

Pressemitteilung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH:

Rekorde und Vorsicht prägen Bremer Immobilienmarkt

WFB veröffentlicht „Immobilienmarkt-Report Bremen 2022“

- **Büroflächen: Umsatz erreicht 2021 neuen Rekordwert**
- **Logistikimmobilien: Bestand übersteigt 3,2 Millionen Quadratmeter, kaum Leerstand**
- **Investments: Rekordvolumen in 2021, Zurückhaltung in 2022**

Bremen, 26. September 2022. „Rekordwerte für das Jahr 2021 und Zurückhaltung in den ersten Monaten des aktuellen Jahres: Der Rückblick auf den Bremer Immobilienmarkt zeigt ein durchaus uneinheitliches Bild“, erläutert Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, die Lage auf dem Bremer Immobilienmarkt. „Doch trotz weltwirtschaftlicher Herausforderungen bietet Bremen nach wie vor ausgezeichnete Chancen bei Logistikimmobilien, Investitionsobjekten oder der Neuentwicklung von Quartieren.“ Alle Informationen und Zahlen dazu bietet der jetzt erschienene „Immobilienmarkt-Report Bremen 2022“. Die Daten hierzu lässt die WFB jedes Jahr von renommierten Analytinnen und Analysten erheben.

Büroimmobilien: neuer Rekord beim Flächenumsatz

Mit einem Umsatz von rund 145.000 Quadratmetern erzielte der Markt für **Bürovermietungen** 2021 das beste Ergebnis seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1994. Damit wurden die bereits hohen Werte der vergangenen beiden Jahre deutlich übertroffen (jeweils knapp über 100.000 Quadratmeter). Geprägt wurde das Marktgeschehen durch einige großvolumige Mietabschlüsse. Nachdem auf dem Markt für Büroimmobilien die Verunsicherung durch die Corona-Pandemie und die vermehrte Homeoffice-Nutzung gerade abgeklungen war, sorgt seit Beginn des Jahres 2022 der Russisch-Ukrainische Krieg für Zurückhaltung. Im ersten Halbjahr wurde ein

Flächenumsatz von knapp 40.000 Quadratmetern generiert, überwiegend durch kleinteilige Vermietungen.

„Noch ist nicht abzusehen, wie sich die aktuellen geopolitischen Entwicklungen, das veränderte Zins- und Finanzierungsumfeld sowie die steigenden Baukosten im Verlauf des Jahres 2022 auswirken werden“, so Heyer. „Die Auftragsbücher sind gut gefüllt mit attraktiven Projekten. Allerdings wirken sich nun die anziehenden Baupreise sowie die Materialknappheit auf das erwartete Neubauvolumen aus.“

Die Gebiete jenseits der klassischen **Bürostandorte** bekommen schon im dritten Jahr in Folge mehr Bedeutung. Mit einem Umsatzanteil von 40 Prozent lagen periphere Standorte deutlich vor den übrigen Lagen im Bremer Stadtgebiet. Die Bremer City war mit rund 20 Prozent die zweitstärkste Teillage, gefolgt von den Bürozentren in der Airport-Stadt (17,7 Prozent) und der Überseestadt (14,3 Prozent).

Fertiggestellt wurden nur 32.600 Quadratmeter **neue oder sanierte Bürofläche**. Für Bauverzögerungen sorgten Engpässe bei den Baumaterialien und bei Fachkräften. Für 2022 ist mit knapp über 80.000 Quadratmetern Neubaufäche eine deutlich höhere Zahl geplant. Hinzu kommen 25.000 Quadratmeter an Sanierungen. Die **Leerstandsquote** erhöhte sich leicht, liegt aber nach wie vor auf einem niedrigen Niveau von 3,3 Prozent.

Das **Mietniveau** stieg in allen Teillagen deutlich. Bei den Spitzenmieten in der Überseestadt kletterten die Preise nach kurzem Rückgang im Jahr 2020 wieder auf das Vor-Corona-Niveau von 14 Euro/m² (Report 2021: 11,20 Euro). Auch das Durchschnittsniveau stieg durch die hohe Nachfrage um 30 Cent auf 11,50 Euro/m². Auch in der City stiegen die Mieten, in der Spitze auf 13,80 Euro/m² (Report 2021: 13,30 Euro). Die Spitzenmiete in peripheren Lagen liegt bei 9,60 Euro/m².

