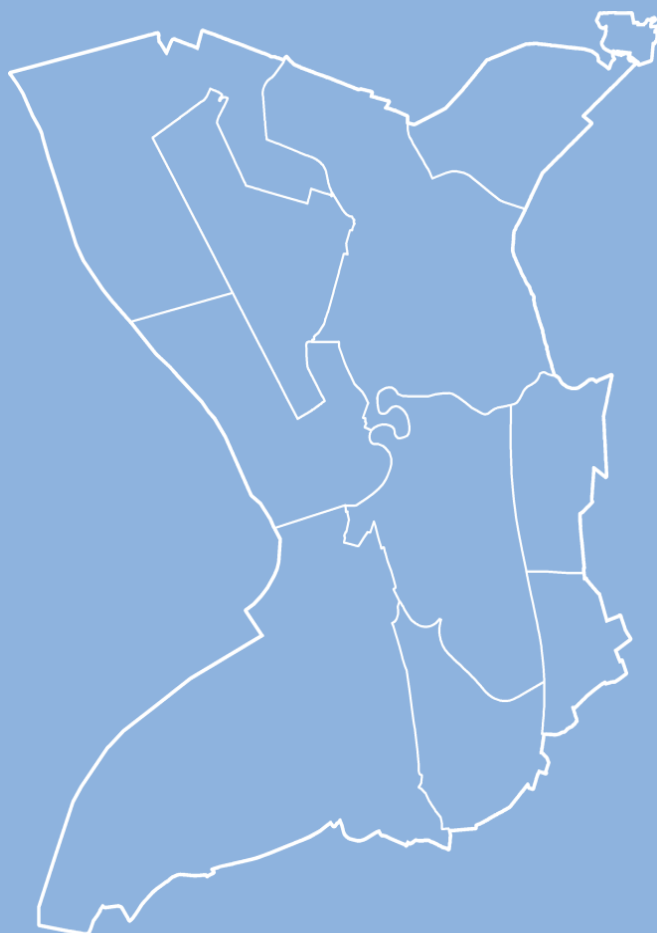




BREMERHAVEN
MEER ERLEBEN!

BREMERHAVEN



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2026

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN BREMERHAVEN



**SEESTADT
BREMERHAVEN**

Vermessungs- und Katasteramt



Die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Bremerhaven 2026

Berichtszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

Impressum:

Magistrat der Stadt Bremerhaven,
vertreten durch den Oberbürgermeister Melf Grantz
Postfach 21 03 60
27524 Bremerhaven

Hausanschrift Verwaltungszentrum (Stadthäuser 1 - 6):
Hinrich-Schmalfeldt-Straße
27576 Bremerhaven

Tel.: 0471 590-0

E-Mail: Stadtverwaltung@magistrat.bremerhaven.de

Verantwortliche Dienststelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven
beim Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven
Postfach 21 03 60, 27524 Bremerhaven,
Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven,
Tel.: 0471 / 590-3334 oder -3354
E-Mail: Gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de
Internet: www.gutachterausschuss.bremerhaven.de

Gebühr: gemäß VermWertKostV in der aktuellen Fassung

© Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, Nachdruck und Verbreitung auch auszugsweise nur mit Genehmigung des Herausgebers und unter Angabe der Quelle gestattet.

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 2026 gibt eine Übersicht über das Grundstücksmarkteschehen für die Stadt Bremerhaven und soll dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Neben dem Marktbericht geben Bodenrichtwerte und Gutachten jedermann Informationen über Werte von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Grundlage für den Grundstücksmarktbericht sind die Daten und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung. Gemäß §195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Der Marktbericht gibt den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wieder. Die angegebenen Werte beziehen sich auf die durchschnittlichen Eigenschaften der ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Sie können nicht ohne weiteres auf jeden Einzelfall übertragen werden, insbesondere wenn abweichende Eigenschaften oder besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

Auf den Einzelfall bezogene Auskünfte sind nur in Form von Verkehrswertgutachten möglich. Sie sind gebührenpflichtig und können beim Gutachterausschuss von Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Behörden und Gerichten beantragt werden.

Bremerhaven, 19.Juni 2026

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven

Marco Kewes
Vorsitzender

Beschluss über die Erstellung des Grundstücksmarktberichtes und der Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Gemäß § 193, Abs. 5 Satz 1 BauGB führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. In Verbindung mit dem § 6 der bremischen Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch werden Gutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungen von den Gutachtern in gemeinsamer, nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Dies bedeutet, dass im Grundsatz auch die Grundstücksmarktberichte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten durch das Gremium beschlossen werden müssen. Dieser Anforderung soll mit dem folgenden Beschluss entsprochen werden:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven bittet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, den Grundstücksmarktbericht sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten in der bislang durchgeführten Art nach einschlägigen Regeln der Bewertungspraxis zu erstellen bzw. abzuleiten und zu veröffentlichen.

Bremerhaven, den 02.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt 2025 - Kurzbericht	4
2	Allgemeines.....	5
2.1	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
2.2	Allgemeines zur Auswertung	6
3	Statistische Daten	7
3.1	Das Stadtgebiet Bremerhaven	7
4	Transaktionszahlen	8
4.1	Transaktionszahlen aller Grundstücksarten	8
4.2	Transaktionszahlen der unbebauten Grundstücke.....	10
4.3	Transaktionszahlen der bebauten Grundstücke	12
4.4	Transaktionszahlen beim Wohnungs- und Teileigentum	14
5	Auswertungen	15
5.1	Preisentwicklung für Wohnbauland	15
5.2	Preisentwicklung für Wohnimmobilien	16
5.2.1	Eigenheime	16
5.2.2	Wohnungseigentum	18
5.3	Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktoren).....	20
5.3.1	Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung (Modellbeschreibung).....	20
5.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	22
5.3.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	25
5.3.4	Wohnungseigentum	28
5.4	Sachwertfaktoren.....	31
5.4.1	Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung (Modellbeschreibung).....	31
5.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.4.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	36
5.5	Liegenschaftszinssätze	38
5.5.1	Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung (Modellbeschreibung).....	38
5.5.2	Wohnungseigentum	39
5.5.3	Mehrfamilienhäuser.....	40
6	Anwendungshinweise.....	41
7	Der Gutachterausschuss.....	42
8	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2026.....	43

1 Der Grundstücksmarkt 2025 - Kurzbericht

Im Berichtszeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt rd. 1.234 Kauffälle registriert. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von rd. 15%. Die Anzahl der Kauffälle liegt gegenüber den letzten Jahren im langjährigen Durchschnitt.

