



**Marktreport 2020/2021 · Bremen · Bremerhaven**  
**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# BREMEN



**566.972**

Bevölkerung  
+2,6 % (zu 2014)



**22.838 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
94,2 (Kaufkraftindex)



**1.723**

Baufertigstellungen  
-4,8 % (zu 2018)



**1,7 %**

Leerstandsquote  
61,6 (Leerstandsindex)

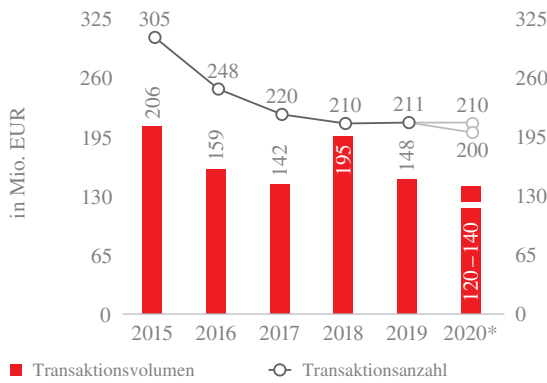


**8,94 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotsmiete  
+1,5 % (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

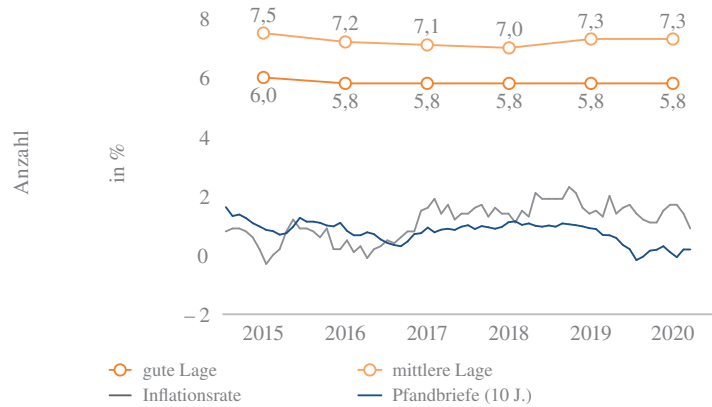
## Transaktionen



\* Prognosespanne

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

## Rendite versus Inflation



Quelle: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

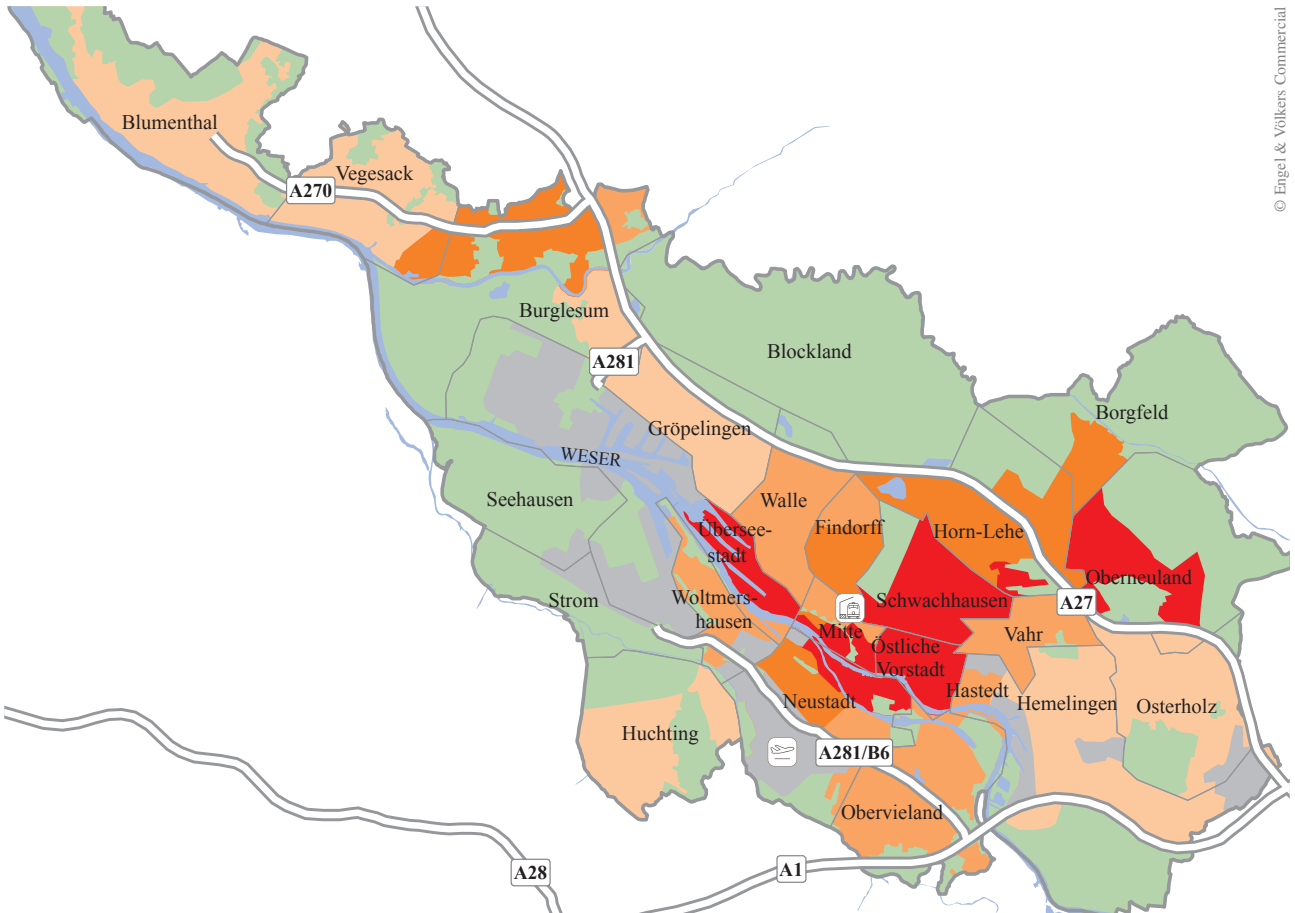
## Angebotsmieten 2020\*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Mitte, Östliche Vorstadt, Häfen	770	9,78 ( 0,0%)	6,90 – 13,30	12,16
Schwachhausen	737	9,64 (+0,3%)	7,50 – 12,20	12,94
Walle, Findorff	858	9,50 (+4,2%)	6,60 – 12,60	11,58
Neustadt	740	9,41 (+2,3%)	6,50 – 12,10	11,83
Horn-Lehe	360	8,81 (+0,2%)	6,90 – 11,30	10,65
Woltmershausen	153	8,32 (+3,5%)	6,00 – 11,10	–
Hemelingen, Osterholz	557	8,16 (+2,7%)	6,20 – 11,00	9,91
