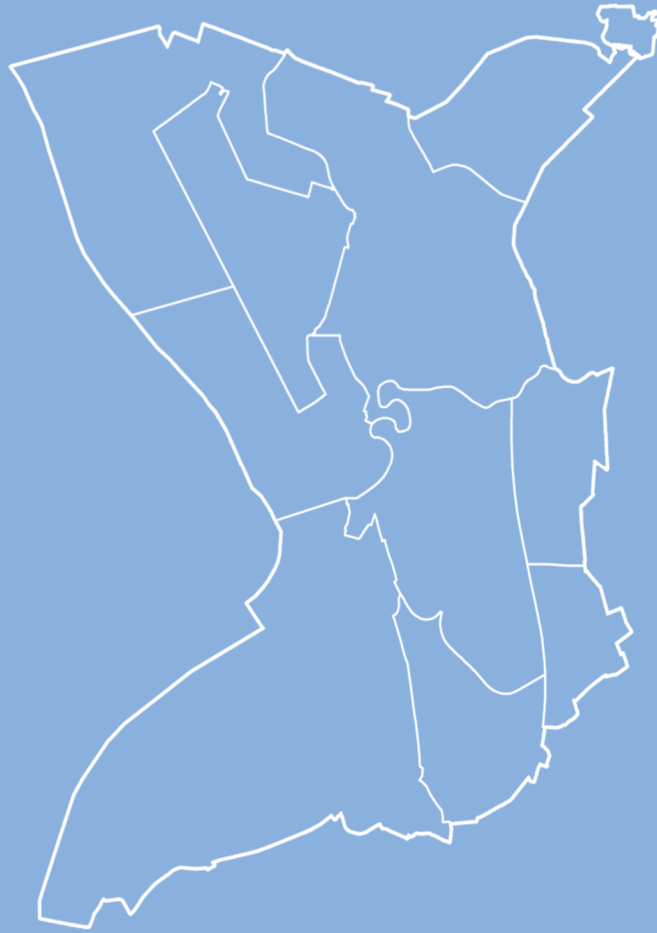




BREMERHAVEN
MEER ERLEBEN!

BREMERHAVEN

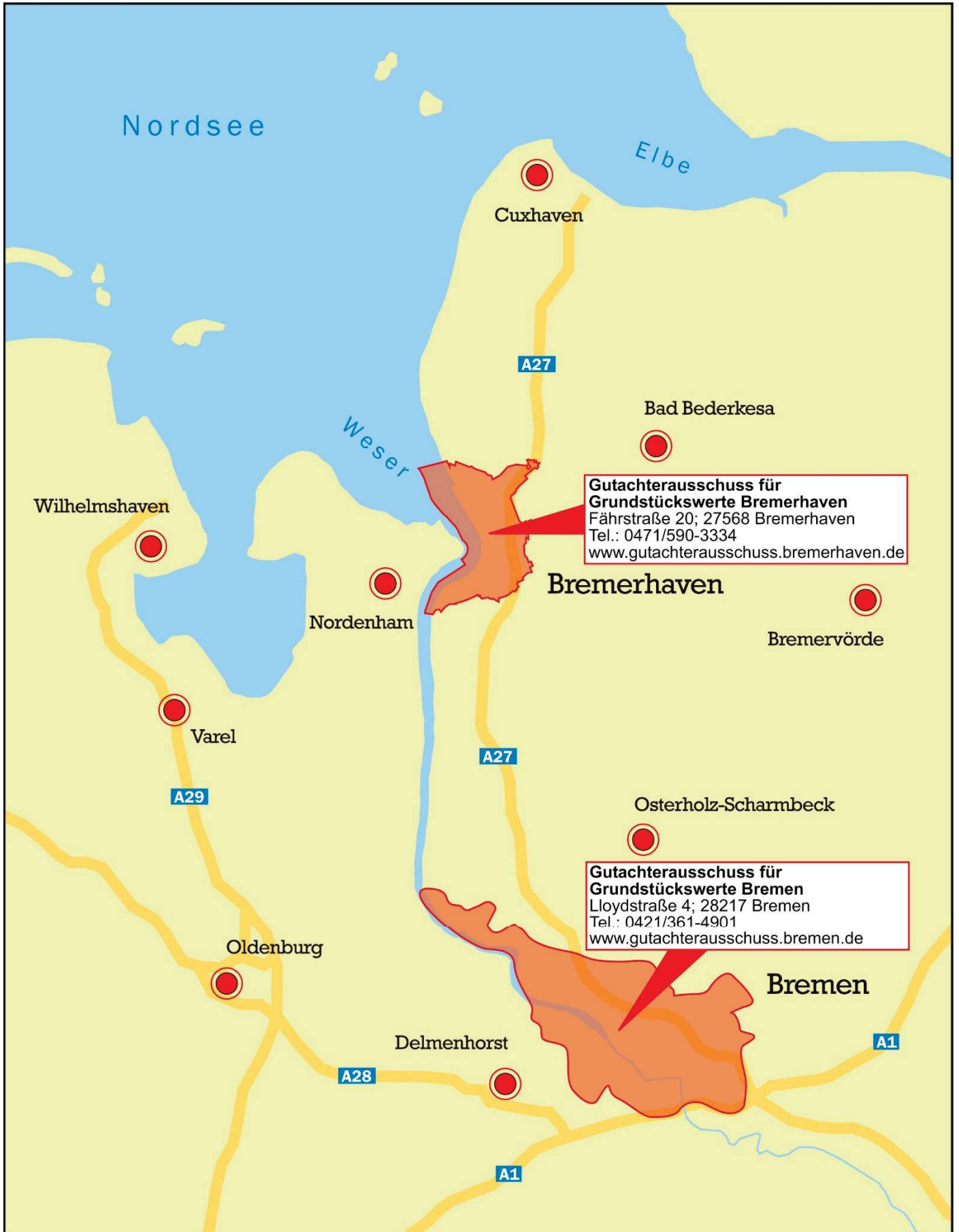


GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2024
GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE IN BREMERHAVEN



SEESTADT
BREMERHAVEN

Vermessungs- und Katasteramt



Nordsee

Elbe

Cuxhaven

Bad Bederkesa

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremerhaven
Fährstraße 20; 27568 Bremerhaven
Tel.: 0471/590-3334
www.gutachterausschuss.bremerhaven.de

Bremerhaven

Bremervörde

Wilhelmshaven

Nordenham

Varel

A29

A27

Osterholz-Scharmbeck

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen
Lloydstraße 4; 28217 Bremen
Tel.: 0421/361-4901
www.gutachterausschuss.bremen.de

Bremen

Oldenburg

Delmenhorst

A28

A1

A1

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Bremerhaven 2024

Berichtszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 2024 gibt eine Übersicht über das Grundstücksmarkteschehen für die Stadt Bremerhaven und soll dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Neben dem Marktbericht geben Bodenrichtwerte und Gutachten jedermann Informationen über Werte von bebauten und unbebauten Grundstücken.

