

DAVE BREMEN

B WIE BREMEN

BREMEN PUNKTET ALS SEHR STABILIE B-STADT –
IN ALLEN ASSETKLASSEN.

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DUSSELDORF

BREMEN PUNKTET ALS SEHR STABILE B-STADT

IN ALLEN ASSETKLASSEN!

Das Bundesland Bremen bietet grundsätzlich auch für das Jahr 2014/2015 in allen Assetklassen außerordentlich stabile, annähernd »planbare« Märkte und eine hervorragende Markttransparenz. Die Renditen

ordentlich stabil bis leicht steigend weiterhin in den Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Bremen profitiert vom Reurbanisierungstrend, ferner von hervorragenden Flächenpotentialen in der Bremer Überseestadt, dem vielfach prämierten trimodalen Güterverkehrszentrum, einem seit Jahren etablierten Technologiepark im Umfeld der einzigen Exzellenz-Universität im Norden unserer Republik.

In Verbindung mit der neuen Citycenter-Entwicklung – Ansgaritor-Quartier – wird auch zukünftig der unmittelbare City-Handelsflächenanteil signifikanter steigen, die Ausschreibung hat hier unlängst Sonae Sierra gewonnen, mit beraten durch unser Haus.

Als ein seit fast 100 Jahren am Markt tätiges Immobilienberatungsunternehmen sind wir stolz auf unsere Hansestadt, unser ca. 50-köpfiges Team berät Sie ganzheitlich in allen relevanten Assetklassen und erbringt unsere Dienstleistung transaktionsbezogen als auch rein beratend.

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Die Einzelhändler am Standort Bremen können auf ein Kundenpotential von weit über 1 Mio. Einwohnern zurückgreifen. Neben den ca. 600.000 Einwohnern der Stadt Bremen ist auf diverse, kaufkräftige Umlandgemeinden zu verweisen, ferner auch auf den Oldenburger Raum mit einer ausgemacht hohen Kaufkraft. Bremen als einzige Großstadt im Nordwesten Deutschlands profitiert hier deutlich und bietet eine Zentralitätskennziffer von 120,4 – deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Nachfrage in 1A-Lagen der Innenstadt ist stabil und sehr hoch, nach wie vor fehlen insbesondere großzügig bemessene Einzelhandelsflächen in Top-Lagen.

in praktisch allen Assetklassen übertreffen mitunter nicht unerheblich jene in den sogenannten A-Städten – aber was heißt letztlich auch A-/B-Stadt?!

In puncto Leerstandquote am Büromarkt, Renditen am Logistik- und Industriemarkt sowie wohnwirtschaftliche Vermietungsstände darf sich Bremen als absolute »A-Stadt« artikulieren. Ein zu geringes Angebot an Handelsflächen mit heute nur ca. 17 % Anteil in 1A-Citylagen komplettiert die auch diesbezüglich gute Performance des Bremer Marktes hinsichtlich der stark nachgefragten, knappen Handelsimmobilien.

Von daher darf in diversen Segmenten »Bremen« ohne Zweifel auch als »A-Stadt« für Investoren bezeichnet werden – mit auch demografisch hervorragenden, belastbaren Perspektiven! Neuste Untersuchungen des Institutes GEWOS sehen Bremen nach wie vor außer-

Aktuelle Ansiedlungen von Jack & Jones, Snipes in der Sögestraße sowie Zara, Gerry Weber, Tamaris und Marc O'Polo in der Obernstraße zeigen die Dynamik auch des Bremer Marktes – bei knappem Flächenangebot. Der Eigentümerwechsel der »Karstadt-Immobilie« in 2014 wird auch zukünftig auf diesen Standort ein besonderes Schlaglicht werfen und lässt Raum für Spekulationen.

Bremen erwartet zudem die Ansiedlung von ehemals reinen Online-Händlern – auch dieses wird den Standort und die Stadt zukünftig mit einem geänderten Handelsbesatz prägen, ebenso dokumentieren sich in dieser Dynamik die zukünftig höheren Lebenszyklusaufwendungen und Professionalisierungen zum Produkt Handelsimmobilie.

