



**BREMEN**  
MOIN ZUKUNFT!

# IMMOBILIENMARKT-REPORT BREMEN 2025

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL  
WOHNEN | INVESTMENT

**WFB** WIRTSCHAFTS  
FÖRDERUNG  
BREMEN



PARKHAUS MITTE, INNENSTADT

© HILD UND K



WOHNUNGSBAU KARL,  
FRIEDRICH-KARL-STRASSE

© ANTONIA LECHT



LLOYDHOF | ANSGARIKIRCHHOF, INNENSTADT

# BREMEN SETZT ZEICHEN

Immobilienmarkt am Wendepunkt! 2025 zeigen sich in der Hansestadt in nahezu allen Marktsegmenten erste stabile Erholungstendenzen. Dabei steht Bremen exemplarisch für viele mittelgroße Städte in Deutschland: Die Anforderungen an Flächennutzungen wachsen. Das Konsumverhalten verändert sich. Bau- und Finanzierungskosten steigen. Vielschichtige Herausforderungen also, denen Bremen mit einem Mix aus Beharrlichkeit, Innovationskraft und urbanem Gestaltungswillen begegnet.

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt verdeutlicht den dadurch entstehenden Wandel in besonderem Maße. Internationale Marken kehren zurück. Die Aufenthaltsqualität in den 1A-Lagen steigt und lebendige Einkaufsstraßen wie die Obern- oder die Sögestraße gewinnen wieder an Attraktivität. Öffentliche Investitionen, urbane Projektentwicklungen und gelungene Konzepte für gemischte Nutzungen stärken die Innenstadt – trotz weiterhin anspruchsvoller Rahmenbedingungen im Vermietungsgeschäft.

Anspruchsvoll bleibt die Lage auch im Wohnimmobilienmarkt Bremens. Getrieben durch Bevölkerungswachstum und gesellschaftliche Individualisierung, ist er geprägt von hoher Nachfrage. Gleichzeitig hemmen hohe Kosten und schwierige Finanzierungsbedingungen die Neubautätigkeit. Dennoch zeugen Projekte wie das Hulsberg-Viertel und das Kaffeequartier davon, dass die Stadt weiter in zukunftsfähigen, innerstädtischen Wohnraum investiert.

Einen differenzierten Blick fordert der Büroimmobilienmarkt: Während hier der Flächenumsatz insgesamt sinkt und Leerstände zunehmen, bleibt die Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen stabil. Überseestadt und City behaupten sich als leistungsfähige Teilmärkte mit hoher Qualität und wachsender Flexibilität.

Positive Entwicklungen, die auch am Investmentmarkt zu beobachten sind. Nach einem Rückgang im Jahr 2023 verzeichnet dieses Segment deutliche Erholung und Transaktionen, insbesondere in mittleren und kleineren Volumenklassen. Unter anderem gewinnen Einzelhandelsimmobilien an Bedeutung. Private Investor:innen treten wieder aktiver auf. Ein Bremer Erfolgsmodell ist zudem der Markt für Logistikimmobilien. Mit einem stabilen Flächenumsatz, hohem ESG-Standard und über 90% der Flächen im 10-km-Radius um die Innenstadt setzt die Hansestadt Maßstäbe in Effizienz, Nachhaltigkeit und Versorgungssicherheit.

Damit zeigt der Immobilienreport 2025: Bremen ist in Bewegung – mit durchdachten Konzepten, städtebaulichem Anspruch und einem klaren Bekenntnis zur Zukunftsfähigkeit dieses Standorts.



Andreas Heyer  
Vorsitzender der Geschäftsführung der  
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH



JACOBSHOF, INNENSTADT

© MÜLLER & MARC 2014



HANSEATENHOF, INNENSTADT

© MÜLLER & BRENERMANN GMBH & CO. KG



SÖGESTRASSE, INNENSTADT

© WFB/JONAS GINTER

# INHALT

<b>■ BÜROIMMOBILIEN-MARKT*</b>	6-11
FLÄCHENUMSATZ   BAUTÄTIGKEIT   PREISNIVEAUS	
<b>■ LOGISTIKIMMOBILIEN-MARKT**</b>	12-17
FLÄCHENUMSATZ   BAUTÄTIGKEIT   GEWERBEGEBIETE	
<b>■ EINZELHANDELSSTANDORT BREMEN*</b>	18-23
STRUKTUR   LAGEN   PREISNIVEAUS	
<b>■ WOHNIMMOBILIEN-MARKT*</b>	24-25
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG   PREISNIVEAUS   PROGNOSEN	
<b>■ INVESTMENTMARKT-REPORT *</b>	26-27
TRANSAKTION   RENDITE   PREISNIVEAUS	

Quellen: \* bulwiengesa AG, \*\* LSA Logistik Service Agentur GmbH

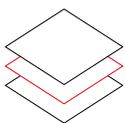
# BÜROIMMOBILIEN- MARKT

VIEW, ÜBERSEESTADT

# SOLIDE PERSPEKTIVEN TROTZ STRUKTURELLEN WANDELS

Der Bremer Büromarkt blickt auf ein wechselvolles Jahr 2024 zurück. Im Flächenumsatz von rund 89.000 m<sup>2</sup>, der leicht unter dem Niveau des Vorjahres liegt, spiegelt sich verhaltene Nachfrage wider. Vor allem anhaltende wirtschaftliche Unsicherheit sowie veränderte Anforderungen an Büroflächen – etwa durch flexible Arbeitsplatzmodelle – prägten das Marktgeschehen.

Der Leerstand ist spürbar gestiegen – von 4,5 % im Jahr 2023 auf 5,4 % im Jahr 2024. Die Erwartung für 2025 liegt bei 5,6%. Zahlen, die auf nachlassende Vermietungsaktivität sowie Rückgabe bislang genutzter Flächen infolge von Konsolidierungen und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Doch positiv ist: Das Mietpreisniveau bleibt derzeit weitgehend stabil – ein Indiz für die anhaltende Attraktivität hochwertiger und moderner Büroflächen.

 **89.000 m<sup>2</sup>**  
Büroflächenumsatz

Aktuell konstant bleibt auch das Neubauvolumen. In Bremen kommen weiterhin neue, qualitativ hochwertige Flächen auf den Markt. Mittelfristig ist hier jedoch mit einem Rückgang zu rechnen. Viele Bauräger:innen reagieren mit Zurückhaltung auf veränderte Marktbedingungen und gestiegene Rahmenkosten. Vor diesem Hintergrund rücken revitalisierte Bestandsflächen und kreative Nutzungskonzepte zunehmend in den Fokus von Investierenden und Mietenden. Insbesondere flexible, nachhaltige Flächenmodelle gewinnen an Relevanz und bieten Chancen für die künftige Entwicklung des Bremer Büromarkts.

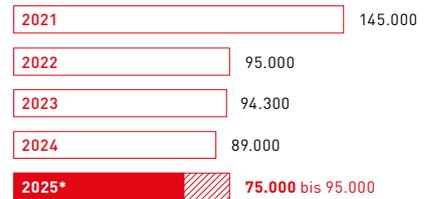
## Stabile Marktdynamik trotz fehlender Großabschlüsse

Auch 2024 blieben Großabschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> die Ausnahme. Im gesamten Jahr wurde lediglich ein Abschluss in dieser Größenordnung registriert. Konkret realisieren der SAP-Dienstleister abat und das Architekturbüro dt+p ein rund 8.000 m<sup>2</sup> umfassendes Neubauprojekt. Davon nutzt abat 5.200 m<sup>2</sup> selbst. Getragen wurde das Marktgeschehen erneut vom mittleren Flächensegment. Besonders Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m<sup>2</sup> waren stark gefragt und machten rund die Hälfte des Gesamtumsatzes aus. Dies unterstreicht den Trend zu flexiblen, bedarfsgerechten Lösungen – als Reaktion auf neue Arbeitsplatzmodelle und wirtschaftliche Unsicherheiten.

