



**BREMEN  
MOIN ZUKUNFT!**



# IMMOBILIENMARKT-REPORT BREMEN 2024

BÜRO | LOGISTIK | EINZELHANDEL  
WOHNEN | INVESTMENT

**WFB** WIRTSCHAFTS  
FÖRDERUNG  
BREMEN





LINKS: TABAKQUARTIER  
RECHTS: BASIC-FIT, SPURWERK



JOHN & WILL SILO-HOTEL SOWIE REISHALLE,  
ÜBERSEEINSEL



# BREMEN GIBT ZUVERSICHT

Deutschland hat sich verändert. Das ist erst einmal nicht ungewöhnlich, sondern ein beständiger Teil des Lebens. Die große Herausforderung besteht in der noch nie dagewesenen Geschwindigkeit. Was gestern noch sicher erschienen ist, kann morgen schon infrage stehen. Das bremst die Risiko- und Investitionsfreudigkeit im ganzen Land – auch auf dem Bremer Immobilienmarkt.

Doch die Zahlen und Trends im vorliegenden Report geben Anlass zur Zuversicht. Denn Bremen wartet nicht auf bessere Zeiten, sondern gestaltet sie. Besonders erfolgreich gelingt das auf dem Markt für Büroimmobilien. Der Flächenumsatz bewegt sich relativ stabil um plus/minus 100.000 m<sup>2</sup>. Nach wie vor im Trend liegen dabei sehr hochwertige Flächen in Toplagen wie der City. Die multiplen Krisen sind in den vorwiegend kleinen und mittelgroßen Umsätzen spürbar.

Auch als Logistikstandort bleibt Bremen eine der Top-Adressen Europas – mit über 3,3 Millionen m<sup>2</sup> Logistikhallenfläche. Im Unterschied zu Standorten in der Peripherie kann das Bremer Logistikcluster Transporte deutlich verkürzen, mehr Lieferketten bündeln und nachhaltiger gestalten.

Den vielen Ladenschließungen in deutschen Innenstädten begegnet Bremen mit Bereitschaft zur Veränderung, innovativen Projekten und vereinten Kräften. Neue Ansiedlungen, publikumsstarke Events und städtebauliche Entwicklungsprojekte sorgen dafür, dass die Attraktivität der City auch in Zukunft erhalten bleibt. Die jüngst gestiegenen Passantenfrequenzen bestätigen die bisherigen Maßnahmen.

Eine starke Kaufzurückhaltung zeigt sich erwartungsgemäß bei den Wohnimmobilien. Dafür steigen die Mietpreise deutlich. Die weiteren Leitzinsentscheidungen der EZB werden die Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Dasselbe gilt für den Investmentmarkt. Nach dem Abschwung 2022 gibt es erste Anzeichen für eine Wiederbelebung – mit sehr guten Gelegenheiten für Investorinnen und Investoren.

Alle Einzelheiten dazu lesen Sie auf den folgenden Seiten – für maximale Transparenz, mehr Potenziale und neue Zuversicht. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!



Foto: Jens Lehmkuhler

Andreas Heyer  
Vorsitzender der Geschäftsführung der  
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH





OBEN: BG AMBULANZ BREMEN, AIRPORT CITY  
MITTE: EHEMALIGE BLB AM DOMSHOF,  
EINZUG EINES FACHBEREICHS DER UNIVERSITÄT BREMEN  
UNTEN: GASTRONOMIE BAR RIQUE WINEHOUSE, EUROPAPHAFEN







# INHALT

Markt für Büroimmobilien\*

6 – 11

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | PREISNIVEAUS

Markt für Logistikimmobilien\*\*

12 – 17

FLÄCHENUMSATZ | GEWERBEGEBIETE | PREISNIVEAUS

Einzelhandelsstandort Bremen\*

18 – 23

STRUKTUR | LAGEN | PREISNIVEAUS

Markt für Wohnimmobilien\*

24 – 25

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | PREISNIVEAUS | PROGNOSEN

Investmentmarkt-Report\*

26 – 27

TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS

# STABIL IN DER KRISE

Trotz vieler Krisenherde bleibt der Bremer Büromarkt auf Kurs: Das solide Umsatzergebnis verharrt knapp unter 100.000m<sup>2</sup>. Großes Interesse finden hochwertige und moderne Flächen in den Bremer 1-a-Lagen.

Mit 94.000m<sup>2</sup> lag der Flächenumsatz 2023 in etwa auf dem Vorjahresniveau beziehungsweise knapp unterhalb des bisherigen Durchschnitts. Verlassen konnte sich der nach wie vor vitale Büromarkt insbesondere auf seine gute wirtschaftliche Basis. Für den größten Einzelumsatz sorgte im vergangenen Jahr die Universität Bremen. Mit dem Fachbereich Rechtswissenschaft wird sie in bester Innenstadtlage in das frühere Domizil der Bremer Landesbank einziehen. Auch die öffentliche Hand war wieder aktiv am Vermietungsmarkt tätig. So mietete sie unter anderem in der Martinistraße einen neuen Standort für das BürgerServiceCenter.

Im ersten Halbjahr 2024 erreichte der Büromarkt einen Umsatz von knapp 30.000m<sup>2</sup> – und damit etwas weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Auffällig sind die überwiegend kleinteiligen und bis dato nur sehr wenigen großflächigen Vermietungen. Die Nachfrage ist weiterhin geprägt von einem hohen Anspruch an die Qualität sowie eine zentrale Lage der Mietflächen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisen

erwarten wir mit vorsichtiger Schätzung ein Jahresergebnis zwischen 90.000 und 100.000m<sup>2</sup>.

Bei einer positiven Gesamtentwicklung könnten die Umsätze jedoch auch höher ausfallen. So befinden sich zahlreiche attraktive Vorhaben weiterhin in Planung. Allerdings zeigt sich, dass Projekte, die kaum vorvermietet sind, einer erneuten Prüfung unterzogen und teilweise zurückgestellt werden.

**Kleine und mittelgroße Umsätze dominieren in 2023.**

2023 entfielen 53% des Gesamtumsatzes auf Flächen zwischen 1.000 und 5.000m<sup>2</sup>. Bei den Großflächen über 5.000m<sup>2</sup> kam es hingegen nur zu einem einzigen Abschluss – mit einem Volumen von 13.500m<sup>2</sup>. Zudem besonders stark vertreten waren die kleinen und mittleren Flächen bis 1.000m<sup>2</sup> mit einem Umsatzanteil von 32%.

Im ersten Halbjahr 2024 war die Nachfrage etwas zurückhaltender als in den Jahren zuvor. Angesichts aktu-

eller Entwicklungen wie Homeoffice, ESG-Konformität und Nachhaltigkeit überdenken Unternehmen ihre Anforderungen an Büroflächen. Wichtig ist ihnen, durch attraktive Standorte die Mitarbeitenden wieder zurück ins Büro zu holen. Der Trend zu höherwertigen Mieteinheiten in zentralen Lagen hält daher an.

