



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

BREMEN

AUSZUG



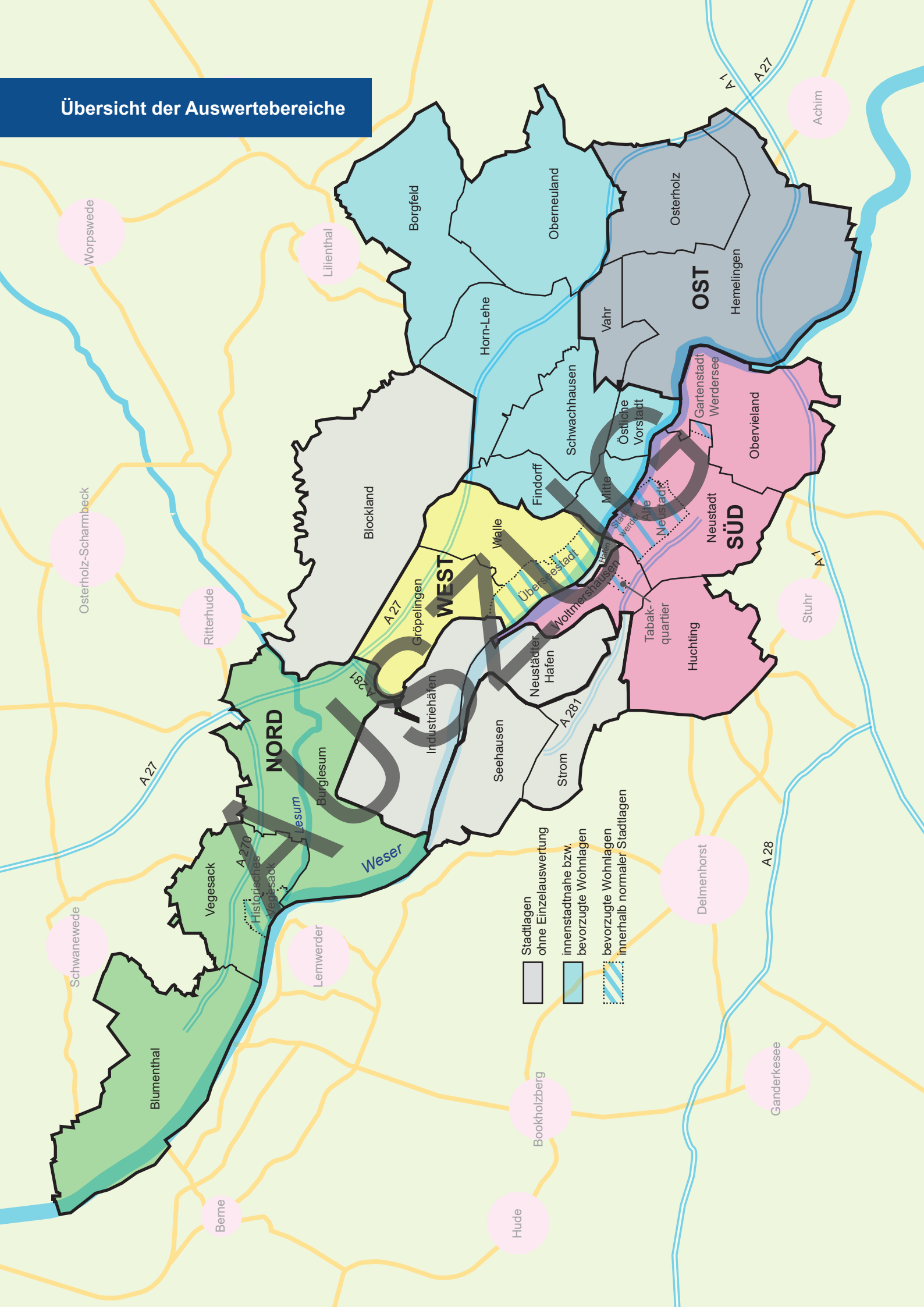
GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT 2026

