



Immobilienmarkt Report Bremen 2013

Büro | Logistik | Einzelhandel | Wohnen | Investment



Vorwort



Mit beeindruckender Beständigkeit unterstreicht der Bremer Immobilienmarkt seine Attraktivität: insbesondere mit stabilem Wachstum, guten Preisniveaus und interessanten Projekten. Entwickler und Investoren erleben einen dynamischen Standort, der viele Möglichkeiten für ein erfolgreiches Engagement bietet. Der Immobilienmarkt-Report 2013 belegt diese Stärke und Bedeutung mit aktuellen Zahlen. Er lässt aber auch insgesamt ein Bild des Wirtschaftsstandortes entstehen. Die große Dynamik im Büromarkt, die außergewöhnlichen Kompetenzen in der Logistik und wegweisende neue Projekte im Einzelhandel sind leistungsstarke Motoren, die auch 2013 zu einer positiven Entwicklung des Immobilienmarktes an der Weser führen.

War schon 2012 ein sehr erfolgreiches Jahr, kann der Sektor Büroimmobilien auch 2013 weiter zulegen und ein im Vergleich zu anderen B-Städten beachtliches Ergebnis vorlegen. Auch der Logistikmarkt verteidigt seine zentrale Position im globalen Güteraustausch mit einer enormen Leistungsfähigkeit für die Lagerung, die Weiterverarbeitung und den Transport von Waren.

Die Bremer City mit ihrer reizvollen Mischung aus vielseitigen Angeboten und touristischen Attraktionen macht die Freie Hansestadt zum wichtigsten Einzelhandelsstandort im Nordwesten. Und die Innenstadt investiert in die Zukunft – beispielsweise mit großen Projekten wie dem „City Gate“ am Bremer Bahnhofplatz und der Umstrukturierung des Ansgari-Quartiers.

Der Wohnungsmarkt profitiert weiterhin von attraktiven neuen (Wasser-)Lagen in der Überseestadt und am Stadtwerder, aber auch anderen traditionell stark nachgefragten Quartieren wie Schwachhausen.

Der Immobilienstandort Bremen heißt Sie herzlich willkommen!

Andreas Heyer
Vorsitzender der Geschäftsführung
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



Inhalt

Markt für Büroimmobilien 2013 ¹ Flächenumsatz Bautätigkeit Preisniveaus	4–9
Markt für Logistikimmobilien 2013 ² Flächenumsatz Preisniveaus Gewerbegebiete	10–15
Einzelhandelsstandort Bremen 2013 ¹ Struktur Lagen Preisniveaus	16–21
Markt für Wohnimmobilien 2013 ¹ Bevölkerungsentwicklung Preisniveaus Prognosen	22–23
Investmentmarkt-Report 2013 ¹ Transaktion Rendite Preisniveaus	24

¹ Quelle: BulwienGesa AG ² Quelle: LSA Logistik Service Agentur GmbH

Markt für Büroimmobilien 2013

Flächenumsatz | Bautätigkeit | Preisniveaus



Bahnhofplatz (Innenstadt)

7 Geschosse, 30.000 m² MF/G Gesamtfläche: Zwei neue Baukörper für Geschäfte, Büros und ein Hotel sowie eine Tiefgarage sind das Kernstück des neuen Bremer Bahnhofplatzes, der nach einem Entwurf von Stararchitekt Max Dudler realisiert wird.

Erneuter Zuwachs beim Flächenumsatz

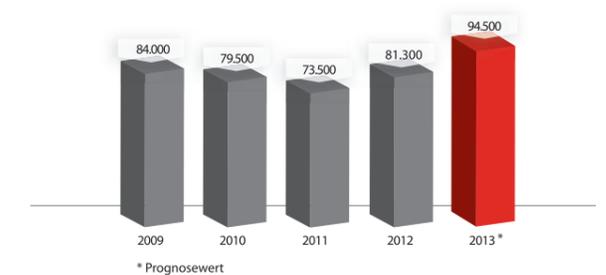
Hohe Nachfragedynamik

Der Bremer Markt für Büroimmobilien ist außergewöhnlich leistungsstark: In regulären Marktphasen lag das Umsatzniveau bei bis zu 80.000 m² MF/G und damit oberhalb des Niveaus vergleichbarer deutscher B-Städte. Zwischen 2005 und 2007 konnten sogar Flächenumsätze erwirtschaftet werden, die über 100.000 m² MF/G lagen.

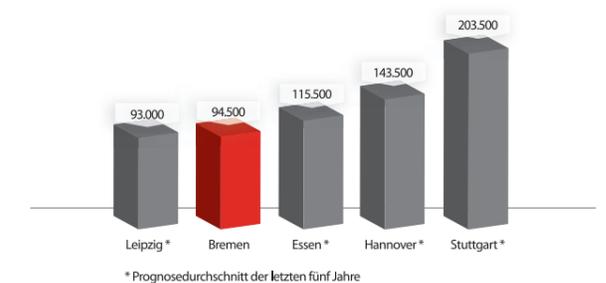
Nachdem der Umsatz von 2010 bis 2011 etwas zurückgegangen war, startete der Büromarkt 2012 wieder durch. Nach einem beachtlichen ersten Halbjahr mit 60.000 m² MF/G zeigte sich das zweite Halbjahr zwar weniger dynamisch, doch das Jahresergebnis von 81.300 m² MF/G lag deutlich oberhalb des Schnitts der B-Städte (rund 75.700 m² MF/G). Auch das erste Halbjahr 2013 erzielt mit 66.000 m² MF/G einen hohen Flächenumsatz – nicht zuletzt spielt hier der Neubau der Bremer Landesbank mit 20.000 m² MF/G eine Rolle. Ein Flächenumsatz von 94.500 m² MF/G erscheint 2013 durchaus realistisch. Je nach Entwicklung der Nachfragedynamik könnte erstmals seit 2007 sogar die Umsatzgrenze von 100.000 m² MF/G überschritten werden.

Der Bremer Flächenmarkt ist traditionell eher kleinteilig strukturiert. Umsätze jenseits der Grenze von 5.000 m² MF/G sind zumeist die Ausnahme. Der hohe Anteil der großteiligen Vermietungen im Jahr 2013 hängt wie erwähnt insbesondere mit dem Neubau der Bremer Landesbank zusammen. Die übrigen Größenkategorien werden sich 2013 zwischen 15 % und 30 % einpendeln. In dem stark nachgefragten Segment 1.000 bis 5.000 m² MF/G (28 % des Gesamtumsatzes) liegt der Mittelwert der Flächenmarkttransaktionen bei 1.750 m² MF/G – ein Beleg dafür, dass 2013 Flächen für typische Mittelständler sehr begehrt sind.

