



IMMOBILIENMARKT REPORT BREMEN 2011

Büro | Logistik | Einzelhandel | Investment | Wohnungsimmobilien



WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓

VORWORT

Auch 2011 weist der Bremer Immobilienmarkt eine große Stabilität auf – das ist das Ergebnis des vorliegenden Immobilienmarkt-Reports. Zwar führt die Balance aus Angebot und Nachfrage beispielsweise bei den Büroimmobilien zu einer ruhigen Marktlage, doch insgesamt bleiben Mietpreisniveaus und Flächenumsätze auf einem erfreulichen Niveau.

Im Bereich Logistik sind erneut Zuwächse zu vermelden – der Standort Bremen mit den leistungsstarken Terminals in Bremerhaven kann seine Schlüsselfunktion für den internationalen Handel weiter ausbauen.

Im Bereich Einzelhandel bescheinigt eine für diesen Report durchgeführte Analyse der Passantenfrequenzen der Bremer Innenstadt eine hohe Attraktivität weit über die Stadtgrenzen hinaus. Auch vor dem Hintergrund anstehender Großprojekte wie der Bebauung des Bahnhofsvorplatzes und den Planungen im Ansgariviertel sind das erfreuliche Resultate.

Erstmals wird der Bereich Wohnungsmarktimmobiliën im Rahmen dieses Reports beleuchtet. Das Fazit: Immer mehr Menschen wollen in Bremen leben und sind bereit, auch höhere Preise zu bezahlen. Ein Beleg dafür, dass unsere Stadt nicht nur wirtschaftliche Anreize bietet, sondern auch eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität.



Andreas Heyer
Geschäftsführer
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



INHALT

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN ¹ Flächenumsatz Bautätigkeit Preisniveaus	4–9
MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN ² Flächenumsatz Preisniveaus Gewerbegebiete	10–15
MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN ¹ Struktur Lagen Preisniveaus	16–21
MARKT FÜR WOHNUNGSIMMOBILIEN ¹ Bevölkerungsentwicklung Preisniveaus Prognosen	22–23
MARKT FÜR INVESTMENT ¹ Transaktion Rendite Preisniveaus	24

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

MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN 2011

Flächenumsatz | Bautätigkeit | Preisniveaus



STABILE MARKTLAGE

Leicht abnehmender Büroflächenumsatz

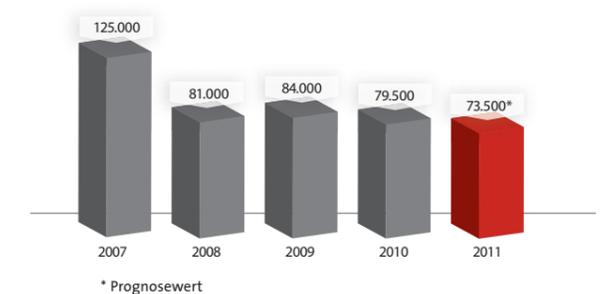
In den vergangenen Jahren lag der Bremer Büroflächenumsatz stets deutlich über dem Durchschnitt der Städte vergleichbarer Größenordnung (B-Städte). Insbesondere die Jahre zwischen 2005 und 2007 waren von einer stark erhöhten Nachfrage nach Büroflächen geprägt, die im Durchschnitt bei 115.000 m² MF-G lag. Dieses hohe Niveau konnte im Zuge der Wirtschaftskrise ab 2008 nicht mehr erreicht werden. Der Flächenumsatz normalisierte sich auf das für die Hansestadt typische Niveau von 75.000 bis 80.000 m² MF-G. Nach wie vor rangierte Bremen damit oberhalb der Durchschnittsraten der B-Städte.

Bremen konnte sich 2009 den rezessiven Tendenzen der Wirtschaftskrise entziehen und einen Umsatz von 84.000 m² MF-G erzielen. 2010 sank der Flächenumsatz leicht auf 79.500 m² MF-G ab und näherte sich mit diesem Ergebnis dem Durchschnitt der Vergleichsstädte an.

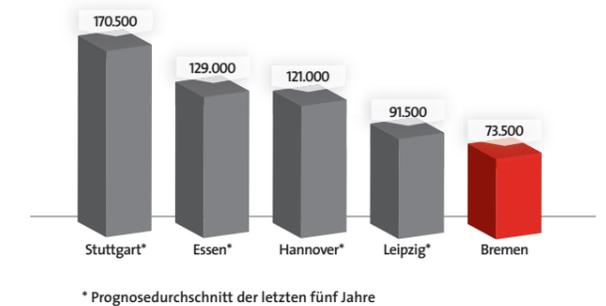
Die erste Jahreshälfte 2011 startete nahezu identisch zur ersten Jahreshälfte 2010, sodass zur Jahresmitte 2011 rund 35.500 m² MF-G umgesetzt wurden. Geht man von einer gleichbleibenden Marktentwicklung aus und zählt eine kleine Jahresendrallye hinzu, so scheint für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz um 73.500 m² MF-G wahrscheinlich.

Wie bereits im letzten Jahr konnten bislang keine größeren Vermietungen im Bereich von 5.000 m² MF-G oder darüber realisiert werden. Auch Eigennutzer sind aktuell selten. Für dieses Jahr fällt in diese Kategorie nur der Baustart der neuen OAS-Zentrale, die planmäßig im dritten Quartal in der Bürolage „Technologiepark“ in Bau gehen wird. Der größte Anteil der Vermietungsleistung liegt mit knapp 40 % derzeit im Bereich der kleinteiligen Vermietungen bis 500 m² MF-G, gefolgt vom Vorjahres-Spitzenreiter der Kategorie 1001 bis 5.000 m² MF-G mit 34 %.