**Hochwertige Lage- und Flächenqualitäten gefragt**

Die Nachfragetrends beeinflussten 2023 auch die Verteilung der Flächenumsätze. So landete die City mit etwa der Hälfte aller Umsätze auf Platz eins der beliebtesten Teillagen. Doch auch die Peripherie zeigte sich weiterhin stark. Aufgrund einzelner Entwicklungsprojekte (u.a. im Tabakquartier) erreichte sie einen Umsatzanteil von 24%. Dagegen schrumpfte der Anteil der Überseestadt auf 14%. Verantwortlich dafür sind vor allem die deutlich rückläufigen Neubaufertigstellungen in dem Teilgebiet.

DMK DEUTSCHES MILCHKONTOR, AIRPORT CITY

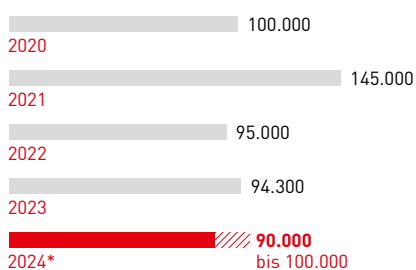


# 94.000 m<sup>2</sup>

## FLÄCHENUMSATZ

### VERMIETETE BÜROFLÄCHEN

in Bremen 2020–2024, in m<sup>2</sup>



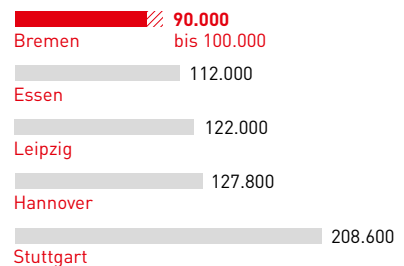
### BRANCHENSTRUKTUR

der vermieteten Büroflächen 2024\*  
in Bremen, in m<sup>2</sup>



### VERMIETUNGSLEISTUNG

im Großstadtvergleich 2024\*, in m<sup>2</sup>



\* Prognosewert



Weitere 11% des Flächenumsatzes konnte das Universitätsumfeld für sich verbuchen. Auf den hinteren Plätzen rangierten der Cityrand sowie die Airport City mit jeweils nur 2%. Insbesondere am Cityrand ist es schwer, neue Mieterinnen und Mieter für die zum Teil veralteten Bestandsstrukturen zu gewinnen.

In Zukunft lässt insbesondere die Überseestadt immer wieder größere und marktprägende Umsätze erwarten. Mit diversen Entwicklungsprojekten wird bereits an Flächenangeboten gearbeitet, die sowohl hochwertig als auch flexibel sind – und damit exakt den Zeitgeist bei den Mietgesuchen treffen. Ebenso werden die Innenstadtlagen künftig weiter an Bedeutung gewinnen.

### Bildungssektor und öffentliche Hand marktprägend

Anders als in den Vorjahren verteilten sich die Umsätze 2023 deutlicher auf die einzelnen Branchen. Besonders ins Gewicht fielen der Bildungssektor und die öffentliche Hand, die zusammen auf einen Umsatzanteil von 41% kamen. Dahinter folgten die Logistik- und Handelsbranche mit 20% sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 15%.

### Kaum spekulative Baustarts – Projekte auf dem Prüfstand

HEIZWERK, TABAKQUARTIER

2023 wurden Büros mit einer Gesamtfläche von 47.300m<sup>2</sup> fertiggestellt; dies lag zwar deutlich unter dem Vorjahresniveau, aber weiterhin über dem Mittel der vergangenen fünf Jahre (41.400m<sup>2</sup> p.a.). 70% der Fertigstellungen bündelte das Tabakquartier – durch die Vollendung des Alten Tabakspeichers II (16.700m<sup>2</sup>), des Forums (9.000m<sup>2</sup>) sowie der Atelierhäuser (6.900m<sup>2</sup>).

Im laufenden Jahr 2024 ist mit einem ähnlichen Volumen zu rechnen. Den größten Beitrag dazu wird mit 14.500m<sup>2</sup> die Fertigstellung des neuen DMK-Sitzes in der Airport City leisten. Die übrigen Neubauten sind überwiegend kleinteilig.

Mit deutlich weniger Projektentwicklungen ist ab 2026 zu rechnen. Gerade spekulative Projektentwicklungen werden in der derzeitigen Situation überdacht.

### Zunehmende Leerstände

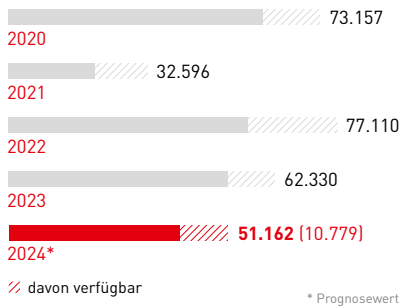
Die Zahl der Leerstände im Jahr 2022 hat sich 2023 weiter erhöht. Nicht zuletzt die zahlreichen Fertigstellungen haben dazu geführt. Zum Jahresende standen in Bremen 174.000m<sup>2</sup> zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 4,5% entspricht. Der Anstieg war in nahezu allen Teillagen zu beobachten. Lediglich in der City konnten dank ihres hohen Umsatzanteils Leerstände abgebaut werden.





### BAUTÄTIGKEIT IN BREMEN

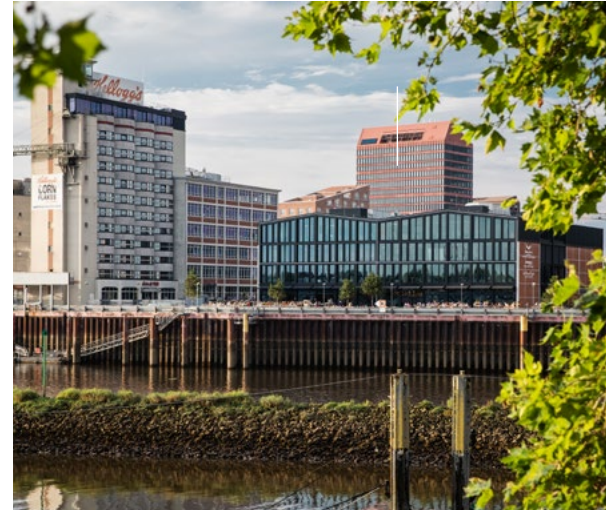
Entwicklung 2020–2024, in m<sup>2</sup>



RECHTS: SPACE, ÜBERSEESTADT  
UNTEN: BRUKER DALTONICS GMBH & CO. KG







Das Nachsehen haben vor allem ältere Büroflächen in weniger attraktiven Lagen. Immer häufiger ziehen die Nutzerinnen und Nutzer aus, weil die Gebäude nicht mehr modernen Qualitätsstandards genügen. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, bedürfen die Bestandsflächen dringend einer Anpassung an die steigenden Anforderungen.