Vermietete Büroflächen in Bremen 2009 bis 2013 in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich in m²



Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen in m²



Anstieg der Bautätigkeit

Citybereich 2013 mit Abstand der attraktivste Büroteilraum

Gut 43 % des Flächenumsatzes werden 2013 in den Citylagen erzielt. Damit löst die Bremer Innenstadt wieder die Überseestadt ab, die 2012 noch die größte Flächen-nachfrage erzeugen konnte. Auch wenn ein Großteil des Flächenbestandes in der Innenstadt nicht vollständig die Anforderungen moderner Büronutzer befriedigen kann, sind die Flächen hier aufgrund der kurzen Wege, einer guten Anbindung und des Flairs der historischen Altstadt trotzdem stark nachgefragt. Die Überseestadt zieht mit rund 9 % vergleichsweise wenig Umsatz auf sich, weil hier nach sehr erfolgreichen Jahren aktuell nur wenig Flächen verfügbar sind. Die neuen Projekte (z.B. Aqua 2, Lofthaus 3 und 4) sind erst mittelfristig verfügbar. Die Nachfrage wird demnach derzeit insbesondere auf die Innenstadt umgelenkt. Die weiteren Lagen pendeln zwischen 5 % (Technologiepark / Universitätsumfeld) und 8 % (Cityrand), während die heterogen im Stadtgebiet verteilten Flächenangebote derzeit rund 28 % der Nachfrage auf sich ziehen.

Bankwesen und Gesundheitsbranche punkten 2013

Dass der Bankensektor 2013 mit 35 % einen außergewöhnlich hohen Anteil am Gesamtumsatz hat, geht vor allem auf den Neubau der Bremer Landesbank zurück (20.000 m² MF/G). Die zweitgrößte Nachfragegruppe ist der Dienstleistungsbereich mit 16,5 %, gefolgt von der Gesundheitsbranche (11,3 %). Letztere punktet vor allem aufgrund einer Anmietung des Klinikverbundes Gesundheit Nord von 7.000 m² MF/G. Die für Bremen traditionell starke Zielgruppe Industrie, Handel und Logistik erzielt aktuell ca. 10 % des Gesamtumsatzes, im Vorjahr waren es 25 %. Die öffentliche Hand verliert an Absorptionskraft und erzielt rund 8,3 % Nachfrage.

Neubauvolumen wieder deutlich angestiegen

Nach den zyklusbedingt geringen Neubautätigkeiten der Jahre 2011 und 2012 ist 2013 ein spürbarer Anstieg bei den Neubaufächern zu beobachten. Zur Jahresmitte wurden von den 2013 fertigzustellenden knapp 40.000 m² MF/G Büroflächen bereits rund 28.000 m² MF/G realisiert. Hinzu kommen rund 10.000 m² MF/G sanierte Bürofläche. Wichtige Sanierungsobjekte sind der Schuppen 1 sowie das ehemalige Hemelinger Rathaus. Weitere zentrale Projekte sind der Neubau der REETEC GmbH, der Anfang des Jahres fertiggestellt wurde und gut 2.000 m² MF/G Bürofläche zur Verfügung stellt, sowie das Standesamt Mitte mit knapp 1.500 m² MF/G. Während die Bürogebäude Luv und Lee Mitte des Jahres Richtfest feiern konnten und sich auch das WQ 1 in der Bauphase befindet, stehen weitere interessante Projekte wie das Weinkontor (8.800 m² MF/G) sowie die Lofthäuser 3 und 4 (zusammen 5.000 m² MF/G) in den Startlöchern. Alle genannten Objekte befinden sich im Teilmarkt Überseestadt. Auch für die Zeit nach 2014 befinden sich attraktive Projekte in der Pipeline, die allerdings fast ausschließlich in der Überseestadt realisiert werden sollen. Für andere Stadtlagen sind derzeit nur wenige prominente Projekte geplant – zum Beispiel das „City Gate“ (7.300 m² MF/G Bürofläche), ein aus zwei Gebäuden bestehender Komplex auf dem Bahnhofsplatz.

Entwicklung der Bautätigkeit 2009 bis 2013 in m²



7 Things (Technologiepark)

In unmittelbarer Nähe der Universität entstand 2013 das basic hotel „7 Things“ mit 89 voll klimatisierten Zimmern und einem modernen Angebot, das den Bedürfnissen am Hightech- und Studentenstandort Technologiepark angepasst ist.

Aktuelle Projekte



Reetec (Überseestadt)

Die Firma Reetec – Pionier und wichtiger Dienstleister für die Windenergiebranche – bezog 2013 ihren neuen Unternehmenssitz. An das dreistöckige Verwaltungsgebäude (2.000 m² MF/G) schließt sich eine Fertigungs- und Lagerhalle mit weiteren 2.000 m² MF/G an.



SVB (Airport-Stadt)

Der international renommierte Anbieter für Jacht- und Bootszubehör erweiterte seine Flächen in der Airport-Stadt um 11.000 m² MF/G Geschossflächen für Lager, Verkauf und Administration.

Bremer Landesbank (Altstadt)

Auf dem Domshof entsteht derzeit der Neubau der Bremer Landesbank. Im historischen Umfeld entstehen nach dem Entwurf des Londoner Büros Caruso St John Architects 24.000 m² MF/G Fläche, in der sich moderne Architektur und denkmalgeschützte Fassaden verbinden.



Aktuelle Projekte



WQ 1 (Überseestadt)

Direkt an der Weser entsteht eine erstklassige Geschäftsadresse: Das WQ 1 ragt ab der zweiten Etage über die Weserpromenade hinweg und ermöglicht so einen freien Panoramablick flussauf- und flussabwärts. Die 7.000 m² MF/G exklusive Bürofläche stehen ab Frühjahr 2014 bereit.



Bürokomples Schreiber (Horn-Lehe-West)

Ein neuer Bürokomples bietet unweit der Universität insgesamt 7.500 m² MF/G erstklassige Bürofläche – vom exklusiven Penthouse-Büro bis zu hochwertigen Service- und Ausstellungsräumen. Als Mindestgröße für abgeschlossene Mieteinheiten sind zunächst ca. 200 m² vorgesehen.

Markt für Büroimmobilien 2013

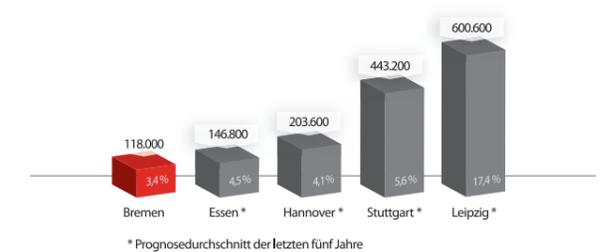
Weniger Leerstand in Bremen

Traditionell überzeugt der Bremer Büroimmobilienmarkt mit einer äußerst geringen Leerstandsquote zwischen 3 % und 5 %. Im Durchschnitt der B-Städte wurde 2012 eine Quote von 6,2 % ermittelt, die 2013 sogar noch leicht ansteigt. In Bremen ist das nicht der Fall: Die sehr geringe Bautätigkeit 2011/2012, eine risikoaverse Projektentwicklung und die hohen Vorvermietungsquoten bei Neubauprojekten wirken einem Anstieg des Leerstandes entgegen. Die meisten neuen Flächen sind bereits bei Fertigstellung mehrheitlich belegt. Die vergleichsweise hohen Flächenumsätze 2012 und 2013 haben dazu geführt, dass sich darüber hinaus der absolute Leerstand noch einmal um 4.750 m² MF/G im Vergleich zum Vorjahr reduzieren konnte. Für das Jahresende wird ein Wert von rund 118.000 m² MF/G prognostiziert. Die Leerstandsquote hat sich daher im Vergleich zum Vorjahr nochmals auf ein Niveau von aktuell 3,4 % reduziert.

