



Bremen
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte



BREMEN

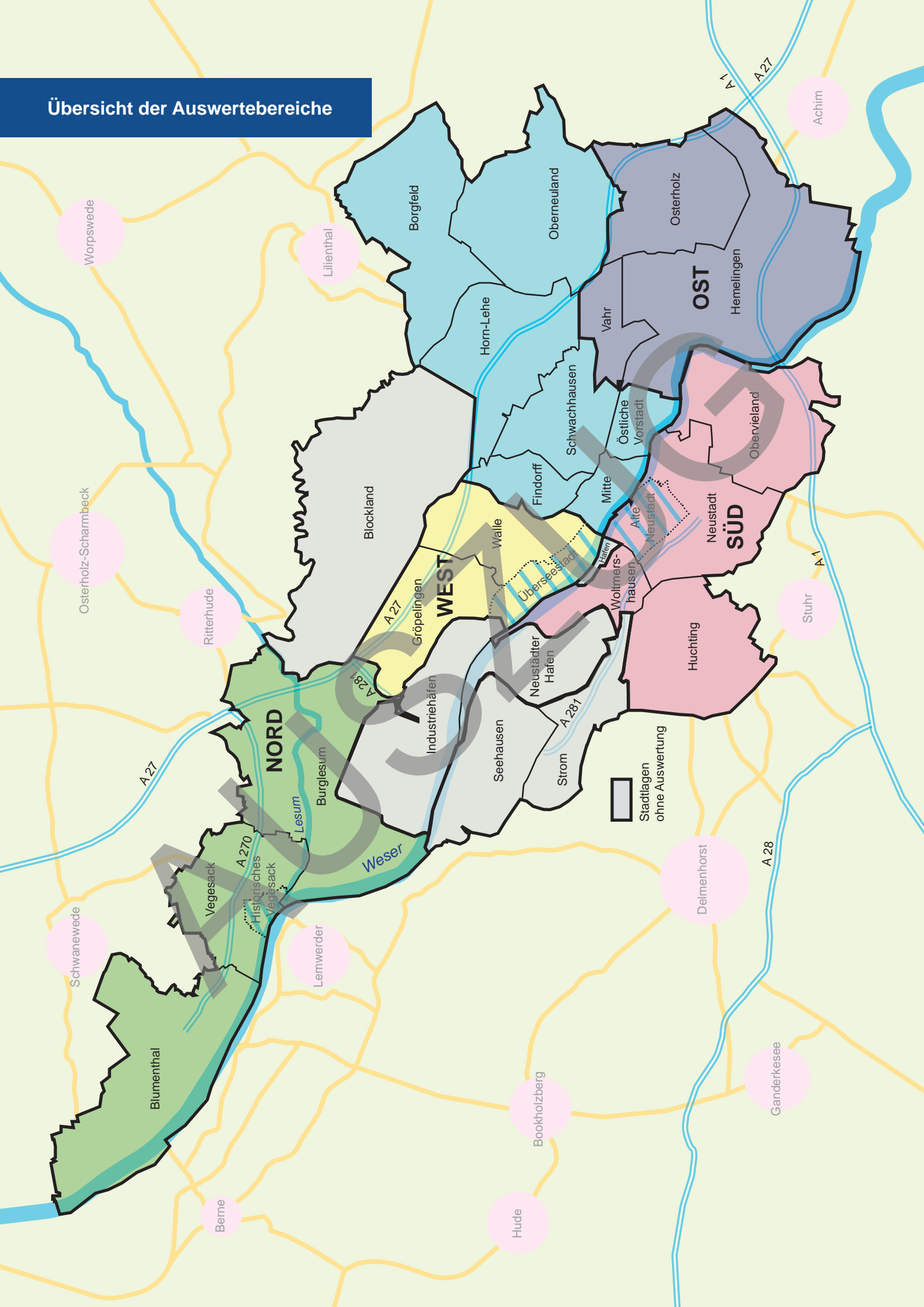
GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT 2023

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 für 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	Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum (individueller Wohnungsbau)	112
7.2	Mietübersicht Bremen 2023	113
8.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	114
8.1	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (§§ 21 und 20 ImmoWertV 21)	114
8.1.1	Eigentumswohnungen	115
8.1.2	Wohngebäude	120
8.1.3	Büro- und Geschäftshäuser	123
8.1.4	Gewerbeimmobilien	124
8.2	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke	126
8.2.1	Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)	126
8.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)	127
8.3.1	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für MFH- und WGH- Grundstücke (Bestand)	127
8.3.2	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für MFH- Grundstücke (Neubau)	128
8.3.3	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für Büro- und Geschäftshäuser (BGH)	129
8.3.4	WGFZ - Umrechnungskoeffizienten für gewerbliche Bauflächen	130
8.3.5	überschlägige Ermittlung der WGFZ (Näherung)	131
8.4	Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV 2021)	131
9.	Die Bodenrichtwertkarte Bremen 2022	132
9.1	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2022	133
10.	Allgemeines	134
10.1	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen - Mitglieder	134
10.2	Anschriften umliegender Gutachterausschüsse	135
10.3	Herausgeber	136
10.4	Statistische Kennzahlen der Stadt Bremen	137
10.5	Zinsentwicklung für private Wohnungsbaukredite	137
10.6	Luftbildübersicht Bremen	138
10.7	Stadtteilkarte Bremen	139

Übersicht der Auswertebereiche



1. Allgemeines

1.1 Der Grundstücksmarkt Bremen im Überblick

Bei den nachfolgenden Angaben werden die Durchschnittswerte der Berichtsjahre 2022 und 2021 miteinander verglichen. Ein Berichtsjahr umfasst den Zeitraum November bis Oktober des Folgejahrs. Eine Trendumkehr hin zu fallenden Preisen am Bremer Immobilienmarkt ist erst ab Oktober/November 2022 feststellbar.

Preisentwicklung

Im Vergleich der beiden letzten Berichtsjahre ergeben sich folgende Preisentwicklungen:

Preisentwicklung 2022 zu 2021 in Prozent [Basis: €/m² Wohnfläche]

bebaute Objekte	bevorzugte Wohnlagen	normale Stadtlagen
Reihenhäuser	+ 5,2%	+ 10,6%
Doppelhaushälften	+ 5,1%	+ 12,3%
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 11,0%	+ 10,7%
Mehrfamilienhäuser	+ 15,3%	+ 10,1%

Preisentwicklung 2022 zu 2021 in Prozent [Basis: €/m² Wohnfläche]

Eigentumswohnungen	bevorzugte Wohnlagen	normale Stadtlagen
Neubau	+ 9,0%	+ 5,7%
Weiterverkäufe	+ 8,4%	+ 6,4%
davon urspr. Erstverkäufe	+ 6,7%	+ 6,6%
davon urspr. Umwandlungen	+ 9,9%	+ 8,8%

Kaufvertragszahlen

Im Berichtsjahr 2022 sind insgesamt 6.209 Kaufverträge registriert worden. Das entspricht einem Rückgang bei der Anzahl Verträge um ca. 14,6%. Die Zahl der Vorjahresverträge betrug 7.272. Die Anzahl unbebauter Grundstücke (374 Kaufverträge zu 406) ist um rd. 7,9% gefallen. Kauffälle über Eigentumswohnungen sanken um 17,9% auf 3.135 Verträge. Die Anzahl der Käufe bebauter Objekte sank von 2.600 um rd. 12,8% auf 2.255 Fälle.

Geld- und Flächenumsatz

Der Geldumsatz 2022 sank gegenüber 2021 (2,536 Mrd. Euro) auf 2,234 Mrd. Euro. Der Flächenumsatz sank im gleichen Zeitraum von 411,7 ha auf 300,1 ha.

Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser

Die Gesamtzahl der verkauften Bauplätze ist in 2022 auf 69 gesunken (-2,8%). Während das Preisniveau (€/m²) bei 46 Verkäufen in Bremen-Stadt stark ansteigt (+21,1%), verzeichnet Bremen-Nord bei 23 Verkäufen einen Rückgang des Preisniveaus (-3,1%).

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

Die Preisentwicklung für Neubauten zeigt 2022 lagewertabhängig eine stark anziehende Tendenz. Der Durchschnittspreis verkaufter Objekte aus dem Altbestand lag im Vergleich zu 2021 für Reihenhäuser bei rd. 342.000 € (+7,6%), für Doppelhaushälften bei rd. 344.000 € (+9,2%) und für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei rd. 482.000 € (+11,1%).

Eigentumswohnungen

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) fanden auch 2022 weit überwiegend in guten und sehr guten Wohnlagen statt (rd. 85 % der Verkäufe). Mit 5.700 €/m² Wohnfläche lag das durchschnittliche Preisniveau um 12% über dem des Vorjahrs.

Der durchschnittliche Kaufpreis für weiterverkaufte Eigentumswohnungen stieg von 2021 auf 2022 um rd. 9,3% auf 2.683,- €/m² Wohnfläche. Ehemals umgewandelte Sozialwohnungen verzeichneten eine Preissteigerung zum Vorjahr von rd. 7,8%. Sogenannte „echte“ Eigentumswohnungen (ursprüngliche Erstverkäufe) wurden auf einem Niveau von rd. 8,8% über dem von 2021 gehandelt.

2022		Weiterverkäufe von Doppelhaushälften (DHH)				
2021						
bevorzugte Wohnlagen Stadtteile	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	558.000	3.785	150	1953	435	35
	500.000	3.725	140	1950	430	
	513.000	3.465	156	1961	425	41
	473.000	3.495	133	1956	376	
Findorff	586.000	4.965	115	1928	367	3
	595.000	4.375	125	1936	320	
	568.000	4.580	130	1925	323	3
	517.000	3.695	140	1930	319	
Schwachhausen	793.000	4.170	193	1938	457	7
	779.000	4.000	174	1933	391	
	705.000	3.600	218	1932	487	6
	771.000	3.425	218	1932	427	
Borgfeld	507.000	3.515	149	1987	422	6
	514.000	3.480	140	1990	401	
	545.000	3.565	164	1999	436	8
	471.000	3.525	129	2001	387	
Horn-Lehe	386.000	3.185	128	1942	469	11
	370.000	3.210	115	1937	462	
	386.000	3.145	126	1953	467	10
	343.000	3.160	118	1930	445	
Oberneuland	563.000	4.030	144	1980	402	5
	547.000	3.775	131	1989	352	
	480.000	3.620	133	1979	477	9
	425.000	3.650	130	1985	354	
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	475.000	2.580	187	1933	365	2
	475.000	2.580	187	1933	365	
	255.000	2.575	99	1956	206	1
	255.000	2.575	99	1956	206	
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.	
	248.000	1.565	160	1893	129	2
	248.000	1.565	160	1893	129	

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
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
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

DHH: Borgfeld

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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

DHH: Horn-Lehe

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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

DHH: Oberneuland

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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

DHH: Mitte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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
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
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
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.

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 ²)	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 ²)	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 ¹⁾	Wohnfläche	Umrechnungsfaktor ¹⁾
Wohnfläche:	148 m ²	104,0	128 m ²	93,8
Baujahr:	1962	100,4	1942	96,4
Grundstücksfläche:	510 m ²	100,2	469 m ²	99,3
Kaufpreis:	?		386.000 €	

¹⁾ Die Umrechnungsfaktoren sind in der jeweiligen Tabelle zu interpolieren

				Wertkorrektur	
Korrektur Wohnfläche:	(386.000 € / 93,8 x 104,0)	- 386.000 €	= + 41.974 €	Differenz Wohnfläche: + 20 m ²	
Korrektur Baujahr:	(386.000 € / 96,4 x 100,4)	- 386.000 €	= + 16.017 €	Differenz Baujahr: + 20 Jahre	
Korrektur Grundstücksfläche:	(386.000 € / 99,3 x 100,2)	- 386.000 €	= + 3.498 €	Differenz Fläche: + 41 m ²	
	Summe:		= + 61.489 €		

Angepasster Kaufpreis: 386.000 € + 61.489 € = 447.489 € oder **rd. 447.000 €**

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.

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). In der Druckversion der Bodenrichtwertkarte Bremen 2022 ist dieser Bereich im „Kartenausschnitt Bremen-City“ dargestellt. Die Umrechnungskoeffizienten sind neben Mehrfamilienhäusern auch auf Wohn- und Geschäftshäuser in diesen Lagen anwendbar.

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

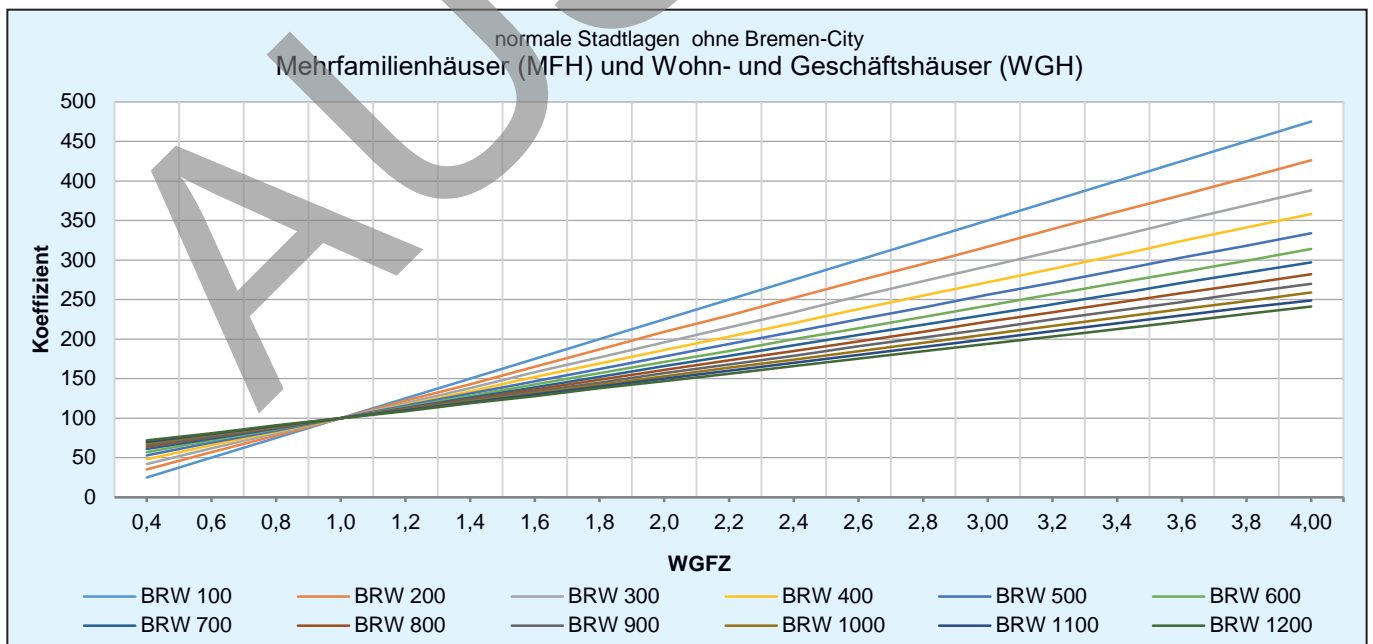


Abbildung 72: Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau auf den Umrechnungskoeffizienten in normalen Stadtlagen

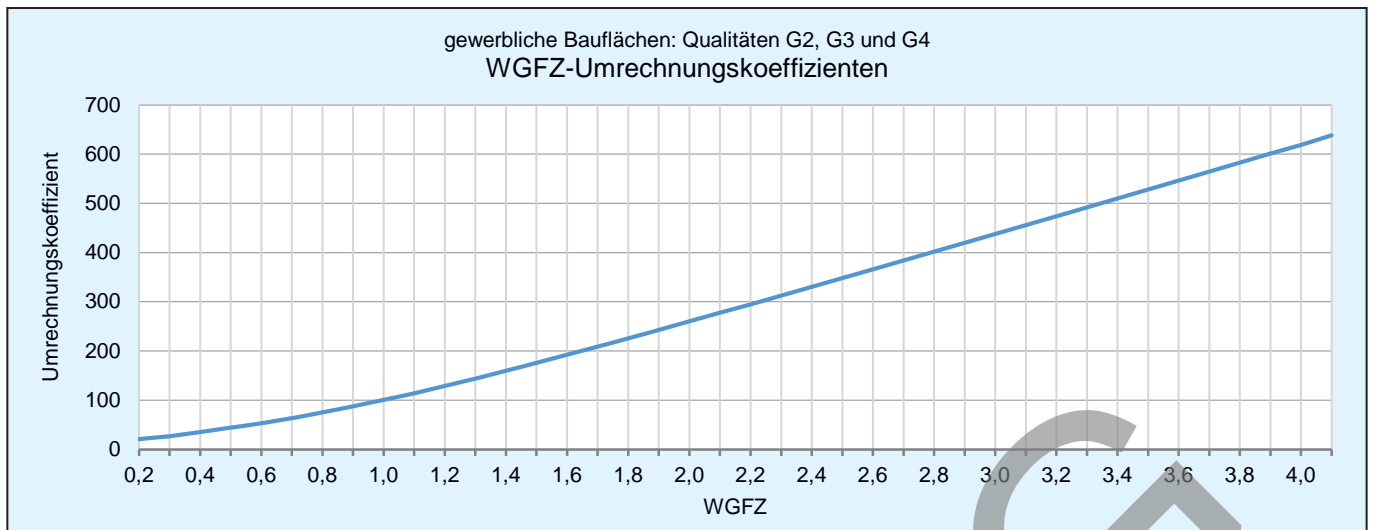


Abbildung 75: Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl für gewerbliche Nutzungen der Kategorien G2, G3 und G4

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 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: $80 \text{ m}^2 : 0,8 : ((130:10.000) \times 1.750 \text{ m}^2) = \text{rd. } 4,4 = \text{WGFZ}$

8.4 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.

10. Allgemeines

10.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen - Mitglieder

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen setzt sich 2023 (Stand 01.05.2023) aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Henning **Meister** M.Sc. Real Estate, Abteilungsleiter Wertermittlung bei Geoinformation Bremen

Stellvertretende Vorsitzende:

Klaus **Bode** Dipl.-Ing., Oberamtsrat
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:

Rolf **Dettmers** öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Michael **Döring** Dipl.-Kfm., Diplom Immobiliensachverständiger für Wertermittlung (DIA)
Uwe **Finke** Immobiliengutachter
Yvonne **Funke** Zertifizierte Sachverständige DIN ISO/EC 17024
Wencke **Geveke** Architektin, Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert (F)
Michael **Glomb** Vertreter der Finanzbehörde
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)
Uwe **Schierloh** öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ralph **Schwanewedel** Architekt BDA
Peter **Stubbe** FRICS

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Geschäftsstellenleiter
Dipl.-Ing. Klaus **Bode**

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 (Achtung neue Nummer)

Fax: (0421) 361 - 89469

E-mail: gutachterausschuss@geo.bremen.de

Internet: www.gutachterausschuss.bremen.de

GeoInformation Bremen

Geodatenservice
Lloydstraße 4, 28217 Bremen

Tel.: (0421) 361 - 78680 (Achtung neue Nummer)

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 - 10679
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
- 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.

AUSSZUG

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