In das Jahr 2025 startete der Bremer Büromarkt mit positiven Impulsen. Bereits im ersten Halbjahr wurden zwei großvolumige Abschlüsse über jeweils mehr als 5.000 m<sup>2</sup> im direkten Umfeld des Hauptbahnhofs verzeichnet. Diese Transaktionen zeigen: Zentral gelegene, moderne Büroflächen bleiben hochattraktiv. Ob sich diese Aufwärtsbewegung im Jahresverlauf fortsetzt, gilt es angesichts des gesamtwirtschaftlichen Umfelds abzuwarten. Perspektivisch dürfte sich der Flächenumsatz auf einem soliden Niveau einpendeln – getragen von einer qualitätsorientierten Nachfrage in gut angebundenen Lagen.

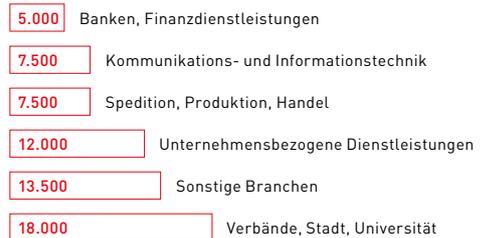
## VERMIETETE BÜROFLÄCHEN

in Bremen 2021–2025, in m<sup>2</sup>



## BRANCHENSTRUKTUR

der vermieteten Büroflächen 2025\* in Bremen, in m<sup>2</sup>



## VERMIETUNGSLEISTUNG

im Großstadtvergleich 2025\*, in m<sup>2</sup>





### Toplagen dominieren – Überseestadt weiter auf Erfolgskurs

Nach Jahren wachsender Bedeutung dezentraler Standorte erfolgte 2024 eine Rückbesinnung auf etablierte A-Lagen und hochwertige Büroflächen. Deutlich wurde diese Entwicklung vor allem in der Überseestadt: Mit einem Umsatzanteil von über 30 % war sie erneut die umsatzstärkste Teillage des Bremer Büromarkts. Zusammen mit der City – der etablierten 1A-Bürolage – entfielen rund 50 % des Gesamtumsatzes auf diese beiden Standorte.

Doch auch die Peripherie bleibt trotz eines leicht rückläufigen Umsatzanteils weiterhin relevant. Rund 26 % der Flächenumsätze wurden hier generiert – ein Beleg für die Attraktivität gut angebundener Lagen außerhalb des Zentrums, die insbesondere dann punkten können, wenn wie etwa im Tabakquartier moderne Neubauf Flächen verfügbar sind. In der Airport-Stadt, im Universitätsumfeld und am Cityrand lagen die Umsatzanteile mit jeweils 5 bis 9,5 % deutlich darunter. Hauptgrund ist das dort begrenzte Angebot an hochwertigen Büroflächen, das viele Unternehmen zur Flächensuche in anderen Lagen veranlasste. Zum Jahresende wird ein Flächenumsatz von 75.000 m<sup>2</sup> erwartet.

### Diversifizierte Nachfragestruktur sorgt für Resilienz

Die Branchenstruktur des Bremer Büromarkts bleibt breit aufgestellt. Wie in den Vorjahren dominiert der Dienstleistungssektor mit beratenden Berufen, IT-Dienstleistenden und unternehmensnahen Services. Auch öffentliche Einrichtungen bleiben flächentreu, vor allem in innenstadtnahen Lagen.

Zunehmend aktiv zeigen sich Technologieunternehmen in den Bereichen Digitalisierung, Softwareentwicklung und Forschung. Sie verstärken ihre Nachfrage in hochschulnahen Lagen und an Standorten mit moderner Infrastruktur wie der Universität oder der Überseestadt.

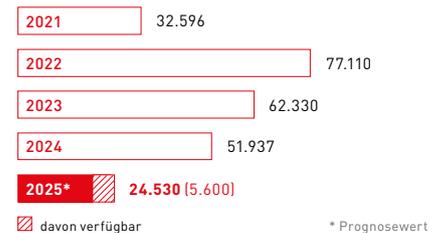
Die für Bremen wichtige Logistik- und Handelsbranche spielt im Büroktor zwar eine Nebenrolle, tritt aber bei Verwaltungs- oder Headquarter-Ansiedlungen auf – bevorzugt in gut angebotenen Lagen wie der Airport-Stadt oder in gemischt genutzten Gewerbegebieten.

Die Vielfalt der Nachfragenden macht den Bremer Büromarkt vergleichsweise resilient: Er ist nicht von einzelnen Branchen abhängig, sondern

beruht auf einem stabilen Mix aus etablierten Institutionen und innovativen Akteur:innen. Diese Struktur bildet eine solide Basis für eine kontinuierliche Flächenabsorption.

### BAUTÄTIGKEIT IN BREMEN

Entwicklung 2021–2025, in m<sup>2</sup>



### Bautätigkeit verliert an Dynamik – Bremer Büromarkt bleibt in Bewegung

Bis Ende 2024 wurden rund 47.700 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt – leicht über dem Fünfjahresmittel (Ø 41.600 m<sup>2</sup> p.a.) und marginal über dem des Vorjahres. Das größte Projekt war der DMK-Neubau am Flughafen mit rund 14.200 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus zeigte sich die Bautätigkeit überwiegend kleinteilig mit Vorhaben unter 5.000 m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2025 wird in Bremen eine Bautätigkeit von 24.530 m<sup>2</sup> erwartet.



PARKHAUS MITTE, INNENSTADT



© HILD UND K



© HILD UND K

ESSIGHAUS | BALGEQUARTIER, LANGENSTRASSE



© MILLEPS & MARANTA

### LEERSTAND BREMEN-STADT

im nationalen Vergleich 2025\*, in m<sup>2</sup>

Leipzig	174.061   6,0%
<b>Bremen</b>	<b>216.600   5,6%</b>
Essen	247.850   7,6%
Hannover	273.974   5,8%
Stuttgart	503.003   6,1%

Ab diesem Jahr zeichnet sich ein deutlicher Rückgang der Neubautätigkeit ab. Hauptgründe sind erschwerte Finanzierungen, steigende Baukosten sowie die zunehmende Zurückhaltung der Projektentwickelnden. Hinzu kommt ein restriktiveres Vorvermietungsverhalten, vor allem in dezentralen Lagen oder bei flexiblen Nutzungskonzepten. Viele Projekte werden daher nicht realisiert oder auf unbestimmte Zeit verschoben.

Die künftige Entwicklung dürfte sich stärker auf mehrere Teilmärkte verteilen – anstelle einer Konzentration auf die Überseestadt. Das kann zu einer besseren Balance zwischen Angebot und Nachfrage in verschiedenen Lagen führen und gleichzeitig den Qualitätsanspruch an Neubauten erhöhen. Der Bremer Büromarkt bleibt damit in Bewegung – selektiver und stärker nachfragegetrieben als in den Vorjahren.

