Michael Bauer Immobilien

Bremerhaven · Geestland · Cuxland

QUARTALSREPORT · Q3 2026

Immobilienmarkt
BHV · Geestland · Cuxland

Aktuelle Marktspannen, amtliche Transaktionszahlen, persönlicher Kommentar und ein Ausblick auf Q4 2026 — für Eigentümer, Käufer und alle, die den Markt wirklich verstehen wollen.

Erschienen
Oktober 2026

Umfang
11 Seiten

Ausgabe
Nr. 2 · 2026



Michael Bauer · Immobilienberater

michael-bauer-immobilien-bhv.com
info@michael-bauer-immobilien-bhv.com

Kostenlos · Ohne Registrierung
Erscheint 4× jährlich

VORWORT

Warum dieser Report existiert — und was er **nicht** ist.

Dieser Report entsteht, weil er fehlt. Nicht als Marketinginstrument, nicht als Verkaufshilfe — sondern weil fundierte, lokale Marktdaten in dieser Region schlicht nicht öffentlich verfügbar sind.

> **Was dieser Report ist:**
> Eine quartalsweise Aufbereitung der regionalen Marktdaten — amtliche Zahlen des Gutachterausschusses, ausgewertete Portaldaten und meine Beobachtung aus der Beratungspraxis vor Ort. Keine Hochglanz-PR, kein Schönfärben.

Angebotspreise und Abschlusspreise sind zwei verschiedene Dinge. Auf Portalen sehen Sie, was Verkäufer sich wünschen. In diesem Report ordne ich ein, was Käufer realistisch zahlen — und was das für Ihre Situation bedeutet, egal ob Sie kaufen, verkaufen oder einfach nur verstehen wollen, wo der Markt gerade steht.

In dieser Ausgabe liegt der Schwerpunkt auf zwei Entwicklungen, die auf den ersten Blick nicht zusammenpassen: Die Bauzinsen liegen wieder über 4 Prozent — und trotzdem wurde in Bremerhaven 2025 so viel gehandelt wie lange nicht, rund 1.234 Kauffälle laut Gutachterausschuss. Was das für Eigentümer bedeutet, die 2026 oder 2027 verkaufen möchten, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Ich freue mich über Feedback, Korrekturen und Ergänzungen. Dieser Report lebt davon, dass er nah an der Realität bleibt.

Michael Bauer

Immobilienberater · Bremerhaven, Oktober 2026

REGION 1 VON 3

Bremerhaven — Was wurde gezahlt?

Preisspannen für typische Bestandsobjekte, Stand Q3 2026. Datengrundlage: Gutachterausschuss Bremerhaven (Grundstücksmarktbericht und Bodenrichtwerte 2026), ausgewertete Portaldaten und eigene Marktbeobachtung.

Objekttyp	Preisspanne (€/m²)	Verhandlungsspielraum*	Tendenz
🏠 Einfamilienhaus	1.930 – 2.550 €/m²	– 12 %	↑ leicht steigend
🏘️ Doppelhaushälfte	2.050 – 2.680 €/m²	– 11 %	↑ leicht steigend
🏡 Reihenhaus	1.780 – 2.390 €/m²	– 8 %	↑ leicht steigend
🏢 Eigentumswohnung	1.650 – 2.400 €/m²	– 15 %	↑ leicht gestiegen
🏗️ Mehrfamilienhaus	1.000 – 1.950 €/m²	– 9 %	→ gleichbleibend
🌳 Baugrundstück (Bodenrichtwert-Niveau)	50 – 140 €/m²	– 2 %	↑ leicht gestiegen

** Typischer Abstand zwischen Angebots- und Verkaufspreis — eigene Einschätzung aus Marktbeobachtung und Beratungspraxis. Baugrundstücke: Spanne der amtlichen Bodenrichtwerte 2026; im Einzelfall kann der Preis je nach Lage, Zuschnitt oder bei mehreren Bietern deutlich davon abweichen. Keine Gewähr.*

