



# Immobilienmarkt Report Bremen 2012

Büro | Logistik | Einzelhandel | Wohnungsimmobilien | Investment



**WFB** Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH  
*Wir schaffen Perspektiven* ✓



## Vorwort



Der Immobilienmarkt in Bremen ist traditionell von einer großen Stabilität gekennzeichnet. Gute Preisniveaus und niedrige Leerstände bieten Investoren und Projektentwicklern Anreize für ein Engagement, das auf die konstante Nachfrage von Unternehmen vor Ort trifft. Auch der Immobilienmarkt-Report 2012 belegt diese Vorteile des Standortes Bremen.

Am Markt für Büroimmobilien lässt sich 2012 der Beginn eines neuen Bauzyklus ablesen. Eine relativ geringe Zahl an Neubauvorhaben und niedrige Leerstände treffen auf einen großen Bedarf an modernen Flächen, der voraussichtlich schon im nächsten Jahr zu einer deutlich größeren Neubautätigkeit führen wird.

Die Ergebnisse am Logistikmarkt zeigen erneut, wie attraktiv Bremen für die Branche ist. Große Warenmengen, umfassende Flächenangebote, außerordentliche Standortkompetenzen: Bremen baut seine Schlüsselposition im globalen Warenstrom weiter aus.

Am Markt für Einzelhandelsimmobilien ist besonders die Entwicklung der City erfreulich. Immer mehr werden die Filialkonzepte der Innenstadt und der individuelle Einzelhandel des „Viertels“ als zusammenhängendes Angebot wahrgenommen. Insgesamt entfaltet Bremen weiterhin erfolgreich seine Rolle als Shopping-Metropole des Nordwestens.

Die Aufmerksamkeit am Wohnungsbaumarkt konzentriert sich auch auf die Überseestadt – hier bieten einige neue Projekte spektakuläre Wohnflächen in bester Wasserlage. Diese Flächen spiegeln die hohe Aufenthalts- und Lebensqualität in Bremen wider, die natürlich auch für die positive wirtschaftliche Entwicklung ein wichtiger Faktor ist.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Andreas Heyer'. The signature is fluid and cursive.

Andreas Heyer

*Vorsitzender der Geschäftsführung*

*WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH*





## Inhalt

<b>Markt für Büroimmobilien 2012</b> <sup>1</sup>	
Flächenumsatz   Bautätigkeit   Preisniveaus	4–9
<b>Markt für Logistikimmobilien 2012</b> <sup>2</sup>	
Flächenumsatz   Preisniveaus   Gewerbegebiete	10–15
<b>Einzelhandelsstandort Bremen 2012</b> <sup>1</sup>	
Struktur   Lagen   Preisniveaus	16–21
<b>Markt für Wohnungsimmobili en 2012</b> <sup>1</sup>	
Bevölkerungsentwicklung   Preisniveaus   Prognosen	22–23
<b>Investmentmarkt-Report 2012</b> <sup>1</sup>	
Transaktion   Rendite   Preisniveaus	24

<sup>1</sup> Quelle: BulwienGesa AG <sup>2</sup> Quelle: LSA Logistik Service Agentur GmbH

# Markt für Büroimmobilien 2012

Flächenumsatz | Bautätigkeit | Preisniveaus

## **OAS AG (Technologiepark)**

Der Bremer Prozesstechnik-Spezialist OAS realisiert im Technologiepark Bremen einen neuen Firmensitz. Zukünftig finden die 200 Mitarbeiter/innen in einem Teil der 8.000 m<sup>2</sup> großen Immobilie eine neue Wirkungsstätte. Etwa 3.200 m<sup>2</sup> sollen zur Vermietung bereitgestellt werden.

# Dynamische Marktentwicklung

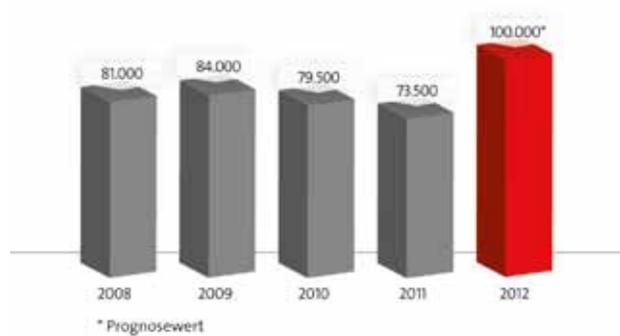
## Deutliche Zuwächse beim Büroflächenumsatz

Der Büroflächenmarkt in Bremen erreichte in den Boom-Jahren zwischen 2005 und 2007 die bisher höchsten Flächenumsätze mit jeweils über 100.000 m<sup>2</sup> MF-G. Im Zuge der Wirtschaftskrise ab 2008 konnte dieses Niveau nicht mehr erreicht werden – der Flächenumsatz normalisierte sich auf das für die Hansestadt typische Niveau von 75.000 m<sup>2</sup> bis 80.000 m<sup>2</sup> MF-G. Auch lag der Bremer Büroflächenumsatz bis dahin stets deutlich über dem Durchschnittswert der Städte vergleichbarer Größenordnung („B-Städte“). Ab 2008 sank der Umsatz jedoch und lag nur noch leicht oberhalb dieses Durchschnitts bzw. rutschte er 2011 mit rund 73.500 m<sup>2</sup> MF-G sogar leicht darunter.

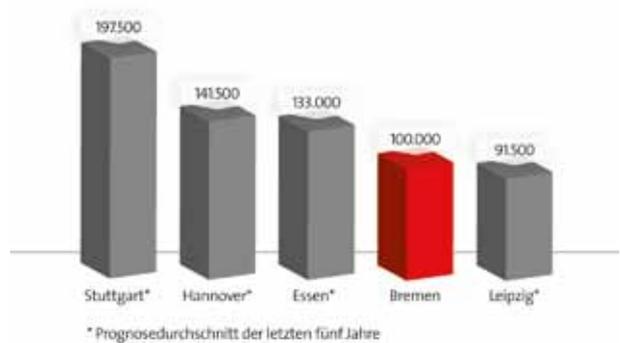
So deutlich sich der rückläufige Flächenumsatz in den letzten Jahren bemerkbar machte, so dynamisch meldet dieser sich im ersten Halbjahr 2012 zurück. Bereits in der ersten Jahreshälfte konnte mit rund 60.000 m<sup>2</sup> MF-G eine deutliche Steigerung beim Flächenumsatz erzielt werden. Für die zweite Jahreshälfte ist aufgrund einiger schon erfolgter großflächiger Umsätze nicht mit einer ebenso dynamischen Entwicklung zu rechnen, doch für das Gesamtjahr ist ein Flächenumsatz um 100.000 m<sup>2</sup> MF-G realistisch. Damit schließt die Entwicklung zumindest für 2012 wieder an die Spitzenjahre von 2005 bis 2007 an.

Für diese Entwicklung gibt es mehrere Ursachen. Einerseits wurden viele der Flächennachfragen, die im letzten Jahr noch verschoben wurden, in den ersten beiden Quartalen 2012 realisiert. Andererseits konnten wieder Flächenumsätze aus der Größenkategorie ab 5.000 m<sup>2</sup> MF-G festgestellt werden, die 2011 völlig gefehlt haben. Insgesamt entfallen auf das Gesamtjahr hochgerechnet knapp 27% des Flächenumsatzes auf die Kategorie über 5.000 m<sup>2</sup> MF-G.

