



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

IMMOBILIENMARKT-REPORT BREMEN 2023

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL
WOHNEN | INVESTMENT

WFB WIRTSCHAFTS
FÖRDERUNG
BREMEN

VISUALISIERUNG ENERGIEHAUS, ÜBERSEESTADT,
WFB/VALERIE HOBERG



LINKS: C3 - BLG, GÜTERVERKEHRSZENTRUM | FOTO: BLG LOGISTICS
RECHTS: C3 - BLG, SOLARDACH, GÜTERVERKEHRSZENTRUM



BREMEN ZEIGT SICH KRISENFEST

In ihrer langen Geschichte hat es die Hansestadt immer wieder verstanden, Krisen als Chance für die Zukunft zu nutzen. Nur so hat sie sich von einer Industriestadt mit Hafen zu einer maritimen Metropole entwickeln können, die jedes Jahr Menschen aus der ganzen Welt anzieht. Auch die Daten und Fakten des diesjährigen Immobilienmarkt-Reports bestätigen die bremische Widerstandskraft.

Als besonders krisenfest erweist sich der Markt für Büroimmobilien. So ist es beispielsweise gelungen, sich auf die deutlich gestiegenen Ansprüche an Qualität und Nachhaltigkeit einzustellen – mit vielen modernen und variablen Flächen. Ebenso zeigt der anhaltende Erfolg, dass sich Bremen weiterhin auf seine breite wirtschaftliche Basis verlassen kann.

Ein sicherer Anker bleibt auch der dynamische und wachsende Markt für Logistikimmobilien. Aktuell sind Hallen mit einer Gesamtfläche von 3,3 Millionen m² in Betrieb. Der Umsatz im Bereich der Neubauten und Revitalisierungen ist in diesem Jahr auf 110.000 m² gestiegen (Vorjahr: 42.700 m²). Ein Ende der Dynamik ist vorerst nicht in Sicht.

Der stationäre Einzelhandel ringt dagegen wie überall in Deutschland mit der mächtigen Onlinekonkurrenz. Die befürchtete Welle von Ladenschließungen infolge von Pandemie und Inflation ist in Bremen allerdings ausgeblieben. Zahlreiche attraktive Entwicklungsprojekte werden die Innenstadt auch künftig in Bewegung halten und dem Handel neue Impulse geben.

Zu größeren Turbulenzen führte die Anfang 2022 beschlossene Zinswende der EZB. Der Investitionsmarkt brach ein – und damit auch die Hoffnungen vieler Menschen auf ein bezahlbares Eigenheim. Doch auch hier scheint der erste Schock überwunden zu sein. Die Bremer Märkte passen sich an.

Alle Einzelheiten zu diesen Themen und Ihren Chancen haben wir auf den folgenden Seiten übersichtlich für Sie zusammengestellt. Sprechen Sie uns gerne an und profitieren Sie gerade in Zeiten wie diesen von einem Standort mit Zukunft.



Foto: Jens Lehmkuhler

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

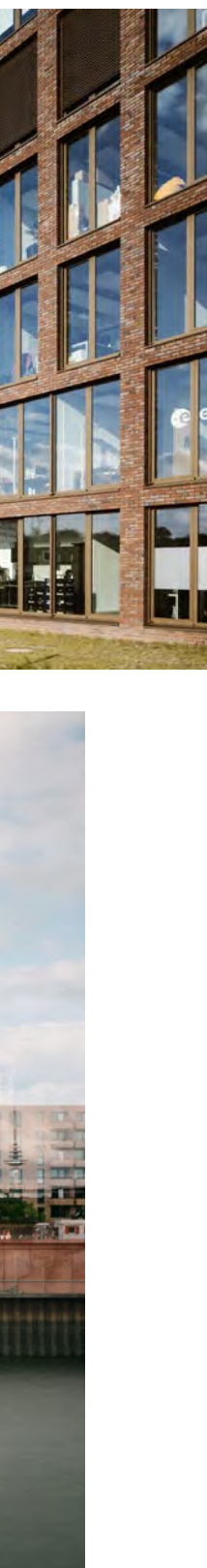




LINKS: KLIMAQUARTIER ELLENER HOF
UNTEN: NEOS, DIGITAL HUB INDUSTRY, TECHNOLOGIEPARK



WOHNGEBÄUDE JUSTUS GROSSE, ÜBERSEESTADT



INHALT

Markt für Büroimmobilien*

6 – 11

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS

Markt für Logistikimmobilien**

12 – 17

FLÄCHENUMSATZ | GEWERBEGEBIETE | PREISNIVEAUS

Einzelhandelsstandort Bremen*

18 – 23

STRUKTUR | LAGEN | PREISNIVEAUS

Markt für Wohnimmobilien*

24 – 25

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | PREISNIVEAUS | PROGNOSEN

Investmentmarkt-Report*

26 – 27

TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS

VITALER MARKT TROTZ VIELER KRISEN





Der Bremer Büroimmobilienmarkt zeigt sich weiter krisenfest: 95.000 m² Mietflächen sorgten auch 2022 für ein solides Umsatzergebnis. Ein Einbruch der Nachfrage lässt sich bis dato nicht erkennen. Insbesondere hochwertige und moderne Flächen in 1-A-Lagen bleiben gefragt.

Nachdem einige Großvermietungen 2021 zu einem Rekordumsatz geführt hatten, konnte sich der Markt 2022 wieder auf seine wirtschaftliche Basis verlassen. Den größten Einzelumsatz ermöglichte das Senatsressort für Finanzen, das sich auf 8.300 m² im Alten Tabakspeicher des Tabakquartiers ansiedeln wird. Darüber hinaus mietete die Helmut-Schmidt-Schule 5.000 m² in der Überseestadt an.

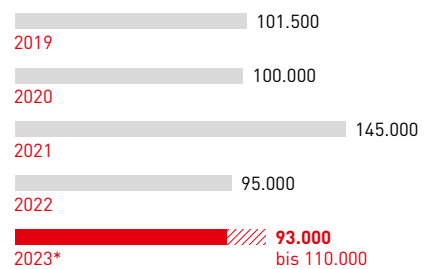
Das vitale Marktgeschehen hielt im ersten Halbjahr 2023 an – maßgeblich beeinflusst durch eine Großanmietung der Universität Bremen. Die Juristische Fakultät verlagert ihren Standort in die Innenstadt und bezieht 18.000 m² im ehemaligen Gebäude der Bremer Landesbank. Ebenso konnte das Tabakquartier mit Siemens einen weiteren Großmieter gewinnen. Insgesamt generierten die Abschlüsse im ersten Halbjahr 2023 einen Flächenumsatz von 46.000 m². Allen aktuellen Krisen zum Trotz ist damit bis zum Jahresende ein Umsatz oberhalb der Marke von 100.000 m² nicht unwahrscheinlich.

Stabilität auf breiter Basis

Auch im Jahr 2022 prägten den Markt Vermietungen von über 5.000 m² – mit einem Umsatzanteil von insgesamt rund 24 %. Noch stärker vertreten waren mittlere Flächen zwischen 1.001 und 5.000 m², die ca. 38 % zum Gesamtergebnis beitrugen. Die Zahlen sind kennzeichnend dafür, dass der Büromarkt in Bremen auf einer breiten wirtschaftlichen Basis steht.

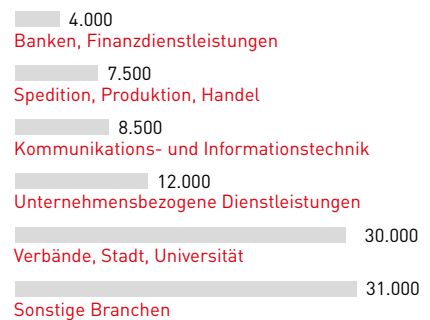
VERMIETETE BÜROFLÄCHEN

in Bremen 2019 – 2023, in m²



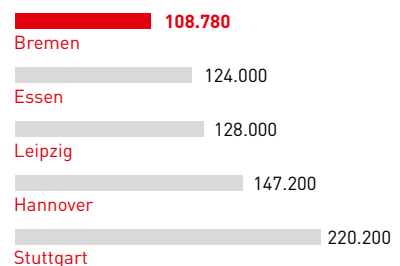
BRANCHENSTRUKTUR

der vermieteten Büroflächen 2023*
in Bremen, in m²



VERMIETUNGSLEISTUNG

im Großstadtvergleich 2023*, in m²



* Prognosewert



Die Großvermietungen im ersten Halbjahr 2023 machen die Hälfte des bisherigen Umsatzes aus. Insbesondere Flächenangebote, die den modernen Anforderungen an gestalterische Freiheit und nachhaltiges Arbeiten entsprechen, erfreuen sich allgemein einer großen Nachfrage.

Die Entwicklung hin zu mehr Remote-Work, ESG-Konformität und Nachhaltigkeit lassen die Unternehmen ihre Ansprüche an Büroflächen überdenken. Außerdem gilt es in Zeiten des Personalmangels, mit einem attraktiven Bürostandort Mitarbeitende zu halten und zu gewinnen. All das führt aktuell zu deutlich höheren Qualitätsansprüchen an die Flächen.

Nachfrage konzentriert sich auf Qualität

Standorte in der Bremer Peripherie bzw. abseits der klassischen Bürolagen konnten ihre Marktbedeutung in den letzten Jahren stetig festigen. Wie überall konzentrierte sich 2022 die Nachfrage wieder auf hochwertige Lagen und Flächen. Die Überseestadt und die Bremer City generierten zusammen rund die Hälfte aller Umsätze. Auf Platz 1 lag die Überseestadt mit einem Anteil von gut 30 %. Dennoch bleibt die Peripherie von großer Bedeutung. Aufgrund einzelner Entwicklungsprojekte und Großtransaktionen (u. a. im Tabakquartier) erreichte sie einen Umsatzanteil von 28 %.

Die Airport City, das Universitätsumfeld sowie der Cityrand kamen dagegen nur auf einen Anteil zwischen 5 und 7 %. Allerdings hätte der Anteil auch höher ausfallen können: In den Teillagen herrscht ein ausgeprägter Mangel an verfügbaren Qualitätsflächen. Viele

Interessierte waren daher gezwungen, auf andere Standorte auszuweichen.

Großes Potenzial entwickelt sich derzeit mit den zahlreichen Neubauprojekten in der Überseestadt. Die Planungen lassen ein attraktives Angebot an hochwertigen und flexiblen Büroflächen erwarten.

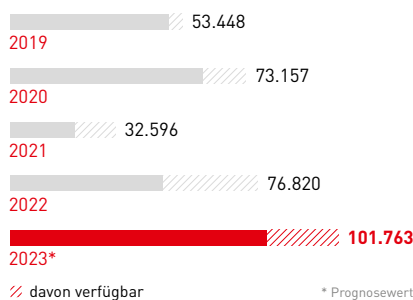
Öffentliche Hand gewinnt an Bedeutung

Die Branchen in Bremen zeichnen sich traditionell durch ihre Vielfalt aus. Keine davon erreichte zuletzt einen Anteil von über 20 %. Das belegt die einerseits breite, heterogene Nachfrage. Andererseits weist die Vielfalt darauf hin, wie robust der Bremer Büromarkt auch in Krisenzeiten gegenüber Marktschwankungen ist.

Dennoch war es die öffentliche Hand, die 2022 besonders herausstach und ihren Umsatzanteil auf 20 % ausbaute. Als zweitwichtigste Branche für den Flächenumsatz folgten mit 15 % die unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie die Sammelkategorie Sonstige.

BAUTÄTIGKEIT IN BREMEN

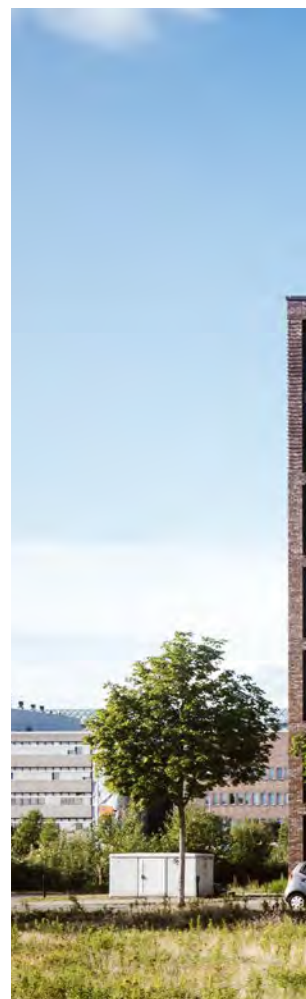
Entwicklung 2019–2023, in m²



* Prognosewert

WFB, LLOYDHOF

NEOS, DIGITAL HUB INDUSTRY,
TECHNOLOGIEPARK



Projektverschiebungen weiterhin möglich

Die Bautätigkeit nahm im Vergleich zu 2021 wieder deutlich zu. Mit 62.000 m² übertraf die Neubaufäche 2022 bei weitem die 37.100 m², die in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich neu hinzugekommen waren. Das hohe Volumen ergab sich vor allem aus einigen Bauverzögerungen im Vorjahr – wie etwa am Europahafenkopf. Zu den bedeutenden Fertigstellungen zählte ebenfalls das Neos mit 16.000 m² Bürofläche im Technologiepark.

Die Nachholeffekte bleiben weiterhin spürbar. Im laufenden Jahr 2023 werden voraussichtlich 91.000 m² fertiggestellt – ein neuer Spitzenwert. Rechnet man die Sanierungsflächen hinzu, stehen dem Markt bis zum Jahresende 100.000 m² hochwertigste Büroflächen

zur Verfügung. Allerdings gelten die Prognosen unter Vorbehalt. Die aktuellen Krisen, die sich wandelnden Finanzierungsbedingungen und die Preise in der Baubranche könnten zu weiteren Verzögerungen und Veränderungen führen – erst recht, wenn noch keine ausreichenden Vorvermietungen vorliegen. Schon jetzt zeichnet sich ab 2024 ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit ab. Gerade spekulative Projektentwicklungen werden unter den unsicheren Rahmenbedingungen auf Eis gelegt.

