



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!



IMMOBILIENMARKT-REPORT
BREMEN 2020
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
Gewerbegebiete
Preisniveaus

Seite 20 **Einzelhandelsstandort Bremen***

Struktur
Lagen
Preisniveaus

Seite 23 **Markt für Wohnimmobilien***

Bevölkerungsentwicklung
Preisniveaus
Prognosen

Seite 25 **Investmentmarkt-Report***

Transaktion
Rendite
Preisniveaus

VORWORT

→ Stark in allen Bereichen: So ist der Bremer Immobilienmarkt ins Jahr 2020 gestartet. Doch seit Beginn der Corona-Pandemie zeigen sich die Marktbeteiligten vielfach zurückhaltend. Wie sich die Situation weiter auswirken wird, kann derzeit niemand vorhersehen. Festzuhalten bleibt aber: 2019 war ein gutes Jahr für den Bremer Immobilienmarkt. Und auch die nähere Zukunft hält Chancen bereit.

Der Büroimmobilienmarkt hat im vorigen Jahr die vorausgesagte Marke von 100.000 m² Flächenumsatz geknackt. Auch das erste Halbjahr 2020 ist mit einem Flächenumsatz von 41.000 m² stark gestartet. Mit 53.000 m² gab es 2019 einen deutlichen Zuwachs an neuen Büroflächen, darunter gleich fünf Großprojekte. Im Jahr 2020 werden voraussichtlich etwas weniger Flächen fertiggestellt – um dann aber im Jahr 2021 einen neuen Höchstwert von 76.000 m² zu erreichen.

Einen weiteren Spitzenwert liefert der Markt für Logistikimmobilien: Die verfügbare Logistikhallenfläche stieg 2020 auf über 3 Millionen m². Zugleich sank die Leerstandsquote auf 2,1%. So stehen aktuell 63.170 m² Hallenfläche sofort zur Verfügung. Für die zunehmend unsicherer werdenden Märkte können Logistikimmobilien künftig verstärkt eine Reservefunktion übernehmen.

Der Einzelhandelsstandort Bremen, vor allem die Innenstadt, profitiert vom Trend zu mehr Städtetourismus innerhalb Deutschlands. Allerdings verstärken die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie die Zurückhaltung bei der Neuvermietung frei gewordener Flächen. Große Chancen für eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung bieten mehrere große Projektentwicklungen wie die City-Galerie, das Lebendige Haus und das bereits begonnene BALGEQUARTIER.

Am Bremer Wohnungsmarkt ging der Bauboom unvermindert weiter. Nachdem es in den letzten Jahren einen Über-

hang an Genehmigungen gab, wurden nun mehr Wohngebäude fertiggestellt. Deutlich stärker als die Mieten steigen weiterhin die Kaufpreise.

Der Investmentmarkt war 2019 mit einem Volumen von 545 Millionen Euro rekordverdächtig. Trotz der aktuellen Zurückhaltung der Akteurinnen und Akteure könnte 2020 aufgrund des vielversprechenden Jahresbeginns ein Volumen von 500 Millionen Euro erreicht werden. Der Bremer Immobilienmarkt ist und bleibt äußerst beliebt bei Anlegerinnen und Anlegern.

Dieser Immobilienmarkt-Report liefert Ihnen nicht nur alle Daten und Details zu den aktuellen Entwicklungen. Er zeigt auch auf, wo in schwierigen Zeiten die Potenziale liegen. Lassen Sie uns die Chancen gemeinsam nutzen! Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.



Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

IMMOBILIENMARKT BREMEN 2020



Stadtwaage, City
↑

Bömers Spitze,
Überseestadt



Büroimmobilien → 14

Der Büromarkt startet mit 41.000 m² extrem gut ins erste Halbjahr



Büroimmobilien → 14

Leerstandsrate sinkt leicht auf 3,0 %



Büroimmobilien → 14

Mit 43.000 m² deutlicher Zuwachs an Bürofläche erwartet

Investmentvolumen knackt
wahrscheinlich 2020 die ½-Milliarde-Marke

Investmentmarkt → 25



Logistikimmobilien → 17

Mieten für Logistikimmobilien bleiben trotz leichtem Anstieg günstig



Leerstandsquote sinkt auf 2,1 %

Logistikimmobilien → 17



Logistikimmobilien → 17

Bestand an Logistikhallenflächen wächst auf 3 Millionen m²

Einzelhandelsstandort → 20

Bremen bleibt als Shoppingziel attraktiv,
Passantenfrequenz bleibt stabil



GluckGluck Weinhandel am Buntentor, Neustadt



Einzelhandelsstandort → 20

Große Einzelhandelsprojekte schaffen Chance für städtebauliche Erneuerung



Appelrath Cüpper GmbH, City
↑

Johann Jacobs Haus GmbH, City



Wohnimmobilien → 23

Kaufpreise steigen wegen anhaltender Nachfrage um 5,3%



Wohnimmobilien → 23

Deutlich mehr Fertigstellungen

Guter Start 2020 mit Transaktionsvolumen
von 300 Millionen Euro

Investmentmarkt → 25

Wohnimmobilien → 23

Wohnungsbauboom hält an

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS

BREMEN KNACKT DIE 100.000-M²-MARKE

Mehr Büroflächen als im Vorjahr wechselten 2019 den Mieter, zugleich wurden deutlich mehr neue Immobilien fertiggestellt

Ganz knapp überstieg der Büroflächenumsatz 2019 erstmals seit 2016 die Marke von 100.000 m². Etwas mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes machten kleinteilige Flächen aus. Die Lagen an der Peripherie sind beliebter geworden. Mit 53.000 m² gab es 2019 einen deutlichen Zuwachs an Bürofläche, darunter gleich fünf Großprojekte. Das Jahr 2020 startete vielversprechend. Inwieweit sich die gesamtwirtschaftlichen Veränderungen durch die Corona-Pandemie auf Neubau, Leerstand und Mieten auswirken, ist schwer abzuschätzen.

→ Bremen erzielte 2019 einen Büroflächenumsatz von 101.500 m². In den vergangenen fünf Jahren lag dieser Umsatz im Durchschnitt bei rund 96.000 m². Das Vermietungsgeschäft verteilte sich gleichmäßig auf die beiden Jahreshälften, wobei das erste Halbjahr von der Eigennutzung der Zech Group am „Europahafenkopf“ mit 18.500 m² geprägt wurde. In der zweiten Jahreshälfte wurden deutlich mehr

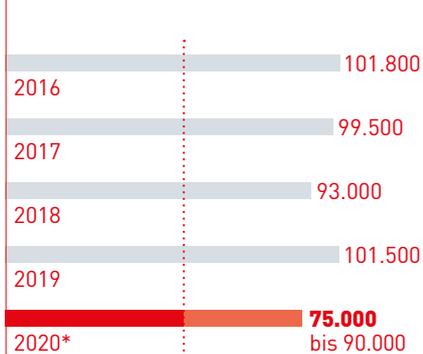
Projekte in unterschiedlichen Lagen vermietet.