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

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

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

Bremerhaven, 10.Juni 2024

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 15.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt 2023 - 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
5	Auswertungen	27
5.1	Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland.....	27
5.2	Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	28
5.3	Preisentwicklung für Wohnimmobilien	29
5.4	Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.4.1	Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung.....	30
5.4.2	Selektionsansatz.....	31
5.4.3	Baujahresgruppe bis 1945	32
5.4.4	Baujahresgruppe 1946 bis 1969	33
5.4.5	Baujahresgruppe 1970 bis 1984	34
5.4.6	Baujahresgruppe 1985 bis 1999	35
5.4.7	Baujahresgruppe 2000 bis Neubau.....	36
5.4.8	Baujahresgruppe Neubau.....	37
5.5	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	38
5.5.1	Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung.....	38
5.5.2	Selektionsansatz.....	39
5.5.3	Baujahresgruppe bis 1945	40

5.5.4	Baujahresgruppe 1946 bis 1969	41
5.5.5	Baujahresgruppe 1970 bis 1984	42
5.5.6	Baujahresgruppe 1985 bis 1999	43
5.5.7	Baujahresgruppe 2000 bis Neubau	44
5.5.8	Baujahresgruppe Neubau	45
5.6	Sachwertfaktoren	46
5.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	46
5.6.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	46
5.7	Wohnungseigentum	47
5.7.1	Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung.....	47
5.7.2	Selektionsansatz.....	48
5.7.3	Baujahresgruppe bis 1945 – ohne einfache Wohnlage	50
5.7.4	Baujahresgruppe bis 1945 – einfache Wohnlage	51
5.7.5	Baujahresgruppe 1946 bis 1969	52
5.7.6	Baujahresgruppe 1970 bis 1984 – ohne sehr gute Wohnlage.....	53
5.7.7	Baujahresgruppe 1970 bis 1984 – sehr gute Wohnlage.....	54
5.7.8	Baujahresgruppe 1985 bis 1999	55
5.7.9	Baujahresgruppe 2000 bis Neubau – ohne sehr gute Wohnlage	56
5.7.10	Baujahresgruppe 2000 bis Neubau – sehr gute Wohnlage	57
5.7.11	Baujahresgruppe Neubau – ohne sehr gute Wohnlage	58
5.7.12	Baujahresgruppe Neubau – sehr gute Wohnlage	59
5.8	Mehrfamilienhäuser.....	60
5.8.1	Erläuterungen zur Erfassung und Auswertung.....	60
5.8.2	Selektionsansatz.....	61
5.8.3	Baujahresgruppe bis 1945	62
5.8.4	Baujahresgruppe ab 1946.....	63
5.9	Liegenschaftszinssätze	64
5.9.1	Wohnungseigentum	64
5.9.2	Mehrfamilienhäuser.....	65
6	Anlagen	66
6.1	Modell für die Ableitung des Sachwertfaktors.....	66
6.2	Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	67
6.3	Modell zur Einstufung der Lagequalität	67
6.4	Anwendungsbeispiele	68
7	Allgemeine Erläuterungen	69
8	Der Gutachterausschuss	71
9	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024	72

1 Der Grundstücksmarkt 2023 - Kurzbericht

Im Berichtszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt rd. 910 Kaufverträge registriert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von rd. 22%. Die Anzahl der Kaufverträge liegt gegenüber den letzten Jahren diesbezüglich unter dem langjährigen Durchschnitt.

Als Gesamtvolumen wurden rd. 184 Mio. € (Vorjahr: 257 Mio. €) umgesetzt und geht damit auf das Volumen aus dem Jahr 2018 zurück. Der Rückgang ist 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. 39% 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. 48% und die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bei einem Marktanteil von rd. 22%. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Stagnation der Bodenpreise festzustellen. Der Bodenpreisindex fällt gegenüber dem Vorjahr um rd. 2%. Trotz der Stagnation liegen die Bodenpreise 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. 69% der Kauffälle sowie rd. 46% am Geldumsatz. Der Geschossbau hat einen Marktanteil von rd. 26% der Kauffälle sowie rd. 45% am Geldumsatz. Der steigende Trend der Wohnflächenpreise aus den Vorjahren setzt sich bei dem individuellen Wohnungsbau nicht weiter fort. Im Geschossbau bei den Mehrfamilienhäusern ist in den Baujahresgruppen ein Rückgang bzw. ein Anstieg ersichtlich.

Bei dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Kauffälle um rd. 29% und der Geldumsatz um rd. 35% gesunken. Die Wohnflächenpreise liegen insgesamt über dem langjährigen Durchschnitt. Der steigende Trend der Wohnflächenpreise aus den Vorjahren setzt sich in einzelnen Baujahresgruppen weiter fort bzw. stagniert auf dem Vorjahresniveau. Vereinzelt ist ein Rückgang ersichtlich.

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 Grundstücksmarktberichtes steht kostenfrei unter www.gutachterausschuss.bremerhaven.de zur Verfügung.

2.2 Allgemeines zur Auswertung

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

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 2023.

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.

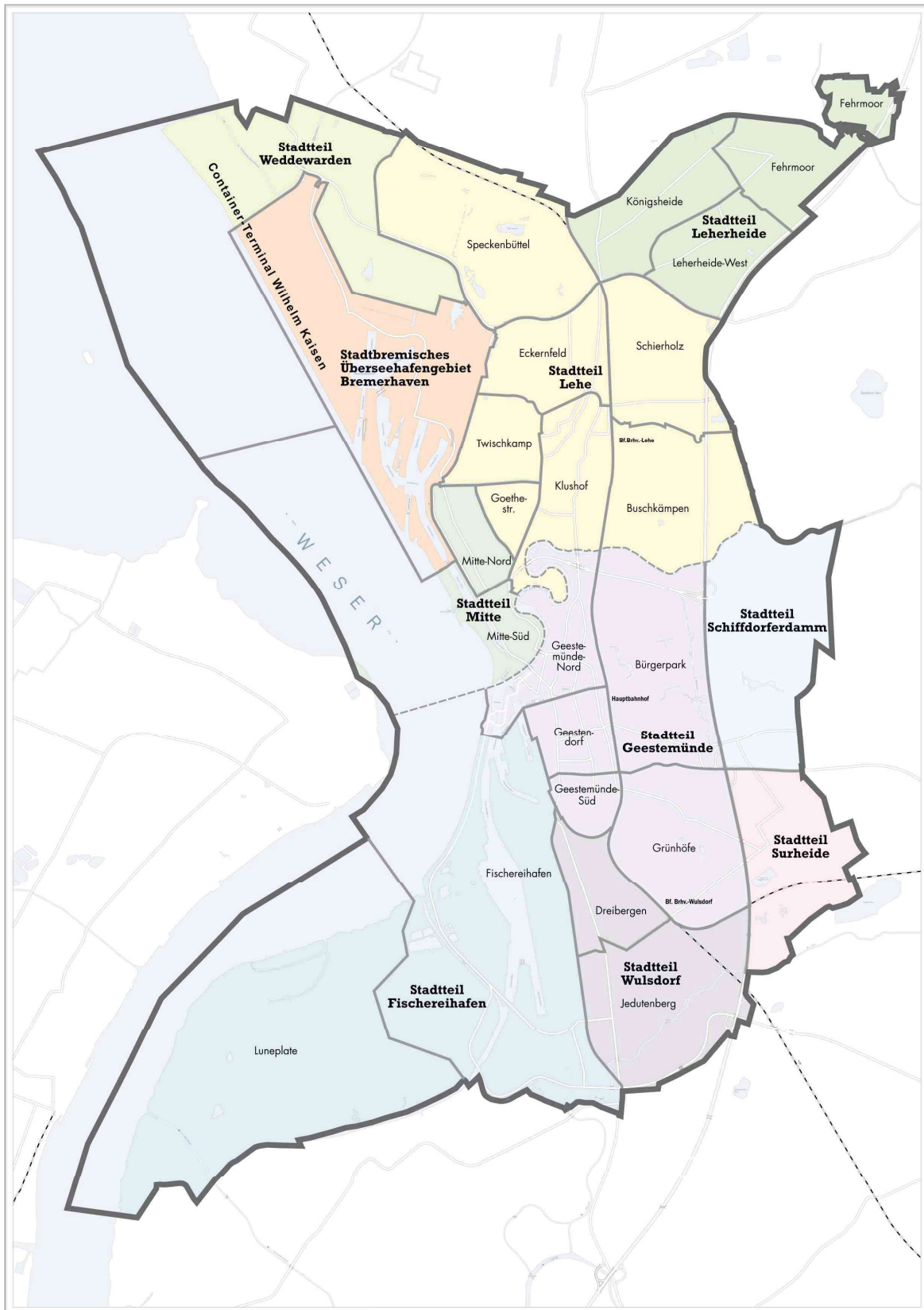
Die jeweils angegebene Anzahl der Kauffälle in den Auswertungen (ab Punkt 4) gibt nur die Anzahl der für die entsprechende Auswertung berücksichtigten Kauffälle wieder.

