

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Bremen

# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



## STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Bremen



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,  
CSO



# DIE STADT BREMEN

Bremen, die pulsierende Hansestadt an der Weser, vereint maritimen Charme mit urbanem Flair und bietet ihren rund 577.000 Einwohnern eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die Stadt besticht durch ihre reiche Geschichte, kulturelle Vielfalt und dynamische Wirtschaft, die von einem starken Mittelstand und innovativen Unternehmen geprägt ist. Als bedeutender Logistik- und Produktionsstandort zieht Bremen sowohl Fachkräfte als auch Investoren an.

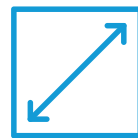
## Bremen auf einen Blick



Einwohner: 577.026  
Bevölkerungsdichte:  
1.773 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
20,3



Fläche: 325,47 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
42,6 %



Anteil Eigenheime:  
46,7 %

Mit einer Fläche von 325,47 km<sup>2</sup> zählt Bremen zu den flächenmäßig größten Städten Deutschlands. Die Bevölkerungsdichte ist moderat, was ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Besonders attraktiv für Eigennutzer ist die hohe Lebensqualität, die durch ein vielfältiges Freizeitangebot und grüne Oasen wie den Bürgerpark unterstrichen wird.

Investoren profitieren von stabilen Rahmenbedingungen: Der Kaufpreisfaktor liegt bei 20,3 und bietet solide Renditechancen von etwa 4,9 %. Die Marktattraktivität Bremens zeigt sich auch in der stetigen Nachfrage nach Immobilien, wobei Mehrparteienhäuser dominieren. Mit einer Wohnungseigentumsquote von 42,6 % bleibt Raum für Investitionen in Mietobjekte.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



# BREMEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

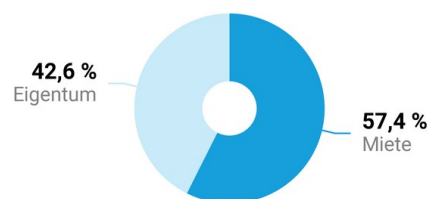
Bremen präsentiert sich als dynamischer Immobilienmarkt, geprägt durch ein überwiegendes Mietverhältnis mit einer Eigentumsquote von 42,6 %. Diese Struktur bietet Investoren attraktive Möglichkeiten, da die Nachfrage nach Miet-objekten stabil bleibt. Mehrparteienhäuser dominieren den Markt mit einem Anteil von 53,3 %, was die Stadt besonders für Kapitalanleger interessant macht. Die stetige Nachfrage nach Wohnraum und das urbane Wachstumspotenzial eröffnen Investitionschancen in sowohl Miet- als auch Kaufimmobilien.

Für Investoren empfiehlt es sich, in Mietwohnungen zu investieren, um von der stabilen Nachfrage zu profitieren und langfristig solide Renditen zu erzielen. Bremens Mischung aus Tradition und Innovation schafft somit ein gefestigtes Fundament für zukünftige Investitionen.

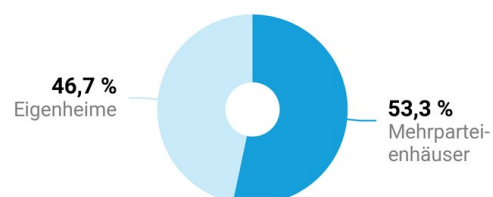
## Kreisfreie Stadt Bremen

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-1,9 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# BREMEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

