



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

IMMOBILIENMARKT-REPORT BREMEN 2022

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

Preisniveaus

Gewerbegebiete

Seite 20 Einzelhandelsstandort Bremen *

Lagen

Potenziale

Struktur

Seite 23 Markt für Wohnimmobilien *

Bevölkerungsentwicklung

Prognosen

Preisniveaus

Seite 25 Investmentmarkt-Report *

Transaktion

Rendite

Preisniveaus

Quellen:

* bulwiengesa AG

** LSA Logistik Service Agentur GmbH

VORWORT

→ Rekordwerte für das Jahr 2021 und Zurückhaltung in den ersten Monaten des aktuellen Jahres: Dieser Rückblick auf den Bremer Immobilienmarkt zeigt ein durchaus uneinheitliches Bild. Während die Corona-Pandemie die Geschäfte kaum bremsen konnte, sorgen zunehmende Materialknappheit, die Folgen des Russisch-Ukrainischen Krieges sowie Inflation und steigende Zinsen in allen Bereichen für Verunsicherung.

Rund 145.000 m² an Büroflächen wurden 2021 neu vermietet. Das war der bei Weitem höchste Flächenumsatz in den letzten Jahren. Einen starken Anteil daran hatten Vermietungen mit außerordentlich großem Volumen. Fertiggestellt wurden dagegen nur 32.600 m² neue oder sanierte Bürofläche. Für Bauverzögerungen sorgten Engpässe bei den Baumaterialien und bei Fachkräften.

Immer kurzfristiger müssen Logistikunternehmen auf weltweite Schwankungen reagieren können. Logistikimmobilien bieten ihnen dafür die notwendigen Kapazitäten. Die Zahlen zeigen das deutlich: Der Bestand an Hallenflächen stieg in Bremen leicht über 3,2 Millionen m². Gleichzeitig gab es nur wenige freie Flächen und eine Leerstandsquote von 1,54 %.

In die Bremer Innenstadt zieht es wieder mehr Besucherinnen und Besucher. Der Einzelhandelsstandort setzt mit Entwicklungen wie dem BALGEQUARTIER oder dem Lebendigen Haus neue Impulse. In bester Citylage ist ein Möbelhaus in das ehemalige Galeria-Kaufhof-Gebäude eingezogen.

Gestiegene Baukosten und Bevölkerungswachstum setzen den Markt für Wohnimmobilien zunehmend unter Druck. Eigentumswohnungen sind weiterhin sehr gefragt. Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen um 7,1 %. Am Europahafen entsteht derzeit ein attraktives Quartier mit rund 500 Wohneinheiten direkt am Wasser.

Das Investmentvolumen des Jahres 2021 erreicht mit 576 Millionen Euro nahezu das Rekordergebnis von 2017. Gefragt waren vor allem die Assetklassen Büro sowie Logistik- und Produktionsimmobilien. Für 2022 wird allerdings eine Trendumkehr erwartet. Im ersten Halbjahr tätigten Investoren ein Viertel weniger Transaktionen.

Mit unserem Immobilienmarkt-Report sind Sie bestens gerüstet, sich einen Überblick über das Geschehen in Bremen zu verschaffen. Denn auch wenn weltwirtschaftliche Herausforderungen auf den hiesigen Markt einwirken, bietet Bremen ausgezeichnete Chancen bei Logistikimmobilien, Investitionsobjekten oder der Neuentwicklung von Quartieren. Ich freue mich, mit Ihnen darüber ins Gespräch zu kommen!



Foto: WFB/Jens Lehmkuhler

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung der
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



IMMOBILIENMARKT BREMEN 2022



↖
Gastronomie-
zentrum mit
Plantenköök,
Innenstadt

↑
Cecilientor,
Überseestadt

Büroimmobilien → 14

Umsatz an Büroflächen erreicht 2021 mit
145.000 m² neuen Rekordwert



CUBE Überseestadt



Digital Hub Industry,
Technologiepark



BS GAV Berufsschule für den
Großhandel, Außenhandel und
Verkehr, Überseestadt

Prognose für Vermietungsleistung
in 2022 liegt bei 90.000 m²



Materialengpässe bremsen trotz voller
Auftragsbücher Neubau und Sanierung

Büroimmobilien → 14

Neue Büroquartiere in peripheren
Lagen sind immer beliebter



Fraunhofer MEVIS,
Technologiepark

Am Europahafenkopf entsteht nah am Wasser
attraktives City-Wohnen mit 500 Einheiten

Wohnimmobilien → 23



Größerer Flächenbedarf:
Leerstandsquote sinkt auf 1,54 %

Logistikimmobilien → 17

Logistikimmobilien → 17

Bestand an Logistikhallenflächen
steigt leicht über 3,2 Millionen m²

Logistikimmobilien → 17

Mieten bleiben mit durchschnittlich 3,38 Euro/m²
deutlich günstiger als in anderen Ballungsräumen



Einzelhandelsstandort → 20

Passantenfrequenz liegt fast
auf Vor-Corona-Niveau

Einzelhandelsstandort → 20

Quartiersentwicklungen sorgen in der Innenstadt für neue Impulse



↑
Stadtwaage,
Innenstadt

→
DEPOT,
Innenstadt

←
Johann Jacobs Haus,
Innenstadt



↑
Opti-Wohnwelt,
Innenstadt

Höher als alle Prognosen: Investmentvolumen steigt 2021 auf 576 Millionen Euro



↑
Schuppen 3,
Überseestadt

→
Grünes Haus,
Neustadt

Trendumkehr 2022 möglich: Ein
Investitionen im ersten Halbjahr





Wohnimmobilien → 23

Kaufpreise für Wohnungen
steigen um 7,1 %



Viertel weniger

↑
Gartenstadt Werdersee,
Huckelriede

FLÄCHENUMSATZ BAUTÄTIGKEIT PREISNIVEAUS

STARKER UMSATZ

Mit 145.000 m² Bürovermietung wurde im Jahr 2021 ein neuer Rekord erzielt

Das war ein Rekord: Rund 145.000 m² Büroflächen wurden 2021 neu vermietet. Einen entscheidenden Anteil hatten daran einzelne große Vermietungen, wie die an das Deutsche Milchkontor in der Airport-Stadt mit 15.000 m². Neu fertiggestellt oder saniert wurden dagegen nur 32.600 m² Büroflächen. Engpässe bei Fachkräften und Baumaterialien sorgten für Verzögerungen. Immer beliebter werden die Lagen abseits der klassischen Bürostandorte, zum Beispiel das neu entwickelte Tabakquartier.

→ Mit einem Umsatz von rund 145.000 m² erzielte der Markt für Bürovermietungen 2021 einen neuen Rekord. Damit wurden die bereits hohen Werte der letzten beiden Jahre deutlich übertroffen, die bei einem Flächenumsatz von jeweils knapp über 100.000 m² lagen. Geprägt wurde das Marktgeschehen durch einige großvolumige Mietabschlüsse. Rund 10% des Gesamtumsatzes machte allein

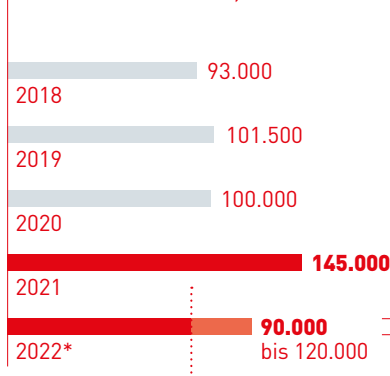
die Anmietung des Deutschen Milchkontors in der Bremer Airport-Stadt aus. In 2020 war es vor allem die breite wirtschaftliche Basis, die den Flächenumsatz hochhielt und für Krisenfestigkeit sorgte.

Nachdem auf dem Markt für Büroimmobilien die Verunsicherung durch die Corona-Pandemie und die vermehrte Homeoffice-Nutzung gerade abgeklungen war, sorgt seit Beginn des Jahres 2022

der Russisch-Ukrainische Krieg für Zurückhaltung. Im ersten Halbjahr wurde ein Flächenumsatz von knapp 40.000 m² generiert, überwiegend durch kleinteilige Vermietungen. Großvermietungen wurden noch nicht registriert.

Noch ist nicht abzusehen, wie sich die aktuellen geopolitischen Entwicklungen, das veränderte Zins- und Finanzierungsumfeld sowie die steigenden Baukosten im Verlauf des Jahres 2022 auswirken werden. Die mögliche Spanne für den gewerblichen Flächenumsatz ist deshalb auch in diesem Jahr wieder breit. Vorsichtige Schätzungen rechnen mit einem Jahresergebnis von rund 90.000 m². Bei einem positiven Verlauf könnte auch wieder die 100.000 m² Marke überschritten werden.

Vermietete Büroflächen
in Bremen 2018–2022, in m²



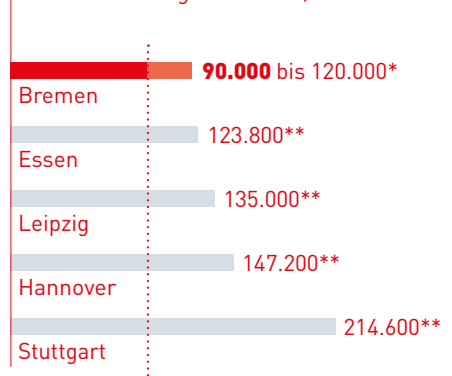
Branchenstruktur

der vermieteten Büroflächen 2022*
in Bremen, in m²



Vermietungsleistung

im Großstadtvergleich 2022*, in m²



* Prognosewert

** Prognosedurchschnittswert der letzten 5 Jahre

Die Auftragsbücher sind weiterhin mit attraktiven Projekten gut gefüllt. Allerdings wirken sich nun die anziehenden Baupreise sowie die Materialknappheit auf das erwartete Neubauvolumen aus. Vor allem Projekte mit einer geringen Vorvermietungsquote werden erneut geprüft.

FLÄCHENUMSATZ

Großvermietungen prägten 2021 den Flächenumsatz

Nachdem im vorletzten Jahr große Abschlüsse ausblieben, sorgten diese 2021 für das beste Ergebnis seit dem Beginn der Datenerfassung im Jahr 1994. Die größte Einzelvermietung ging über Justus Grosse an das Deutsche Milchkontor in der Airport-Stadt. Mit einem Volumen von rund 15.000 m² war dies eine außergewöhnlich große Vermietungstransaktion auf dem Bremer Büroimmobilienmarkt. Im Tabak-

quartier mietete der öffentliche Informations- und Kommunikationsdienstleister Dataport rund 9.900 m² an.

Die Vermietungen von Flächen über 5.000 m² machten einen Anteil von rund 20 % am Gesamtumsatz aus. Besonders stark vertreten war mit rund 43 % das mittlere Flächensegment zwischen 1.001 und 5.000 m².

Zu Beginn des Jahres 2022 wurden überwiegend kleinteilige Vermietungen getätigt. Gefragt waren insbesondere moderne Flächen, die den aktuellen Anforderungen an flexible Gestaltungsmöglichkeiten entsprechen. Großvermietungen deuten sich aktuell noch nicht an.

oben: Speicher XI A der HfK, Überseestadt

unten: Z1 am Zollpfad, Überseestadt



Peripherie wird wichtiger

Die Gebiete jenseits der klassischen Bürostandorte bekommen schon im dritten Jahr in Folge mehr Bedeutung. Mit einem Umsatzanteil von 40 % lagen periphere Standorte deutlich vor den übrigen Lagen im Bremer Stadtgebiet. Einzelentwicklungen, große Abschlüsse und Quartiersentwicklungen prägten die Vermietungen in diesen Teillagen. Im Fokus stand besonders das Tabakquartier als neuer, nachgefragter Bürostandort.

Die Bremer City war mit rund 20 % die zweitstärkste Teillage, gefolgt von den Bürozentren in der Airport-Stadt (17,7 %) und der Überseestadt (14,3 %). Obwohl die Nachfrage nach Flächen in der City groß war, mangelte es hier an verfügbaren, qualitativ hochwertigen Angeboten.

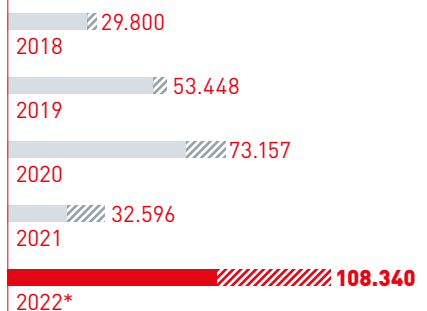
Für großes Potenzial sorgen perspektivisch die zahlreichen Neubauten in der Überseestadt. Hier entstehen hochwertige und flexible Flächenangebote, die relativ citynah sind.

Breites Branchenspektrum bei Vermietungen

Bremens Branchenstruktur ist breit gestreut. Allerdings sorgte 2021 die Großvermietung in der Airport-Stadt für eine marktprägende Stellung des Branchenzweiges Spedition/Produktion/Handel von rund 22 %. Daneben war die öffentliche Hand mit einem Umsatzanteil von rund 17 % ein wichtiger Nachfrager. Die sonstigen und unternehmensbezogenen Dienstleistungen kamen auf rund 15 % des

Bautätigkeit in Bremen

Entwicklung 2018–2022, in m²



/// davon verfügbar

*Prognosewert



↑ Büroinnenraum bei
GOLDBECK Nord,
Oberneuland

Umsatzes. Die insgesamt breite Streuung der Nachfrage unterstreicht, wie robust der Bremer Büromarkt Marktschwankungen ausgleicht.

BAUTÄTIGKEIT

Ressourcenmangel verzögert Fertigstellung

Im Jahr 2021 wurden lediglich rund 32.600 m² Flächen in Neubau- und Sanierungsprojekten fertiggestellt. Der Grund sind nicht etwa reduzierte Projektaufträge, sondern Zeitverzögerungen bei Bauprojekten durch mangelnde Fachkräfte und knappe Baumaterialien. Neubauprojekte machen nur rund 12.300 m² an den Fertigstellungen aus. Die einzige Fertigstellung an Büroprojekten mit einer Fläche von über 5.000 m² war das „üeins“ in der Überseestadt.

