

Presseinformation

Anhaltende Dynamik auf dem Bremer Markt für Zinshäuser

- **Wohnimmobilienmarkt zeigt sich nach wie vor krisenresistent: Die trotz der Pandemie ungebremste Nachfrage – insbesondere nach reinen Mehrfamilienhäusern – sorgt weiterhin für eine stetige Preisdynamik.**
- **Robert C. Spies veröffentlicht „Zinshausmarktbericht Bremen 2020“**

Bremen, 01. Februar 2021. 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 inflationssichere Anlage.

Preisanstieg in allen Lagen

211 Transaktionen wurden im Jahr 2019 in Bremen registriert. Für das Gesamtjahr 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 einem Ausnahmejahr 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“, sagt Jon-Hendrik Harms, Immobilienberater für Anlageimmobilien bei Robert C. Spies. 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 aktuell mit Rotertragsfaktoren bis zum 21-fachen der Jahresnettokaltmiete immer noch Bruttoanfangsrenditen von 4,8 Prozent erwirtschaften. In den sehr guten zentralen Lagen liegen die Faktoren vereinzelt in der Spitze sogar beim 26-fachen der Jahresnettokaltmiete. „Insgesamt liegen die Kaufpreise in Bremen im Vergleich zu den TOP-7 Städten auf einem moderaten Niveau und bieten interessante Opportunitäten“, so der Immobilienexperte. Bei Quadratmeterpreisen häufig unter 3.000 EUR/m² bekommt der Anleger vergleichsweise noch „viel Immobilie“.

Zentrale Lagen bei Privatinvestoren im Fokus

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.

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 aktuell 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“, ergänzt Jon-Hendrik Harms.

1.723 Wohnungen fertiggestellt

Das Institut der deutschen Wirtschaft sieht eine Wohnungsbaulücke von aktuell rund 14 Prozent, da die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen nur 86 Prozent des zusätzlichen Neubaubedarfes decken. Im Jahre 2019 wurden lediglich 1.723 neue Wohnungen fertiggestellt, was einem Rückgang um -4,75 Prozent 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

„Die Nachfrage auf dem Bremer Markt für Zinshäuser bei einem limitierten Angebot wird anhalten – verbunden mit weiter moderat steigenden Kaufpreisen und Mieten“, prognostiziert Jon-Hendrik Harms. Für das Gesamtjahr 2020 und auch 2021 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.

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Greta Niessner
Leitung Unternehmenskommunikation
Telefon: 0421-173 93-21
Email: g.niessner@robertcspies.de

Josephine Hoeft

Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: 040-32 50 919-85
Email: j.hoeft@robertcspies.de

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete Unternehmen ist mit seinen rund 100 Mitarbeitern beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel und Health Care Immobilien sowie Investment tätig. Die inhabergeführte Unternehmensgruppe mit Standorten in Bremen, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen sowie Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ein Team aus qualifizierten Spezialisten unterstützt seine Kunden mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen – stets im Rahmen eines ganzheitlichen und individuellen Beratungsansatzes. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kunden, sondern auch im Umgang miteinander.