

AUSGABE // 2020/2021

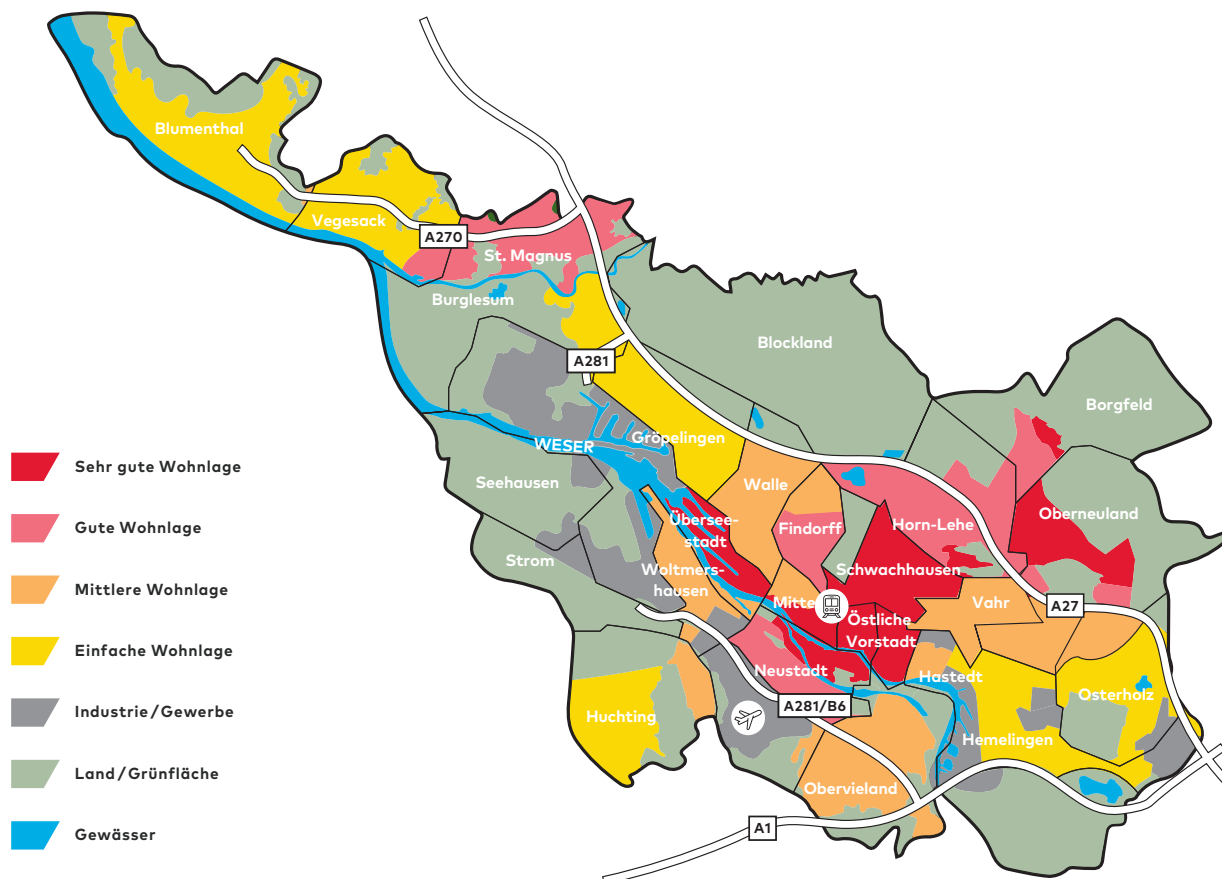


Zinshausmarkt

ROBERT C.

SPIES

Zinshauslagen Bremen



FAKTOR (MIN. – MAX.)	2018	2019	2020
Sehr gute Lage	18,0 – 23,9	19,0 – 25,0	20,0 – 25,5
Gute Lage	15,4 – 19,7	16,3 – 20,0	17,0 – 21,0
Mittlere Lage	13,5 – 16,0	13,8 – 16,5	14,5 – 17,0
Einfache Lage	12,0 – 14,5	12,5 – 15,0	13,5 – 16,0

PREIS EUR/m ² (MIN. – MAX.)	2018	2019	2020
Sehr gute Lage	2.500 – 3.600	2.550 – 3.650	2.650 – 3.800
Gute Lage	1.500 – 2.700	1.550 – 2.750	1.600 – 2.800
Mittlere Lage	1.000 – 1.600	1.100 – 1.650	1.150 – 1.700
Einfache Lage	900 – 1.300	900 – 1.400	1.000 – 1.500

Der Markt für Zinshäuser in Bremen

Die Hansestadt Bremen mit ihren knapp 568.000 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.

KRISENRESISTENTER STABILITÄTSANKER WOHNIMMOBILIENMARKT

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich krisenresistent. Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf Wohnungsinvestments und wohnungswirtschaftliche Projektentwicklungen sind vergleichsweise gering. Zinshäuser bilden nach wie vor eine der wertstabilsten Anlageformen. Denn auch in Zeiten dauerhafter Nullzinsen und der krisenbedingten steten Ausweitung der Geldmenge sind sie eine inflations-sichere Anlage.

Wohnraumangel bleibt trotz Corona vor allem in vielen Großstädten ein Thema. Daher wird die Nachfrage über alle wohnbezogenen Immobilienbereiche hoch bleiben und das Angebot übersteigen. Daher geht der Wohnimmobilienmarkt sehr stabil durch die Krise mit einer zusätzlichen Belebung des Marktes. Die Volatilität der Aktienmärkte in der Krise hat verdeutlicht, wie wertstabil Wohnimmobilieninvestments sind. Die Marktliquidität ist weiter hoch mit entsprechend hoher Nachfrage.

PREISANSTIEG IN ALLEN LAGEN

Mit 211 Transaktionen im Jahr 2019 konnte das Niveau von 2018

gehalten werden. Für 2020 ist trotz des knappen Angebotes von einer stabilen bis leicht steigenden Transaktionszahl mit 210 bis 230 gehandelten Zinshäusern auszugehen. Dagegen hat sich das Umsatzvolumen in 2019 mit 148 Mio. EUR nach dem Ausnahmejahr 2018 in etwa auf dem Niveau der Vorjahre eingependelt. Für 2020 wird das Umsatzvolumen zwischen 155 Mio. EUR bis 165 Mio. EUR liegen.

Die trotz der Pandemie ungebremste Nachfrage – insbesondere nach reinen Mehrfamilienhäusern – sorgt weiterhin für eine stetige Preisdynamik. Dieses schlägt sich in einem Preisanstieg über alle Lagen hinweg nieder.

SANIERTE OBJEKTE BESONDERS STARK GEFRAGT

Besonders sanierte und modernisierte Objekte finden schnell einen neuen Käufer. Aber auch Objekte mit Sanierungsbedarf und einer gleichzeitig realistischen Kaufpreisvorstellung seitens der Eigentümer werden zügig am Markt gehandelt. Ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis ist nach wie vor wichtig – trotz der anhaltend niedrigen Zinsen und der aktuell vergleichbar attraktiven Immobilienrenditen.

In den mittleren und guten Lagen lassen sich mit Rohertragsfaktoren zwischen dem 14,5-fachen und 21-fachen der Jahresnettokaltmiete immer noch Bruttoanfangsrenditen zwischen 6,9 % und 4,8 % erwirtschaften. In den sehr guten zentralen Lagen liegen die Faktoren vereinzelt in der Spitze sogar beim 25,5-fachen der Jahresnettokaltmiete. Insgesamt liegen die Kaufpreise in Bremen im Vergleich zu den TOP-7 Städten auf einem moderaten Niveau und bieten interessante Opportu-

BEVÖLKERUNG 2020

565.705
(-1.854 Vj.)

WOHNUNGS- LEERSTAND 2020

ca. 2,3 %
(- 0,5-Pkt. Vj.)

WOHNUNGSFERTIG- STELLUNGEN 2019

1.723
(-4,75 %Vj.)

Ø-MIETE 2020*

9,00 EUR/m²
(+5,25 %Vj.) *Median

nitäten. Bei Quadratmeterpreisen häufig unter 3.000 EUR/m² bekommt der Anleger vergleichsweise noch „viel Immobilie“.

ÜBERWIEGEND REGIONALE PRIVATINVESTOREN

Die Käufer kommen hauptsächlich aus Bremen und Norddeutschland. Sie sind Privatinvestoren, die sich vorwiegend auf angebotene Objektgrößen unter 800.000 EUR fokussieren. Im höheren Preissegment ist der Kundenkreis der Privatinvestoren kleiner. Bei Objekten ab 3 Mio. EUR kommen vermehrt auch Family Offices zum Zuge. Seitens der Käufer werden zentrale Lagen mit einer guten und urbanen Infrastrukturversorgung favorisiert, hierzu zählen unter anderem Schwachhausen, Findorff, Bremen-Mitte, die Neustadt sowie die östliche Vorstadt.

Die in Bremen und Region stabilen und zum Teil wachsenden Einwohnerzahlen unterstreichen die Attraktivität der Stadt und des hiesigen Wohnimmobilienmarktes. Gleichzeitig hat der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten zu einer weiteren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Der Druck auf dem Bremer Markt ist zwar generell nicht so hoch wie in vielen anderen deutschen Großstädten, jedoch gibt es bei einer Leerstandsquote von 2,3 % auch faktisch keine Leerstände.

Für Bestandswohnungen haben sich die Angebotsmieten von 2019 bis 2020 weiter um rund 5,25 % auf durchschnittlich 9,00 EUR/m² erhöht. Der Hauptmietkorridor liegt zwischen 7,70 EUR/m² und 10,50 EUR/m². In der Spitze erreichen die Mieten etwa 13,30 EUR/m², in einigen beliebten Wohnlagen vereinzelt auch mehr. Hierbei handelt es sich in der Regel um gegenwärtig stark nachgefragte kleinere Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen oder um exklusive Mietobjekte in Bestlage.



Marktüberblick

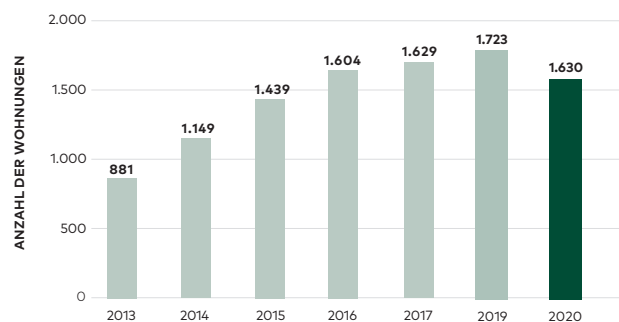
1.723 WOHNUNGEN IN 2019 FERTIGGESTELLT

Das Institut der deutschen Wirtschaft sieht eine Wohnungsbaulücke von aktuell rund 14 %, da die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen nur 86 % des zusätzlichen Neubaubedarfes decken. Im Jahre 2019 wurden lediglich 1.723 neue Wohnungen fertiggestellt, was einem Rückgang um -4,75 % entspricht. Da die Zahl der Baugenehmigungen in 2018 und 2019 leicht gesunken ist, gehen wir bei einem gleichbleibenden – zeitverzögerten – Verhältnis von Genehmigungen zu Fertigstellungen und durch moderate Verzögerungen aufgrund der Pandemie von lediglich rund 1.630 Baufertigstellungen in 2020 aus.

ANHALTENDE DYNAMIK IM JAHR 2020

Die Nachfrage auf dem Bremer Markt für Zinshäuser bei einem limitierten Angebot wird voraussichtlich anhalten – verbunden mit weiter moderat steigenden Kaufpreisen und Mieten. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet Robert C. Spies Verkaufszahlen in einer ähnlichen oder geringfügig höheren Größenordnung wie 2019 bei einem leicht steigenden Verkaufsvolumen zwischen 155 Mio. EUR und 165 Mio. EUR. Auch die Faktoren zeigen zukünftig weiter leichtes Steigerungspotential. Für Investoren bieten sich in der Hansestadt noch attraktive Einstiegsmöglichkeiten und interessante Renditeaussichten bei einer hohen Wertbeständigkeit der Immobilien.

WOHNUNGSNEUBAU - FERTIGSTELLUNGEN*

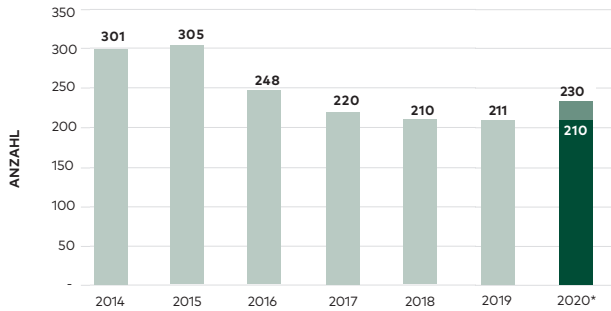


*einschl. Baumaßnahmen im Bestand
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, 2020 Schätzung Robert C. Spies



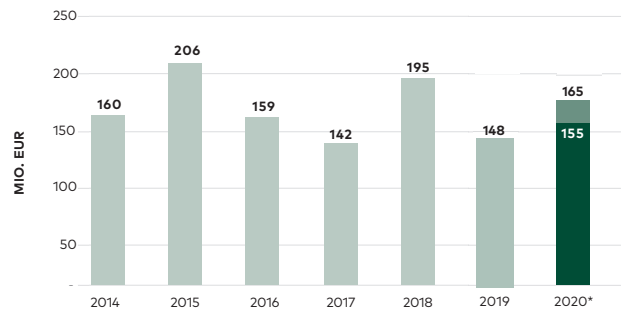
Kennzahlen

TRANSAKTIONEN – ANZAHL



*Werte für 2020 Schätzung Robert C. Spies

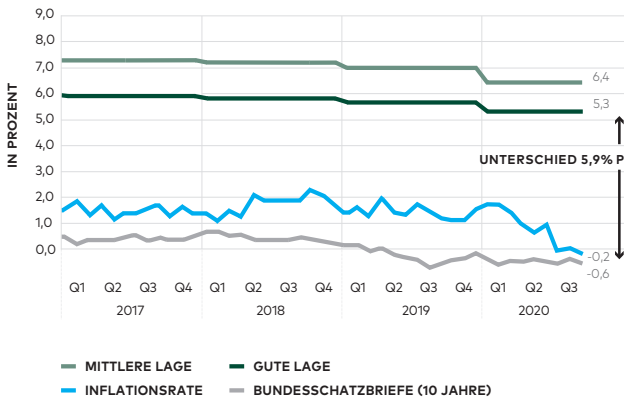
TRANSAKTIONEN – VOLUMEN



*Werte für 2020 Schätzung Robert C. Spies

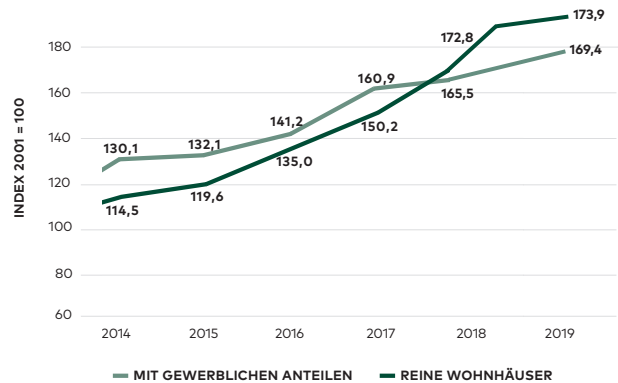
RENDITEVERGLEICH

ZINSHÄUSER VERSUS FESTGELDANLAGE (BONDS)

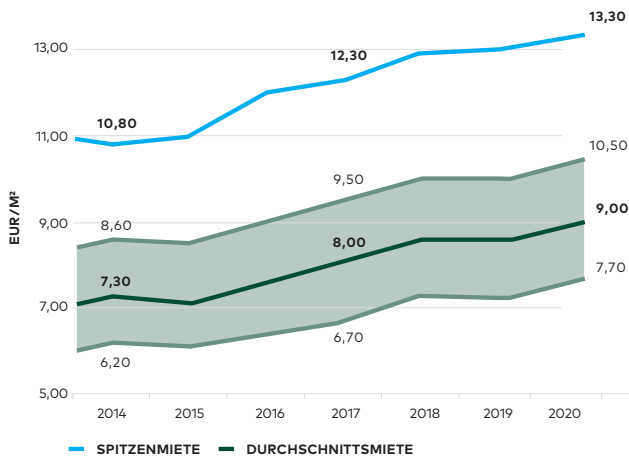


PREISENTWICKLUNG

ZINSHÄUSER



MIETENTWICKLUNG



MIETE NACH STADTTEILEN 2020 (EUR/M²)

STADTTEIL	Ø	MIETSPANNE
Mitte	10,30	6,50 - 14,30
Östliche Vorstadt	9,90	6,30 - 13,00
Schwachhausen	10,20	7,00 - 13,50
Findorff	10,00	6,50 - 12,00
Horn-Lehe/Borgfeld	9,30	6,70 - 12,50
Oberneuland	9,50	6,90 - 12,50
Überseestadt	10,00	6,70 - 12,50
Hemelingen	8,50	5,70 - 10,80
Osterholz	7,50	5,50 - 9,50
Vahr	8,70	5,70 - 10,00
Obervieland	8,20	5,50 - 10,00
Neustadt	9,90	6,00 - 13,00
Woltmershausen	8,50	5,60 - 10,80
Huchting	8,00	5,60 - 10,90
Walle	8,00	5,70 - 10,00
Gröpelingen	7,00	5,30 - 9,30
Burglesum	7,80	5,50 - 11,00
Vegesack	7,00	5,50 - 10,00
Blumenthal	7,00	5,30 - 8,50

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswert Bremen, Statistisches Landesamt Bremen, Bundesbank, IMV-Angebotsmieten

kontakt.

Jon-Hendrik Harms

VERTRIEB ZINSHÄUSER

T 0421 173 93-48

E j.harms@robertcspies.de

Peter Kaiser

LEITUNG RESEARCH

T 0421 173 93-78

E 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

Robert C. Spies

Immobilien im Bremer Norden GmbH

Reeder-Bischoff-Straße 60

28757 Bremen

T 0421 636 978-0

E info@robertcspies.de