DER INVESTMENTMARKT

Fachzeitschriften, Banken und Stakeholder propagieren es seit vielen Monaten – die stabilen B-Städte kommen! Ausgewogen regelmäßig im Kaufpreis-Mieteverhältnis, außerordentlich belastbare, transparente Zahlenwerke seit Jahren und Jahrzehnten – für Investoren eine Bank. Das Gesamttransaktionsvolumen am Standort wird sich auch im Jahre 2014 auf ca. 180 bis 200 Mio. Euro belaufen. Einzeltransaktionen am Standort werden dominiert im Volumen zwischen 5 bis 20 Mio. Euro. Aktuell konnte der »Wesertower« im Kaffee-Quartier an einen internationalen Investor exemplarisch vermittelt werden, gleichermaßen steht das Projekt »Bahnhofsvorplatz« in den Startlöchern mit einem Volumen von ebenfalls vermutlich um 80–100 Mio. Euro.

Unser Haus begleitet seit Jahren und Jahrzehnten diverse Transaktionen für Stiftungen, Family Offices und institutionelle Kunden – regelmäßig diskret, wie es für den Standort und die Assetklasse typisch und signifikant ist. Ständig halten wir eine ausgewählte Anzahl von Objekten im Volumina zwischen 1 bis 30 Mio. Euro vor – beschaffen im Auftrage unserer Kunden selektiv und individuell, vermarkten gleichermaßen am Standort im Auftrage diverser Bestandshalter bei Portfolioumschichtungen.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

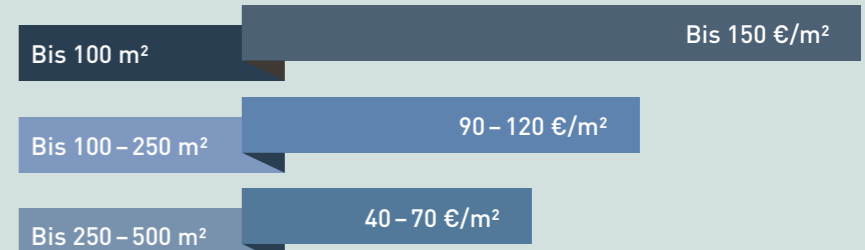
Bremen bietet seit vielen Jahren im nationalen Vergleich eine Top-Position aufgrund seiner geringen Büro-Leerstandquote von um 3,5 %. Insgesamt verfügt der Markt über Bestandsflächen von ca. 3,5 Mio. m²,

die Büroflächenumsätze belaufen sich seit Jahren und im Durchschnitt zwischen 80.000 bis 100.000 m² p.a. Auch für das Jahr 2014 prognostiziert unser Haus einen Flächenumsatz von um knapp 90.000 m².

Die Spitzenmiete hat sich am Standort in den letzten Jahren leicht auf ca. 13,50 bis 14,00 €/m² erhöht, aktuell ergeben sich viele Neubauvorhaben im citynahen Bereich der Überseestadt. Ferner wird sich ein signifikantes, erstmals in dieser Form seit Jahren realisiertes Neubauvolumen von Büroflächen im neuen Citycenter – »Ansgaritor-Quartier« – ab vermutlich 2017/2018 ergeben.

Gute Bestandsobjekte werden am Standort mit Kaltmieten von 8,50 bis 9,50 €/m² taxiert. In Bremen haben sich über Jahre vier signifikante Büroinvestment-Mietmarktstandorte herauskristallisiert:

Handelsmieten (1a Lage)



1.City: Die Bremer City wird dominiert durch Bestandsobjekte aus den 50-er bis 80-er Jahren – ferner durch ein geringes Aufkommen von Neubauvorhaben. Aktuell wird – wie o.g. – durch die Bebauung des Bahnhofsvorplatzes als auch durch das erwähnte neue Ansgaritor-Quartier zukünftig ein Neubau-Büroflächenangebot in signifikanter Höhe entstehen. Neubau-Spitzenmieten am Standort bewegen sich zwischen 12,00 und 14,00 Euro kalt pro m², aufgrund der gestiegenen Baukosten ist zukünftig mit einer leicht weiter steigenden Spitzenmiete zu rechnen.

Starke Branchen am Standort sind die Nahrungsmittel- und Automobilindustrie, ferner regional und überregional agierende Sozietäten, Ingenieurgesellschaften sowie ein starkes Cluster auch der Kreativwirtschaft. Finanz- und Versicherungswirtschaft sind weiterhin elementarer Bestandteil

»Früher aufstehen, beweglich bleiben, Möglichkeiten entgegengehen, anstatt ihnen nachzulaufen: Das hält mich fit. Sportlich – auf meiner Joggingstrecke durchs grüne Bremen – genauso wie geschäftlich.« Jens Lütjen, Geschäftsführender Gesellschafter Robert C. Spies Gruppe

der City-Büroimmobilien mit häufig sehr langfristigen Standortentscheidungen.

Der Standort wird seit Jahren auch geprägt durch national und international orientierte Wettbewerbsverfahren – unlängst u. a. mit prämierten Entwurfssiegern Delugan Meissl, Bruno Fioretti Marquez u. A.

2. Technologiepark: Ein Standort, der die Bremer Exzellenzuni beheimatet, sowie diverse forschungs- und wissenschaftsorientierte Unternehmen, die den Bildungs- und Forschungsstandort »Bremen« nachdrücklich unterstreichen und dokumentieren. Niedrigste Leerstandsquoten auch hier, moderne Architektur und belastbare Renditen für Investoren prägen diesen Standort. Spitzenmiete hier ca. 11,50 Euro/m², durchschnittliche Kaltmiete für moderne Flächen ca. 9,00 Euro /m².

3. Überseestadt: Die Bremer Überseestadt boomt! Sowohl wohnwirtschaftlich als auch im Bereich von Büroinvestitionen sind in den vergangenen acht Jahren praktisch alle Objekte sehr schnell vom Markt absorbiert worden. Das Mietpreinsniveau für Büromieten – bei sehr günstigen Grundstücks-Einstandswerten (!) hat annähernd das Niveau im unmittelbaren Citybereich erreicht bzw. bietet hier Investoren regelmäßig Kaltmieten zwischen 10,50 und 12,00 Euro/m². Für bestimmte »Landmarkobjekte« in Teilen auch schon leicht darüber. Die Überseestadt bietet zwischenzeitlich sowohl Konzernen, Sozietäten, der Kreativ- und IT-Wirtschaft ein modernes, innovatives Ambiente mit zum Teil herausstechenden, innovativen Architekturstrukturen und Konzepten.

4. Airportcity: Der vor ca. 20 Jahren neu entwickelte Bürostandort hat sich in Bremen absolut etabliert. Insbesondere die Europa Center AG hat hier maßgebliche Investitionen über zwei Jahrzehnte getätigt mit großem Erfolg. Das Mietflächenangebot bietet heute insbesondere auch Konzernen und international agierenden Firmen eine hohe Standortqualität in Verbindung mit bester infrastruktureller Anbindung sowie einer unmittelbaren Nähe zum Flughafen. Hotelfazilitäten, Straßenbahnanbindung, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein durchschnittliches Mietniveau von um 9,00 €/m² kalt unterstreichen die belastbaren, guten Rahmenbedingungen.

einen Vermietungsstand von um 99 %!

Bremen profitiert von der Reurbanisierung, neue, diesbezüglich viel flexiblere Bebauungspläne im unmittelbaren Citybereich zum Thema »Wohnen« dokumentieren diese Entwicklung eindrücklich. Behutsame innerstädtische Verdichtungen, Umnutzungskonzepte – die unser Haus auch aktuell im Auftrage der Stadtgemeinde berät – zeugen auch von einer diesbezüglich hohen Dynamik und von neuen Möglichkeiten für ältere, strukturell häufig nicht mehr zeitgemäße Liegenschaften aus den 50er bis 80er Jahren. Selbige mit in Teilen altem Baurecht oder mit außerordentlich interessanten Standorten werden zukünftig noch mehr in den Fokus geraten. Gleichermäßen ergeben sich aktuell noch Flächenreserven zum Thema »Wohnen« und diesbezügliche Investoren im Bereich der Überseestadt – citynah und mit Wasserbezug – die unser Haus berät für Einzelinvestoren und große en-bloc-Transaktionen.

Wohnungsmieten im Spitzensegment sowie bei Neubau-Erstbezügen liegen derzeit und in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße bei ca. 10,00 bis 12,00 €/m² kalt, in Ausnahmen auch leicht darüber.

Günstige Lagen sind am Standort nach wie vor mit 5,00 bis 6,00 €/m² interessant quotiert, häufig für Investoren und Erwerber von Portfolien mittel- und langfristig sehr interessant und in bester Weise mit Value Add-Charakter.