Bis zum Jahresende 2024 dürften die Leerstände deshalb bis auf 5,4% ansteigen. Bei einer Verschärfung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte die Quote auch noch höher ausfallen.

**Spitzenmieten  
steigen weiter –  
Altbestand unter  
Druck**

OBEN: TABAKQUARTIER

UNTEN: HEIZWERK | EVENTLOCATION, TABAKQUARTIER







Allen Unsicherheiten zum Trotz setzte sich die positive Mietentwicklung am Büromarkt weiter fort. Das Spitzenniveau steigerte sich pro m<sup>2</sup> und Monat von 14,30 Euro 2022 auf 15,00 Euro 2023. Auch die Durchschnittsmiete stieg, und zwar auf 12,00 Euro/m<sup>2</sup>. Höchstwerte erreichte die Überseestadt mit ihren modernen Flächen. Genauso entwickelte sich die City. Während sich die monatliche Durchschnittsmiete hier auf 10,10 Euro/m<sup>2</sup> erhöhte, kletterte das Spitzenmietniveau auf 14,80 Euro/m<sup>2</sup>.

Dabei können moderne und nachhaltige Büroflächen auch noch deutlich höhere Mietpreise erzielen. Das gilt insbesondere für hochwertige Flächen in den A-Lagen der Überseestadt und der City. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren verstärken. Mit dem

Anspruch an die Flächen steigt zudem die Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter, für eine hohe Qualität höhere Preise zu zahlen.

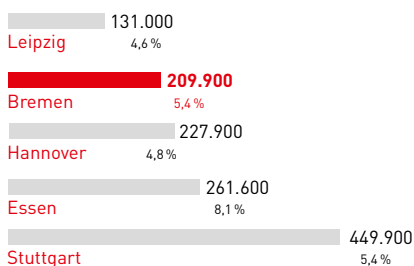
Diese Entwicklung beeinflusst auch die peripheren Lagen. Durch umfangreiche Sanierungen und Neubauten hat sich die Gebäudequalität dort zuletzt erheblich verbessert. Entsprechend haben sich die Nachfrage und Zahlungsbereitschaft erhöht. Die Spitzenmiete in der Peripherie stieg 2023 auf 10,50 Euro/m<sup>2</sup> und wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter anziehen.

LINKS: REISHALLE, ÜBERSEEINSEL  
MITTE: TABAKQUARTIER  
RECHTS: BG AMBULANZ BREMEN,  
AIRPORT CITY

\* alle Angaben für Büroflächen in m<sup>2</sup> = m<sup>2</sup> MF/G

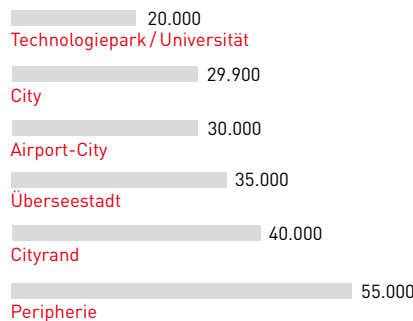
### LEERSTAND BREMEN-STADT

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



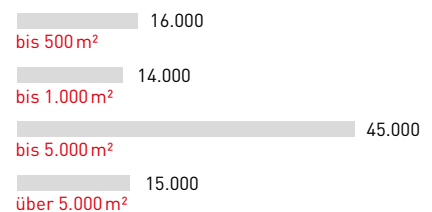
### VERTEILUNG DES LEERSTANDES

auf Bremens Bürostandorte 2024\*, in m<sup>2</sup>



### GRÖSSENSTRUKTUR

der Vermietungsleistung 2024\*



\* Prognosewert

FLÄCHENUMSATZ | BAUTÄTIGKEIT | GEWERBEGEBIETE

# BUTEN ODER BINNEN – WAGEN ODER WINNEN? LOGISTIKSTANDORTE IN DER PERIPHERIE ODER TOPSTANDORT IN BREMEN?





ONEBOX, GEWERBEPARK HANSALINIE



Dieser Logistikreport ermittelt nicht nur Zahlen, Daten und Fakten für Flächenumsätze, Zuwächse im Bestand oder Leerstandsquoten. Er soll potenzielle Entwicklerinnen und Entwickler sowie standortsuchende Unternehmen in die Lage versetzen, passgenaue Konzepte und Strategien für nachhaltige Logistik- und Lieferketten zu entwerfen, die dann zu erfolversprechenden Flächen- und Standortentscheidungen führen können – insbesondere, wenn Gewerbeflächen knapp und neue Flächen klimasensibel auszuweisen sind.

Die Zahlen im Bremer Logistikreport ermöglichen individuelle und standortbezogene Bewertungen. Sie zeigen beispielsweise, dass sich im Umkreis von rund zehn Kilometern zur Bremer Innenstadt Logistikimmobilien mit Hallenflächen von aktuell 3.357.400m<sup>2</sup> befinden. Dass sich der Leerstand von 4,03% auf 5,15% erhöht und sich damit die Dynamik am Logistikimmobilienmarkt verstärkt hat – was sich dann wiederum auch in den hohen Umsatzzahlen (265.960m<sup>2</sup>) im Bereich Wechsel der Nutzenden/Investment widerspiegelt.

Der Report wird jedes Jahr im selben Zeitraum in einer Multimomentaufnahme vor Ort verfasst. Veränderungen im Markt werden hierdurch deutlich erkennbar. Zu berücksichtigen ist, dass ausschließlich Logistikflächen in Bremen-Stadt erfasst werden. Viele Städte rechnen die umliegenden Regionen mit ein. Ferner werden Logistikimmobilien, die innerhalb der Werke von Industrie- und Handelsunternehmen wie AB InBev, dem Mercedes-Benz-Werk oder ArcelorMittal betrieben werden, nicht erfasst.

Mangels geeigneter Flächen an den Spitzenstandorten weichen Entwicklerinnen und Entwickler sowie Nutzerinnen und Nutzer zunehmend in periphere Lagen aus. Die Flächenknappheit in den beliebten Logistikclustern hat zum Umdenken bei der Standortsuche geführt, schreibt der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V.

Ein kompaktes Logistikcluster, wie man es in der Stadt Bremen vorfindet, kann Transporte verkürzen und Leerfahrten vermeiden. Auf kurzem Wege sind Anschlussfrachten viel zeitnaher zu erreichen. Bundesweit liegt der Anteil der Leerfahrten im Straßengüterverkehr bei knapp 38%. 6,5 Milliarden Kilometer legen die Lkw leer zurück. Im Durchschnitt fährt ein Lkw 43,7 Kilometer leer bis zur nächsten Lastfahrt. In Bremen sind es nur zehn Kilometer. Dieser Standortfaktor fördert nachhaltige Wirtschaftlichkeit in Unternehmen, Logistik- und Lieferketten.

LOGISTIKIMMOBILIEN IN DER PERIPHERIE BENÖTIGEN IMMER TOPSTANDORTE WIE BREMEN, DIE ÜBER EINE HOHE VERNETZUNGSQUALITÄT VERFÜGEN.