ERWARTETER SPITZENWERT
FÜR FERTIGSTELLUNGEN: ÜBER

91.000 m²



DMK, AIRPORT-STADT



TABAKQUARTIER



SPURWERK,
NEUSTADTGÜTERBAHNHOF



HTI-BÜROGEBÄUDE, ÜBERSEESTADT

Fertigstellungen erhöhen Leerstände

Der Anstieg bei den Leerständen hat sich 2022 weiter moderat fortgesetzt. Dafür verantwortlich sind nicht zuletzt die vielen Fertigstellungen. Insgesamt 142.000 m² Büroflächen standen in Bremen leer, was einer immer noch sehr angemessenen Quote von 3,7% entspricht. Dabei konzentriert sich der Leerstand vor allem auf Bestandsflächen im Büromarkt mit eingeschränkter Lage- und Gebäudequalität. Wo jedoch bereits in eine höhere Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Gebäude investiert wurde, kam es auch zu neuen Vermietungen.

Die Zunahme von Büro Neubauten wird die Zahl der Leerstände kurz- und mittelfristig weiter steigen lassen. Auch die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation kann selbstverständlich zu weiteren Leerständen führen. Allerdings hat sich der Markt in Bremen über Jahrzehnte als sehr stabil erwiesen. Insofern wird sich der Leerstand auch weiterhin in Grenzen halten.

Mit der Qualität steigen die Mieten

In der Überseestadt zeichnet sich ab, dass sich die 2022 erreichte Spitzenmiete von 14,30 Euro/m² im laufenden Jahr nochmals um 40 Cent erhöhen wird. Auch die Durchschnittsmiete des sehr modernen Immobilienbestandes steigt hier auf 11,80 Euro/m².

Vor allem moderne und nachhaltige Büroflächen in guten bis sehr guten Lagen erzielen Spitzenpreise – vereinzelt sogar Höchstpreise, die deutlich über dem Spitzenniveau liegen. Das gilt für kundenindividuell angepasste Qualitätsflächen in der Überseestadt wie auch in der City. Vor dem Hintergrund teurer ESG-Standards und gestiegener Mieteransprüche wird sich dieser Trend

künftig verstärken. Die potenziellen Mietinteressierten sind bereit, für eine hohe Qualität auch den Preis zu zahlen.

Das steigende Mietniveau in zentralen Lagen setzt sich in Teilen der Peripherie fort. Aufgrund des hohen Sanierungs- und Neubauvolumens der letzten Jahre hat sich auch dort die Gebäudequalität sichtlich erhöht. Immer häufiger finden sich abseits der 1-A-Lagen hochwertige Flächen, für die Mietende gerne bereit sind, etwas mehr zu zahlen. Die Entfernung zur Innenstadt bzw. zu den Bestlagen wirkt sich angesichts der geringen Größe Bremens nur wenig auf den Preis aus. Entsprechend sind die Spitzenmieten in peripheren Lagen bereits auf 9,80 Euro/m² geklettert – mit klarem Kurs auf die 10-Euro-Marke.

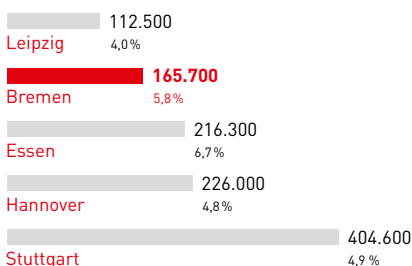
* alle Angaben für Büroflächen in m² = m² MF/G

EUROPA-CENTER, AIRPORT-STADT



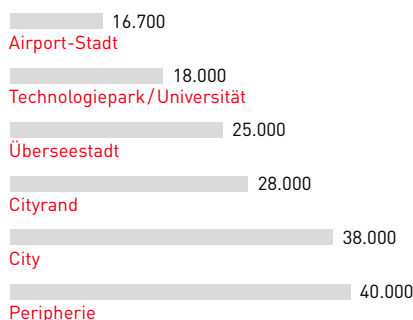
LEERSTAND BREMEN-STADT

im nationalen Vergleich 2023*, in m²



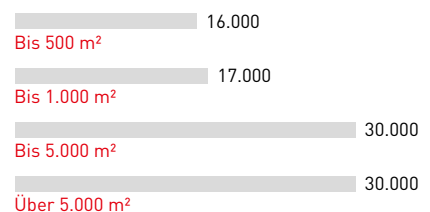
VERTEILUNG DES LEERSTANDES

auf Bremens Bürostandorte 2023*, in m²



GRÖSSENSTRUKTUR

der Vermietungsleistung 2023*



* Prognosewert

WICHTIGER MOTOR FÜR ENTWICKLUNG

Das Land Bremen ist einer der größten und bedeutendsten Hafen- und Logistikstandorte Europas. In der Stadt Bremen laufen unzählige Lieferketten zusammen, deren Waren über die norddeutschen Containerhäfen im- und/oder exportiert werden. Logistikimmobilien bilden die grundlegenden Schnittstellen. Mit der richtigen Immobilie können Unternehmen ihren Warenverkehr steuern, die Wertschöpfung optimieren und Emissionen nachhaltig senken.

Als perfekt vernetzter Knotenpunkt im Herzen Europas ist der Bremer Logistikimmobilienmarkt in den letzten Jahren enorm gewachsen. So hat nicht zuletzt der E-Commerce zu einer erhöhten Nachfrage nach Lager- und Distributionsflächen geführt. Prognosen zufolge werden 2025 bundesweit bereits 5,4 Milliarden Warensendungen per Post, Paket oder Spedition verschickt. Im Jahr 2021 waren es noch vier Milliarden. Um dem stetig wachsenden Ansturm gerecht zu werden, investieren viele Unternehmen in moderne und effiziente Logistikimmobilien.

Die Stadt Bremen bietet dafür optimale Rahmenbedingungen. Dazu gehören eine gut ausgebaute Infrastruktur, aktive Unterstützung bei der Immobiliensuche sowie eine enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft und Verwaltung, den Logistikverbänden und Institutionen. Der vorliegende Marktreport schafft die nötige Transparenz. Die erhobenen Daten und Fakten zeigen

auch in diesem Jahr, dass der Bremer Logistikimmobilienmarkt die wirtschaftliche Entwicklung dynamisch vorantreibt – nicht nur in der Stadt, sondern in der gesamten Region und weit darüber hinaus.

Über 3,3 Mio. m²
kompakt vernetzte
Logistikhallen

Aktuell sind Logistikhallen mit einer Gesamtfläche von 3.321.400 m² in Betrieb. Der Umsatz im Segment Neubau und Revitalisierung hat sich 2023 mehr als verdoppelt – von 42.700 m² im Vorjahr auf 110.000 m². Dem gegenüber steht wie immer auch ein Rückbau älterer Logistikanlagen. Die Bilanzierung zeigt, dass Flächenzuwächse in Bremen weiterhin möglich sind und nicht allein auf dem Abbruch älterer Logistikimmobilien sowie den darauf folgenden Brownfield-Entwicklungen basieren.

Für den bundesweiten Vergleich gilt

es zu beachten, dass sich alle Zahlen ausschließlich auf die Stadt Bremen beziehen, während viele andere Städte auch die Flächen in den umliegenden Regionen hinzurechnen. Ebenfalls nicht erfasst sind in Bremen Logistikimmobilien innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen wie ABInBev, Mercedes-Benz und Arcelor-Mittal. Solche Hallen werden erst dann einbezogen, wenn sie etwa im Zuge des Outsourcings von einem Logistikunternehmen betrieben werden und somit dem gesamten Markt zur Verfügung stehen. Berücksichtigt man ferner, dass sich mehr als zwei Drittel der nordwestdeutschen Logistikhallenflächen in der Stadt Bremen befinden, zeigt sich die enorme Dimension und Substanz des Marktes.

