

# 2014

## IMMOBILIENMARKT REPORT BREMEN

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL | WOHNEN | INVESTMENT



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

# Vorwort



Der Bremer Immobilienmarkt bleibt hervorragend aufgestellt – mit hoher Dynamik und bemerkenswerter Stabilität. Das belegen einmal mehr die Daten und Fakten, die Experten für Sie ermittelt haben und die wir hier in unserem Immobilienmarkt-Report 2014 veröffentlichen. Das Fazit: Bremen hat erfolgreich seinen Platz an der Spitze vergleichbarer Städte behaupten können.

Der Markt für Büroflächen zeigt zwar einen Rückgang beim Flächenumsatz, dafür einen deutlichen Anstieg bei den Fremdvermietungen – mit einem wachsenden Interesse an Lagen in den Bürozentren wie der Airport-Stadt und der Überseestadt. Das Flächenangebot nimmt weiter zu – bei weiterhin geringer Leerstandsquote.

Ein positives Bild zeigt sich auch im Bereich der Logistikimmobilien – ein lebhafter Markt mit niedriger Leerstandsquote und günstigen Mietpreisen. Das GVZ hat seine Bedeutung national und international unterstreichen können; der Bestand an Logistikhallenflächen hat jetzt die Rekordmarke von 1,3 Mio. m<sup>2</sup> überschritten.

Enorme Bewegung bietet sich im Investmentbereich. Mit einer Prognose von rund 384 Mio. Euro wird 2014 das Vorjahresergebnis wohl deutlich übertreffen. Von Aufbruchsstimmung geprägt ist die Bremer Innenstadt; mit neuen Marken und Anbietern sowie zukunftsorientierten Projekten, wie auf dem Bahnhofsvorplatz und im Bereich Ansgaritor, unterstreicht die City ihre Attraktivität.

Einzelheiten zu diesen Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten – wollen Sie noch mehr wissen, sprechen Sie uns an. Der Immobilienstandort Bremen heißt Sie herzlich willkommen!

Andreas Heyer  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



Foto: Björn Behrens

# Inhalt

## Stadthaus Bahnhofstraße

Neues Büro- und Geschäftshaus der  
KPS Grundstücks GmbH & Co. KG in  
der Bremer City



## Markt für Büroimmobilien 2014<sup>1</sup>

Flächenumsatz | Bautätigkeit | Preisniveaus

6–11

## Markt für Logistikimmobilien 2014<sup>2</sup>

Flächenumsatz | Gewerbegebiete | Preisniveaus

12–17

## Einzelhandelsstandort Bremen 2014<sup>1</sup>

Struktur | Lagen | Preisniveaus

18–23

## Markt für Wohnimmobilien 2014<sup>1</sup>

Bevölkerungsentwicklung | Preisniveaus | Prognosen

24–25

## Investmentmarkt-Report 2014<sup>1</sup>

Transaktion | Rendite | Preisniveaus

26–27

# Markt für Büroimmobilien 2014

Flächenumsatz | Bautätigkeit | Preisniveaus

Hauptzollamt

Projektentwicklung durch die STRABAG Real Estate GmbH in der Überseestadt

Die Leerstandsquote von

**3,4 %**

liegt deutlich unterhalb des Durchschnitts der B-Städte



**Kleintierklinik**  
Neubau der Kleintierklinik Bremen GmbH im Büropark Oberneuland



**Albright Deutschland GmbH**  
Neuer Firmensitz der Albright Deutschland GmbH in der Überseestadt



**DFKI**  
Neubau des Deutschen Forschungszentrums für Künstliche Intelligenz im Technologiepark Bremen

**WQ1**  
Projektentwicklung der H. Siedentopf (GmbH & Co. KG) in der Überseestadt



Die Bautätigkeit liegt bei  
**55.000 m<sup>2</sup>,**  
rund 90% der Flächen sind bereits vermietet

## Nachfrage im Wandel – aber stabil

### Mehr Fremdvermietungen – weniger Eigennutzer

Der Bremer Markt für Büroflächen\* ist geprägt durch eine hohe Dynamik und zyklische Entwicklung. In Spitzenjahren wie 2005 bis 2007 konnten über 100.000 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. 2013 waren es noch 94.500 m<sup>2</sup>. Der Erfolg ist nicht zuletzt Unternehmen zu verdanken, die groß angelegte Neubauprojekte gestartet haben – wie 2013 z. B. die Bremer Landesbank. Solche Eigennutzer haben maßgeblich dazu beigetragen, dass Bremen seit zehn Jahren weit vor vergleichbaren B-Städten rangiert – mit einem durchschnittlichen Flächenumsatz von 94.000 m<sup>2</sup> pro Jahr. Doch der Abstand verringert sich etwas.

Bis Mitte Juli 2014 wurde ein Umsatz von 39.500 m<sup>2</sup> erzielt – im Vergleich zu 66.000 m<sup>2</sup> im selben Zeitraum des Vorjahres. Grund für diesen Rückgang ist der geringe Anteil von Eigennutzern. Dafür steigt die Anzahl an Vermietungen. Mit knapp 38.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr wurde die Marke des Vorjahres bereits überschritten. 69.000 m<sup>2</sup> bis zum Jahresende sind durchaus realistisch.

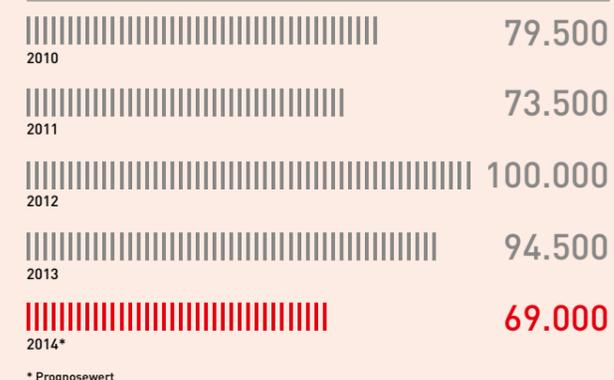
Die Nachfrage richtet sich dabei traditionell auf eher kleinere Flächen bis zu 500 m<sup>2</sup> sowie 500–1.000 m<sup>2</sup>. Im ersten Halbjahr 2014 ist eine andere Entwicklung zu beobachten. Mit rund 60% bzw. 23.500 m<sup>2</sup> erzielte die Größenklasse 1.000–5.000 m<sup>2</sup> den höchsten Umsatzanteil. Flächen über 5.000 m<sup>2</sup> tragen zwar mit 13% zum Umsatz bei, bleiben aber mit derzeit nur einer Vermietung weiterhin die Ausnahme.

