



Marktreport 2022 · Bremen · Bremerhaven
Wohn- und Geschäftshäuser · Residential Investment



BREMEN

Bremen



566.573

Bevölkerung
+1,3 % (zu 2015)



22.541 EUR

Kaufkraft pro Kopf
94,5 (Kaufkraftindex)



1.550

Baufertigstellungen
-10,0 % (zu 2019)



1,8 %

Leerstandsquote
64,3 (Leerstandsindex)

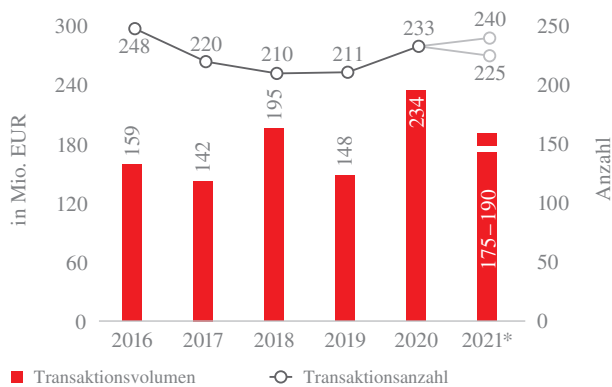


9,30 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,5 % (zu 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen

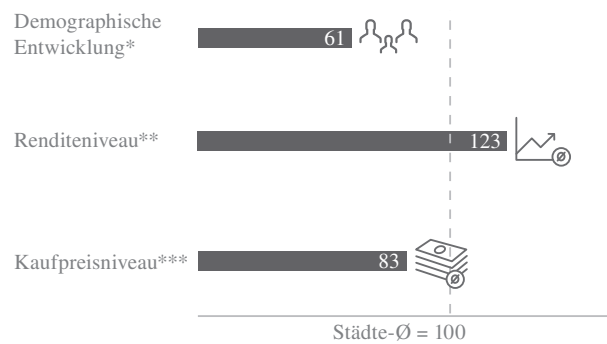


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Bremen, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Standortranking



* Bevölkerungs- u. Haushaltsdynamik ** Ø-Renditen in guter u. mittlerer Lage

*** Ø-Kaufpreise in guter u. mittlerer Lage

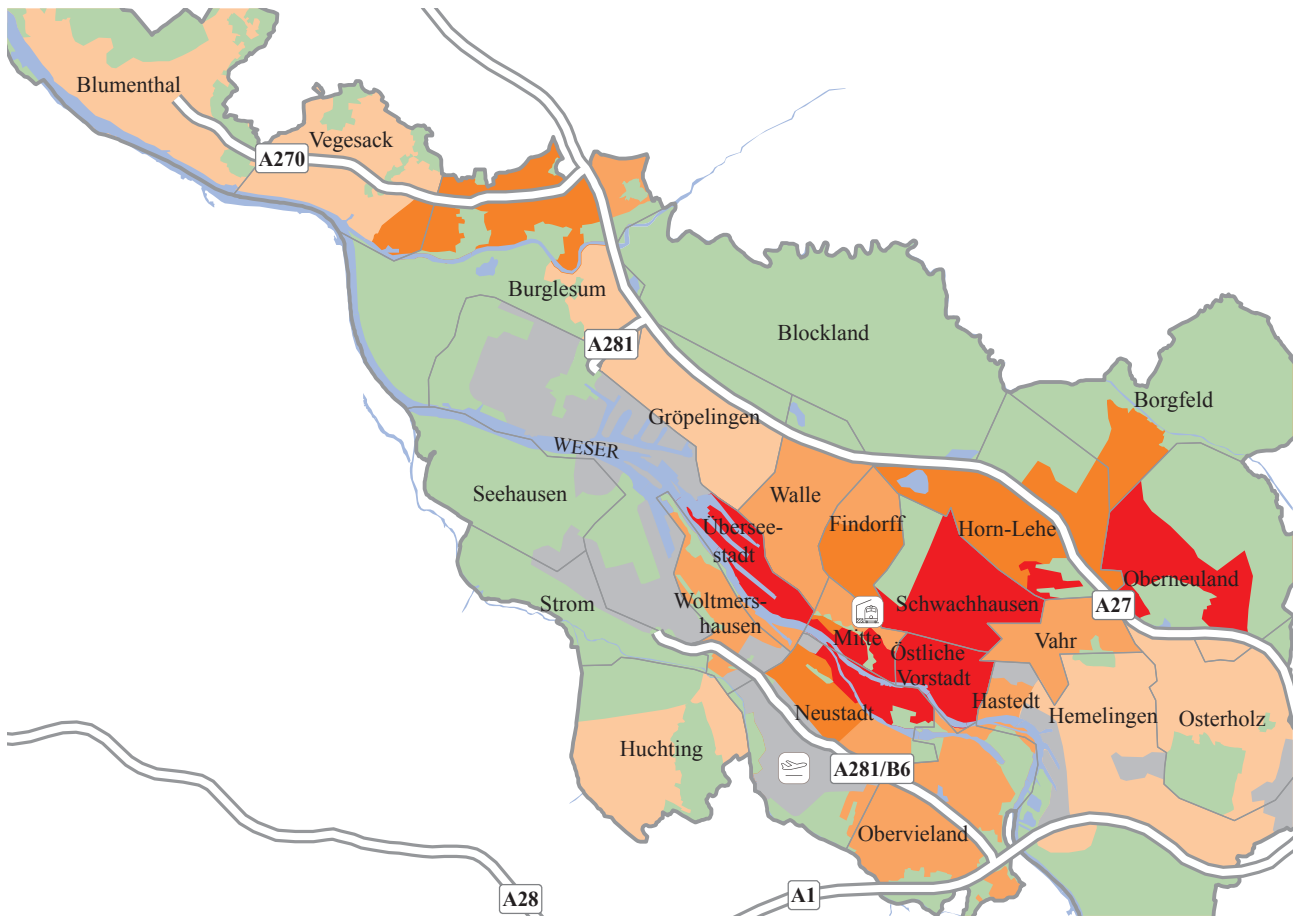
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2021