Leherheide

Stärkste EFH-Nachfrage

+ Wulsdorf als Preis-Leistungs-Alternative

38 Tage

Ø Vermarktungsdauer EFH (eigene Einschätzung)

Gut positionierte Objekte: unter 3 Wochen

MIETMARKT BREMERHAVEN

Stadtteil	Miete Wohnung (€/m²)	Miete EFH (€/m²)	Tendenz
Leherheide	**7,30 €**	**9,60 €**	↑
Geestemünde	**8,00 €**	**10,15 €**	↑
Lehe	**6,95 €**	**9,00 €**	→
Wulsdorf	**7,60 €**	**9,85 €**	→

Ø-Werte je Stadtteil, Stand Q3 2026. Eigene Einschätzung auf Basis ausgewerteter Portaldaten und Marktbeobachtung.

💬 MEINE EINSCHÄTZUNG · BREMERHAVEN Q3 2026

Bremerhaven bleibt zweigeteilt. Gepflegte Einfamilienhäuser unter 300.000 € finden weiterhin schnell Käufer. Bei Mehrfamilienhäusern und sanierungsbedürftigen Objekten rechnen Käufer seit dem erneuten Zinsanstieg noch genauer — dort entscheidet der Einstiegspreis über alles.

01 **Mehr Bewegung als gedacht.**
Der Gutachterausschuss zählte für 2025 rund 1.234 Kauffälle in Bremerhaven — etwa 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Markt ist nicht eingefroren. Er ist wählerischer geworden.

02 **Die ersten zwei Wochen entscheiden — und der Zeitpunkt der Veröffentlichung.**
Objekte ohne Anfragen in den ersten beiden Wochen verlieren danach deutlich an Verhandlungsmacht — unabhängig vom Preis. Wie stark das greift, hängt auch vom Veröffentlichungszeitpunkt ab: Saisonal ist die Aufmerksamkeit spürbar geringer, selbst bei einem guten Objekt.

REGION 2 VON 3

Geestland — Zuzug treibt Preise.

Geestland profitiert vom BHV-Halo-Effekt. Wer aus der Stadt herauswill, zahlt in Schiffdorf und Langen inzwischen ähnlich viel wie in den besseren Bremerhavener Stadtteilen — bekommt aber deutlich mehr Grundstück.

Objekttyp / Ort	Preisspanne (€/m²)	Verhandlungsspielraum*	Tendenz
🏠 EFH Langen / Imsum	1.850 – 2.500 €/m²	– 8 %	↑ leicht steigend
🏠 EFH Schiffdorf	1.900 – 2.550 €/m²	– 7 %	↑ stabil, minimal steigend
🏠 EFH Bad Bederkesa	1.850 – 2.300 €/m²	– 9 %	→ stabil
🏘️ DHH / RH Schiffdorf	1.800 – 2.250 €/m²	– 5 %	↑ steigend
🌳 Baugrundstück (Bodenrichtwert-Niveau)	60 – 130 €/m²	– 2,5 %	→ stabil

Grunderwerbsteuer Niedersachsen: 5,0 % (Bremen: 5,5 %). Preisspannen: eigene Einschätzung auf Basis ausgewerteter Portaldaten und Marktbeobachtung. Baugrundstücke auf Bodenrichtwert-Niveau, Abweichungen im Einzelfall möglich.

💬 MEINE EINSCHÄTZUNG · GEESTLAND Q3 2026

Die Nachfrage aus Bremerhaven trägt den Markt weiter, aber das Tempo hat sich normalisiert. Gut gelegene Häuser in Schiffdorf und Langen verkaufen sich zügig, bei älteren Objekten wird stärker verhandelt. Bad Bederkesa bleibt die Preis-Leistungs-Reserve — für alle, die beim Arbeitsweg einen Kompromiss eingehen können.

5,0 %
Grunderwerbsteuer Niedersachsen
Gilt für alle Geestland-Käufe

+ 1–3 %
Preisentwicklung Häuser ggü. Vorjahr
Moderat statt stark — Zinsniveau und gestiegene Baupreise bremsen

REGION 3 VON 3

Cuxland — Küste vs. Hinterland.