### Höherer Umsatz in der Peripherie

Durch die geringe Nachfrage in den kleinen Größenklassen bis 1.000 m<sup>2</sup> verlagert sich der Büromarkt aktuell aus der City, in der zurzeit nur wenig große, moderne Büroflächen zur Verfügung stehen, in die Außenbereiche.

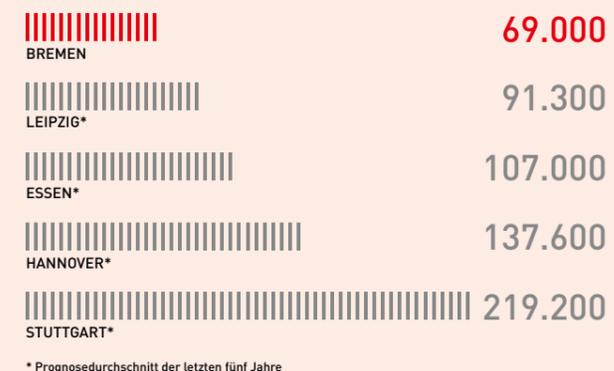
Insbesondere profitieren davon die Bürozentren wie beispielsweise die Airport-Stadt und die Überseestadt. Zur Jahresmitte 2014 wurden in den Randbereichen bereits 40% des Umsatzes generiert. Weitere 27,8% entfallen allein auf die Überseestadt. Ihr Angebot an Büroflächen ist attraktiv und die Anbindung an die City perfekt.

### Vermietete Büroflächen in Bremen 2010 bis 2014 in m<sup>2</sup>



\* Prognosewert

### Vermietungsleistung im Großstadtvergleich 2014 in m<sup>2</sup>



\* Prognosedurchschnitt der letzten fünf Jahre

### Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen 2014 in m<sup>2</sup>



\* Alle Angaben für Büroflächen in m<sup>2</sup> = m<sup>2</sup> MF / G

### Verschiebung der Branchen

Auffällig an der Nachfrage ist der Branchen-Mix. Er unterstreicht die unterschiedlichen Zyklen im Büroflächenmarkt. Während sich im letzten Jahr vor allem Banken und das Gesundheitswesen für Büroflächen interessierten, dominiert im ersten Halbjahr 2014 der öffentliche Sektor. Rechnet man Verbände wie den ADAC oder ADFC hinzu, kommt diese Branchengruppe auf über 35% – im Vergleich zu 8,3% im Vorjahr. Die zweitgrößte Gruppe stellt mit 30% die für Bremen wichtige Logistik- und Transportwirtschaft. Alle anderen Branchen verteilen sich gleichmäßig auf deutlich niedrigerem Niveau.

### Bautätigkeit nimmt weiter zu

Das Neubauvolumen in Bremen stieg 2013 wieder kräftig an. Mit über 26.000m<sup>2</sup> wurde mehr als doppelt so viel Bürofläche fertiggestellt wie im Jahr zuvor. Hinzu kamen knapp 9.000m<sup>2</sup>, die dem Markt saniert wieder zur Verfügung gestellt wurden. Dieser Trend setzt sich fort. 2014 werden durch Neubau und Sanierung insgesamt 55.000m<sup>2</sup> moderne Büroflächen entstehen – wovon knapp 90% bereits vermietet sind. Leuchtturm-Projekte sind u. a. die Sanierungen der ehemaligen Bremer Bank und des Weinkontors. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt in der Überseestadt. Die größten Fertigstellungen sind 2014 das neue Hauptzollamt, Luv und Lee an der Weserkaje sowie das WQ1.

Auch 2015 wird mit einem Baufertigstellungsvolumen von 53.000m<sup>2</sup> gerechnet. Aktuell in Planung oder schon im Bau befinden sich insgesamt 36.000m<sup>2</sup> – darunter beispielsweise das Lofthaus 3 und die Sanierung der ADAC Weser-Ems Zentrale.

### Nach wie vor wenig Leerstände

Unter den deutschen B-Städten zeichnet sich Bremen durch die geringsten Leerstände aus. Durchschnittlich lag die Leerstandsquote in den B-Städten 2013 bei 6,2%, während sie sich in der Hansestadt traditionell zwischen 3% und 5% bewegt. Verantwortlich dafür ist eine Projektentwicklungsstrategie, die den Bau neuer Flächen erst vorsieht, wenn ausreichend Vorvermietungen sichergestellt sind.

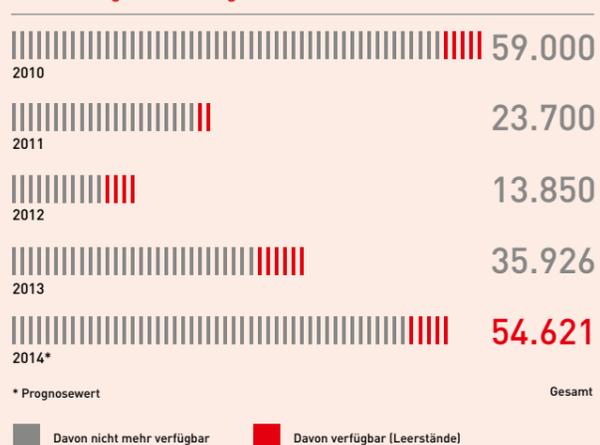
In den Jahren 2013 und 2014 sind rund 11.000m<sup>2</sup> Bürofläche ohne Vorvermietung auf den Markt gekommen. Durch die rückläufige Nachfrage 2014 konnte dieser Flächenüberhang

nicht vollständig absorbiert werden. Das führte zu einem absoluten Leerstand von 119.500m<sup>2</sup> im Stadtgebiet. Die Leerstandsquote steigt damit moderat um 0,1% auf 3,4%.

In den Teilräumen stellt sich die Situation differenzierter dar. So verzeichnet die Airport-Stadt einen deutlichen Rückgang von Leerständen. Zum einen konnten viele Flächen vermietet werden, zum anderen sind seit 2009 keine neuen hinzugekommen. Anders in der Überseestadt: Durch die Bautätigkeit kommen in diesem Jahr 4.400m<sup>2</sup> bisher nicht vermietete Flächen neu auf den Markt. In der Summe ergibt das ein Leerstandsvolumen von 5.100m<sup>2</sup>. Die Leerstandssituation in der City und in City-Nähe ist hingegen vor allem auf das mangelnde Angebot an großen, zusammenhängenden, modernen Büroflächen zurückzuführen.

In den nächsten Jahren ist davon auszugehen, dass die Leerstandsquote insgesamt stabil bleibt bzw. leicht steigt. Dennoch wird sie sich im Bundesvergleich weiterhin auf einem beachtlich niedrigen Niveau bewegen.

