

Stadtvilla - stilvolles Wohnen in Bremerhaven

Assetfy AI Investment-Analyse **BETA**

10.03.2026 09:41



Stadtvilla – Stilvolles Wohnen in Bremerhaven

Hafenstraße, 27580 Bremerhaven

Einfamilienhaus | Baujahr 1907 | 200 m² Wfl. | 977 m² Grundstück

389.000 € | 1.945 €/m² 17 Insertionsdauer: 257 Tage

Unter Ø-Marktpreis (-3,4 %)

Altbau 1907 – Sanierungsbedarf prüfen

100 % Fremdfinanzierung – Hebel-Risiko

257 Tage am Markt – Verhandlungspotenzial

KAUFPREIS (BRUTTO)

389.000 €

1.945 €/m² | 3,4 % unter Ø Umgebung

BRUTTOMIETRENDITE (INSERAT)

5,0 %

Basierend auf 8,00 €/m² Kaltmiete

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

~435.800 €

inkl. Kaufnebenkosten 12,07 %

NETTOMIETRENDITE (AUF GIK)

~3,7 %

Vor Finanzierungskosten, nach NK-Bewirtschaftung

1. Executive Summary & Kernkennzahlen

Kurzfasit

Die denkmalschutzwürdige Stadtvilla (Bj. 1907) am Bremerhavener Hafen bietet mit 200 m² Wohnfläche auf 977 m² Grundstück eine substanzstarke Liegenschaft in einem C-Standort mit begrenztem Wertsteigerungspotenzial. Die inserierte Bruttomietrendite von 5,0 % ist für vollfremdfinanzierte Investments am unteren Rand der Wirtschaftlichkeit – insbesondere angesichts des zu erwartenden GEG-konformen Sanierungsbedarfs eines 118 Jahre alten Gebäudes. Die extrem lange Insertionsdauer von 257 Tagen signalisiert erheblichen Verhandlungsspielraum. Für ein institutionelles Portfolio eignet sich das Objekt nur als opportunistisches Sanierungsinvestment mit ESG-Upgrade-Strategie.

BEWERTUNGSKATEGORIE	RATING	KOMMENTAR
Rendite (Brutto/Netto)	● Moderat	5,0 % brutto / ~3,7 % netto auf GIK; bei 100 % FK negativer Leverage bei Zinsen >3,7 %
Preis-Markt-Verhältnis	● Günstig	1.945 €/m ² vs. 2.014 €/m ² Ø Umgebung (-3,4 %); deutlich unter Neubau-Comps
Sanierungsbedarf / GEG-Konformität	● Kritisch	Bj. 1907, keine Energiedaten vorliegend – hohes CRREM-Stranding-Risiko
Marktliquidität	● Schwach	257 Tage Insertionsdauer; C-Standort mit begrenzter Nachfrage

Kaufnebenkosten & Gesamtinvestitionskosten (GIK)

POSITION	SATZ	BETRAG
Kaufpreis	—	389.000 €
Grunderwerbsteuer (Bremen)	5,0 %	19.450 €
Notar- & Grundbuchkosten	~2,0 %	7.780 €
Maklercourtage (Käuferanteil)	3,57 %	13.887 €
Strukturierungskosten (DD/Gutachten)	~1,5 %	5.835 €
Gesamtinvestitionskosten (GIK)	~12,07 % NK	435.952 €

Finanzierungsstruktur (100 % FK)

PARAMETER	WERT
Darlehenssumme	435.952 € (inkl. NK)
Annehmbarer Zinssatz (10J)	3,8 – 4,2 % (100 % LTV-Aufschlag)
Kapitaldienst p.a. (4,0 % Zins + 2 % Tilgung)	~26.157 € (Zins) + ~8.719 € (Tilgung) = ~34.876 €
Jahresnettomiete (geschätzt)	~16.080 € (nach BewKo 16 %)
Cash-Flow nach Kapitaldienst	-18.796 € p.a.

