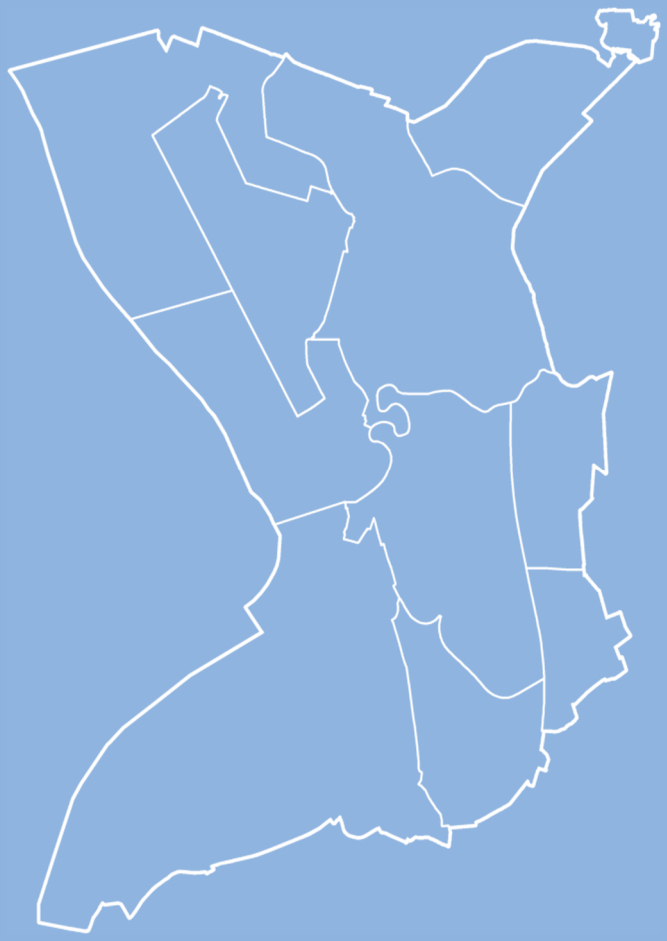
BREMERHAVEN
MEER ERLEBEN!

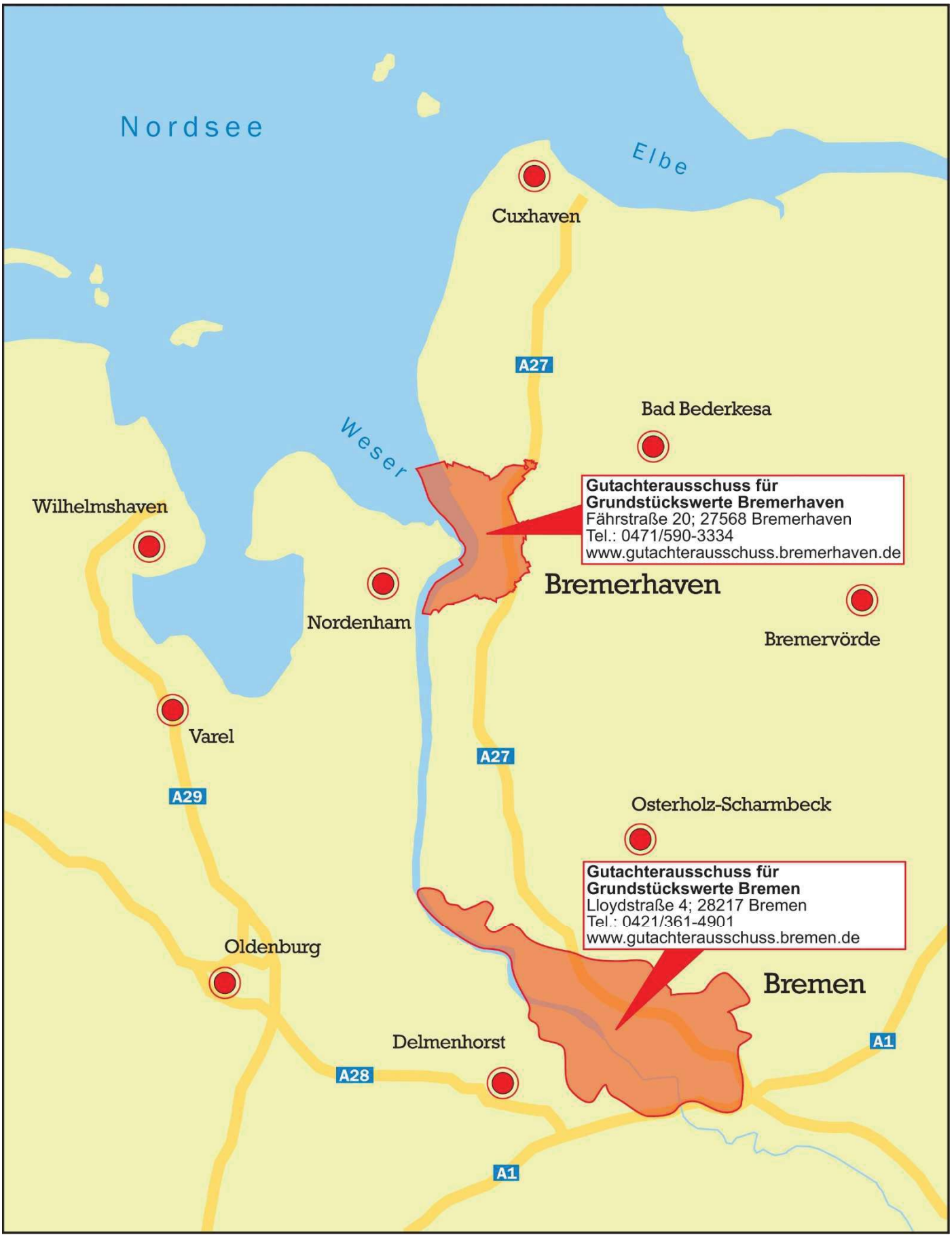
BREMERHAVEN



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN BREMERHAVEN

SEESTADT
BREMERHAVEN
Vermessungs- und Katasteramt


Nordsee
Elbe
Cuxhaven
A27
Bad Bederkesa
Weser
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Bremerhaven
Fährstraße 20; 27568 Bremerhaven
Tel.: 0471/590-3334
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
www.gutachterausschuss.bremen.de
Oldenburg
Bremen
Delmenhorst
A1
A28
A1

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Bremerhaven

2023

Berichtszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

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

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

Tel.: 0471 590-0
E-Mail: Stadtverwaltung@magistrat.bremerhaven.de

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

Gebühr: gemäß VermWertKostV in der aktuellen Fassung

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

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 2023 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. 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, 01.Juli 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven

Marco Kewes
Vorsitzender

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

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

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

Bremerhaven, den 21.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt 2022 - Kurzbericht 5

2 Allgemeines 6

2.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle 6

2.2 Allgemeines zur Auswertung 7

3 Statistische Daten 8

3.1 Das Stadtgebiet Bremerhaven 8

3.2 Regionale Rahmenbedingungen 9

4 Teilmärkte in Zahlen, Geld- und Flächenumsätzen 10

4.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge 10

4.2 Aufteilung in Teilmärkte 11

4.2.1 Kauffälle 11

4.2.2 Geldumsatz 12

4.3 Teilmarkt - Unbebaute Grundstücke 13

4.3.1 Individuelles Wohnbauland 14

4.3.2 Geschosswohnungsbauland 15

4.3.3 Bauland für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen 16

4.4 Teilmarkt - Bebaute Grundstücke 17

4.4.1 Individueller Wohnungsbau 19

4.4.2 Geschossbau 21

4.5 Teilmarkt – Gewerbe, Handel und Dienstleistung 23

4.6 Teilmarkt – Wohnungs- und Teileigentum 24

4.6.1 Wohnungs- und Teileigentum - Erstverkäufe 25

4.6.2 Wohnungs- und Teileigentum - Weiterverkäufe 26

4.6.3 Umgewandelte Mietwohnungen - Erstverkäufe 27

4.6.4 Umgewandelte Mietwohnungen - Weiterverkäufe 28

5 Auswertungen 29

5.1 Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland 29

5.2 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau 30

5.3 Preisentwicklung für Wohnimmobilen 31

5.4 Ein- und Zweifamilienhäuser 32

5.4.1 Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung 32

5.4.2 Selektionsansatz 33

5.4.3 Baujahresgruppe bis 1945 34

5.4.4 Baujahresgruppe 1946 bis 1969 35

5.4.5 Baujahresgruppe 1970 bis 1984 36

5.4.6 Baujahresgruppe 1985 bis 1999 37

5.4.7 Baujahresgruppe 2000 bis Neubau 38

5.4.8 Baujahresgruppe Neubau 39

5.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 40

5.5.1 Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung 40

5.5.2 Selektionsansatz 41
5.5.3 Baujahresgruppe bis 1945 42
5.5.4 Baujahresgruppe 1946 bis 1969 43
5.5.5 Baujahresgruppe 1970 bis 1984 44
5.5.6 Baujahresgruppe 1985 bis 1999 45
5.5.7 Baujahresgruppe 2000 bis Neubau 46
5.5.8 Baujahresgruppe Neubau 47
5.6 Sachwertfaktoren 48
5.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 48
5.6.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 48
5.7 Wohnungseigentum 49
5.7.1 Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung 49
5.7.2 Selektionsansatz 50
5.7.3 Baujahresgruppe bis 1945 – ohne einfache Wohnlage 51
5.7.4 Baujahresgruppe bis 1945 – einfache Wohnlage 52
5.7.5 Baujahresgruppe 1946 bis 1969 53
5.7.6 Baujahresgruppe 1970 bis 1984 – ohne sehr gute Wohnlage 54
5.7.7 Baujahresgruppe 1970 bis 1984 – sehr gute Wohnlage 55
5.7.8 Baujahresgruppe 1985 bis 1999 56
5.7.9 Baujahresgruppe 2000 bis Neubau – ohne sehr gute Wohnlage 57
5.7.10 Baujahresgruppe 2000 bis Neubau – sehr gute Wohnlage 58
5.7.11 Baujahresgruppe Neubau – ohne sehr gute Wohnlage 59
5.7.12 Baujahresgruppe Neubau – sehr gute Wohnlage 60
5.8 Mehrfamilienhäuser 61
5.8.1 Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung 61
5.8.2 Selektionsansatz 62
5.8.3 Baujahresgruppe bis 1945 63
5.8.4 Baujahresgruppe ab 1946 64
5.9 Liegenschaftszinssätze 65
5.9.1 Wohnungseigentum 65
5.9.2 Mehrfamilienhäuser 66
6 Anlagen 67
6.1 Modell für die Ableitung des Sachwertfaktors 67
6.2 Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes 68
6.3 Modell zur Einstufung der Lagequalität 68
6.4 Anwendungsbeispiele 69
7 Allgemeine Erläuterungen 70
8 Der Gutachterausschuss 72
9 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2022 73

1 Der Grundstücksmarkt 2022 - Kurzbericht

Im Berichtszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt rd. 1.175 Kaufverträge registriert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von rd. 16%. Die Anzahl der Kaufverträge liegt gegenüber den letzten Jahren diesbezüglich unter dem langjährigen Durchschnitt.