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. 119.000 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. 320.000 Passagiere (2023)), dem Containerterminal mit einem jährlichen Umschlag von ca. 4,2 Mill. Standardcontainern (2023), Ro-Ro-Umschlagsanlagen vor allem für den Automobil Im- und Export (ca. 1,5 Mill. Autos (2023)) 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. 450.000 Gäste-übernachtungen (2023))

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.

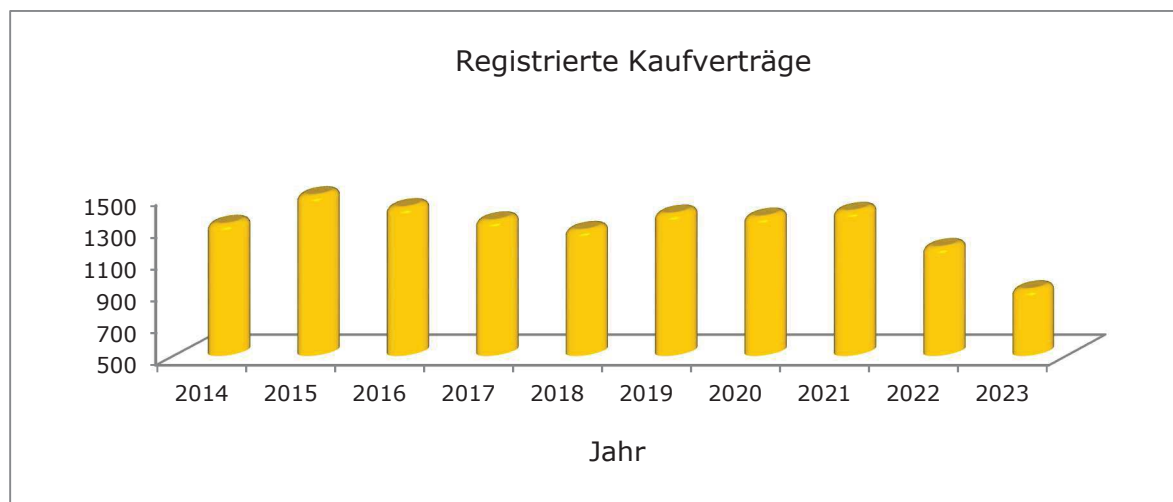
4 Teilmärkte in Zahlen, Geld- und Flächenumsätzen

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 [%]
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
2023	911	-22,5

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

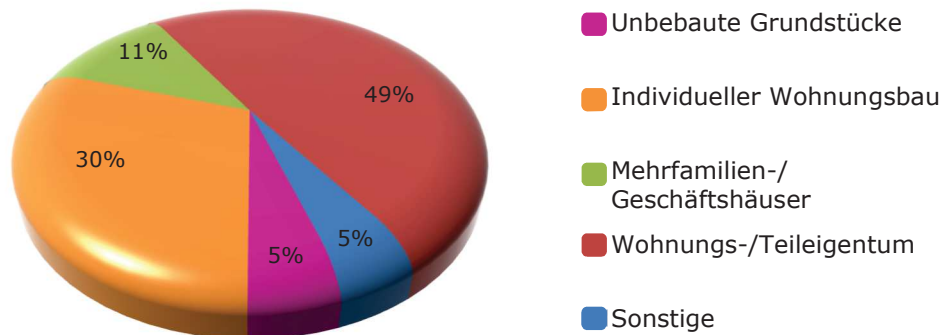


4.2 Aufteilung in Teilmärkte

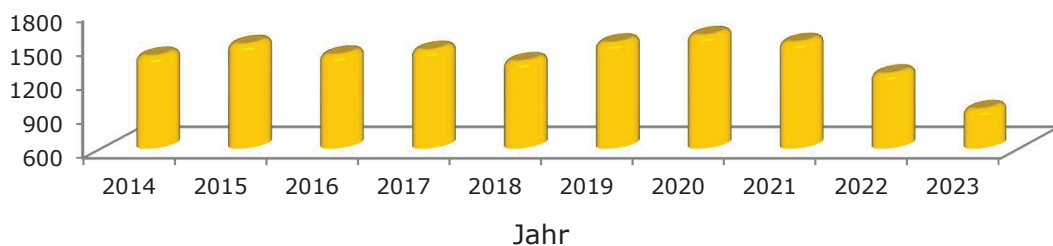
4.2.1 Kauffälle

Teilmarkt	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaute Grundstücke	2023	48	- 35
	2022	74	21
Individueller Wohnungsbau	2023	280	- 21
	2022	355	- 20
Mehrfamilien- / Geschäftshäuser	2023	105	- 16
	2022	125	- 11
Wohnungseigentum / Teileigentum	2023	462	- 29
	2022	647	- 21
Sonstige (bebaut/unbebaut)	2023	44	- 14
	2022	51	- 24
Gesamt	2023	939	- 25
	2022	1.252	- 18

