

Pressemitteilung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH:

Positive Perspektiven: Bremer Immobilienmarkt zeigt

Erholungstendenzen in allen Segmenten

Immobilienmarkt-Report 2025 der WFB verdeutlicht Resilienz und Zukunftsorientierung des Bremer Immobilienstandorts

Bremen, xx. September 2025. Der Bremer Immobilienmarkt steht am Wendepunkt. Wie aus dem aktuellen Immobilienmarkt-Report 2025 der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH hervorgeht, zeigen sich in nahezu allen Marktsegmenten erste stabile Erholungstendenzen. Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen entwickeln sich die Teilmärkte resilient, flexibel und zukunftsorientiert.

„Bremen ist in Bewegung, mit durchdachten Konzepten, städtebaulichem Anspruch und einem klaren Bekenntnis zur Zukunftsfähigkeit dieses Standorts“, sagt Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB.

Büroimmobilien: Strukturwandel mit stabilem Kern

Der Bremer Büroimmobilienmarkt blickt auf ein wechselvolles Jahr 2024 zurück und spiegelt den strukturellen Wandel der Arbeitswelt wider. Vor allem anhaltende wirtschaftliche Unsicherheit sowie veränderte Anforderungen an Büroflächen – etwa durch flexible Arbeitsmodelle – prägten das Marktgeschehen.

2024 lag der Flächenumsatz bei rund 89.000 Quadratmetern, leicht unter dem Niveau des Vorjahres – getragen vor allem von mittelgroßen Abschlüssen zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern. Großabschlüsse blieben selten, im gesamten Jahr wurde ein Abschluss in dieser Größenordnung registriert. Konkret realisieren der SAP-Dienstleister Abat und das Architekturbüro DT+P ein rund 8.000 Quadratmeter umfassendes Neubauprojekt.

Die Nachfrage konzentriert sich weiter auf zentrale Lagen wie die City und die Überseestadt, die zusammen rund 50 Prozent des Flächenumsatzes

ausmachen. Gleichzeitig zeigen moderne, ESG-konforme Flächen mit flexiblen Nutzungskonzepten überdurchschnittlich stabile Mietpreise.

Die Leerstandsquote ist von 4,5 Prozent im Jahr 2023 auf aktuell 5,4 Prozent spürbar gestiegen. Doch positiv ist: Das Mietpreisniveau bleibt derzeit weitgehend stabil – ein Indiz für die anhaltende Attraktivität hochwertiger und moderner Büroflächen. Die künftige Entwicklung dürfte selektiver und qualitätsgetriebener verlaufen – mit Chancen für flexible Nutzungskonzepte und Revitalisierungen.

Logistikstandort Bremen: Effizienz, Nachhaltigkeit und Standortvorteil

Der Bremer Logistikmarkt bleibt ein Erfolgsmodell. Mit einem stabilen Flächenumsatz von 325.700 Quadratmetern, einer Leerstandsquote von 4,74 Prozent (5,15 Prozent im Vorjahr) und einem Flächenbestand von rund 3,5 Millionen Quadratmetern setzt Bremen Maßstäbe in Effizienz und Nachhaltigkeit.

Über 90 Prozent der Logistikflächen liegen im 10-Kilometer-Radius zur Innenstadt, ein bundesweit einzigartiger Standortvorteil. Zudem erfüllen rund 28 Prozent der Flächen moderne ESG-Standards.

Der Standort Bremen ist auf der Logistiklandkarte ein europäischer Hotspot und liefert logistische Infrastruktur und Dienstleistungen auf einem konstant hohen Niveau. Der Markt profitiert von seiner Nähe zu Häfen, multimodaler Anbindung und kurzer Transportwege. Neue Kriterien wie Versorgungssicherheit und CO₂-Bilanz rücken zunehmend in den Fokus und stärken die Position Bremens als nachhaltiger Logistikstandort.

Einzelhandelsmarkt: Internationale Marken und vitale Innenstadt

In der Bremer Innenstadt zeigt sich der Wandel des Einzelhandelsmarkts besonders deutlich: Internationale Marken wie Sostrene Grene, Urban Outfitters und TK Maxx eröffnen neue Standorte. Gleichzeitig setzen Projekte wie das Balgequartier, die Neuentwicklung des Parkhauses Mitte, die Integration von Wohnnutzung in die Innenstadt und die Ansiedlung eines

Fachbereichs der Universität Bremen am Domshof wichtige Impulse. Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen zeigt sich der Markt anpassungsfähig – mit kreativen Konzepten und Investitionen in gemischten Nutzungen.

„Die Bremer Innenstadt befindet sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Mit neuen Marken und kreativen Nutzungskonzepten spricht sie neue Zielgruppen an und entwickelt sich zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität“, so Andreas Heyer.