Vermietete Büroflächen in Bremen 2008 bis 2012 in m<sup>2</sup>



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich in m<sup>2</sup>



Entwicklung der Bautätigkeit 2008 bis 2012 in m<sup>2</sup>



## Deutlich mehr Bautätigkeit prognostiziert

### Niedriger Flächenumsatz markiert neuen Bauzyklus

Etwa alle zehn Jahre lässt sich in der Bautätigkeitsstatistik in Bremen eine Talsohle ablesen. Nach 1990 und 1998 ist der Immobilienzyklus 2011/2012 in Bremen erneut auf einem Tiefpunkt der Aktivität angelangt. Nach den hohen Neubau-Fertigstellungen insbesondere in den Jahren 2006 bis 2010 wurden 2011 gut 21.700 m<sup>2</sup> MF-G fertiggestellt. Davon entfallen rund 7.200 m<sup>2</sup> auf den Neubau – die verbleibende Fläche stammt vor allem aus der Sanierung eines Behördenzentrums. In den vergangenen fünf Jahren wurden damit im Durchschnitt jährlich ca. 52.000 m<sup>2</sup> MF-G fertiggestellt. Für 2012 sind gut 11.200 m<sup>2</sup> MF-G Neubaufertigstellungen geplant. Dabei wird der Flächenzugang 2012 fast ausschließlich durch Eigennutzer-Fertigstellungen dominiert. Da weiterhin eine gesunde Nachfrage nach modernen Büroräumen vorhanden ist, ist ein Ausblick auf die Projektpipeline der nächsten Jahre entscheidend.

Für die kommenden Jahre ist wieder mit einem deutlichen Anstieg der Neubaufertigstellungen zu rechnen. Mehrere Projekte sind konkret in Planung und lassen für 2013 und 2014 jeweils ein Fertigstellungsvolumen um die 48.000 bzw. 58.000 m<sup>2</sup> MF-G erwarten. Bis 2016 werden laut Pipeline im Durchschnitt jährlich rund 48.500 m<sup>2</sup> MF-G fertiggestellt. Damit ist der langjährige Schnitt von ca. 40.000 m<sup>2</sup> MF-G bereits überschritten. So nimmt die Bautätigkeit zwar wieder Fahrt auf, liegt jedoch lediglich im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Ein Großteil von diesen Flächen ist zudem noch nicht vermarktet, sodass der spekulative Anteil bis zum Ende des Pipeline-Horizontes 2016 deutlich zunimmt. Die tatsächlich realisierte Bautätigkeit in den nächsten Jahren wird von den marktüblich hohen Vorvermietungsquoten abhängig sein, sodass keine wesentlichen Angebotsüberschüsse zu erwarten sind.

### Der Branchenmix weiter stabil

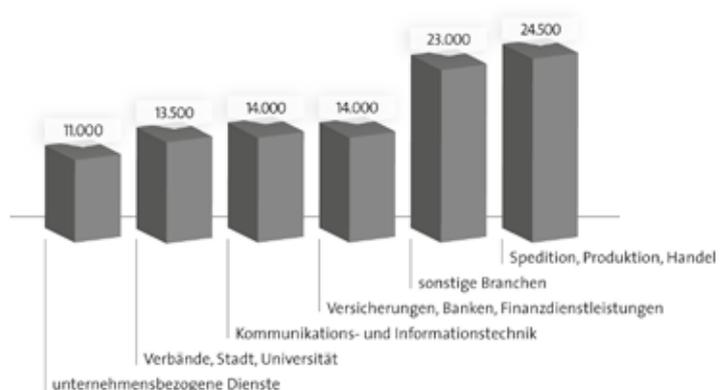
Die Verteilung der Flächennachfrage nach Branchen zeigt sich in Bremen über die Jahre als relativ konstant. Als nachfragestärkste Zielgruppe sind 2012 wieder die industrie-,

handels- und logistikaffinen Nutzergruppen zu identifizieren, die knapp 25 % der Nachfrage generierten. Die Branchengruppe Software/IT erreicht nicht zuletzt durch eine „team neusta“-Anmietung den zweitgrößten Anteil von 14 %. Die öffentliche Hand hat zwar an Absorptionskraft verloren, ist mit 13,5 % jedoch weiterhin eine wichtige Nachfragegröße.

### Überseestadt mit höchstem Flächenumsatz

Im ersten Halbjahr 2012 wurden fast 57 % des Flächenumsatzes im Teilmarkt Überseestadt umgesetzt. Schon 2006 platzierte sich der junge Büroteilraum vor der traditionell umsatzstärksten City, doch so deutlich wie in diesem Jahr fiel der Bedeutungsüberhang noch nie aus. Die City folgt auf dem zweiten Platz mit gut 16 % der Umsätze. Sowohl die Airport-Stadt als auch der Technologiepark liegen mit gut 12 % bzw. knapp 11 % nur geringfügig dahinter. Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte werden sich die Anteile erfahrungsgemäß zwar noch einmal deutlich verschieben, die Überseestadt wird jedoch aller Voraussicht nach mit ca. 45 % weiterhin der Teilmarkt mit der höchsten Nachfrage bleiben.

Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen in m<sup>2</sup>



## Schuppen 1 (Überseestadt)

Nach seinem Umbau bietet das ehemalige Hafenergebäude auf 35.000 m<sup>2</sup> Platz für einen ungewöhnlichen Nutzungsmix. Ein Zentrum für historische Automobile sowie Sportangebote treffen auf Flächen für Wohnen, Büro und Gastronomie.



## Aktuelle Projekte



### Alte Schnapsfabrik (Neustadt)

Aus einer alten Spirituosenfabrik wurde ein Leuchtturmprojekt für die Bremer Kreativszene. In der Alten Schnapsfabrik arbeiten auf 3.200 m<sup>2</sup> zwanzig Unternehmen u. a. aus Film, Design, Marketing und Musikproduktion in großzügigen Büroloufts.



### GOP Variété-Theater/Steigenberger Hotel (Überseestadt)

Mit einem GOP Variété-Theater sowie einem angeschlossenen Vier-Sterne-Superior-Hotel der Steigenberger AG bekommt die Überseestadt einen neuen Publikumsmagneten.



**Arztquartier Überseestadt (Überseestadt)**

Die STRABAG Real Estate GmbH entwickelt das Gesundheitszentrum „Arztquartier Überseestadt“ am Kopf des Europahafens. Das 5.200 m<sup>2</sup> große Arztzentrum wird durch ein 3.500 m<sup>2</sup> großes Bürogebäude ergänzt.

© Bloom Images 2012

## Aktuelle Projekte



© DMAA

**An der Weserkaje (Überseestadt)**

Am Eingang der Überseestadt entsteht das Objekt „An der Weserkaje“. Auf einer Fläche von über 10.000 m<sup>2</sup> werden die Gebäude Luv und Lee nebst einem Parkhaus errichtet. In das Gebäude Luv wird die wpd-Unternehmensgruppe einziehen und in das Gebäude Lee verschiedene Dienstleister. Die gesamte Bürofläche beträgt rund 11.000 m<sup>2</sup>.



**Deutsche Apotheker- und Ärztekbank (Schwachhausen)**

Eines von vielen neuen Objekten in Bremens exklusivem Stadtteil Schwachhausen: Hauptmieter dieses viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses ist die Apotheker- und Ärztekbank, dazu kommen drei weitere Büroeinheiten sowie drei Wohneinheiten im Staffelgeschoss.

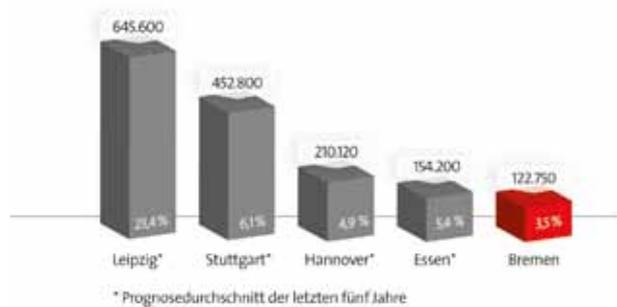
## Leerstand nimmt leicht ab

Der Leerstand auf dem Bremer Büroimmobilienmarkt liegt traditionell auf einem vergleichsweise geringen Niveau und oszilliert je nach Makromarktlage zwischen 3,1 % und 4,2%. Damit positioniert er sich deutlich unterhalb des Niveaus von Städten vergleichbarer Größenstruktur wie Hannover, Dortmund, Nürnberg, Essen und Leipzig. Im Durchschnitt wurde hier Ende 2011 ein Leerstand von 6,7 % erreicht. Da die Bautätigkeit sowohl 2011 als auch 2012 sehr niedrig ausfällt, hat sich das Flächenangebot in Bremen nicht vergrößert. Dies führt dazu, dass auch Flächen in Teilräumen vermarktet werden konnten, die bisher nicht so stark im Fokus der Nachfrage standen. Der für 2012 prognostizierte hohe Flächenumsatz nivelliert damit den leicht erhöhten Leerstand aus den Jahren 2010/2011 fast vollständig. Mit einer Rate von ca. 3,5 % positioniert sich Bremen im bundesweiten Ranking als eine der Städte mit den geringsten Leerstandsquoten direkt hinter Bonn und Duisburg.

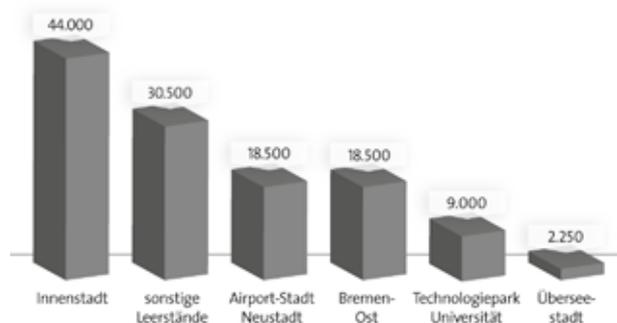
## Stabile Mietpreisentwicklung

Als Resultat der geringen Angebotsreserven ist das Mietpreisgefüge im Bremer Büromarkt in den letzten Jahren sehr stabil. Dies betrifft auch die Spitzenmiete, die nach wie vor bei 12,75 €/m<sup>2</sup> MF-G liegt. Die Stabilität des Bremer Büromarktes führt zu einer höheren Reaktionszeit der Mieten, sodass die erhöhte Nachfrage 2012 noch nicht zu einer Mietpreisanpassung führt. Die Spitzenmiete wird dabei meist in den Neubaulagen der Überseestadt erzielt, stellenweise können hier als Höchstmiete sogar bis zu 14,50 €/m<sup>2</sup> MF-G erreicht werden. Im Citybereich wird nach wie vor eine nominale Spitzenmiete von 12,50 €/m<sup>2</sup> MF-G erreicht. Die Durchschnittsmieten in innerstädtischen Lagen betragen aktuell rund 8,00 €/m<sup>2</sup> MF-G. In den modernen, flexibel zugeschnittenen Bürozentren manifestiert sich ein erhöhtes Mietpreisniveau von 9,50 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup> MF-G. Jenseits dieser Teilräume fällt das Mietpreisgefüge deutlich ab. Die aufgerufenen Mieten in diesen peripheren Lagen liegen zwischen 6,25 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup> MF-G. Für unzeitgemäß ausgestattete Flächen werden häufig noch geringere Mietpreise erzielt.

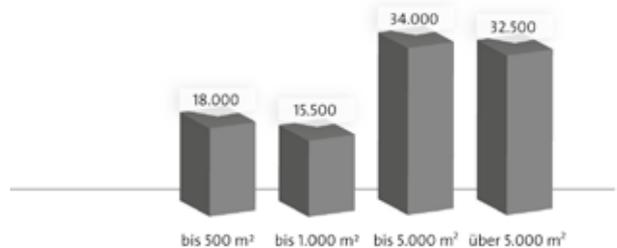
Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich in m<sup>2</sup>



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte in m<sup>2</sup>



Größenstruktur der Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>



## Perspektive 2013

Die geringe Bautätigkeit in der Bremer City wird weiterhin zu einer Ausweichbewegung in andere Teilräume führen. Insbesondere die Überseestadt wird hier weiter im Zentrum des Interesses stehen. Doch auch für andere Teilräume ergeben sich weiterhin Chancen, wenn sich im Angebot moderne Büroflächenstandards finden. Die Problemlagen werden perspektivisch weiterhin Vermarktungsschwierigkeiten aufweisen, sofern hierauf nicht mit einer erhöhten Sanierungstätigkeit reagiert wird.

# Markt für Logistikimmobilien 2012

Flächenumsatz | Preisniveaus | Gewerbegebiete



# Spitzencluster Logistik

## Rückenwind für Warenströme

Bremen ist eine ausgezeichnete Plattform für Logistikunternehmen, -dienstleister und Projektentwickler. Hervorragende infrastrukturelle Standortvorteile eröffnen vielfältige Wertschöpfungspotenziale, die durch ein breit gefächertes Angebot an Gewerbeflächen und Bestandsimmobilien komplettiert werden. Die exponierte Lage an der Weser, die unmittelbare Nähe zur Nordsee, die Schlüsselposition in der Mitte Europas – an den leistungsstarken Container-Terminals in Bremerhaven werden große Mengen Waren generiert und zum größten Teil in Bremen kommissioniert bzw. weiterverarbeitet. Auch die in den Häfen Hamburg und zukünftig Wilhelmshaven (JadeWeserPort) ankommenden Warenströme fließen immer öfter über Bremen zu ihren internationalen Zielen.

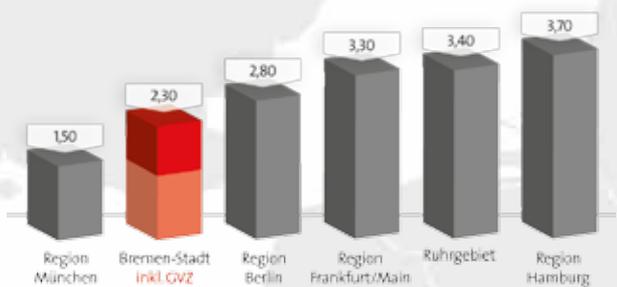
Die Logistikwirtschaft profitiert von diesem Spitzencluster in vielfacher Weise. Ein bedeutender Teil dieser weltweit agierenden Unternehmen ist in Bremen vertreten, darunter u.a. Dachser, DHL, Fiege, Hellmann, Kühne + Nagel, Schenker sowie die BLG Logistics Group und das inhabergeführte Unternehmen Röhlig Logistics, die beide ihren Hauptsitz in Bremen haben.