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Mitte, Östliche Vorstadt, Häfen	852	10,24 (+2,9 %)	7,50 – 13,20	13,84
Schwachhausen	668	10,09 (+3,4 %)	7,90 – 12,80	12,66
Walle, Findorff	748	10,09 (+3,5 %)	6,80 – 13,30	12,51
Neustadt	769	10,02 (+4,6 %)	7,50 – 13,20	13,83
Horn-Lehe	293	9,44 (+5,0 %)	7,40 – 12,50	11,08
Woltmershausen	140	8,85 (+3,4 %)	6,90 – 11,50	–
Hemelingen, Osterholz	550	8,66 (+4,6 %)	6,20 – 10,50	11,61
Gröpelingen	289	8,19 (+3,5 %)	6,50 – 11,00	10,17
Huchting	313	8,05 (+2,4 %)	6,60 – 10,40	9,98
Burglesum, Vegesack, Blumenthal	803	7,84 (+4,2 %)	5,70 – 10,00	10,35

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



■ Sehr gute Lage
 ■ Gute Lage
 ■ Mittlere Lage
 ■ Einfache Lage
 ■ Gewerbefläche
 ■ Gewässer
 ■ Grünfläche

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2019	2020	2021	Prognose
Faktor	■	17,0 – 25,0	17,0 – 25,0	17,0 – 28,0	→
	■	15,2 – 19,5	15,2 – 19,5	14,5 – 22,0	↗
	■	11,5 – 16,0	11,5 – 16,0	12,0 – 17,5	↗
	■	10,5 – 14,5	10,5 – 14,5	10,5 – 15,0	→
Preis in EUR/m ²	■	1.800 – 3.500	1.800 – 3.500	1.800 – 3.900	→
	■	1.400 – 2.500	1.400 – 2.500	1.400 – 2.800	↗
	■	1.100 – 1.700	1.100 – 1.700	1.100 – 2.050	↗
	■	700 – 1.400	700 – 1.400	700 – 1.600	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Auch im zweiten Jahr der Coronapandemie bleibt der Bremer Immobilienmarkt auf einem stabil hohen Niveau und verzeichnet einen immensen Nachfrageüberhang. Dieser wird zunehmend durch den Einfluss institutioneller Investoren verstärkt, die aufgrund der aufgeheizten Marktsituation in den deutschen Metropolen nach Bremen ausweichen und hier attraktive Alternativen finden. Neben den günstigen Zinsen wird auch die inflationäre Lage die Nachfrage vergrößern, sodass 2022 nicht mit sinkenden Preisen zu rechnen ist.