### Entwicklung der Bautätigkeit 2010 bis 2014 in m<sup>2</sup>



### Höchstmietpreise in der Überseestadt

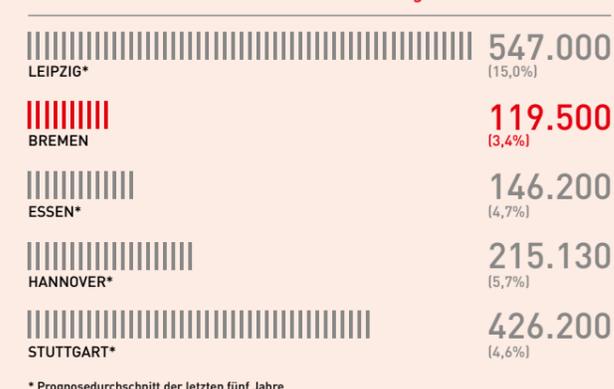
Die Kombination aus hohen Flächenumsätzen und wenigen Neubauten führte 2013 in allen Lagen zu moderaten Mietpreissteigerungen, vor allem im Spitzensegment. Die Entwicklung 2014 zeigt dagegen ein differenziertes Bild. Aufgrund der nur geringen Vermietungsleistung in der City sank die Spitzenmiete um 0,35 Euro/m<sup>2</sup> auf 12,50 Euro/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete hingegen stieg leicht um 0,25 Euro/m<sup>2</sup> auf 8,50 Euro/m<sup>2</sup>. Am City-Rand erhöhte sich die Spitzenmiete trotz des geringen Flächenumsatzes und liegt aktuell bei 9,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete bleibt hier unverändert bei 7,40 Euro/m<sup>2</sup>.

Positiver fällt die Mietentwicklung in der Überseestadt aus. Die Spitzenmiete liegt in diesem Jahr bei 12,50 Euro/m<sup>2</sup> und damit gleichauf mit der City. Die Durchschnittsmiete hält sich bei vergleichsweise hohen 11,50 Euro/m<sup>2</sup>. Preistreibend wirkt dabei vor allem die Nachfrage nach modernen großen Flächen, die aktuell hauptsächlich in der Überseestadt bedient werden kann. Hier können punktuell sogar Höchstmieten bis zu 14,50 Euro/m<sup>2</sup> realisiert werden. Auch in den peripheren Lagen der Stadt wurden aufgrund der hohen Umsatzleistung 2014 Mietpreissteigerungen registriert. Die Spitzenmiete stieg um 0,50 Euro/m<sup>2</sup> auf 8,00 Euro/m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete um 0,30 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,50 Euro/m<sup>2</sup>.

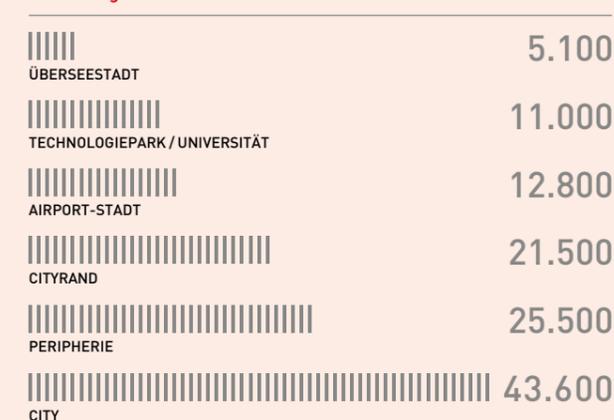
### Perspektive 2015

Auch 2015 wird die Nachfrage aller Voraussicht nach stabil bleiben. Der Flächenumsatz wird stark davon abhängen, welche Baustarts von Eigentümern hinzukommen. Ferner ist davon auszugehen, dass die Beliebtheit der Überseestadt anhält. Verschiedene Projekte werden aber auch die City, den City-Rand und die Airport-Stadt wieder etwas mehr in den Fokus der Nachfrage rücken.

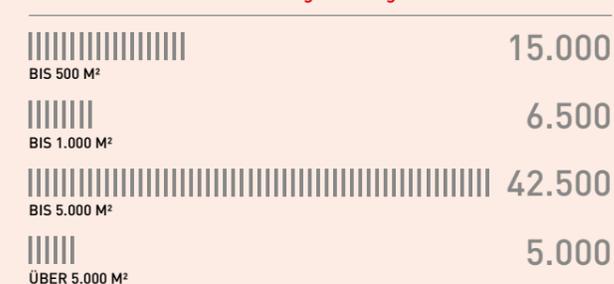
### Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich 2014 in m<sup>2</sup>



### Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte 2014 in m<sup>2</sup>



### Größenstruktur der Vermietungsleistung 2014 in m<sup>2</sup>



# Markt für Logistikimmobilien 2014

Flächenumsatz | Gewerbegebiete | Preisniveaus



**1.468 ha**

Fläche für logistische Aktivitäten



**Brose Fahrzeugteile GmbH & Co. KG**  
Neubau für die Brose Fahrzeugteile GmbH & Co. KG im Gewerbepark Hansalinie



**Mercedes-Benz Nutzfahrzeug-Zentrum**  
Neuer Firmensitz der Mercedes-Benz Niederlassung Weser-Ems Nutzfahrzeuge im Gewerbepark Hansalinie



**Druck + Pack Service GmbH & Co. KG**  
Neubau der Firmenzentrale im Bremer Industrie-Park

Foto: WFB / Jens Lehmkuhler

**Reiner Brach GmbH & Co. KG**  
Neues hauseigenes Prüflabor, das „RB Lab“, mit anhängender mechanischer Werkstatt der Reiner Brach GmbH & Co. KG im Bremer Industrie-Park



Mehr als  
**2,4 Mio. m<sup>2</sup>**  
Logistikhallenfläche

## Bremen mitten im globalen Warenstrom

Rund ein Viertel des nationalen Außenhandelsvolumens wird über die deutschen Seehäfen abgewickelt. Das Bundesland Bremen ist ein entscheidender Knotenpunkt: als internationale Schnittstelle des Land- und Seeverkehrs, als maritimes Dienstleistungszentrum und als Industriestandort im Herzen Nordeuropas. Die infrastrukturellen Vorteile eröffnen vielfältige Wertschöpfungsmöglichkeiten, sichern Unternehmenswerte und bieten eine ausgezeichnete Plattform für Industrie, Handel und Dienstleistung. Entsprechend lebhaft ist der Markt für Logistikimmobilien in Bremen.

An den Terminals von Bremerhaven kommen riesige Ladungsvolumina an, die in den leistungsstarken Logistikzentren Bremens weiterverarbeitet werden. In Bremen-Stadt sind über 25.000 Beschäftigte und mehr als 1.000 Unternehmen dem Bereich Logistik zuzuordnen. Über 70.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in logistiknahen Bereichen vervollständigen das Angebot.

