



STÄDTE - REPORT

BREMEN

Büromarkt

„Die erste Reihe ist besetzt“

2010 hat sich der Bremer Büromarkt nach dem gravierenden Einbruch von 2008 weiter stabilisiert.

„Angesichts der Tatsache, dass der Umsatz in der zweiten Jahreshälfte traditionell anzieht, konnte das 1. Halbjahresergebnis von rund 34.000 m² deutlich verbessert werden. 2010 konnte eine Fläche von rund 85.000 m² neu vermietet werden. Damit lag das Volumen leicht über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, als ein Volumen von ca. 82.000 m² registriert werden konnte. Leichte Zuwächse gab es auch beim Mietniveau, das in der City im mittleren Segment bei nunmehr 8,50 Euro/m² (Vorjahr: 8,00 Euro/ m²) liegt und in der Spitze 12,50 Euro/m² beträgt.

Die anteilig größten Umsatzzahlen konnten auch 2010 in der Überseestadt notiert werden, wo eine Fläche von rund 10.000 m² neu vermietet wurde. Ein auf den ersten Blick ansehnlicher Wert, den Jens Lütjen jedoch mit den Worten „Es hätte mehr sein können“ kommentiert. Doch weil das Angebot beispielsweise im Bereich des Kaffeequartiers und des Europahafens deutlich zurückgegangen sei, habe man der vorhandenen Nachfrage ansiedlungswilliger Unternehmen nicht immer entsprechen können. Dazu Jens Lütjen: „In der Überseestadt könnten durchaus mehr Projekte und Flächen vermittelt werden – sofern sie denn bereits in Bau oder in ihrer Projektierung fortgeschritten wären.“

Abhilfe sei jedoch zumindest mittelfristig in Sicht. Für die Überseestadt biete der „Schuppen 1“, dessen grundlegender Umbau jetzt gestartet wurde, noch eine gewisse Angebotsreserve, weitere Objekte sind in Vorbereitung. Festzuhalten bleibe jedoch, dass die Spitzenlagen direkt am Wasser im Rahmen der bisherigen Erschließung mittlerweile nahezu komplett vergeben seien. Jens Lütjen: „Die erste

Reihe ist weitgehend besetzt. In ausgesuchten Lagen sind Flächen knapp“.

Mit dem Areal „Hafenkante“ komme ab 2011 eine weitere Angebotsreserve an den Markt, was Jens Lütjen als „sehr schöne, wichtige Fortentwicklung in der Überseestadt“ einstuft. „Wir gehen davon aus, dass es angesichts der Knappheit in der ‚ersten Reihe‘ vergleichsweise schnell dazu kommen wird, weitere Grundstückslagen in dahinter liegenden Bereichen zügig zu vermarkten und zu projektieren.“

Am Technologiepark, im Areal um die Universität, konnte für die Inovalis Asset Management GmbH ein 50 %iger Leerstand im Gebäude durch drei Großvermietungen, vermittelt durch die Firma Robert C. Spies, komplett absorbiert werden. Das Gebäude ist damit voll vermietet. Der Technologiepark braucht dringend Investitionen, da Restflächen praktisch kaum noch in größeren, zusammenhängenden Strukturen vorhanden sind – so die Firma Robert C. Spies.



Bürohaus „Unicom“, Technologiepark, vermietet durch die Firma ROBERT C. SPIES

Die Auswertung der Jahreszahlen ergab zudem, dass das Angebot an Büro- und Gewerbeflächen im Bereich der Airport-

City zurzeit ausreichend ist und sich hier durchaus Angebotsreserven ergeben. Dennoch fehle es im unmittelbaren Bereich der Airport-City an Flächen des täglichen Bedarfs. „Hier sehen wir absolut Potential“, heißt es aus dem Hause Robert C. Spies. Auch im Technologiepark zeichne sich seit Monaten ein sehr positiver Nachfragetrend ab, sodass kaum noch signifikante Angebotsreserven vorhanden sind. Deshalb wird nach Einschätzung der Firma Spies spätestens ab 2011 mit der Projektierung von ein oder zwei Bürogebäuden gerechnet.

Mit Blick auf die City kommt Jens Lütjen zu dem bekannten Fazit und Dilemma: „Es fehlen nach wie vor architektonisch attraktive, hoch modern ausgestattete Gebäude in einer Größenordnung beziehungsweise mit zusammenhängenden Flächen zwischen 1000 bis 5000 m².“

In den kommenden Jahren bestehen erhebliche Chancen für Investoren und Projektentwickler von daher – und im Falle des Vorhandenseins von Cityflächen – eine sehr gute, nachhaltig vermietbare Objektstrukturierung vorzunehmen – Letzteres auch vor dem Hintergrund prozentual sehr geringer Einzelhandelsflächen – gemessen an der Gesamtverkaufsfläche (vergl. Einzelhandel).