Valentina Worthmann, Engel & Völkers Commercial Bremen, Telefon +49-(0)421-989 84 90

✉ BremenCommercial@engelvoelkers.com

📷 [@engelvoelkersbremencommercial](https://www.instagram.com/engelvoelkersbremencommercial) 📘 [@engelvoelkers.bremencommercial](https://www.facebook.com/engelvoelkers.bremencommercial)



BREMERHAVEN

Bremen



117.689

Bevölkerung
-1,7% (zu 2015)



20.694 EUR

Kaufkraft pro Kopf
86,7 (Kaufkraftindex)



295

Baufertigstellungen
-36,8% (zu 2019)



6,6%

Leerstandsquote
235,7 (Leerstandsindex)

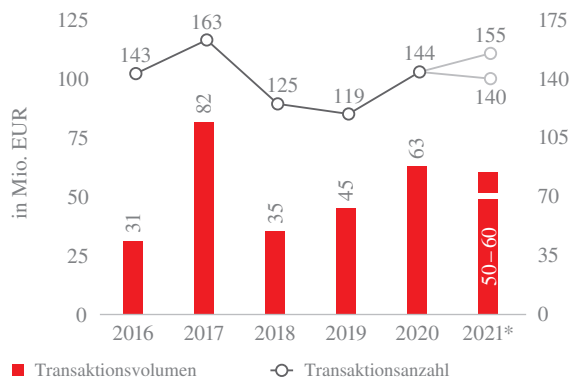


6,35 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+5,7% (zu 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen

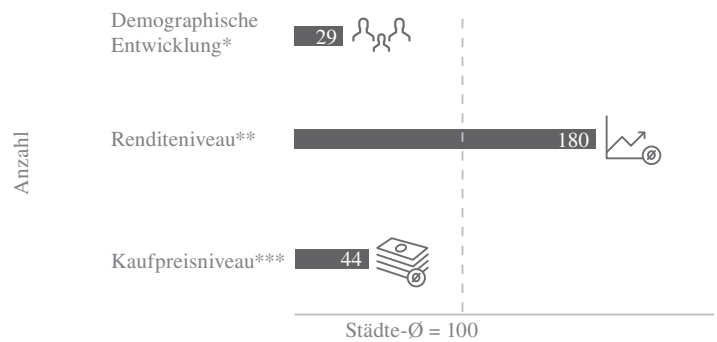


■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl

* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Bremerhaven, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Standortranking



* Bevölkerungs- u. Haushaltsdynamik ** Ø-Renditen in guter u. mittlerer Lage

*** Ø-Kaufpreise in guter u. mittlerer Lage

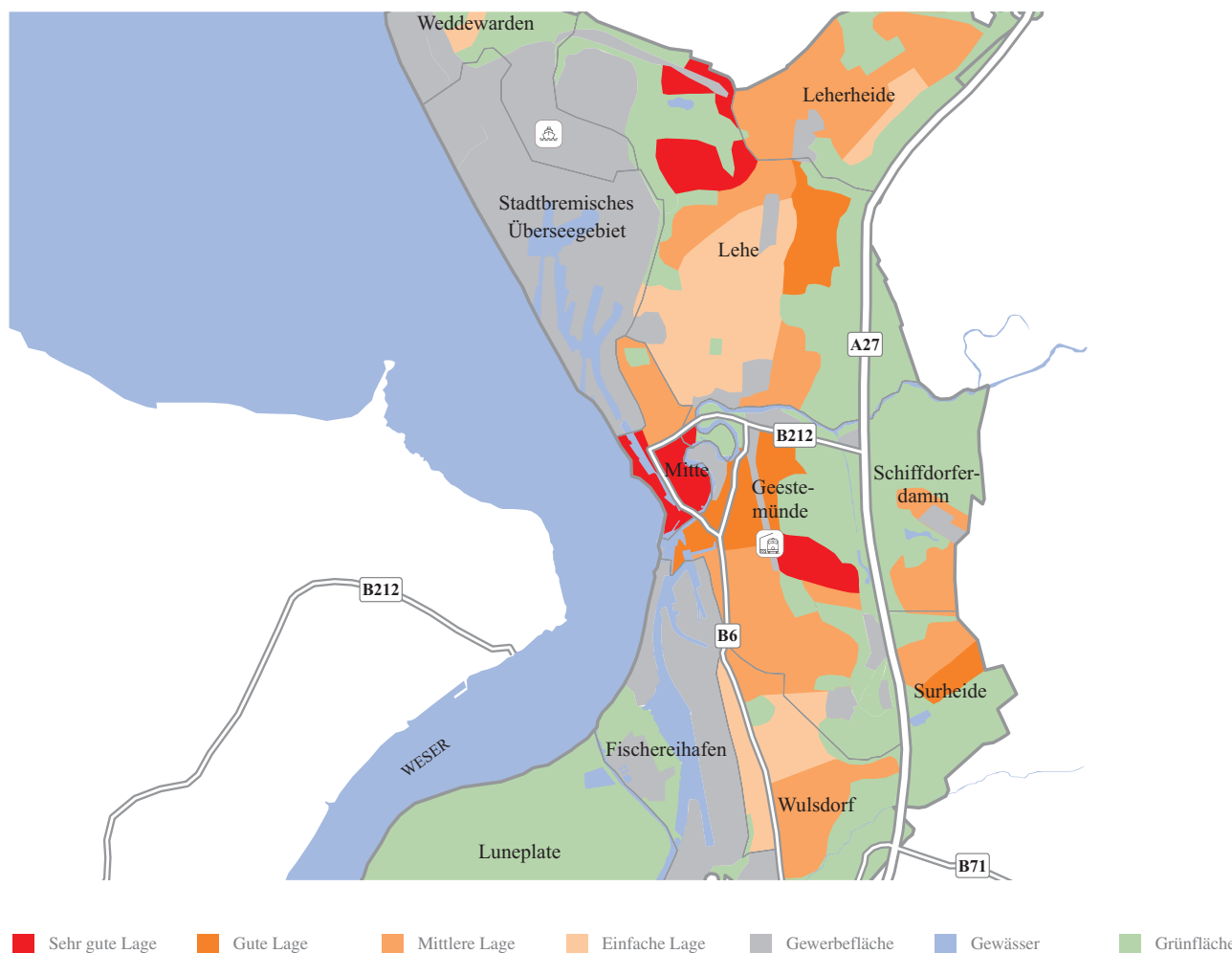
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2021

Ortsteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Dreibergen	69	6,76 (+6,0%)	5,00 – 9,60	10,81
Mitte-Süd	159	6,74 (+3,7%)	4,80 – 9,40	11,60
Schierholz, Königsheide	64	6,73 (+10,1%)	5,40 – 8,40	10,30
Mitte-Nord	151	6,42 (+3,5%)	5,00 – 8,30	–
Geestemünde-Nord, Bürgerpark	163	6,36 (+5,5%)	4,80 – 8,40	–
Klushof, Eckernfeld	169	6,34 (+9,2%)	4,60 – 8,90	8,54
Geestendorf, Geestemünde-Süd	282	6,12 (+2,0%)	4,90 – 7,00	–
Goethestraße, Twischkamp	313	6,07 (+3,5%)	4,60 – 7,30	–
Grünhöfe	93	5,47 (+3,0%)	4,80 – 6,70	–
Leherheide-West	133	5,28 (-0,4%)	4,50 – 6,00	10,84

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2019	2020	2021	Prognose
Faktor	■	9,5 – 14,0	9,0 – 14,0	10,0 – 19,0	↗
	■	8,5 – 11,5	8,5 – 12,0	9,0 – 16,0	↗
	■	7,5 – 10,0	7,5 – 10,0	8,0 – 13,0	↗
	■	5,0 – 8,5	5,0 – 8,5	7,0 – 10,0	↗
Preis in EUR/m ²	■	900 – 1.500	900 – 1.500	950 – 1.600	↗
	■	725 – 1.150	725 – 1.150	800 – 1.300	↗
	■	575 – 850	575 – 850	650 – 1.100	↗
	■	325 – 625	325 – 625	450 – 900	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Markt in Bremerhaven zeigt sich bei den Bestandsimmobilien nach wie vor sehr dynamisch. Hohe Baustoffpreise und das knappe Kontingent an verfügbaren Grundstücken beschleunigen die Investitionstätigkeiten in den Bestand. Vermehrt sind für exklusive Objekte Kaufpreiskontoren über dem 20-Fachen am Markt zu beobachten. Ein starker Anstieg der Angebotsmieten sowie moderate Investitionskosten steigern zudem das Begehren bis dato marktastinenter Investoren und Anleger.

Thomas Gottmann, Engel & Völkers Commercial Bremen, Telefon +49-(0)421-989 84 90

✉ BremerhavenCommercial@engelvoelkers.com

📌 @EngelundVoelkersBremerhaven

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2020), Kaufkraft (2021), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2020), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2021). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

Engel & Völkers Immobilien Deutschland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Am Wall 169/170 · 28195 Bremen
Tel. +49-(0)421-989 84 90 · BremenCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/bremencommercial
www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL