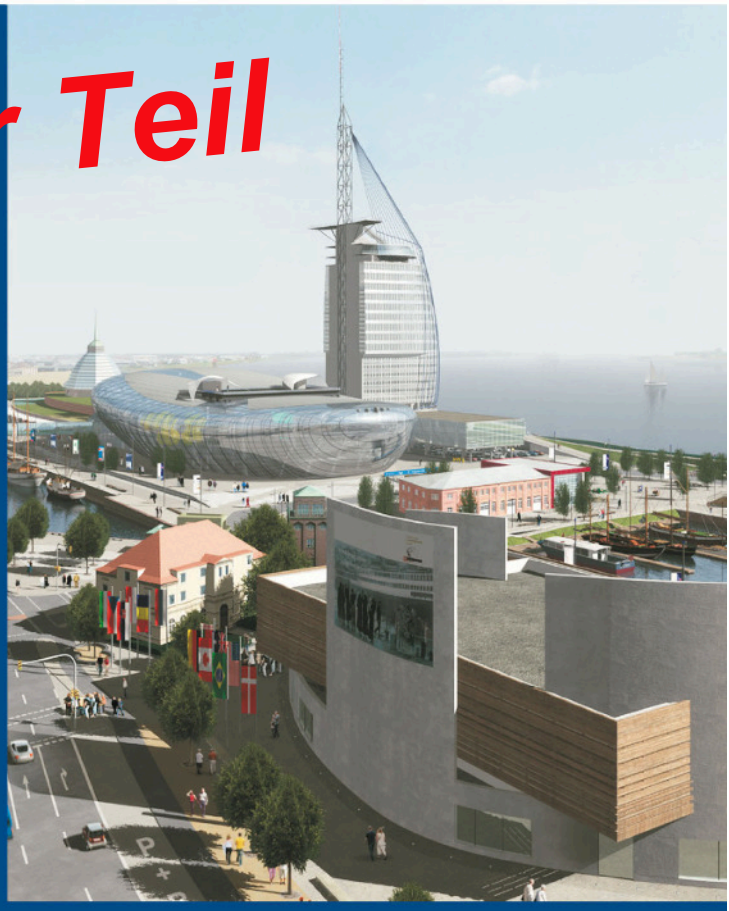
SEESTADT BREMERHAVEN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

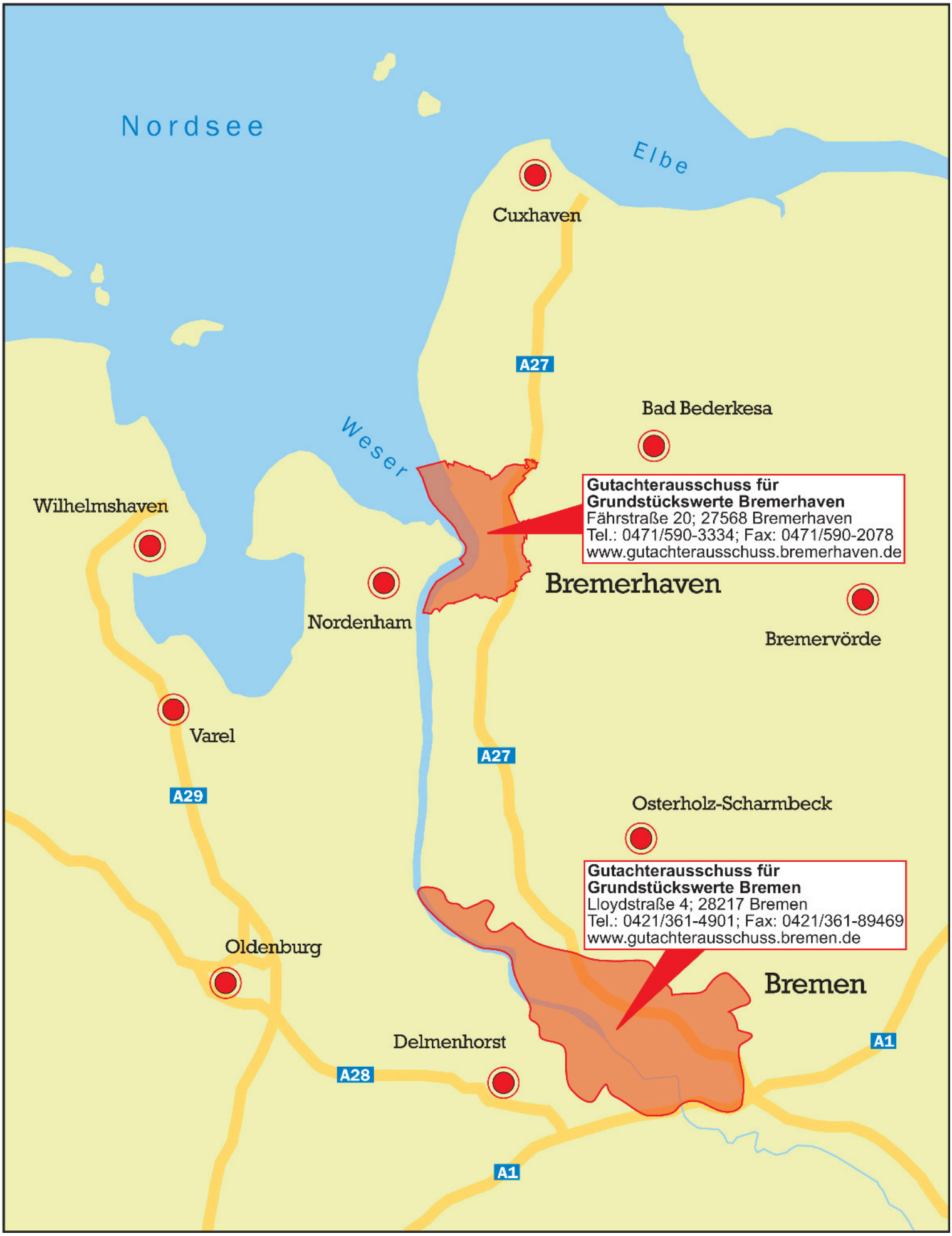
allgemeiner Teil



BREMERHAVEN

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT 2015

Bremerhaven Meer erleben.


Nordsee
Elbe
Cuxhaven
A27
Bad Bederkesa
Weser
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Bremerhaven
Fährstraße 20; 27568 Bremerhaven
Tel.: 0471/590-3334; Fax: 0471/590-2078
www.gutachterausschuss.bremerhaven.de
Wilhelmshaven
Bremerhaven
Nordenham
Bremervörde
Varel
A27
A29
Osterholz-Scharmbeck
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Bremen
Lloydstraße 4; 28217 Bremen
Tel.: 0421/361-4901; Fax: 0421/361-89469
www.gutachterausschuss.bremen.de
Oldenburg
Bremen
Delmenhorst
A1
A28
A1

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Bremerhaven

2015

Berichtszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2014

IMPRESSUM

Herausgeber:
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, Fax: 0471 / 590-2078
E-Mail: Gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de
Internet: www.gutachterausschuss.bremerhaven.de

Druck:
Betrieb für Informationstechnologie Bremerhaven (b.i.t.)

Schutzgebühr: 50,00 EURO

© 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 2015 gibt eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen 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 (Mittelwerte). 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, im März 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven

Marco Kewes
Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 5
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle 5
1.2 Allgemeines zur Auswertung 6
2 Statistische Daten 7
2.1 Das Stadtgebiet Bremerhaven 7
2.2 Regionale Rahmenbedingungen 8
2.3 Strukturdaten 9
2.3.1 Gliederung des Stadtgebietes in statistische Bezirke 9
2.3.2 Gliederung des Stadtgebietes nach Nutzungsarten 10
2.3.3 Wohngebäudestruktur im Stadtgebiet 10
2.4 Bevölkerungsdaten 12
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung 12
2.4.2 Wanderungssaldi 13
2.4.3 Wanderungsbewegungen 13
2.4.4 Natürliche Bevölkerungsbewegung 14
2.4.5 Bevölkerungsstand nach Altersgruppen 14
2.4.6 Durchschnittsalter der Bevölkerung 14
2.4.7 Bevölkerungstand in den Ortsteilen 15
2.5 Private Haushalte im Land Bremen 16
2.5.1 Aufteilung nach Haushaltsgröße 16
2.5.2 Aufteilung nach monatlichen Haushaltsnettoeinkommen 16
2.6 Arbeitsmarktdaten 17
2.6.1 Arbeitsplatzentwicklung 17
2.6.2 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort 17
2.6.3 Arbeitslosenquoten 17
3 Teilmärkte in Zahlen, Geld- und Flächenumsätzen 18
3.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge 18
3.2 Aufteilung in Teilmärkte (ohne Zwangsversteigerungen) 19
3.2.1 Kauffälle 19
3.2.2 Geldumsatz 20
3.3 Teilmarkt - Unbebaute Grundstücke 21
3.3.1 Individuelles Wohnbauland 22
3.3.2 Geschosswohnungsbauland 23
3.3.3 Bauland für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen 24
3.4 Teilmarkt - Bebaute Grundstücke 25
3.4.1 Individueller Wohnungsbau 27
3.4.2 Geschossbau 29
3.5 Teilmarkt – Gewerbe, Handel und Dienstleistung 31
3.6 Teilmarkt – Wohn- und Teileigentum 32
3.6.1 Aufteilung nach Erst- und Weiterverkäufen 33

4 Auswertungen 34
4.1 Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland....34
4.2 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau 35
4.3 Einfluss der Grundstücksfläche für individuelles Wohnbauland 35
4.4 Ein- und Zweifamilienhäuser 36
4.4.1 Entwicklung des mittleren Kaufpreises nach Baujahrsgruppen 36
4.4.2 Mittlerer Kaufpreis - nach Baujahrsgruppen....38
4.4.3 Sachwertfaktor - nach Baujahrsgruppen 38
4.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften....39
4.5.1 Entwicklung des mittleren Kaufpreises nach Baujahrsgruppen 39
4.5.2 Mittlerer Kaufpreis - nach Baujahrsgruppen....41
4.5.3 Sachwertfaktor - nach Baujahrsgruppen 41
4.6 Sachwertfaktoren 42
4.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 42
4.6.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften....42
4.7 Eigentumswohnungen 43
4.7.1 Entwicklung des mittleren Kaufpreises nach Baujahrsgruppen 43
4.7.2 Mittlerer Kaufpreis - nach Baujahrsgruppen....45
4.7.3 Mittlerer Kaufpreis - nach Wohnlage....45
4.8 Mehrfamilienhäuser....46
4.8.1 Entwicklung des mittleren Kaufpreises nach Baujahrsgruppen 46
4.8.2 Mittlerer Kaufpreis - nach Baujahrsgruppen....47
4.9 Anwendungsbeispiele 48
4.10 Landwirtschaftliche Flächen / Kleingartenflächen 49
4.10.1 Landwirtschaftliche Flächen....49
4.10.2 Kleingartenflächen 49
4.11 Liegenschaftszinssätze 50
4.11.1 Eigentumswohnungen 50
4.11.2 Mehrfamilienhäuser....50
5 Zwangsversteigerungen 51
6 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau.....52
6.1 Erbbauzinsen 52
6.2 Sachwertfaktor....52
6.3 Umrechnungskoeffizient 53
7 Marktteilnehmer für den Teilmarkt Baugrundstücke....54
8 Anlagen 55
8.1 Berechnungsmodell für die Ableitung des Sachwertfaktors 55
8.2 Mitglieder des Gutachterausschusses....56
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2014 57

1 Allgemeines

1.1 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 Grundstückmarktes 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, Baufachleute, 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 von 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; ebenso werden von der Geschäftsstelle Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form erteilt.

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).

Nicht von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben sind die für die Immobiliensituation relevanten Strukturdaten; diese Daten liefert das Bürger- und Ordnungsamt (früher: Statistische Amt und Wahlamt) der Stadt Bremerhaven.

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 Grundstückmarktberichtes sowie die Bodenrichtwertkarte stehen kostenfrei unter www.gutachterauschuss.bremerhaven.de zur Verfügung.

1.2 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.

Für die Beobachtung zeitlicher Veränderungen des Marktgeschehens werden jährlich Mittelwerte errechnet, wobei jeweils die eingegangenen Kaufpreise eines Jahres zusammengefasst werden. Der einzelne Mittelwert repräsentiert jeweils die Vielfalt der unterschiedlichen Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer, die sich in der Streuung der Kaufpreise ausdrücken. Der Mittelwert wirkt objektivierend im Sinne der Definition des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, wobei unterstellt wird, dass sich die Kaufpreise im freien Spiel von Angebot und Nachfrage gebildet haben. Nicht berücksichtigt wurden Kaufverträge, bei denen besondere Verhältnisse erkennbar waren; diese wurden auch dann angenommen, wenn Kaufpreise um mehr als die doppelte Standardabweichung vom Mittelwert abwichen. Teilweise werden zur besseren Interpretation Spannen basierend auf den jeweiligen Standardabweichungen angegeben.

Grundlage der neueren Untersuchungen sind die Kaufpreise aus dem Kalenderjahr 2014.

Zum Vergleich sind in den Tabellen die Mittelwerte des Vorjahres angegeben. Diese können von den bisher veröffentlichten Werten abweichen, wenn noch nachträglich weitere Angaben bekannt geworden oder Verträge rückgängig gemacht worden sind.

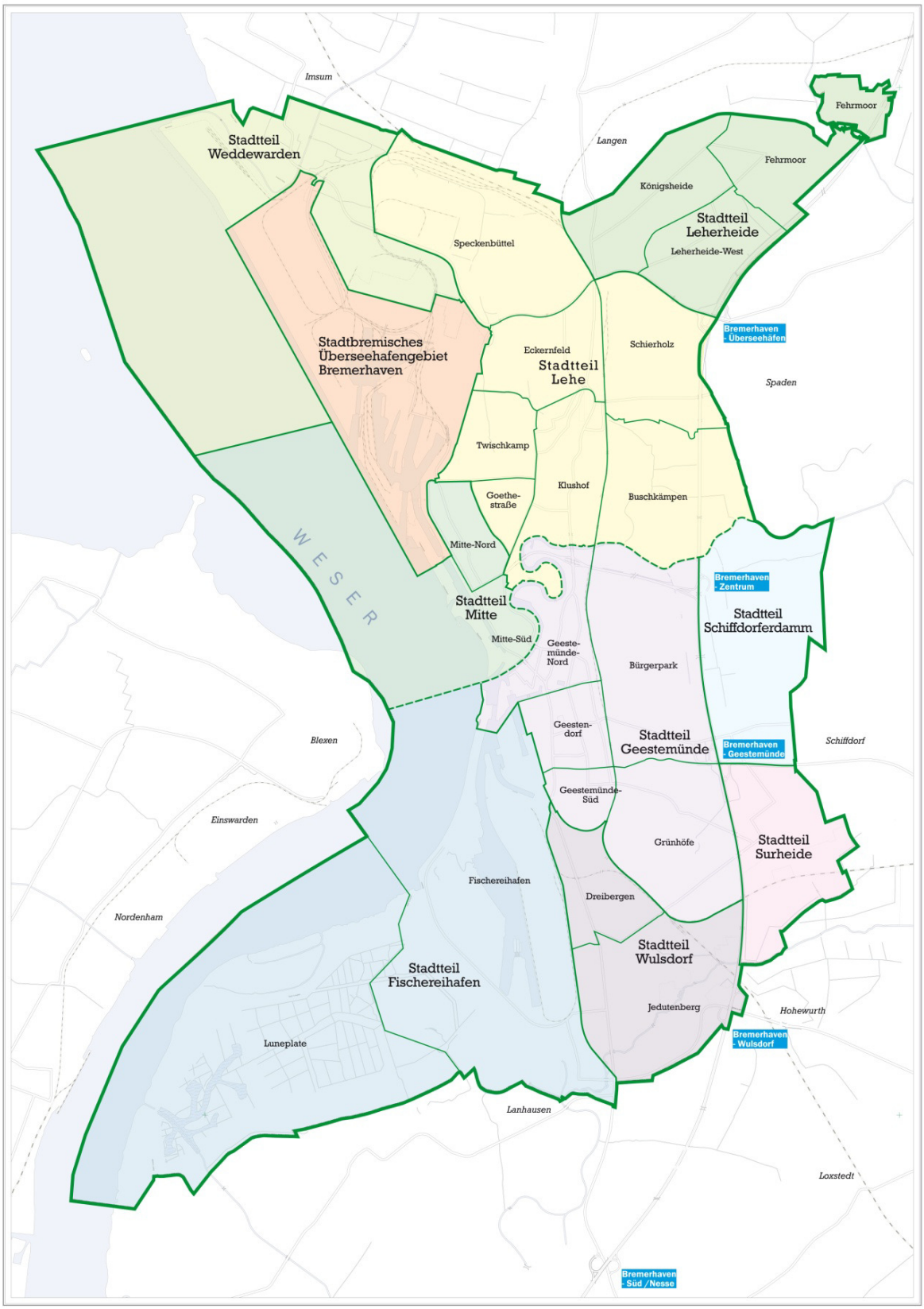
Die jeweils angegebene Anzahl der Kauffälle in den Auswertungen (ab Punkt 4) gibt nur die Anzahl der für die entsprechende Auswertung berücksichtigten Kauffälle wieder.

Weiterhin werden die Ergebnisse besonderer Untersuchungen angegeben, die unter Berücksichtigung der Bremerhavener Marktgepflogenheiten den Einfluss einzelner Merkmale erfassen.

Mit einem Staatsvertrag zwischen dem Land Bremen und dem Land Niedersachsen wurde mit Wirkung zum 01.01.2010 die gemeinsame Landesgrenze geändert. Im Wesentlichen sind dabei rd. 15 km² im Bereich der großen Luneplate südlich von Bremerhaven auf das Hoheitsgebiet der Freien Hansestadt Bremen übergegangen.

2 Statistische Daten

2.1 Das Stadtgebiet Bremerhaven



© Geobasis - DE / Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven

2.2 Regionale Rahmenbedingungen

Bremerhaven ist die größte Stadt an der deutschen Nordseeküste mit einer Fläche von rd. 102 km² (inkl. Überseehafengebiet) und ist Teil des Bundeslandes Bremen. Sie liegt am östlichen Ufer des Mündungstrichters der Weser, das Wasser und die Nähe zum Meer prägen seit der Stadtgründung 1827 den Wirtschaftsstandort. Sie hat heute rd. 115.000 Einwohner (Quelle: Bürger- u. Ordnungsamt der Stadt Bremerhaven – Abt. Statistik und Wahlen), mit leicht steigender Tendenz. Ihre Wirtschaft ist durch die Lage am seeschifftiefen Wasser geprägt. Die gute Verkehrserschließung durch die Autobahn A27, die Bahnstrecken nach Bremen, Cuxhaven und Bremervörde/Hamburg und den Regionalflughafen verbindet Bremerhaven mit den benachbarten Großstädten Bremen, Hamburg und Hannover sowie den Ballungsgebieten an Rhein und Ruhr.

Die wirtschaftlichen Grundlagen Bremerhavens sind:

- der Überseehafen mit Kreuzfahrtterminal (ca. 70.000 Passagiere (2014)), dem Containerterminal mit einem jährlichen Umschlag von 5,8 Mill. Standardcontainern (2014), Ro-Ro-Umschlagsanlagen vor allem für den Automobil Im- und Export (ca. 2,2 Mill. Autos p.a. (2014)) und der Fruchtterminal;
- der Fischereihafen mit Fisch- und Lebensmitteltechnologie, sowie die Werften;
- zahlreiche Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, insbesondere das Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung, das Deutsche Schiff-fahrtsmuseum, die Hochschule Bremerhaven, das Fraunhofer-Institut, das Biotechnologie-Zentrum, das Bremerhavener Institut für Lebensmitteltechnologie und Bioverfahrenstechnik, das Umweltinstitut und das Institut für Fischereiökologie der Bundesforschungsanstalt für Fischerei;
- Städte- und Kurzeittourismus

Bremerhavens Wirtschaft bildet ein maritimes Kompetenzzentrum mit den Kernbranchen Hafen und Logistik, Fisch- und Lebensmittelwirtschaft, Spezialschiffbau, maritime Wissenschaft, Offshore-Windkraft und Touristik. Mit dem weltweiten Aufschwung der maritimen Wirtschaft insbesondere der Offshore-Windkraft in den letzten Jahren haben sich die Perspektiven in Bremerhaven spürbar verbessert.

Das maritime Profil der Stadt spiegelt sich zudem in den jüngsten ökonomischen Aktivitäten der Stadt, dem Städte-, Event- und Kurzzeit-Tourismus wider. Wesentliche Impulse gehen von der Umgestaltung des Bereiches Alter/Neuer Hafen mit der Entstehung der Havenwelten mit einem Einkaufscenter, einem Hotel und Kongresscenter, dem Klimahaus in Zusammenhang mit dem Auswanderhaus aus. In enger Verbindung zu den ökonomischen Aktivitäten hat sich in Bremerhaven ein ebenfalls maritim geprägtes wissenschaftliches Umfeld entwickelt.

Die Raumordnung und Landesplanung weist die Stadt Bremerhaven als Oberzentrum für den nördlichen Teil des Elbe-Weser-Dreiecks aus. Sie ist damit für über 300.000 Menschen wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt.

Die städtebauliche Entwicklung Bremerhavens ist geprägt von einer zunehmenden Konzentration auf die Stadtmitte. Die Stadtteilzentren hingegen verzeichnen eine Abnahme der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, verbunden mit einem Rückgang des Angebots und sichtbaren Leerständen. Eine Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und die Anpassung der sozialen Infrastruktur ist Ziel der städtebaulichen Entwicklungspolitik.

Um den Immobilienmarkt in Bremerhaven beurteilen zu können, sind im Folgenden relevante Strukturdaten aufgeführt. Auf Empfehlung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung können u.a. an den Faktoren Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Arbeitsplatzentwicklung und Arbeitslosenquote Verän-derungsprozesse eindeutig abgelesen werden.

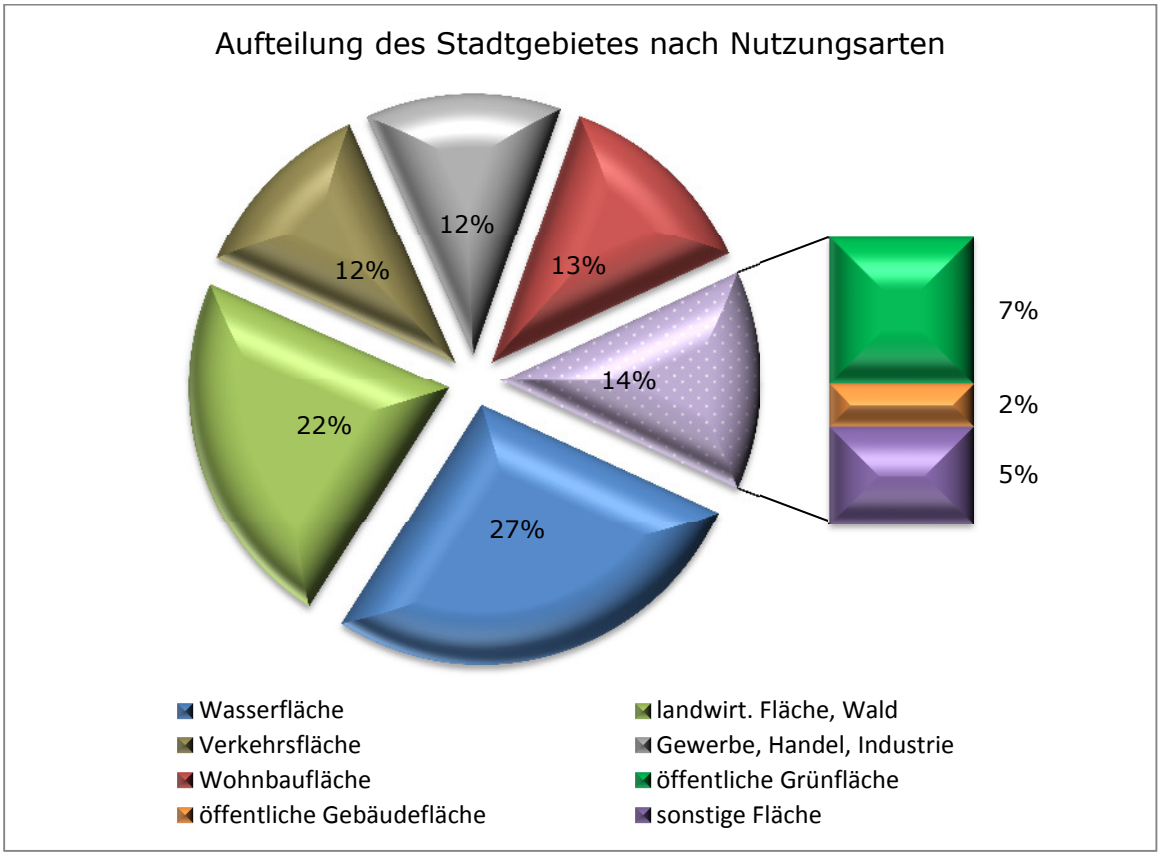
2.3 Strukturdaten

(Quelle: Bürger- u. Ordnungsamt der Stadt Bremerhaven – Abt. Statistik und Wahlen)

2.3.1 Gliederung des Stadtgebietes in statistische Bezirke

Stadtbezirk	Stadtteil	Ortsteil	Fläche in km²
Nord	Weddewarden	Weddewarden	13,58
	Leherheide	Königsheide	2,30
		Fehrmoor	2,28
		Leherheide-West	1,88
			6,46
	Lehe	Speckenbüttel	4,50
		Eckernfeld	1,95
		Twischkamp	1,25
		Goethestraße	0,55
		Klushof	2,23
		Schierholz	2,66
		Buschkämpen	3,24
			16,38
	Mitte	Mitte-Süd	7,41
		Mitte-Nord	0,92
			8,33
Süd	Geestemünde	Geestemünde-Nord	1,93
		Geestendorf	1,17
		Geestemünde-Süd	0,66
		Bürgerpark	4,03
		Grünhöfe	3,20
			10,98
	Schiffdorferdamm	Schiffdorferdamm	4,53
	Surheide	Surheide	3,01
	Wulsdorf	Dreibergen	1,60
		Jedutenberg	4,02
			5,62
	Fischereihafen	Fischereihafen	12,11
		Luneplate	12,84
			24,95
Gesamt :			**93,82**
Stadtbremisches Überseehafengebiet :			**7,81**

2.3.2 Gliederung des Stadtgebietes nach Nutzungsarten



2.3.3 Wohngebäudestruktur im Stadtgebiet

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen
2005	21.015	65.276
2006	21.096	64.961
2007	21.178	64.833
2008	21.238	64.693
2009	21.262	64.615
2010	20.797	60.838
2011	20.813	60.892
2012	20.884	60.998
2013	20.939	61.155
2014	**Angaben für 2014 liegen noch nicht vor**	

Gliederung des Stadtgebietes nach Art der Wohngebäude

Ortsteil	Wohngebäude mit			
	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	Gesamt
Weddewarden	148	28	13	189
Königsheide	1.230	171	170	1.571
Fehrmoor	1.042	51	5	1.098
Leherheide-West	327	10	323	660
Speckenbüttel	1.103	61	59	1.223
Eckernfeld	944	88	219	1.251
Twischkamp	117	29	310	456
Goethestraße	118	49	588	755
Klushof	496	122	671	1.289
Schierholz	1.529	117	134	1.780
Buschkämpen	283	20	3	306
Mitte-Süd	20	11	292	323
Mitte-Nord	86	25	477	588
Geestemünde-Nord	181	43	414	638
Geestendorf	103	54	785	942
Geestemünde-Süd	390	48	191	629
Bürgerpark	871	76	175	1.122
Grünhöfe	698	103	302	1.103
Schiffdorferdamm	791	68	42	901
Surheide	1.053	59	18	1.130
Dreibergen	797	132	252	1.181
Jedutenberg	1.403	197	142	1.742
Fischereihafen/ Luneplate	56	3	3	62
Summe	**13.786**	**1.565**	**5.588**	**20.939**

Die Angaben zum Ortsteil Luneplate sind aus Gründen der statistischen Geheimhaltung in den Angaben zum Ortsteil Fischereihafen enthalten

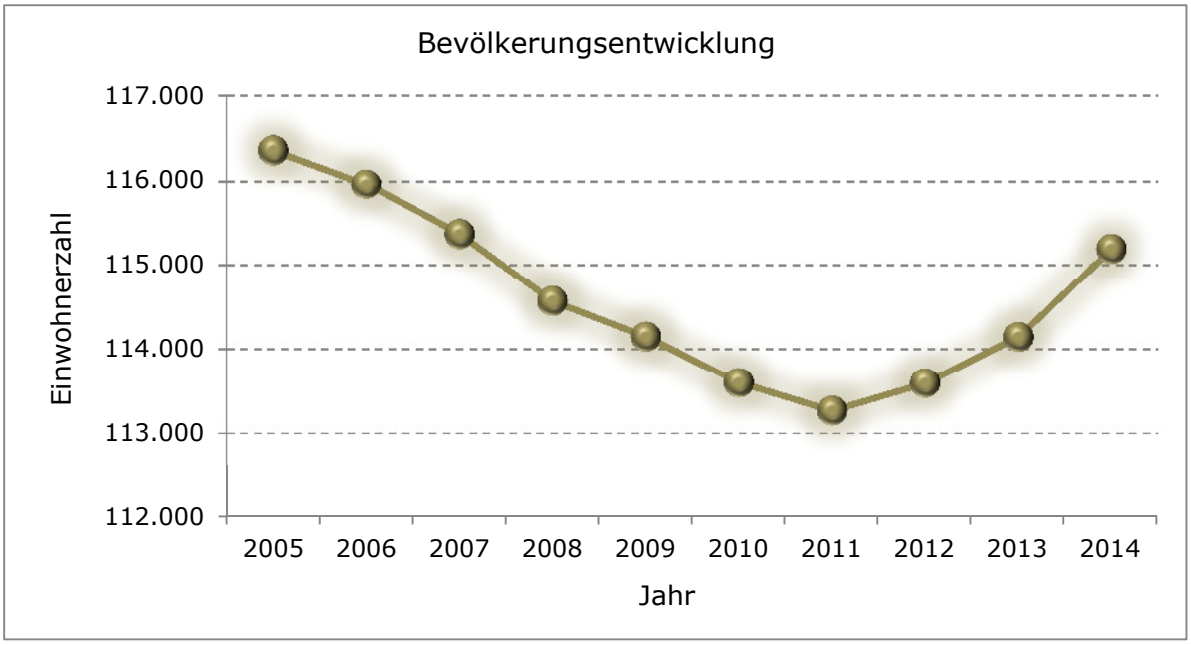
2.4 Bevölkerungsdaten

(Quelle: Bürger- u. Ordnungsamt der Stadt Bremerhaven – Abt. Statistik und Wahlen)

2.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Stadtbezirk Nord (nördlich der Geeste)	Stadtbezirk Süd (südlich der Geeste)	Einwohner (gesamt)	+ / - in %
2005	66.378	49.982	116.360	-0,55
2006	66.151	49.808	115.959	-0,34
2007	65.817	49.548	115.365	-0,51
2008	65.502	49.071	114.573	-0,69
2009	65.065	49.086	114.151	-0,37
2010	64.835	48.769	113.604	-0,48
2011	64.821	48.448	113.269	-0,29
2012	65.033	48.566	113.599	+0,29
2013	65.294	48.854	114.148	+0,48
2014	**65.942**	**49.246**	**115.188**	**+0,91**

Angaben für 2014 sind vorläufige Werte



2.4.2 Wanderungssaldi

Jahr	(Wanderungen je 1.000 Einwohner/innen) Zuwanderungs-ziffer	Fortwanderungs-ziffer	Wanderungs-gewinn / -verlust	Mobilitäts-ziffer *)
2008	51,0	53,3	-2,3	104,3
2009	51,9	51,4	0,5	103,3
2010	49,4	50,1	-0,8	99,5
2011	54,1	52,5	1,6	106,6
2012	59,6	52,9	6,7	112,4
2013	64,0	54,0	10,0	118,0
2014	**Angaben für 2014 liegen noch nicht vor**			

*) Bezeichnung der amtlichen Statistik für die Gesamtzahl der Wanderungsfälle (Summe der Zu- und Fortzüge) einer jeweiligen Bevölkerung innerhalb eines Zeitabschnitts bezogen auf je 1.000 Einwohner. Sie gibt Aufschluss über die Häufigkeit, mit der Einwohner eines Gebietes ihren Wohnsitz wechseln.

2.4.3 Wanderungsbewegungen

Binnenwanderung

Jahr	Umzüge innerhalb desselben Ortsteils	Umzüge innerhalb des Stadtgebietes	Gesamt
2008	3.763	8.103	11.866
2009	3.685	8.086	11.771
2010	3.313	8.246	11.559
2011	3.613	7.647	11.260
2012	3.819	8.187	12.006
2013	3.424	7.808	
2014	**Angaben für 2014 liegen noch nicht vor**		

Außenwanderung

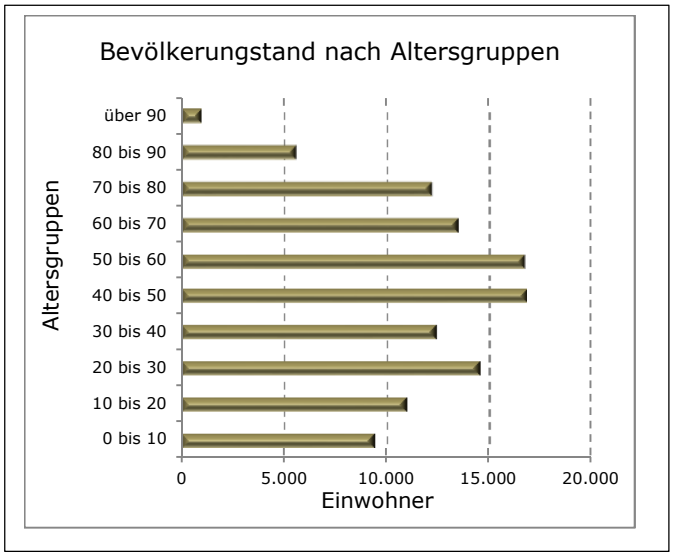
Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Gewinn / Verlust
2008	5.858	6.126	-268
2009	5.935	5.875	60
2010	5.617	5.705	-88
2011	6.127	5.947	180
2012	6.750	5.991	759
2013	7.278	6.139	1.139
2014	**Angaben für 2014 liegen noch nicht vor**		

2.4.4 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Gewinn / Verlust
2008	972	1.496	-524
2009	971	1.453	-482
2010	939	1.398	-459
2011	942	1.457	-515
2012	974	1.403	-429
2013	943	1.533	-590
2014	**Angaben für 2014 liegen noch nicht vor**		

2.4.5 Bevölkerungsstand nach Altersgruppen

Altersgruppen in Jahren	Einwohner
0 - 10	9.380
10 - 20	10.951
20 - 30	14.522
30 - 40	12.387
40 - 50	16.833
50 - 60	16.696
60 - 70	13.453
70 - 80	12.188
80 - 90	5.567
> 90	958



2.4.6 Durchschnittsalter der Bevölkerung

Jahr	Männlich in Jahren	Weiblich in Jahren	Gesamt in Jahren
2009	41,77	45,07	43,45
2010	42,02	45,23	43,65
2011	42,21	45,33	43,80
2012	42,39	45,44	43,94
2013	42,38	45,46	43,93
2014	**42,19**	**45,27**	**43,74**