Neben dem Logistikimmobilienmarkt schafft das umfassende Angebot logistischer Dienstleistungen in Bremen ideale Voraussetzungen für die wertschöpfende Verarbeitung großer Warenmengen. Zudem werden

Produktionsprozesse zunehmend in Logistikimmobilien verlagert. Vor Ort sind über 20.000 Beschäftigte und mehr als 1.000 Unternehmen der Logistik zuzuordnen. 60.000 Mitarbeiter in logistiknahen Bereichen komplettieren das Angebot. Große Handelshäuser wie Bauhaus, AB-InBev, Kellogg, Metro und Tchibo betreiben ihre Logistikzentren in Bremen. Große Produktionsunternehmen wie Daimler, EADS/Airbus, Melitta, OHB, Kaefer und Saturn Petfood sind weitere Motoren für die Entwicklung des Standortes. In Zusammenhang mit Universitäten, Fachhochschulen, Forschungsinstituten, Consulting-Angeboten und der Seehafenverkehrswirtschaft entstehen hier außerdem interessante Innovationspotenziale.

Bremen-Stadt verfügt derzeit über eine Fläche von 1.468 ha für logistische Aktivitäten. Fünf Logistikzentren in Bremen (GVZ, Gewerbepark Hansalinie, Bremer Kreuz, Überseestadt und Industriehafen) bilden ein Infrastrukturnetzwerk, in dem logistische Angebote ständig verfeinert werden. Die Gewerbegebiete sind durch eigene Autobahnanschlusstellen miteinander verbunden und direkt an alle überregionalen Verkehrswege angeschlossen.

Hallenflächen in Bremen im nationalen Vergleich in Mio. m<sup>2</sup>



Quelle: Jones Lang LaSalle, Frankfurt



## Logistikimmobilienmarkt weiterhin erfolgreich

### Bremen im nationalen Vergleich

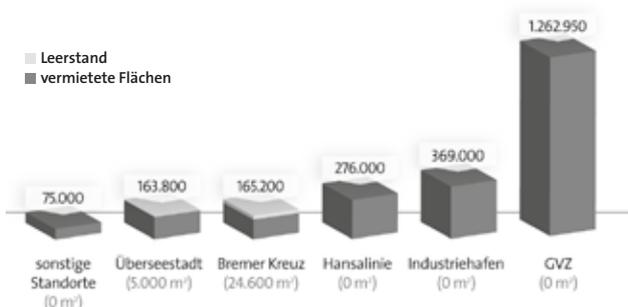
In Bremen hat der Logistikimmobilienbestand die Marke von 2,3 Mio. m<sup>2</sup> überschritten. Zum Vergleich: In den „big 5“-Ballungsräumen und dem Ruhrgebiet sind es insgesamt knapp 15 Mio. m<sup>2</sup>. In Bremen werden 160 Immobilien direkt erfasst, in den genannten Ballungsräumen sind es ca. 770 Immobilien. An dieser Stelle wird die enorme Leistungsfähigkeit des Standortes Bremen deutlich – allein das GVZ-Bremen verfügt über mehr Logistikhallenfläche als z. B. der gesamte Ballungsraum Düsseldorf. In Bremen sind mit rund 2,3 Mio. m<sup>2</sup> etwa 50 % der Logistikimmobilien der gesamten Metropolregion Bremen/Oldenburg konzentriert – eine enorme Zahl z. B. im Vergleich mit dem Logistikimmobilienmarkt der Region Hamburg, der insgesamt eine Bestandsfläche von ca. 3,5 Mio. m<sup>2</sup> aufweist. Aus dieser kompakten Nähe leiten sich vielfältige Vorteile für Logistikunternehmen ab.

Zudem beziehen sich die für den Bremer Logistikmarkt erhobenen Zahlen ausschließlich auf die Logistikflächen in Bremen-Stadt. Hier liegt ein grundsätzlicher Unterschied

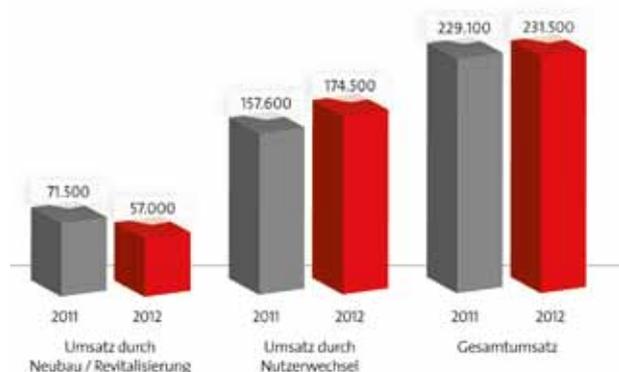
zu den Mitbewerbern. Vergleichbare Standorte wie Hamburg, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf oder München zählen im Gegensatz zu Bremen nicht nur den städtischen Raum, sondern rechnen die Flächen der umgebenden Regionen hinzu. So werden beispielsweise bei der Erhebung für die Region Frankfurt Oberzentren wie Wiesbaden, Mainz oder Darmstadt in die jeweiligen Betrachtungen mit einbezogen.

Im Betrachtungszeitraum 2012 wurden für 22 Immobilien neue Nutzerverträge abgeschlossen (im Vorjahr waren es 20), davon vier mit einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> und mehr, sechs mit einer Fläche zwischen 10.000 und 20.000 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Faktor für die nachhaltige Entwicklung ist der Bedarf an Logistikimmobilien rund um die Automobilproduktion. Im Markt für die Revitalisierung von Bestandsimmobilien liegt Bremen voll im Trend: Das Potenzial wird mit mehr als 20% des Bestandes eingeschätzt.

Verteilung der Hallenflächen am Standort Bremen in m<sup>2</sup>



Flächenumsatz am Standort Bremen in m<sup>2</sup>



### Leerstandsquote kaum mehr messbar

Die Leerstandsquote sinkt mit 1,28 % (Vorjahr 2,66 %) deutlich unter das Vorjahresniveau. 29.600 m<sup>2</sup> Logistikhallenfläche stehen dem Markt derzeit zur Verfügung (im Vorjahr waren es 58.800 m<sup>2</sup>).

### Ausgewogenes Preisniveau

Das Mietpreisniveau in Bremen bleibt im Durchschnitt aller Logistikimmobilien stabil auf 3,05 €/m<sup>2</sup>. Bei den hochwertigen Immobilien (932.800 m<sup>2</sup>) werden Mietpreise in der Höhe von 4,00 €/m<sup>2</sup> und Monat und mehr erzielt (Kaltmiete). Für rund 60 % der Bestandsimmobilien werden zwischen 2,00 und 3,00 €/m<sup>2</sup> und darunter erzielt. In diesen Preisen drückt sich die hohe Variabilität des Immobilienangebotes aus: Sowohl für Prozesse mit hoher Wertschöpfung als auch für Produkte mit großem Lager volumen sind entsprechende Objekte vorhanden.

Neben der Nachfrage, der Lage und den Nutzungsmöglichkeiten wirken sich auch die Andienung bzw. der Zeitbedarf für Anfahrt und Abfahrt von einem Verkehrsknotenpunkt auf den Mietpreis aus. Die Bremer Gewerbegebiete sind hier insgesamt gut aufgestellt: Alle fünf Logistikstandorte sind z.B. vom Verkehrsknotenpunkt Bremer Kreuz in 5 bis 30 Minuten zu erreichen.

Die vergleichsweise niedrigen Mietpreise in Bremen resultieren weiterhin aus äußerst moderaten Grundstückspreisen. Sie liegen mit durchschnittlich 45 €/m<sup>2</sup> beispielsweise um ca. 50 % unter den entsprechenden Hamburger Werten.