Insgesamt relativiere sich insoweit auch die grundsätzlich vorhandene Angebotsreserve auf dem Bremer Büromarkt in Höhe von ca. 115.000 m² (Vorjahr: 118.000 m²). Nach Beobachtungen der Unternehmensgruppe Robert C. Spies handelt es sich dabei häufig um zum Teil strukturell schwerer vermietbare Immobilien oder kleinteilige Flächen, die somit nicht repräsentativ für den Markt insgesamt stehen. Die Bremer Leerstandsquote lag in 2010 bei 3,5 % (Vorjahr: 3,6 %), was in der DIP-Auswertung der 15 größten Büromärkte in Deutschland dem niedrigsten Wert entspricht.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der sich stabilisierenden Konjunktur bzw. positiver Wirtschaftssignale prognostiziert die Unternehmensgruppe ROBERT C. SPIES für das Jahr 2011 mindestens einen ähnlichen Büroumsatz wie 2010. Jens Lütjen: „Wir rechnen erneut mit einem Vermietungsumsatz von zumindest 80.000 bis 85.000 m².

Einzelhandel

2010 hat sich der Nachfrage- bzw. Preistrend in den 1a-Lagen und 1b-Lagen sowie Stadtteillagen weiterhin stabilisiert. In den Top-Lagen „Oberstraße“ und „Sögestraße“ konnte das gestiegene Niveau des Jahres 2009 gehalten werden. Aktuell sind hier bei nachfragegerechten Verkaufsflächen durchschnittlich €125,- erreichbar, in Einzelfällen sind sogar bis €150,- realisiert worden. Leerstandsflächen in den 1a-Lagen sind praktisch nicht vorhanden, in den 1b-Lagen nur bei strukturellen Problemen und liegen unter 1% des verfügbaren Flächenbestandes.

Wie schon von ROBERT C. SPIES in der 2. Auflage des Bremer City Reports dargestellt, liegt der Anteil der City-Einzelhandelsflächen mit 16,6% Verkaufsflächen an den Gesamtverkaufsflächen im Lande Bremen deutlich unter Durchschnitt im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten bzw. Städten vergleichbarer Größe.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung von zusätzlichen Flächen und Angeboten in der Zukunft auch unstrittig zwischen Politik, Wirtschaft und Handel. Mögliche Lösungen zeichnen sich bereits ab: aktuell werden Masterpläne bzw. großflächige Umstrukturierungen für den Citybereich angedacht – auch eine Chance zukünftig für das ergänzende, dringend notwendige Büroflächenmehrangebot im unmittelbaren Citybereich.

Logistik

„STANDORT MIT EXZELLENTER PERSPEKTIVE“

Eine im Vergleich zu anderen Logistik-Standorten in Deutschland exzellente Infrastruktur, ein niedriges Mietniveau und zudem ausgesprochen geringe Leerstände – diese besonders augenfälligen Merkmale weist der Markt für Logistik-Immobilien im Großraum Bremen auf. Die Informationen stammen aus dem „Logistik-Immobilien Report 2010“, den die Unternehmensgruppe Robert C. Spies 2010 der Öffentlichkeit vorgestellt hat.



2.500 m² Lagerhalle im Industriehafen vermittelt durch die Firma ROBERT C. SPIES

Für die empirische Studie wurden 24 Gewerbegebiete in Bremen und seinem „Speckgürtel“ eingehend unter die Lupe genommen. Danach weist die Kapazität der Hallen- und Produktionsflächen in der Region ohne reine Handelsflächen eine Größe von rund 4,3 Mio. Quadratmetern ab 400 m² auf. Genutzt wird dieses Volumen von rund 800 Unternehmen, an der Spitze Arcelor Mittal, die BLG oder das Mercedes-Werk, in dessen Umfeld sich viele Zulieferer niedergelassen haben. Sie zahlen eine durchschnittliche Nettomiete von 2,90 Euro pro Quadratmeter, die im Bundesvergleich eher niedrig angesiedelt ist.

Die Region Bremen gehört zu den sechs bedeutendsten Logistik-Standorten in Deutschland. Für sie spricht – so Jens Lütjen, Geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Robert C. Spies – die Nähe zu den großen Seehäfen, der Flughafen und die Knotenpunkte der Autobahnen und Bahnlinien. Lütjen: „Ausgezeichnete Zukunftsperspektiven, die sich mit der Eröffnung des neuen Jade-Weser-Ports in Wilhelmshaven mittel- und langfristig noch verstärken werden.“

Zudem sei eine angespannte Marktlage für Logistik-Immobilien mit daraus resultierenden hohen Grundstückspreisen nicht festzustellen. „Pro Quadratmeter werden gegenwärtig zwischen 40 und 50 Euro gezahlt; Werte unterhalb dieser Spanne sind direkt außerhalb des untersuchten Gebietes durchaus Realität“, weiß Matthias Boelsen, Leiter Industrie-Immobilien bei Robert C. Spies. Investmentrenditen (Brutto-Anfangsrenditen) liegen überwiegend zwischen 7 und 10 %.