Aufteilung der Teilmärkte - Kauffälle

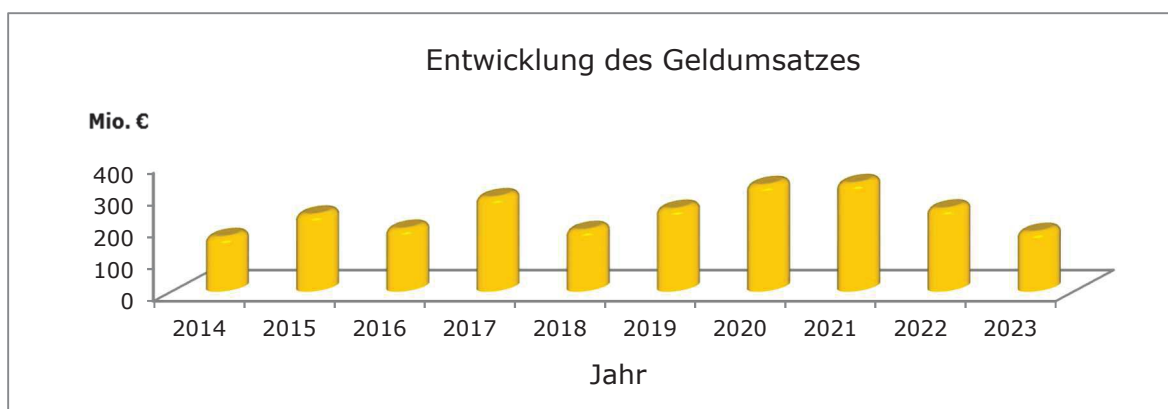
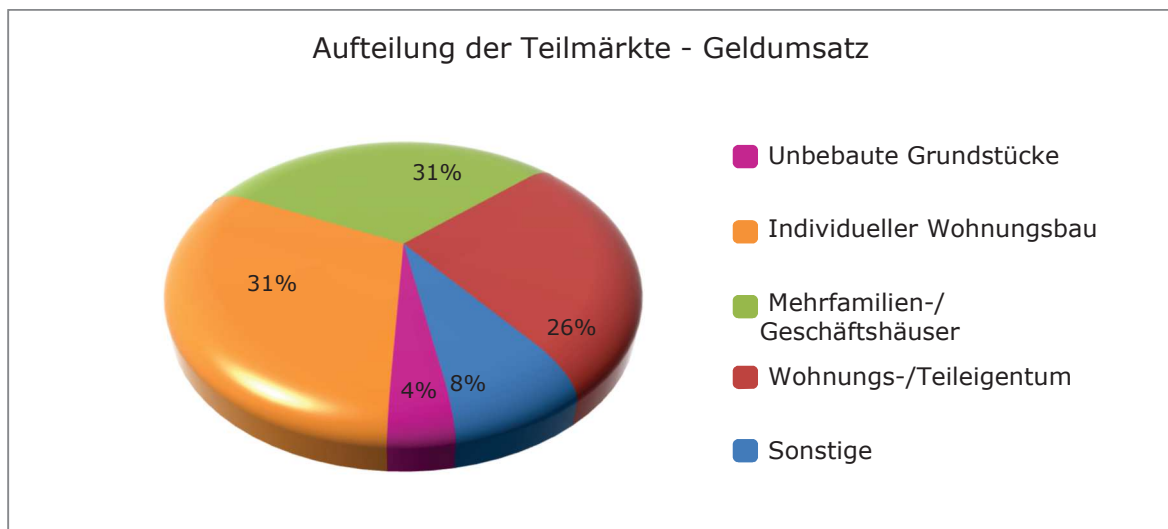


Entwicklung der Kauffälle



4.2.2 Geldumsatz

Teilmarkt	Jahr	Geldumsatz	
		Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaute Grundstücke	2023	6,7	- 70
	2022	22,7	43
Individueller Wohnungsbau	2023	57,5	- 28
	2022	79,4	- 17
Mehrfamilien- / Geschäftshäuser	2023	57,1	- 1
	2022	57,5	- 30
Wohnungseigentum / Teileigentum	2023	48,1	- 35
	2022	73,7	- 1
Sonstige (bebaut/unbebaut)	2023	14,1	- 39
	2022	23,3	- 66
Gesamt	2023	183,5	- 28
	2022	256,6	- 24



4.3 Teilmarkt - Unbebaute Grundstücke

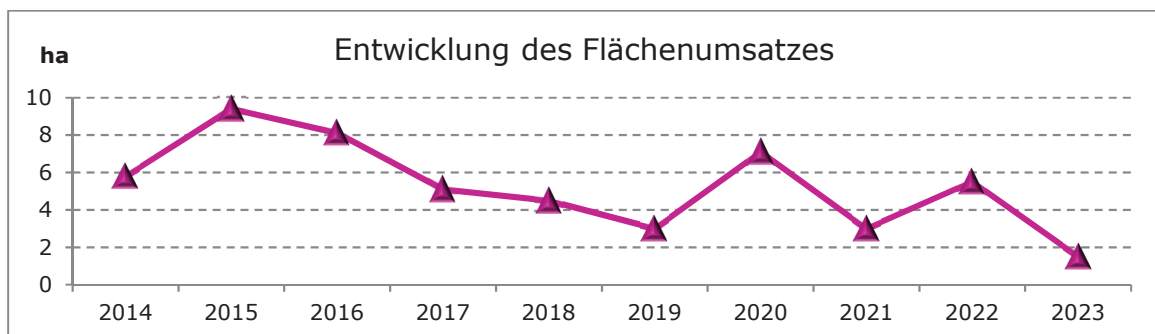
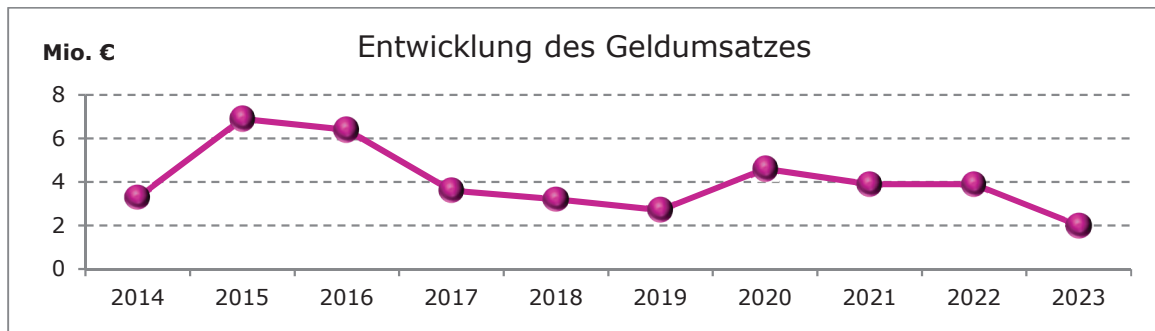
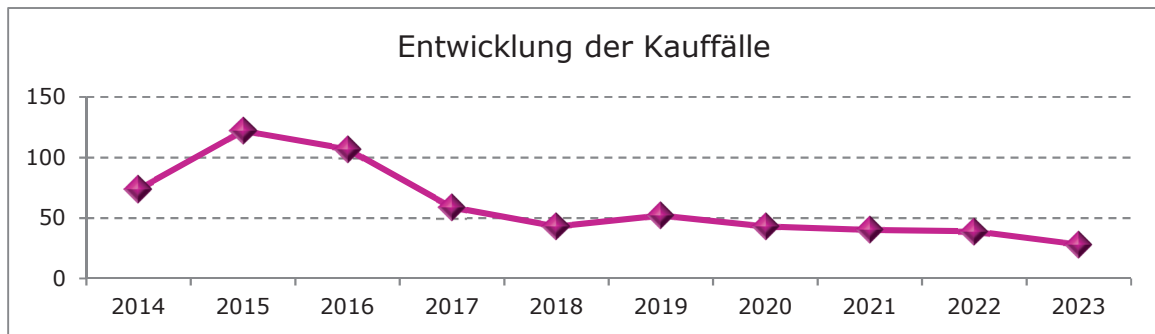
Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
individuellen Wohnungsbau	2023	28	- 28
	2022	39	- 3
Geschosswohnungsbau	2023	2	- 87
	2022	15	15
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	2023	18	- 10
	2022	20	150
Sonstige	2023	24	243
	2022	7	- 68

Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Geldumsatz	
		Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr [%]
individuellen Wohnungsbau	2023	2,0	- 49
	2022	3,9	0
Geschosswohnungsbau	2023	0,2	- 95
	2022	4,2	- 55
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	2023	4,5	- 69
	2022	14,6	441
Sonstige	2023	2,6	1.200
	2022	0,2	- 33

Art der Nutzung - Baugrundstücke für -	Jahr	Flächenumsatz	
		[ha]	Veränderung zum Vorjahr [%]
individuellen Wohnungsbau	2023	1,5	- 73
	2022	5,5	83
Geschosswohnungsbau	2023	0,2	- 87
	2022	1,5	- 58
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	2023	5,8	- 66
	2022	17,0	115
Sonstige	2023	28,5	139
	2022	11,9	102