Als Gesamtvolumen wurden rd. 301 Mio. € (Vorjahr: 216 Mio. €) umgesetzt. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von rd. 39%.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurde in der Anzahl der Kauffälle von den Baugrundstücken für Wohnbauland dominiert. In der Anzahl der Kauffälle entfiel auf die Baugrundstücke für Wohnbauland ein Marktanteil von rd. 77%. Beim Geldumsatz liegen die Baugrundstücke für Wohnbauland mit einem Marktanteil von rd. 71% vor den gewerblichen Bauflächen mit einem Marktanteil von rd. 27%. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Preissteigerung der Bodenpreise festzustellen. Der Bodenpreisindex steigt gegenüber dem Vorjahr um rd. 2%. Die Bodenpreise liegen über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird durch den individuellen Wohnungsbau (Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und den Geschossbau (Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser) bestimmt. Der individuelle Wohnungsbau hat einen Marktanteil von rd. 70% der Kauffälle sowie rd. 35% am Geldumsatz. Der Geschossbau hat einen Marktanteil von rd. 23% der Kauffälle sowie rd. 27% am Geldumsatz.

Bei dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Kauffälle um rd. 11% und der Geldumsatz um rd. 22% gestiegen.

2 Allgemeines

2.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Die Gutachterausschüsse sind aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 eingerichtet worden. Als Aufgaben sind ihnen u.a. die Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken, die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung und Analysen des Grundstücksmarkts gesetzlich übertragen worden.

Der Gutachterausschuss ist unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Mitglieder dieses Kollegialgremiums sind behördliche und private Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung wie z.B. Architekten, Bau fachleute, Immobilienkaufleute, Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungswirtschaft und des Vermessungswesens.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven ist zuständig für das Stadtgebiet Bremerhaven und das Stadtbremische Überseehafengebiet Bremerhaven.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven. Ihr obliegt nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses u.a. die Führung der Kaufpreissammlung und die Ableitung wertrelevanter Daten des Immobilienmarktes. Nach den gesetzlichen Bestimmungen haben die Notare die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Hier werden die Verträge ausgewertet und um weitere wertrelevante Daten ergänzt, die teilweise bei den Eigentümern oder den beteiligten Immobilienmaklern zusätzlich erfragt werden. Alle zur Kenntnis gelangten persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse werden streng vertraulich behandelt und nur in anonymisierter Form für Zwecke der Wertermittlung verwendet.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in dem vorliegenden Bericht dargestellt und sollen der Bevölkerung, der Wirtschaft und der Verwaltung Hinweise auf die Entwicklung des Bremerhavener Grundstücksmarktes geben.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung werden alle zwei Jahre Bodenrichtwerte ermittelt und die für die Wertermittlung wesentlichen Daten abgeleitet.

Die Ergebnisse der Bodenrichtwertermittlung sind in der Bodenrichtwertkarte dokumentiert und können von jedermann eingesehen und erworben werden. Kostenfreie Auskünfte zu den Bodenrichtwerten stehen unter folgendem Link zur Verfügung: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

Weiterhin wird bei Nachweis des berechtigten Interesses (Gutachter) von der Geschäftsstelle schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung erteilt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgen solche Auskünfte in anonymisierter Form (d.h. ohne Eigentümerangaben).

Dieser Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven erstellt. Der Bericht wird einmal jährlich veröffentlicht.

Der allgemeine Teil des Grundstücksmarktberichtes steht kostenfrei unter www.gutachterausschuss.bremerhaven.de zur Verfügung.

2.2 Allgemeines zur Auswertung

Die Untersuchungen werden ausschließlich auf der Grundlage **eingereichter Kaufverträge** nach den anerkannten Regeln der Wertermittlung ausgeführt. Sie beziehen sich auf einen zurückliegenden Zeitraum und können daher für die heutige Marktsituation nur einen Anhalt geben.

Die Kaufverträge werden gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) in einer Kaufpreissammlung geführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven nutzt für die Führung der Kaufpreissammlung die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Auf Grundlage der Daten in der AKS werden Untersuchungen zu Geld- und Flächenumsätzen, Preisentwicklungen, Vergleichs- und Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht. Die Auswertung der Daten erfolgt nach mathematisch-statistischen Verfahren, die in den jeweiligen Teilmärkten beschrieben werden.

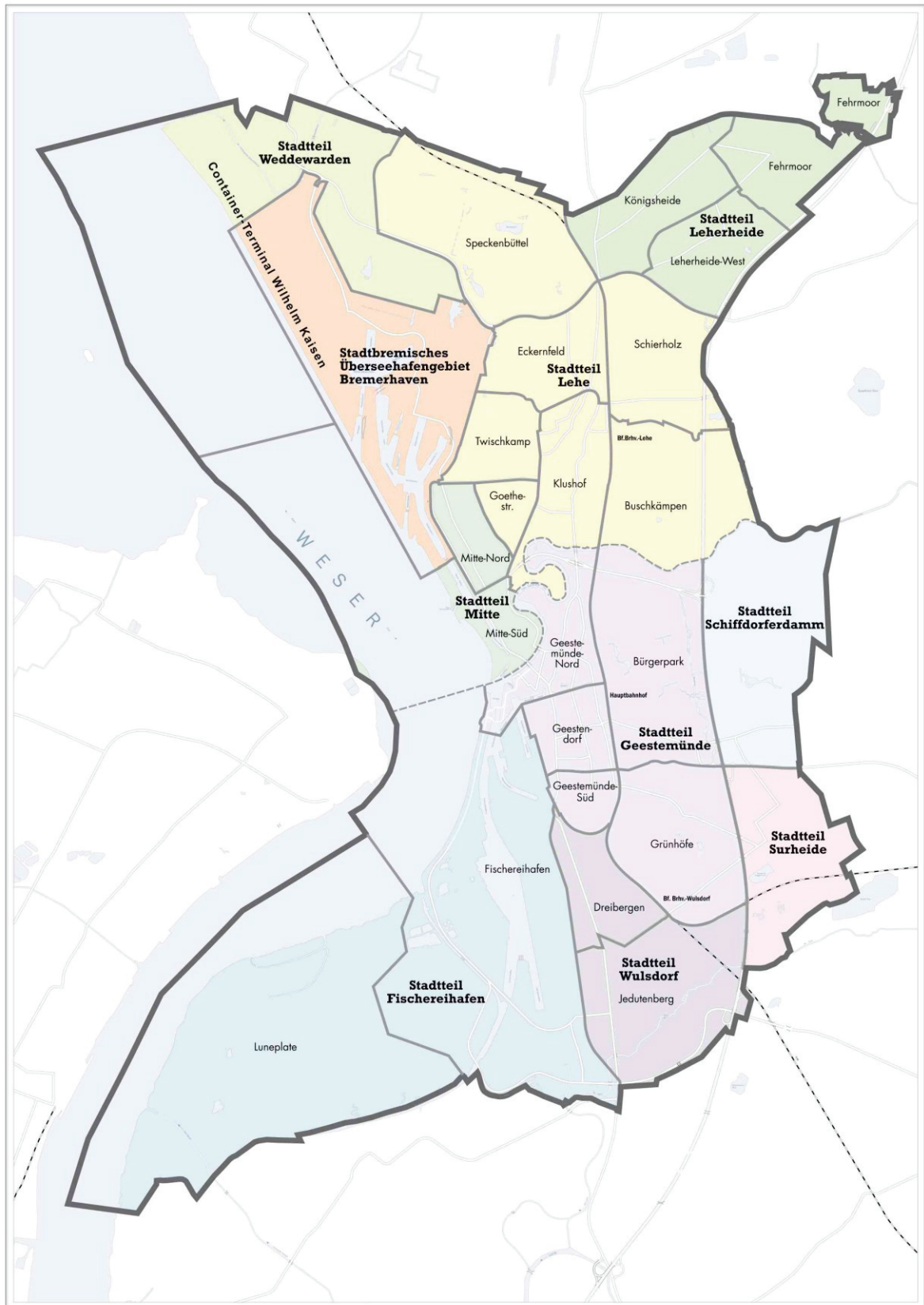
Eine Untersuchung zu den Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren bzw. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten konnte aufgrund der sehr geringen Anzahl an Kauffällen sowie der unzureichenden und sehr heterogenen Datengrundlage nicht durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Erfassung und Auswertung mit der AKS sowie der engen Zusammenarbeit mit der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Begriffe, Erläuterungen und Modellbeschreibungen im Sinne der länderübergreifenden Einheitlichkeit auszugsweise übernommen wurden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass durch die Nutzung der AKS aufgrund unterschiedlicher Selektionsansätze und Auswertemethoden abweichende Angaben bzw. Zahlen einzelner Jahreswerte gegenüber älteren Veröffentlichungen möglich sind.

3 Statistische Daten

3.1 Das Stadtgebiet Bremerhaven



© Geobasis - DE / Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven

4 Transaktionszahlen

Allgemeine Tendenzen über die Entwicklung des Grundstücksmarktes lassen sich in einfachster Form aus zeitlichen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und der dabei getätigten Geld- und Flächenumsätze ableiten.

Bei den Umsatzzahlen wird zwischen den folgenden Grundstücksarten unterschieden:

Unbebaute Bauflächen: Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland)

Bebaute Grundstücke: Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.

Wohnungs- und Teileigentum: Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.

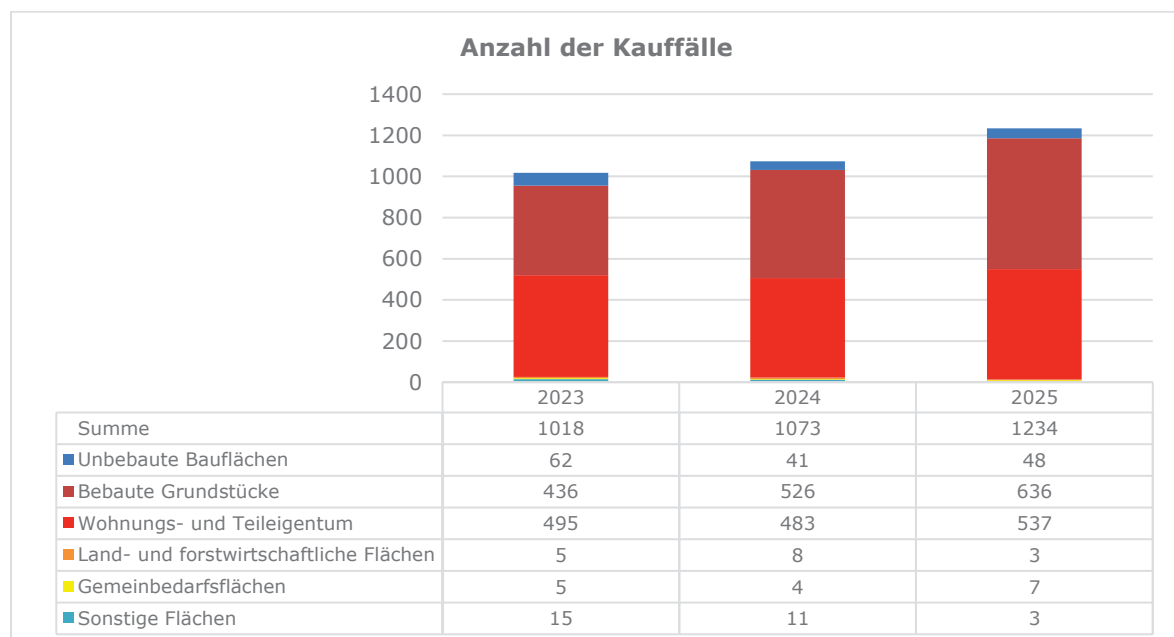
Land- und forstwirtschaftliche Flächen: Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.

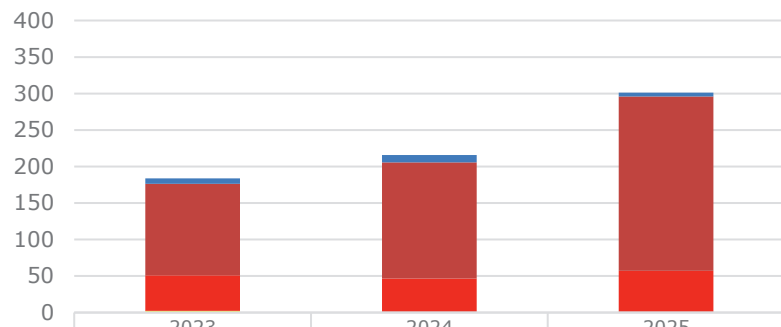
Gemeinbedarfsflächen: Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.

Sonstige Flächen: Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

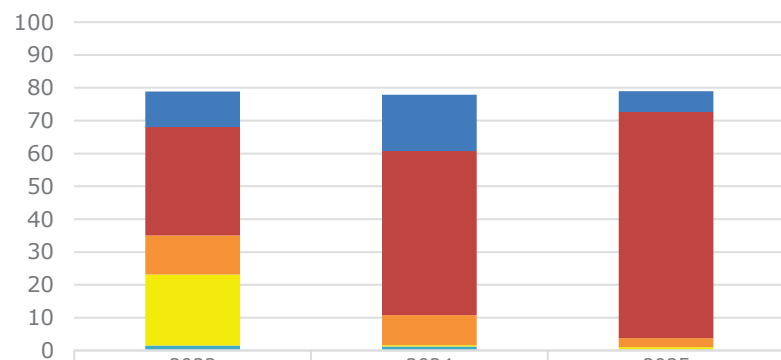
Die Umsätze werden in einem gestapelten Säulendiagramm dargestellt und anschließend über eine Summenbildung ermittelt.

4.1 Transaktionszahlen aller Grundstücksarten



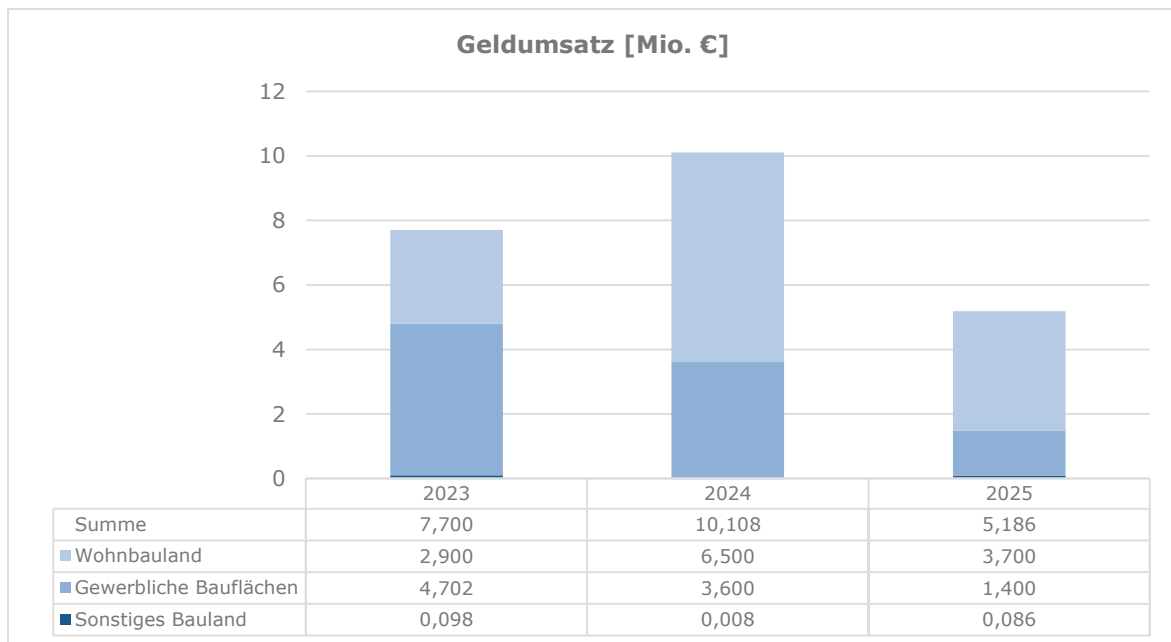
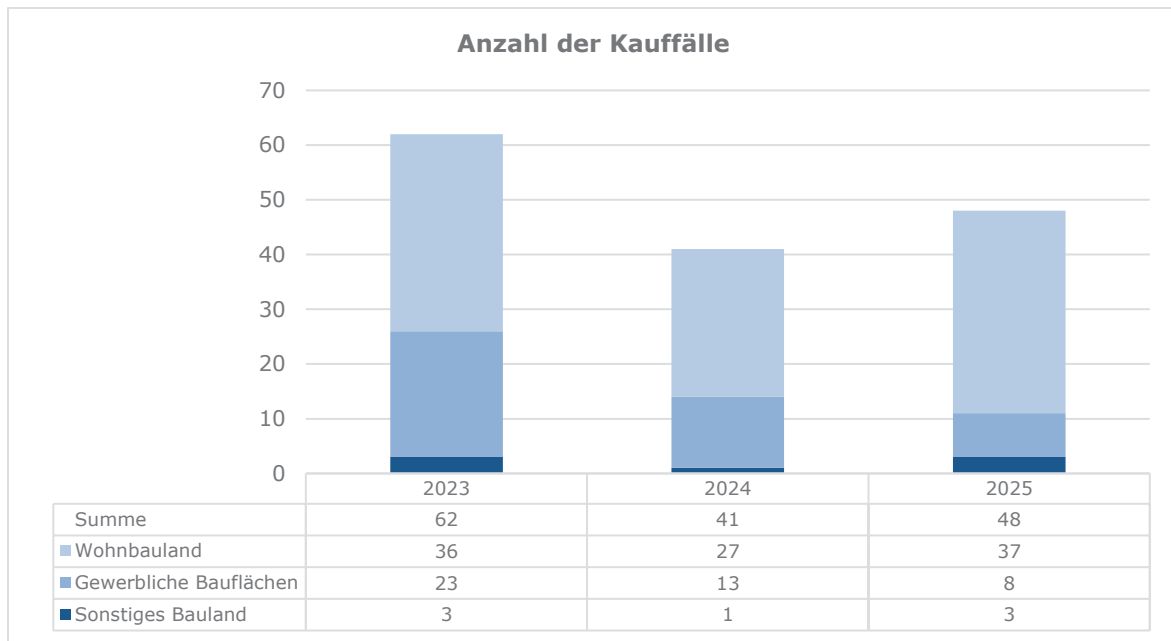
Geldumsatz [Mio. €]

