

Pressemitteilung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH:

## **Bremer Immobilienmarkt bleibt stabil und bietet Potenzial für Investitionen**

### **Trotz globaler Unsicherheiten zeigt sich der Bremer Immobilienmarkt auch 2023 widerstandsfähig**

**Bremen, 01. Oktober 2024.** Bremen zeigte sich auch 2023 stabil und krisensicher auf dem Immobilienmarkt. Dies geht aus dem aktuellen Immobilienmarkt-Report der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH hervor, der eine Rückschau auf das vergangene Jahr sowie Prognosen für 2024 enthält.

„Der Immobilienmarkt in Bremen zeigt sich trotz einer herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Lage bemerkenswert robust. Während vielerorts Unsicherheiten aufgrund hoher Baukosten und steigender Zinsen dominieren, bleibt der Markt in Bremen über alle Assetklassen hinweg stabil“, betont Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB.

### **Büroimmobilien: Hohe Nachfrage nach zentralen Flächen**

Der Bremer Büromarkt verzeichnete 2023 einen Flächenumsatz von 94.000 Quadratmetern, was etwa dem Vorjahresniveau entspricht. Der größte Einzelumsatz resultiert aus dem Einzug der Universität Bremen mit ihrem Fachbereich Rechtswissenschaft in die ehemalige Bremer Landesbank in der Innenstadt. Öffentliche Institutionen wie das BürgerServiceCenter trugen ebenfalls durch Anmietungen von Büroräumen zur guten Nachfragesituation bei.

Der Halbjahresumsatz 2024 liegt etwa in der Höhe wie der Halbjahresumsatz aus 2023. Insofern liegt die Prognose für 2024 mit 90.000 bis 100.000 Quadratmetern vermieteter Bürofläche in der Range von 2023 (94.000 Quadratmeter), mit überwiegend kleineren Vermietungen. Die Nachfrage nach hochwertigen, zentral gelegenen Flächen bleibt jedoch hoch. Rund 53

Prozent des Gesamtumsatzes 2023 entfielen auf Flächen zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern, wobei die City 50 Prozent des Umsatzes ausmachte. Die Leerstandsquote stieg auf einen im Bundesdurchschnitt immer noch moderaten Wert von 4,5 Prozent (3,7 Prozent im Vorjahr), in der Innenstadt sank der Leerstand jedoch. Auch betrifft der Leerstand vor allem ältere Bestandsflächen, die im Hinblick auf Flächenzuschnitte, Ausstattung und Energie nicht den modernen Anforderungen entsprechen.

„Positiv ist, dass rund 80 Prozent der im Bau befindlichen Büroprojekte bereits vorvermietet sind. Diese neuen Vorhaben werden sehr gut vom Markt angenommen und führen zu keiner spürbaren Erhöhung der Leerstände. Insofern entwickelt sich der Bremer Büroimmobilienmarkt trotz des Trends zum Homeoffice stabil. Zwar verändern sich Arbeitswelten durch agiles Arbeiten und Coworking-Konzepte, doch der Bedarf an Arbeitsräumen bleibt grundsätzlich bestehen“, so Heyer.

### **Logistikstandort Bremen: steigender Flächenumsatz**

Bremen bleibt einer der führenden Logistikstandorte Europas. Mit über 3,3 Millionen Quadratmetern Hallenfläche und einem Flächenumsatz von rund 325.000 Quadratmetern im Jahr 2024 bleibt die Logistikbranche ein starker Treiber der regionalen Wirtschaft.

Im GVZ Bremen entstanden beispielsweise vier neue Cross-Docking-Anlagen mit einer Gesamtfläche von 37.500 Quadratmetern. Der Flächenumsatz im Bremer Logistiksektor stieg von rund 185.000 Quadratmetern im Jahr 2023 auf 324.960 Quadratmeter im Jahr 2024 stark an. Gleichzeitig erhöhte sich der Leerstand auf 173.023 Quadratmeter, was einer Leerstandsquote von 5,15 Prozent entspricht (Vorjahr: 4,03 Prozent). Im aktuellen Zeitraum wurden für elf Immobilien neue Verträge abgeschlossen, davon acht für Flächen zwischen 20.000 und 30.000 Quadratmetern.

### **Einzelhandelsmarkt: Positive Signale und neue Impulse**

Die Bremer Innenstadt zieht jedes Jahr Millionen Menschen an. Mit über 700 Geschäften und 200 Gastronomiebetrieben bietet sie eine attraktive Mischung aus großen Einzelhandelsketten und Premium-Läden. Besonders die Obernstraße und Sögestraße bilden das Herz der Einkaufsmeile.

Die höchsten Passantenfrequenzen verzeichnet die Obernstraße, mit einer idealen Erreichbarkeit aufgrund der direkten Straßenbahnanbindung. Trotz der Schließung von COS, SportScheck und Wormland bleibt die Sögestraße attraktiv für neue Handelsunternehmen, darunter Søstrene Grene, die den Branchenmix erweitern. „Im Einzelhandel gibt es ermutigende Signale, und das Interesse globaler Handelsketten an Bremen bleibt hoch. Zudem unterstützen wir kleinere Einzelhandelskonzepte mit Anschubfinanzierungen, was bereits zur Eröffnung neuer Angebote geführt hat“, so Heyer.

Initiativen wie die Anschubfinanzierung „City UpTrade“ haben bereits zur Ansiedlung neuer Unternehmen geführt, darunter das bei jungen Zielgruppen beliebte Zimtschnecken-Franchise Cinnamood. Und auch Veranstaltungen wie der „Open Space Domshof“ und das „HOEG CitySommerfest“ schaffen zusätzliche Anreize für Besucherinnen und Besucher.

### **Investmentmarkt: Zeichen der Erholung**

Der Bremer Investmentmarkt erlebte 2023 aufgrund der gestiegenen Zinsen und wirtschaftlichen Unsicherheiten einen Rückgang, zeigt allerdings aktuell wieder einen leicht positiven Trend. So lag das Transaktionsvolumen 2023 noch bei 241,6 Millionen Euro, vergleichbar mit der Situation nach der Finanzkrise 2009/10. Kleinere Transaktionen unter 10 Millionen Euro dominierten den Markt. Im ersten Halbjahr 2024 steigt das Transaktionsvolumen mit 124,1 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum etwas an, was eine leichte Belebung signalisiert. In der Prognose für das Gesamtjahr 2024 wird mit einem Transaktionsvolumen von knapp 300 Mio. € gerechnet. „Die gesunkene Inflationsrate und das stabilere Zinsniveau sorgen wieder für etwas mehr Planungssicherheit. Bremen bietet

gerade jetzt sehr gute Gelegenheiten für Investorinnen und Investoren“, betont Andreas Heyer.

**Presse-Kontakt:** Andrea Bischoff, Referentin Unternehmenskommunikation, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Telefon 0421- 96 00 159, [andrea.bischoff@wfb-bremen.de](mailto:andrea.bischoff@wfb-bremen.de)

**Verantwortlich:** Juliane Scholz, Pressesprecherin und Leiterin Unternehmenskommunikation, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Telefon 0421- 96 00 128, [juliane.scholz@wfb-bremen.de](mailto: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](http://www.wfb-bremen.de).