Für 2022 ist mit knapp über 80.000 m² Neubaufäche eine deutlich höhere Zahl an Fertigstellungen geplant. Hinzu kommen 25.000 m² an Sanierungen. Das lässt ein Rekordjahr erwarten. Diese Aussichten könnten jedoch durch weiter andauernde Lieferengpässe beim Baumaterial getrübt werden. Auch wenn es dadurch erneut zu Verschiebungen kommen könnte, lassen die gut gefüllten Auftragsbücher in den kommenden Jahren eine lebhaftere Bautätigkeit erwarten.

Leerstand leicht erhöht

Der Leerstand ist auch 2021 weiter gestiegen, allerdings nicht so stark wie erwartet. Ende des Jahres standen rund 125.000 m²

an Fläche leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,3 %. Weil 2022 viele Fertigstellungen geplant sind, wird der Leerstand kurz- bis mittelfristig voraussichtlich auf 3,5 % ansteigen.

PREISNIVEAU

Mieten steigen deutlich

Das Mietniveau stieg in allen Teillagen deutlich. Bei den Spitzenmieten in der Überseestadt kletterten die Preise nach kurzem Rückgang im Jahr 2020 wieder auf das Vor-Corona-Niveau von 14 Euro/m². Auch das Durchschnittsniveau stieg durch die hohe Nachfrage um 30 Cent auf 11,50 Euro/m². Die Überseestadt bleibt aufgrund ihrer modernen und hochwertigen Flächen Bremens Bürolage mit den höchsten Preisen.

Auch in der City zogen die Mieten an und stiegen in der Spitze auf 13,80 Euro/m². Kleinteilige und sehr gut ausgestattete Einheiten erzielen im Einzelfall – besonders in der Überseestadt, aber auch in der Innenstadt – Höchstmieten, die über dem Spitzenniveau liegen. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren verstärken, denn es werden unter anderem die steigenden Baukosten und teure ESG-Standards an die Mieter weitergegeben.

Auch in den Randlagen steigt das Mietpreisniveau aufgrund der zahlreichen Sanierungs- oder Neubaufächen. Die Spitzenmiete ist in peripheren Lagen auf 9,60 Euro/m² geklettert.

Leerstand Bremen-Stadt

im nationalen Vergleich 2022*, in m²

Bremen	3,5 %	130.850
Leipzig	5,1 %	144.500
Essen	7,3 %	234.400
Hannover	5,2 %	245.700
Stuttgart	3,6 %	294.600

Verteilung des Leerstandes

auf Bremens Bürostandorte 2022*, in m²

Technologiepark/Universität	10.500
Airport-Stadt	15.350
Überseestadt	16.000
Cityrand	22.000
Peripherie	33.000
City	34.000

Größenstruktur

der Vermietungsleistung 2022*

Bis 500 m ²	23.000
Bis 1.000 m ²	25.000
Bis 5.000 m ²	27.000
Über 5.000 m ²	15.000

* Prognosewert

FLÄCHENUMSATZ PREISNIVEAUS GEWERBEGEBIETE

KRÄFTIGE NACHFRAGE

Logistikimmobilien werden in der Krise zunehmend wichtiger für die Stabilisierung der Lieferketten

Logistiker müssen angesichts von Krisen und wirtschaftlichen Schwankungen immer kurzfristiger reagieren. Logistikimmobilien bilden die Flächenpuffer für die Supply Chain. Die Zahlen zeigen das für Bremen deutlich: Der Bestand an Hallenflächen stieg leicht über 3,2 Millionen m². Der Leerstand blieb mit einer Quote von 1,54 % hingegen sehr knapp. Im GVZ waren weiterhin die großen Hallenflächen beliebt.

→ Der Standort Bremen nimmt in der internationalen Logistik eine Schlüsselposition ein. An den Container-Terminals in Bremerhaven kommen täglich riesige Warenmengen an, die zu einem großen Teil in der Stadt Bremen kommissioniert und weiterverarbeitet werden. Auch die Warenströme aus den Häfen Hamburg und Wilhelmshaven fließen häufig über Bremen zu ihren weltweiten Zielen. Gründe dafür

sind die unmittelbare Nähe zur Nordsee, die zentrale Lage zwischen den drei größten deutschen Häfen in der Mitte Europas sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Die Häfen verbinden die deutsche Wirtschaft mit den Weltmärkten. Rund drei Viertel des wertmäßigen Anteils am deutschen Außenhandel werden über sie abgewickelt. Stabile Lieferketten sind entscheidend für die Wettbewerbsfähig-

keit der deutschen Exporteure, von denen 97,1 % kleine und mittelständische Unternehmen sind. Häfen und Logistikimmobilien sind für sie ein unverzichtbarer Teil der Infrastruktur.

Dieser Report erfasst jedes Jahr zum gleichen Zeitraum Daten der aktuellen Lage. In diesem Jahr ist sie zum dritten Mal durch die Corona-Pandemie und zusätzlich durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Trotz dieser Situation zeigen sich gute Werte beim Umsatz und kaum Leerstände bei Logistikimmobilien. Das spricht für die wichtige Rolle des Bremer Marktes im Zusammenspiel von Lieferketten und Versorgungssicherheit. Zugleich steigen die Anforderungen, denn Gewerbeflächen werden immer knapper.

→ Im Güterverkehrszentrum Bremen plant der Logistikdienstleister BLG LOGISTICS einen neuen Standort für Industrielogistik

© GoldbeckInternational



FLÄCHENUMSATZ

**Bestand übersteigt
3,2 Millionen m²**

In Bremen stieg der Bestand an Logistikhallenflächen leicht auf 3,238 Millionen m². Erfasst wurden rund 250 Logistikimmobilien. Bremen bietet mit seinen kurzen Wegen einen besonderen Standortvorteil für klimaneutrale Lieferketten. Viele Objekte sind sogar von der Innenstadt aus mit dem Fahrrad zu erreichen.

Während vergleichbare Standorte komplette Regionen in den Flächenbestand einrechnen, beziehen sich die Zahlen dieses Reports ausschließlich auf die Logistikflächen in der Stadt Bremen. Auch die Immobilien innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen wie zum Beispiel ABInBev, Mercedes-Benz oder ArcelorMittal werden nur dann eingerechnet, wenn sie aufgrund von Outsourcing dem Markt zur Verfügung stehen. Mehr als 50 % der Logistikhallenflächen der gesamten Metropolregion Bremen/Oldenburg befinden sich in Bremen. Das unterstreicht einmal mehr die Dimension des hiesigen Marktes und macht die Zahl von mehr als 3,2 Millionen m² Hallenlogistikfläche umso bemerkenswerter.

**Mehr Flächen werden
gebraucht**

Der Flächenumsatz 2022 liegt mit 218.100 m² (Vorjahr: 366.000 m²) zwar in der Größenordnung des Jahres 2020. Ein denkbar knapper Leerstand deutet allerdings darauf hin, dass der Bedarf höher ist.

