

Eigentums- wohnungen

BREMEN // GESAMTJAHR 2024

ROBERT C.
SPIES

Anpassungsfähig. Zukunftssicher.

Der Markt für Eigentumswohnungen in Bremen

Ob im internationalen Kontext oder auf nationaler Ebene, politische, wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Themen und Herausforderungen haben das Jahr 2024 geprägt. Auswirkungen auf den heimischen und damit auch den Bremischen Immobilienmarkt waren vor dem Hintergrund der Tragweite dieser Entwicklungen unausweichlich, doch insbesondere der Markt für Eigentumswohnungen zeigte sich in der Hansestadt konstant resilient. Deutschlands elftgrößte Stadt weiß somit weiterhin als begehrter Wohn- und Arbeitsstandort den passenden Rahmen für den „Alleskönner Eigentumswohnung“ zu schaffen.

Hanseatische Standfestigkeit

Die besagte Standfestigkeit Bremischer Eigentumswohnungen drückt sich in einem Kaufpreisgefüge aus, das im deutschlandweiten Vergleich durchaus als attraktiv zu bezeichnen ist. Mit durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen 2.000 EUR/m² (einfache Lage) und 5.000 EUR/m² (sehr gute Lage) präsentierten sich diese in 2024 konstant gegenüber dem Vorjahr – ein Indiz für die Relevanz des Grundbedürfnisses Wohnen, das insbesondere auf dem Markt für Eigentumswohnungen stabilisierend wirkt.

Alleskönner Eigentumswohnung

Diesbezüglich sprechen die Zahlen eine eindeutige Sprache: Rund 51 Prozent aller verkauften Immobilien verfielen im Berichtsjahr 2024 in Bremen auf die Kategorie der Eigentumswohnungen. Sie sind und bleiben die einzige wohnwirtschaftliche Objektart, die sämtliche Wohnbedarfsanforderungen und Ankaufgründe erfüllen kann: Sie können sowohl selbst bewohnt als auch – gegebenenfalls nur zwischenzeitlich – als Anlageobjekt genutzt werden. Flexibel und im Angebot vielseitig zeigen sie sich zudem hinsichtlich der Zimmeranzahl sowie des Flächenkomforts. Und von Balkonen über Terrassen bis hin zum eigenen Garten als Sondernutzungsbereich sind auch bei den Ausstattungsmerkmalen kaum Grenzen gesetzt.

Die Selbstnutzung beziehungsweise Weitervermietung ist zu-

dem nicht auf eine bestimmte Zielgruppe beschränkt. Während sich also beispielsweise Einfamilienhäuser primär an (angehende) Familien richten, bieten Eigentumswohnungen mit entsprechender Ausstattung jeglichem Käuferklientel in nahezu jedem Lebensabschnitt ein ideales Zuhause – ob Alleinstehende, Paare, Wohnungsgemeinschaften oder Familien.

