

2015

IMMOBILIENMARKT REPORT BREMEN

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL | WOHNEN | INVESTMENT



WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓

Vorwort



Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, Projektentwicklung mit Augenmaß und Stabilität – dafür steht der Immobilienstandort Bremen seit vielen Jahren und punktet mit seinen Vorzügen bei Investoren. In fast allen Segmenten – ob auf dem Logistik- oder Büroimmobilienmarkt, im Einzelhandelssektor oder in puncto Wohnimmobilien – weist unsere Hansestadt Spitzenwerte unter vergleichbaren Städten auf.

So zeigt sich auch in diesem Jahr ein positives Bild, beispielsweise auf dem Markt für Logistikimmobilien. Der Bestand an Logistikhallenflächen ist in diesem Jahr auf über 2,5 Mio. m² gestiegen. Mit 217.800 m² liegt der Flächenumsatz dabei auf einem hohen Niveau. Hier zeichnet sich Bremen erneut durch eine hohe Stabilität und eine niedrige Leerstandsquote von nur 1,91% aus. Neue Flächen entstehen derzeit vor allem im Gewerbepark Hansalinie und im Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ). Letzteres wurde 2015 erneut als bestes GVZ Deutschlands ausgezeichnet und belegt auch im europäischen Vergleich einen Spitzenplatz.

Gute Nachrichten gibt es auch vom Büroimmobilienmarkt: Hier hat sich die ohnehin schon geringe Leerstandsrate nochmals reduziert und liegt mit 3,2% deutlich unterhalb der Quote vergleichbarer Städte, die durchschnittlich 6% verzeichnen.

Eine hohe Dynamik weist der Standort Bremen auch im Investmentmarkt auf. Bereits im ersten Halbjahr wurden Immobilien im Wert von knapp 330 Mio. Euro gehandelt. Für das gesamte Jahr wird mit einem Volumen von ca. 400 Mio. Euro gerechnet.

Auf den folgenden Seiten haben wir für Sie detaillierte Informationen zum Immobilienmarkt Bremen zusammengestellt. Wir freuen uns, wenn wir damit Ihr Interesse wecken und mit Ihnen ins Gespräch kommen.

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



Foto: Björn Behrens

Inhalt



Markt für Büroimmobilien 2015*

Flächenumsatz | Bautätigkeit | Preisniveaus

6-11

Markt für Logistikimmobilien 2015**

Flächenumsatz | Gewerbegebiete | Preisniveaus

12-17

Einzelhandelsstandort Bremen 2015*

Struktur | Lagen | Preisniveaus

18-23

Markt für Wohnimmobilien 2015*

Bevölkerungsentwicklung | Preisniveaus | Prognosen

24-25

Investmentmarkt-Report 2015*

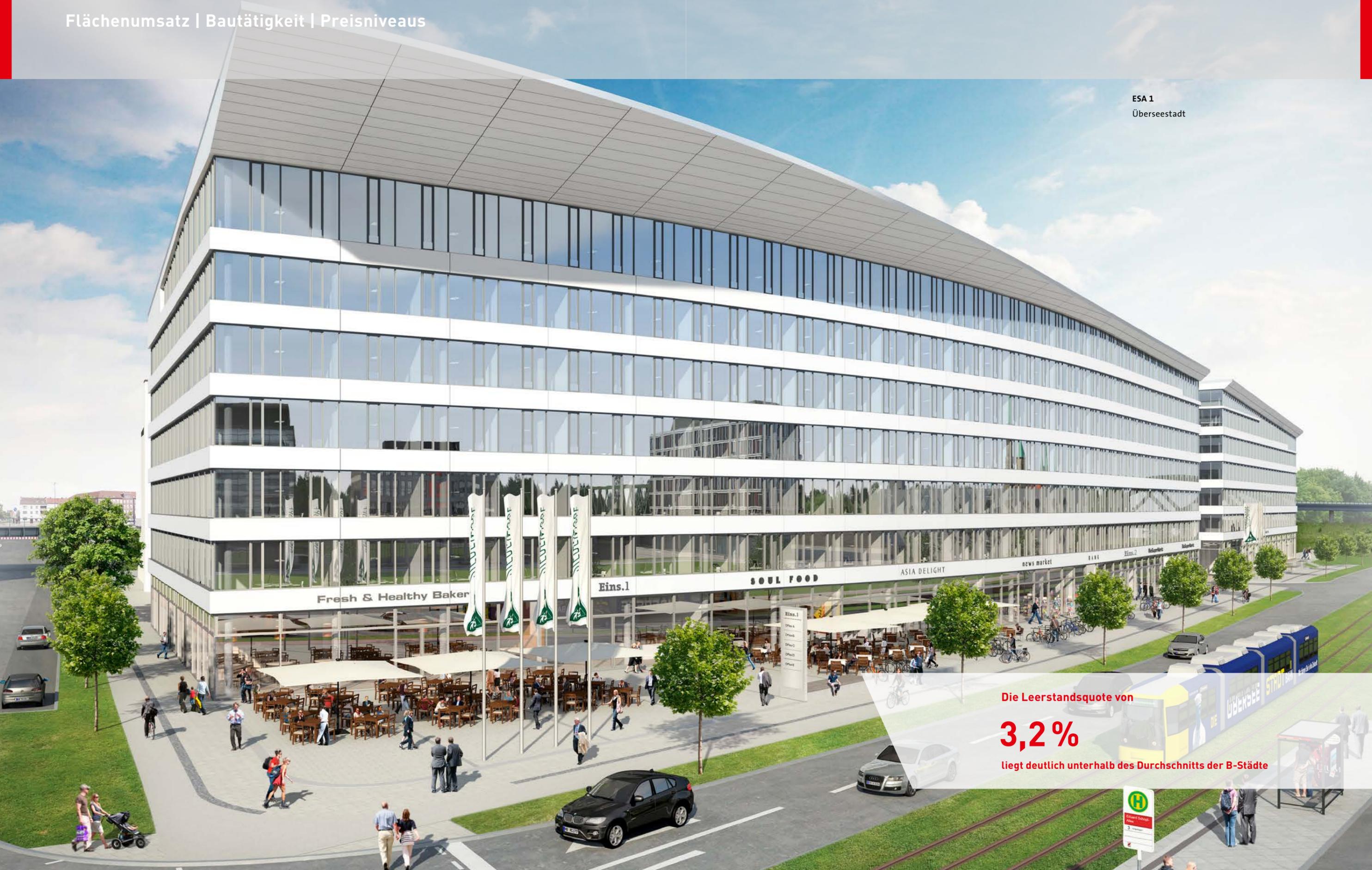
Transaktion | Rendite | Preisniveaus

26-27

Markt für Büroimmobilien 2015

Flächenumsatz | Bautätigkeit | Preisniveaus

ESA 1
Überseestadt



Die Leerstandsquote von
3,2%
liegt deutlich unterhalb des Durchschnitts der B-Städte