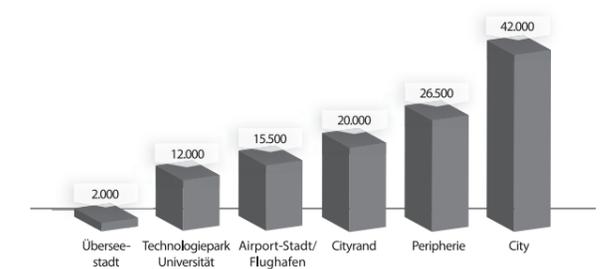
Mieten entwickeln sich je nach Lage stabil bis positiv

Die meisten Neubaufächen der vergangenen Jahre wurden entweder durch Eigennutzer errichtet oder waren bereits vorvermietet. Spekulative Objekte waren die Ausnahme. Neue, moderne und unvermietete Flächen sind insbesondere in der City knapp. Dies wirkt sich auch auf die Mieten in der Stadt aus. Die in der Überseestadt entstandenen Neubauten sind sehr gut vermarktet, sodass die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich anziehen. Die Spitzenmiete steigt noch einmal leicht auf 12,85 €/m² MF/G an. Für sehr exponierte Flächen werden sogar Höchstmieten von bis zu 14,50 €/m² MF/G aufgerufen. Auch die Durchschnittsmieten sind leicht steigend. Die Ausnahme bildet die Bremer Innenstadt: Weil relativ wenig moderne Flächen zur Verfügung stehen, konzentriert sich die Nachfrage hier auf die älteren Bestandsflächen. Aufgrund der erhöhten Nachfrage in diesem Jahr konnten die Durchschnittsmieten einen leichten Mietpreisanstieg von 8,00 €/m² MF/G auf 8,25 €/m² MF/G verzeichnen. Auch die Durchschnittsmiete in der Überseestadt stieg an, während sie im restlichen Stadtgebiet stagnierte. In der Überseestadt, mit einem relativ neuen Flächenbestand, werden durchschnittliche Mietpreise von rund 10,30 €/m² MF/G aufgerufen. Insbesondere an der Peripherie fällt das Mietpreisgefüge ab. Die Mieten liegen hier zwischen 6,20 €/m² MF/G und 7,50 €/m² MF/G. Für Flächen, die keine zeitgemäßen Ausstattungsmerkmale besitzen, werden häufig noch geringere Mietpreise erzielt.

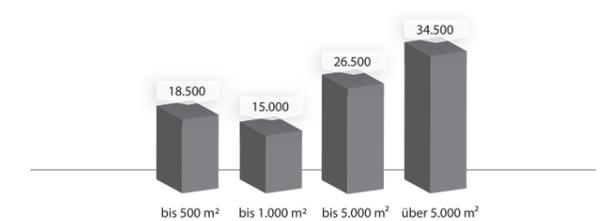
Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich in m²



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte in m²



Größenstruktur der Vermietungsleistung in m²



Perspektive 2014

Sofern kein weiterer Eigennutzerbaustart hinzukommt, wird der Flächenumsatz 2014 leicht zurückgehen, doch insgesamt ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung des Büromarktes Bremen auszugehen. Neben einer Reihe attraktiver Projekte in der Überseestadt wird sich das Interesse wieder auf die Innenstadt konzentrieren, aber auch andere Teilräume wie die Airport-Stadt werden einen Teil der Nachfrage auf sich ziehen.

Markt für Logistikkimmobilien 2013

Flächenumsatz | Preisniveaus | Gewerbegebiete



Spitzencluster im globalen Warenstrom

Logistikstandort Bremen

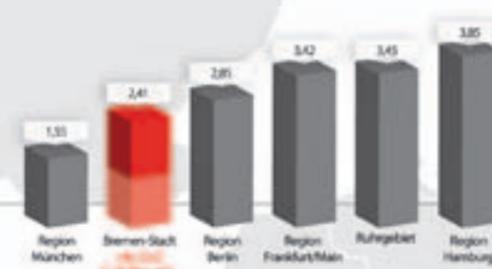
Das Bundesland Bremen ist ein entscheidender Knotenpunkt im globalen Warenaustausch. An den Terminals von Bremerhaven kommen enorme Ladungsvolumina an, die in den leistungsstarken Logistikzentren Bremens weiterverarbeitet werden. Infrastrukturelle Standortvorteile eröffnen vielfältige Wertschöpfungsmöglichkeiten, sichern Unternehmenswerte und bieten eine ausgezeichnete Plattform für Unternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistung. Entsprechend lebhaft ist der Markt für Logistikkimmobilien in Bremen.

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. Ein bedeutender Teil der weltweit agierenden Unternehmen ist vor Ort vertreten, darunter 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. Große Handelshäuser wie Metro, Bauhaus, AB InBev, Kellogg und Tchibo betreiben hier ihre Logistikzentren. Darüber hinaus sind auch Produktionsunternehmen wie Daimler, EADS/Airbus, Melitta, OHB, Saturn Petcare und Kaefer starke Motoren für die Entwicklung des Standortes.

In Zusammenhang mit Universitäten, Hochschulen, Forschungsinstituten, Consulting-Angeboten und der Seehafenverkehrswirtschaft entstehen hier außerdem attraktive Innovationspotenziale.

Der Standort weist zudem eine enorme Vernetzungsdichte auf. Die fünf Logistikzentren in Bremen (GVZ, Hansalinie, Bremer Kreuz, Überseestadt und Industriehäfen) bilden ein Infrastrukturnetzwerk für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel und Produktion. Bremens Identität als „Stadt der kurzen Wege“ kommt auch in der Infrastruktur zum Ausdruck: Die Gewerbegebiete sind durch eigene Autobahnanschlusstellen miteinander verbunden und direkt an alle überregionalen Verkehrswege angeschlossen.

Hallenflächen in Bremen im nationalen Vergleich in Mio. m²



Mehr als 2,4 Mio. m² Logistikhallenfläche

Spitzenwerte im nationalen Vergleich

Die große Leistungsfähigkeit des Logistikstandortes Bremen-Stadt spiegelt sich in den Bestandszahlen vor Ort wider. Bremen verfügt derzeit über eine Fläche von 1.468 ha für logistische Aktivitäten. Der Logistikimmobilienbestand umfasst 2013 2.415.700 m². Nahezu 25 % der Bremer Logistikimmobilien wurden seit dem Jahr 2005 neu gebaut und in Betrieb genommen.

