

INNENSTADT BREMEN IMMOBILIEN RESEARCH 2022/2023

12/09/2023

Im Auftrag von:

WFB WIRTSCHAFTS
FÖRDERUNG
BREMER



AGENDA

01 Die aktuelle Marktsituation im Einzelhandel

02 Der aktuelle Investmentmarkt

03 Der aktuelle Vermietungsmarkt

04 Highstreet-Lagen in Bremen

05 Fazit

A wide-angle photograph of a bustling pedestrian street in a European city, likely Krakow's Main Market Square. The street is lined with historic, multi-story buildings featuring ornate facades and numerous windows. A tall, ornate church tower with a green roof and a clock face is visible in the background. The street is filled with a large crowd of people walking. On the right side, there are outdoor cafe seating areas with white umbrellas, some of which have 'CHEF' and 'pepsi' logos. Banners and signs are visible on the buildings, including one with an elephant and another with a portrait. The overall atmosphere is lively and urban.

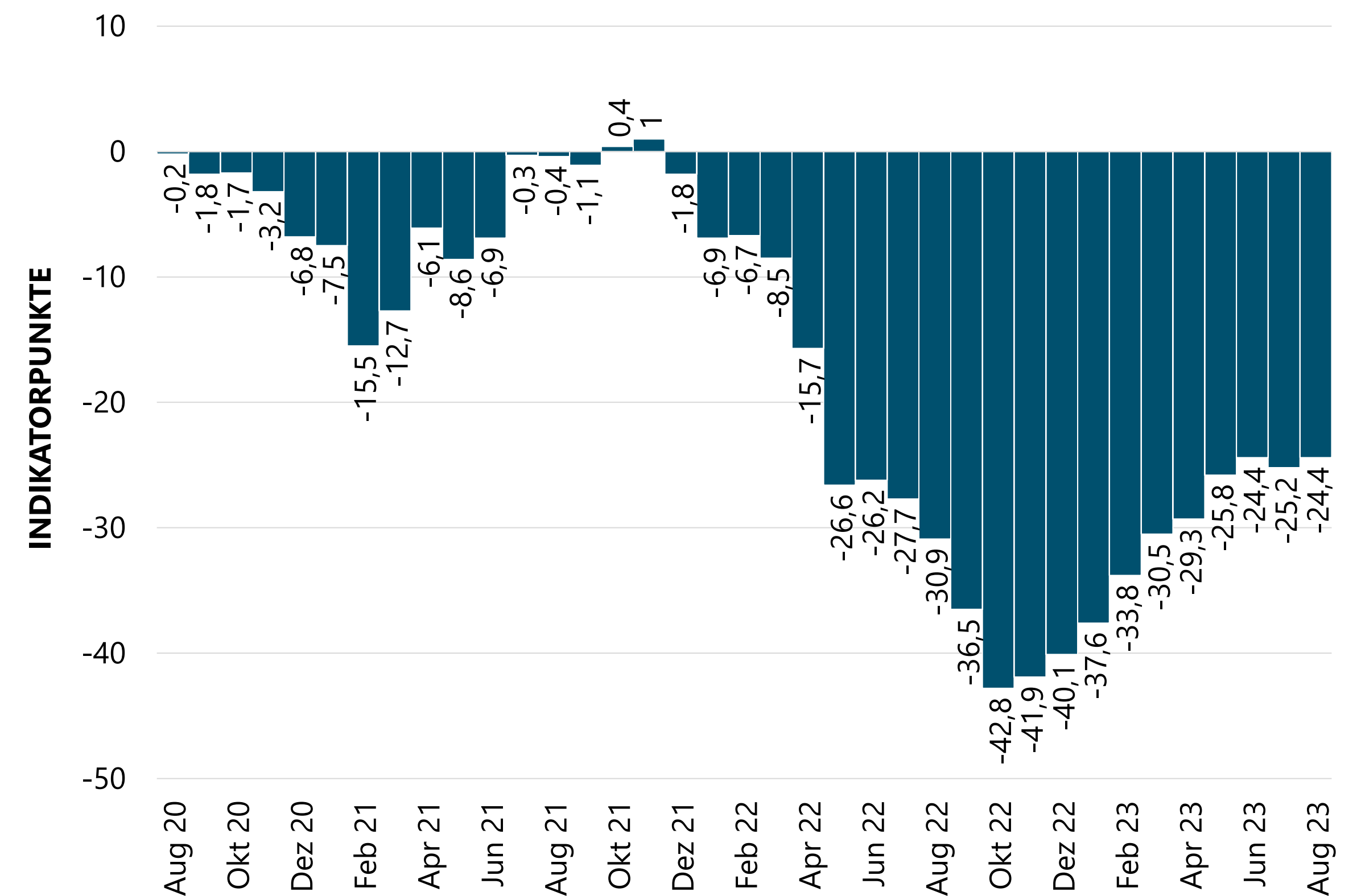
DIE AKTUELLE MARKTSITUATION IM EINZELHANDEL

Sehr herausfordernde Rahmenbedingungen haben reale Effekte.