IFAM
Technologiepark



Hansa Tresor
Überseestadt



Albright
Überseestadt

Weinkontor
Überseestadt



Der Büroflächenbestand wächst auf
3,59 Mio. m²

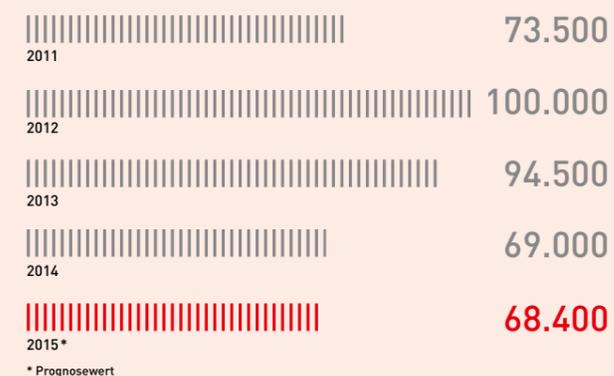
Stabiler Markt mit guten Prognosen

Die Umsatzentwicklung auf dem Markt für Büroflächen* in Bremen bewegt sich 2015 auf dem Niveau des Vorjahres. Lag der Flächenumsatz im ersten Halbjahr wieder bei knapp 40.000 m², so wird er sich zum Jahresende voraussichtlich auf rund 70.000 m² belaufen. Damit bleibt der Jahresumsatz auf dem Bremer Markt erneut unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts mit rund 83.000 m². Die aktuelle Entwicklung ist das Ergebnis des normalen Marktzyklus: Nach den relativ umsatzstarken Jahren 2012 und 2013 sind viele Gesuche vorerst erfüllt. In absehbarer Zeit wird die Nachfrage jedoch wieder steigen. Insbesondere Eigennutzer werden mit ihren Baustarts für deutliche Aufwärtsbewegungen der Umsatzkurve sorgen. 2015 sind Eigennutzungen dagegen nur mit knapp 5.000 m² am Umsatz beteiligt, der überwiegende Anteil entfällt auf den freien Mietmarkt. Die hohe Nachfrage bei den Fremdnutzern zeugt von der Stabilität und Stärke des Bremer Marktes. Damit setzt sich eine Entwicklung fort, die schon im letzten Jahr und auch auf anderen Märkten erkennbar wurde.

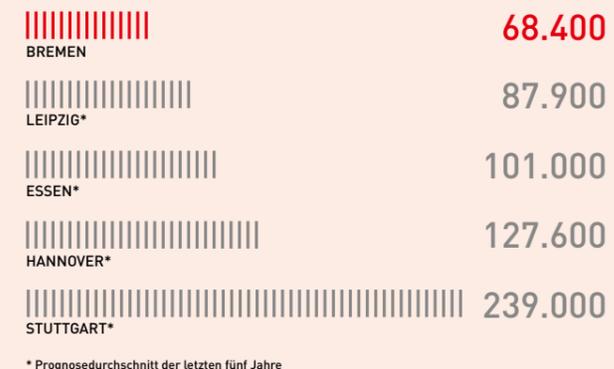
Umsatzzuwächse in der Peripherie

Der diesjährige Umsatz ist vor allem durch eine Vielzahl von Geschäftsabschlüssen über kleinere Flächen unterhalb von 500 m² geprägt. Große Abschlüsse über mehr als 5.000 m² konnten im ersten Halbjahr 2015 nicht getätigt werden. Auch in diesem Punkt gleicht das Marktgeschehen dem Vorjahr, in dem lediglich ein Abschluss des ADAC über 5.000 m² zu verzeichnen war. Auch im ersten Halbjahr 2015 machten wie 2014 Flächenvermietungen zwischen 1.000 und 5.000 m² über die Hälfte des Umsatzes aus. Am nachfragestärksten waren dabei Büroimmobilien in der Peripherie, noch vor der Überseestadt und der City. Dieser Nachfrage trend setzt sich 2015 fort. Gerade in der Überseestadt, aber auch in der City sind vergleichsweise geringe Umsätze zu beobachten – aufgrund des derzeit mangelnden Angebots an großen zusammenhängenden und bezugsfertigen Flächen in diesen Gebieten. Betrachtet man die Anteile der verschiedenen Branchen am Umsatz, so lag 2014 die Branche Spedition / Produktion / Handel deutlich vorn. Mit rund 19.000 m² bzw. einem Umsatzanteil von gut 27% überrundete die Branche die sonst stark vertretenen öffentlichen Anmietungen, die nur auf 15.000 m² bzw. 22% kamen. Daran hat sich im ersten Halbjahr 2015 nicht viel geändert:

Vermietete Büroflächen in Bremen 2011 bis 2015 in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich 2015 in m²



Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen 2015 in m²



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

Lofthaus 3
Überseestadt



Mit einem Anteil von 23 % ist die Branche Spedition / Produktion / Handel nach wie vor die stärkste Nachfragegruppe. Dies verwundert nicht, da die Konjunkturaussichten der Branche in Bremen, dem fünftgrößten Industriestandort Deutschlands, positiv sind.

Neubautätigkeit ähnlich wie 2014 – weniger Sanierungen

Die Neubautätigkeit entsprach 2014 mit 23.500 m² in etwa dem Mittelwert der letzten fünf Jahre mit 24.000 m² neu realisierten Büroflächen. Mit rund 25.700 m² entspricht die Neubautätigkeit im Jahr 2015 den Vorjahren. Zusätzlich wurden 2014 knapp 32.000 m² Bürofläche nach umfangreichen Sanierungsarbeiten dem Markt wieder zur Verfügung gestellt. Allein 20.000 m² entfielen dabei auf das ehemalige Gebäude der Bremer Bank am Domshof 8–12. Eine weitere bedeutende Entwicklung war im vergangenen Jahr die Revitalisierung des Weinkontors in der Überseestadt. Hier wurden rund 12.000 m² saniert. Insgesamt wurden 2014 somit 55.000 m² dem Markt neu oder saniert zugeführt. 2015 wird dagegen nur eine Bürofläche von gut 5.000 m² saniert. Das Gesamtvolumen aller Baumaßnahmen mit Fertigstellungstermin im Jahr 2015 beläuft sich auf rund 30.000 m². Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass vor allem der Flächenbedarf der Eigennutzer vorerst gedeckt zu sein scheint. Die Vorvermietungsquote liegt 2015 bei 63%. Durch die Fertigstellungen in den Jahren 2014 und 2015 wird zum Jahresende mit einem Büroflächenbestand von rund 3,59 Mio. m² gerechnet.

