



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2011/2012 · Bremen**



# Wohn- und Geschäftshäuser Bremen

## Residential investment Bremen

Steigende Umsatzzahlen und leicht anziehende Preise in den guten Wohnlagen kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Bremen, der mit 546.000 Einwohnern zweitgrößten Stadt Norddeutschlands. 2010 lag die Zahl der Transaktionen mit 309 Objekten knapp 15 % über der des Vorjahres. Nach dem starken Einbruch im Jahr 2009 ist der deutliche Anstieg erfreulich. Das Umsatzvolumen sank allerdings geringfügig um 2 % auf 91 Mio. EUR. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Immobilie lag bei 295.000 EUR. Dies ist deutlich weniger als in den Vorjahren und zeigt, dass viele kleinere Objekte gekauft wurden.

### Faktoren in guten Lagen auf Rekordhoch

Insgesamt ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Aufgrund der weiter anhaltenden Krise im Euroraum und der damit verbundenen Inflationsängste ist die Suche nach sicheren Anlagen und damit nach vermietbaren Wohnimmobilien, insbesondere nach Wohn- und Geschäftshäusern, ungebrochen. Gesucht werden qualitativ hochwertige Objekte ohne Sanierungsbedarf. Gekauft wird – wie auch 2010 – vorwiegend in den innenstadtnahen Lagen. In den Randgebieten ist die Nachfrage schwach. Das Interesse der Anleger konzentriert sich auf die guten und sehr guten Lagen wie Schwachhausen, das zentrumsnahe Findorff und die östliche Vorstadt, in denen aber auch ein erheblicher Angebotsmangel herrscht. Dies führt dort zu einem deutlichen Anstieg der Faktoren und Preise. Die Faktoren befinden sich in den guten Lagen sogar auf einem Rekordhoch. In den sehr guten Lagen werden in der Spitze Faktoren bis 19 erzielt, in den guten Lagen bewegen sie sich zwischen 13,7 und 16,9. Auch mittlere Lagen werden aufgrund des Ange-

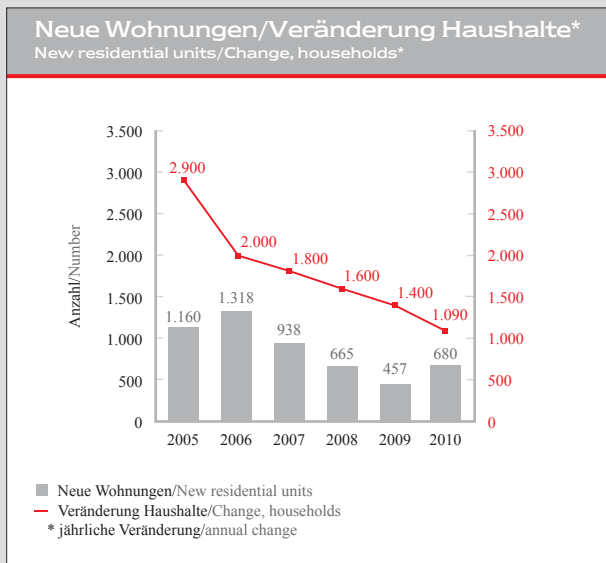
Rising turnover figures and slightly increasing prices in good locations characterise the market for residential and commercial properties in Bremen, the second largest city in Northern Germany with a population of 546,000. In 2010, the number of transactions was around 15 % higher than in the previous year with 309 properties. The clear increase is welcome news following the sharp fall in 2009. However, turnover volumes fell slightly by 2 % to €91 million. The average purchase price per property was €295,000. This is significantly less than in previous years and shows that many smaller properties were sold.