Periphere Lagen erhöhen dagegen Transportkosten. Oft sind mehrere Ladestellen anzufahren, damit Lkw nicht halb leer oder mit nur einer Palette zum Sammelpunkt fahren. Zudem wird die Zustellung zeitlich entkoppelt. Denn die Erreichbarkeit der Logistiknetze wird vor allem durch Auftragsabwicklungszeiten, Durchlaufzeiten im Lager, die Zeiten für die physische Güterzustellung und die Abholzeiten der Sendungen durch die Dienstleistungsunternehmen bestimmt.

Letzteres benötigt eine störungsfreie Anbindung an das Autobahnnetz und naheliegende Einspeisungsmöglichkeiten in die Netzwerke der KEP- und Logistikunternehmen sowie Automatisierung und Robotisierung in Distributionszentren und Umschlagzentren im Bereich Dienstleistungen. Im GVZ Bremen sind aus diesem Grund in kurzer Zeit vier bestandslose Cross-Docking-Anlagen (Umschlag-

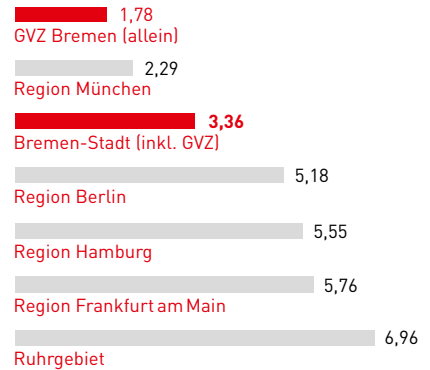
punkte ohne Lager) mit einer Gesamtfläche von 37.500m<sup>2</sup> entstanden, in denen die Sendungen ohne Einlagerung direkt zwischen eingehenden und ausgehenden Lkw umgeschlagen werden.

Im Logistikcluster Bremen werden viele Lieferketten gebündelt. Sehr hoch ist die Vernetzungsqualität sowohl über die Häfen als auch über die Lkw-Linienverkehre und Stückgutnetzwerke. Jede deutsche Großstadt wird im Nachsprung per Lkw angefahren. Dadurch ist die Stadt Bremen ein wichtiger Knotenpunkt im europäischen Warentransport und weit darüber hinaus.

Die hohe Vernetzungsqualität ist entscheidend für Unternehmen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Sie ist der Ausgangspunkt für die Standortbewertung. Sehr schnell kann festgestellt werden, welche Zielmärkte und -gruppen erreicht und angezogen werden können.

## HALLENFLÄCHEN

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



\* Prognosewert

L.I.T. AG, GVZ





LOUIS-KRAGES LOGISTIKPARK | MILEWAY



LEERSTÄNDE KURBELN DEN  
FLÄCHENUMSATZ AN UND  
SORGEN DAFÜR, DASS NOCH  
MEHR LIEFERKETTEN IN  
BREMEN GEBÜNDELT WERDEN.



CT-PARK BREMEN



Der Flächenumsatz liegt mit 324.960 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 184.593 m<sup>2</sup>) deutlich über des Jahres 2023. Gleichzeitig erhöht sich das Angebot freier Logistikhallenflächen. Der Leerstand erhöht sich auf 173.023 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 133.760 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote liegt bei 5,15 % (Vorjahr: 4,03 %).

Im aktuellen Betrachtungszeitraum wurden für elf Immobilien neue Verträge (Vorjahr: 9) abgeschlossen, davon acht mit einer Fläche zwischen 20.000 und 30.000 m<sup>2</sup> und mehr.

Grundsätzlich werden im Logistikreport Änderungen von Nutzungen und Eigentumsverhältnissen erfasst. Kontakte, die mit Kundinnen oder Kunden abgeschlossen werden, sind nicht Gegenstand der Erfassung. Leerstehende Immobilien werden nur erfasst, wenn sie den Immobilienmarkt insgesamt zum Verkauf oder zur Neuvermietung zur Verfügung stehen. Nicht enthalten sind etwaige und vorübergehende Leerstände der Nutzerinnen und Nutzer, die sie selbst vermarkten.

**Mietpreissprünge verlangsamen sich in Bremen vorübergehend.**

Bundesweit werden im Jahresverlauf weitere Anstiege bei den Mieten im Neubaubereich erwartet. Die Flächenknappheit betrifft auch den Bestand. Deswegen steigen die Mieten auch in älteren Bestandsobjekten bei Anschluss- oder Neuverträgen. Obwohl Prognosen derzeit mit starken Unsicherheiten behaftet sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Mieten in den Spitzenmärkten bis Ende 2027 im Schnitt um mindestens einen weiteren Euro ansteigen.

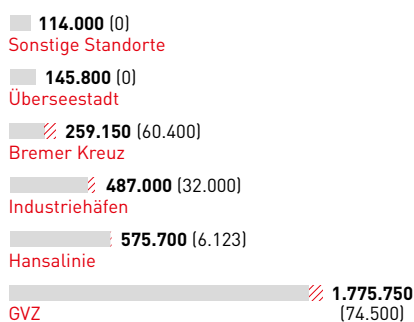
In Bremen ist vorübergehend wahrscheinlich mit etwas moderateren Steigerungen zu rechnen. Neue Logistikflächen werden auf den Markt kommen,

während sich weitere leerstehende in der Vermarktung befinden. Aufgrund des guten Immobilienmixes liegt die Preisspanne in der Stadt gegenwärtig zwischen 3,50 Euro und 6,00 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat.

Im Vergleich dazu betragen die monatlichen Mieten in Berlin zwischen 7,90 Euro/m<sup>2</sup> in der Spitze und 7,00 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt, in Hamburg zwischen 8,25 und 6,70 in Frankfurt am Main zwischen 8,00 und 6,40 in München zwischen 9,30 Euro/m<sup>2</sup> und 8,40 sowie in Düsseldorf zwischen 7,90 und 8,40 Euro/m<sup>2</sup>.

### VERTEILUNG DER HALLENFLÄCHEN

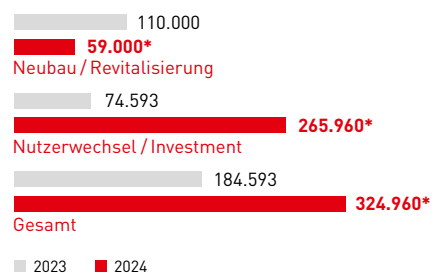
2024\*, in m<sup>2</sup>



■ vermietete Flächen    ▨ Leerstand

### FLÄCHENUMSATZ

am Standort Bremen 2023/2024, in m<sup>2</sup>



■ 2023    ■ 2024

\* Prognosewert



L.I.T. AG, GVZ

### Perspektive. Industrie folgt Energie.

Die Energiewende bietet für Industriestandorte wie Bremen diverse Chancen, um mit Unternehmen der mittelständisch geprägten maritimen Verbundwirtschaft, Seeschifffahrt und Häfen, im Schiffbau und in Werften, bei Offshore-Wind- und -Wasserstoff, Fischerei und Aquakultur, in maritimen Dienstleistungsunternehmen und Zulieferbetrieben stärker zusammenarbeiten zu können. Im Zentrum steht hierbei der langfristige und nachhaltige Ausbau von Fotovoltaik, Windenergie an Land und auf See sowie deren Kombination mit „grünem“ Wasserstoff, was zu neuen Logistik- und Lieferketten führen wird.

