

AUSGABE // 2022



**stabil.  
zukunfts-  
fähig.**

ROBERT C.

**SPIES**

# Der Markt für Eigentumswohnungen in Bremen

**D**ie Hansestadt Bremen ist mit ihren über 563.000 Einwohner:innen (Stand 31.12.2021) nicht nur die elftgrößte Stadt Deutschlands, sie ist vor allem das wichtigste und größte Industrie- und Dienstleistungszentrum in der knapp 2,8 Mio. Einwohner:innen zählenden Europäischen Metropolregion Nordwest. Diese bundesweit nicht zu verachtende Relevanz der pulsierenden Stadt an der Weser spiegelt sich in Bremens heutigem Status als gefragtes Lebens- und Wohnumfeld wider, sodass Eigentumswohnungen als Anlageobjekte auch im Jahr 2023 nachhaltige Investitionen bleiben.

Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen sowie politischen Umstände ist eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich zu spüren – insbesondere in den einschlägig gefragten Lagen übersteigt sie weiterhin das Angebot. Bei Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen führt das zu einer Festigung des Preisniveaus. Im Neubau werden die Preise weiter steigen, u. a. resultierend aus den Entwicklungen der Baukosten. Eine verstärkte Differenzierung des Marktes ist ohnehin nicht mehr von der Hand zu weisen.

**Der Grund:** Auf dem Bremer Markt für Eigentumswohnungen finden sich heute speziell im Neubausegment Objekte, die jeglichen Bedürfnissen entsprechen. Die barrierefreie Gestaltung, die die Eigennutzung auch in der zweiten Lebenshälfte garantiert, ist quasi gesetzter Standard. Und das bei vielseitigen Grundrissen, die Paaren, Alleinstehenden sowie Familien gerecht werden und so das citynahe Wohnen wieder für alle Altersklassen attraktiv machen. Hochwertige Neubauimmobilien in Bestlage erfahren folglich eine starke Nachfrage, während wenig energieeffiziente Bestandswohnungen, die in den letzten Jahren noch nicht modernisiert wurden, in einfacher Lage weniger stark nachgefragt werden.

**Fest steht:** Wird sich die Preisdynamik der Vorjahre – insbesondere des Spitzenjahres 2021 – zukünftig auch abschwächen, bleiben die Preise genau wie die Nachfrage grundsätzlich stabil. Demografische Effekte wie etwa hohe Zuzugszahlen halten das Angebot im Kontext zu geringen Wohnungsfertigstellungen weiter knapp.

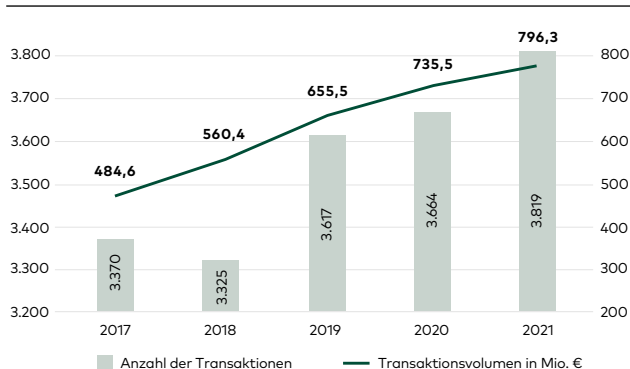
## Urbanität und Mobilität beleben die Nachfrage

Stichwort Zuzug: Immer weniger Menschen leben in stark ländlich geprägten Regionen. Vor allem junge Menschen zieht es vor dem Hintergrund besserer Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie der dortigen Vielfalt in den urbanen Raum. Auch für den Zuzug aus dem Ausland spielen diese Gründe eine entscheidende Rolle, was sich in Zeiten akuten Arbeitskräftemangels weiter verstärken dürfte. Gleichzeitig führt die bessere Versorgungs-, Gesundheits- und Verkehrsinfrastruktur dazu, dass viele der sogenannten Silver und Golden Ager aus ihren Einfamilienhäusern im Umland oder aus dem Altbremer Reihenhaus in Stadtwohnungen ziehen möchten. Ergo: Die Nachfrage steigt, ein hoher Bedarf an Wohnraum bleibt konsistent.



Die Eigentumswohnung ist also per se zukunftsfähig. Dies speziell auch mit Blick auf Projekt- und Quartiersentwicklungen, schließlich kann hierbei ein auf die lagespezifischen Zielgruppenanforderungen angepasster Wohnungsmix gestaltet werden. Solch heterogene Quartiere ziehen alle Zielgruppen gleichermaßen an – Singles und Paare, Senior:innen, aber auch Familien finden in zimmerreichen Wohnungen hier ein Zuhause.

### TRANSAKTIONEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN



Der Stellenwert des Bestands wird durch die Vorzüge des Neubaus keineswegs geschmälert. Hinsichtlich ihrer spezifischen Konditionen eignen sich Bestandswohnungen beispielsweise gut für den Einstieg in das Immobilieneigentum. Ebenfalls häufig zu beobachten: Nach dem Umzug ins Einfamilienhaus im Zuge von Familiengründungen oder veränderten Lebensvorstellungen bilden Eigentumswohnungen im privaten Immobilienportfolio in weitervermieteter Form einen elementaren Teil der Altersvorsorge.

#### Zinsen und Kaufpreise selektieren die Käuferschicht

Trotz hoher Nachfrage und knappem Angebot erlebt der Markt für Eigentumswohnungen derzeit eine Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gestiegene Bau- und Hypothekenzinsen, die wiederum die Eigenkapitalanforderungen steigen lassen, wirken bei einem gleichzeitig relativ hohen Kaufpreinsniveau mitunter selektierend auf die Käuferschicht.



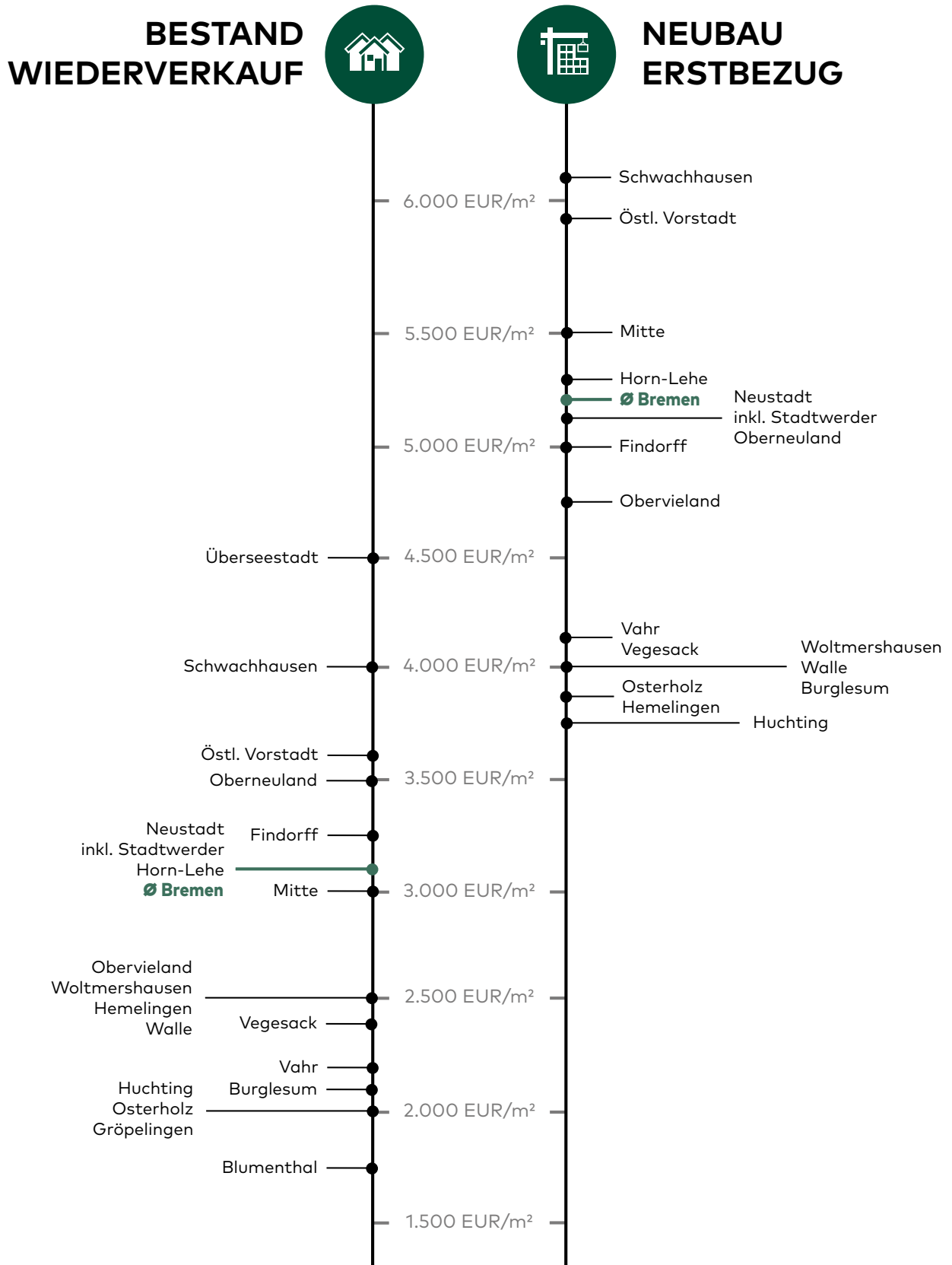
Dabei sind verschiedene Reaktionen zu beobachten: Kaufinteressenten skalieren entsprechend herunter und planen nicht mehr den Erwerb eines Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses, sondern ziehen den kompakteren Wohnungserwerb in Betracht, bei dem Instandhaltungen und künftige Modernisierungen in der Eigentümergemeinschaft getragen werden. Andere verbleiben länger auf dem Mietmarkt, was dann der Eigentumswohnung als Anlageform zugutekommt. Im Kontext natürlicher marktwirtschaftlicher Mechanismen hat dies nämlich unweigerlich auch Auswirkungen auf die Mietpreise. Zudem werden als Nebeneffekt des zum 01.01.2024 einzuführenden qualifizierten Mietspiegels wohl auch Bestandsmieten weiter angehoben werden, da die damit geschaffene Transparenz zu Anpassungen von unterdurchschnittlichen Mieten führt. Und besonders in Bremen war es aufgrund eines bisher fehlenden Mietspiegels für einzelne Wohnungsvermieter:innen schwierig, eine derartige Mietanpassung zu begründen.