Mit 41.000 m² Umsatz bei den Gewerbemietflächen bewegte sich der Bremer Büromarkt im ersten Halbjahr 2020 trotz der Pandemie auf einem bemerkenswerten Niveau. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 wurden nur rund 9.000 m² weniger vermietet. Dieses Ergebnis ist umso stärker zu bewerten, da eine ähn-

liche Großvermietung wie die der Zech Group 2019 bislang nicht ansteht. Somit sind die 41.000 m² Flächenumsatz ein bemerkenswertes Halbjahresergebnis.

Da allerdings der Höhepunkt der gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie noch bevorsteht, ist schwer vorherzusehen, wie stark der Büroimmobilienmarkt im zweiten Halbjahr 2020 davon betroffen sein wird. Möglich ist, dass Unternehmen aufgrund der erforderlichen Hygienekonzepte einen höheren Flächenbedarf haben und kurzfristig zusätzliche Immobilien anmieten. Abzuwarten bleibt, wie sich das Thema Homeoffice auf den Büromarkt auswirken wird. Die Unsicherheiten sind damit größer als sonst. Nach vorsichtiger Schät-

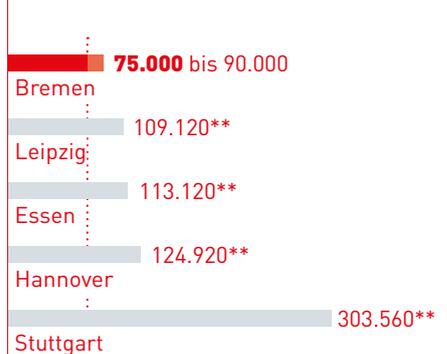
Vermietete Büroflächen
in Bremen 2016–2020, in m²



Branchenstruktur
der vermieteten Büroflächen 2020*
in Bremen, in m²



Vermietungsleistung
im Großstadtvergleich 2020*, in m²



* Prognosewert
** Prognosedurchschnittswert der letzten 5 Jahre

zung kann das Jahresergebnis 2020 einen gewerblichen Flächenumsatz von rund 75.000 m² erreichen, bei einem positiveren Verlauf sogar 90.000 m².

FLÄCHENUMSATZ

Kleine Flächen machen Hälfte vom Umsatz aus

Etwas mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes entfiel 2019 auf kleinteilige Flächen bis zu 1.000 m². Abschlüsse für Großprojekte mit über 5.000 m² gab es nur vereinzelt. Diese schlugen jedoch durch die Eigennutzung der Zech Group mit über 30% des Gesamtumsatzes zu Buche. Auf die Abschlüsse der mittleren Größen zwischen 1.000 und 5.000 m² entfielen nur rund 18% des Umsatzes.

Anders sieht es in der ersten Jahreshälfte 2020 aus. Ein Großteil des Flächenumsatzes liegt in der mittleren Größenkategorie. Abschlüsse mit mehr als 5.000 m² wurden bisher nicht getätigt und sind auch für das zweite Halbjahr eher nicht zu erwarten. Die Unternehmen sind angesichts der Corona-Pandemie zurückhaltend.

Periphere Lagen sind beliebt

Periphere Lagen gewinnen zunehmend an Bedeutung. 2019 machten sie bereits rund ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes aus. Das liegt unter anderem an einigen Großprojekten, wie beispielsweise dem „Mühlenviertel“ und der „Die Fabrik“. Bei den abgegrenzten Büroteilräumen kam in den peripheren Lagen nur die Überseestadt mit 19% auf einen ähnlich hohen Wert. Das ist jedoch auf die Eigennutzung der Zech Group zurückzuführen.

Die größte Einzelvermietung des Jahres 2020 gab es am zuletzt weniger nachgefragten Cityrand. Die Brunel GmbH bezieht auf 4.500 m² den Jacobs Tower an der Langemarckstraße, der derzeit noch saniert wird. Im Gewerbegebiet Airport-Stadt am Flughafen liegen die Vermietungen wie schon in den vergangenen Jahren auf niedrigem Niveau.

Im ersten Halbjahr 2020 lagen die Überseestadt, der Technologiepark sowie der Cityrand bei den abgegrenzten Büro-

teilräumen vorn. Es ist davon auszugehen, dass sich die Überseestadt noch weiter hervortun wird, da dort in diesem und im nächsten Jahr weitere attraktive Büroimmobilien fertiggestellt und vermarktet werden.

Dienstleistungen prägen den Markt

Die Branchenkategorie Sonstige Dienstleistungen prägt 2020, ähnlich wie im Vorjahr, den Markt der Büroimmobilien. Im ersten Halbjahr hat sie einen Anteil von 40%. Allerdings bestimmt die Brunel GmbH mit der größten Einzelvermietung diese Kategorie. Im zweistelligen Prozentbereich liegen außerdem Verbände/Kammern/öffentliche Hand/Universität mit rund 18% sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit circa 14%.

BAUTÄTIGKEIT

Fünf neue Großprojekte

Mit über 53.000 m² gab es 2019 deutlich mehr neue Büroflächen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Mit dem City-Gate, dem ECOMAT, Bömers Spitze, dem neuen Firmensitz der Firma Kühne + Nagel sowie dem Office Center II wurden in diesem Jahr gleich fünf Projekte mit einem Flächenvolumen von jeweils über 5.000 m² fertiggestellt.

Der Neubau der Sparkasse Bremen im Technologiepark ist das größte Einzelprojekt im Jahr 2020. In diesem Jahr werden voraussichtlich rund 43.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Damit liegt die



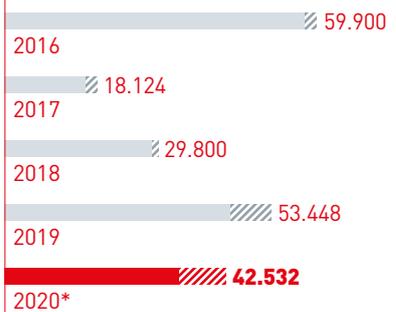
← Deutsche Factoring Bank GmbH & Co. KG/Essighaus, City



← Tabakquartier, Woltmershausen

Bautätigkeit in Bremen

Entwicklung 2016–2020, in m²



▨ davon verfügbar *Prognosewert

Markt für Büroimmobilien 2020

Gesamtzahl unter der des Vorjahres, aber immer noch deutlich über dem Niveau von 2017 und 2018.

