

MEDIENMITTEILUNG

Hamburg, 14. September 2023

Wohnungsmarkt Bremen: Hohe Nachfrage bei dynamischen Mieten und aktuell sinkenden Kaufpreisen

- Aktuelle Daten und Analysen zum Wohnungsmarkt Bremen von Wüest Partner
- Wirtschaftlicher Aufschwung beschert Investoren lukrative Renditechancen
- Spitzenmieten von bis zu 14,31 EUR/m²
- Überseestadt mit hoher Anziehungskraft für Unternehmen und überdurchschnittlichen Miet- und Kaufpreisen

Positive Rahmendaten am Wohnungsmarkt Bremen machen den Einstieg für lokale und externe Investoren derzeit attraktiv. Die Stadt an der Weser ist geprägt von einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung, einer steigenden Kaufkraft sowie einer hohen Lebensqualität und guter Infrastruktur. Die Mieten steigen kräftig, wobei die Kaufpreise zuletzt deutlich nachgaben, nachdem sie zuvor viele Jahre gestiegen waren. Dabei weisen die einzelnen Stadtteile jedoch höchst unterschiedliche Entwicklungen auf, wie aus der aktuellen Studie „Norddeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2023“ von Wüest Partner hervorgeht.

Investoren profitieren von gefallenem Kaufpreisen und dynamischen Mieten

Die Angebotskaufpreise (Median) für Wohnungen stiegen in den vergangenen zehn Jahren zum Teil stärker als in anderen Städten Norddeutschlands. Mit einem Anstieg von 119,5 Prozent ließ Bremen Städte wie Kiel (+104,9 Prozent) und Wilhelmshaven (+112,4 Prozent) hinter sich. Doch die Zeiten stark steigender Preise sind vorbei. Im Verlauf des vergangenen Halbjahrs drehte sich die Entwicklung der Angebotskaufpreise (Median) ins Minus und die Preise sind in dem Zeitraum um 3 Prozent gesunken. In den einzelnen Stadtteilen ergaben sich indes höchst unterschiedliche Entwicklungen: Besonders in gefragten Lagen wurden im ersten Halbjahr 2023 Spitzen-Angebotskaufpreise (90-Prozent-Quantil) von 4.740 EUR/m² für Eigentumswohnungen erreicht, während der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter bei 3.109 EUR/m² lag.

Der Bremer Mietmarkt präsentiert sich unverändert dynamisch: Obwohl das Statistische Bundesamt für die Hansestadt bis zum Jahr 2040 eine stagnierende bis leicht rückläufige Einwohnerzahl von rund 685.000 prognostiziert, herrscht Wohnungsknappheit, nicht zuletzt aufgrund der rückläufigen Neubautätigkeit. Dies wiederum erhöht den Druck auf die Medianmiete. Diese lag in der ersten Hälfte dieses Jahres 5,6 Prozent über der Medianmiete von 2022. Mit aktuell 11,00 EUR/m² (1. HJ 2023) fällt die Medianmiete in Bremen im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten jedoch sehr moderat aus.

Diese Entwicklungen machen Bremen sowohl für Mieter als auch für Investoren zu einem attraktiven Wohnimmobilienmarkt. Mit einer durchschnittlichen Bruttoanfangsrendite von 5,4 Prozent ergeben sich für etwas risikobereitere Investoren lukrative Renditechancen.

Großes Kaufkraftgefälle zwischen Oberneuland und Neustadt

Ein Blick auf die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt in Bremen zeigt, in welchen Stadtteilen die wirtschaftliche Prosperität Bremens besonders ausgeprägt ist. Mit einer Kaufkraft pro Haushalt von 72.755 EUR weist Oberneuland den höchsten Wert auf, gefolgt von den Stadtteilen Horn-Lehe, Arsten und Habenhausen mit mehr als 60.000 EUR. Diese Stadtteile verzeichneten von 2013 bis 2023 eine durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufkraft pro Haushalt von mehr als drei Prozent. In Osterholz, den Häfen, Gröpelingen und in der Neustadt hingegen ist die Kaufkraft pro Haushalt mit rund 35.000 EUR am niedrigsten und nicht einmal halb so hoch wie in Oberneuland. Diese Stadtteile verzeichneten im Betrachtungszeitraum mit rund einem Prozent nahezu keinen Kaufkraftzuwachs. Insgesamt lässt sich also eine Manifestierung der wirtschaftlichen Prosperität in den einzelnen Stadtteilen Bremens feststellen.

Die Bremer Überseestadt: Wirtschaftsmagnet mit hochpreisigen Miet- und Eigentumswohnungen

Die Bremer Überseestadt gilt als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Der Stadtteil in unmittelbarer Nähe zur Altstadt bietet ideale Voraussetzungen für ein großes Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartier, das junge Familien ebenso anzieht wie Singles, Senioren, Studierende und Berufstätige. Dabei wird mit hochpreisigen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und bezahlbarem Wohnraum eine soziale Durchmischung angestrebt, die gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für die Bewohner bietet. So ist es nicht verwunderlich, dass das Quartier auch eine hohe Anziehungskraft auf Unternehmen und Start-ups ausübt.

Die Überseestadt bildet zusammen mit den Ortsteilen Utbremen und Westend das Postleitzahlengebiet 28217. Die Angebotsmieten (Median) in diesem Postleitzahlengebiet lagen im Jahr 2014 mit 8,47 EUR/m² deutlich über dem Bremer Durchschnitt von damals 7,17 EUR/m². Dieser Abstand hat sich – abgesehen von einer leichten Annäherung in den Jahren 2020 und 2021 - in den vergangenen Jahren kontinuierlich vergrößert, wobei die Mieten im Postleitzahlengebiet konstant über der Bremer Medianmiete lagen. Dieser Trend setzte sich bis zum zweiten Quartal 2023 fort, in dem die Medianmiete im Postleitzahlengebiet bei 12,34 EUR/m² lag, während Wüest Partner sie in der gesamten Stadt Bremen auf 10,42 EUR/m² beziffert. In der Gesamtschau zeigt sich, dass die Mietpreise im Postleitzahlengebiet im Vergleich zum Durchschnitt aller Bremer Stadtteile überdurchschnittlich stark angestiegen sind. Dies dürfte auf die höhere Nachfrage insbesondere in der Überseestadt zurückzuführen sein.

Die Mieten im Postleitzahlengebiet bewegten sich im 1. Halbjahr 2023 in einer Spanne von 9,00 EUR/m² (10-Prozent-Quantil) bis 15,00 EUR/m² (90-Prozent-Quantil). Die Neubaumieten lagen überwiegend im oberen Bereich dieser Spanne.

Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im betrachteten Postleitzahlengebiet sind von 2014 bis zum 1. Halbjahr 2023 um 114 Prozent gestiegen und liegen aktuell bei 2.770 EUR/m². Seit 2016 koppelten sich die Angebotspreise in diesen Lagen von den durchschnittlichen Kaufpreisen der Stadt Bremen zunächst ab und entwickelten sich deutlich positiver, ehe sich die Preise bis 2020 wieder auf ein ähnliches Niveau annäherten und seither eine vergleichbare Entwicklung nehmen. Derzeit geben die Preise mit Blick auf die allgemeine Marktlage in ganz Bremen leicht nach.

Quartiersentwicklung mit Wohnungen für 12.000 Menschen

Während die Hansestadt Bremen in der Überseestadt ursprünglich den Schwerpunkt auf gewerbliche Nutzungen legen wollte, wurden im Laufe der Quartiersentwicklung zunehmend Wohnflächen integriert, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Dabei wurden vermehrt Wohnungen mit Blick auf die Weser geplant und teilweise bereits realisiert. Zwischen den älteren Wohnquartieren wie dem angrenzenden Stadtteil Walle und der Überseestadt entstanden Dienstleistungs-, Büro- und Gewerbeimmobilien.

Anfang 2016 waren in der Überseestadt 1.161 Wohneinheiten fertiggestellt, Ende 2022 waren es schon 2.619. 25 Wohnungsbauprojekte wurden bereits realisiert, weitere fünf befinden sich in der Planung bzw. Umsetzung. Damit will die Wirtschaftsförderung Bremen bis zum Jahr 2030 Wohnraum für 12.000 Einwohner schaffen. Die Überseestadt zählte zum 31.12.2022 ca. 4.500 Einwohner bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 1,7 Personen. Legt man diese durchschnittliche Haushaltsgröße zugrunde, müssten nach den Planungen der Wirtschaftsförderung noch ca. 4.400 Wohneinheiten gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Diese Zahl verdeutlicht die Herausforderungen, vor denen die Überseestadt bei der Wohnraumversorgung steht. Sie zeigt aber auch die Chancen für die zukünftige Entwicklung und die Schaffung eines lebendigen und vielfältigen Stadtteils.

Die vollständigen Ergebnisse der Analyse des Bremer Wohnungsmarkts finden Sie hier: https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/norddeutsche-wohnungsmaerkte-daten-perspektiven-2023/?utm_source=studie&utm_medium=Website&utm_campaign=2308_DE-DE_Norddeutschland

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 28 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder [@WuestPartner](https://www.instagram.com/WuestPartner) auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de