Unabhängig davon werden sichtbare oder geplante Bauaktivitäten in diversen Gewerbegebieten erst erfasst, wenn sie in Betrieb genommen wurden. Im aktuellen Betrachtungszeitraum wurden für 20 Immobilien neue Verträge (Vorjahr: 21) abgeschlossen, davon 9 Immobilien (Vorjahr: 12) mit einer Fläche von 10.000 m² und mehr.

**Leerstand unter
Bundesdurchschnitt**

Die Leerstandsquote ist auf 1,54 % (Vorjahr: 3,83 %) gesunken. Damit stehen aktuell 49.900 m² (Vorjahr: 122.687 m²) für die Logistik zur Verfügung. Dieser Bestand umfasst überwiegend Immobilien, die älter als 15 Jahre sind, sowie Spezialimmobilien. Darunter sind zahlreiche Konversionsflächen innerhalb der stadtbremischen Häfen, die Potenzial für Brownfield-Entwicklungen bieten.

Der Leerstand ist wieder auf das Niveau der Jahre vor 2018 gesunken, als die Quoten schon einmal weit unter den bundesweit marktüblichen 3 bis 5 % lagen.

PREISNIVEAU

Mieten bieten guten Mix

Die Mieten für Logistikimmobilien steigen im Durchschnitt leicht auf 3,38 Euro/m² (Vorjahr: 3,36 Euro/m²). Neuwertige Immobilien erzielen Kaltmieten bis zu 5 Euro/m². Bei 45 % der Bestandsimmobilien liegen diese zwischen 2 und 4 Euro/m². Zum Vergleich: Die durchschnittlichen Mieten in den Big-5-Ballungsräumen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München

und Düsseldorf liegen zwischen 6,30 und 8,50 Euro/m².

Die Spanne der Mietpreise spiegelt den variablen Immobilienmix Bremens wider. Geeignete Immobilien gibt es sowohl für den Maschinen- und Anlagenbau als auch für Verkaufsaktionen, die kurzfristig ein hohes Lagervolumen erfordern. Das Angebot reicht von der einfachen Lagerhalle bis zum Gebäude mit höchster Qualitätsstufe für die Lebensmitteldistribution.

GEWERBEGEBIETE

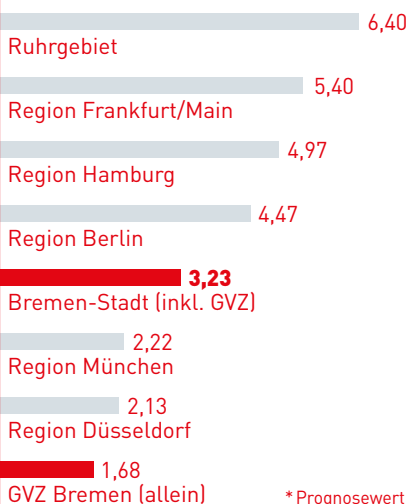
**Große Boxen im
Güterverkehrszentrum beliebt**

Von einer Zurückhaltung bei den Logistikimmobilien ist in Bremen, anders als an anderen Standorten, keine Spur. Die Investitionen im Güterverkehrszentrum (GVZ) zeigen das Interesse an großen Hallenflächen. Die größte derzeit im Bau befindliche „Box“ umfasst 90.000 m². Daneben ist eine fast ebenso große Immobilie als Verteilzentrum in Betrieb gegangen. Insgesamt sind 107 Hallen mit einer Gesamtfläche von knapp 1,7 Millionen m² im GVZ in Betrieb.

Die Immobilien sind in den kombinierten Ladungsverkehr und in die Kontraktlogistik eingebunden. Die dort arbeitenden Menschen tragen mit ihren Leistungen zum Verkaufserfolg des Handels bei und sichern die Geschäfte der Kunden am Standort. Die enge Beziehung zwischen Auftraggebern und Logistikdienstleistern wirkt auf allen Stufen des Absatzkanals bis hin zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung.

Hallenfläche

im nationalen Vergleich 2022*, in Mio. m²





Nachhaltige Lieferketten und clevere Letzte-Meile-Lösungen

Beschaffung, Produktion und Distribution müssen Hand in Hand laufen. Die Gewerbegebiete übernehmen immer mehr die Schlüsselrolle für das Gelingen der Produktionslogistik. Damit die modernen Werkshallen die benötigten Teile für die zunehmend digital gestützte Produktion erhalten, sind nachhaltige Lieferketten sowie clevere Mobilitätslösungen für die letzte Meile gefragt.

Im Mittelpunkt dieser Entwicklung steht der Gewerbepark Hansalinie, der vor 25 Jahren an den Start ging. Heute zeigt sich, dass Ausdauer, gepaart mit smarten Innovationen, der Erfolgsfaktor bei der stetigen Weiterentwicklung dieses Gewerbegebietes ist. Auf einer Fläche von mehr als 570.000 m² gibt es dort aktuell

49 insbesondere von der Automotive-Industrie genutzte Logistikimmobilien. Sie entfalten für 16.000 Beschäftigte rund um das Werk der Daimler AG eine arbeitsplatzsichernde Wirkung. Die Hansalinie bildet zusammen mit den Gewerbegebieten Hemelinger Hafen und Bremer Kreuz ein Produktionslogistik-Cluster mit über 800.000 m² Fläche.

Perspektive 2023: Supply Chain braucht Logistikimmobilien

Corona, Krieg in der Ukraine oder die gestrandete „Ever Given“ im Suezkanal: Krisen und Großereignisse haben einst funktionierende Lieferketten nachhaltig gestört. Das sorgt für kaum vorhersehbare wirtschaftliche Schwankungen. Hafenbetreiber

und Logistiker bilden die Schnittstellen all dessen und müssen die Unwägbarkeiten von Märkten, Lieferketten und Wettbewerbern auffangen.

Der Bullwhip-Effekt macht das Supply-Chain-Management anspruchsvoller: Logistikstandorte müssen die Nachfrageschwankungen mehrstufiger Lieferketten immer kurzfristiger ausgleichen. Eine kampagnenhafte Logistik mit der transportbedingt notwendigen Zwischenlagerung ist nicht mehr nur das Kennzeichen von Projektlogistik oder der Aktionen großer Discounter, sondern auch regulärer Transportprozesse.

Die Energie- und Verkehrswende verstärkt diese Effekte. Mit dem Ziel, die Offshore-Windenergie in Europa bis zum 25-Fachen der aktuellen Leistung auszubauen, sind viele Projekte politisch auf den Weg gebracht. LNG und Wasserstoff bilden zudem mit zukünftig immer wettbewerbsfähigeren Preisen die Basis für die künftige Wertschöpfung in Handel, Produktion und Dienstleistung. Doch bis dahin müssen Maschinen und Anlagen installiert werden. Das erfordert eine anspruchsvolle Projektlogistik, die durch individuelle Losgrößen, Vielfalt und Dezentralität gekennzeichnet ist.

Bremen bildet weiterhin die logistische Drehscheibe zwischen Wilhelmshaven, Bremerhaven und Hamburg, über die Waren aus dem In- und Ausland an die Produktionsstätten und in die Haushalte gelangen. Die Logistikimmobilien werden immer unverzichtbarer für stabile Lieferketten.



Auf dem 90.000 m² großen Gelände des ehemaligen Neustadtsgüterbahnhofs entsteht ein modernes Areal für Gewerbe, Handwerk und urbane Manufakturen

© Peper & Söhne Projekt GmbH

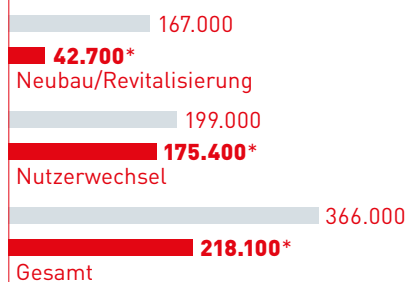
Verteilung der Hallenflächen 2022*, in m²



vermietete Fläche davon Leerstand

Flächenumsatz

am Standort Bremen 2021/2022, in m²



2021 2022

*Prognosewert

LAGEN POTENZIALE STRUKTUR

NEUE CITY-KONZEPTE

Warenhäuser in der Innenstadt werden neu genutzt und Passantenfrequenz stabilisiert sich

Es besuchen wieder mehr Passantinnen und Passanten die Bremer Innenstadt. Dort können sie unter anderem in einem neuen Möbelhaus im ehemaligen Galeria-Kaufhof-Gebäude einkaufen. Projekte wie das BALGEQUARTIER oder das Lebendige Haus geben Impulse für die City-Entwicklung. Daneben sorgen neuartige Einzelhandels-, Kultur- und Gastronomiekonzepte für mehr Leben in der City sowie in den angrenzenden Stadtteilen.

→ Mit der historischen Innenstadt, ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie dem vielfältigen Einzelhandel bietet Bremen einen attraktiven Rahmen für das Shopping. Von diesem Angebot profitieren nicht nur die aktuell rund 563.000 Einwohnerinnen und Einwohner, sondern auch Gäste aus dem Nordwesten, den Niederlanden und weit darüber hinaus. Auch der Tourismus kommt wieder in

Schwung: Das Statistische Landesamt Bremen verzeichnete von Januar bis Juni 2022 881.465 Übernachtungen in der Stadt Bremen. Das Vor-Corona-Niveau wurde aber noch nicht erreicht.

Für unbeschwertes Einkaufen in mehr als 700 Geschäften sorgen die unterschiedlichen Quartiere und die teilweise überdachten Passagen in der City. Das historische Schnoor-Viertel und die

Böttcherstraße laden zum Entdecken ein. Vielfalt für jeden Gaumen bieten mehr als 200 Gastronomiebetriebe. Gerade bei gutem Wetter lässt es sich an der Schlachte genießen, der Restaurantmeile mit Außengastronomie direkt an der Weser.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind alle Ziele in der Innenstadt schnell zu erreichen – zu Fuß vom Hauptbahnhof aus, mit dem Auto zu citynahen Parkhäusern oder mit der Straßenbahn, die direkt in der zentralen Einkaufszone Obernstraße hält.

LAGEN

1-a-Lagen zwischen Wall und Weser

Die parkähnlichen Wallanlagen im Norden, die Weserpromenade Schlachte im Süden,

Einzelhandelskennziffern

Bremen 2022

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) .. **96,2**

Umsatzkennziffer **109,7**

Zentralitätskennziffer **114,1**

EH-relevante Kaufkraft **3.988,2**
(in Mio. €)

Umsatz (in Mio. €) **3.731,6**

Passantenfrequenzen

Donnerstag, 23.6.2022

7.170

Hanseatenhof

17.870

Sögestraße

16.040

Untere Sögestraße

18.880

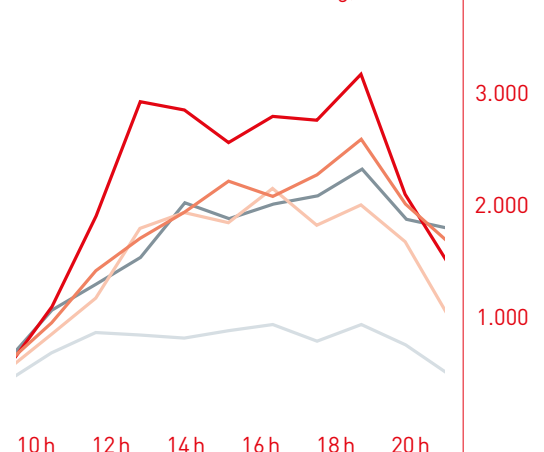
Hutfilterstraße

23.800

Obernstraße

Passantenfrequenzen

Donnerstag, 23.6.2022



der Marktplatz mit Dom und Rathaus im Osten und die Bürgermeister-Smidt-Straße im Westen umfassen den wichtigsten Einkaufsbereich der City. Die Sögestraße und die Obernstraße/Hutfilterstraße bilden darin die Einkaufsachsen. Mehrere Passagen schaffen Verbindungen.

Die Obernstraße/Hutfilterstraße hat die meisten Passantinnen und Passanten. Viele nutzen die Straßenbahnhaltestellen als Startpunkt für ihren Innenstadtbesuch. Hier sorgen großflächige Geschäfte für die überregionale Attraktivität der Bremer Innenstadt. Neben etablierten Fashion-Anbietern (u. a. Peek & Cloppenburg, Anson's, H&M, AppelrathCüpper) sowie dem Galeria Karstadt Kaufhof-Warenhaus befindet sich hier seit März 2022 das erste Cityhaus von Opti-Wohnwelt. Der bayerische Möbelhändler geht in bester Innenstadtlage mit der Nutzung des ehemaligen Galeria-Kaufhof-Gebäudes neue Wege. Andere Städte ver-

folgen mit Interesse das Konzept, ein innerstädtisches Warenhaus neu zu beleben.

Wie auf einer Perlenkette reiht die kleinteiligere, historisch geprägte Sögestraße Premium-Anbieter wie COS, Wormland und Wempe sowie attraktive Filialisten aneinander. Mehrere Cafés laden in der Fußgängerzone zum Verweilen ein.

Zu den 1-a-Lagen zählen auch die Passagen. Am stärksten wird die LLOYD PASSAGE genutzt, die parallel zur Obernstraße verläuft. Sie verbindet die großen Warenhäuser: das Möbelhaus Opti-Wohnwelt und das historische Galeria Karstadt Kaufhof-Warenhaus sowie das benachbarte Karstadt-Sport-Haus, das von SportScheck übernommen wurde.

Eine hervorragende Eröffnung

Nationale und internationale Filialisten konzentrieren sich verstärkt auf die so-

genannten A-Städte. Auch Bremen als B-Stadt spürt diese Entwicklung. In den letzten Jahren gab es vergleichsweise viele nennenswerte Neueröffnungen, aber auch Schließungen – unter anderem ausgelöst durch die Fusion von Galeria Karstadt Kaufhof. Im März 2022 war die Eröffnung der Opti-Wohnwelt in der Papenstraße eine hervorstechende Neuerung.

Aktuell scheinen die Akteure die Entwicklung des Marktes zu beobachten. In Bremen stehen größere Projektentwicklungen in der Innenstadt an oder befinden sich bereits im Umbau. Diese könnten perspektivisch weitere Investitionen nach sich ziehen.