Als Gesamtvolumen wurden rd. 257 Mio. € (Vorjahr: 336 Mio. €) umgesetzt und geht damit auf das Volumen aus dem Jahr 2019 zurück. Der Rückgang ist mit Ausnahme der unbebauten Grundstücke auf alle Teilmärkte zurückzuführen.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurde in der Anzahl der Kauffälle und beim Geldumsatz von den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau bzw. von den Baugrundstücken für Gewerbe, Handel und Dienstleistung dominiert. In der Anzahl der Kauffälle entfiel auf die Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ein Marktanteil von rd. 48% und auf die Baugrundstücke für Gewerbe, Handel und Dienstleistung ein Marktanteil von rd. 25%. Beim Geldumsatz liegen die Baugrundstücke für Gewerbe, Handel und Dienstleistung bei einem Marktanteil von rd. 64% und die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bei einem Marktanteil von rd. 17%. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine weitere Preissteigerung der Bodenpreise festzustellen. Der Bodenpreisindex steigt gegenüber dem Vorjahr um rd. 4%. Insgesamt setzt sich somit die steigende Tendenz der Bodenpreise weiter fort und das Preisniveau liegt deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird durch den individuellen Wohnungsbau (Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und den Geschossbau (Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser) bestimmt. Der individuelle Wohnungsbau hat einen Marktanteil von rd. 68% der Kauffälle sowie rd. 50% am Geldumsatz. Der Geschossbau hat einen Marktanteil von rd. 24% der Kauffälle sowie rd. 36% am Geldumsatz. Der steigende Trend der Wohnflächenpreise aus dem Vorjahr setzt sich bei dem individuellen Wohnungsbau und im Geschossbau bei den Mehrfamilienhäusern weiter fort.

Bei dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Kauffälle um rd. 21% gesunken, der Geldumsatz ist nahezu gleichgeblieben. Die Wohnflächenpreise liegen insgesamt über dem langjährigen Durchschnitt. Der steigende Trend der Wohnflächenpreise aus den Vorjahren setzt sich in allen Baujahrsgruppen weiter fort.

2 Allgemeines

2.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

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

Der Gutachterausschuss ist unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Mitglieder dieses Kollegialgremiums sind behördliche und private Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung wie z.B. Architekten, 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 bei den Eigentümern oder den beteiligten Immobilienmaklern zusätzlich erfragt werden. Alle zur Kenntnis gelangten persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse werden streng vertraulich behandelt und nur in anonymisierter Form für Zwecke der Wertermittlung verwendet.

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

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

Die Ergebnisse der Bodenrichtwertermittlung sind in der Bodenrichtwertkarte dokumentiert und können von jedermann eingesehen und erworben werden; 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: Statistisches 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 steht kostenfrei unter www.gutachterausschuss.bremerhaven.de zur Verfügung.

2.2 Allgemeines zur Auswertung

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

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.

Grundlage der neueren Untersuchungen sind die Kaufpreise aus dem Kalenderjahr 2022.

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.

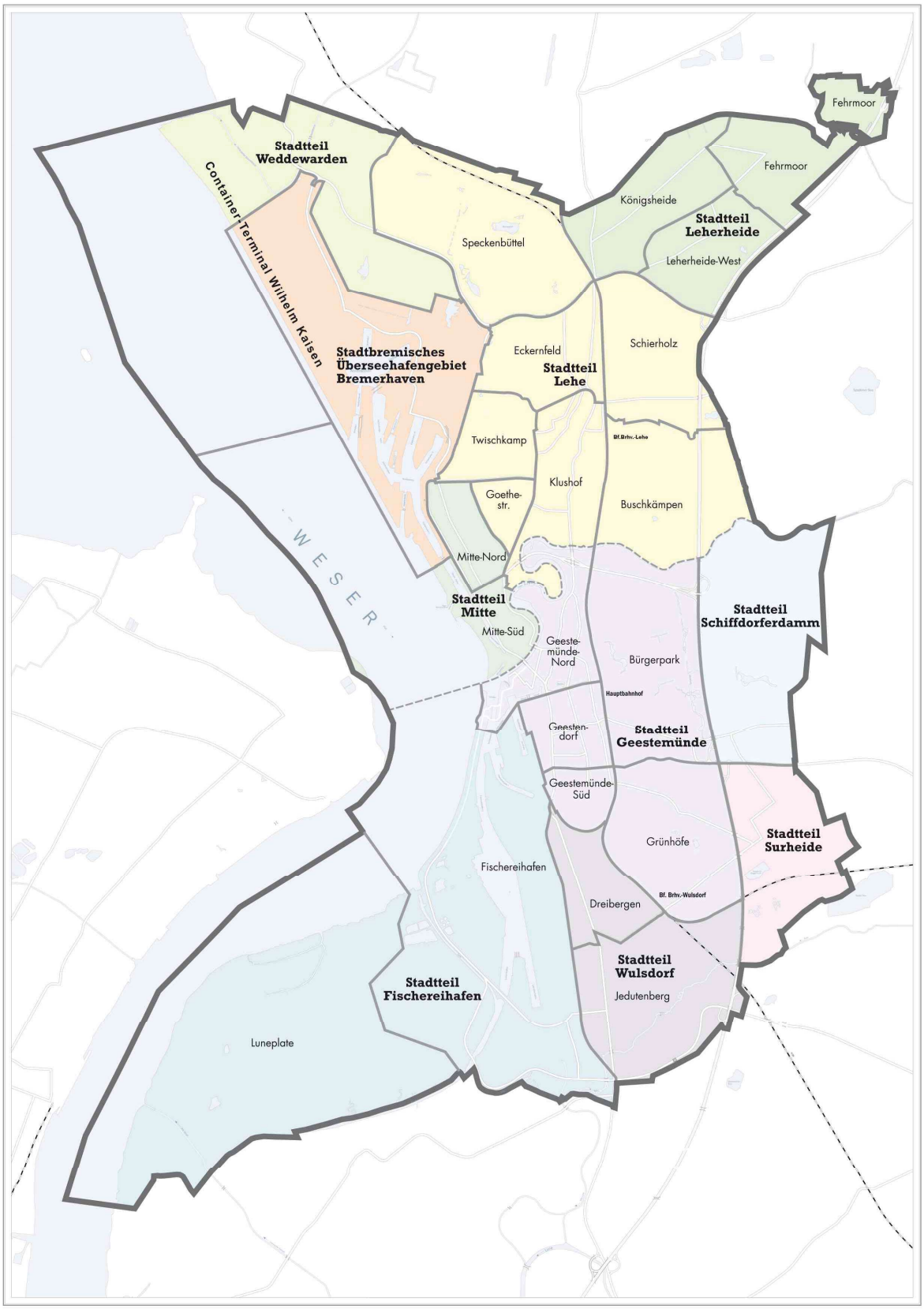
Die jeweils angegebene Anzahl der Kauffälle in den Auswertungen (ab Punkt 4) gibt nur die Anzahl der für die entsprechende Auswertung berücksichtigten Kauffälle wieder.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum Jahr 2020 (und den Vorjahren) eine Anpassung des Auswertungsmodells bei der Erfassung der Kaufpreise vorgenommen wurde. Bei den Teilmärkten wird darauf eingegangen, wie sich dies im Einzelnen auswirkt.

3 Statistische Daten

3.1 Das Stadtgebiet Bremerhaven



© Geobasis - DE / Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven

3.2 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. 118.000 Einwohner (Quelle: Bürger- u. Ordnungsamt der Stadt Bremerhaven – Abt. Statistik und Wahlen). 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 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. 232.000 Passagiere (2022)), dem Containerterminal mit einem jährlichen Umschlag von ca. 4,6 Mill. Standardcontainern (2022), Ro-Ro-Umschlagsanlagen vor allem für den Automobil Im- und Export (ca. 1,6 Mill. Autos (2022)) 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 Schifffahrtsmuseum, die Hochschule Bremerhaven (ca. 3.000 Studierende), das Fraunhofer-Institut, das Biotechnologie-Zentrum, das Bremerhavener Institut für Lebensmitteltechnologie und Bioverfahrenstechnik, das Thünen-Institut für Seefischerei und für Fischereiökologie;
- Städte- und Kurzeittourismus (ca. 410.000 Gäste-übernachtungen (2022))

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.

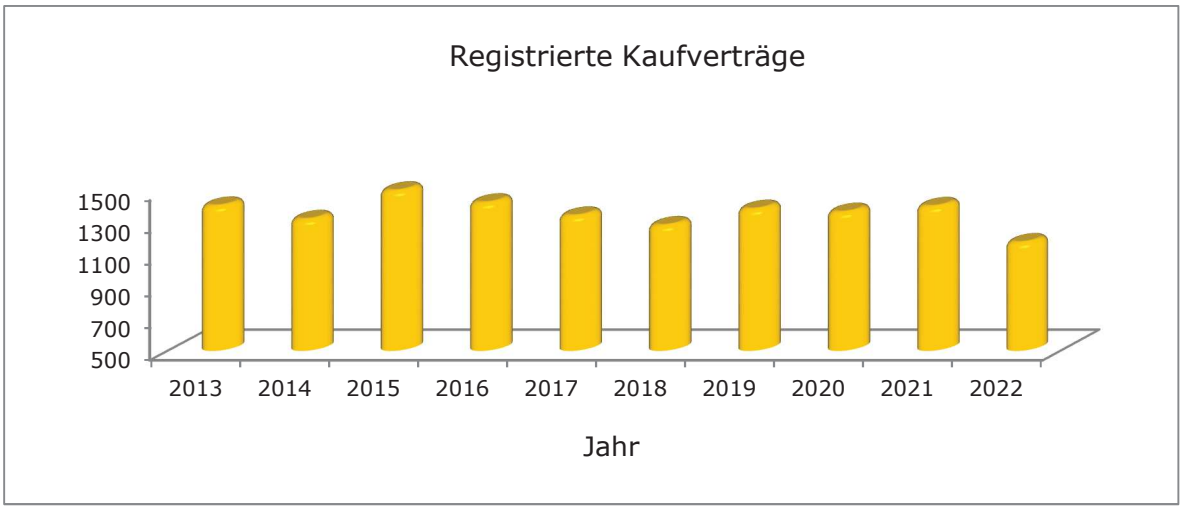
4 Teilmärkte in Zahlen, Geld- und Flächenumsätzen

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.