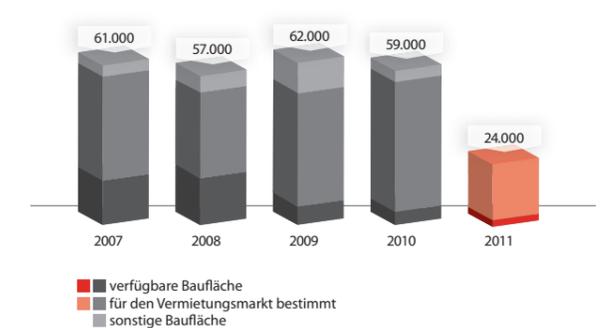
Vermietete Büroflächen in Bremen 2007 bis 2011 in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich in m²



Entwicklung der Bautätigkeit 2007 bis 2011 in m²



BEGINN DES NEUEN BAUZYKLUS

Abnehmende Bautätigkeit

Ca. alle zehn Jahre lässt sich in der Bautätigkeitsstatistik in Bremen eine Talsohle ablesen. Nach 1990 und 1999 liegt die registrierte Bautätigkeit in 2011 mit rund 24.000 m² MF-G wieder auf einem geringen Niveau. Erfreulich dabei ist, dass davon nur 2.500 m² MF-G noch verfügbar sind. Nach den hohen Neubau-Fertigstellungen der letzten Jahre – im Fünf-Jahresschnitt rund 40.000 m² MF-G – wird 2011 nur gut 8.000 m² MF-G fertiggestellt. Hier wirkt sich die geringe Anzahl von Eigennutzern aus, die aktuell eine neue Verwaltung oder Zentrale beziehen könnten. Viele dieser Aktivitäten bzw. Gesuche wurden durch die hohe Neubauaktivität und die Sanierungstätigkeit der vergangenen Jahre bereits befriedigt.

In den nächsten Jahren wird sich ein neuer Bedarf aufbauen. Dieser zeichnet sich für 2011 noch nicht ab – erst ab 2012 stehen einige konkrete Projekte in den Startlöchern, so z.B. die Zentrale der wpd think energy GmbH.

Weitere Büroflächen werden in der Projektpipeline bereits vorgehalten – bis 2014 sollen 44.000 m² MF-G fertiggestellt werden. Damit ist der langjährige Schnitt von ca. 40.000 m² p.a. MF-G bereits überschritten. Da diese Projekte in der Regel erst bei einer hohen Vorvermietungsquote realisiert werden, wird die Bautätigkeit in den nächsten Jahren wieder ansteigen, ohne dass mit großen spekulativen Flächenzuwächsen zu rechnen ist.

Innenstadt nach wie vor begehrteste Lage

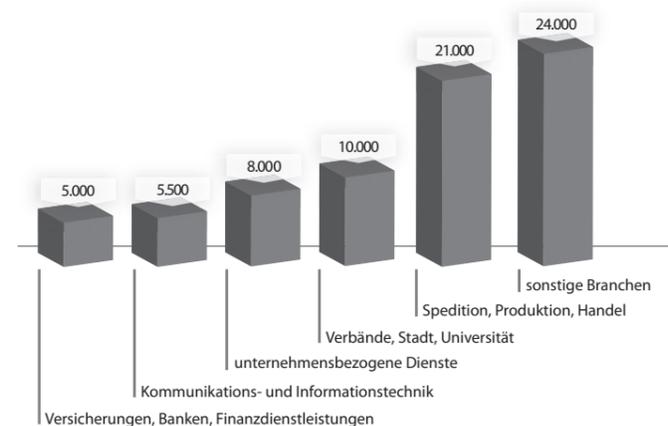
Mit aktuell 35 % der Vermietungsleistung bleibt die Innenstadt die begehrteste Adresse. Der zweite Platz, der in den vergangenen Jahren häufig von der Überseestadt eingenommen wurde, wird derzeit mit 19 % durch den Standort Technologiepark/Universitätsumfeld gestellt. Dieser

Wechsel ist auch darin begründet, dass in der Überseestadt derzeit so gut wie keine Flächenreserven vorhanden sind. Aktuell stellt die Überseestadt mit knapp 13 % des Umsatzes die drittattraktivste Bürolage dar, gefolgt von der Airport-Stadt mit gut 10 % der Vermietungsleistung.

Branchennachfrage nahezu unverändert

Die Büroflächen absorbierenden Branchen sind in Bremen weiterhin sehr stabil aufgestellt. Als konkrete Nutzergruppe sind die industrie-, handels- und logistikaffinen Nutzergruppen zu identifizieren, die 2011 knapp 30 % der Nachfrage generieren. Dies liegt in etwa in der Größenordnung der vergangenen Jahre. Die öffentliche Hand – traditionell ebenfalls eine wichtige Nachfragegröße – stellt mit 14 % weiterhin das zweitgrößte Volumen. Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen hingegen, die in den vergangenen Jahren als zweitwichtigste Gruppe der Nachfrage fungierten, haben in diesem Jahr deutlich an Stellenwert verloren und zeichnen nur noch für 11 % der Nachfrage verantwortlich.

Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen in m²



energy office (Überseestadt)

Innovative Klimatisierung, umweltschützende Konstruktion: Mit dem energy office der Nehlsen AG entstand auf einer Nutzfläche von 4.100 m² das erste Bremer Gebäude mit dem „Deutschen Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen“.



AKTUELLE PROJEKTE



OAS AG (Technologiepark)

Im Technologiepark finden forschende Hightech-Unternehmen ein gutes Umfeld für innovative Produkte und Dienstleistungen. Hier entsteht der Neubau der OAS AG, deren moderne Wägetechnik in vielen Branchen zum Einsatz kommt.



Büropark Oberneuland (Oberneuland)

Arbeiten im Grünen: Im Büropark Oberneuland sind in idyllischer Stadtrandlage hochwertige Büroimmobilien entstanden. Zum Beispiel diese 2011 fertiggestellte Zahnarztpraxis.



Rösterei (Überseestadt)

Klassischer Industriecharakter trifft moderne Büro-Architektur: In dem ehemaligen Produktionsgebäude einer Bremer Kaffeerösterei stehen mehr als 10.000 m² Büro- und Gewerbeflächen zur Verfügung.

AKTUELLE PROJEKTE



Börsenhof B und Petrihof (Innenstadt)

Historische Fassade, moderne Innenarchitektur: Der Umbau des traditionsreichen Börsenhofs an der Bremer Domsheide bietet 4.700 m² Bürofläche in bester Lage. Mieter ist die KAEFER Isoliertechnik GmbH & Co. KG.