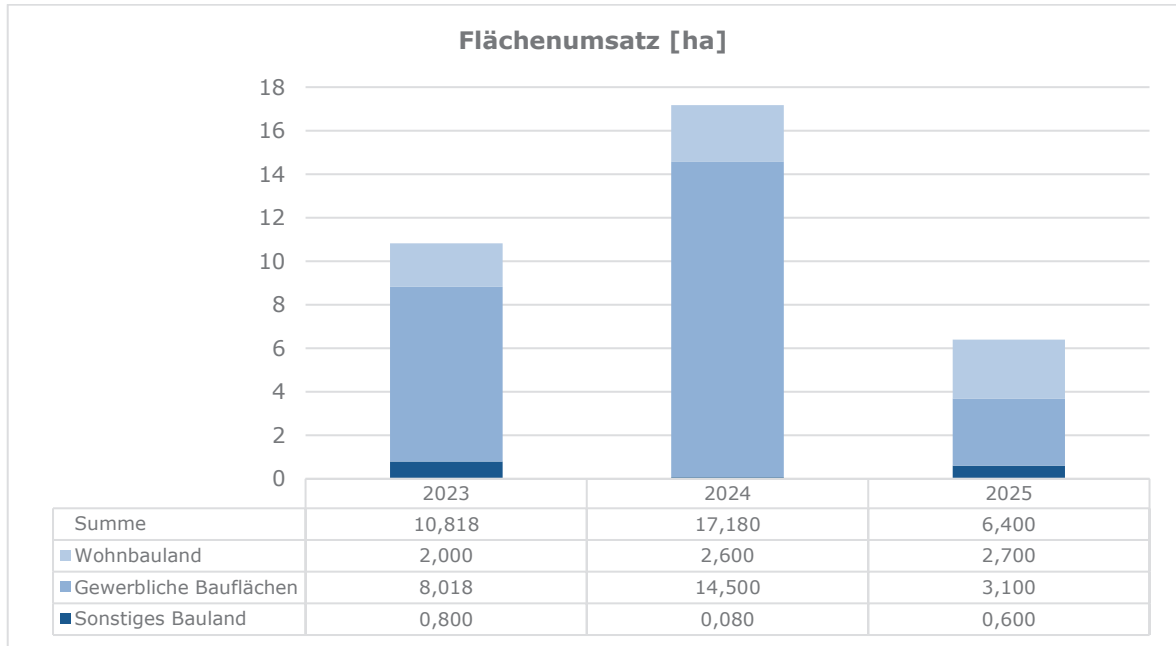
	2023	2024	2025
Summe	183,984	215,897	301,098
Unbebaute Bauflächen	7,700	10,108	5,186
Bebaute Grundstücke	125,300	159,100	238,878
Wohnungs- und Teileigentum	48,500	46,100	56,455
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,028	0,305	0,049
Gemeinbedarfsflächen	2,295	0,249	0,503
Sonstige Flächen	0,161	0,035	0,027

Flächenumsatz [ha]

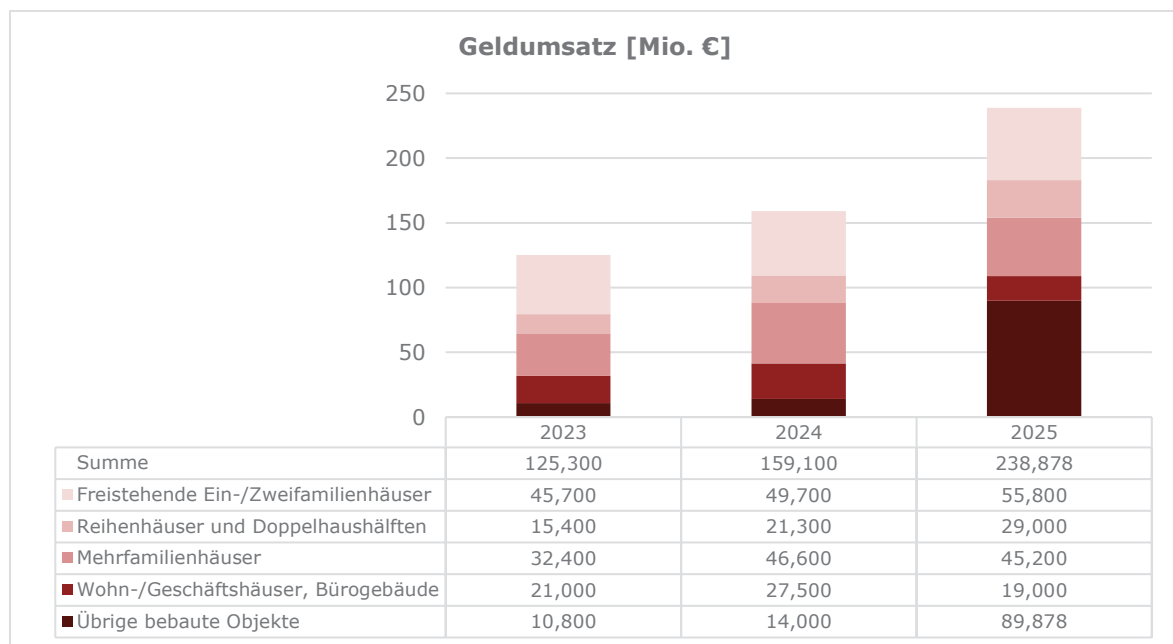
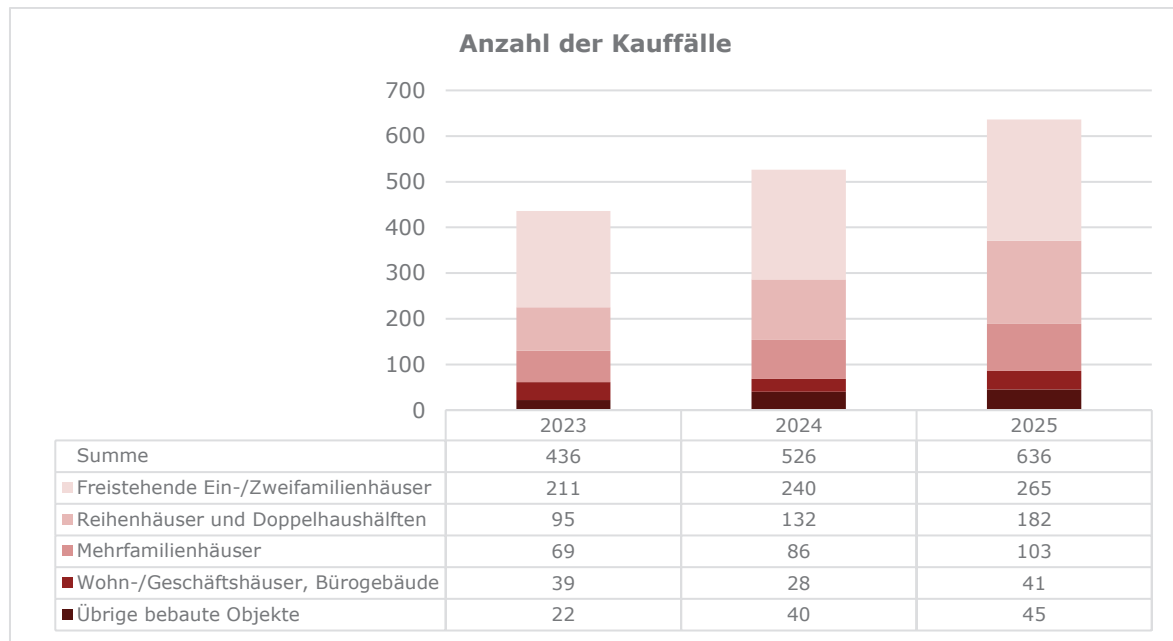
	2023	2024	2025
Summe	78,843	77,946	79,013
Unbebaute Bauflächen	10,818	17,180	6,400
Bebaute Grundstücke	33,000	50,000	68,900
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	11,900	9,200	2,700
Gemeinbedarfsflächen	21,613	0,366	0,813
Sonstige Flächen	1,512	1,200	0,200

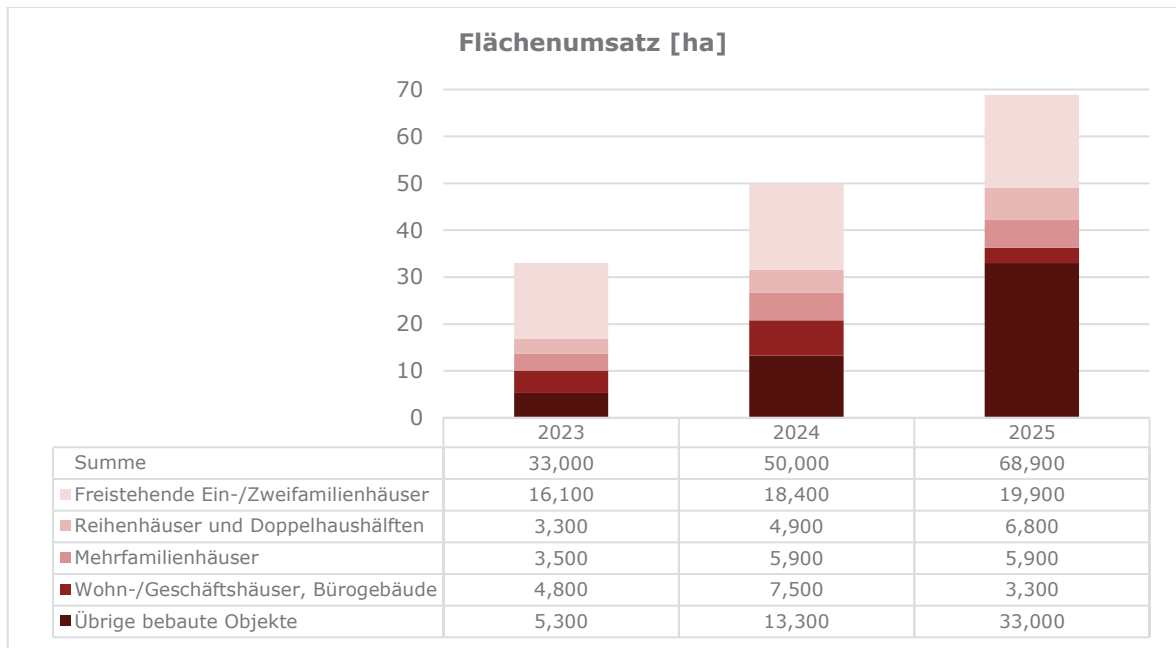
4.2 Transaktionszahlen der unbebauten Grundstücke



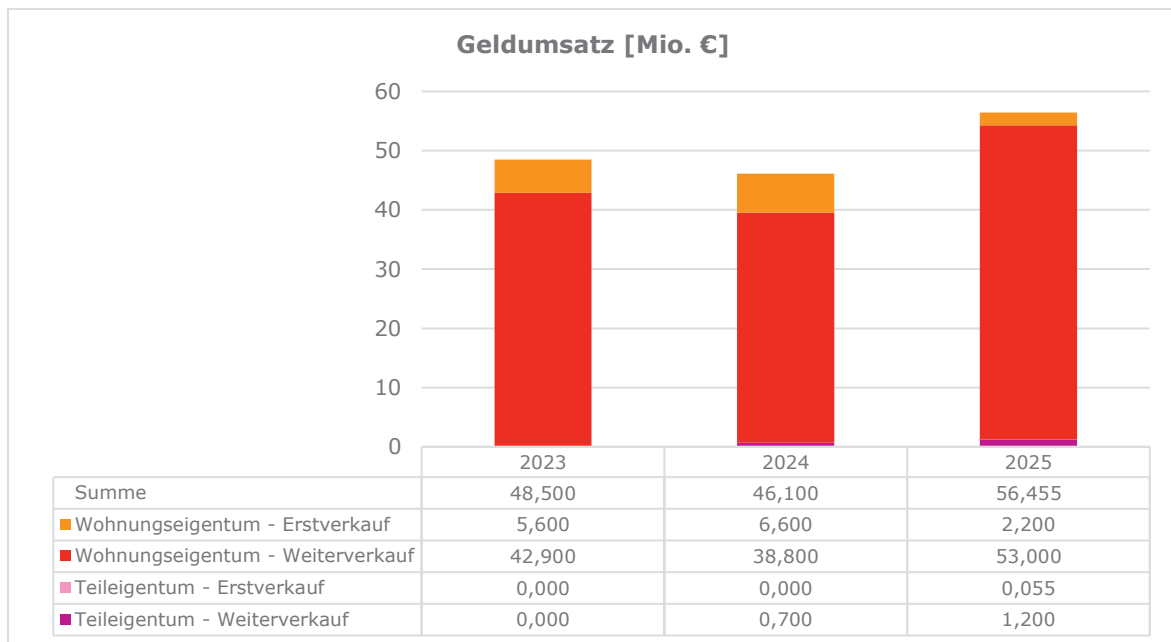
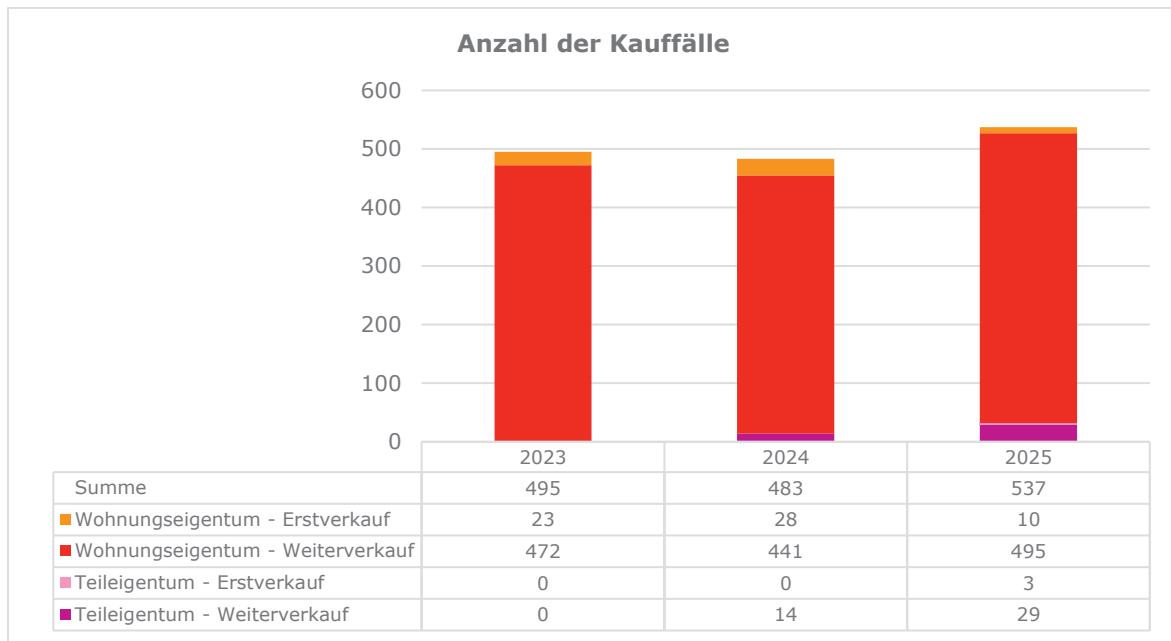


4.3 Transaktionszahlen der bebauten Grundstücke





4.4 Transaktionszahlen beim Wohnungs- und Teileigentum



7 Der Gutachterausschuss

Die Mitglieder des Gutachterausschusses besitzen die für die Ermittlung von Grundstückswerten erforderliche Sachkunde und kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Vermessungswesen. Die einzelnen Gutachter werden durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr für fünf Jahre bestellt. Erneute Bestellungen sind zulässig.

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Marco Kewes, Vermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Marc Wittich, Obervermessungsrat

Zweiter Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Dipl.-Ing. Jürgen Friedrich Stindt, Wirtschaftsingenieur Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter

Sparkassenfachwirt Kennet Boersma, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Nico Dohm, Architekt u. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Zertifizierter Immobilienbewerter Tobias Donner, Immobilienmakler

Dipl.-Bankbetriebswirt Jörg Ewelt, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Guido Joost, Architekt u. Bauingenieur

Fachwirt in der Grundstücks-/Wohnungswirtschaft Torben Peschel, Bilanzbuchhalter

Dipl.-Kaufmann Jörg Thaden, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Christoph Paul Heinrich Walkenhorst, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Wilke-Bernd Wiedenroth, Architekt

Vertreter der Finanzbehörde als Mitglied im Gutachterausschuss

Dipl.-Ing. Michael Glomb, Technischer Amtsrat

Mitarbeitende der Geschäftsstelle

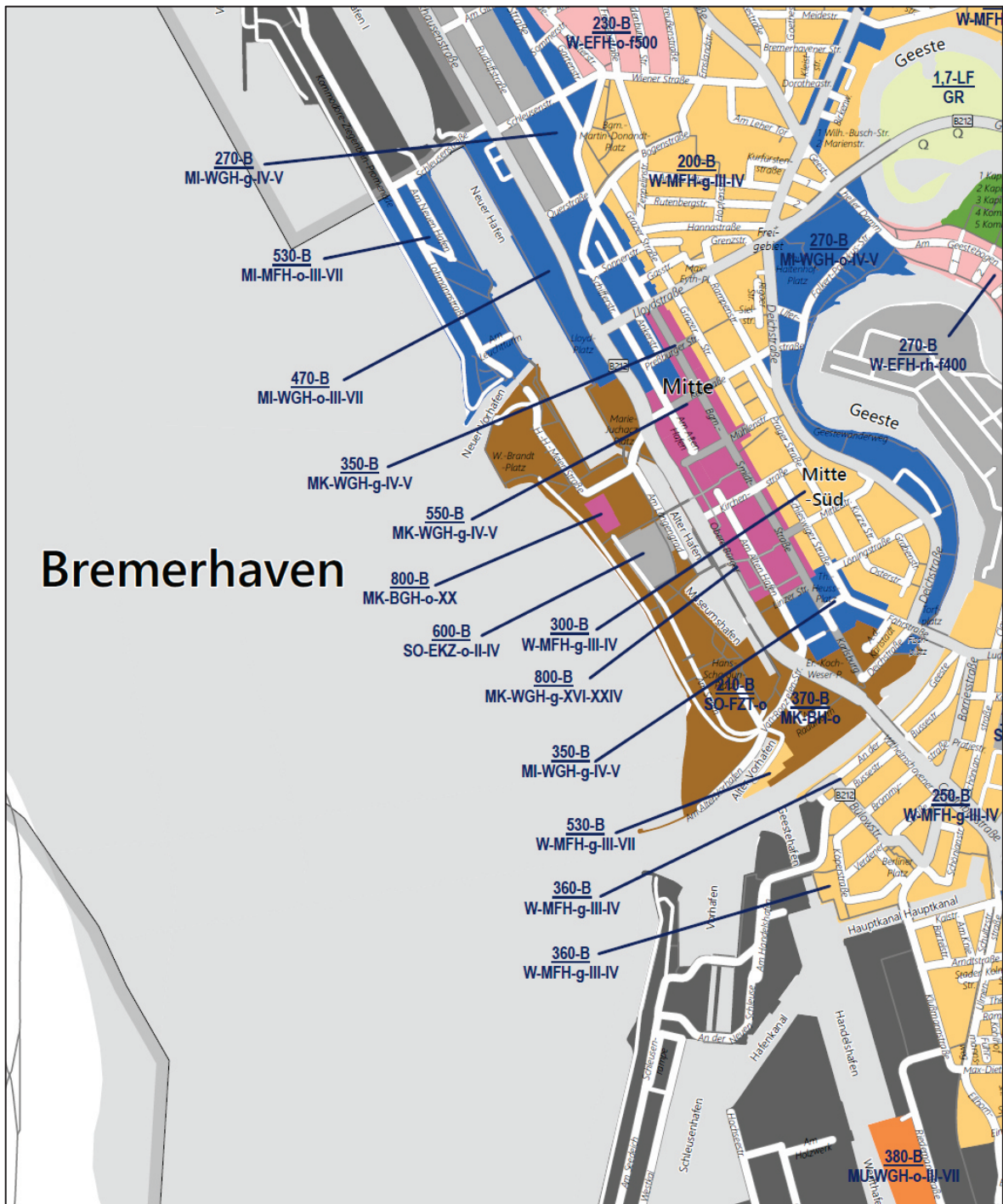
Dipl.-Ing. Rene Seemann

M.Sc. Johanna Rabenstein

Dipl.-Ing. Tanja Olbrich

Anke Burmeister

8 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2026



© Geobasis - DE / Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven

Die Bodenrichtwertkarte ist auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven bzw. im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI) veröffentlicht.