2.4.7 Bevölkerungstand in den Ortsteilen

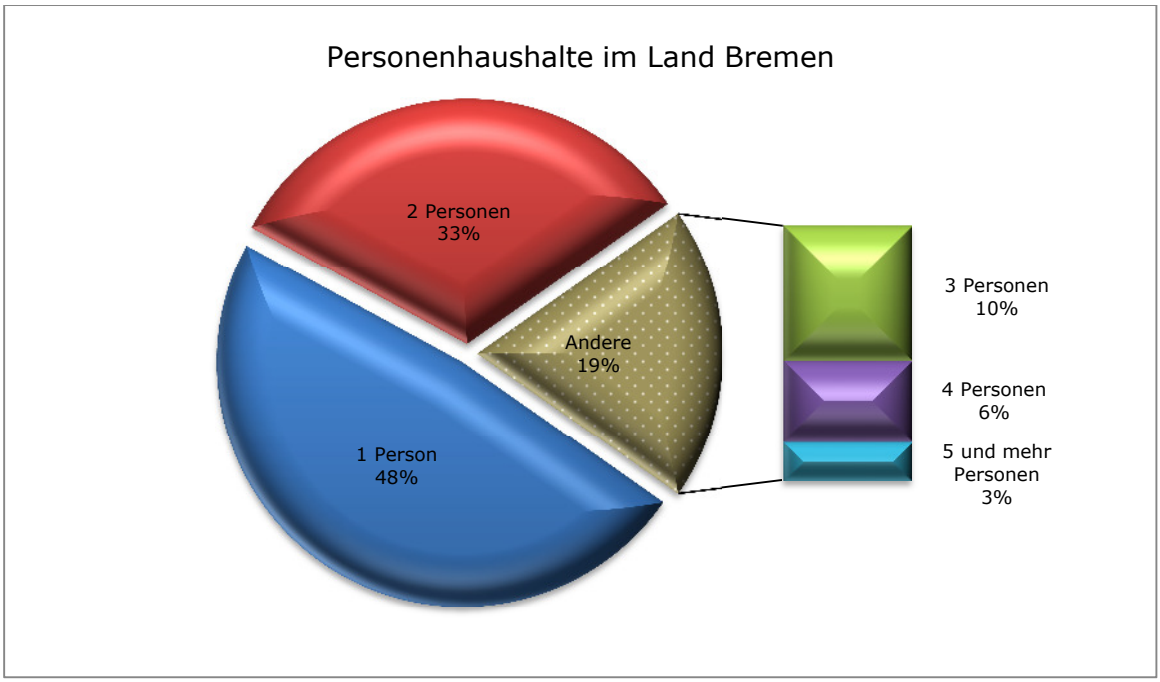
Ortsteil	Einwohner	Einwohner pro 1 km²	Ausländer	in %
Weddewarden	568	42	19	3,4
Königsheide	5.398	2.344	168	3,1
Fehrmoor	2.927	1.284	73	2,5
Leherheide-West	7.702	4.099	751	9,8
Speckenbüttel	3.139	698	105	3,4
Eckernfeld	5.295	2.721	229	4,3
Twischkamp	4.346	3.485	782	18,0
Goethestraße	7.444	13.437	2.403	32,2
Klushof	9.977	4.468	1.521	15,2
Schierholz	6.232	2.344	256	4,1
Buschkämpen	722	223	23	3,2
Mitte-Süd	4.998	675	590	11,8
Mitte-Nord	7.194	7.854	1.065	14,8
Geestemünde-Nord	6.842	3.549	568	8,3
Geestendorf	11.284	9.653	1.726	15,3
Geestemünde-Süd	3.002	4.542	285	9,5
Bürgerpark	5.206	1.292	570	11,0
Grünhöfe	6.144	1.923	1.419	23,1
Schiffdorferdamm	2.489	550	95	3,8
Surheide	2.912	968	112	3,8
Dreibergen	5.788	3.622	1.276	22,0
Jedutenberg	5.375	1.337	357	6,6
Fischereihafen/ Luneplate	204	17	36	17,6

Die Angaben zum Ortsteil Luneplate sind aus Gründen der statistischen Geheimhaltung in den Angaben zum Ortsteil Fischereihafen enthalten

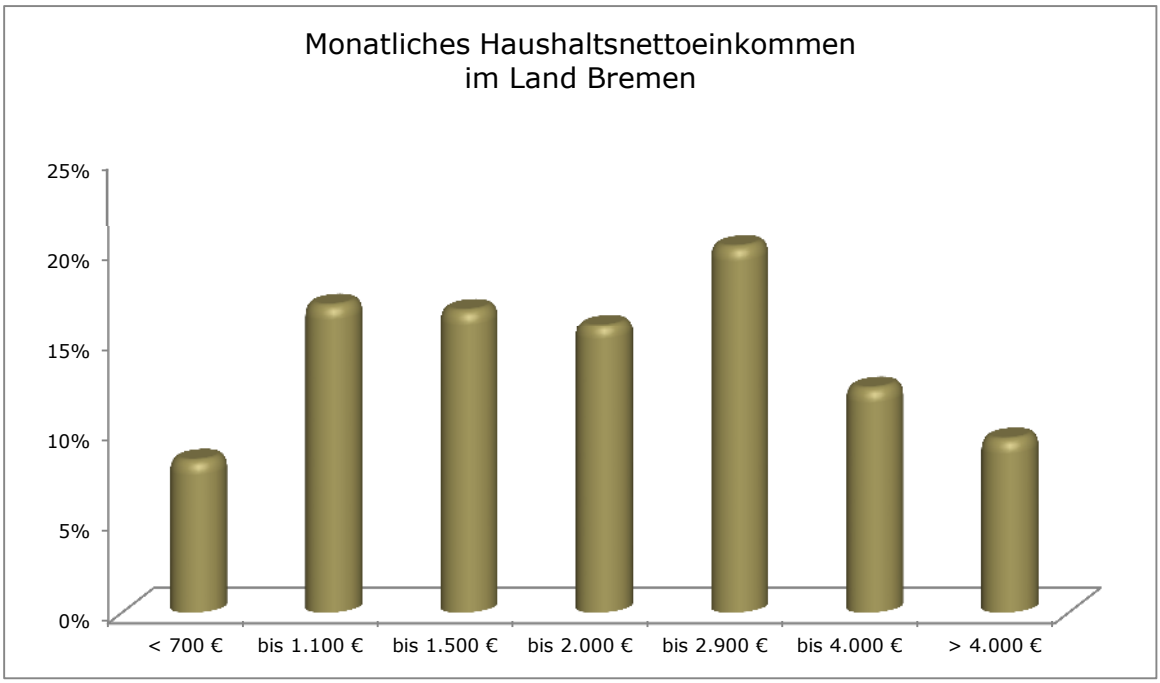
2.5 Private Haushalte im Land Bremen

(Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Angaben für 2011)

2.5.1 Aufteilung nach Haushaltsgröße



2.5.2 Aufteilung nach monatlichen Haushaltsnettoeinkommen



2.6 Arbeitsmarktdaten

(Quelle: Bürger- u. Ordnungsamt Stadt Bremerhaven –Statistik und Wahlen)

2.6.1 Arbeitsplatzentwicklung

Jahr (zum 30.06)	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	Abweichung zum Vorjahr in %
2008	45.924	3,33
2009	46.193	0,59
2010	46.034	-0,33
2011	46.932	1,95
2012	48.688	3,74
2013	49.141	0,93
2014	**50.241**	**2,24**

2.6.2 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort

Jahr	Arbeitsort	Wohnort	Einpendler	Auspendler
2011	46.932	33.334	22.246	8.648
2012	48.688	34.721	23.005	9.038
2013	49.141	35.180	23.213	9.252
2014	**50.241**	**36.309**	**23.426**	**9.582**

2.6.3 Arbeitslosenquoten

Jahr	Jahresdurchschnitt Bremerhaven	Jahresdurchschnitt Deutschland
2008	16,7	7,8
2009	15,4	8,1
2010	16,3	7,7
2011	16,3	7,1
2012	14,9	6,8
2013	14,6	6,9
2014	**14,5** (30.09.14)	**6,5** (30.09.14)

Angaben für 2014 sind vorläufige Werte

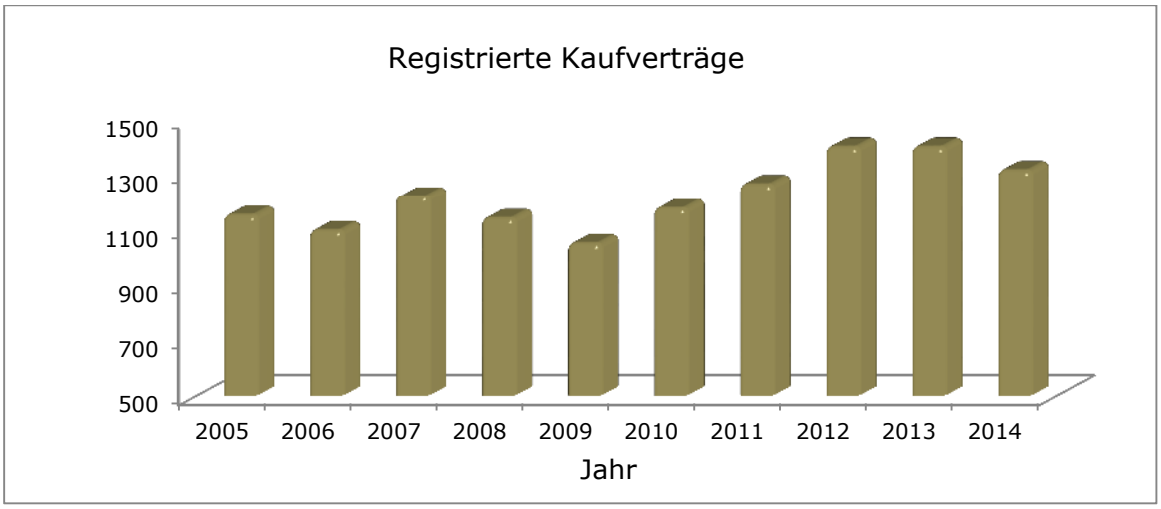
3 Teilmärkte in Zahlen, Geld- und Flächenumsätzen

Allgemeine Tendenzen über die Entwicklung des Grundstücksmarktes lassen sich in einfachster Form aus zeitlichen Veränderungen der Anzahl der registrierten notariellen Verträge und der dabei getätigten Geld- und Flächenumsätze ableiten. Sie werden für ausgewählte Teilmärkte angegeben. Berücksichtigt wurden alle registrierten Kaufverträge inkl. der Zwangsversteigerungen. Einzelne Kaufverträge können dabei mehrere Kauffälle beinhalten.

Die Anzahl der Kaufverträge hat sich in den letzten Jahren bei 1.000 bis 1.200 stabilisiert, dies korrespondiert mit der gleichbleibenden Einwohnerzahl. Seit dem stetigen Anstieg in den Jahren 2010 bis 2013 ist für 2014 ein leichter Rückgang gegenüber den beiden unmittelbar zurückliegenden Jahren zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufverträge liegt aber noch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

3.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge

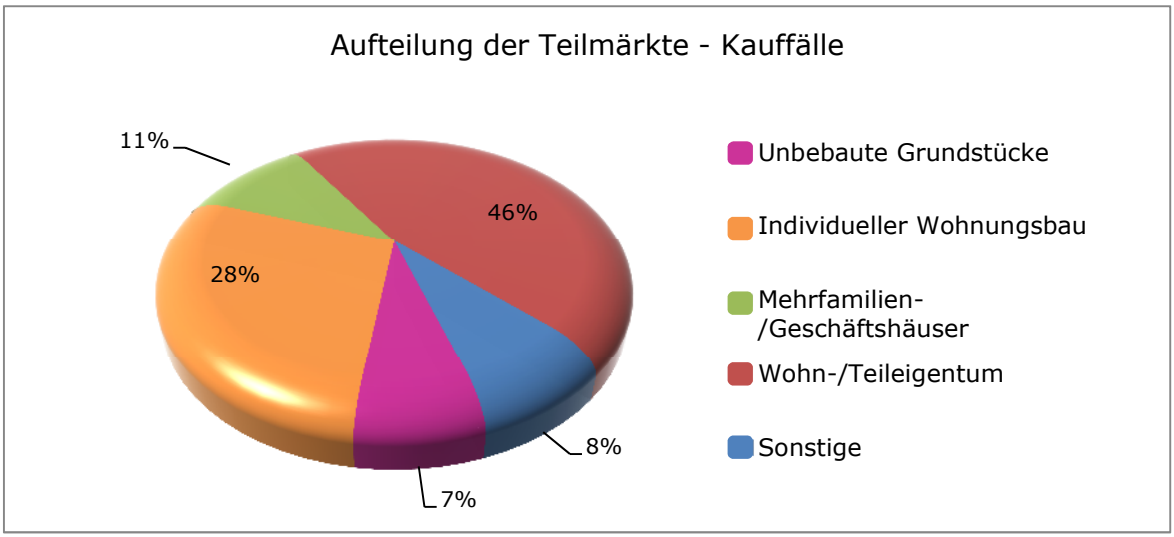
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Veränderung zum Vorjahr in %
2005	1.154	9,9
2006	1.099	-4,8
2007	1.225	11,5
2008	1.143	-6,7
2009	1.052	-8,0
2010	1.179	12,1
2011	1.269	7,6
2012	1.404	10,6
2013	1.404	+/- 0
2014	**1.320**	**-6,0**