4.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Veränderung zum Vorjahr [%]
2013	1.404	+/- 0
2014	1.320	-6,0
2015	1.499	13,6
2016	1.424	-5,0
2017	1.342	-5,8
2018	1.282	-4,5
2019	1.384	7,9
2020	1.365	-1,4
2021	1.401	2,6
2022	**1.175**	**-16,1**

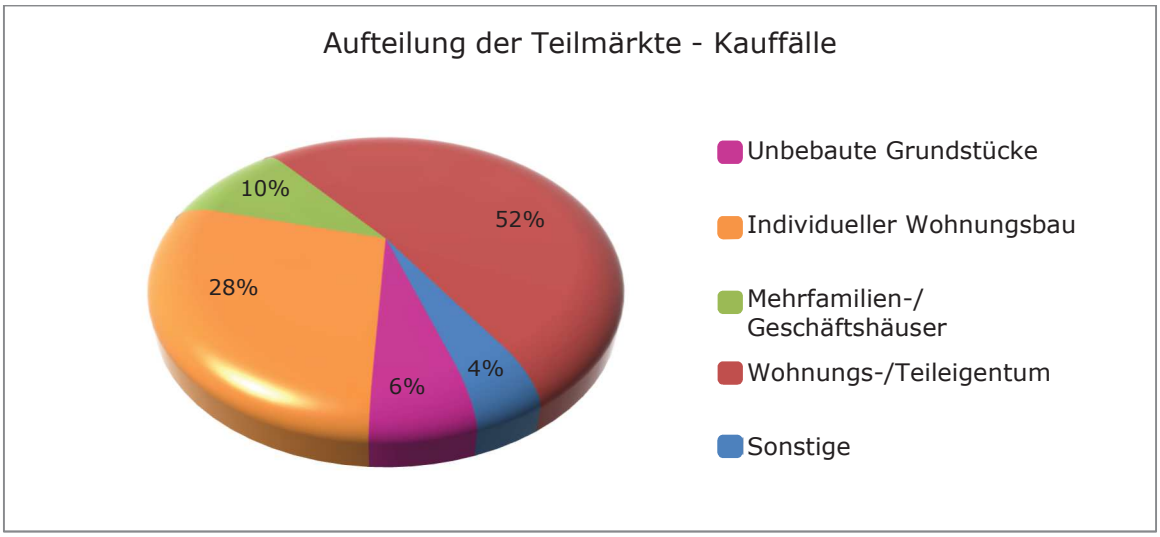
Berücksichtigt wurden alle registrierten Kaufverträge inkl. der Zwangsversteigerungen. Einzelne Kaufverträge können dabei mehrere Kauffälle beinhalten.

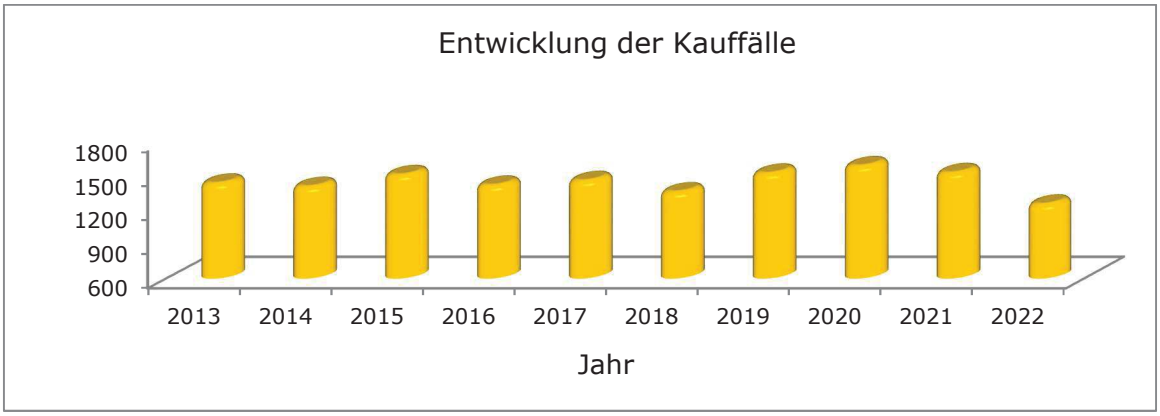


4.2 Aufteilung in Teilmärkte

4.2.1 Kauffälle

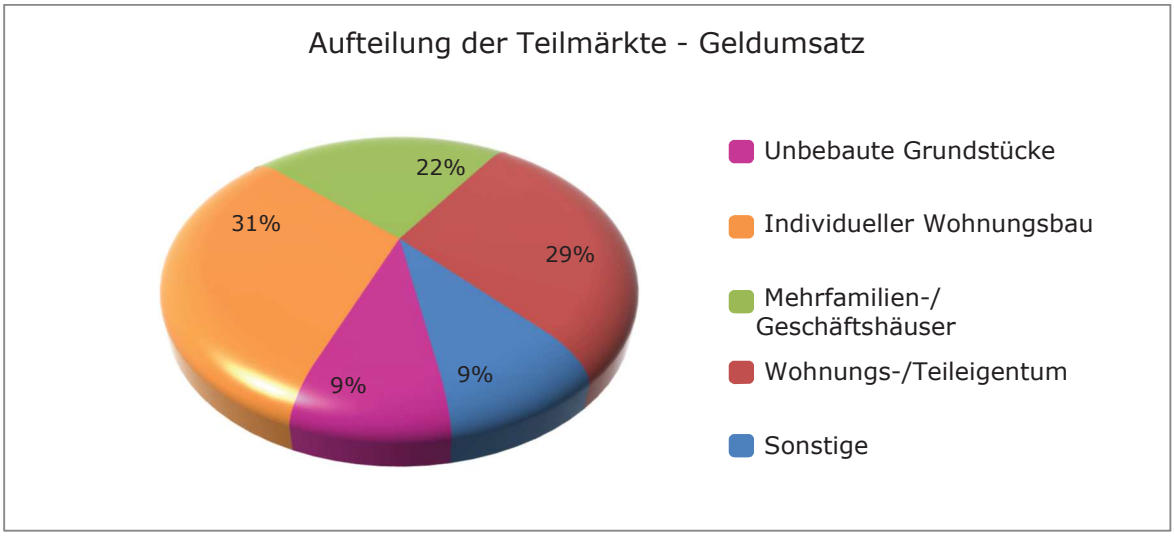
Teilmarkt	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaute Grundstücke	**2022**	**74**	**21**
	2021	61	- 10
Individueller Wohnungsbau	**2022**	**355**	**- 20**
	2021	444	11
Mehrfamilien- / Geschäftshäuser	**2022**	**125**	**- 11**
	2021	141	- 9
Wohnungseigentum / Teileigentum	**2022**	**647**	**- 21**
	2021	814	- 10
Sonstige (bebaut/unbebaut)	**2022**	**51**	**- 24**
	2021	67	6
Gesamt	**2022**	**1.252**	**- 18**
	2021	1.527	- 4

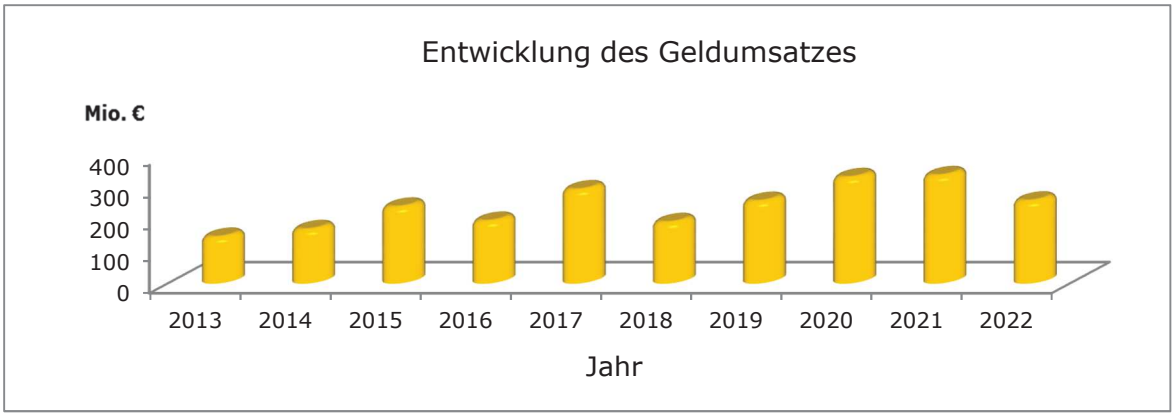




4.2.2 Geldumsatz

Teilmarkt	Jahr	Geldumsatz Mio. [€]	Geldumsatz Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaute Grundstücke	**2022**	**22,7**	**43**
	2021	15,9	- 15
Individueller Wohnungsbau	**2022**	**79,4**	**- 17**
	2021	95,6	32
Mehrfamilien- / Geschäftshäuser	**2022**	**57,5**	**- 30**
	2021	81,7	- 30
Wohnungseigentum / Teileigentum	**2022**	**73,7**	**- 1**
	2021	74,6	- 3
Sonstige (bebaut/unbebaut)	**2022**	**23,3**	**- 66**
	2021	68,2	53
Gesamt	**2022**	**256,6**	**- 24**
	2021	336,0	2





4.3 Teilmarkt - Unbebaute Grundstücke

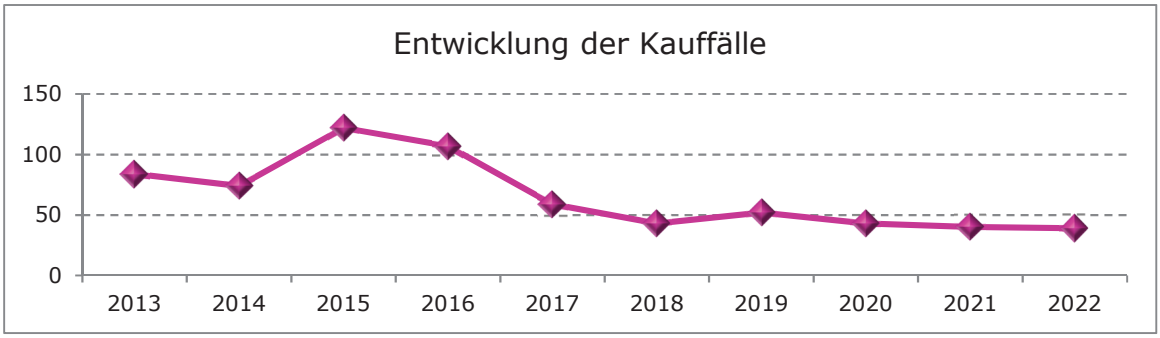
Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
individuellen Wohnungsbau	**2022**	**39**	**- 3**
	2021	40	- 7
Geschosswohnungsbau	**2022**	**15**	**15**
	2021	13	4
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2022**	**20**	**150**
	2021	8	- 50
Sonstige	**2022**	**7**	**- 68**
	2021	22	- 4