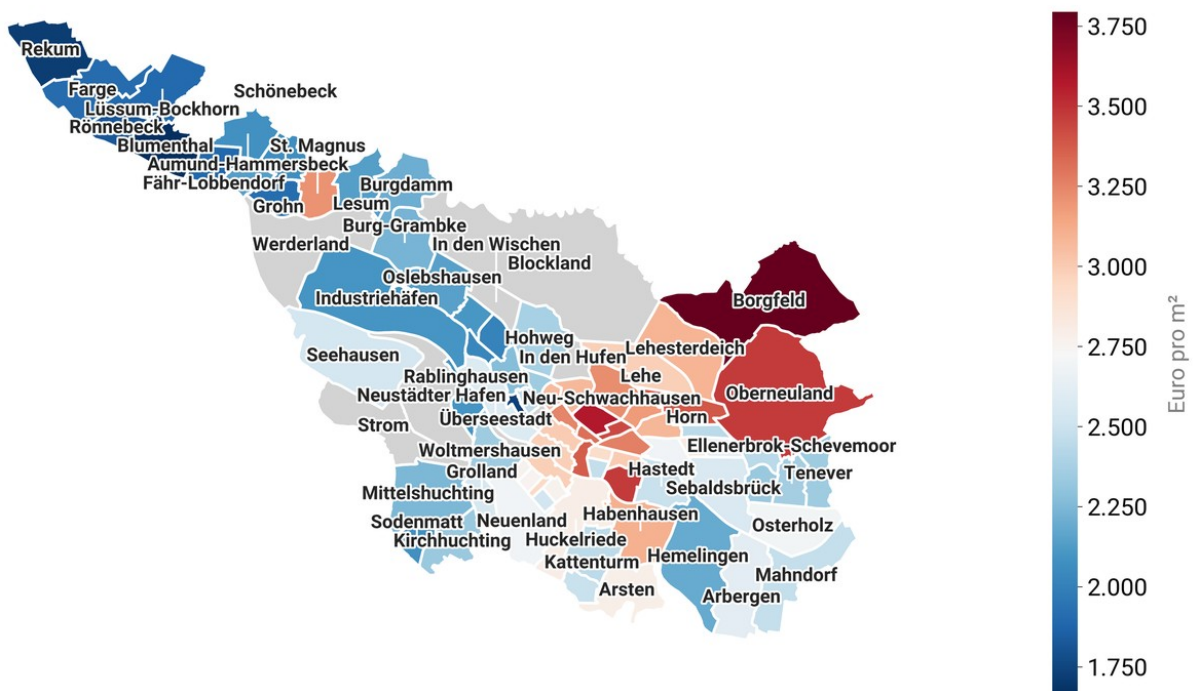
In Bremen bleibt die Lage der Haupttreiber der Preisbildung, während Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung gewinnt. Innerhalb der Stadt variieren die Preise erheblich: In Horn etwa sind Quadratmeterpreise besonders hoch, während sie in Farge moderater ausfallen. Insgesamt zeigt sich ein stabiler Markt mit einem aktuellen Durchschnittspreis von 2.614 € pro m<sup>2</sup>.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt  
Bremen

2.614 €  
+2,2 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# BREMEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

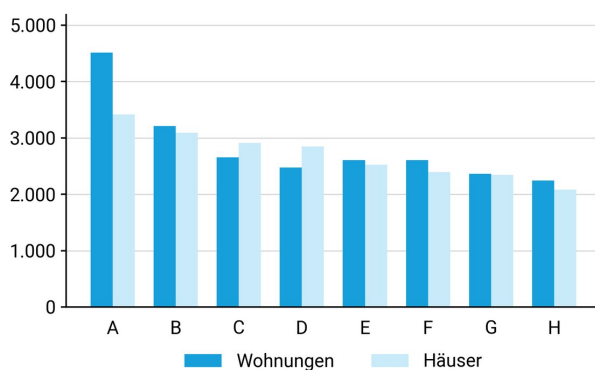
## Einfamilienhäuser

Energieeffizienz spielt eine bedeutende Rolle bei Einfamilienhäusern in Bremen. Häuser der Klasse A erzielen bis zu 3.418 € pro m<sup>2</sup>, während weniger effiziente Häuser der Klasse H bei etwa 2.082 € liegen. Investitionen in energetische Sanierungen bieten Potenzial zur Wertsteigerung und treffen auf eine wachsende Nachfrage. Diese Trends unterstreichen das Marktpotenzial für energieeffiziente Immobilien in Bremen.