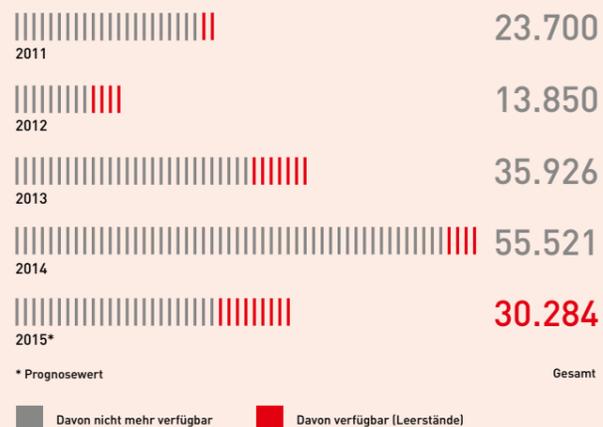
Der Fokus der Neubautwicklungen richtete sich wie schon in den Vorjahren auf die Überseestadt. Hier werden nach wie vor die meisten neuen Projekte geplant und um-

gesetzt. Mit mehr als 16.000 m² neu errichteter Bürofläche lagen 2014 über 70 % des Neubauvolumens in diesem Teilmarkt. 2015 befinden sich nur gut 28 % der Neubaufächen in der Überseestadt. Gut 34 % wurden dagegen abseits der typischen Büroteilstandorte in peripheren Lagen der Stadt errichtet. Aktuell erfreuen sich die peripheren Lagen vergleichsweise großer Beliebtheit. Hier bieten sich für viele Nutzer gute Alternativen zu den teilweise recht unzeitgemäßen Flächen in der City sowie dem relativ hohen Mietniveau in der Überseestadt.

Leerstand nimmt weiter ab

Trotz der Büroflächenzuwächse 2014 und 2015 konnte der Leerstand in Bremen weiter gesenkt werden. Dafür verantwortlich ist einerseits der stabile Umsatz auf dem freien

Entwicklung der Bautätigkeit 2011 bis 2015 in m²



Mietmarkt. Andererseits tragen auch die hohen Vorvermietungsquoten laufender Bauprojekte zu einem Abbau der Leerstände bei. Nur sehr wenige unvermietete Flächen gelangen neu auf den Markt. Mit rund 119.500 m² freier Büroflächen ergab sich für 2014 eine Leerstandsquote von gerade einmal 3,4%. Damit lag die Hansestadt deutlich unterhalb des Bundesniveaus: In vergleichbaren B-Städten beträgt die Leerstandsquote durchschnittlich 6%. Auch wenn die Vorvermietungen bei den Projektierungen 2015 nicht ganz das Niveau von 2014 erreichen konnten, ist bei einem stabilen Umsatz und den geplanten Fertigstellungen ein weiterer Leerstandsrückgang auf rund 115.000 m² zu erwarten. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,2 % im Jahr 2015.

Die größten Leerstände liegen mit knapp 43.000 m² weiterhin im Citybereich. Die Ausstattung und die Zuschnitte der Flächen entsprechen hier oft nicht den gegenwärtigen Bedürfnissen und Erwartungen vieler Mieter. Moderne und hochwertige Flächen, besonders oberhalb von 500 m², sind im Citybereich nur selten zu finden. Potenzielle Nutzer dieser Flächen sind gezwungen, auf die Überseestadt oder andere Teilmärkte auszuweichen. Aufgrund des modernen und attraktiven Flächenangebots weist die Überseestadt mit nur 5.000 m² den geringsten Leerstand auf.

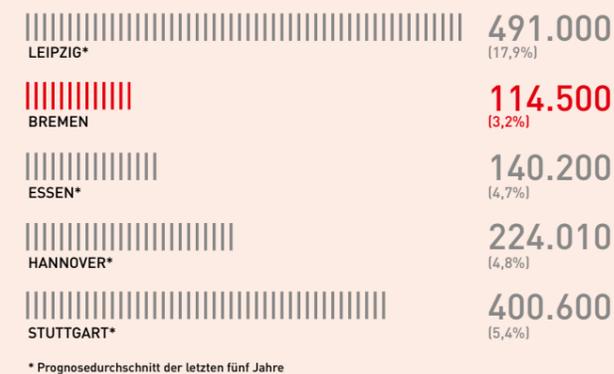
Spitzenmiete – Überseestadt überholt City

Das stabile Umsatzniveau in Kombination mit einer moderaten Bautätigkeit und hohen Vorvermietungsquoten wirkt sich nicht nur positiv auf den Leerstand aus, sondern auch auf die Mietpreisentwicklung. Gerade in stark nachgefragten Teilräumen wie der Überseestadt ist dies zu spüren. Seit 2012 ist in der Überseestadt ein Mietpreisanstieg um rund 2,25 Euro/m² bzw. 17% zu beobachten. Im Jahr 2015 wird eine Spitzenmiete für Neubaufächen von 13,00 Euro/m² prognostiziert. Auch die Durchschnittsmiete in der Überseestadt entwickelte sich positiv. Seit 2012 stieg sie um gut 1,75 Euro/m² bzw. rund 15%.

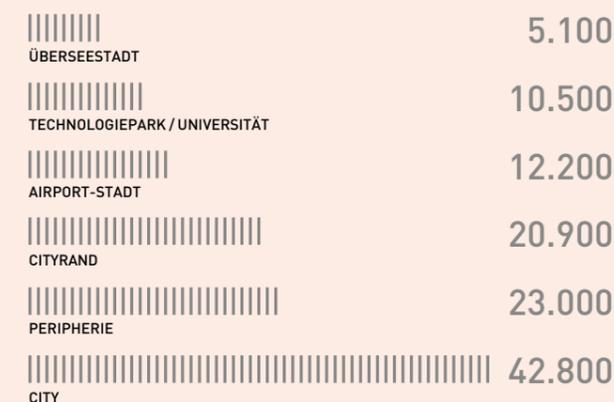
Mieten in der City unter Druck

Anders stellt sich die Mietpreisentwicklung in der City dar. Bis ins Jahr 2013 stieg hier die Spitzenmiete moderat bis zu einem Niveau von 12,85 Euro/m². Aufgrund eines mangelnden Angebotes an hochwertigen Flächen sank der Preis 2014 jedoch wieder leicht auf 12,50 Euro/m². Mit weiteren Rückgängen ist für 2015 allerdings nicht zu rechnen. Dasselbe gilt für den Cityrand sowie für die Bürolagen am Flughafen und an der Universität. Auch dort sind keine nennenswerten Entwicklungen zu erwarten, sodass das Mietpreisniveau stabil bleibt.