BITZ-LAB (Technologiepark)

Das BITZ (Bremer Innovations- und Technologiezentrum) erweiterte seine Räumlichkeiten 2011 um das BITZ-LAB, in dem auf 1870 m² Raum für Büro- und Laborarbeit entstand.

Leerstand unverändert niedrig

Der Bremer Büroflächenmarkt ist generell von einem geringen Leerstand geprägt. Die Bautätigkeit reagiert aufgrund der Markttransparenz sehr sensitiv auf die Nachfrage, sodass deutliche Überkapazitäten mit Ausnahme einiger Teilräume nicht auftreten. 2010 wurde ein leichter Anstieg bei der Leerstandsentwicklung verzeichnet, der sich 2011 aber nur marginal erhöhte. In einigen Teilräumen – so z.B. dem Technologiepark – konnte durch einzelne größere Vermietungen der Leerstand deutlich abgebaut werden. Hier fehlen mittlerweile bereits größere zusammenhängende Flächenangebote. In den meisten Bürolagen verblieb der Leerstand auf dem Vorjahresniveau. Mit aktuell 3,7 % Leerstand erzielt Bremen auch 2011 eine im Städtevergleich einmalig niedrige Quote. Auch hier wirkt sich der niedrige Anteil spekulativ ausgeführter Projekte förderlich aus.

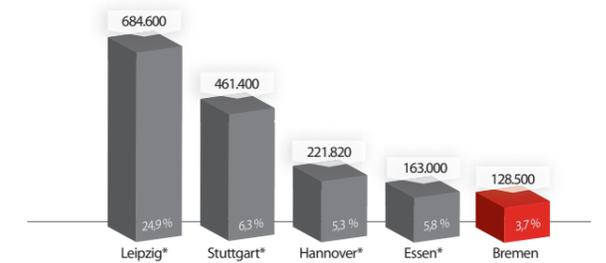
Stabile Preisentwicklung

In den nachgefragten Bürolagen wie z. B. der Überseestadt konnten sich in den letzten zwei Jahren höhere Nominalmieten zwischen 12,50 und 12,75 €/m² MF-G etablieren. Auch in diesem Jahr wurden Verträge abgeschlossen, die in dieser Preisspanne oder auch teilweise darüber liegen. Die Spitzenmiete bleibt allerdings weiter bei 12,75 €/m² MF-G. Auch in der City können weiterhin maximal 12,50 €/m² MF-G erzielt werden. Der Durchschnitt liegt zwischen 7,30 und 8,30 €/m² MF-G. Für die Airport-Stadt und den Technologiepark sind Mieten von 9,00 bis 10,00 €/m² MF-G in der Spitze marktrealistisch. In peripheren Lagen bzw. in Büros mit nicht mehr zeitgemäßen Eigenschaften sind Mieten von 5,30 bis 7,00 €/m² MF-G erzielbar.

PERSPEKTIVE 2012

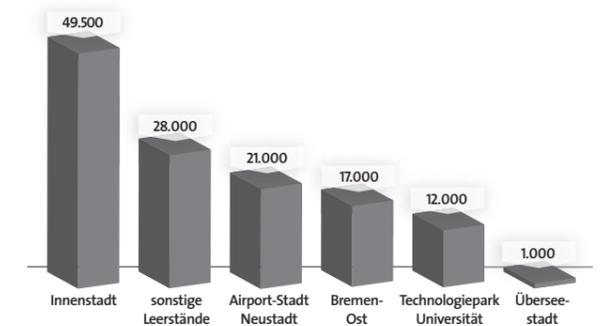
Aufgrund des geringen Flächenneuzugangs 2011 ist eine weitere Abnahme des Leerstands möglich. Strukturelle Defizite im Innenstadtbereich oder an den Ausfallstraßen bieten Chancen für Teilräume wie z. B. die Airport-Stadt oder den Technologiepark, die moderne, vakante Büroflächen aufweisen. Die Mietpreisentwicklung erfährt per-

Leerstand Bremen-Stadt im nationalen Vergleich in m²

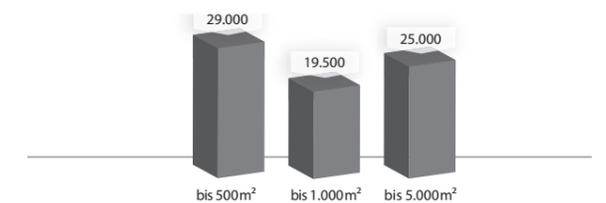


* Prognosedurchschnitt der letzten fünf Jahre

Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte in m²



Größenstruktur der Vermietungsleistung in m²



spektivisch eine Scherentransformation: Moderne Flächen werden aufgrund der geringeren Neubautätigkeit verstärkt nachgefragt werden, während für Lagen mit strukturellen Defiziten keine Bewegung zu erwarten ist. Die geringen Neubaufertigstellungen 2011 eröffnen für die nächsten Jahre die Perspektive, neue Projekte erfolgreich am Markt platzieren zu können.

MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN 2011

Flächenumsatz | Preisniveaus | Gewerbegebiete

IM ZENTRUM DES GLOBALEN WARENFLUSSES

Optimale Voraussetzungen für logistische Aktivitäten

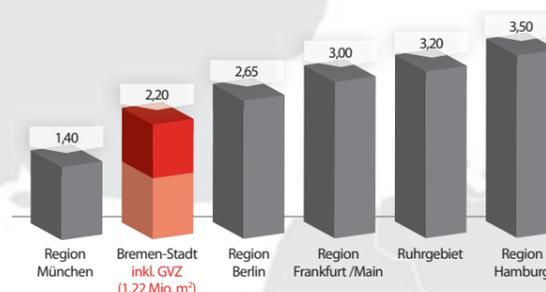
Bremen bietet hervorragende Grundlagen für ein erfolgreiches Engagement im Bereich Logistik. Infrastrukturelle Standortvorteile eröffnen vielfältige Wertschöpfungsmöglichkeiten, sichern Unternehmenswerte und bieten eine ausgezeichnete Plattform für Unternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistung. Die leistungsstarken Terminals an Europas drittgrößtem Containerhafen, ein breit gefächertes Angebot an Gewerbeflächen und Bestandsimmobilien sowie die exponierte Lage an der Weser und den Landverkehrsachsen geben der Hansestadt eine Schlüsselposition in der Mitte Europas. Ein umfassendes Angebot logistischer Dienstleistungen schafft ideale Voraussetzungen für die Verarbeitung großer Warenmengen. International agierende Logistikdienstleister der dritten und vierten Generation (3PL, 4PL) sowie eine voll entwickelte Infra- und Suprastruktur schaffen große Synergieeffekte, die zum direkten Vorteil für die Unternehmen vor Ort werden.