Viele der international wichtigsten Logistikdienstleister – im Bild eine Niederlassung des Kontraktlogistikers Fiege – dirigieren vom Standort Bremen aus ihre weltweiten Warenflüsse.





Ipsen Industrial Packing (Industriepark)

Das Logistikunternehmen Ipsen errichtete auf einem ca. 15.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück einen Gebäudekomplex für Büro (650 m<sup>2</sup>) und Verpackung (4.000 m<sup>2</sup>).

## Aktuelle Projekte | Gewerbegebiete



Der Gewerbepark Hansalinie verfügt über einen eigenen Zugang zur A 1 bzw. zum Bremer Kreuz. Die direkte Erreichbarkeit der Bremer Logistik-Teilräume ist ein Vorteil des Standortes Bremen.



GVZ: 1,26 Mio. m<sup>2</sup> Logistikhallenflächen mit eigenem Autobahnanschluss (A 281).

# Gewerbegebiete für Logistik

### GVZ Bremen: Zentraler Distributionsstandort für Import und Export

Im GVZ Bremen ist durch ein hochdifferenziertes Angebot an Dienstleistungen sowie die direkte Anbindung an das europäische Landverkehrsnetz (Bahn und LKW) ein optimaler Standort für Unternehmen mit logistischem Bedarf entstanden – auf mehr als 1,26 Mio. m<sup>2</sup> Hallenfläche. Die Mobilität ist außerordentlich kosten- und ressourceneffizient: Kurze Wege zwischen Seeverkehr, Weiterverarbeitung, Konsolidierung und Verteilung, z.B. durch den kombinierten Verkehr, führen dazu, dass Transportsysteme ausgelastet und Leertransporte vermieden werden können. Diese Vorteile führen zu einer hohen Akzeptanz und einer großen Flächennachfrage bei Logistikunternehmen. Deshalb plant die Stadt Bremen für 2013 eine Erweiterung des GVZ um ca. 48 ha Gewerbefläche.

### Hemelinger Hafen, Hansalinie, Bremer Kreuz: Zentrum für Produktionslogistik und Light Industrial Production

Rund 20 % der Bremer Logistikimmobilien werden in den Gewerbegebieten Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz entlang der Autobahn A1 betrieben. Die Unternehmen vor Ort sowie die Verkehrsinfrastruktur dieser Standorte sind auf die hohen Reaktionsgeschwindigkeiten und die kurzen Taktzeiten der Produktionslogistik ausgerichtet. In den letzten 5 Jahren wurden hier etwa 180.000 m<sup>2</sup> Fläche neu gebaut bzw. realisiert; ein besonderer Schwerpunkt liegt in dem Segment Light Industrial Production.

Mit der zukünftigen Weserquerung durch die A 281 werden alle betrachteten Gewerbegebiete durch den Autobahnring A1, A27 und A281 untereinander verbunden sein. Somit können z.B. Handelsunternehmen die Stadt praktisch von jedem – immer auch bahnseitig angebotenen – Gewerbegebiet versorgen, Produktionsbetriebe können in Kundennähe ihre Produkte fertigen.



Emotion (Gewerbepark Hansalinie)

Die Emotion Warenhandels GmbH errichtete eine 13.000 m<sup>2</sup> große Produktionsstätte für die Fertigung einer eigenen Badmöbel-Linie.

## Perspektive 2013

Der Logistikimmobilienmarkt in Bremen entwickelt sich weiterhin erfreulich. Für 2013 können Neubauplanungen in der Größenordnung von knapp 6 % des Gesamtbestandes prognostiziert werden. Insbesondere die oftmals mittelständischen Logistikunternehmen und nach wie vor die Automobilindustrie sind die treibenden Kräfte für diese positiven Entwicklungsaussichten.

# Einzelhandelsstandort Bremen 2012

Struktur | Lagen | Preisniveaus



## Bremer Innenstadt

Shopping zwischen Wall und Weser: Die Bremer Innenstadt – im Bild die Hutfilterstraße – hat mit 136.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und einem vielseitigen Angebot eine Ausstrahlung, die weit über die Stadtgrenzen hinausreicht.

# Einzelhandelsstandort Bremen

## Metropole im Nordwesten

Bremen ist die einzige Großstadt im Nordwesten Deutschlands – ein Umstand, von dem auch der Einzelhandel vor Ort profitiert. Mit einem facettenreichen Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Kultur und Tourismus hat der Standort eine Ausstrahlungskraft entwickelt, die weit über die Stadtgrenzen hinausgeht. Dass es gelingt, das Kundenpotenzial von über einer Million Einwohner erfolgreich zu aktivieren, zeigt die Zentralitätskennziffer von 120,4 Punkten, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. Bei der Kaufkraft wäre hingegen eine positive Entwicklung wünschenswert; sie liegt mit 96,4 Punkten leicht unter dem Durchschnitt.

## Ein Blick auf die Bremer Innenstadt

Zwischen dem Wall und der Weser liegt die Bremer Innenstadt mit insgesamt rund 136.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Sie stellt den Schwerpunkt der Bremer Handelslandschaft dar und kann sich gegenüber konkurrierenden großflächigen Handelsstandorten wie dem Weserpark, der Waterfront oder der dodenhof-Shopping-Welt sehr gut behaupten. Dies spiegelt sich auch in einer Leerstandsquote wider, die weniger als 2% der verfügbaren Ladeneinheiten beträgt. Neben einer Vielzahl von bekannten Namen wie Kult, Esprit, Peek & Cloppenburg oder Anson's wird das Angebot durch verschiedene inhabergeführte Anbieter bereichert. Kulturelle Angebote wie das renommierte Musikfest und touristische Highlights wie der Roland, der Schnoor und das Rathaus erschließen weitere Kundenpotenziale.

## Einzelhandelslagen der Bremer Innenstadt

Die 1A-Lage in der Bremer City wird von der Sögestraße, der LLOYD PASSAGE und der Obernstraße gebildet. Auch die Hutfilterstraße wird inzwischen zur 1A-Lage gezählt – obwohl sich die Lagequalität noch nicht vollständig im Besitz und der Miete abbildet, zeugen steigende Passantenfrequenzen von ihrer Aufwertung. Hier fanden mit drei neuen Vermietungen im letzten Jahr die meisten

Mieterwechsel der 1A-Lagen statt, während in der Obernstraße und der LLOYD PASSAGE keine Veränderungen stattfanden. Die geringe Zahl an Mieterwechseln bzw. sehr kurze Leerstandszeiten belegen die große Nachfrage insbesondere nach großflächigen Angeboten – die derzeit teilweise nicht bedient werden kann – sowie die Stabilität des Standortes insgesamt. Die 1A-Lage wird ergänzt durch die Domshof- und Katharinen-Passage sowie verschiedene weitere Straßenzüge, zum Beispiel die guten B-Lagen Knochenhauerstraße und Schlüsselkorb. Darüber hinaus wird die Attraktivität der Innenstadt durch die Straße Am Wall gesteigert. Der Boulevard entlang der alten Wallanlagen liegt zwar etwas abseits der Laufwege, ist aber mit seiner exklusiven Angebotsstruktur trotzdem von großer Bedeutung für den Einzelhandel in der Bremer City. Hochwertige Filialisten wie SØR oder Bang & Olufsen sorgen gemeinsam mit traditionellen inhabergeführten Geschäften wie Harms am Wall, Rabe, Hugo Köppe oder Zimmermann am Wall für eine Bereicherung der Bremer Handelslandschaft. Die diesjährigen Frequenzzählungen an vier ausgewählten Standorten belegen die Attraktivität der Bremer Innenstadt. Insbesondere die Hutfilterstraße weist im Vergleich zum Vorjahr – wie nahezu alle anderen Standorte – höhere Frequenzen auf. Auch die anderen untersuchten Standorte weisen größtenteils höhere Frequenzen auf.

### Einzelhandelskennziffern Bremen 2011/2012

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) 2012	96,4
Umsatzkennziffer 2011	118,1
Zentralitätskennziffer 2011	120,4
EH-relevante Kaufkraft 2011 (in Mio. €)	3.164
Umsatz 2011 (in Mio. €)	3.563

Quelle: MB-Research

# Handel in Bremen – mehr als nur die Innenstadt

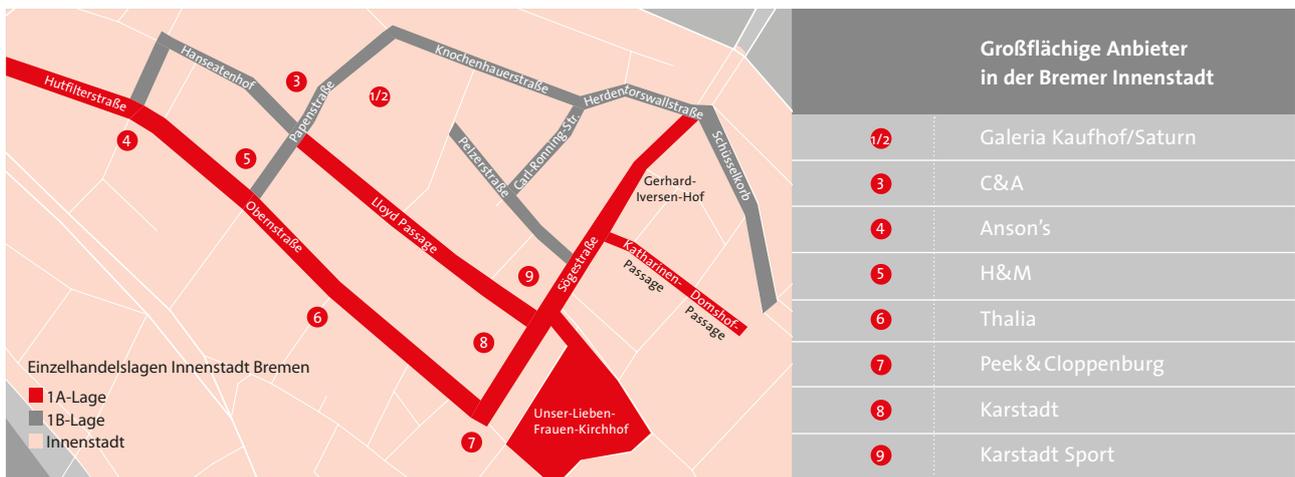
## Einzelhandel im „Viertel“

Neben den Einkaufszentren und Fachmarktstandorten weist die Stadt Bremen mit dem als „Viertel“ bezeichneten Gebiet rund um das Gebiet Ostertorsteinweg/Vor dem Steintor in unmittelbarer Innenstadtnähe ein Quartier auf, das sich als Einzelhandelsstandort etabliert hat und über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. Der Einzelhandelsbesatz ist ebenso vielseitig wie die Bewohnerstruktur des „Viertels“ und vornehmlich geprägt durch eine große Zahl inhabergeführter Geschäfte. Die Lage ist interessant für Konzepte abseits der typischen Filialisten. Neben den Geschäften bilden eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen mit zum Teil langer Tradition einen Anziehungspunkt im „Viertel“.

Trotz der Entfernung von rund 700 m besteht eine ungewöhnlich enge Verknüpfung zur Bremer Innenstadt. Das „Viertel“ wird als erweiterte City wahrgenommen, die die Filialistenkonzepte z.B. der Obernstraße durch individuellen Einzelhandel ergänzt und vervollständigt. Laut einer Befragung der Universität Bremen von 2011 liegt die Kopplungsquote von „Viertel“ und Innenstadt bei 43% – fast jeder Zweite verknüpft bei seinem Einkauf die Standorte miteinander.

## Einzelhandel in anderen Stadtteillagen

Bremen hat in verschiedenen Quartieren ein attraktives Einzelhandelsangebot entwickelt. Im hochwertigen Wohnstandort Schwachhausen lockt z.B. die Wachmannstraße mit einem attraktiven Mix aus gehobenem Einzelhandel, Gastronomie und hanseatischem Flair. Auch in der Überseestadt ist bereits eine Einzelhandelsstruktur entstanden. Insbesondere um die erstklassige Wasserlage Europahafen herum richten sich hochwertige Anbieter mit exklusiven Ladenlokalen in umgenutzten Speicherböden an Zielkunden z.B. für Wein, Design und Inneneinrichtung. Kleine Einzelhandelszentren wie in Schwachhausen und der Überseestadt, aber natürlich auch die großen Einkaufszentren an der Peripherie machen Bremen zusammen mit der City und dem „Viertel“ zu einem vielseitigen Einzelhandelsstandort.

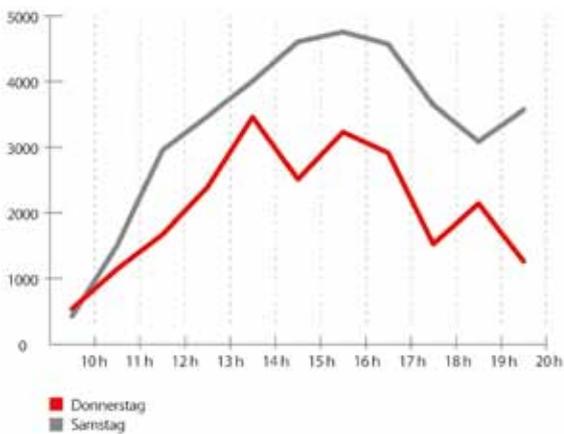




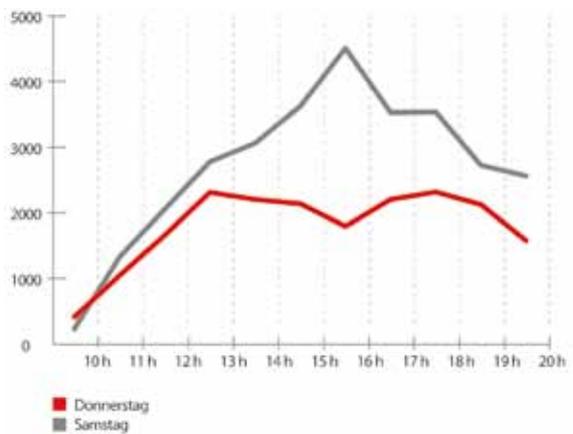
### Quartier „Viertel“ (Östliche Vorstadt)

Neubau im „Viertel“: Das Quartier gehört mit seinem individuellen Charme und einem facettenreichen Einzelhandelsbesatz zur erweiterten City.

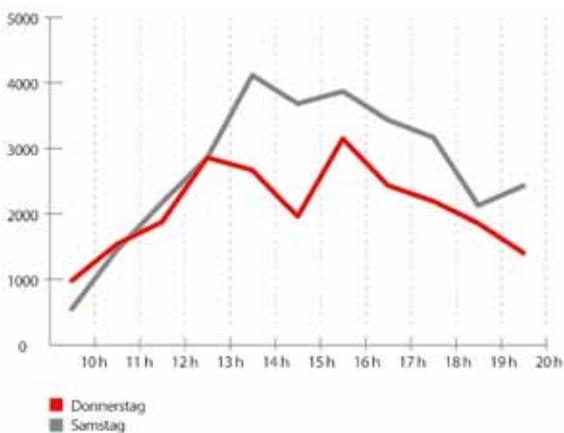
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



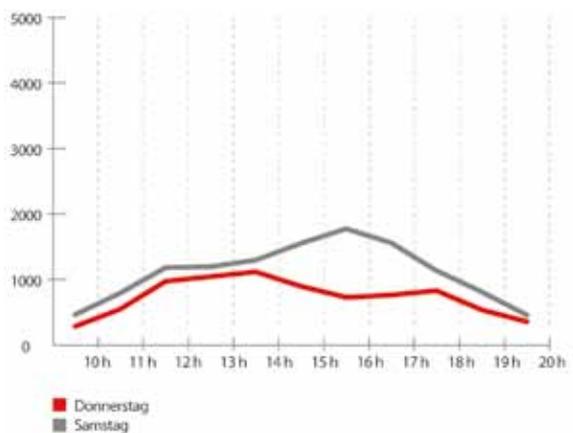
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hutfilterstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hanseatenhof



## Kontorhaus am Markt (Innenstadt)

Im Kontorhaus am Markt finden Besucher eine Einkaufspassage mit hochwertigen Einzelhändlern und Gastronomie vor – im ansprechenden Ambiente einer traditionsreichen Bremer Immobilie.



## Aktuelle Projekte



Einzelhandelsstandort Wachmannstraße (Schwachhausen)

Bremen ist an vielen Stellen von individuellen Einzelhandelsangeboten und attraktiven Einkaufsstraßen geprägt, die das Angebot der City ergänzen. Zum Beispiel die Wachmannstraße im Stadtteil Schwachhausen.



Wührmann Junior Bettenhaus Bremen (Östliche Vorstadt)

Im Bremer „Viertel“ verbinden sich moderner Einzelhandel und Gastronomieangebote mit traditionsreichen inhabergeführten Geschäften wie dem Bettenhaus Wührmann Junior, das 2012 eine neue Fassade bekam.

## Vermietungsmarkt

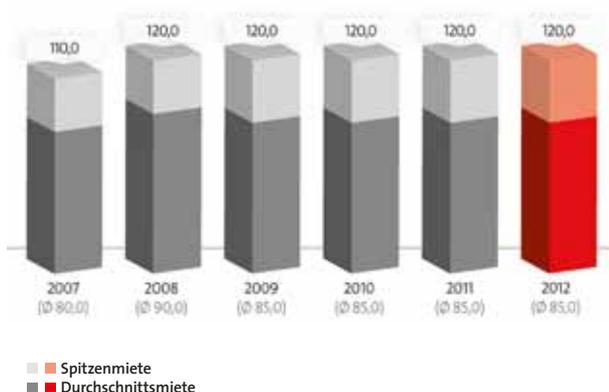
Bremen liegt im Fokus vieler expandierender Unternehmen. Im letzten Jahr eröffnete der britische Schuhanbieter Clarks in der Obernstraße seinen ersten Shop in Deutschland. In diesem Jahr folgten unter anderem eyes + more, Birkenstock und Ernsting's family. Die zurzeit noch von Pimkie genutzte Fläche ist im Laufe des Jahres unter anderem durch das amerikanische Accessoire-Label Claire's übernommen worden. Aber auch die Neueröffnung diverser inhabergeführter Geschäfte sorgt für eine weitere Steigerung der Angebotsvielfalt in der Bremer Innenstadt.

Außerhalb der Innenstadt bestehen mit der umfangreichen Modernisierung und Erweiterung des Einkaufszentrums Weserpark konkrete Planungen, den Handelsstandort Bremen aufzuwerten und sich gegenüber den Einkaufszentren dodenhof in Posthausen und Ochtrum Park in Stuhr-Brinkum erfolgreich zu positionieren.

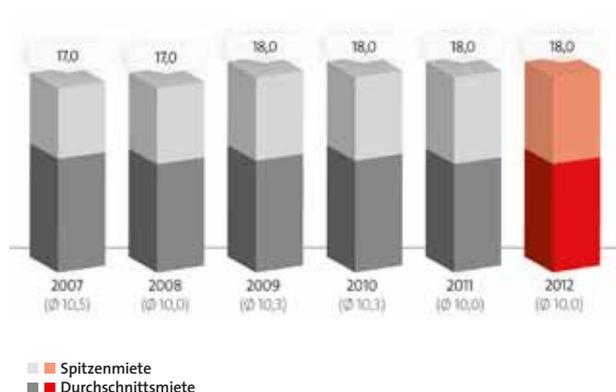
## Perspektive 2013

Auch im kommenden Jahr wird die Anziehungskraft der Bremer Innenstadt mit ihren Haupt- und Nebenlagen beständig sein. Neben der anstehenden Neuvermietung der ehemals durch das Modehaus H.W. Meyer genutzten Fläche am Hanseatenhof werden von der geplanten Einrichtung des BID Sögestraße Signale für die positive Entwicklung der Innenstadt ausgehen. Darüber hinaus sind im Bereich der inhabergeführten Geschäfte Modernisierungen und Umbaumaßnahmen in Planung – ein Beleg dafür, dass auch die kleineren, lokalen Akteure in den Standort investieren und weiterhin zu seiner Stabilität und Attraktivität beitragen werden.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Stadtteillagen in €/m<sup>2</sup>



# Markt für Wohnungsimmobilien 2012

Bevölkerungsentwicklung | Preisniveaus | Prognosen

## Stadtwerder (Neustadt)

Wohnen am Fluss: Auf dem Stadtwerder, einer etwa 6 km langen Halbinsel in der Weser, entstehen im Rahmen eines großen städtebaulichen Projektes kubische Stadthäuser für den gehobenen Anspruch.

# Wohnungsstandort Bremen

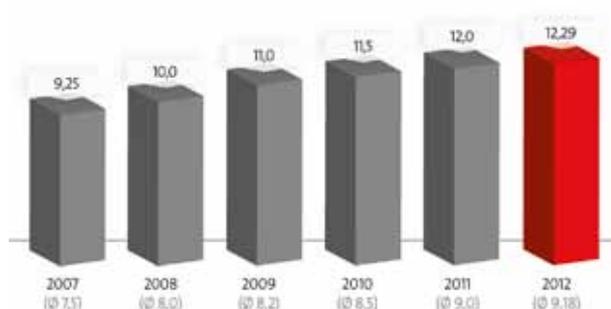
## Stabile, zuletzt ansteigende Bevölkerungsentwicklung

Mit knapp unter 550.000 Einwohnern gehört Bremen zu den zehn größten Städten Deutschlands. Die Hansestadt weist im Zeitraum zwischen 2006 und 2011 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit im Jahr 2011 ansteigender Tendenz auf. 2011 lag die Einwohnerzahl erstmals seit 1996 wieder über 548.000.

## Kontinuierlich steigende Mietpreise

In Bremen ist eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum zu identifizieren. Diese Entwicklung spiegelt sich sowohl in den Spitzenmieten im Geschosswohnungsbau als auch beim Erwerb von Eigentumswohnungen wider. Die Neubau-Spitzenmieten im Geschosswohnungsbau steigen seit 2006 permanent und liegen derzeit bei etwa 12 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Bestand ist ein stabiles Mietniveau von 7 bis 9 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verzeichnen. Der Markt für Eigentumswohnungen verhält sich ebenfalls dynamisch. Die maximalen Verkaufspreise für eigengenutzte Geschosswohnungen erhöhten sich zwischen 2006 und 2011 im Neubau um ca. 25 % und im Bestand um ca. 40 %. Im besonderen Maße ist diese Dynamik ab 2009 erkennbar. Gerade in Zeiten gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten ist das Investment in Immobilien aufgrund

Entwicklung der Spitzenmietpreise (Neubau) in Bremen in €/m<sup>2</sup>



Port 3 (Überseestadt)

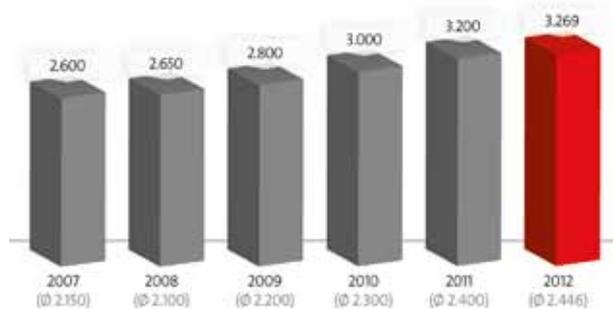
Wohnen im alten Hafen: Mit dem Port 3 ist erstmals ein Wohngebäude am Europahafenkopf erstellt worden. Insgesamt bietet das Gebäude 16 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in exklusiver Wasserlage und unweit der City.

der relativen Resistenz gegenüber Inflationsschwankungen attraktiv. Dabei wirkt sich die Aufenthalts- und Lebensqualität Bremens förderlich auf den Immobilienmarkt aus.

## Perspektive 2013

Eine dynamische Weiterentwicklung des Marktes ist auch weiterhin zu erwarten. Für Bestands- und Neubaumieten werden auch in den kommenden Jahren ansteigende Werte prognostiziert. Diese positive Erwartungshaltung spiegelt sich auch auf dem Transaktionsmarkt wider. Für ältere Bestandsgeschossbauten wird momentan das Sechzehnfache der Jahresmiete gezahlt. Dieser Wert lag im Jahr 2006 noch beim Dreizehnfachen.

Entwicklung der Spitzenkaufpreise (Neubau) in €/m<sup>2</sup>



# Investmentmarkt- Report 2012

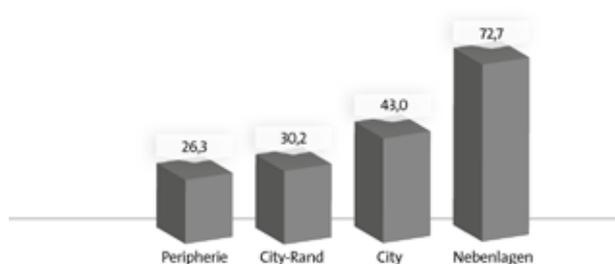
Transaktion | Rendite | Preisniveaus

## Investitionsobjekte gesucht

Die positive Gesamtstimmung auf dem deutschen Investmentmarkt lässt sich generell auch auf den Bremer Investmentmarkt übertragen. Dennoch entwickelte sich der Bremer Transaktionsmarkt im ersten Halbjahr 2012 sehr verhalten. Es ist anzunehmen, dass zum Jahresende 2012 ca. 172 Mio. Euro umgesetzt werden. Auffällig ist, dass bis dato nur kleinere Objekte mit niedrigen Umsatzvolumina ver- und gekauft wurden. Die großen Umsatztreiber mit Tranchen über 25 oder gar 50 Mio. Euro fehlen bis dato völlig. Auch das bedeutende Logistikimmobiliensegment spielt bisher keine Rolle. Grund für diese Entwicklung ist vor allem der Mangel an geeigneten Investitionsobjekten. Angebot und Nachfrage stehen dabei im Missverhältnis und werden derzeit in Bremen nicht ausreichend befriedigt. Hier stehen jedoch einige Entwicklungsobjekte in den Startlöchern, die zukünftig Begehrlichkeiten bei verschiedenen Investorengruppen wecken könnten und den Transaktionsmarkt in der zweiten Jahreshälfte 2012 beleben werden.

Die Eurokrise beeinflusst die Investorenlandschaft insofern deutlich, dass internationale Investoren – in den letzten Jahren eine zentrale Größe für den Investmentmarkt – derzeit praktisch keine Rolle mehr spielen. Aber auch die deutschen Investoren verändern ihre Anlagepräferenz. Normative Änderungen – ob noch diskutiert oder bereits umgesetzt – führen dazu, dass offene und geschlossene Fonds derzeit kaum in Erscheinung treten. Gleichbleibende Bedeutung haben jedoch Spezialfonds sowie Projektentwickler und Bauträger.

Transaktionsvolumina nach Lagen in Mio. €



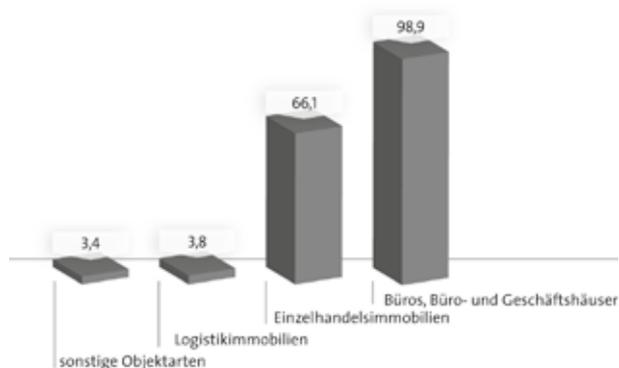
## Renditeniveau unter Seitwärtsentwicklung

Trotz der generell hohen Nachfrage sind die Renditen in Bremen von hoher Stabilität geprägt. Vielfach hatte sich das Renditeniveau bereits im letzten Jahr angepasst. Für Büroimmobilien liegen die Nettoanfangsrenditen weiterhin bei ca. 6,4%. Für Einzelhandelsimmobilien in Spitzenlagen ist das Renditeniveau ebenfalls stabil und wird weiterhin bei 6,0 bis 6,3% gesehen.

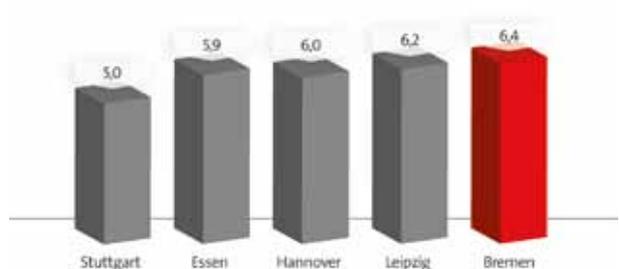
## Perspektive 2013

Die weitere Entwicklung der Immobilienwirtschaft ist in hohem Maße abhängig von der gesamtkonjunkturellen Lage insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Euro. Bleibt die aktuelle Lage beständig, stehen für 2013 die Chancen für den Bremer Immobilienmarkt gut.

Transaktionsvolumina nach Objektart in Mio. €



Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien (zentrale Lagen) in Bremen und Vergleichsstädten in %





**WFB** Wirtschaftsförderung  
**Bremen GmbH**  
*Wir schaffen Perspektiven* ✓

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

[mail@wfb-bremen.de](mailto:mail@wfb-bremen.de)  
[www.wfb-bremen.de](http://www.wfb-bremen.de)