Die Bundesregierung beabsichtigt, den Windenergieausbau an Land und auf See signifikant zu beschleunigen. 90% der für die Energiewende bis 2045 notwendigen Kapazitäten sind noch zu realisieren. Gleichzeitig soll zur weiteren Dekarbonisierung und Defossilisierung (CO<sub>2</sub>-Vermeidung) bis zu 70% des Wasserstoffs importiert und für Wirtschaft und Verbraucher nutzbar gemacht werden. Hierfür sind die industriellen Kapazitäten und Produktionsverbundsysteme zu realisieren.

Die Industrie folgt den Städten und Gemeinden, die eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wirtschaft fördern. Zukünftige Gewerbestandorte erzeugen Wertschöpfung und grüne Energie auf

kurzen Wegen. Sie vermeiden Transport und Verkehr, da bis zu 70% der Kosten in den Lieferketten der Unternehmen von der Logistik beeinflusst werden. Die Vernetzungsqualität der Logistik- und Wirtschaftskreisläufe reduziert Emissionen wie CO<sub>2</sub>. In diesem Sinne sind Standortprofile eher Produkte oder Dienstleistungen, die Lieferketten für Unternehmen verkürzen oder beschleunigen.

FLÄCHENUMSATZ LIEGT DEUTLICH ÜBER DEM VOM VORJAHR:

**324.960 m<sup>2</sup>**

BASIC-FIT, SPURWERK



# AUFBRUCH IN DIE ZUKUNFT

Bremen ist eine der ältesten und historisch bedeutendsten Städte Deutschlands mit knapp 570.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Den Ruf prägen ein reiches kulturelles Erbe sowie eine dynamische und vielfältige Einzelhandelslandschaft. Zahlreiche innovative Projekte und Ansiedlungen sorgen dafür, dass die Innenstadt auch in Zukunft ein gefragtes Handelszentrum bleibt.

MARKTPLATZ





ZAHLREICHE

# INNOVATIVE PROJEKTE UND ANSIEDLUNGEN

Mit mehr als 700 Geschäften und über 200 Gastronomiebetrieben heißt die Bremer City jedes Jahr Millionen Menschen willkommen – aus dem In-, Um- und Ausland. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut und das Ambiente ein Erlebnis – vom repräsentativen Marktplatz über die pittoreske Böttcherstraße bis zum mittelalterlichen Schnoorviertel.

## 1a zum Einkaufen und Ausspannen

Die Obernstraße bildet zusammen mit der Sögestraße das geschäftige Rückgrat. Die Fußgängerzonen sind gesäumt von einer Vielzahl bekannter Einzelhandelsketten und Modegeschäfte. Marken wie Rituals, Wellensteyn und Swarovski mischen sich mit lokalen Boutiquen und Fachgeschäften. Die Gehwege sind breit, die Sitzgelegenheiten zahlreich und die entspannte Atmosphäre lädt zum Verweilen ein.

Am höchsten sind die Passantenfrequenzen auf der Achse Obernstraße/Hutfilterstraße. Hier befinden sich die Straßenbahnhaltestellen und hier beginnen die

meisten Besuche in der Innenstadt. Das direkte Umfeld prägen beliebte Großflächenangebote. Dazu zählen etablierte Modehäuser wie Peek&Cloppenburg, Anson's, H&M, AppelrathCüpper und das Galeria-Warenhaus.

Deutlich kleinteiliger ist die Sögestraße strukturiert. Die historisch geprägten Gebäude haben eine „Perlenkette“ aus kleineren Ladenflächen mit vielen Premiumangeboten entstehen lassen. Die gastronomischen Angebote sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Infolge von Optimierungsmaßnahmen haben hier zuletzt einige Umzüge stattgefunden – zum Beispiel von Juwelier Meyer, Tchibo, TeeGschwender und Calida. Gleichzeitig hat sich mit Søstrene Grene ein international bekanntes Handelskonzept für Inneneinrichtungen angesiedelt, das den Branchenmix der Sögestraße unterstreicht.

Ebenfalls zu den 1-a-Lagen zählen die für die Bremer City typischen Einkaufspassagen. Am stärksten frequentiert wird die Lloyd-Passage, die als eine überdachte Fußgängerzone parallel zur Obernstraße verläuft. Von hier aus geht

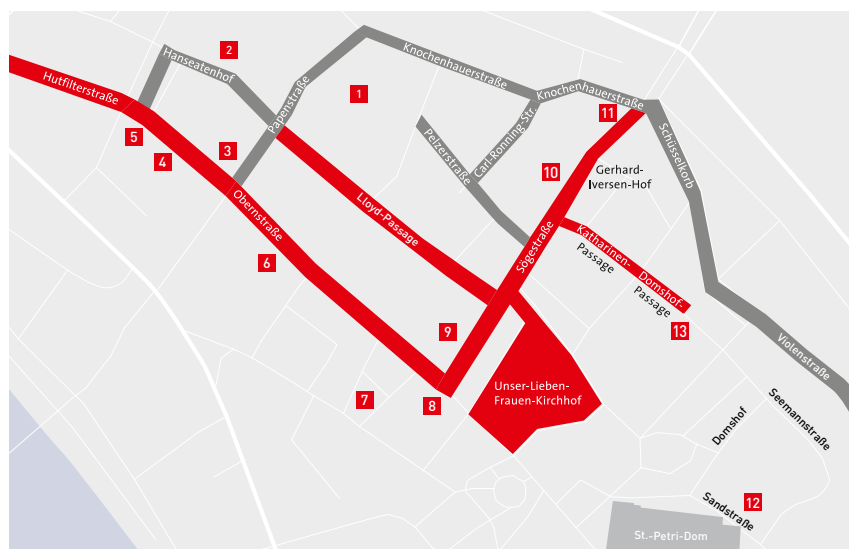
es auch ins Parkhaus Mitte, dessen geplanter Umbau die Mietvoraussetzungen in der Lloyd-Passage verändert hat. Die Folge sind einige freie Flächen, die für eine temporäre Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.

## Gemeinsam gegen die Insolvenzwelle

Wie in vielen Großstädten haben auch in Bremen Geschäfte die Innenstadt unter anderem insolvenzbedingt verlassen. Aktuell betroffen ist die Sögestraße. Nach COS im letzten Jahr haben in diesem Sommer auch SportScheck und der Herrenausstatter Wormland geschlossen. In beiden Fällen berichten die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude jedoch, sich in aussichtsreichen Gesprächen für Neuvermietungen zu befinden. Das spricht für die weiterhin attraktive Lage der Sögestraße.

