



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

IMMOBILIENMARKT-REPORT BREMEN 2021

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL
WOHNEN | INVESTMENT

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓

INHALT

Seite 14 Markt für Büroimmobilien *

Flächenumsatz
Bautätigkeit
Preisniveaus

Seite 17 Markt für Logistikimmobilien **

Flächenumsatz
Preisniveaus
Gewerbegebiete

Seite 20 Einzelhandelsstandort Bremen *

Lagen
Preisniveaus
Struktur

Seite 23 Markt für Wohnimmobilien *

Bevölkerungsentwicklung
Prognosen
Preisniveaus

Seite 25 Investmentmarkt-Report *

Transaktion
Preisniveaus
Rendite

Quellen:

* bulwiengesa AG

** LSA Logistik Service Agentur GmbH



VORWORT

→ 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. Inwieweit jedoch eine vierte Corona-Welle die Entwicklung bremst, kann zurzeit niemand vorhersehen.

Eine Punktlandung gab es 2020 beim Büroimmobilienmarkt: Genau 100.000 m² Büroflächen wurden vermietet. Mit 65.000 m² fertiggestellten Flächen wurde außerdem ein deutlicher Zuwachs an Büroimmobilien erzielt. Vielversprechend sind auch die Aussichten für 2021. Schon im ersten Halbjahr liegt der Umsatz bei 61.000 m².

Mitten in der Krise verzeichnete der Markt für Logistikimmobilien Rekordumsätze. Der Bestand an Hallenflächen stieg 2021 auf 3,2 Millionen m². Der Flächenumsatz legte deutlich zu und die Leerstandsquote erreichte wieder marktübliche 3,83%. Die Mieten bleiben weiterhin deutlich günstiger als in den BIG-5-Ballungsräumen.

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

Der Bauboom bei den Wohnimmobilien geht weiter. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen stiegen 2020 um 3,8%, während die Mieten nur ganz leicht um 0,7% zulegten. Besonders gefragt ist das Wohnen am Wasser und in den neuen Stadtquartieren in Woltmershausen, am Hulsberg und am Werdersee.

Der Investmentmarkt lag mit einem Volumen von 530 Millionen Euro nur knapp unter dem Wert des Vorjahres. Im ersten Halbjahr 2021 wechselten Immobilien im Wert von 325 Millionen Euro den Besitzer oder die Besitzerin. Über das Gesamtjahr 2021 könnte ein neuer Rekordumsatz von rund 600 Millionen Euro erzielt werden.

Dieser Report liefert Ihnen aktuelle Daten und Wissenswerte über den Bremer Immobilienmarkt. Er zeigt Ihnen, wo im Jahr 2021 die Potenziale liegen. Denn auch wenn Prognosen aktuell schwerfallen, bietet der Immobilienmarkt unserer Stadt reichlich Chancen. Lassen Sie uns darüber ins Gespräch kommen. Wir freuen uns auf Sie!



Foto: WFB/Jens Lehmkuhler

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



IMMOBILIENMARKT BREMEN 2021



Büroimmobilien → 14

Prognose für Büroflächenumsatz im Jahr 2021 liegt bei circa 110.000 m²



Bremer Aufbau-Bank,
Domshof

Schule
Überseestadt

Investmentmarkt → 25

Investmentvolumen mit 550 bis
600 Millionen Euro auf Rekordkurs!


materialise

Büroimmobilien → 14

Höchstmieten für einzelne Objekte
um die 20 Euro/m²

↑
Materialise,
Technologiepark

↗
Zech Group,
Überseestadt

→→
Stroeve Schellack Bremen,
Überseestadt

Büroimmobilien → 14

65.000 m² neue Büroflächen
2020 fertiggestellt





Bestand an Logistikhallenflächen
steigt auf 3,2 Millionen m²

Logistikimmobilien → 17



Rekordumsatz bei Logistikimmobilien
trotz Corona-Pandemie

Logistikimmobilien → 17

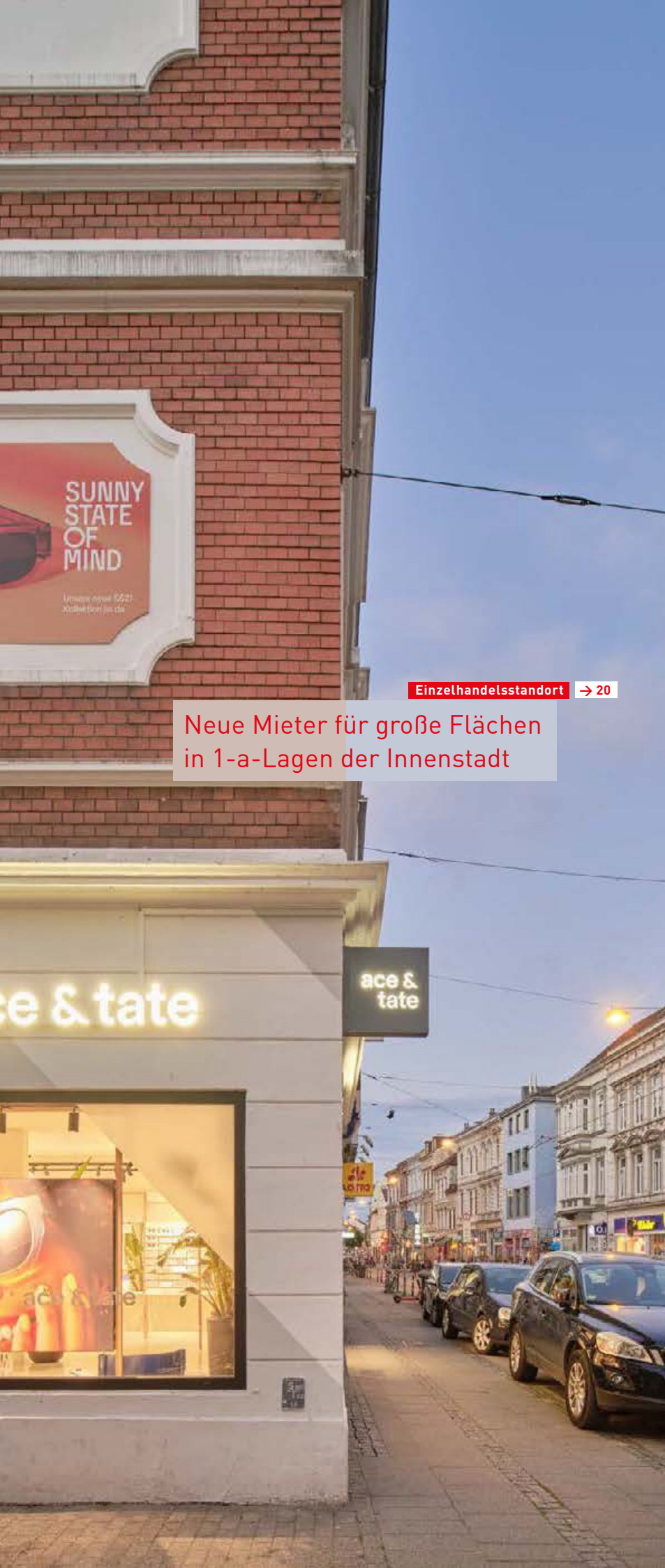
Stroeve Schellack Bremen,
Überseestadt



Logistikimmobilien → 17

Mieten bleiben weiterhin günstiger
als in BIG-5-Ballungsräumen

Sun International Trading,
Gewerbepark Hansalinie



Einzelhandelsstandort → 20

Neue Mieter für große Flächen
in 1-a-Lagen der Innenstadt



Einzelhandelsstandort → 20

Neuer städtebaulicher Charakter und
zukunftsweisende Angebote für die City



Einzelhandelsstandort → 20

Passantenfrequenz auf 90 % des Niveaus
von vor der Corona-Pandemie

↖
ekofair,
Innenstadt

←←
ace & tate,
Ostertorviertel

Kinkerlitz,
Viertel



Wohnimmobilien → 23

Neue Stadtquartiere in Woltmershausen,
am Hulsberg und am Werdersee

Wohnimmobilien → 23

Kaufpreise für Neubauten steigen weiter,
Mieten sind weniger dynamisch



Investoren zeigen hohes Vertrauen
in Bremer Investmentmarkt

Investmentmarkt → 25

FLÄCHENUMSATZ BAUTÄTIGKEIT PREISNIVEAUS

TROTZ PANDEMIE ÜBER 100.000 M²

Der Umsatz an Büroflächen bleibt trotz der Pandemie stabil und mehr Immobilien wurden fertiggestellt

Genau 100.000 m² Büroflächen wurden im Jahr 2020 neu vermietet. Die große Zahl der Einzelvermietungen spricht für eine gesunde, mittelständisch geprägte Basis. 2020 gab es rund 65.000 m² fertiggestellte Objekte. Vielversprechend sind auch die Aussichten für 2021: Schon im ersten Halbjahr liegt der Umsatz durch eine Großvermietung bei 61.000 m². Zum Jahresende könnten bis zu 130.000 m² erreicht werden. Rekordverdächtig!

→ Der Büroflächenumsatz erreichte 2020 zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren 100.000 m². Stark war vor allem das zweite Halbjahr, das 60 % ausmachte. Darunter befand sich keine Großvermietung mit einem Volumen von über 5.000 m². Vielmehr verteilte sich der Flächenumsatz 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.

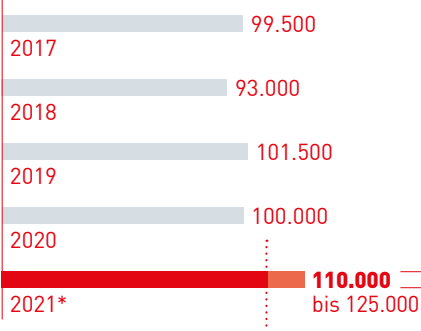
Im ersten Halbjahr 2021 verzeichnet der Bremer Büroimmobilienmarkt bereits einen Flächenumsatz von rund 61.000 m². Nur in den Jahren 2010 (74.000 m²) und 2013 (66.000 m²) lag der Vergleichswert höher. Fast ein Viertel des bisherigen Umsatzes

macht eine vom Immobilienunternehmen Justus Grosse an das Deutsche Milchkontor in der Airport-Stadt/Flughafen vermietete Fläche aus, die beinahe 15.000 m² umfasst.

Vielversprechend ist auch die Prognose für das zweite Halbjahr: Zahlreiche attraktive Projekte sind bereits im Bau oder befinden sich in der abschließenden Planungsphase. Viele davon bieten noch attraktive Flächen. Zurzeit kann jedoch nicht abgeschätzt werden, inwieweit eine vierte Corona-Welle mit einer eventuellen längeren Homeoffice-Pflicht doch noch den Markt beeinflussen könnte.

Die Spanne des möglichen Jahresergebnisses ist 2021 wie schon im letzten Jahr etwas breiter als üblich. Es wird mit einem Gesamtjahresumsatz von 110.000 m²

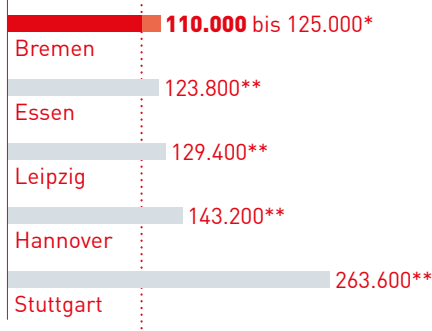
Vermietete Büroflächen in Bremen 2017–2021, in m²



Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen 2021* in Bremen, in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich 2021*, in m²



* Prognosewert
** Prognosedurchschnittswert der letzten 5 Jahre



gerechnet, wenn nicht noch ein weiterer großer Abschluss wie im ersten Halbjahr hinzukommt. Unter optimalen Bedingungen wären aber bis zu 130.000 m² Flächenumsatz möglich. Das wäre ein Rekordwert seit dem Beginn der Datenerfassung im Jahr 1994. Ein bemerkenswertes Ergebnis in Corona-Zeiten.

FLÄCHENUMSATZ

Überwiegend kleinteilige Flächen vermietet

Wie schon in den Jahren zuvor entfiel auch 2020 etwas mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes auf kleinteilige Flächen bis 1.000 m². Großabschlüsse mit mehr als 5.000 m² gab es dagegen nicht. Rund 45 % entfielen auf Vermietungen in der



Neubau der Berufsschule für den Großhandel, Außenhandel und Verkehr in der Überseestadt

© Berufsschule GAV/Goldbeck Public Partner GmbH/Dohle + Lohse Architekten

Größenklasse zwischen 1.001 und 5.000 m². Ähnlich hoch war dieser Wert zuletzt im Jahr 2015.

Für das erste Halbjahr 2021 zeichnet sich ein anderes Bild ab. Die Vermietung an das Deutsche Milchkontor sorgt in der Größenklasse über 5.000 m² für rund 24 % Anteil am Gesamtflächenumsatz. Der Prozentsatz der Flächen bis 1.000 m² Mietfläche liegt bei nur rund 37 %. Allerdings wird damit gerechnet, dass sich dieser

Neubau der Firmenzentrale für die DMK Group © Justus Grosse



Wert im Laufe des Jahres wieder erhöht. Auf die Größenklasse zwischen 1.001 und 5.000 m² entfallen rund 40 % der vermieteten Fläche.

Viel Bewegung zwischen den Lagen

Der Trend aus 2019 hielt auch 2020 an: Die peripheren Lagen gewannen weiterhin an Bedeutung. Im Jahr 2020 machten sie einen Anteil von 37 % am Flächenumsatz aus. Nur ein Standort kam auf einen Flächenanteil von über 20 %: die Überseestadt (20,5 %).