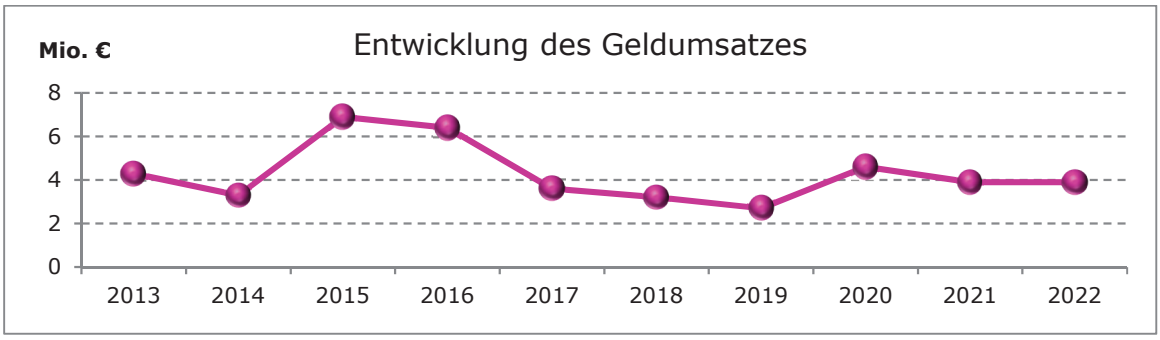
Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Geldumsatz Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr [%]
individuellen Wohnungsbau	**2022**	**3,9**	**0**
	2021	3,9	- 15
Geschosswohnungsbau	**2022**	**4,2**	**- 55**
	2021	9,3	675
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2022**	**14,6**	**441**
	2021	2,7	- 79
Sonstige	**2022**	**0,2**	**- 33**
	2021	0,3	- 62

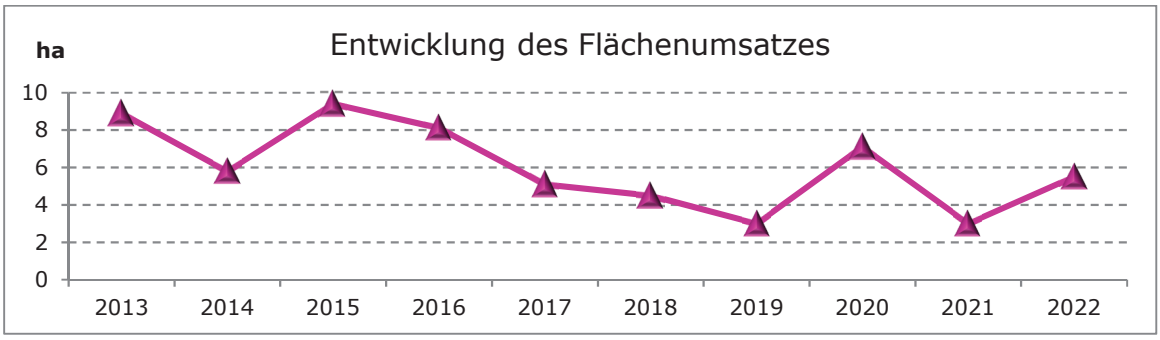
Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr [%]
individuellen Wohnungsbau	**2022**	**5,5**	**83**
	2021	3,0	- 58
Geschosswohnungsbau	**2022**	**1,5**	**- 58**
	2021	3,6	24
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2022**	**17,0**	**115**
	2021	7,9	- 81
Sonstige	**2022**	**11,9**	**102**
	2021	5,9	- 50

4.3.1 Individuelles Wohnbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	84	4,3	8,9
2014	74	3,3	5,8
2015	122	6,9	9,4
2016	107	6,4	8,1
2017	59	3,6	5,1
2018	43	3,2	4,5
2019	52	2,7	3,0
2020	43	4,6	7,1
2021	40	3,9	3,0
2022	**39**	**3,9**	**5,5**

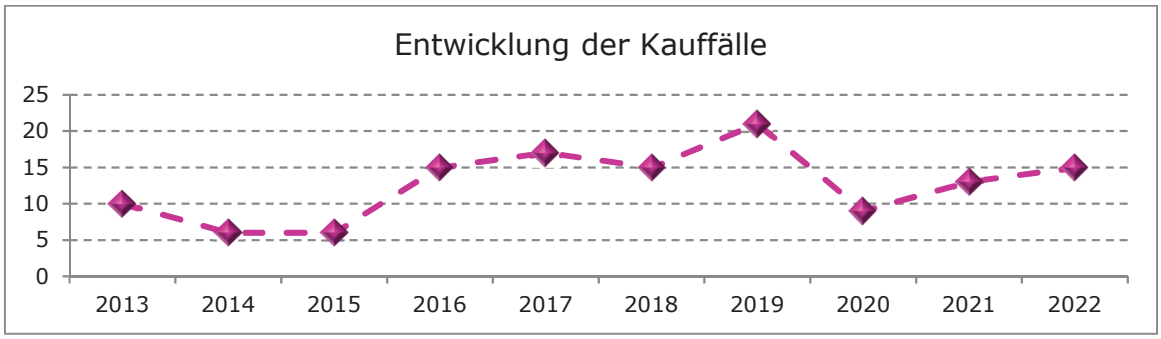


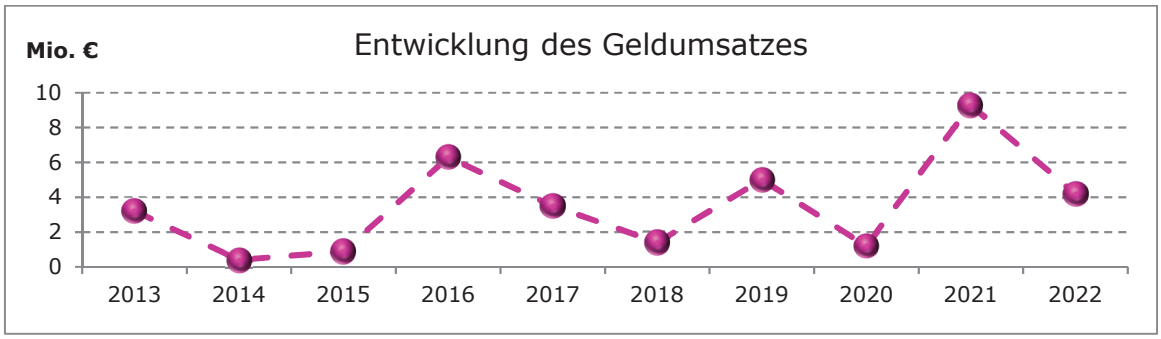


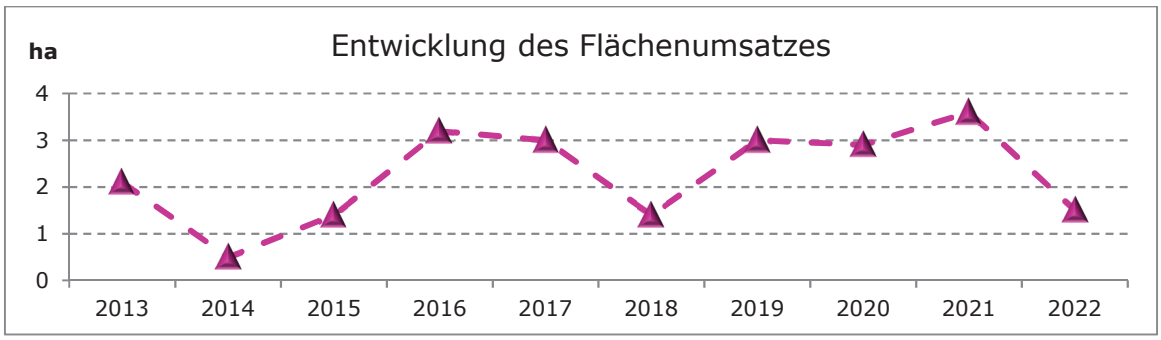


4.3.2 Geschosswohnungsbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	10	3,2	2,1
2014	6	0,4	0,5
2015	6	0,9	1,4
2016	15	6,3	3,2
2017	17	3,5	3,0
2018	15	1,4	1,4
2019	21	5,0	3,0
2020	9	1,2	2,9
2021	13	9,3	3,6
2022	**15**	**4,2**	**1,5**