Die Passantenfrequenz stieg im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 22 Prozent – allein am 28. Juni 2025 wurden über 117.000 Besucher:innen gezählt. Das unterstreicht die wachsende Attraktivität der City als Einkaufs-, Wohn- und Erlebnisort.

Investmentmarkt: Rückkehr der Aktivität

Nach einem schwachen Jahr 2023 leitete 2024 die Trendwende am Bremer Investmentmarkt ein. Im ersten Halbjahr 2024 wurde mit einem Transaktionsvolumen von 129,3 Millionen ein Wert erreicht, der deutlich über dem zweiten Halbjahr 2023 lag. Die Investierendenstruktur bleibt vielseitig: Spezialfonds, private Anleger:innen und Eigennutzende bildeten mit über 70 Prozent das Rückgrat des Marktes. Auch ausländische Investierende traten mit 16,1 Prozent wieder aktiver auf.

Die positive Entwicklung setzte sich im ersten Halbjahr 2025 mit einem Volumen von 153,5 Millionen Euro fort. Die Jahresspanne dürfte zwischen 300 und 380 Millionen Euro liegen. Besonders kleinere Transaktionen unter 10 Millionen Euro dominieren mit 53 Prozent den Markt.

Die wichtigsten Daten im Überblick:

Büroimmobilienmarkt

- **Flächenumsatz 2024:** ca. **89.000 qm** (leicht unter Vorjahr)
- **Großabschlüsse:** nur 1 Abschluss > 5.000 qm (Abat/DT+P mit 8.000 qm Neubau, davon 5.200 qm Eigennutzung)

- **Leerstandsquote: 5,4 %** (2023: 4,5 %), entspricht rund 210.000 qm
- **Bautätigkeit 2024:** ca. **47.700 qm** fertiggestellt (größtes Projekt: DMK-Neubau am Flughafen mit 14.200 qm)
- **Wichtige Teilmärkte:** Überseestadt (Umsatzanteil > 30 %) und City zusammen circa 50 % des Umsatzes

Logistikimmobilienmarkt

- **Flächenumsatz 2024: 325.700 qm** (Vorjahr: 324.960 qm, stabil)
- **Leerstand: 166.000 qm**, Quote: **4,74 %** (Stand 2025) gegenüber 5,15 % Stand 2024
- **Bestand:** knapp **3,5 Mio. qm** (Höchstwert, +138.500 qm gegenüber Vorjahr)
- **Mieten: 3,50–6,00 €/qm** (deutlich günstiger als Metropolen wie München 9,30 €/qm)
- **ESG-konform:** ca. **28 % des Bestands** (985.000 qm) jünger als 10 Jahre
- **Standortvorteil:** >90 % der Flächen im 10-km-Radius zur Innenstadt (bundesweit einzigartig)

Einzelhandelsstandort Bremen

- **Passantenfrequenzen:**
 - 28. Juni 2025: über **117.000 Besucher:innen** in der Innenstadt (+22 % ggü. 2024)
 - Obernstraße: **35.960 Personen**, Sögestraße: **32.090 Personen**
- **Mieten (Innenstadt):**
 - Spitzenmiete: **103,5 €/qm** (Rückgang von 111 €/qm im Jahr 2021)
 - Durchschnittsmiete: **68 €/qm**
- **Kennziffern 2025:**

- Kaufkraftkennziffer: **95,7**
- Umsatzkennziffer: **108,0**
- Zentralitätskennziffer: **112,8**
- Umsatzvolumen: ca. **4,36 Mrd. €**
- **Neue Marken:** Søstrene Grene, Urban Outfitters, TK Maxx (über 2.000 qm in der City), Dille & Kamille

Investmentmarkt

- **Transaktionsvolumen:**
 - 2024: **308,1 Mio. €** (+28 % ggü. 2023)
 1. Halbjahr 2025: **153,5 Mio. €**, Jahresspanne erwartet **300–380 Mio. €**
- **Volumen nach Objektarten 2025 (Prognose):**
 - Einzelhandel: **116,9 Mio. €**
 - Logistik: **77,6 Mio. €**
 - Büros: **70 Mio. €**
 - Sonstige: **80 Mio. €**
- **Volumen nach Lagen 2025 (Prognose):**
 - Bürolagen: **120 Mio. €**
 - City: **95 Mio. €**
 - Peripherie: **94,5 Mio. €**
 - Cityrand: **35 Mio. €**
- **Rendite (zentrale Lagen, Büro 2025): 5,7 %**

Presse-Kontakt: Andrea Bischoff, Referentin Unternehmenskommunikation,
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Telefon 0421- 96 00 159,
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

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.