

**Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage : Sacheinlage der Liegenschaft Flughafendamm 40 in das Vermögen der WFB und Weiterentwicklung zum ECOMAT Hydrogen Campus

Datum : 27.04.2025

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Weiterentwicklung der Liegenschaft zum Forschungszentrum EHC, im Interesse des Landes und der Stadt Bremen, WFB GmbH als Projektentwickler und Betreiber.

**Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit**  **einzelwirtschaftlichen**  
 **gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen**

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung  Barwertberechnung  Kosten-Nutzen-Analyse  
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse  ÖPP/PPP Eignungstest  Sensitivitätsanalyse  Sonstige (s.u. Immobilienbewertung)

Anfangsjahr der Berechnung: 2025

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	keine	
2		
n		

**Ergebnis**

**Konzept: Fläche BGF (EHC) 9.239 qm**

**Gesamtinvestition ca. 27.000 T€**

Finanzierung Land Bremen 12.000 TEUR (finanzielle Transaktion als Eigenkapital der WFB aus dem Sondervermögen klimaneutral Transformation, erfolgt 12/2025)

Eigenmittel der WFB bis zu 15 Mio. Euro werden im Wirtschaftsplan der WFB dafür vorgesehen

**Sacheinlage der Liegenschaft LAT aus dem Streubesitz SUKW (Land Bremen):**

**Bilanzwert 10.900 TEuro** (Immobilienwert gemäß Wertgutachten)

**Inwertsetzung (Immobilienfaktor 18): 21.462 TEUR**

**Vergleichsmiete (Brutto) ca. 13,29 EUR/qm**

**Rendite auf Eigenkapital der WFB 8,7%**

**Der Aufwand für den Betrieb des EHC (z.B. Gemeinschaftsflächen, Wartung/Instandsetzung und Immobilienverwaltung etc.) werden weitgehend durch die Mieter im Rahmen der Nebenkosten finanziert. Das finanzielle Risiko für Bau, Umsetzung und Betrieb des EHC liegt bei der WFB als Inhaberin der Liegenschaft.**

**Somit ist der langfristige Betrieb und die Werterhaltung des EHC ohne weitere Landesmittel für die WFB gegeben. Derzeit werden Betrieb und Werterhaltung aus Landesmitteln (Hochschule Bremen) finanziert.**

**Betriebswirtschaftlich ist das Projekt aus den Eigenmitteln der WFB nicht umsetzbar.**

**Die Kosten-Nutzen-Analyse zeigt, dass im Zeitraum bis 2050 ein positiver Nutzen zu erwarten ist (s.u.)**

Weitergehende Erläuterungen

Wertempfehlung gemäß Geoinformation beläuft sich auf 10,900 TEuro.

Die Einbringung zum gutachterlich ermittelten Wert von 10,900 TEuro wird zu diesem Wert zeitnah noch in 2026 umgesetzt. Eine Vereinbarung über mietfreie Zeiten mit der Hochschule/ Forschungsinstituten („Nießbrauch“) wird in der Senatsvorlage grob beschrieben und im Nachgang im weiteren Projektverlauf konkret vereinbart. Sich

**Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage : Sacheinlage der Liegenschaft Flughafendamm 40 in das Vermögen der WFB und Weiterentwicklung zum ECOMAT Hydrogen Campus

Datum : 27.04.2025

daraus ggf. ergebende Auswirkungen auf die WFB - über die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bereits berücksichtigten geringeren Mieteinnahmen hinaus - in Form eines möglichen Abschreibungsbedarf auf Gebäude sind dann zu prüfen und würden als – nicht zahlungswirksamer - Aufwand von der WFB getragen.

Gemäß der Kalkulation der WFB wird bei Vollvermietung und Auslauf der Nießbrauchrechte ein Mietzins von rd. 1.192 TEuro p.a. erwartet.

**Kosten-Nutzen-Analyse zeigt, dass im Zeitraum bis 2050:**

Diese ergibt sich bereits ab einer Drittmittel Einwerbung für FuE-Projekte von 1.000 TEuro p.a. und 300 TEuro p.a. Eigenmittel der Forschungspartner. Die Erfahrungswerte aus dem ECOMAT mit ca. 15-20 Mio. Euro Drittmittelinwerbung der Mieter p.a. (ca. 4-fache Fläche zum EHC) zeigen, dass im Betrieb des EHC eine deutlich höhere Drittmittelinwerbung zu erwarten ist.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. Bauabschlussrechnung	2. 2032	3. 2037
-------------------------	---------	---------

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhaltung der Baukosten	EUR	27.000 T€
2	Start Regelbetrieb	Datum	12/2030
3	Vollvermietung EHC ab 2035	qm	9.239

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO:

- die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
- die Schwellenwerte werden überschritten, die Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist erfolgt im Rahmen der Bauplanung.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

# Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Sacheinlage der Liegenschaft Flughafendamm 40 in das Vermögen der WFB und Weiterentwicklung zum ECOMAT Hydrogen Campus

Datum : 27.04.2025

GRUND & BODEN		[TEUR] , [qm]	
Immobilienwert	438 €		10.600
Bodenrichtwert	160 €		3.870,1
Grundstücksfläche			24.188
Geschossflächenzahl (GFZ)			0,0
Grundflächenzahl (GRZ)			0,0
Anzahl Vollgeschosse			
Anwalts- , Notar- u. Gerichtskosten	2,00%		77,4
Maklercourtage / Projektentwicklung	0,00%		0,0
Grunderwerbssteuer	5,00%		193,5
Altlasten-/Gründungsgutachten	0,47%		50,0
Abbruch	0,00%		0,0
Entsorgungskosten	0,00%		0,0
Sonstiges (z.B. Erdarbeiten, Mietfreimachung, Kampfmittel)	0,00%		
<b>Summe Grund &amp; Boden</b>			<b>10.920,9</b>
GEBÄUDE		[EUR/qm]	[TEUR]
Planungsleistung (Architekt, Statiker, Ausschreibung)		10%	2.490,8
Baugenehmigungsgebühr		4%	996,3
Erschließungskosten (Medienanschlüsse u.ä.)			0,0
Labor	3.600		4.348,5
Technik	5.000		2.567,6
Mezzanin	5.000		3.060,9
Büro	3.400		5.761,9
Nebenflächen	3.200		1.593,8
Flur	3.200		1.626,2
			0,0
Turm / Lufthansa	2.200		5.948,8
Sonstige Nutzfläche			0,0
<b>Zwischersumme Bau-Erstellungskosten</b>			<b>24.907,7</b>
Sonstiges Gebäude	-736,43%		-25.000,0
<b>Summe Gebäude</b>			<b>3.394,8</b>
INVESTITION		[TEUR]	
Nutzungsrechte Lufthansa			-300
Nutzungsrechte Wissenschaft			-2.071
<b>Summe</b>			<b>11.944,7</b>
FINANZIERUNG		[TEUR]	
Zwischenfinanzierung Laufzeit in [Monaten]			0,0
Zwischenfinanzierung Zinssatz			
Vorhaltepauschale			
Vorhaltepauschale Laufzeit in [Monaten]			0,0
Vorhaltepauschale Zinssatz			
<b>Summe Finanzierung</b>			<b>0,0</b>
GESAMTINVESTITION		[TEUR]	
<b>Summe Gesamtinvest</b>			<b>11.944,7</b>
Indizes			
BGF in [qm]			9.249
Quadratmeterpreis= Invest/verm. Fläche in [EUR/qm]			1.292
Immobilienfaktor Vervielfältiger Ertragswertverfahren [Faktor/TEUR]	18		15.125,3
Vergleichsmiete (EUR/qm)			14,08
Verzinsung (Rendite=Bruttomiete/eingesetztes Kapital)			7,0%

MZ-Kalkulation ab 2035			
MZ i. EUR/qm	Fläche in qm	MZ p.m. TEUR	MZ p.a. TEUR
21,00 €	1.208	25,4	362,2
8,50 €	514	4,4	62,3
19,00 €	612	11,6	166,1
19,00 €	1.695	10,6	127,5
8,50 €	498	4,2	60,5
8,50 €	508	4,3	61,7
		0,0	0,0
8,50 €	2.704	23,0	328,2
	1.510	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>9.249</b>	<b>60,5</b>	<b>840,3</b>

GRUND & BODEN		[TEUR] , [qm]	
Kaufpreis	451 €		10.900
Bodenrichtwert	300 €		7.256,4
Grundstücksfläche			24.188
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8		19.350,4
Grundflächenzahl (GRZ)			0,0
Anzahl Vollgeschosse			0,0
Fläche Teilverkauf	0		0,0
befestigte Fläche	85,00%		
unbefestigte Fläche	15,00%		
Anwalts- , Notar- u. Gerichtskosten	4,50%		490,5
Maklercourtage / Projektentwicklung			0,0
Grunderwerbssteuer	5,50%		599,5
Altlasten-/Gründungs- u.a. Gutachten	0,46%		50,0
Abbruch	0,00%		
Entsorgungskosten	0,00%		
Sonstiges (z.B. Erdarbeiten, Mietfreimachung, Kampfmittel)	0,00%		
<b>Summe Grund &amp; Boden</b>			<b>12.040,0</b>
GEBÄUDE		[EUR/qm]	[TEUR]
Planungsleistung (Architekt, Statiker, Ausschreibung)	10%		2.490,8
Baugenehmigungsgebühr	5%		1.245,4
Erschließungskosten (Medienanschlüsse u.ä.)			
Labor	3.600		4.348,5
Technik	5.000		2.567,6
Mezzanin	5.000		3.060,9
Büro	3.400		5.761,9
Nebenflächen	3.200		1.593,8
Flur	3.200		1.626,2
Turm / Lufthansa	2.200		5.948,8
Sonstige Nutzfläche	0		0,0
<b>Zwischensumme Bau-Erstellungskosten</b>			<b>24.907,7</b>
Sonstiges Gebäude	0,00%		
<b>Summe Gebäude</b>			<b>28.643,8</b>
INVESTITION		[TEUR]	
<b>Summe Investitionen</b>			<b>40.683,8</b>
Zuwendungen		[TEUR]	
Mittel aus Sondervermögen			12.000,0
Eigenmittel WFB			15.000,0
<b>Summe Zuwendungen</b>			<b>27.000,0</b>
GESAMTINVESTITION		[TEUR]	
<b>Summe</b>			<b>13.683,8</b>
INDIZES			
Konzeptfläche BGF in [qm]			<b>9.239</b>
Quadratmeterpreis= Invest/verm. Fläche in [EUR/qm]			<b>1.481</b>
Immobilienfaktor Vervielfältiger Ertragswertverfahren [Faktor/TEUR]	18		<b>21.462,7</b>
Konzeptmiete Mittelwert [EUR/qm]			<b>13,29</b>
Verzinsung (Rendite=Bruttomiete/eingesetztes Kapital)			<b>8,7%</b>