SKIZZE ENERGIEHAUS,
WFB/VALERIE HOBERG

VERDOPPELUNG DES UMSATZES BEI
NEUBAU UND REVITALISIERUNG AUF

110.000 m²



SPURWERK, NEUSTADTGÜTERBAHNHOF





C3 – BLG, GÜTERVERKEHRSZENTRUM

Umsatz und Leerstand belegen enorme Dynamik

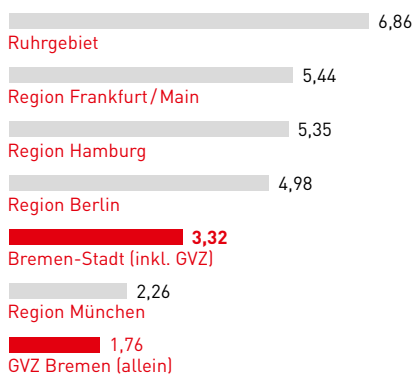
Mit 184.593m² bleibt der Flächenumsatz deutlich hinter dem Vorjahr mit 218.100m² zurück. Durch die Leerstandsquote von nunmehr 4,03% vergrößert sich gleichzeitig das Angebot. So sind derzeit 133.760m² freie Logistikhallenflächen verfügbar (Vorjahr: 49.900m²), darunter auch zwei im Prinzip spekulativ errichtete Neubauten. Dem gegenüber konnte der C3-Neubau der BLG mit 90.000m² als größte Inbetriebnahme verbucht werden. Damit kam es im Erhebungszeitraum zu Vertragsabschlüssen für insgesamt neun Immobilien (Vorjahr: 20), davon fünf mit einer Fläche von 10.000m² und mehr (Vorjahr: 7).

Preisniveau im Bundestrend

Aufgrund des guten Immobilienmixes in Bremen liegen die Preise nunmehr zwischen 3 und 7 Euro/m² (absoluter Höchstpreis). Zum Vergleich sieht die Preisspanne in den „BIG 5“-Ballungsräumen wie folgt aus: Berlin 6,50 bis 7,80 Euro/m², Hamburg 6,20 bis 7,80 Euro/m², Frankfurt am Main 5,80 bis 7,30 Euro/m², München 7 bis 9 Euro/m² und Düsseldorf 5,85 bis 7,20 Euro/m² im Monat. In Bremen sind viele Immobilien sowohl für die Kontraktlogistik und Konsumgüterindustrie als auch für die Automobilindustrie oder Holzindustrie nutzbar. Entsprechend vielfältig sind die logistischen Funktionen und Preisvarianten. Dieser Mix aus Immobilienarten und -nutzungen ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal des Standorts.

HALLENFLÄCHEN

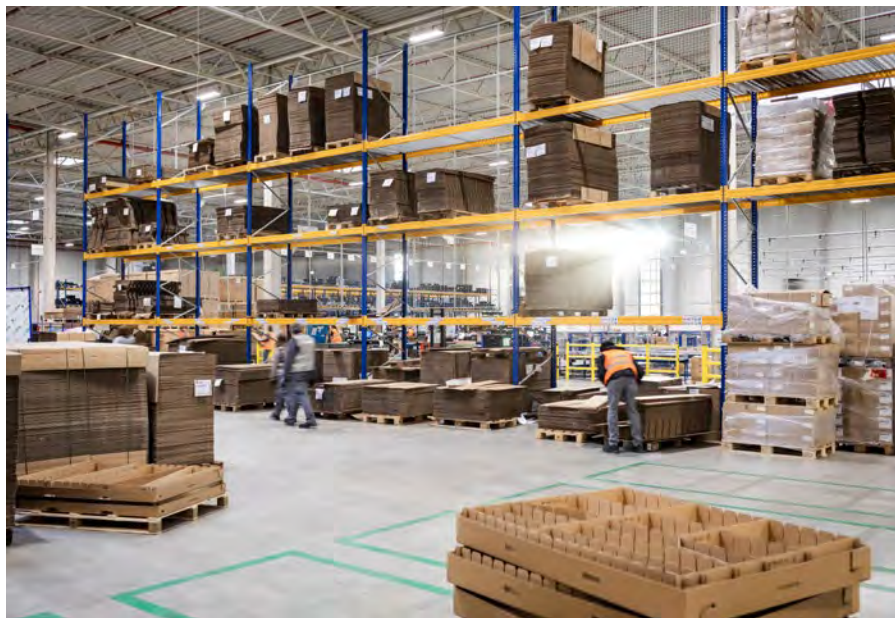
im nationalen Vergleich 2023, in Mio. m²



DERZEIT

133.760 m²

FREIE HALLENFLÄCHEN VERFÜGBAR





FIRMENQUARTIER, HANSALINIE

Die Hotspots der Logistik

Das Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ Bremen) ist zusammen mit dem Neustädter Hafen das größte logistische Zentrum für den Güterverkehr in Norddeutschland und darüber hinaus. Es wurde 1985 gegründet und liegt in unmittelbarer Nähe sowohl zum Neustädter Hafen als auch zum Airport Bremen. Das GVZ Bremen ist ein wichtiges Drehkreuz für den multimodalen Transport (Luft, Straße, Schiene und Wasser). Insgesamt sind im GVZ Logistikhallen mit einer Gesamtfläche von knapp 1,76 Millionen m² in Betrieb. Die durchschnittliche Flächengröße der Hallen liegt bei 16.296 m².

Der Gewerbepark Hansalinie liegt direkt an der Autobahn A1, die eine wichtige europäische Nord-Süd-Verbindung darstellt. Es bietet Unternehmen eine strategische Lage für den Güterverkehr. Viele Lager- und Logistikflächen sind auf die Automobilindustrie ausgerichtet.

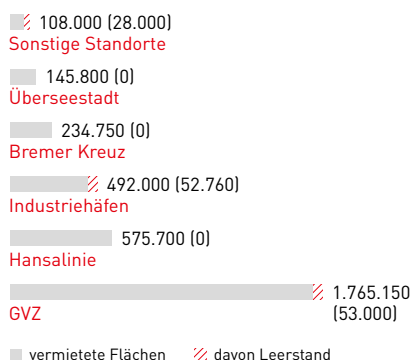
Ebenfalls sehr verkehrsgünstig ist das Gewerbegebiet Bremer Kreuz gelegen – an der Kreuzung der Autobahnen A1 und A27. Die angesiedelten Unternehmen betreiben Logistikflächen mit einer Gesamtgröße von 234.700 m² –

Tendenz steigend Richtung 270.000 m². Die durchschnittliche Hallengröße beträgt derzeit 9.400 m².

Der Bremer Industrie-Park im Nordwesten ist der neueste Gewerbepark in Bremen. Er liegt in direkter Nachbarschaft des Bereichs Industriehäfen und am nächsten zum Containerterminal Bremerhaven. Somit bietet er Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen eine Art verlängerte Werkbank für Lagerung, Produktion und Logistik. Mit Fertigstellung des in Bau befindlichen Wesertunnels werden die logistischen Aktivitäten mit denen des GVZ Bremen verbunden.