Mit 2,4 Mio. m² befinden sich rund 50 % der Logistikflächen der gesamten Metropolregion Nordwest in Bremen. Zum Vergleich: Die gesamte Region Hamburg hat eine Bestandsfläche von rund 3,8 Mio. m², das gesamte Ruhrgebiet zählt 3,45 Mio. m². Hier liegt ein grundsätzlicher Unterschied zu den Mitbewerbern: Die für den Bremer Logistikmarkt erhobenen Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die Logistikflächen in Bremen-Stadt. Vergleichbare Standorte wie Hamburg, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf oder München rechnen die Flächen der umgebenden Regionen hinzu.

Weiterhin nicht enthalten sind in Bremen die Logistikimmobilien auf den Werksgeländen der Industrie- und Handelsunternehmen, zum Beispiel AB InBev, Daimler und ArcelorMittal, solange diese selbst genutzt werden und durch ihre zum Teil spezialisierte Funktion dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Erfasst werden jedoch Logistikimmobilien, die im Zuge des Outsourcings durch Logistikdienstleister betrieben werden und somit dem Markt zur Verfügung stehen.

Die positive Entwicklung im Bereich des Flächenumsatzes setzt sich auch 2013 fort: Im Betrachtungszeitraum wurden 294.600 m² Logistikhallenfläche umgesetzt. Während in den letzten Jahren insbesondere Vertragsabschlüsse bis 10.000 m² die Treiber der Marktentwicklung waren, sind im diesjährigen Betrachtungszeitraum große Einzelinvestments von Investoren zu verzeichnen. Im Betrachtungszeitraum 2013 wurden für 23 Immobilien neue Nutzerverträge (Vorjahr: 22) abgeschlossen, davon sechs (Vorjahr: vier) mit einer Fläche von 20.000 m² und mehr, fünf mit einer Fläche zwischen 10.000 und 20.000 m².

Zunehmend werden auch Produktionsprozesse in Logistikimmobilien verlagert, d.h., das Segment der „Light Industrial Production“ ist neben dem Onlinehandel ein wesentliches Standbein für die Marktentwicklung am Standort.

Leerstandsquote weiterhin auf geringem Niveau

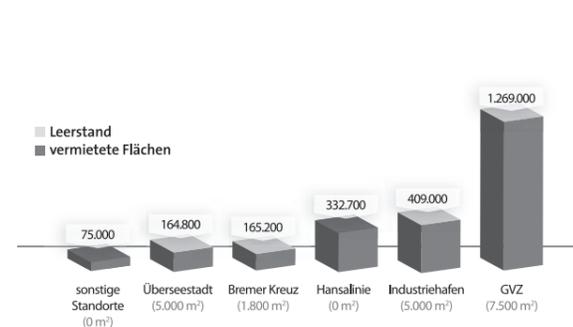
Die Leerstandsquote ist mit 1,47 % (Vorjahr: 1,28 %) weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. 35.500 m² (Vorjahr: 29.600 m²) stehen derzeit für Logistikaktivitäten zur Verfügung.

Neubauaktivitäten lassen das Preisniveau leicht ansteigen

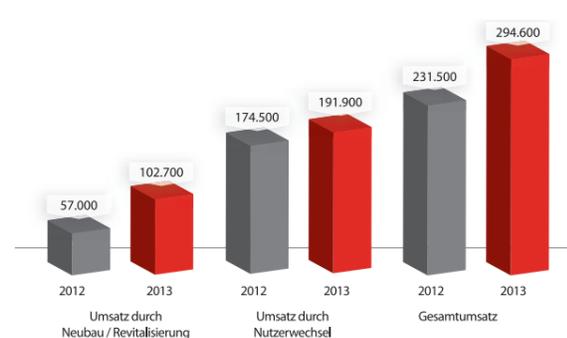
Das Mietpreisniveau in Bremen steigt im Durchschnitt aller Logistikimmobilien leicht auf 3,10 €/m² (Vorjahr: 3,05 €/m²) an. Das Mietpreisniveau weist auf den sehr variablen Immobilienmix Bremens hin: Sowohl für Prozesse mit hoher Wertschöpfung als auch für Produkte mit großem Lagervolumen sind geeignete Immobilien vorhan-

den. Bei den hochwertigen Immobilien werden Mietpreise in der Höhe von 4 €/m² und Monat und mehr erzielt (Kaltmiete). Für rund 60 % der Bestandsimmobilien werden zwischen 2 €/m² und 3 €/m² und darunter erzielt. Die vergleichsweise niedrigen Mietpreise in Bremen resultieren aus weiterhin äußerst moderaten Grundstückspreisen, die mit durchschnittlich 45 €/m² beispielsweise um rund 50 % unter den entsprechenden Hamburger Werten liegen.

Verteilung der Hallenflächen am Standort Bremen in m²



Flächenumsatz am Standort Bremen in m²



BTG Internationale Spedition (GVZ)

Der Logistikspezialist errichtete an seinem Bremer Standort eine zusätzliche Lagerhalle (7.200 m²). Der Neubau wird insbesondere für Aktionslogistik für Supermarktketten genutzt.





Terratrans Internationale Spedition (GVZ)

Individuelle Lösungen für moderne Logistik: Das mittelständische Bremer Logistikunternehmen Terratrans errichtete 2013 eine 6.500 m² große Halle, in der vor allem Fliesen gelagert werden.

Optimale Infrastruktur für Beschaffungs- und Distributionslogistik

GVZ Bremen: Hohe Vernetzungsqualität und Dienstleistungstiefe

Das mehrfach ausgezeichnete Bremer GVZ bildet ein multimodales Cluster zwischen Flughafen und Seehafen. Auf mehr als 1,26 Mio. m² Logistikhallenfläche bilden die Unternehmen vor Ort ein äußerst leistungsstarkes und eng geknüpftes Netzwerk für die Konvergenzen zwischen den unterschiedlichsten Wirtschaftsbereichen. Zusammen mit einer leistungsfähigen Anbindung an das europäische Landverkehrsnetz (Bahn und Lkw) verfügt das Areal so über optimale Voraussetzungen für logistikaffine Unternehmen.

Sichtbare Bautätigkeiten für weitere Logistikzentren oder für die kurzfristige Bereitstellung von Baugrundstücken belegen die Perspektive und die geplanten Zuwächse. Über diesen Weg können weitere Kapazitäten im GVZ geschaffen werden, die mit einer Hallenfläche von mindestens 100.000 m² eingeschätzt werden. Die wesentlichen Treiber sind die Logistikunternehmen vor Ort. Außerordentliche Leerstände sind nicht festzustellen. Vereinzelt befinden sich kleinere Liegenschaften in der Vermarktung.

Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz: Geballte Logistikkraft

Der Flächenumsatz rund um die Automobilproduktion in Bremen erreicht in diesem Jahr seinen vorläufigen Spitzenwert. 60 % des Flächenumsatzes wurden in den Gewerbegebieten Hansalinie, Hemelinger Hafen und Bremer Kreuz realisiert.

Investitionen in Neubauten, in Bestandsimmobilien und in die Revitalisierung älterer Liegenschaften kennzeichnen ein vielfältiges Umfeld. Insbesondere für Unternehmen, die in das Segment „Light Industrial Production“ investieren möchten. Die fünf Logistikzentren in Bremen bilden ein



Trade Con (Horn-Lehe-West / Gewerbegebiet Haferwende)

Der Spezialist für Merchandising-Artikel und Werbemittel bezog 2013 ein Gebäude für Lager (rund 1.600 m²) und Büroarbeit (rund 2.500 m²). Drei kleinere Flächen werden von weiteren Mietern genutzt.

innerstädtisches Netzwerk. Die kurzen Wege zwischen Seeverkehr, Weiterverarbeitung, Konsolidierung und Verteilung, z. B. durch den kombinierten Verkehr, führen zur Auslastung von Transportsystemen und zur Vermeidung von Leertransporten. Die bestehende Infrastruktur bildet somit die Grundlage für eine nachhaltige Logistik, insbesondere für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel und Produktion.

Perspektive 2014

Die regen Bauaktivitäten für die zeitnahe Bereitstellung neuer Baugrundstücke legen die weiteren Grundsteine für den substanziellen Ausbau des Logistikimmobilienmarktes in Bremen. Vor diesem Hintergrund ist für 2014 zu erwarten, dass der Logistikimmobilienbestand die 2,5 Mio.-m²-Marke erreicht bzw. überspringt. Die Leerstände werden weiterhin auf einem niedrigen Niveau stagnieren. Aufgrund der stabilen Marktentwicklung in Bremen – insbesondere während der Krisenzeiten in den Vorjahren – erscheint auch der spekulative Ausbau von Logistikimmobilien wieder als eine überprüfenswerte Variante.

Aktuelle Projekte | Gewerbegebiete



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



GVZ: 1,26 Mio. m² Logistikhallenflächen mit eigenem Autobahnanschluss (A 281).

Einzelhandelsstandort Bremen 2013

Struktur | Lagen | Preisniveaus



Einzelhandelsstandort Bremen

Anker für eine ganze Region

Bremen ist aufgrund der zentralen Lage und eines abwechslungsreichen Angebots der wichtigste Einzelhandelsstandort im Nordwesten Deutschlands.

Ein breites kulturelles Angebot sowie eine reiche Historie machen die Stadt für eine Vielzahl von Touristen zu einem attraktiven Ziel. Eine überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer von 120,4 Punkten belegt den Kaufkraftzufluss in das Oberzentrum – ein Kennzeichen der Hansestadt, die nicht nur für Kunden interessant ist, sondern auch Händlern Chancen auf ein erfolgreiches Engagement bietet. Der Zufluss an Kaufkraft gleicht die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft der Bremer hinreichend aus.

Zwischen Hauptbahnhof und Weser: Die Innenstadt

In attraktiver Lage zwischen dem Bremer Hauptbahnhof und der Weser liegt die Bremer Innenstadt mit rund 136.000 m² Verkaufsfläche. Hier erleben Besucher und Kunden Charme, Qualität und Individualität – wichtige Attribute, mit denen sich die Bremer Innenstadt im Wettbewerb mit großflächigen Handelsagglomerationen am Stadtrand und im Umland behauptet. Das Angebot reicht vom großen Waren- und Elektrokaufhaus bis zum inhabergeführten Schuh- und Optikerfachgeschäft. Zu der großen Vielfalt tragen neben bekannten Filialisten auch lokale Akteure wie Stiesing, King Shoe oder das Café Knigge bei. Der Leerstand im Kernbereich der Innenstadt liegt im niedrigen einstelligen Prozentbereich.

Das UNESCO-Weltkulturerbe mit Rathaus und Bremer Roland, der St. Petri Dom, die Skulptur der Stadtmusikanten – ein Großteil der touristischen Anziehungspunkte Bremens liegt direkt in der Innenstadt. Der Einzelhandel profitiert von dieser ungewöhnlichen Mischung aus facettenreichem Shopping, hanseatischer Historie und kulturellen Angeboten: Das jährlich durch Touristen erbrachte Umsatzvolumen wird auf mehr als 700 Mio. € geschätzt.

1A-Lagen und Passagen

Die Bremer 1A-Lage besteht aus der Sögestraße und der Obernstraße. Sie wird ergänzt durch die Domshof- und Katharinen-Passage, die Hutfilterstraße sowie verschiedene weitere Straßenzüge, z. B. gute 1B-Lagen wie Knochenhauerstraße und Schlüsselkorb, wo sich Anbieter wie Steiff, Mey oder Jack Wolfskin finden. Darüber hinaus wird die Attraktivität der Innenstadt durch die Straße Am Wall gesteigert, die der Bremer City mit hochwertigen Traditionsgeschäften eine zusätzliche Angebotsqualität verschafft.

Die diesjährigen Frequenzählungen an vier ausgewählten Standorten belegen zwar die weiterhin hohe Attraktivität der Bremer Innenstadt, die Frequenzen sind jedoch gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die Ursache hierfür war insbesondere das regnerische Wetter. Ob der Rückgang auch einem deutschlandweiten Trend entspricht, werden die nächsten Jahreserhebungen zeigen. Allgemein wird angenommen, dass die rückläufigen Passantenfrequenzen auch auf den zunehmenden Onlinehandel sowie das veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten zurückzuführen sind. Demgegenüber steht allerdings der Trend zum Erlebniseinkauf, der Kunden neue Anreize zum Einkauf in der Innenstadt bietet – die Entwicklung moderner Markenwelten und zusätzlicher hochwertiger Angebote könnte einen positiven Einfluss auch auf die Frequenzverläufe in der Bremer City haben.

Einzelhandelskennziffern Bremen 2012/2013

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) 2013	95,9
Umsatzkennziffer 2012	118,1
Zentralitätskennziffer 2012	120,4
EH-relevante Kaufkraft 2012 (in Mio. €)	3.264
Umsatz 2012 (in Mio. €)	3.647

Quelle: MB-Research



Viel Bewegung in der Bremer City

Handel in Bremen – Tradition und Moderne

Die Bremer Innenstadt ist zu einem wichtigen Teil durch hanseatisches Flair und historische Architektur geprägt – z. B. das zum UNESCO-Weltkulturerbe zählende Rathaus. Die unverwechselbare Identität setzt den Rahmen für eine große Dynamik im Einzelhandel. Die Wandlungsfähigkeit der Akteure vor Ort macht die Bremer City zu einem einzigartigen Einzelhandelsstandort, der sich mit stetigem Wandel den Ansprüchen der Kunden anpasst.