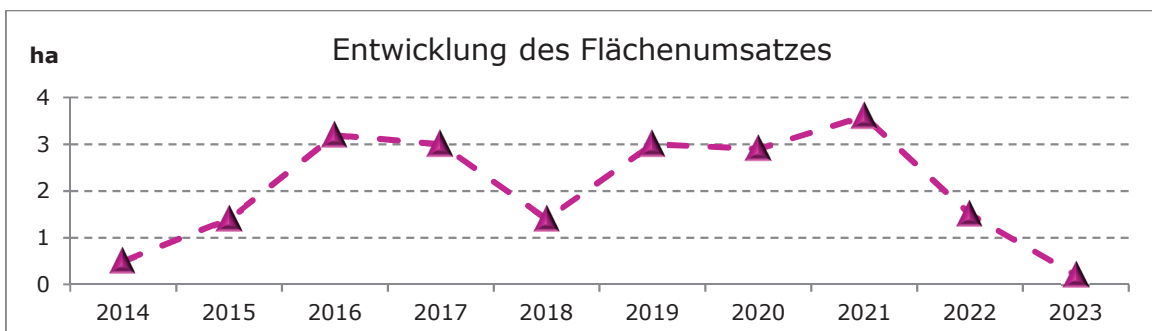
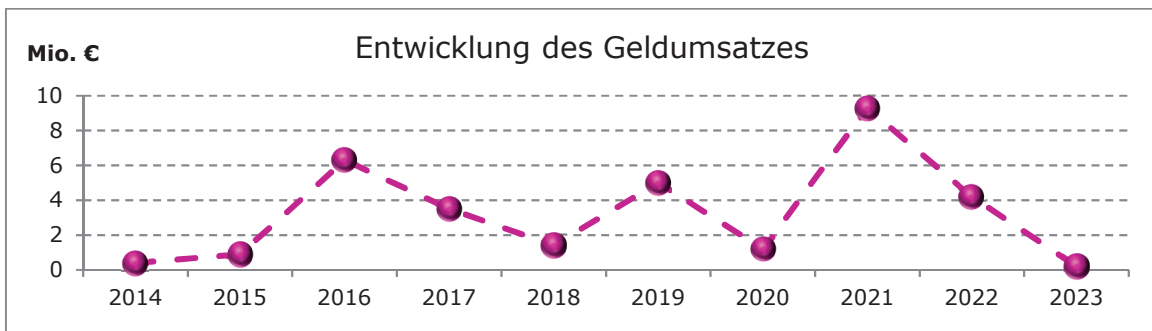
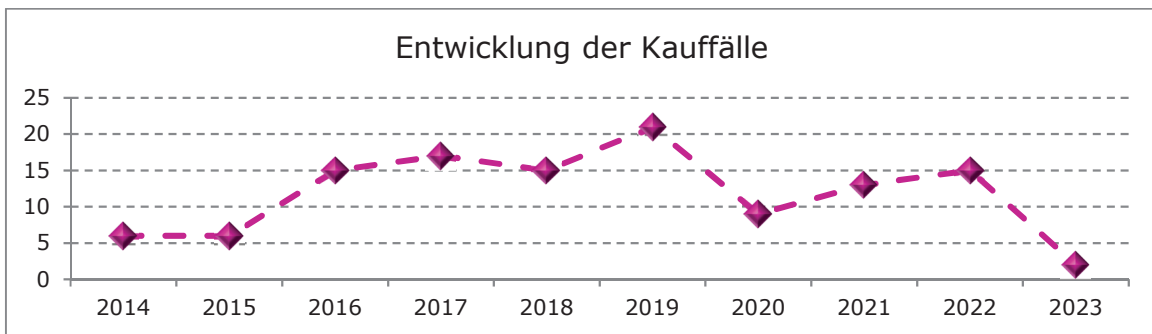
4.3.1 Individuelles Wohnbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz	
		Mio. [€]	[ha]
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
2023	28	2,0	1,5



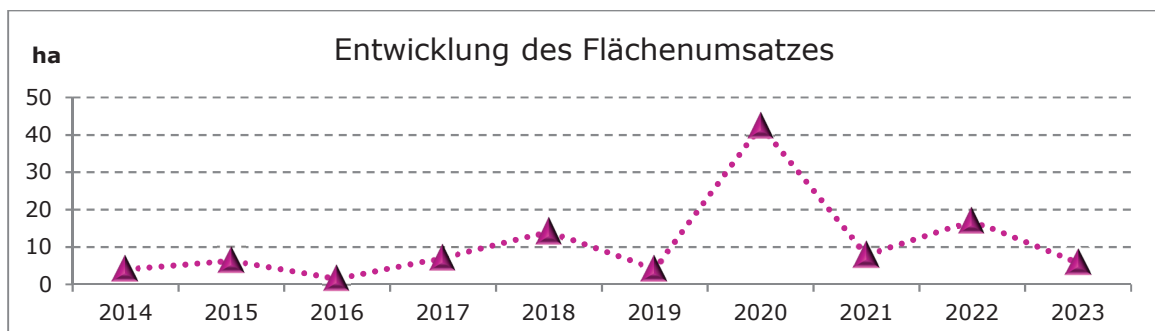
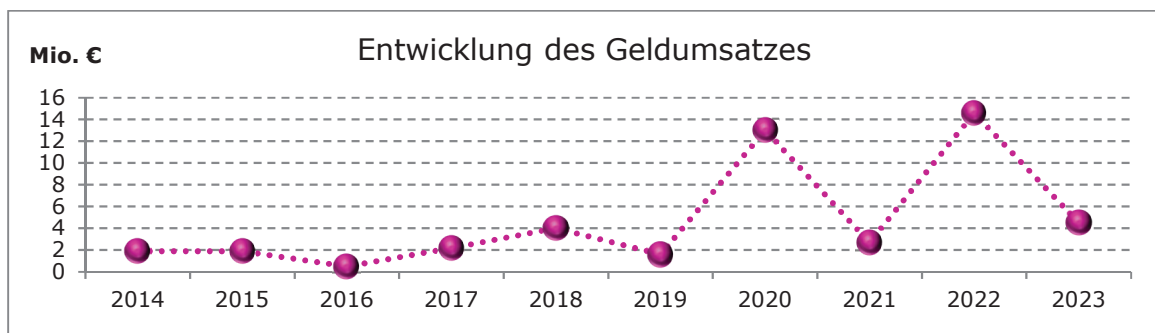
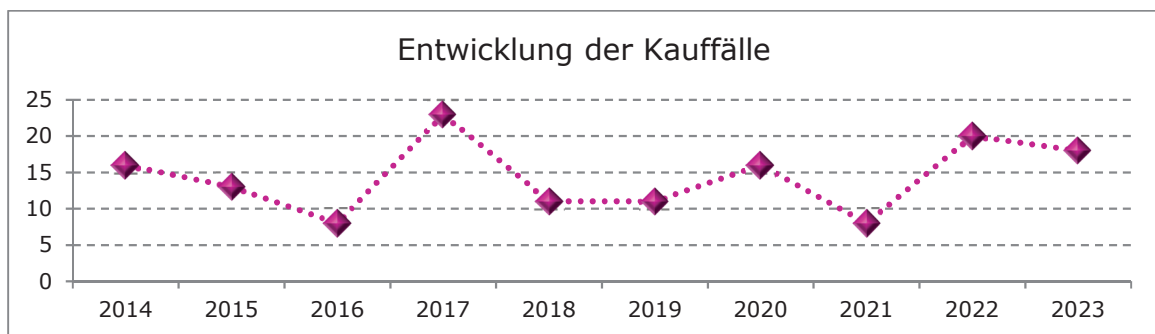
4.3.2 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
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
2023	2	0,2	0,2



