

// MARKTREPORT ZINSHAUS

Zinshaus

BREMEN // GESAMTJAHR 2025

ROBERT C.
SPIES

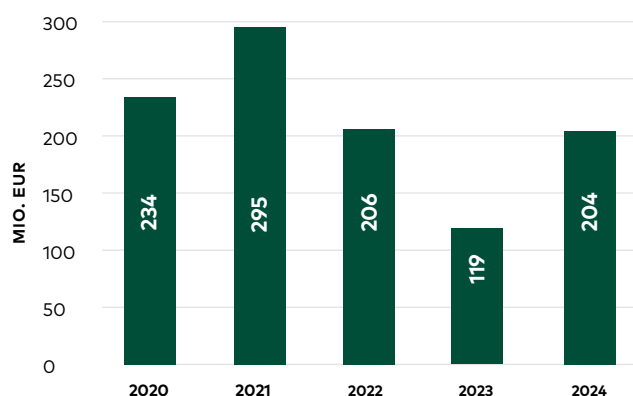
Stabilität mit positiven Perspektiven

Bremen wächst und bleibt ein attraktiver Investmentstandort

Die Hansestadt Bremen verzeichnete im Jahr 2024 einen leichten Bevölkerungszuwachs von 0,3 Prozent auf rund 586.271 Einwohner. Damit setzt sich der kontinuierliche Trend einer stabilen Stadtentwicklung fort. Die wirtschaftliche Basis der Stadt gilt als solide, der Arbeitsmarkt zeigt sich robust, und die hohe Lebensqualität macht Bremen weiterhin zu einem gefragten Wohn- und Investitionsstandort.

Für Investoren und Marktakteure aus der Immobilienbranche bietet dies ein verlässliches und planbares Umfeld: Der Bremer Markt zeichnet sich durch Überschaubarkeit, Transparenz und Stabilität aus. In Verbindung mit moderaten Preisen, stabilen Renditen und einer konstanten Nachfrage bietet Bremen attraktive Rahmenbedingungen für Investoren, Bestandshalter und Projektentwickler gleichermaßen. Besonders die solide regionale Nachfrage sorgt für eine hohe Markttiefe und eine positive Grundstimmung – die sich auch in den aktuellen Transaktionszahlen widerspiegelt.

TRANSAKTIONEN – VOLUMEN



FAST FACTS

Bevölkerung 2024	586.271	+0,3% Vj.
Wohnungsleerstand 2025	2,2%	-0,1% – Punkte Vj.
Wohnungsfertigstellungen 2024	1.354	-3,8% Vj.
Durchschnittliche Miete 2025	10,50 €/m²	+ 2,9 % Vj.

Rückkehr zur Stabilität und zunehmender Marktdynamik

Nach einem von Zurückhaltung geprägten Jahr 2023 hat der Markt für Zinshäuser 2024 deutlich an Dynamik gewonnen. Mit 216 Verkäufen und einem Umsatzvolumen von rund 204 Millionen Euro erreichte Bremen nahezu wieder das Vor-Krisen-Niveau von 2022 (mit 209 Verkäufen und einem Umsatzvolumen von 206 Millionen Euro). Diese Entwicklung zeigt, dass sich der Markt erfolgreich an das veränderte Zinsumfeld angepasst hat. Viele Marktakteure haben sich inzwischen auf das neue Zinsniveau eingestellt, wodurch 2025 ein stabiles und lebhaftes Marktgeschehen zu beobachten ist.

Finanzierungsbedingungen entspannen sich spürbar

Während die deutlich gestiegenen Eigenkapitalanforderungen in den Jahren 2022 und 2023 zahlreiche Transaktionen verhinderten, zeigen sich die Banken aktuell wieder extensiver. Bei passenden Objekten sind mittlerweile Finanzierungen bis zu 100 Prozent möglich. Diese Entwicklung trägt zusätzlich zur Belebung des Marktes bei und stärkt insbesondere die Aktivität regionaler Investoren.