**Dennoch:** Die starke Preisdynamik insbesondere der Spitzenjahre 2020 und 2021 wird sich abschwächen. Die Erhöhung der Bau- und Darlehenszinsen wirkt nach Jahren hoher Kaufpreisteigerungen dämpfend auf die weitere Entwicklung. Dass all dies im Rahmen eines weiterhin generell hohen Kaufpreinsniveaus geschieht, steht jedoch außer Frage.

### FAST FACTS

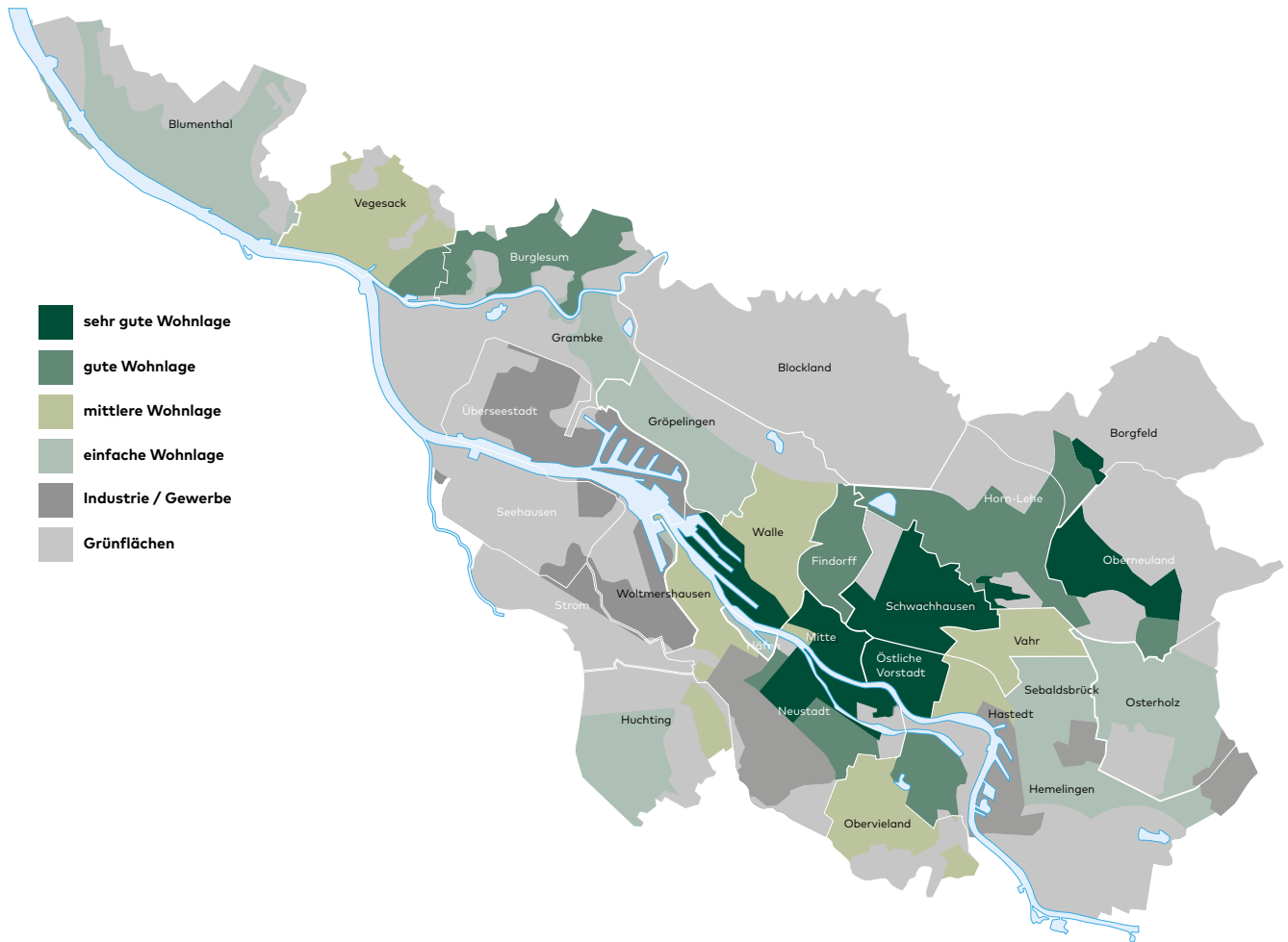
Bevölkerung 2022 (01.01.)	563.290	(- 0,6 % Vj.)	↘
Wohnungsl Leerstand 2021	ca. 2,4 %	(0,0 %-Pkt. Vj.)	→
Wohnungsfertigstellungen 2021	1.604	(+3,5 % Vj.)	↗
Durchschnittskaufpreis für ETW Bestand 2022	3.100 €/m <sup>2</sup>	(0,0 % Vj.)	→
Durchschnittskaufpreis für ETW Neubau 2022	5.250 €/m <sup>2</sup>	(+2,9 % Vj.)	↗

DURCHSCHNITTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH STADTTTEILEN / 2022



Die an anderer Stelle im Report genannten Durchschnittswerte sind für die Stadt Bremen inkl. Bremen-Nord errechnet worden. Da in den einzelnen Stadtteilen die Transaktionszahlen stark variieren, errechnen sich diese Durchschnittswerte folglich nicht aus den arithmetischen Mittelwerten der hier aufgeführten Stadtteile.

# Eigentumswohnungslagen in Bremen



PREIS €/m <sup>2</sup> (Ø-WERTE)	2018	2019	2020	2021	2022
<span style="color: #004d00;">■</span> Sehr gute Lage	3.600	4.000	4.700	5.300	5.300
<span style="color: #006633;">■</span> Gute Lage	3.000	3.300	3.650	4.200	4.200
<span style="color: #669966;">■</span> Mittlere Lage	2.300	2.500	2.750	3.200	3.100
<span style="color: #999999;">■</span> Einfache Lage	1.500	1.750	2.050	2.400	2.300



# AUSBLICK 2023

Ob barrierefreie Gartenwohnung zur Eigennutzung oder kompakte Zwei-Zimmer-Wohnung als Kapitalanlage, in 2023 werden auf dem Markt für Eigentumswohnungen sowohl charmante Bestandswohnungen als auch attraktive Neubauobjekte offeriert, die unterschiedliche Käuferbedarfe ansprechen. Und das im gesamten Stadtgebiet der Hansestadt. Vom Wohnpark Schwachhausen und der Gartenstadt am Werdersee über das Bremer Viertel mit Blumenstraße und Kohlhöcker Straße bis zum Tabakquartier in Woltmershausen oder dem Kellogg Areal auf der Überseeinsel, um nur einige Beispiele des Neubausegments zu nennen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass etwa 350 Eigentumswohnungen über das Jahr verteilt im gehobenen und höheren Segment fertiggestellt werden.