#### Zentrale Lagen verzeichnen weiter niedrige Leerstandsquoten

Der Leerstand stieg 2024 erneut und lag zum Jahresende bei rund 210.000 m<sup>2</sup>. Die Quote erreichte 5,4% – etwa ein Prozentpunkt über dem Vorjahreswert (4,5%). Für 2025 wird ein moderater Anstieg auf circa 216.000 m<sup>2</sup> leer stehende Büroflächen erwartet – ein Zeichen für die anhaltende Entkopplung von Angebot und Nachfrage. Für 2025 wird eine Leerstandsquote von 5,6% erwartet.

Auffällig ist die deutliche Spreizung zwischen Teilmärkten: In zentralen Lagen wie der City und der Überseestadt bleiben die Leerstandsquoten niedrig, was ihre ungebrochene Attraktivität unterstreicht. Leerstände treten vor allem am Innenstadtrand und in der

### VERTEILUNG DES LEERSTANDES

auf Bremens Bürostandorte 2025\*, in m<sup>2</sup>

21.500	Technologiepark / Universität
29.100	City
30.000	Airport-Stadt
36.500	Überseestadt
43.000	Cityrand
56.500	Peripherie

Airport-Stadt auf, wo strukturelle Angebotsüberhänge und eine nur begrenzt marktgerechte Flächenqualität die Vermietung bremsen – insbesondere bei älteren Objekten entlang der Ausfallstraßen oder in schwächer nachgefragten Lagen.

#### Mietpreise steigen weiter – ESG-Standards und zentrale Lagen als Treiber

2024 setzte sich das Mietwachstum in Bremen fort. Haupttreiber waren die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, nachhaltigen Flächen in attraktiven Innenstadtlagen. Nur ein Teil des Bürobestands wurde erneuert oder saniert, viele Flächen befinden sich noch im unsanierten Zustand. In Folge stieg die Spitzenmiete auf rund 15,40 €/m<sup>2</sup> in der City – einem Teilmarkt, der zuletzt durch hochwertige Sanierungen und Neubauten aufgewertet wurde. Einzelfälle mit kleinteiligen Abschlüssen deutlich oberhalb der Marke wurden

### GRÖSSENSTRUKTUR

der Vermietungsleistung 2025\*

9.000	bis 500 m <sup>2</sup>
13.000	bis 1.000 m <sup>2</sup>
31.000	bis 5.000 m <sup>2</sup>
22.000	über 5.000 m <sup>2</sup>

\* Prognosewerte

ebenfalls registriert. Sie reichten jedoch nicht aus, um das Mietniveau nachhaltig anzuheben.

Bemerkenswert ist: Die Spitzenmiete verschiebt sich zunehmend aus der Überseestadt zurück in zentrale, historisch gewachsene Lagen – ein Zeichen für die Renaissance traditioneller Top Standorte. Mittelfristig ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen. Das gilt insbesondere für ESG-konforme Neubauten mit flexiblen Nutzungskonzepten in gefragten Innenstadtlagen. Neben höheren Qualitätsansprüchen der Nutzer:innen wirken sich vor allem energetische Anforderungen und das begrenzte Angebot moderner Flächen preistreibend aus.

Die Durchschnittsmiete blieb 2024 stabil bei rund 10,30 €/m<sup>2</sup>. Angesichts des teilweise stagnierenden Flächenumsatzes – insbesondere in dezentralen Lagen – ist mittelfristig mit einer Seitwärtsbewegung des Mietniveaus zu rechnen.



# LOGISTIKIMMOBILIEN- MARKT



ARROW PARK BREMEN, HÜTTENSTRASSE

# STABILITÄT TRIFFT AUF TRANSFORMATION

Der Logistikreport 2025 liefert Standortentscheider:innen belastbare Zahlen, Daten und Fakten für passgenaue Strategien in nachhaltigen Lieferketten. In Bremen wird deutlich, wie ein kompakter, vernetzter Logistikstandort sich als zukunftsfähige Alternative zu peripheren Entwicklungen positionieren kann – mit Wirkung auf Kosten, Klimabilanz und Versorgungssicherheit.

## Lage, Lage, Lage

Die exponierte Lage an der Weser, die unmittelbare Nähe zur Nordsee, die Schlüsselposition in der Mitte Europas – an den leistungsstarken Containerterminals in Bremerhaven werden große Mengen Waren generiert und zum größten Teil in Bremen kommissioniert bzw. weiterverarbeitet. Auch die in den Häfen Hamburg und Wilhelmshaven ankommenden Warenströme fließen immer öfter über Bremen zu ihren nationalen und internationalen Zielen. Im Zentrum der drei großen Häfen bietet Bremen damit optimale Bedingungen für weltweit tätige, logistikaffine Unternehmen.

Der Standort Bremen ist auf der Logistiklandkarte ein europäischer Hotspot und liefert logistische Infrastruktur sowie Dienstleistungen auf einem konstant hohen Niveau. Dennoch sind stetige Neuerungen und Innovationen im Logistikbereich unabdingbar, um mit dem wachsenden Mobilitätsbedarf und den Herausforderungen der fortschreitenden Globalisierung Schritt halten zu können.

## Marktüberblick 2025:

**Flächenumsatz stabil, Leerstand stabil, Mieten stabil. Bestand mit neuem Höchstwert.**

Mit einem Jahresumsatz von 325.700 m<sup>2</sup> bleibt der Markt auf Vorjahresniveau (324.960 m<sup>2</sup>). Gleichzeitig sinkt der Leerstand leicht von 173.023 m<sup>2</sup> (5,15%) im Vorjahr auf 166.000 m<sup>2</sup> (4,74%) – ein Zeichen für konstante Nachfrage und aktiver Flächenrotation. Der Bestand der Logistikimmobilien erreicht knapp 3,5 Mio. m<sup>2</sup> (3.495.900 m<sup>2</sup>) – ein neuer Höchstwert.

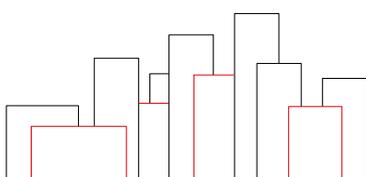
Der Wert zeigt, dass sich auch auf der Angebotsseite der Markt bewegt: Der Bestand ist um weitere 138.500 m<sup>2</sup> gewachsen – ein Zuwachs, der angesichts knapper Flächen und zunehmender Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz umso bedeutsamer ist. Die Neubauten stammen dabei nahezu ausschließlich aus Projektentwicklungen mit hoher Vorvermarktung – sodass auch spekulative Neubauten in Bremen aktuell ihre Nutzenden finden.

**BREMEN IST NICHT NUR  
STANDORT – BREMEN  
IST LOGISTIKSTRATEGIE.**

17 Verträge wurden abgeschlossen, davon zehn mit einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> und mehr.

Im direkten Vergleich der Mietpreise mit den führenden deutschen Logistikstandorten bleibt Bremen preislich moderat. Während Spitzenmieten in Metropolen wie München (9,30 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (7,90 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (8,25 €/m<sup>2</sup>) oder Frankfurt (8,00 €/m<sup>2</sup>) deutlich über der 8-Euro-Marke liegen, bewegen sich die Mieten in Bremen weiterhin in einer Spanne zwischen 3,50 und 6,00 €/m<sup>2</sup> – je nach Lage, Ausstattung und ESG-Standard.

Diese moderaten Mietpreise sind kein Indiz für eine Standortschwäche, sondern Ausdruck einer ausgewogenen Marktstruktur mit hoher Angebotsqualität und agiler Flächenrotation. Die Kombination von gezielter Entwicklung neuer Flächen, der Rückführung leer stehender Objekte in die Vermarktung und einer anhaltend starken Nachfrage führt zu einer stabilen Versorgungslage.



**3,5 Mio. m<sup>2</sup>**

Der Bestand der Logistikimmobilien erreicht einen neuen Höchstwert.

**Methodik des Logistikreports:  
marktaktive Daten und Vollerhebung**

Der Report wird jährlich im Mai/Juni als Multimomentaufnahme erstellt. Die erhobenen Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die Logistikflächen in Bremen-Stadt. Hier liegt ein grundsätzlicher Unterschied zum Beispiel zu den sogenannten „Big-5-Ballungsräumen“. Im Gegensatz zu Bremen werden hier nicht nur die städtischen Räume, sondern auch die Flächen der umgebenden Regionen erfasst.

Somit kommen ausschließlich nur marktaktive Logistikimmobilien der Stadt Bremen infrage, keine Umlandflächen oder Flächen der Werkslogistik.

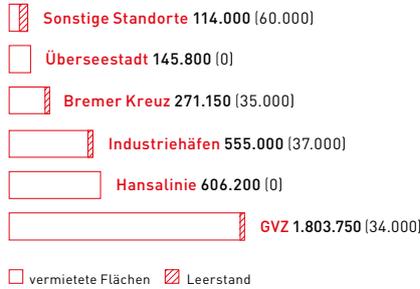
Es zählen daher:

- **Eigennutzer:innen, Vermietung oder Verkauf an Dritte**
- **Nutzerwechsel mit marktlicher Wirkung**
- **Öffentlich verfügbare Leerstände**
- **Logistikhallen nur in Bremen-Stadt**

Nicht enthalten sind interne Mietverhältnisse, vorübergehende Leerstände bei Eigennutzer:innen oder Flächen im „grauen Markt“ – also Objekte, die innerbetrieblich leer stehen, aber nicht offiziell angeboten werden.

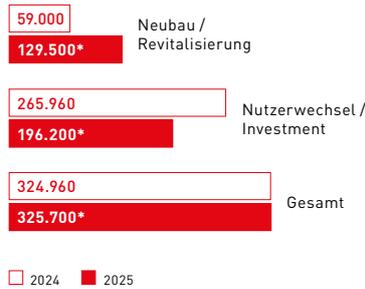
**VERTEILUNG DER HALLENFLÄCHEN**

2025\*, in m<sup>2</sup>



**FLÄCHENUMSATZ**

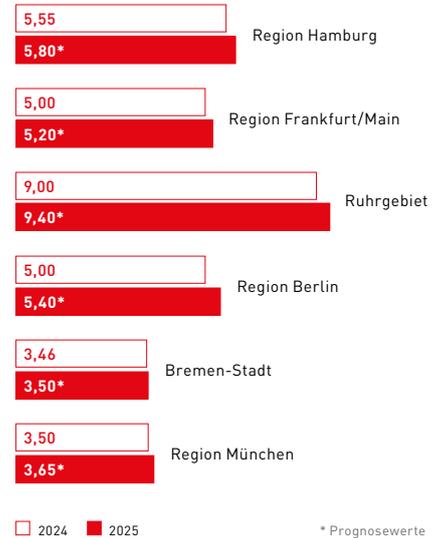
am Standort Bremen 2024/2025\*, in m<sup>2</sup>



Der Anteil des grauen Marktes in Bremen wird mit 7 bis 12 % eingeschätzt und liegt vergleichsweise niedrig. Das spricht für hohe Markttransparenz und eine aktivierbare Flächenstruktur – ohne große Dunkelzonen.

**LOGISTIKIMMOBILIENBESTAND**

im nationalen Vergleich 2024/2025\*, in Mio. m<sup>2</sup>



Die Zahlen sind Ausdruck einer funktionierenden Marktlogik, in der Leerstände schnell in Nutzung überführt oder systematisch neu positioniert werden. Dass in Bremen weiterhin substantielle Flächentransaktionen stattfinden, liegt nicht an der Quantität, sondern an der Qualität: Nutzer suchen mehr denn je verlässliche, wandlungsfähige Standorte – und genau hier kann Bremen mit intelligenten Standortprofilen und einer zunehmend nachhaltigen Flächenstruktur punkten.



PICNIC, LEGIENSTRASSE



DIE PLATO-HALLE DES RAUMFAHRTUNTERNEHMENS OHB, LISE-MEITNER-STRASSE





### Ein tieferer Blick in die Struktur des Bremer Logistikkonzepts zeigt zwei entscheidende Trends

Rund 690.000 m<sup>2</sup>, also etwa 20% des Bestandes, entfallen auf Immobilien mit direktem Bezug zur Automotivebranche. Diese Flächen sind stark auf standortspezifische Prozesse zugeschnitten – was sie einerseits eher branchenspezifisch umnutzbar macht, andererseits aber auch stabile Ankermieterbindungen schafft.

Besonders relevant für die Standortbewertung ist der Blick auf die ESG-Konformität: Immerhin 985.000 m<sup>2</sup>, also 28,1% des Gesamtbestands, sind jünger als 10 Jahre – sie wurden meist schon mit Blick auf Energieeffizienz, Ressourcenschonung und moderne Logistikprozesse geplant. Diese Immobilien sind nicht nur nachhaltiger, sondern auch resilienter gegenüber regulatorischen Eingriffen (zum Beispiel durch EU-ETS 2 ab 2027).

### CO<sub>2</sub> und Effizienz: Standortfaktor Klimawirkung

Über 90% der Logistikflächen liegen in einem Umkreis von 10 Kilometern zur Bremer Innenstadt – ein bundesweit

einzigartiges Merkmal. Diese räumliche Dichte fördert kurze Transportwege, effiziente Anschlussverkehre und niedrige CO<sub>2</sub>-Werte.

Ein kompaktes Logistik-Cluster, wie in der Stadt Bremen vorhanden, reduziert Transporte, Emissionen und Leerfahrten. Während bundesweit Lkws im Schnitt 43,7 km leer fahren, liegt dieser Wert in Bremen bei nur 10 km. Jede zusätzliche Anschlussfracht ist schneller erreichbar – das senkt Kosten und CO<sub>2</sub>-Last gleichermaßen.

Beispielhafte Wirkung: Ein emissionsarmer Logistikstandort wie Bremen spart nicht nur durch energieeffiziente Gebäude CO<sub>2</sub> ein. Ein Logistikzentrum mit Photovoltaik, LED-Beleuchtung und Wärmepumpe spart jährlich rund 40–60 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> im Vergleich zu einem nicht sanierten Bestandsgebäude der 1990er-Jahre. Doch wenn der tägliche Lkw-Anfahrtsweg um 30 km kürzer ist als bei einem peripheren Standort, reduziert sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Jahr um weitere 50–60 t CO<sub>2</sub> pro Fahrzeug. Daraus ergibt sich: Kompakte Cluster wie Bremen sind echte Klimastandorte.

### Ein Markt im Wandel: Sicherheit, Effizienz und CO<sub>2</sub> rücken in den Fokus

Der Logistikkonzepts wird nicht mehr nur durch klassische Mietpreise oder Standortlagen getrieben. Neue Kriterien gewinnen an Gewicht – und Bremen kann hier punkten: Sicherheit und Resilienz rücken durch fragile Lieferketten, geopolitische Spannungen und Extremwetterereignisse in den Fokus der Nutzer:innen. Bremen profitiert hier von seiner multimodalen Anbindung sowie der Möglichkeit, auch bei Unterbrechungen kurzfristig umzusteuern.

CO<sub>2</sub>-Bilanzen werden zum Standortfaktor: Künftig werden Unternehmen Flächen bevorzugen (oder meiden), je nachdem, welche Emissionen mit Lagerung, Transport und Betrieb verbunden sind. Die Nähe zu Terminals, der Zugriff auf alternative Energiequellen (PV, Geothermie, Wasserstoff) und die Einbettung in ein CO<sub>2</sub>-minimierendes Gesamtkonzept werden zur Pflicht.

Effizienz statt Fläche: In Zeiten knapper Ressourcen und hoher Baukosten zählt nicht mehr die Quadratmeterzahl, sondern der Wertschöpfungsbeitrag

pro Quadratmeter. Hier kommt Bremen zugute, dass sich viele Bestandsflächen flexibel nachnutzen lassen – sei es als Urban Hub, Micro Fulfillment Center oder als Reallabor für neue Last-Mile-Konzepte.

#### **Ausblick: Die Transformation braucht Tempo – und Kooperation**

Die Anforderungen an die Logistik verändern sich derzeit oft schneller als manche Bauzeit. Klar ist aber auch: Der Bremer Logistikimmobilienmarkt hat

in den vergangenen Jahren ein stabiles Fundament gelegt, auf dem sich die Transformation weiter aufbauen lässt. Bremen vollzieht die Transformation: Vom kostengünstigen Standort zum resilienten Logistiksystem mit strategischer Tiefe. Der aktuelle Report 2025 zeigt: hohes Maß an CO<sub>2</sub>-Effizienz durch Stadtnähe, stabiler Markt mit hoher Flächenrotation. Multimodale Stärke und neue Perspektiven durch Energie- und Industriewende. Bremen ist nicht nur Standort – Bremen ist

Logistikstrategie. Und wer strategisch denkt, sollte nicht am Rand suchen, sondern im Zentrum entscheiden.

Was weiterhin zählt, ist Geschwindigkeit – beim Umbau, bei Genehmigungen, bei Innovationen. Neue Flächen braucht das Land, aber vor allem braucht es neue Nutzungskonzepte. Dafür müssen Wirtschaft, Verwaltung und Projektentwickler:innen an einem Strang ziehen. Der Markt ist bereit. Bremen auch.



# EINZELHANDELS- STANDORT BREMEN



OBERNSTRASSE, INNENSTADT

© WEB/CASPAR SESSLER

# URBANES SHOPPINGERLEBNIS AN DER WESER

Sie zählt zu den ältesten und historisch bedeutendsten Städten Deutschlands: die Hansestadt Bremen – bekannt für ihre kulturelle und architektonische Geschichte, aber auch für eine vielfältige Einzelhandelslandschaft. In der Innenstadt reihen sich Markenfilialen an kleine Boutiquen und spezialisierte Fachgeschäfte: eine Mischung, die Menschen aus Bremen und dem Umland sowie Tourist:innen gleichermaßen anzieht.

Ob in der Altstadt oder der architektonisch bedeutsamen Böttcherstraße, im mittelalterlich geprägten Schnoor-Viertel, in überdachten Citypassagen oder an der maritimen Weserpromenade Schlachte: Hier wie dort empfangen mehr als 700 Geschäfte und über 200 Gastronomiebetriebe jährlich

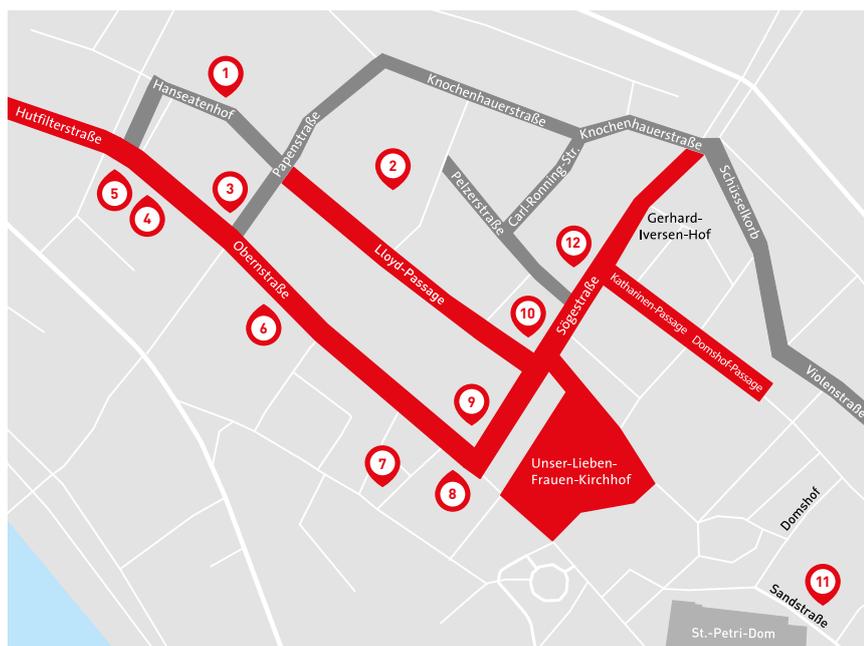
Millionen von Besuchenden. Zur Beliebtheit Bremens trägt zudem die besonders gute Verkehrsanbindung an das Handelszentrum bei. Dieses ist zu Fuß, mit dem Fahrrad, der Straßenbahn oder dem Auto ebenso schnell wie unkompliziert erreichbar und in direkter Nähe des Hauptbahnhofes gelegen.

## Haupteinkaufsmeilen mit Magnetwirkung

Im Herzen der Bremer Innenstadt erstreckt sich die Obernstraße. Sie bildet zusammen mit der Sögestraße das zentrale Rückgrat des Einzelhandels. Die Fußgängerzonen sind gesäumt von bekannten Ketten und Geschäften –

## EINZELHANDELSLAGEN INNENSTADT BREMEN

Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt

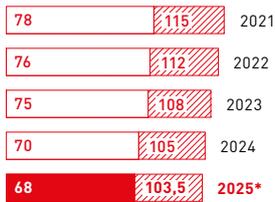


- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| 1 AppellrathCüpper | 7 Balgequartier             |
| 2 Saturn           | 8 Peek & Cloppenburg        |
| 3 H&M              | 9 GALERIA                   |
| 4 C&A              | 10 TK Maxx (ab Herbst 2025) |
| 5 Anson's          | 11 Manufactum               |
| 6 Thalia           | 12 Urban Outfitters         |

■ 1A Lage ■ 1B Lage

## ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSMIETEN IN DER INNENSTADT

2021–2025\*, in Euro/m<sup>2</sup>



□ Durchschnittsmiete    ▨ Spitzenmiete

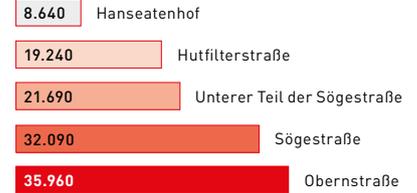
## EINZELHANDELSKENNZIFFERN

Bremen 2025

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant).....	95,7
Umsatzkennziffer.....	108,0
Zentralitätskennziffer.....	112,8
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro) .....	4.423,9
Umsatz (in Mio. Euro).....	4.358,8

## PASSANTENFREQUENZEN

Samstag, 28.06.2025



\* Prognosewerte



URBAN OUTFITTERS, SÖGESTRASSE

darunter Modemärkte, Buchhandlungen und Elektronikgeschäfte. Internationale Marken wie H&M, Urban Outfitters oder C&A sorgen in Kombination mit lokalen Einzelhändlern für eine lebendige und urbane Einkaufsatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Frequenz der Fußgänger:innen in beiden Straßen, die sich auf das vielfältige Angebot vor Ort und eine attraktive Gestaltung der Einkaufszone zurückführen lässt. Breite Gehwege, zahlreiche Sitzgelegenheiten und ein ansprechendes städtisches Ambiente laden zum entspannten Bummeln und Verweilen ein.

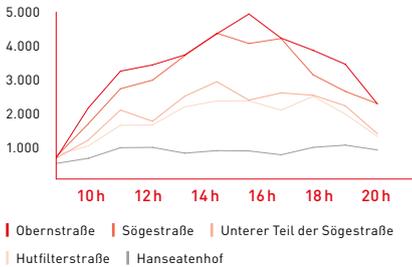
Der von der Obernstraße in die Hutfilterstraße mündende Bereich gilt als die passantenstärkste Achse – nicht zuletzt dank der dort befindlichen Straßenbahnhaltestellen, an denen viele Besuchende ihren Cityaufenthalt beginnen. Großflächen anbietende wie Anson's und AppelrathCüpper verstärken die Magnetwirkung und unterstreichen die Bedeutung der Innenstadt als Shoppingziel.

Einen charmanten Gegenpol dazu bildet die kleinteilig strukturierte Sögestraße. Die historisch geprägten

**WILLKOMMEN, TK MAXX!  
FREQUENZBRINGENDER  
FILIALIST BEZIEHT ÜBER  
2.000 M<sup>2</sup> IN DER CITY.**

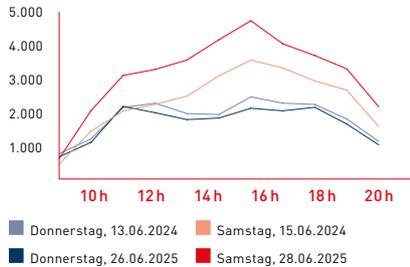
**PASSANTENFREQUENZEN**

Samstag, 28.06.2025



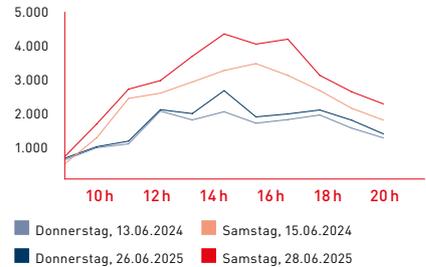
**PASSANTENFREQUENZEN**

Obernstraße



**PASSANTENFREQUENZEN**

Sögestraße



baulichen Strukturen ließen hier eine „Perlenkette“ aus kleineren Ladenflächen mit vielen Premium-Anbietenden entstehen. Gastronomische Angebote und der hochwertig gestaltete öffentliche Raum schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität – ein großes Plus für das Einkaufserlebnis in Bremen.

**Neuansiedlungen als klares Signal für Standortstärke**

Filialnetzvereinigungen oder insolvenzbedingte Schließungen bleiben ein Thema im Einzelhandel. Besonders betroffen war zuletzt die Sögestraße: Mit SportScheck und Wormland haben zwei prägende Anbieter die Bremer Innenstadt verlassen. Am Hanseatenhof schloss der Möbelhändler Opti-Wohnwelt seinen Standort – als Folge der Konzerninsolvenz.

Dieses Problem betrifft nicht nur Bremen, sondern viele Innenstädte bundesweit. Dennoch steht die Hansestadt vor besonderen Herausforderungen: Die Konkurrenz durch Shoppingcenter im Stadtgebiet und im Umland ist groß. Daher gilt es, die Innenstadt weiter zu beleben und ihre Attraktivität zu unterstreichen.

Schon jetzt zeigt sich: Der Wandel scheint zusehends zu gelingen. Heute finden sich das Motel a Mioo und der Technikmarkt HiFi Klubben in der City. Mit Søstrene Grene und Urban Outfitters haben zwei internationale Marken im Jahresverlauf neue Flächen in der Sögestraße bezogen. Im Herbst 2025 folgt TK Maxx mit über 2.000 m<sup>2</sup> auf der früheren SportScheck-Fläche. Douglas zieht innerhalb der Sögestraße um

**NEW YORKER SETZT MIT EINER MIETFLÄCHE VON ÜBER 3.000 M<sup>2</sup> EIN ZEICHEN FÜR DIE BREMER INNENSTADT.**

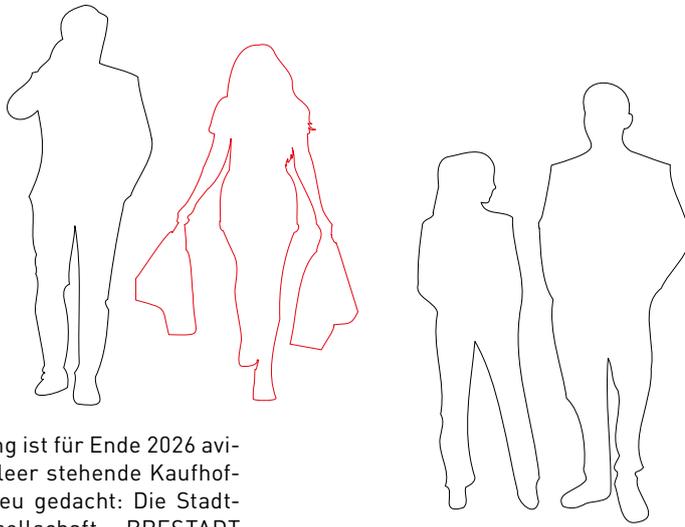
und übernimmt die ehemalige Wormland-Fläche. Auch NEW YORKER zieht innerhalb der Innenstadt um und setzt mit einer Mietfläche von über 3.000 m<sup>2</sup> im neu gestalteten Lloydhof ein Zeichen für die Bremer Innenstadt. Damit konnten frequenzbringende Filialisten für die Bremer Innenstadt

gewonnen und gehalten werden. Eine Entwicklung, die für einen bemerkenswerten Aufschwung steht und den Standort gegenüber den Shoppingcentern deutlich stärkt.

**Impulse durch Projektentwicklungen**

Die Bremer Innenstadt ist baulich in Bewegung – zahlreiche geplante Projekte werden derzeit konkretisiert. In der Obernstraße 45–47 sind die Abbrucharbeiten weitestgehend abgeschlossen; bald beginnt der Hochbau. Die HD-Projektentwicklung aus Berlin errichtet hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit bis zu 136 Einheiten für Long-Stay-Aufenthalte sowie einem Co-Living-Konzept für gemeinschaftliches Wohnen auf Zeit. Im Erdgeschoss entstehen neue Einzelhandelsflächen.





Die Fertigstellung ist für Ende 2026 avisiert. Auch das leer stehende Kaufhof-Gebäude wird neu gedacht: Die Stadtentwicklungsgesellschaft BRESTADT hat das Objekt Ende 2024 erworben und entwickelt dort gemeinsam mit dem benachbarten Parkhaus Mitte ein Mixed-Use-Konzept, das verschiedene Nutzungsformen unter einem Dach vereint. Damit wird die Integration von Wohnnutzung im Innenstadtbereich weiter vorangetrieben. Direkt nebenan plant der Entwickler Müller & Bremermann im ehemaligen C&A-Gebäude ebenfalls eine gemischt genutzte Immobilie. Während im Erdgeschoss weiterhin Einzelhandelsflächen vorgesehen sind, steht die Nutzung der oberen Geschosse noch nicht final fest. Was jedoch sicher ist: Vorhaben wie diese bringen Leben ins Quartier – ein Schlüssel für die nachhaltige Belebung der Innenstadt.