Ein neuer Höchstwert könnte im Jahr 2021 erreicht werden. Derzeit werden fast 76.000 m² an neuen Büroflächen gebaut – mehr als im Spitzenjahr 2006. Allerdings bleibt abzuwarten, inwiefern es aufgrund der Corona-Pandemie zu Verzögerungen bei den im Bau befindlichen oder kurz vor Baustart stehenden Projekten kommt.

Weniger leere Büroflächen

Der Leerstand ist im Jahr 2019 wieder leicht um 3.000 m² gestiegen, nachdem er 2018 bei 113.000 m² lag. 2020 stehen rund 111.800 m² zur Verfügung. Das ist für 2020 ein Rückgang um 0,1% auf 3%. Der Grund dafür: 92% der in 2019 fertiggestellten Büroflächen konnten gleich vermietet werden.

2021 könnte es aufgrund des hohen Fertigstellungsvolumens einen leichten Anstieg der Leerstände geben. Allerdings ist abzuwarten, welchen Einfluss die Pandemieauswirkungen auf die Büronachfrage tatsächlich haben. Nach wie vor werden moderne Büroflächen in Bremen schnell absorbiert. Zusätzlich reagieren die Projektentwickler in Bremen äußerst schnell mit Anpassungen auf sich ergebende Marktveränderungen. Deswegen wird auch 2021 nicht mit wesentlichen Veränderungen des Leerstandsniveaus gerechnet.

Inwieweit sich die Corona-Pandemie auswirkt, ist schwer abzuschätzen. Möglich

ist, dass Schwerpunktbranchen ausfallen, Unternehmensinsolvenzen den Leerstand erhöhen und Entscheidungen für Expansion oder Umsiedlung verschoben werden. Die Pandemie könnte dauerhaft dazu führen, dass Arbeitsprozesse zunehmend digitalisiert werden und Arbeit vom Homeoffice aus erledigt wird. Auch das kann langfristig zu einer geringeren Flächennachfrage und steigendem Leerstand beitragen.

PREISNIVEAUS

Spitzenmieten bleiben stabil – trotz Corona

Ein negativer Effekt auf die Spitzenmieten durch die Corona-Pandemie lässt sich noch nicht feststellen. Das höchste Mietniveau bleibt in allen Teilmärkten stabil. In der Peripherie stieg es zuletzt wegen der zahlreichen Neubau- und Sanierungsprojekte sogar an.

In der Überseestadt bleibt das Spitzenmietniveau bei rund 14 Euro/m². Lediglich bei den Durchschnittsmieten sorgt dort die verhaltenere Nachfrage aufgrund der Corona-Pandemie für einen leichten Rückgang auf 11,50 Euro/m². In der City bleiben sowohl die Spitzenmieten bei 13,10 Euro/m² stabil als auch die Durchschnittsmieten bei 8,70 Euro/m².

Die Überseestadt wird ihre Bedeutung als Top-Lage auf dem Bremer Büromarkt weiter festigen. Dafür sorgen die attraktiven Neubaufächen, die in nächster Zeit fertiggestellt werden. Für kleinteilige und sehr gut ausgestattete Einheiten könnten sogar Höchstmieten erzielt werden, die noch über dem Spitzenmietniveau liegen.

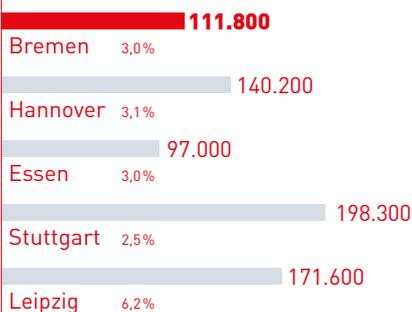


↑ Oben: ECOMAT, Airport-Stadt
Unten: Visualisierung Wohn- und Büroпарк Oberneuland /
Copyright: WWB Weser-Wohnbau Holding GmbH & Co. KG

Ein neuer wichtiger Player auf dem Büroflächenmarkt ist das Tabakquartier. Dieses neue Refurbishmentangebot wird extrem gut von den Nutzern angenommen.

Leerstand Bremen-Stadt

im nationalen Vergleich 2020*, in m²



Verteilung des Leerstandes

auf Bremens Bürostandorte 2020*, in m²



Größenstruktur

der Vermietungsleistung 2020*



* Prognosewert

FLÄCHENUMSATZ | GEWERBEGEBIETE | PREISNIVEAUS

LOGISTIKIMMOBILIEN WERDEN SYSTEMRELEVANT

Bestand an Hallenflächen wächst weiter und verschafft Logistikunternehmen ausgezeichnete Bedingungen

Bremen ist ein besonders leistungsfähiger Logistikstandort. Der Report spiegelt mit den guten Zahlen allerdings vor allem die Situation vor Beginn der Corona-Pandemie wider. So stieg die verfügbare Logistikhallenfläche auf über 3 Millionen m². Auch die Mieten haben leicht angezogen und der Leerstand ist gesunken. Eine neue, systemrelevante Funktion könnte Logistikimmobilien angesichts der Corona-Situation zukommen: Wo Logistik vor großen Unsicherheiten steht, könnten Logistikimmobilien den nötigen Puffer bieten.

→ Bremen bietet mit seiner exponierten Lage an der Weser und der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ausgezeichnete infrastrukturelle Standortvorteile. Ergänzt wird das durch ein breit gefächertes Angebot an Logistikimmobilien. Für Projektentwickler, Investoren und Unternehmen, die in der Logistikbranche neu starten oder ihren Unternehmenserfolg ausbauen wollen, eröff-

nen sich vielfältige Wertschöpfungspotenziale.

Eine Schlüsselposition in der Mitte Europas nimmt Bremen für den internationalen Handel ein. An den leistungsstarken Container-Terminals in Bremerhaven werden Waren umgeschlagen und zum größten Teil in Bremen kommissioniert oder weiterverarbeitet. Aus den Häfen Hamburg und Wilhelmshaven fließen

Warenströme immer öfter über Bremen zu ihren internationalen Zielen. Im Zentrum der drei großen Häfen haben national und international tätige logistikaffine Unternehmen optimale Bedingungen.

Mit rund 115.000 Beschäftigten ist die Logistik einer der dominierenden Wirtschaftszweige in der Metropolregion Bremen-Oldenburg. Der Hotspot für die europaweite Logistik liegt in Bremen. Durch die ständige Optimierung von Prozessen und Wertschöpfungsketten sorgt das Land Bremen dafür, seine Spitzenstellung zu behaupten und sein Logistik-Know-how in aller Welt zu vermarkten.



FLÄCHENUMSATZ

Hallenfläche steigt über 3 Millionen m²

Ein Teil der Daten für diesen Report wurde während des „Lockdowns“ aufgrund der Corona-Pandemie erfasst. Die Zahlen spiegeln dennoch die positive Marktsituation für Logistikimmobilien vor diesem Zeitraum wider.