Gröpelingen	285	7,81 (+4,3%)	5,80 – 11,10	9,96
Huchting	232	7,70 (+1,3%)	6,30 – 10,20	9,20
Burglesum, Vegesack, Blumenthal	867	7,31 (+2,3%)	5,50 – 9,80	8,45

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf das 1. Halbjahr

## Bremen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2018	2019	2020	Prognose
Faktor	■	18,0 – 23,0	17,0 – 25,0	17,0 – 25,0	→
	■	15,2 – 19,5	15,2 – 19,5	15,2 – 19,5	↗
	■	12,5 – 16,0	11,5 – 16,0	11,5 – 16,0	↗
	■	11,5 – 14,5	10,5 – 14,5	10,5 – 14,5	→
Preis EUR/m <sup>2</sup>	■	2.200 – 3.400	1.800 – 3.500	1.800 – 3.500	→
	■	1.400 – 2.500	1.400 – 2.500	1.400 – 2.500	↗
	■	1.000 – 1.600	1.100 – 1.700	1.100 – 1.700	↗
	■	900 – 1.300	700 – 1.400	700 – 1.400	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



***D**ie Pandemie hat viele Branchen hart getroffen. Eine der wenigen Ausnahmen ist die Immobilienbranche, in der die Nachfrage weiterhin hoch und die Preise stabil sind. In der Krise hat sich erneut das klassische Zinshaus als sichere Anlageform gegenüber anderen Alternativen gezeigt. In einfachen und mittleren Lagen verzeichnen wir einen leichten Anstieg der Immobilienpreise. Gefragte Lagen sind Woltmershausen, Hastedt und Walle, wo der Ankauf zu moderaten Preisen ein attraktives Investment darstellen kann.*