Ein starkes Signal sendet auch der Umzug von Teilen der Universität Bremen an den Domshof: Seit dem Wintersemester 2024/2025 sind auf über 18.000 m<sup>2</sup> in den ehemaligen Räumen der Bremer Landesbank Lehrräume für Studierende aus dem Fachbereich Rechtswissenschaften sowie die rechtswissenschaftliche Bibliothek untergebracht. Wenige Schritte weiter, an der Domsheide, hat ein Interessenbekundungsverfahren für das ehemalige Postamt stattgefunden. Konkrete Planungen zur Umnutzung stehen noch aus – doch die Fläche bietet Potenzial.

Ein weiteres Highlight: Rund um das historische Johann Jacobs Haus entsteht derzeit das Balgequartier, das die Immobilien Essighaus, Kontorhaus und Stadtwaage umfasst. Der Unternehmer Dr. Joh. Christian Jacobs plant hier, mit hochwertiger Gastronomie und Einzelhandel einen „Handlauf zur Weser“ zu schaffen. Die Bauarbeiten laufen, das Essighaus soll Ende 2025 fertiggestellt sein. Erste Mietverträge, auch für die Erdgeschossflächen, sind bereits unterzeichnet – so zum Beispiel mit Dille & Kamille, bona'rne und Beets & Roots.

### Stadtteillagen: ein attraktives Umfeld für kreative Konzepte

Neben der Bremer Innenstadt überzeugen anliegende Stadtteillagen durch Charakter, Vielfalt und Nahversorgungsqualität. Der autofreie historische Schnoor oder das Szene-„Viertel“ Ostertor und Steintor stehen für ein individuelles Einkaufserlebnis, geprägt von inhabergeführten Läden mit originellen Konzepten sowie kulturellen Einrichtungen.

Weiter entfernte, großformatige Einkaufsdestinationen wie Waterfront, Weserpark oder der Einkaufspark Duckwitz erzeugen spürbaren Wettbewerbsdruck auf die Innenstadtlagen. Shoppingcenter punkten durch Größe und Erreichbarkeit, Stadtteillagen hingegen mit Atmosphäre und Treuepotenzial. Zudem bieten sie aus wirtschaftlicher Sicht Vorteile: Im Vergleich zu Hauptlagen und Einkaufszentren liegen hier die Mieten auf einem niedrigeren, aber stabilen Niveau.

### Gestiegene Passantenfrequenzen zeugen von mehr urbaner Vitalität

Die Fußgängerfrequenzen in Bremens Innenstadt steigen – ein Beleg für die zunehmende Attraktivität des Standorts. Zwar waren die Wetterbedingungen an den Erhebungstagen 2025 insgesamt besser als im Vorjahr, doch die starke Zunahme der Besucherzahlen lässt sich nicht allein dadurch erklären.

Am Stichtag Donnerstag, dem 26. Juni 2025 wurde in den Bremer 1A-Lagen ein Anstieg von 9,1 % gegenüber dem Vorjahr gemessen. Ein Niveau, das in etwa dem von 2023 entspricht. Noch erfreulicher ist die Entwicklung, die sich am Samstag, dem 28. Juni 2025 zeigte. An diesem Tag wurden zwischen 9.00 und 20.00 Uhr über 117.000 Passant:innen gezählt – ein Plus von nahezu 22 % im Vergleich zum Vorjahr.

# 117.000

Innenstadtpassant:innen  
am 28. Juni 2025.  
Ein Plus von nahezu  
22 % im Vergleich  
zum Vorjahr!

Natürlich bedeutet eine höhere Frequenz nicht automatisch steigende Umsätze. Aber sie bleibt eine zentrale Kennzahl für die Vitalität der Bremer Innenstadt und sie macht deutlich: Die Maßnahmen zur Belebung greifen.

### Ausblick auf positive Zeiten

Die Bremer Innenstadt befindet sich in einer Phase des aktiven Wandels und gewinnt dabei an Kontur. Die Schließungen von Wormland und SportScheck in der Sögestraße waren Rückschläge, doch diese Filialisten konnten schnell durch attraktive Nachfolger ersetzt werden – ein Zeichen für die Stabilität und Anziehungskraft des Standorts, an dem auch neue Ideen willkommen sind. Beispiele wie die Ansiedlung von Motel a Mio oder HiFi Klubben zeigen: Bremen ist für Anbieter:innen innovativer Handelskonzepte interessant. Die Stadt unterstützt diese mit einem Förderprogramm.

Auch der Blick auf Projektentwicklungen lässt Bewegung erkennen. Die Integration von Wohnnutzung, Co-Living-Angeboten und moderner Gastronomie sorgt für mehr Urbanität, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmischung in der City – ein entscheidender Schritt hin zu einer lebendigen Innenstadt mit Zukunft. Kurzfristige Beeinträchtigungen durch Bauaktivitäten sind Teil des Wandels, langfristig überwiegen jedoch die Chancen. Insgesamt zeigt sich ein positiver Trend: Die Passantenfrequenzen steigen, das Interesse an der Innenstadt bleibt hoch und auch auf nationaler Ebene stabilisiert sich der Einzelhandel. Bremen nutzt diesen Rückenwind – und positioniert sich als Stadt, in der Einkaufen ein Erlebnis ist und bleibt.



# WOHNIMMOBILIEN- MARKT



WOHNUNGSBAU KARL, FRIEDRICH-KARL-STRASSE

© ANTONIA LEICHT



WOHNGEWÄCHSHAUS, ÜBERSEEINSEL

© ÜBERSEEINSEL GMBH



VIER QUARTIER „HAUS 8“, ST.-JÜRGEN-QUARTIER

© VIER QUARTIER GMBH & CO. KG

# UNGEBROCHENE NACHFRAGE LÄSST DIE MIETEN STEIGEN

Bremen, traditionsreiche Hafenstadt mit rund 590.000 Einwohner:innen, steht heute beispielhaft für einen gelungenen Strukturwandel. Vom Werftenstandort zur modernen maritimen Metropole – insbesondere die Entwicklung der Überseestadt zeigt, wie durch innovative Stadtplanung lebenswerte urbane Quartiere entstehen. Das macht Bremen zu einem attraktiven, gefragten Wohnort.

Das Jahr 2023 war von der Kaufzurückhaltung privater Immobilieninteressent:innen geprägt – eine Folge des Zinsanstiegs und der stark gestiegenen Finanzierungskosten. Auch 2024 blieben Immobilienfinanzierungen für viele unattraktiv oder nicht leistbar. Insgesamt verzeichnete der Gutachterausschuss von 2022 auf 2023 einen Rückgang der Immobilientransaktionen von knapp 20 %.

Unabhängig davon ist die Nachfrage nach Wohnraum in Bremen hoch – ein Trend, der durch das Bevölkerungswachstum in der Stadt an der Weser gestützt wird. Im Fünfjahresvergleich ist die Zahl der Einwohner:innen heute um 2,6 % angestiegen. Der wachsende Anteil an Einpersonenhaushalten erhöht den Wohnflächenbedarf zusätzlich, insbesondere in den zentrumsnahen Lagen.

## Stadtentwicklung gezielt vorangetrieben

Der starken Nachfrage nach Wohnraum begegnet Bremen mit hoher Neubautätigkeit. Von 2018 bis 2023 wurden im Schnitt jährlich 1.091 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt. Doch der Neubausektor geriet zunehmend unter Druck: Gestiegene Baukosten und unsichere Rahmenbedingungen führten zu Einbrüchen. Im Vergleich zum Jahr 2022 war 2023 ein

Rückgang der Baufertigstellungen um rund 20 % zu verzeichnen; bei den Baugenehmigungen fällt das Minus mit etwa 30 % noch deutlicher aus. Auch die Kaufzurückhaltung bremste viele Projekte.

Trotzdem bleibt Bremen aktiv: Die Entwicklung neuer Quartiere genießt hohen Stellenwert. Im Hulsberg-Viertel werden rund 1.000 Wohnungen errichtet; erste sind seit 2023 bezogen. Die Fertigstellung ist bis 2029 geplant. Im Kaffeequartier nahe der Überseestadt entstehen rund 135 Wohneinheiten für mehrere Generationen.

Die Kaufpreise für Immobilien blieben 2022/2023 weitgehend stabil: Durchschnittlich lagen sie bei etwa 4.600 €/m<sup>2</sup>. Im oberen Segment stiegen sie moderat auf rund 5.700 €/m<sup>2</sup> (+1,7 %). Mittelfristig ist eine leichte Erholung zu erwarten. Der Mietmarkt dagegen verzeichnet eine spürbare Dynamik. 2024 lagen die Mieten für Neubauten in mittleren Lagen bei durchschnittlich 13,00 €/m<sup>2</sup> (+3,2%). In begehrten, zum Beispiel wassernahen Lagen, lassen sich aktuell höhere Mieten erzielen. Deren Spitze liegt derzeit bei bis zu 16,00 €/m<sup>2</sup> (+2,6%). Für 2025 wird in Bremen mit Spitzenmieten für Neubauten von 16,50 €/m<sup>2</sup> gerechnet. Die Spitzenkaufpreise dürften im gleichen Zeitraum bei etwa 4.476 €/m<sup>2</sup> liegen.

Laut Prognose des unabhängigen Immobilienbewertungsunternehmens bulwiengesa ist hier bis 2029 ein Anstieg von rund 15,9 % zu erwarten.

## ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETPREISE (Neubau) in Bremen, in Euro/m<sup>2</sup>



## ENTWICKLUNG DER SPITZENKAUFPREISE (Neubau) in Bremen, in Euro/m<sup>2</sup>



\* Prognosewerte

# INVESTMENTMARKT- REPORT



NEUBAU DER GLOCKE, DOMSHEIDE

© PLAYTIME/35WD/GINA

# DEUTLICHE MARKTBELEBUNG

Nach dem schwachen Jahr 2023 leitete 2024 die Trendwende am Bremer Investmentmarkt ein. Die Entwicklung setzte sich 2025 fort – getragen von sinkender Inflation, ersten Zinssenkungen und wachsender Planungssicherheit für Marktteilnehmende.

## 2024: Allmähliche Rückkehr zur Normalität

Im ersten Halbjahr 2024 wurde mit einem Transaktionsvolumen von 129,3 Mio. € ein Wert erreicht, der deutlich über dem zweiten Halbjahr 2023 lag. Auf Jahressicht stieg das Volumen auf 308,1 Mio. € – ein Plus von knapp 28 %. Investor:innen reagierten auf die neuen Rahmenbedingungen mit spürbar mehr Aktivität in mittleren Größenklassen. Während großvolumige Transaktionen (über 50 Mio. €) weiterhin ausblieben, machten Investments zwischen 10 und 50 Mio. € über 67 % aus.



Auffällig: Büroimmobilien mit einem Volumen von 159,2 Mio. € wurden wieder stark nachgefragt. „Sonstige Immobilien“ – etwa Mikro- und Studierendenappartements und Gesundheitsimmobilien – blieben mit fast 28 % Marktanteil ebenfalls von Interesse. Regional dominierte die Citylage mit über 40 % Marktanteil, was auf Verkäufe von Immobilien am Hanseatenhof oder dem Gebäudekomplex Domshof 18–20 zurückzuführen ist. Es folgte die Peripherie mit einem Anteil von rund 32 % des Gesamtvolumens.

Die Investorenstruktur blieb vielseitig: Spezialfonds, private Anleger:innen und Eigennutzende bildeten mit über 70 % das Rückgrat des Marktes. Auch ausländische Investor:innen traten mit 16,1 % wieder aktiver auf.

## 2025: Weiter auf Erholungskurs

Die Entwicklung setzte sich im ersten Halbjahr 2025 mit einem Volumen von 153,5 Mio. € fort. Die Jahresspanne dürfte zwischen 300 und 380 Mio. € liegen; wahrscheinlich ist ein Wert zwischen 340 und 350 Mio. €. Dabei zeichnet sich ein Strukturwandel ab. Transaktionen unter 10 Mio. € dominierten mit über 53 %, was auf zahlreiche kleinere Abschlüsse hinweist.

Bemerkenswert ist die neue Führungsrolle der Einzelhandelsimmobilien, die mit knapp 38 % Marktanteil auf Platz eins rückten – ein Zeichen für selektives Re-Engagement in vormals unter Druck stehenden Immobilienkategorien. Logistik- und Produktionsimmobilien folgten mit rund 26 %, während Büroobjekte mit knapp 14 % deutlich weniger gefragt waren – ein deutschlandweiter Trend. Die hohe Zahl an Transaktionen von Bürohäusern 2024 in Bremen bleibt eine Ausnahme.

Projektentwickelnde, Eigennutzende und private Anlegende steigerten ihr Engagement. Private Investor:innen und Family Offices mit hoher Eigenkapitalquote nutzten das Umfeld gezielt. Auch Versicherungen und Banken gewannen wieder an Relevanz. Ausländische Investor:innen agierten mit 15,7 % bisher zurückhaltender.

## Fazit: Marktstabilisierung mit neuem Fokus

Der Bremer Investmentmarkt hat sich 2024/2025 deutlich erholt. Nach dem von Zurückhaltung geprägten Jahr 2023 kehrte Vertrauen zurück – mit anderer Ausrichtung: kleinere Transaktionen, alternative Assetklassen und eine

breite regionale Streuung stehen mehr im Fokus. Der Ausblick bleibt abhängig von geldpolitischen Entwicklungen. Weitere Zinssenkungen oder eine makroökonomische Entspannung könnten den Aufwärtstrend verstärken.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTART

2025\*, in Mio. Euro



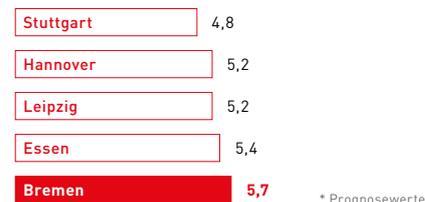
## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH LAGE

2025\*, in Mio. Euro



## NETTOANFANGSRENDITE (ZENTRALE LAGEN)

für Büroimmobilien im nationalen Vergleich 2025\*, in %





**WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**  
Ansgaritorstraße 11  
28195 Bremen  
Tel.: +49 (0)421 96 00-10  
Fax: +49 (0)421 96 00-810  
[www.wfb-bremen.de](http://www.wfb-bremen.de)



DE



EN