Vor Ort sind über 20.000 Beschäftigte und mehr als 1.000 Unternehmen dem Bereich Logistik zuzuordnen. 60.000

Mitarbeiter in logistikhnen Bereichen komplettieren das Angebot. Entsprechend ist ein bedeutender Teil der weltweit agierenden Unternehmen in Bremen vertreten, darunter Metro/MGL, Fiege, Dachser, DHL, DB Cargo, TTS, Hellmann sowie Röhlig und die BLG Logistics Group, die ihren Hauptsitz in Bremen haben. Große Handelshäuser wie Metro, Bauhaus, Saturn Petfood und InBev betreiben Logistikzentren in Bremen. Große Produktionsunternehmen wie Daimler und EADS/Airbus sind weitere Motoren für die Entwicklung von Logistikimmobilien in Bremen.

Bremen-Stadt verfügt derzeit über eine Fläche von 1.468 ha für logistische Aktivitäten. Fünf Logistikzentren in Bremen bilden ein Infrastrukturnetzwerk für Unternehmen aus allen Bereichen der modernen Wertschöpfungskette. Im Zusammenhang mit Forschungsinstituten, Consulting-Angeboten und der Seehafenverkehrswirtschaft entstehen hier zudem interessante Innovationspotenziale. 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 2,2 MIO. M² LOGISTIKFLÄCHE

Spitzenwerte im nationalen Vergleich

In Bremen hat der Logistikimmobilienbestand die 2,2-Mio.-m²-Marke überschritten. Zum Vergleich: In den „Big 5“-Ballungsräumen und dem Ruhrgebiet sind es zusammen knapp 15 Mio. m². Auch im Bereich der Immobilien beeindruckt die Bremer Zahlen: 150 Immobilien werden in der Hansestadt direkt erfasst, in den o.g. Ballungsräumen addiert sich die Zahl auf 750. In Bremen wurden seit 2005 rund 300 Millionen Euro in Logistikimmobilien investiert. Im Schnitt der letzten fünf Jahre wurden pro Jahr knapp 75.000 m² neu gebaut oder revitalisiert. In den „Big 5“-Ballungsräumen befanden sich dagegen Ende letzten Jahres insgesamt rund 260.000 m² im Bau.

Die Bilanz zeigt, dass der Logistikimmobilienmarkt in Bremen klar im Fokus der Wirtschaft liegt. Weiterhin bestätigt sich der Trend der letzten Jahre, dass insbesondere der Markt für die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in Bremen attraktiv ist: Das Potenzial wird mit 20 % des Bestandes eingeschätzt. An dieser Stelle wird die enorme Leistungsfähigkeit des Standortes Bremen deutlich – allein das GVZ-Bremen verfügt über mehr Logistikfläche als z.B. der Ballungsraum Düsseldorf. Geht man davon aus, dass

in der Stadt Bremen mit 2,2 Mio. m² rund 50 % der Logistikimmobilien der Metropolregion Bremen/Oldenburg konzentriert sind, zeigt sich die Substanz im Vergleich mit dem Logistikimmobilienmarkt z.B. der Region Hamburg mit einer Bestandsfläche von ca. 3,5 Mio. m².

Die für den Bremer Logistikmarkt erhobenen Zahlen beziehen sich 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 2011 wurden für 20 Immobilien neue Nutzerverträge abgeschlossen, davon fünf mit einer Fläche von 20.000 m² und mehr, sowie acht mit einer Fläche zwischen 5.000 und 20.000 m².

Leerstandsquote sinkt weiter

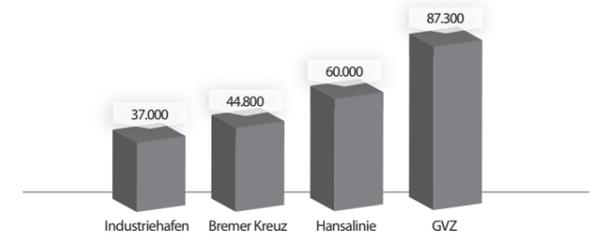
Die stabile Situation am Logistikmarkt Bremen führt auch 2011 zu einer ungewöhnlich niedrigen Leerstandsquote, die sich im Vergleich zum Vorjahr sogar noch verbessert hat. Im Betrachtungszeitraum stehen nur 2,66 % der Flächen leer – 2010 waren es noch 2,8 %. Hier stehen derzeit kurzfristig 58.600 m² für Logistikaktivitäten zur Verfügung.

Ausgewogenes Preisniveau

Im Betrachtungszeitraum sinkt das Mietpreisniveau moderat auf 3,05 €/m² (Vorjahr 3,21 €/m²). Bei den hochwertigen Immobilien (40 %, 902.800 m²) werden Mietpreise in der Höhe von 4,00 €/m² pro Monat und mehr erzielt (Kaltmiete). Für rund 60 % der Bestandsimmobilien liegt der Preis zwischen 2,00 und 3,00 € und darunter.