## Wohnungen

Energieeffizienz ist ein wesentlicher Faktor auf Bremens Wohnungsmarkt. Wohnungen der Klasse A erzielen Spitzenpreise bis 4.511 € pro m<sup>2</sup>, was ihr Potenzial zur Wertsteigerung unterstreicht. Investoren können von energieeffizienten Sanierungen profitieren, da diese die Attraktivität und damit die Renditen nachhaltig erhöhen. Diese Dynamik macht energieeffiziente Wohnungen zu einer lohnenden Investition in Bremen.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



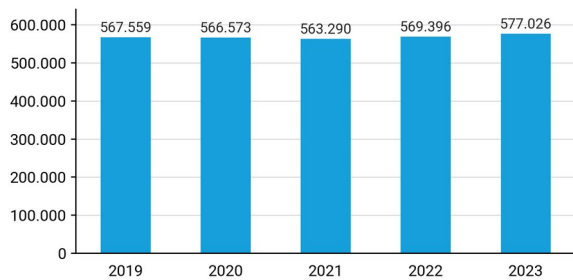
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung



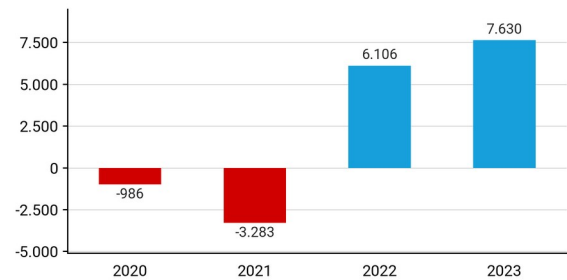
# BREMEN - SOZIODEMOGRAFIE

Bremen verzeichnet ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,8 % seit 2020, was auf eine stabile Nachfrage am Immobilienmarkt hindeutet. Die Kaufkraft variiert stark zwischen den Stadtteilen, mit Spitzenwerten in Oberneuland. Diese regionalen Unterschiede beeinflussen die Nachfrage und Preisentwicklung erheblich, wobei attraktive Lagen besonders im Fokus von Investoren stehen.