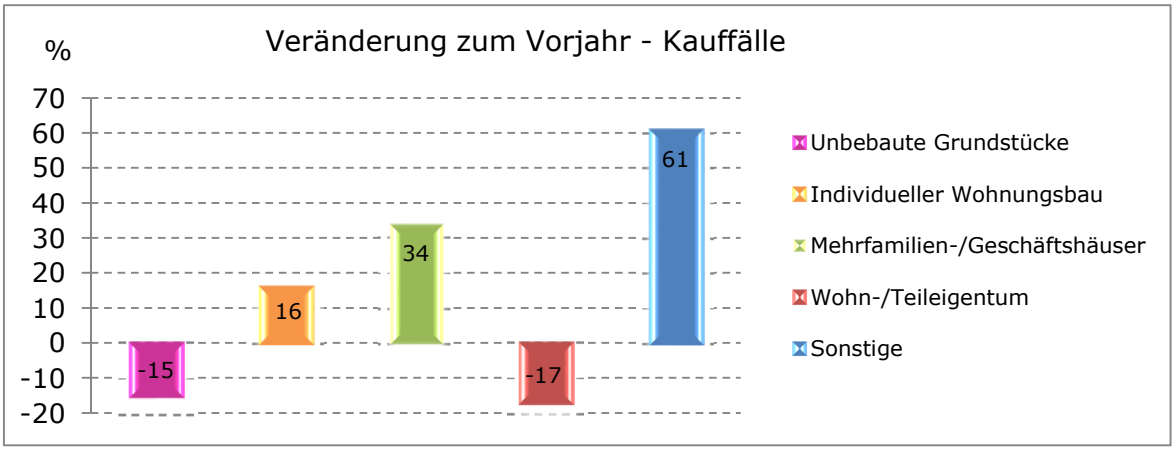


3.2 Aufteilung in Teilmärkte (ohne Zwangsversteigerungen)

3.2.1 Kauffälle

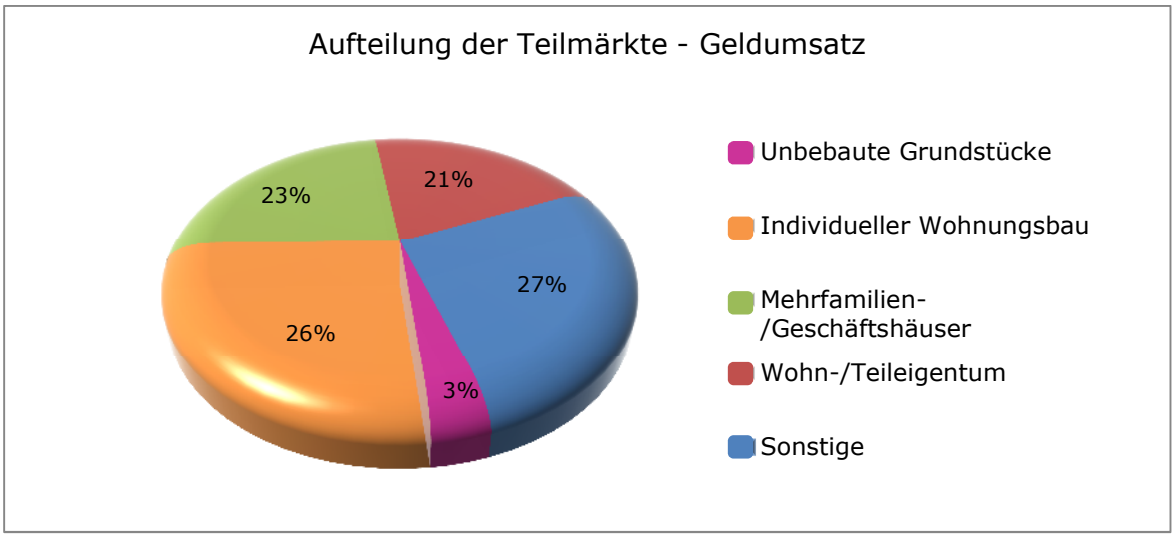
Teilmarkt	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Grundstücke	**2014**	**96**	**-15**
	2013	111	42
Individueller Wohnungsbau	**2014**	**377**	**16**
	2013	323	-19
Mehrfamilien- / Geschäftshäuser	**2014**	**139**	**34**
	2013	104	-30
Wohneigentum / Teileigentum	**2014**	**615**	**-17**
	2013	740	-6
Sonstige (bebaut/unbebaut)	**2014**	**108**	**61**
	2013	67	8

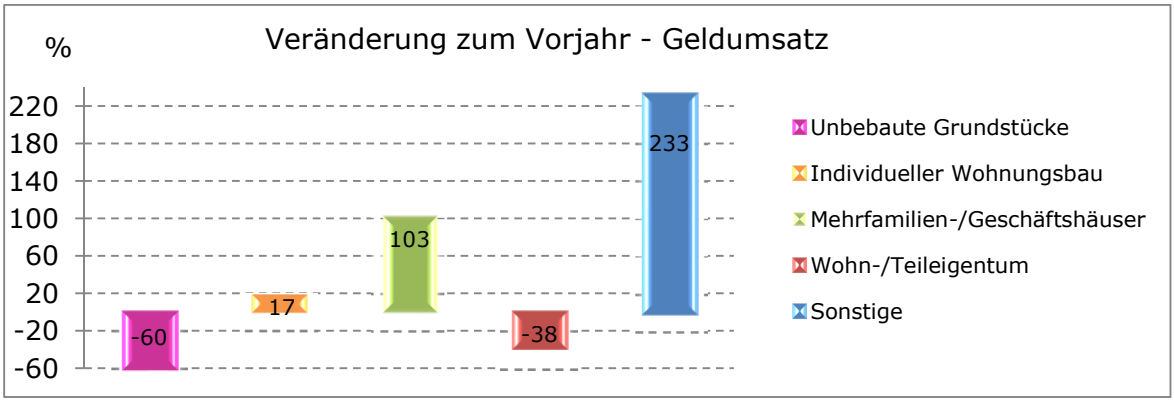




3.2.2 Geldumsatz

Teilmarkt	Jahr	Geldumsatz Mio. [€]	Geldumsatz Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Grundstücke	**2014**	**5,6**	**-60**
	2013	13,9	120
Individueller Wohnungsbau	**2014**	**44,2**	**17**
	2013	37,7	-12
Mehrfamilien- / Geschäftshäuser	**2014**	**38,7**	**103**
	2013	19,1	-41
Wohneigentum / Teileigentum	**2014**	**34,3**	**-38**
	2013	54,9	35
Sonstige (bebaut/unbebaut)	**2014**	**45,0**	**233**
	2013	13,5	-51





3.3 Teilmarkt - Unbebaute Grundstücke

Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %
individuellen Wohnungsbau	**2014**	**74**	**-12**
	2013	84	68
Geschosswohnungsbau	**2014**	**6**	**-40**
	2013	10	11
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2014**	**16**	**-6**
	2013	17	+/-0
Sonstige	**2014**	**42**	**55**
	2013	23	5

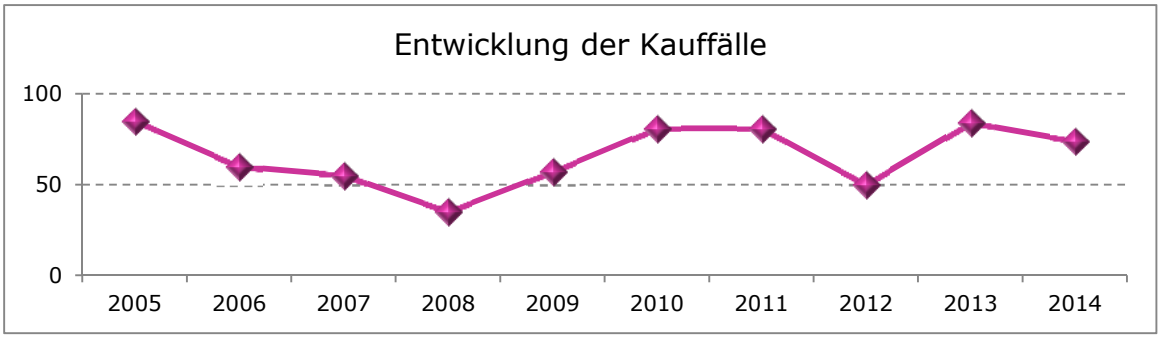
Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Geldumsatz Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr in %
individuellen Wohnungsbau	**2014**	**3,3**	**-30**
	2013	4,3	65
Geschosswohnungsbau	**2014**	**0,4**	**-87**
	2013	3,2	45
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2014**	**1,9**	**-70**
	2013	6,4	325
Sonstige	**2014**	**0,5**	**150**
	2013	0,2	-80

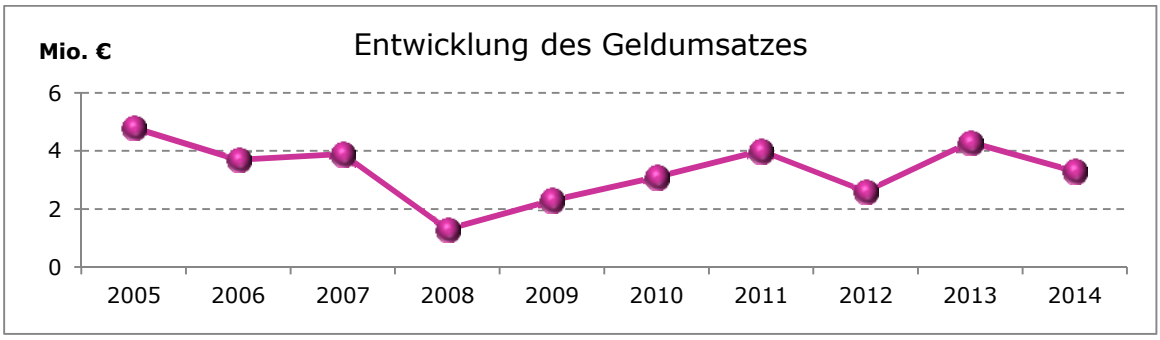
Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr in %
individuellen Wohnungsbau	**2014**	**5,8**	**-35**
	2013	8,9	48
Geschosswohnungsbau	**2014**	**0,5**	**-76**
	2013	2,1	62
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2014**	**4,0**	**-75**
	2013	16,2	-55
Sonstige	**2014**	**18,8**	**147**
	2013	7,6	-55

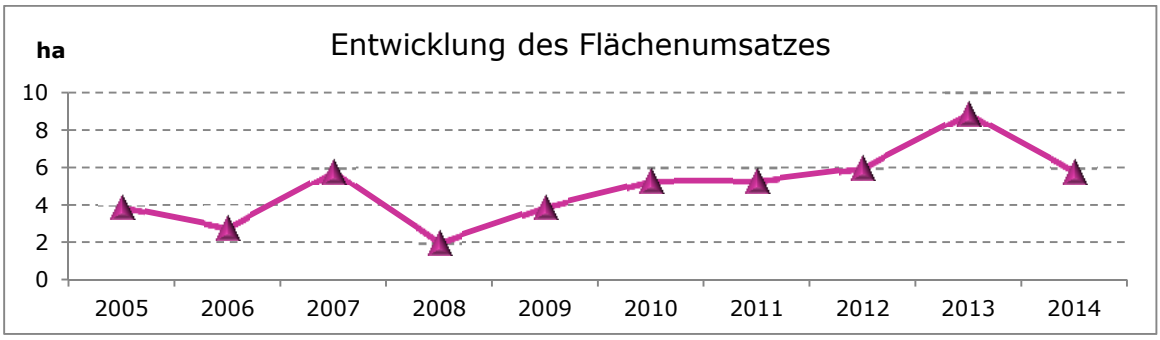
Informationen über Rohbauland und Bauerwartungsland standen in statistisch auswertbarer Form nicht zu Verfügung.

