



**Marktreport 2022/2023 • Bremen • Bremerhaven**  
**Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**



# BREMEN

Bremen



**561.271**

Bevölkerung  
-0,7% (zu 2016)



**23.546 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
94,4 (Kaufkraftindex)



**1.604**

Baufertigstellungen  
3,5% (zu 2020)



**1,8%**

Leerstandsquote  
63,7 (Leerstandsindex)

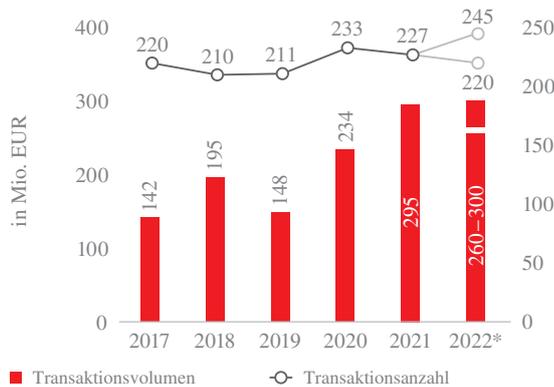


**9,59 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotsmiete  
+4,9% (zu 2021)

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

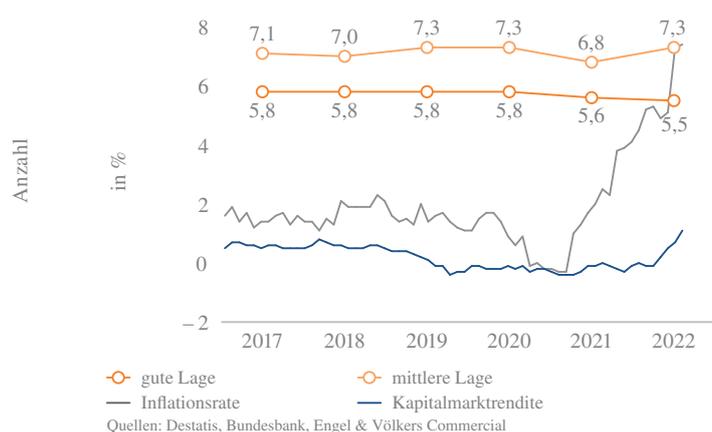
## Transaktionen



\* Prognosespanne

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

## Rendite versus Inflation



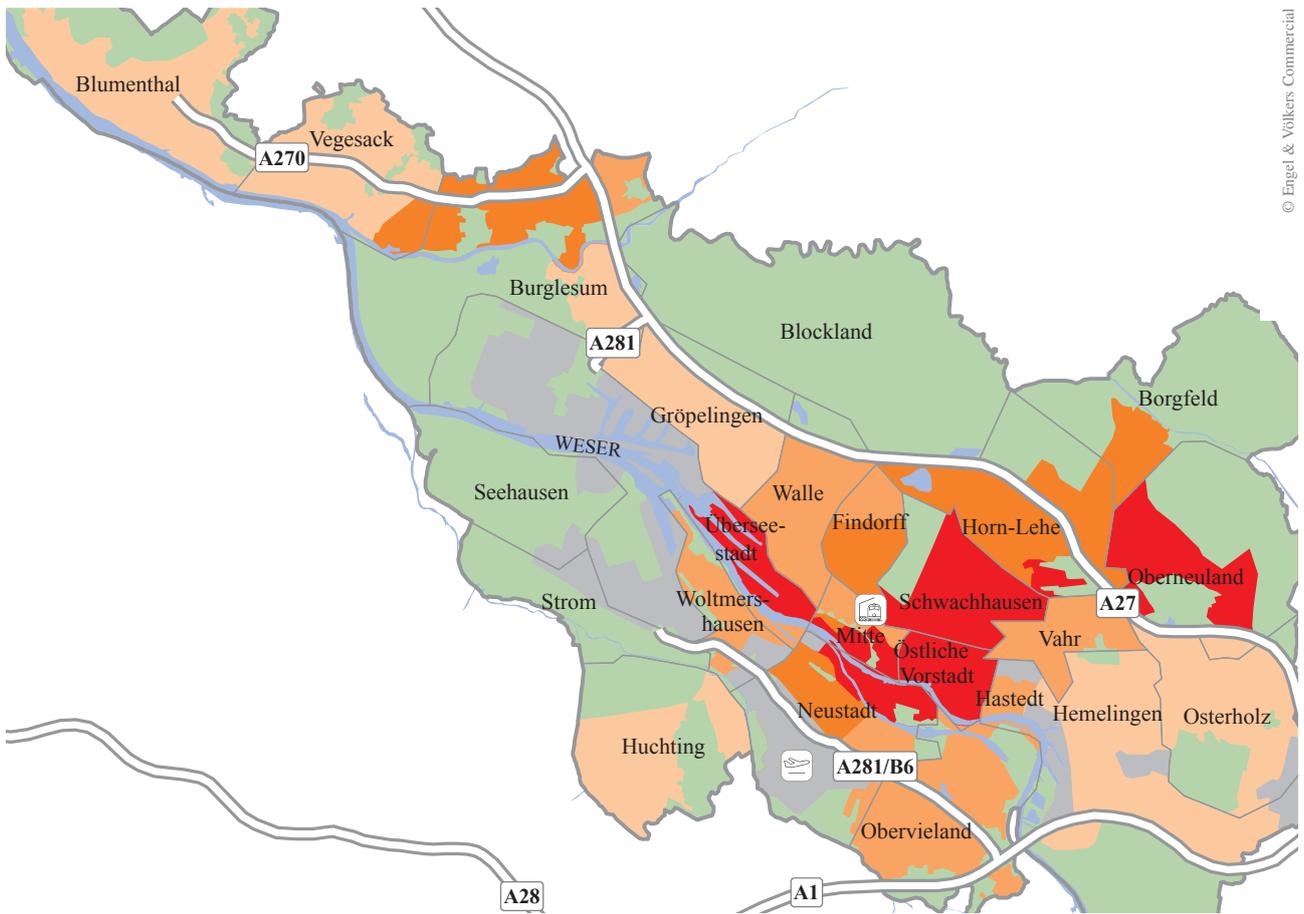
Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Mitte, Östliche Vorstadt, Häfen	663	10,48 (+2,9%)	7,40 – 13,90	13,7
Schwachhausen	613	10,52 (+5,4%)	8,20 – 13,80	12,7
Neustadt	687	10,24 (+4,6%)	7,40 – 13,50	13,22
Walle, Findorff	701	10,41 (+4,9%)	6,90 – 13,80	12,29
Horn-Lehe	252	9,68 (+6,0%)	7,50 – 12,60	11,36
Hemelingen, Osterholz	489	9,02 (+6,8%)	6,70 – 11,60	11,91
Woltmershausen	130	9,1 (+7,1%)	6,90 – 11,80	11,42
Gröpelingen	265	8,45 (+4,4%)	6,50 – 12,50	9,46
Huchting	232	8,31 (+4,4%)	6,90 – 10,70	7,07
Burglesum, Vegesack, Blumenthal	674	8,19 (+7,8%)	6,00 – 10,70	11,04

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Bremen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

## Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor	<span style="color: red;">■</span>	17,0 – 25,0	17,0 – 28,0	17,0 – 28,0	→
	<span style="color: orange;">■</span>	15,2 – 19,5	14,5 – 21,0	14,5 – 22,0	→
	<span style="color: lightorange;">■</span>	11,5 – 16,0	12,0 – 17,5	11,5 – 16,0	↘
	<span style="color: peachpuff;">■</span>	10,5 – 14,5	10,5 – 15,0	10,5 – 14,5	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: red;">■</span>	1.800 – 3.500	1.800 – 3.700	1.800 – 3.700	→
	<span style="color: orange;">■</span>	1.400 – 2.500	1.400 – 2.600	1.400 – 2.600	→
	<span style="color: lightorange;">■</span>	1.100 – 1.700	1.100 – 2.050	1.100 – 1.950	↘
	<span style="color: peachpuff;">■</span>	700 – 1.400	700 – 1.600	700 – 1.400	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



**D**er Bremer Immobilienmarkt verzeichnet trotz der aktuellen Entwicklung in puncto Inflation und Zinspolitik eine hohe Nachfrage, sodass es in den beliebten Lagen wie Oberneuland, Schwachhausen, Überseestadt, Neustadt, Horn-Lehe und Mitte keinen Rückgang der Kaufpreise gibt. In Stadtteilen wie Woltmershausen, Vahr und Walle ist allerdings ein minimaler Rückgang auf das Jahresniveau von 2020 zu verzeichnen. Trotz dessen bietet Bremen im Vergleich zu den A-Städten lukrative Investitionsmöglichkeiten für Investierende aus aller Welt.

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

✉ [BremenCommercial@engelvoelkers.com](mailto:BremenCommercial@engelvoelkers.com)

📷 [@engelvoelkersbremencommercial](https://www.instagram.com/engelvoelkersbremencommercial)



# BREMERHAVEN

Bremen



**117.537**

Bevölkerung  
-1,2% (zu 2016)



**21.619 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
86,7 (Kaufkraftindex)



**99**

Baufertigstellungen  
-66,4% (zu 2020)



**6,6%**

Leerstandsquote  
234 (Leerstandsindex)



**6,47 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotsmiete  
+4,7% (zu 2021)

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

## Rendite versus Inflation



○ gute Lage

○ mittlere Lage

— Inflationsrate

— Kapitalmarktrendite

Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

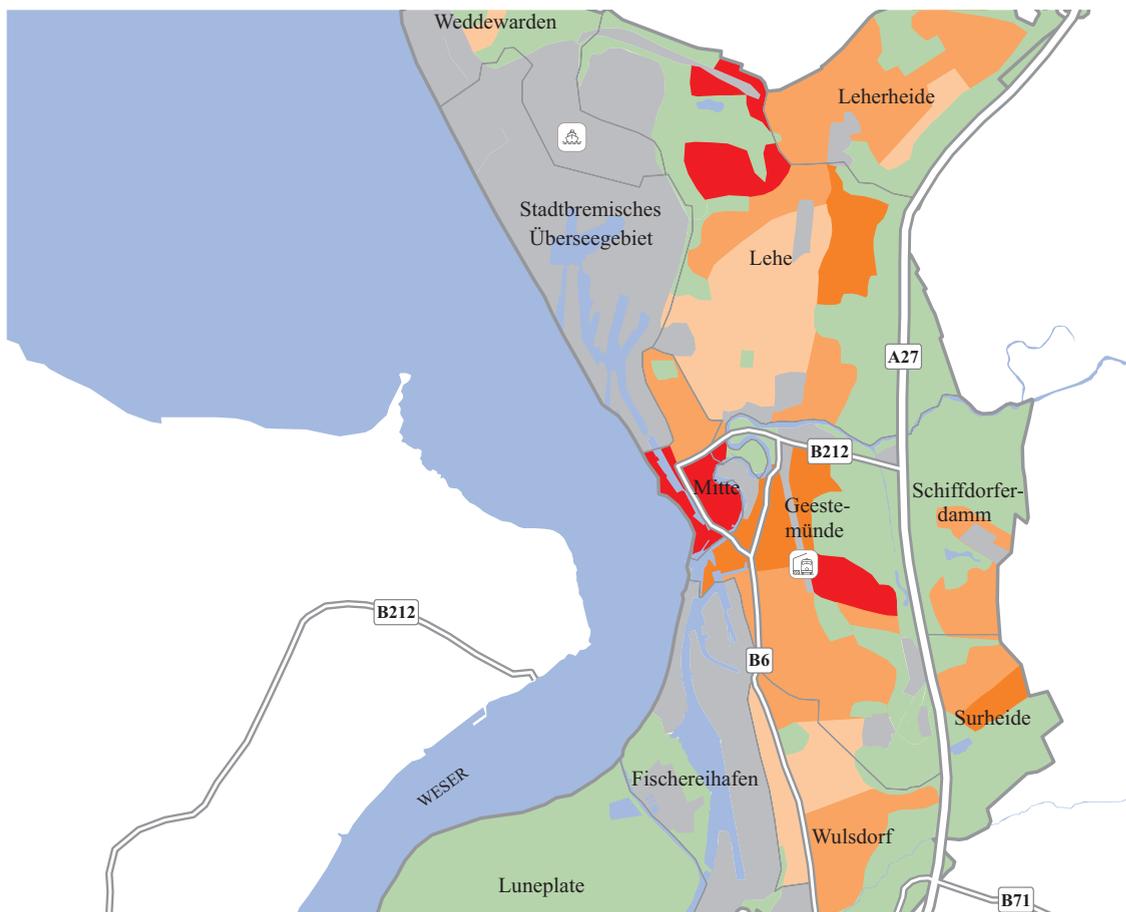
## Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022

Ortsteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Mitte-Süd	133	7,03 (+8,7%)	5,80 – 10,00	11,47
Schierholz, Königsheide	49	6,54 (-1,9%)	5,40 – 7,70	10,84
Dreibergen	76	7,35 (+12,7%)	4,70 – 11,00	11,55
Geestemünde-Nord, Bürgerpark	116	6,43 (+2,4%)	4,80 – 8,00	–
Mitte-Nord	124	6,52 (+4,7%)	4,90 – 8,60	–
Geestendorf, Geestemünde-Süd	213	6,34 (+5,3%)	5,00 – 6,30	–
Klushof, Eckernfeld	121	6,23 (+2,3%)	4,50 – 8,00	–
Goethestraße, Twischkamp	227	6,3 (+6,7%)	4,60 – 8,20	8,49
Grünhöfe	92	5,53 (+0,2%)	4,80 – 6,50	–
Leherheide-West	110	5,38 (+2,1%)	4,90 – 6,00	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– kein bzw. zu geringes Neubauangebot

## Bremerhaven - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

### Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2020	2021	2022	Prognose
Faktor	■	9,0 – 14,0	10,0 – 19,0	10,0 – 19,0	→
	■	8,5 – 12,0	9,0 – 16,0	9,0 – 16,0	→
	■	7,5 – 10,0	8,0 – 13,0	8,0 – 13,0	→
	■	5,0 – 8,5	7,0 – 10,0	7,0 – 10,0	→
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	■	900 – 1.500	950 – 1.600	950 – 1.600	→
	■	725 – 1.150	800 – 1.300	800 – 1.300	→
	■	575 – 850	650 – 1.100	650 – 1.100	→
	■	325 – 625	450 – 900	450 – 900	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Immobilienmarkt in Bremerhaven erweist sich in den derzeit schwierigen Zeiten als stabil. Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten ist die Zahl der Interessenten dennoch leicht rückgängig. Insbesondere bei solchen, welche die Objekte durch die Mietrenditen finanzieren. Mittel- bis langfristig schätzen wir den Immobilienmarkt in Bremerhaven jedoch als außerordentlich positiv ein. So sorgen auch hohe Investitionszusagen in die Energietechnik (Offshore-Windenergie, Wasserstofftechnologie etc.) für einen starken Zuzug.

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

✉ [BremenCommercial@engelvoelkers.com](mailto:BremenCommercial@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: Juli 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2021), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2022). 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](http://www.engelvoelkers.com/bremencommercial)  
[www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus](http://www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**