



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

2019

IMMOBILIENMARKT- REPORT BREMEN

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL
WOHNEN | INVESTMENT

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓



Bremen macht es immer wieder spannend – nicht nur im Fußball. Auch der Immobilienmarkt startete 2018 zurückhaltend, um sich dann umso dynamischer im zweiten Halbjahr 2018 zu entwickeln. Quasi in letzter Minute erzielten die Büroimmobilien einen Flächenumsatz, der die Prognosen übertraf und die Zielmarke für das laufende Jahr 2019 vorgibt: die 100.000m² zu knacken. Die Aussichten sind gut. Erstens werden wieder deutlich mehr Büroflächen fertiggestellt. Zweitens hat die Zech Group angekündigt, sich auf 18.500m² in der Überseestadt anzusiedeln.

Die höchsten Erwartungen erfüllt hat der Markt für Logistikimmobilien. Während der Bestand an Logistikhallenflächen in Deutschland um 1% anwuchs, schaffte Bremen 3%. Damit beläuft sich der derzeitige Bestand auf über 2,9Mio.m² – bei einem Leerstand von niedrigen 3,01%. Auch der Flächenumsatz stieg um 57%. Zwei Drittel davon wurden im GVZ Güterverkehrszentrum Bremen generiert.

Als Einzelhandelsstandort befindet sich Bremen wie viele deutsche Einkaufsmetropolen im Umbruch. Der Online-Handel, der im Logistikbereich für Umsatzschübe sorgt, macht den stationären Geschäften zu schaffen. Doch Bremen ist vorbereitet. Mit attraktiven Projektentwicklungen wie der City-Galerie, dem Ansgari-Haus oder dem Balge-Quartier schafft die Innenstadt neue Perspektiven – für Einkaufserlebnisse, die es so nicht online gibt.

Ebenso kennen die Bauaktivitäten auf dem Bremer Wohnungsmarkt keinen Stillstand mehr. Dennoch reichen sie weiterhin nicht aus, um alle Nachfrageüberhänge abzubauen. Dabei sind die Kaufpreise in den letzten fünf Jahren deutlich stärker als die Mietpreise angestiegen.

Umsatzstark bleibt auch der Bremer Investmentmarkt. Das unverändert große Interesse der Investoren dürfte in diesem Jahr wieder zu einem Gesamtvolumen jenseits der 500 Mio. Euro führen.



Foto: Caspar Sessler

Der vorliegende Immobilienmarkt-Report liefert Ihnen nicht nur alle Daten und Details zu den aktuellen Entwicklungen. Vor allem ist er ein erneuter Beleg dafür, was den Standort Bremen so besonders macht: eine dynamische Stabilität. Profitieren Sie davon! Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



Neubau der Sparkasse Bremen im Technologiepark

VIDEO GUARD

Visualisierung: denkmalneu



Das Lebendige Haus, City



Hafenpassage, Überseestadt



Weserhöfe (Mondelez), Neustadt

Visualisierung: Justus Grosse
Projektentwicklung GmbH

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2019 *

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS

6 – 11

MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN 2019 **

FLÄCHENUMSATZ | GEWERBEGEBIETE | PREISNIVEAUS

12 – 17

EINZELHANDELSSTANDORT BREMEN 2019 *

STRUKTUR | LAGEN | PREISNIVEAUS

18 – 23

MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2019 *

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | PREISNIVEAUS | PROGNOSEN

24 – 25

INVESTMENTMARKT-REPORT 2019 *

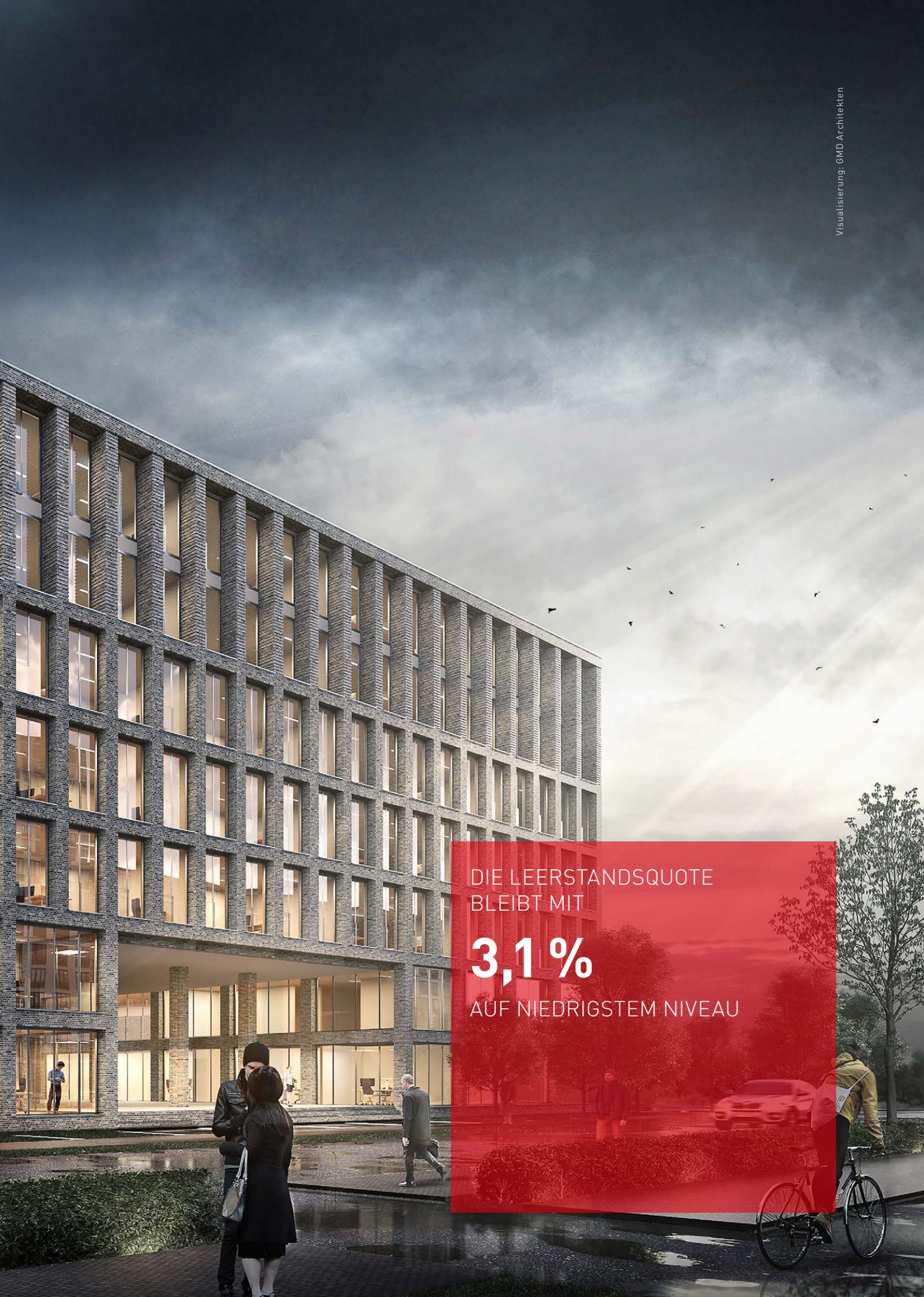
TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS

26 – 27

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2019

FLÄCHENUMSATZ
BAUTÄTIGKEIT
PREISNIVEAUS





DIE LEERSTANDSQUOTE
BLEIBT MIT
3,1%
AUF NIEDRIGSTEM NIVEAU

A nighttime photograph of a city skyline. In the foreground, a brick building with a grid of windows is illuminated from below. A semi-transparent red rectangle is overlaid on the left side of the image, containing white text. In the background, several modern glass skyscrapers are lit up, and a tall construction crane with a bright light at its tip stands out against the dark sky. The moon is visible in the upper right quadrant.

DER BÜROFLÄCHENUMSATZ
STEIGT LEICHT AUF

101.500 m²

Blick in die Überseestadt

RECEPTION

BREMEN NIMMT KURS AUF DIE 100.000

2018 betrug der Büroflächenumsatz in Bremen 93.000 m². Davon entfielen 60% auf das zweite Halbjahr. Mit größeren Vermietungen konnten die schon guten Umsatzprognosen übertroffen werden – darunter 3.250 m² an die Basler Versicherung in der Airport-Stadt. Trotz eines leichten Rückgangs im Vergleich zu 2017 lag der Gesamtumsatz damit fast 4.000 m² über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (89.300 m²). Den größten Beitrag dazu leistete der Baubeginn der neuen Sparkassenfiliale im Technologiepark – mit 12.500 m² zur Eigennutzung.

Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2019 bewegte sich mit 50.400 m² auf einem höheren Niveau als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, vor allem wegen der Ankündigung der Zech Group, in ihrem selbst entwickelten „Europahafenkopf“ in der Überseestadt die neue Firmenzentrale sowie sechs oder sieben Unternehmen der Gruppe anzusiedeln. Diese Eigennutzung von rund 18.500 m² ist ein wesentlicher Baustein für den sehr guten Jahresauftakt 2019. Mit der Polizei Bremen hat die öffentliche Hand die bislang größte Fläche angemietet: ca. 4.000 m² in peripherer Lage.

Im Segment der kleinteiligen Vermietungen ist in der zweiten Jahreshälfte mit einem Anstieg zu rechnen, da Bürobauten fertiggestellt sind. Dem Vernehmen nach steht auch ein weiterer Großabschluss über 5.000 m² im Technologiepark bevor. All dies deutet darauf hin, dass der Umsatz bis zum Jahresende die magische Grenze von 100.000 m² wieder überschreitet.

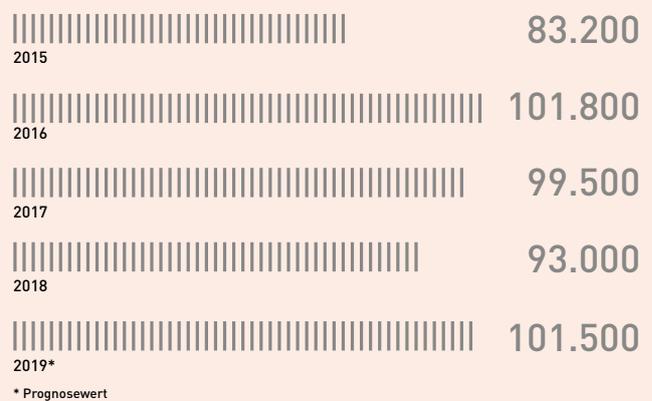
Kleinteilige Umsätze dominieren

54% des Gesamtumsatzes entfielen 2018 auf Flächen bis zu 1.000 m². Abschlüsse über mehr als 5.000 m² wurden nur vereinzelt registriert. Dazu gehörte die Flächen-Eigennutzung der Sparkasse Bremen. Insgesamt addiert sich das zu einem Gesamtvolumen von 18.300 m² in dieser Größenkategorie. Dennoch war der Umsatz durch die Vermietung mittelgroßer Büroflächen zwischen 1.000 und 5.000 m² größer.

Dagegen ist das erste Halbjahr 2019 deutlich weniger von kleinteiligen Umsätzen geprägt als in den Vorjahren. Die kleineren Flächen rangieren mit einem Umsatzanteil von 42% weiter an der Spitze, diesmal jedoch dicht gefolgt von

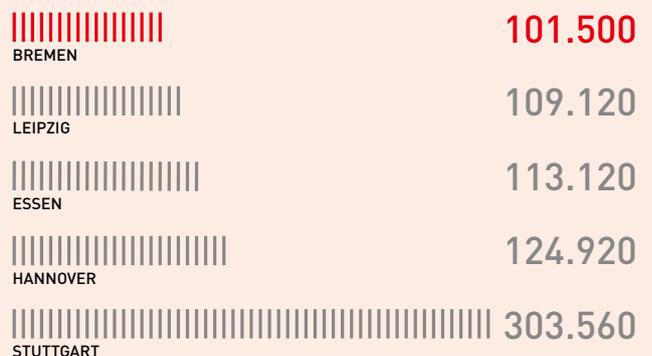
den Großflächen mit annähernd 37%. Diese Entwicklung ist allein durch die groß angelegte Flächen-Eigennutzung der Zech Group zu erklären. Weitere Mietvertragsabschlüsse über 5.000 m² sind für das zweite Halbjahr 2019 avisiert.

Vermietete Büroflächen in Bremen 2015 bis 2019 in m²



* Prognosewert

Vermietungsleistung im Großstadtvergleich 2019 in m²*



* Prognosedurchschnitt der letzten fünf Jahre

Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen 2019 in m²*



* Prognosewert

* Alle Angaben für Büroflächen in m² = m² MF/G



Überseeinsel (Kellogg-Gelände), Überseeestadt



City Gate, Bahnhofsvorstadt



Vulkan-Verwaltungsgebäude, Vegesack



Fernbus Terminal, Bahnhofsvorstadt

City überholt Überseeestadt – aber nur kurz

Anders als in den beiden Vorjahren konnte 2018 die Innenstadt mit 28.500m² den höchsten Umsatz verbuchen. Auf Platz 2 folgte mit 20.000m² der Technologiepark/Universität, in dem vor allem der Sparkassen-Neubau für deutliche Zuwächse sorgte. Die Überseeestadt fiel auf den dritten Rang zurück, da hier 2018 nur wenige Büroflächen fertiggestellt wurden. Umsatzschwächster Teilraum war der Cityrand mit 5.000m².

Wie bereits erwähnt, dominiert 2019 bislang die Eigennutzung der Zech Group in der Überseeestadt. Auch aufgrund des schwächeren Vermietungsmarktes macht der Standort mit 24.000m² fast die Hälfte des Gesamtumsatzes im ersten Halbjahr aus. Dahinter rangiert durch eine größere Vermietung das Stadtgebiet mit 8.000m². Sehr verhalten zeigt sich der Markt in der Airport-Stadt. Zwar eröffnete hier zu Beginn des Jahres das ECOMAT der WFB, die Flächen waren jedoch schon zu 80% vorvermietet. Entsprechend wenig trugen sie 2019 zum Umsatz bei. Auch die Vermietung an die Basler Versicherung erfolgte noch kurz vor Ende 2018. Entsprechend liegt der Gesamtumsatz in der Airport-Stadt bis dato deutlich unter dem Niveau der Vorjahre. Mittelfristig ist jedoch eine Steigerung zu erwarten – durch die Fertigstellung des vierten Bauabschnitts des dortigen Europa-Centers im zweiten Halbjahr 2020.

Zech Group prägt das Marktbild

2018 verteilten sich die Flächenumsätze noch relativ gleichmäßig auf die verschiedenen Branchen. So erreichte

keine von ihnen einen Umsatzanteil über 20%. Die Eigennutzung der Zech Group hat dieses Bild 2019 grundlegend verändert. Durch die Aktivitäten des Projektentwicklers entfällt auf die Kategorie „sonstige Dienstleistungen“ ein marktbeherrschender Umsatzanteil von fast 43%. Weit abgeschlagen folgt die öffentliche Hand mit aktuell 17%. Ein knapp zweistelliges Ergebnis schaffte im ersten Halbjahr 2019 nur noch die Branche „Kommunikations- und Informationstechnik“ mit 10,1%. Obwohl davon auszugehen ist, dass sich die Branchenverteilung im Laufe des Jahres normalisieren wird (etwa durch eine für das zweite Halbjahr avisierte große Vermietung im Technologiepark), wird es 2019 eine ungleichmäßigere Verteilung als 2018 geben.

Entwicklung der Bautätigkeit 2015 bis 2019 in m²



* Prognosewert

gesamt

■ davon nicht mehr verfügbar

■ davon verfügbar (Leerstände)

Wieder deutlich mehr neue Büroflächen

2018 wurden fast 30.000m² Bürofläche neu errichtet – deutlich mehr als im Jahr zuvor. Das größte Objekt war mit 10.500m² das Office-Center Überseestadt in der Kon-sul-Smidt-Straße. Jeweils mit mehr als 5.000m² eröff-neten das 24’7 twentyfourseven, sowie der Handels- und Bürokomplex von Aldi Nord im Technologiepark.

Mit den Neubauten City Gate, dem Tor zur Stadt, und dem ECOMAT (Airport-Stadt) sowie mit der Sanierung des Bremer Carrées/Ansgari-Haus wurden im ersten Halb-jahr 2019 bereits Objekte mit einer Gesamtbürofläche von 18.000m² fertiggestellt. Im zweiten Halbjahr folgen wei-tere Großprojekte wie der Überseetower/Bömers Spitze und die Überseegärten (Überseestadt) oder der neue Fir-mensitz von Kühne & Nagel (City). Läuft alles nach Plan, verfügt der Markt zum Jahreswechsel über 50.000m² neue Büroflächen. Ein noch höheres Flächenvolumen wird für 2020 erwartet, wenn weitere 90.000m² Büroflä-che fertiggestellt werden könnten.

Leerstand weiter auf niedrigem Niveau

Durch die vergleichsweise wenigen Fertigstellungen in den Vorjahren war die Leerstandsquote spürbar gesun-ken. 2018 konnte dagegen kein nennenswerter Rück-gang registriert werden. Zum Jahresende standen ca. 110.000m² leer. Das Jahr 2019 wird voraussichtlich mit einem leichten Anstieg bis auf 113.000m² enden; trotz des noch einmal höheren Fertigstellungsvolumens steigt der Leerstand nur marginal an. Die prognostizierte Quote von 3,1% wird leicht oberhalb des strukturellen Leer-standsniveaus bleiben.

Die geringsten Leerstände verzeichnet nach wie vor die Überseestadt. Auch die noch verfügbaren Flächen in den kommenden Objekten dürften schnell vermietet sein. Dennoch wird sich der Leerstand hier insgesamt auf 5.000m² erhöhen. Sehr stabil zeigt sich unterdessen die Leerstandssituation in der City, in der Airport-Stadt und im Technologiepark/Universität. Mit 39.500m² den höchsten Leerstand weist weiterhin die City auf, in der viele nicht marktgerechte Flächen auch 2019 einen nen-nenswerten Abbau behindern. Etwas zunehmen dürften die Leerstände am Cityrand.

Leicht steigende Spitzenmieten in Top-Lagen

Für das laufende Jahr zeichnet sich ab, dass sich die 2018 erreichte Spitzenmiete von 13,80 Euro/m² in der Übersee-stadt nochmals auf 14,00 Euro/m² erhöht. Auch die Durch-schnittsmiete des sehr modernen Immobilienbestandes in der Überseestadt steigt hier auf 11,80 Euro/m². Moderater fällt der Anstieg in der City aus: Die Durchschnittsmiete

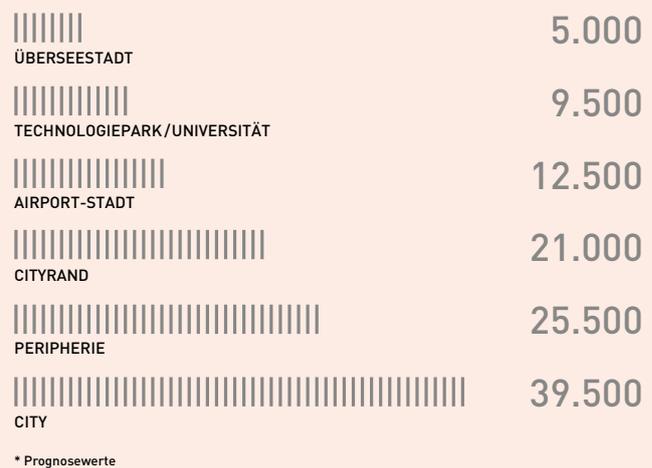
stagniert bei 8,70 Euro/m², die Spitzenmiete steigt im Ver-gleich zum Vorjahr nur um 10 Cent auf 13,10 Euro/m².

Angesichts der Fertigstellung attraktiver Neubaufächen festigt die Überseestadt ihre Bedeutung als Top-Lage. Im Einzelfall werden hier für kleinteilige und sehr gut ausge-stattete Büroeinheiten Mieten gezahlt, die noch deutlich über dem Spitzenmietniveau liegen. Am schwach nach-gefragten Cityrand ist hingegen von einer Stagnation der Mietpreise auszugehen. Dasselbe gilt für die Peripherie – aber nur so lange, bis die geplanten Neubauvorhaben rea-lisiert sind. Längerfristig ist auch hier mit einer leichten Mietpreissteigerung zu rechnen.

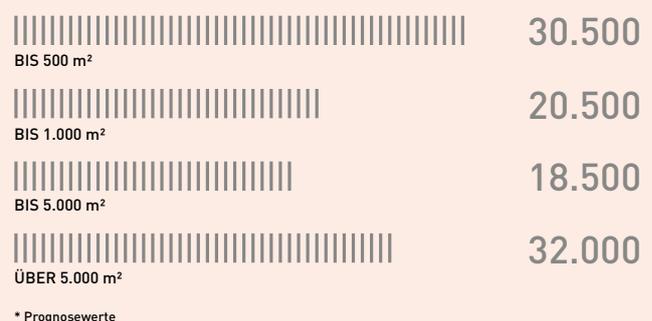
Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich 2019 in m²*



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte 2019 in m²*



Größenstruktur der Vermietungsleistung 2019 in m²*



MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN 2019

FLÄCHENUMSATZ
GEWERBEBEGEBIETE
PREISNIVEAUS





DER FLÄCHENUMSATZ
STEIGT 2019 AUF CA.

294.000 m²



DER LOGISTIKHALLEN-
FLÄCHENBESTAND
STEIGT AUF

2,92 Mio.m²

BREMEN BAUT SPITZENPOSITION AUS

Nach der Automobilindustrie und dem Handel ist die Logistikbranche mit rund 3 Mio. Beschäftigten der größte Wirtschaftszweig Deutschlands – noch vor der Elektronikbranche und dem Maschinenbau.

Mit insgesamt rund 115.000 Beschäftigten prägt die Logistik auch die Metropolregion Bremen-Oldenburg. Vor allem Bremen ist ein Hotspot. An den Container-Terminals in Bremerhaven landen täglich riesige Warenmengen an, die zum größten Teil in der Stadt Bremen kommissioniert oder weiterverarbeitet werden. Auch die Warenströme aus den Häfen Hamburg und Wilhelmshaven fließen immer öfter über Bremen zu ihren nationalen und internationalen Zielen.

Diese infrastrukturelle Schlüsselposition in der Mitte Europas eröffnet Projektentwicklern, Investoren und Unternehmen aus aller Welt vielfältige Wertschöpfungspotenziale. Um sie auch ausschöpfen zu können, ist die ständige Weiterentwicklung des Logistik-Standorts Bremen unabdingbar. Gefragt sind Lösungen, die mit dem steigenden Mobilitätsbedarf und der Globalisierung Schritt halten. Dazu gehört der Ausbau von Verkehrswegen ebenso wie die Bereitstellung innovativer Logistikkonzepte. Alles, was dazu beiträgt, Logistikprozesse und Wertschöpfungsketten zu optimieren, sichert Bremens Spitzenstellung in Europa.

Ein wichtiger Motor für die Nachfrage nach bedarfsgerechten Logistikflächen ist z. B. nach wie vor der rasant wachsende E-Commerce-Markt. Die gestiegene Anzahl an Sendungsvolumen erfordert vielfach neue Flächen zur effizienteren Abwicklung der damit verbundenen logistischen Prozesse.

Bestand über 2,9 Mio. m² Hallenfläche

Der Neubau von Logistikflächen ist im letzten Jahr bundesweit erstmals seit 2015 im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Nicht so in Bremen: Hier zog das Neubauvolumen deutlich an.

Der hiesige Logistik-Immobilienmarkt wuchs um 3% und damit dreimal stärker als der deutsche Gesamtmarkt. Trotz Rückbau vieler älterer Logistikimmobilien

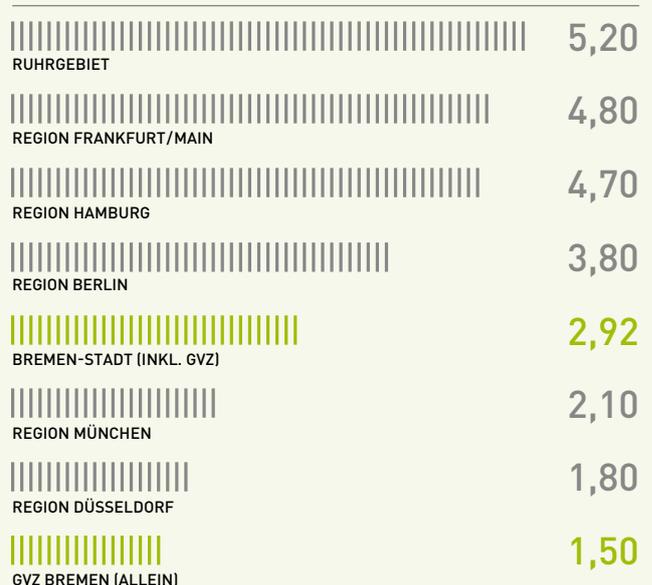
erhöhte sich der Flächenbestand in der Stadt Bremen 2019 auf 2,92 Mio. m². Rund die Hälfte davon wurde nach 2005 durch Investoren und Projektentwickler initiiert beziehungsweise weitervermietet. Dies ist ein Beleg dafür, dass sich der Bremer Markt in der Assetklasse „Logistikimmobilien“ etabliert hat.

Noch beeindruckender wird der Bestandszuwachs, wenn man bedenkt, dass in den Zahlen ausschließlich die Flächen in der Stadt Bremen enthalten sind. Dies macht einen grundsätzlichen Unterschied z. B. zu den sogenannten „Big 5-Ballungsräumen“. So werden etwa zum Ruhrgebiet sämtliche Städte und Kreise im Umland hinzugezählt – von Duisburg über Wesel bis Hamm und Hagen.

In den Bremer Zahlen nicht erfasst sind zudem Logistikimmobilien innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen wie z. B. ABInBev, Mercedes-Benz Werk oder ArcelorMittal. Solche Hallen werden nur dann mit einbezogen, wenn sie im Zuge des Outsourcings von einem Logistikdienstleister betrieben werden und dem Markt zur Verfügung stehen.

Berücksichtigt man ferner, dass rund 50% der Hallenflächen der gesamten Metropolregion Bremen-Oldenburg

Hallenflächen im nationalen Vergleich 2019 in Mio. m²*



* Prognosewerte



Lethe, Bremen-Nord

in Bremen angesiedelt sind, dann zeigt sich die enorme Dimension und Substanz des Logistikmarktes in der Hansestadt.

Flächenumsatz kräftig gestiegen

Auch der Flächenumsatz weist im Betrachtungszeitraum 2019 eine deutliche Steigerung auf – von 186.890 m² im Vorjahr auf 293.600 m². Für 19 Immobilien wurden neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr: 25), davon zehn mit einer Fläche von 10.000 m² und mehr (Vorjahr: 7). Rund 20 % der Immobilien können produktionsnah genutzt werden und sind zum Teil mit Deckenkränen für den schweren Maschinen- und Anlagenbau ausgerüstet.

Leerstandsquote weiterhin im Bundesdurchschnitt

Die Leerstandsquote für Logistikimmobilien ist 2019 auf 3,01 % gesunken (Vorjahr: 4,83 %). 87.900 m² Hallenfläche stehen somit sofort zur Verfügung. Allerdings erstreckt sich das verfügbare Angebot auf ältere Bestands- und Spezialimmobilien.

Während sich die Leerstandsquote seit 2005 konstant auf niedrigstem Niveau bewegte, erreicht sie nun schon im zweiten Jahr in Folge die marktüblichen 3–5 %. Das bietet mehr Möglichkeiten, auf Marktschwankungen zu reagieren. In den Zahlen erfasst sind dabei nur jene leerstehenden Immobilien, die auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf oder zur Neuvermietung stehen.

Preisniveau leicht höher

Der durchschnittliche Mietpreis ist im Vergleich zum Vorjahr um 5 Cent auf 3,29 Euro pro Quadratmeter und

Monat gestiegen. Neuwertige Immobilien erzielen immer häufiger Kaltmieten von 4 Euro/m² und mehr. Rund die Hälfte der Bestandsimmobilien bewegt sich bei Preisen zwischen 2 und 3,50 Euro/m². Zum Vergleich: Die Spitzenmieten in Ballungsräumen wie München oder Frankfurt am Main reichen von 6 bis 7,10 Euro/m². Die vergleichsweise günstigen Mietpreise in Bremen resultieren weiterhin aus äußerst moderaten Grundstückspreisen von durchschnittlich 45 Euro/m² (Stadt Bremen).

Leistungsstärke hoch 5: die Logistikzentren

Die flexible Gestaltung von Wertschöpfungsketten spielt in der logistischen Prozessplanung eine entscheidende Rolle. Globale Vernetzungen werden mitunter genauso schnell ausgebaut wie gekündigt. Permanent wachsende Anforderungen und technologische Neuerungen treiben die Branche. Inmitten dieser Dynamik behaupten sich die fünf Bremer Logistikzentren GVZ, Hansalinie, Bremer Kreuz, Überseehafen und Industriehäfen. Sie bilden die Schnittstellen im Netzwerk der Oberzentren Münster/Osnabrück, Hannover und Hamburg. Die durchdachte Infrastruktur macht das Land Bremen zu einem der leistungstärksten Hafen- und Logistikstandorte der Welt.

Spitzenumsätze im GVZ Güterverkehrszentrum

Der Markenkern des GVZ Bremen ist die Distributionslogistik, die sich unmittelbar auf den Verkaufserfolg von Konsumgütern auswirkt. Hier geht es darum, die logistischen Systeme zwischen Handel und Logistikdienstleistern vor Ort möglichst eng zu vernetzen – von der Lagerhaltung über alle Stufen in den Absatzkanälen bis hin zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung. Der Flächenumsatz weist auf die Qualität der Prozessketten hin:



Valeo, Gewerbepark Hansalinie

Zwei Drittel des Gesamtumsatzes wurden im GVZ generiert. Der Leerstand liegt knapp über 1 % und der Hallenbestand überspringt die Marke von 1,5 Mio. m².

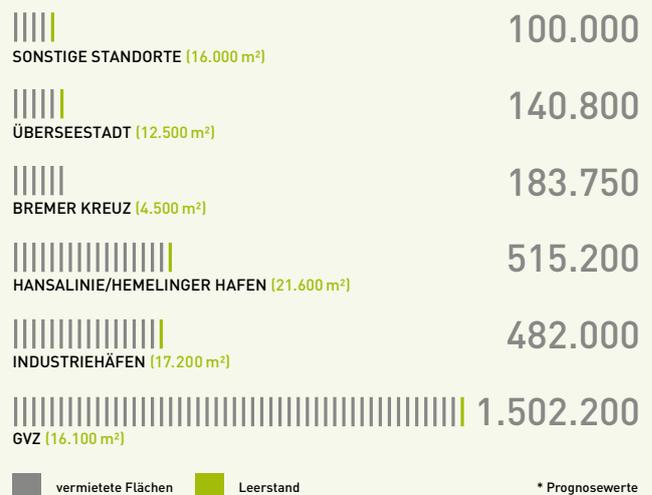
Große Dynamik im Bremer Süden

Die Gewerbegebiete Hemelinger Hafen, Gewerbepark Hansalinie und Bremer Kreuz bilden das Herz der Produktionslogistik – als Bindeglied zwischen Beschaffung und Distribution. Ihre Dynamik ist geprägt von den Aktivitäten der Automobilunternehmen und deren Zulieferern. Dazu zählen umfangreiche Neubauprojekte in der Beschaffungslogistik sowie jährlich über zwei Millionen Fahrzeuge, die im Seehafen Bremerhaven verschifft werden. Besonders wichtig für die Weiterentwicklung des Automotive-Standorts Bremen ist der Gewerbepark Hansalinie. Über 70.000m² Hallenfläche sind hier 2019 neu entstanden. Die Nachfrage nach dem aktuellen Bauabschnitt ist hoch. Weitere Wachstumsperspektiven werden gerade geschaffen.