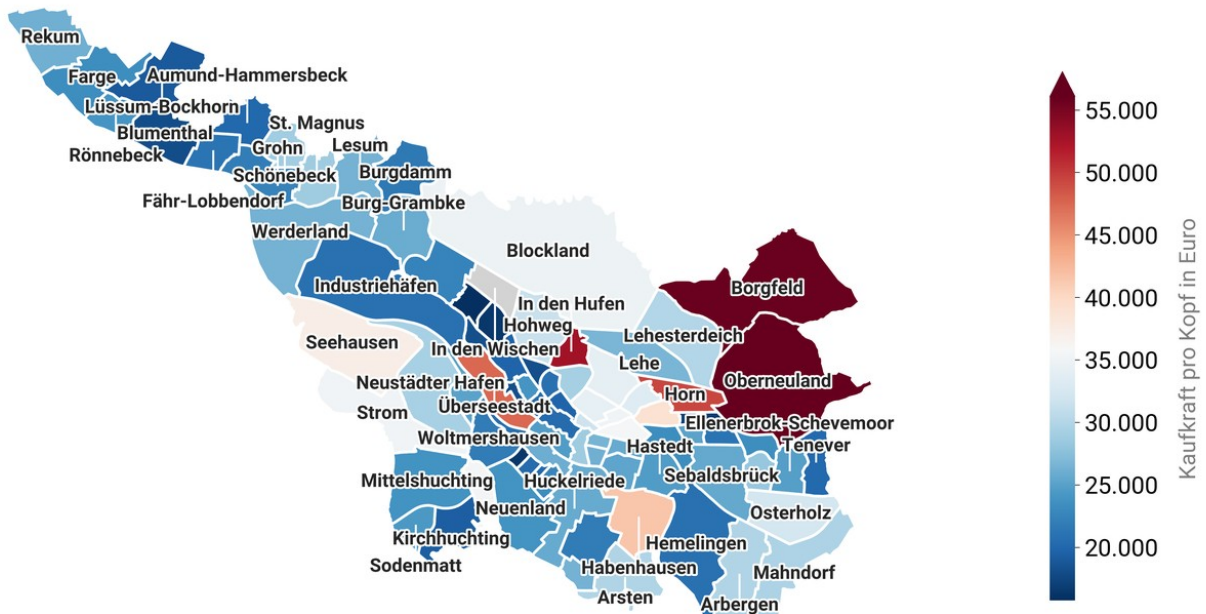
## Bevölkerungsentwicklung



## Bevölkerungsveränderung



## Kaufkraft in den Stadtteilen von Bremen



Quelle Daten: PriceHubble,  
Bertelsmann Stiftung, Infas360

# BREMEN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



Bremen zeichnet sich durch eine vielfältige Wirtschaftsstruktur aus, die sich in einer breiten Einkommensverteilung widerspiegelt. Die dominierende Einkommensgruppe umfasst Haushalte mit einem Nettohaushaltseinkommen von 1.500 bis 2.500 €, was etwa 26,8 % der Bevölkerung ausmacht. Diese Struktur unterstützt eine soziale Durchmischung und fördert die Entwicklung lebendiger Quartiere.

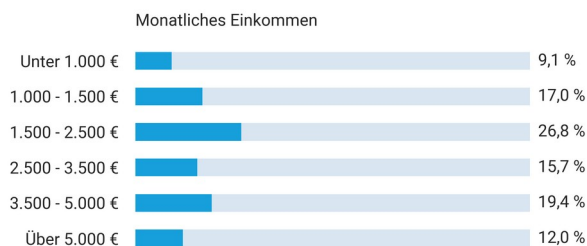
Die Altersstruktur zeigt einen hohen Anteil an Personen im Alter von 45 bis 65 Jahren, was auf eine etablierte Bevölkerungsbasis hinweist. Diese Gruppe hat oft spezifische Wohnbedürfnisse und beeinflusst die Nachfrage nach hoch-wertigen Immobilien in Bremen.

Junge Familien und Berufseinsteiger finden durch die moderate Verteilung der Altersgruppen und das Angebot an erschwinglichem Wohnraum ebenfalls attraktive Möglichkeiten. Insgesamt bietet Bremen ein dynamisches Umfeld für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen, da alle Marktsegmente bedient werden können.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

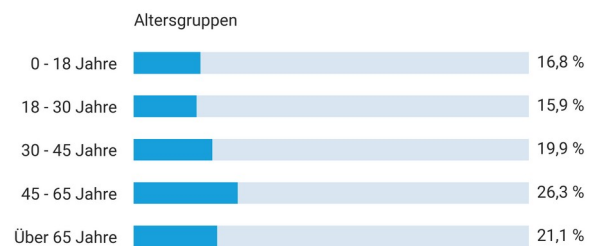
Entwicklung seit 2020  
**+2,8 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**45 - 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,6 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

| Stadtteil         | Durchschnittspreis pro m² | Entwicklung seit 2020 |
|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| Neue Vahr Südwest | 2.823 €                   | +25,7 %               |
| Horn              | 3.387 €                   | +18,6 %               |
| Farge             | 1.902 €                   | +18,4 %               |
| Kirchhuchting     | 2.333 €                   | +17,5 %               |
| Oslebshausen      | 2.143 €                   | +17,4 %               |
| Neuenland         | 2.689 €                   | +15,8 %               |
| Osterholz         | 2.698 €                   | +15,6 %               |
| Neue Vahr Südost  | 2.633 €                   | +13,3 %               |
| Sebaldsbrück      | 2.564 €                   | +12,5 %               |
| Mahndorf          | 2.473 €                   | +12,4 %               |

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Tobias Behnsen, PlanetHome  
Regionalleiter Niedersachsen-Bremen

Bremen steht für urbanes Leben mit maritimem Flair und einer gesunden Mischung aus Tradition und Innovation. Die Stadt bietet attraktive Wohnlagen, eine stetige Nachfrage und ein stabiles Preisniveau. Für mich ist Bremen ein gefestigter Immobilienstandort mit solider Perspektive und spannender Dynamik.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +49 89 76774-0**

**Email: [info@planethome.com](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://www.planethome.de)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme