

AUSGABE // 2022



Zinshaus markt

BREMEN

ROBERT C.

SPIES

#WIRKLICHMACHER

Der Markt für Zinshäuser in Bremen

Umsatzvolumen in 2021 auf historischem Rekordniveau

Die Hansestadt Bremen mit ihren rund 563.300 Einwohnern ist das wichtigste und größte Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum in der knapp 2,8 Millionen Einwohner zählenden Europäischen Metropolregion Nordwest. Als elftgrößte Stadt Deutschlands und bedeutender Industriestandort bietet die Hafenstadt an der Weser mit ihrem Wohnungsmarkt interessante Investitionsperspektiven.

Der Wohnimmobilienmarkt hat sich im Jahr 2021 äußerst krisenfest gezeigt. Er ist durch eine anhaltend starke Nachfrage geprägt, die das eher begrenzte Angebot übertrifft. So wurden im Jahr 2021 in Bremen mit 227 gehandelten Zinshäuser nur sechs Objekte weniger als im Vorjahr (233 Transaktionen) gehandelt. Demgegenüber ist das entsprechende Umsatzvolumen 2021 sehr deutlich um 26 % auf rund 295 Mio. EUR angestiegen (+ 61 Mio. EUR). Dabei handelt es sich nicht nur um das höchste Ergebnis der letzten zehn Jahre, sondern um ein historisches Rekordergebnis.

Diese Entwicklung ist insbesondere auf den Verkauf einiger größerer Objekte zurückzuführen. Ferner hat die anhaltend hohe Nachfrage – nach reinen Mehrfamilienhäusern aber zusätzlich auch nach Zinshäusern mit gewerblichen Einheiten – die Preisdynamik weiter anziehen lassen. Dieses zeigt sich weniger in den erzielten Spitzenpreisen als vielmehr in einem generellen Preisanstieg im Jahr 2021 über alle Lagen hinweg. Auffällig war dabei die sehr dynamische Preisentwicklung für Zinshäuser mit gewerblicher Nutzung.

Energiekosten und Nachhaltigkeit aktuell im Fokus

Von hoher Bedeutung sind derzeit die hohen Energiekosten und grundsätzlich das Thema der Nachhaltigkeit. Sanierte und modernisierte Objekte finden schnell einen neuen

Käufer. Bei älteren Objekten mit Sanierungsbedarf oder mit Instandhaltungstau verlängert sich die Vermarktungszeit und es kommt zu Kaufpreisabschlägen, da sich die Frage stellt, welche energetischen Anforderungen und Verpflichtungen auf Eigentümer künftig zukommen mögen. Ein ausgewogenes sowie äußerst realistisches Preis-Leistungs-Verhältnis ist wichtig – vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinsen und der aktuellen Immobilienrenditen.

In guten Lagen lassen sich mit Rohertragsfaktoren zwischen dem 18-fachen bis 21-fachen der Jahresnettokaltmiete durchschnittliche Bruttoanfangsrenditen von rund 5 % erwirtschaften. In den sehr guten zentralen Lagen liegen die Faktoren vereinzelt in der Spitze beim 24,5-fachen der Jahresnettokaltmiete. In Bremen liegen die Kaufpreise beispielsweise im Vergleich zu Hamburg auf einem moderaten Niveau und bieten interessante Einstiegsmöglichkeiten. Die Quadratmeterpreise bewegen sich in Bremen deutlich unter 4.000 EUR/m².

Überwiegend regionale Privatinvestoren

Die Käufer kommen hauptsächlich aus Bremen oder der näheren Umgebung und sind Privatinvestoren, die sich vorwiegend auf angebotene Objektgröße unter 1 Mio. EUR fokussieren. Hingegen kamen bisher bei größeren Objekten institutionelle Investoren und Family Offices stärker zum Zuge – vielleicht auch mit ein Nachholeffekt aus dem Corona-Jahr 2020.

Die Rahmendaten unterstreichen die Attraktivität Bremens und des hiesigen Wohnimmobilienmarktes. Der „Druck“ auf dem Bremer Wohnungsmarkt ist zwar generell nicht so hoch wie in einigen anderen deutschen Großstädten, jedoch gibt es bei einer niedrigen Leerstandquote von 2,4 % auch hier geringe Leerstände.



BEVÖLKERUNG
2021

563.290
- 0,6 % V.J.



WOHNUNGS-
LEERSTAND
2022

2,4 %
- 0,0 % V.J.



WOHNUNGS-
FERTIGSTELLUNGEN
2021

1.607
+ 3,7 % V.J.



Ø-MIETE
2022

9,70 EUR/M²
+ 3,2 % V.J.