VERTEILUNG DER HALLENFLÄCHEN

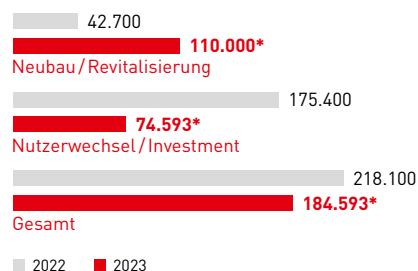
2023*, in m²



Der Bereich Industriehäfen Bremen ist einer der größten deutschen Schleusenhäfen. Zusammen mit der Überseestadt nutzen sie neun Terminals zum Umschlag von Massen- und Stückgütern. Sowohl für den Seehandel als auch für den Binnenverkehr sind die Häfen von enormer Bedeutung. Knapp 20 % der umliegenden Immobilien (inklusive Bremer Industrie-Park) werden von Logistikdienstleistern, Hafenumschlaggesellschaften und Handelsunternehmen betrieben – auf insgesamt 637.800 m². Bremens größtes Revitalisierungsprojekt mit Hallenflächen von 127.000 m² befindet sich hier gerade in der Umsetzung.

FLÄCHENUMSATZ

am Standort Bremen 2022/2023, in m²



* Prognosewert

Perspektive: Mehr Wertschöpfung auf weniger Raum

Bundesweit werden politische und öffentliche Debatten über Logistikimmobilien vermehrt mit Themen wie Flächenknappheit verbunden, wenn es um die Bereitstellung neuer Flächen geht. Weiterhin scheinen die Kreislaufwirtschaft im Zuge der Revitalisierung von Logistik- und Gewerbeimmobilien oder Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohnen, Verkehr und logistischer Dienstleistung im Vordergrund zu stehen.

Die Verdichtung von Gewerbegebieten und auch die Nutzung stadtnaher Baulücken für Logistikimmobilien könnte die Versorgungsqualität der Empfänger erhöhen. Die zunehmende Automa-

tisierung der Intralogistik ermöglicht es, dass Logistikimmobilien auf der Hälfte der Fläche klassischer Lagerhallen bei doppelter Produktivität und Wertschöpfung entwickelt werden können. Auf dieser Basis können vermehrt auch kleinere Immobilien und Gewerbeflächen in stadtnahen Bereichen zur Nachnutzung für logistische Zwecke ausgewiesen werden. Die sogenannte Kreislaufwirtschaft, also die Entwicklung und Errich-

tung einer neuen Logistikimmobilie bei gleichzeitigem Abbruch einer älteren, kann im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf Brownfield-Entwicklungen begrenzt bleiben. Entscheidend für die Frage der Verringerung des Flächenverbrauchs ist somit die möglichst einfache Errichtung, Nutzung und Umnutzung von Logistikimmobilien.

GVZ BREMEN: LOGISTIKHALLEN MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON

1,76 Mio. m²



HANDEL STARK IM WANDEL

Bremen bietet seit jeher ein besonderes Einkaufserlebnis. Besucherinnen und Besucher aus dem gesamten Nordwesten schätzen den Charme der Innenstadt und die Vielfalt des Angebots. Für zusätzliche Nachfrage sorgt der rege Tourismus aus dem In- und Ausland. Damit das so bleibt, setzt die Hansestadt alle Hebel in Bewegung.

Mehr als 700 Geschäfte und 200 Gastronomiebetriebe laden in Bremen zum Shoppen und Verweilen ein – ob im historischen Ambiente des Schnoor-Viertels und der Böttcherstraße, in der maritimen Atmosphäre der Schlachte und Weserpromenade oder unter dem regensicheren Dach moderner Citypassagen. Die Wege sind kurz und die Verkehrsanbindungen perfekt – zu Fuß, mit dem Auto und per Bahn.

Shoppen und schlendern in 1-A-Lagen

Das Rückgrat des Einzelhandels bilden die Sögestraße und Obernstraße/Hutfilterstraße mit ihren angrenzenden Nebenstraßen und Passagen. Für viele ist sie der Startpunkt zur Shoppingtour durch die City. Entsprechend sind die Passantenfrequenzen in dieser Lage am höchsten.

Das Angebot in der Obern- und Hutfilterstraße prägen attraktive Großflächen für Fashion (u.a. Peek & Cloppenburg, Anson's, H&M, AppelrathCüpper) und das verbliebene „Galeria Karstadt

Kaufhof“-Warenhaus. Für noch mehr Vielfalt sorgt seit März 2022 die „Opti-Wohnwelt“: das erste City-Haus des erfolgreichen bayerischen Möbelhändlers.

Im Unterschied zur Obern- und Hutfilterstraße befinden sich in der Sögestraße eher kleinere Läden. In den zum Teil historischen Gebäuden reihen sich Premiumanbieter und Filialisten aneinander. Dazu zählen u.a. das Herrenmodehaus Wormland, der Juwelier Wempe und seit Kurzem auch „Depot“. Der beliebte Filialist für Innendekorationen und Möbel ist aus der Hutfilterstraße hierhergezogen. Die aktuellen Passantenfrequenzen zeigen, dass diese Mischung an Bedeutung gewinnt, zumal auch viele gastronomische Angebote in der Sögestraße für Abwechslung und eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen.

Galeria-Schließung abgewendet

Zur Wahrheit gehört jedoch auch, dass die Leerstände in sämtlichen 1-A-Lagen deutlich zugenommen haben. Besonders zu spüren ist das in der

Obernstraße/Hutfilterstraße sowie in den für Bremen so typischen Citypassagen. Dennoch waren im Jahr 2022 keine Ein- oder Auszüge zu verzeichnen, die den Charakter der Innenstadt nennenswert beeinflusst hätten – weder positiv noch negativ.

Das ist in Krisenzeiten wie diesen durchaus als Erfolg zu werten, insbesondere da in der Obernstraße lange Zeit das standortprägende Kaufhaus von Galeria zur Disposition stand. Mitte 2023 einigten sich die Gustav-Zech-Stiftung und die Signa-Gruppe jedoch schließlich darauf, die Flächen vollständig zu modernisieren. Die Planung beinhaltet die Verkleinerung von Galeria um rund 30%. Die übrigen Flächen will die Gustav-Zech-Stiftung mit einem Mixed-Use-Konzept weiterentwickeln und damit den Standort neu beleben.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die inflationsbedingte Kaufzurückhaltung in Bremen bisher nicht zu einem großen Ladensterben geführt hat. Vielmehr befindet sich die Innenstadt wie überall in einem Strukturwandel. Deshalb arbeitet die Stadt Bremen fortwährend an Konzepten, die es dem stationären Handel ermöglichen, auch künftig neben Onlineshops und Einkaufszentren in der Peripherie zu bestehen.