4.3.3 Bauland für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz	
		Mio. [€]	[ha]
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
2023	18	4,5	5,8



4.4 Teilmarkt - Bebaute Grundstücke

Art der Nutzung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2023	195	- 15
	2022	230	- 19
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2023	85	- 32
	2022	125	- 21
Mehrfamilienhäuser	2023	98	- 20
	2022	122	- 10
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	2023	7	133
	2022	3	- 50
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	2023	10	- 62
	2022	26	-13
Sonstige	2023	10	- 44
	2022	18	20

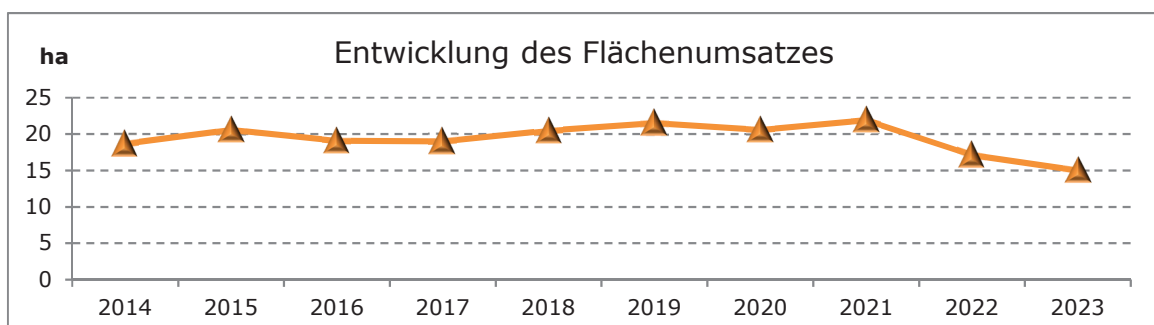
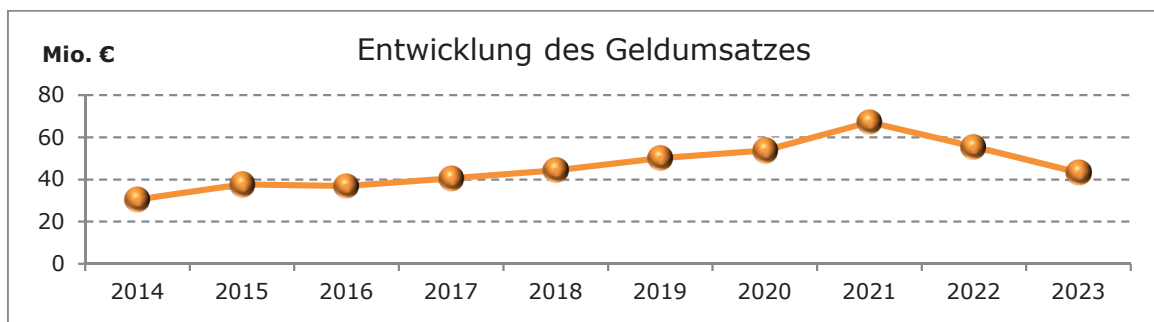
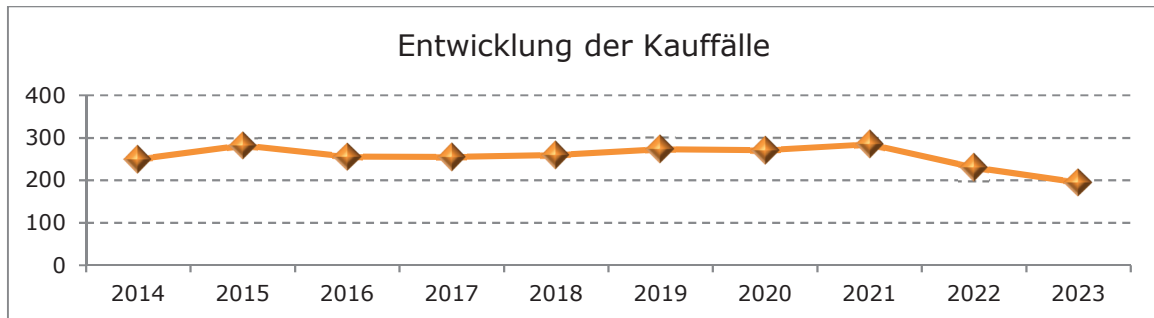
Art der Nutzung	Jahr	Geldumsatz	
		Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2023	43,2	- 22
	2022	55,6	- 17
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2023	14,3	- 40
	2022	23,8	- 16
Mehrfamilienhäuser	2023	51,8	- 2
	2022	53,0	-3
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	2023	5,3	18
	2022	4,5	- 83
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	2023	9,3	- 53
	2022	19,6	- 71
Sonstige	2023	2,2	- 37
	2022	3,5	338

Art der Nutzung	Jahr	Flächenumsatz	
		[ha]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2023	15,0	- 12
	2022	17,1	- 22
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2023	3,0	- 27
	2022	4,1	- 29
Mehrfamilienhäuser	2023	6,5	0
	2022	6,5	- 11
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	2023	1,6	433
	2022	0,3	- 89
Gewerbe, Handel und Dienstleistung	2023	4,7	- 49
	2022	9,2	- 66
Sonstige	2023	0,3	- 82
	2022	1,7	- 48

4.4.1 Individueller Wohnungsbau

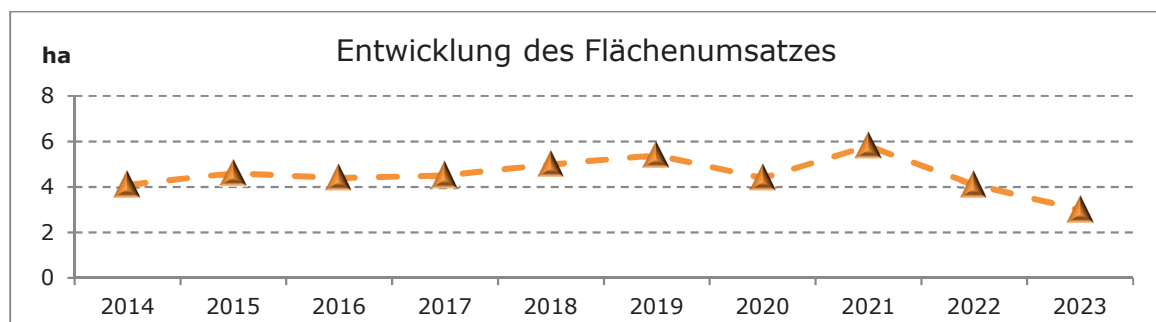
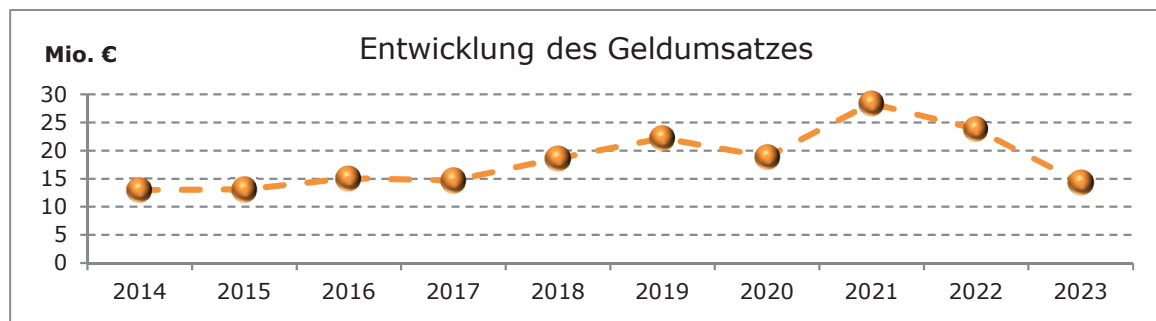
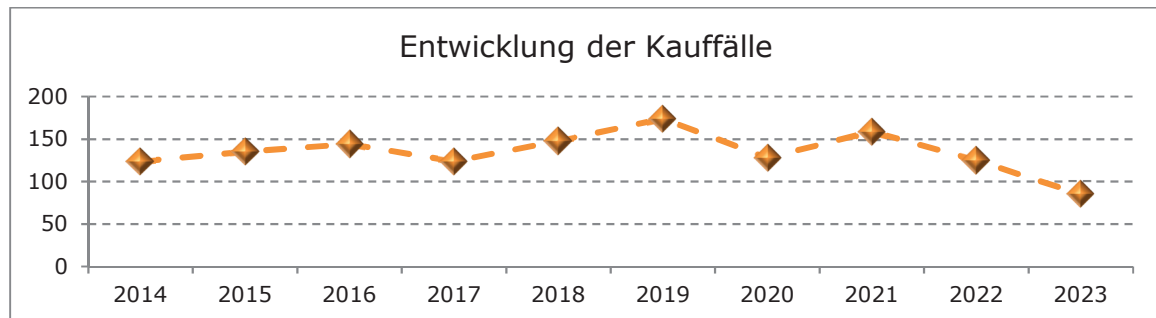
Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
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
2023	195	43,2	15,0