3.3.1 Individuelles Wohnbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	85	4,8	3,9
2006	60	3,7	2,8
2007	55	3,9	5,8
2008	35	1,3	2,0
2009	57	2,3	3,9
2010	81	3,1	5,3
2011	81	4,0	5,3
2012	50	2,6	6,0
2013	84	4,3	8,9
2014	**74**	**3,3**	**5,8**

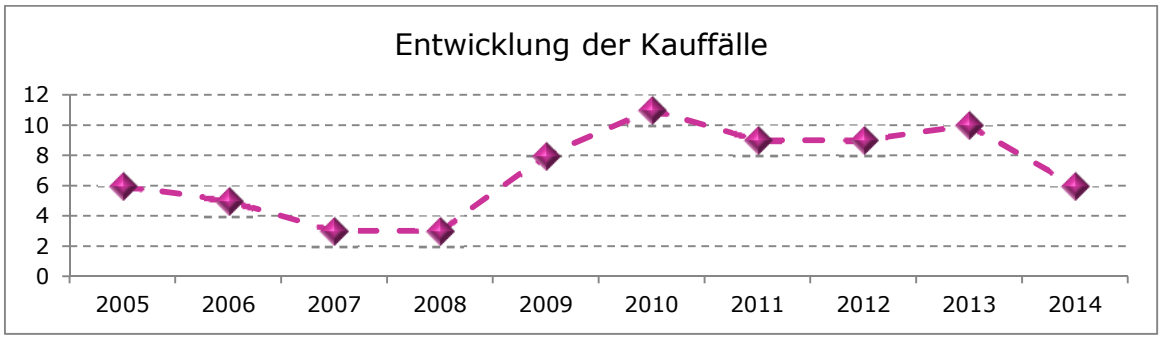


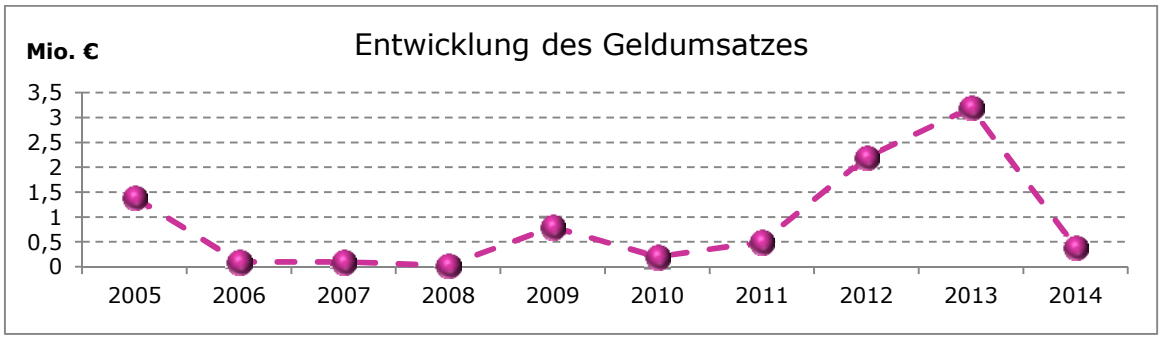


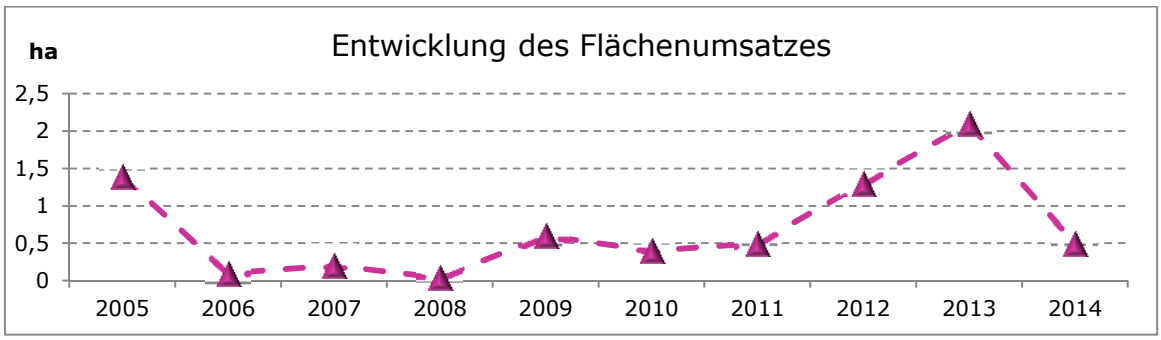


3.3.2 Geschosswohnungsbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	6	1,4	1,4
2006	5	0,1	0,1
2007	3	0,1	0,2
2008	3	-	-
2009	8	0,8	0,6
2010	11	0,2	0,4
2011	9	0,5	0,5
2012	9	2,2	1,3
2013	10	3,2	2,1
2014	**6**	**0,4**	**0,5**

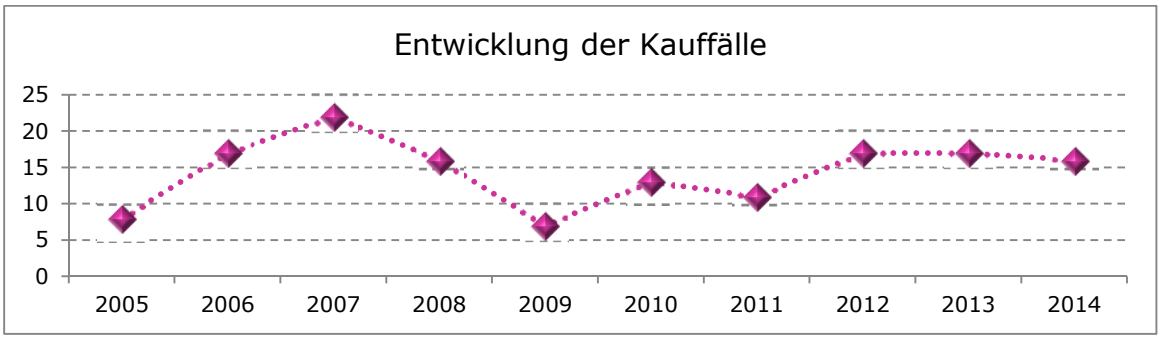


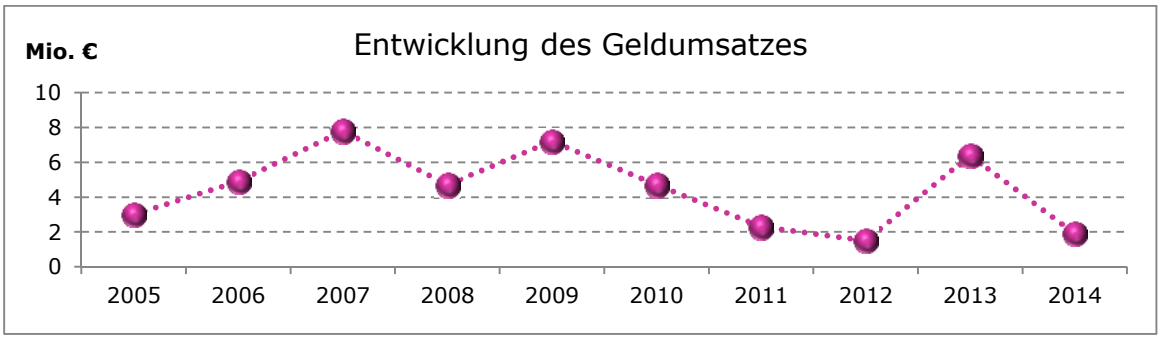


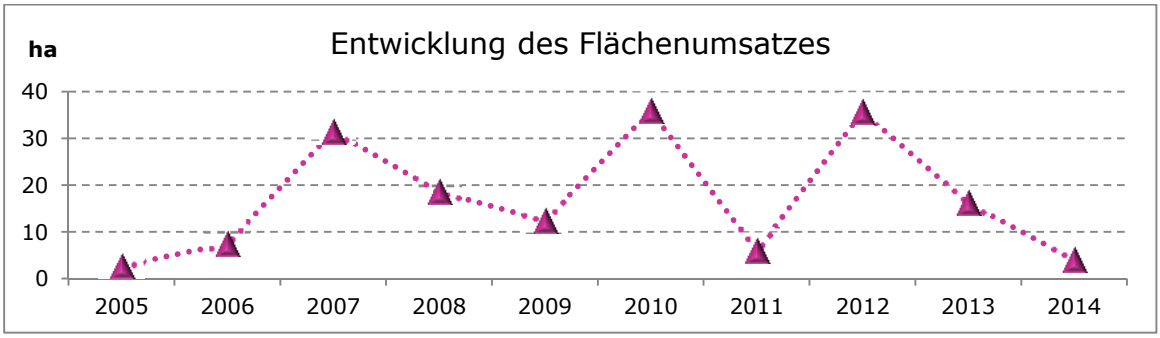


3.3.3 Bauland für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	8	3,0	2,7
2006	17	4,9	7,5
2007	22	7,8	31,5
2008	16	4,7	18,6
2009	7	7,2	12,4
2010	13	4,7	35,9
2011	11	2,3	6,0
2012	17	1,5	35,7
2013	17	6,4	16,2
2014	**16**	**1,9**	**4,0**







3.4 Teilmarkt - Bebaute Grundstücke

Art der Nutzung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**2014**	**250**	**17**
	2013	213	-20
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**2014**	**124**	**16**
	2013	107	-16
Mehrfamilienhäuser	**2014**	**128**	**32**
	2013	97	-30
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	**2014**	**8**	**33**
	2013	6	-40
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2014**	**17**	**325**
	2013	4	+/-0
Sonstige	**2014**	**55**	**31**
	2013	42	+/-0

Art der Nutzung	Jahr	Geldumsatz	
		Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**2014**	**30,5**	**9**
	2013	27,9	-13
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**2014**	**13,0**	**33**
	2013	9,8	-12
Mehrfamilienhäuser	**2014**	**34,5**	**106**
	2013	16,7	-44
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	**2014**	**2,8**	**17**
	2013	2,4	-11
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2014**	**31,7**	**3000*)**
	2013	1,0	-92
Sonstige	**2014**	**14,7**	**20**
	2013	12,3	2

*) der Anstieg basiert auf mehreren Verkäufen von großflächigen Einzel-, Fach- und Verbrauchermärkten

Art der Nutzung	Jahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**2014**	**18,7**	**19**
	2013	15,7	-20
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**2014**	**4,1**	**5**
	2013	3,9	-7
Mehrfamilienhäuser	**2014**	**7,2**	**57**
	2013	4,6	-50
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	**2014**	**0,6**	**50**
	2013	0,4	+/-0
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2014**	**7,2**	**450**
	2013	1,3	-52
Sonstige	**2014**	**21,7**	**15**
	2013	18,8	100

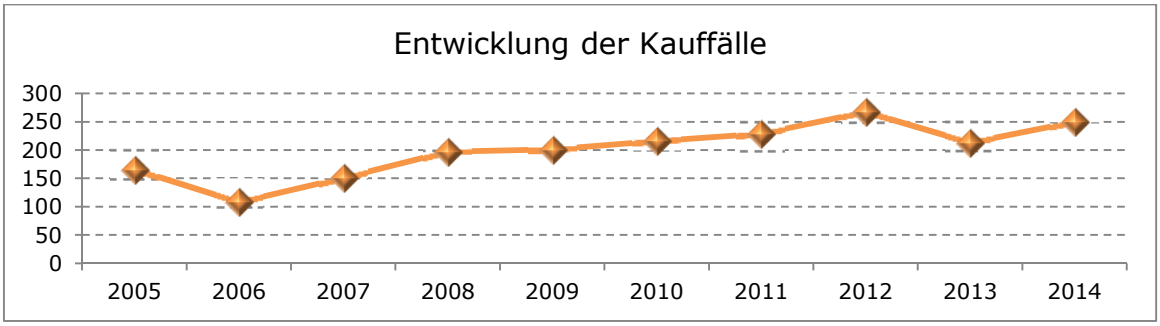
Im Jahr 2004 betrug der mittlere Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 121.000 €, für 2014 steht ein durchschnittlicher Preis von rd. 122.000 €. Ein anderes Bild ergibt sich bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit rd. 114.000 € im Jahr 2004 und rd. 105.000 € im Jahr 2014.