Viele Global Player agieren hier vor Ort. Dazu zählen so bedeutende Unternehmen wie Metro/MGL, Fiege, Dachser, DHL, DB Cargo, TTS, Hellmann, Kühne + Nagel, Schenker sowie Röhlig und die BLG Logistics Group, die ihren Hauptsitz in Bremen haben. Auch große Handelshäuser betreiben ihre Logistikzentren in der Hansestadt – darunter Metro, Bauhaus, AB InBev, Kellogg und Tchibo. Zudem sind Produktionsunternehmen wie Daimler, Airbus, Melitta, OHB, Saturn Petcare und Kaefer starke Treiber des Logistikstandorts. Hinzu kommen Universitäten, Hochschulen, Forschungsinstitute, Consulting-Angebote und die Seehafenverkehrswirtschaft, die interessante Innovationspotenziale eröffnen.

Darüber hinaus weist der Standort eine enorme Vernetzungsdichte aus. Die fünf Logistikzentren (GVZ, Hansalinie, Bremer Kreuz, Überseestadt und Industriehäfen) bilden ein hervorragendes Infrastrukturnetzwerk für logistiknahe Unternehmen: Die Gewerbegebiete sind durch eigene Autobahnanschlussstellen miteinander verbunden und führen direkt auf alle überregionalen Verkehrswege.

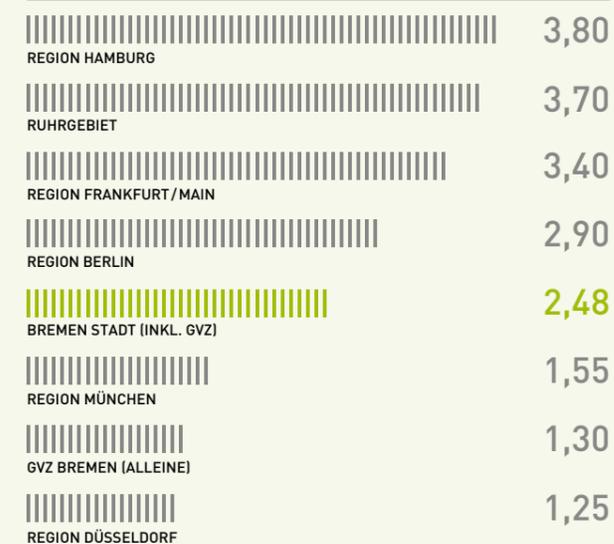
### Mehr als 2,4 Mio. m<sup>2</sup> Logistikhallenfläche

Die Bestandszahlen spiegeln die große Leistungsfähigkeit des Logistikstandorts wider. Bremen-Stadt verfügt derzeit über eine Fläche von 1.468 ha für logistische Aktivitäten. Der Logistikimmobilienbestand ist 2014 auf 2.477.250 m<sup>2</sup> angewachsen. Das entspricht insgesamt einem Plus von knapp 700.000 m<sup>2</sup> seit der ersten Kompletterfassung im Jahr 2005.

Die hohe Standortqualität Bremens wird auch dadurch gestützt, dass rund ein Viertel der Immobilien nicht älter als zehn Jahre ist. Der für Investoren interessante Bestand beläuft sich auf knapp 1,5 Mio. m<sup>2</sup> – d. h., er bietet Logistikhallen, die jeweils mindestens 8.000 m<sup>2</sup> groß sind, über eine lichte Höhe von mindestens 6,5 m verfügen und nach 1985 erbaut wurden.

Mit mehr als 2,4 Mio. m<sup>2</sup> befinden sich rund 50 % der Logistikhallenflächen der gesamten Metropolregion Nordwest in

### Hallenflächen im Nationalen Vergleich 2014 in Mio. m<sup>2</sup>





Lear Corporation GmbH, Lorel GmbH  
Neubauten für Automotive im Gewerbepark  
Hansalinie

Foto: WFB / Studio B

Bremen-Stadt. Zum Vergleich: Der gesamte Großraum Frankfurt am Main misst eine Bestandsfläche von ca. 3,4 Mio. m<sup>2</sup>.

Dies ist umso erstaunlicher, als sich die für den Bremer Logistikmarkt erhobenen Zahlen ausschließlich auf die Logistikflächen in Bremen-Stadt beziehen. Hier besteht ein grundsätzlicher Unterschied zu den Berechnungen der Mitbewerber. Vergleichbare Standorte wie Hamburg, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf oder München zählen zu dem städtischen Raum auch die Flächen der umgebenden Regionen hinzu.

Weiterhin nicht enthalten sind in Bremen die Logistikimmobilien auf den Werksgeländen der Industrie- und Handelsunternehmen wie z.B. AB InBev, Daimler 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**

Die erhobenen Zahlen ergeben einen Flächenumsatz von 214.750 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden für sechzehn Immobilien neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr: 23). Vier davon verfügen über eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> und mehr, weitere vier liegen zwischen 10.000 und 20.000 m<sup>2</sup>.

An der Nachfrage fällt auf, dass sich auch Produktionsprozesse zunehmend in Logistikimmobilien verlagern. Das Segment der „Light Industrial Production“ ist neben dem Online-Handel zu einem wesentlichen Standbein für die Marktentwicklung in Bremen geworden.

Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,1% auf 1,57% gestiegen. Sie verbleibt damit auf sehr niedrigem Niveau. Derzeit stehen 39.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 35.500 m<sup>2</sup>) frei zur Verfügung.

**Mietpreise steigen leicht**

Geeignete Immobilien sind in Bremen sowohl für Prozesse mit hoher Wertschöpfung als auch für Produkte mit großem Lagervolumen vorhanden. Das Mietpreisniveau steigt durchschnittlich leicht auf 3,14 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 3,10 Euro/m<sup>2</sup>) – insbesondere durch die nachhaltige Inbetriebnahme neuer Flächen. Bei den hochwertigen Immobilien werden Mietpreise in Höhe von monatlich 4 Euro/m<sup>2</sup> (Kaltmiete) und mehr erreicht. Rund 60% der Bestandsimmobilien erzielen 2–3 Euro/m<sup>2</sup> und weniger.

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

**GVZ Bremen: Erfolgsstory mit großer Nachhaltigkeit**

Das mehrfach ausgezeichnete Bremer GVZ bildet ein multimodales Cluster zwischen Flughafen und Seehafen. Der Logistikimmobilienbestand im GVZ übersteigt mit 1.308.100 m<sup>2</sup> erstmalig die 1,3-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke. Mit seiner leistungsfähigen Anbindung an das europäische Landverkehrsnetz (Bahn und Lkw) verfügt das Areal 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. Vereinzelt befinden sich kleinere Liegenschaften in der Vermarktung.

**Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz: geballte Logistikkraft**

Rund 20% der Logistikimmobilien in der Stadt Bremen werden 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) gut vom ganzen nordeuropäischen Wirtschaftsraum 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 vom kurzen Weg zum Mercedes-Benz Werk Bremen.

Investitionen in Neubauten, in Bestandsimmobilien und in die Revitalisierung älterer Liegenschaften kennzeichnen diese Gewerbegebiete.

**Perspektive 2015**

Die stetigen Bauaktivitäten der letzten Jahre bilden die Basis für die weitere Erschließung von Baugrundstücken. Allein im GVZ sind rd. 38 ha baureif erschlossen, weitere 77 ha stehen für Neuansiedlungen oder für die Expansion der bestehenden Unternehmen zur Verfügung.

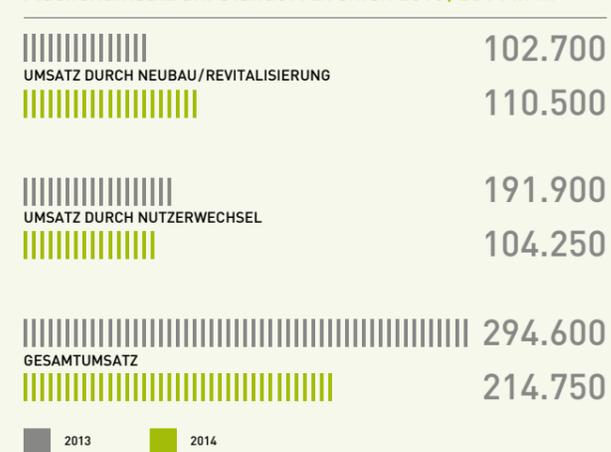
Leerstände sind weiterhin kaum messbar und stagnieren auf niedrigem Niveau. Die Revitalisierung von Bestandsimmobilien insbesondere in den hafennahen Bereichen bietet gerade der exportorientierten Investitionsgüterindustrie eine überlegenswerte Perspektive.

Damit ist Bremen im Standortwettbewerb um nationale und internationale Unternehmen gut gerüstet.

**Verteilung der Hallenflächen 2014 in m<sup>2</sup>**



**Flächenumsatz am Standort Bremen 2013/2014 in m<sup>2</sup>**



# Einzelhandelsstandort Bremen 2014

Struktur | Lagen | Preisniveaus

Jack & Jones

Der bisher größte Store in der Sögestraße

# JACK & JONES



Die Zentralitätskennziffer von

**120,1**

bescheinigt Bremen einen hohen Kaufkraftzufluss



**Holtorf Feinkost & Kolonialwaren seit 1874**  
Innenansicht der unter Denkmalschutz stehenden Ladeneinrichtung am Ostertorsteinweg



**Tamaris**  
Der neue Store in der Obernstraße



**BoConcept Bremen**  
Modernes dänisches Möbeldesign in der Straße Wegesende

#### ZARA

Ansicht der neu gestalteten Außenfassade in der Obernstraße



In der Spitze

# 4.529 Passanten / h

belegen die Attraktivität der Innenstadt

## Tradition mit Zukunft

### Magnet für die Region

Bremen blickt auf eine lange und stolze Tradition als Handelsstadt zurück. Viele historische Gebäude legen sichtbar Zeugnis davon ab. Sie schaffen in der Innenstadt eine Atmosphäre, die modernes Einkaufen zu einem einzigartigen Erlebnis macht – von der maritimen Schlachte über den ehrwürdigen Marktplatz bis ins romantische Schnoorviertel. Nicht nur Kunden aus der Region kaufen deshalb gern in Bremen ein, sondern auch Touristen aus ganz Deutschland und dem Ausland.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über viele moderne Shoppingcenter außerhalb der City, wie z. B. den Weserpark oder die Waterfront. Sie erhöhen die Angebotsvielfalt für Kunden und die Attraktivität für Investoren. Aufgrund ihrer Einzelhandelsstruktur und Lage ist die Stadt Bremen der beliebteste Einzelhandelsstandort für mehr als eine Million Menschen im Nordwesten.

### Innenstadt im Trend

Mit mehr als 136.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bildet die Innenstadt zwischen Weser und Wall den Schwerpunkt der Bremer Handelslandschaft. Auch für Pendler, Touristen und Kunden aus dem Umland ist sie leicht erreichbar – zu Fuß vom Hauptbahnhof, mit der Straßenbahn vom Flughafen oder mit dem Auto.

Gegenüber den peripheren Einkaufsmeilen kann sich die Innenstadt sehr gut behaupten. Während Leerstände in den 1A-Lagen nie ein Thema waren, sind sie nun auch in B- und Nebenlagen eher die Ausnahme. Bekannte nationale und internationale Markenhäuser tragen zum Renommee und zur wirtschaftlichen Stabilität der gesamten City bei – mit Namen wie Anson's, H&M, Jack&Jones, Saturn und ZARA. Sie mischen sich reizvoll mit kleineren inhabergeführten Geschäften wie dem exklusiven Juwelier „Die Platinschmiede“, dem tradi-

tionsreichen Bremer Modehaus Stiesing oder der Konditorei Café Stecker, das zwischendurch zum Verweilen einlädt.

### 1A-Lagen qualitativ aufgewertet

Zu den 1A-Lagen in der Bremer Innenstadt zählen die Sögestraße, die Obernstraße, zusammen mit der parallel dazu verlaufenden Lloyd-Passage und der Hutfilterstraße als Verlängerung, sowie die Katharinen- und die Domshof-Passage.

In der Sögestraße wurde das Einzelhandelsangebot in den letzten Jahren noch einmal deutlich verjüngt – u. a. durch Vermietungen an Snipes und Jack&Jones. Ebenso erfuhr die Obernstraße eine qualitative Aufwertung. Wo ehemals die swb einen Shop betrieb, betonen jetzt die bekannte Schuhmarke Tamaris und die Parfümerie L'Occitane das Profil der Lage. Unterstützung bekommen sie vom Modehaus H&M, das im Bremer Carree seine Verkaufsfläche um rund 1.000 m<sup>2</sup> erweitert – gegenüber der neuen ZARA-Filiale mit 3.500 m<sup>2</sup>.



### 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 2013 / 2014

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) 2014	97,0
Umsatzkennziffer 2013	117,5
Zentralitätskennziffer 2013	120,1
EH-relevante Kaufkraft 2013 (in Mio. €)	3.372
Umsatz 2013 (in Mio. €)	3.724

Im Spätsommer 2014 wird sich zudem eine Filiale der Modefirma Gerry Weber an der Obernstraße niederlassen. Dazu wird eine Ladeneinheit mit mehr als 550 m<sup>2</sup>, die vorher durch ein Schuhfachgeschäft genutzt wurde, umfassend modernisiert.