Reihenhäuser und Doppelhaushälften

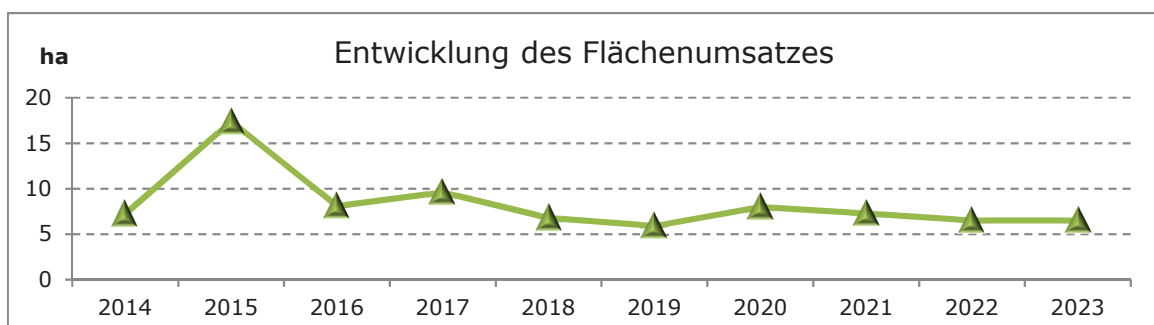
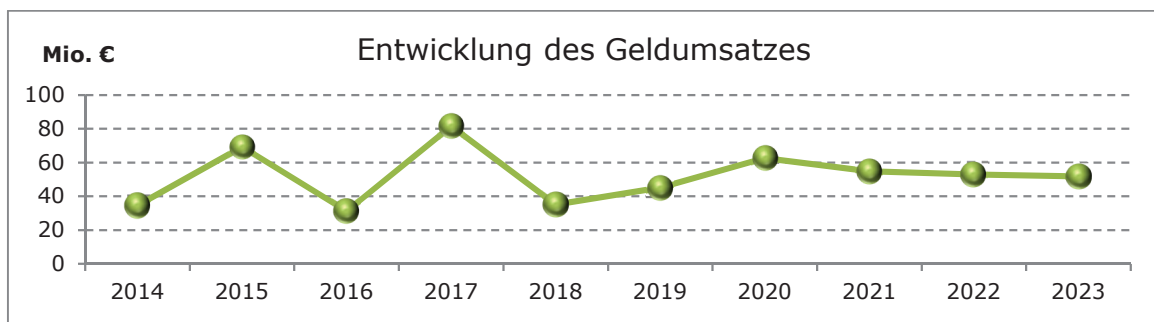
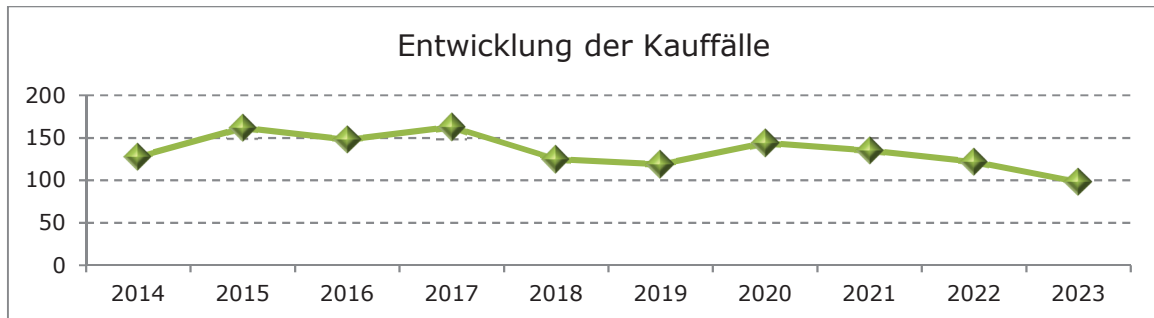
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz	
		Mio. [€]	[ha]
2014	124	13,0	4,1
2015	135	13,1	4,6
2016	144	15,1	4,4
2017	124	14,7	4,5
2018	148	18,6	5,0
2019	174	22,2	5,4
2020	128	18,9	4,4
2021	159	28,4	5,8
2022	125	23,8	4,1
2023	85	14,3	3,0