⚠️ Negativer Cash-Flow: Bei vollständiger Fremdfinanzierung entsteht ein jährlicher Zuschussbedarf von ca. 18.800 €. Wirtschaftlichkeit erst bei Zinsen unter ~2,5 % oder signifikanter Mietsteigerung gegeben.

2. Marktvergleich

Preispositionierung im Mikromarkt (PLZ 27580)

OBJEKT / BENCHMARK	KAUFPREIS	WFL. (M ²)	€/M ²	Δ ZU ZIELOBJEKT
Zielobjekt – Stadtvilla	389.000 €	200	1.945	Basis
Ø Umgebung (18 Angebote)	—	—	2.014	–3,4 %
Comp 1 – Kapitalanlage (864 m ²)	999.000 €	864	1.157	+68,1% (MFH-Abschlag)
Comp 2 – Eleganz trifft Moderne (158 m ²)	416.269 €	158	2.635	–26,2 %
Comp 3 – Platz für Familie (132 m ²)	407.281 €	132	3.085	–37,0 %
Comp 4 – Echtes Zuhause (132 m ²)	379.259 €	132	2.873	–32,3 %
Comp 5 – Zusammen wohnen (217 m ²)	455.539 €	217	2.099	–7,3 %

Marktbewertung

● **Unter Marktniveau positioniert.** Mit 1.945 €/m² liegt das Objekt 3,4 % unter dem Durchschnitt und 7–37 % unter vergleichbaren Einzel-/Reihenhäusern. Die signifikante Preisdifferenz zu neueren Comps (2.635–3.085 €/m²) reflektiert primär den Altbau-Abschlag (Bj. 1907) und den wahrscheinlichen energetischen Sanierungsbedarf.

Relevanter Benchmark: Comp 5 (217 m², 2.099 €/m²) ist am ehesten vergleichbar. Das Zielobjekt liegt hier 7,3 % günstiger – konsistent mit dem Altersabschlag.

Insertionsdauer-Analyse: 257 Tage deuten auf Preissensitivität im lokalen Markt hin. Die durchschnittliche Vermarktungsdauer in Bremerhaven liegt bei 90–120 Tagen. Empfohlener Verhandlungsansatz: 10–15 % unter Angebotspreis (Zielkorridor: 330.000–350.000 €).

3. Mietpotenzial

Mietpreisanalyse PLZ 27580

PARAMETER	WERT	KOMMENTAR
Inserierte Kaltmiete/m ²	8,00 €/m ²	Angebotsbasiert, nicht verifiziert
Geschätzte Marktmiete EFH (Bestand)	7,00 – 8,50 €/m ²	Bremerhaven Altbestand; Lage-/Zustandsabhängig
Geschätzte Marktmiete nach Sanierung	9,00 – 10,50 €/m ²	Bei energetischer Vollsanierung + Modernisierung
Jahres-Kaltmiete (Status quo, 8 €/m ²)	19.200 € p.a.	200 m ² × 8,00 € × 12 Monate
Jahres-Kaltmiete (nach Sanierung, 9,50 €/m ²)	22.800 € p.a.	+18,8 % Uplift

Leerstandsrisiko & Mietentwicklung (5-Jahres-Horizont)

FAKTOR	BEWERTUNG	DETAIL
Leerstandsrisiko	● Mittel	Bremerhaven: struktureller Bevölkerungsrückgang; EFH-Segment jedoch nachfrageseitiger als MFH. Geschätzte Leerstandsquote: 5–8 %.
Mietsteigerungspotenzial (nominal)	● Moderat	Erwartete Indexierung: 1,5–2,0 % p.a. Reale Steigerung nahe 0 % aufgrund Standortdynamik.
Nachfragesegment	Familien / Gewerbe-Hybrid	6-Zimmer-Stadtvilla mit 977 m ² Grundstück eignet sich für gehobene Privatmiete oder teilgewerbliche Nutzung.
Mietprognose 2030 (saniert)	10,00 – 11,50 €/m ²	Bei Vollsaniierung und positivem Standortimpuls (Hafen-Revitalisierung Bremerhaven).