## EINZELHANDELSLAGEN INNENSTADT BREMEN

Großflächige Anbieter in der Bremer Innenstadt



- 1 Saturn
- 2 AppelrathCüpper
- 3 H&M
- 4 C&A
- 5 Anson's
- 6 Thalia
- 7 Balgequartier
- 8 P&C
- 9 GALERIA
- 10 Søstrene Grene
- 11 Juwelier Meyer
- 12 Manufactum
- 13 BoConcept

■ 1-a-Lage  
■ 1-b-Lage

Das Phänomen der aktuellen Insolvenzwellen im Einzelhandel macht allen deutschen Innenstädten zu schaffen. Bremen steht vor zusätzlichen Herausforderungen, bedingt durch die Konkurrenz von Shoppingcentern im Stadtgebiet und Umland. Für eine weiterhin attraktive Innenstadt braucht es die vereinten Kräfte der Privatwirtschaft und der Stadt. Viele innenstadtstärkende Projekte wurden und werden bereits umgesetzt.

→ Ansiedlung: Identifizierung und Ansprache potenzieller nationaler und internationaler Unternehmen. CityUpTrade als Anschubfinanzierung für neu angesiedelte Unternehmen. Erfolg: fünf geförderte Ansiedlungen seit Anfang 2024.

→ (Con)temporay Crafts Studio: Förderung eines kreativen Ortes mit urbaner Produktion durch die zeitlich begrenzte Bereitstellung einer Fläche für Gründerinnen und Gründer sowie neue Nutzer- und Nutzerinnengruppen.

→ Urban Sports: Projekt „2b Active“ zur Intensivierung von Sportaktivitäten und -events für eine junge Innenstadt. 2023 erstmals in der Hutfilterstraße (ehem. Depotfläche) umgesetzt.

→ Immobilienwirtschaftlicher Dialog: aktive Begleitung der Eigentümerinnen und Eigentümer seit 2020 durch regelmäßige Veranstaltungen in einem vertraulichen Rahmen

→ Innenstadt-Events: z. B. „Open Space Domshof“ oder „HOEG CitySommerfest“ – mit Livemusik, Tanz, Köstlichkeiten, Spielen, Workshops etc.

### Mehr Leben in der Innenstadt

Die Bremer Innenstadt bietet viel Potenzial zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen und damit auch des Einzelhandels. Konkrete Impulse verspricht sich beispielsweise die Berliner HD-Projektentwicklung von einem

neuen Wohn- und Geschäftshaus an der Obernstraße 45-47. Geplant ist ein Herbergskonzept mit bis zu 136 Long-Stay- und Co-Living-Apartments. Einzelhandel oder Gastronomie sind im Erdgeschoss vorgesehen.

Ähnliche Ziele verfolgen die städtischen Gesellschaften Brepark und Brebau. Mit dem Abriss des Parkhauses Mitte schaffen sie Platz für ein multifunktionales Gebäude, das Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen und Arbeiten verbinden kann. Vor allem die verstärkte Integration von Wohnheiten setzt ein positives Zeichen zur Belebung der Innenstadt. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens noch in diesem Jahr steht dem Abriss und Neubau nichts mehr im Wege.

Zusätzlich werden Studierende der Universität Bremen den Alltag in der Innenstadt beleben. Schon Ende 2024 zieht der Fachbereich Rechtswissenschaft an den Domshof – auf 18.000m<sup>2</sup> in die ehemaligen Räume der Bremer Landesbank. Auch der neue Workspace von Clockwise, der im April 2024 seinen ersten deutschen Standort in der City eröffnet hat, wird neue Impulse geben.

Als „Handlauf zur Weser“ empfiehlt sich indes das Balgequartier, das um das Johann-Jacobs-Haus herum samt Essighaus, Kontorhaus und Stadtwaage entsteht. Nach Plänen des Unternehmers Dr. Christian Jacobs werden Einzelhandel und Gastronomie die Lage aufwerten. Die Bauarbeiten laufen auf Hochtouren. Mit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts, des Essighauses, ist 2025 zu rechnen.

APPELRATH-CÜPPER, INNENSTADT



NEUE KOMBI: MODE, GASTRONOMIE UND MEHR AUFENTHALTSQUALITÄT NACH ERWEITERUNG UND UMBAU VON APPELRATH-CÜPPER IN DER OBERNSTRASSE

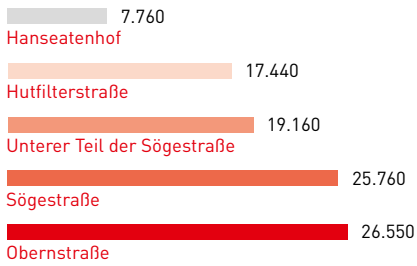


LINKS: ROOKS & ROCKS MASSKONFEKTION, INNENSTADT  
 RECHTS: STADTMUSIKANTENHAUS, INNENSTADT



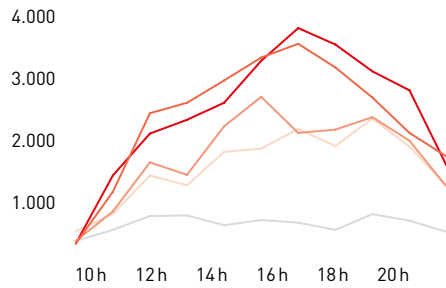
**PASSANTENFREQUENZEN**

Samstag, 15.6.2024



**PASSANTENFREQUENZEN**

Samstag, 15.6.2024



SMASHBURGER, OSTERTORVIERTEL

**EINZELHANDELSKENNZIFFERN**

Bremen 2024

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	95,9
Umsatzkennziffer	110,5
Zentralitätskennziffer	115,2
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	4.161,0
Umsatz (in Mio. Euro)	4.179,0

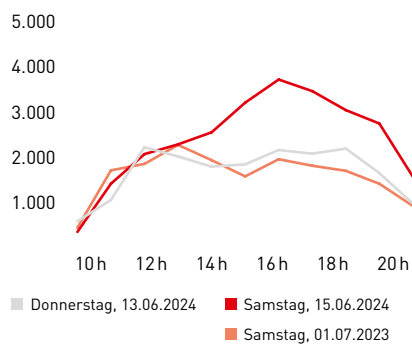


Foto: WFB / Jonas Ginter

OBEN: FRÖLICHS, INNENSTADT  
UNTEN: MANUFACTUM, INNENSTADT

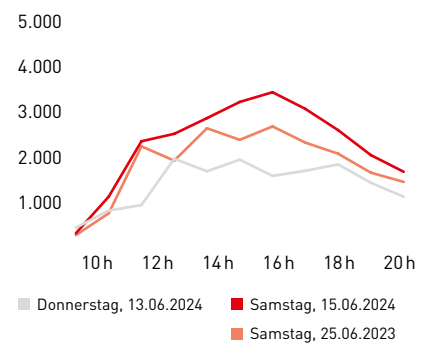
### PASSANTENFREQUENZ

Obernstraße



### PASSANTENFREQUENZ

Sögestraße





**Vielfalt in Stadtteillagen**

Vielfältig im Angebot und hochindividuell im Anspruch präsentiert sich der Einzelhandel in den Stadtteillagen – wie im malerischen Schnoor- oder szenigen Ostertor-/Steintor-Viertel. Durch die hohe Dichte an Geschäften beeindrucken dagegen Shoppingcenter wie Waterfront und Weserpark oder Fachmarktzentren wie der Einkaufspark Duckwitz.