MIETZINS-KALKULATION [Bruttomieten]			
Mietzins [EUR/qm]	Fläche [qm]	Mietzins p.m. [TEUR]	Mietzins p.a. [TEUR]
21,00 €	1.208	25,4	362,2
8,50 €	514	4,4	62,3
19,00 €	612	11,6	166,1
19,00 €	1.695	10,6	151,4
8,50 €	498	4,2	60,5
8,50 €	508	4,3	61,7
		0,0	0,0
8,50 €	2.704	23,0	328,2
	1.500	0,0	0,0
<b>Zwischensumme</b>		<b>9238,5</b>	<b>1192,4</b>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Bremen

# Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß § 194 Baugesetzbuch

des Grundstücks

Bremen, Flughafendamm 40

(Lagebezeichnung gemäß Liegenschaftskataster:

Cornelius-Edzard-Straße, Flughafendamm 40, Maria-Cunitz-Straße)

**Katasterbezeichnung:**

	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m <sup>2</sup> )
A	VL	36	54/71	15.631
B			54/78	4.437
B			54/79	4.120
				Σ 24.188

**Grundbuchbezeichnung:**

	Amtsgericht	Grundbuchbezirk	Blatt
A	Bremen	VL 36	81
B			92

**Eigentümer:** Freie Hansestadt Bremen

**Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag:** 03.03.2026

**Geschäftsbuch-Nr.:** 26-41-1-006

## **0.1 Gutachtenantrag**

Die „WFB Wirtschaftsförderung Bremen GMBH“ hat mit Zustimmung der Eigentümerin, vertreten durch „Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft“ beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das Grundstück „Flughafendamm 40“ beantragt. Als Wertermittlungsstichtag ist der 03.03.2026, der Tag der Besichtigung durch den Gutachterausschuss, anzuhalten. Das Gutachten soll als Grundlage für Ankaufverhandlungen verwendet werden.

## **0.2 Ortsbesichtigung**

Am 20.02.2026 erfolgte die bautechnische Aufnahme durch den Bewertungssachverständigen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Herrn Köpcke, und am 03.03.2026 die Grundstücks- und Objektbesichtigung durch den Gutachterausschuss.

Der dabei örtlich festgestellte Bestand liegt diesem Gutachten zugrunde. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Grundstücks und der Baulichkeiten musste sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt durchgeführte einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Das Gutachten gründet sich deshalb auf den ersichtlichen Zustand des Objekts; verdeckte Mängel und Schäden - insbesondere im Holz- und Mauerwerk - können im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erfasst werden.

## **0.3 Verkehrswert**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Sitzung am 03.03.2026 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender :	C. Klewin
Gutachter :	M. Döring
Gutachter :	R. Schwanewedel

den Verkehrswert des Grundstücks „Flughafendamm 40“ zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 ermittelt mit

**10.900.000,- €**

(in Worten: zehn Millionen neunhunderttausend Euro).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch (BauGB)).

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 3 BauGB keine bindende Wirkung. Sie dienen zur Orientierung über den Grundstücksmarkt.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall stimmt der Wertermittlungsstichtag mit dem Qualitätsstichtag überein.

## **1. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

### **1.1 Lagebeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück (im Folgenden kurz auch als Bewertungsgrundstück bzw. -objekt bezeichnet) liegt an der Straße „Flughafendamm“ im Ortsteil Neuenland, Stadtteil Neustadt.

Das Grundstück gehört zum Gewerbegebiet „Airport-Stadt“.

Der „Flughafendamm“ ist eine Nebenstraße mit überwiegend Anliegerverkehr zu den Haupterschließungsstraßen des Flughafenareals.

Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Stadtzentrum von Bremen (Rathaus) beträgt ca. 3 km (Luftlinie) und die Entfernung zum Flughafen Bremen beträgt ca. 200 m (Luftlinie). Der nächstgelegene Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn) befindet sich vor den Terminalgebäuden des Flughafens in einer fußläufigen Entfernung von rd. 200 m.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend geprägt durch flughafentypische Gewerbenutzung und Büronutzung. Die Anliegergrundstücke sind in bis zu siebengeschossiger Bauweise bebaut.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen rechteckähnlichen Zuschnitt bei einer mittleren, straßenbezogenen Breite (Flughafendamm) von ca. 280 m und einer mittleren Tiefe von ca. 85 m (vergleiche auch den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Auf dem Grundstück befindet sich folgender Gebäudebestand:

Pos. 1: Hauptgebäude

Pos. 2: Turmgebäude mit Audimax

Pos. 3: Simulatorhallen

Pos. 4: Wohnheim

Pos. 5: Sporthalle

## **1.2 Rechtliche Sachverhalte**

### **1.2.1 Baurechtlicher Art**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2247 (Bekanntmachung vom 30.09.2005).

Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung GE (Gewerbegebiet) und als (höchstzulässiges) Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6 und eine Oberkante baulicher Anlagen von 6,5m bis 22m bei abweichender Bauweise für das Bewertungsgrundstück fest.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis der Freien Hansestadt Bremen finden sich bezüglich des Bewertungsobjekts unter der Baulastenblatt - Nr. 36322 und Nr. 36323 Eintragungen zu Vereinigungsbaulasten, die die Einzelflurstücke des Bewertungsobjektes baurechtlich als ein Grundstück betrachten. Weiterhin sind ein grundstücksisinternes Überwegungsrecht sowie ein Leitungsrecht für eine Wasserleitung geregelt.

### **1.2.2 Denkmalschutzrechtlicher Art**

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bremen gelistet und fällt somit nicht unter Denkmalschutz.

### **1.2.3 Grundbuchlicher Art**

#### **Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt L 36, Blatt 81**

Ausfertigungsdatum des Grundbuchauszuges: 19.02.2026

Rechte (Herrschervermerke) im Bestandsverzeichnis

- Keine Eintragungen

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

- „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Lufthansa Aviation Training Germany GmbH, ...“

**Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt L 36, Blatt 92**

Ausfertigungsdatum des Grundbuchauszuges: 19.02.2026

Rechte (Herrschaftsvermerke) im Bestandsverzeichnis

- Keine Eintragungen

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

- „*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Lufthansa Aviation Training Germany GmbH, ...*“

**1.2.4 Mietrechtlicher Art**

Das Turmgebäude und Teile des Audimax und des Gebäudes „Simulatorhallen“ sind an die Lufthansa vermietet. Auch ist die Sporthalle an eine Schule vermietet.

Weitere Angaben zu den Miethöhen und den Mietflächen können der Darstellung unter Punkt 2.3.1 des Gutachtens entnommen werden.

**1.3 Erschließung**

Das Wertermittlungsobjekt liegt an zwei Erschließungsanlagen. Einerseits grenzt das Areal unmittelbar an die Cornelius-Edzard-Straße, andererseits mittelbar an den Flughafendamm. Beide Straßen verfügen über eine befestigte Fahrbahn und einen beidseitig angelegten Gehweg. Die derzeitige Erreichbarkeit der Immobilie erfolgt mittelbar über die Straße Flughafendamm. Dazwischen befindet sich ein Wasserlauf (Neuenlander Wasserlöse).

Das Bewertungsobjekt ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen: Wasser, Strom, Gas, Telefon, öffentliche Kanalisation.

Für die Wertermittlung wird von einem hinsichtlich des Bestands erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB ausgegangen.

**1.4 Gebäudebeschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Ausbildungsschule für Verkehrsflugzeugführer/innen der Lufthansa. Zeitweise wurden dort ca. 500 Flugschüler gleichzeitig ausgebildet. Mitte der 1980er Jahre bis Anfang der 90er Jahre wurden die Gebäude nach und nach erstellt. Es gibt ein „Hauptgebäude“ mit i.w. Unterrichtsräumen, Büroräumen und einer Kantine. Zu diesem Gebäude gehört auch die erste Halle, in der ursprünglich Flugsimulatoren betrieben wurden. Weiterhin gibt es das Gebäude „Simulatorhallen“, welches im Wesentlichen aus zwei großen Hallen samt Zwischengebäude besteht, in denen früher Flugsimulatoren betrieben worden sind. Das „Turmgebäude mit Audimax“ beherbergt Unterrichtsräume und Büros und im angegliederten Audimax sind Hörsäle untergebracht. Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine „Sporthalle“ und ein „Wohnheim“ mit 20 Zimmern für Flugschüler/innen. Im südlichen Grundstücksteil ist ein großer PKW-Parkplatz (ca. 130 Plätze) angelegt.

Diese Nutzung wurde in ca. 2022 aufgegeben und die Stadt Bremen hat das Objekt angekauft. Aktuell sind im „Hauptgebäude“ Teile der Hochschule Bremen mit den Fachbereichen rund um Schifffahrt (Schiffbau, Nautik etc.) untergebracht. Auch die Hallen für die Flugsimulatoren werden durch die Hochschule genutzt. Einige Bereiche wie z.B. die Kantine sind abgebaut bzw. ungenutzt.

Große Teile des „Turmgebäudes mit dem Audimax“ und das Obergeschoss des zwischen den großen Simulatorhallen befindlichen Zwischengebäudes sind an die Lufthansa vermietet. Hier findet wieder in Teilen die Ausbildung von Flugschüler/innen statt.

Die „Sporthalle“ ist für den Sportunterricht an eine Privatschule vermietet und das „Wohnheim“ steht leer.

Die nachfolgenden Angaben zur Gebäudebeschreibung resultieren aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung sowie den ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

Jedem Gebäude wurde für die weitere Wertermittlung eine Grundstücksteilfläche zugeordnet.

Bei den Flächenangaben und Raumbezeichnungen handelt es sich um Flächen und Bezeichnungen, die dem Raumbuch des Grundstückseigentümers bzw. der Hochschule Bremen auf der Grundlage von Bestandsplänen entnommen worden sind. Bei der Besichtigung wurden diese Angaben mit der Örtlichkeit abgeglichen. Die angegebenen Flächen sind für die Wertermittlung von ausreichender Genauigkeit.

1.4.1 <u>Pos. 1</u>	Hauptgebäude
Baujahr	: ca. 1985 ca. 1986 Erweiterung Richtung „Wohnheim“ ca. 1988 Erweiterung Richtung „Sporthalle“
Unterkellerung	: kleinere Teilbereiche sind unterkellert
Geschossigkeit	: tlw. Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse
Dachgeschoss	: nicht vorhanden, Flachdach
Nettoraumfläche	: <b>rd. 7.460 m<sup>2</sup></b> (Nutzungsfläche + Technikfläche + Verkehrsfläche)
zugeordnete Grundstücksteilfläche	: <b>10.000 m<sup>2</sup></b>

Konstruktion und AusstattungRohbau

Wände	: Mauerwerk, Stahlbeton
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Stahlbetonkonstruktionen, Stahlkonstruktionen
Dach	: Flachdachkonstruktion

Ausbau

Außenwandflächen	: überwiegend Verblendmauerwerk
Innenwandflächen	: überwiegend tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest bzw. verputzt und gestrichen
Deckenflächen	: überwiegend abgehängte Deckenkonstruktionen
Fußböden	: überwiegend Fliesenbeläge, Teppichböden
Fenster	: diverse Aluminiumkonstruktionen tlw. etagenhoch, Kunststofffenster
Türen	: vielfach Holztüren in Stahlzargen, verschiedenartige Funktionstüren
Sanitäre Einrichtungen	: diverse Sanitäranlagen in den Geschossen
Heizung	: Gaszentralheizung

Raumaufteilung

In den einzelnen Etagen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellerbereiche	: Treppenhaus, Technikräume, Funktionsräume, Abstellräume
Erdgeschoss	: Treppenhäuser, Empfangsbereich, Flure, Sanitäranlagen, Technikräume, Nebenräume, Büroräume, Schulräume/Lernräume, Bar/Lounge, ehemaliger Kantinen- und Essbereich, Innenhöfe, Simulatorhalle 1
1. Obergeschoss	: Treppenhäuser, Flure, Sanitäranlagen, Technikräume, Nebenräume, Büroräume, Schulräume/Lernräume, Innenhöfe
2. Obergeschoss	: Treppenhäuser, Flure, Sanitäranlagen, Technikräume, Nebenräume, Büroräume, Schulräume/Lernräume, Innenhöfe, Zugang zum Dach

Zustand und technisches Werturteil zum Wertermittlungsstichtag

Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes wird dem Baualter und der Bauart entsprechend als gut beurteilt. Schönheitsreparaturen sowie Arbeiten zur Außenunterhaltung sind teilweise notwendig.

Fassade und Dachflächen weisen keine zeitgemäße Wärmedämmung auf und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Dämmstandard.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudetyps ist Barrierefreiheit nur teilweise gegeben.

1.4.2 <u>Pos. 2</u>	Turmgebäude und Audimax
Baujahr	: ca.1990
Unterkellerung	: Turm: vollständig unterkellert, Audimax: nicht unterkellert
Geschossigkeit	: Turm: Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, Staffel-/Dachgeschoss Audimax: Erdgeschoss, Obergeschoss
Dachgeschoss	: als Staffelgeschoss mit Zeltdach
Nettoraumfläche	: <b>rd. 2.530 m<sup>2</sup></b> (Nutzungsfläche + Technikfläche + Verkehrsfläche)
zugeordnete Grundstücksteilfläche	: <b>2.300 m<sup>2</sup></b>

#### Konstruktion und Ausstattung

##### Rohbau

Wände	: Mauerwerk, Stahlbeton
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Stahlbetontreppen
Dach	: Turm: Flachdachkonstruktion mit eingezogenem Staffelgeschoss mit Zeltdachkonstruktion Audimax: Flachdach als Stahlträgerkonstruktion

##### Ausbau

Außenwandflächen	: Verblendmauerwerk in den unteren Geschossen, Fassadenverkleidungsplatten in den Obergeschossen
Innenwandflächen	: überwiegend tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest bzw. verputzt und gestrichen
Deckenflächen	: überwiegend abgehängte Deckenkonstruktionen
Fußböden	: überwiegend Fliesenbeläge, Teppichböden
Fenster	: diverse Aluminiumkonstruktionen tlw. etagenhoch, Kunststofffenster

- Türen : vielfach Holztüren in Stahlzargen, verschiedenartige Funktionstüren
- Sanitäre Einrichtungen : etagenweise WC-Anlagen
- Heizung : Gaszentralheizung

### Raumaufteilung

In den einzelnen Etagen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

### Turmgebäude

- Kellergeschoss : Treppenhaus, Technikräume, Funktionsräume, Abstellräume, Sanitäreinrichtungen, Aufzug, Kelleraußeneingang
- Erdgeschoss : Treppenhäuser, Eingangsbereich, Flure, Aufzug, Sanitäreinrichtungen, Technikräume, Nebenräume, Büroräume, Schulräume/Lernräume, Übergang zum Gebäude „Simulatorhallen“ und Audimax
1. Obergeschoss : Treppenhäuser, Flure, Aufzug, Sanitäreinrichtungen, Technikräume, Nebenräume, Büroräume, Schulräume/Lernräume, Übergang zum Gebäude „Simulatorhallen“ und Audimax
- 2./3. Obergeschoss : Treppenhäuser, Flure, Aufzug, Sanitäreinrichtungen, Technikräume, Nebenräume, Büroräume, Schulräume/Lernräume
- Dachgeschoss/Staffelgeschoss : Treppenhaus, Aufzug, Technikräume, Dachausgang

### Audimax

- Erdgeschoss : Flur, Lehrsäle, Übergang zum Turmgebäude
- Obergeschoss : Flur, Hörsaal

### Zustand und technisches Werturteil zum Wertermittlungstichtag

Der bauliche Zustand des Turmgebäudes mit dem Audimax wird dem Baualter und der Bauart entsprechend als gut beurteilt. Schönheitsreparaturen sowie Arbeiten zur Außenunterhaltung sind teilweise notwendig.

Fassade und Dachflächen weisen keine zeitgemäße Wärmedämmung auf und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Dämmstandard.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudetyps ist Barrierefreiheit nur teilweise gegeben.

1.4.3 <u>Pos. 3</u>	Simulatorhallen
Baujahr	: ca. 1989 Zwischenbau und Halle Nord ca. 1990 Erweiterung um Halle Süd
Unterkellerung	: Zwischenbau komplett unterkellert
Geschossigkeit	: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
Dachgeschoss	: nicht vorhanden, Flachdach
Nettoraumfläche	: <b>rd. 1.990 m<sup>2</sup></b> (Nutzungsfläche + Technikfläche + Verkehrsfläche)
zugeordnete Grundstücksteilfläche	: <b>2.538 m<sup>2</sup></b>

#### Konstruktion und Ausstattung

##### Rohbau

Wände	: Mauerwerk, Stahlbetonkonstruktionen, Stahlkonstruktionen
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Stahlbetontreppen
Dach	: Flachdachkonstruktionen

##### Ausbau

Außenwandflächen	: Verblendmauerwerk, Fassadenverkleidungssysteme
Innenwandflächen	: überwiegend tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest bzw. verputzt und gestrichen
Deckenflächen	: überwiegend abgehängte Deckenkonstruktionen
Fußböden	: überwiegend Fliesenbeläge, Teppichböden, Spezialboden in den Hallenbereichen
Fenster	: diverse Aluminiumkonstruktionen tlw. etagenhoch/hallenhoch, Kunststofffenster
Türen	: vielfach Holztüren in Stahlzargen, verschiedenartige Funktionstüren
Sanitäre Einrichtungen	: WC-Anlagen etagenweise
Heizung	: Gaszentralheizung

##### Raumaufteilung

In den einzelnen Etagen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	: Treppenhäuser, Flure, Technikräume
----------------	--------------------------------------

- Erdgeschoss : zwei Hallen, Zwischenbau mit Treppenhaus, Flure, Technikräume, WC-Anlagen, Büroräume
- Obergeschoss : Luftraum der Hallen mit Laufstegen, Treppenhaus, Flure, Technikräume, WC-Anlagen, Büroräume, Lernräume

#### Zustand und technisches Werturteil zum Wertermittlungstichtag

Der bauliche Zustand des Gebäudes „Simulatorhallen“ wird dem Baualter und der Bauart entsprechend als gut beurteilt. Schönheitsreparaturen sowie Arbeiten zur Außenunterhaltung sind teilweise notwendig.

Fassade und Dachflächen weisen keine zeitgemäße Wärmedämmung auf und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Dämmstandard.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudetyps ist Barrierefreiheit nur teilweise gegeben.

#### 1.4.3 Pos. 4 Wohnheim

- Baujahr : ca. 1985 zusammen mit „Hauptgebäude“
- Unterkellerung : keine
- Geschossigkeit : Erdgeschoss, drei Obergeschosse
- Dachgeschoss : nicht vorhanden, Flachdach
- Nettoraumfläche : **rd. 700 m<sup>2</sup>** (Nutzungsfläche + Technikfläche + Verkehrsfläche)
- zugeordnete Grundstücksteilfläche : **750 m<sup>2</sup>**

#### Konstruktion und Ausstattung

##### Rohbau

- Wände : Mauerwerk, verputzt
- Decken : Stahlbetondecken
- Treppen : Stahlbetontreppen
- Dach : Flachdachkonstruktion

##### Ausbau

- Außenwandflächen : Verblendmauerwerk
- Innenwandflächen : überwiegend tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest bzw. verputzt und gestrichen
- Deckenflächen : überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert und gestrichen

Fußböden	: Fliesenboden, Laminat, PVC-Belag
Fenster	: Aluminiumfenster
Türen	: vielfach Holztüren in Stahlzargen, verschiedenartige Funktionstüren
Sanitäre Einrichtungen	: alle Bäder in den Zimmern sind ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
Heizung	: Gaszentralheizung

### Raumaufteilung

In den einzelnen Etagen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsräume, vier Wohnheimzimmer (Zimmer, Bad, Flur)
1. Obergeschoss	: Treppenhaus, Flur, Technikräume, Gemeinschaftsräume, sechs Wohnheimzimmer (Zimmer, Bad, Flur)
2. Obergeschoss	: Treppenhaus, Flur, sieben Wohnheimzimmer (Zimmer, Bad, Flur)
Dachgeschoss	: Treppenhaus, Flur, drei Wohnheimzimmer (Zimmer, Bad, Flur), Dachterrasse

### Zustand und technisches Werturteil zum Wertermittlungstichtag

Der bauliche Zustand des Wohnheimes wird dem Baualter und der Bauart entsprechend als gut beurteilt. Schönheitsreparaturen sowie Arbeiten zur Außenunterhaltung sind teilweise notwendig.

Fassade und Dachflächen weisen keine zeitgemäße Wärmedämmung auf und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Dämmstandard.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudetyps ist Barrierefreiheit nur teilweise gegeben.

1.4.3 <u>Pos. 4</u>	Sporthalle
Baujahr	: ca. 1985 zusammen mit „Hauptgebäude“
Unterkellerung	: nicht vorhanden
Geschossigkeit	: Erdgeschoss
Dachgeschoss	: nicht vorhanden, Flachdach
Nettoraumfläche	: <b>rd. 775 m<sup>2</sup></b> (Nutzungsfläche + Technikfläche + Verkehrsfläche)
zugeordnete Grundstücksteilfläche	: <b>1.400 m<sup>2</sup></b>

Konstruktion und AusstattungRohbau

Wände : Mauerwerk, verputzt

Dach : Flachdachkonstruktion

Ausbau

Außenwandflächen : Verblendmauerwerk, Fassadenverkleidungen

Innenwandflächen : tlw. tapeziert und gestrichen oder Holzvertäfelt, tlw. gefliest bzw. verputzt und gestrichen

Deckenflächen : verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert und gestrichen, abgehängte Deckenkonstruktionen

Fußböden : Sportboden, Fliesenboden, PVC-Belag

Fenster : Aluminiumkonstruktionen

Türen : vielfach Holztüren in Stahlzargen, verschiedenartige Funktionstüren

Sanitäre Einrichtungen : WC- und Duschanlagen in den Umkleidebereichen

Heizung : Gaszentralheizung

Raumaufteilung

In den einzelnen Etagen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss : Sporthalle, Geräteraum, Flure, Umkleide- und Sanitärbereiche für Damen und Herren, Technikräume, Saunabereich, Squashraum

Zustand und technisches Werturteil zum Wertermittlungstichtag

Der bauliche Zustand der Sporthalle wird dem Baualter und der Bauart entsprechend als gut beurteilt. Schönheitsreparaturen sowie Arbeiten zur Außenunterhaltung sind teilweise notwendig.

Fassade und Dachflächen weisen keine zeitgemäße Wärmedämmung auf und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Dämmstandard.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudetyps ist Barrierefreiheit nur teilweise gegeben.

## **1.5 Außenanlagen**

An Außenanlagen sind vorhanden:

Hausanschlüsse, befestigte Flächen, Einfriedung. Massivgebäude mit Anschlusstechnik und Abstellräumen. Südliche befestigte Parkplatzfläche mit einer zugeordneten Grundstücksteilfläche von 3.700 m<sup>2</sup>, nördliche Sportplätze neben der Sporthalle mit einer zugeordneten Grundstücksteilfläche von 1.500 m<sup>2</sup>, Sportplatzfläche und PKW-Fläche neben der Sporthalle mit einer zugeordneten Grundstücksteilfläche von 2.000 m<sup>2</sup>, Pkw-Flächen die dem Hauptgebäude zugeordnet sind. Überdachter Gang zwischen dem Hauptgebäude und dem Turmgebäude.

## **1.6 Altlasten und sonstige Einschränkungen**

Im Bodenschutzinformationssystem (BIS) der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft sind bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Angaben hinsichtlich möglicher Altablagerungen oder Verdachtsflächen (z.B. alte Deponien) enthalten.

Auch hinsichtlich großflächiger Grundwasserverunreinigungen liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Bereich einer Kontaminationsfläche.

Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang weitere Verdachtsbereiche oder Verunreinigungen vorliegen, von denen das Bewertungsobjekt betroffen sein kann, lässt sich nur durch eine grundstücksspezifische Anfrage im Referat Bodenschutz und Altlasten der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft klären.

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens kann nicht näher untersucht werden, ob der Grund und Boden mit verborgenen Mängeln und Fehlern behaftet ist (z. B. Altlasten, ungewöhnliche Gründungserschwerisse u. ä.).

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel jedoch vorliegen, kann sich dadurch der Verkehrswert erheblich ändern.

## **2. WERTERMITTLUNG**

### **2.1 Wertermittlungsgrundlagen und Wahl des Verfahrens**

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung wird jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (i. Allg. vom Notar) in Abschrift / Kopie dem Gutachterausschuss übersandt (§ 195 Baugesetzbuch).

#### Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 verkündet am 19. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) festgelegt. Danach sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur

Wertermittlung heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei den Wertermittlungsobjekten (insbesondere gewerbliche bzw. vermietete Grundstücke bzw. Grundstücksteile) anzuwenden, bei denen bei der Preiskalkulation in der Regel die Rendite bzw. der Ertrag im Vordergrund der Überlegungen stehen, verbunden mit dem Vorteil einer wertbeständigen Geldanlage.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für Wertermittlungsobjekte, bei denen der Substanzwert des Objekts für die Kaufpreisbemessung durch die Marktteilnehmer üblicherweise im Vordergrund steht, Sachwertfaktoren für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert vorliegen und eine Ermittlung des Verkehrswerts allein aufgrund von Vergleichspreisen nicht möglich ist. Dies gilt vor allem für überwiegend eigengenutzte Objekte, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, die meist ganz auf die persönlichen Bedürfnisse des Bauherrn zugeschnitten sind.

#### Ablauf des Wertermittlungsverfahrens

Bei jedem der drei dargestellten Wertermittlungsverfahren erfolgt die Wertableitung nach demselben Ablauf. Zunächst wird der vorläufige Verfahrenswert ermittelt (d.h. vorläufiger Vergleichswert, vorläufiger Ertragswert, vorläufiger Sachwert). In einem nächsten Schritt ist ggf. eine Marktanpassung vorzunehmen, so dass sich der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ergibt. Weiterhin sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, zu berücksichtigen um zum Verfahrenswert zu gelangen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist ein mit einem Gewerbekomplex bebautes Grundstück zu bewerten.

In der Praxis der Grundstückswertermittlung hat sich gezeigt, dass bei derartigen Renditeobjekten das Ertragswertverfahren am geeignetsten zur Ermittlung des Verkehrswerts ist.

Das Sachwertverfahren bietet sich für die Art des Bewertungsobjekts nicht an.

Das Vergleichswertverfahren kommt für den Gewerbekomplex nur eingeschränkt in Betracht. Eine ausreichende Anzahl von Kauffällen, bei denen dem Gutachterausschuss Angaben hinsichtlich der Vertragsgestaltungen, Höhe der Mieten etc. zum Vergleich bekannt sind, liegen nicht vor.

Der Gutachterausschuss hat sich daher im vorliegenden Fall, aufgrund der höheren Präzision und Relevanz des Ertragswerts, dafür entschieden, den Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswerts (§§ 27 - 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

## **2.2 Ermittlung des Bodenwerts**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

### **2.2.1 Vergleichspreise**

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjekts liegen dem Gutachterausschuss keine zeitnahen Kaufpreise vor, die als Vergleich für das Bewertungsgrundstück geeignet sind.

### **2.2.2 Bodenrichtwerte**

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. I Baugesetzbuch [BauGB]) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. I Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der

Art und des Maß der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Für die deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen (Nr. 10002211 / Nr. 10002212), in der sich das Bewertungsgrundstück befindet, hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 mehrere Bodenrichtwerte beschlossen. Diese Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Grundstücke der nachfolgenden Nutzungsarten mit einer in diesem Gebiet vorherrschenden Grundstücksgröße oder einer durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angegebenen baulichen Ausnutzung (erschließungsbeitragsfrei im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB).

75,- €/m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbliche Baufläche für Produktion, Spedition usw.,  
5.000 m<sup>2</sup> vorherrschende Grundstücksgröße

und

160,- €/m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbliche Baufläche für Büro, hochwertige Dienste usw.,  
0,8 WGFZ bauliche Ausnutzung

Die Richtwertzone umfasst im Wesentlichen die Gewerbegebiete Wartum, Airport-Stadt-Nord, Airport-Stadt-West, Airport-Stadt-Ost und Gewerbegebiet „Airbus Group“.

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an die benachbarte Bodenrichtwertzone des Flughafens (Nr. 10002221). Hier hat der Gutachterausschuss folgenden weiteren Bodenrichtwert beschlossen:

400,- €/m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbliche Baufläche für Büro, hochwertige Dienste usw.,  
1,5 WGFZ bauliche Ausnutzung

Die Richtwertzone umfasst im Wesentlichen das Zentrum des Gewerbegebiets Airport-Stadt.

### **2.2.3 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert**

Da sich die Bodenrichtwertkarte auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2024 beziehen und der Wertermittlungsstichtag mit dem 03.03.2026 angehalten werden soll, hat der Gutachterausschuss zunächst über eine mögliche konjunkturelle Wertentwicklung vom Stichtag der Richtwertkarte bis zum Bewertungsstichtag diskutiert. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung sieht der Gutachterausschuss keine Anpassungsnotwendigkeit, so dass die marktangepassten Bodenrichtwerte den oben aufgezeigten Richtwerten entsprechen.

Zunächst hat der Gutachterausschuss die tatsächliche Grundstücksausnutzung der Gebäude in Bezug auf die zugeordneten Grundstücksteile betrachtet (WGFZ). Die Gebäude „Hauptgebäude, Turmgebäude und Simulatorhallen“ haben eine ungefähre Bruttogrundfläche von rd. 15.000 m<sup>2</sup> bei einer zugeordneten Grundstücksfläche von rd. 18.500 m<sup>2</sup> (inkl. notwendiger südlicher Parkplatz). Dieses Verhältnis

entspricht in etwa den Ausnutzungsverhältnissen die der Bodenrichtwert (160,- €/m<sup>2</sup>) unterstellt.

Die Gutachter halten jedoch einen höheren Bodenwertansatz für notwendig, da das Bewertungsobjekt unmittelbar an die höherwertigere Richtwertzone des zentralen Flughafenbereichs angrenzt. Insofern halten die Gutachter im Wesentlichen einen Bodenrichtwert von 220,-€/m<sup>2</sup> für angemessen.

Das Bewertungsareal ist auf die Bedürfnisse einer Verkehrsfliegerschule konzipiert und gebaut worden. Nach Aufgabe dieser Funktion und Verkauf des Areals sind Teile aus ihrer Funktion genommen worden und stehen zurzeit leer. Dies trifft im Wesentlichen auf den nördlichen Grundstücksteil zu, der mit der Sporthalle und dem Wohnheim bebaut ist. Diese vorhandenen Anlagen können nach Auffassung des Gutachterausschusses an dieser Stelle nicht rentierlich betrieben werden, da eine nachhaltige Miete für diesen Standort nicht erzielt werden kann. Betriebswirtschaftlich betrachtet steht dieses Areal (inklusive Sportplatz) mittelfristig als Bauerweiterungsfläche des Gesamtareals zur Verfügung. Dazu ist ein Rückbau der aktuellen baulichen Anlagen notwendig.

Die Gutachter betrachten und bewerten diese Fläche daher als fiktives unbebautes Bauland, das oberhalb des angesetzten Bodenwertes für die Hauptfläche anzusetzen ist.

Betrachtet man diese Gebäude mit den zugeordneten Grundstücksflächen und den angrenzenden Sportplätzen und dem nördlichen Parkplatzteil, so ergibt sich eine fiktiv bebaubare Grundstücksgröße von rd. 5.650 m<sup>2</sup>.

Laut Bebauungsplan ist hier eine GRZ von 0,6 und eine Gebäudehöhe zwischen 6,5 m und 22 m möglich. Bei dieser baulichen Ausnutzungsmöglichkeit und in Hinblick auf die Bodenrichtwerte halten die Gutachter einen Bodenwert von 400,- €/m<sup>2</sup> für diese Flächen für angemessen bzw. - unter Berücksichtigung der Rückbaukosten - im fiktiv freigeräumten Zustand von 350,- €/m<sup>2</sup>.

#### 2.2.4 Bodenwerte

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks ergibt sich damit wie folgt:

Grundstücksteile mit zugeordneten Gebäuden/Nutzungen:

Hauptgebäude	10.000 m <sup>2</sup> x 220,- €/m <sup>2</sup> =	2.200.000,- €
Turmgebäude und Audimax	2.300 m <sup>2</sup> x 220,- €/m <sup>2</sup> =	506.000,- €
Simulatorhallen	2.538 m <sup>2</sup> x 220,- €/m <sup>2</sup> =	558.360,- €
Parkplatz südlich	3.700 m <sup>2</sup> x 220,- €/m <sup>2</sup> =	814.000,- €

fiktiv freigeräumte Grundstücksteile:

Bereich Wohnheim (750m <sup>2</sup> ), Sporthalle (1.400m <sup>2</sup> ), Sportplätze, nördliche Parkplätze (1.500m <sup>2</sup> +2.000m <sup>2</sup> )	5.650 m <sup>2</sup> x 350,- €/m <sup>2</sup> =	<u>1.977.500,- €</u>
--	---	----------------------

**Gesamt:** **6.055.860,- €**

## **2.3 Ertragswertverfahren**

### **2.3.1 Allgemeines Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise dann angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z. B. Mehrfamilienhaus, Bürogebäude, Geschäftshaus).

Das Ertragswertverfahren ist darauf gerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge zu ermitteln, den der Eigentümer aus seinem Grundstück nachhaltig und marktüblich erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen Grund und Boden und bauliche Anlagen zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut; er muss sich deshalb im Sinne eines Dauerertrags verzinsen. Infolgedessen ist der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente anzusetzen.

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen begrenzter Ertrag (Zeitrente).

Im Ertragswertverfahren ist deshalb der aus dem gesamten Grundstück zu erzielende Reinertrag für die Kapitalisierung in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und einen Anteil aus der Verzinsung des Bodenwerts aufzuteilen.

Der Rentenbarwert des Grund und Bodens im Sinne einer ewigen Rente entspricht dem Bodenwert zum Bewertungsstichtag.

Entsprechend wird im **allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)** der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert.

Weiterhin sind ggf. eine Marktanpassung und die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen notwendig, um zum Verfahrenswert (hier: Ertragswert) zu gelangen.

### **2.3.2 Ermittlung des Ertragswerts**

#### **Ermittlung des Rohertrags (§ 31 (2) ImmoWertV)**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Für eigengenutzte oder ungenutzte Grundstücke oder Grundstücksteile sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen. Das gilt auch, wenn Grundstücks- oder Gebäudeteile unentgeltlich oder zu einem vom üblichen abweichenden Entgelt überlassen worden sind.

Für den Rohertrag hat der Gutachterausschuss deshalb die nach seiner Auffassung marktüblich erzielbaren Mieten entsprechend der nachfolgenden Tabelle zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Mieten des Objektes sind dabei dahingehend überprüft worden, ob sie entsprechend der Ausstattung der Räume ortsüblich und angemessen sind. Soweit die tatsächlichen Mieten nicht diesen Anforderungen entsprechen, sind die nach Auffassung des Ausschusses marktüblich erzielbaren Mieten in das Verfahren eingeführt worden. Diese sind reine Grundmieten, in denen Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen nicht enthalten sind.

Die Vielzahl der Gebäude werden durch die Hochschule Bremen genutzt (Eigennutzung) bzw. werden aktuell nicht genutzt und stehen leer. Zwei Gebäude sind vermietet, die Mietflächenaufteilung erstreckt sich jedoch auf mehrere Gebäude. Der Gutachterausschuss setzt jedoch überwiegend marktüblich erzielbare Mieten an.

Hauptgebäude - Flächenaufteilung sowie Mieten

Monatsmieten nach Angabe der Antragstellerin				marktüblich erzielbar	
Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Miete (€)	€/m <sup>2</sup>	Miete (€)
Büroraum	ca. 1.040	Eigennutzung durch die Hochschule Bremen	Eigennutzung durch die Hochschule Bremen	rd. 10,-	10.400
Bildung	ca. 2.020			rd. 10,-	20.200
Simulator Halle 1	ca. 238			rd. 5,-	1.190
Sanitärräume	ca. 198			rd. 10,-	1.980
Küche	ca. 301			rd. 5,-	1.505
Lager	ca. 424			rd. 4,-	1.696
Aufenthalt	ca. 1.157			rd. 5,-	5.785
Flure, Halle, Treppen	ca. 1.665			in Vorpositionen enthalten	
Technik, Produktion	ca. 420			in Vorpositionen enthalten	
Summe:					42.756,-

Jahresrohertrag = Gesamtmonatsmiete x 12 = **513.072,- €**

Turmgebäude und Audimax - Flächenaufteilung sowie Mieten

Monatsmieten nach Angabe der Antragstellerin				marktüblich erzielbar	
Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Miete (€)	€/m <sup>2</sup>	Miete (€)
Büro	ca. 762	teilweise zu 8,5 €/m <sup>2</sup> an Lufthansa vermietet, teilweise Eigennutzung durch die Hochschule Bremen		rd. 10,-	7.620
Bildung	ca. 62			rd. 10,-	620
Sanitärräume	ca. 101			rd. 10,-	1.010
Lager	ca. 187			4,-	748
Flure, Treppen	ca. 552			in Vorpositionen enthalten	
Technik	ca. 244			in Vorpositionen enthalten	
Teeküchen	ca. 11			rd. 5,-	55
Audimax	ca. 455			rd. 6,-	2.730
Audimax Flure	ca. 155			rd. 6,-	930
Summe:					13.713,-

Jahresrohertrag = Gesamtmonatsmiete x 12 = **164.556,- €**

Simulatorhallen - Flächenaufteilung sowie Mieten

Monatsmieten nach Angabe der Antragstellerin				marktüblich erzielbar	
Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Miete (€)	€/m <sup>2</sup>	Miete (€)
Simulator Hallen	ca. 820	teilweise zu 8,5€/m <sup>2</sup> an Lufthansa vermietet, teilweise Eigennutzung durch die Hochschule Bremen		rd. 5,-	4.100
Lernräume mit Fenster	ca. 214			rd. 10,-	2.140
innenliegende Räume	ca. 578			rd. 5,-	2.890
Flure, Treppen	ca. 373			in Vorpositionen enthalten	
				Summe:	9.130,-

Jahresrohertrag = Gesamtmonatsmiete x 12 = **109.560,- €**

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Verwaltungskosten sind bei Wohnnutzung pro Einheit (Wohnung / Garage etc.) ermittelt und prozentuell umgelegt worden. Bei rein gewerblicher Nutzung wird ein prozentualer Anteil des Rohertrages angesetzt.

Die **Instandhaltungskosten** umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Die Instandhaltungskosten sind pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche ermittelt und prozentuell umgelegt worden.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Ertragsrisiko, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die **Betriebskosten** sind nach § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Die in diesem Gutachten angesetzten Mieten sind reine Grundmieten, in denen Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen nicht enthalten sind.

Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten sind im Regelfall der Anlage 3 der ImmoWertV zu entnehmen.

Insgesamt werden bei dem Bewertungsobjekt **26, 27 und 28 Prozent** (objektabhängig) des marktüblich erzielbaren Rohertrags als Bewirtschaftungskosten angesetzt.

#### Ermittlung des Reinertrags (§ 31 (1) ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### Ermittlung des Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Aus der jährlichen Auswertung spezieller Immobilienkauffälle leitet der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Nutzungskategorien ab, die im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

Für rein gewerblich genutzte Immobilien weist der Gutachterausschuss „Orientierungswerte nach Nutzungsarten“ im Grundstücksmarktbericht 2025 aus:

Der Orientierungswert für „Büronutzung“ liegt bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,9% bei einer Spanne von 4,2% bis 5,6%.

Der Orientierungswert für „Handwerksbetriebe / Werkstätten“ liegt bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,0% bei einer Spanne von 4,5% bis 7,5%.

#### Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In Anwendung der Auswertergebnisse des Grundstücksmarktberichts setzt der Gutachterausschuss den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz für dieses Bewertungsobjekt entsprechend seiner Nutzung und Lage mit 6 % an.

#### Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

In der Ertragswertberechnung hat der Gutachterausschuss für den rd. **35 bis 40** Jahre alten Komplex die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit **25** Jahren angehalten.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Hauptgebäude - Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Jährlicher Rohertrag	513.072,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (bezogen auf den Jahresrohertrag) ( 3 % Verwaltungskosten 20 % Instandhaltungskosten 4 % Mietausfallwagnis Summe 27 % des Jahresrohertrages)	138.529,- €
Jährlicher Reinertrag	374.543,- €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (6 % von 2.200.000,- €) [vgl. 2.2.4]	132.000,- €
ergibt den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	242.543,- €
Kapitalisierungsfaktor bei 25 Jahren Restnut- zungsdauer und einem objektspezifisch ange- passten Liegenschaftszinssatz von 6 %	12,78
ergibt den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen	3.099.700,- €
zuzüglich Bodenwert	2.200.000,- €
ergibt den vorläufigen Ertragswert	5.299.700,- €

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz !

Turmgebäude und Audimax - Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Jährlicher Rohertrag	164.556,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (bezogen auf den Jahresrohertrag) ( 3 % Verwaltungskosten 21 % Instandhaltungskosten 4 % Mietausfallwagnis Summe 28 % des Jahresrohertrages)	46.076,- €
Jährlicher Reinertrag	118.480,- €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (6 % von 506.000,- €) [vgl. 2.2.4]	30.360,- €
ergibt den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	88.120,- €
Kapitalisierungsfaktor bei 25 Jahren Restnut- zungsdauer und einem objektspezifisch ange- passten Liegenschaftszinssatz von 6 %	12,78
ergibt den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen	1.126.174,- €
zuzüglich Bodenwert	506.000,- €
ergibt den vorläufigen Ertragswert	1.632.174,- €

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz !

Simulatorhallen - Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Jährlicher Rohertrag	109.560,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (bezogen auf den Jahresrohertrag) ( 3 % Verwaltungskosten 19 % Instandhaltungskosten 4 % Mietausfallwagnis Summe 26 % des Jahresrohertrages)	28.486,- €
Jährlicher Reinertrag	81.074,- €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (6 % von 558.360,- €) [vgl. 2.2.4]	33.502,- €
ergibt den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	47.572,- €
Kapitalisierungsfaktor bei 25 Jahren Restnut- zungsdauer und einem objektspezifisch ange- passten Liegenschaftszinssatz von 6 %	12,78
ergibt den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen	607.970,- €
zuzüglich Bodenwert	558.360,- €
ergibt den vorläufigen Ertragswert	1.166.330,- €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da diese bereits in den gewählten Parametern, insbesondere den marktüblich erzielbaren Erträgen und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, enthalten ist.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschließend hat der Gutachterausschuss darüber beraten, ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gegeben sind, die durch Zu- oder Abschläge gegenüber dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert zu berücksichtigen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sieht der Gutachterausschuss nicht gegeben, da die Objektbesonderheiten bereits in den Mietansätzen enthalten sind.

Zusammenstellung der Werte

Der Gutachterausschuss hält die folgenden Werte, die sich aus den marktangepassten vorläufigen Werten und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ergeben, für angemessen.

Ermittelte Ertragswerte:

Hauptgebäude	5.299.700,- €
Turmgebäude und Audimax	1.632.174,- €
Simulatorhallen	1.166.330,- €

ermittelte Bodenwerte:

Parkplatz südlich	814.000,- €
-------------------	-------------

fiktiv freigeräumte Grundstücksteile:

Bereich Wohnheim, Sporthalle, Sportplätze, nördliche Parkplätze	<u>1.977.500,- €</u>
--	----------------------

**Gesamt:** 10.889.704,- € bzw. **rd. 10.900.000,- €**

Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung hat der Gutachterausschuss darüber diskutiert, welcher Bodenwert sich insgesamt bei einem Abbruch der gesamten Bausubstanz auf dem Grundstück im Hinblick auf eine mögliche komplette Neubebauung ergeben würde.

Das Grundstück hat eine Größe von 24.188 m<sup>2</sup>. Setzt man nun den bereits ermittelten Bodenwert für die fiktiv freigelegten Flächen von 350,- €/m<sup>2</sup> an, liegt der Gesamtwert bei rd. 8.500.000,- €. Aus Sicht der Gutachter wären am Markt bei dieser Grundstücksgröße, den Möglichkeiten des Bebauungsplans und insbesondere der sehr nachgefragten Lage auch Bodenwerte von 400,- €/m<sup>2</sup> bis zu 450,- €/m<sup>2</sup> zu erzielen. Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Toplage im Bereich der Airport-Stadt. Mit diesen Werten läge der Gesamtbodenwert bei rd. 11 Mio. € und somit in derselben Größenordnung des zuvor ermittelten Verkehrswertes.

### 3. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein mit einem Gewerbekomplex bebautes Grundstück zu bewerten. Grundstücke dieser Art werden auf dem Immobilienmarkt unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Der Gutachterausschuss hat daher zur Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren herangezogen.

Ausgehend von den zum Wertermittlungsstichtag ermittelten Ertragswerten und Bodenwerten, stellt der Gutachterausschuss den Verkehrswert des Bewertungsobjektes „Flughafendamm 40“ zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2006 unter Rundung fest mit

**10.900.000,- €**

(in Worten: zehn Millionen neunhunderttausend Euro).

gez. Klewin  
Stellv. Vorsitzender

gez. M. Döring  
Gutachter

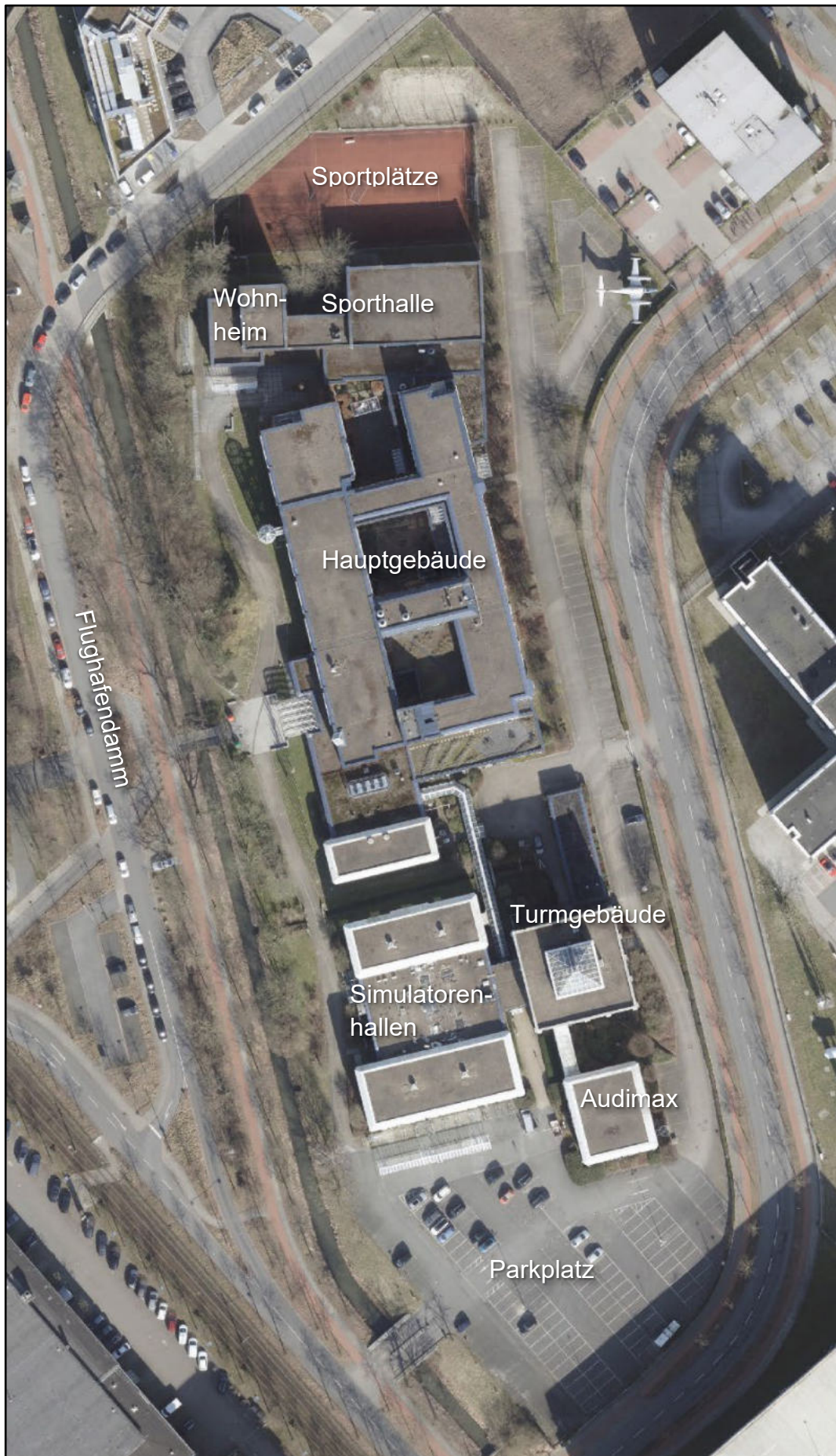
gez. Ralph Schwanewedel  
Gutachter

Ausgefertigt : Bremen, den

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen  
- Geschäftsstelle -

Im Auftrag

Köpcke



Orthophoto - Gesamtgrundstück (Stand 2025)

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz !



Schrägluftbild (Stand 2025) aus westlicher Richtung – Gesamtansicht Gebäude



Schrägluftbild (Stand 2025) aus westlicher Richtung – Haupteingang mit Hauptgebäude

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz !



Schrägluftbild (Stand 2025) aus westlicher Richtung – Turmgebäude, Audimax, Simulatorenhallen



Schrägluftbild (Stand 2025) aus westlicher Richtung – Wohnheim, Sporthalle, Sportplatz

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz !



Schrägluftbild (Stand 2025) aus südlicher Richtung – Gesamtansicht Gebäude

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz !

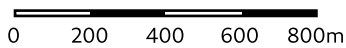
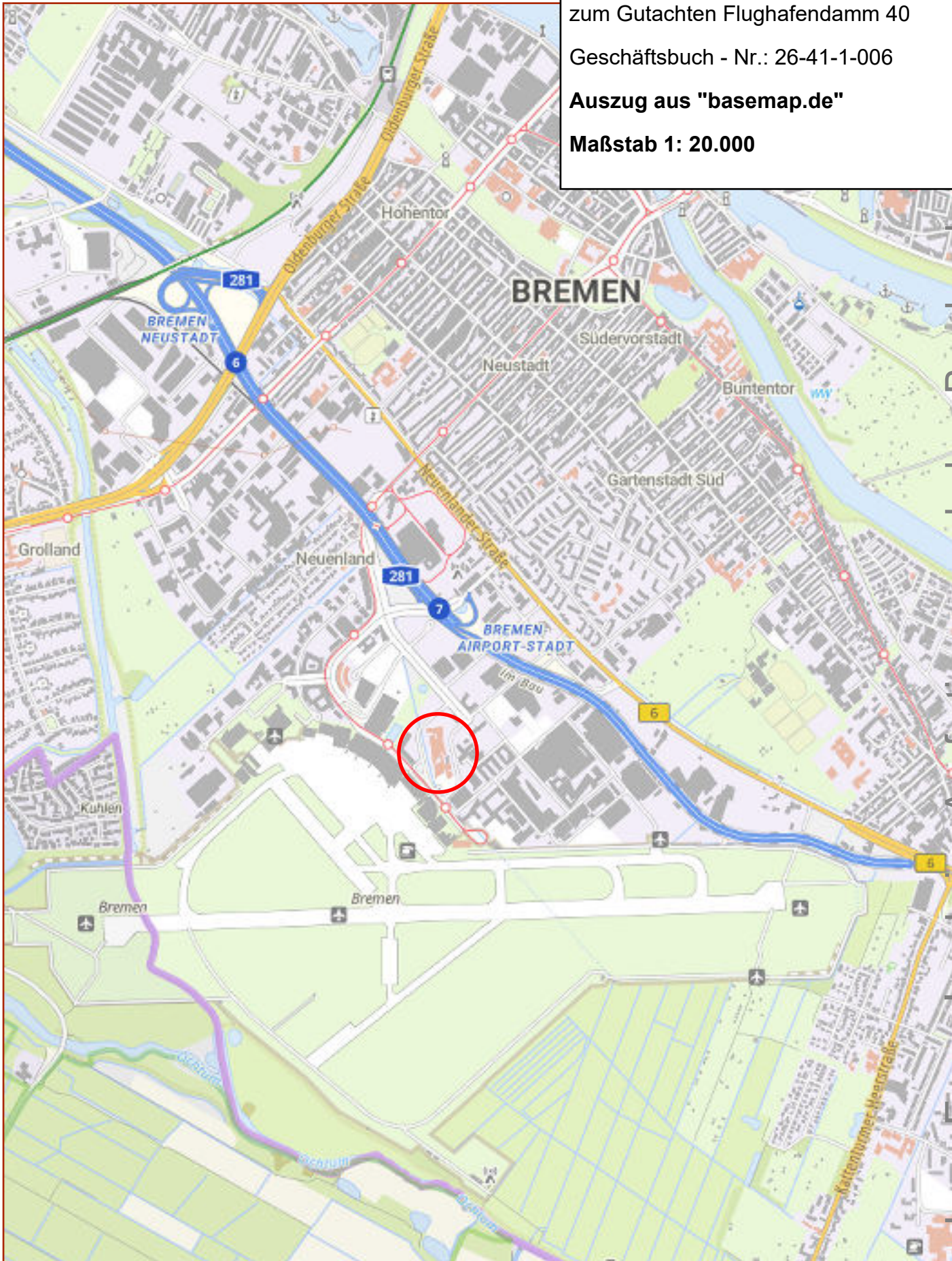
Anlage 1

zum Gutachten Flughafendamm 40

Geschäftsbuch - Nr.: 26-41-1-006

Auszug aus "basemap.de"

Maßstab 1: 20.000



Herausgeber:  
Freie Hansestadt Bremen  
© Landesamt GeoInformation Bremen 2026  
(kein amtlicher Auszug)

1:20000

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungs...