Für die Studie wurde auch der Büromarkt speziell in Gewerbe- und Industriegebieten mit Hallennutzungen untersucht, der sich „deutlich vom allgemeinen Büromarkt unterscheidet.“ Matthias Boelsen: „Die Mieten liegen hier durchweg niedriger als in der City oder in gefragten Lagen wie der Überseestadt oder dem Technologiepark, wo Spitzenmieten von zum Teil über 10 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden.“ Dagegen betrage der durchschnittliche Wert nur 4 Euro/qm. Fazit der Studie: Der „normale“ Büroflächennutzer gehe nicht in Industriegebiete.

Aus der Spies-Publikation, der eine aufwändige, über mehrere Monate andauernde Recherche zugrunde liegt, geht zudem hervor, dass es in der Region Bremen ausgesprochen schwierig ist, eine geeignete leere Halle zu finden. „Die Leerstandsquote bei Hallen- und Produktionsflächen liegt gerade einmal bei 2,6 %“, berichtet Jens Lütjen. Für die Marktentwicklung bedeute dies, dass Neubauten mittel- bis langfristig dringend benötigt werden. Lütjen: „Sicherlich eine der wichtigsten Erkenntnisse, die sich aus diesem ersten ‚Logistik-Immobilien Report‘ für das Ballungsgebiet Bremen ziehen lässt.“

Investment

Nach dem Umsatzrückgang in 2009 hat sich der Markt im Jahr 2010 wieder stabilisiert. Durch die Entwicklung in den vergangenen Jahren ist Bremen für Investoren stärker in den Fokus gerückt bzw. hat Aufmerksamkeit erhalten. Die sehr geringen Leerstandquoten in Bremen und der stabile Markt für Logistikflächen tragen ferner dazu bei, Bremen grundsätzlich positiv im nationalen und internationalen Vergleich zu platzieren, wobei auch hier a priori ein deutlicher Informations- und Aufklärungsansatz zu tätigen ist, um die sehr stabilen Konstellationen in Bremen zu dokumentieren. Das Haus ROBERT C. SPIES konnte am Investmentmarkt 2010 etliche

nationale und internationale Investoren erfolgreich begleiten – bei Neuinvestments bzw. gleichermaßen auch bei Desinvestments.

Investmentprojekte im Volumen von ca. 70 Mio. €, u.a. mit der Vermittlung vom Kranhaus in der Überseestadt, von einem Wohnungspaket mit ca. 1.200 Wohneinheiten sowie von einem Bürohaus in der City, konnten durch die Unternehmensgruppe ROBERT C. SPIES realisiert werden.

Es zeigt sich, dass Bremen insbesondere zur Beimischung von Objekten zwischen 5 bis 20 Mio. sehr gut geeignet ist. Unter Berücksichtigung der sich stabilisierenden Finanzmärkte bzw. der konjunkturellen Entwicklung sowie des nach wie vor sehr attraktiven Zinsniveaus ist hier 2011 mit deutlichen Nachfragesteigerungen wieder zu rechnen. Weiterhin kann attestiert werden, dass diverse Family-Offices auf den Markt Bremen sowie die Metropolregion aufmerksam geworden sind und hier auch Privatinvestoren zwischen 1 bis 5 Mio. Euro – in Teilen auch darüber – investieren und für eine deutliche Stabilisierung der Nachfrage sorgen. Der Markt an guten Investmentobjekten bzw. Refurbish-Projekten bleibt in Bremen knapp.



Bürohaus „Kranhaus“, Überseestadt, verkauft durch die Firma ROBERT C. SPIES

Im Vergleich zu den „Big Five“ bietet Bremen nach wie vor ein attraktives, für Investoren grundsätzlich langfristig zu planendes Renditeniveau. Ferner ergibt sich lt. ROBERT C. SPIES auf dem Areal „Stadtwerder“ die Möglichkeit zu konservativen, gut verzinslichen Wohninvestments in Top-Innenstadtlage - mit Inselcharakter. Zwischen der großen und kleinen Weser konnte – in Teilen auch durch en-bloc-Lösungen, Verkäufe durch die von SPIES betreuten Projektentwicklern getätigt werden.