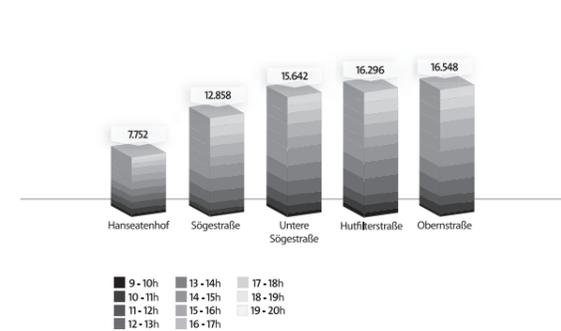
Im Jahr 2012 hat die Wirtschaftsförderung im Auftrag des Senats mit dem Ankauf des Lloydhofes den Grundstein für die Umstrukturierung des Ansgaritors gelegt. Hier werden im Rahmen einer Quartiersentwicklung attraktive Geschäftshäuser mit zusätzlichen Einzelhandelsflächen entstehen. Aber auch in der Obernstraße kommt vieles in Bewegung. U. a. wird derzeit ein ehemaliges Traditions- haus umfangreich neu gestaltet, bevor es an den renommierten Modeanbieter ZARA übergeben wird. Hier entstehen für die Lage am Übergang Hutfilterstraße neue Impulse. Zudem wird ein weiteres Geschäftshaus an der Obernstraße durch einen Neubau ersetzt; weitere Maßnahmen schließen sich an.

Nicht zuletzt belegen die Aktivitäten der Bremer Einzelhändler die Lebendigkeit und Dynamik des Einzelhandelsstandorts Bremer City. Z. B. richteten die Eigentümer der Sögestraße 2013 einen Business Improvement District (BID) ein – und legten so gemeinsam mit der Politik und der Verwaltung die Grundlage für weitere positive Entwicklungen in dem Areal. Schwerpunkte sind u. a. die Steigerung der Aufenthaltsqualität und die Verankerung der Marke Sögestraße als hochwertige Einkaufs- lage. Gleichzeitig wurde der bereits bestehende BID im Ansgari-Quartier um fünf weitere Jahre verlängert.

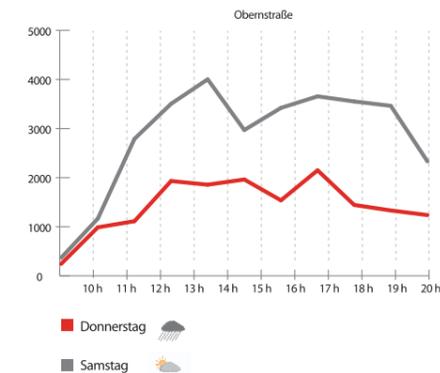
Viefältiger Einzelhandelsstandort

Die Bremer Innenstadt (136.000 m² M/FG Einzelhandelsfläche) wird durch das Bremer „Viertel“ erweitert. Das Altstadtquartier ist von einer atmosphärischen Architektur, gastronomischen Angeboten und individuellem Einzelhandel geprägt.

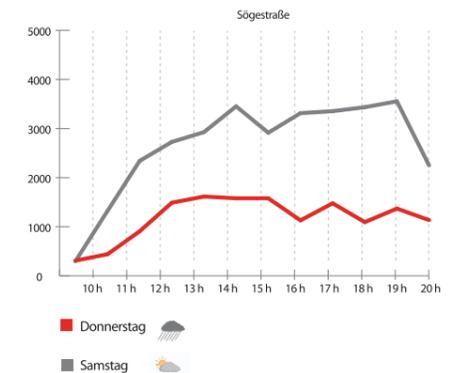
Passantenfrequenzen 2013



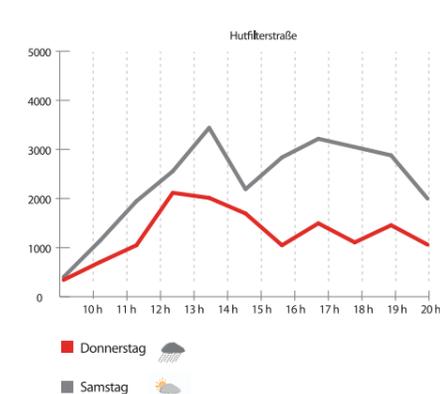
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



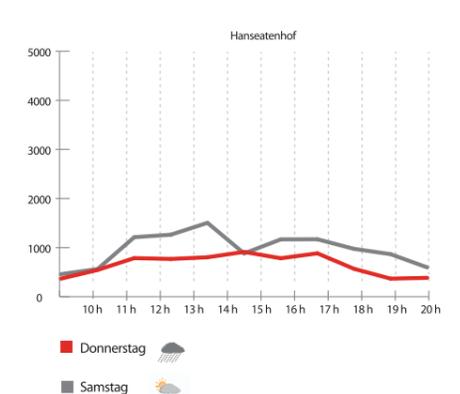
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hutfilterstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hanseatenhof





Einzelhandelsstandort Bremen 2013

Vermietungsmarkt

Bremen ist ein Expansionsziel nationaler und internationaler Filialisten. Ihr Engagement ist allerdings durch den Flächenmangel in der Innenstadt limitiert.

Dennoch haben sich BoConcept, Betty Barclay, ZARA oder auch The Body Shop begehrte Ladenlokale sichern können. Eine Premiere wurde in der Domshof-Passage gefeiert, als die Firma Azul ihr erstes eigenes Café und Markengeschäft unter dem Namen I•O casa del caffè eröffnet hat. Im Katharinenklosterhof ist seit Ende 2012 die bekannte Galerie LUMAS vertreten, die das Innenstadtangebot weiter bereichert.

Perspektive 2014

Das nächste Jahr wird voraussichtlich durch das laufende Verfahren der Projektentwicklung am Ansgari-Quartier geprägt sein. Zudem werden von der Neueröffnung des Modeanbieters ZARA wichtige Impulse für die Obern- und Hutfilterstraße ausgehen.

Auch der BID Sögestraße wird das Bild der Bremer Innenstadt positiv beeinflussen. Die Angebote, die hier entstehen – attraktive Markenwelten, individueller Einzelhandel, Erlebniseinkauf – entsprechen der aktuellen Erwartung potenzieller Kunden und können die Passantenfrequenzen zusätzlich erhöhen.

Für 2013/2014 ist die Eröffnung der Erweiterung des Einkaufszentrums Weserpark geplant. Das Einkaufszentrum am östlichen Stadtrand geht so einen wichtigen Schritt für eine nachhaltig erfolgreiche Positionierung im Wettbewerb mit anderen großflächigen Handelsstandorten im Umland und an der Peripherie Bremens.