Käuferstruktur: Regional geprägt mit überregionalem Interesse

Der Bremer Zinshausmarkt wird weiterhin stark von regionalen und lokalen Privatinvestoren dominiert. Auch kleine Family Offices sind aktiv und investieren in Objekte mit etwa 20 bis 30 Wohneinheiten oder einem Volumen von bis zu 10 Millionen Euro. Gleichzeitig wächst das Interesse überregionaler Anleger, die Bremen aufgrund des vergleichsweise moderaten Preisniveaus und der attraktiven Renditen als lohnenswerten Investmentstandort wahrnehmen.

Kaufpreisentwicklung: Leichte Steigerungen in guten Lagen

In guten und sehr guten Lagen sind wieder leichte Preissteigerungen zu beobachten. Hier bewegen sich die Multiplikatoren zwischen dem 19- und 22,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete. In mittleren Lagen liegen die Faktoren zwischen 15 und 17. Besonders in gefragten Stadtteilen wie Schwachhausen, Findorff oder der Neustadt ist das Angebot limitiert. Einige Käufer weichen daher auf mittlere Lagen aus, sofern die Objektqualität überzeugt. In einfachen Lagen finden renditeorientierte Privatinvestoren weiterhin interessante Gelegenheiten. Jüngere Bestände – etwa aus dem Baujahr 2023 und jünger – werden häufig mit einem hohen Eigenkapitalanteil und Faktoren bis zum 23-Fachen gehandelt.

Käufermarkt: Angebot gestiegen

Das Angebot an Zinshäusern ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen, wodurch aktuell ein Käufermarkt vorherrscht. Eigentümer, die sich von ihren Objekten trennen, tun dies meist aufgrund von Abschreibungen, abgelaufenen Haltefristen, energetischen Anforderungen oder Portfolioumstellungen.

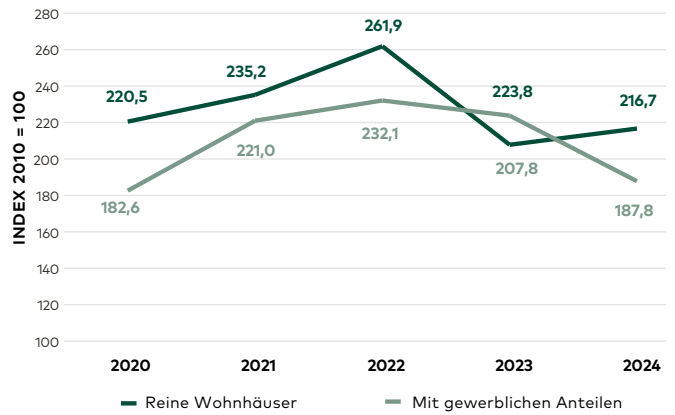
Während reine Wohnobjekte in der Regel schnell vermarktet werden, gestalten sich Verkäufe von gemischt genutzten Immobilien mit hohem Gewerbeanteil schwieriger – sowohl in der Finanzierung als auch hinsichtlich der Vermarktungsdauer. Zudem ist eine zunehmende Nachfrage nach Value-Add-Objekten zu verzeichnen, da Investoren hier Wertsteigerungspotenziale identifizieren.

Anziehendes Mietniveau

Die durchschnittliche Miete in Bremen liegt 2025 bei 10,50 Euro pro Quadratmeter, die Spitzenmiete erreicht 14,50 Euro pro Quadratmeter. Beide Werte sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

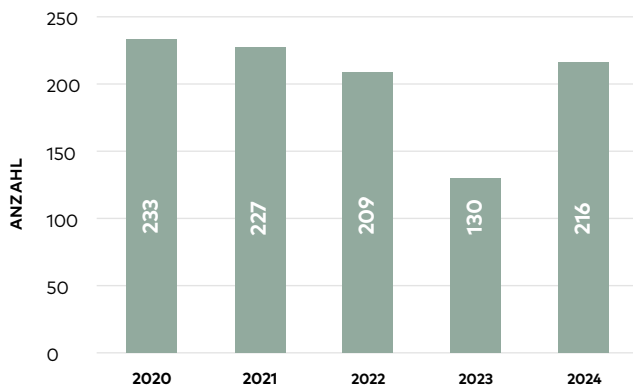
Mit 1.354 Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2024 – rund 3,8 Prozent weniger als im Vorjahr – bleibt die Bautätigkeit auf moderatem Niveau, was mittelfristig weiteren Mietsteigerungen Vorschub leisten dürfte.

PREISENTWICKLUNG – ZINSHÄUSER

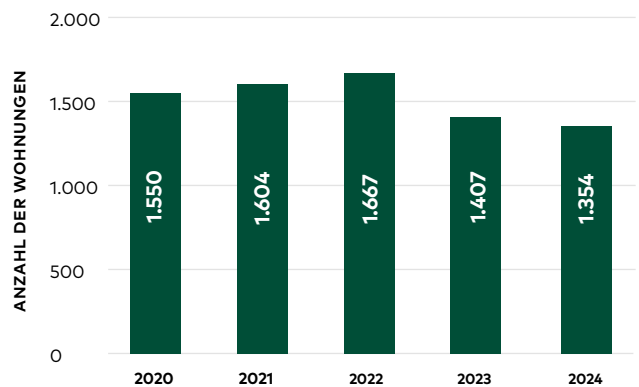


*Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

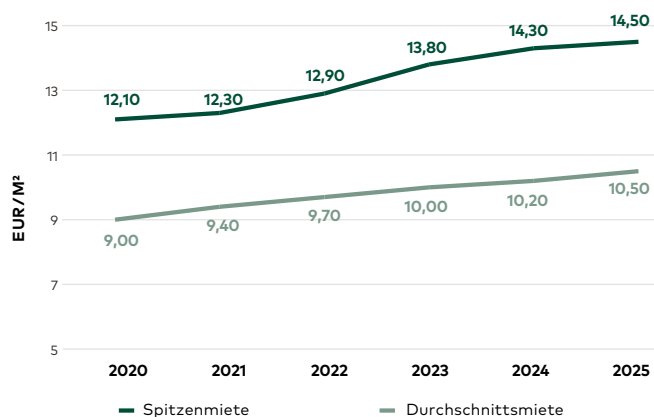
ANZAHL DER TRANSAKTIONEN (ZINSHÄUSER)



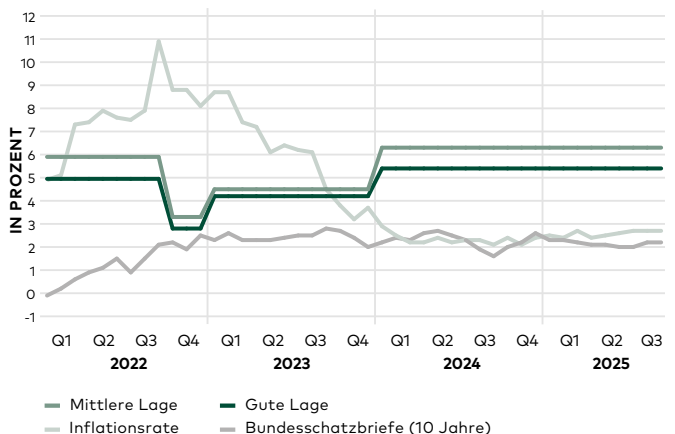
WOHNUNGNEUBAU – FERTIGSTELLUNGN



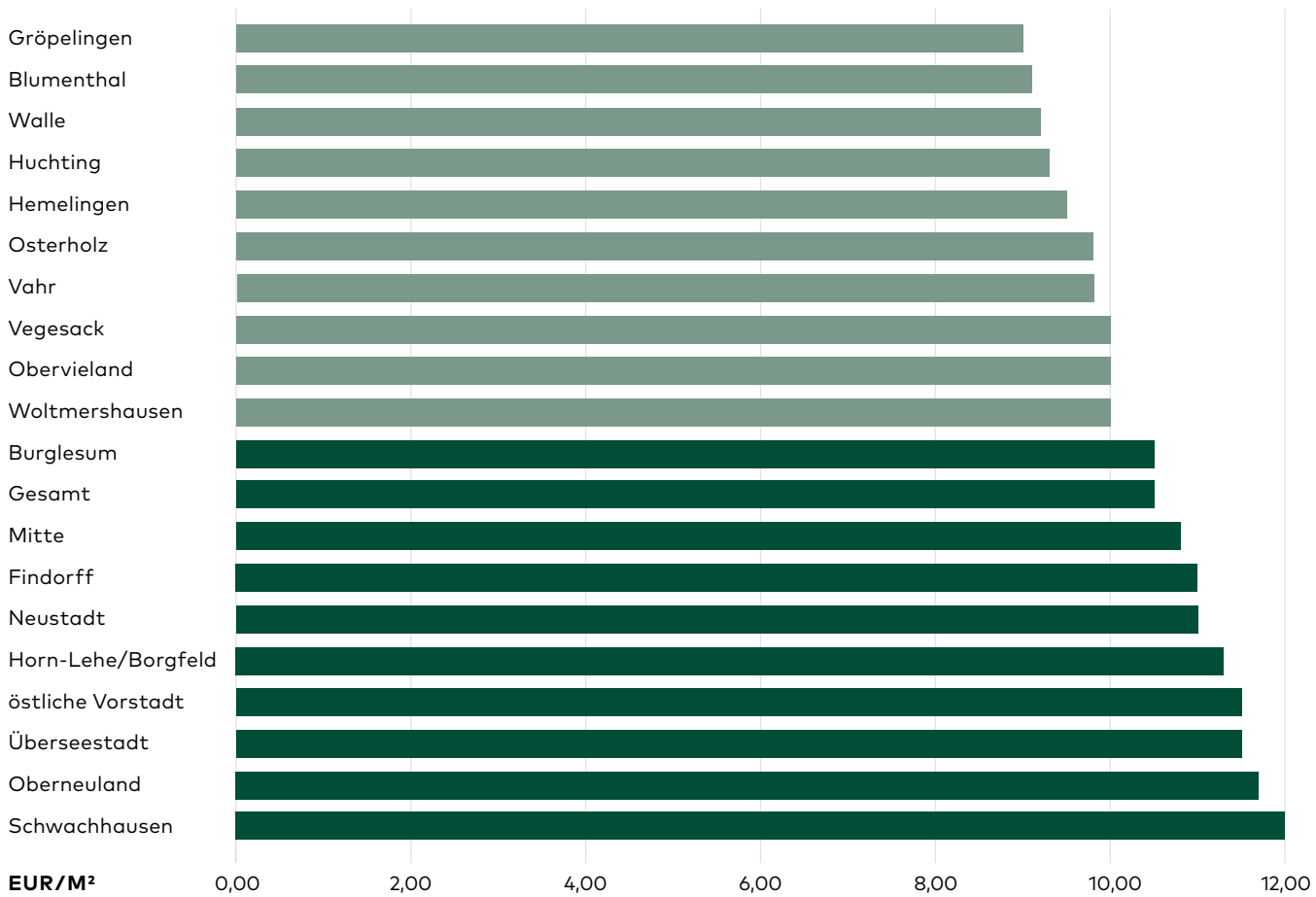
MIETPREISENTWICKLUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES MIETSPIEGELS



RENDITEVERGLEICH ZINSHÄUSER VERSUS FESTGELDANLAGE (BONDS)