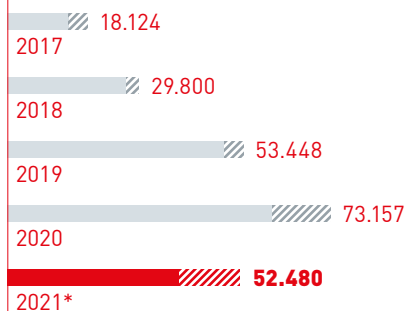
Anders ist das im ersten Halbjahr 2021. Zwar ist der Anteil der peripheren Lagen mit rund 27 % immer noch vergleichsweise hoch. Aber mit über 43 % entfällt ein wesentlicher Teil des Flächenumsatzes auf die in den Vorjahren etwas schwächelnde Airport-Stadt. Gründe sind die Großvermietung an das Deutsche Milchkontor (circa 15.000 m²) sowie die neue Fläche der Techniker Krankenkasse (2.700 m²).

Deutlich schwächer als zuletzt schneidet der City-Rand ab. Im letzten Jahr wurde hier mit der Brunel GmbH noch die größte Einzelvermietung registriert (4.500 m² im Jacobs-Tower in der Lange-marckstraße). In diesem Jahr gibt es bislang keine größere Vermietung.

Insgesamt zeigt sich eine hohe Volatilität bei der Verteilung. Einzelne Entwicklungsprojekte und Vermietungsereignisse beeinflussen deutlich die Flächenanteile der einzelnen Lagen.

Bautätigkeit in Bremen

Entwicklung 2017–2021, in m²



/// davon verfügbar

*Prognosewert

Einzelvermietung dominiert Branchenverteilung

Die Großvermietung in der Airport-Stadt sorgt für einen Anteil der Branchenkategorie Spedition/Produktion/Handel von rund 30 % am Gesamtflächenumsatz im ersten Halbjahr. Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen (16 %) und die Kommunikations- und Informationstechnik (13 %) folgen mit einigem Abstand. Über das Jahr gesehen werden sich die Anteile voraussichtlich noch verschieben.

BAUTÄTIGKEIT

65.000 m² neue Büroflächen

Mit dem Neubau des Hauptsitzes der Sparkasse (rund 12.500 m²) und dem Alten Tabakspeicher (knapp 19.000 m²) wurden 2020 zwei großvolumige Projekte fertiggestellt. Zusammen mit den weiteren abgeschlossenen Bauten, die teilweise mehr als 5.000 m² Bürofläche bieten, beträgt der Büroflächenneuzugang fast 65.000 m². Hinzu kommen weitere circa 8.500 m² an sanierten Flächen.

Für 2021 wird mit einer geringeren Zahl an Fertigstellungen gerechnet. Aktuell sind es 40.000 m². Hinzu kommen 10.000 m² an Sanierungen. Ein Rekordjahr könnte dagegen 2022 mit derzeit prognostizierten 83.000 m² (zuzüglich 10.000 m² Sanierungen) werden. Erfahrungsgemäß kann es aber auch zu Verzögerungen kommen. Lieferengpässe beim Baumaterial erschweren es derzeit, die Zeitpläne einzuhalten. Insgesamt schaut der Büroimmobilienmarkt Bremens aber auf sehr gut gefüllte Auftragsbücher.

Leerstand steigt

Die hohen Fertigstellungszahlen führten 2020 zu einem leichten Anstieg des Leerstands. Dieser wird sich voraussichtlich auch im aktuellen Jahr leicht fortsetzen. Gerechnet wird mit einem Anstieg des Leerstands auf rund 125.000 m². Das entspricht einer sich weiter auf niedrigem Niveau befindlichen Leerstandsquote von 3,3 %.

PREISNIVEAUS

Leuchtturmprojekte mit Höchstmieten

Auf die Spitzenmieten für Büroflächen hatte die Corona-Pandemie bislang keinen negativen Effekt. Sie blieben am City-Rand und in der Peripherie stabil. In der Überseestadt gaben sie minimal nach, während sie in der City leicht stiegen.

In der Überseestadt gab das Spitzenmietniveau leicht nach und liegt nun bei rund 13,80 Euro/m². Auch die Durchschnittsmiete sank durch die etwas verhaltenere Nachfrage aufgrund der Corona-Pandemie leicht auf 11,20 Euro/m². Voraussichtlich werden die Mieten aber wieder steigen.

In der City stieg die Spitzenmiete leicht auf rund 13,30 Euro/m². Die Durchschnittsmiete lag unverändert bei 9 Euro/m². Es ist eine Bremer Besonderheit, dass die Spitzenmieten nicht in der City erzielt werden. Der Grund liegt in der Erhebungsmethodik. Dieser Report legt eine andere Definition der Spitzenmiete zugrunde als viele Makler, die eine bestimmte Fallzahl an Vermietungen voraussetzen.

Der Hintergrund ist, dass in den vergangenen Jahren in der Bremer Innenstadt vergleichsweise wenige neue Büroflächen entstanden sind und die vorliegende Erhebung dies berücksichtigt.

Einzelne Leuchtturmprojekte mit einer guten Ausstattung können aber auch in der Bremer Innenstadt Mietpreise von mehr als 20 Euro/m² erzielen. Im Einzelfall werden für kleinteilige und sehr gut ausgestattete Einheiten sowohl in der Überseestadt als auch in der Innenstadt Höchstmieten realisiert. Diese liegen spürbar über dem im Marktbericht ausgewiesenen Spitzenmietniveau.



Büroinnenraum
Stroeve Schellack Bremen,
Überseestadt

Leerstand Bremen-Stadt

im nationalen Vergleich 2021*, in m²

Bremen	124.800	3,3 %
Essen	140.100	4,4 %
Leipzig	165.700	5,9 %
Hannover	185.100	4,0 %
Stuttgart	270.500	3,3 %

Verteilung des Leerstandes

auf Bremens Bürostandorte 2021*, in m²

Technologiepark/Universität	10.000
Überseestadt	13.300
Airport-Stadt	14.500
Cityrand	20.000
Peripherie	31.500
City	35.500

Größenstruktur

der Vermietungsleistung 2021*

Bis 500 m²	35.000
Bis 1.000 m²	13.300
Bis 5.000 m²	47.000
Über 5.000 m²	14.700

* Prognosewert

FLÄCHENUMSATZ PREISNIVEAUS GEWERBEGEBIETE

REKORDUMSATZ TROTZ KRISE

Mehr Hallenflächen, eine leicht erhöhte Leerstandsquote und günstige Mieten sorgen für große Stabilität bei Logistikimmobilien

Mitten in der pandemiebedingten Krise verzeichnete der Markt für Logistikimmobilien Rekordumsätze. Der Bestand an Hallenflächen stieg auf 3,2 Millionen m². Der Flächenumsatz legte deutlich zu und die Leerstandsquote liegt wieder bei marktüblichen 3,83 %. Die Mieten stiegen nur moderat. Sie bleiben weiterhin deutlich günstiger als in den BIG-5-Ballungsräumen.

denen 97,1 % kleine und mittelständische Unternehmen sind. Häfen und Logistikimmobilien sind für sie ein unverzichtbarer Teil der Infrastruktur.