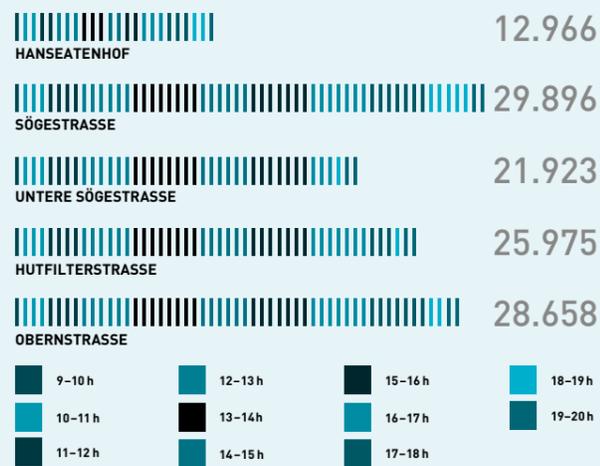
Wer es etwas kleiner und noch feiner mag, besucht die Katharinen- sowie die sich daran anschließende Domshof-Passage. Im Wettbewerb um Sympathie und Kunden können sich die vielfältigen Angebote der Einzelhändler nach wie vor erfolgreich positionieren. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten die Neuvermietung an Van Laack und die Verkaufsfächenerweiterung von Lacoste – beide bekannt für exklusive Damen- und Herrenmode.

**Auch B- und Nebenlagen profitieren**

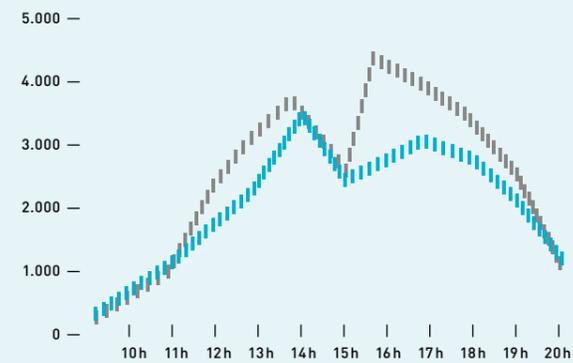
Direkt neben den 1A-Lagen haben sich in den vergangenen Jahren auch der Schüsselkorb, die Knochenhauerstraße und die Straße Am Wall positiv entwickelt. Neueröffnungen wie die Brasserie Chù Ba oder das Einrichtungshaus BoConcept wirken sich zum Beispiel positiv auf die Knochenhauerstraße aus und sorgen dort für höhere Frequenzen.

Die Straße Am Wall, seit jeher für niveauvolles Einkaufen bekannt, bindet ihre anspruchsvollen Kunden mit Ligne Roset, SØR, Bang & Olufsen sowie verschiedenen inhabergeführten Geschäften wie Harms am Wall. 2014 gesellt sich der hochwertige Textilanbieter Windsor hinzu, der sich harmonisch in die bestehenden Strukturen einfügt.

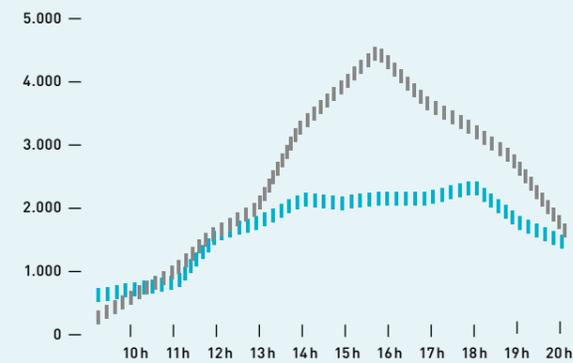
**Passantenfrequenzen (Samstag, 21.6.2014)**



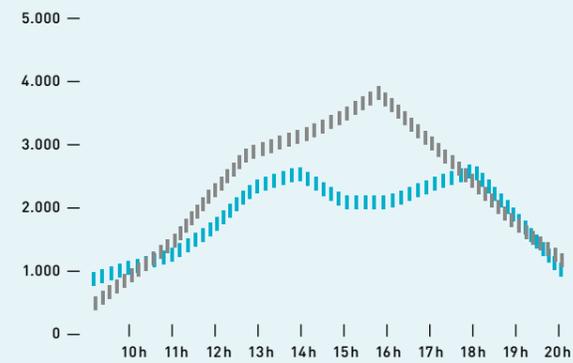
**Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße**



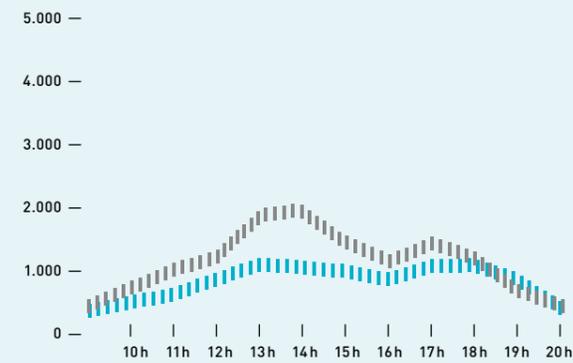
**Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestrasse**



**Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hutfilterstraße**



**Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hanseatenhof**



||| Donnerstag ||| Samstag

**City-Center eröffnet neues Potenzial**

Die Nachfrage lokaler, nationaler und internationaler Einzelhändler nach geeigneten Ladenflächen ist in Bremen deutlich höher als das verfügbare Angebot. Aus diesem Grund soll ein neues multifunktionales City-Center entstehen – innerhalb des Ansgariquartiers mitten in der Innenstadt. In einem europaweiten Wettbewerb um den Bau hat sich das Konzept des portugiesischen Entwicklers Sonae Sierra durchgesetzt. Die Jury entschied sich für rund 23.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Einzelhandelsfläche – kombiniert mit 6.000 m<sup>2</sup> für neue Wohnungen und 11.000 m<sup>2</sup> für Büros und Gewerbe.

Die Entwicklung der Passantenfrequenzen in der Bremer Innenstadt gibt dem ambitionierten Vorhaben recht. Bei der diesjährigen Zählung lag der Spitzenwert bei mehr als 4.500 Menschen, die pro Stunde durch die Sögestrasse flanierten. Ähnliches wiederholte sich in der gesamten Innenstadt. Damit stabilisierten sich die Passantenfrequenzen auf dem Niveau der Vorjahre.