So ist der Bestand an Logistikhallenflächen in der Stadt Bremen im Untersuchungszeitraum auf rund 3,01 Millionen m² angewachsen. Der Flächenumsatz ist jedoch auf 238.800 m² gesunken, 54.800 m² weniger als im außergewöhnlich guten Vorjahr. Für 20 Immobilien wurden neue Verträge abgeschlossen, einer mehr als im Vorjahreszeitraum. Davon gab es 9 Vertragsabschlüsse mit einer Fläche von 10.000 m² und mehr. Rund 20% der verfügbaren Logistikimmobilien sind produktionsnah, da sie zum Teil mit Deckenkränen für den schweren Maschinen- und Anlagenbau ausgerüstet sind.

Die große Leistungsfähigkeit und Spitzenposition Bremens auf dem Logistikimmobilienmarkt zeigt sich an einem Aspekt besonders deutlich: Anders als in den sogenannten „Big-5-Ballungsräumen“ Hamburg, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf oder München, die auch die Flächen der umgebenden Regionen einbeziehen, wird in Bremen nur der städtische Raum gerechnet. Nicht erfasst sind zudem Logistikimmobilien innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen wie AB InBev, Daimler AG 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.

Leerstand sinkt deutlich

Die Leerstandsquote für Logistikimmobilien ist um fast 1% auf 2,1% gesunken. Aktuell stehen 63.170 m² Hallenfläche sofort für Logistikaktivitäten zur Verfügung. Das Angebot verfügbarer Bestandsobjekte erstreckt sich auf ältere und Spezialimmobilien. Im Trend sinkt die Leerstandsquote seit 2005 in Bremen kontinuierlich, wobei sie in den Jahren 2018 und 2019 im Bereich der marktüblichen 3 bis 5% lag. Ein sehr niedriger Leerstand erschwert es, auf Marktschwankungen zu reagieren.

PREISNIVEAUS

Mieten ziehen leicht an

Die Mieten für Logistikimmobilien in Bremen steigen im Durchschnitt leicht um 2 Cent auf 3,31 Euro/m². Hochwertige Objekte erzielen eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 4 Euro/m² und mehr. Rund 45% der Bestandsimmobilien kosten zwischen 2 und 3 Euro/m² oder weniger. Zum Vergleich: Im Raum Düsseldorf beginnen die Mietkosten bei 3,25 Euro/m² und liegen in der Spitze zwischen

5 und 6,20 Euro/m². Für Logistikdienstleister ist und bleibt Bremen damit ein äußerst attraktiver Standort.

An den unterschiedlichen Mietpreisen zeigt sich der vielfältige Immobilienmix Bremens. Sowohl für produktionsnahe Prozesse 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.



→ Alpha-Pumpen-Technik GmbH, Gewerbepark Hansalinie



→ Valeo Wischersysteme GmbH, Gewerbepark Hansalinie

Hallenfläche

im nationalen Vergleich 2020*, in Mio. m²



* Prognosewert

**GVZ erzielt ein Drittel
Flächenumsatz**

Ein Drittel der Bremischen Flächenumsätze wird im Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ) erzielt. Es ist ein Logistikkreuz der Extraklasse: Die Deutsche GVZ-Gesellschaft hat das GVZ Bremen in seinem Ranking in diesem Jahr auf Platz 1 der europäischen Standorte gewählt.

Das GVZ ist geprägt durch den kombinierten Ladungsverkehr und die Kontraktlogistik. Die damit verbundene Distributionslogistik im Konsumgüterbereich ist unmittelbar abhängig vom Verkaufserfolg des Handels, unabhängig davon, ob er online oder offline im stationären Handel erfolgt. Ein wesentliches Merkmal ist die enge Beziehung der logistischen Systeme zwischen Auftraggebern und Logistikdienstleistern. Demgegenüber steht der harte Preis- und Verteilungskampf in Transport, Lager und Umschlag, also in den klassischen Funktionen der Logistik. Er wirkt sich auf alle Stufen im Absatzkanal aus, bis hin zur bedarfsgerechten oder gestörten Versorgung der Bevölkerung. Insofern ist die übergeordnete Aufgabe von Logistikzentren wie dem GVZ die eines Stabilitätsankers.

GEWERBEGEBIETE

**Produktionslogistik im Zentrum
der Automobilindustrie:
Hemelinger Hafen, Hansalinie
und Bremer Kreuz**

Vor 25 Jahren gab der Bremer Senat den Startschuss für die Entwicklung des Gewerbeparks Hansalinie. Heute sind dort

Logistikimmobilien mit einer Fläche von 539.200 m² in Betrieb. In den Hallen arbeiten die meisten der 3.500 Beschäftigten für die Versorgung der 12.500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Werk der Daimler AG. Die Lieferungen erfolgen je nach Bedarf mehrmals täglich. Zusammen mit den Gewerbegebieten Hemelinger Hafen und Bremer Kreuz sind im Bremer Cluster der Produktionslogistik insgesamt rund 756.450 m² Logistikflächen in Betrieb.

Das Werk der Daimler AG ist mit 1,39 Millionen m² größer als die Bremer Innenstadt mit 1,18 Millionen m². Der Vergleich mit den Logistikflächen allein zeigt die Bedeutung der Logistikbranche für die Wirtschaftskraft der Zentren. Die Produktionslogistik ist hier das Bindeglied zwischen der Beschaffungs- und Distributionslogistik.

**Perspektive 2021:
Wenn Unsicherheit zur neuen
Normalität wird, steigen die
Sicherheitsbestände und damit
der Flächenbedarf**

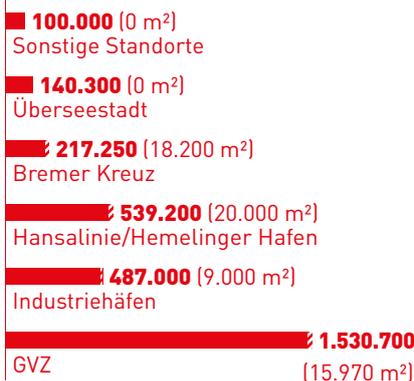
In einem bislang kaum vorstellbaren Ausmaß bremst die Corona-Pandemie das rasante Wachstum der Logistik. Bislang funktionierende Geschäftsmodelle, Prozesse und Marktmechanismen prallen auf neue ordnungspolitische Maßnahmen, zerstörte Lieferketten und eklatante Kapazitätsengpässe. Nationales und internationales Supply-Chain-Management wird durch „Stop-and-go“

zur Herausforderung. Unsicherheit wird zur neuen Normalität.

Logistikimmobilien bekommen in dieser Situation eine neue, systemrelevante Bedeutung. Sie können die notwendigen Puffer bieten, um unsichere Situationen zu überbrücken. Trotzdem gibt es durch die Pandemie große Unsicherheiten auf dem Vermietungsmarkt, insofern wird sich der spekulative Aufbau von Logistikimmobilien in den nächsten Jahren vermutlich wieder reduzieren. Gleichzeitig erscheint der Aufbau von Reserveinfrastruktur und Suprastruktur überlegenswert. Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die Gewerbeflächenentwicklungen in Bremen neue Perspektiven und eine neue Betrachtungsebene.

Verteilung der Hallenflächen

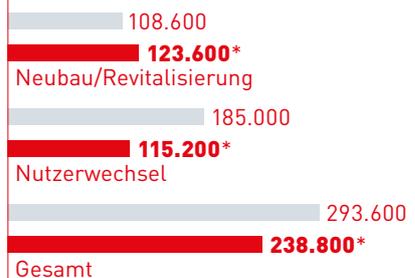
2020*, in m²



■ vermietete Fläche ▨ davon Leerstand

Flächenumsatz

am Standort Bremen 2019/2020, in m²



■ 2019 ■ Prognose 2020 *Prognosewert

STRUKTUR LAGEN PREISNIVEAUS

CITY WIRD RUNDUM NEU

Bremen bleibt als Shoppingziel attraktiv und sorgt mit großen Einzelhandelsprojekten für nachhaltige Veränderung

Mehr Urlaub an Nord- und Ostsee, steigender Trend zu Städtereisen: Der Bremer Einzelhandel profitiert vom neuen Reiseverhalten der Deutschen. Zugleich stellen die Auswirkungen der Corona-Pandemie die City durch Ladenschließungen und geringere Kaufkraft vor große Herausforderungen. Sinkende Mietpreise könnten für neues Ansiedlungsinteresse sorgen. Eine große Chance für eine nachhaltig belebte Innenstadt bieten mehrere geplante oder schon im Bau befindliche Großprojekte.

→ Mit einer attraktiven Innenstadt, historischen Sehenswürdigkeiten und einem vielfältigen Einzelhandelsangebot bleibt Bremen nach wie vor ein beliebtes Einkaufsziel. Das verdeutlichen eindrucksvoll die Besuchszahlen: 2019 verzeichnete die Stadt Bremen 2,4 Mio. Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben. Das waren 9,9% mehr als im Vorjahr (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen). Au-

ßerdem haben 40 Millionen Tagesgäste die Hansestadt besucht. Vom Angebot der Bremer Innenstadt profitieren nicht nur die rund 568.000 Bürgerinnen und Bürger (Stand: 31.12.2019), sondern auch Menschen aus dem gesamten Nordwesten Deutschlands und den Niederlanden. Die optimale Verkehrsanbindung für Gäste aus nah und fern unterstützt die Beliebtheit Bremens als Reiseziel. Während im Städtetourismus Ziel-

gruppen insbesondere aus Corona-Risikogebieten weggefallen sind, konnten in diesem Jahr auch neue Zielgruppen gewonnen werden. Dazu gehörten beispielsweise Touristinnen und Touristen von der Nord- und Ostsee, die ihren Urlaub am Meer mit einem Städtetrip verbanden. Zugleich gewinnt Bremen durch den aktuellen Trend zu Städtereisen innerhalb Deutschlands Besucherinnen und Besucher. Abzuwarten bleibt allerdings, wie sich die Sparte der Geschäftsreisenden entwickeln wird.

LAGEN

Hochwertige Mode auf großer und kleiner Fläche

Der Haupteinkaufsbereich der Bremer Innenstadt erstreckt sich zwischen den his-

Einzelhandelskennziffern

Bremen 2020

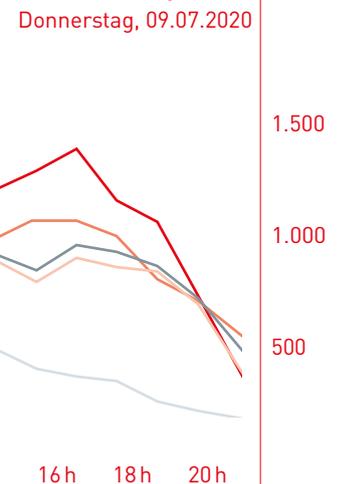
Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) ..	95,9
Umsatzkennziffer	112,3
Zentralitätskennziffer	117,0
EH-relevante Kaufkraft	3.741,5
(in Mio. €)	
Umsatz (in Mio. €)	3.792,0

Passantenfrequenzen

Donnerstag, 09.07.2020

Hanseatenhof	3.370
Sögestraße	7.697
Untere Sögestraße	7.489
Hutfilterstraße	9.151
Obernstraße	9.893

Passantenfrequenzen



torischen Wallanlagen im Norden, der Weserpromenade im Süden, Dom und Rathaus im Osten sowie der Bürgermeister-Smidt-Straße im Westen. Sögestraße und Obernstraße/Hutfilterstraße sind die wichtigsten Einkaufsachsen, an die mehrere Passagen anschließen.

Die meisten Passantinnen und Passanten verzeichnen die Obern- und die Hutfilterstraße. Da hier die Straßenbahn verläuft, sind sie für viele City-Besuche der Ausgangspunkt. Großflächige Geschäfte prägen diese Lage und tragen zur Ausstrahlung der Bremer Innenstadt bei. Neben den etablierten Marken Anbietern Peek & Cloppenburg, Anson's und H&M ergänzt seit Herbst 2019 Appelrath Cüpper im sanierten Ansgari-Haus (zuvor: Bremer Carrée) das hochwertige Modeangebot.

Ebenso attraktiv ist die kleinteiliger strukturierte Sögestraße. Durch die historisch gewachsene Baustruktur sind hier kleine Ladenflächen wie auf einer Perlenkette aneinandergereiht. Hochwertige Mode von COS, Wormland und Wempe wird um attraktive Angebote weiterer Filialisten ergänzt. Mit Gastronomie und ansprechender Architektur lädt die Einkaufsstraße zum Schlendern und Verweilen ein.

Zu den 1-a-Lagen gehören auch die überdachten Passagen – ein besonderes Merkmal des Bremer Einzelhandels. Am stärksten genutzt wird die Lloydpassage, die parallel zur Obernstraße verläuft und Warenhäuser aus der Galeria-Karstadt-Kaufhof-Gruppe verbindet. In den nächsten Jahren werden hier neue Nutzungen den Charakter der Einkaufspassage verändern.