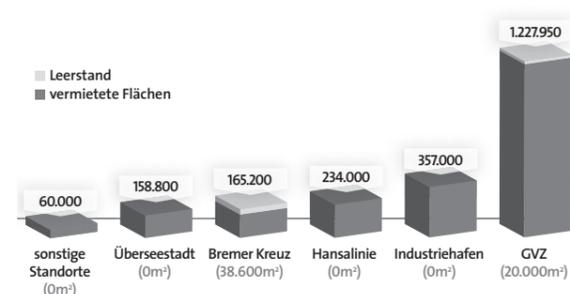
Die Mietpreise in den anderen deutschen Logistikregionen bewegen sich dagegen wieder zwischen 4,00 und 6,00 €/m² pro Monat – die vergleichsweise niedrigen Mietpreise in Bremen resultieren weiterhin aus äußerst moderaten Grundstückspreisen. Sie liegen mit durchschnittlich 45 €/m² beispielsweise um ca. 50 % unter den entsprechenden Hamburger Werten. Ein klarer Vorteil für Investoren und Projektentwickler.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Logistikzentren in m²

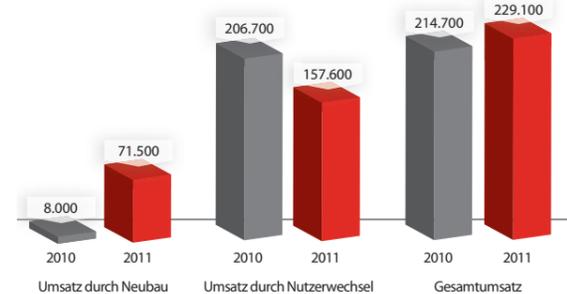


Viele der international wichtigsten Logistikdienstleister – im Bild eine Niederlassung des Kontraktlogistiklers Fiege – dirigieren vom Standort Bremen aus ihre weltweiten Warenflüsse.

Verteilung der Hallenflächen am Standort Bremen in m²



Flächenumsatz am Standort Bremen in m²



Airbus/Stute (Airport-Stadt)

Global Player am Logistikstandort Bremen, zum Beispiel Airbus: Der Flugzeughersteller erweiterte 2011 seine Logistikflächen am Airport-Bremen um einen Anbau.



AKTUELLE PROJEKTE | GEWERBEGEBIETE



Der Gewerbepark Hansalinie verfügt über einen eigenen Zugang zur A1 bzw. dem Bremer Kreuz. Die direkte Erreichbarkeit der Bremer Logistik-Teilräume ist ein Vorteil des Standortes Bremen.



GVZ: 1,22 Mio. m² Logistikflächen mit eigenem Autobahnanschluss (A 281).

MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN 2011

HOHE VERNETZUNGS-QUALITÄT UND DIENST-LEISTUNGSTIEFE

GVZ Bremen: Optimale Infrastruktur für Beschaffungs- und Distributionslogistik

Die Logistikimmobilien im GVZ bilden ein quadromodales Cluster zwischen Flughafen und Seehafen. Zusammen mit einer leistungsfähigen Anbindung an das europäische Landverkehrsnetz (Bahn und LKW) verfügt das Areal so über optimale Voraussetzungen für logistikaffine Unternehmen.

Der Logistikhallenflächenumsatz im GVZ ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Treiber waren Großhandelsunternehmen im Bereich der Holz- und stahlverarbeitenden Industrie. Im GVZ ergeben sich durch die nahe gelegenen Häfen insbesondere für produzierende Unternehmen zusätzliche Standortvorteile, die zukünftig eine größere Rolle spielen könnten.

Das GVZ erzeugt sinnvolle Mobilität: 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.

45 % der Bremer Logistikimmobilien wurden im Betrachtungszeitraum 2011 in den Gewerbegebieten Hemelinger Hafen, Hansalinie und Bremer Kreuz entlang der Autobahn A 1 umgesetzt – ein Beleg für die hohe Branchenhomogenität der Bremer Standorte, aus der für die Akteure vor Ort konkrete Vorteile und Synergieeffekte entstehen. In den letzten fünf Jahren wurde zudem in einer Größenordnung von 180.000 m² in den Neubau, die Revitalisierung und in das Segment „Light Industrial Production“ investiert. Modernisierung, Wandel, Innovation – der Bremer Logistikmarkt verfügt über eine starke Anpassungsfähigkeit an die ständig höher werdenden Anforderungen der Branche.



Die Schenker Deutschland AG erweiterte ihre Flächen im Bremer Industriepark im Rahmen einer Modernisierung um 20.000 m².

PERSPEKTIVE 2012

Der Logistikimmobilienmarkt in Bremen weist eine große Substanz und Stabilität auf – Eigenschaften, die sich auch in den kommenden Jahren positiv auswirken werden. Auch 2012 werden vor allem Produktions- und Handelsunternehmen sowie die mittelständischen Logistikunternehmen die Nachfrage nach Immobilien und Flächen erzeugen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die geringen Leerstände weiter sinken werden. Das schafft Potenziale für den Neubau von Logistikimmobilien sowie für die Revitalisierung von Bestandsimmobilien mit der wasserseitigen Anbindung – hier eröffnen sich interessante Optionen, möglicherweise auch für spekulative Investitionen.

MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN 2011

Struktur | Lagen | Preisniveaus



Böttcherstraße (Innenstadt)

Bereits in den 1920er-Jahren entstand die Böttcherstraße, die durch ihre expressionistischen Bauwerke zu einem international bekannten Kulturdenkmal wurde. Die Architektur und der individuelle Einzelhandel machen die Böttcherstraße zu einer wichtigen Touristenattraktion.

EINZELHANDELS- STANDORT BREMEN

Besondere Lage im Nordwesten Deutschlands

Die Stadt Bremen entfaltet aufgrund ihrer Lage im Nordwesten Deutschlands sowie des umfangreichen und attraktiven Einzelhandelsangebots eine Ausstrahlung, die weit über die Stadtgrenzen hinausreicht. Mit 120,3 Punkten weist sie eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Zentralitätskennziffer auf. Der Kaufkraftindex liegt im Jahr 2011 mit 96,1 unterhalb des Bundesdurchschnitts.

Wie die Zentralitätskennziffer zeigt, kann Bremen von seiner Stellung als einzige Großstadt im Nordwesten deutlich profitieren – andere Großstädte wie Hamburg oder Hannover liegen mehr als 100 km entfernt. In Verbindung mit einer guten Infrastrukturausstattung lässt sich im Umland innerhalb eines Fahrtzeitradius von 45 Minuten ein Einwohnerpotenzial von rund 1,5 Mio. erreichen.

Innenstadt im Fokus

Die Bremer Innenstadt, die zwischen Hauptbahnhof und Weser gelegen ist, ist mit knapp 136.000 m² Verkaufsfläche das klare Zentrum innerhalb der Bremer Einzelhandelslandschaft. Neben touristischen Anziehungspunkten wie dem Bremer Rathaus oder Schnoor finden sich in der Bremer Innenstadt zudem eine Vielzahl Einzelhändler, sodass sich im Gesamtbild die Bremer Innenstadt als attraktiver Standort darstellt.

In den 1A-Lagen werden Spitzenmieten von 120 €/m² realisiert. Aufgrund des stark begrenzten Angebots in der Bremer Innenstadt können die Mieten bei optimalen Objekt- und Lagebedingungen auch darüber liegen, dies bleibt zurzeit jedoch noch eher die Ausnahme. Auch die Durchschnittsmieten sind stabil auf dem Vorjahresniveau geblieben.



Bremer Innenstadt: 136.000 m² Verkaufsfläche.

Einzelhandelslagen und -struktur der Bremer Innenstadt

Die 1A-Lage innerhalb der Bremer Innenstadt wird maßgeblich durch die Oberstraße und Sögestraße gebildet und durch die Lloyd-, Katharinen- und Domshofpassage erweitert. Die an die Oberstraße anschließende Hutfilterstraße wird zwar traditionell nicht zu den 1A-Lagen gezählt, doch sie hebt sich insbesondere hinsichtlich der Passantenfrequenzen deutlich von den anderen 1B-Lagen wie zum Beispiel Knochenhauerstraße oder Hanseatenhof ab. Auch hinsichtlich des Besatzes findet dort eine Veränderung statt, sodass die Hutfilterstraße das Potenzial zur 1A-Lage hat.

Einzelhandelskennziffern Bremen 2010/2011

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant) 2011	96,1
Umsatzkennziffer 2010	117,9
Zentralitätskennziffer 2010	120,3
EH-relevante Kaufkraft 2010 (in Mio. €)	3.041,7
Umsatz 2010 (in Mio. €)	3.433,4

Quelle: MB-Research

HOHE PASSANTENFREQUENZ IN DER INNENSTADT

Bremen: Shopping-Metropole des Nordwestens

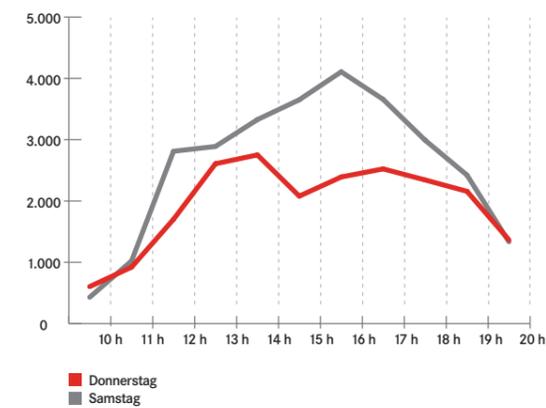
Die Ergebnisse der Frequenzzählung an sechs ausgewählten Standorten in der Bremer Innenstadt im Mai 2011 zeigen, dass sowohl Knochenhauerstraße als auch Hanseatenhof hinsichtlich der Fußgängerfrequenzen deutlich hinter den 1A-Lagen zurückbleiben. Hervorzuheben ist für den – im Vergleich zum Donnerstag natürlich stärkeren – Samstag, dass die Innenstadt bis in den späten Nachmittag hinein gute Frequenzen aufweist, was die Attraktivität der Lage unterstreicht und auch ein Grund dafür ist, dass Ladenlokale in diesen Lagen stark nachgefragt sind.

In der Bremer Innenstadt stellen Anbieter des modischen Bedarfs mit einem Anteil von 34 % die größte Anbietergruppe dar, wobei die Flächengesuche von Textilfilialisten zeigen, dass sich dieser Anteil noch steigern lässt. Auch die Modernisierung und Neugestaltung des Peek&Cloppenburg-Hauses beweist, dass die bereits ansässigen Anbieter

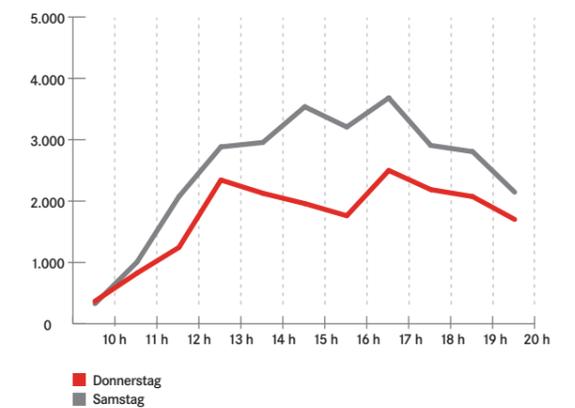
Vertrauen in den Einzelhandelsstandort Bremen haben. Insgesamt lässt sich bei der Betrachtung der Anbieterstruktur feststellen, dass der Angebotsmix die Bremer Innenstadt zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort formt. Besonders positiv ist der Umstand, dass trotz eines umfangreichen Einzelhandelsangebots außerhalb der Innenstadt in Form von Einkaufs- und Fachmarktzentren Leerstand innerhalb der 1A- und 1B-Lagen in Bremen keine Rolle spielt. Neben einem ansprechenden Angebot weist die Bremer Innenstadt insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis von filialisierenden Konzepten und inhabergeführten Geschäften auf. Den höchsten Filialisierungsgrad erreicht die Obernstraße mit fast 95 %; im Durchschnitt sind dies in der Innenstadt 75 %. Dahingegen fällt der Anteil der Filialisten in den 1B-Lagen naturgemäß etwas geringer aus, sodass in der Gesamtbetrachtung die untersuchten Bremer Haupteinkaufslagen eine Filialisierungsquote von rund 60 % aufweisen.