**Plus bei Passantenfrequenzen**

Die Erhebung 2024 hat einmal mehr gezeigt, welch großen Einfluss das Wetter auf die Passantenfrequenzen in der Innenstadt nimmt. Diesmal war es am Donnerstag, dem 13. Juni, ausgesprochen regnerisch. Zudem fand am Hanseatenhof kein Sommerfest statt, das im Vorjahr die Zahlen nach oben getrieben

hatte. Entsprechend lagen die Frequenzen in den 1-a-Lagen am diesjährigen Erhebungstag insgesamt um 10,4% niedriger als 2023.

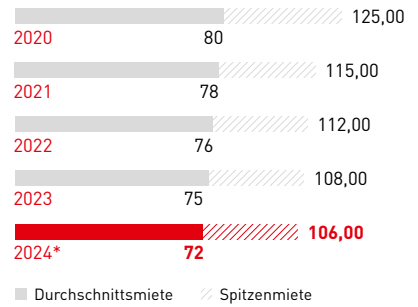
Vollkommen anders sah es am darauffolgenden, für den Einzelhandel wichtigeren Samstag aus. Hier verzeichneten mit Ausnahme des Hanseatenhofs sämtliche Zählpunkte deutlich höhere Frequenzen als im Vorjahr. Insgesamt lag das Plus bei 15,3%, in der Obernstraße sogar bei 48% – wobei auch hier das schlechte Wetter am Samstag des Vorjahres zu berücksichtigen ist.

Zur erweiterten Betrachtung der Frequenzen wurden in diesem Jahr erneut Daten der fest installierten Zähler hinzugezogen. Auch sie ergaben an beiden Erhebungstagen ein deutliches Plus zum Vorjahr: am Donnerstag +38%, am Samstag knapp +24%.

Festzuhalten bleibt, dass sich in Bremen viel bewegt. Die zahlreichen Neuansiedlungen und Umzüge belegen die hohe Attraktivität der Innenstadt sowie die gute Begleitung durch die Stadt und ihre Gesellschaften.

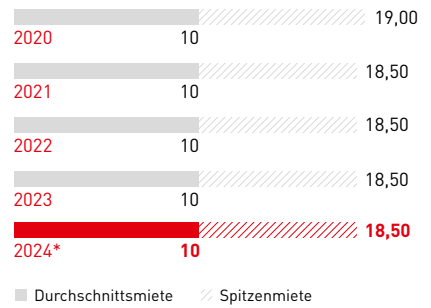
**ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSMIETEN IN DER INNENSTADT**

2020–2024, in Euro / m<sup>2</sup>



**ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSMIETEN IN DEN STADTTEILEN**

2020–2024, in Euro / m<sup>2</sup>



\* Prognosewert

CINNAMOOD, INNENSTADT



# KAUFEN ODER MIETEN: EIN RECHENEXEMPEL

Trotz einer ersten Leitzinssenkung sind die Immobilienkaufpreise für viele kaum finanzierbar. Die Folge ist auch in Bremen eine starke Kaufzurückhaltung – im letzten wie in diesem Jahr. Dennoch bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Zum einen wächst die Bevölkerung in der Stadt Bremen. Gegenüber 2017 sind die Zahlen zuletzt um +0,2% gestiegen, gegenüber 2023 sogar um +1,1% – auf derzeit 569.400 Einwohnerinnen und Einwohner. Zum anderen führt die anhaltende Individualisierung mit vielen Singlehaushalten zu einer erhöhten Nachfrage, vor allem nach modernen, kompakten Wohnformen.

Bremen begegnet den Anforderungen mit einer hohen Neubautätigkeit. Von 2017 bis 2022 wurden durchschnittlich jährlich 1.147 Wohneinheiten fertiggestellt und 1.135 genehmigt. Mit aktuell 84% liegt der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau. Allerdings lähmen die hohen Zins- und Baukosten die Aktivitäten: Genehmigungsüberhänge aus den vergangenen Jahren sind abgebaut, Neubauprojekte werden teilweise verschoben oder gar nicht erst begonnen.

Etwaige Bauverzögerungen halten die Entwicklung neuer Stadtquartiere jedoch nicht auf. Im Hulsberg-Viertel entstehen 1.000 Wohneinheiten in integrierter Stadtteillage. Davon konnten die ersten schon 2023 bezogen werden. Ebenso schaffen das Tabakquartier und die Gartenstadt Werdersee bis Ende 2024 neuen Wohnraum – mit 220 beziehungsweise 600 Wohneinheiten.

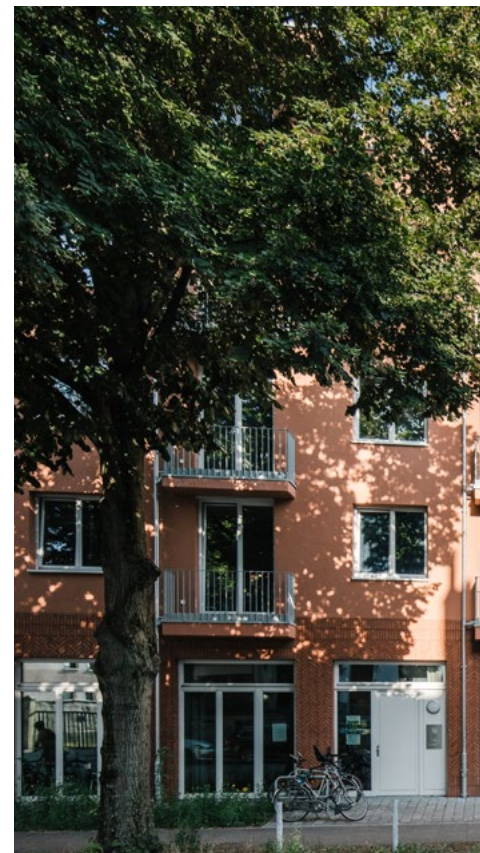
## Mietpreise steigen deutlich.

Aufgrund der Zinsentwicklung stagnierten die Kaufpreise 2022 und 2023 bei durchschnittlich 4.600 Euro/m<sup>2</sup>. Das Spitzensegment hatte einen Verlust von -3,4% auf durchschnittlich 5.600 Euro/m<sup>2</sup> hinzunehmen. Mittelfristig ist jedoch eine Preiserholung in Sicht.

Im Gegensatz dazu wiesen die Mieten deutliche Steigerungen auf. Für eine Neubauwohnung in mittlerer Lage wurde eine Monatsmiete von durchschnittlich 12,80 Euro/m<sup>2</sup> verlangt (+14,3% ggü. 2018). Die Spitzenmieten erreichten durchschnittlich 15,60 Euro/m<sup>2</sup> (+20,4% ggü. 2018). In attraktiven Lagen, insbesondere am Wasser, lagen die Erstbezugsmieten noch deutlich darüber. Bis zum Jahr 2028 wird bei Neubauten mit einer Mietpreiserhöhung von durchschnittlich +13,6% gerechnet.

Marktbedingt sind deutliche Rückgänge bei den Multiplikatoren zu beobachten. Zuletzt lagen sie in Bremen im Bereich des 15- bis 22-Fachen (im Durchschnitt das 19-Fache).

OBEN: TABAKQUARTIER  
UNTEN: WOHNGEBÄUDE,  
HULSBERG-VIERTEL







WOHNGEBÄUDE, HULSBURG-VIERTEL

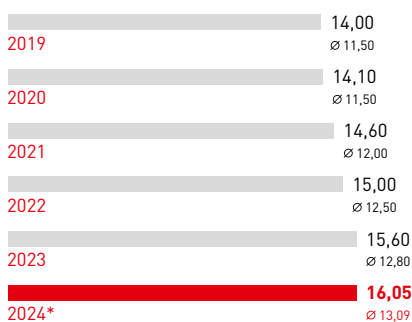
HOHE NEUBAUTÄTIGKEIT  
VON 2017 BIS 2022:  
DURCHSCHNITTLICH

**1.147**

WOHNEINHEITEN IN BREMEN  
JÄHRLICH FERTIGGESTELLT

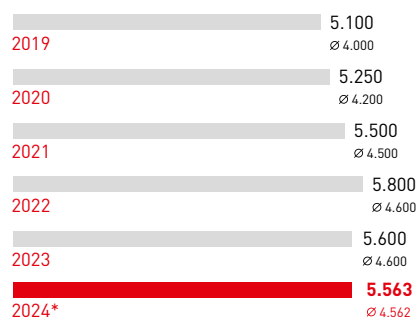
ENTWICKLUNG DER  
SPITZENMIETPREISE

(Neubau) in Bremen, in Euro/m<sup>2</sup>



ENTWICKLUNG DER  
SPITZENKAUFPREISE

(Neubau) in Bremen, in Euro/m<sup>2</sup>



\* Prognosewert

TRANSAKTION | RENDITE | PREISNIVEAUS

# WIEDERBELEBUNG IN SICHT

Der Einbruch des Investmentmarkts hat auch vor Bremen nicht haltgemacht. Die stark und schnell gestiegenen Zinsen, verbunden mit wirtschaftlicher Unsicherheit, haben Investorinnen und Investoren weiter abwarten lassen.

Das Jahr 2023 endete historisch schwach mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt nur 241,6 Millionen Euro. Wie schon nach der Finanzkrise 2009/10 handelt es sich auch diesmal um eine makroökonomische Entwicklung, die fast jeden Immobilienmarkt in Deutschland im Griff hat.

## Kleinere Transaktionen bestimmen den Markt.

In der Krise scheuen viele das Risiko. Entsprechend verfestigte sich 2023 der Trend zu Transaktionen unter zehn Millionen Euro. Wie 2022 machten sie annähernd die Hälfte des Gesamtvolumens aus – während ihr Anteil von 2017 bis 2021 noch zwischen 25% und 40% schwankte.

Ebenso stieg der Anteil der weniger etablierten Assetklasse Sonstige auf 45%. Darunter fallen zum Beispiel Mikro-/Studierendenapartments, Altenwohnanlagen und Gewerbeparks, aber auch Infrastrukturimmobilien, Rechen- und Gesundheitszentren. Solche Immobilien liegen bundesweit im Trend und

versprechen häufig attraktivere Renditen. In Bremen folgten darauf die Klassen Büro und Handel mit einem Anteil von 25,2 beziehungsweise 24,0%.

Mit einem Volumen von 171,7 Millionen Euro erreichten die Bürolagen (Überseestadt, Airport City, Technologiepark/ Universitätsumfeld) trotz Krise fast das Ergebnis von 2022. Ihr Anteil von 70% relativiert sich allerdings, da Einzeldeals in schwächeren Jahren an Gewicht gewinnen.

## Optimistische, aber vorsichtige Prognosen

Das Investitionsvolumen von 124,1 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2024 übertrifft das des vorangegangenen Halbjahres schon deutlich und kündigt eine leichte Wiederbelebung an. Die gesunkene Inflationsrate und das stabilere Zinsniveau sorgen wieder für etwas mehr Planungssicherheit. Wer über viel Eigenkapital verfügt, kann Gelegenheiten nutzen, die es lange nicht gegeben hat.

Bis Ende 2024 ist mit einer weiteren Belebung, aber noch keiner Erholung

des Bremer Marktes zu rechnen. Zinssenkungen könnten die Entwicklung beschleunigen. Angesichts des insgesamt recht niedrigen Transaktionsvolumens sei aber noch einmal darauf hingewiesen, dass Einzeltransaktionen bei insgesamt verringertem Transaktionsgeschehen eine größere Rolle spielen können und daher auch deutlichere Abweichungen von der Prognose möglich sind.

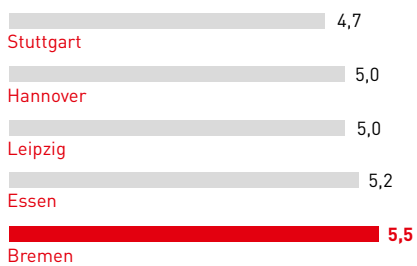






### NETTOANFANGSRENDITE (ZENTRALE LAGEN)

für Büroimmobilien im nationalen  
Vergleich 2024\*, in %



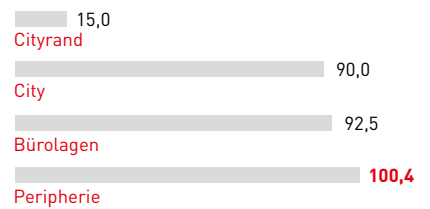
### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTART

2024\*, in Mio. Euro



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH LAGE

2024\*, in Mio. Euro



\* Prognosewert





*Gebrüder Schmidt*  
BREMEN  
HOPFENFÄNGER  
BREMEN  
*Die Maas di Nard*  
BREMEN

HOPFENFÄNGER  
BIERKÄFFEN



**WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**  
Ansgaritorstraße 11  
28195 Bremen  
Tel.: +49 (0) 421 9600 - 10  
Fax: +49 (0) 421 9600 - 810  
[www.wfb-bremen.de](http://www.wfb-bremen.de)



DE



EN



Druckprodukt mit finanziellem  
**Klimabeitrag**  
ClimatePartner.com/10465-2406-1002