FLÄCHENUMSATZ

Hallenfläche steigt über 3,2 Millionen m²

→ Das Land Bremen ist ein Hotspot im internationalen Warenverkehr. Über die Container-Terminals in Bremerhaven werden täglich enorme Warenmengen umgeschlagen. Ein großer Teil davon wird in der Hansestadt Bremen kommissioniert und weiterverarbeitet. Auch Güter aus den Häfen Hamburg und Wilhelmshaven werden über Bremen in alle Welt verschifft. Die Gründe dafür sind die zentrale Lage

inmitten der drei größten deutschen Häfen, die unmittelbare Nähe zur Nordsee sowie die hervorragende Infrastruktur.

Die Seehäfen verbinden die deutsche Wirtschaft mit den Weltmärkten. Über sie wird rund Dreiviertel des wertmäßigen Anteils am deutschen Außenhandel abgewickelt. Stabile Lieferketten sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Exporteure, von

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Bestand an Logistikhallenflächen auf 3,2 Millionen m² (Report 2020: 3 Millionen m²). Es wurden knapp 250 Logistikimmobilien verzeichnet. Eine Besonderheit Bremens: Viele dieser Immobilien sind zum Beispiel von der Innenstadt aus leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Mit seinen kurzen Wegen bietet Bremen einen Standortvorteil für klimaneutrale Lieferketten.

↓ Neubau von Lagerhalle und Bürogebäude der Stroever Schellack Bremen, Überseestadt



Während Reporte in vergleichbaren Städten Logistikflächen aus der kompletten Region mitrechnen, erfasst Bremen ausschließlich die Flächen innerhalb der Stadt. Auch Areale innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen wie zum Beispiel von AB InBev, Mercedes-Benz oder ArcelorMittal werden nur dann eingerechnet, wenn sie aufgrund von Outsourcing dem Markt zur Verfügung stehen. Außerdem befinden sich mehr als 50% der Logistikhallenflächen der gesamten Metropolregion Bremen/Oldenburg in Bremen. Das unterstreicht die Dimension des hiesigen Marktes und macht den Flächenzuwachs bemerkenswert.

Rekordwert beim Flächenumsatz

Auch der Flächenumsatz legte deutlich zu mit 366.000 m² (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 m² und mehr (Vorjahr: 9).

Leerstand im Bundesdurchschnitt

Die Leerstandsquote ist auf 3,83% gestiegen. Für Ansiedlungen im Bereich der Logistik stehen 122.687 m² sofort zur Verfügung (Vorjahr: 63.170 m²). Dieses Angebot umfasst überwiegend Immobilien, die älter

als 15 Jahre sind, sowie Spezialimmobilien. Darunter sind zahlreiche Konversionsflächen innerhalb der stadtbremischen Häfen, die Potenzial für Brownfield-Entwicklungen bieten.

Die Leerstandsquote in Bremen liegt damit wieder auf dem Niveau von 2018 und 2019, also innerhalb der bundesweit marktüblichen 3 bis 5%. Eine zu niedrige Leerstandsquote verringert die Möglichkeit, auf Marktschwankungen zu reagieren, wogegen ein leicht höherer Wert dem Markt mehr Spielraum lässt.

PREISNIVEAU

Mieten bleiben erschwinglich

Die durchschnittlichen Mieten steigen kontinuierlich, aber moderat um 5 Cent auf 3,36 Euro/m² im Monat. Neuwertige Immobilien erzielen bei der Kaltmiete Preise von 4 Euro/m² und darüber. 45% der Bestandsimmobilien erzielen Mieten zwischen 2 und 3 Euro/m². Zum Vergleich: Die Mieten in den BIG-5-Ballungsräumen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München und Düsseldorf liegen zwischen 5,25 und 7,10 Euro/m².

Die Spanne der Mietpreise spiegelt den variablen Immobilienmix Bremens. Sowohl für den Maschinen- und Anlagenbau als auch für Verkaufsaktionen mit kurzfristig erforderlichen hohen Lagervolumen gibt es geeignete Immobilien. Das Angebot reicht von der einfachen Lagerhalle bis zum Gebäude mit höchster Qualitätsstufe für die Lebensmitteldistribution.

Keine Angst vor großen Boxen im GVZ

Während an vielen Standorten von einer „Logistikimmobiliendiät“ gesprochen wird, gibt es in Bremen keine Angst vor großen Boxen. Das zeigen die Investitionen im Güterverkehrszentrum (GVZ). In diesem Jahr ist mit rund 60.000 m² Fläche die größte Halle in Betrieb gegangen. Ganz in der Nähe ist eine geringfügig kleinere Immobilie als Teil des Logistik-Distributionsnetzwerkes an den Start gegangen. Insgesamt haben Hallen mit einer Fläche von knapp 117.000 m² den Betrieb im GVZ aufgenommen.

Die Immobilien sind in den kombinierten Ladungsverkehr und in die Kontraktlogistik eingebunden. Die dort arbeitenden Menschen tragen mit ihren Leistungen zum Verkaufserfolg des Handels bei und sichern den Geschäftserfolg der Kunden des Standortes. Die enge Beziehung zwischen Auftraggebern und Logistikdienstleistern wirkt sich auf alle Stufen im Absatzkanal bis hin zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung aus.

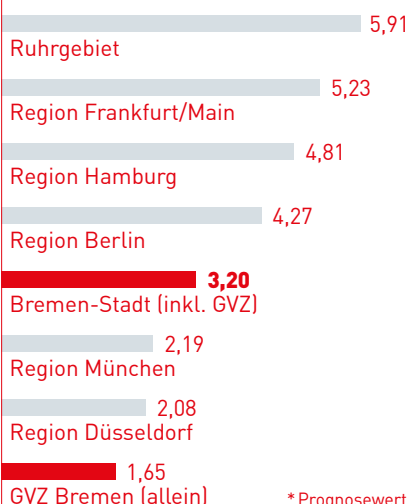
GEWERBEGEBIETE

Smarte Innovationen in Bremen

Die Produktionslogistik verbindet Beschaffungs- und Distributionslogistik, in Bremen besonders im Bereich Automotive. Reibungslose Lieferketten versorgen die Produktion mit den Teilen, die in den Werkshallen benötigt werden. Was hier

Hallenfläche

im nationalen Vergleich 2021*, in Mio. m²



produziert wird, sind smarte Innovationen für die moderne Mobilität.

Die Entwicklung begann vor 25 Jahren mit dem Gewerbepark Hansalinie im Bremer Osten. Ausdauer, innovative Produkte und eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Standortes zahlen sich aus. Heute werden dort Logistikimmobilien mit einer Fläche von mehr als 570.000 m² betrieben. Sie bedeuten sichere Arbeitsplätze für 16.000 Menschen rund um das Werk der Daimler AG. Die Hansalinie bildet mit den Gewerbegebieten Hemelinger Hafen und Bremer Kreuz das Produktionslogistik-Cluster mit insgesamt über 800.000 m² Logistikflächen.

Perspektive 2022: Strukturwandel in den Häfen wirkt sich auf Logistikimmobilien aus

In den Häfen wird der Strukturwandel sichtbar. Reedereien wie Hapag Lloyd, Maersk Terminals und Cosco Ports überdenken ihre Hafenstrategien und Beteiligungen. Hamburg und Bremen schreiben ihre Hafenkonzepte fort.

Auf der diesjährigen Nationalen Maritimen Konferenz kündigte die Bundesregierung an, zusammen mit der Wirtschaft und den Ländern eine neue Strategie für die Hafenpolitik des Bundes zu erarbeiten. Der Bundesverband der mittelständischen Wirtschaft hat einen Zukunftsplan entwickelt, der die Basis für neue Strategien rund um das Zusammenspiel von Lieferketten, Standorten und Innovationen bietet.

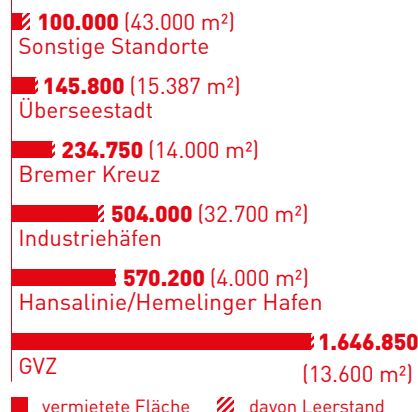


↑
Neubau eines Betriebsgebäudes
der CHA do Teehandels GmbH
in der Eduard-Suling-Straße in der
Überseestadt

Dieser berücksichtigt nicht nur die Mitarbeitenden in den Häfen, sondern auch die bis zu 5,6 Millionen Beschäftigten, denen die deutschen Häfen und die hafenabhängigen Industrien Arbeitsplätze sichern.

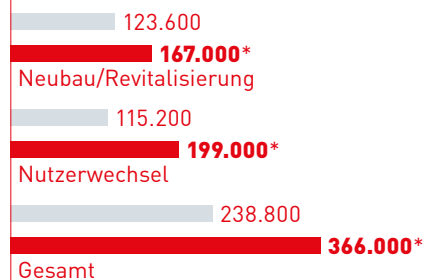
Bremen ist die logistische Drehscheibe zwischen Wilhelmshaven, Bremerhaven und Hamburg, über die Waren aus dem In- und Ausland in die deutschen Haushalte gelangen. Die Logistikimmobilien sind ein unverzichtbarer Teil der Lieferkette und müssen vorausschauend entwickelt werden.

Verteilung der Hallenflächen 2021*, in m²



Flächenumsatz

am Standort Bremen 2020/2021, in m²



LAGEN PREISNIVEAUS STRUKTUR

FRISCHE IDEEN FÜR DIE CITY

Bremen bietet neue Einzelhandelskonzepte und zieht wieder mehr Passantinnen und Passanten in die Innenstadt

Der stationäre Einzelhandel stand durch die Corona-Pandemie erheblich unter Druck. Frei gewordene Großflächen in 1-a-Lage konnten aber auch wieder vermietet werden. Zum Beispiel wird es ein neues Möbelhaus in bester Innenstadtlage geben. Große Bauprojekte tragen weiter zur Entwicklung moderner, nachhaltiger Stadtstrukturen bei. Frische Konzepte begeistern neue Zielgruppen und begleiten die Immobilienbranche in ihrem Veränderungsprozess.

→ Die attraktive Lage an der Weser, die historische Innenstadt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten und das vielfältige Einzelhandelsangebot in Einkaufsstrassen und Passagen: Die Bremer City bietet Besucherinnen und Besuchern touristische Highlights und besondere Einkaufserlebnisse. Vom Angebot der Innenstadt profitieren die rund 567.000 Bürgerinnen und Bürger Bremens (Stand: 31.12.2020)

sowie Gäste aus Deutschland und der ganzen Welt.

Charmante historische Stadtteile und Straßenzüge wie das Schnoor-Viertel und die Böttcherstraße laden zum Bummeln und Staunen ein. Überdachte Passagen in der City ermöglichen selbst bei gelegentlichem, regnerischem „Schietwetter“ ein unbeschwertes Einkaufserlebnis in mehr als 700 Geschäften. Bei Sonnenschein lockt

an attraktiven Orten die Außengastronomie, zum Beispiel die Gastromeile Schlachte an der Weserpromenade.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind alle Ziele in der Innenstadt schnell zu erreichen – zu Fuß vom Hauptbahnhof aus, mit dem Auto zum Parkhaus oder mit der Straßenbahn, die direkt die Einkaufsmeile Obernstraße anfährt.

LAGEN

Bremens City: attraktive Angebote in 1-a-Lage

Der wichtigste Einkaufsbereich der Innenstadt liegt zwischen den parkartigen Wallanlagen im Norden, der Weserpromenade im Süden, Dom und Rathaus im Osten und der Bürgermeister-Smidt-Straße im Westen.

Einzelhandelskennziffern

Bremen 2021

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) .. **95,6**

Umsatzkennziffer **111,1**

Zentralitätskennziffer **116,2**

EH-relevante Kaufkraft **3.686,2**
(in Mio. €)

Umsatz (in Mio. €) **3.546,7**

Passantenfrequenzen

Donnerstag, 17.6.2021

Hanseatenhof **4.294**

Sögestraße **9.474**

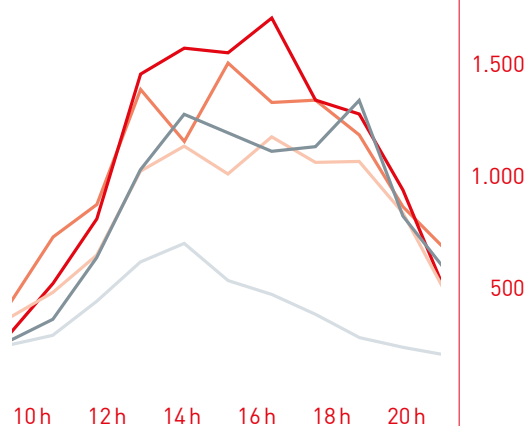
Untere Sögestraße **9.008**

Hutfilterstraße **11.594**

Obernstraße **11.138**

Passantenfrequenzen

Donnerstag, 17.6.2021



Sögestraße und Obernstraße/Hutfilterstraße bilden die Haupteinkaufsachsen, an die mehrere Passagen anschließen.