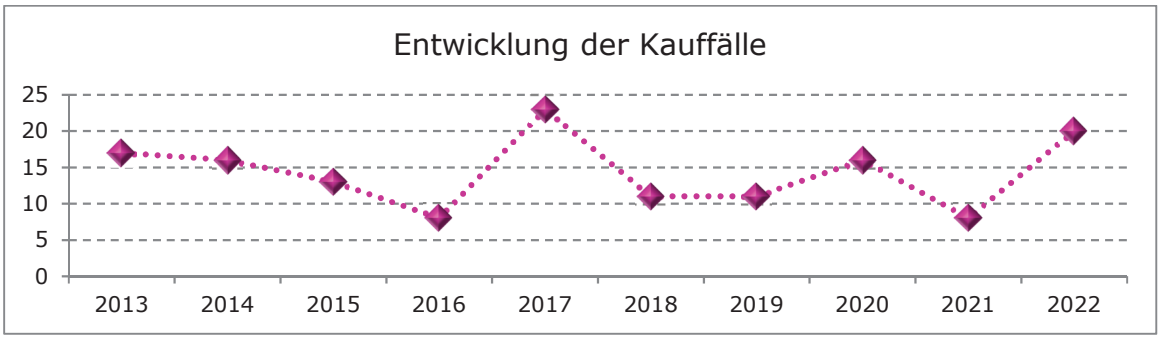


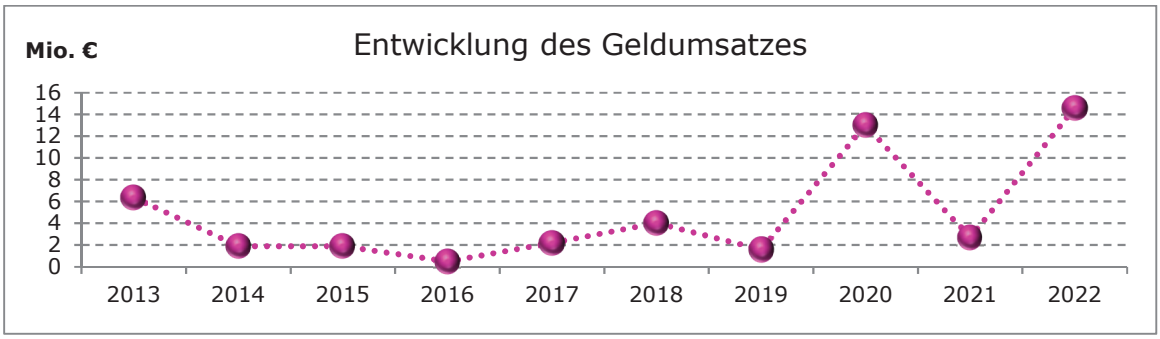


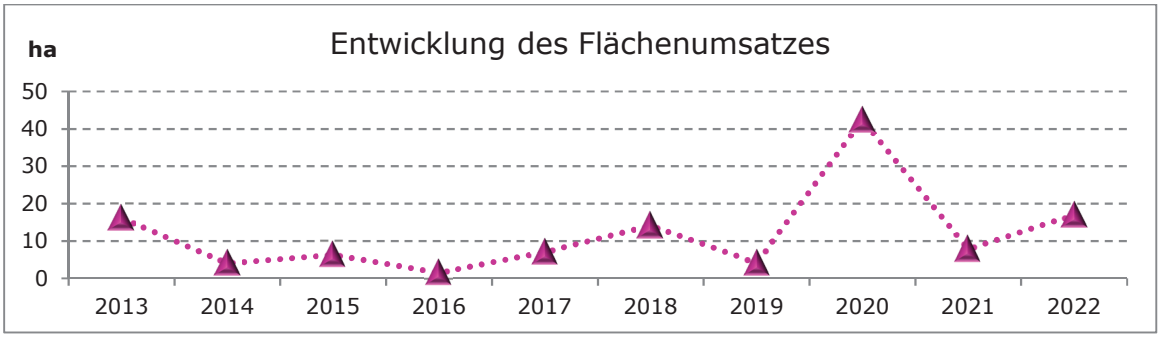


4.3.3 Bauland für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	17	6,4	16,2
2014	16	1,9	4,0
2015	13	1,9	6,3
2016	8	0,5	1,5
2017	23	2,2	7,1
2018	11	4,0	14,1
2019	11	1,6	4,2
2020	16	13,0	42,4
2021	8	2,7	7,9
2022	**20**	**14,6**	**17,0**







4.4 Teilmarkt - Bebaute Grundstücke

Art der Nutzung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**2022**	**230**	**- 19**
	2021	285	5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**2022**	**125**	**- 21**
	2021	159	24
Mehrfamilienhäuser	**2022**	**122**	**- 10**
	2021	135	- 6
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	**2022**	**3**	**- 50**
	2021	6	-45
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2022**	**26**	**-13**
	2021	30	7
Sonstige	**2022**	**18**	**20**
	2021	15	25

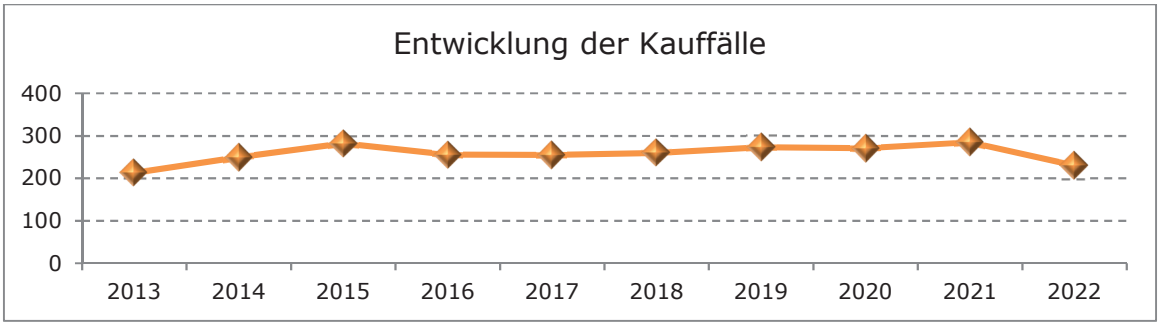
Art der Nutzung	Jahr	Geldumsatz	
		Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**2022**	**55,6**	**- 17**
	2021	67,2	25
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**2022**	**23,8**	**- 16**
	2021	28,4	50
Mehrfamilienhäuser	**2022**	**53,0**	**-3**
	2021	54,9	-12
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	**2022**	**4,5**	**- 83**
	2021	26,8	- 51
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2022**	**19,6**	**- 71**
	2021	67,1	55
Sonstige	**2022**	**3,5**	**338**
	2021	0,8	100

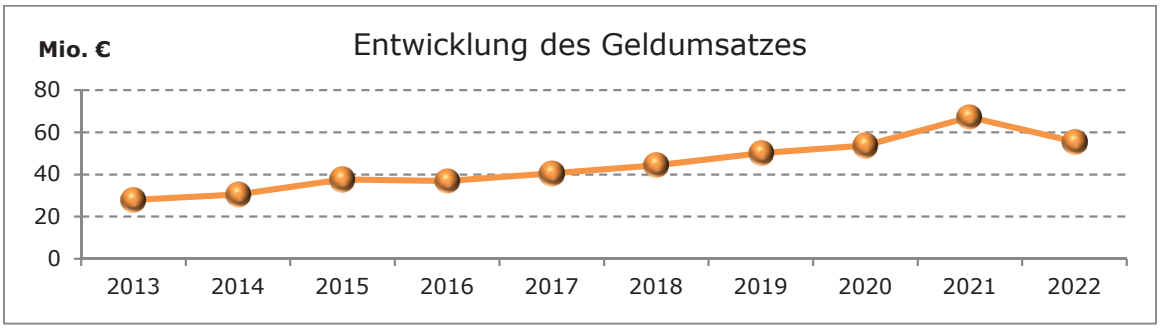
Art der Nutzung	Jahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**2022**	**17,1**	**- 22**
	2021	21,9	6
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**2022**	**4,1**	**- 29**
	2021	5,8	32
Mehrfamilienhäuser	**2022**	**6,5**	**- 11**
	2021	7,3	- 9
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	**2022**	**0,3**	**- 89**
	2021	2,7	80
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	**2022**	**9,2**	**- 66**
	2021	26,8	113
Sonstige	**2022**	**1,7**	**- 48**
	2021	3,3	200

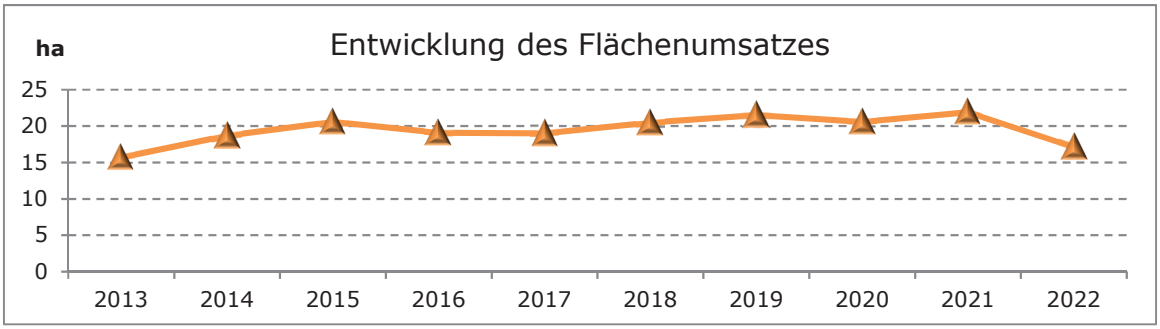
4.4.1 Individueller Wohnungsbau

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	213	27,9	15,7
2014	250	30,5	18,7
2015	282	37,6	20,6
2016	256	36,9	19,1
2017	255	40,6	19,0
2018	260	44,4	20,5
2019	273	50,1	21,5
2020	271	53,7	20,6
2021	285	67,2	21,9
2022	**230**	**55,6**	**17,1**

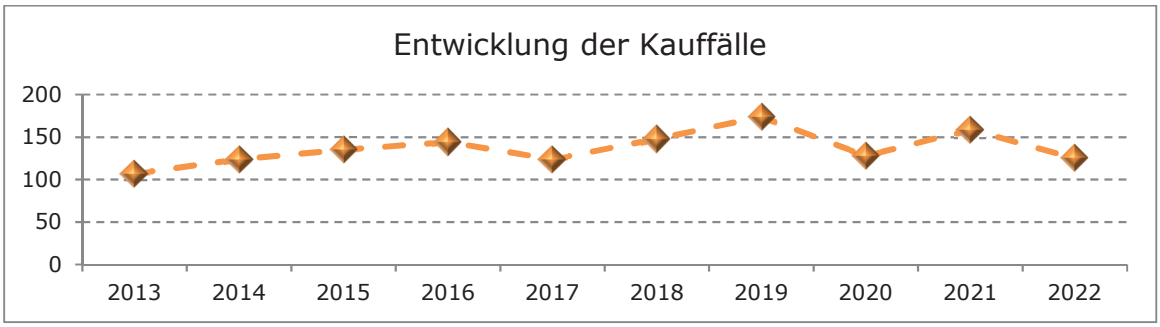


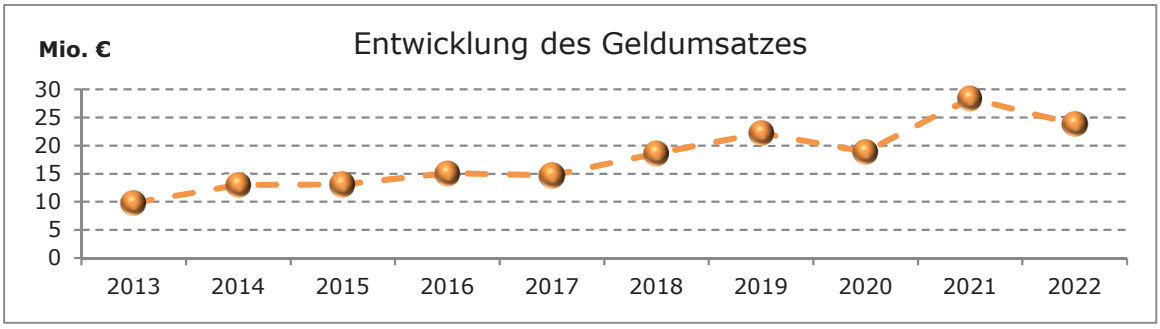


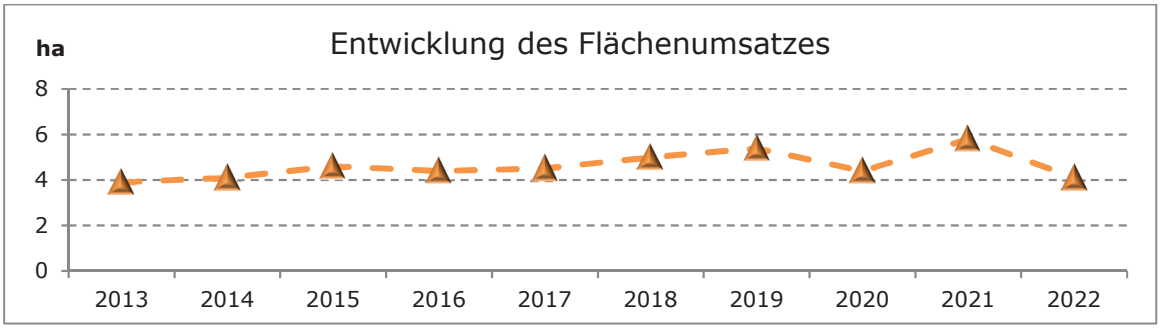


Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	107	9,8	3,9
2014	124	13,0	4,1
2015	135	13,1	4,6
2016	144	15,1	4,4
2017	124	14,7	4,5
2018	148	18,6	5,0
2019	174	22,2	5,4
2020	128	18,9	4,4
2021	159	28,4	5,8
2022	**125**	**23,8**	**4,1**