// DIE AKTUELLE MARKTSITUATION IM EINZELHANDEL

- In der 2. Jahreshälfte 2022 hat sich das **Konsumklima** ausgehend von niedrigem Niveau weiter eingetrübt.
- Eine sich nur langsam abschwächende hohe Inflation, geringe wirtschaftliche Dynamik, fortlaufender Ukraine-Krieg sowie negative politische Diskussionen schüren die Unsicherheit, die ein tut. um eine deutliche Erholung zu verhindern.
- Nachholbedürfnisse aus den Corona-Zeiten (Reisen, Events) bzw. hohe Mieten lenken die Konsumausgaben der Verbraucher verstärkt in die Bereiche **Dienstleistungen** und **Wohnen**.

GfK Konsumklima
August 2020 – August 2023

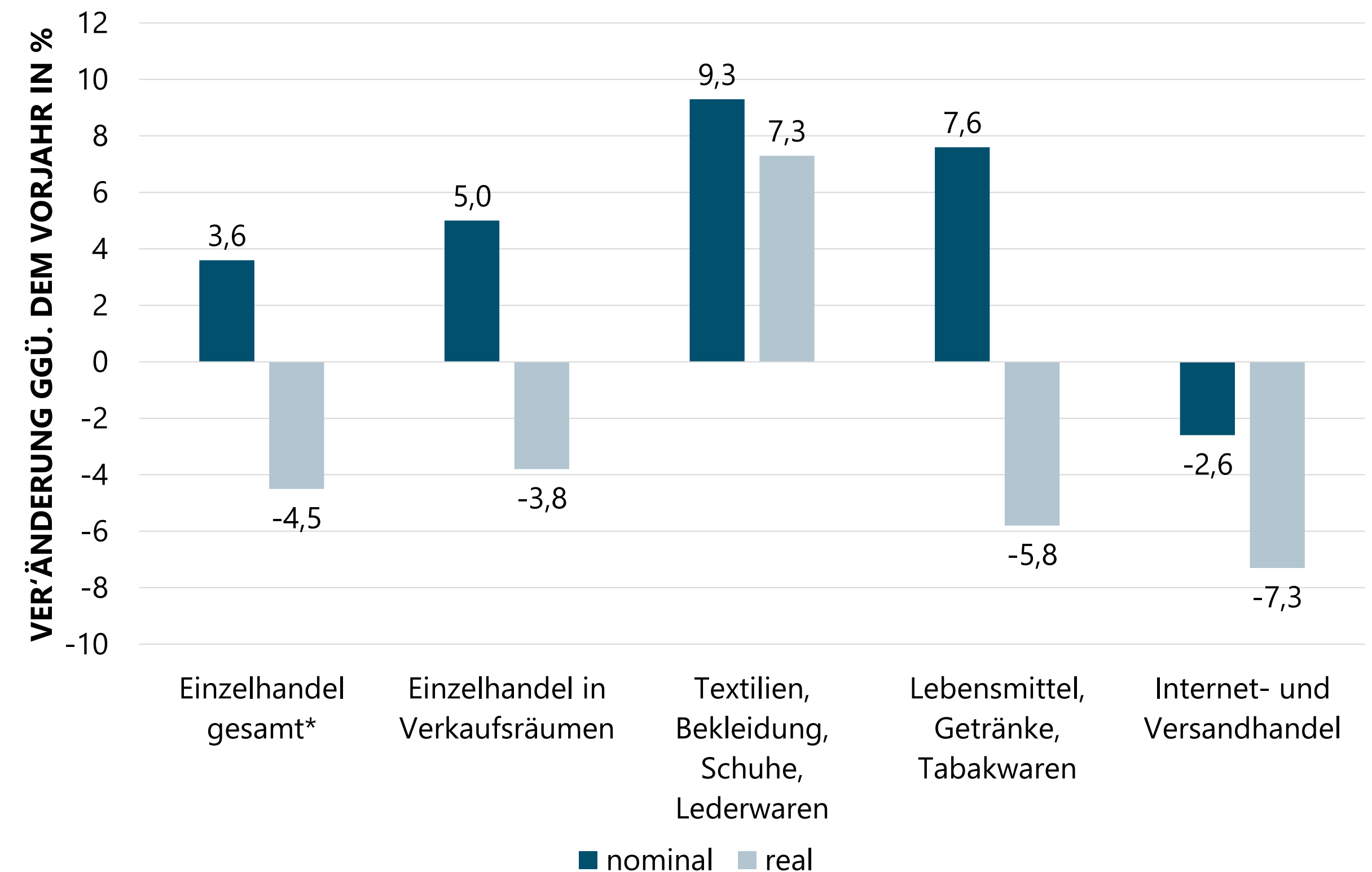


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH; Robert C. Spies KG

// DIE AKTUELLE MARKTSITUATION IM EINZELHANDEL

- **Einzelhandel** hat mit seinen Umsätzen das Nachsehen.
- Insofern nach einem mittelpträgigen Jahr 2022 lief das **erste Halbjahr 2023** so schlecht wie zuletzt zu Zeiten der Finanzkrise.
- Besonders ungünstig die Gewinner der Corona-Zeiten Internet- und Lebensmittel-Einzelhandel; gewisse **Aufholeffekte im Mode- und Innenstadt Einzelhandel**.

Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 1. Halbjahr 2023 für ausgewählte Sektoren



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH; Robert C. Spies KG; Destatis; *Einzelhandel ohne KFZ-Handel



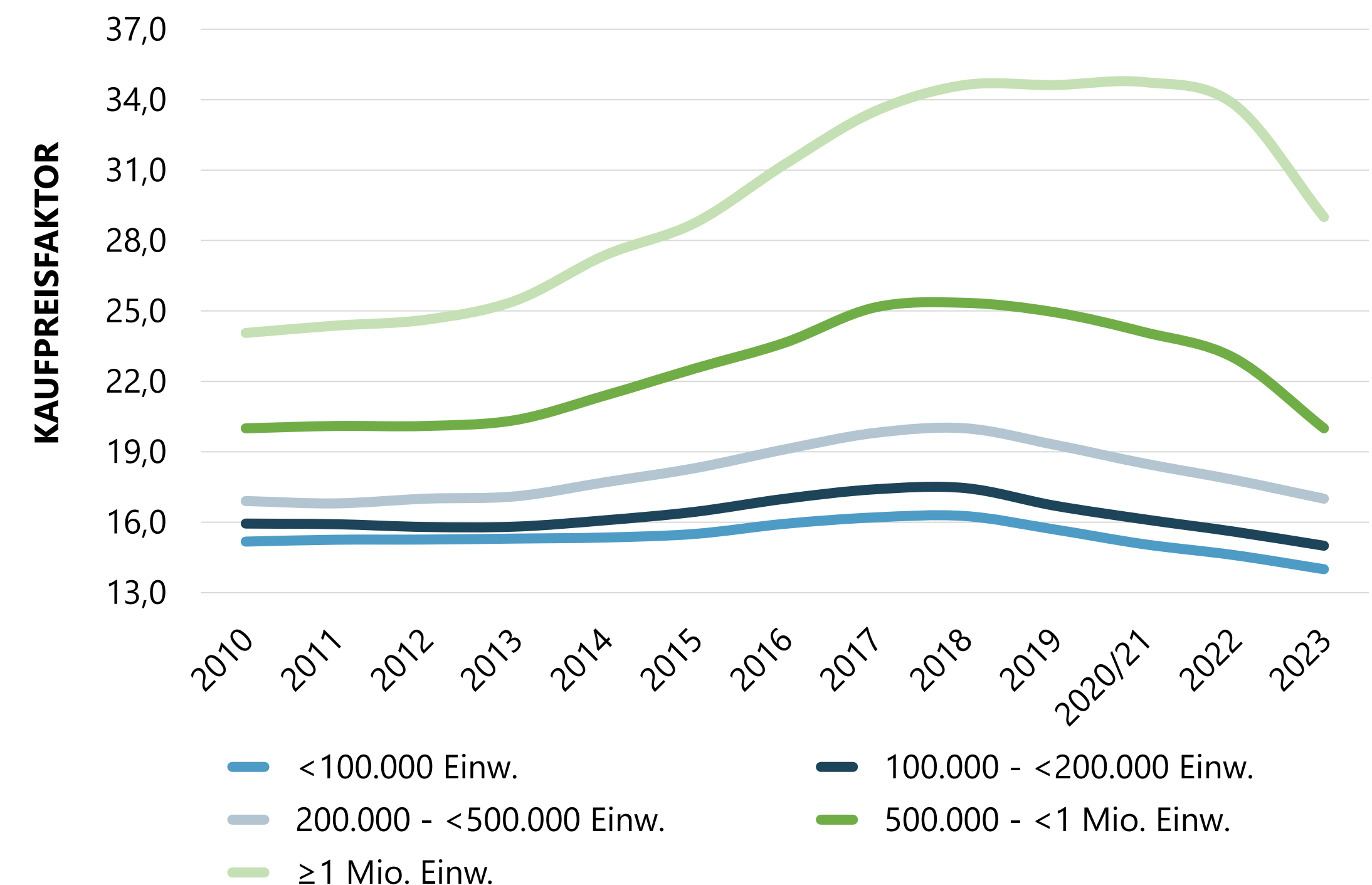
DER AKTUELLE INVESTMENT- MARKT

02 Kaufpreise in einer Phase der Neubestimmung auf deutlich gesunkenem Niveau.

// DER AKTUELLE INVESTMENTMARKT

- Die Kaufpreise von Immobilien-Assets sind im Nachgang zur 2022 eingesetzten Zinswende übergreifend stark **unter Druck** geraten.
- Die **Transaktionsvolumina** sind **stark gesunken**. Im ersten Halbjahr mit einem deutlichen zweistelligen Minus. Dies gilt auch für Handelsimmobilien.
- Das Zeitalter, in dem Handelsimmobilien ganz wesentlich ausgehend von ‚Comparables‘ vergleichbarer Transaktionen gekauft wurden, ist bis auf weiteres vorbei.
- Es geht heute umso mehr um die **individuelle Auseinandersetzung** mit dem jeweiligen Handels-/Immobilienobjekt oder –Portfolio. **Die Miete muss stimmen!** Mit Blick auf die IST-Nutzung benötigt der Käufer eine **exzellente Marktkennntnis** sowie möglichst auch einen **Plan B**.
- Als **potenzielle Käufer** sind aktuell primär Value-Add-Investoren oder Investoren mit viel Eigenkapital (insbesondere Family Offices) unterwegs. Mit einer generellen Belebung des Marktes ist nicht vor 2024 zu rechnen.