Vielfältige Möglichkeiten in Bremen

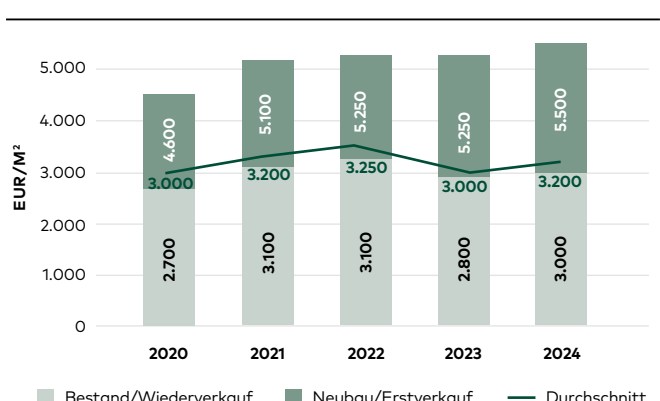
Mit seiner diversen Stadtteilvielfalt gibt Bremen dem Facettenreichtum des Angebots an Eigentumswohnungen zusätzlichen Rückenwind, sodass die Objektart auch unterschiedlichste finanzielle Spielräume zu bedienen weiß. So lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Neubau über alle Stadtteile hinweg zwischen 4.000 EUR/m² und 6.400 EUR/m², wobei das Maximum in Schwachhausen ausgerufen wurde. Im Bestand wurden Eigentumswohnungen hingegen für 1.600 EUR/m² in Gröpelingen und in der Spitze für 4.300 EUR/m² in der Überseestadt gehandelt. Im Schnitt lag der Quadratmeterpreis bei Neubauwohnungen in 2024 bei 5.500 EUR und im Bestand bei 3.000 EUR, was in beiden Fällen einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Beim Thema Bestandswohnungen bleibt auffällig, dass jene wenig energieeffizienten, die in den letzten Jahren noch nicht modernisiert wurden, weiterhin selektiver nachgefragt werden; generell eignen sich Bestandswohnungen aber beispielsweise gut für den Einstieg in das Immobilieneigentum und in weitervermieteter Form gleichermaßen auch als elementarer Teil der Altersvorsorge. Energetische Aspekte, die bisherige Bewirtschaftung der Eigentümergemeinschaft – insbesondere hinsichtlich energetischer Modernisierungen – sowie die absolute Hausgeldhöhe waren und sind jedoch nach wie vor entscheidende Bausteine ihrer Preisbildung.

Fest steht aber: Da vor allem die Neubau-Tätigkeiten und -Fertigstellungen weiterhin dem Soll hinterherhinken, dürfte die Nachfrage auf einem hohen bis steigenden Niveau bleiben. Dies auch wegen bekannter demografischer Gründe wie verstärktem Zuzug und anhaltender Landflucht.

FAST FACTS

Bevölkerung 2023	584.332	+1,3 % Vj.
Haushalte 2023	305.683	+0,9 % Vj.
Wohnungsfertigstellungen 2023	1.407	-15,6 % Vj.
Durchschnittskaufpreis für Bestandswohnungen 2024	3.000 €/m ²	+7,1 % Vj.
Durchschnittskaufpreis für Neubauwohnungen 2024	5.500 €/m ²	+4,8 % Vj.

KAUFPREISÜBERSICHT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER STADT BREMEN



Positiver Ausblick: belastbare Transaktionsfreudigkeit bei gleichzeitig steigenden Renditen

Insbesondere die zweite Jahreshälfte 2024 hat gezeigt, dass trotz aller Umstände auf weltpolitischer und heimischer Bühne die Kaufzurückhaltung mehr und mehr einer zurückkehrenden Transaktionsfreudigkeit gewichen ist, die im Zuge einer Talsohlenbildung, die die Kaufpreise stabilisiert hat, weiter anhalten dürfte. Hierauf zählt insbesondere auch die aktuelle Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ein, die weitere Zinssenkungen erwarten lässt.

Parallel zu der tendenziell zunehmenden Käufernachfrage rechnet Robert C. Spies unter Berücksichtigung des seit letztem Jahr geltenden Mietenspiegels auch mit steigenden Mietpreisen, die auf das zuvor skizzierte Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zurückzuführen sind.

Herausforderungen sind auch zukünftig die energetische Sanierung von Objekten und die diesbezüglichen Regularien. Grundsätzlich ist jedoch ein spürbares Vertrauen in die Objektart der Eigentumswohnungen – im Neubau wie Bestand – vorhanden. Und für 2025 gibt es keine Anzeichen, dass sich daran alsbald etwas ändern wird.

DAS SAGEN UNSERE EXPERT:INNEN

Vermeehrt erreichten uns in 2024 Anfragen aus den teuren Immobilienmärkten München, Berlin und Hamburg. In den Gesprächen erzählten uns die Interessenten, dass sie Bremen als attraktive Stadt für eine Kapitalanlage bewerteten, was an den geringeren Kaufpreisen und deutlich besseren Renditen verglichen zu den eigenen Städten liegen würde.