Unser Haus berät aktuell diverse regionale und überregionale Investoren – in Teilen auch aus etablierten A-Städten, da Bremen hier eine hervorragende »Ventilfunktion« als Standort bietet. Häufig nicht zum Schaden der Renditekalkulation, die regelmäßig oberhalb der klassischen A-Standorte liegt. Letztere wird in Teilen auch unterstützt durch Baukostenkalkulationen, die häufig günstiger als in Großmetropolen sind – durch leistungsfähige Anbieter aus kleineren Umlandgemeinden.

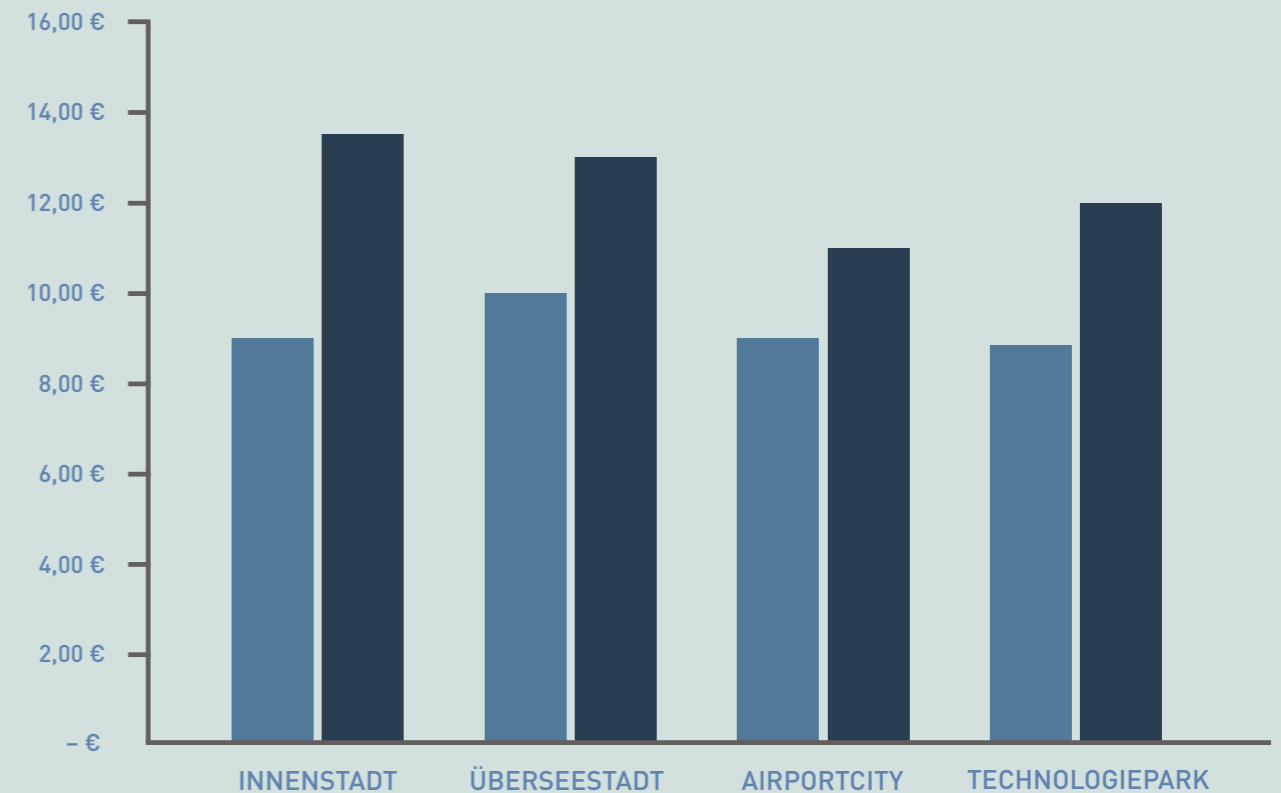
Aktuell wird es losgelöst davon auch am Standort Bremen für hoch attraktiv gelegene Neubau-Entwicklungen en bloc nicht einfach, Renditen von brutto »5% +X« zu realisieren. Bestandsobjekte mit guter bis sehr guter Qualität werden mit Kaufpreis-Mietverhältnissen von regelmäßig dem 15- bis 18-fachen gehandelt.