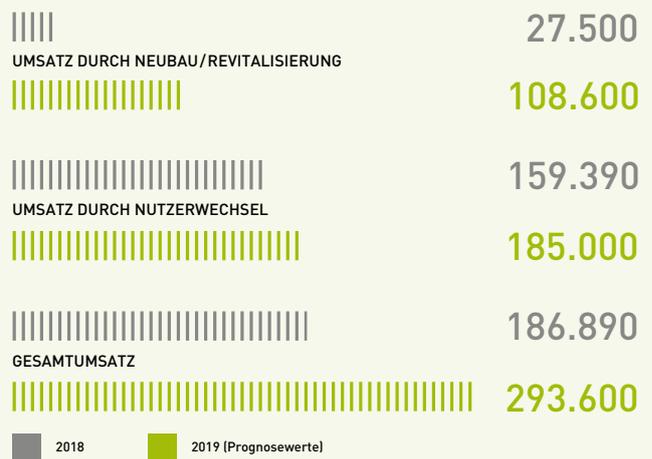
Perspektive 2020: Volatile Rahmenbedingungen können rasantes Wachstum beeinflussen

Die Vorjahresprognosen sind eingetreten: Der aktuelle Leerstand, aber auch die vielen Erschließungs- und Baumaßnahmen haben in allen Waren- und Dienstleistungsmärkten zu lebhaften Entwicklungen geführt. Dadurch wurden Investitions- und Standortentscheidungen begünstigt. Weitere Zuwächse durch rege Bautätigkeiten sind klar zu erkennen. Der zukünftige Erfolg wird abhängen von einer störungsfreien Verkehrsanbindung, konkurrierenden Nutzungsgedanken und der zeitnahen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen.

Verteilung der Hallenflächen 2019 in m²*



Flächenumsatz am Standort Bremen 2018/2019 in m²



A photograph of an outdoor cafe at night. The scene is illuminated by warm, yellow lights from the cafe's interior and outdoor lamps. In the foreground, a dark wooden table is set with a lit candle in a glass holder, a stack of three yellow napkins, and a white cloth napkin. The background shows several other tables and chairs, some occupied by people. Large green umbrellas are visible, and the overall atmosphere is cozy and inviting.

**EINZELHANDELSSTANDORT
BREMEN 2019**
STRUKTUR
LAGEN
PREISNIVEAUS



DIE EINZELHANDELSRELEVANTE
KAUFKRAFT STEIGT WEITER AUF

3,889 MIO. €



ÜBERDURCHSCHNITTliche
ZENTRALITÄTSKENNZIFFER MIT

117,8

BREMEN SCHAFFT NEUE PERSPEKTIVEN

Mit einer sehenswerten Innenstadt, einer optimalen Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Einzelhandelsangebot bleibt Bremen ein beliebtes Einkaufsziel. Die Besucherzahlen spiegeln das eindrucksvoll wider: Über 1,1 Mio. Touristen und Geschäftsreisende kamen 2018 in die Stadt, 4,8% mehr als im Vorjahr (Quelle: WFB). Dazu gesellten sich rund 40 Mio. Tagesbesucher. Und auch die Zahl der Einwohner wächst stetig – zuletzt bis auf 570.000 (Stand 31.12.2017). Darüber hinaus profitiert der gesamte Nordwesten von dem großen Angebot Bremens.

1-a-Lagen zwischen Wall und Weser

Der Haupteinkaufsbereich der City liegt zwischen den Wallanlagen im Norden, der Weserpromenade im Süden, Dom und Rathaus im Osten sowie der Bürgermeister-Smidt-Straße im Westen. Das Rückgrat des Einzelhandels bilden Söge- und Obern-/Hutfilterstraße, die beide durch verschiedene Passagen ergänzt werden.

Die meisten Besucher verzeichnet die Obern-/Hutfilterstraße, da hier auch die Straßenbahn verläuft. Geprägt ist die Lage durch großflächige Geschäfte, die wesentlich zur Strahlkraft der Innenstadt beitragen. Neben etablierten Marken Anbietern wie Peek & Cloppenburg, Anson's, H&M und ZARA wird zukünftig auch Appelrath Cüpper im Ansgari-Haus (zuvor Bremer Carrée) das Bremer Angebot an Mode aufwerten.

Kleiner, aber nicht minder attraktiv ist die Sögestraße. Ihre historisch gewachsene Baustruktur hat eine Perlenkette aus kleinteiligen Ladenflächen entstehen lassen – mit High Fashion von COS und Wormland, Schmuck von Wempe und Premium-Waren weiterer Filialisten. Für eine lockere Atmosphäre und hohe Aufenthaltsqualität sorgen neben der Architektur vor allem die zahlreichen gastronomischen Angebote.

Einzelhandelskennziffern Bremen 2019	
Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	96,6
Umsatzkennziffer	113,8
Zentralitätskennziffer	117,8
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	3.889
Umsatz (in Mio. Euro)	4.009

Ein besonderes Merkmal des Bremer Einzelhandels sind die überdachten Passagen in den 1-a-Lagen. Am stärksten frequentiert wird die parallel zur Obernstraße verlaufende LLOYD-PASSAGE. Zu ihrer Attraktivität trägt maßgeblich GALERIA Kaufhof Karstadt bei.

Im Unterschied zur LLOYD-PASSAGE sind Katharinen- und Domshof-Passage eher kleinteilig strukturiert. Hochwertige Marken und Spezialgeschäfte schaffen hier zusammen mit Dienstleistungen und Gastronomie ein abwechslungsreiches wie hochwertiges Ambiente.

Handel im Wandel

Der stetig wachsende Onlinehandel zulasten des stationären Einzelhandels hat insbesondere in der Bekleidungsbranche Deutschlands zahlreiche Umstrukturierungen und Kostenoptimierungen bewirkt. Doch Forderungen nach deutlich geringeren Mieten und kürzeren Vertragslaufzeiten können oftmals nur die ganz großen Player



Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| 1 2 | GALERIA Kaufhof Karstadt / Saturn |
| 3 | C&A |
| 4 | H&M |
| 5 | Anson's |
| 6 | ZARA |
| 7 | Thalia |
| 8 | Peek & Cloppenburg |
| 9 | GALERIA Kaufhof Karstadt |
| 10 | Karstadt Sports |



Aldi, Technologiepark



Viu Brillen, City



Lloyd Shoes, City

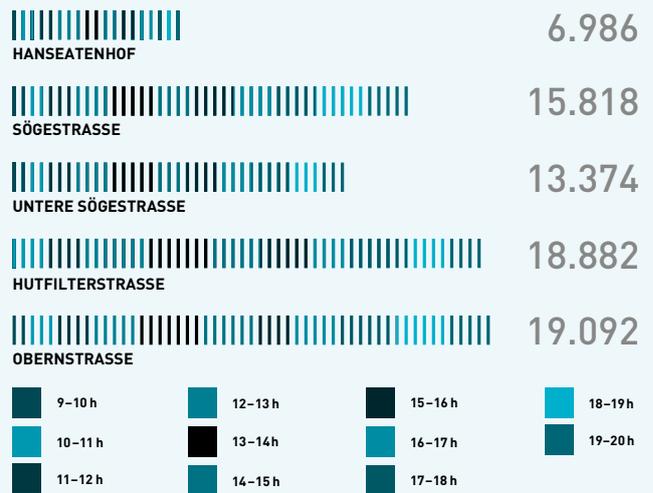
durchsetzen. Wo entsprechend Vertragsanpassungen nicht gelingen, werden deutschlandweit immer häufiger Mietverträge in 1-a-Lagen zum Teil auch von namhaften Filialisten nicht verlängert.

Wie in vielen deutschen Innenstädten wird dadurch auch in Bremen ein Konsolidierungsprozess spürbar. Die Einzelhändler beklagen eine immer größere Kluft zwischen den Vorstellungen der Vermieter und ihren eigenen Umsatzerwartungen. Im vergangenen Jahr haben sich aufgrund der strukturellen Marktsituation eine Reihe bekannter Marken aus der Bremer Innenstadt zurückgezogen, darunter Esprit, Mango, Tally Weijl, Runners Point, Roland Fashion, Brax und Timberland. Solche Leerstände in 1-a-Lagen sind in der Vergangenheit äußerst selten gewesen.