Für Bestandswohnungen haben sich die Mieten von 2020 bis 2021 um rund 4,4 % auf etwa durchschnittlich 9,40 EUR/m² erhöht. Aktuell in 2022 liegt der Mietpreis im Durchschnitt bei 9,70 EUR/m² – bei einer Angebotsrange zwischen 8,30 EUR/m² und 11,40 EUR/m². In der Spitze erreichen die Mieten rund 14,70 EUR/m², in einigen besonders beliebten Wohnlagen teilweise sogar noch etwas mehr.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 1.607 neue Wohnungen fertiggestellt, was einem Plus von etwa 3,7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Einige neue Bauprojekte, ob in der Überseestadt oder in anderen Stadtteilen, befinden sich aktuell noch in der Umsetzungsphase. Hierbei handelt es sich oftmals um kleinere Wohnungsformate, die gegenwärtig stark nachgefragt werden. Die Zahl der Baugenehmigungen ist in 2021 gegenüber dem Vorjahr sogar um 14 % gestiegen. Ob diese jedoch einen zeitnahen Baustart nach sich ziehen, ist unklar. Nicht wenige neue Wohnprojekte werden derzeit aufgrund der Baukosten- und Zinsentwicklung und steigender Eigenkapitalanforderungen der Banken in Teilen zurückgestellt oder verschoben.

Anhaltende Dynamik in 2023

Die hohe Nachfrage auf dem Bremer Wohnungsmarkt bei einem weiter eher limitierten Angebot wird voraussichtlich anhalten. Der „Zinsschock“ mit einer Verdreifachung der Bauzinsen wirkt stark preisdämpfend. 100 %-Finanzierungen sind gegenwärtig und auch in naher Zukunft nicht möglich, so dass mehr Eigenkapital eingebracht werden muss. Investoren sind aufgrund der Inflation und Energiekosten auf Rekordniveau gezwungen, den Markt genauer zu prüfen und zu sondieren, um auch zukünftig Wertsteigerungspotenziale zu generieren. Das Thema der energetischen

Effizienz und Nachhaltigkeit gewinnt aktuell rapide an Bedeutung. Die steigenden Anforderungen führen dazu, dass ältere, nicht modernisierte Bestände weniger gefragt sind als noch vor wenigen Jahren. Durch diese Umstände geraten die Kaufpreise unter Druck, was zu sinkenden Ertragsfaktoren führt.

In der derzeit hohen Käuferzurückhaltung insbesondere von institutionellen Investoren liegt für liquide und risikofreudigere Anleger die Chance, mit entsprechend höherem Eigenkapitaleinsatz Deals zu tätigen, die sonst nicht möglich wären. Zinshäuser bleiben – insbesondere für eigenkapitalstarke Käufer – weiterhin ein attraktives Investment.

Für das Gesamtjahr 2022 erwartet Robert C. Spies geringere Transaktionsvolumina und leicht sinkende Kaufpreise gegenüber 2021. Die Wohnungsnachfrage bleibt auch im Jahr 2023 und darüber hinaus hoch, die Mieten steigen moderat.