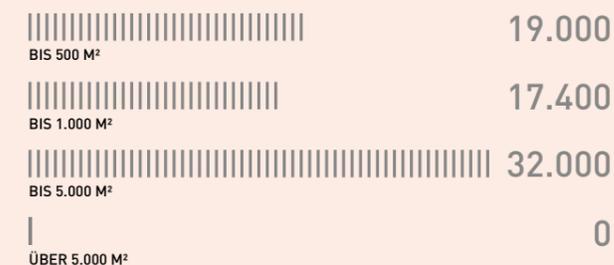
Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich 2015 in m²



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte 2015 in m²



Größenstruktur der Vermietungsleistung 2015 in m²



Markt für Logistikkimmobilien 2015

Flächenumsatz | Gewerbegebiete | Preisniveaus

BLG Logistics Group
GVZ Bremen



217.800 m²

Logistikflächenumsatz im Jahr 2015



Logistikzentrum Loewe
Gewerbegebiet Bremer Kreuz



Kieserling
Güterverkehrszentrum



Panattoni Europe
Güterverkehrszentrum

C.F. Protec GmbH
Gewerbepark Hansalinie



Mehr als
2,5 Mio. m²
Logistikhallenfläche

Hohes Niveau mit Substanz

Optimale Bedingungen für logistische Aktivitäten

Bremen ist ein entscheidender Knotenpunkt im globalen Warenhandel. An den Hafenterminals von Bremerhaven kommen enorme Ladungsvolumina an, die in den leistungsstarken Logistikzentren der Stadt Bremen weiterverarbeitet werden. Infrastrukturelle Standortvorteile eröffnen vielfältige Wertschöpfungsmöglichkeiten, sichern Unternehmenswerte und bieten eine ausgezeichnete Plattform für Unternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistung.

Rund 35.000 Beschäftigte und über 1.000 Unternehmen zählen zur Logistikbranche. Weitere 70.000 Menschen arbeiten in logistiknahen Bereichen. Zudem agieren viele Global Player hier vor Ort – darunter so bedeutende Unternehmen wie Metro/MGL, Fiege, Dachser, DHL, Hellmann, Kühne + Nagel oder Schenker Deutschland AG. Röhlig und die BLG Logistics Group haben ihren Hauptsitz in Bremen. Große Handelshäuser wie Metro, Bauhaus, AB InBev, Kellogg und Tchibo betreiben hier ihre Logistikzentren. Weitere starke Motoren für die Standortentwicklung sind Produktionsunternehmen wie das Mercedes-Benz Werk Bremen, die Airbus Group, Melitta, OHB, Saturn Petcare oder Kaefer. Auch die Universitäten, Fachhochschulen, Forschungsinstitute, Consulting-Angebote und die Seehafenverkehrswirtschaft eröffnen außergewöhnliche Innovationspotenziale.

Darüber hinaus weist der Standort eine enorm hohe Vernetzungsdichte auf. Die fünf Logistikzentren in Bremen (GVZ, Hansalinie, Bremer Kreuz, Überseestadt und Industriehäfen) bilden ein hervorragendes Infrastrukturnetzwerk für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel und Produktion.

Mehr als 2,5 Mio. m² Logistikhallenfläche

Die große Leistungsfähigkeit des Logistikstandortes spiegelt sich in den Immobilienbeständen wider. Derzeit verfügt Bremen-Stadt über eine Grundstücksfläche von 1.468 ha für logistische Aktivitäten. Der Logistikhallenflächenbestand ist 2015 auf 2.539.750 m² gestiegen. Dies beeindruckt umso mehr, wenn man bedenkt, dass seit 2005 viele ältere Immo-

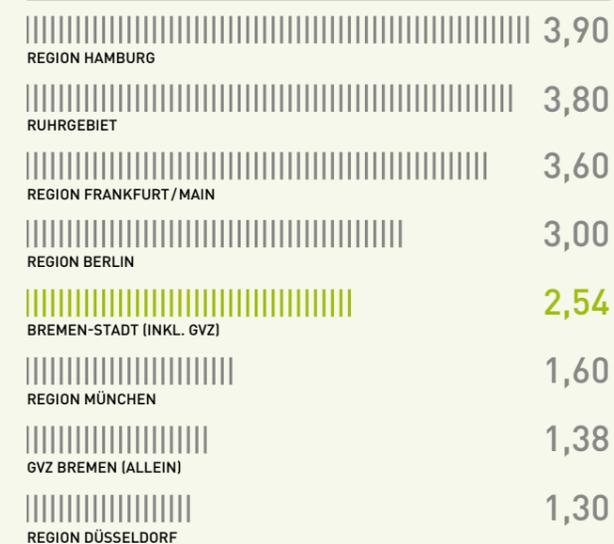
bilien zurückgebaut oder aufgrund anderweitiger Nutzung aus dem Bestand genommen worden sind.

Die Tatsache, dass rund ein Viertel des Bestands in Bremen nicht älter als zehn Jahre ist, festigt die hohe Standortqualität. Die für Investoren interessanten Flächen belaufen sich auf knapp 1,5 Mio. m², d.h., sie sind mindestens 8.000 m² groß, verfügen über eine lichte Höhe von mindestens 6,5 m und wurden nach 1985 gebaut.

Mit mehr als 2,5 Mio. m² befinden sich mindestens 50 % der Logistikhallenflächen der gesamten Metropolregion Nordwest in Bremen-Stadt. Zum Vergleich: Das gesamte Ruhrgebiet hat eine Bestandsfläche von ca. 3,8 Mio. m².

Bemerkenswert ist zudem, dass sich in Bremen alle erhobenen Zahlen ausschließlich auf den städtischen Raum beziehen. Hier besteht ein grundsätzlicher Unterschied zu den Mitbewerbern. Vergleichbare Standorte wie Hamburg,

Hallenflächen im nationalen Vergleich 2015 in Mio. m²



Wittrock & Uhlenwinkel
Gewerbepark Hansalinie



Frankfurt, Berlin, Düsseldorf oder München zählen auch die Flächen der umgebenden Regionen hinzu. Ebenfalls nicht enthalten sind in Bremen die Logistikimmobilien auf den Werksgeländen der Industrie- und Handelsunternehmen, z. B. AB InBev, Mercedes-Benz und ArcelorMittal – solange diese selbst genutzt werden und durch ihre z. T. spezialisierte Funktion dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Erfasst werden solche Immobilien nur, wenn sie im Zuge des Outsourcings durch Logistikdienstleister betrieben werden.

Anteilige Flächenumsätze, Vertragsabschlüsse und Leerstandsquote

Mit 217.800 m² liegt der Flächenumsatz 2015 auf einem stabil hohen Niveau. Insgesamt wurden für zehn Immobilien neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr: 16) – acht davon über eine Fläche von 20.000 m² und mehr (Vorjahr: 4). An der Art der Nutzung fällt auf, dass sich auch Produktionsprozesse zunehmend in Logistikimmobilien

verlagern. Das Segment der „Light Industrial Production“ ist neben dem Onlinehandel zu einem wesentlichen Standbein für die Marktentwicklung in Bremen geworden.

Die Leerstandsquote ist minimal auf 1,91% gestiegen (Vorjahr: 1,57%), verbleibt aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Derzeit stehen 48.500 m² für Logistikaktivitäten frei zur Verfügung (Vorjahr: 39.000 m²).

Weiterhin leichte Preissteigerung durch nachhaltige Nutzung

Geeignete Immobilien stehen sowohl für Prozesse mit hoher Wertschöpfung als auch für Produkte mit großem Lagervolumen zur Verfügung. Das Mietpreisniveau stieg leicht auf durchschnittlich 3,17 Euro/m² (Vorjahr: 3,14 Euro/m²). Die Entwicklung weist auf einen sehr variablen Immobilienmix in der Stadt hin. Die Spitzenmieten liegen bei monatlich 4 Euro/m² und mehr (Kaltmiete). Für rund 60% der Bestandsimmobilien werden 2–3 Euro/m² erzielt. Die vergleichsweise

niedrigen Mietpreise in Bremen resultieren weiterhin aus äußerst moderaten Grundstückspreisen. Mit durchschnittlich 45 Euro/m² liegen sie z. B. ca. 50% unter den entsprechenden Hamburger Preisen.

Nr. 1 in Deutschland, Nr. 2 in Europa: das GVZ Bremen

Das GVZ Güterverkehrszentrum Bremen ist eine Erfolgsgeschichte. Das belegt die aktuelle Studie „LoGe 2015“ von der Logivest GmbH in Kooperation mit der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services. Das mehrfach mit Spitzenplätzen ausgezeichnete Bremer GVZ bildet ein multimodales Cluster zwischen Flughafen und Seehafen.

Der Immobilienbestand im GVZ beträgt mittlerweile 1.376.100 m². Zusammen mit einer leistungsfähigen Anbindung an das europäische Landverkehrsnetz (Bahn und Lkw) verfügt das Areal so über optimale Voraussetzungen für logistikaffine Unternehmen.

Sichtbare Erschließungsmaßnahmen für weitere Logistikflächen oder für die kurzfristige Bereitstellung von Baugrundstücken belegen die Perspektive und die geplanten Zuwächse. Die wesentlichen Treiber sind die Logistikunternehmen vor Ort. Leerstände gibt es kaum.

Geballte Logistikkraft: Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz

Knapp 350.000 m² der Logistikimmobilien werden derzeit bzw. in Kürze in den Gewerbegebieten Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz entlang der Autobahn A1 betrieben. Die Verkehrswege am Gewerbepark Hansalinie sind durch die Nähe zum Bremer Kreuz (A27) und zum Dreieck Stuhr (A28) für den ganzen nordeuropäischen Wirtschaftsraum gut zu erreichen. Die vor Ort stark vertretenen Unternehmen der Produktionslogistik im Bereich Automotive profitieren zudem von der direkten Anbindung an die A1 über den Autobahnvollknoten und dem kurzen Weg zum Mercedes-Benz Werk Bremen. Investitionen in Neubauten, Bestandsimmobilien und die Revitalisierung älterer Liegenschaften kennzeichnen diese Gewerbegebiete.

Perspektiven: 2016 über 2,6 Mio., bis 2020 3,0 Mio. m² Logistikhallenfläche

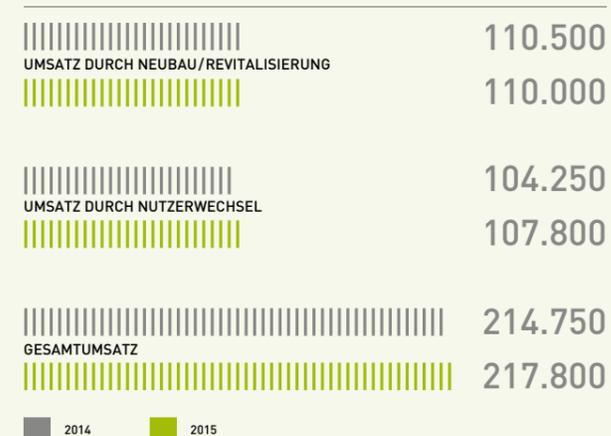
Der substantiell robuste Binnenmarkt, die regen Bauaktivitäten sowie die sehr aktiven institutionellen Investoren bilden die Basis für die Leistungsfähigkeit des Logistikstandortes Bremen. Weiteres Entwicklungspotenzial bieten nach wie vor das GVZ sowie die Hansalinie, wo bereits mit der Erschließung neuer Flächen begonnen wurde.

Daneben existieren recht großflächige Immobilien in Hafennähe, die aufgrund ihrer Lage für eine wirtschaftlich attraktive Revitalisierung infrage kommen dürften. Die aktuellen Seeverkehrsprognosen gehen von einer äußerst dynamischen Entwicklung der Häfen aus. Logistikimmobilien in unmittelbarer Nähe und mit einem entsprechend wertschöpfenden Dienstleistungsangebot werden hier eine immens wichtige Schlüsselfunktion übernehmen. Einzige Voraussetzung dafür ist ein zügiger Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im Hinterland. Abseits der bekannten logistikaffinen Gewerbegebiete entwickelt sich der BIP Bremer Industrie-Park zu einem weiteren zukunftssträchtigen Logistikstandort. Mit der Vielfalt und Vielzahl an Objekten ist Bremen im Standortwettbewerb um nationale und internationale Unternehmen auch in Zukunft gut gerüstet.

Verteilung der Hallenflächen 2015 in m²



Flächenumsatz am Standort Bremen 2014/2015 in m²



Einzelhandelsstandort Bremen 2015

Struktur | Lagen | Preisniveaus

GERRY WEBER

Gerry Weber
Bremer Innenstadt

SAL
zusätzlich
20%
auf reduzierte Artikel

Die Zentralitätskennziffer von

119,6

steht für einen hohen Kaufkraftzufluss



Windsor
Bremer Innenstadt



Bremer Kaffeegesellschaft
Bremer Innenstadt



Marc O'Polo
Bremer Innenstadt



Böttcherstraße
Bremer Innenstadt

In der Spitze

4.280 Passanten / h

belegen die Attraktivität der Innenstadt

Vielfalt in allen Lagen

Bremen – Hansestadt mit Handelstradition

Die Hansestadt Bremen ist ein traditionsreicher und bis heute erfolgreicher Standort für regen Handel. Die mehr als 550.000 Einwohner der Stadt sowie die Besucher aus dem Umland schätzen die gute Erreichbarkeit und das vielfältige Angebot. Insgesamt rund eine Million Menschen kaufen regelmäßig in Bremen ein. Für zusätzliche Nachfrage sorgt der Tourismus, der stetig steigende Übernachtungszahlen verzeichnet. Insbesondere die Innenstadt lockt nationale und internationale Gäste an – mit viel Atmosphäre und weltbekannten Attraktionen wie den Bremer Stadtmusikanten oder dem UNESCO-Weltkulturerbe mit Rathaus und Roland auf dem Marktplatz.

Wie für eine Großstadt typisch, befindet sich der Einzelhandel natürlich nicht nur in der City. Auch Stadtteile wie das Bremer Viertel bieten zahlreiche Möglichkeiten zum entspannten Einkaufen und Verweilen. Daneben versorgen Shopping- und Fachmarktzentren sowie großflächige Handelsagglomerationen die Stadt Bremen mit allem, was einen attraktiven Handelsstandort ausmacht.

Atmosphäre und Abwechslung – Einkaufen in der City

Die Innenstadt präsentiert ihr vielfältiges Angebot auf rund 140.000 m² Verkaufsfläche. Alle Ziele sind für Einheimische, Pendler, Touristen und Bewohner aus dem Umland schnell zu erreichen – sei es zu Fuß vom Hauptbahnhof, mit dem ÖPNV oder dem eigenen Pkw.