Andererseits zeigen einige Neuvermietungen, wie attraktiv die Bremer City nach wie vor ist. So ziehen beispielsweise das Modehaus Appelrath Cüpper und der Coworking-Anbieter Spaces noch 2019 ins Ansgari-Haus ein. Direkt am Hauptbahnhof hat im Mai die Mixed-Use-Immobilie City Gate eröffnet. Die Ankermieter Rewe, dm und Woolworth ergänzen dort das periodische Angebot in der Innenstadt.

Auch abseits der City gibt es positive Signale. So empfängt Decathlon im Shoppingcenter Waterfront ab Ende des Jahres erstmals Kunden in Bremen. In Bremen-Vegesack geht unterdessen die Revitalisierung des Einkaufszentrums

Passantenfrequenzen (Donnerstag, 27.6.2019)

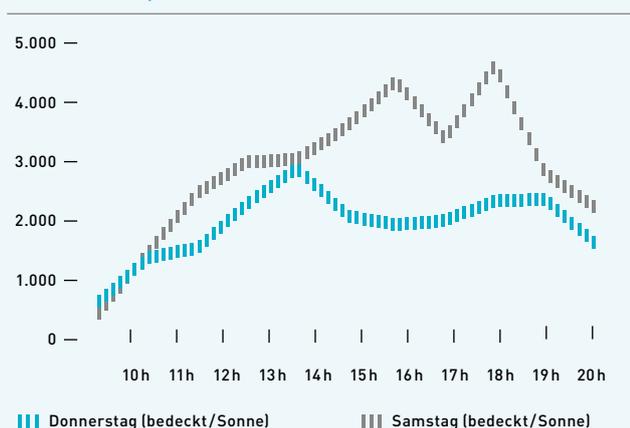


Haven Hööv't voran. Dort wird Kaufland seine zweite Bremer Filiale eröffnen.

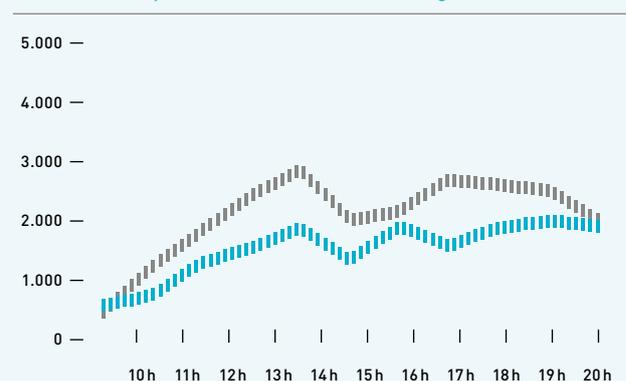
Aussichtsreiche Projektentwicklungen

Durch den Umbruch im Einzelhandel besteht die historische Chance, die Bremer Innenstadt auch städtebaulich zu erneuern und nachhaltig mit aktuell nachgefragten Flächenangeboten zu verbessern. Eine Reihe von Projekten sind in Planung oder bereits im Bau und belegen einmal mehr die Attraktivität der Bremer Innenstadt (u.a. City-Galerie, Ansgari-Haus, Balge-Quartier).

Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestraße



→ Nachdem die Zech Bau GmbH (Miteigentümerin der Karstadt-Immobilie) das Parkhaus Mitte erworben hat, plant das Unternehmen eine Projektentwicklung rund um die LLOYD-PASSAGE – unter dem Arbeitstitel „City-Galerie“. Neben der Karstadt-Immobilie soll dabei möglicherweise auch das Gebäude der Kaufhof-Immobilie mit einbezogen werden. Konkrete Pläne sind bislang noch nicht veröffentlicht.

→ Im Lloydhof am Ansgarikirchhof ist ein groß angelegtes Refurbishment geplant. Der Bau des sogenannten „lebendigen Hauses“ beginnt voraussichtlich noch 2019. Während im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie das Umfeld neu beleben sollen, werden in den übrigen Etagen Büros, Wohnungen und innovative Gastronomie untergebracht.

→ Wie oben erwähnt, setzen der Modeanbieter Appellrath Cüpper und der Dienstleister Spaces neue Akzente im Ansgari-Haus. Nach umfassender Sanierung erfolgt der Einzug planmäßig Ende 2019.

→ Das Johann-Jacobs-Haus (ehemaliger Stammsitz von Jacobs Kaffee) bildet zusammen mit dem Essighaus, dem Kontorhaus und der Stadtwaage das Balge-Quartier. Nach Plänen des Unternehmers Dr. Christian Jacobs sollen Gastronomie und Einzelhandel das Quartier beleben und mit neuen Aufenthaltsqualitäten und Wegebeziehungen einen „Handlauf zur Weser“ schaffen.

Stadtteile für jeden Geschmack

Ergänzt wird das Angebot der Innenstadt durch den vielfältigen Einzelhandel in den Stadtteillagen. Zum einen locken gut erreichbare und witterungsunabhängige Einkaufserlebnisse im Großformat – in Shoppingcentern wie Waterfront und Weserpark oder in Fachmarktzentren wie dem Einkaufspark Duckwitz. Zum anderen gibt es eine individuelle Auswahl mit viel Kultur und Gastronomie in lässig-urbaner Atmosphäre – wie dem quirlig-szenigen „Viertel“ am Oster- und Steintor, welches aufgrund seiner unmittelbaren Nähe der Innenstadt zugeschrieben wird und das Einzelhandelsangebot sehr individuell ergänzt.

Leicht höhere Passantenfrequenzen

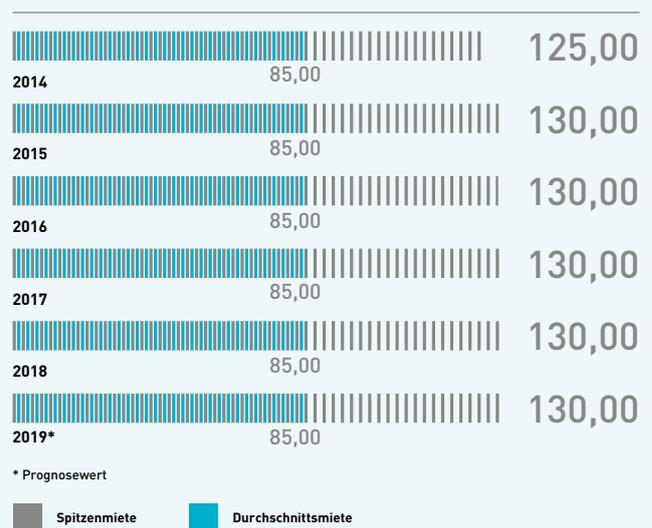
Die Passantenfrequenzen in den 1-a-Lagen wurden in diesem Jahr am Donnerstag, dem 27.6., und am Samstag, dem 29.6., gemessen. Eine signifikante Steigerung zum Vorjahr zeigte sich an beiden Messtagen im Hanseatenhof. Dies ist vor allem auf die abgeschlossenen Bauarbeiten am dortigen Ansgari-Haus und die sehr erfolgreichen Platzinszenierungen des dortigen Business Improvement Districts (BID) zurückzuführen. Die Mischung aus einem

attraktiven Angebot, einer hohen Aufenthaltsqualität und gutem Wetter haben in diesem Jahr dazu geführt, dass die Passantenfrequenzen leicht gestiegen sind und sich somit positiv und gegen den bundesweiten Trend entwickeln.