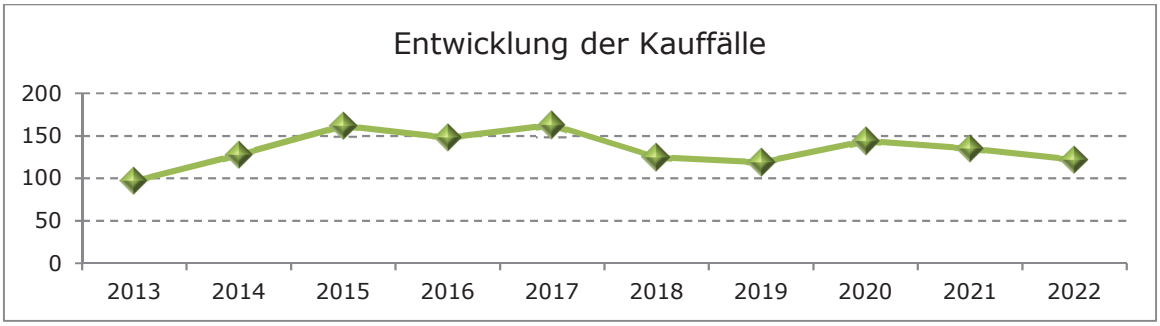


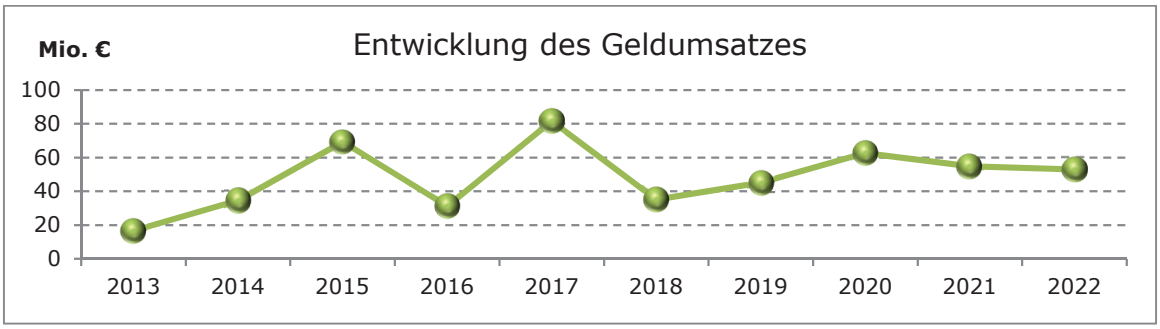


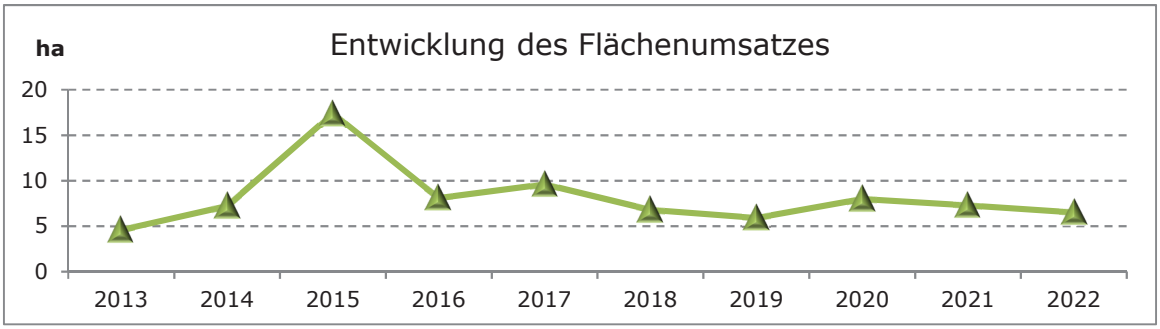
4.4.2 Geschossbau

Mehrfamilienwohnhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	97	16,7	4,6
2014	128	34,5	7,2
2015	162	69,2	17,4
2016	143	31,2	8,1
2017	163	81,6	9,6
2018	125	35,1	6,8
2019	119	45,1	5,9
2020	144	62,6	8,0
2021	135	54,9	7,3
2022	**122**	**53,0**	**6,5**

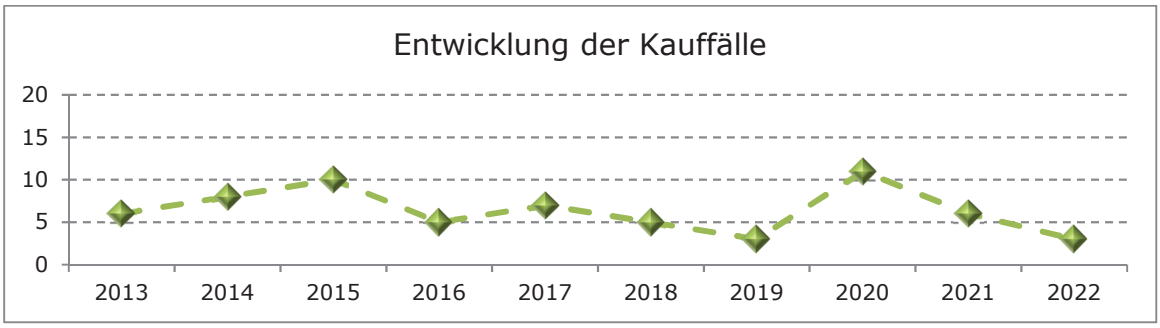


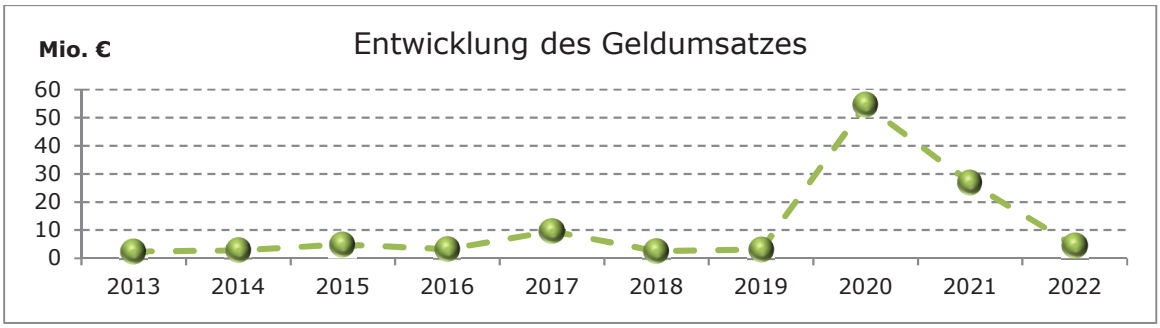


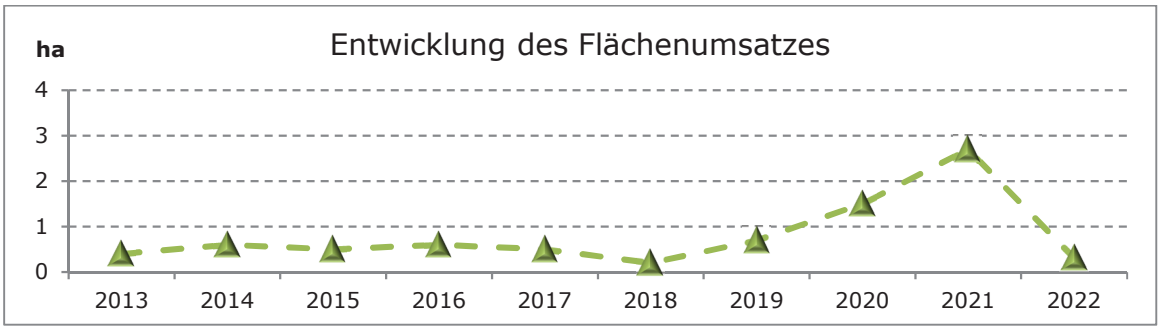


Geschäfts-, Büro und Verwaltungshäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	6	2,4	0,4
2014	8	2,8	0,6
2015	10	4,9	0,5
2016	5	3,2	0,6
2017	7	9,6	0,5
2018	5	2,5	0,2
2019	3	3,1	0,7
2020	11	54,5	1,5
2021	6	26,8	2,7
2022	**3**	**4,5**	**0,3**

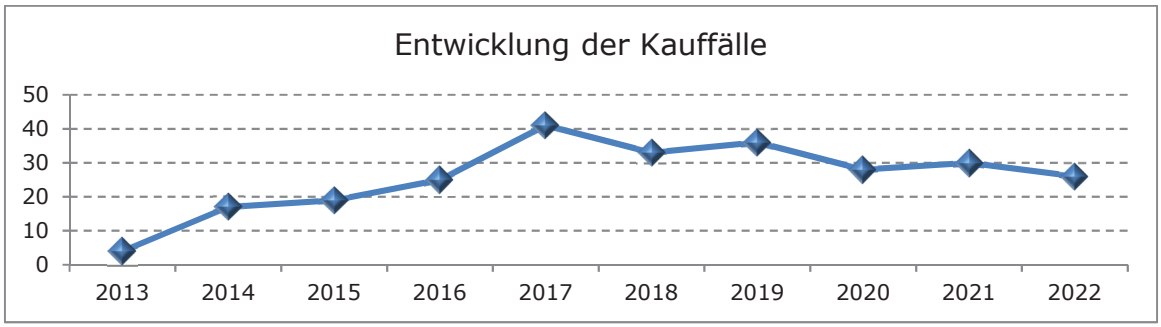


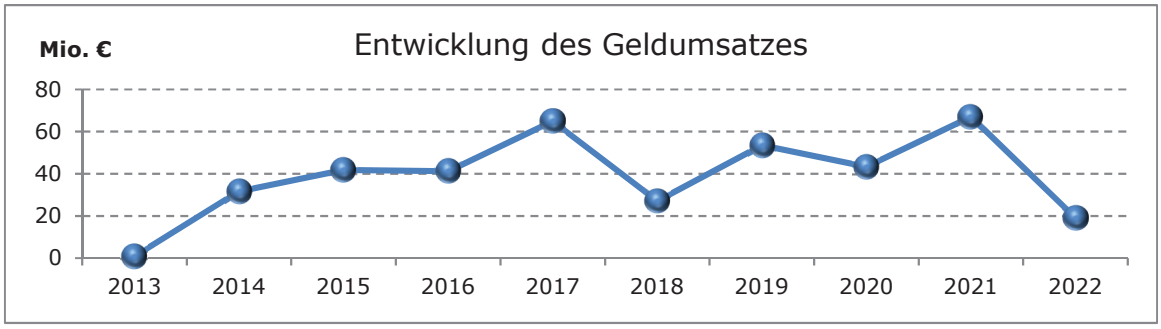


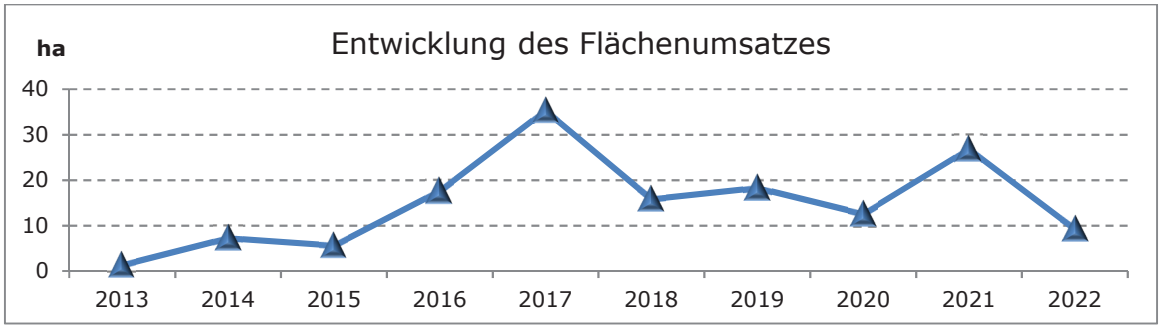


4.5 Teilmarkt – Gewerbe, Handel und Dienstleistung

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	4	1,0	1,3
2014	17	31,7	7,2
2015	19	41,9	5,6
2016	25	41,3	17,6
2017	41	65,0	35,3
2018	33	27,2	15,8
2019	36	53,5	18,3
2020	28	43,4	12,6
2021	30	67,1	26,8
2022	**26**	**19,1**	**9,2**







4.6 Teilmarkt – Wohnungs- und Teileigentum

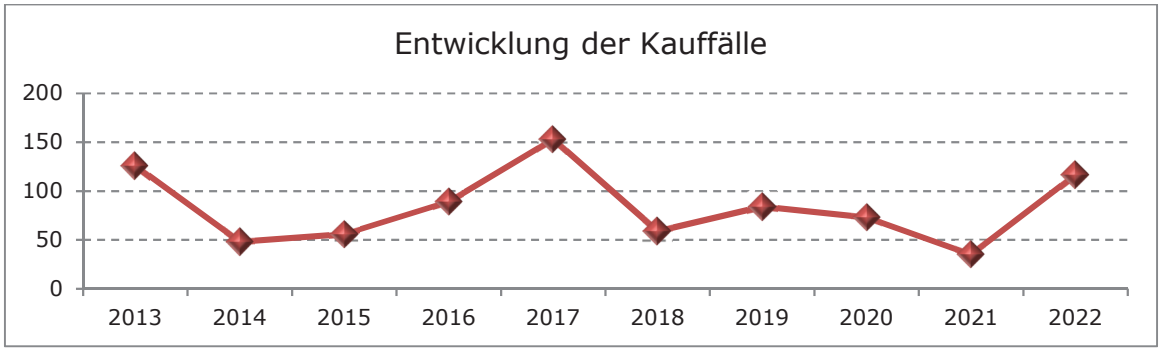
Gruppe	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	**2022** 2021	**117** 35	**234** - 52
Weiterverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	**2022** 2021	**195** 316	**- 38** - 11
Erstverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2022** 2021	**57** 13	**338** - 32
Weiterverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2022** 2021	**278** 450	**- 38** - 1

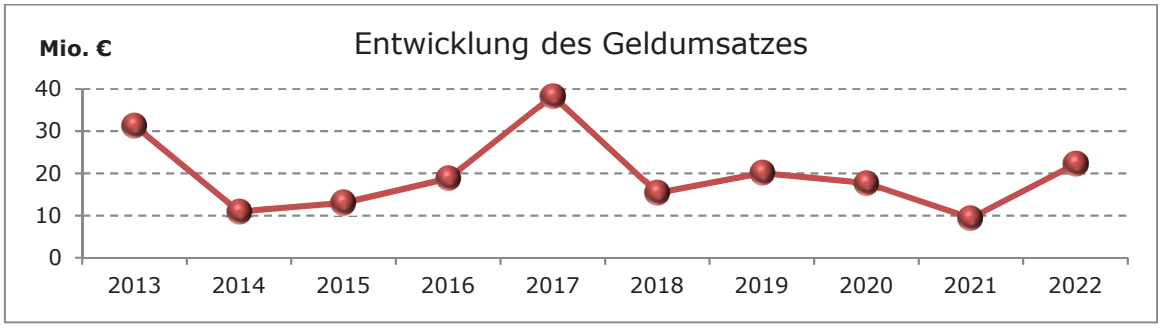
Gruppe	Jahr	Geldumsatz	
		Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	**2022** 2021	**22,2** 9,4	**136** - 47
Weiterverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	**2022** 2021	**25,9** 39,0	**- 34** 22
Erstverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2022** 2021	**5,7** 1,1	**418** - 15
Weiterverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2022** 2021	**19,9** 25,1	**- 21** - 3

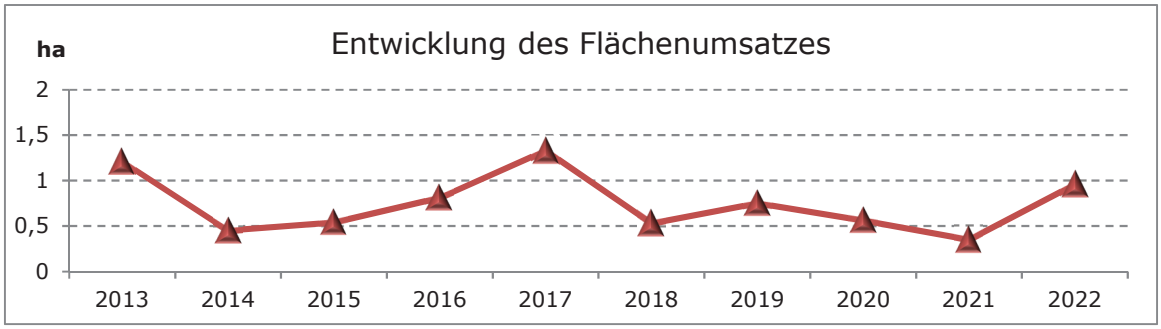
Gruppe	Jahr	Flächenumsatz	
		[ha]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	**2022** 2021	**0,96** 0,35	**174** - 38
Weiterverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	**2022** 2021	**1,32** 2,19	**- 40** - 3
Erstverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2022** 2021	**0,39** 0,09	**333** - 36
Weiterverkäufe - umgewandelter Mietwohnungen -	**2022** 2021	**1,97** 2,82	**- 30** - 18

4.6.1 Wohnungs- und Teileigentum - Erstverkäufe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	126	31,3	1,21
2014	48	11,0	0,45
2015	56	13,0	0,54
2016	89	18,8	0,81
2017	153	38,4	1,33
2018	59	15,4	0,53
2019	84	20,1	0,75
2020	73	17,7	0,56
2021	35	9,4	0,35
2022	**117**	**22,2**	**0,96**

