH



COMFORT

ROBERT C.

SPIES

HANNOVER



LEIPZIG



STÄDTE BENCHMARKING

MÖNCHENGLADBACH



NÜRNBERG



05 Positive Bevölkerungsentwicklung in Bremen

// 04 STÄDTE BENCHMARKING

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



	Einwohnerzahl im Jahr 2020	Entwicklung seit 2010	Jährliches Wachstum
Bremen	567.559	3,6 %	0,4 %
Hannover	536.925	3,1 %	0,3 %
Leipzig	593.145	14,3 %	1,3 %
Mönchengladbach	261.034	1,1 %	0,1 %
Nürnberg	518.370	2,9 %	0,3 %
Ø Deutschland	83.166.711	1,7 %	0,2 %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter