



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen



BREMEN

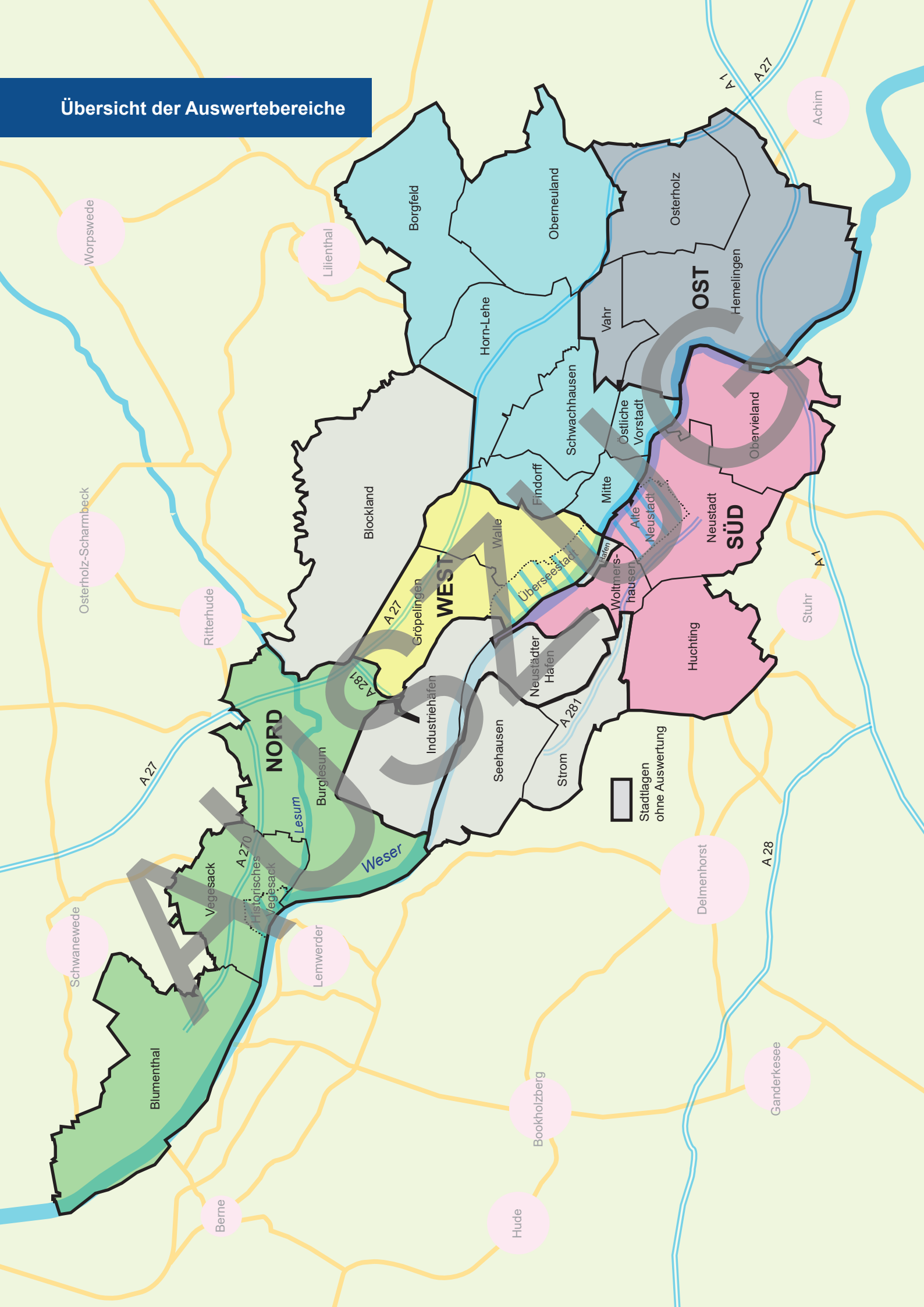
# GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT 2024