POTENZIALE

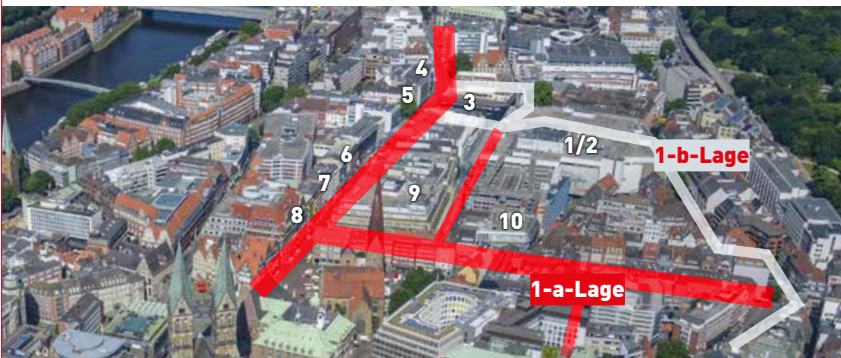
Projekte für die Zukunft

Zu den City-Entwicklungsvorhaben mit Potenzial gehört der Gebäudekomplex am Ansgarikirchhof. Der bisherige Lloydhof soll als Lebendiges Haus einen ganz neuen Charakter bekommen. Neben Büros, Wohnungen und Apartments soll im Erdgeschoss ein Mix aus Einzelhandel und Gastronomie das Umfeld neu beleben.

Um das Johann Jacobs Haus entsteht zusammen mit den benachbarten Gebäuden Essighaus, Kontorhaus und Stadtwaage das BALGEQUARTIER. Der Unternehmer Dr. Johann Christian Jacobs will diese Lage mit Gastronomie und Einzelhandel beleben und einen „Handlauf zur Weser“ schaffen. Die Planungen sind abgeschlossen. Derzeit wird mit dem Abriss und Neubau des Essighauses begonnen. Das Quartier soll im Jahr 2024 fertig sein.

Einzelhandelslagen Innenstadt Bremen

Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt



1/2 Opti-Wohnwelt/SATURN

3 H&M

4 Anson's

5 C&A

6 Thalia

7 BALGEQUARTIER

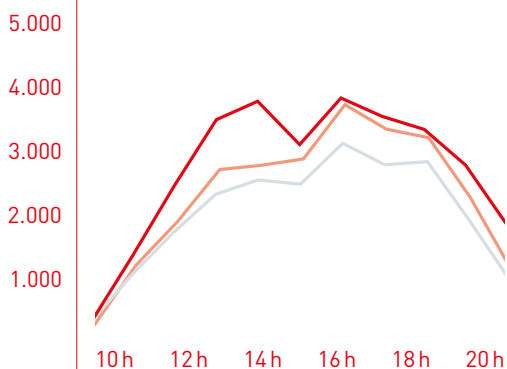
8 Peek & Cloppenburg

9 Galeria Karstadt Kaufhof

10 SportScheck

Passantenfrequenz

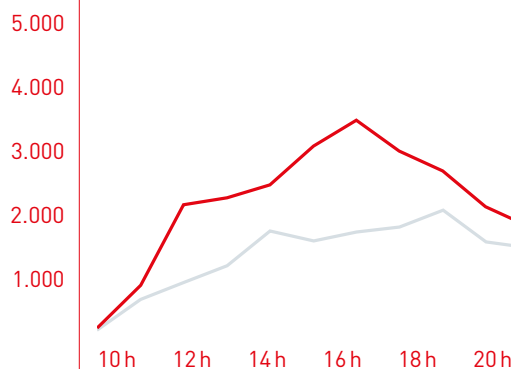
Obernstraße



Donnerstag, 23.6.2022 Samstag, 25.6.2022
Samstag, 19.6.2021

Passantenfrequenz

Sögestraße



Donnerstag, 23.6.2022 Samstag, 25.6.2022

Ein Besuchermagnet soll das Kontorhaus am Markt werden: Auf 1.000 Quadratmetern entsteht unter anderem Bremens neues Stadtmusikanten- und Literaturhaus.

Ein für den Einzelhandel und die Innenstadt wichtiges Projekt stockt allerdings, die von der ZECH Group geplante City-Galerie. Nachdem die ZECH Group als Eigentümerin der Karstadt-Immobilie das Parkhaus Mitte erworben hatte, plante das Unternehmen eine Projektentwicklung rund um die LLOYD PASSAGE. Diese bezog auch das Gebäude von Galeria Kaufhof ein, das räumlich und baulich eng mit dem Parkhaus Mitte verknüpft ist. Durch die von der DIC-Gruppe für fünf Jahre vorgenommene Großvermietung auf mehreren Geschossen der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Immobilie an Opti-Wohnwelt ist eine zügige Umsetzung der ursprünglichen Gesamtplanungen nicht mehr möglich. Zurzeit werden deshalb alternative Entwicklungsszenarien geprüft.

Entwicklung in Stadtteilen und Quartieren

Eine Vielfalt an individuellen Geschäften bietet am Rande der Altstadt das bei Touristinnen und Touristen beliebte Schnoor-Viertel. In den angrenzenden Stadtteilen Ostertor/Steintor sorgt das quirlig-szenische „Viertel“ mit inhabergeführtem Einzelhandel, Kultur und Gastronomie für urbanes Flair.

Ein neuer Akzent entsteht in Hemelingen. Im historischen Gebäude der Wilkens Silbermanufaktur von 1810 – der

ältesten etablierten Silbermarke der Welt – entsteht eine Gastronomie-Genusswelt rund um Bier und Kaffee. Bis Ende 2023 schafft die Union Brauerei dort ein Restaurant, Veranstaltungsräume und einen großen Biergarten. Dort zieht auch der neue, erweiterte Standort der Union Rösterei ein.

In weiteren Stadtteilen finden Konsumentinnen und Konsumenten Einzelhandelsangebote ganz nach ihrem Bedarf. Shoppingcenter wie die Waterfront und der Weserpark oder Fachmarktzentren wie der Einkaufspark Duckwitz bieten Einkaufsmöglichkeiten im Großformat. Sie sind aus den Stadtteilen sowie dem Umland gut erreichbar.

Anders als in der Innenstadt und den Shoppingcentern bleiben die Mieten für Einzelhandelsflächen in den Stadtteillagen auf einem stabilen Niveau.

STRUKTUR

Passantenfrequenz stabiler

Bremen misst regelmäßig an zwei Tagen im Jahr die Zahl der Passantinnen und Passanten in den 1-a-Lagen. Im letzten Jahr haben sich die Besuchsfrequenzen in der Innenstadt wieder stabilisiert.

Am Donnerstag, 23.6.2022, lag die Passantenfrequenz mit plus 0,9% ähnlich hoch wie im Vorjahr. Deutlich verschoben haben sich jedoch die Besuche zu verschiedenen Tageszeiten. Vor allem in den Randzeiten morgens und abends wurden deutlich höhere Frequenzen als im Vorjahr gemessen. Das lässt auf eine wieder stärkere Büropräsenz und unkomplizierteren Zugang zur Gastronomie schließen.



↑ Pflanzenköök, Innenstadt

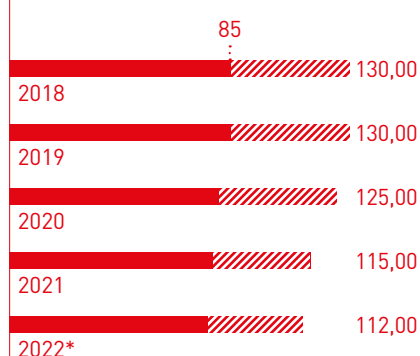
Am Samstag, 25.6.2022, war das Wetter ähnlich freundlich wie am Stichtag im Jahr davor. Die Frequenzen in den 1-a-Lagen erhöhten sich deutlich um 11,6%. Auch an diesem Tag kamen mehr Menschen in den Randzeiten, was für die Bedeutung der gastronomischen Angebote spricht. Die Werte erreichten ein Niveau wie in der Zeit „vor Corona“.

Perspektive 2023: Schwung für neue Konzepte

Vielversprechende Projekte wie das BALGEQUARTIER oder das Lebendige Haus werden der Innenstadt in den nächsten Jahren neue Impulse geben. Im Bereich der City-Galerie rund um die LLOYD PASSAGE wird die Stadt Bremen aktiv für eine Weiterentwicklung sorgen. Auch die mögliche Ansiedelung von Fachbereichen der Universität in prominenten Gebäuden der Innenstadt bleibt eine spannende Perspektive.

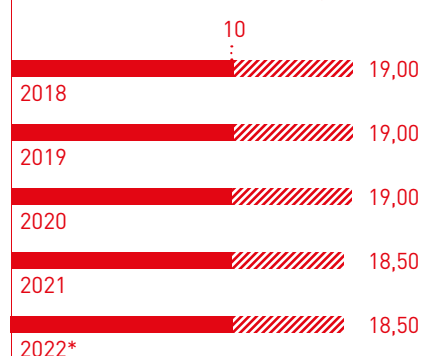
Erklärtes Ziel ist es, die Innenstadt weiter zu beleben und zukunftsfähige Strukturen zu schaffen. Hierzu werden weiterhin Projekte für neue Einzelhandelskonzepte ausgelobt oder Flächen für neue Nutzungen bereitgestellt. Neuartige Kultur- und Gastronomieprogramme wie auf dem Domshof werden im öffentlichen Raum erprobt und sorgen für überregionales Interesse. Mit Schwung und Mut müssen alle Akteure in Politik, Verwaltung und Wirtschaft nun weiter die Rahmenbedingungen für neue Entwicklungen schaffen. Bremen geht dabei beispielgebend neue Wege.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt 2018–2022, in €/m²



■ Durchschnittsmiete ▨ Spitzenmiete

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Stadtteilen 2018–2022, in €/m²



■ Durchschnittsmiete ▨ Spitzenmiete

* Prognosewert

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG PROGNOSTEN PREISNIVEAUS

WOHNEN AM WASSER, WOHNEN MIT INDUSTRIAL CHIC

Wohnraum wird weiterhin stark nachgefragt, neue Quartiere bieten Lebensqualität in attraktiven Lagen

Höhere Baukosten, Zuwanderung und die steigende Zahl der Haushalte setzen den Markt für Wohnimmobilien unter Druck. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen um 7,1 %. Neu gebaut wurden überwiegend Geschosswohnungen. Sie machten 84 % aller fertiggestellten Gebäude aus. Bis Ende des Jahres 2025 sollen rund 10.000 neue Wohneinheiten im Bremer Stadtgebiet entstehen.

gewinne stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner seit 2015 um 1,6 %. Auch die Zahl der Haushalte steigt kontinuierlich. All das sorgt für eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum und für steigende Preise.

PROGNOSTEN

Mehr Neubauten erwartet

Eine Vielzahl an Neubauvorhaben soll die starke Nachfrage nach Wohnraum auffangen. Wie schon in den Jahren zuvor



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Aktuelle Entwicklungen, wie der immense Anstieg der Baukosten und die Zuwanderung von Geflüchteten aus der

Ukraine, setzen den Markt für Wohnimmobilien unter Druck. Das trifft Bremen in ähnlicher Weise wie andere deutsche Ballungsgebiete. Durch Wanderungs-



Die SPECHT Gruppe und STEFESpro revitalisieren mit hohem Anspruch eine Industriebrache in der Neustadt

© Architekten FSB

hatte der Geschosswohnungsbau (Gebäude mit mindestens drei Wohnungen) den größten Anteil an allen Bauaktivitäten. Im Jahr 2021 machte er rund 83 % der Genehmigungen und 84 % der Fertigstellungen aus.

Aktuell gibt es einen leichten Überhang an bereits genehmigten, aber noch nicht gebauten Geschosswohnungen. Das lässt für die kommenden Monate eine höhere Bautätigkeit erwarten. Insgesamt sollen bis Ende des Jahres 2025 rund 10.000 neue Wohneinheiten im Bremer Stadtgebiet entstehen. Der Rohstoffmangel und die dadurch steigenden Baukosten könnten diese Projekte allerdings bremsen.

Lebensqualität in attraktiven Lagen

Besonders attraktiv sind die neuen City-Wohnlagen am Wasser. Am Europahafen errichten die ZECH Group und die Gewoba gemeinsam bis Ende 2022 in der Konsul-Smidt-Straße das Projekt EuropaQuartier mit rund 500 Wohneinheiten. Weiterer Wohnraum entsteht in neuen Quartieren wie dem Hulsberg-Viertel mit rund 1.000 Wohnungen, dem Tabakquartier mit rund 2.500 Wohnungen, der Gartenstadt Werdersee mit rund 600 Wohnungen sowie dem KöCo-Gelände in Hemelingen mit rund 1.300 Wohnungen.

Außergewöhnlich ist das Vorhaben von der SPECHT Gruppe und STEFESpro in der Neustadt: Auf dem ehemaligen Gelände der Silberwarenmanufaktur Koch & Bergfeld entsteht rund um das

Ensemble denkmalgeschützter Gebäude ein neues Wohnquartier mit 120 Einheiten. Neben Open-Space-Flächen, Sporteinrichtungen und Gastronomie wird es dort auch Kreativ-Lofts, Seniorenwohnungen sowie eine Kindertagesstätte geben.

PREISNIVEAUS

Wohnungen werden teurer

Trotz der Corona-Pandemie gab es auch 2021 keine Zurückhaltung bei den Kaufpreisen. Eigentumswohnungen in modernen Neubauprojekten erreichten in der Spitze 5.500 Euro/m² und im Durchschnitt 4.500 Euro/m². Damit wurden die durchschnittlichen Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr um 7,1 % teurer. In integrierten Wasser- oder Stadtteillagen wurden sogar deutlich höhere Preise erzielt. Wie in den Vorjahren stieg das Kaufpreisniveau erneut stärker als das Mietniveau. Die aktuellen Zinsentwicklungen werden in den nächsten Jahren voraussichtlich zu einer Stabilisierung der Kaufpreise führen.

Mieten steigen weiter

Die Spitzenmieten für Neubauten erreichten 2021 in Bremen 14,30 Euro/m². Das entspricht einer Steigerung von 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete in Neubauten betrug rund 12 Euro/m², eine Erhöhung um 4,3 %. Zwischen 2016 bis 2021 sind die Mieten in Neubauten um durchschnittlich 32,4 % und um 23,6 % in der Spitze gestiegen.

Der Vervielfältiger für neue Mehrfamilienhäuser erreichte 2021 in der Spitze

den Faktor 26 und im Durchschnitt 23. Er liegt damit höher als im Vorjahr. Die aktuellen Prognosemodelle gehen angesichts der Zinswende von fallenden Kaufpreisen ab circa 2024 aus.

↓ oben: Neubau Gartenstadt Werdersee, unten: Cecilientor, Überseestadt



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

	14,00
2017 (Ø 11,00)	
	14,00
2018 (Ø 11,20)	
	14,00
2019 (Ø 11,50)	
	14,10
2020 (Ø 11,50)	
	14,30
2021 (Ø 12,00)	
	14,79
2022* (Ø 12,40)	

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

	4.900
2017 (Ø 3.500)	
	4.900
2018 (Ø 3.800)	
	5.100
2019 (Ø 4.000)	
	5.250
2020 (Ø 4.200)	
	5.500
2021 (Ø 4.500)	
	5.725
2022* (Ø 4.686)	

* Prognosewert

TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS

REKORDJAHR 2021, TRENDUMKEHR 2022

Der Russisch-Ukrainische Krieg, Zinsveränderungen und die steigende Inflation sorgen seit Jahresanfang für Zurückhaltung bei Investments

Das Investmentvolumen des Jahres 2021 erreichte mit 576 Millionen Euro knapp das Rekordergebnis von 2017. Gefragt waren vor allem die Assetklassen Büro sowie Logistik- und Produktionsimmobilien. Seit Anfang 2022 trüben sich die Aussichten jedoch ein. Im ersten Halbjahr wurden ein Viertel weniger Transaktionen getätigt als im Vorjahresvergleich. Investoren agieren vorsichtiger.

→ Das Investmentvolumen des Jahres 2021 lag mit 576 Millionen Euro deutlich über dem im letzten Marktbericht geschätzten Wert. Es reicht an das Rekordergebnis von 2017 (577 Millionen Euro) heran. Den Ausschlag gaben vor allem einige große Transaktionen im zweiten Halbjahr.

↓ Neubau ZECH Group, Überseestadt

TRANSAKTION

Kleine und mittlere Volumen prägen den Markt

Auf dem Bremer Investmentmarkt gab es 2021 einige außergewöhnlich große Transaktionen. In der Breite prägten aber Transaktionen mit kleinen und mittleren Volumen den Markt. Rund die Hälfte aller Deals bewegte sich im Preissegment bis 25 Millionen Euro.

Investoren fragten vor allem die Assetklasse Büro nach. Mit einem Volumen von rund 190 Millionen Euro und einem Marktanteil von circa 33 % stand sie an der Spitze. Knapp dahinter lagen Logistik- und Produktionsimmobilien mit einem Volumen von rund 185 Millionen Euro und 32 % Umsatzanteil. Das Ergebnis dieser Gebäudekategorie hat sich im Jahresvergleich nahezu verdoppelt. Das zeigt die Volatilität des



Bremer Investmentmarktes: Große Investments in einzelnen Assetklassen hatten 2021 erheblichen Einfluss auf die Gesamtverteilung.

Das galt auch für die Verteilung nach Lagebereichen. Periphere Lagen sowie die Bürozentren machten zusammen rund 80 % des Transaktionsvolumens aus. Dabei umfasste die Peripherie ein Investmentvolumen von rund 230 Millionen Euro. Die Bürolagen (Überseestadt, Airport-Stadt, Technologiepark/Universitätsumfeld) kamen auf 250 Millionen Euro. Damit betrug der Unterschied zwischen den beiden gefragtesten Lagen gerade einmal 20 Millionen Euro oder 4 Prozentpunkte.

RENDITE

Trendumkehr bei Rendite möglich

Große Zurückhaltung prägte den Start ins Investmentjahr 2022. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine, das sich wandelnde Zinsumfeld auf den Kapitalmärkten sowie die steigende Inflation sorgte für Verunsicherung bei den Marktteilnehmenden. Das hatte Einfluss auf das Transaktionsvolumen: Gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 ging der Umsatz um rund 25 % auf circa 185 Millionen Euro zurück.

Investoren agieren in dem aktuell veränderten Finanzierungsumfeld deutlich vorsichtiger. Insbesondere größere Transaktionen werden vorerst aufgeschoben

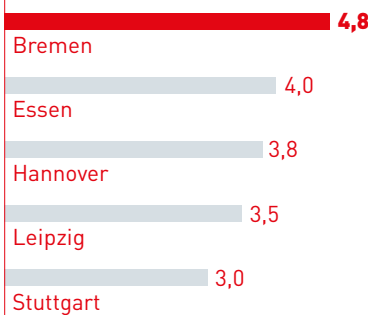
oder einer genaueren Prüfung unterzogen. Käufer sind nicht mehr bereit, die hohen Kaufpreise aus dem letzten Jahr zu zahlen. Die Renditen werden sich unter diesen Voraussetzungen erstmals seit Jahren wieder nach oben bewegen. Vorsichtige Prognosen gehen von rund 30 Basispunkten bis zum Jahresende aus.

PREISNIVEAUS

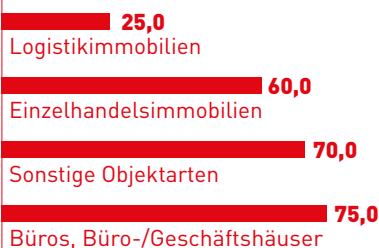
Deutlich weniger Transaktionen

Für das gesamte Jahr 2022 wird ein deutlich geringeres Transaktionsvolumen wahrscheinlich. Wie hoch dieses am Ende ausfällt, wird davon abhängen, wie schnell Käufer und Verkäufer bei den aktuellen Herausforderungen und der noch fehlenden Marktevidenz Objektpreise finden, die für beide Seiten akzeptabel sind.

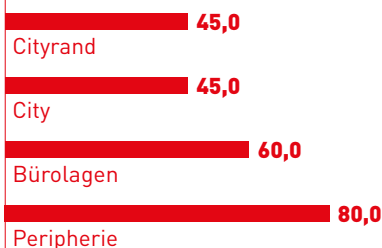
Nettoanfangsrendite (zentrale Lagen) für Büroimmobilien im nationalen Vergleich 2022*, in %



Transaktionsvolumina nach Objektart 2022*, in Mio. €



Transaktionsvolumina nach Lage 2022*, in Mio. €



* Prognosewert





↑
mes amis,
Innenstadt

↖
Evermade,
Innenstadt

←
BEADBAGS,
Innenstadt

←
Made in Bremen,
Innenstadt

↗
Digital Hub Industry,
Technologiepark



Herausgeberin

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Bürgermeister-Smidt-Straße 101

vsL. ab 02/2023: Ansgaritorstraße 11

28195 Bremen

Tel.: +49 (0) 421 96 00 - 10

Fax: +49 (0) 421 96 00 - 810

www.wfb-bremen.de