

Grundstücksmarkt und Grundstückswertermittlung in Bremen

von Harald Lucht

Schlagwörter

Schätzungsamt, Gutachterausschuss, Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Großstadtvergleiche, Wohnungseigentumsmarkt, Bodenwerte, Anfangs- und Endwerte in städtebaulichen Sanierungsgebieten, Bodenwertanteile je m² Nutzfläche, Bodenrichtwerte

Zusammenfassung

Die Stadt- und Baugeschichte in Bremen ist seit dem 19. Jahrhundert durch eine kleinteilige städtische Bebauung gekennzeichnet. Grundstücksmarkt und Grundstücksbewertung sind davon geprägt worden. Es führt eine direkte Verbindung vom historischen Schätzungsamt zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Bremen hat mit 75% einen außerordentlich hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtgebäudebestand. Vergleichszahlen mit anderen Großstädten über 500 Tsd. Einwohnern zeigen Besonderheiten in Bebauungsdichte und Marktstrukturen. Ein erfolgreiches Verfahren zur Bodenwertermittlungen für Anfangs- und Endwert bei städtebaulicher Innenstadtsanierung wird skizziert und ebenso die Ermittlung von Bodenrichtwerten in Bremen.

1 Einführung

Die INTERGEO besucht 2008 die Freie Hansestadt Bremen, das kleinste Bundesland der Bundesrepublik, ein Zwei-Städte-Staat, gebildet von beiden 60 km voneinander entfernt an der Weser liegenden Städten Bremen und Bremerhaven.

Besucher der Stadt bewundern oft überrascht Bremen als eine Stadt im Grünen. Die Altstadt aber auch Teile der Neustadt werden von ehemaligen Wallanlagen umfasst, der Bürgerpark grenzt an das Kongresszentrum nahe beim Hauptbahnhof, der Rhododendronpark ist einer der größten in Europa. Und die älteren Vorstädte haben viele begrünte Innenquartiere. Bremen galt lange als die Stadt des Flachbaus, denn das „Bremer Haus“ als Reiheneigenheim schon aus dem 19. Jahrhundert führte zu einer ganz eigenen Stadtstruktur mit – im Hinblick auf unser Thema – erheblichen Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt. Grundstücksbewertung hat in Bremen eine lange Tradition und moderne Grundstückswertermittlung ihre Besonderheiten, die sich aus der Stadtstruktur erklären. Daher soll am Anfang ein erster kurzer Exkurs in die Stadt- und Baugeschichte stehen.

2 Stadt- und Baugeschichte

Die Stadtgeschichte Bremens ist geprägt durch beständiges Ringen der Bürgerschaft, die Selbständigkeit der Stadt zu sichern. Rathaus und Roland, beide 2004 zum Weltkulturerbe der UNESCO erhoben, der St. Petri Dom, aber auch der Schütting als Haus der Kaufmannschaft, das Haus der Bürgerschaft (Lan-

des- und Stadtparlament) – alle Bauwerke rund um den Markt legen Zeugnis ab für dieses beständige Ringen. Der Verfasser hat diesen historischen Hintergrund für die Besucher der INTERGEO 2008 an anderer Stelle kurzgefasst (Lucht 2008).

Wesentlicher Teil der jüngeren Baugeschichte ist die kodifizierte Weitsicht des Senats mit einer Bauordnung aus dem Jahre 1841, in der die Anlage von Gängen und Höfen generell untersagt wurde, soweit sie nur für Fußgänger eingerichtet sind. Gebäude mit mehr als einer Wohnung mussten an einer befahrbaren Straße liegen. Mit weiteren Präzisierungen hat der Senat 1853 den Bau von Hinterhäusern generell verhindert. Mitte des 19. Jahrhunderts war Bremen noch von Zollgrenzen umgeben, wirtschaftlich nach außen orientiert. Größere Industrien ließen sich hier nicht nieder. Die Bevölkerung Bremens stieg nicht in dem Maße, wie in anderen Großstädten jener Zeit (Hoffmann 1974). Das „Bremer Haus“ wurde die bevorzugte Wohnform, insbesondere auch in den „neueren“ Stadtteilen, die nach der Aufhebung der Torsperre und Begrünung der Wallanlagen bei der Bebauung der heutigen inneren Vorstädte und der Neustadt jenseits der Weser entstanden sind.

Das „Bremer Haus“ ist in seiner Grundform ein Reihen-Einfamilienhaus in ganz verschiedenen Breiten und mit unterschiedlichen Geschosshöhen. Je nach finanziellen Möglichkeiten als eingeschossiges Arbeiterhaus, zweigeschossig mit Wohn- und Schlafgeschoss bis hin zum dreieinhalb-geschossigen Großbürgerhaus. Straßen- und Gartenniveau unterscheiden sich deutlich, das sogenannte Souterrain-Geschoss ist straßenseitig ein tiefer liegendes Sockelgeschoss, ist jedoch rückwärtig ein Vollgeschoss. Das straßenseitige Dachgeschoss ist ebenfalls rückwärtig voll ausgebaut – ein solches Haus hat vorne 2 und hinten 4 Geschosse zum großzügigen, rundum ähnlich bebauten Gartenbereich. Auch vor dem Haus befanden und befinden sich bei den mehrgeschossigen Bremer Häusern kleinere Vorgärten unterschiedlicher Tiefe. Die quartierweise in etwa gleichen Grundstücksgrößen liegen bei den kleinsten „Bremer Häusern“ bei unter 100 m², bei größeren Großbürgerhäusern bis um etwa 400 m². Bremen hatte die angedeutete grundsätzliche Baupolitik fortgesetzt bis in die 30-iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Die ursprüngliche Bausubstanz stammt heute in den stadtnächsten Bauquartieren vielfach aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, mit vereinzelt Neubauten nach 1945 nach Kriegszerstörungen, diese oft mit einem weiteren Wohngeschoss mit insgesamt geringeren Geschosshöhen. Auch der stark zerstörte Bremer Westen ist nach dem Krieg durchgehend neu aufgebaut worden, jedoch auch wiederum mit zahlreichen Reihenhäusern.

Erst nach dem Zweiten Weltkrieg ist dann „auf grüner Wiese“ auch erheblicher Mietwohnungsbau in mehrgeschossiger Bauweise gebaut worden, um die Flüchtlingsströme aufzunehmen. Ein herausragendes Bauvorhaben war der bundesweit bekannt



Abb. 1 Typische „Bremer Häuser“ im Steintorviertel



gewordenen Bau der „Neuen Vahr“ ab 1957 für weit mehr als 10 000 Einwohner. Doch auch hier sind neben zahlreichen Großwohnanlagen ebenfalls größere Quartiere mit Einfamilien-Reihenhäusern bebaut worden.

In den älteren Quartieren aus dem 19. Jahrhundert sind nach dem Zweiten Weltkrieg dann auch in den größeren dieser ursprünglich als Einfamilienhaus konzipierten Bürgerhäusern oft zwei Wohneinheiten entstanden, ohne dass sich dadurch die grundsätzliche Baustruktur geändert hat. – In späteren Jahrzehnten hat dann auch in Bremen der Bau von Eigentumswohnungen beständig zugenommen.

Aus dieser spezifischen Baugeschichte resultiert eine Stadtstruktur mit einem außerordentlich hohen Anteil eben jener Reihenhäuser am Gesamtgebäudebestand. Frühere wie ebenso aktuelle Untersuchungen zeigen deren Anteil bei rd. 75 %, er liegt damit deutlich höher, als in vielen anderen deutschen Großstädten (Tabelle in **Abb. 2**). Und korrespondierend damit hat Bremen mit rd. 111 000 Wohngebäuden eine deutlich größere Anzahl von Wohngebäuden, als alle anderen Vergleichsstädte, ausgenommen die Millionenstädte Berlin, Hamburg, München und auch Köln. Und - nebenher bemerkt - ebenfalls eine für eine Großstadt ungewöhnlich hohe Eigentumsquote, die in Bremen bei 38,5 % liegt¹.

Mit dieser besonderen Baustruktur korrespondiert naturgemäß die (kleinere) Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, die in Bremen mit 2,6 (über den Gesamtbestand) deutlich niedriger liegt, als in allen anderen Städten², dort zwischen 3,7 (Essen) und 6,1 (Berlin). Nebenher: Die Zahl der Einwohner je Wohnung ist über alle Städte relativ konstant 1,8 bis 2,0.

Vor dem Hintergrund dieser Besonderheiten in der Stadtstruktur, wollen wir zunächst – durchaus im engen Zusammenhang damit – auf Eigenarten in der Historie der Bewertung von Grundstücken

hinweisen. Es wird sich zeigen, wie auch darin Auswirkungen in die moderne Grundstückswertermittlung begründet sind.

3 Vom Schätzungsamt zum Gutachterausschuss

3.1 Historische Einordnung

1835 ist (nach Vorarbeiten seit 1815) das Katasterbüro in Bremen begründet worden (Lucht 1985). Leiter war der „Controlleur der directen Steuern“, er war gleichzeitig zuständig für die Auswahl und Überwachung der beeidigten Taxatoren. Neben dem Aufbau der steuerlichen Grundstücksbewertung entwickelte sich zunächst eine selbständige Gebäudebewertung für Versicherungszwecke (Verordnung in Betreff der Versicherung gegen Brandschäden von 1846). In den Folgejahren wurden unterschiedliche Bewertungsansätze eingeführt, die offenbar im Ergebnis nicht befriedigten (Rendigs 1985), so daß 1873/74 die Grundstücksbewertung insgesamt in staatliche Hände übergeleitet wurde: „Als besonderer Markstein ... muß das Gesetz vom 13. März 1873 gelten, auf Grund dessen ... auch die Schätzung der Gebäude für Zwecke der

1 Bremen 38,5%, Stuttgart 26,0%, Dortmund 21,4%, Köln 20,6%, Hamburg 20,3% und weitere Großstädte noch geringer (Großstädte sind meistens Mieterstädte, FAZ vom 19.07.02, S. 47, gegründet auf Quellen aus dem Institut für Städtebau, Statistischem Bundesamt und Verband deutscher Städtestatistiker). Dazu eigener Leserbrief in der Ausgabe vom 07.08.02

2 Die Unkenntnis über diese Besonderheiten der bremischen Baustrukturen führten vor 15 Jahren zu politischen Forderungen (gegründet auf ortsfremde Fachgutachter), scheinbare Baulandreserven aus rein statistischer Betrachtung der im Vergleich zu anderen Städten deutlich geringeren Bebauungsdichte zu mobilisieren, um der Umlandwanderung zu begegnen. Bremen hatte 1992 eine Einwohnerdichte von 36,7 Einwohnern je ha bebauter Fläche, der Durchschnitt der Vergleichsstädte lag deutlich über 50 Einwohner je ha. Verfasser hat damals mehrfach darauf verwiesen, dass die Wohngebäude und nicht die Wohnungen die bebauten Flächen in Bremen binden, also aus der geringeren Bebauungsdichte keine Baulandreserven ableitbar sind – Bremen ist und bleibt die Stadt des Flachbaus.

Stadt	Einwohner	Anteil E+ZfahH	Ein- u Zweifam Häuser (E+ZfahH)	Wohngebäude	Wohnungen	Wohnungen Je Gebäude	Einwohner
	31.12.2005 Tsd	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Je Wohnung
Bremen	548	75	84 174	111 330	286 419	2,6	1,9
Berlin	3 404	54	167 330	309 377	1 881 837	6,1	1,8
Hamburg	1 754	67	154 210	229 988	876 366	3,8	2
München	1 295	58	ca. 74 800	128 944	720 084	5,6	1,8
Köln	990	59	76 219	129 410	515 186	4,0	1,9
Frankfurt a. M.	653	63	44 845	71 295	350 454	4,9	1,8
Stuttgart	594	48	ca. 34 700	71 771	293 068	4,1	2
Dortmund	588	60	54 188	90 312	306 577	3,4	1,9
Essen	583	52	45 060	85 923	316 825	3,7	1,8
Düsseldorf	578	48	32 666	67 623	322 708	4,8	1,8
Hannover	516	57	36 959	64 116	287 471	4,5	1,8
Leipzig	507	50	27 203	54 682	316 027	5,8	1,6
Dresden	505	51	29 005	57 065	293 619	5,4	1,7
Nürnberg	501	66	ca. 43 800	66 743	256 006	3,8	2
Duisburg	499	59	46 632	79 197	257 866	3,3	1,9

Abb. 2 Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Wohngebäudebestand in Großstädten über 500 Tsd. Einwohnern
 Quellen: Statistische Ämter der Städte (Daten 2006 / 2007) und Städte- und Ländervergleich im Statistischen Jahrbuch Bremen 2007
 Einwohnerstand 31.12.2005 Deutscher Städtetag

Versicherung gegen Brandschaden nur noch unter der oberen Leitung des Katasteramts durch die beamteten Schätzer des Katasteramts erfolgen durfte“ (Brinkmann 1935).

1915 folgte das Gesetz betreffend die amtliche Schätzung des Kapitalwerts von Grundstücken und des Versicherungswerts der Gebäude³ (seit 1938 „Schätzungsamtsgesetz“). Vorsitz der Schätzungsamtes war der Direktor des Katasteramts⁴. Zu den Mitgliedern dieser Behörde gehörten die Generalschätzer und die vom Senat ernannten Hilfsschätzer.

Die Amtsleiter des bremischen Katasteramts (später der Kataster- und Vermessungsverwaltung) waren vor dem geschilderten Hintergrund stets in allen Fragen der Bodenordnung und der Grundstücksbewertung engagiert und kompetent. Dr. Heinrich Röhrs, Amtsleiter⁵ 1944 bis 1961, hat z. B. in der Nachkriegszeit bereits 1945 das „Gesetz betreffend den Grenzausgleich zwecks Wiederherstellung und Verbesserung von Eigentumsgrenzen nach dem Liegenschaftskataster“ (Grenzausgleichsverfahren) in Bremen initiiert. Für die Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse in den zerstörten Altstadtgebieten wurden Umlegungsverfahren eingesetzt (Röhrs 1950). Dr. Röhrs war dann beteiligt an den Vorarbeiten für das 1960 beschlossene Bundesbaugesetz und hatte maßgeblichen Anteil an den Beratungen zur Einrichtung der Institution Gut-

achterausschuss. – Das bremische Schätzungsamt war insoweit mit beispielgebend und ist dann mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes obsolet geworden. Die Grundstücksbewertung hatte von daher in Bremen nicht nur eine lange Tradition sondern auch eingeübte Verfahren mit allseitig hoher Anerkennung.

3.2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und die städtische Bewertungsstelle

Die bundeseinheitlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches regeln zusammen mit den länderspezifischen Verordnungen Zuständigkeit und Aufgaben des unabhängigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist heute im Eigenbetrieb *GeoInformation Bre-*

³ Bereits 2 Jahre zuvor war das bremische Umlegungsgesetz vom 6.7.1913 beschlossen worden, das speziell die Baulandumlegungen regelte und den Wertmaßstab für die Zuteilungen der Abfindung einführte.

⁴ ZfV 1926 S. 256 unter Personalnachrichten: „In den Ruhestand versetzt der Direktor des Katasteramts und Vorsitzender des Schätzungsamts I Dr. Kopsel (1.4.1926). ...Neu eingetreten ist der preuß. Landmesser Röhrs, vorläufig auf Privatdienstvertrag.“

⁵ Heinrich Röhrs wurde 1900 in Drebber bei Bremen geboren, er war DWV-Vorsitzender bis zu seinem Tode 1961 (vergl. www.vermessungsgeschichte.de/aktuell.htm – Mitt. Nr. 252)

men angesiedelt (bis 1995 Kataster- und Vermessungsverwaltung, dann Wirtschaftsbetrieb Kataster und Vermessung Bremen, seit 2002 Eigenbetrieb). Die Behörde/ der Betrieb war und ist zugleich die städtische Bewertungsstelle für alle Grundstücksbewertungen in der Kommune. In Bremerhaven wirkt neben dem dortigen Gutachterausschuss das kommunale Kataster- und Vermessungsamt als städtische Bewertungsstelle. Auch die städtischen Bewertungsstellen legen ihren Wertempfehlungen grundsätzlich das Verkehrswertprinzip zugrunde, arbeiten also auf der gleichen inhaltlichen Grundlage wie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses geführt und ausgewertet. Die Kaufpreissammlung ist eine Einrichtung des Gutachterausschusses. In der Freien Hansestadt Bremen ist im § 12 der Bremischen Verordnung über die Gutachterausschüsse ausdrücklich geregelt, dass die städtische Bewertungsstelle für ihre Zwecke Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält.

Auftraggeber des Gutachterhausschusses sind überwiegend Private, daneben Behörden und Institutionen. Nach den Bestimmungen von § 64 der Landeshaushaltsordnung ist bei allen städtischen An- und Verkäufen eine Wertermittlung vorgeschrieben. Hier werden im Rahmen der städtischen An- und Verkaufspolitik regelmäßig die städtische Bewertungsstelle und in besonderen Fällen auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beauftragt: Beim *Verkauf* von (unbebauten wie bebauten) Grundstücken wird grundsätzlich die städtische Bewertungsstelle tätig. Beim *Ankauf* von Grundstücken wird die städtische Bewertungsstelle dann tätig, wenn es sich um den Ankauf von unbebauten Flächen handelt. Handelt es sich um den Ankauf von bebauten Grundstücken, wird in aller Regel der Gutachterausschuss beauftragt; in diesen Fällen ist ein Gutachten des unabhängigen Gutachterausschusses bei den Ankaufsverhandlungen oft hilfreicher.

Nachdem das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 in Kraft getreten war, hatte Dr. Heinrich Röhrs in Bremen für eine kompetente und zugleich ausgewogene Gutachterbesetzung gesorgt. Vertreten waren insbesondere im Grundstücksmarkt erfahrene Wohnungsmakler, Wohnungswirte und – im Hinblick auf die oben dargelegten Baustrukturen – bausachverständige Architekten. Daneben war es ihm auch wichtig, einen stellvertretenden Vorsitzenden zu haben, der nicht in amtlichen Diensten war, um in Ausnahmefällen auch jeden Anschein von Befangenheit ausgeschlossen zu wissen. Es war eine besondere persönliche Tragik, dass Heinrich Röhrs noch die Zusammensetzung des Gutachterausschusses in Bremen gestalten konnte und dann 1961 Tage vor der Gründungssitzung verstarb. Sein Nachfolger als Amtsleiter und im Vorsitz des Gutachterausschusses war Bertold Erleben. Amts- bzw. Betriebsleiter führten lange auch in Bremen zugleich den Vorsitz im Gutachterausschuss für Grundstückswerte und haben sich bei ihren Vorschlägen zur Bestellung von Gutachtern von den gleichen Grundsätzen leiten lassen.

Wie aus dieser Gutachterbesetzung erkennbar wird, war es den

Vorsitzenden wichtig, in den Zusammensetzungen der aktuellen Ausschussbesetzungen in aller Regel einen Grundstücksmakler und einen Bausachverständigen zu beteiligen. Hintergrund ist die Erfahrung, dass auch eine noch so sorgsam ausgewertete Kaufpreissammlung stets ein Spiegel der Vergangenheit ist. Daher ist die unmittelbar aktuelle Marktkennntnis der Gutachter aus dem Bereich der Grundstücksmakler von besonderer Bedeutung. Ausgewertete Kaufpreise bieten andererseits eine unverzichtbare Basisinformation.

4 Grundstücksmarkt, Kaufpreissammlung und -Auswertung

4.1 Strukturen des Grundstücksmarktes

Auch in Bremen besteht der Grundstücksmarkt aus einer Reihe von Teilmärkten: Ein aus den oben genannten stadtstrukturellen Gründen dominierender Markt für Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, für den Bau von Reiheneigenheimen, von Eigentumswohnungen. Im kleineren Umfang für Objekten von Mietwohnungen; ein Markt gewerblicher Flächen, Geschäftsgrundstücke usw. – Und für alle Teilmärkte gelten die Besonderheiten durchaus unterschiedlicher Lagegunst.

Die Tabelle in **Abb. 3** zeigt zunächst den andauernd hohen Anteil von Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhausobjekten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat beständig die Gliederung der Kauffälle nach Gebäudetypen untersucht, der Anteil der Reihenhäuser liegt um 60 %, der Anteil freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bei 25% und der Anteil der Doppelhaushälften um 15 %.

Betrachtet man alleine die bebauten Kauffälle für Wohnhäuser (also ohne Wohnungseigentum) so ersieht man aus der Tabelle in **Abb. 3** den bei 87 bis 89 % liegenden Anteil eben jener Ein- und Zweifamilienhäuser – in deutlicher Parallelität zur oben beschriebenen Stadtstruktur. Die Anzahl der Kauffälle ist dabei relativ konstant (anders als im Markt der Eigentumswohnungen, siehe unten). Mit diesem ungewöhnlich hohen Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnhausbestand liegt Bremen an der Spitze aller deutschen Großstädte über 500 Tsd Einwohnern. In **Abb. 4** sind die Vergleichszahlen aus Großstädten über 500 Tsd. Einwohner auf der Grundlage der Grundstücksmarktberichterstattung des Deutschen Städtetages für das Jahr 2006 (Schaar 2007) vergleichend gegenübergestellt.

Der zahlenmäßig größten Anteil der Kaufverträge entfällt inzwischen auf Eigentumswohnungen. **Abb. 5** zeigt diesen Teil des Wohnungsmarktes. In diesem Marktsegment für Eigentumswohnungen entfallen gegenwärtig etwa 14 % auf Erstverkäufe, 7 % auf Umwandlungen und rd. 80 % auf Weiterverkäufe. Vor 10 Jahren lagen die Erstverkäufe noch bei 20 %, die Umwandlungen bei 25 % und die Weiterverkäufe bei 55 %. 1998 lag die Gesamtanzahl der Kauffälle bei über 4000 gegenüber dem Jahr 2007 bei rd.

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Efa/Zweifam.	2158	2192	1883	1899	1988	2099	1785	2037	1999	2007
Mehrfam.	323	316	259	277	275	277	244	264	306	301
GE	59	97	75	72	82	74	60	49	73	73
Gesch-Hs	23	20	9	22	29	24	23	39	36	43
sonstige	57	60	62	70	55	65	56	64	68	91
Summe nur Efa/Zweifam.	2481	2508	2142	2176	2263	2376	2029	2301	2305	2308
Anteil Efa/Zweifam.	87%	87%	88%	87%	88%	88%	88%	89%	87%	87%

Abb. 3 Tabelle Marktsegment bebaute Wohngrundstücke in Bremen (ohne Wohnungseigentum), Kaufvertragszahlen für die vergangenen 10 Jahre (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen)

2400, der Gesamtmarkt ist um rd. 40 % geschrumpft, wobei der Weiterverkauf mit jeweils knapp 2000 Kauffällen im Jahr relativ konstant blieb. Die Anzahl der Erstverkäufe hat in den vergangenen 10 Jahren um rd. 65 % abgenommen (und liegt wieder auf dem Niveau von 1990).

4.2 Kaufpreisauswertungen in Bremen

Am Anfang 1961 stand wie überall die Sammlung (möglichst aller – an diese Bringschuld der Notare musste immer wieder erinnert werden) Kaufverträge über Grundstücksgeschäfte und deren Do-

kumentation in Kartei- und Flurkarten. In Bremen ist – parallel zu den wachsenden Möglichkeiten der Automation – in beständig zunehmenden Maße etwa ab Mitte der 80-iger Jahre daran gearbeitet worden, die wesentlichen Merkmale aller Kauffälle in Datenbanken zu speichern.

Kaufpreise haben regelmäßig nur für eine begrenzte Zeit Relevanz für das Marktgeschehen und sind grundsätzlich je älter, desto weniger interessant (abgesehen von den seltenen Fällen von Wertermittlungen zu zurückliegenden Stichtagen). Für wertrelevante Daten gilt das so nicht. Aus dieser Erkenntnis heraus sind seit

Stadt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum WE	Summe	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt ohne WE	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtmarkt	Einwohner
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	%	Tsd.
Bremen	1999	306	2909	5214	87	38	548
Berlin	2836	2949	14070	19855	49	14	3404
Hamburg	2806	582	5772	9160	83	31	1754
München	1236	209	10459	11904	86	10	1295
Köln	1747	747	5959	8453	70	21	990
Frankfurt a.M.	701	420	3022	4143	63	17	653
Stuttgart	620	376	3750	4746	62	13	594
Dortmund	789	325	1175	2289	71	34	588
Essen	793	420	1436	2649	65	30	583
Düsseldorf	690	303	2847	3840	69	24	578
Hannover	909	264	2635	3808	77	24	516
Leipzig	363	1001	2251	3615	27	10	507
Dresden	375	278	3015	3668	57	10	505
Nürnberg	602	173	2985	3760	78	16	501
Duisburg	950	513	1305	2768	65	34	499

Abb. 4 Kauffälle 2006 in Großstädten über 500 Tsd. Einwohner auf der Grundlage der Grundstücksmarktberichterstattung des Deutschen Städtetages (nach Schaar 2007, eigene Berechnungen)

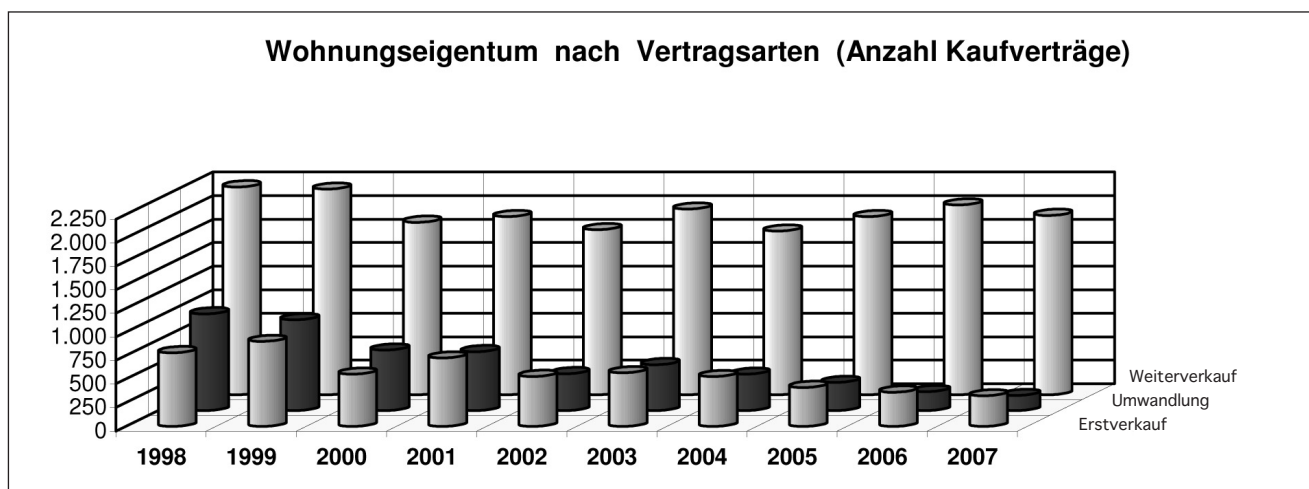


Abb. 5 Wohnungseigentumsmarkt in Bremen (Quelle Grundstücksmarktbericht 2008 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen)

etwa 20 Jahren die wesentlichen Daten zu Nutzbarkeit, Baualter, Bauqualität, in sämtlichen mit älteren „Bremer Häusern“ und neueren Reiheneigenheimen bebauten Stadtquartieren erfasst und abrufbar aufbereitet worden, durch Abfragen bei Käufern und anlässlich von Besichtigungen zu Kauffällen und Gutachten. Gleiches gilt für die (selteneren) Fälle von Mieten, von sonstigen wertbestimmenden Faktoren.

Hier wird auf weitere Angaben, insbesondere über die Höhe von Kaufpreisen in den unterschiedlichen Grundstücksmarktbereichen, unter Hinweis auf den ausführlichen Grundstücksmarktbericht verzichtet. Diese Berichte sind seit Mitte der 80-iger Jahre zunächst ergänzend zu den in Bremen im 2-jährigen Turnus zu erarbeitenden Richtwertkarten herausgegeben worden. Seit Anfang der 90-iger Jahre erscheinen sie jährlich. Die Berichte sind beständig aussagekräftiger geworden und haben inzwischen einen Umfang von fast 50 Seiten mit zahlreichen Tabellen und graphischen Übersichten. Darin sind insbesondere auch Kaufpreisindizes für Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, unterschieden nach Reiheneigenheimen, Doppelhaushälften und freistehenden Häusern, sowie zeitnahe normierte Kaufpreise gegliedert nach Baualter und Stadtlagen dokumentiert. Zusammen mit den Richtwertkarten wird damit in hohem Maße die gesetzlichen Aufgabe der Gutachterausschüsse erfüllt, für Transparenz im Grundstücksmarkt zu sorgen.

5. Aus der Praxis der Wertermittlungen in Bremen

5.1 Zur Wertermittlung generell

Der Gutachterausschuss in Bremen hat in den ersten Jahrzehnten seit 1960 beständig jährlich über 300 Gutachten erstellt, ganz überwiegend für bebaute Grundstücke. Dank der inzwischen au-

ßerordentlich aussagekräftigen Datenbank wesentlicher Grundstücksdaten lassen sich in aller Regel die Gutachten auf statistisch gut gesichertes Vergleichsmaterial stützen – in der Gutachtersitzung ergänzt um die jeweilige aktuelle Marktsituation durch Beteiligung im jeweiligen Markt tätiger Grundstücksmakler. Die städtische Bewertungsstelle hat daneben eine noch erheblich darüber hinaus gehende Anzahl von Wertempfehlungen für unbebaute Grundstücksflächen erarbeitet.

Eine besondere Herausforderung ist die Ableitung zutreffender Bodenwerte. Während sie im Ertragswertverfahren regelmäßig als nachrangig wertsteuernde Größe wirken, sind sie wesentlicher Bestandteil im Sachwertverfahren. Darüber hinaus sind zutreffende Bodenwerte zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in den Sanierungsgebieten und für die Bodenrichtwertermittlung relevant.

5.2 Bodenwertermittlungen, insbesondere in Innenstädten

Zur methodischen Einführung sei daran erinnert, Bodenwertermittlungen gehen in einfachen Fällen direkt von vergleichbaren Grundstücken mit entsprechenden Bodenankaufspreisen aus. Auch schon dabei sind das Maß der baulichen Nutzbarkeit ebenso wie die Lagequalität besonders wertrelevante Merkmale. In einem innerstädtischen Bereich handelt es sich in aller Regel um die Bewertung von mischgenutzt bebauten Grundstücken, in deren Erdgeschoss (und teilweise in deren I. Obergeschoss) geschäftliche Nutzung stattfindet. Die übrigen Geschosse werden teilweise durch Arztpraxen, durch Büros bzw. zum Wohnen genutzt. Die verschiedenen Nutzungsarten in den einzelnen Geschossen tragen in unterschiedlichem Umfang auch zur Bodenwertigkeit des Gesamtgrundstücks bei. Dabei ist in aller Regel bei geschäftlich genutzten Grundstücken die Erdgeschossnutzung in besonderem Maße wertrelevant.

Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

hat sich auch in Bremen bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken ebenso wie bei geschäftlich genutzten Grundstücken, bei denen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Lagequalität von entscheidender Bedeutung sind, als Vergleichsmaßstab der „Bodenwertanteil je Quadratmeter realisierbarer bzw. realisierter Wohn- bzw. Nutzfläche“ herausgebildet.

Kauffälle von unbebauten Flächen bzw. von bebauten Grundstücken mit nachfolgendem Abbruch der Bausubstanz sind in Altstadtlagen bzw. allgemein in Innenstädten selten. Sehr viel häufiger werden bebaute Grundstück weiterveräußert. Solche Kaufpreise werden außer von der vorhandenen Bausubstanz in besonderem Maße von der Innenstadt-Lage, dabei insbesondere von der Geschäftslage bestimmt. Generell ist aus der Fachliteratur bekannt, dass in Innenstädten der Bodenwertanteil am Gesamtwert bis auf über 50 % ansteigen kann. Diese Feststellung hat sich auch in der Altstadt Bremen bestätigt, der Gesamtbodenwertanteil liegt umso höher, je zentraler und höherwertiger die Geschäftslage ist.

Die verschiedenen Geschosse tragen dabei unterschiedlich zur Gesamtwertigkeit der Immobilie und damit auch zum Bodenwertanteil bei. Maßgeblich ist zunächst insbesondere die Erdgeschosslage. Hier werden die höchsten Mieten erzielt. Dementsprechend trägt insbesondere die Erdgeschosslage zum Ertrag der Immobilie bei - und damit gleichermaßen auch zum Ertragswert der Immobilie bzw. entsprechend zum Bodenwertanteil.

Die Relation der Bodenwertanteile je Quadratmeter Nutzfläche in den verschiedenen Geschossen entspricht grundsätzlich dem (relativen) Mietenmaßstab. In hochwertigen Lagen liegt das Verhältnis der Mieten im Erdgeschoss zu den Mieten im ersten Obergeschoss etwa bei (4 bis 5 und mehr) zu 1 in mittleren Lagen bei etwa (3 bis 2) zu 1.

Bei gezahlten Kauffällen in der Altstadt Bremens wurden und werden die wertrelevanten Merkmale erhoben, insbesondere Art und Maß (Nutzflächen je Geschoss). Ergänzend werden Mieten sowie das Ergebnis von Passantenzählungen in den Hauptgeschäftslagen mit herangezogen. Im Ergebnis resultieren (je nach Lage) Bodenwertanteile für die verschiedenen Nutzungsqualitäten. Der Gutachterausschuss in Bremen wie auch Grundstücksmakler usw. verwenden diese aus dem Markt (aus Vergleichspreisen) abgeleitenden Kenngrößen bei Verkehrswertermittlungen, wenn die unterschiedliche Art der Nutzung (insbesondere auch bezogen auf die jeweilige Geschosslage) zu berücksichtigen ist.

5.3 Wertermittlung in Sanierungsgebieten – Beispiel Sanierung Vegesack

Die Bodenwertermittlungen in Sanierungsgebieten waren in der Hochzeit der Stadtsanierungen ganz generell besondere Herausforderungen (Lucht 1982). Auch der Grundstücksmarkt im Stadtteilzentrum Vegesack mit mehrheitlich geschäftlicher Nutzung war – wie zuvor dargelegt – durch eine nur relativ geringe

Anzahl von Vergleichspreisen für das Anfangswert- bzw. für das Endwertniveau gekennzeichnet. Darüber hinaus waren die Ergebnisse einer durchgeführten Mieterhebung vergleichsweise wenig aussagefähig und aufgrund vielschichtiger Einflussfaktoren nicht generalisierbar. Andererseits war zweifelsfrei ein guter Sanierungserfolg erkennbar. Neben der Durchführung einer städtebaulichen Neugestaltung eines größeren Teilgebietes war das Hauptanliegen gelungen, die Funktionsschwäche im zentralen Einkaufsbereich des Mittelzentrums zu beseitigen. Als Ergebnis der Sanierung ist eine städtebaulich attraktive Fußgängerzone geschaffen worden, deren Zulieferung durch die Realisierung rückwärtiger Ladestraßen sichergestellt wurde. Der Nahverkehr hat eine nach außen verlegte und dennoch benachbarte neue Linienführung erhalten.

Der Gutachterausschuss hat begleitend zur Sanierungsdurchführung zunächst eine Reihe von Einzelfallgutachten erarbeitet und 1993 ein Rahmengutachten als Grundlage für die abschließende Ausgleichsbetragserhebung im Bereich der zentralen Fußgängerzone erstattet. Das Verfahren soll hier kurz dargelegt werden, weil es einen ungewöhnlichen, jedoch erfolgreichen Weg beschritten hat, unter schwierigen Rahmenbedingungen sanierungsbedingte Wertsteigerungen zu ermitteln. Es ist ausführlich in (Lucht 1996) beschrieben.

Vorangestellt sei 2. Leitsatz des ein vorgezogenes Rechtsmittelverfahren abschließenden Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichts: „Kann eine in der WertV 88 vorgesehene Methode nicht angewandt werden, hindert dies nicht, andere geeignete Methoden zu entwickeln und anzuwenden. Die Verordnung ist insoweit nicht abschließend“, Leitsatz des Beschl. des BVerwG vom 16.1.1996 – 4 B 69/95 – (GuG 1996,111).

Durch die Umwandlung der früheren Hauptverkehrsstraße in eine Fußgängerzone im Rahmen der städtebaulichen Sanierung (einhergehend mit den übrigen Sanierungsmaßnahmen) konnte sich die geschäftliche Nutzung in den Erdgeschosslagen gegenüber der Zeit vor Beginn der Sanierung erheblich erweitern und verbessern. Branchen mit höherer Ertragskraft haben sich etabliert, das Mietniveau hat sich ganz generell nach oben bewegt, und in einigen Fällen ist auch die Obergeschossnutzung von Wohn- in Büronutzung bzw. gewerbliche Nutzung umgewandelt worden.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Wertermittlung ein indirektes (additives) Vergleichsverfahren angewandt, basierend auf einer Quantifizierung der festgestellten Branchenverbesserungen, d. h. der Beobachtung, dass Geschäfte mit üblicherweise niedrigem Mietkostenniveau (zum Beispiel Tapeten- und Farbenhandel, Papier- und Schreibwarenhandel, Lebensmittel u. a.) in gleicher Lage durch Geschäfte mit üblicherweise höherem Mietkostenniveau (zum Beispiel Fotoeinzelhandel, Herrenausstatter, Parfümerien, hochwertigem Textileinzelhandel u. a.) ersetzt worden waren.

Wir haben in Bremen zur besseren Übersicht und Auswertung die unterschiedlichen Branchen in vier Branchenklassen zusammengefaßt. Die Lagewertverbesserung um eine volle Branchenklasse führte zu relativ höheren Mieterträgen⁶ von jedenfalls mehr als 35 %. Auf der Grundlage eigener Kenntnisse sowie des Fotomaterials, das der Sanierungsträger zu Beginn der Sanierung sowie von vergleichenden Fotos zum Ende der Sanierung, sind die zu beurteilenden Grundstücke der jeweiligen Branchenklasse zugeordnet worden. Im Ergebnis zeigte sich in der hier untersuchten Fußgängerzone bei einer Reihe von Grundstücken eine deutliche Branchenverbesserung. Daraus waren sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abzuleiten.

Für das Anfangswertniveau standen dem Gutachterausschuss im wesentlichen lediglich drei Kauffälle für den Bodenwert, für das Endwertniveau immerhin 16 auswertbare Kauffälle unbebauter und bebauter Grundstücke zur Verfügung. Das allgemeine Bodenpreisniveau war (Basis GFZ = 1,8) in der Zeit von vor Beginn der Sanierung (1975) bis zum Ende der Sanierung (1989) um deutlich mehr als 300 % angestiegen. Darin sind die Änderungen in den allgemeinen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt ebenso enthalten wie sanierungsbedingte Wertsteigerungen. Ein zutreffender Bodenpreisindex für die Entwicklung der allgemeinen Verhältnisse auf diesem speziellen Grundstücksmarkt existierte nicht. Der für den Ansatz der „Bodenwertanteile je Quadratmeter Nutzfläche“ (siehe oben) grundsätzlich maßgebliche Bewertungsrahmen wurde zunächst anhand der Vergleichspreise im wesentlichen im Endwertniveau ermittelt.

Wegen der geringen Anzahl von Vergleichsfällen war die absolute Höhe der Anfangs- wie auch der Endwerte relativ unsicher. Diese Unsicherheiten werden jedoch bei dem gewählten Ansatz dadurch eliminiert, dass unmittelbar der (sanierungsbedingte) Wertunterschied ermittelt wurde. Der Rahmen der grundsätzlichen Wertsteigerungen im Erdgeschoss wurde über die Branchenklassenverbesserungen (nunmehr als maximaler Prozentsatz) mit 35 % festgehalten. Nach Abwägung im Gutachterausschuß wurden als allein sanierungsbedingte Wertsteigerungen des Erdgeschosses 10 bis 20 % festgestellt. Die vom Gutachterausschuss in Ansatz gebrachten Bodenwertanteile je Quadratmeter Nutzfläche im Erdgeschoss sind sachlogisch grundsätzlich proportional zu Mietpreiserhöhungen (siehe oben) und führen damit zu dementsprechenden Steigerungen der Bodenwertanteile je Quadratmeter Nutzfläche im Erdgeschoss. Sie bildeten damit die Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwert, sie wurden je Grundstück jeweils im Zusammenhang ermittelt⁷. In aller Regel hat der Gutachterausschuss darüber hinaus die Bodenwertanteile je Quadratmeter Nutzfläche in den zum Wohnen genutzten Obergeschossen nicht differenziert, d. h. daraus folgt ganz allgemein, dass Wohnnutzungen in den Obergeschossen zur Bodenwertsteigerung hier im Regelfall nichts beitragen, sich also auf den Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert nicht auswirkten. Diese

Hinweise sollen verdeutlichen, dass eine kritische Beurteilung alleine der Höhe des Anfangswertes oder alleine des Endwertes dem angewandten methodischen Vorgehen nicht gerecht würde. Die geschilderte Verfahrensweise ist in einem Rahmengutachten von 1993 ausführlich begründet worden. In einem vorgezogenen Rechtsstreit ist das Verfahren als sachgerecht anerkannt worden (siehe oben zitierten Leitsatz des BundesVerwG). Im Ergebnis resultierten bei auf die Erdgeschossnutzung bezogenen Wertsteigerungen von 10 bis 20 % dann Wertsteigerungen von unter 10 % auf den Bodenwert. Der Gesamtbetrag der daraus von der Stadt Bremen erhobenen Ausgleichsbeträge lag bei etwa zwei Mio. DM.

6.3 Bodenrichtwerte

In Bremen wird die Bodenrichtwertkarte im 2-jährigen Turnus veröffentlicht. Bedingt durch die oben dargelegten Besonderheiten in der Stadtstruktur, insbesondere den hohen Anteil der Reihenhausbauung in den älteren Stadtteilen, hatte der Gutachterausschuss lange Bodenrichtwerte in unterschiedlichen Qualitäten veröffentlicht. Grundlage waren Untersuchungen von Kaufpreisen in gleichartig bebauten in (Reihenhaus-)Stadtquartieren, in denen der Bodenwertanteil aufgrund von vereinzelt Kauffällen empirisch abgeleitet worden war. Das dichte Netz von Richtwerten für den Grund und Boden im bebauten Zustand in den weiten Reihenhaushausquartieren wurde mit der salvatoreschen Schutz-Klausel versehen, diese seien „nicht ohne weiteres identisch mit dem Bodenwert unbebauter Grundstücke in gleicher Lage“. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass freigeräumte größere Grundstücksflächen gleicher Lage üblicherweise höher verdichtet bebaut werden konnten. Zusätzlich konnten aus wenigen Kaufpreisen für großzügige Neubau-Wohnanlagen vereinzelt Bodenrichtwerte in innerstädtischen Lagen lagebezogen aus Baulandkaufpreisen ermittelt werden (Lage- und GFZ-bezogen).

Die bebauten Bodenwerte entsprachen dem Grunde nach den von Walter Seele so bezeichneten „aktuellen Bodenwerten“. Er schreibt „Aus methodischen und sachlichen Gründen ist es notwendig, den Grund und Boden eigens zu bewerten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn es unbebaut wäre und dem aktuellen Bodenwert, welcher der tatsächlich vorhandenen Bebauung angemessen ist ...“ (Seele 1988). Die Diskussion um diese Besonderheiten bei der Bodenbewertung ist von Seele kompetent ausgeleuchtet worden, dort mit umfangreichen Literaturhinweisen; siehe auch Lucht 1977 und Möckel 1995.

⁶ Grundlage waren quantifizierte Untersuchungen des Instituts für Handelsforschung an der Universität Köln über branchenbedingte Mietkosten und eine stabile Branchen-Rangfolge über eine Reihe von Jahren und bezogen auf Städte mit vergleichbarer Einwohnerzahl

⁷ Auf die ergebnisgünstige Auswirkung der Ableitung von Endwert und Anfangswert aus dem gleichen Kaufpreismaterial (weil positiv korreliert) hat der Verfasser mehrfach hingewiesen (siehe Literatur).

Die Richtwerte in den Reihenhausquartieren konnten aufgrund der erweiterten Auswertetechnik der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit Ende der 90-iger Jahre zunächst flächen- und dann zusätzlich GFZ-bezogen erfolgen. Seit 2002 war daher jene frühere Unterscheidung in der Bodenrichtwertkarte in Bremen nicht mehr notwendig. Die eindeutige Zuordnung der Bodenrichtwerte ist durch die Bindung an GFZ und Grundstücksfläche sichergestellt.

7 Abschließend

Der Verfasser war Vorsitzender des Gutachterausschusses in Bremen von 1974 bis 1999 – vor diesem Erfahrungshintergrund ist dieser Beitrag entstanden. Fortschritt stagniert nie, insoweit kann jede nachfolgende Generation auf den Erkenntnissen der Altvorderen aufbauen und sie weiterentwickeln. Meinen Dank an die heute aktive Generation für die mir aktuell zur Verfügung gestellten Auswerteergebnisse darf ich mit guten Wünschen verbinden, weiterhin die Transparenz im Grundstücksmarkt in Bremen zu befördern.

Literatur

Brinkmann, W.: Das Bremische Vermessungs- und Katasterwesen seit 1913, ZfV 1935 S. 369 - 379

Hoffmann, H.-Chr.: Das Bremer Haus. Hanseatisches Bauen und Wohnen zwischen 1850 und 1914, Verlag Friedrich Röver Bremen 1974

Kataster- und Vermessungsverwaltung 1985: Festschrift 150 Jahr Kataster und Vermessung in Bremen

Lucht, H.: Bodenwertermittlungen in Sanierungsgebieten, ZfV 1982, Seite 232-243.

Lucht, H.: Zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen nach dem Städtebauförderungsgesetz, Festschrift zum 60. Geburtstag von Prof. Seele, Heft 6, Bodenpolitik in Stadt und Land, Bonn 1984

Lucht, H.: 150 Jahre Kataster und Vermessung in Bremen, ZfV 1985 S. 219 – 228

Lucht, H.: Zur Wertermittlung für Ausgleichsbeträge im innerstädtischen Bereich, Zs. Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1996, S. 208 - 212

Lucht, H.: Bremen – gestern und heute, ZfV 2008 Heft 4

Möckel, R.: Besonderheiten des Bodenwertes bebauter Grundstücke in der WertV und der Berliner Grundstücksmarkt, ZfV 1995 S. 227 - 239

Rendigs, H.: 150 Jahre Bremische Grundstücksbewertung, VR 1986 S. 363 - 370

Röhrs, H.: Zur Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse in zerstörten Gebieten, ZfV 1950 S. 65–71

Schaar, H. W.: Immobilienmarkt 2006 in großen deutschen Städten, Zs. Der Städtetag Heft 4/2007 S. 34–37

Seele, W.: Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, VR 1988 S. 363–375

Beschluß des BVerwG vom 16.1.1996 – 4 B 69/95 –, GuG 1996, Seite 111.

Anschrift des Verfassers:

*Prof. Dr.-Ing. Harald Lucht,
Monschauer Str. 4,
28327 Bremen*