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Der Grundstücksmarkt Bremen im Überblick	1
1.2	Der Umsatz auf dem Gesamtmarkt	2
1.2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	2
1.2.2	Flächen- und Geldumsatz des Bremer Immobilienmarkts	2
<b>2.</b>	<b>Statistische Angaben zu den Teilmärkten</b>	<b>3</b>
2.1	Unbebaute Grundstücke	3
2.2	Bebaute Grundstücke	3
2.3	Eigentumswohnungen	4
<b>3.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>5</b>
3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	5
3.2	Bauerwartungsland	6
3.3	Rohbauland	7
3.4	Dauerkleingärten	7
3.5	Preisentwicklung für Wohnbauland in Bremen	8
3.6	Arrondierungsflächen	11
3.7	Der Bremer Gewerbebaulandmarkt	13
<b>4.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
4.1	Der Teilmarkt der selbstgenutzten Wohngebäude	14
4.2	Reihenhäuser	15
4.2.1	Neubauten von Reihenhäusern	16
4.2.2	Weiterverkäufe von Reihenhäusern	17
4.3	Doppelhaushälften	30
4.3.1	Neubauten von Doppelhaushälften	31
4.3.2	Weiterverkäufe von Doppelhaushälften	32
4.4	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	45
4.4.1	Neubauten von Ein-/Zweifamilienhäusern	46
4.4.2	Weiterverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern	47
4.5	Mehrfamilienhäuser	60
4.5.1	Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Nutzungsanteile	61
4.5.2	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Nutzungsanteilen	64
4.6	Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbeimmobilien	68
4.6.1	Büro- und Geschäftshäuser	68
4.6.2	Gewerbeimmobilien	70
<b>5.</b>	<b>Erbbaurechte</b>	<b>71</b>
5.1	Verkauf von bebauten Erbbaurechten (Erbbaurecht wird verkauft)	71
5.2	Verkauf von unbebauten Erbbaurechtgrundstücken (Erbbaurecht wird errichtet)	71
<b>6.</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>72</b>
6.1	Allgemeine Aussagen zum Teilmarkt der Eigentumswohnungen	72
6.2	Neu erbaute Eigentumswohnungen	73
6.2.1	Preisniveau bei Erstverkäufen von Wohnungen (Neubauten)	73
6.3	Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen	82
6.3.1	Preisniveau bei Weiterverkäufen von Wohnungen (ursprüngliche Erstverkäufe)	85
6.3.2	Preisniveau bei Weiterverkäufen von Wohnungen (ursprüngliche Umwandlungen)	97
6.4	Umwandlungen in Eigentumswohnungen	108
6.5	Pkw-Einstellplätze in der Rechtsform von Teileigentum	110

<b>7.</b>	<b>Mietpreisniveau auf dem Bremer Wohnungsmarkt</b>	<b>112</b>
7.1	Mietübersichten im Grundstücksmarktbericht in den Jahren 1998 bis 2023	112
7.2	Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen ab 2024	112
<b>8.</b>	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>	<b>113</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (§§ 20 und 21 ImmoWertV 21)	113
8.1.1	Eigentumswohnungen	114
8.1.2	Wohngebäude	119
8.1.3	Büro- und Geschäftshäuser	122
8.1.4	Gewerbeimmobilien	123
8.2	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke	125
8.2.1	Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)	125
8.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)	126
8.3.1	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für MFH- und WGH- Grundstücke (Bestand)	126
8.3.2	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für MFH- Grundstücke (Neubau)	127
8.3.3	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshäuser (BGH)	128
8.3.4	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für gewerbliche Bauflächen	129
8.3.5	überschlägige Ermittlung der WGFZ (Näherung)	130
8.4	Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV 2021)	130
<b>9.</b>	<b>Die Bodenrichtwertkarte Bremen 2024</b>	<b>131</b>
9.1	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2024	132
<b>10.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>133</b>
10.1	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen - Mitglieder	133
10.2	Anschriften umliegender Gutachterausschüsse	134
10.3	Herausgeber	135
10.4	Statistische Kennzahlen der Stadt Bremen	136
10.5	Zinsentwicklung für private Wohnungsbaukredite	136

# Übersicht der Auswertebereiche



## 1. Allgemeines

### 1.1 Der Grundstücksmarkt Bremen im Überblick

Bei den nachfolgenden Angaben werden die Durchschnittswerte der Berichtsjahre 2023 und 2022 miteinander verglichen. Ein Berichtsjahr umfasst den Zeitraum November bis Oktober des Folgejahrs.

#### Preisentwicklung

Im Vergleich der beiden letzten Berichtsjahre ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Preisentwicklung 2023 zu 2022 in Prozent [Basis: €/m<sup>2</sup> Wohnfläche]

bebaute Objekte	bevorzugte Wohnlagen	normale Stadtlagen
Reihenhäuser	- 14,6%	- 14,1%
Doppelhaushälften	- 2,1%	- 17,8%
Ein-/Zweifamilienhäuser	- 12,0%	- 15,7%
Mehrfamilienhäuser	- 17,3%	- 13,1%

Preisentwicklung 2023 zu 2022 in Prozent [Basis: €/m<sup>2</sup> Wohnfläche]

Eigentumswohnungen	bevorzugte Wohnlagen	normale Stadtlagen
Neubau	+ 3,4%	+ 3,6%
Weiterverkäufe	- 11,1%	- 6,6%
davon urspr. Erstverkäufe	- 9,0%	- 6,9%
davon urspr. Umwandlungen	- 15,5%	- 6,4%

#### Kaufvertragszahlen

Im Berichtsjahr 2023 sind insgesamt 5.100 Kaufverträge registriert worden. Das entspricht einem Rückgang bei der Anzahl Verträge um ca. 17,6%. Die Zahl der Vorjahresverträge betrug 6.189. Die Anzahl unbebauter Grundstücke (335 Kaufverträge zu 374) ist um rd. 10,4% gefallen. Kauffälle über Eigentumswohnungen sanken um 24,8% auf 2.351 Verträge. Die Anzahl der Käufe bebauter Objekte sank von 2.255 um rd. 14,6% auf 1.926 Fälle.

#### Geld- und Flächenumsatz

Der Geldumsatz 2023 sank gegenüber 2022 (2,234 Mrd. Euro) auf 1,595 Mrd. Euro. Der Flächenumsatz sank im gleichen Zeitraum von 300,1 ha auf 295,7 ha.

#### Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser

Die Gesamtzahl der verkauften Bauplätze ist in 2023 auf 37 eingebrochen (-46,4%). Während das Preisniveau (€/m<sup>2</sup>) bei 26 Verkäufen in Bremen-Stadt sinkt (-17,42%) und dem Niveau des Jahres 2021 entspricht, verzeichnet Bremen-Nord bei 11 Verkäufen einen Rückgang des Preisniveaus (-17,4%).

#### Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehende Häuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Die Preisentwicklung für Neubauten zeigt sich 2023 uneinheitlich. Preise für Reihenhäuser fallen, bei Doppelhaushälften steigen die Preise noch an. Der Durchschnittspreis verkaufter Objekte aus dem Altbestand lag im Vergleich zu 2022 für Reihenhäuser bei rd. 299.000 € (-12,6%), für Doppelhaushälften bei rd. 304.000 € (-11,6%) und für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei rd. 391.000 € (-18,9%).

#### Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) ging 2023 auf 33 Verkäufe zurück (2022 : 117 Verkäufe). Diese liegen im Gegensatz zu den Vorjahren sowohl in guten als auch in normalen Wohnlagen. Hierdurch bedingt lag das durchschnittliche Preisniveau mit rd. 5.430 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche um 4,7% unter dem des Vorjahrs.

Der durchschnittliche Kaufpreis für weiterverkaufte Eigentumswohnungen sank von 2022 auf 2023 um rd. 8,6% auf rd. 2.450,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ehemals umgewandelte Sozialwohnungen verzeichneten einen Preisrückgang zum Vorjahr von rd. 9,0%. Sogenannte „echte“ Eigentumswohnungen (ursprüngliche Erstverkäufe) wurden auf einem Niveau von rd. 8,2% unter dem von 2022 gehandelt.

2023		Weiterverkäufe von Doppelhaushälften (DHH)				
2022						
bevorzugte Wohnlagen	Kaufpreis	m <sup>2</sup> - Preis	Wohnfläche	Baujahr	Fläche	Anzahl
Stadtteile	Mittelwert [€] Median [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ] Median [€/m <sup>2</sup> ]	Mittelwert [m <sup>2</sup> ] Median [m <sup>2</sup> ]	Mittelwert Median	Mittelwert [m <sup>2</sup> ] Median [m <sup>2</sup> ]	
über alle bevorzugten Wohnlagen	516.000	3.705	144	1957	479	43
	490.000	3.760	125	1950	444	
	558.000	3.785	150	1953	435	35
	500.000	3.725	140	1950	430	
Findorff	466.000	4.555	106	1937	365	4
	515.000	4.950	106	1937	362	
	586.000	4.965	115	1928	367	3
	595.000	4.375	125	1936	320	
Schwachhausen	664.000	3.645	190	1942	540	15
	666.000	3.555	190	1937	502	
	793.000	4.170	193	1938	457	7
	779.000	4.000	174	1933	391	
Borgfeld	433.000	3.840	113	1990	390	9
	485.000	4.040	110	1999	324	
	507.000	3.515	149	1987	422	6
	514.000	3.480	140	1990	401	
Horn-Lehe	393.000	3.345	118	1935	534	7
	395.000	3.150	105	1950	549	
	386.000	3.185	128	1942	469	11
	370.000	3.210	115	1937	462	
Oberneuland	461.000	3.105	150	1975	553	6
	395.000	3.110	134	1975	488	
	563.000	4.030	144	1980	402	5
	547.000	3.775	131	1989	352	
Mitte	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
Östliche Vorstadt	440.000	4.075	108	1.880	177	1
	440.000	4.075	108	1.880	177	
	475.000	2.580	187	1933	365	2
	475.000	2.580	187	1933	365	
Alte Neustadt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
Historisches Vegesack	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	

Tabelle 27: Mittlere Kaufpreise (arithmetisches Mittel) bzw. Medianwerte bei Weiterverkäufen von Doppelhaushälften inklusive Grund und Boden; innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen; k.A. = keine Angaben



### 4.3.2.2 Doppelhaushälften - innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen (Indexreihen)

#### DHH: Findorff

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	In diesem Stadtteil lässt die Datenlage die Ableitung einer durchgehenden Indexreihe nicht zu													

#### DHH: Schwachhausen

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	100,0	92,1	105,9	106,7	117,9	133,3	141,9	144,3	161,0	159,1	158,8	169,0	195,7	171,0

#### DHH: Borgfeld

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	100,0	106,5	105,4	138,9	122,2	112,3	149,4	162,8	176,2	181,4	195,6	199,9	197,1	215,1

#### DHH: Horn-Lehe

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	100,0	120,7	128,8	128,5	159,8	146,6	179,0	186,7	200,0	207,1	219,6	241,6	244,9	257,0

#### DHH: Oberneuland

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	100,0	98,0	116,7	98,4	113,6	119,3	137,9	136,5	146,7	150,1	167,7	200,3	223,1	171,9

#### DHH: Mitte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	In diesem Stadtteil lässt die Datenlage die Ableitung einer durchgehenden Indexreihe nicht zu													

#### DHH: Östliche Vorstadt

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	In diesem Stadtteil lässt die Datenlage die Ableitung einer durchgehenden Indexreihe nicht zu													

#### DHH: Alte Neustadt

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	In diesem Stadtteil lässt die Datenlage die Ableitung einer durchgehenden Indexreihe nicht zu													

#### DHH: Historisches Vegesack

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Index	In diesem Stadtteil lässt die Datenlage die Ableitung einer durchgehenden Indexreihe nicht zu													

Tabelle 28: Indexreihen über die Preisentwicklung bei weiterverkauften Doppelhaushälften, innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen

### 4.3.2.3 Doppelhaushälften - Welche Einflussgrößen bestimmen den Kaufpreis? (Umrechnungsfaktoren)

Umrechnungsfaktoren dienen ebenso wie Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 2021) der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Objekte. Zur besseren Unterscheidung zwischen Abweichung bei Grundstücken (Umrechnungskoeffizient) und Abweichungen bei Gebäuden oder Wohnungen (Umrechnungsfaktor) wird nachfolgend die interne Bezeichnung Umrechnungsfaktor verwandt.

Auch der Teilmarkt der Doppelhaushälften ist hinsichtlich der signifikanten Einflussgrößen auf den Kaufpreis statistisch analysiert worden. Auch hier zeigt sich, dass die mittleren Kaufpreise im Wesentlichen von den gleichen Einflussgrößen bestimmt werden wie bei weiterverkauften Reihenhäusern:

**Wohnlage**

**Wohnfläche**

**Baujahr**

**Grundstücksfläche**

Wie langjährige Datenanalysen zeigen, teilt sich dieses Marktsegment hinsichtlich der Wohnlagen in zwei Bereiche auf: A) innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen und B) normale Stadtlagen. Zu untersuchen war, ob sich die Einflussgrößen dieser beiden Stichproben signifikant unterscheiden.

Basis der Untersuchung waren insgesamt 1.133 Kauffälle für weiterverkaufte Doppelhaushälften aus den Jahren 2018 bis 2022. Davon entfielen 193 auf innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen und 940 auf die Stadtlagen Süd, West, Ost und Nord. Für das Jahr 2023 war keine Aktualisierung notwendig, da die Umrechnungsfaktoren eine hohe Konstanz aufweisen.

Auch hier sind für beide Stichproben separate Umrechnungsparameter hinsichtlich ihrer Einflussgrößen ermittelt worden. Die Einflussgröße *Wohnlage* wird nicht separat dargestellt, weil sie bereits innerhalb der Tabellen den einzelnen Stadtlagen zugeordnet worden ist.

Weiterverkaufte Doppelhaushälften

**innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen** (Daten aus Tab. 27)

**Abweichende Wohnfläche**

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250
Umrechnungsfaktor	68	74	79	84	89	95	100	105	111	116	121	126	132	137	142	147	153	158

**Abweichendes Baujahr**

Baujahr	1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Umrechnungsfaktor	81	83	85	87	89	91	94	96	98	100	102	104	106	109	111

**Abweichende Grundstücksfläche**

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Umrechnungsfaktor	91,5	93,7	95,8	97,9	100,0	102,1	104,2	106,3	108,5	110,6

Tabelle 29: Umrechnungsfaktoren bei weiterverkauften Doppelhaushälften, innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte in Horn-Lehe mit folgenden Eigenschaften (vgl. Tab. 27)

	Bewertungsobjekt		Daten aus Tab. 27	
	Wohnfläche	Umrechnungsfaktor <sup>1)</sup>	Wohnfläche	Umrechnungsfaktor <sup>1)</sup>
Wohnfläche:	148 m <sup>2</sup>	104,0	118 m <sup>2</sup>	88,0
Baujahr:	1962	100,4	1935	95,0
Grundstücksfläche:	510 m <sup>2</sup>	100,2	534 m <sup>2</sup>	100,7
Kaufpreis:	?		393.000 €	

<sup>1)</sup> Die Umrechnungsfaktoren sind in der jeweiligen Tabelle zu interpolieren

				Wertkorrektur	
Korrektur Wohnfläche:	(393.000 € / 88,0 x 104,0)	- 393.000 €	= + <b>71.455 €</b>	Differenz Wohnfläche: + 30 m <sup>2</sup>	
Korrektur Baujahr:	(393.000 € / 95,0 x 100,4)	- 393.000 €	= + <b>22.339 €</b>	Differenz Baujahr: + 27 Jahre	
Korrektur Grundstücksfläche:	(393.000 € / 100,7 x 100,2)	- 393.000 €	= - <b>1.951 €</b>	Differenz Fläche: - 24 m <sup>2</sup>	
	Summe:		= + <b>91.843 €</b>		

Angepasster Kaufpreis: 393.000 € + 91.843 € = 484.843 € oder **rd. 485.000 €**

**Hinweis:** Die Anwendung dieser Umrechnungsfaktoren ist ausschließlich mit dem Gesamtkaufpreis (Spalte Kaufpreis) als Basis möglich. Umrechnungen über den Quadratmeterpreis (Spalte m<sup>2</sup>-Preis) sind nicht zulässig, da sie zu falschen Ergebnissen führen.