Die meisten Passantinnen und Passanten besuchen die Obern- und Hutfilterstraße. Optimale Startpunkte für den Aufenthalt in der Innenstadt bieten drei Straßenbahnhaltestellen. In dieser Haupteinkaufslage sorgen großflächige Geschäfte für die Ausstrahlung Bremens als attraktiver Einzelhandelsstandort. Etablierte Anbieter wie Peek & Cloppenburg, Anson's und H&M sowie neuere Geschäfte wie Appelrath Cüpper bieten ein hochwertiges Modeangebot.

Zum Schlendern lädt auch die Sögestraße mit ihrer historisch gewachsenen, kleinteiligen Baustruktur und der ansprechenden Architektur. Geschäfte wie COS, Wormland und Wempe bieten ein Premium-Angebot und werden durch weitere Filialisten ergänzt. Mehrere Cafés laden zum Verweilen in der Fußgängerzone ein.

Typisch für Bremens 1-a-Lagen sind die überdachten Passagen. Am stärksten wird die LLOYD PASSAGE frequentiert, die parallel zur Obernstraße verläuft. Die traditionell von großen Warenhausketten belegten Flächen erhalten aktuell ein neues Gesicht. In das Gebäude von Karstadt Sport ist kürzlich SportScheck eingezogen. Galeria Kaufhof wird demnächst vom Möbelhaus Opti-Wohnwelt genutzt.

PREISNIVEAU

Möbelhaus in bester Innenstadtlage

Der Onlinehandel setzt den stationären Einzelhandel in der Corona-Pandemie noch stärker unter Druck als schon in den Jahren zuvor. Das bewegt besonders Modehändler zu Umstrukturierungen und Kostenoptimierungen. Die Nachnutzung von großen Einzelhandelsflächen in den Innenstädten wird schwieriger. Für viele Einzelhändler passen nicht erst seit der Corona-

Pandemie die Mieten nicht mehr zu den Umsätzen. 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 Bremer 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. Voraussichtlich im Herbst 2021 bezieht die Opti-Wohnwelt die gesamte frei gewordene Fläche in zentraler Lage. Ein Möbelhaus in bester Innenstadtlage – ein solches Projekt wird sicherlich in vielen Städten bundesweit für Aufmerksamkeit sorgen.

STRUKTUR

Projekte schaffen neuen städtischen Charakter

Die Bremer Innenstadt steht vor der historisch einmaligen Gelegenheit, moderne städtebauliche Strukturen zu entwickeln. Dazu tragen Einzelhandelsprojekte bei, die aktuell geplant werden oder bereits im Bau sind.

Das Unternehmen Zech Bau, das bereits Miteigentümer der Karstadt-Immobilie ist, hat das Parkhaus Mitte erworben und plant unter dem Arbeitstitel City-Galerie eine Projektentwicklung rund um die LLOYD PASSAGE. Neben dem Karstadt-Gebäude soll auch das Gebäude von Opti-Wohnwelt/SATURN einbezogen werden. Aktuell laufen Gespräche mit den Eigentümern der Kaufhof-Immobilie und der Stadt,

Einzelhandelslagen Innenstadt Bremen

Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt

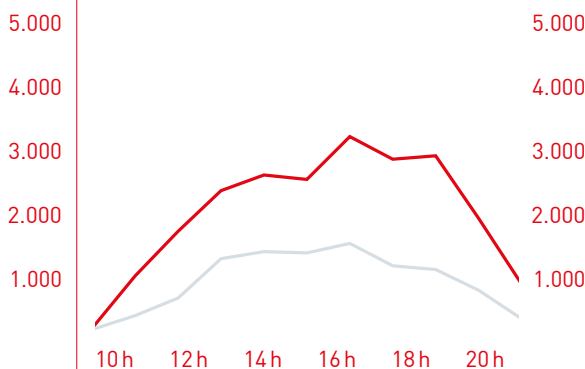


Foto: WFB

1/2 Opti-Wohnwelt/SATURN	5 Anson's	8 Peek & Cloppenburg
3 C&A	6 Thalia	9 Galeria Karstadt Kaufhof
4 H&M	7 Balgequartier	10 SportScheck

Passantenfrequenz

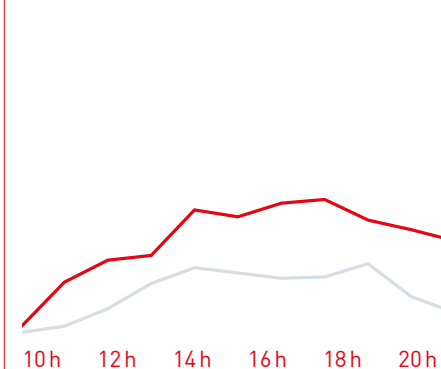
Obernstraße



Donnerstag, 17.6.2021 Samstag, 19.6.2021

Passantenfrequenz

Sögestraße



Donnerstag, 17.6.2021 Samstag, 19.6.2021



↑ Concept-Store FAEX (o.) in der Söge-
straße, Concept-Store m:pura (M.)
in der Knochenhauerstraße und Hello
Good Buy (u.) in der Obernstraße

wie sich diese Planungen mittelfristig um-
setzen lassen.

Ein umfassender Neustart ist für den
ehemaligen Lloydhof am Ansgarikirchhof
geplant. Im Frühjahr 2020 startete die Bau-
phase für das LEBENDIGE HAUS. Dort sollen
im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastrono-
mie das Umfeld neu beleben. In den Etagen
darüber ist ein Nutzungsmix aus Büros (u. a.
der neue Standort der WFB Wirtschaftsförde-
rung Bremen), Wohnungen, Apartments und
einem Hotel vorgesehen. Der Hotelbetreiber
Cosi konnte kürzlich vorgestellt werden.

Rund um das Johann Jacobs Haus
entsteht derzeit das BALGQUARTIER, zu
dem auch Essighaus, Kontorhaus und Stadt-
waage gehören. Hier sollen nach Plänen des
Unternehmers Dr. Johann Christian Jacobs
künftig Gastronomie, Einzelhandel und ein
Stadtmusikanten-Haus für Leben sorgen
und einen „Handlauf zur Weser“ schaffen.
Im Jahr 2022 soll mit dem Abriss und Neu-
bau des Essighauses begonnen werden.

Shopper mit Charme oder im Großformat

Ein vielfältiges Einzelhandelsangebot bie-
ten das bei Touristinnen und Touristen be-
liebte Schnoor-Viertel am Rand der City
und das quirlig-szenige „Viertel“ in den
angrenzenden Stadtteilen Ostertor/Stein-
tor. Hier trifft individueller Einzelhandel
auf Kulturangebote und vielfältige Gastro-
nomie. Diese sorgen für eine charmante
und urbane Atmosphäre.

In anderen Stadtteilen sind Shopping-
center wie die Waterfront und der Weser-

park oder Fachmarktzentren wie der Ein-
kaufspark Duckwitz gut zu erreichen. Sie
ermöglichen witterungsunabhängige Ein-
kaufsmöglichkeiten im Großformat.

Passantenfrequenz erholt sich

Bremen misst regelmäßig an zwei Tagen
im Jahr die Zahl der Passantinnen und
Passanten in den 1-a-Lagen. In diesem
Jahr hat sich die Besuchsfrequenz in der
Innenstadt erholt und erreicht im Schnitt
90 % des Niveaus der Zeit vor der Corona-
Pandemie.

Am Donnerstag, 17.6.2021, lag die
Frequenz rund 21 % über dem Wert des
Vorjahres. Am Samstag, 19.6.2021, lag
dieser Wert etwa 12 % unterhalb der
Vorjahresfrequenz. Da zu diesem Stich-
tag schon die gesamte vorangegangene
Woche mit besonders schönem Wetter
lockte, wurde möglicherweise nicht der
Samstag als hauptsächlicher Shopping-
Tag gewählt.

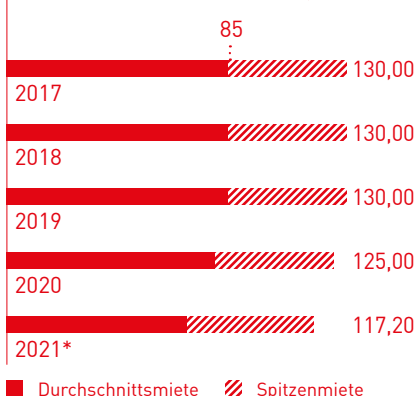
Insgesamt ist die Höhe der diesjäh-
rigen Passantenfrequenz ein sehr erfreu-
liches Ergebnis. Es bleibt abzuwarten, wie
sich die Besuchszahlen weiterentwickeln.
Diese können wetterabhängig nach oben
oder unten ausschlagen.

Einzelhandelsstandort 2022: konzeptionelle Neuausrichtung

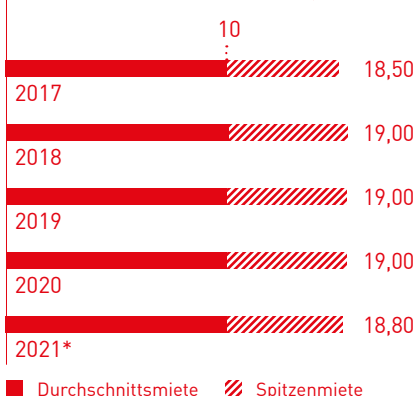
Die Bremer Innenstadt steht vor aussichts-
reichen Entwicklungen im Einzelhandel.
Spannend ist außerdem das mit Nachdruck
verfolgte Ziel, dort einen größeren Hoch-
schulstandort mit bis zu 10.000 Studieren-
den anzusiedeln. Bremer Wirtschaftsgrö-
ßen mit lokalem Bezug wie die Familie
Jacobs und der Bauunternehmer Kurt Zech
sind zusätzliche, bedeutende Treiber der
Innenstadtentwicklung.

Zugleich stößt die Stadt mit der
Auslobung von Wettbewerben aus dem
Aktionsprogramm Innenstadt für einen
Concept- und mehrere Pop-up-Stores die
konzeptionelle Neuausrichtung an. Sie will
damit zukunftsweisende Angebote etablie-
ren, neue Zielgruppen begeistern und die
Immobilienbranche im Veränderungspro-
zess begleiten. Darauf zielen auch weitere
kulturelle Aktivitäten und eine besucher-
freundliche Begrünung und Möblierung
des Innenstadtkerns mit Angeboten für
junge Zielgruppen ab, die für eine noch
höhere Attraktivität der City sorgen.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt 2017–2021, in €/m²



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteilen 2017–2021, in €/m²



* Prognosewert

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PROGNOSTEN PREISNIVEAUS

WOHNEN IN NEUEN STADTQUARTIEREN

Wohneigentum ist weiterhin stark gefragt und Geschosswohnungen machen 73 % aller Fertigstellungen aus

Die Zahl der Haushalte in Bremen wächst weiter und Wohnen in den neuen Stadtquartieren und am Wasser wird immer beliebter. Dementsprechend stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahr 2020 für Neubau-Eigentumswohnungen um 3,8 %. Die Mieten blieben dagegen nahezu auf Vorjahresniveau.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Mit über einer halben Million Einwohnerinnen und Einwohnern ist Bremen die größte Stadt im Nordwesten. Die Men-

schen lieben das maritime Flair und die hohe Lebensqualität, so wächst die Einwohnerzahl seit 2014 stetig. Die Zuwanderung übersteigt die natürliche demografi-

sche Bevölkerungsabnahme. Noch stärker steigt die Anzahl der Haushalte in Bremen, und zwar aufgrund des Trends zur Individualisierung und zum höheren Anteil an Single-Haushalten. Unterdurchschnittlich ist dagegen im bundesweiten Vergleich die Zahl der größeren Haushalte mit drei oder mehr Personen. Das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum wird auch weiterhin dafür sorgen, dass auf dem Wohnimmo-

Teil der Stephanitorhöfe auf der Überseeinsel © Philipp Obkircher für ROBERTNEUN
↓



bilienmarkt die Nachfrage das Angebot übersteigt. Auch die erhöhte Bautätigkeit kann den Bedarf nicht decken.

PROGNOSEN

Der Bauboom wird aller Voraussicht nach weitergehen. Weil die Nachfrage von Eigentümern und Kapitalanlegern steigt, wird das Angebot knapp und als Konsequenz steigen wie schon in den letzten Jahren die Kauf- und Mietpreise.

Trend zum neuen Stadtquartier

Es wird sehr viel gebaut in Bremen. Der Schwerpunkt beim Neubau von Wohnimmobilien lag im Jahr 2020 mit rund 81 % der Genehmigungen und 73 % 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.

Im vergangenen Jahr fokussierten sich Bauvorhaben verstärkt auf das Lokale. In ganz Deutschland wurden die Vorzüge von Stadtquartieren wiederentdeckt. Bremen hat als „Stadt der Quartiere“ diesen Trend frühzeitig erkannt. Neben den traditionell stark nachgefragten Wohnlagen Schwachhausen, Horn-Lehe und Oberneuland werden nun die neuen Viertel immer beliebter.

Bis circa Ende 2024 werden größere Quartiersentwicklungen 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. Diese urbanen Quartiere entstehen im Zuge der Revitalisierung von Brachflächen und der Nachverdichtung. Sie alle bieten neben neuem Wohnraum für unterschiedliche soziale Schichten auch diverse Arbeitsmöglichkeiten.

PREISNIVEAUS

Kaufpreise steigen weiter

Wie in den meisten Ballungsgebieten in Deutschland steht auch der Bremer Wohnungsmarkt unter Preisdruck. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen stiegen 2020 erneut sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt. Im Spitzensegment wurden bis zu 5.250 Euro/m² erzielt. Die Durchschnittskaufpreise lagen bei 4.150 Euro/m². Das ist eine Steigerung der durchschnittlichen Kaufpreise um 3,8 % im Vergleich zum Vorjahr.

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.

Im Fünf-Jahres-Vergleich sind die durchschnittlichen Kaufpreise in Bremen im Neubau um 33,8 % gestiegen (pro Jahr ein Plus von 6,2 %). Bis 2025 werden die Kaufpreise voraussichtlich um rund 10 % weiter ansteigen.

Mieten weniger dynamisch

Die Spitzenmieten erreichten 2020 in Bremen 14,10 Euro/m², was einer moderaten

Mietsteigerung von 0,7 % entspricht. In einzelnen Projekten wurden beim Erstbezug jedoch auch deutlich höhere Mieten erzielt, besonders bei Lagen am Wasser.

Der durchschnittliche Mietpreis lag bei 11,50 Euro/m², was dem Vorjahreswert entspricht. Zwischen 2015 und 2020 sind die Mieten für Neubauten durchschnittlich um rund 15 % gestiegen (pro Jahr um durchschnittlich 2,9 %). Trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie gehen Prognosen davon aus, dass sich die Mieten für Neubauten mit einem Plus von 12,3 % bis 2025 dynamisch entwickeln werden.



↑
Tabakquartier, Woltmershausen

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

	13,80
2016 (Ø 10,70)	
	14,00
2017 (Ø 11,00)	
	14,00
2018 (Ø 11,20)	
	14,00
2019 (Ø 11,50)	
	14,10
2020 (Ø 11,50)	
	14,46
2021* (Ø 11,80)	

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

	4.450
2016 (Ø 3.400)	
	4.900
2017 (Ø 3.500)	
	4.900
2018 (Ø 3.800)	
	5.100
2019 (Ø 4.000)	
	5.250
2020 (Ø 4.150)	
	5.475
2021* (Ø 4.330)	

* Prognosewert

TRANSAKTION PREISNIVEAUS RENDITE

STARKES JAHR, REKORD IN SICHT

Corona hat kaum Einfluss auf den Bremer Investmentmarkt und das Investmentvolumen bleibt hoch

Mit fast 530 Millionen Euro lag das Investmentvolumen 2020 nur knapp unter dem Wert des Vorjahres. Bremens hohe Entwicklungsdynamik sorgte für eine große Zahl investmentfähiger Immobilien. Der Anteil der Investitionen mit mittlerem Volumen stieg auf 37 %. Für das aktuelle Jahr 2021 zeichnet sich ein Investmentrekord ab.

→ Das Investmentvolumen lag im Jahr 2020 mit fast 530 Millionen Euro nur knapp unter dem sehr guten Ergebnis von 2019. Trotz der weltweiten Pandemie, die besonders internationale Investoren wenig entscheidungsfreudig machte, blieb der Wert deutlich über dem langjährigen Mittel. Offensichtlich haben viele Investoren ein hohes Vertrauen in den Bremer Immobilienmarkt. Zugleich bot Bremen eine

starke Entwicklungsdynamik mit einer großen Zahl investmentfähiger Immobilien.

TRANSAKTION Mehr Transaktionen mit mittlerem Volumen

In den letzten Jahren prägten Geldgeschäfte mit kleinerem Volumen den Markt. Im Jahr 2020 kamen mehr Transaktionen mit

einem Volumen zwischen 25 und 50 Millionen Euro hinzu. Sie machten 37 % des Gesamtvolumens aus.

Die Sammelkategorie Sonstige führte im Jahr 2020 wie auch schon 2019 die Rangliste der gefragtesten Assetklassen an. In den Jahren zuvor standen die Büroimmobilien an der Spitze. Allerdings haben sich die Werte wieder angenähert. Im Jahr 2021 könnten die Büroimmobilien

Rege Bautätigkeit in der Überseestadt und auf der Überseeinsel



ihren Stamplatz als gefragteste Investment-Assetklasse zurückerobern. Erneut wird die Volatilität des Bremer Investmentmarkts deutlich. Große Investments in einzelnen Assetklassen haben erheblichen Einfluss auf die Gesamtverteilung.

Die peripheren Lagen haben im Jahr 2020 ein wenig von ihrer zuvor hinzugekommenen Bedeutung verloren und stehen nur noch für rund 32% des Investmentvolumens. Am deutlichsten zugelegt haben die Bürolagen, die mit 55% über die Hälfte des gesamten Investmentvolumens ausmachten.

PREISNIVEAU

Investmentrekord möglich

Äußerst vielversprechend startete das Jahr 2021. 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 Auswirkungen einer vierten Corona-Welle.

Zurückhaltend geschätzt kann für das gesamte Jahr mit einem Investmentvolumen von über 550 Millionen Euro gerechnet werden. Im besten Fall, wenn noch ein bis zwei großvolumige Investments getätigt werden, könnte das Gesamtvolumen sogar die 600 Millionen-

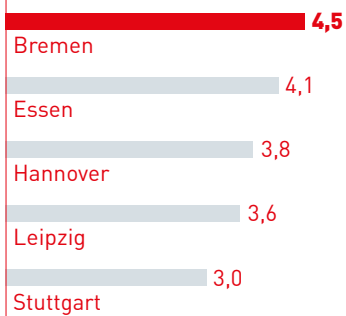
Euro-Marke übersteigen. Das wäre ein neuer Rekordwert für Bremen seit der Erfassung der Zahlen in diesem Marktbericht.

RENDITE

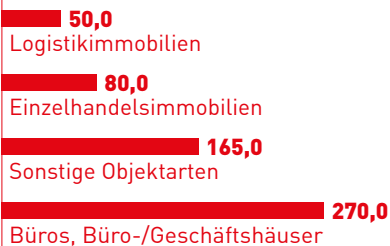
Fonds sind investmentfreudig

Vor allem die Spezialfonds sowie die Immobilien-Aktiengesellschaften und -fonds (REITs) zeigen sich weiterhin sehr investitionsfreudig. Entsprechend groß ist ihr Anteil am Transaktionsgeschehen im ersten Halbjahr 2021 und wird es voraussichtlich auch auf das gesamte Jahr gesehen bleiben.

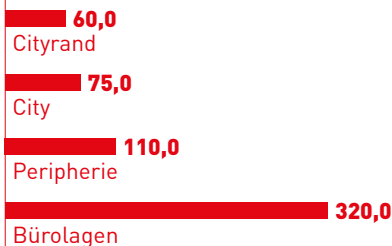
Nettoanfangsrendite (zentrale Lagen) für Büroimmobilien im nationalen Vergleich 2021*, in %



Transaktionsvolumina nach Objektart 2021*, in Mio. €



Transaktionsvolumina nach Lage 2021*, in Mio. €



* Prognosewert





Neue Konzepte werten
die Innenstadt auf, wie hier das
Open Space auf dem Domshof

→
Die Stadt am Fluss: Überseeinsel
von der Weser aus gesehen





Herausgeberin

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Bürgermeister-Smidt-Str. 101

28195 Bremen

Tel.: +49 (0) 421 96 00 - 10

Fax: +49 (0) 421 96 00 - 810

www.wfb-bremen.de