ESG-Miet-Uplift: Energetisch sanierte Altbauten erzielen in B-/C-Standorten erfahrungsgemäß 15–25 % Mietpremium gegenüber unsanierten Vergleichsobjekten. Bei diesem Objekt wird ein realistischer Uplift von ~18 % angesetzt.

4. Sanierungsfahrplan (GEG 2025 / CRREM-Konformität)

Ausgangslage

Baujahr 1907, Zustand „gepflegt“ – ohne vorliegende Energieeffizienzklasse ist von Klasse F–H auszugehen (geschätzter Endenergieverbrauch >200 kWh/m²a). Gemäß CRREM-Dekarbonisierungspfad für Wohngebäude droht Stranding ab 2027/28 ohne signifikante Maßnahmen. Das GEG 2024 fordert bei Heizungstausch den Umstieg auf mindestens 65 % erneuerbare Energien.

PRIORITÄT	MASSNAHME	GESCHÄTZTE KOSTEN	FÖRDERMITTEL (KfW/BAFA)	NETTO-KOSTEN	ENERGIE EINSPARUNG	AMORTISATION
Sofort (0–12 Mon.)	Heizungstausch → Wärmepumpe (Luft-Wasser) inkl. Pufferspeicher	35.000 – 45.000 €	BAFA: bis 40 % (max. 16.000 €)	~24.000 €	30–40 %	8–10 Jahre
Sofort (0–12 Mon.)	Oberste Geschosdecke / Dachbodendämmung (GEG §47 Pflicht)	8.000 – 12.000 €	KfW 261: 20 % Tilgungszuschuss (~2.000 €)	~8.000 €	10–15 %	5–7 Jahre
Mittelfristig (1–3 J.)	Fensteraustausch → 3-fach-Verglasung (geschätzt 15–20 Fenster)	25.000 – 35.000 €	KfW 261: 20 % (~6.000 €)	~24.000 €	10–15 %	12–15 Jahre
Mittelfristig (1–3 J.)	Fassadendämmung (WDVS oder Innendämmung bei Denkmalschutz)	40.000 – 60.000 €	KfW 261: 20 % (~10.000 €)	~40.000 €	20–25 %	15–18 Jahre
Mittelfristig (1–3 J.)	Kellerdeckendämmung	5.000 – 8.000 €	KfW 261: 20 % (~1.200 €)	~5.000 €	5–8 %	7–9 Jahre
Langfristig (3–5 J.)	PV-Anlage (ca. 10 kWp) + Batteriespeicher	18.000 – 25.000 €	EEG-Einspeisevergütung; ggf. regionale Zuschüsse (~3.000 €)	~19.000 €	Eigenverbrauch + Einspeiseerlöse	10–12 Jahre

PRIORITÄT	MASSNAHME	GESCHÄTZTE KOSTEN	FÖRDERMITTEL (KfW/BAFA)	NETTO-KOSTEN	ENERGIE EINSPARUNG	AMORTISATION
Langfristig (3–5 J.)	Dachsanierung (sofern erforderlich, Ziegel/Eindeckung)	20.000 – 30.000 €	Begrenzt; KfW bei Kombination mit Dämmung	~25.000 €	Substanzerhalt	20+ Jahre

Sanierungszusammenfassung

KENNZAHL	WERT
Gesamte Sanierungskosten (brutto)	151.000 – 215.000 €
Geschätzte Fördersumme	~38.200 €
Netto-Sanierungskosten	~145.000 € (Mittelwert)
Gesamtinvestition nach Sanierung (GIK + Sanierung)	~580.000 €
Ziel-Energieeffizienzklasse nach Sanierung	B–C (50–100 kWh/m ² a)
CRREM-Konformität nach Sanierung	● Pfadkonform bis ~2040
Mietrendite auf Gesamtinvestition (saniert, 9,50 €/m ²)	~3,9 % brutto

ROI der Sanierung: Der Miet-Uplift von ~3.600 €/a (18,8 %) amortisiert die Netto-Sanierungskosten von 145.000 € in ca. 40 Jahren allein über Mietmehreinnahmen. Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich primär aus Wertsteigerung (Anhebung auf ~2.400–2.600 €/m²) und CRREM-Risikominimierung.