## 7. Mietpreisniveau auf dem Bremer Wohnungsmarkt

### 7.1 Mietübersichten im Grundstücksmarktbericht in den Jahren 1998 bis 2023

Zum 01.09.2001 ist das Mietrechtsreformgesetz in Kraft getreten, das u.a. das Verfahren bei Mieterhöhungsverlangen regelt. Für die Stadt Bremen bestand lange Zeit weder ein Mietspiegel (§ 558c BGB) noch ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB). Auch eine Mietdatenbank (§ 558d BGB) wurde nicht geführt.

Soweit die Personallage es zuließ, versuchte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte seit 1998 jährlich eine Mietübersicht für die Stadt Bremen zu erstellen. Die letzte Mietübersicht ist im Grundstücksmarktbericht Bremen 2023 veröffentlicht worden. Lediglich in den Jahren 2006, 2012, 2014, 2015 und 2016 war keine Mietübersicht in dem entsprechenden Grundstücksmarktbericht enthalten.

Mit dem am 01.07.2022 in Kraft getretenen Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts hat der Bund unter anderem eine Verpflichtung für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels eingeführt.

### 7.2 Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen ab 2024

Am 01.01.2024 trat nun der erste qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Bremen in Kraft.

Er gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer Größe zwischen 20 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments. Einige Ausnahmeregelungen sind enthalten. Dieser qualifizierte Mietspiegel bietet einen Überblick über die Höhe der Mieten, die in der Stadtgemeinde Bremen für frei finanzierte Wohnungen üblicherweise gezahlt werden.

Der Mietspiegel wird fortan direkt von der Stadtgemeinde Bremen erstellt und der Gutachterausschuss verweist somit an dieser Stelle auf nachfolgende Informationsquellen:



#### Herausgeberin:

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
[www.baumwelt.bremen.de](http://www.baumwelt.bremen.de)

#### Kontaktadresse:

BAB – Die Förderbank für Bremen und Bremerhaven  
Domshof 14/15, 28195 Bremen  
0421 – 9600470  
[mietspiegel@bab-bremen.de](mailto:mietspiegel@bab-bremen.de)

#### Internetadresse:

<http://www.bremer-mietspiegel.de/>

#### Online-Rechner:

<https://www.inwis.de/mietspiegel-bremen/>

#### Laufzeit:

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen gilt ab dem 1. Januar 2024 und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025.

### 8.3 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ) (§ 19 ImmoWertV 2021)

Vorbemerkung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) weicht insofern von der baurechtlichen GFZ ab, als sie auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen und Erträge generieren. Dies gilt beispielsweise für ausgebaute Dachgeschosse bzw. ausgebaute Souterrainflächen.

Die sehr dynamische Preisentwicklung von Baugrundstücken für Renditeobjekte in den letzten Jahren hat den Gutachterausschuss bewogen, den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit (WGFZ) auf die zugehörigen Quadratmeterpreise erneut zu untersuchen.

Im Ergebnis lassen sich vier verschiedene Umrechnungstabellen ableiten, die sich folgenden Marktsegmenten zuordnen lassen:

- Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) und Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
- Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) - ausschließlich Kalkulation von Neubauvorhaben
- Büro- und Geschäftshäuser (BGH) in Innenstadtlage
- Gewerbliche Bauflächen der Kategorien G2, G3 und G4.

#### 8.3.1 WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für MFH- und WGH- Grundstücke (Bestand) Mehrfamilienhäuser (MFH) und Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

Gegenüber der entsprechenden Umrechnungstabelle 2019 ist eine Modellanpassung vorgenommen worden. Die Anwendung der folgenden Tabelle erstreckt sich auf sämtliche Lagen im Bremer Stadtgebiet mit Ausnahme des direkten Innenstadtbereichs (Richtwerte mit Kerngebietsausweisung (MK) in City-Lage). Die Umrechnungskoeffizienten sind neben Mehrfamilienhäusern auch auf Wohn- und Geschäftshäuser in diesen Lagen anwendbar.

Die Anwendung dieser Tabelle bezieht sich auf Bestandsimmobilien, keine Neubauvorhaben.

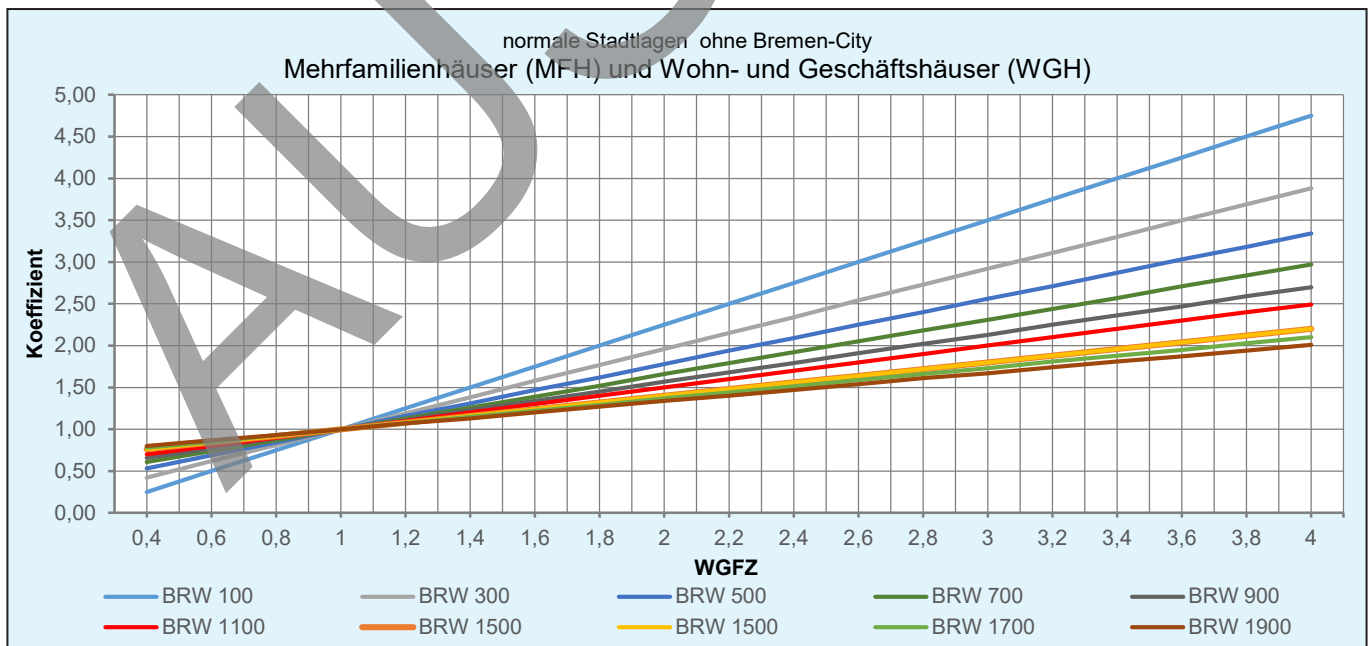


Abbildung 72: Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau auf den Umrechnungskoeffizienten in normalen Stadtlagen

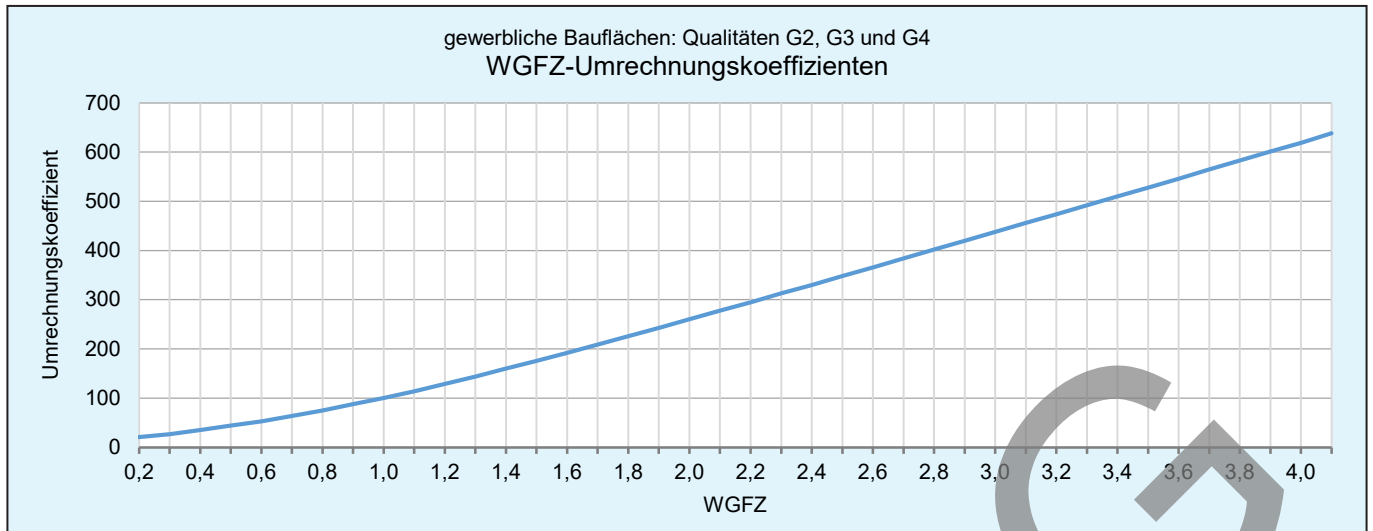


Abbildung 75: Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl für gewerbliche Nutzungen der Kategorien G2, G3 und G4

### 8.3.5 überschlägige Ermittlung der WGfZ (Näherung)

Die WGfZ ist abgeleitet aus der baurechtlichen GFZ (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße) und erweitert um Flächen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen.