BESTANDSMIETE NACH STADTTEILEN 2025 UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES MIETSPIEGELS



Ausblick

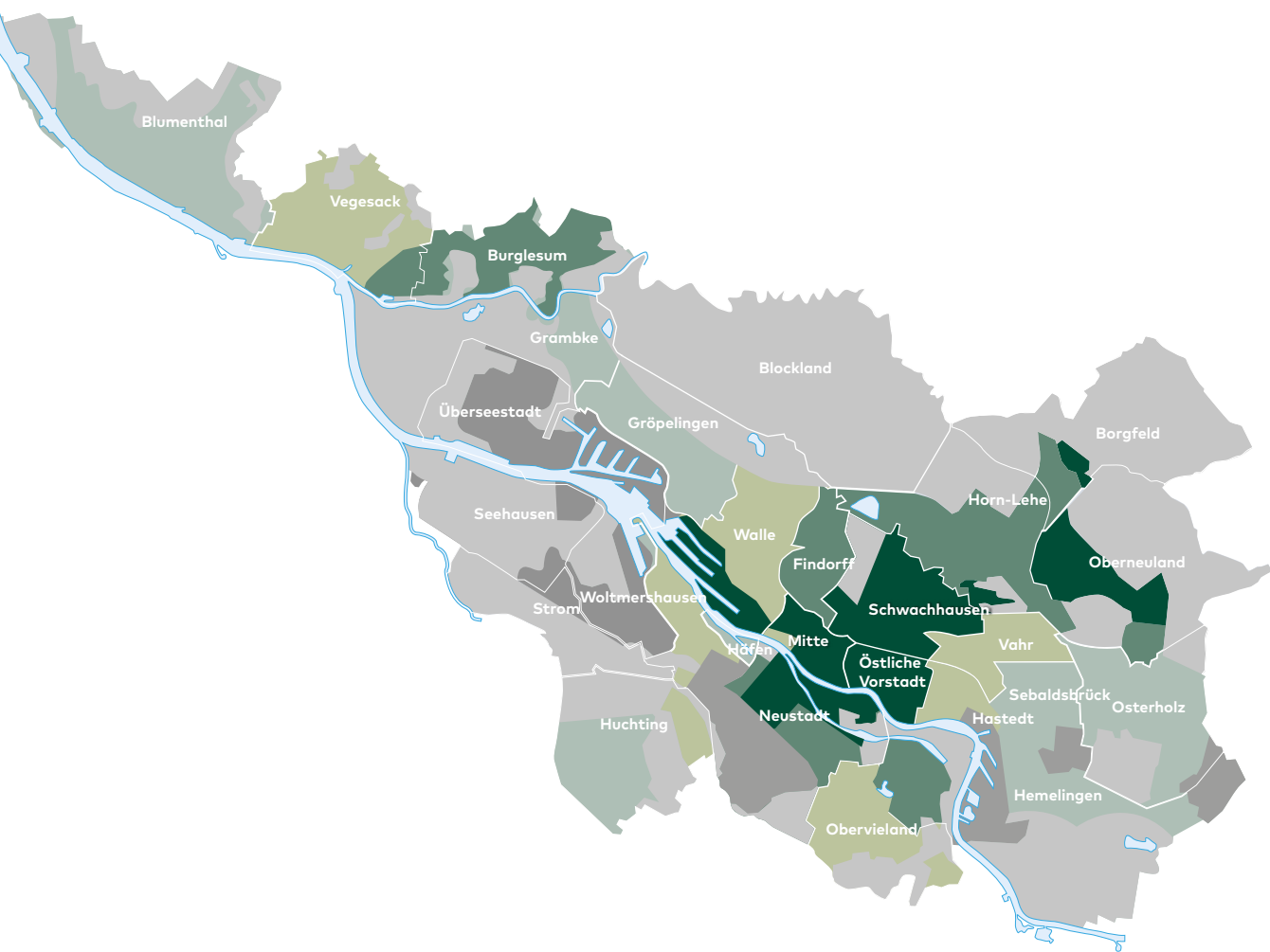
Positive Perspektiven für 2026

Die Zinssätze zeigen sich derzeit stabil, was die Investitionsbedingungen weiter verbessert. In guten und sehr guten Lagen dürften die Kaufpreise tendenziell leicht anziehen, insgesamt aber auf stabilem Niveau bleiben. Dank des attraktiven Chance–Risiko–Verhältnisses im Vergleich zu anderen Großstädten und der positiven demografischen sowie wirtschaftlichen Entwicklung bleibt Bremen ein nachhaltig interessanter Standort für Anlageimmobilien. Die Nachfrage dürfte auch im Jahr 2026 rege bleiben – insbesondere, da die Mieten weiter moderat steigen und Investoren auf stabile Renditen setzen können.

AUSBLICK 2026



ZINSHAUSLAGEN IN BREMEN



FAKTOR (MIN. – MAX.)	2021	2022	2023	2024	2025	Tendenz
<div></div> Sehr gute Lage	21,0 – 26,5	20,0 – 24,5	19,5 – 22,0	19,0 – 22,0	19,0 – 22,5	→
<div></div> Gute Lage	18,5 – 22,5	18,0 – 21,0	17,5 – 20,0	17,0 – 20,0	17,0 – 20,0	→
<div></div> Mittlere Lage	16,0 – 18,5	15,5 – 17,5	15,5 – 18,0	15,0 – 17,0	15,0 – 17,0	→
<div></div> Einfache Lage	15,0 – 17,5	14,0 – 16,0	14,0 – 16,0	14,0 – 16,0	14,0 – 16,5	→

PREIS € / m² (Ø – WERTE)	2021	2022	2023	2024	2025	Tendenz
<div></div> Sehr gute Lage	2.850 – 4.000	2.750 – 3.900	2.850 – 4.000	2.750 – 3.900	2.750 – 3.900	→