INNENSTADT IM STRUKTURWANDEL

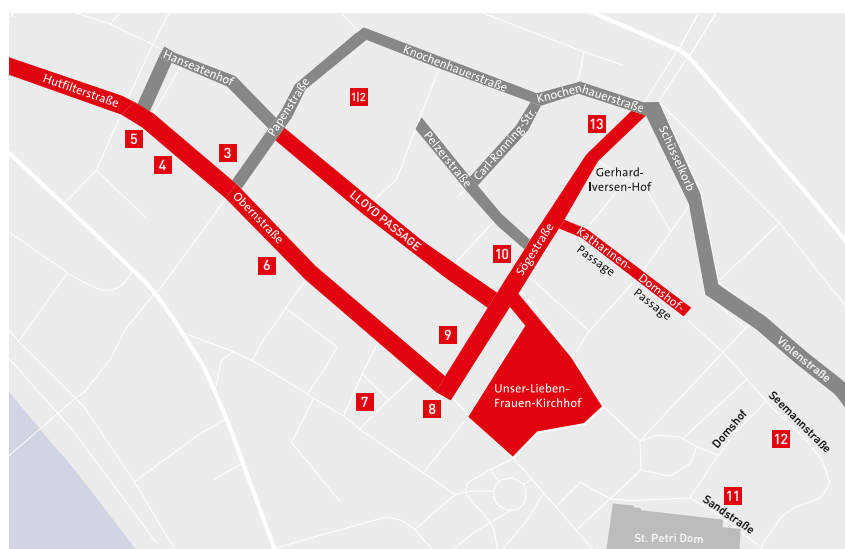
NORD/LB: NEUER STANDORT DES FACHBEREICHS RECHTSWISSENSCHAFTEN
DER UNIVERSITÄT BREMEN, INNENSTADT



Foto: WFB/ Jonas Ginter

EINZELHANDELSLAGEN INNENSTADT BREMEN

Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt



- 112 Opti-Wohnwelt | Saturn
- 3 H&M
- 4 C&A
- 5 Anson's
- 6 Thalia
- 7 Balgequartier
- 8 P&C
- 9 Galeria Karstadt Kaufhof
- 10 SportScheck
- 11 Manufactum
- 12 Made in Bremen
- 13 Juwelier Meyer

■ 1-A-Lage
■ 1-B-Lage

An Ideen mangelt es nicht

Mit Beginn der Coronapandemie sind in der Innenstadt bereits viele Projekte umgesetzt worden, die Leerstände minimieren, den Bestand unterstützen und einen Erlebniswert bieten. Beispiele dafür sind Pop-up-Store- und Bestandskundenwettbewerbe, Veranstaltungen wie das Sommerfest HOEG, aber auch neue Maßnahmen für Ladenflächen, wie die "2b-Active Base" oder das "(Con)Temporary Craft Studio", die in besonderer Weise neue und junge Zielgruppen ansprechen. Hinzu kommt die im Juni 2023 gestartete Anschubfinanzierung für Unternehmen, die sich neu in der Innenstadt ansiedeln möchten.

Das 2021/2022 vorgelegte Strategiepapier des Senats geht noch weiter. In den kommenden zehn Jahren sind u.a. weniger Autoverkehr, Brücken an den Wallanlagen, Fahrradparkhäuser

und Bademöglichkeiten an der Weser vorgesehen. Auch die Erweiterung von verkehrsfreien Zonen ist in der Diskussion – alles mit dem Ziel, die Attraktivität der Bremer City zu erhöhen und damit den Einzelhandel zu stärken.

Projekte zur Belebung der Innenstadt

Die Bauarbeiten für das Balgequartier laufen bereits auf Hochtouren. Zentrum ist das Johann-Jacobs-Haus. Angegliedert werden das Essighaus, das Kontorhaus und die Stadtwaage. Der Unternehmer Dr. Christian Jacobs wird hier mit Gastronomie und Einzelhandel einen lebhaften „Handlauf zur Weser“ und einen neuen Ort der Begegnung schaffen. Der aktuelle Bauabschnitt, das Essighaus, soll zum Jahreswechsel 2024/25 bezugsfertig sein.

Zur Standortbelebung wird ebenso die Integration von Wohnraum aktiv

vorangetrieben. So planen die Projektentwickler der HD-Gruppe den Neubau eines kombinierten Wohn- und Geschäftshauses an der Obernstraße 45–47. Handels- und Gastronomieflächen finden hier nur noch im Erdgeschoss Platz.

Voraussichtlich 2026 starten die Bauarbeiten am Parkhaus Mitte. Die städtischen Gesellschaften Brepark und Brebau haben sich darauf verständigt, das Parkhaus abzureißen und dort ebenfalls ein multifunktionales Gebäude zu errichten mit Platz für Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen und Büros.

Zukunftsweisend für die Innenstadt ist, dass ein Teil der Universität an den Domshof ziehen wird. Schon Ende 2024 wechselt der Fachbereich Rechtswissenschaften auf 18.000m² in die ehemaligen Räume der NORD/LB am Domshof. Weitere Cityflächen für Universitätseinrichtungen werden bereits gesucht.



CAFÉ MINKENS, INNENSTADT

RECHTSWISSENSCHAFTEN DER
UNIVERSITÄT BREMEN ZIEHEN
IN DIE CITY – AUF

18.000 m²

AM DOMSHOF

OBEN: ULLA POPKEN, INNENSTADT
UNTEN: GRETA'S, INNENSTADT



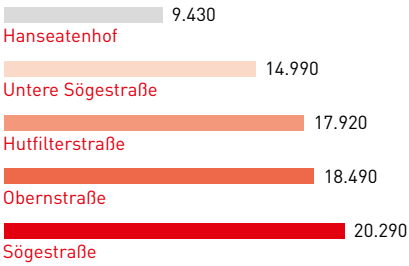
EINZELHANDELSKENNZIFFERN

Bremen 2023

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	96,0
Umsatzkennziffer	110,2
Zentralitätskennziffer	114,8
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. €)	4.076,1
Umsatz (in Mio. €)	3.944,6

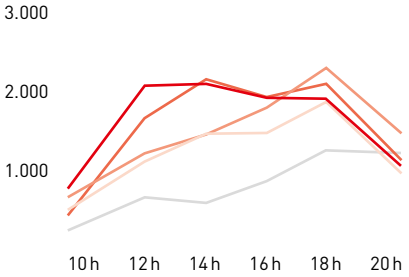
PASSANTENFREQUENZEN

Donnerstag, 29.6.2023



PASSANTENFREQUENZEN

Donnerstag, 29.6.2023





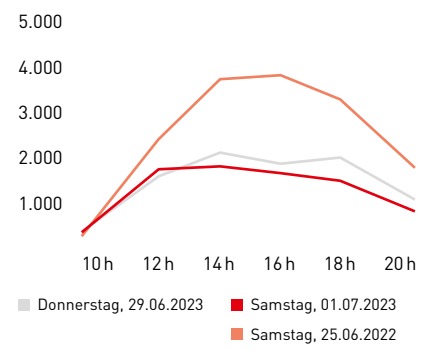
MADE IN BREMEN, INNENSTADT

INNENANSICHT, MADE IN BREMEN, INNENSTADT



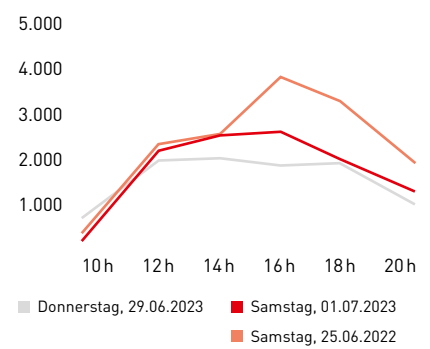
PASSANTENFREQUENZ

Obernstraße



PASSANTENFREQUENZ

Sögestraße



Vielfalt in und abseits der City

Wie in jeder Großstadt ergänzen Einzelhandel und Gastronomie in den Stadtteilen das Angebot in der City. Zum einen finden sich in Bremen große Shoppingcenter wie Waterfront und Weserpark oder der Einkaufspark Duckwitz. Zum anderen bieten der pittoreske Schnoor sowie das szenige Ostertor- und Steintor-Viertel urbanen Lifestyle mit spannender Kultur. Im Gegensatz zur City und zu Shoppingcentern liegen die Mieten für die Einzelhandelsflächen in den Stadtteillagen auf einem weitgehend stabilen Niveau.