STRUKTUR

Handel findet Bremen weiter attraktiv

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden, zusammen mit dem seit Jahren stetig wachsenden Onlinehandel, den stationären Einzelhandel auch in Bremen weiter unter Druck setzen. Besonders in der Bekleidungsbranche gibt es schon länger Umstrukturierungen und Kostenoptimierungen. Wo große Mieter ausziehen, wird die Nachnutzung mitunter schwieriger.

Schon vor der Corona-Krise wurde deutlich, dass die Umsatzerwartungen der Händler und die Vorstellungen der Vermieter immer weiter auseinandergehen. Hinzu kommt, dass in der City tiefgreifende Veränderungen durch Projektentwicklungen wie City-Galerie, Lebendiges Haus und BALGEQUARTIER geplant sind. Das könnte zur Zurückhaltung der Einzelhändler bei der Verlängerung von Mietverträgen führen. Wie in vielen deutschen Innenstädten ist auch in Bremen ein Konsolidierungsprozess spürbar. Neben der angekündigten Schließung eines Kaufhausstandortes von Galeria Karstadt Kaufhof haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene Filialisten aus der Bremer Innenstadt zurückgezogen, wobei auch immer wieder neue Konzepte gewonnen werden konnten.

Einige Neuvermietungen zeigen, wie attraktiv Bremen weiterhin ist. Im Ansgari-Haus gibt es seit 2019 mit Appelrath Cüpper und dem Co-Working-Anbieter Spaces gleich zwei neue Mieter. Direkt am Hauptbahnhof hat im Mai 2019 die Mixed-Use-

Einzelhandelslagen Innenstadt Bremen

Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt

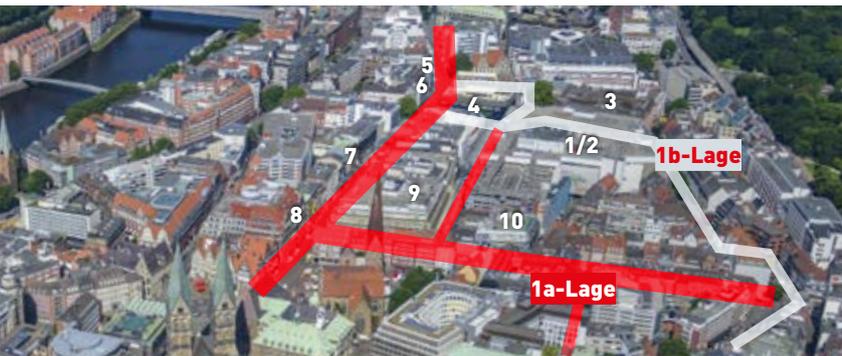
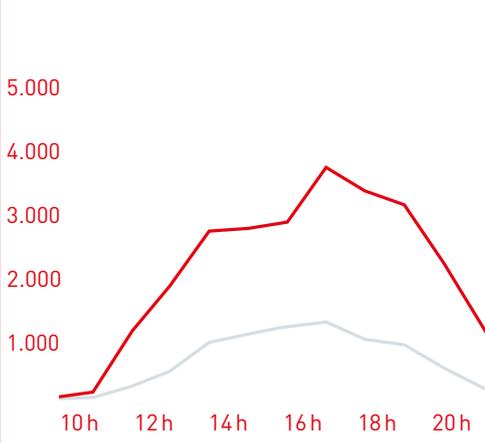


Foto: WFB

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

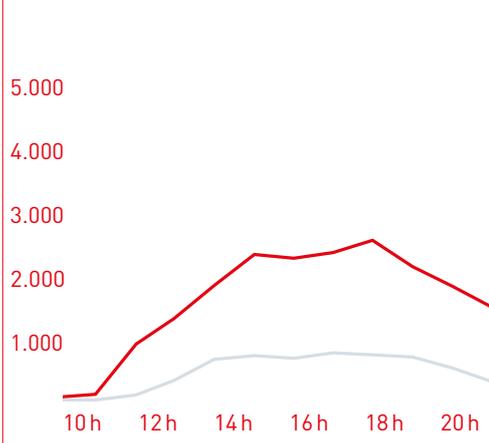
Passantenfrequenz

Obernstraße



Passantenfrequenz

Sögestraße



Immobilie City-Gate mit den Ankermietern Rewe, dm und Woolworth eröffnet.

Erfreuliche Signale gibt es auch über die Innenstadt hinaus: Decathlon eröffnete Ende 2019 im Shoppingcenter Waterfront seine erste Bremer Filiale. In Bremen-Vegesack eröffnete Kaufland im Zuge der Revitalisierung des Einkaufszentrums Haven Hööv't seine zweite Bremer Filiale.

Chancen für städtebauliche Erneuerung

Die Bremer Innenstadt ist im Umbruch. Eine Reihe großer Einzelhandelsprojekte bieten der Stadt die einmalige Chance, sich städtebaulich zu erneuern. Einige davon sind bereits in Planung oder im Bau.

Nachdem die Zech Bau SE (Miteigentümerin der Karstadt-Immobilie) das Parkhaus Mitte erworben hat, plant das Unternehmen unter dem Arbeitstitel „City-Galerie“ eine Projektentwicklung rund um die LLOYD PASSAGE. Neben der Karstadt-Immobilie soll diese auch das Gebäude von Galeria Kaufhof umfassen. Konkrete Pläne liegen bislang noch nicht vor, werden im Zuge der Schließung von Galeria Kaufhof aber wahrscheinlicher.

Für den **Lloydhof** am Ansgarikirchhof ist eine umfassende Erneuerung geplant. Der Umbau zum „Lebendigen Haus“ startete im Frühjahr 2020. Während im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie das Umfeld neu beleben sollen, sind in den übrigen Etagen Büros, Wohnungen und Apartments vorgesehen.

Um das Johann Jacobs Haus, dem ehemaligen Stammsitz des Kaffeeunternehmens Jacobs, entsteht das **BALGEQUARTIER**, zu dem auch das Essighaus, das Kontorhaus und die Stadtwaage gehören. Nach Plänen des Unternehmers Dr. Johann Christian Jacobs sollen Gastronomie und Einzelhandel diese Lage beleben und einen „Handlauf zur Weser“ schaffen.

Shoppern mit Flair oder in XL

Direkt neben der City bieten das bei Touristinnen und Touristen beliebte Schnoor-Viertel und das quirlig-szenige „Viertel“ im angrenzenden Ostertor/Steintor ein vielfältiges Einzelhandelsangebot: Eine individuelle Auswahl schafft hier zusammen mit viel Kultur und Gastronomie eine lässige und urbane Atmosphäre. Einen ganz anderen Charakter haben die Einkaufszentren in den Stadtteilen. Gut erreichbar und wetterunabhängig ermöglichen Shoppingcenter wie Waterfront und Weserpark oder Fachmarktzentren wie der Einkaufspark Duckwitz Einkaufserlebnisse im Großformat.