<div></div> Gute Lage	1.900 – 3.000	1.800 – 2.750	1.900 – 3.000	1.800 – 2.750	1.800 – 2.750	→
<div></div> Mittlere Lage	1.500 – 2.000	1.400 – 1.900	1.500 – 2.000	1.400 – 1.900	1.400 – 1.900	→
<div></div> Einfache Lage	1.400 – 1.800	1.250 – 1.700	1.400 – 1.800	1.250 – 1.700	1.250 – 1.700	→



Kontakt.



Jon-Hendrik Harms
LEITUNG ZINSHÄUSER



Benedikt Liedtke
VERKAUF ZINSHÄUSER



Greta Niessner
LEITUNG UNTERNEHMENS-
KOMMUNIKATION



Maite Brackmann
RESEARCH ANALYST

Robert C. Spies
Immobilien GmbH & Co. KG Bremen

Domshof 21
28195 Bremen

T +49 (0) 421 173 93-0
E info@robertcspies.de

Konsul-Smidt-Straße 8L
28217 Bremen

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

Hinweis: Stand der Daten: 30.09.2025

Die in den Grafiken und Texten dargestellten Minimal- und Maximalwerte bei Kaufpreisen und Ertragsfaktoren liegen innerhalb der 10 %- bis 90 %-Perzentile. Das bedeutet, der Minimumwert wird durch den Grenzwert zum untersten Perzentil (10 %-Perzentil), der Maximalwert durch den Grenzwert zum obersten Perzentil (90 %-Perzentil) gebildet. Bei der Datenrecherche und Erstellung dieser Publikation gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgten jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Kopien und Veröffentlichen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.

Quellen:

Robert C. Spies KG; Gutachterausschuss für Grundstückswert Bremen – Grundstücksmarktberichte Bremen; Statistisches Landesamt Bremen; Bundesbank.