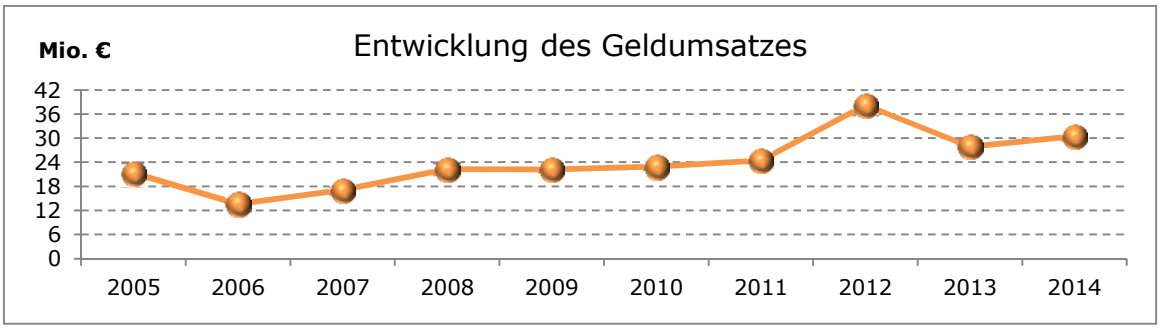
Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser oberhalb von 200.000 € war fast die gleiche Anzahl von Verkäufen zu verzeichnen wie im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2013 (40 Objekte) wurden im Jahr 2014 hier 36 Objekte gehandelt.

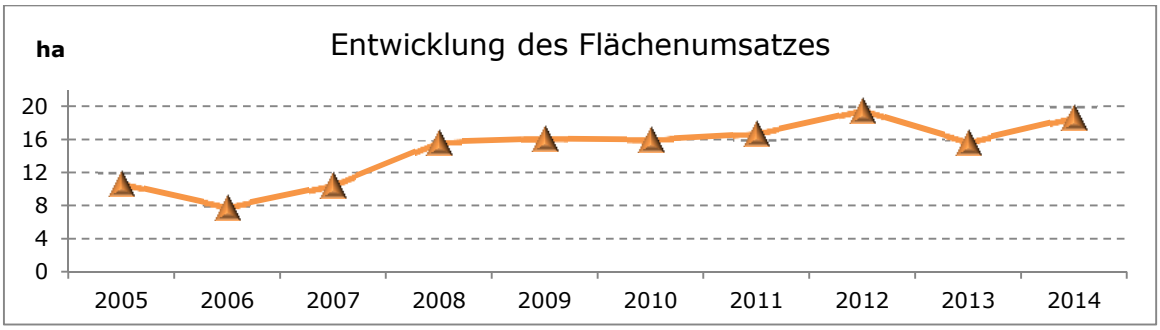
3.4.1 Individueller Wohnungsbau

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	166	21,3	10,7
2006	108	13,6	7,8
2007	151	17,1	10,5
2008	197	22,3	15,7
2009	201	22,2	16,1
2010	216	22,9	16,0
2011	229	24,4	16,7
2012	267	38,2	19,5
2013	213	27,9	15,7
2014	**250**	**30,5**	**18,7**

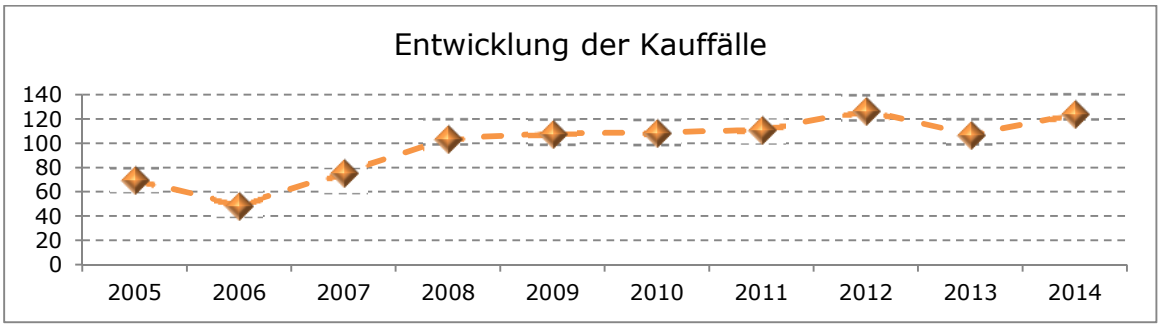


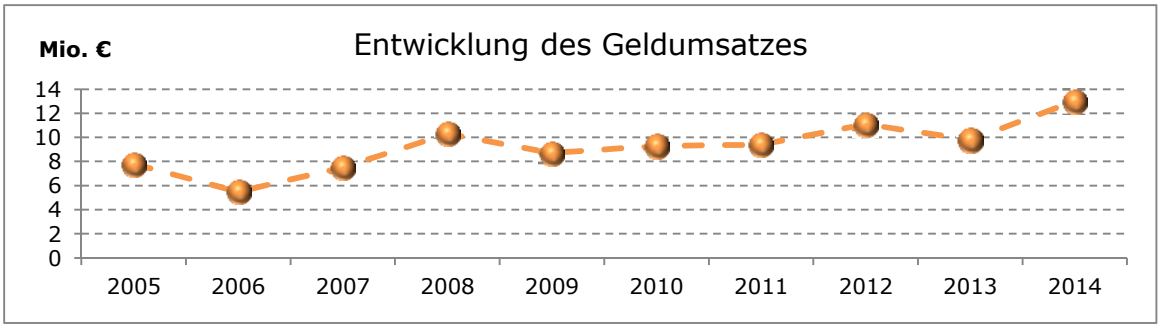


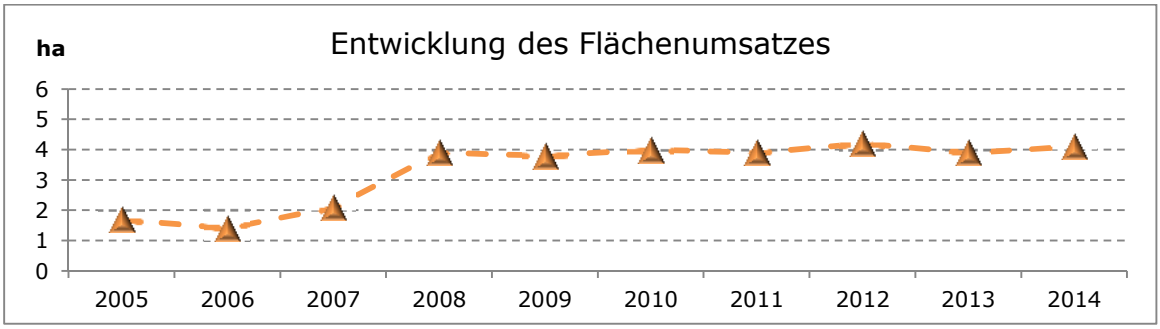


Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	70	7,8	1,7
2006	49	5,5	1,4
2007	76	7,5	2,1
2008	104	10,3	3,9
2009	108	8,7	3,8
2010	109	9,3	4,0
2011	111	9,4	3,9
2012	127	11,1	4,2
2013	107	9,8	3,9
2014	**124**	**13,0**	**4,1**



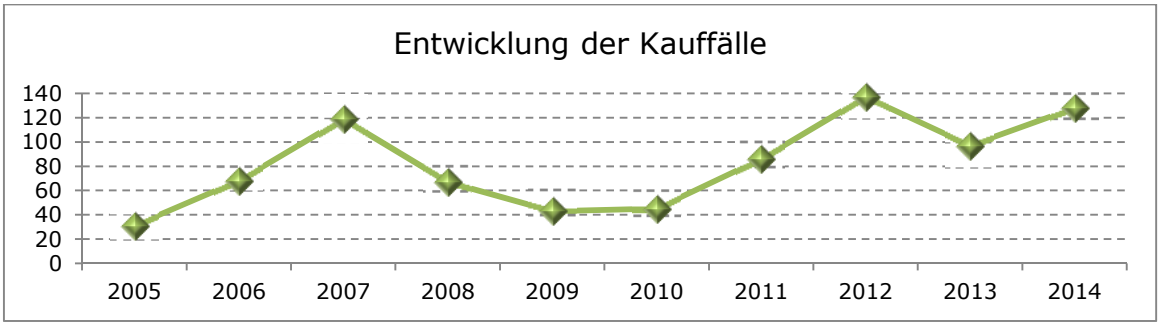


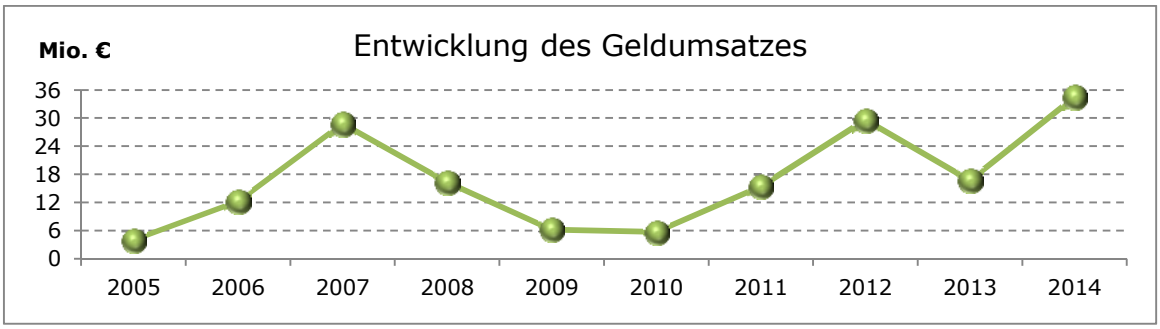


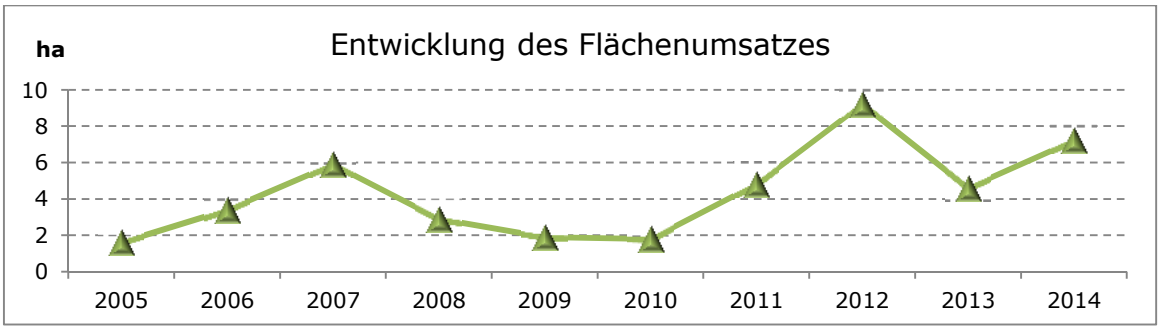
3.4.2 Geschossbau

Mehrfamilienwohnhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	31	4,0	1,6
2006	68	12,2	3,4
2007	119	28,8	5,9
2008	67	16,3	2,9
2009	43	6,2	1,9
2010	45	5,7	1,8
2011	86	15,4	4,8
2012	137	29,6	9,2
2013	97	16,7	4,6
2014	**128**	**34,5**	**7,2**