Kaufpreiskriterien für City-Geschäftshäuser Durchschnitt nach Stadtgröße

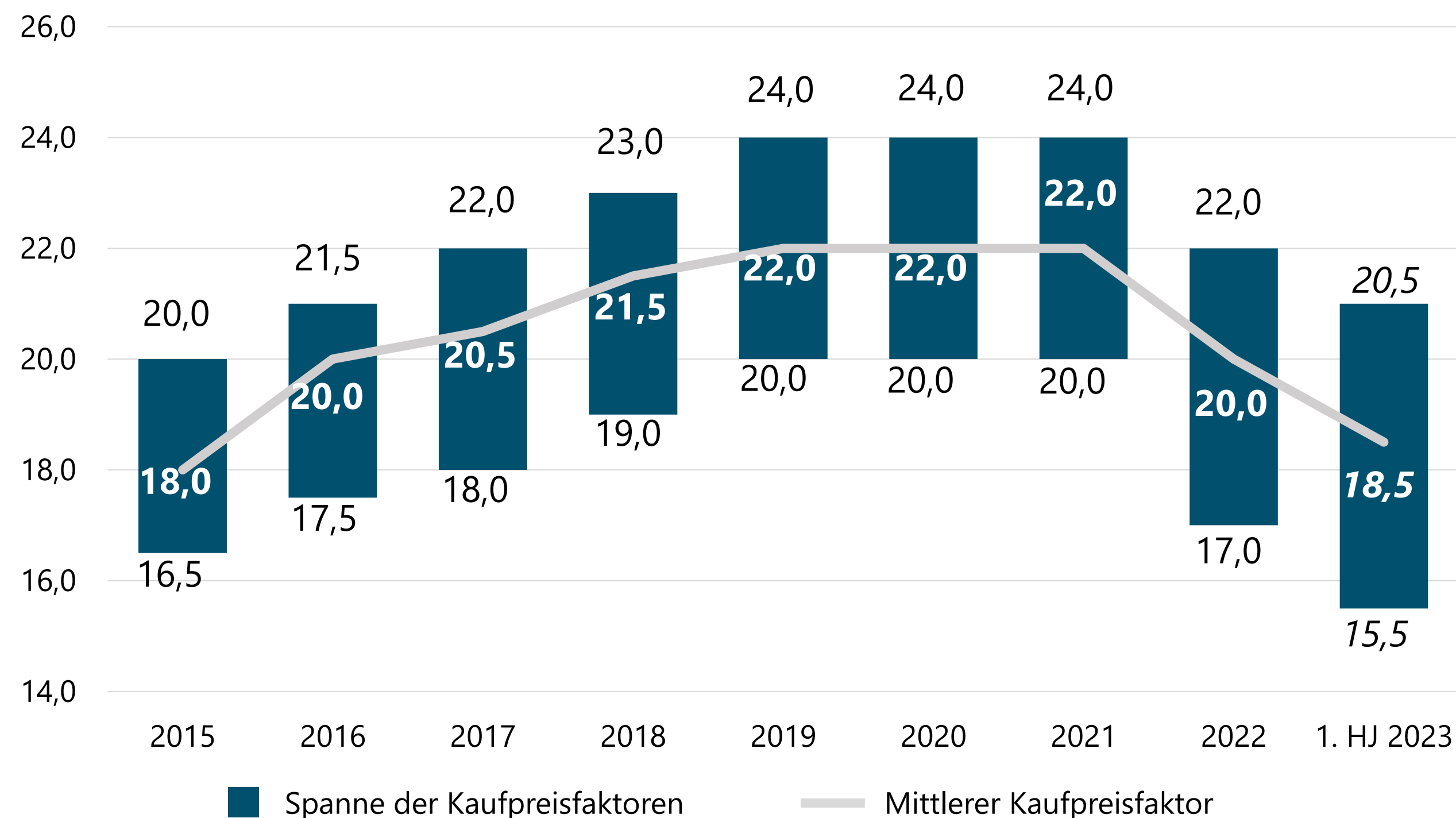


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH; Robert C. Spies KG

// DER AKTUELLE INVESTMENTMARKT

Kaufpreisfaktoren innerstädtischer Geschäftshäuser

In Bremen von 2015 bis 2023



Quelle: Robert C. Spies KG

- **Rückgang der Kaufpreisfaktoren** auf das Niveau von 2105 nach stetigem Anstieg bis 2019.
- Kaufpreisforderungen für absolute **Toplagen** weiterhin auf einem **sehr anspruchsvollem Niveau**.
- In 2022 nur eine Handvoll Transaktionen, alle aus der ersten Jahreshälfte.
- Ab Ende 2022 aufgrund von Inflation, Zinswende und geopolitischen Disruptionen hohe Verunsicherung im Markt mit **noch größerer Käuferzurückhaltung**.
- Gesamtes **Transaktionsvolumen** an Handelsimmobilien in der Innenstadt sehr **gering**; nur **sehr wenige Transaktionen** in 2022 und 2023.
- Auch größere Objekte stehen zum Verkauf.

The background image shows a modern, multi-story building with a glass facade. The interior is visible, featuring a wooden floor and a series of glass railings. The building is situated in an urban environment, with other buildings and trees visible in the background. The title text is overlaid on the right side of the image, with a vertical line to its left.

DER AKTUELLE VERMIETUNGS- MARKT

// DER AKTUELLE VERMIETUNGSMARKT

- Verändertes Konsumverhalten: Tiefgreifender **Strukturwandel** im stationären **Einzelhandel der Innenstädte** schon vor 2020, COVID-19 Pandemie war **Brandbeschleuniger**.
- **Mieterfrage „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**.
- Anhaltender 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.