Passantenfrequenzen stagnieren

Die Passantenfrequenzen in der Innenstadt wurden in diesem Jahr am Donnerstag, dem 29. Juni, sowie am Samstag, dem 1. Juli, gemessen. Jedoch sind die Ergebnisse nur bedingt mit denen der Vorjahre vergleichbar. So war das Wetter an beiden Erhebungstagen deutlich schlechter als bei früheren Messungen. Einen etwas verzerrenden Effekt hatte zudem, dass zeitgleich das „HOEG CitySommerFest“ stattfand, was vor allem im Bereich des Hanseatenhofs zu deutlich erhöhten Frequenzen führte.

Das bedeutet in der Summe, dass die Passantenfrequenz in den Bremer 1-A-Lagen am 29. Juni um nur 2,3% niedriger lag als im Vorjahr. Ohne den

Sondereffekt des SommerFests wäre die Differenz vermutlich höher ausgefallen. Es ließ sich erneut beobachten, dass die Frequenzen zu den Randzeiten weiter zunehmen.

Am 1. Juli ergab sich ein ähnliches Bild. Aufgrund des schlechten Wetters verringerten sich die Frequenzen im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt gut 20%, in der Obernstraße sogar um 40%. Einen noch stärkeren Rückgang stoppte auch an diesem Tag der veranstaltungsbedingt gut besuchte Hanseatenhof.

Zum ersten Mal wurden die klassisch gezählten Passantenfrequenzen in diesem Jahr auch mit den Ergebnissen der fest installierten Laserzähler verglichen. Diese Zähler hängen in den Straßen an anderen Messpunkten und zeigten am 1. Juli signifikante Abweichungen. Die Laserzählung ermittelte im Vergleich zum Vorjahr einen Passantenrückgang von nur 5,03% in der Sögestraße und 12,33% in der Obernstraße.

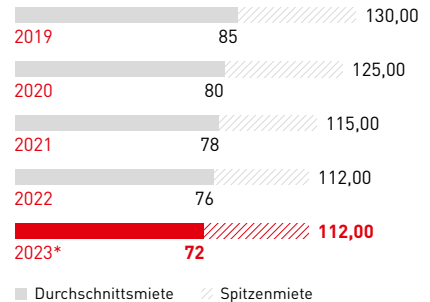
Fazit: Die Mischung macht's

Alles spricht dafür, dass Bewegung in die Immobilienprojekte der Bremer Innenstadt kommt. Diese Entwicklung dürfte sich positiv auf die Bremer Einzelhandelslandschaft auswirken. Möglicherweise haben die Maßnahmen das Potenzial, sich Kaufkraftverlust, Insolvenzen, Filialnetzkonzentrationen und anderen Krisen nachhaltig entgegenzustemmen. Mit einer Immobiliennutzung, die auch

das Wohnen, Leben und sogar Studieren in der Innenstadt ermöglicht, hat Bremen wichtige Weichen gestellt – für eine attraktive, lebendige Innenstadt.

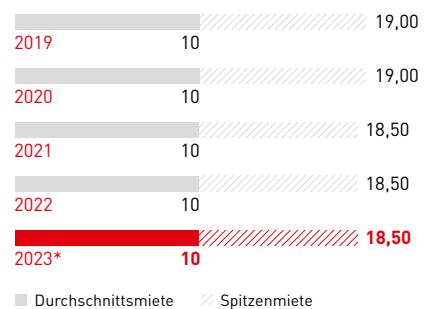
ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSMIETEN IN DER INNENSTADT

2019 – 2023, in €/m²



ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSMIETEN IN DEN STADTTEILEN

2019 – 2023, in €/m²



* Prognosewert



TRENDWENDE DURCH ZINSWENDE

Seit den jüngsten Zinssteigerungen ist ein Eigenheim für Privathaushalte kaum mehr finanzierbar. Die Kaufzurückhaltung prägt 2023 die Immobilienmärkte. Gleichwohl bleibt der Wohnraumbedarf in der Stadt Bremen unverändert hoch.

Von 2014 bis 2018 stieg die Einwohnerzahl auf knapp 570.000. Die folgenden leichten Rückgänge glich der Zuwachs im letzten Jahr vollständig aus (+1,08 % gegenüber 2021). Der anhaltende Trend zu Klein- und Single-Haushalten verschärft die Situation. Vor allem moderne, kompakte Wohnformen fehlen.

Die Neubauaktivitäten bewegten sich von 2013 bis 2022 auf einem entsprechend hohen Niveau. Pro Jahr wurden durchschnittlich 1.350 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Schwerpunkt lag zuletzt mit 84 % auf dem Geschosswohnungsbau mit mindestens drei Wohnungen. Ende 2022 bestanden in diesem Segment leichte Genehmigungshänge von 220 Wohneinheiten, bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren es 57. Aufgrund der erwähnten Kostenzunahme werden geplante Bauprojekte jedoch inzwischen häufig aufgeschoben oder nicht begonnen.

Weiter vorangetrieben werden neue Stadtquartiere. So entstehen u. a. im Hulsberg-Viertel ca. 1.000 Wohneinheiten, von denen die ersten noch 2023 bezugsfertig sein sollen. Im Tabakquartier

und in der Gartenstadt Werdersee werden bis Ende nächsten Jahres 220 bzw. 600 neue Wohnungen geschaffen.

Kaufpreise unter Druck, Mieten steigen weiter

Die Kaufpreise für Neubaueigentumswohnungen legten 2022 weiter zu. Im Spitzensegment wurden bis zu 5.800 Euro/m² erzielt, im Durchschnitt 4.600 Euro/m². Das entspricht einem Plus von 2,2%.* In diesem Jahr ist ein klarer Preisrückgang spürbar, mittelfristig wird eine eher horizontale Entwicklung erwartet.

Stabiler zeigen sich die Mietpreise. Durch die hohen Finanzierungskosten für Eigentum erscheint Mieten derzeit attraktiver als Kaufen. Ende 2022 betrug die durchschnittliche Neubaumiete 12,50 Euro/m² (+4,2%*). In der Spitze erreichte sie 15,00 Euro/m² (+2,7%*) – vereinzelt, insbesondere in den Lagen am Wasser, auch deutlich darüber. Prognosen zufolge ist bis 2027 mit einer stetigen Steigerung um 11,1 % zu rechnen.

* im Vergleich zu 2021



WOHNGEBÄUDE JUSTUS GROSSE,
ÜBERSEESTADT



1.000

NEUE WOHN EINHEITEN
IM HULSBERG-VIERTEL

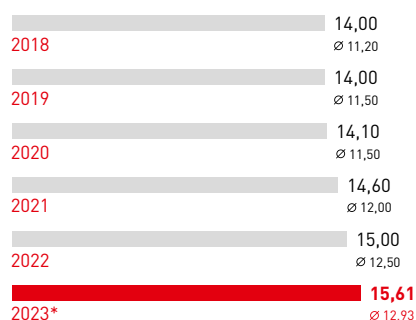


KLIMAQUARTIER ELLENER HOF

OBEN: GARTENSTADT WERDERSEE
UNTEN: BPO, HORN-LEHE

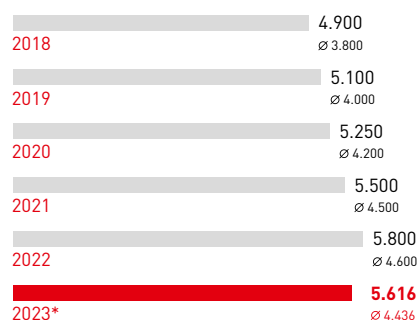
ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETPREISE

(Neubau) in Bremen, in €/m²



ENTWICKLUNG DER SPITZENKAUFPREISE

(Neubau) in Bremen, in €/m²



* Prognosewert

LEICHTE BELEBUNG NACH UMSATZEINBRUCH

Die deutlichen Zinserhöhungen haben die Märkte für Gewerbeimmobilien 2022 fast zum Erliegen gebracht. Das bekam auch Bremen zu spüren. Waren die Umsätze anfangs noch genauso hoch wie im Rekordjahr 2021, stürzten sie im zweiten Halbjahr ab: von 245 auf 69 Millionen Euro. Das Gesamtergebnis blieb damit um 45% hinter dem Vorjahr zurück. Ein geringeres Volumen wurde zuletzt 2014 verzeichnet.

Investierende gehen auf Nummer Sicher

In Krisenzeiten werden die Transaktionen kleinteiliger. Die Hälfte hatte 2022 ein Volumen von weniger als fünf Millionen. Besonders gefragt war die Assetklasse Büro. Sie erreichte ein Gesamtvolumen von 137 Millionen Euro und damit einen Marktanteil von 44%. Auf Logistik/Produktion entfielen dagegen mit 26,4 Millionen Euro nur noch 8,4% (Vorjahr: 32%).

Vor allem aufgrund der Quartiersentwicklungen hatten 2021 die peripheren Lagen den Bremer Investmentmarkt dominiert. 2022 landeten die Bürolagen mit weitem Abstand vorn: die Überseestadt, die Airport City, der Techno-

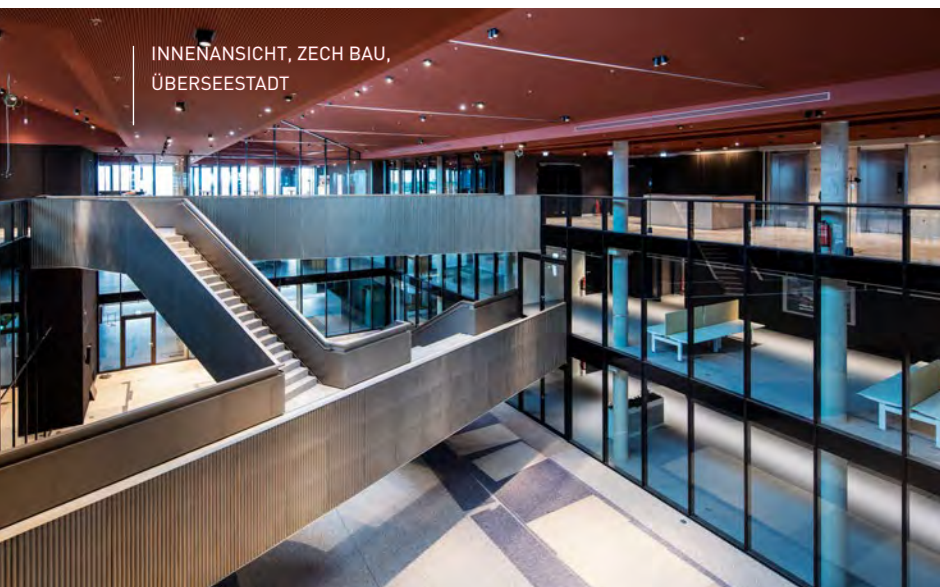
logiepark und das Universitätsumfeld. Mit 173,5 Millionen Euro machten sie 55% des Gesamtumsatzes aus. Allerdings ist zu beachten, dass schwächere Jahresergebnisse Einzeldeals in den Fokus rücken, die kaum allgemeingültige Rückschlüsse zulassen.

Erste Anzeichen von Zuversicht

Tatsächlich ist das Investitionsvolumen von 125,2 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2023 durchaus erfreulich. Obwohl es seit 2016 kein schlechteres Ergebnis gegeben hat, hat es sich im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr 2022 nahezu verdoppelt. Die erste Schockstarre scheint

überwunden zu sein.

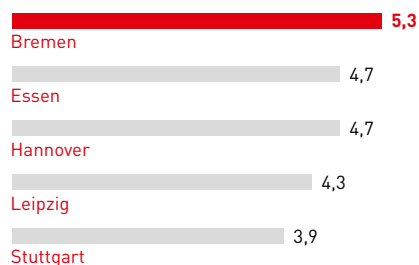
Noch liegt das Ziel der EZB, die Inflationsrate auf 2% zu senken, in der Ferne. Weitere Leitzinsanhebungen sind nicht auszuschließen, dürften aber deutlich moderater ausfallen. Wirkliche Planungssicherheit wird es allerdings erst wieder geben, wenn die Zinsen auf Dauer stagnieren. So liegen auch die gegenwärtigen Preisvorstellungen von Verkaufenden und potenzieller Kundschaft oft noch sehr weit auseinander. Am wahrscheinlichsten erscheint es deshalb, dass sich das zweite Halbjahr 2023 auf einem ähnlichen Umsatzniveau bewegen wird wie das erste – eventuell etwas höher. Das aktuell geringe Transaktionsgeschehen erschwert eine zuverlässige Prognose.



INNENANSICHT, ZECH BAU,
ÜBERSEESTADT

NETTOANFANGSRENDITE (ZENTRALE LAGEN)

für Büroimmobilien im nationalen
Vergleich 2023*, in %



* Prognosewert

125,2 MIO. €

INVESTITIONSVOLUMEN IM ERSTEN HALBJAHR



ZECH BAU, ÜBERSEESTADT

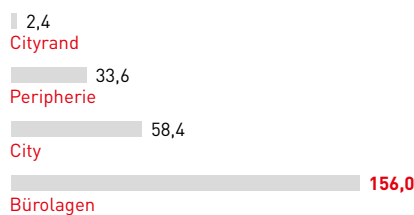
TRANSAKTIONSVOLUMINA NACH OBJEKTART

2023*, in Mio. €



TRANSAKTIONSVOLUMINA NACH LAGE

2023*, in Mio. €



* Prognosewert



WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Ansgaritorstraße 11
28195 Bremen
Tel.: +49 (0) 421 96 00 - 10
Fax: +49 (0) 421 96 00 - 810
www.wfb-bremen.de