In der Innenstadt mischen sich große, z.T. internationale Stores mit kleineren inhabergeführten Traditionsgeschäften. Markenhäuser wie Anson's und H&M, Saturn und Zara wechseln sich ab mit dem Bremer Chocolatier Hachez, dem Modehaus Stiesing oder dem Atelier „Privatvergnügen“, das Mode nach Maß schneidert. Die Vielfalt ist das Markenzeichen der Bremer Innenstadt. Sie macht den besonderen Reiz

aus und genießt in allen Kundenkreisen ein hervorragendes Image. Die vielfältige Angebotspalette an Cafés und Restaurants, sei es in den Nebenstraßen oder auf dem Marktplatz, tragen ihren Teil dazu bei. Gerade im Sommer laden sie zum Verweilen und Wohlfühlen ein. Kostenfreie WLAN-Zugänge wie im Ansgari-Quartier, in der LLOYD PASSAGE oder im Kontorhaus am Markt erhöhen zudem die Verweildauer.

1A-Lage mit Profil

Die Haupteinkaufsbereiche der City befinden sich in den 1A-Lagen an der Söge- und der Obernstraße, aber auch in der Hutfilterstraße, der Katharinen- und Domshof-Passage sowie in der Lloydpassage, die 2015 ihr 25-jähriges Jubiläum feiert.

Sowohl die Sögestraße als auch die Obernstraße wurden jüngst durch attraktive Neueröffnungen bereichert – darunter die Modeanbieter Jack & Jones, Zara und Snipes oder Rituals Cosmetics. Erweitert und modernisiert wird derzeit



Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt

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

Einzelhandelskennziffern Bremen 2015

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) 2015	98,0
Umsatzkennziffer 2015	117,2
Zentralitätskennziffer 2015	119,6
EH-relevante Kaufkraft 2015 (in Mio. €)	3.496
Umsatz 2015 (in Mio. €)	3.732

das schwedische Modehaus H&M im Bremer Carrée an der Obernstraße. Nach Abschluss der Bauarbeiten dürfen sich die Kunden hier neben einem großen Textilangebot auf die Einrichtungslinie H&M Home freuen. Damit ist Bremen für die Schweden der erste Standort in Norddeutschland, an dem die Wohnaccessoires auch stationär angeboten werden.

Einen Einzelhandels-Mix für gehobene Ansprüche bieten die Katharinen- und die Domshof-Passage – u. a. mit Textilmarken-Boutiquen wie Van Laack, René Lezard oder Lacoste. Hier modernisiert derzeit das Bremer Modehaus Stiesing seine Ladenflächen. Durch die umfassende Sanierung der Geschäfte sowohl in der Passage als auch an der Sögestraße kann das inhabergeführte Traditionshaus seine über 100-jährige Geschichte auch in Zukunft erfolgreich fortsetzen.

Angrenzende Lagen profitieren

Von der guten Entwicklung der A-Lagen konnten in den vergangenen Jahren auch die angrenzenden Straßenzüge profitieren. So gibt es aus der Knochenhauerstraße und vom Schlüsselkorb inzwischen kaum mehr Leerstände zu vermelden. Das Einrichtungshaus BoConcept, der Modeausstatter L'Uomo oder der Wäscheanbieter Mey sind Beispiele für den dort sehr attraktiven Einzelhandel. Hinzu kommt ein gastronomisches Angebot, das immer mehr Kunden lockt, wie z. B. Vapiano.

Die Toplage Am Wall, die u. a. mit Ligne Roset, Windsor oder Bang&Olufsen seit jeher für gehobenes Einkaufen bekannt ist, hat in diesem Jahr einen großen Verlust zu verzeichnen. Ein Großfeuer brannte das Textil-Traditionshaus Harms am Wall nieder. Zur Stabilisierung des umliegenden Einzelhandels hat der Senat ein Sofortmaßnahmenprogramm aufge-

legt. Gleichzeitig wird die Verkehrssperrung Am Wall zum Anlass genommen, um über neue Entwicklungsperspektiven und eine Aufwertung des Standorts nachzudenken – zumal die Lage nach wie vor das Potenzial dazu bietet.

Passantenfrequenzen insgesamt stabil

Die erhobenen Passantenfrequenzen in der Innenstadt weisen in Teilen auf eine positive Entwicklung hin. Insbesondere die Zahlen in der Obernstraße haben sich gegenüber dem Vorjahr als auch im Schnitt der vergangenen fünf Jahre erkennbar verbessert. Die Gründe dafür sind zahlreich: Die erfolgreiche Ansiedlung von Zara in der Obernstraße, aber auch von Marc O'Pollo, Tamaris, L'Occitane und Gerry Weber konnten dazu beitragen, die Attraktivität der Lage und somit der Bremer Innenstadt zu steigern. Auch zeigen die Zählungen, dass der Onlinehandel und die zunehmenden Angebote an peripheren Standorten nicht zwangsläufig zu sinkenden Passantenfrequenzen führen – solange die Atmosphäre in der Innenstadt stimmt.

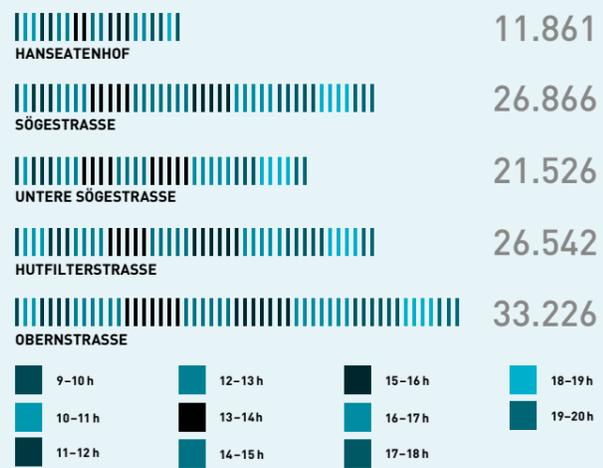
Die stabilen bis positiven Entwicklungen der Frequenzen sowie eine geringe Leerstandsquote unterstreichen das Interesse an der Bremer Innenstadt. Die Folge ist jedoch, dass der Nachfrage aktuell kein ausreichendes Flächenangebot gegenübersteht. Aus diesem Grund hat z. B. das Inditex-Textillabel Pull & Bear seine Bremer Filiale im Weserpark anstatt in der Innenstadt eröffnet. Gleichzeitig belegt diese jüngste Entwicklung, wie attraktiv der Handelsstandort Bremen auf dem deutschen Markt ist.