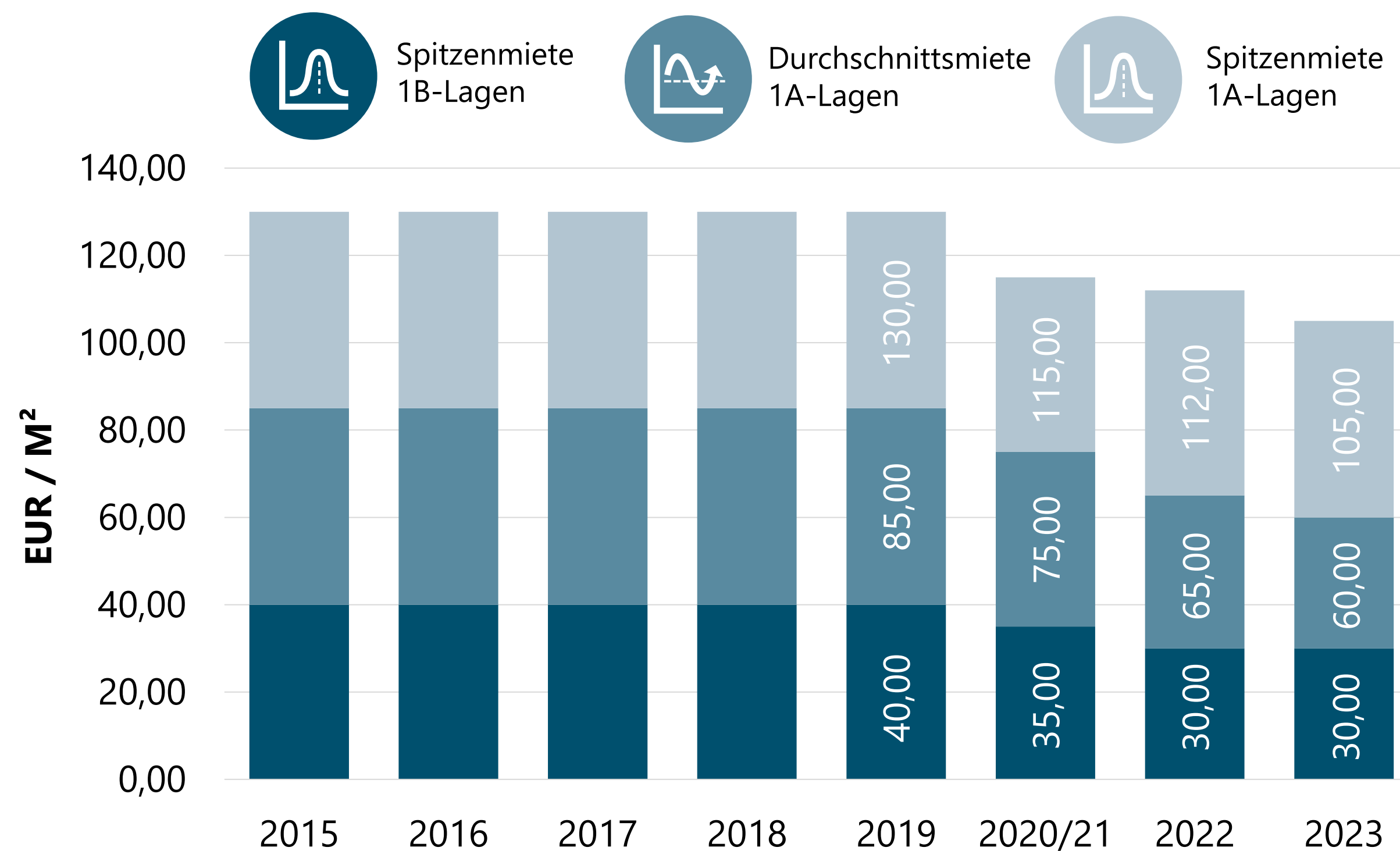


03 Einzelhandelsmieten stabilisieren sich

// DER AKTUELLE VERMIETUNGSMARKT

Einzelhandelsmieten in 1A- und 1B-Lagen

in Bremen von 2015 bis 2023 [mit optimaler Flächengröße und –zuschnitt]



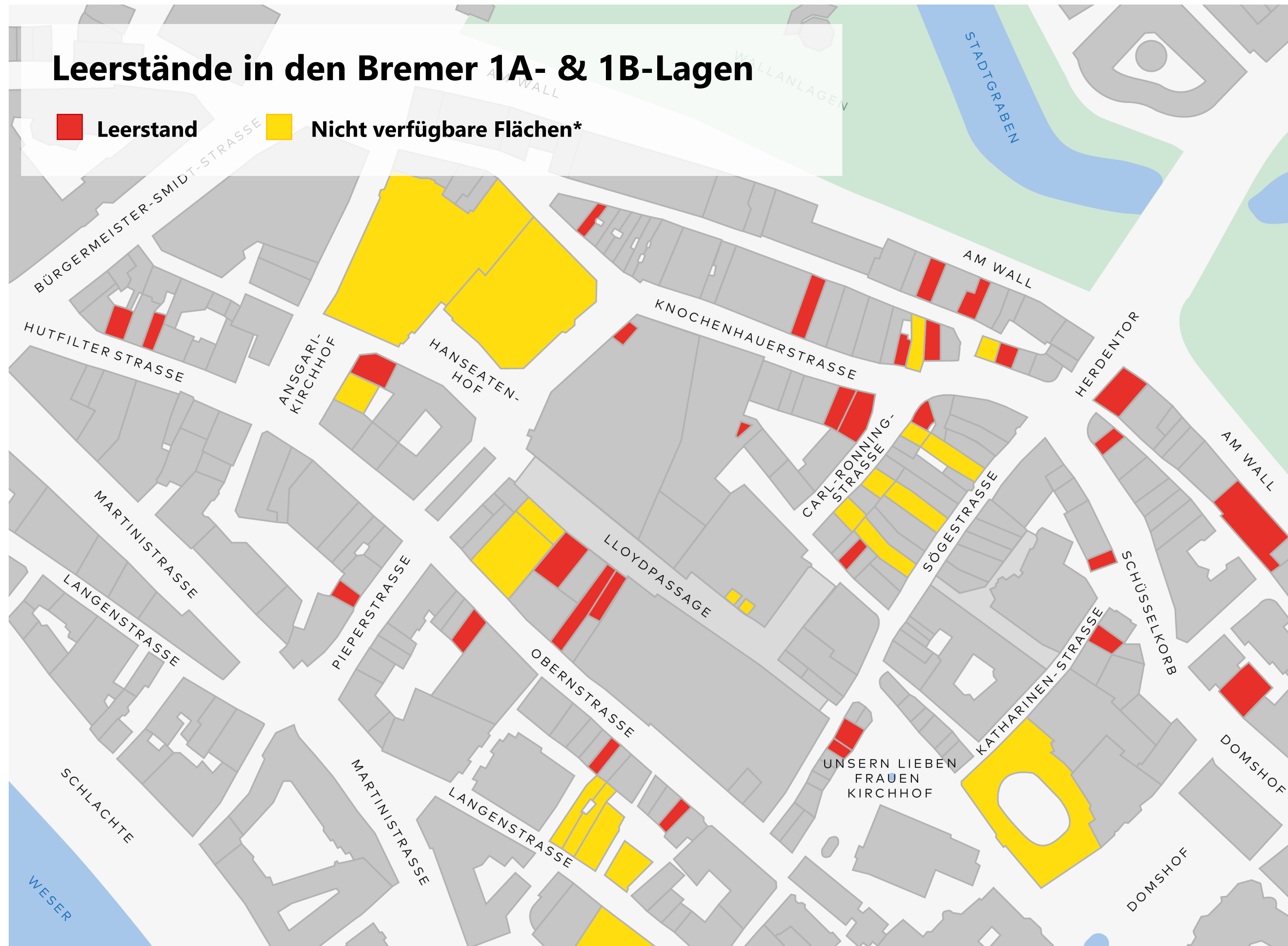
Quelle: Robert C. Spies KG, bulwiengesa AG

- Nach langjähriger Konstanz **signifikante Mieterückgänge** in Bremer Top-Lagen **seit 2019**, am aktuellen Rand **Stabilisierung auf neuem, geringeren Niveau.**
- Sowohl **Spitzenmiete** als auch **Durchschnittsmieten** in **1A-Lagen** standen schon vor der Pandemie unter Druck und geraten durch die **aktuellen politischen** und **weltwirtschaftlichen Entwicklungen** zusätzlich in Bedrängnis : Rückgänge **zw. -18 Prozent und -25 Prozent** und mehr.
- **Durchschnittsmieten** in 1A-Lagen rund **60 €/m²**, teilweise inkl. weiterer Zugeständnisse an die Mieter.
- In 2023 leicht gestiegene Mieternachfragen; hohe Beratungsintensität auf Mieter- wie Vermieterseite.
- **Nachfrage** äußerst **selektiv**: dann starke Nachfrage auf einzelne ausgewählte Topobjekte

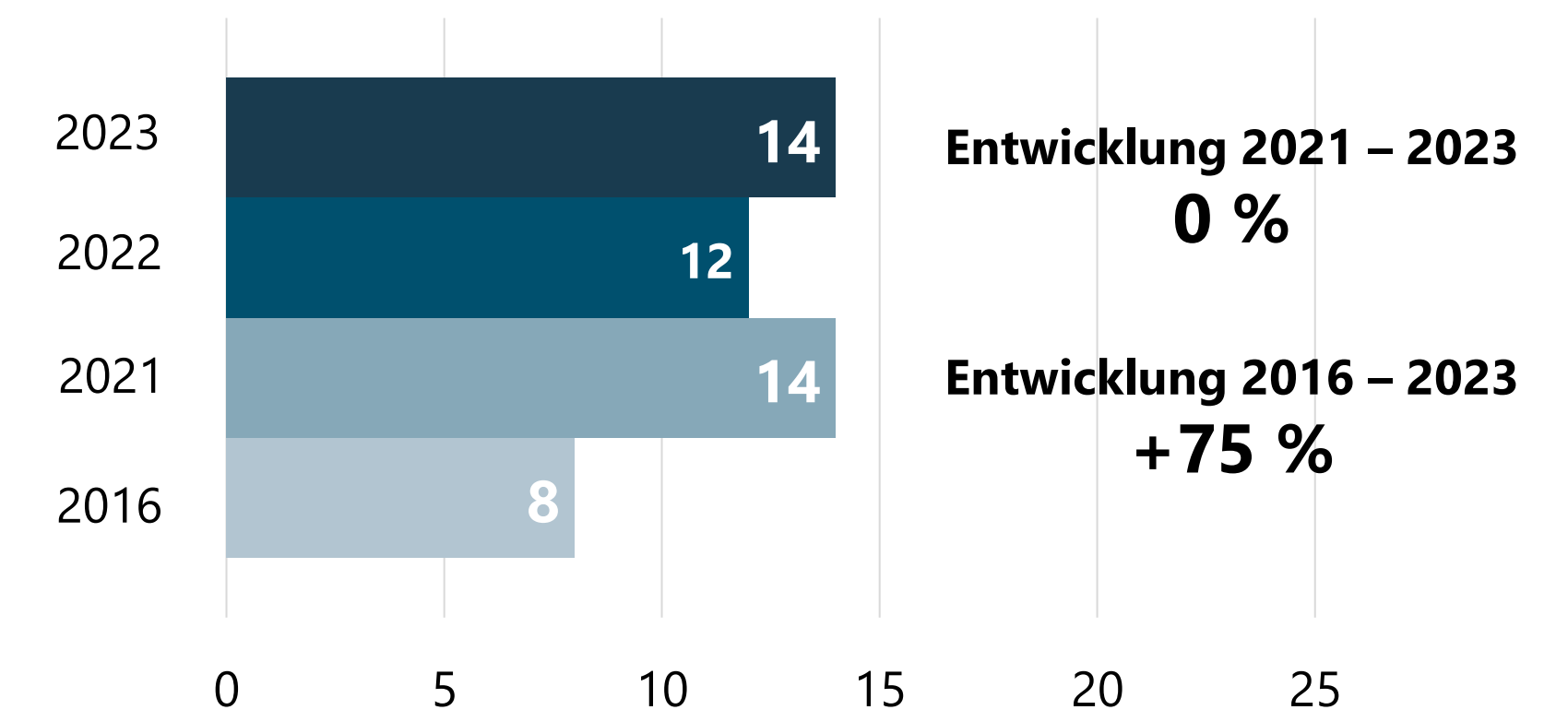
A woman with long blonde hair is seen from the side, looking out over a historic cobblestone square in Bremen. The square is filled with people and outdoor seating areas with umbrellas. In the background, there are historic buildings with red-tiled roofs and a large church with a tall spire. The text "HIGH-STREET-LAGEN IN BREMEN" is overlaid in white, bold, sans-serif font, with a vertical line to its left.

