

Vorlage Nr. VI 49/2022		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 0

Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes

A Problem

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bremerhaven hat den Jahresbericht über die Entwicklung auf dem Bremerhavener Grundstücksmarkt fertig gestellt. Dem Ausschuss gehören unter dem Vorsitz von Dipl.-Ing. Marco Kewes, Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes, 13 ehrenamtliche Gutachter aus allen Teilen der Bau- und Immobilienwirtschaft Bremerhavens sowie einem Vertreter der Finanzbehörde an.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 gibt einen umfassenden Überblick über die Wertverhältnisse der verschiedenen Teilmärkte und stellt detailliert die Entwicklungstendenzen im Vergleich zu den Vorjahren dar. Hierzu wurden rd. 1.400 Kaufverträge ausgewertet, die im Jahr 2021 von den Notaren und Gerichten an den Gutachterausschuss übersandt wurden. Insgesamt wurden Immobilien und Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 336 Mio. € (Vorjahr 330 Mio. €) gehandelt.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurde in der Anzahl der Kauffälle und beim Geldumsatz von den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dominiert. In der Anzahl der Kauffälle entfiel auf die Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ein Marktanteil von rd. 48% und auf die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau ein Marktanteil von rd. 16%. Beim Geldumsatz liegen die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau bei einem Marktanteil von rd. 57% und die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bei einem Marktanteil von rd. 24%. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine weitere Preissteigerung der Bodenpreise festzustellen. Der Bodenpreisindex steigt gegenüber dem Vorjahr um rd. 25%. Insgesamt setzt sich somit die steigende Tendenz der Bodenpreise weiter fort und das Preisniveau liegt deutlich 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. 39% am Geldumsatz. Der Geschossbau hat einen Marktanteil von rd. 22% der Kauffälle sowie rd. 33% am Geldumsatz. Der steigende Trend der Wohnflächenpreise aus dem Vorjahr setzt sich bei dem individuellen Wohnungsbau und im Geschossbau bei den Mehrfamilienhäusern weiter fort.

Im Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Kauffälle um rd. 10% und der Geldumsatz um rd. 3% gesunken. Die Wohnflächenpreise liegen insgesamt über dem langjährigen Durchschnitt. Die Tendenz in den verschiedenen Baujahrsgruppen ist recht heterogen. Hier ist überwiegend ein Anstieg, aber auch vereinzelt eine Stagnation der Wohnflächenpreise zu verzeichnen.

B Lösung

Ausführliche Informationen über Umsätze, Preisentwicklungen, Marktanpassungsfaktoren, Durchschnittswerte nach Lagen und Altersklassen usw. sind im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht. Er ist gegen eine Gebühr von 60 Euro bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven – erstmals ausschließlich digital - erhältlich.

C Alternativen

Keine.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Es ergeben sich keine personal- oder geschlechterspezifischen, finanzwirtschaftlichen, klimaschutzrelevanten, bzw. auf ausländische Mitbürger:innen, Menschen mit Behinderung, den Sport oder einen Stadtteil bezogene Auswirkungen.

E Beteiligung / Abstimmung

Eine Pressemitteilung wurde mit der Pressestelle abgestimmt und durch diese veröffentlicht.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Über das Erscheinen des Grundstücksmarktberichtes wurde analog zu den Vorjahren eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Veröffentlichung nach dem BremIFG wird sichergestellt.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes 2022 Kenntnis.

gez.

Schomaker
Stadtrat