Als überschlägige Ermittlung kann die WGfZ auch über die Wohnfläche/Nutzungsfläche ermittelt werden (Näherungsformel):

**Bürogebäude:** Nutzungsfläche dividiert durch 0,8. Der sich daraus ergebende Wert dividiert durch die Grundstücksgröße = ca. WGfZ

**Mehrfamilienhaus:** Gesamtwohnfläche dividiert durch 0,8. Der sich daraus ergebende Wert dividiert durch die Grundstücksgröße = ca. WGfZ

**Beispiel:** Ein Mehrfamilienhaus hat eine Gesamtwohnfläche von 800 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von 1.600 m<sup>2</sup>.  
Umrechnungsansatz:  $800 \text{ m}^2 : 0,8 : 1.600 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,63 = \text{WGfZ}$

**Eigentumswohnung:** Wohnfläche dividiert durch 0,8. Der sich daraus ergebende Wert dividiert durch den Miteigentumsanteil der ETW am Grundstück = ca. WGfZ

**Beispiel:** Eine Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> und einen Miteigentumsanteil von 130/10.000 bei einer Grundstücksgröße von 1.750 m<sup>2</sup>.  
Umrechnungsansatz:  $80 \text{ m}^2 : 0,8 : ((130:10.000) \times 1.750 \text{ m}^2) = \text{rd. } 4,4 = \text{WGfZ}$

### 8.4 Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV 2021)

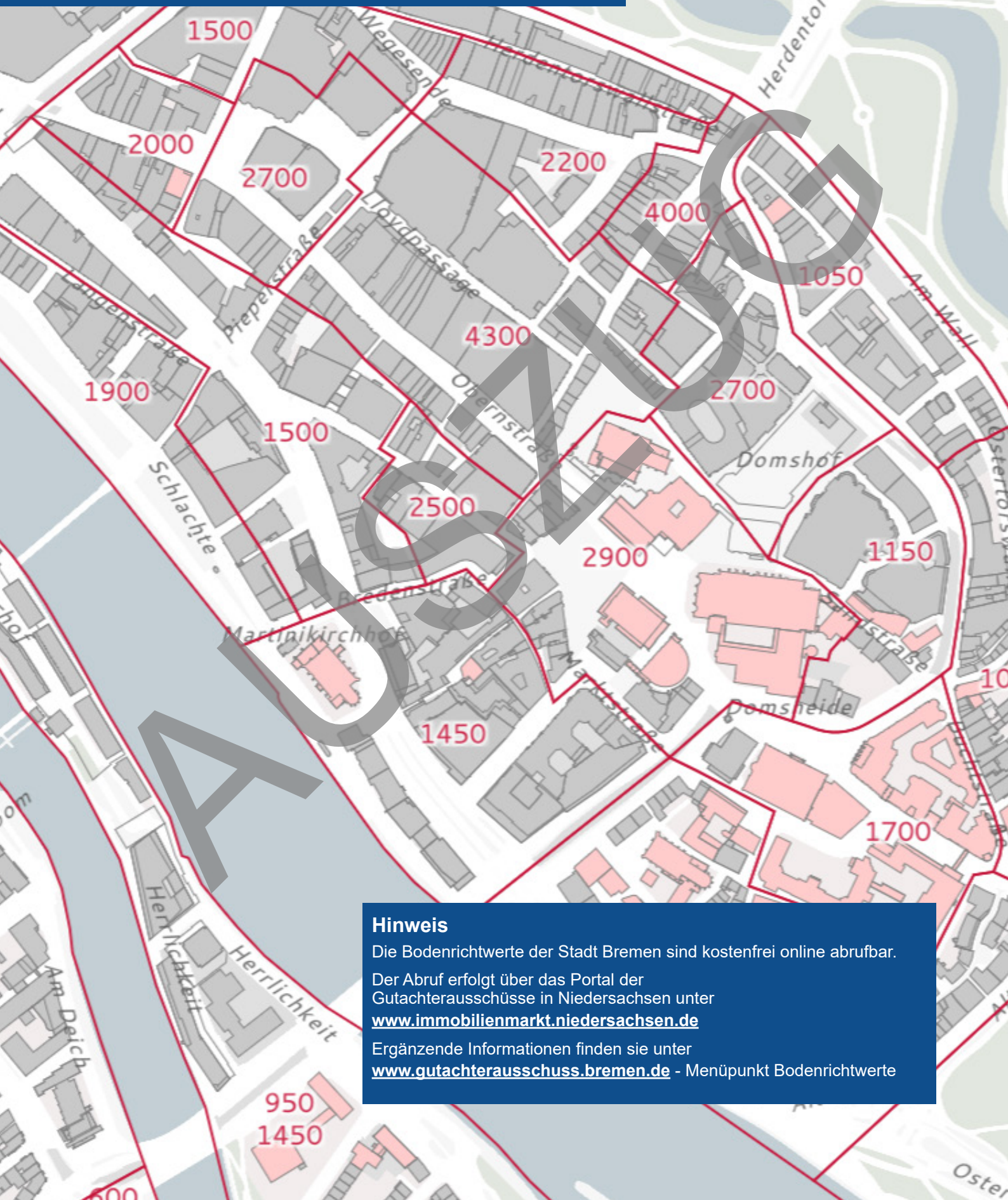
Gemäß §21 (3) Nr.1 ImmoWertV 2021 sowie §35 bis §38 ImmoWertV 2021 sollen von den Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren ermittelt werden.

Es handelt sich hierbei um eine personalintensive Aufgabe. Aufgrund unzureichender Personalausstattung seiner Geschäftsstelle sieht sich der Gutachterausschuss Bremen derzeit nicht in der Lage, dieser zusätzlichen Aufgabe nachzukommen.