# Freie Hansestadt Bremen

Gemeinde: Stadtgemeinde Bremen

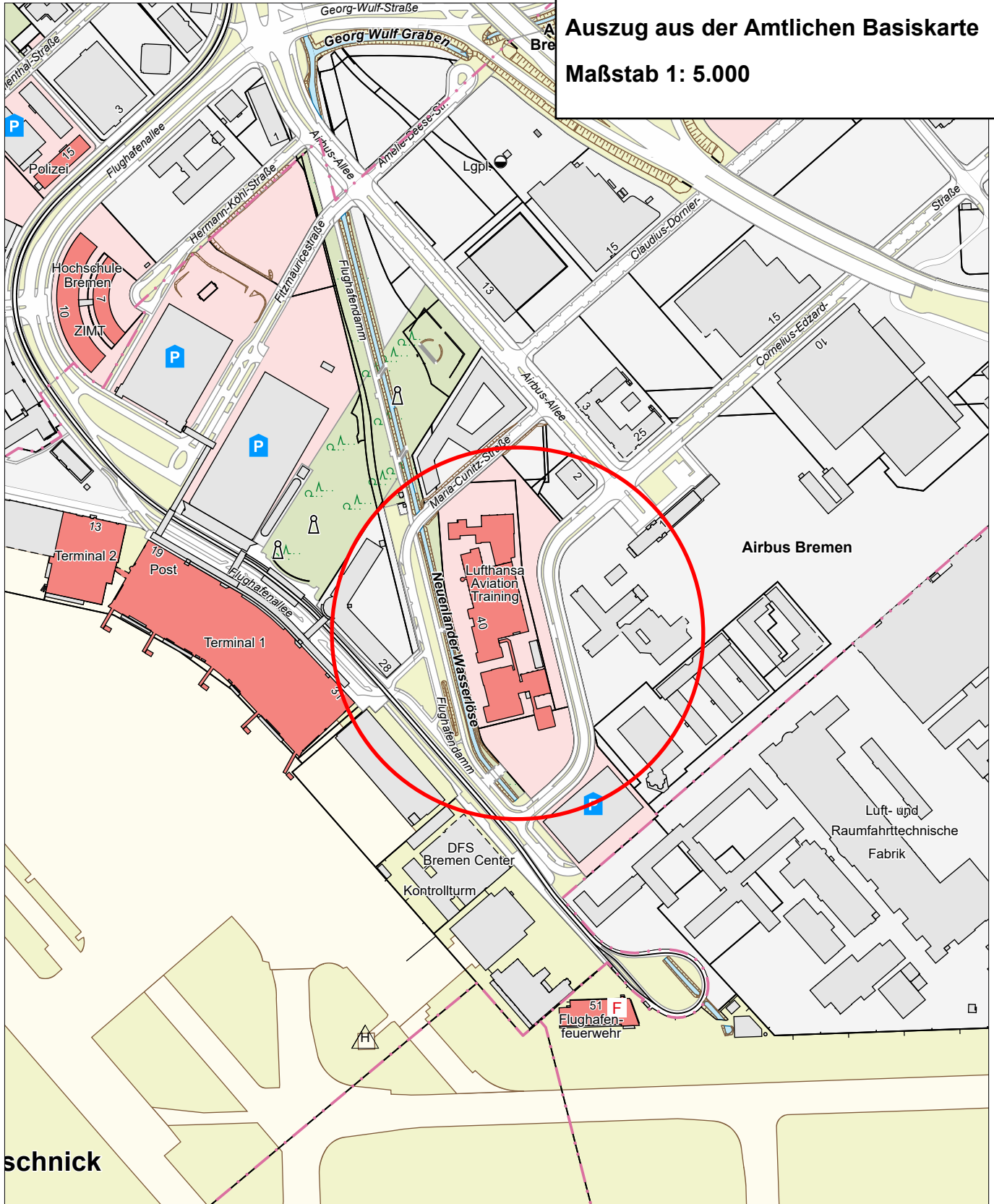
## Anlage 2

zum Gutachten Flughafendamm 40

Geschäftsbuch - Nr.: 26-41-1-006

## Auszug aus der Amtlichen Basiskarte

Maßstab 1: 5.000

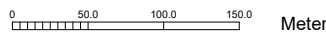


- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz!

E = 485426  
schnick

N = 5877603

Maßstab 1:5000



**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

**Antragsnummer:**

© GeoBasis-DE / Freie Hansestadt Bremen / 2024

Dieses Kartenwerk ist auf Grund des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung geschützt.



# Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen  
Gemarkung: VL 36  
Flur: 36  
Flurstück: 54/71

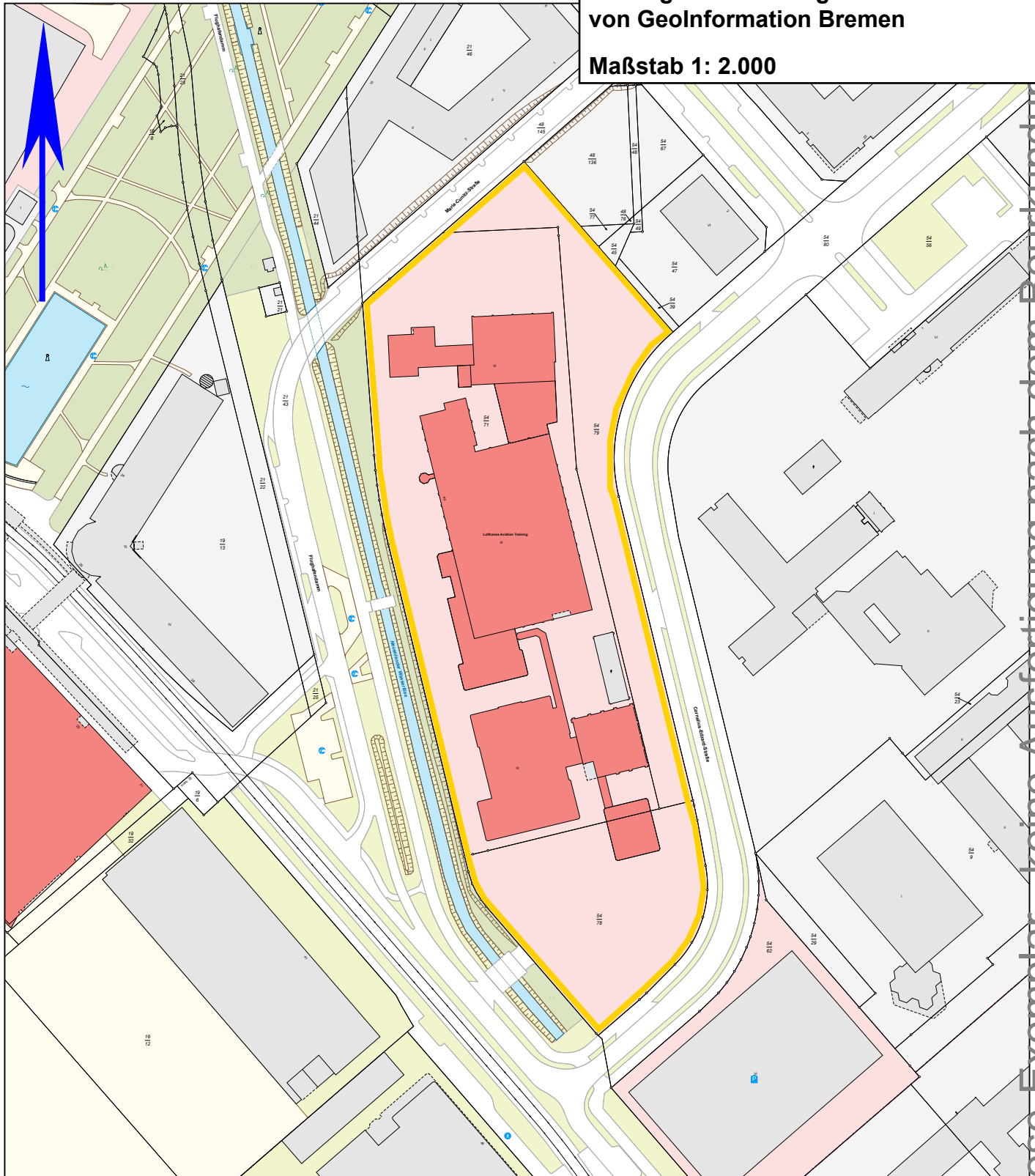
## Anlage 3

zum Gutachten Flughafendamm 40

Geschäftsbuch - Nr.: 26-41-1-006

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
von GeoInformation Bremen**

**Maßstab 1: 2.000**



E = 485693

N = 5877924

Maßstab 1:2000



Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

### Bereitgestellt durch:

Landesamt GeoInformation Bremen  
Lloydstraße 4  
28217 Bremen

**Antragsnummer:**

Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichteigene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

- Nur Lese-Exemplar - keine Ausfertigung nach dem Beurkundungsgesetz

Airbus Amber

Airbus Operations GmbH, Airbus-Allee 1, 28199 Bremen, Deutschland

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH  
Herrn Andreas Heyer  
Herrn Dr. Bernd Haustein  
Ansgaritorstraße 11  
28195 Bremen

Dr. Hubertus Lohner  
T +491752275711  
E [hubertus.lohner@airbus.com](mailto:hubertus.lohner@airbus.com)

15.04.2026

## Weiterentwicklung des ECOMAT Hydrogen Campus (EHC)

Sehr geehrter Herr Heyer, sehr geehrter Herr Dr. Haustein,

*Liebes Andreas, Liebes Herr Dr. Haustein*

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12.03.2026 zum aktuellen Planungsstand des ECOMAT Hydrogen Campus (EHC). Wir haben die positiven Nachrichten zur weiteren Standortentwicklung mit großem Interesse zur Kenntnis genommen.

Im Namen der Airbus Operations GmbH bestätigen wir hiermit unser bestehendes Interesse, Labor- und Büroflächen im geplanten Campus anzumieten, wie es im Memorandum of Understanding vom 29.02.2024 beschrieben wird.

Während die Wasserstofftechnologie ein zentraler Bestandteil unserer Strategie bleibt, haben sich unsere Anforderungen im Zuge der globalen Luftfahrtentwicklung weiter konkretisiert. Neben Wasserstoffanwendungen sollen die Labor- und Büroflächen maßgeblich genutzt werden

- für die Entwicklung und Erprobung von Technologien der nächsten Generation von Kurz- und Mittelstreckenflugzeugen.
- für die Industrialisierung neuer Fertigungstechnologien, unterstützt durch Künstliche Intelligenz.

# AIRBUS

Airbus Amber

Wie bereits mit den Mitarbeitern der Abteilung 4 der Senatorin für Wirtschaft angesprochen, sollte deshalb der Fokus des EHC deutlich erweitert werden, um ihn zu einem bedarfsgerechten Innovationszentrum für den Luftfahrtstandort Bremen zu machen. Damit einhergehen sollte die Anpassung des Arbeitstitels zu gegebener Zeit.

Unter den dargestellten Annahmen gehen wir weiterhin von einem Bedarf von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Labor-Nutzfläche und ergänzenden Büroflächen aus. Die beschriebenen Anpassungen sollten in einem weiteren MoU/LOI im Rahmen der ILA beiderseitig detailliert und bestätigt werden.

Um Ihre Planungen mit unseren industriellen Anforderungen weiter abzustimmen (insbesondere hinsichtlich Lasten, Logistik und technischer Infrastruktur), fand bereits ein erster Austausch mit Ihren Kollegen und Herrn Lohner am 13. April statt.

Wir freuen uns darauf, die erfolgreiche Zusammenarbeit bei der Weiterentwicklung des ECOMAT-Standorts gemeinsam mit der WFB und der Freien Hansestadt Bremen fortzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Airbus Operations GmbH, Standort Bremen



ppa. Michael Kalbow



i. V. Claudio Dalle Donne