Die Schere wächst. Duhnen erreicht Hamburger Preisniveau — und findet trotzdem Käufer. Das Hinterland (Loxstedt, Hemmoor) bleibt preisstabil, aber mit begrenzter Liquidität.

Lage / Objekttyp	Preisspanne (€/m²)	Besonderheit	Tendenz
🌊 Duhnen / Sahlenburg (Ferien)	3.800 – 6.500 €/m²	Eigennutzer schlagen Investoren	↑ robust, fest
🌊 Dorum / Wremen (Ferien)	2.400 – 3.600 €/m²	Wachsendes Interesse	→ konstant, seitwärts
🏠 Cuxhaven Stadt (Wohnen)	2.000 – 3.200 €/m²	Infrastruktur + Küstennähe	→ konsolidiert, stabil
🏡 Otterndorf	1.900 – 2.650 €/m²	Historische Altstadt als USP	↓ leicht nachgebend
🏡 Loxstedt / Beverstedt / Hemmoor	1.650 – 2.300 €/m²	Pendlerpotenzial BHV + CUX	→ stabil
🌳 Baugrundstück (Bodenrichtwert-Niveau)	80 – 300 €/m²	Lage entscheidet, Abweichungen möglich	↓ leicht rückläufig

📊 **Ferienimmobilien als Kapitalanlage — Rendite-Überblick**

Brutto-Mietrendite bei professioneller Saisonauslastung: 4 – 6 %. Realistisch erreichbar nur bei Auslastung über 70 % / Jahr und aktiver Vermarktung. Kaufpreis-Miete-Verhältnis in Duhnen: Faktor 30–40 (kritisch prüfen).

Wichtig: Die **Netto-Mietrendite** liegt deutlich darunter. Vor der Kalkulation abziehen: Kosten für professionelle Zweitwohnungsbetreuung, Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklagen und Rundfunkgebühren.

💬 MEINE EINSCHÄTZUNG · CUXLAND Q3 2026

Nach der Sommersaison ziehen die Anfragen für Ferienimmobilien erfahrungsgemäß an — wer hier Urlaub gemacht hat, sucht jetzt. In Duhnen bleibt das Niveau hoch. Im Hinterland gilt weiterhin: ohne klaren Vermietungsplan oder langen Atem wird es zäh. Bei den Mieten in Cuxhaven sehen wir rund 6 Prozent Plus im Jahresvergleich.

FINANZIERUNGSINDIKATOR

Was kostet Geld gerade **wirklich?**

Zinsen bewegen den Markt — manchmal stärker als Angebotspreise. Diese Übersicht zeigt das aktuelle Zinsniveau für die häufigsten Finanzierungsvarianten (Quelle: Interhyp, Konditionen vom 21.–27.09.2026).

10 Jahre Zinsbindung	**4,27 %**
15 Jahre Zinsbindung	**4,46 %**
20 Jahre Zinsbindung	**4,56 %**
KfW-Förderung EH40*	**ab 0,60 %**

Effektiver Jahreszins, 80 % Beleihung, 2 % Tilgung. Indikativwerte, keine Beratung. Quelle: Interhyp, Konditionen vom 21.–27.09.2026.
** KfW-Förderung Effizienzhaus 40 (Programm „Klimafreundlicher Neubau", Nr. 297/298), abhängig vom Programm und Laufzeit. Orientierungswert Stand September 2026, tagesaktuelle Konditionen bei der KfW bzw. der finanzierenden Bank.*

💬 MEINE EINSCHÄTZUNG · FINANZIERUNGSUMFELD

Die EZB hat die Leitzinsen im Juni und erneut im September 2026 angehoben, die Renditen langlaufender Anleihen sind gestiegen — und mit ihnen die Bauzinsen. Für zehn Jahre Zinsbindung liegen wir jetzt über 4,2 Prozent. Wer mit solidem Eigenkapital und einer realistischen Rate plant, kann weiterhin finanzieren. Die Puffer werden aber dünner.

Was ich aus der Praxis sehe: Käufer, die über Interhyp verglichen haben, lagen im Schnitt 0,3–0,5 Prozentpunkte unter dem Erstangebot ihrer Hausbank. Bei 300.000 € Finanzierungsvolumen sind das über 10 Jahre rund 12.000 €.

~1.570 €
Monatliche Rate bei 300.000 €
10J / 4,27 % / 2 % Tilgung

ca. 80 %
Typische Beleihungsgrenze
20 % EK + Kaufnebenkosten empfohlen

MARKTAKTIVITÄT

Wie viel wird **tatsächlich** gehandelt?

Preisniveau allein sagt wenig. Entscheidend ist auch, wie viele Objekte den Eigentümer wechseln — denn ein hoher Preis bei niedrigem Volumen ist kein gesunder Markt.

Objektkategorie	Ø Kauffälle je Quartal	Entwicklung 2025 ggü. 2024	Tendenz
EFH / DHH / RH BHV	ca. 110	Deutlich gestiegen (372 → 447 p. a.)	↗ Anziehend
ETW Bremerhaven	ca. 125	Gestiegen (469 → 505 p. a.)	↗ Anziehend
MFH Bremerhaven	ca. 25	Gestiegen (86 → 103 p. a.)	↗ Leicht anziehend
EFH / DHH Geestland	ca. 45 – 60*	Eigene Einschätzung	→ Seitwärts
Cuxland gesamt	ca. 650 – 750*	Eigene Einschätzung	→ Stabil

*Bremerhaven: Durchschnitt pro Quartal, abgeleitet aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses Bremerhaven (Berichtsjahr 2025: rund 1.234 Kauffälle insgesamt, etwa 15 % mehr als im Vorjahr). * Geestland und Cuxland: eigene Einschätzung, da keine quartalsaktuellen amtlichen Zahlen veröffentlicht werden. Einzelne Quartale schwanken saisonal.*

Warum der MFH-Markt in Bremerhaven so klein bleibt:

Mehrfamilienhäuser sind ein Nischensegment mit selektiver Investorennachfrage — die Stückzahl bleibt strukturell niedrig, ohne dass das ein Alarmsignal ist. Wer hier kauft, kennt in der Regel sein Objekt und seine Zahlen sehr genau.

MEINE 5 BEOBACHTUNGEN AUS Q3 2026

Was die Zahlen nicht erzählen.

✍ MICHAEL BAUER · IMMOBILIENBERATER · Q3 2026

01 **Der Zinsanstieg sortiert die Käufer.**
Seit die Bauzinsen wieder über 4 Prozent liegen, fallen Grenzfälle aus der Finanzierung. Wer jetzt kauft, bringt in der Regel solides Eigenkapital mit — und verhandelt entsprechend selbstbewusst.

02 **Käufer sind besser vorbereitet als je zuvor.**
Viele kommen mit Finanzierungszusage in der Tasche. Der Besichtigungstourismus nimmt ab — wer heute besichtigt, meint es ernst.

03 **Die ersten zwei Wochen entscheiden.**
Nicht ob, sondern zu welchem Preis verkauft wird. Objekte ohne Anfragen in den ersten beiden Wochen verlieren Verhandlungsmacht — meist nicht am Preis, sondern an der Präsentation.

04 **Energieklasse ist kein Verkaufsargument mehr — sondern ein Preisfaktor.**
Objekte ohne Energieausweis oder mit schlechter Klasse werden kritischer verhandelt. Käufer rechnen die Sanierungskosten direkt in ihr Gebot ein.

05 **Herbst ist Planungszeit.**
Viele Eigentümer, die 2027 verkaufen wollen, fangen jetzt an zu rechnen. Wer Unterlagen, Energieausweis und Preisstrategie vor dem Frühjahr klärt, startet in der stärksten Saison ohne Zeitverlust.

PROGNOSE & ERWARTUNG

Was Q4 2026 **wahrscheinlich** bringt.