Einzelhandel abseits der 1A-Lagen

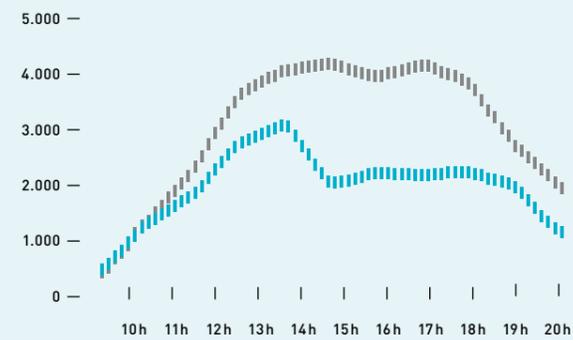
Mit dem sogenannten Viertel kann Bremen ein weiteres innerstädtisches Einkaufsquartier vorweisen, das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt ist. Zwischen Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor finden sich Geschäfte, die es vergleichbar nur in den Szene-Stadtteilen Berlins, Hamburgs oder Münchens gibt. Der ganz eigene Charme des Viertels entfaltet sich zudem in den vielen verschiedenen Cafés und Restaurants. Eine ganz andere, aber ebenso einzigartige Atmosphäre bietet der älteste und überdies autofreie Stadtteil Bremens: das berühmte Schnoorviertel. In den malerischen Gassen wird jeder Einkaufsbummel zu einem besonderen Erlebnis.

Doch nicht nur die Innenstadt und ihre unmittelbar angrenzenden Stadtteile prägen die Bremer Handelslandschaft. Das beweisen verschiedenste Standorte in der Peripherie. Die überregional bekanntesten unter ihnen sind der modernisierte und vergrößerte Weserpark und die Waterfront.

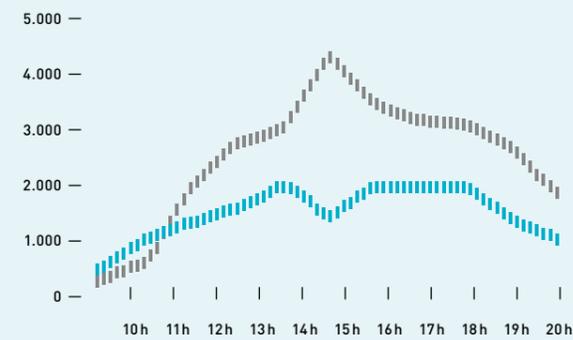
Passantenfrequenzen (Samstag, 20.6.2015)



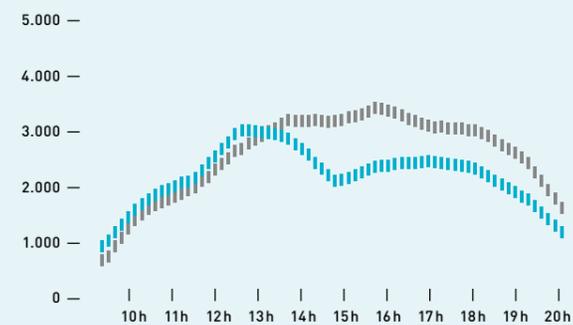
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



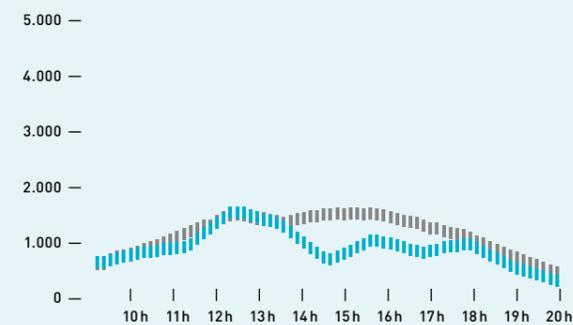
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hutfilterstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hanseatenhof



||| Donnerstag (bedeckt/Sonne) ||| Samstag (bedeckt/Sonne)

Ausblick 2016

Insgesamt hat sich der Bremer Einzelhandel in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Hervorzuheben sind vor allem der Aufschwung in den Nebenlagen der Innenstadt sowie der damit einhergehende Leerstandsabbau. Darüber hinaus kommen auch die Immobilieneigentümer ihrer Verantwortung nach. Neben der Einrichtung verschiedener BIDs sind zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu nennen, die in der Innenstadt zur Steigerung der Attraktivität beitragen. Nach Abschluss der Bauarbeiten am Bremer Carrée werden neue kleinflächige Ladeneinheiten die Obernstraße weiter beleben. Steigende Passantenfrequenzen werden die Folge sein – wie die Erfahrung mit den Neueröffnungen von Zara und anderen starken Marken zeigt.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m²



* Prognosewert
■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteillagen €/m²



* Prognosewert
■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Markt für Wohnimmobilien 2015

Bevölkerungsentwicklung | Preisniveaus | Prognosen

Hafenkante
Überseestadt



Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen beträgt

9,80 € / m²

Entwicklung im Bundestrend

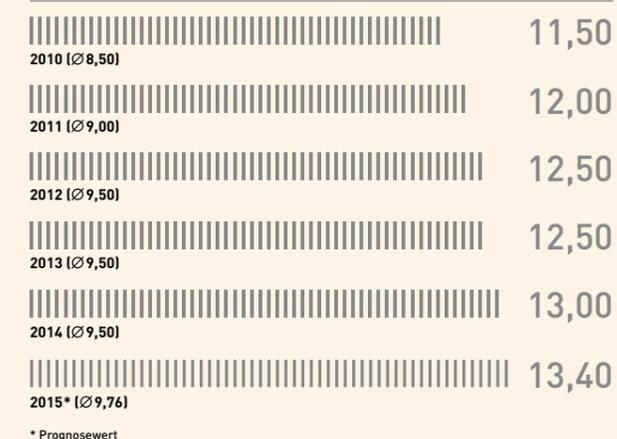
Die Entwicklung bundesdeutscher Großstädte unterliegt dem Trend zur Metropolisierung und zu kleineren Haushalten. Entsprechend steigt die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen und steht der Markt unter Druck. Die gegenwärtige Niedrigzinspolitik und der weltweite Anlagedruck tragen ihr Übriges dazu bei, dass bundesweit auf dem Wohnungsmarkt teils erhebliche Preissteigerungen zu beobachten sind. Diese sind jedoch weniger spekulationsbedingt, sondern werden vornehmlich durch Eigennutzer getrieben. Als eine der zehn größten Städte Deutschlands ist Bremen von dieser Entwicklung nicht ausgenommen.