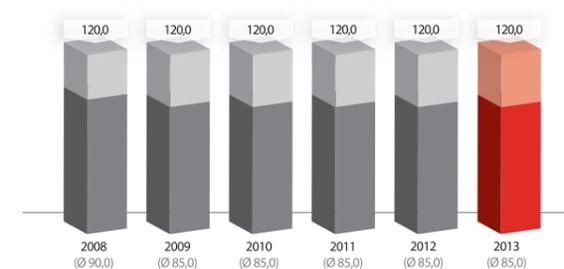
Aktuelle Projekte



Moderner Einzelhandelsstandort (Innenstadt)

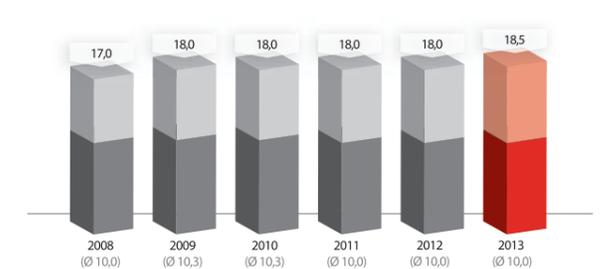
Markenwelten, moderne Flächen, individuelle Angebote: Die Bremer Innenstadt entspricht mit hochwertigem Einzelhandel dem Trend zum Erlebnishopping. 2013 bezogen bzw. modernisierten z. B. die Anbieter Jäger & Sammler (Ostertor, Bild oben), Lacoste (Domshof-Passage, Bild unten links) und Mammüt (Am Wall, Bild unten rechts) ihre Ladengeschäfte.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m²



■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

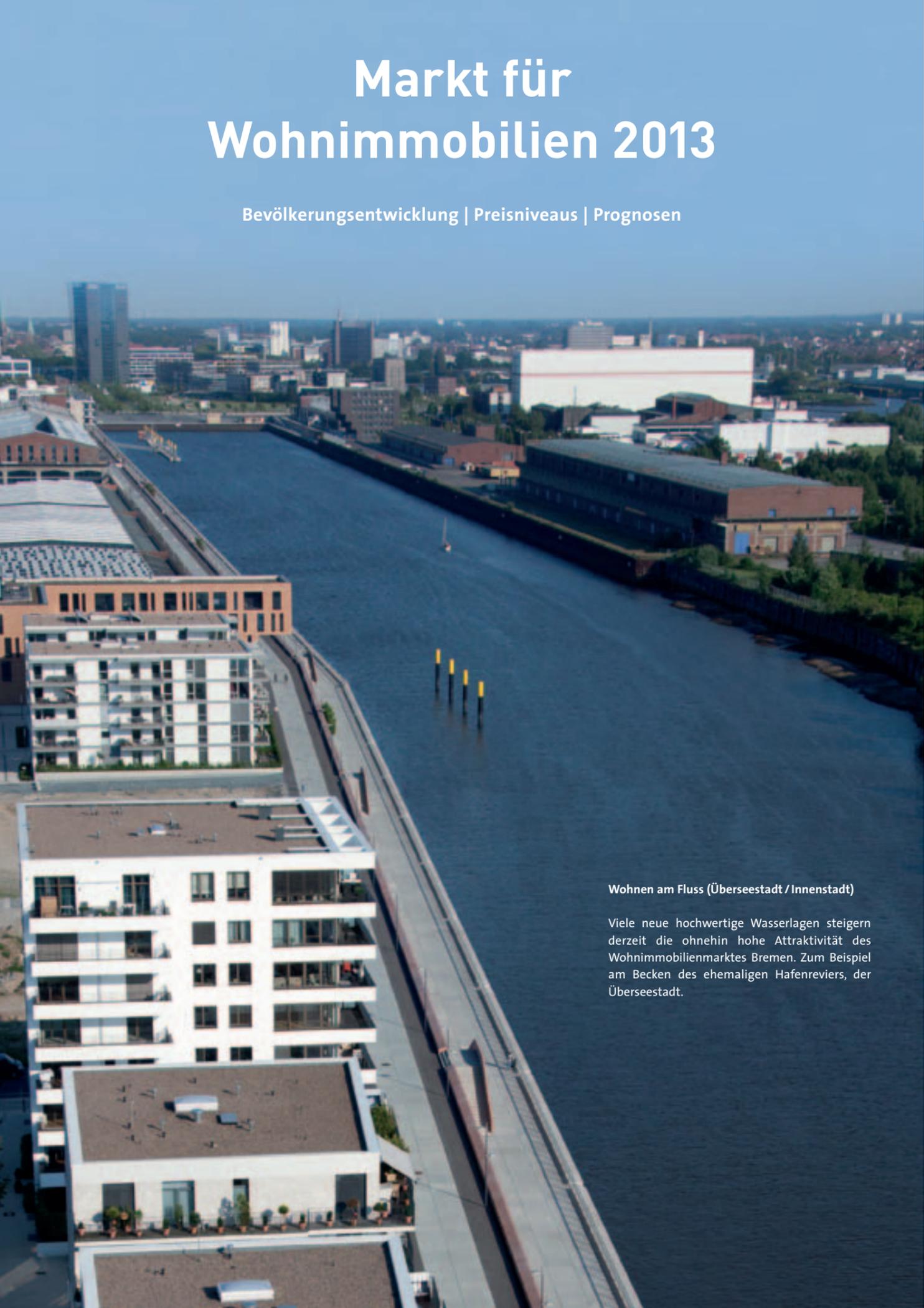
Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Stadtteillagen in €/m²



■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

Markt für Wohnimmobilien 2013

Bevölkerungsentwicklung | Preisniveaus | Prognosen



Wohnen am Fluss (Überseestadt / Innenstadt)

Viele neue hochwertige Wasserlagen steigern derzeit die ohnehin hohe Attraktivität des Wohnimmobilienmarktes Bremen. Zum Beispiel am Becken des ehemaligen Hafenviers, der Überseestadt.

Wohnstandort Bremen

Zuletzt positive Bevölkerungsentwicklung

Bremen zählt mit einer Einwohnerzahl von knapp 550.000 zu den zehn größten deutschen Städten. Nach einer seit 2006 stabilen Bevölkerungsentwicklung war 2011 eine steigende Tendenz auszumachen. Der Zensus 2011 hat die Einwohnerzahl jedoch leicht nach unten korrigiert: Am 31.12.2011 zählte die Hansestadt auf Basis des Zensus 544.034 Einwohner.

Ansteigende Tendenz der Wohnungsmieten und Kaufpreise

Die Aufenthalts- und Lebensqualität Bremens strahlt auf den Immobilienmarkt aus: Auf dem traditionell stabilen Wohnungsmarkt in Bremen sind spürbare Aufschwungstendenzen erkennbar. Die neuen Citywohnlagen am Wasser in der Überseestadt oder dem Stadtwerder tragen zu einer attraktiven Angebotserweiterung bei. Ungebrochen ist weiterhin die Nachfrage in begehrten renommierten Lagen wie Schwachhausen. Das Niveau der Käufe von Wohnimmobilien ist in Bremen seit 2008 kontinuierlich angestiegen – im Bereich der Eigentumswohnungen sogar überproportional. Insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Neubautätigkeit, führt die wachsende Nachfrage bei Eigennutzern und Kapitalanlegern zu Verknappungen des Wohnungsangebotes. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich auf die Miet- und Kaufpreisentwicklung positiv aus. Die Spitzenmieten im Neubau liegen derzeit bei knapp 12,80 €/m² – ein Zuwachs von 28 % innerhalb der letzten fünf Jahre.