Passantenfrequenz: City bleibt beliebt

Bremen misst regelmäßig an zwei Tagen pro Jahr die Zahl der Passantinnen und Passanten in den 1-a-Lagen. Am Donnerstag, 9.7.2020, lag die Frequenz rund 50% unterhalb des Wertes vom Vorjahr. Allerdings: Es regnete 2020 am gesamten Stichtag, während 2019 sommerliches

Wetter herrschte. Bestes Shoppingwetter mit angenehmen Temperaturen gab es dagegen am Samstag, dem 11.07.2020. An diesem Tag lag die Passantenfrequenz bei rund 90% des Vorjahresniveaus. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie überrascht dieser hohe Wert und unterstreicht die Beliebtheit der Bremer Innenstadt. Zugleich erhärtet er die Annahme, dass neue Zielgruppen die City für sich entdeckt haben.

PREISNIVEAUS

Einzelhandelsstandort 2021: Sinkende Mieten steigern Ansiedlungswillen

Die Bremer Innenstadt steht in den nächsten Jahren vor ebenso aussichtsreichen wie tiefgreifenden Veränderungen. Ihr wird zu schaffen machen, dass aufgrund der Corona-Pandemie voraussichtlich weniger neue Mieter Einzelhandelsflächen in der City beziehen werden. Dass ein bedeutendes Warenhaus schließt und wahrscheinlich weitere Insolvenzen anstehen, wird die Attraktivität insgesamt beeinträchtigen. Auch könnte die Kaufkraft aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage insgesamt geringer ausfallen. Damit ist abzusehen, dass das Spitzenmietniveau sinkt. Die Anpassung der Mieten und Laufzeiten wird aber auch dafür sorgen, dass es Platz für neue Konzepte und Angebote gibt.

Unten: ↓ CALIDA, City Oben: Black Plastic Bremen, Viertel

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt 2016–2020, in €/m²



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteilen 2016–2020, in €/m²



* Prognosewert



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PREISNIVEAUS PROGNOSEN

AM LIEBSTEN AM WASSER WOHNEN

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hält an und wird auch durch mehr fertiggestellte Neubauten nicht gedeckt

Leben in der Stadt ist weiterhin attraktiv. Bremen wächst deshalb stetig weiter. Das setzte auch 2019 den Wohnungsmarkt unter Druck. Erneut stiegen die Kaufpreise stärker als die Mieten. Besonders beliebt sind weiterhin die Citylagen am Wasser. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie könnten Kaufpreise und Mieten 2021 stagnieren.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bremen wächst, und zwar stetig seit dem Jahr 2011. Das setzt den Bremer Wohnungsmarkt ähnlich wie auch andere Ballungsräume in Deutschland unter Preisdruck. Der Trend geht zur Individualisierung. Der wachsende Anteil an Singlehaushalten verändert den Wohnraumbedarf. So steigt nicht nur die Bevölkerung leicht an, auch die Zahl der

Haushalte wird sich weiter erhöhen. Das Leben in der Stadt ist weiterhin höchst attraktiv. Das führt zusammen mit niedrigen Zinsen und hohem Anlagedruck zu einer großen Nachfrage auf dem Bremer Wohnungsmarkt.

Die Bauwirtschaft reagiert darauf mit weiteren Neubauten. Nachdem es in den letzten Jahren einen Überhang an Genehmigungen gegeben hat, steigt nun die

Zahl der Fertigstellungen. Am häufigsten wurden Geschosswohnungen, also Gebäude mit mindestens drei Wohnungen, gebaut. Ihr Anteil lag 2019 bei 75% der Genehmigungen und 81% der Fertigstellungen.

PROGNOSEN

Der Bauboom wird aller Voraussicht nach weitergehen. Weil die Nachfrage von Eigen-



Tabakquartier, Woltmershausen



BlauHaus, Überseestadt

nutzern und Kapitalanlegern steigt, wird das Angebot knapp und als Konsequenz steigen wie schon in den letzten Jahren die Kauf- und Mietpreise.

Wohnen am Wasser ist beliebt

Besonders attraktiv sind die neuen City-Wohnlagen am Wasser in der Überseestadt und auf dem Stadtwerder. Auch traditionelle Wohnlagen in Schwachhausen, Horn-Lehe und Oberneuland sind weiter stark gefragt. Laufende Wohnbau-Großprojekte beleben den Markt zusätzlich, zum Beispiel das Mühlenviertel in Horn-Lehe mit rund 340 Wohneinheiten, der Ellener Hof in Osterholz mit circa 500 Wohnungen oder der Schuppen 3 in der Überseestadt mit etwa 500 Wohnungen. Hinzu kommen das zentral gelegene Neue Hulsberg-Viertel mit 1.000 Wohneinheiten und die Gartenstadt Werdersee mit 600 Wohneinheiten.

PREISNIVEAUS

Neubauten wurden deutlich teurer

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in modernen Neubauprojekten stiegen 2019 nochmals um durchschnittlich 5,3% im Vergleich zum Vorjahr. Im Durchschnitt erreichten sie 4.000 Euro/m², in der Spitze 5.100 Euro/m² – wobei für einzelne Objekte auch deutlich mehr gezahlt wurde. Die Kaufpreise stiegen erneut stärker als die Mieten. Ein Grund für die Entkopplung ist der anhaltend hohe Anlagedruck.

Die Spitzenmieten für Neubauten in Bremen betragen Ende 2019 14 Euro/m². Das entspricht dem Vorjahreswert. Für den Erstbezug wurden jedoch auch deutlich höhere Mieten erzielt. Im Durchschnitt lag die Miete in Neubauten bei rund 11,50 Euro/m². Das ist ein Plus von 2,7% gegenüber 2018. Zwischen 2014 und 2019 stiegen die durchschnittlichen Mieten um 22,7% und im Spitzensegment um 18,1%.

Die Kaufpreise legten im selben Zeitraum im Durchschnitt um 37,9% und um 27,5% in der Spitze zu. Noch dynamischer entwickelten sich im Fünf-Jahres-Vergleich die Preise für Bestandsimmobilien und Wiedervermietungen. Die Kaufpreise stiegen im Durchschnitt um 50% auf 2.400 Euro/m² und in der Spitze um 45,6% auf 4.150 Euro/m². Bei den Wiedervermietungen wurden 2019 durchschnittlich 9,20 Euro/m² erzielt und im Spitzenbereich 12,30 Euro/m².

Als Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Neubau werden im Jahr 2019 die Faktoren 24 in der Spitze und 20,5 im Durchschnitt erreicht. Das ist ebenfalls eine Steigerung.

Verschiedene Prognosemodelle gehen davon aus, dass Mieten und Kaufpreise durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie bis 2021 vorläufig stagnieren werden.



↑ Oben: Hotel the niu Crusoe, Airport-Stadt
Unten: WeserHöfe / Visualisierung: Justus Grosse Projektentwicklung GmbH

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

2015 (Ø 10,00)	13,50
2016 (Ø 10,70)	13,80
2017 (Ø 11,00)	14,00
2018 (Ø 11,20)	14,00
2019 (Ø 11,50)	14,00
2020* (Ø 11,50)	14,00

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

2015 (Ø 3.100)	4.200
2016 (Ø 3.400)	4.450
2017 (Ø 3.500)	4.900
2018 (Ø 3.800)	4.900
2019 (Ø 4.000)	5.100
2020* (Ø 3.950)	5.000

* Prognosewert

TRANSAKTION RENDITE PREISNIVEAUS

STARKE INVESTMENTS

Der Bremer Transaktionsmarkt ist weiter äußerst attraktiv und könnte 2020 annähernd das Rekordvolumen vom Vorjahr erreichen

Mit 545 Millionen Euro war das Investmentvolumen 2019 höher als prognostiziert. Die meisten Transaktionen entfielen sowohl in Citylagen als auch in der Peripherie auf kleine und mittlere Volumen. Größte Einzeltransaktion war der Verkauf des Einkaufsparks Duckwitz in der Bremer Neustadt. Auch 2020 startete vielversprechend. Bremen bleibt besonders für Investments in Spezialfonds interessant.



TRANSAKTION

Das Investmentvolumen von 545 Millionen Euro im Jahr 2019 übertrifft die Prognose aus dem letzten Marktreport. Vor allem in der ersten Jahreshälfte sorgten zwei große Transaktionen mit jeweils über 50 Millionen Euro für das gute Ergebnis.

PREISNIVEAUS

Kleinere und mittlere Transaktionen bleiben wichtig

Über 70% aller Abschlüsse entfielen 2019 wie schon im Jahr zuvor auf Transaktionen mit einem kleinen bis mittleren Volumen von bis zu 25 Millionen Euro. Der Verkauf des Einkaufsparks Duckwitz in der Bremer Neustadt war mit geschätzten 75 Millio-

nen Euro die größte Einzeltransaktion. Die gefragteste Assetklasse war mit 37% die Sammelkategorie Sonstige und nicht wie in den vorangegangenen Jahren Büroimmobilien. Die weiteren Anlagekategorien liegen relativ dicht beieinander: Büroimmobilien (25%), Einzelhandelsimmobilien (20%) und Logistik (18%). Das macht deutlich, wie volatil der Bremer Investmentmarkt ist. Große Einzelinvest-



Überseeinsel, Überseestadt

ments nehmen erheblichen Einfluss auf die Gesamtverteilung der Assetklassen.

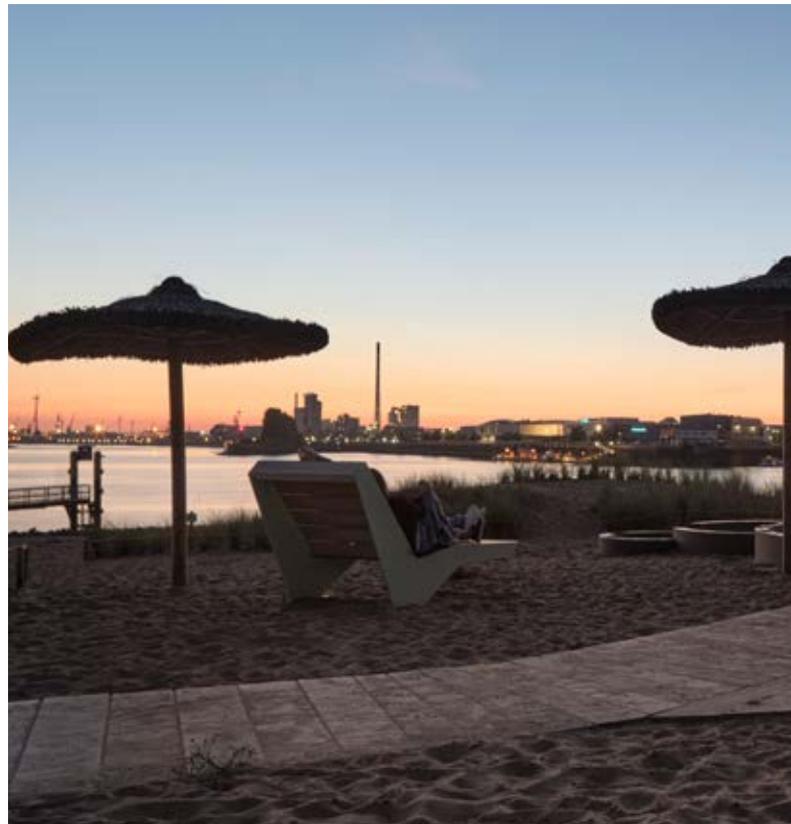
Mit Blick auf die Lage 2019 sind die Anlagekategorien recht ausgewogen verteilt: In der Peripherie wurden 47% der Investments getätigt, in den abgegrenzten Lagebereichen von City, Cityrand und Bürolagen rund 53%. Einzig der Cityrand fällt mit einem Anteil von nur 0,6% am Gesamtvolumen deutlich ab.

RENDITE

Starker Start – trotz Corona

Das Investmentjahr 2020 startete mit einem Transaktionsvolumen von über 300 Millionen Euro äußerst vielversprechend, was an einem besonders starken ersten Quartal lag. Seit Beginn der Corona-Pandemie sind die Agierenden jedoch deutlich zurückhaltender. Das erfahrungsgemäß stärkere zweite Halbjahr wird daher nicht mehr ganz so gut ausfallen. Dennoch wird sich das Investmentvolumen für das gesamte Jahr wohl der Marke von 500 Millionen Euro nähern. Unbeeindruckt von der Pandemie zeigen sich bislang Spezialfonds, deren Anteil an den Transaktionen über das gesamte Jahr gesehen entsprechend groß sein wird.

Waller Sand, Überseestadt



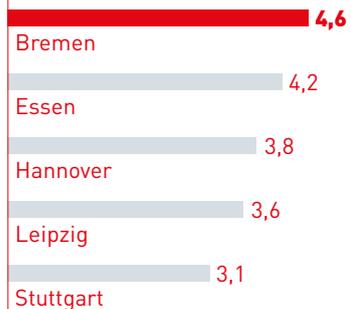
Transaktionsvolumina nach Objektart
2020*, in Mio. €



Transaktionsvolumina nach Lage
2020*, in Mio. €



Nettoanfangsrendite (zentrale Lagen)
für Büroimmobilien im nationalen Vergleich 2020*, in %



*Prognosewert



BlauHaus, Überseestadt



Herausgeberin

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