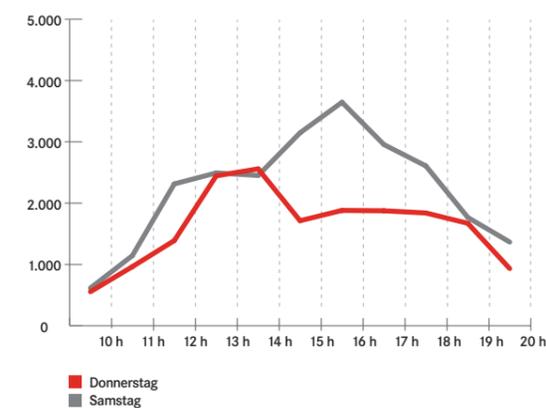
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Obernstraße



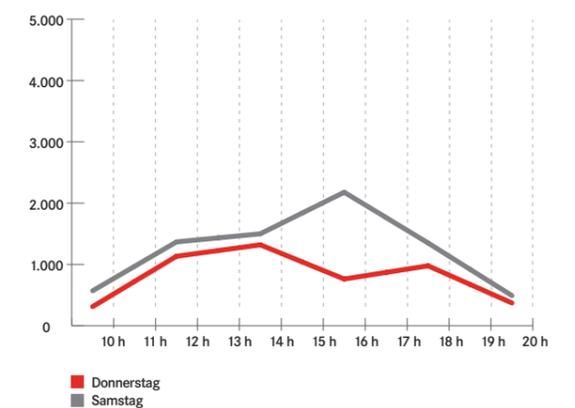
Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Sögestraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hutfilterstraße



Passantenfrequenz Bremer Innenstadt: Hanseatenhof





Fossil (Innenstadt)

Im Zuge umfangreicher Umbaumaßnahmen entstand in der Bremer Obernstraße ein Geschäft der Fossil Europe GmbH. Das Einzelhandelsunternehmen bietet seinen Kunden hochwertige Fashion-Produkte an – und reiht sich ein in die große Zahl qualitativvoller Einzelhändler in der Bremer City.

AKTUELLE PROJEKTE



Schnoor (Innenstadt)

Das mittelalterliche Gängeviertel „Der Schnoor“ in der Bremer Innenstadt ist Touristenattraktion und einzigartiger Standort für individuellen Einzelhandel zugleich.



Stadthaus Vegesack (Bremen-Nord)

Aus einem ehemaligen Kaufhaus entstand im Bremer Stadtteil Vegesack das Stadthaus – ein Zentrum für Behörden, Dienstleistung und Einzelhandel.

STABILE PREISNIVEAUS

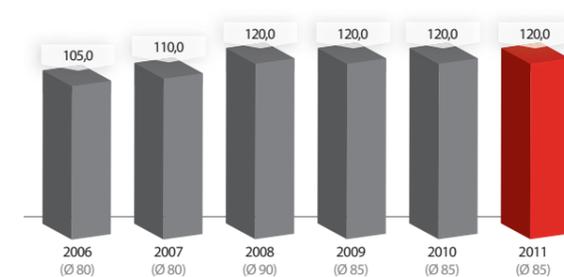
Vermietungsmarkt

Dass Bremen als Einzelhandelsstandort auch bei internationalen Filialisten Interesse erzeugt, bewies bereits die Eröffnung des britischen Modeanbieters Primark im Jahr 2009. In diesem Jahr eröffnete der britische Schuhanbieter Clarks in der Obernstraße seinen ersten in Eigenregie betriebenen Flagship-Store auf dem deutschen Markt. Weitere Filialisten sind auf der Suche nach geeigneten Geschäftsflächen in der Bremer Innenstadt, doch die Nachfrage insbesondere nach Flächen über 500 m² kann derzeit nicht befriedigt werden.

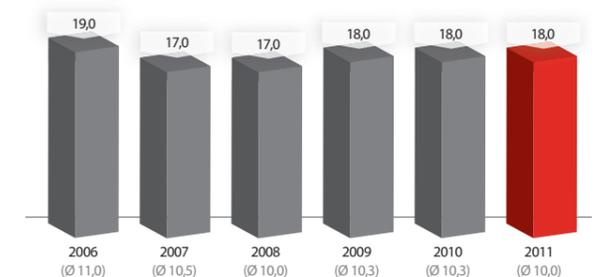
PERSPEKTIVE 2012

Die Beständigkeit des Bremer Einzelhandelsmarktes wird sich auch in 2012 fortsetzen, wobei die immer noch anziehende Konjunktur und steigende Einzelhandelsumsätze Chancen auf steigende Mieten in der Bremer Innenstadt eröffnen. Auch wenn es in 2012 zu keiner nennenswerten Ausweitung der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt kommen wird, werden attraktivierende Maßnahmen wie die geplante Einrichtung des BID Sögestraße dazu beitragen, dass die Bremer Innenstadt auch in Zukunft ein durch Kunden und Einzelhändler gesuchter Ort bleiben wird.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten in der Innenstadt €/m²



Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Stadtteillagen in €/m²



■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

MARKT FÜR WOHNUNGSIMMOBILIEN 2011

Bevölkerungsentwicklung | Preisniveaus | Prognosen



Weserufer (Überseestadt)

Leben am Fluss: In der Überseestadt sind mit dem Wohnquartier „Weserufer“ hochwertige Eigentumswohnungen entstanden.

WOHNUNGSSTANDORT BREMEN

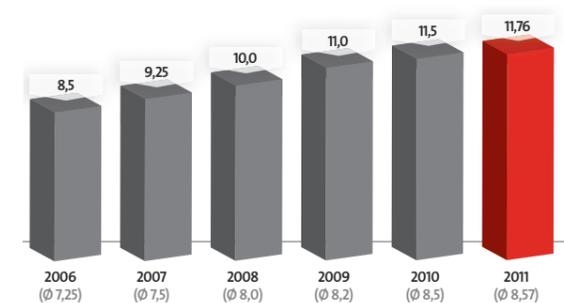
Stabile Bevölkerungsentwicklung

Bremen zählt mit ca. 550.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten in Deutschland. Entgegen dem gesamtdeutschen Trend weist die Hansestadt dabei eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Im Zeitraum 2005 bis 2010 konnten sogar leichte Zuwächse verzeichnet werden.