Inhalt

1.	Allgemeines	1
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
2.	Statistische Angaben zu den Teilmärkten	3
2.1	Unbebaute Grundstücke	3
2.2	Bebaute Grundstücke	3
2.3	Eigentumswohnungen	4
3.	Unbebaute Grundstücke	5
3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	5
3.2	Bauerwartungsland	6
3.3	Rohbauland	7
3.4	Dauerkleingärten	7
3.5	Preisentwicklung von Wohnbauland in Bremen	8
3.6	Arrondierungsflächen	11
3.7	Der Bremer Gewerbebaulandmarkt	13
4.	Bebaute Grundstücke	14
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
5.	Erbbaurechte	71
5.1	Verkauf von bebauten Erbbaurechten (Erbbaurecht wird verkauft)	71
5.2	Verkauf von unbebauten Erbbaurechtgrundstücken (Erbbaurecht wird errichtet)	71
6.	Eigentumswohnungen	72
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

7.	Mietpreisniveau auf dem Bremer Wohnungsmarkt	112
7.1	Mietübersichten im Grundstücksmarktbericht in den Jahren 1998 bis 2023	112
7.2	Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen ab 2024 / 2026	112
8.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	113
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	WGFZ - überschlägige Ermittlung der (Näherung)	130
8.3.6	WGFZ - Definition nach ImmoWertV 2021 (§16 Absatz 4)	130
8.4	Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV 2021)	130
9.	Die Bodenrichtwertkarte Bremen 2026	131
9.1	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2026	132
10.	Allgemeines	133
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 2025 und 2024 miteinander verglichen. Ein Berichtsjahr umfasst den Zeitraum November bis Oktober des Folgejahrs.

Preisentwicklung

Im Vergleich der beiden letzten Berichtsjahre ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Preisentwicklung 2025 zu 2024 in Prozent [Basis: €/m² Wohnfläche]

bebaute Objekte	bevorzugte Wohnlagen	normale Stadtlagen
Reihenhäuser	+ 2,3 %	+ 8,2 %
Doppelhaushälften	+ 4,0 %	+ 6,9 %
Ein-/Zweifamilienhäuser	- 4,3 %	+ 2,6 %
Mehrfamilienhäuser	+ 3,4 %	+ 24,6 %

Preisentwicklung 2025 zu 2024 in Prozent [Basis: €/m² Wohnfläche]

Eigentumswohnungen	bevorzugte Wohnlagen	normale Stadtlagen
Neubau	- 18,6 %	- 7,8 %
Weiterverkäufe	+ 7,3 %	+ 5,9 %
davon urspr. Erstverkäufe	+ 5,3 %	+ 9,3 %
davon urspr. Umwandlungen	+ 8,1 %	+ 2,9 %

Kaufvertragszahlen

Im Berichtsjahr 2025 sind insgesamt 6.519 Kaufverträge registriert worden. Das entspricht einer Steigerung bei der Anzahl der Verträge um rd. 13,4%. Die Zahl der Vorjahresverträge betrug 5.751.

Grundsätzlich auswertbar sind davon 6.209 Kaufverträge. Die Anzahl unbebauter Grundstücke (267 Kaufverträge auf 276) ist um rd. 3,37% gestiegen. Käuffälle über Eigentumswohnungen stiegen um 22,49% von 2.766 auf 3.388 Verträge. Die Anzahl der Käufe bebauter Objekte stieg von 2.280 um rd. 11,62% auf 2.545 Fälle.

Geld- und Flächenumsatz

Der Geldumsatz 2025 stieg gegenüber 2024 (1,657 Mrd. Euro) auf 2,134 Mrd. Euro. Der Flächenumsatz stieg im gleichen Zeitraum von 250,8 ha auf 269,3 ha.

Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser

Die Gesamtzahl der verkauften Bauplätze ist in 2025 auf 71 (2024: 19) angestiegen. Während das Preisniveau (€/m²) bei 48 Verkäufen in Bremen-Stadt sinkt (-19,0%), verzeichnet Bremen-Nord bei 23 Verkäufen einen Anstieg des Preisniveaus (+34,7%).

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

Es wurden 2025 wiederum nur sehr wenige Neubauten veräußert, so dass eine Preisentwicklung nur schwer abzuleiten ist. Der Durchschnittspreis verkaufter Objekte aus dem Altbestand lag im Vergleich zu 2024 für Reihenhäuser bei rd. 303.000 € (+6,7%), für Doppelhaushälften bei rd. 295.000 € (+8,5%) und für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei rd. 365.000 € (-7,4%).

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der auswertbaren Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) stieg 2025 stark auf 145 Verkäufe an (2024: 39 Verkäufe). Diese liegen überwiegend in guten und sehr guten Wohnlagen (rd. 78% der Verkäufe). Das durchschnittliche vergleichsbereinigte Preisniveau lag mit rd. 5.370 €/m² Wohnfläche um 8,8% unter dem des Vorjahrs. Der durchschnittliche Kaufpreis für weiterverkaufte Eigentumswohnungen stieg von 2024 auf 2025 um rd. 7% auf rd. 2.520 €/m² Wohnfläche. Ehemals umgewandelte Sozialwohnungen verzeichneten einen Preisanstieg zum Vorjahr von rd. 2,9%. Sogenannte „echte“ Eigentumswohnungen (ursprüngliche Erstverkäufe) wurden auf einem Niveau von rd. 8% über dem von 2024 gehandelt.

2025		Weiterverkäufe von Doppelhaushälften (DHH)				
2024						
bevorzugte Wohnlagen Stadtteile/Stadtlage	Kaufpreis	m ² - Preis	Wohnfläche	Baujahr	Fläche	Anzahl
	Mittelwert [€] Median [€]	Mittelwert [€/m ²] Median [€/m ²]	Mittelwert [m ²] Median [m ²]	Mittelwert Median	Mittelwert [m ²] Median [m ²]	
über alle bevorzugten Wohnlagen	449.000	3.130	145	1957	503	50
	446.000	3.105	136	1955	466	
	422.000	3.010	140	1953	443	49
	375.000	3.075	133	1950	384	
Findorff	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	3
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
Schwachhausen	605.000	3.580	170	1934	524	12
	555.000	3.815	176	1935	523	
	559.000	3.045	186	1936	466	14
	545.000	3.085	174	1938	431	
Borgfeld	379.000	2.930	129	1967	424	7
	350.000	2.650	133	1977	350	
	424.000	3.520	121	1990	317	7
	450.000	3.460	122	1988	335	
Horn-Lehe	376.000	3.035	123	1961	476	18
	328.000	3.140	110	1957	441	
	337.000	2.790	119	1946	589	21
	300.000	2.615	120	1947	456	
Oberneuland	463.000	3.105	157	1975	608	10
	498.000	2.945	146	1980	489	
	449.000	3.450	128	1977	453	4
	405.000	3.455	130	1979	460	
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	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.	
Alte Neustadt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1
	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.	1
	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 - siehe Hinweis auf Seite 30

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	2024	2025
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	2024	2025
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	142,9	167,9

DHH: Borgfeld

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	197,3	164,4

DHH: Horn-Lehe

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	214,6	233,0

DHH: Oberneuland

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	191,0	171,8

DHH: Mitte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	2024	2025
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	2024	2025
Index	In	dieser	Wohnlage	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	2024	2025
Index	In	dieser	Wohnlage	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 1.157 Kauffälle für weiterverkaufte Doppelhaushälften aus den Jahren 2020 bis 2024. Davon entfielen 204 auf innenstadtnahe bzw. bevorzugte Wohnlagen und 953 auf die Stadtlagen Süd, West, Ost und Nord.

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 Tabelle 27)

Abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250
Umrechnungsfaktor	71	76	81	85	90	95	100	105	110	115	119	124	129	134	139	144	148	153

Abweichendes Baujahr

Baujahr	1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Umrechnungsfaktor	83	85	87	89	90	92	94	96	98	100	102	104	106	108	110

Abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m ²)	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Umrechnungsfaktor	92,2	94,1	96,1	98,0	100,0	102,0	103,9	105,9	107,8	109,8

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

Anwendungsbeispiel:

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

	Bewertungsobjekt		Daten aus Tabelle 27	
	Wohnfläche	Umrechnungsfaktor ¹⁾	Wohnfläche	Umrechnungsfaktor ¹⁾
Wohnfläche:	148 m ²	104,0	123 m ²	91,5
Baujahr:	1962	100,4	1961	100,2
Grundstücksfläche:	510 m ²	100,2	476 m ²	99,5
Kaufpreis:	?		376.000 €	

¹⁾ Die Umrechnungsfaktoren sind in der jeweiligen Tabelle zu interpolieren

			Wertkorrektur
Korrektur Wohnfläche:	$(376.000 \text{ €} \cdot 91,5 \times 104,0)$	$-376.000 \text{ €} =$	+ 51.366 € Differenz Wohnfläche: + 25 m ²
Korrektur Baujahr:	$(376.000 \text{ €} / 100,2 \times 100,4)$	$-376.000 \text{ €} =$	+ 750 € Differenz Baujahr: + 1 Jahre
Korrektur Grundstücksfläche:	$(376.000 \text{ €} / 99,5 \times 100,2)$	$-376.000 \text{ €} =$	+ 2.645 € Differenz Fläche: + 34 m ²
		Summe =	+ 54.761 €