Weitere Steigerungen der Kauf- und Mietpreise

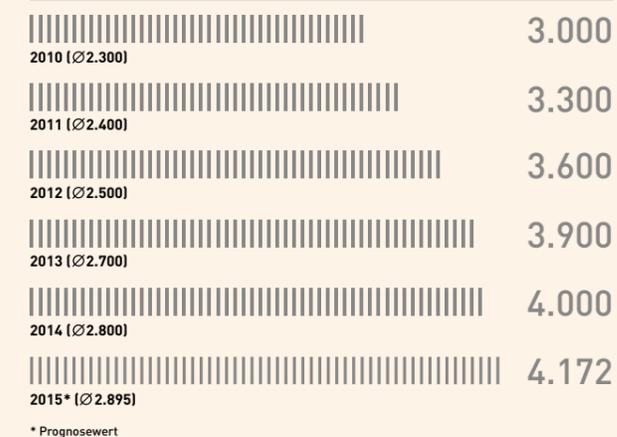
Gerade für hochwertigen Wohnraum in beliebten Wohngebieten steigen die Preise. In begehrten Vierteln wie Horn-Lehe, Schwachhausen oder allgemein in Wasserlagen können Neubauprojekte bereits Spitzenkaufpreise von über 4.000 Euro/m² erzielen. Weitere Steigerungen bis knapp an die 4.200 Euro/m² sind 2015 realistisch. Das entspricht in der Spitze einer Preissteigerung von gut 28 % seit 2010. Teuerste Projekte, die 2014 auf den Markt kamen, waren dabei das Aqua Viva in der Überseestadt (3.800 Euro/m²) und die Villen am Rhododendronpark in Horn-Lehe (4.000 Euro/m²) sowie das Projekt Missler Park in Schwachhausen (4.100 Euro/m²). Auch im Durchschnitt haben die Preise für Neubauflächen seit 2010 deutlich angezogen, die Steigerung fällt mit gut 20 % jedoch etwas geringer aus. Das Preisniveau lag 2014 bei 2.800 Euro/m², für 2015 wird mit weiteren Steigerungen bis auf 2.900 Euro/m² gerechnet.

Ähnlich sieht die Entwicklung der Mietpreise für Neubauten im Stadtgebiet aus. Die Spitzenmieten sind seit 2010 um gut 16,5 % angestiegen und liegen 2015 bei ca. 13,40 Euro/m². Die Durchschnittsmieten entwickelten sich ähnlich wie bei den Kaufpreisen etwas moderater. Hier ist ein Anstieg von rund 15 % seit 2010 zu beobachten. Damit liegt das durchschnittliche Mietniveau für Neubauwohnungen aktuell bei rund 9,80 Euro/m². Die höchsten Neubaumieten wurden 2014 in den Objekten Stadterrassen in der alten Neustadt und in den Bootshäusern in der Überseestadt realisiert. Beide Projekte erzielten in der Spitze 14,50 Euro/m².

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



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



Investmentmarkt-Report 2015

Transaktion | Rendite | Preisniveaus

Investmentprojekt
Bremer Innenstadt



Mit Transaktionen von

400 Mio. €

wächst der Investmentmarkt deutlich

Spitzenumsätze durch starke Nachfrage

Bereits 2014 wurden in Bremen rund 285 Mio. Euro in gewerbliche Immobilien investiert. Stärkste Assetklasse waren die Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von gut 150 Mio. Euro bzw. rund 53%. Diesen hohen Anteil begründete vor allem die Veräußerung der Karstadt-Immobilie in der Obernstraße an Art-Invest. Mit einem Anteil von fast 22% folgten die Büroimmobilien und mit gut 18% die Logistikimmobilien.

Bedingt durch den Karstadt-Handel erreichte der Umsatz im Citybereich 2014 rund 37% des Investitionsvolumens, gefolgt von den peripheren Lagen, die insgesamt rund 34% des Investitionsvolumens ausmachten. Das relativ hohe Investmentvolumen in der Peripherie resultiert vor allem aus dem gestiegenen Interesse an Logistikobjekten. Auf Investorensseite waren die geschlossenen Fonds mit einem Anteil von rund 46% noch vor den Assetmanagern mit fast 39% stärkste Käufergruppe.

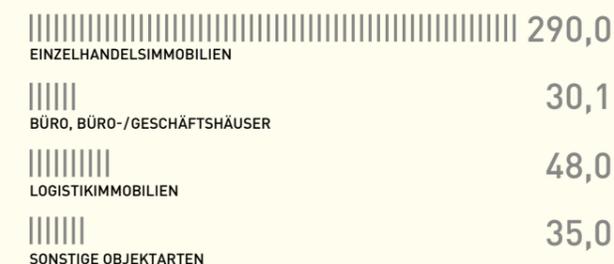
Der Investmentmarkt 2015 zeigte sich bisher sehr dynamisch. Im ersten Halbjahr konnten Immobilien im Wert von knapp 330 Mio. Euro gehandelt werden. Dies übertrifft bereits die Gesamtjahresbilanz der Jahre 2012 bis 2014. Ausschlaggebend war erneut der Einzelhandel. So konnte das Shoppingcenter Waterfront für rund 250 Mio. Euro an ein Luxemburger Tochterunternehmen der ECE verkauft werden. Demzufolge sind auch die peripheren Lagen mit einem Anteil von fast 72% stärkster Teilmarkt und Assetmanager mit fast 77% stärkste Investorengruppe.

Im Vergleich dazu wird die zweite Jahreshälfte 2015 eher moderat ausfallen. Wahrscheinlich ist ein Gesamtjahresvolumen von ca. 400 Mio. Euro.

Renditen weiter unter Druck

Aufgrund des Anlagedrucks und des gleichzeitig begrenzten Angebots steigen die Kaufpreise weiter. Dadurch werden die Renditen weiter nachgeben. In zentralen Lagen erzielten Büroobjekte 2014 Spitzenrenditen von 5,9% – und damit 40 Basispunkte weniger als 2013. Für 2015 wird mit einem moderaten Rückgang um 10 Basispunkte auf 5,8% gerechnet. In dezentralen Lagen befanden sich die Renditen 2014 mit 7,4% 10 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Hier wird für 2015 ebenfalls mit einem weiteren Rückgang um 10 Basispunkte auf 7,3% gerechnet.

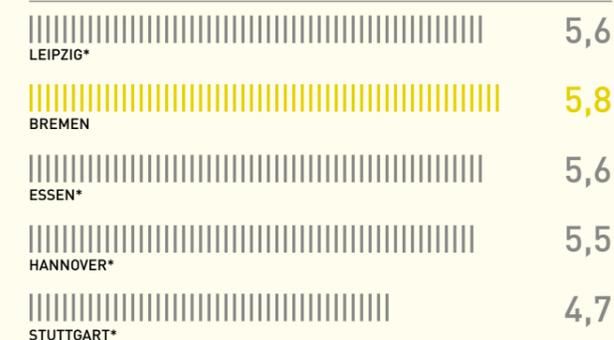
Transaktionsvolumina nach Objektart 2015 in Mio. €



Transaktionsvolumina nach Lage 2015 in Mio. €



Nettoanfangsrenditen f. Büroimmobilien im nat. Vergleich 2015 in %



* Prognosewert

2015

An aerial photograph of Bremen, Germany, showing a mix of modern and traditional architecture. The city is densely packed with buildings, and a prominent tower with a spire is visible in the background. The foreground shows a large industrial or commercial building with a white facade and a dark roof. The sky is a clear, deep blue.

Stand 09/2015 · Gestaltung: Büro 7 visuelle Kommunikation, Bremen · Fotos: Jonas Ginter · Text: Guido Strokötter

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

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