Logistikimmobilien: kräftige Nachfrage

„Die Lage auf dem Logistik-Immobilienmarkt ist nun zum dritten Mal durch die Corona-Pandemie und zusätzlich durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Trotz dieser Situation zeigen sich gute Werte beim Umsatz und kaum Leerstände“, berichtet Andreas Heyer. „Das spricht für die wichtige Rolle des Bremer Marktes im Zusammenspiel von Lieferketten und Versorgungssicherheit. Zugleich steigen die Anforderungen, denn Gewerbeflächen werden immer knapper.“

In Bremen stieg der **Bestand** an Logistikhallenflächen leicht auf 3,238 Millionen Quadratmeter, erfasst wurden rund 250 Logistikimmobilien. Der **Flächenumsatz** 2022 liegt mit 218.100 Quadratmetern (Vorjahr: 366.000 Quadratmeter) in der Größenordnung des Jahres 2020. Ein denkbar knapper **Leerstand** von 1,54 Prozent (Vorjahr: 3,83 Prozent) deutet allerdings darauf hin, dass der Bedarf höher ist. Der bundesweit marktübliche Leerstand liegt bei 3 bis 5 Prozent.

Während vergleichbare Standorte komplette Regionen in den Flächenbestand einrechnen, beziehen sich die Zahlen dieses Reports ausschließlich auf die Logistikflächen in der Stadt Bremen. Auch Immobilien innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen werden nur dann eingerechnet, wenn sie aufgrund von Outsourcing dem Markt zur Verfügung stehen. „Mehr als 50 Prozent der Logistikhallenflächen der gesamten Metropolregion Bremen/Oldenburg befinden sich in Bremen. Das unterstreicht einmal mehr die Dimension des hiesigen Marktes und macht die aktuellen Zahlen umso bemerkenswerter“, unterstreicht der WFB-Geschäftsführer.

Die **Mieten** für Logistikimmobilien steigen im Durchschnitt leicht auf 3,38 Euro/m² (Vorjahr: 3,36 Euro/m²). Neuwertige Immobilien erzielen Kaltmieten bis zu 5 Euro/m². Bei 45 Prozent der Bestandsimmobilien liegen diese zwischen 2 und 4 Euro/m². Die durchschnittlichen Mieten in den Big-5-Ballungsräumen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München und Düsseldorf liegen zwischen 6,30 und 8,50 Euro/m².

Einzelhandelsimmobilien: Quartiersentwicklungen sorgen für neue Impulse

In die Bremer Innenstadt zieht es wieder mehr Besucher:innen, die Anzahl der Passantinnen und Passanten liegt fast wieder auf dem Niveau vor der Corona-Pandemie. Zudem sorgen Projektentwicklungen wie das Balgequartier oder das Lebendige Haus für neue Impulse in der Innenstadt. In bester Citylage ist ein Möbelhaus in das ehemalige Galeria-Kaufhof-Gebäude eingezogen. Ein Besuchermagnet soll das Kontorhaus am Markt werden: Auf 1.000 Quadratmetern entsteht unter anderem Bremens neues Stadtmusikanten- und Literaturhaus.

Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** stieg auf 3.988,2 Millionen Euro (Report 2021: 3.686,2 Millionen Euro), der **Umsatz** im Einzelhandel auf 3.731,6 Millionen Euro (Report 2021: 3.546,7 Millionen Euro). Die **Mieten** in der Innenstadt liegen in der Spitze bei 112 Euro/m² (Report 2021: 115 Euro/m²), in den Stadtteilen bleibt der Wert bei den Spitzenmieten konstant bei 18,50 Euro/m².

Wohnimmobilien: Anstieg bei Baukosten und Kaufpreisen

Höhere Baukosten, Zuwanderung und die steigende Zahl der Haushalte setzen den Markt für Wohnimmobilien nicht nur in Bremen unter Druck. Neu gebaut wurden überwiegend Geschosswohnungen, also Gebäude mit mindestens drei Wohnungen. Sie machten 83 Prozent aller Genehmigungen und 84 Prozent aller fertiggestellten Gebäude aus. Bis Ende des Jahres 2025 sollen rund 10.000 neue Wohneinheiten im Bremer Stadtgebiet entstehen, die Vielzahl an Neubauvorhaben soll die starke Nachfrage auffangen.

Die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen stiegen in der Hansestadt um 7,1 Prozent (Report 2021: 3,8 Prozent) und liegen im Durchschnitt bei 4.500 Euro/m². Im Spitzensegment wurden bis zu 5.500 Euro/m² erzielt (Report 2020: 5.250 Euro/m²).

Wie in den Vorjahren stieg das Kaufpreisniveau erneut stärker als das Mietniveau. Die aktuellen Zinsentwicklungen werden in den nächsten Jahren voraussichtlich zu einer Stabilisierung der Kaufpreise führen. Die **Mieten** für Neubauten erreichten 2021 in Bremen im Spitzenbereich 14,30 Euro/m². Das

entspricht einer Steigerung von 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete in Neubauten betrug rund 12 Euro/m², eine Erhöhung um 4,3 Prozent.

Investmentmarkt: Rekordjahr 2021, Trendumkehr 2021

Das **Investmentvolumen** des Jahres 2021 erreichte mit 576 Millionen Euro knapp das Rekordergebnis von 2017 (577 Millionen Euro). Im ersten Halbjahr 2022 wurden jedoch ein Viertel weniger Transaktionen getätigt als im Vorjahresvergleich.

„Investierende agieren in dem aktuell veränderten Finanzierungsumfeld deutlich vorsichtiger. Insbesondere größere Transaktionen werden vorerst aufgeschoben oder einer genaueren Prüfung unterzogen.“, erläutert Andreas Heyer. „Für das Jahr 2022 halten wir ein deutlich geringeres Transaktionsvolumen für wahrscheinlich. Wie hoch dieses am Ende ausfällt, wird davon abhängen, wie schnell Käufer:innen und Verkäufer:innen bei den aktuellen Herausforderungen und der noch fehlenden Marktevidenz Objektpreise finden, die für beide Seiten akzeptabel sind.“

Neben einigen außergewöhnlich großen **Transaktionen** prägten 2021 hauptsächlich kleine und mittlere Volumen den Markt. Rund die Hälfte aller Deals bewegte sich im Preissegment bis 25 Millionen Euro.

Bei den **Objektarten** war vor allem die Assetklasse Büro mit einem Volumen von rund 190 Millionen Euro und einem Marktanteil von circa 33 Prozent nachgefragt. Knapp dahinter lagen Logistik- und Produktionsimmobilien mit einem Volumen von rund 185 Millionen Euro und 32 Prozent Umsatzanteil. Das Ergebnis dieser Gebäudekategorie hat sich im Jahresvergleich nahezu verdoppelt.

Periphere **Lagen** sowie die Bürozentren machten zusammen rund 80 Prozent des Transaktionsvolumens aus. Dabei umfasste die Peripherie ein Investmentvolumen von rund 230 Millionen Euro. Die Bürolagen

(Überseestadt, Airport-Stadt, Technologiepark/Universitätsumfeld) kamen auf 250 Millionen Euro.

Der „Bremer Immobilienmarkt-Report 2022“ kann bei der WFB kostenlos angefordert werden, telefonisch unter 0421-9600 121 oder per E-Mail an thorsten.tendahl@wfb-bremen.de. Die Broschüre steht zudem unter www.wfb-bremen.de zum Download bereit.

Presse-Kontakt / verantwortlich: Juliane Scholz, Pressesprecherin und Leiterin Unternehmenskommunikation, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Telefon 0421- 96 00 128, juliane.scholz@wfb-bremen.de

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH ist im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen für die Entwicklung, Stärkung und Vermarktung des Wirtschafts- und Erlebnisstandortes Bremen zuständig. Ihr vorrangiges Ziel ist es, mit ihren Dienstleistungen und Angeboten zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Bremen beizutragen und der bremischen Wirtschaft gute Rahmenbedingungen für den unternehmerischen Erfolg zu bieten. Weitere Informationen: www.wfb-bremen.de.