Kontinuierlich steigende Miet- und Kaufpreise

Die ansteigende Nachfrage spiegelt sich in der Mietentwicklung wider. Die Spitzenmieten für Geschossneubauten steigen seit 2005 permanent an und liegen derzeit bei 11,50 bis 11,75 €/m² Wohnfläche. Bestandsobjekte weisen stabil ein Niveau von 7 bis 9 €/m² Wohnfläche auf. Auch der Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich dynamisch in Bremen. So erhöhten sich die maximalen Verkaufspreise für eigengenutzte Geschosswohnungen zwischen 2005 und 2010 um 25 %. Gerade in Zeiten gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten gewinnt das Investment in die eigenen vier Wände an Attraktivität. Dabei profitiert Bremen insbesondere von seiner Aufenthalts- und Lebensqualität.

Entwicklung der Spitzenmietpreise in Bremen in €/m²

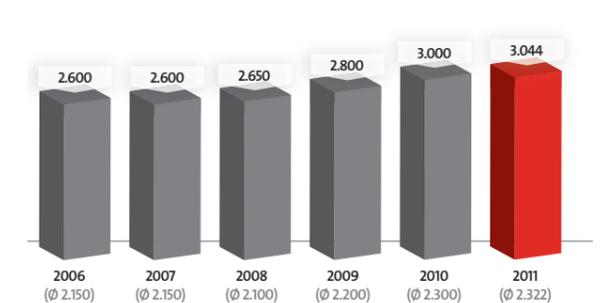


PERSPEKTIVE 2012

Es ist zu erwarten, dass sich der Wohnungsmarkt auch weiterhin dynamisch entwickelt. Sowohl bei den Bestands- als auch bei den Neubaumieten werden für die kommenden Jahre ansteigende Werte prognostiziert.

Diese positive Erwartungshaltung spiegelt sich auch auf dem Transaktionsmarkt wider. So wird für ältere Bestandsgeschossbauten derzeit das bis zu Fünffache der Jahresmiete gezahlt – im Jahr 2005 lag dieser Wert noch bei 13.

Entwicklung der Spitzenkaufpreise in €/m²



MARKT FÜR INVESTMENT 2011

Transaktion | Rendite | Preisniveaus

ERNEUT GRÖßERE TRANSAKTIONS-VOLUMINA

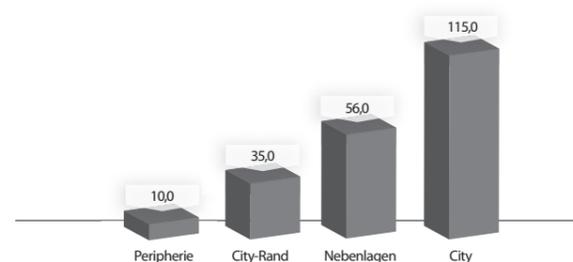
Dynamischer Transaktionsmarkt setzt sich fort

Die allgemeine Belebung im Investmentmarkt wirkt sich auch weiterhin positiv auf den Transaktionsmarkt Bremen aus. Insgesamt wird für 2011 216 Mio. € Umsatz prognostiziert. Dabei profitiert die Hansestadt von ihrem breiten Spektrum an attraktiven Nutzungsarten: Sowohl Einzelhandels- und Büroimmobilien als auch Logistikflächen werden nachgefragt. Das Jahr 2011 ist zudem von einem verstärkten Interesse an Entwicklungsgrundstücken und -immobilien geprägt. Hier spiegelt sich die positive Erwartung gegenüber dem Immobilienmarkt Bremen wider.

Renditeniveau weiterhin stabil

Das Renditeniveau für Büroimmobilien liegt weiterhin bei 6,4 %. Insbesondere Immobilien mit sehr guten Vermietungseigenschaften und Lagequalitäten werden nachgefragt – hier gibt es jedoch nur ein geringes Angebot. In diesem Jahr wurden wieder großflächige innerstädtische Einzelhandelsimmobilien gehandelt. So erwarb die DIC Asset AG das von der Galeria Kaufhof genutzte Gebäude im Rahmen eines Portfolio-Deals. Aber auch kleinteilige innerstädtische Flächen sind gefragt, wobei das Angebot auch hier sehr limitiert ist. In Spitzenlagen wird für Einzelhandelsimmobilien somit weiterhin ein Renditeniveau von 6 bis 6,3 % gesehen.

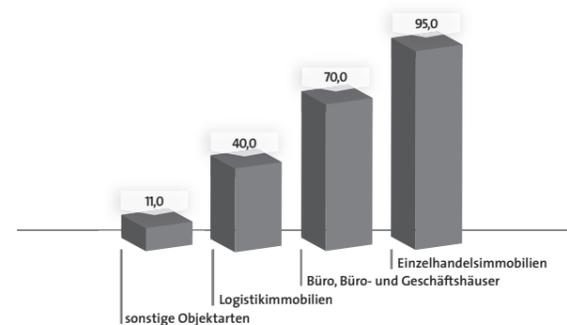
Transaktionsvolumina nach Lagen in Mio. €



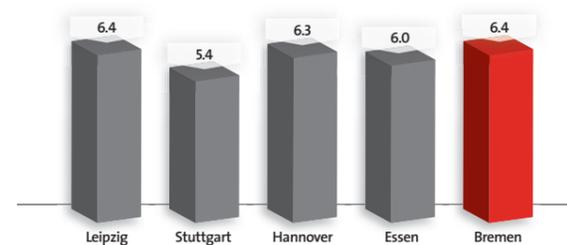
PERSPEKTIVE 2012

Es ist davon auszugehen, dass das weiterhin sehr hohe Preisniveau in den A-Märkten zu einem Nachfrageanstieg in den B-Märkten führen wird. Das Interesse von überregional und international agierenden Investoren am Immobilienmarkt Bremen mit seiner hohen Stabilität und Nachhaltigkeit wird daher zunehmen. Da die Marktattraktivität sowohl im Logistik- als auch im Einzelhandels- und Bürobereich hoch ist, wird die starke Nutzungsdiversifizierung bei den gehandelten Immobilien weiter anhalten.

Transaktionsvolumina nach Objektart in Mio. €



Nettoanfangsrenditen (zentrale Lagen) in Bremen und ausgewählten Vergleichsstädten in %





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