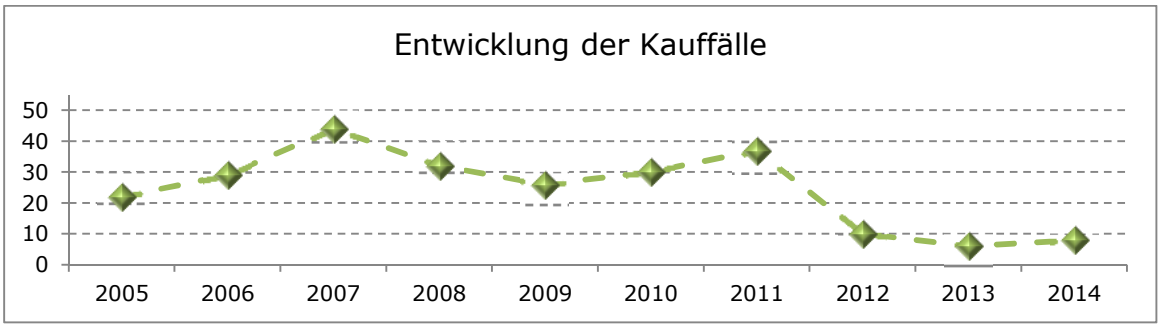


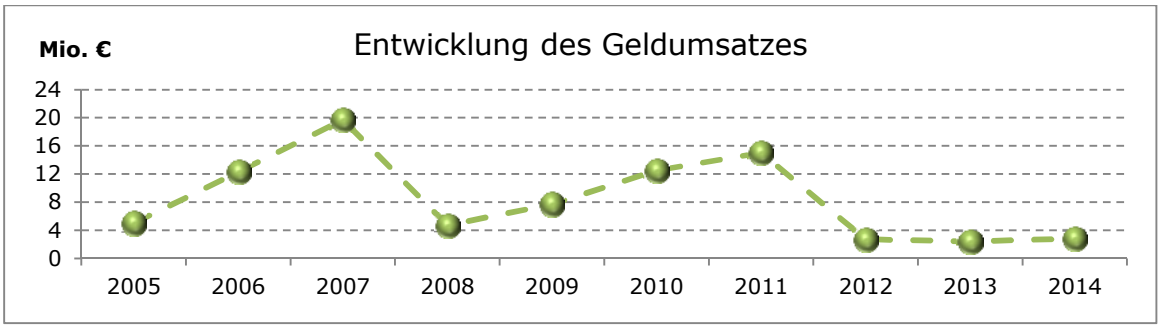


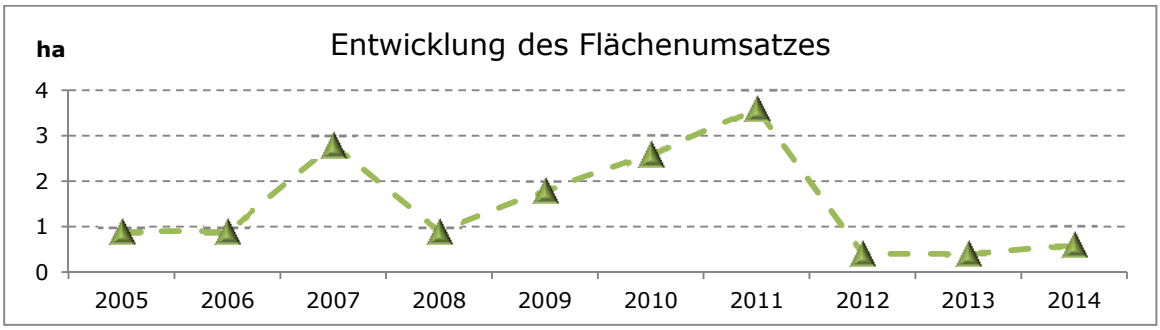


Geschäfts-, Büro und Verwaltungshäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	22	5,0	0,9
2006	29	12,3	0,9
2007	44	19,7	2,8
2008	32	4,7	0,9
2009	26	7,7	1,8
2010	30	12,5	2,6
2011	37	15,0	3,6
2012	10	2,7	0,4
2013	6	2,4	0,4
2014	**8**	**2,8**	**0,6**

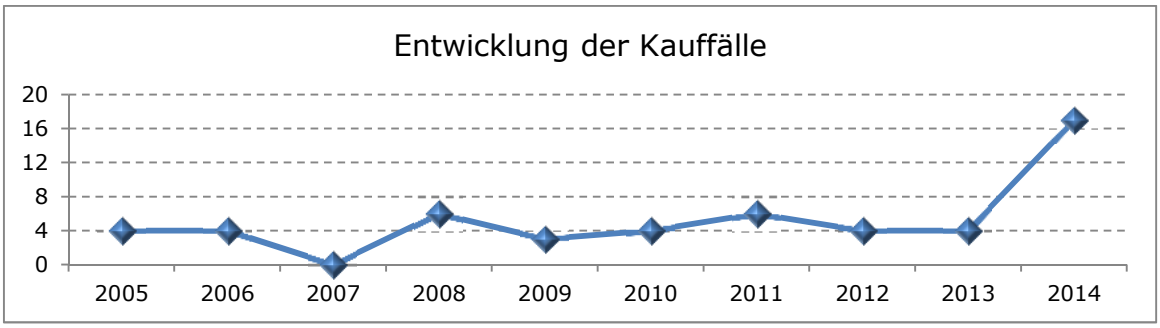


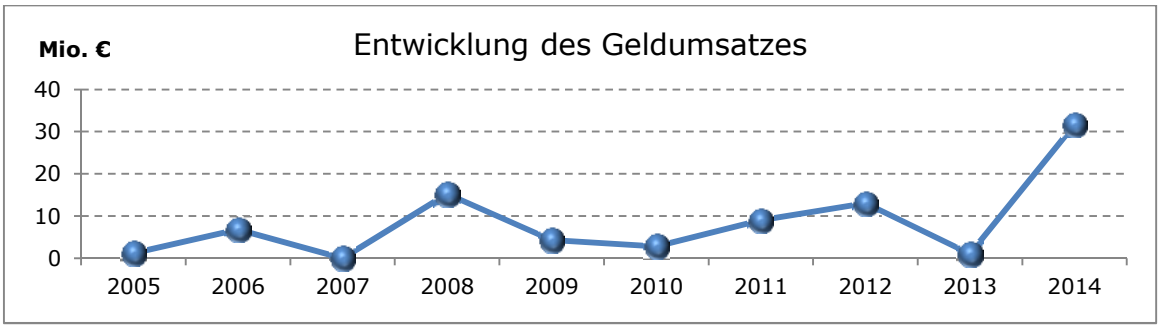


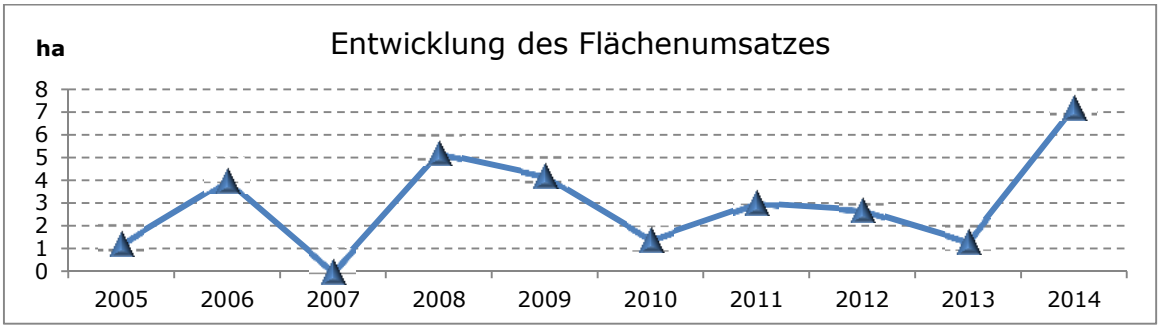


3.5 Teilmarkt – Gewerbe, Handel und Dienstleistung

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	4	1,2	1,2
2006	4	6,8	4,0
2007	-	-	-
2008	6	15,2	5,2
2009	3	4,3	4,2
2010	4	2,8	1,4
2011	6	9,0	3,0
2012	4	13,0	2,7
2013	4	1,0	1,3
2014	**17**	**31,7**	**7,2**

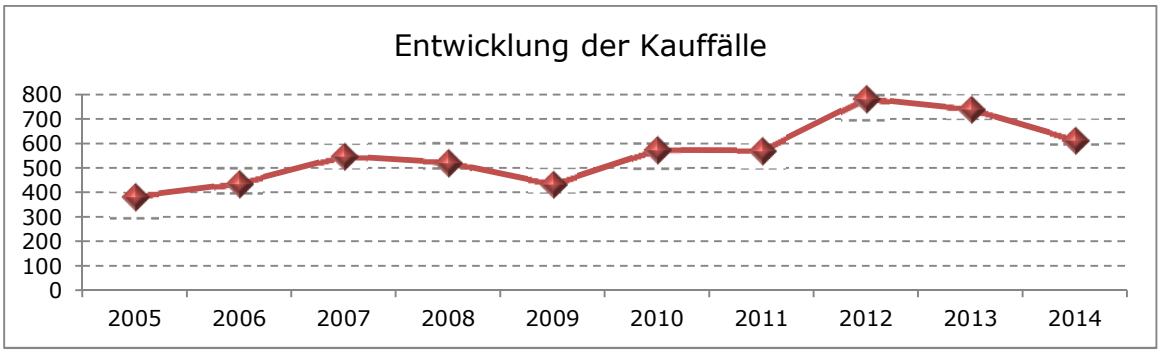


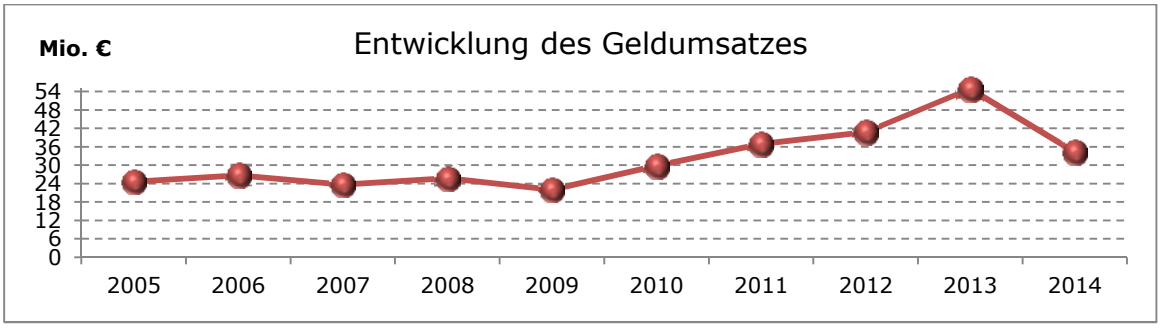


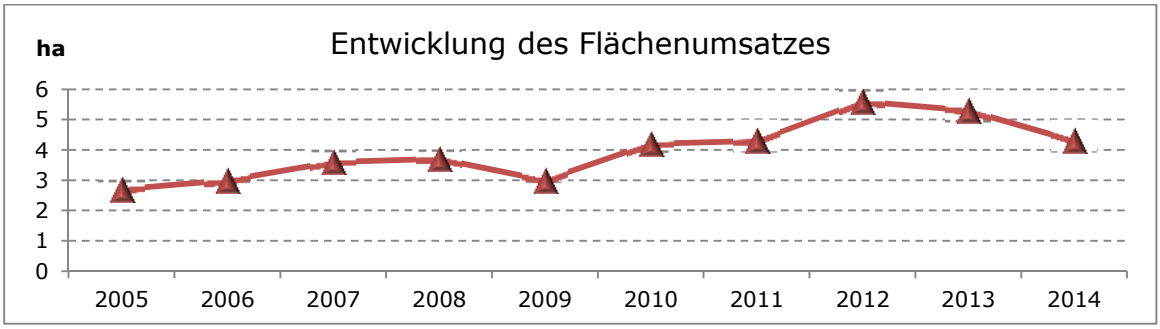


3.6 Teilmarkt – Wohn- und Teileigentum

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2005	383	24,6	2,7
2006	437	26,7	3,0
2007	549	23,7	3,6
2008	522	25,7	3,7
2009	434	22,0	3,0
2010	574	29,8	4,2
2011	572	36,9	4,3
2012	785	40,8	5,6
2013	740	54,9	5,3
2014	**615**	**34,3**	**4,3**







3.6.1 Aufteilung nach Erst- und Weiterverkäufen

Gruppe	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %
Erstverkäufe - ETW -	**2014**	**48**	**-62**
	2013	126	94
Weiterverkäufe - ETW -	**2014**	**223**	**-12**
	2013	252	6
Erstverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2014**	**36**	**-50**
	2013	72	-31
Weiterverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2014**	**294**	**1**
	2013	290	-23

Gruppe	Jahr	Geldumsatz Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr in %
Erstverkäufe - ETW -	**2014**	**11,0**	**-65**
	2013	31,3	150
Weiterverkäufe - ETW -	**2014**	**15,0**	**6**
	2013	14,2	-2
Erstverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2014**	**1,6**	**-47**
	2013	3,0	-9
Weiterverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2014**	**6,6**	**5**
	2013	6,3	-39

Gruppe	Jahr	Flächenumsatz [m²]	Veränderung zum Vorjahr in %
Erstverkäufe - ETW -	**2014**	**4.503**	**-63**
	2013	12.051	68
Weiterverkäufe - ETW -	**2014**	**3.884**	**-78**
	2013	17.325	8
Erstverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2014**	**1.675**	**-67**
	2013	5.113	-31
Weiterverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2014**	**20.356**	**11**
	2013	18.272	-27