**Beliebt auch abseits der City**

Selbstverständlich beschränkt sich der Einzelhandel nicht nur auf die City. Mit dem „Viertel“ zum Beispiel kann Bremen ein beliebtes Pendant zu den Szenestadtteilen Berlins, Hamburgs oder Münchens vorweisen – und das nur wenige Fußminuten vom Marktplatz entfernt. Der lebendige, unkonventionelle Charme des Viertels ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Entsprechend hoch ist die Besucherfrequenz in den vielfältigen Geschäften, Cafés und Restaurants rund um den Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor.

Aber auch der Einzelhandel an den peripheren Standorten prägt das Gesicht Bremens. Während sich in vielen anderen Städten großflächige Einzelhandelsagglomerationen meist in Umlandgemeinden auf der „grünen Wiese“ befinden, wurde in Bremen ein entsprechendes Angebot innerhalb der Stadtgrenzen geschaffen. Die Kunden wissen die schnelle Erreichbarkeit der Fachmarkt- und Einkaufszentren zu schätzen. Und was die Kunden mögen, lohnt sich auch für Investoren. Hier finden sie zahlreiche Möglichkeiten für lukrative Investments abseits der 1A-Lagen.

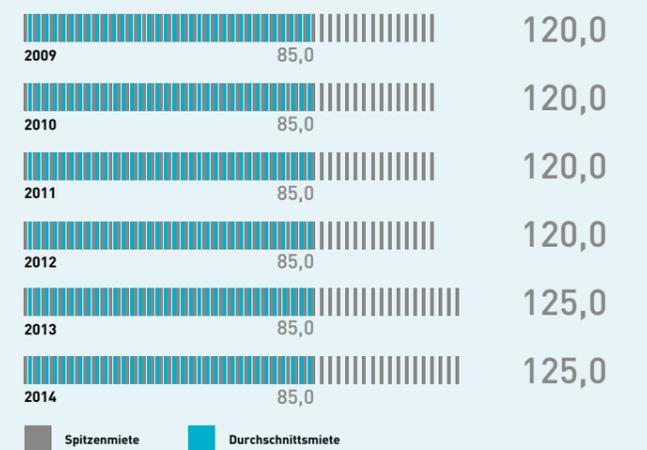
**Perspektive 2015**

Ihre hohe Angebotsqualität wappnet die Bremer Innenstadt auch in Zukunft gegenüber allen Einzelhandelsstandorten an der Peripherie und im Umland. Für weitere kräftige Impulse wird voraussichtlich das geplante neue City-Center sorgen – durch seine einzigartige Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen mitten in der Stadt. Mehr noch: Zusammen mit der Neugestaltung des Bahnhofsplatzes

sowie weiteren Bauvorhaben in der Bremer Innenstadt wird das City-Center einen wichtigen Beitrag zur gesamten Stadtentwicklung leisten. Insofern ist es keineswegs übertrieben, hier von einem Aufbruch zu sprechen.

Engagierte Hauseigentümer und Gewerbetreibende der Bremer City werden den Entwicklungsprozess weiterhin aktiv begleiten und mitgestalten – allen voran der BID Sögestrasse. Seine erfolgreiche Arbeit zur Aufwertung der Innenstadt wurde bereits 2013 mit dem BID-Award der Deutschen Industrie- und Handelskammer ausgezeichnet.

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



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



# Markt für Wohnimmobilien 2014

Bevölkerungsentwicklung | Preisniveaus | Prognosen

## Stadtterrassen

Innerstädtisches Wohnen realisiert durch die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH im Stephaniviertel



Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen beträgt

**9,80 € / m<sup>2</sup>**

## Hohe Dynamik mit guter Aussicht

### Bremens Bevölkerung wächst

Ende 2012 wurden 546.451 Einwohner gezählt. Durch die Wanderungsgewinne im Jahr 2013 wächst die Bevölkerung auf ca. 548.500 Einwohner an. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum in Bremen. Sie wird verstärkt durch den deutschlandweiten Trend zu kleineren und damit mehr Haushalten.

### Mieten und Kaufpreise steigen

Neben den traditionell stark nachgefragten Wohnlagen Schwachhausen, Horn-Lehe oder Oberneuland sind vor allem die neuen Wohngebiete im Kommen: die City-Wohnlagen am Wasser, in der Überseestadt und auf dem Stadtwerder. Besonders begehrt sind Eigentumswohnungen. Zwischen 2009 und 2012 hat die Anzahl der Verkäufe um 42 % zugelegt. Doch die wachsende Nachfrage von Eigentümern und Kapitalanlegern führt zu Verknappungen. Folglich steigen die Kaufpreise – für einen Neubau im Jahr 2014 bis auf einen Spitzenpreis von ca. 4.100 Euro/m<sup>2</sup>. Das ist ein Preisschub von 47% in nur fünf Jahren. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt heute rund 28 % höher.

Die Mieten für eine Neubauwohnung haben sich dagegen in den letzten Jahren eher eingependelt – auf maximal 12,90 Euro/m<sup>2</sup> und durchschnittlich 9,80 Euro/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2009 bedeutet das einen Mietpreisanstieg zwischen 17% in der Spitze und 19% im Mittel. Geringer ist der Anstieg bei Bestandswohnungen. Der Preisschwerpunkt liegt hier wie im Vorjahr bei 7,20 Euro/m<sup>2</sup>. Lediglich die Spitzenmieten haben seit 2009 geringfügig zugelegt – auf nunmehr 10,20 Euro/m<sup>2</sup>.

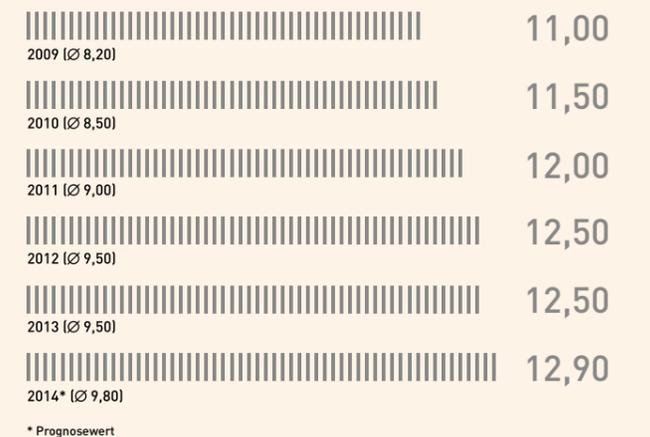
Diese Marktentwicklung spiegelt auch der Zinshausmarkt wider. Bestandsmehrfamilienhäuser kosten momentan bis zum 18-fachen der Jahresmiete. 2009 lag der Wert noch beim 15-fachen.

