

Resilient und aussichtsreich

- **Preise für Eigentumswohnungen in Bremen stabilisieren sich deutlich und Zinsen sinken leicht**
- **Energetische Sanierungen und Regularien zukünftig weiterhin herausfordernd**
- **Robert C. Spies veröffentlicht aktuellen Marktbericht für Eigentumswohnungen in Bremen**

Bremen, 20. Februar 2024. Im Spiegel der aktuellen bau- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen, die die vergangenen Monate bestimmt haben, zeigt sich die Hansestadt weiterhin als robuster Markt für den Erwerb von Immobilien. „Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Bremen ist nach wie vor stark – insbesondere in sehr gefragten Wohnlagen übersteigt sie in Teilen noch das Angebot“, berichtet **Nicola Metzger**, Leitung für den Verkauf von Eigentumswohnungen bei **Robert C. Spies**, und führt fort: „In der Folge führen Wiederverkäufe von Wohnungen zu einer Festigung des Preisniveaus.“ Dabei sorgen demografische Effekte wie etwa hohe Zuzugszahlen für einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum und halten das Angebot im Kontext zu geringen Wohnungsfertigstellungen insgesamt knapp.

Kaufpreise für Neubauwohnungen stabil

Speziell im Neubausegment finden sich auf dem Bremer Markt für Eigentumswohnungen Objekte, die jeglichen Bedürfnissen entsprechen. Die barrierefreie Gestaltung, die die Eigennutzung auch in der zweiten Lebenshälfte garantiert, ist ein gesetzter Standard. Und das bei vielseitigen Grundrissen, die Paaren, Alleinstehenden sowie Familien gerecht werden und so citynahes Wohnen für alle Altersklassen attraktiv machen. Folglich erfreuen sich hochwertige Neubauten in Bestlage einer guten Nachfrage. Zudem ist im Neubausegment eine hohe Energieeffizienz heutzutage obligatorisch. Im Durchschnitt lag der Kaufpreis für eine Neubauwohnung in 2023 stabil bei 5.250 EUR/m².

„Wenig energieeffiziente Bestandswohnungen, die in den letzten Jahren nicht modernisiert wurden, in einfacher Lage werden aktuell selektiver nachgefragt“, beobachtet Nicola Metzger. Aber auch der Bestand hat seine Vorzüge – hinsichtlich ihrer spezifischen Konditionen eignen sich Bestandswohnungen beispielsweise gut für den Einstieg in das Immobilieneigentum und gleichermaßen auch in ein persönliches Zuhause. „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“, ergänzt die Immobilienexpertin. Im Bremer-Durchschnitt lag der Kaufpreis für eine Bestandswohnung im Jahr 2023 bei 2.800 EUR/m² – das sind knapp 10 Prozent weniger als noch im Vorjahr 2022.

Energetische Aspekte beeinflussen Kaufpreisfindung

Trotz guter Nachfrage und einem begrenzten Angebot erlebt der Markt für Eigentumswohnungen derzeit eine Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gestiegene Bau- und Hypothekenzinsen, die wiederum die Eigenkapitalanforderungen steigen lassen, wirken mitunter selektierend auf die Käuferschicht. Dabei waren im letzten Jahr 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 Modernisierungen in der Eigentümergemeinschaft getragen werden. „Andere verbleiben länger auf dem Mietmarkt, was dann der Eigentumswohnung als Anlageform zugutekommt“, so Nicola Metzger.

Aktuell zeigt sich die Marktentwicklung aber zunehmend konstanter. „Die Preise sind weiterhin durch die Zinswende beeinflusst, wobei hier aber eine Gewöhnung der Marktteilnehmer stattgefunden hat“, bemerkt Nicola Metzger rückblickend insbesondere auf das letzte Halbjahr. Energetische Aspekte sind derzeit sowohl durch entsprechende Regularien als auch dem umweltbewussten Denken der Käufer deutlich stärker beeinflussend – insbesondere die energetische Sanierung im Bestand in Bezug auf Heizsysteme, Dämmung, Fenster. Ferner tangieren dekorative Aspekte wie Bäder, Bodenbeläge etc. oftmals eine Preisfindungs- und gleichermaßen Kaufentscheidung, denn auch hier spielen die gestiegenen Bau- und Materialkosten sowie die Arbeitskräfteknappheit im Handwerk eine Rolle.

Positiver Ausblick: Kaufzurückhaltung aus dem Vorjahr nimmt deutlich ab

Robert C. Spies geht davon aus, dass sich die Angebotsverhältnisse auf dem Markt für Eigentumswohnungen weiterhin stabil verhalten und es sich auch noch in 2024 um einen „Käufermarkt“ handelt. Ein gewisses Angebot ist vorhanden – in den gefragten Lagen zwar weiterhin limitiert, jedoch kann die Nachfrage in den einfachen und mittleren Lagen häufig bedient werden. Die Vermarktungszeit bzw. die Verweildauer der Objekte am Markt ist gegenüber der Hochjahre weiterhin verlängert, jedoch steigen die Transaktionszahlen seit dem vierten Quartal 2023 wieder spürbar an. „Auffällig war hier, dass wir im vergangenen Jahr im Mittel rund 93 Prozent der vorherigen Angebotspreise erzielen konnten“, berichtet Nicola Metzger über die vorab eingeschätzten Verkaufspreise durch ihr Team, die folglich nahezu immer eine Punktlandung sind. „Das gegenwärtige Preisniveau stabilisiert sich aktuell immer mehr“, prognostiziert die Immobilienberaterin. Auf der Nachfrageseite werden insbesondere Selbstnutzer aktiv sein. Käufer zur Kapitalanlage, die bisher auf dem Markt tätig waren, um ein oder auch zwei Wohnungen oder Objekte zur persönlichen Vermögensbildung bzw. Altersvorsorge zu erwerben, zeigen sich aktuell noch etwas verhaltener – treten aber zunehmend wieder in Erscheinung.

Energetische Themen weiter im Fokus

„Herausforderungen sind zukünftig die energetische Sanierung von Objekten und die diesbezüglichen Regularien“, erwartet Nicola Metzger. Genauso wie auslaufende Zinskonditionen und Anschlussfinanzierungen, die unter Umständen dazu führen können, dass Wohnungen aus finanziellen Gründen auf den Markt kommen, gerade wenn die Tilgung seinerzeit zu gering angesetzt wurde. Auch die neuen Anforderungen an Energieausweise stellen eine Herausforderung dar, da hier künftig eine umfangreichere Datengrundlage herrschen muss, die insbesondere bei Bestandsobjekten älterer Baujahre nicht immer geliefert werden kann. Robert C. Spies geht davon aus, dass der Eigenerwerb bei Immobilien auch in 2024 eine starke Rolle spielen wird und die Käufer wieder neues Vertrauen in den attraktiven Immobilienerwerb fassen. „Das eigene Zuhause hat durch die Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen – das ist nach wie vor spürbar“, resümiert Metzger. Das belegen die

abnehmende Zurückhaltung, die aktuell wieder steigenden Transaktionszahlen sowie die perspektivisch leicht sinkenden Zinsen.

Den gesamten Bericht inklusive Grafiken zum Download gibt es auf unserer Homepage:
[Robert C. Spies Marktreport Eigentumswohnungen Bremen 2023](#)

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Pressestelle

Greta Niessner | Josephine Hoeft

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte / locations

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 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 120 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.