5. Chancen & Risiken

CHANCEN	RISIKEN	KONKRETE MITIGATION
Erhebliches Verhandlungspotenzial (257 Tage am Markt); Zielkauf bei 330–350 T€ realistisch	Negativer Cash-Flow bei 100 % FK; Zuschussbedarf ~18.800 €/a	Nachverhandlung auf ≤350 T€; alternativ 20–30 % EK einbringen zur Hebel-Optimierung
977 m ² Grundstück bietet Nachverdichtungspotenzial (Anbau, Teilung, Tiny Houses)	Unbekannter energetischer Zustand; CAPEX-Risiko 150–215 T€ für GEG-Konformität	Vor Kaufvertrag: Energieberatung, Gebäudethermografie, technische DD durchführen
ESG-Upgrade-Story: Von F/H auf B/C; Wertsteigerung 25–35 % post-Sanierung	C-Standort Bremerhaven: Struktureller Bevölkerungsrückgang (–3 % bis 2035 proj.)	Mietverträge mit langfristiger Bindung (5+ Jahre); Fokus auf einkommensstarke Mieterstruktur
Denkmalschutz-AfA (§ 7i EStG): Bis zu 90 % der Sanierungskosten über 12 Jahre absetzbar	Mögliche Denkmalschutzaufgaben begrenzen Fassadendämmung und Nachverdichtung	Vorab-Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde; Innendämmung als Alternative prüfen
Hafen-Revitalisierung Bremerhaven („Havenwelten“); touristische Impulse für Lage	Marktliquidität gering: Wiederverkauf bei Exit schwierig; Cap-Rate-Kompression unwahrscheinlich	Exit-Strategie über Einzelverkauf an Eigennutzer; Staging/Lifestyle-Vermarktung
Nutzungsflexibilität: Wohnen, teilgewerblich, Praxis, Co-Living – 6 Zimmer ermöglichen Hybrid-Modelle	Altbau-Risiken: Schadstoffe (Asbest, Blei), Fundament, Feuchtigkeit im Keller	Schadstoffgutachten und geotechnische Prüfung vor Erwerb beauftragen

6. Fazit & Handlungsempfehlung

Empfehlung: VERHANDELN – bedingt investieren

Conditional Proceed

Das Objekt ist in der aktuellen Konfiguration (389 T€, 100 % FK, unsaniert) **nicht wirtschaftlich darstellbar**. Der negative Cash-Flow und das unquantifizierte Sanierungsrisiko stehen einer direkten Kaufentscheidung entgegen.

Bei erfolgreicher Nachverhandlung auf **≤350.000 €** (–10 %) und Einbringung von mindestens **20 % Eigenkapital** verbessert sich das Rendite-/Risikoprofil substantiell. In Kombination mit einem strukturierten ESG-Sanierungsfahrplan und potenzieller Denkmal-AfA kann das Investment als **opportunistische Value-Add-Position** in einem diversifizierten Wohn-Portfolio gerechtfertigt werden.

Konkrete nächste Schritte

SCHRITT	MASSNAHME	ZEITRAHMEN
1	Preisverhandlung: Angebot bei 330.000 € eröffnen; Zielkorridor 330–350 T€. Argument: 257 Tage Marktpräsenz, unbekannter energetischer Zustand.	Sofort
2	Technische Due Diligence: Energieberatung (BAFA-zertifiziert), Gebäudethermografie, Schadstoffgutachten, Zustandsbewertung Dach/Keller/Fundament.	2–4 Wochen
3	Denkmalschutz-Prüfung: Anfrage bei Unterer Denkmalschutzbehörde Bremerhaven; Klärung Auflagen und AfA-Fähigkeit.	2–3 Wo