

Presseinformation

Zinshausmarkt Bremen: Stabilität mit positiven Perspektiven

- **Robert C. Spies registriert wieder steigende Transaktionen und stabile Preise**
- **Regionale Investoren prägen den Markt**
- **Ausblick 2026: Zinsen und Mieten zeigen weiter leicht positive Tendenz**

Bremen, 15. Januar 2026. Der Bremer Markt für Zinshäuser zeigt sich 2025 stabil und mit positiven Perspektiven. Nach einer verhaltenen Marktphase im Jahr 2023 hat sich die Dynamik aktuell deutlich erholt. Mit 216 Verkäufen und einem Umsatzvolumen von rund 204 Millionen Euro erreichte der Markt 2024 nahezu wieder das Vor-Krisen-Niveau. „Bremen präsentiert sich aktuell als verlässlicher und langfristig planbarer Standort für Kapitalanleger. Das Marktgeschehen hat sich nach der Zinswende deutlich beruhigt, viele Investoren haben sich auf das neue Niveau eingestellt“, sagt **Jon-Hendrik Harms**, Leiter Zinshäuser bei **Robert C. Spies**. „Wir haben in 2025 wieder mehr Bewegung am Markt registriert, stabile bis leicht steigende Preise und eine insgesamt spürbar positive Grundstimmung.“

Rückkehr zu Stabilität und zunehmender Marktdynamik

Nach einem von Zurückhaltung geprägten Jahr 2023, in dem lediglich 130 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 119 Millionen Euro registriert wurden, hat der Markt bereits 2024 deutlich angezogen. Käufer wie Verkäufer haben sich an die veränderten Finanzierungsbedingungen angepasst, sodass sich in 2025 ein stabiles, lebhaftes Marktgeschehen etabliert hat – mit soliden Fundamenten und zunehmender Transaktionstätigkeit.

Finanzierungsbedingungen entspannen sich

„Nach der Phase stark erhöhter Eigenkapitalanforderungen haben die Banken inzwischen die Kredivergabe wieder gelockert“, beobachtet Jon-Hendrik Harms. Bei geeigneten Objekten werden Finanzierungen zunehmend auch bis zu 100 Prozent realisiert. Diese Entwicklung belebt den Markt zusätzlich und erleichtert besonders regionalen Investoren den Einstieg oder Ausbau ihrer Portfolios.

Käuferstruktur: Regional geprägt mit überregionalem Interesse

Der Bremer Zinshausmarkt wird weiterhin von regionalen und lokalen Privatinvestoren dominiert. „Auch kleine Family Offices investieren in der Hansestadt regelmäßig in Objekte bis zu etwa 10 Millionen Euro oder 30 Wohneinheiten“, berichtet der Immobilienexperte. Zudem wächst das Interesse überregionaler Anleger, die Bremen aufgrund des moderaten Preisniveaus und der attraktiven Renditen als nachhaltigen Investmentstandort wahrnehmen. Institutionelle Investoren treten dagegen nur vereinzelt auf.

Kaufpreise leicht im Aufwärtstrend

In guten und sehr guten Lagen sind leichte Kaufpreisteigerungen zu verzeichnen. Die Multiplikatoren bewegen sich hier zwischen dem 19- und 22,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete. In mittleren Lagen liegen die Faktoren zwischen 15 und 17, in einfachen Lagen finden renditeorientierte Investoren

weiterhin interessante Einstiegsmöglichkeiten. Besonders in den gefragten Stadtteilen Schwachhausen, Findorff und der Neustadt ist das Angebot begrenzt, da Eigentümer Verkäufe zurückstellen oder zu hohe Preisvorstellungen haben. „In diesen Lagen beobachten wir eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot – das sorgt für eine gewisse Preisstabilität“, so Harms.

Käufermarkt und zunehmende Angebotsvielfalt

Das Angebot an Zinshäusern ist 2025 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen – der Markt befindet sich aktuell in einer Käufermarktphase. „Eigentümer trennen sich vor allem aus steuerlichen oder portfoliostategischen Gründen von ihren Objekten“, sagt Jon-Hendrik Harms und führt fort: „Während reine Wohnhäuser meist kurzfristig neue Eigentümer finden, dauert die Vermarktung von gemischt genutzten Immobilien mit hohem Gewerbeanteil etwas länger.“ Zugleich sind Value-Add-Objekte wieder stärker gefragt, da Investoren hier Potenziale zur Wertsteigerung sehen.

Mieten und Neubauentwicklung

Das Mietniveau zeigt sich leicht steigend: 2025 liegt die durchschnittliche Miete in Bremen bei 10,50 Euro pro Quadratmeter, die Spitzenmiete bei 14,50 Euro pro Quadratmeter. Mit 1.354 Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2024 – rund 3,8 Prozent weniger als im Vorjahr – bleibt die Neubautätigkeit aktuell verhalten, was die Nachfrage nach Bestandsimmobilien zusätzlich stärkt.

Ausblick: Positive Perspektiven für 2026

Die Zinsen bleiben stabil, was die Investitionsbedingungen weiter verbessert. In guten und sehr guten Lagen dürften die Preise noch leicht anziehen, insgesamt bleibt das Marktumfeld jedoch stabil. „Bremen überzeugt durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis im Vergleich zu anderen Großstädten“, resümiert Harms. „Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage auch 2026 hoch bleibt und der Markt langfristig eine stabile Entwicklung nimmt – mit guten Chancen für Investoren, die den Standort und seine Qualitäten zu schätzen wissen.“

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Pressestelle

Greta Niessner | Josephine Weber

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Große Gallusstraße 16-18 | 60312 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 110 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. 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 Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.