## Der Blick in die Quartiere

Bei einem auf die spezifische Lage und dortige Zielgruppe optimierten Wohnungsmix lassen sich im hochwertigen Neubau nebenstehende Spitzenpreise pro Quadratmeter erzielen:

## KAUFPREISE NEUBAU

**7.300–8.000 €**

Top-Lage

**6.400–7.100 €**

Sehr gute Lage

**5.500–6.200 €**

Gute Lage

**4.700–5.300 €**

Mittlere Lagen



# Zukunftsfähige Investition und vielseitiger Wohnraum

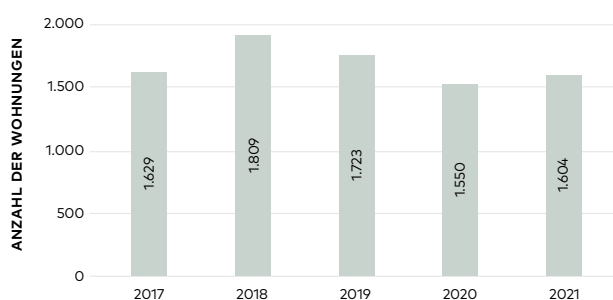
Solchen Verkaufswerten gehen stets eine umfassende, belastbare Standortanalyse, eine zielgruppenspezifische Analyse der Ausstattungsanforderungen sowie eine marktgerechte Bewertung der zu erwartenden Mietrendite voraus. Denn Eigentumswohnungen besitzen heute vielfältige Stärken, die fachmännisch identifiziert und kommuniziert werden wollen: In innerstädtischen Wohnlagen profitieren sie vom spannenden Mix aus Kultur, Gastronomie und Freizeitvergnügen. Berücksichtigte Drittverwendungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten sowie seniorengerechtes Bauen verlängern ihren Lebenszyklus nachhaltig. Und in ihrer Konzeption passen sie sich kontinuierlich neuen soziodemografischen Prozessen an, bieten also beispielsweise Platz für die Einrichtung eines Homeoffices. Außerdem ist im Neubausegment eine hohe Energieeffizienz heutzutage obligatorisch.



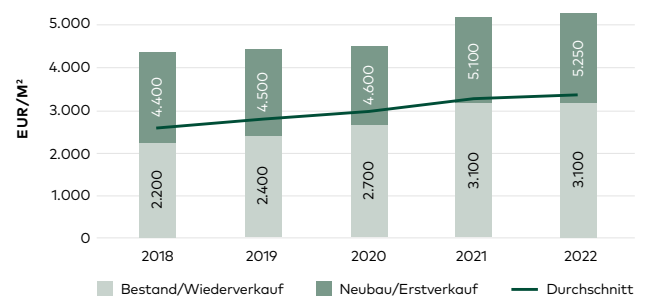
Da die Neubaufertigstellungen den Wohnungsbedarf jedoch nicht decken werden, bleiben Neubauprojekte und Quartiersentwicklungen, denen ein unmittelbares Nutzersegment gegenübersteht, anhaltend lukrative Investments. Eigennutzer:innen profitieren derweil von zeitgemäßen, funktionalen sowie energetischen Nutzungs- und Ausstattungsstandards, die für jedes Lebens- und Wohnkonstrukt die passenden Objekte bereithalten. Auf anderen monetären Ebenen weiß zudem der Bestand mit einem oftmals günstigeren Preisniveau und kurzfristigen Verfügbarkeiten zu überzeugen. Der Bremer Markt für Eigentumswohnungen bleibt in 2023 also weiterhin attraktiv, weil vielseitig, stabil und zukunftsfähig.



**FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN VON 2017 BIS 2021  
(WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDE)**



**KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER  
STADT BREMEN (FÜR DIE JAHRE 2018 BIS 2022)**



## kontakt.



**Nicola Metzger**

LEITUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

T 0421 173 93-54

E [n.metzger@robertcspies.de](mailto:n.metzger@robertcspies.de)



**Arne Smolla**

LEITUNG NEUBAU

T 0421 173 93-38

E [a.smolla@robertcspies.de](mailto:a.smolla@robertcspies.de)



**Peter Kaiser**

LEITUNG RESEARCH

T 0421 173 93-78

E [p.kaiser@robertcspies.de](mailto:p.kaiser@robertcspies.de)

**Robert C. Spies  
Immobilien GmbH & Co. KG Bremen**

Domshof 21  
28195 Bremen

T 0421 173 93-0

E [info@robertcspies.de](mailto:info@robertcspies.de)

Jetzt  
Immobilie  
bewerten:



**Quellen:**

Statistisches Landesamt Bremen (Wohnungsneubau - Fertigstellungen); Kaufpreisdaten und Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bremen; Kaufpreisdatenbank Robert C. Spies, GMB, IMV

**Hinweis: Stand der Daten: 15.12.2022**

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. Im Übrigen gelten unsere AGB, nachzulesen unter [www.robertcspies.de](http://www.robertcspies.de). Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.