Sven-Markus Buck, Engel & Völkers Commercial Bremen

# BREMERHAVEN



**117.746**

Bevölkerung  
+ 1,8 % (zu 2014)



**20.960 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
86,4 (Kaufkraftindex)



**467**

Baufertigstellungen  
+ 66,2 % (zu 2018)



**6,4%**

Leerstandsquote  
226,8 (Leerstandsindex)

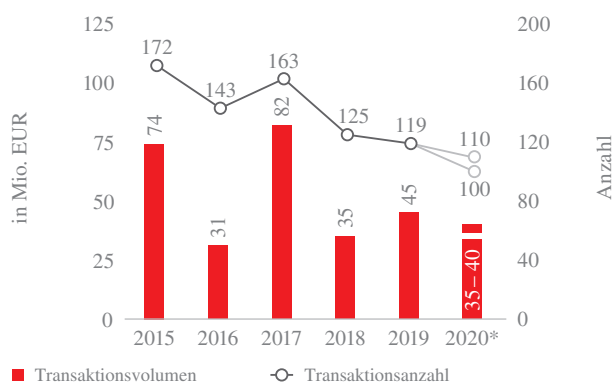


**6,02 EUR/m²**

Ø-Angebotsmiete  
+ 1,7 % (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

## Transaktionen



■ Transaktionsvolumen

○ Transaktionsanzahl

\* Prognosespanne

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

## Rendite versus Inflation



○ gute Lage

○ mittlere Lage

— Inflationsrate

— Pfandbriefe (10 J.)