Das Angebot auch hier knapp und gering, praktisch alle Transaktionen laufen außerhalb des Internets und der klassischen Marketingmaßnahmen – vielmehr auf Basis bestehender Netzwerke und vorgemerakter Kunden.

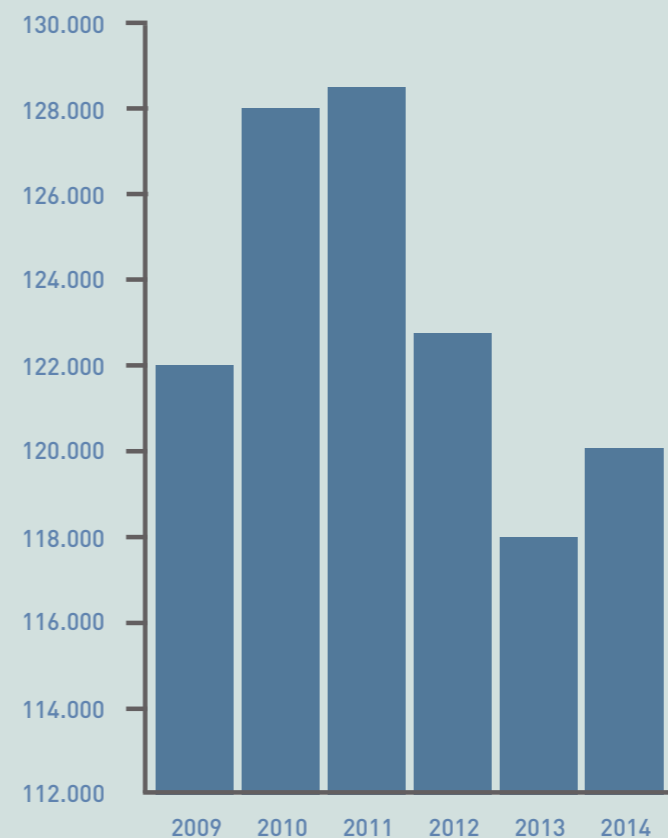
DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

Bremen ist stabil – es gibt praktisch keine Leerstände in innerstädtischen Wohnimmobilien. Auch die größte, städtische Wohnungsgesellschaft Gewoba vermeldet

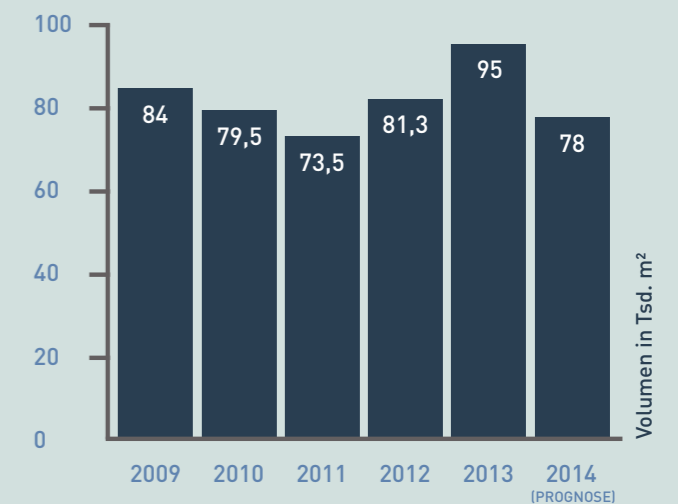
MIETEN IM ÜBERBLICK



LEERSTAND BÜRO 2009 BIS 2014



FLÄCHENUMSATZ BÜRO



DER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN

Als traditionelle Handels- und Hafenstadt bietet Bremen mit Bremerhaven hervorragende Standortfaktoren für Logistikimmobilien und diesbezügliche Investitionen.

Bremen mit seinen angrenzenden autobahnnahe Gemeinden im niedersächsischen Umland verfügt insgesamt über Hallen- und Produktionsflächen von ca. 4,3 Mio. m² - ebenerdig bzw. auf Rampenniveau!

Unser Haus berät mit fachlich hoch versierten Spezialisten diese Assetklasse, sprechen Sie uns an, ob Bestand, Neubau oder Projektentwicklung, gerne sind wir für Sie und Ihre Vermietungs-, Refurbishment- oder Neubauwünsche da.

Diverse Neubauten wurden insbesondere im Bereich der Automobilzulieferer und im Umfeld des Mercedes-Benz Werkes mit ca. 16.000 Angestellten nachgefragt und angemietet. Die Kaltmieten belaufen sich hier re-

8 und 10 %. Die Nachfrage hat sich auch hier deutlich verstärkt.

TRENDS 2014 / 2015

Unser Haus geht davon aus, dass die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen en bloc-Transaktionen von Family Offices, Stiftungen und institutionellen Anlegern auf einem sehr hohen, stabilen Niveau verbleibt – auch unter Berücksichtigung der sehr guten Mietmärkte. Gleiches gilt für die Assetklasse »Logistik«, die auch unter Berücksichtigung geringerer mietvertraglicher Laufzeiten bei hoher Drittverwendungsfähigkeit die weitere Akzeptanz der Stakeholder erfährt.

Büroimmobilieninvestments bleiben selektiver in der Neubaukonfiguration, Top-Bestandsobjekte bei Nachfragern und Bestandshaltern nach wie vor hoch beliebt – auch unter Berücksichtigung der etablierten, höchst niedrigen Leerstandsquoten an den etablierten Bürostandorten Technologiepark, Überseestadt, Airport sowie den unmittelbaren Citybereich.

In Sachen Einzelhandel ist endlich der Zuschlag zum Bau des Ansgaritor-Quartiers im Juli 2014 erfolgt, ein wichtiges Signal für den weiteren Aufbruch in der wunderschönen Altstadt Bremens mit seinem hohen Tourismus- und Besucheraufkommen.

Bremen – unser Heimatstandort seit fast 100 Jahren – wir beraten Sie sehr gerne mit 50 Spezialisten in allen Assetklassen – nachhaltig und individuell.

JENS LÜTJEN, GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER

ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG, BREMEN



Bremen: Am Weserterminal.

Nationale und international ausgerichtete Unternehmen – wie zum Beispiel ArcelorMittal, die BLG und das Mercedes Werk mit seinen diversen Zulieferern – dokumentieren die hohe Bedeutung für die Assetklasse »Logistik« nachdrücklich. Statistisch sind über 1.600 Unternehmen in der Region in enger Vernetzung zur Logistik bzw. alleine ca. 45.000 qualifizierte Mitarbeiter sind in diesem Bereich unmittelbar involviert. Eine stolze Zahl!

Die Bedeutung artikuliert sich auch in dem Hauptsitz der Bundesvereinigung Logistik – BVL – am Standort Bremen, Technologiepark. Ferner dokumentiert auch die Jacobs Uni mit ihren hoch anerkannten Logistik-Studiengängen die Bedeutung in Ergänzung zu diversen, sonstigen Ausbildungsbereichen vor Ort.

gelmäßig auf ca. 4,00 bis 4,50 Euro pro m². Bestandsimmobilien – »Light Industrial« und klassische Logistikimmobilien erfreuen sich ebenfalls einer hohen Nachfrage, die Miete beläuft sich hier im Mittel auf ca. 3,10 Euro kalt pro m², einfache Kalthallen sind am Standort mit durchschnittlich um 2,00 Euro kalt pro m² anmietbar.

Die hohe Nachfrage und das knappe Flächenangebot dokumentieren eine Leerstandsquote, die seit Jahren unterhalb von 3 % liegt und ein gutes Umfeld für Investoren nachdrücklich dokumentiert.

Renditen in dieser Assetklasse sind geprägt durch ein Kaufpreis-Miete-Verhältnis im Bereich des 10- bis 13-fachen – in Einzelfällen und bei absoluten Core-Immobilien auch darüber. Light-Industrial Immobilien bieten am Markt sehr häufig Anfangsrenditen zwischen

FAST FACTS

Flächenumsatz	p.a. 78.000 m ²
Spitzenmiete	13,50–14,00 Euro/ m ²
Durchschnittsmiete	8,50–9,50 Euro/ m ²
Leerstandsquote	3,5%
Flächenbestand	3,45 Mio. m ²



DAVE BREMEN WIRD VERTRETEN DURCH:

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG • NIEDERLASSUNG BREMEN • JENS LÜTJEN
DOMSHOF 21 • 28195 BREMEN • TEL.: 0421 1 73 93-11 • E-MAIL: J.LUETJEN@ROBERTCSPIES.DE
WWW.ROBERTCSPIES.DE