**Sachverständigen wird daher empfohlen, für Verkehrswertableitungen einzelfallbezogene Vergleichskaufpreise (Auskünfte aus der Kaufpreissammlung) einzuholen.**



## 9.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2024



### Hinweis

Die Bodenrichtwerte der Stadt Bremen sind kostenfrei online abrufbar.

Der Abruf erfolgt über das Portal der Gutachterausschüsse in Niedersachsen unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

Ergänzende Informationen finden sie unter [www.gutachterausschuss.bremen.de](http://www.gutachterausschuss.bremen.de) - Menüpunkt Bodenrichtwerte

## 10. Allgemeines

### 10.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen - Mitglieder

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen setzt sich 2024 (Stand 01.08.2024) aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Henning **Meister**

M.Sc. Real Estate, Abteilungsleiter Wertermittlung bei Geoinformation Bremen

Stellvertretende Vorsitzende:

Klaus **Bode**

Dipl.-Ing., Oberamtsrat (a. D.)

Ernst **Dautert**

Dipl.-Ing., Vermessungsdirektor (a. D.)

Arno **Dey**

Dipl.-Ing., Vermessungsobererrat (a. D.)

Ulrich **Gellhaus**

Dipl.-Ing., ltd. Vermessungsdirektor bei Geoinformation Bremen

Ehrenamtliche Gutachter:

Michael **Döring**

Dipl.-Kfm., Diplom Immobiliensachverständiger für Wertermittlung (DIA)

Yvonne **Funke**

Zertifizierte Sachverständige DIN ISO/EC 17024

Wencke **Geveke**

Architektin, Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert (F)

Michael **Glomb**

Vertreter der Finanzbehörde

Wilken **Herzberg**

Diplom Immobiliensachverständiger für Wertermittlung (DIA)

Gerhard **Hülss**

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Eckhard **Koch**

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Christian **Lankenau**

Architekt BDA

Olaf **Lehrmann**

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Volker **Löhmann**

Immobilienfachwirt IHK

Jens **Lütjen**

Dipl.-Kfm., Gesellschafter der Robert C. Spieß KG

Inge **Mohrmann**

Architektin, Sachverständige (DIA)

Ulf **Müller**

Immobilien Sachverständiger (DIA)

Ralph **Schwanewedel**

Architekt BDA

Ina **Viebrok-Hörmann**

Diplom Immobiliensachverständige für Wertermittlung (DIA)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Geschäftsstellenleiter

Dipl.-Ing. Christian **Klewin**

### 10.3 Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Der Gutachterausschuss ist eine auf der Grundlage des § 192 Baugesetzbuch (BauGB) gebildete, selbständige und unabhängige Einrichtung, in die nur Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden.

#### Aufgaben:

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere die

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag privater oder behördlicher Stellen
- Auswertung der Kaufverträge bzw. Urkunden nach § 195 Abs. 1 BauGB und Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts

#### Auskünfte:

##### Gutachterausschuss Bremen

Lloydstraße 4, 28217 Bremen  
(bei GeoInformation Bremen)

Tel.: (0421) 361 - 78689

E-mail: [gutachterausschuss@geo.bremen.de](mailto:gutachterausschuss@geo.bremen.de)

Internet: [www.gutachterausschuss.bremen.de](http://www.gutachterausschuss.bremen.de)

##### GeoInformation Bremen

Geodatenservice  
Lloydstraße 4, 28217 Bremen

Tel.: (0421) 361 - 78680

E-mail: [geodatenservice@geo.bremen.de](mailto:geodatenservice@geo.bremen.de)

Internet: [www.geo.bremen.de](http://www.geo.bremen.de)

##### Bodenrichtwerte im Internet

[www.gutachterausschuss.bremen.de](http://www.gutachterausschuss.bremen.de)

Menüpunkt Bodenrichtwerte

#### Auskünfte/Bestellungen:

- Grundstücksmarktbericht
- Verkehrswertgutachten (Aufträge, Erledigungszeiten, Gebühren)
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwertkarten

#### Telefon: (0421)

361 - 78694  
361 - 79094  
361 - 83418  
361 - 78680

#### Produkte:

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (bis DIN A 3)
- Bodenrichtwertauskunft im Onlineportal
- Erweiterte Bodenrichtwertauskunft
  - in einfachen Fällen
  - in schwierigen Fällen
- Bodenrichtwertkarte  
Bremen (1 : 20.000, 3 Blätter), Bremerhaven (1:13.000, 1 Blatt)
- Grundstücksmarktbericht (ab 2024 nur als pdf-Version)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (bis zu 15 Vergleichskaufpreise)
- Verkehrswertgutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Rechte an Grundstücken

#### Gebühren:

25,- €  
kostenfrei  
150,- €  
200,- € bis 500,- €  
70,- € je Blatt  
60,- €  
170,- €  
gebührenpflichtig

Der vorstehende Grundstücksmarktbericht wird auf der Grundlage von § 13 Abs. 2 der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch“ vom 2. September 2008 (Brem.Gbl. 2008, S. 321) in der zur Zeit gültigen Fassung veröffentlicht.



AUSZUG

**Dieser Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen zulässig.**