Quelle: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

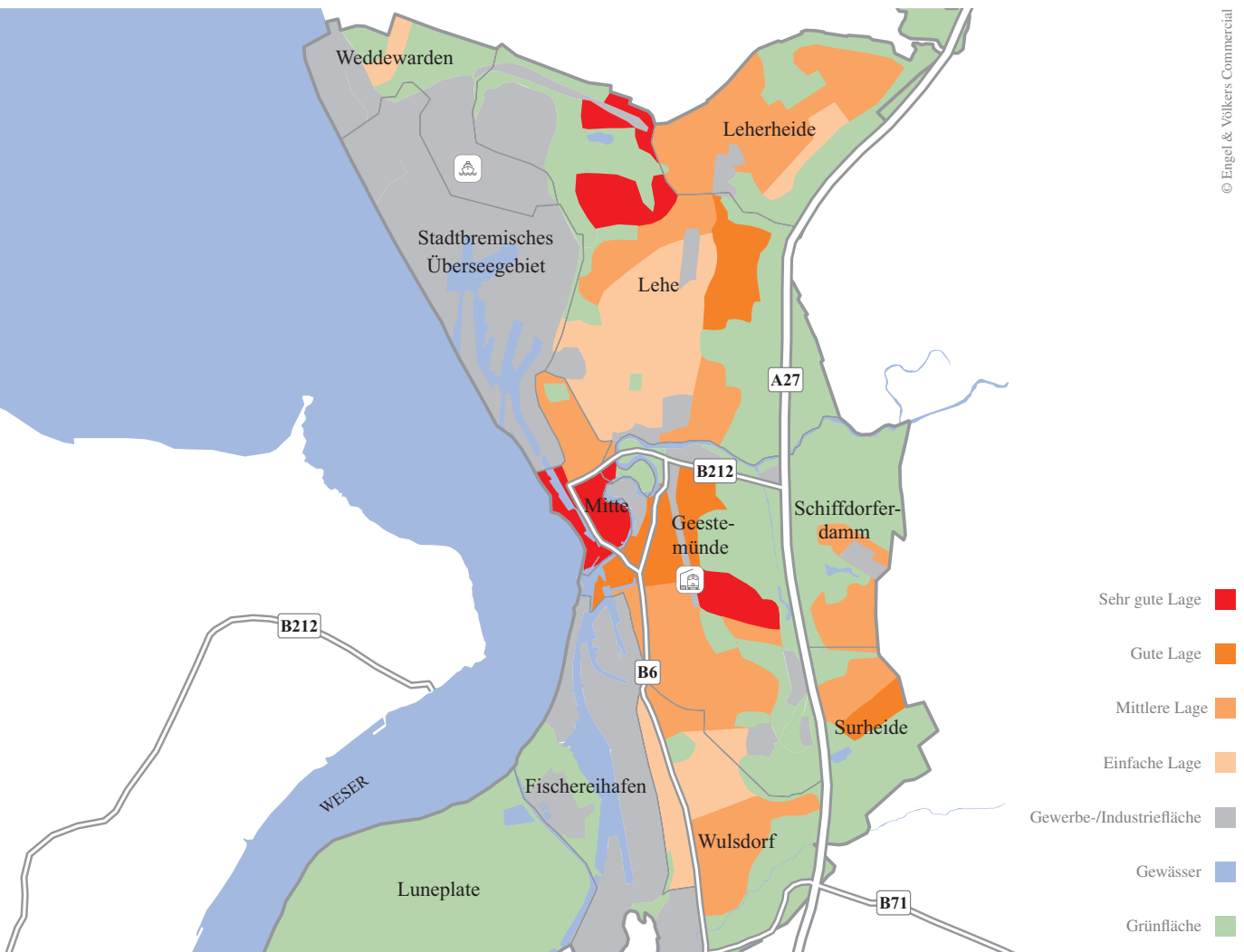
## Angebotsmieten 2020\*

Ortsteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Mitte-Süd	115	6,61 (+4,4%)	5,00 – 9,30	11,13
Schierholz, Königsheide	51	6,35 (+2,1%)	4,50 – 8,30	8,85
Dreibergen	39	6,21 (+3,0%)	4,90 – 8,80	9,55
Mitte-Nord	159	5,88 (+3,3%)	4,30 – 8,10	–
Geestemünde-Nord, Bürgerpark	184	5,83 (+2,2%)	4,00 – 8,80	7,30
Geestendorf, Geestemünde-Süd	283	5,76 (+2,7%)	4,50 – 8,50	7,71
Goethestraße, Twischkamp	287	5,65 (+3,3%)	4,30 – 7,60	–
Klushof, Eckernfeld	139	5,56 (+1,9%)	4,10 – 7,50	–
Grünhöfe	88	5,22 (+3,6%)	4,70 – 5,80	8,09
Leherheide-West	142	5,01 (+1,2%)	4,20 – 5,80	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf das 1. Halbjahr

## Bremerhaven - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2018	2019	2020	Prognose
Faktor	Sehr gute Lage	9,5 – 13,0	9,5 – 14,0	9,0 – 14,0	→
	Gute Lage	8,5 – 11,0	8,5 – 11,5	8,5 – 12,0	↗
	Mittlere Lage	7,5 – 10,0	7,5 – 10,0	7,5 – 10,0	→
	Einfache Lage	5,0 – 8,5	5,0 – 8,5	5,0 – 8,5	→
Preis EUR/m <sup>2</sup>	Sehr gute Lage	800 – 1.300	900 – 1.500	900 – 1.500	→
	Gute Lage	700 – 1.100	725 – 1.150	725 – 1.150	→
	Mittlere Lage	550 – 800	575 – 850	575 – 850	→
	Einfache Lage	300 – 600	325 – 625	325 – 625	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



**A**ufgrund der günstigen Quadratmeterpreise im Ankauf ist Bremerhaven weiterhin ein interessanter Anlagemarkt für Investoren. Trotz der seit Beginn des Jahres herrschenden Pandemie sind die Preise im Vergleich zu anderen deutschen Städten im unteren Preissegment stabil. Die Stadtteile Geestemünde und Mitte konnten sogar einen leichten Preisanstieg verzeichnen. Der Stadtteil Wulsdorf wird durch die Quartiersentwicklung mit 230 neuen Wohnungen auf einem ehemaligen Industriegrundstück noch weiter aufgewertet.

Thomas Gottmann, Engel & Völkers Commercial Bremen

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: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: 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/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**