HIGH-STREET-LAGEN IN BREMEN

Attraktive Leerstände finden Nachnutzungen



Anzahl der Leerstände in den 1A-Lagen



- Die **aktuelle Nachfragesituation** und die **angespannte Situation** in der Bremer Innenstadt zeigt sich insbesondere in den **Leerständen**. Von 2016 bis 2023 ist die Anzahl leerstehender Flächen **gestiegen**.
- Leerstandssituation** in 2023 vor allem in 1A-Lagen **weitestgehend stabil** ggü. dem Vorjahr.
- Sögestraße** seit Mitte 2022 **recht dynamisch** mit Mieterwechseln und Neuvermietungen.



FAZIT

05 Dringend gesucht: Nachhaltige Impulse und Projekte für die Innenstadt



Konfrontation mit **übergeordneten Trends** wie Digitalisierung und Mietermarkt.

Bedeutungszuwachs des **vertikalen Nutzungsmixes**.



Offenheit für **innovative Konzepte, neue Nutzer und Mietmodelle**.



Intensivere Kooperation aller innen-stadtrelevanten Akteure → Handlungsbedarf deutlich gestiegen.



Berücksichtigung des Faktors **Zeit!**



Rahmenbedingungen durch Inflation, Zinsen, Energie, Regulierungen **sehr herausfordernd**.

Entwicklung eines **qualitäts-volleren** und **vielfältigeren Profils** der Bremer Innenstadt.

Gezielt steigende selektive **Nachfrage**. Aktuell wirkt beachtlicher **Leerstand** dem entgegen.



Positiver Impuls **Balge-Quartier!**
Aber was wird aus Sparkasse am Brill,
Hanseatenhof...



Sprechen Sie uns gerne an!



Robert C. Spies KG

Leiter Research

0421 / 173 93-78

p.kaiser@robertcspies.de



CIMA Beratung + Management GmbH

Leitung cima.immobilien

0451 / 38968-0

petersen@cima.de

Das hier gezeigte Bildmaterial ist Eigentum der Robert C. Spies KG bzw. der CIMA Beratung + Management GmbH und darf nicht ohne Zustimmung im Ganzen oder in Teilen verbreitet und/oder verwertet werden. Bei widerrechtlicher Nutzung und/ oder Verwertung dieses Bildmaterials behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Ferner enthält die Präsentation nicht lizenziertes Bildmaterial, welches uns von Stockagenturen zu Präsentationszwecken zur Verfügung gestellt wurde und bei Bedarf und im Falle einer Vervielfältigung entsprechend lizenziert werden muss.

VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

Im Auftrag von:

WFB WIRTSCHAFTS
FÖRDERUNG
BREMEN