Angepasster Kaufpreis: 376.000 € + 54.761 € = 430.761 € oder rd. **431.000 €**

Hinweis: Die Anwendung dieser Umrechnungsfaktoren ist ausschließlich mit dem Gesamtkaufpreis (Spalte Kaufpreis) als Basis möglich. Umrechnungen über den Quadratmeterpreis (Spalte m²-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 (§ 558e 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 / 2026

Am 01.01.2024 trat der erste qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Bremen in Kraft und wurde zum 01.01.2026 fortgeschrieben.

Er gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer Größe zwischen 20 m² und 140 m² Wohnfläche. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Appartements. 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 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.bauumwelt.bremen.de

Kontaktadresse:

BAB – Die Förderbank für Bremen und Bremerhaven
Domshof 14/15, 28195 Bremen
0421 – 9600470
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 2026 und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027.

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.

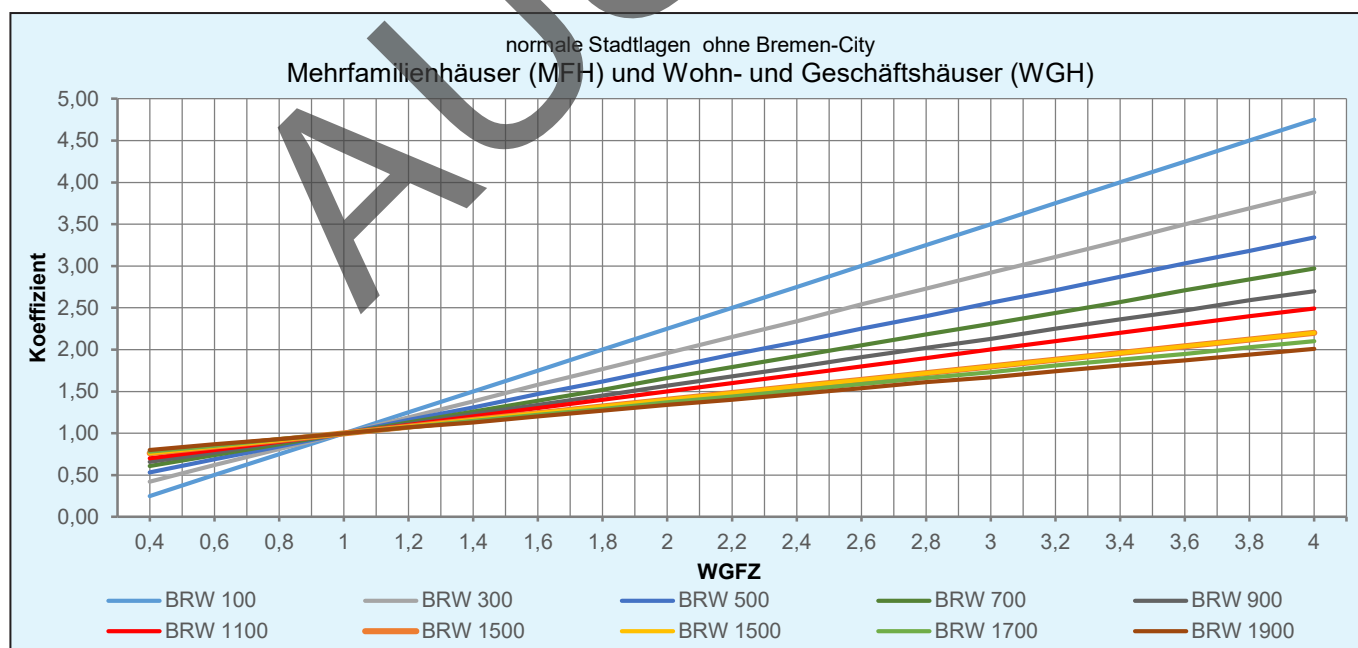


Abbildung 73: Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau auf den Umrechnungskoeffizienten in normalen Stadtlagen

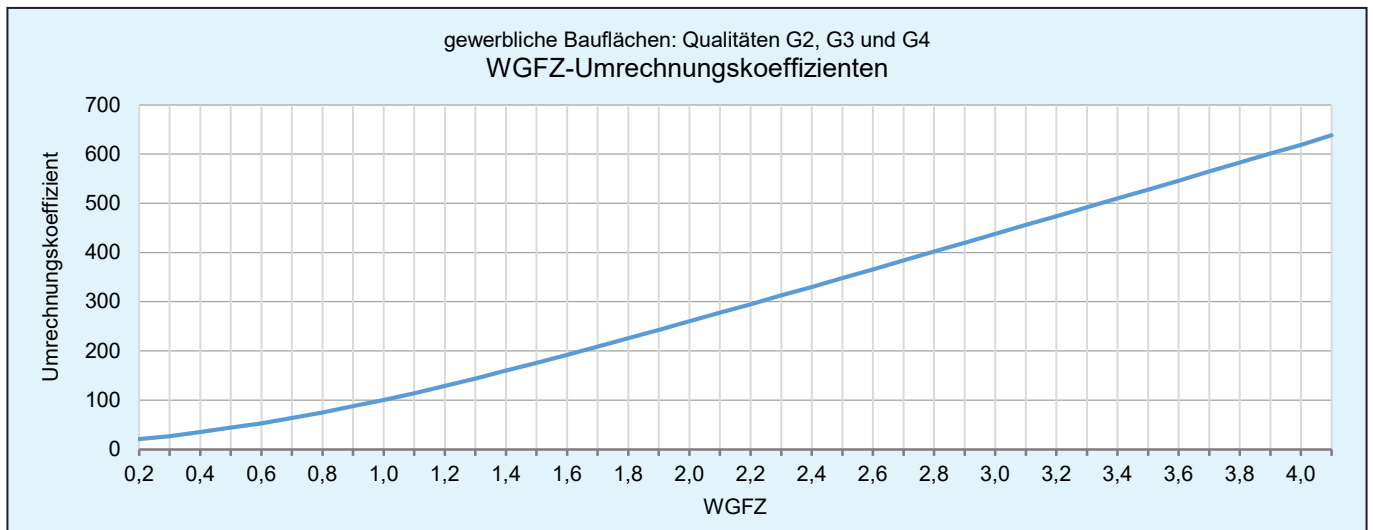


Abbildung 76: Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl für gewerbliche Nutzungen der Kategorien G2, G3 und G4

8.3.5 WGfZ - überschlägige Ermittlung der (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 m² und eine Grundstücksgröße von 1.600 m².
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 m² und einen Miteigentumsanteil von 130/10.000 bei einer Grundstücksgröße von 1.750 m².
Umrechnungsansatz: $80 \text{ m}^2 : 0,8 : ((130:10.000) \times 1.750 \text{ m}^2) = \text{rd. } 4,4 = \text{WGfZ}$

8.3.6 WGfZ - Definition nach ImmoWertV 2021 (§16 Absatz 4)

Das ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ), sie ergibt sich wie folgt:

- Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen (Ausnahme nicht ausbaufähige Dachgeschosse)
- Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75% ihrer Fläche zu berücksichtigen.
- Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.
- Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen
- Hohlräume zwischen Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

8.4 Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV 2021)

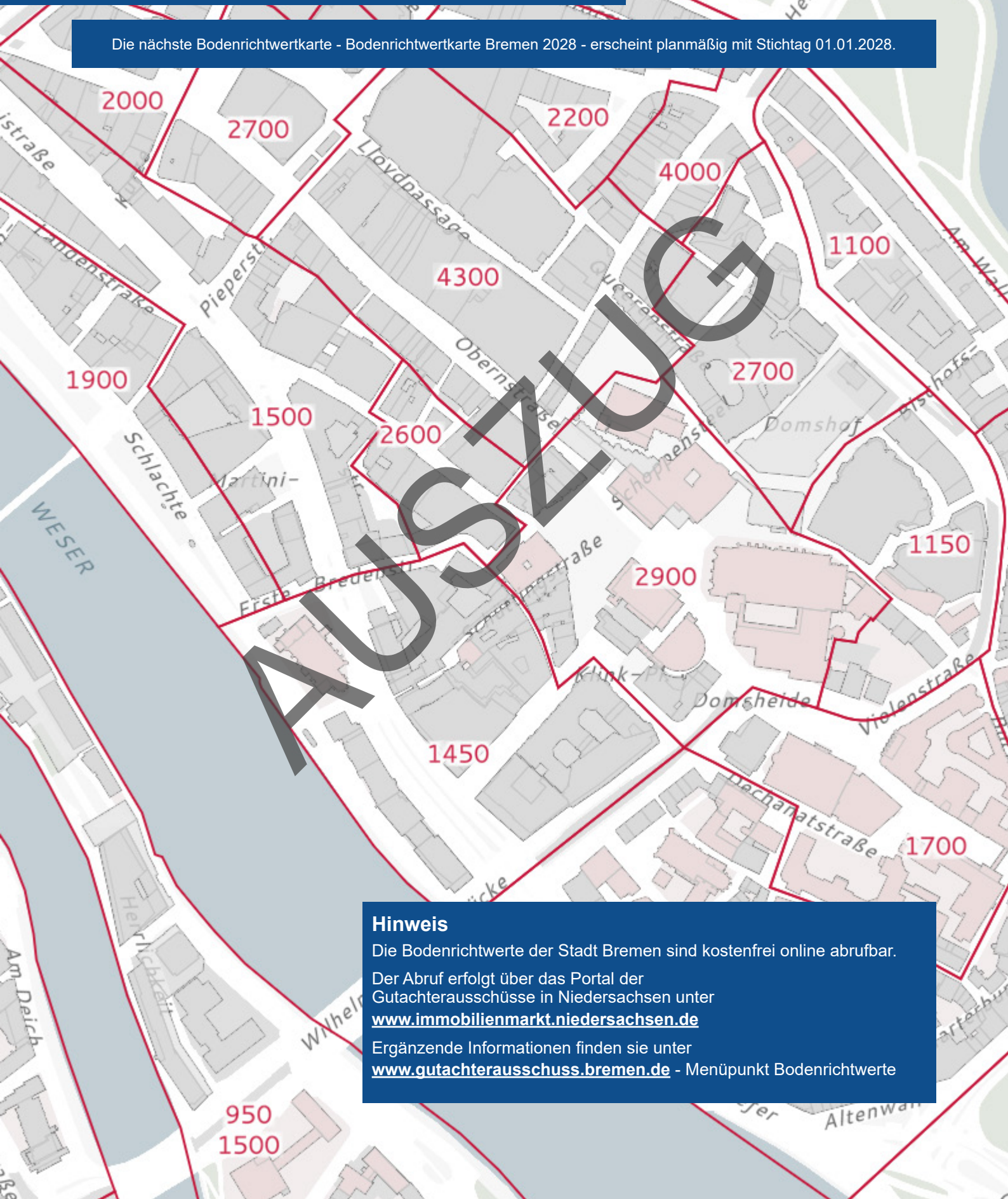
Gemäß §21 (3) Nr.1 ImmoWertV 2021 sowie §35 bis §38 ImmoWertV 2021 sollen von den Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren ermittelt werden.

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 2026

Die nächste Bodenrichtwertkarte - Bodenrichtwertkarte Bremen 2028 - erscheint planmäßig mit Stichtag 01.01.2028.



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

Ergänzende Informationen finden sie unter 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 2026 (Stand 01.06.2026) 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.)

Arno **Dey**

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

Ulrich **Gellhaus**

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

Christian **Klewin**

Dipl.-Ing., Referatsleiter Wertermittlung 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)

Christian **Lankenau**

Architekt BDA

Olaf **Lehrmann**

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Volker **Löhmann**

Immobilienfachwirt (IHK)

Markus **Meis**

Abteilungsleiter Haus & Grund Bremen GmbH

Ulf **Müller**

Immobilien Sachverständiger (DIA)

Ina **Viebrok-Hörmann**

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Nils **Wenholz**

Immobilienfachwirt (IHK)

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
Internet: www.gutachterausschuss.bremen.de

GeoInformation Bremen

Geodatenservice
Lloydstraße 4, 28217 Bremen

Tel.: (0421) 361 - 78680
E-mail: geodatenservice@geo.bremen.de
Internet: www.geo.bremen.de

Bodenrichtwerte im Internet

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:

- Bodenrichtwertauskunft im Onlineportal
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (bis DIN A 3)
- Erweiterte Bodenrichtwertauskunft
- Grundstücksmarktbericht (ab 2024 nur als pdf-Version)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - Einzel Auskunft von Kaufpreisen (bis zu 15 Kauffälle)
 - Einzel Auskunft von Vergleichspreisen (wie vor, zzgl. Umrechnungen)
- Verkehrswertgutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Rechte an Grundstücken

Gebühren:

gebührenfrei
50,- €
nach Zeitaufwand
50,- €
240,- €
240,- € zzgl. Zeitaufwand
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.