### Perspektive 2015

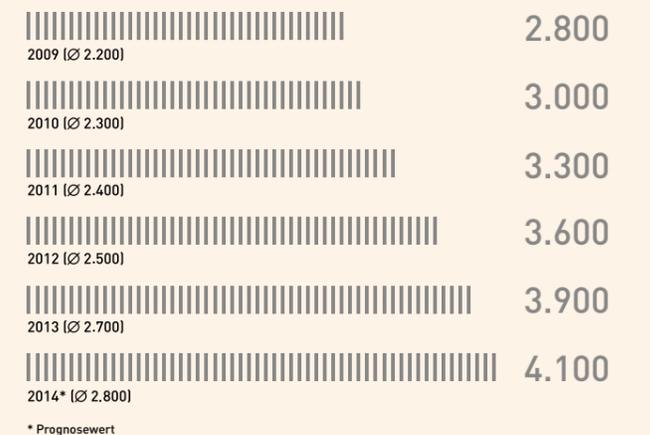
Der Bremer Wohnungsmarkt wird sich weiterhin dynamisch entwickeln. Von steigenden Kauf- und Mietpreisen ist auszugehen – sowohl für neuen als auch bestehenden Wohnraum.

Größere Wohnungsbauprojekte werden den Markt positiv beleben – wie z. B. das Mühlenviertel in Horn-Lehe, das 340 neue Wohneinheiten schaffen wird und sich bereits im Bau befindet. Hinzu kommt perspektivisch das Neue Hulsberg-Viertel mit 1.600 Wohneinheiten in einer integrierten Stadtteillage.

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



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



# Investmentmarkt-Report 2014

Transaktion | Rendite | Preisniveaus

## Weser Tower

Das markante Bürohochhaus in der Überseestadt hat im Jahr 2014 den Eigentümer gewechselt

Foto: Frank Pusch

Mit Transaktionen von

## 384,5 Mio. €

wächst der Investmentmarkt deutlich

## Im Fokus neuer Investoren und Interessen

### Investmentmarkt im Wachstum und Wandel

Schon nach dem ersten Halbjahr 2014 summieren sich die Investments in Bremer Immobilien auf 284,8 Mio. Euro (Vorjahr: 135,8 Mio.). Zwei große Transaktionen mit einem Volumen von jeweils über 50 Mio. Euro haben die positive Entwicklung in Schwung gebracht.

Dominiert wird der Investmentmarkt 2014 vom Einzelhandelssektor. Mit der Karstadt-Immobilie in der Innenstadt und dem Walle-Center wechselten bereits zwei große Objekte die Besitzer. Damit erreicht der Einzelhandel bis zum Jahresende einen Umsatzanteil von geschätzten 43,8% (168,4 Mio. Euro).

Daneben dokumentiert der Investmentmarkt auch in diesem Jahr den hohen Stellenwert Bremens als Logistikstandort. Der prognostizierte Umsatzanteil der Logistikimmobilien liegt bei 24,2% (93,1 Mio. Euro). Dazu zählen u. a. die Verkäufe des Panattoni-Objekts im GVZ und des I-Parks in Hemelingen.

Knapp 23% (90 Mio. Euro) werden voraussichtlich in Büros investiert. Trotz eines leichten Rückgangs ist diese Assetklasse nach wie vor stark gefragt. Bestes Beispiel: der Verkauf des Weser Towers in der Überseestadt.

### International attraktiv

Das Interesse der Investoren richtet sich 2014 auch auf die Peripherie und die Bremer Bürozentren. Während außerhalb vor allem Logistikimmobilien stark nachgefragt werden, punkten die Büro-Neubauten mit ihrer exklusiven Lagequalität.

Auffällig ist das weiterhin große Interesse internationaler Anleger und Spezialfonds. Insbesondere Logistikimmobilien machen Bremen für sie attraktiv. Über 40% des Umsatzes stammen aus dem Ausland.

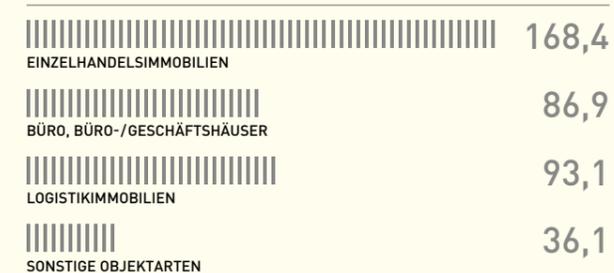
### Stabile bis leicht rückläufige Renditen

Die anhaltend niedrigen Zinsen führen dazu, dass Immobilien als Anlage weiter an Bedeutung gewinnen und Investoren über umkämpfte Großstädte wie Hamburg oder München hinausblicken. In Bremen trifft die rasante Marktentwicklung auf ein zwar begrenztes, aber immer noch vergleichsweise günstiges Angebot. In der Folge bleiben die Renditen mit ca. 6,3% bis 6,2% relativ stabil bzw. leicht rückläufig.

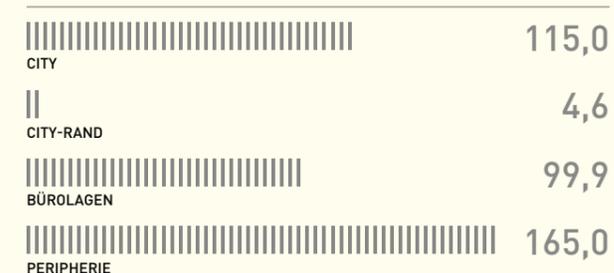
### Perspektive 2015

Abhängig von der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist für 2014 ein Jahresumsatz um 384,5 Mio. Euro realistisch. Eine deutliche Steigerung oder Verschiebung der Umsatzanteile ist auch für 2015 nicht zu erwarten.

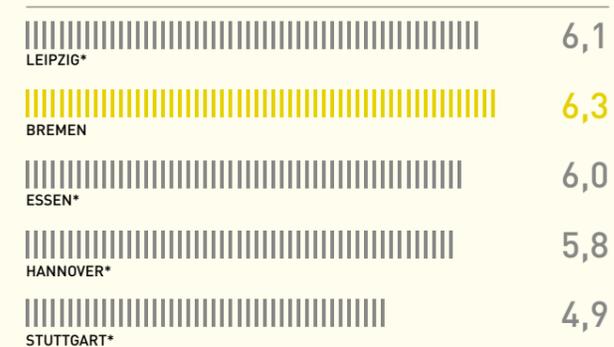
### Transaktionsvolumina nach Objektart 2014 in Mio. €



### Transaktionsvolumina nach Lage 2014 in Mio. €



### Nettoanfangsrenditen f. Büroimmobilien im nat. Vergleich 2014 in %



\* Prognosewert



# 2014

Stand 09/2014 · Gestaltung: Büro 7 Visuelle Kommunikation, Bremen · Fotos: Jonas Gieger · Text: Ulf von Trokötter

**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](http://www.wfb-bremen.de)

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