Vielseitiger Wohnstandort

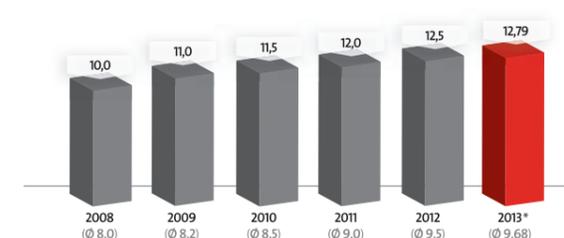
Die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigt in Bremen seit 2008 kontinuierlich – und trifft auf ein vielseitiges Angebot aus typisch hanseatischer Architektur (oben) und modernen Wohnwelten in attraktiver Wasserlage (links).

Beim Bestand liegt der Mietpreisdurchschnitt bei ca. 7,20 €/m². Der Markt für Eigentumswohnungen ist ebenfalls von Preisanstiegen gekennzeichnet. Der Spitzenkaufpreis nach GIF liegt im Neubau bei ca. 3.600 €/m² und konnte damit in den letzten fünf Jahren sogar mehr als 28 % zulegen.

Perspektive 2014

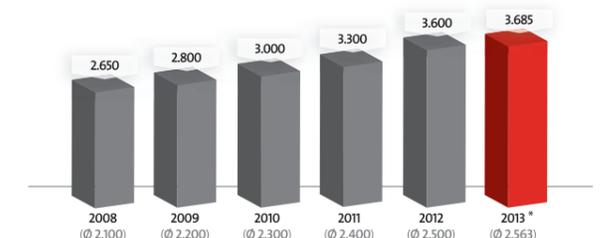
Auch in den nächsten Jahren sollte sich der (Re-)Urbanisierungstrend fortsetzen, sodass der Bremer Wohnungsmarkt gute Perspektiven hat. Diese positive Erwartungshaltung spiegelt sich auch auf dem Zinshausmarkt wider: Für Bestandsmehrfamilienhäuser wird momentan das bis zu Siebzehneinhalbfache der Jahresmiete gezahlt. Dieser Wert lag im Jahr 2007 noch beim Vierzehnfachen.

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



* Prognosewert

Entwicklung der Spitzenkaufpreise (Neubau) in €/m²



* Prognosewert

Investmentmarkt- Report 2013

Transaktion | Rendite | Preisniveaus

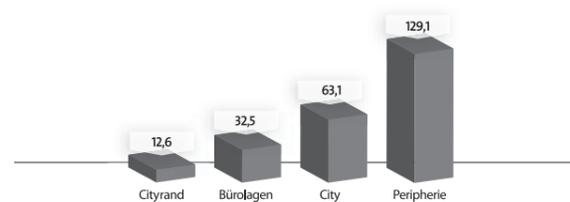
Investorenfokus im Wandel: Lage und Objekttyp ändern sich

Nachdem 2012 von einer Normalisierung der Umsatzwerte geprägt war, kündigt sich 2013 ein belebteres Investmentverhalten an. Bis Juli wurden allein 17 gewerbliche Transaktionen im Bereich ab 1 Mio. € registriert, die gemeinsam rund 135,8 Mio. € Investmentvolumen generieren. Weitere Transaktionen stehen in der Pipeline, sodass auf das Gesamtjahr gerechnet ein Transaktionsvolumen von gut 237 Mio. € realistisch ist. Mit diesem Ergebnis liegt Bremen wieder leicht oberhalb des Schnitts der vergangenen fünf Jahre.

Wie in vielen anderen Städten auch, richtete sich ein Großteil des Investoreninteresses traditionell auf Büro- und Einzelhandelsobjekte. Doch im Jahr 2013 wird das größte Umsatzvolumen durch Logistik- und Industrieimmobilien generiert: Nach einem verhaltenen Ergebnis 2012 kommt der Sektor in diesem Jahr auf einen Anteil von über 52 % des Transaktionsumsatzes. Grund dafür sind, neben dem bundesweit steigenden Interesse des Marktes an solchen Immobilien, die in Bremen vielfältig vorzufindenden modernen Logistikgebäude mit bonitätsstarken Mietern und teilweise lange laufenden Mietverträgen.

Am stärksten nachgefragt werden Objekte in der Größenordnung 10–25 Mio. €. Diese Kategorie macht 2013 knapp 56 % des Gesamtumsatzes aus. Auch in dem Bereich 25–50 Mio. € wurden vereinzelt Objekte diskutiert. Dass Umsatzvolumina von über 50 Mio. € fehlen, ist typisch für B-Städte wie Bremen, die in der Regel von einem kleinteiligeren Immobilienmarkt geprägt sind.

Transaktionsvolumina nach Lagen in Mio. €



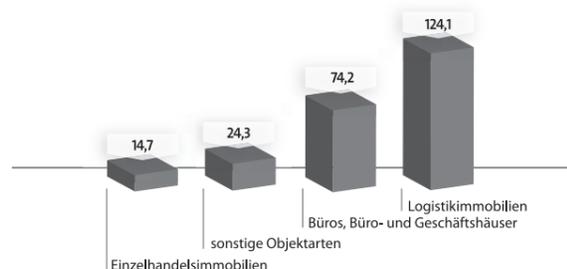
Renditeniveau unter leichtem Druck

Trotz der generell hohen Nachfrage sind die Renditen in Bremen von hoher Stabilität geprägt. Vielfach hatte sich das Renditeniveau bereits im letzten Jahr leicht angepasst. Für Büroimmobilien liegen die Nettoanfangsrenditen bei ca. 6,2 %. Für Einzelhandelsimmobilien in Spitzenlagen ist das Renditeniveau ebenfalls stabil und wird weiterhin bei 6,0 bis 6,3 % gesehen.

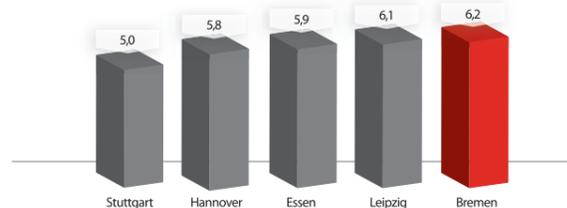
Perspektive 2014

Abhängig von der Entwicklung der Rahmenbedingungen ist für den Transaktionsmarkt ein Gesamtjahresumsatz im Korridor zwischen 240 und knapp 300 Mio. € realistisch. Dabei ist der untere Ansatz für das Gesamtjahr aus aktueller Sicht maßgeblich.

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
www.wfb-bremen.de