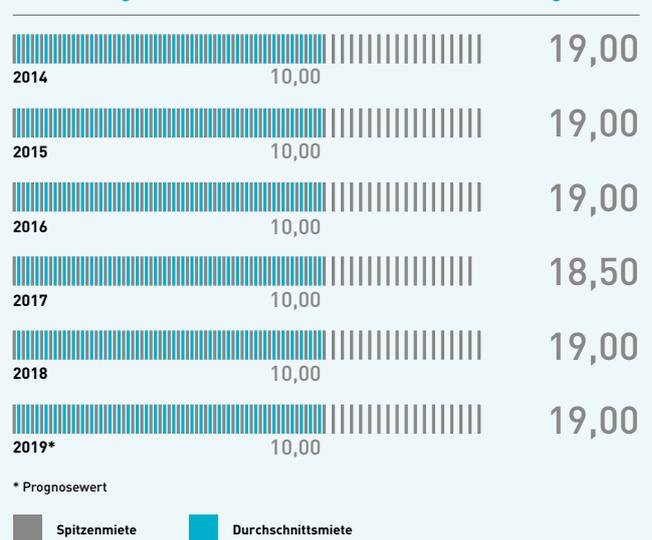
Ausblick für 2020

Der Bremer Innenstadt stehen ebenso tiefgreifende wie aussichtsreiche Veränderungen bevor. Sie bieten neue Chancen für zukünftige Entwicklungen mit einer modernen Angebotsstruktur. Das kann auch dazu beitragen, die strukturell begründeten Leerstände des letzten Jahres zu minimieren. Erfolgreich umgesetzte Projektentwicklungen werden der zurzeit abwartenden Haltung von Vermietern und Einzelhändlern entgegenwirken. Die Prognose für die nächsten Jahre ist positiv!

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m²



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteillagen €/m²



MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN 2019

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
PREISNIVEAUS
PROGNOSEN

DIE DURCHSCHNITTSMIETE FÜR
NEUBAUWOHNUNGEN BETRÄGT

11,63 €/m²

IN BREMEN STEIGT DIE NACHFRAGE WEITER

Bremen wächst – seit 2011 stetig, seit 2015 verstärkt. Nicht zuletzt durch die hohen Wanderungsgewinne wird die Einwohnerzahl bis 2030 weiter leicht zunehmen. Noch deutlicher nimmt die Anzahl der Haushalte zu. Schon jetzt sind größere Haushalte mit drei oder mehr Personen im Bundesvergleich unterrepräsentiert.

Bereits seit 2009 werden jedes Jahr mehr Wohnungen fertiggestellt – vor allem in mehrgeschossigen Neubauten, die 72% der Genehmigungen und 65% der Fertigstellungen ausmachen. Dennoch steht der Wohnungsmarkt in Bremen weiterhin unter Preisdruck. Die wachsende Nachfrage führt wie auch in anderen Großstädten seit zehn Jahren zu kontinuierlich steigenden Kauf- und Mietpreisen. Immer attraktiver werden zum Beispiel City-Wohnlagen am Wasser, in der Überseestadt oder auf dem Stadtwerder.

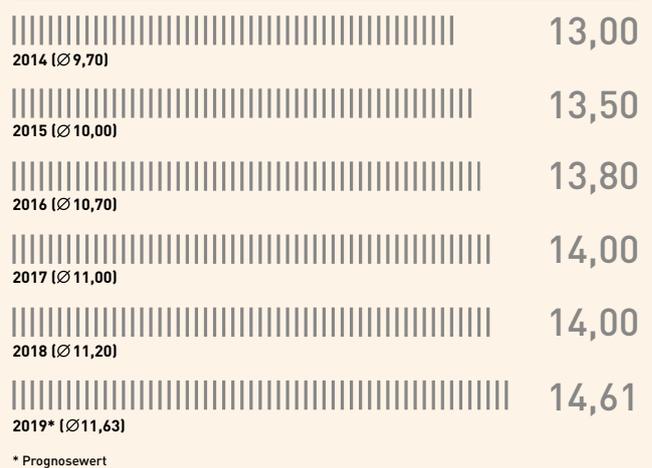
Laufende Wohnbau-Großprojekte beleben den Markt zusätzlich – wie das Mühlenviertel in Horn-Lehe, der Ellenener Hof in Osterholz oder der Schuppen 3 in der Überseestadt. Hinzukommen werden das Neue Hulsberg-Viertel sowie die Gartenstadt Werdersee, in der gerade mit dem Bau von 600 Wohneinheiten begonnen worden ist. Weitere Planungen bestehen für 1.200 Wohnungen auf dem ehemaligen Brinkmann-Gelände in Woltmershausen.

Die Kaufpreise für Neubauwohnungen legten 2018 im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 8,6% zu. Im Durchschnitt erreichten sie 3.800Euro/m², in der Spitze 4.900Euro/m² – im Einzelfall auch deutlich mehr. Erneut stiegen die Kaufpreise stärker als das Mietniveau. Verantwortlich für die Entkopplung ist die anhaltende Niedrigzins-Politik, die den Liquiditätsdruck auf den Immobilienmarkt lenkt.

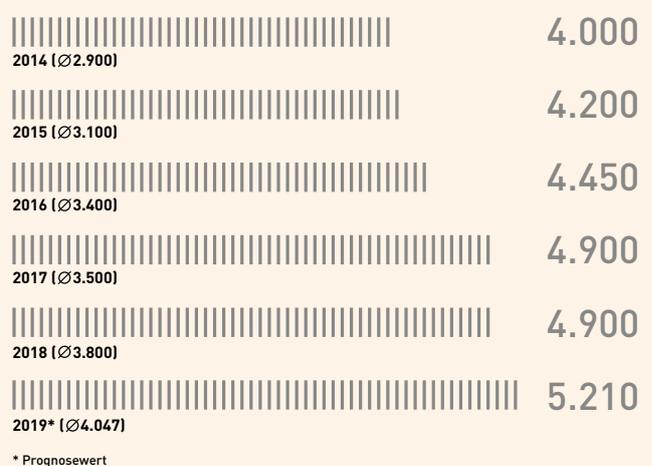
Ende 2018 betragen die Spitzenmieten in Neubauten 14,00Euro/m², was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht. Die Durchschnittsmieten lagen bei 11,20Euro/m² und 1,8% höher als 2017. Im fünf-Jahres-Vergleich stiegen die Mieten damit um 17,9% im Durchschnitt und um 12,0% im Spitzensegment.