Ausblick 2023



TRANSAKTIONSVOLUMEN



WOHNUNGSNACHFRAGE



KAUFPREISE

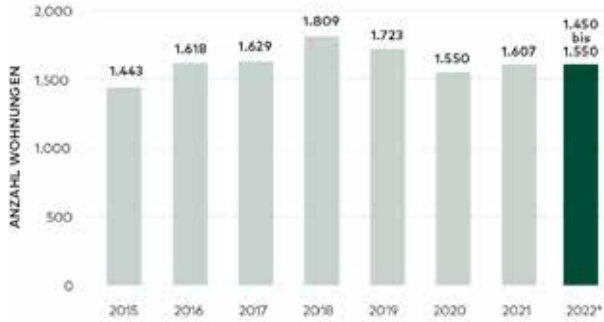


MIETEN



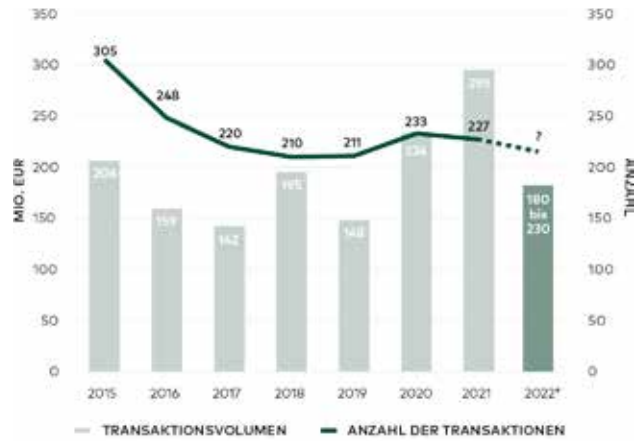
Kennzahlen

WOHNUNGSNEUBAU - FERTIGSTELLUNGEN*



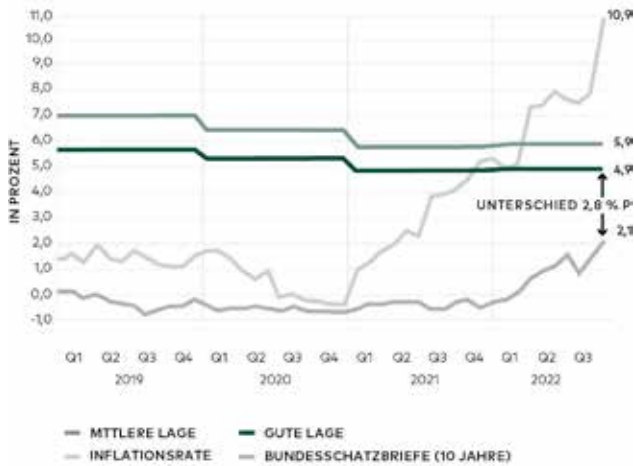
*Schätzung Robert C. Spies
 * einschl. Baumaßnahmen im Bestand

TRANSAKTIONEN - VOLUMEN / ANZAHL



*Schätzung Robert C. Spies

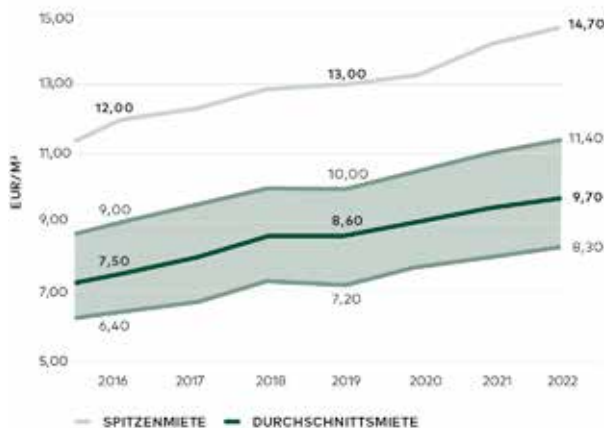
RENDITEVERGLEICH ZINSHÄUSER VERSUS FESTGELDANLAGE (BONDS)



PREISENTWICKLUNG ZINSHÄUSER



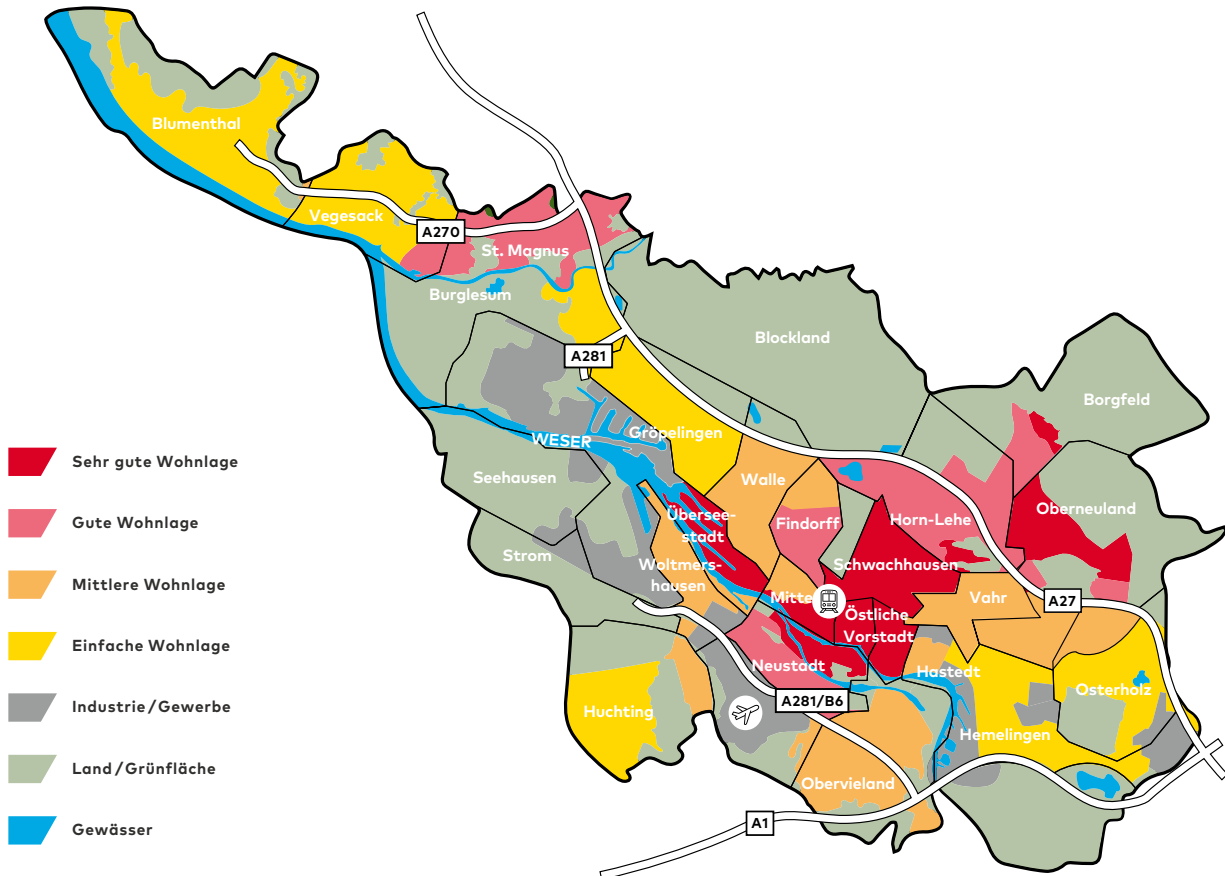
MIETENTWICKLUNG



MIETE NACH STADTTETLEN 2022 (EUR/M²)

STADTTETL	Ø	MIETSPANNE
MITTE	11,30	6,60 - 14,80
ÖSTLICHE VORSTADT	10,60	6,40 - 13,50
SCHWACHHAUSEN	10,60	7,20 - 14,00
FINDORFF	10,40	6,60 - 12,50
HORN-LEHE/BORGFELD	10,30	6,80 - 12,50
OBERNEULAND	10,00	6,90 - 12,60
ÜBERSEESTADT	12,10	7,00 - 13,00
HEMELINGEN	8,80	5,70 - 10,80
OSTERHOLZ	8,60	5,50 - 9,50
VAHR	8,90	5,70 - 10,00
OBERVIELAND	8,80	5,50 - 10,00
NEUSTADT	10,40	6,60 - 13,20
WOLTMERSHAUSEN	8,50	5,70 - 10,90
HUCHTING	8,30	5,60 - 10,90
WALLE	9,20	5,70 - 10,00
GRÖPELINGEN	7,40	5,50 - 9,40
BURGLESUM	8,50	5,50 - 12,50
VEGESACK	8,00	5,50 - 11,50
BLUMENTHAL	7,50	5,30 - 9,50

Zinshauslagen Bremen



FAKTOR (MIN. – MAX.)	2020	2021	2022
Sehr gute Lage	20,0 – 25,5	21,0 – 26,5	20,0 – 24,5
Gute Lage	17,0 – 21,0	18,5 – 22,5	18,0 – 21,0
Mittlere Lage	14,5 – 17,0	16,0 – 18,5	15,5 – 17,5
Einfache Lage	13,5 – 16,0	15,0 – 17,5	14,0 – 16,0

PREIS EUR/m ² (MIN. – MAX.)	2020	2021	2022
Sehr gute Lage	2.650 – 3.800	2.850 – 4.000	2.750 – 3.900
Gute Lage	1.600 – 2.800	1.900 – 3.000	1.800 – 2.750
Mittlere Lage	1.150 – 1.700	1.500 – 2.000	1.400 – 1.900
Einfache Lage	1.000 – 1.500	1.400 – 1.800	1.250 – 1.700

kontakt.



Jon-Hendrik Harms
LEITUNG VERTRIEB ZINSHÄUSER



Peter Kaiser
LEITUNG RESEARCH

Robert C. Spies Immobilien GmbH & Co. KG Bremen

Domshof 21
28195 Bremen

T +49 (0) 421 173 93-0
E info@robertcspies.de

Robert C. Spies Immobilien im Bremer Norden GmbH

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

T +49 (0) 421 636 978-0
E info@robertcspies.de

// BREMEN // HAMBURG // OLDENBURG // FRANKFURT // KOPENHAGEN

ROBERTCSPIES.DE

Methodische Erläuterung:

*Die in den Grafiken und Texten dargestellten Minimal- und Maximalwerte bei Kaufpreisen und Ertragsfaktoren liegen innerhalb der 10–90 Perzentile. Das bedeutet, der Minimumwert wird durch den Grenzwert zum untersten Perzentil (10 %-Perzentil), der Maximalwert durch den Grenzwert zum obersten Perzentil (90 %-Perzentil) gebildet.

Quellen:

Gutachterausschuss Bremen; Grundstücksmarktberichte Bremen 2017 bis 2022; RIWIS online; Statistisches Landesamt Bremen; Bundesbank

Hinweis: Stand der Daten: 30.11.2022

Bei der Datenrecherche und Erstellung dieser Publikation gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.