LARA PARDEMAN

Ich habe 2024 als äußerst stabil empfunden. Eigentumswohnungen sind weiterhin gefragt, allerdings ist eine realistische Preisfindung im Vorfeld essenziell. Die Ausstattung und Energieeffizienz der Wohnungen sind diesbezüglich inzwischen wichtiger als noch vor einigen Jahren.

LISA MARIE STÖLTING

Vor allem in der zweiten Jahreshälfte ist die Kaufnachfrage wieder stark gestiegen, sodass das Besichtigungsvolumen ebenfalls wieder zugenommen hat. Des Weiteren hat sich auch die Nachfrage im Bereich Altbau in Toplagen wieder stabilisiert.

LEONI WRIEDEN

Der Preis, seine detaillierten Bestandteile und sein Zustandekommen wurden und werden sowohl von der Käufer- als auch der Verkäuferseite kritischer angefragt, um all dies mit der aktuellen Zinssituation und dem eigenen Finanzierungsplan abstimmen oder in einen medialen Kontext von Preis-senkungen und Energiemaßnahmen einordnen zu können.

VINCENT HOPPE

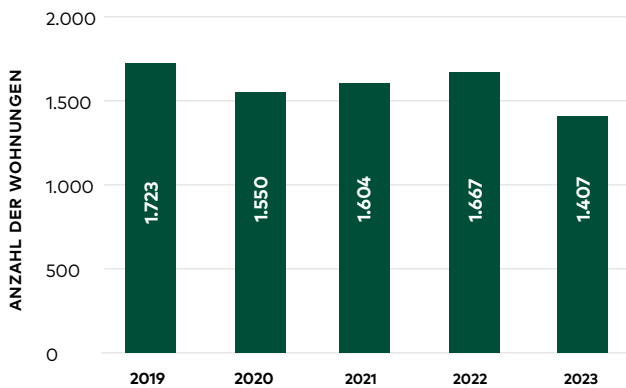
Ich stelle aktuell ein erhöhtes Aufkommen von Verkäufen vermieteter Wohnungen fest, was Anlegern interessante Möglichkeiten bietet. Das Thema der energetischen Sanierung besitzt des Weiteren eine anhaltend hohe Relevanz.

BRIGITTA WENDISCH

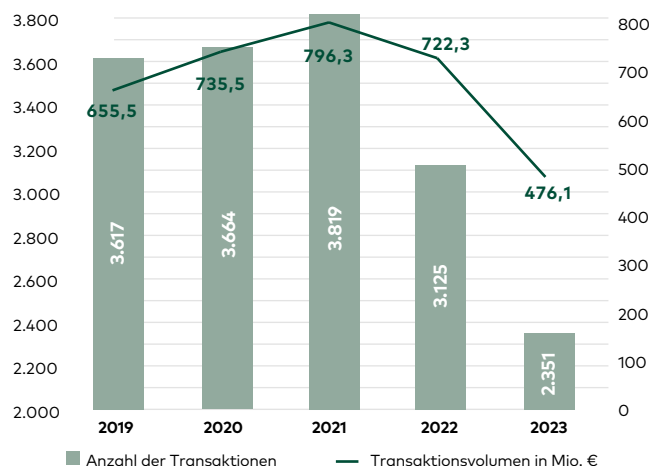
Insbesondere Kaufinteressenten, die eine Eigentumswohnung selbst beziehen möchten, zeigen eine belastbare Kaufbereitschaft und kehren verstärkt auf den Markt zurück.

NICOLA METZGER

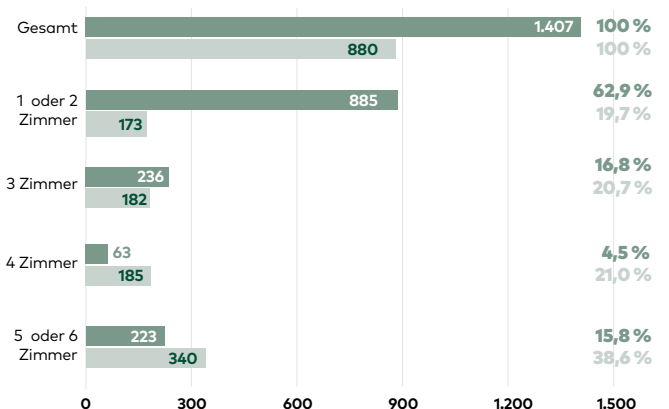
BAUFERTIGSTELLUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHN- GEBÄUDEN EINSCHLIESSLICH BAUMASSNAHMEN AN BESTEHENDEN GEBÄUDEN



TRANSAKTIONEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN



FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN* NACH ANZAHL DER ZIMMER IM 10-JAHRESVERGLEICH



Wenn weniger Wohnen mehr Leben bedeutet

„Es gibt diesen einen Satz, der bei Paaren mit Kindern irgendwann fällt: ‚Wenn die Kinder erst einmal aus dem Haus sind, dann...‘ Doch was genau folgt dann? Ob neue Hobbys, ausgiebiges Reisen oder aktives Erleben der Welt, schnell steht fest, dass das große Haus mit all den anfallenden Arbeiten nicht mehr wirklich benötigt wird beziehungsweise nicht mehr so richtig zu den veränderten Gegebenheiten passt.

Was nun recht problematisch klingt, muss jedoch überhaupt keine Problemlage darstellen, schließlich wird sich bereits lange vor der beschriebenen Situation mit den Themen Altersvorsorge und selbstbestimmtes Leben in der zweiten Lebenshälfte auseinandergesetzt. Und wer hier den Erwerb einer Eigentumswohnung in den Optionenpool mit aufnimmt, ist gut beraten. Moderne Eigentumswohnungen denken nämlich bereits all die hierbei relevanten Implikationen mit. Altersgerecht und barrierefrei konzipiert, sind Aufzüge von der Tiefgarage bis in die obersten Etagen gesetzter Standard – von großzügigen Balkonen und Terrassen ganz zu schweigen. Dank zeitgemäßer Grundrissvarianten mit drei oder vier Zimmern ist zudem ausreichend Platz vorhanden sowohl für persönliche Bereiche als auch für perspektivisch notwendige Pflegekräfte beziehungsweise Haushaltsunterstützungen.

Doch warum so weit in die Ferne blicken, wenn Eigentumswohnungen schon zuvor mit allerhand Potenzial auftrumpfen? Dank nachhaltiger, kostenoptimierter Energiekonzepte sowie gut angebundener, infrastrukturell attraktiver Stadtlagen stellt ihre zweitweise Vermietung meist kaum Schwierigkeiten dar, sodass der Erwerb bereits lange vor der Eigenutzung Sinn ergibt.

Natürlich klammert all dies den emotionalen Wert der bekannten eigenen vier Wände aus, jedoch ist immer wieder zu erleben, welche erfüllende und belebende Kraft die Öffnung des Eigenheims für neues Leben und zukünftige Erinnerungen haben kann. Denn Familien – auch und vor allem wieder jüngerer Generationen – zieht es weiterhin in das klassische Eigenheim. Das Einfamilienhaus ist in unserer Gesellschaft eine stark verwurzelte narrative Wohnform, die konsequent angestrebt und nachgefragt wird.

Sowohl pragmatisch als auch emotional kann der Schritt vom Einfamilienhaus in die Eigentumswohnung also die richtige Entscheidung sein. Darüber nachzudenken, ob an einem gewissen Punkt nicht weniger Wohnfläche mehr Lebensfreude bedeutet, kann zumindest nicht schaden.“

NICOLA METZGER

LEITUNG EINFAMILIENHÄUSER & EIGENTUMSWOHNUNG / PROKURISTIN

AUSBLICK 2025

Käufernachfrage



Mietpreis



Nebenkosten



Zinsen



Transaktionen



Hausgeldkosten inkl. Erhaltungsrücklage

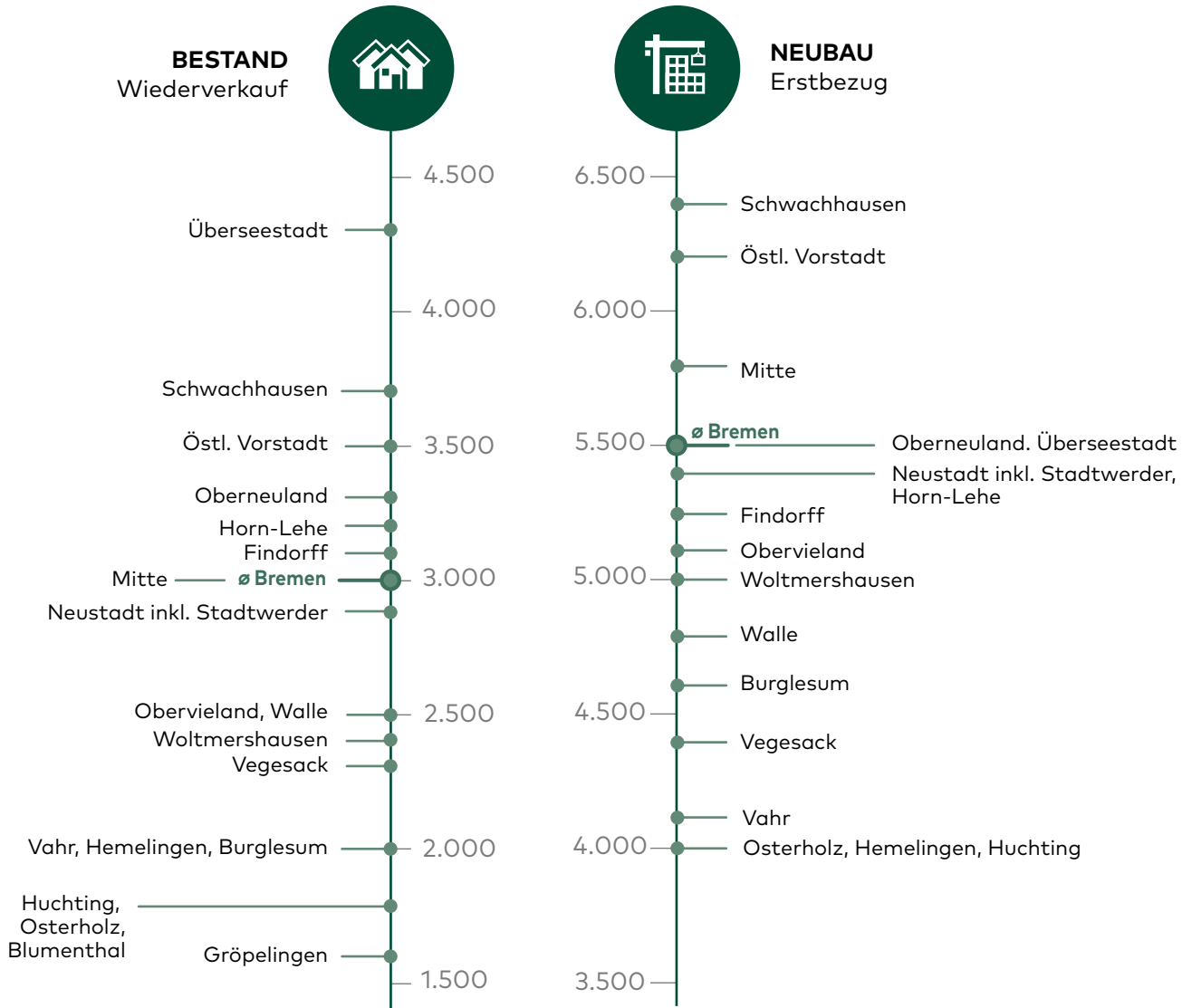


ZAHL DES JAHRES

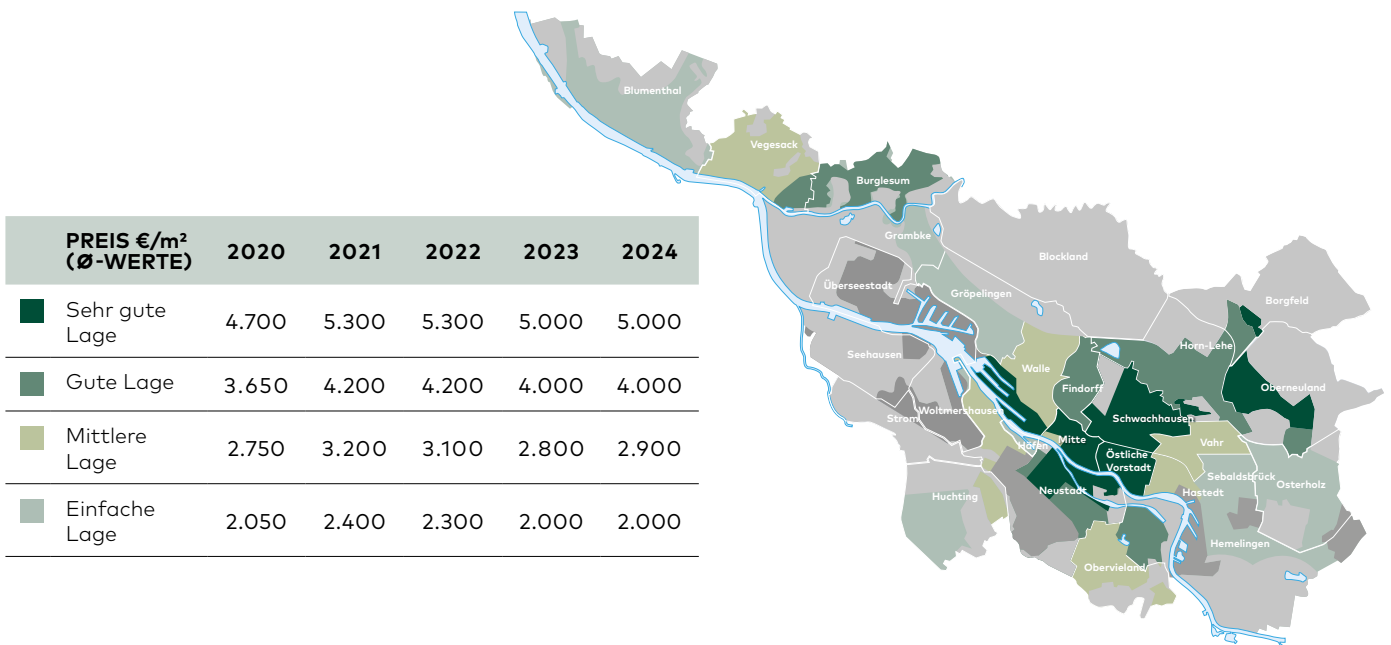
51 ↑ 2

Eigentumswohnungen dominieren: 51 % aller verkauften Immobilien in Bremen entfielen auf Wohnungen.

DURCHSCHNITTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH STADTTETLEN / 2024



DURCHSCHNITTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH LAGEQUALITÄT





Kontakt.



Nicola Metzger

LEITUNG EINFAMILIENHÄUSER &
EIGENTUMSWOHNUMG / PROKURISTIN



Arne Smolla

LEITUNG NEUBAU



Maite Brackmann

RESEARCH ANALYST

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

Domshof 21
28195 Bremen

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

Konsul-Smidt-Straße 8L
28217 Bremen

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

Hinweis: Stand der Daten: 31.12.2024

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. Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.

¹In Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Zu den Wohngebäuden zählen auch Wohnheime. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen.

Quellen:

Statistisches Landesamt Bremen; Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bremen; Eigene Kaufpreisdatabank Robert C. Spies.