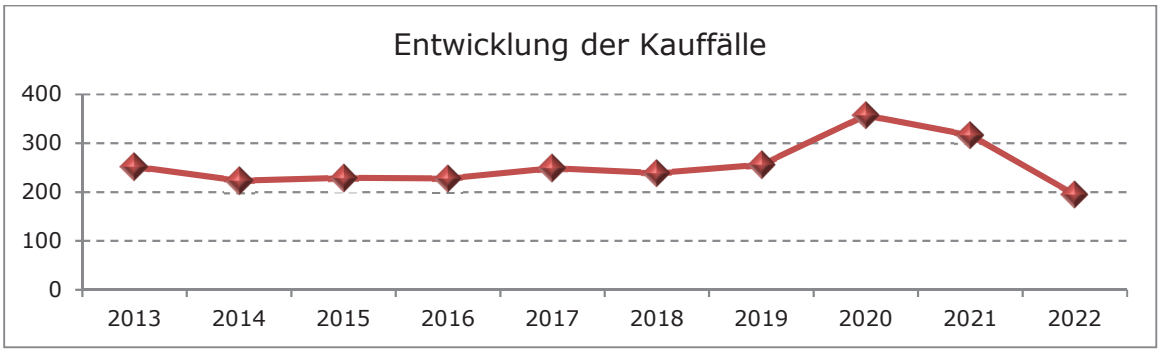


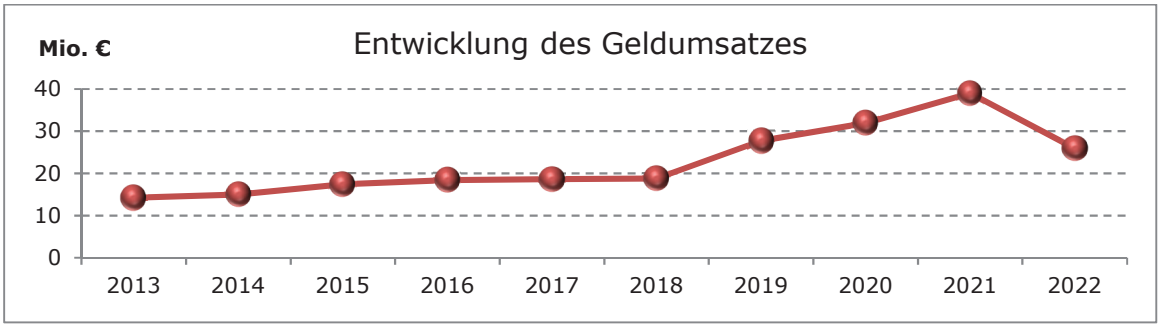


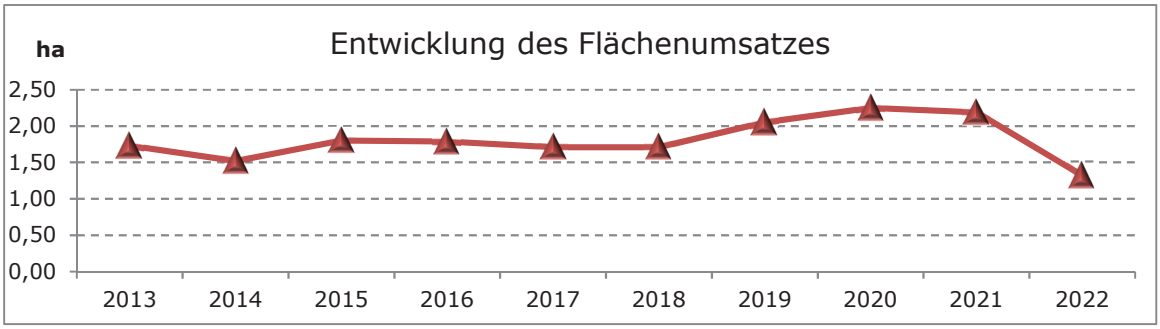


4.6.2 Wohnungs- und Teileigentum - Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	252	14,2	1,73
2014	223	15,0	1,52
2015	229	17,4	1,80
2016	228	18,4	1,79
2017	249	18,6	1,71
2018	239	18,8	1,71
2019	256	27,7	2,05
2020	357	31,9	2,25
2021	316	39,0	2,19
2022	**195**	**25,9**	**1,32**

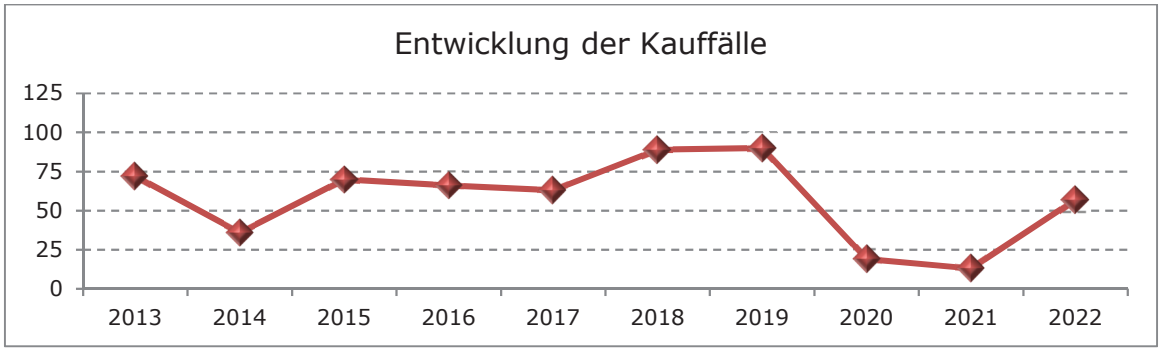


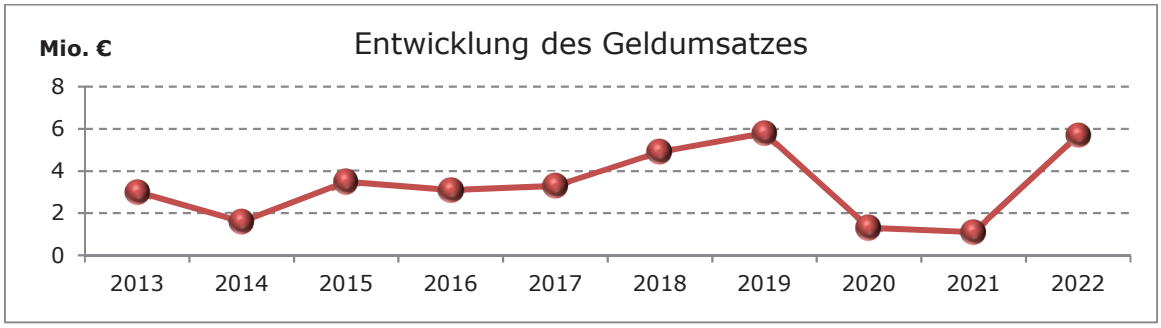


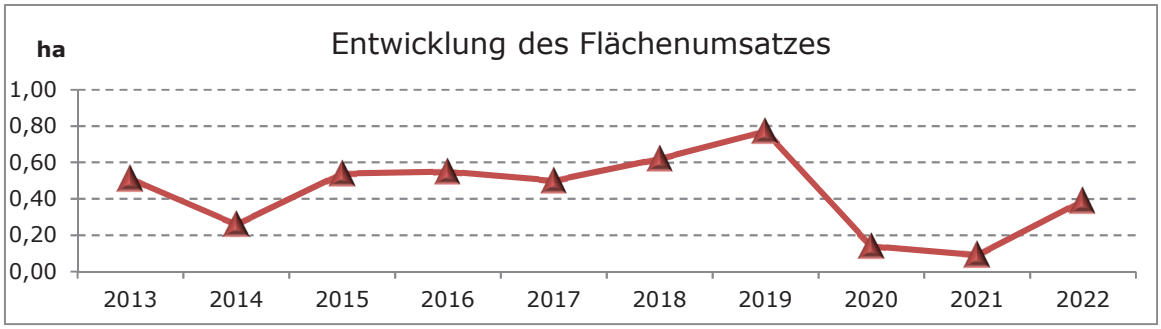


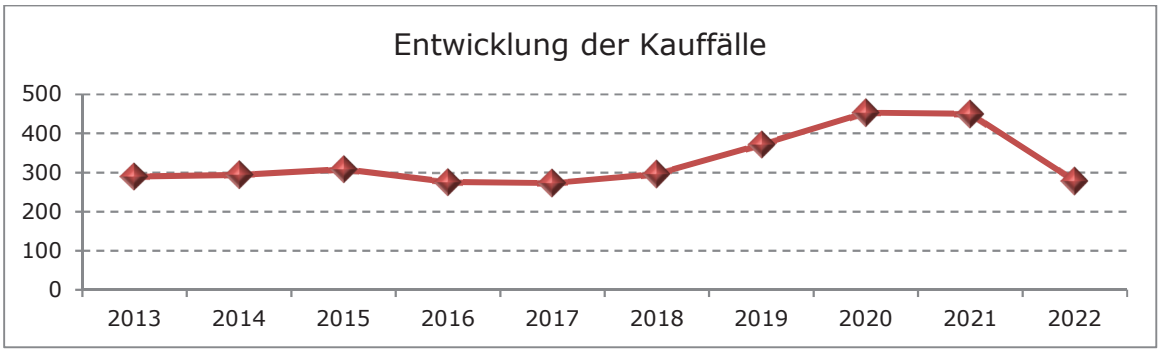
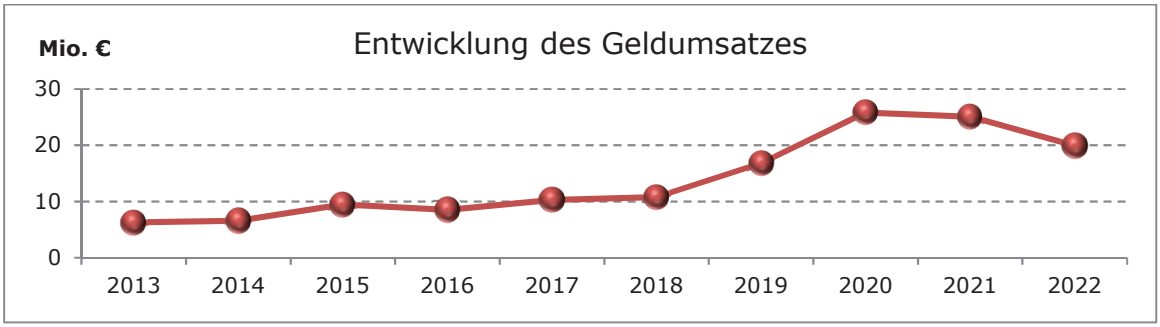
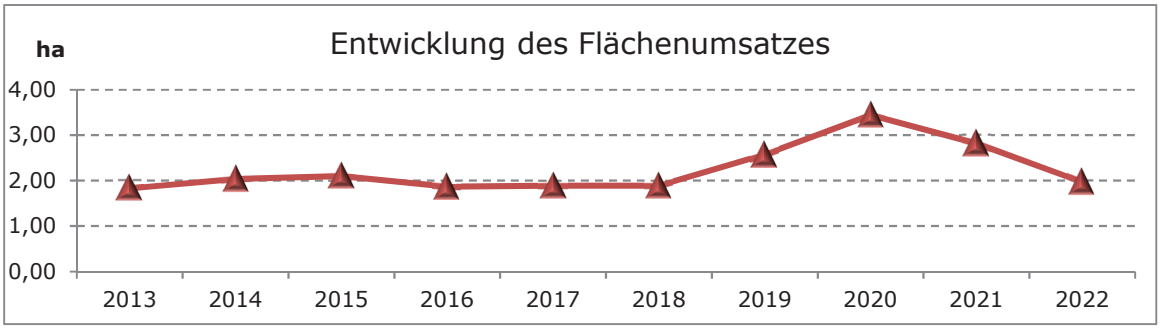
4.6.3 Umgewandelte Mietwohnungen - Erstverkäufe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	72	3,0	0,51
2014	36	1,6	0,26
2015	70	3,5	0,54
2016	66	3,1	0,55
2017	63	3,3	0,50
2018	89	4,9	0,62
2019	90	5,8	0,77
2020	19	1,3	0,14
2021	13	1,1	0,09
2022	**57**	**5,7**	**0,39**







4.6.4 Umgewandelte Mietwohnungen - Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
2013	290	6,3	1,83
2014	294	6,6	2,04
2015	309	9,5	2,10
2016	276	8,5	1,87
2017	273	10,3	1,89
2018	296	10,8	1,89
2019	372	16,8	2,57
2020	453	25,8	3,44
2021	450	25,1	2,82
2022	**278**	**19,9**	**1,97**