Prognosen im Immobilienmarkt sind Glaskugel-Arbeit. Trotzdem: Auf Basis des aktuellen Stands, der Zinsentwicklung und der Nachfragesignale lassen sich einige Tendenzen benennen.

- **EFH-Markt BHV bleibt stabil.** Die hohe Zahl an Kauffällen 2025 zeigt: Die Nachfrage ist da. Preise dürften im vierten Quartal seitwärts laufen — saisonal ruhiger, aber ohne Einbruch.
- **MFH: Der Preis entscheidet.** Mit Zinsen über 4 Prozent kalkulieren Investoren schärfer. Wer mit realistischem Startpreis kommt, findet Käufer — alle anderen warten weiter.
- **Zinsen: seitwärts bis leicht steigend.** Nach der zweiten EZB-Anhebung im September sind die Experten gespalten: Kurzfristig erwartet etwa die Hälfte steigende, die andere Hälfte gleichbleibende Bauzinsen (Interhyp-Bankenpanel). Auf sinkende Zinsen würde ich keine Finanzierung bauen.
- **Geestland: ruhiger, aber robust.** Der Zuzug aus Bremerhaven hält an, das Tempo der Preissteigerung hat sich normalisiert. Größere Preiskorrekturen nach unten erwarte ich nicht.
- **Cuxland: Nachsaison ist Kaufsaison.** Ferienimmobilien-Anfragen steigen erfahrungsgemäß nach dem Sommer. Wer verkaufen will, nutzt das Winterhalbjahr für die Vorbereitung.

Nächste Ausgabe: Januar 2027

Schwerpunkt Q4: Das Jahr 2026 im Rückblick — und welche Preise für Verkäufe im Frühjahr 2027 realistisch sind. Kostenloser Download ab Mitte Januar 2027 unter michael-bauer-immobilien-bhv.com/immobilienmarkt-report.

IHR ANSPRECHPARTNER

Individuelle Einschätzung für Ihre Situation.

Der Report zeigt Markttrends. Was Ihre Immobilie konkret wert ist — oder welche Immobilie für Ihre Situation passt — das ist eine andere Frage. Und die beantworte ich Ihnen kostenlos.

BERATER

Michael Bauer

Immobilienberater · Michael Bauer Immobilien BHV

REGION

BHV · Geestland · Cuxland

Schwerpunkt Nordseeküste

E-MAIL

info@michael-bauer-immobilien-bhv.com

Antwort i.d.R. innerhalb 24 Std.

TERMIN

zeeg.me/michaelbauer/15min

Kostenloses 15-Min-Erstgespräch

WEBSITE

michael-bauer-immobilien-bhv.com

Marktberichte, Bewertung, Ratgeber

COURTAGE

2,38 % inkl. MwSt. je Partei

Käufer und Verkäufer separat

Haftungsausschluss & Quellenhinweis: Alle Angaben in diesem Report basieren auf eigenen Marktbeobachtungen, ausgewerteten Transaktionsdaten und öffentlich verfügbaren Quellen (Gutachterausschüsse Bremerhaven und Cuxhaven, Immobilienportale). Trotz sorgfältiger Recherche übernehme ich keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben. Der Report dient der allgemeinen Marktorientierung und ersetzt keine individuelle Immobilienbewertung oder Rechts- und Steuerberatung. Alle Preis- und Zinsangaben sind Richtwerte ohne Verbindlichkeit.

Verantwortlich: Michael Bauer · Selbstständiger Handelsvertreter für iad Deutschland GmbH · iad ID-Nummer: 97399 · Gewerbeerlaubnis nach §34c Abs. 1 GewO erteilt durch Aufsichtsbehörde: Seestadt Bremerhaven, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 31, 27576 Bremerhaven · info@michael-bauer-immobilien-bhv.com

Erschienen: Oktober 2026 · Ausgabe Q3 2026 · Kostenlos. Weitergabe mit Quellenangabe erwünscht.

© 2026 Michael Bauer Immobilien BHV – Alle Rechte vorbehalten