### Factors in good locations at a record high

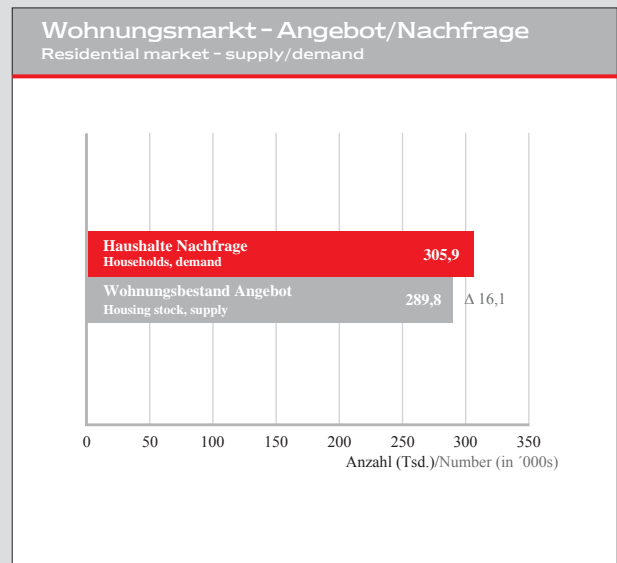
Overall, demand is considerably higher than supply. As a result of the ongoing crisis in the eurozone and the associated inflation fears, the search for secure investments and so for lettable residential property, in particular residential and commercial properties, shows no sign of stopping. People are looking for high-quality properties that do not require renovation. As in 2010, properties are mainly being sold in areas close to the city centre. Demand is low in areas on the outskirts of the city. The investors' interest is focussed on good and prime locations such as Schwachhausen, Findorff near the city centre and the östliche Vorstadt, although there is a significant shortage of available property there. This is leading to a considerable increase in factors and prices there. Factors in good locations are even at a record high. In prime locations, the top end is achieving factors of up to 19, while in good locations the factors lie between 13.7 and 16.9. Average locations, too, are in higher demand due to the lack of property available. However, this has so far only been noticeable there in slightly increasing prices

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		546,9	547,9	547,8	547,4	547,7	546,0	548,2	546,9
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		298,0	300,0	301,8	303,4	304,8	305,9	309,7	310,7
Ø Haushaltgröße Av. size of household		1,84	1,83	1,82	1,80	1,80	1,79	1,77	1,76

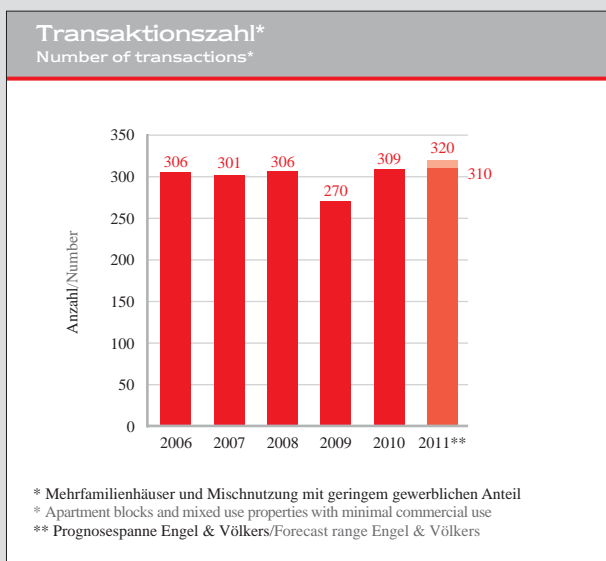
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



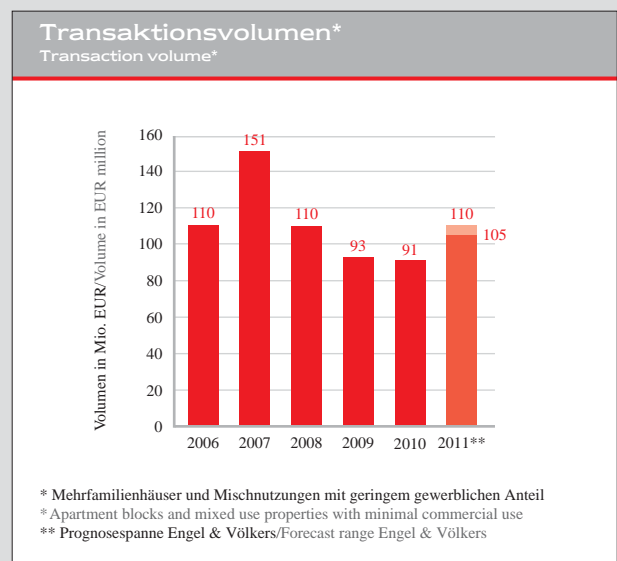
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bremen



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bremen

botsmangels stärker nachgefragt. Allerdings hat sich dies dort bislang nur in leicht anziehenden Preisen und Faktoren bemerkbar gemacht, so dass ein deutlicher Preisunterschied zu den guten Lagen besteht. Die Faktoren liegen hier zwischen 10,7 und 12,7. Einfache Lagen lassen sich schwer vermarkten und werden nur in Betracht gezogen, solange das Umfeld, die nachhaltige Vermietbarkeit und die Objektqualität stimmen. Potenzial hat die zentrumsnahe Lage von Hemelingen, eine eher einfache Lage, wo jedoch die Wohnqualität steigt und das Preis-Leistungs-Verhältnis interessant ist. Unterm Strich lassen sich reine Mehrfamilienhäuser in Bremen schneller vermarkten als Mischobjekte mit einer Gewerbeeinheit. Bei diesen Objekten ist die Fremdfinanzierung aufgrund des hohen Nachvermietungsrisikos mit vielen Auflagen und einer hohen Eigenkapitalquote verknüpft.

### **Meist Käufer aus der Region**

Die derzeitige Nachfrage wird durch potenzielle Käufer aus Bremen oder der näheren Umgebung bestimmt. Auch einige Hamburger suchen aufgrund des noch vorhandenen Preisunterschiedes nach geeigneten Objekten. Bei den Anlegern handelt es sich zum überwiegenden Teil um solvente Privatinvestoren und Erstkäufer. Doch auch kleinere Unternehmen, die schon eigene Immobilien besitzen und ihre Bestände erweitern wollen, sind am Markt aktiv. Institutionelle und ausländische Investoren stellen nur eine kleine Minderheit dar.

### **Attraktive Rahmenbedingungen**

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser in Bremen sind attraktiv. Stabile Einwohner- und leicht steigende Haushaltszahlen führen zu einer weiter anziehenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Mieten haben in den guten und mittleren Lagen angezogen und in den einfachen Lagen sind sie stabil.

### **Leichter Anstieg der Verkaufszahl**

Im laufenden Jahr wird die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser nur leicht ansteigen und sich in einer ähnlichen Größenordnung bewegen wie 2010. Wir rechnen mit einem Umsatzvolumen zwischen 110 und 115 Mio. EUR. Faktoren und Mieten haben weiteres Steigerungspotenzial.

and factors, so there is a considerable price difference compared to the good locations. Factors here are between 10.7 and 12.7. Basic locations are difficult to market and are only considered as long as the surrounding area, the long-term lettable and the quality of the property are right. Potential can be seen in the area of Hemelingen, which is near the city centre. It is a relatively poor area, although the quality of living conditions is increasing and the price-performance ratio is interesting. All things considered, pure apartment buildings in Bremen can be marketed more quickly than multi-use properties with a commercial unit. For these properties, external financing is associated with many charges and a higher equity ratio due to the high re-letting risk.

### **Generally buyers from the local region**

Current demand is being determined by potential buyers from Bremen and the surrounding area. Some people from Hamburg are also looking for suitable property due to the price difference that still exists. Investors are mainly made up of solvent private investors and first-time buyers. There are also some smaller companies active in the market that already own property and want to increase their portfolios. Institutional and foreign investors only represent a small minority.

### **Attractive basic conditions**

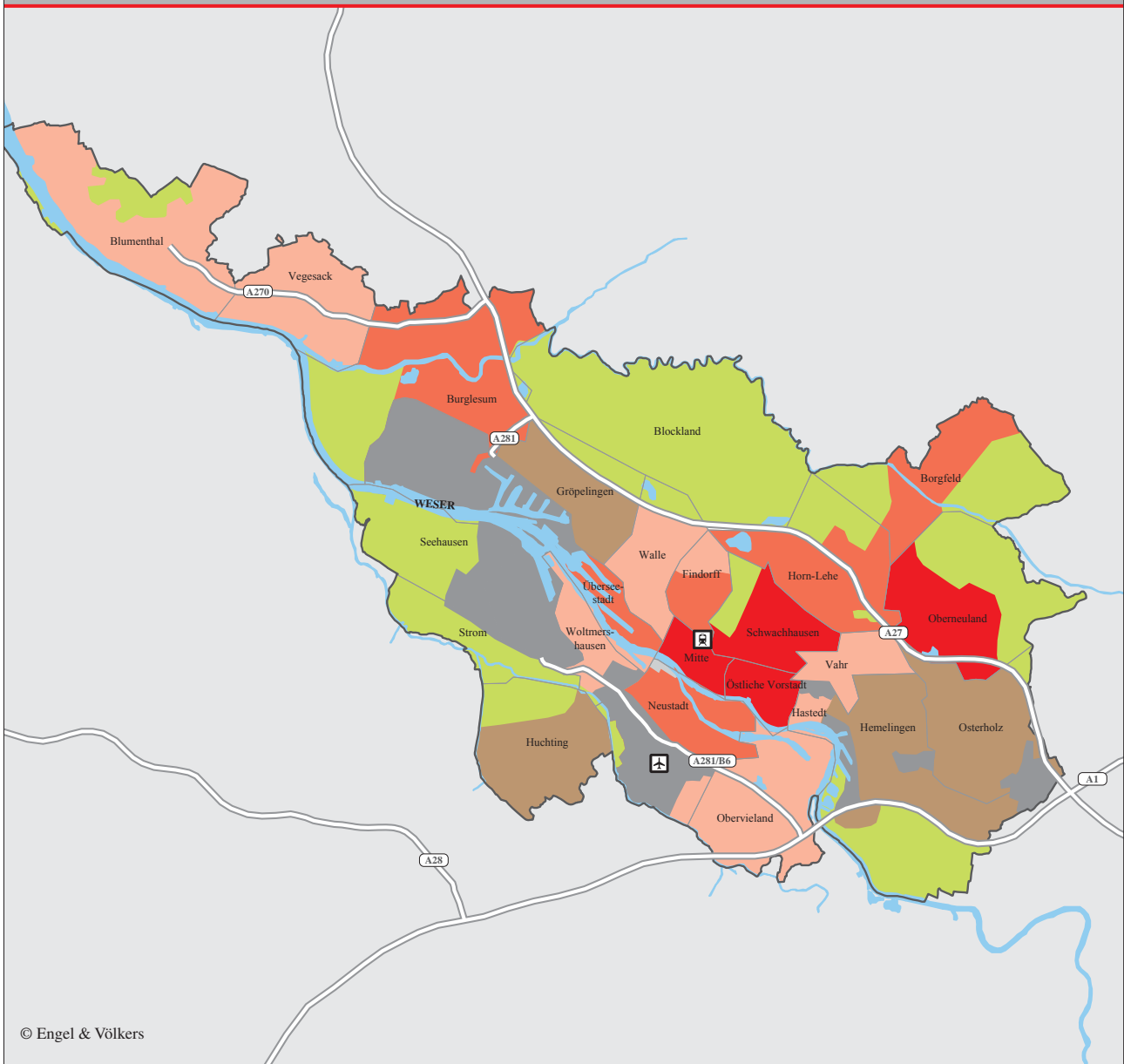
The basic conditions for investments in residential and commercial properties in Bremen are attractive. Stable resident numbers and slightly increasing household numbers are leading to further increases in demand for residential property. Rents in good and average locations have risen and are stable in basic locations.

### **Slight increase in number of sales**

In the current year, the number of residential and commercial properties sold will only increase slightly and will be of a similar scale to 2010. We anticipate a turnover volume between €110 and 115 million. Factors and rents have further potential for growth.

# Wohnlagen im Stadtgebiet Bremen

## Residential locations in Bremen



© Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**  
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**  
Green area
- Gewässer**  
Waters

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>	14,3 - 16,7	14,3 - 16,7	14,3 - 18,2	14,7 - 19,0	↗
<b>Multiplikator</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>	13,3 - 16,7	13,3 - 16,7	13,3 - 16,7	13,7 - 16,9	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span>	10,5 - 13,3	10,5 - 13,3	10,5 - 12,5	10,7 - 12,8	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>	9,5 - 10,5	9,5 - 10,5	9,1 - 10,5	9,1 - 10,5	→
<b>Whg.-Mieten in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>	7,50 - 9,50	7,50 - 9,50	7,50 - 10,00	8,50 - 11,00	↗
<b>Residential rents in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>	6,50 - 8,50	6,50 - 8,50	6,90 - 9,00	8,00 - 10,00	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span>	4,50 - 6,50	4,50 - 6,50	4,70 - 7,00	5,00 - 7,00	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>	4,00 - 5,00	4,00 - 5,00	4,40 - 6,00	4,50 - 6,00	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers

---

**Engel & Völkers Hannover Immobilien GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Schlachte 32 · 28195 Bremen**  
**Tel. +49-(0)421-98 98 49-0 · BremenCommercial@engelvoelkers.com**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**