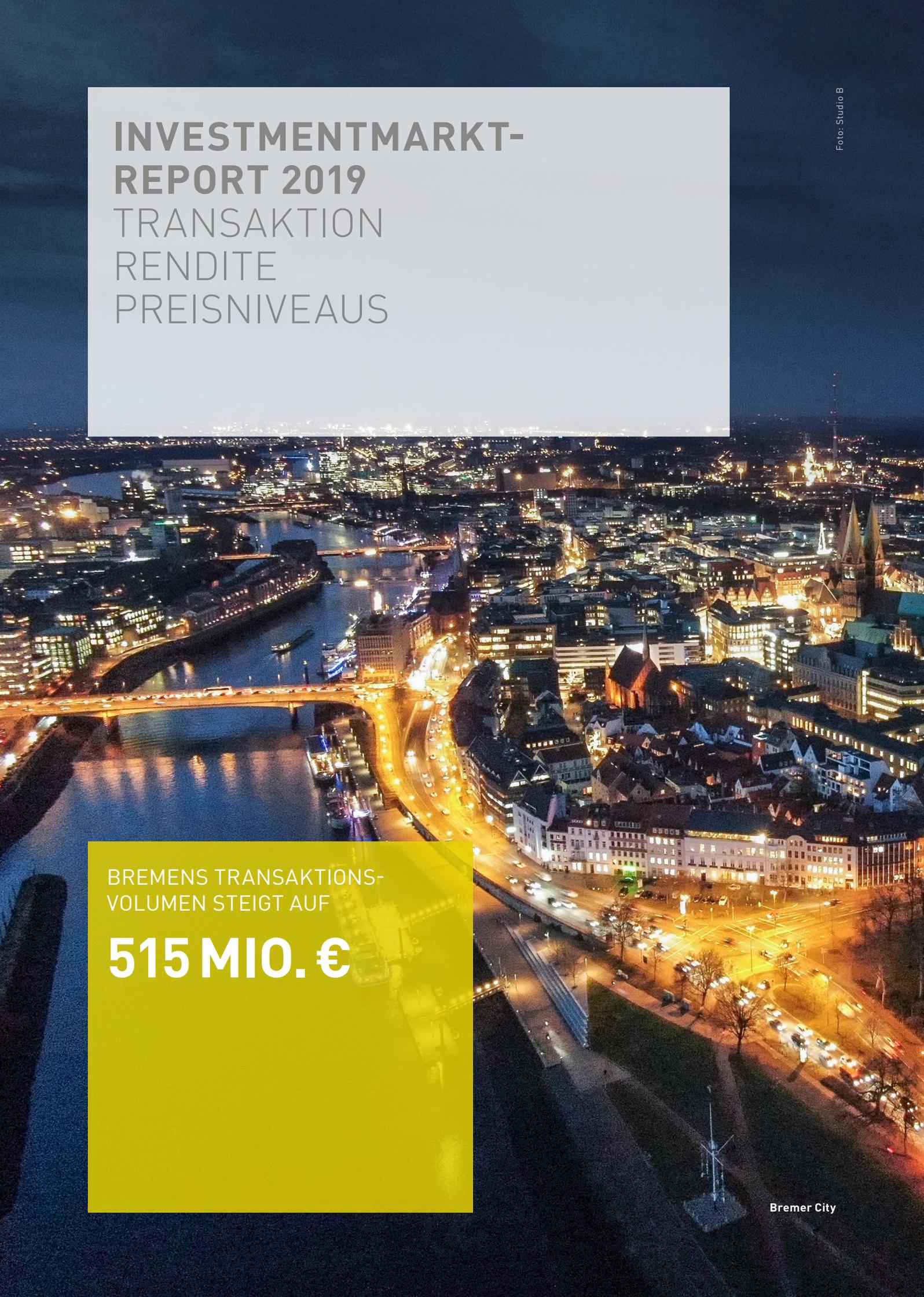
Die Kaufpreise legten im selben Zeitraum um 25,6% in der Spitze und um 40,7% im Durchschnitt zu. Noch dynamischer entwickelten sich die Preise für Bestandswohnungen und Wiedervermietungen. Die Kaufkosten erhöhten sich zwischen 2013 und 2018 im Durchschnitt auf 2.300Euro/m² (+53,3%) und in der Spitze auf ca. 4.100Euro/m² (+49,1%). Bei den Wiedervermietungen wurden 2018 durchschnittlich 9,00Euro/m² erzielt (+25%) und in der Spitze bis zu 12,30 Euro/m² (+20,6%).

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



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





**INVESTMENTMARKT-
REPORT 2019**
TRANSAKTION
RENDITE
PREISNIVEAUS

Foto: Studio B

BREMENS TRANSAKTIONS-
VOLUMEN STEIGT AUF

515 MIO. €

Bremer City

BREMEN BLEIBT FÜR INVESTOREN INTERESSANT

Das Investmentvolumen von insgesamt 453 Mio. Euro übertrifft alle Prognosen – dank einer starken zweiten Jahreshälfte.

Bedeutung kleiner bis mittlerer Transaktionen steigt

Schon 2017 war beachtlich, dass über 60% der Transaktionen einen kleinen bis mittleren Wert von maximal 25 Mio. Euro aufwiesen. 2018 waren es sogar 70%. Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 50 Mio. Euro konnten erneut nur vereinzelt beobachtet werden. Die größte war zum Jahresende der Verkauf des Einzelhandels- und Bürokomplexes Berliner Freiheit in Bremen-Vahr für geschätzte 70 Mio. Euro.

Besonderer Nachfrage erfreute sich 2018 die Assetklasse „Büro“ mit einem Volumen von rund 175 Mio. Euro und einem Marktanteil von 38,5%. Rund 33% entfielen auf die Sammelkategorie „Sonstige“. Es folgten die Assetklassen „Einzelhandels-“ und „Logistikimmobilien“ mit jeweils 14% – und einem hauchdünnen Vorsprung der Einzelhandelsimmobilien durch den Verkauf des o.g. Objekts an der Berliner Freiheit.

Dabei hatten die Logistikimmobilien noch 2017 das größte Investmentvolumen vorzuweisen. Das macht deutlich, wie volatil der Bremer Investmentmarkt ist. Große Einzel-Investments nehmen erheblichen Einfluss auf die Gesamtverteilung der Assetklassen. Gleiches gilt für die Verteilung nach Lage der Immobilien. Hier zeigte sich 2018 – abgesehen vom City-Rand mit einem Anteil von 8,5% am Gesamtvolumen – ein sehr ausgewogenes Bild. So erreichten die am stärksten nachgefragten Bürolagen (Überseestadt, Airport-Stadt, Technologiepark/Universitätsumfeld) ein Investmentvolumen von 142,1 Mio. Euro. Der Unterschied zur Peripherie mit 136 Mio. Euro betrug gerade einmal 6 Mio. Euro bzw. 1,4%.

Verkauf des Einkaufsparks Duckwitz prägt Jahresbeginn

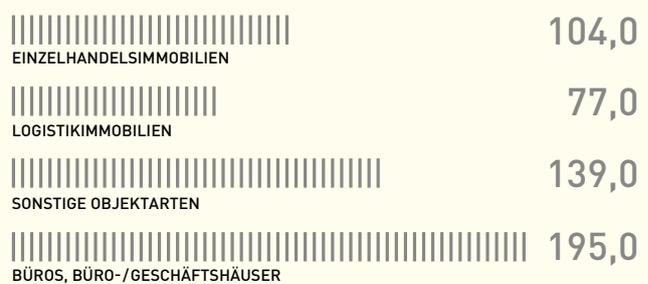
Die erste Jahreshälfte 2019 schlägt bereits mit einem Transaktionsvolumen von über 280 Mio. Euro zu Buche – geprägt vom Verkauf des Einkaufsparks Duckwitz in Bremen-Neustadt für geschätzte 75 Mio. Euro. Erfahrungsgemäß fällt das Ergebnis des zweiten Halbjahres meist noch etwas höher aus. Vor diesem Hintergrund ist für 2019 ein Gesamtergebnis jenseits der 500 Mio. Euro durchaus realistisch.



Visualisierung: Justus Grosse
Projektentwicklung GmbH

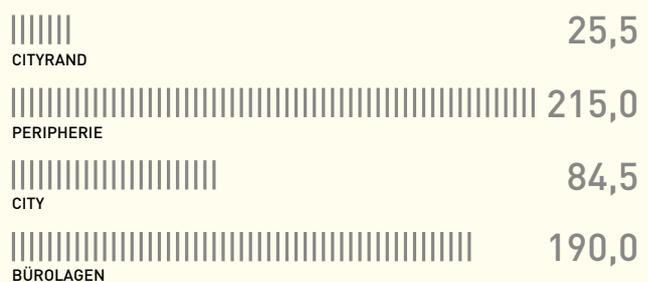
Tabakquartier, Woltmershausen

Transaktionsvolumina nach Objektart 2019* in Mio. €



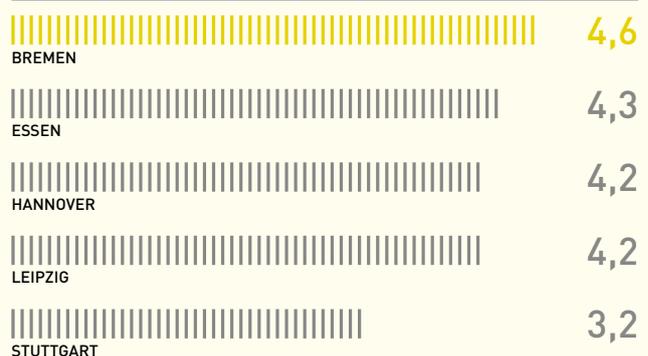
* Prognosewert

Transaktionsvolumina nach Lage 2019* in Mio. €



* Prognosewert

Nettoanfangsrenditen f. Büroimmobilien im nat. Vergleich 2019* in %



* Prognosewert



2019

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Kontorhaus am Markt
Langenstraße 2-4 (Eingang Stintbrücke 1)
28195 Bremen
Tel.: +49 (0) 421 96 00 - 10
Fax: +49 (0) 421 96 00 - 810
www.wfb-bremen.de