4.4.2 Geschossbau

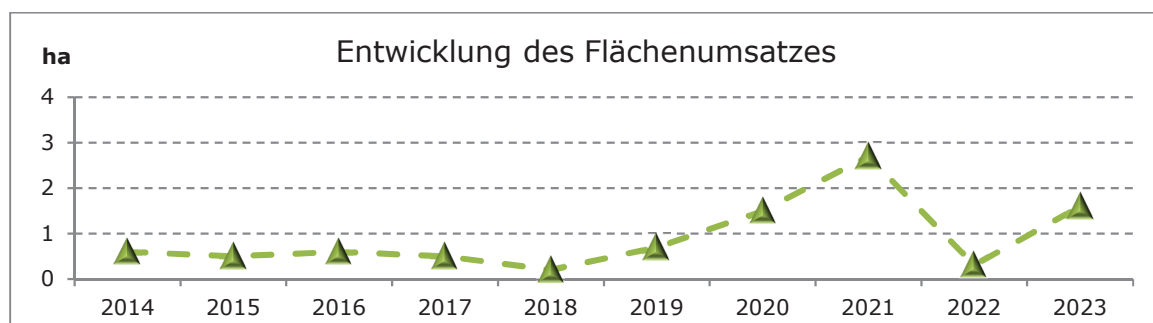
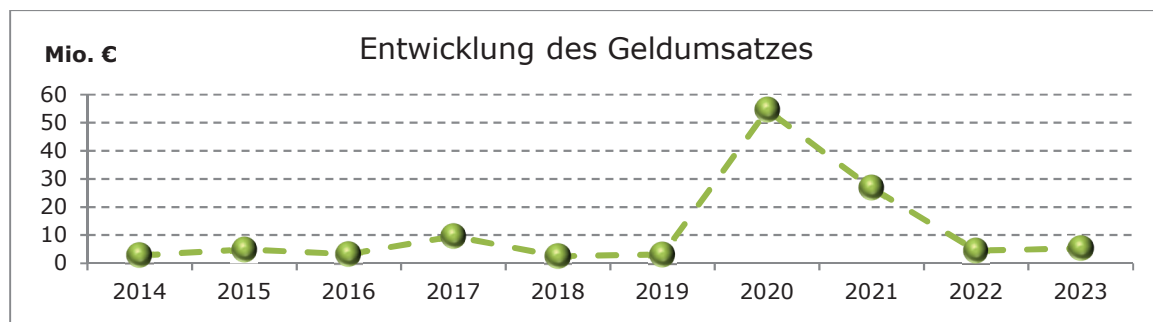
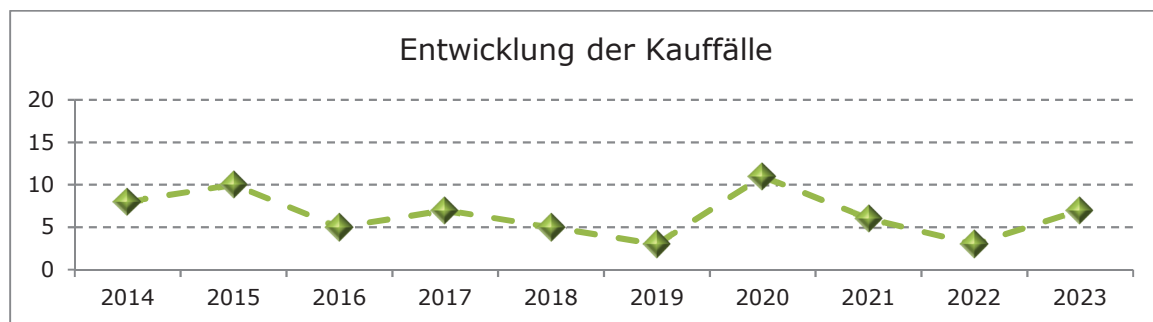
Mehrfamilienwohnhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz Mio. [€]	[ha]
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
2023	98	51,8	6,5



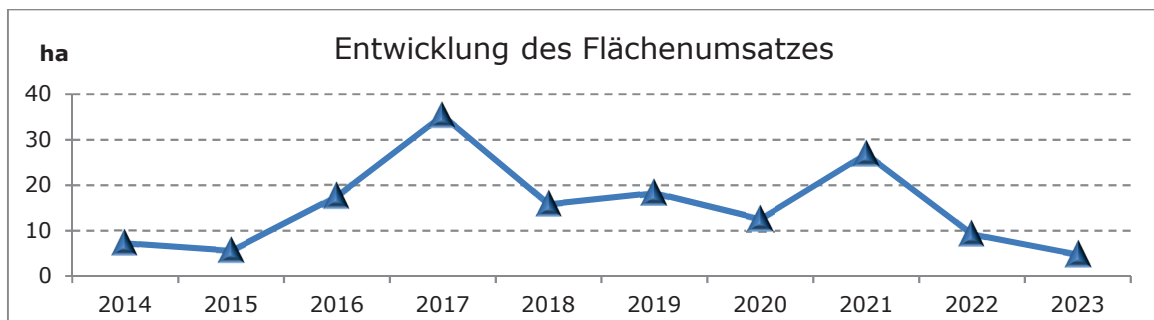
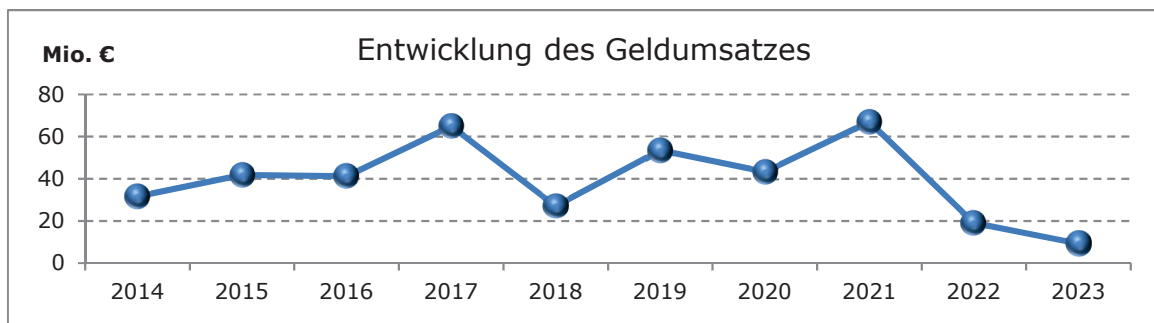
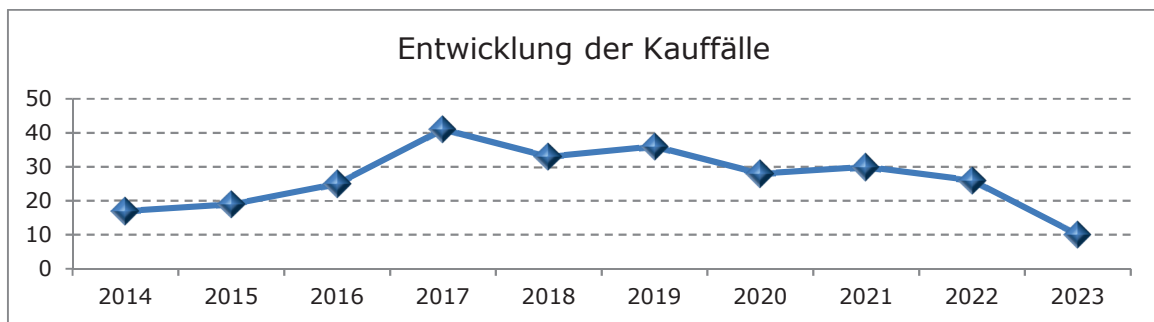
Geschäfts-, Büro und Verwaltungshäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz	
		Mio. [€]	[ha]
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
2023	7	5,3	1,6



4.5 Teilmarkt – Gewerbe, Handel und Dienstleistung

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz	
		Mio. [€]	[ha]
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
2023	10	9,3	4,7



4.6 Teilmarkt – Wohnungs- und Teileigentum

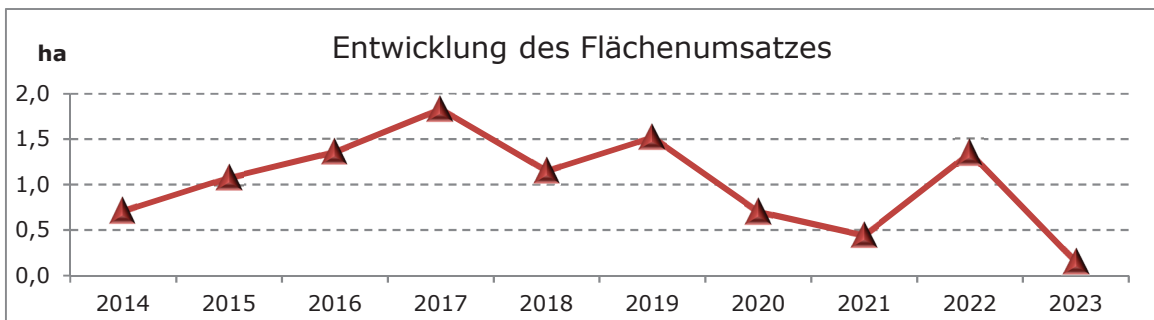
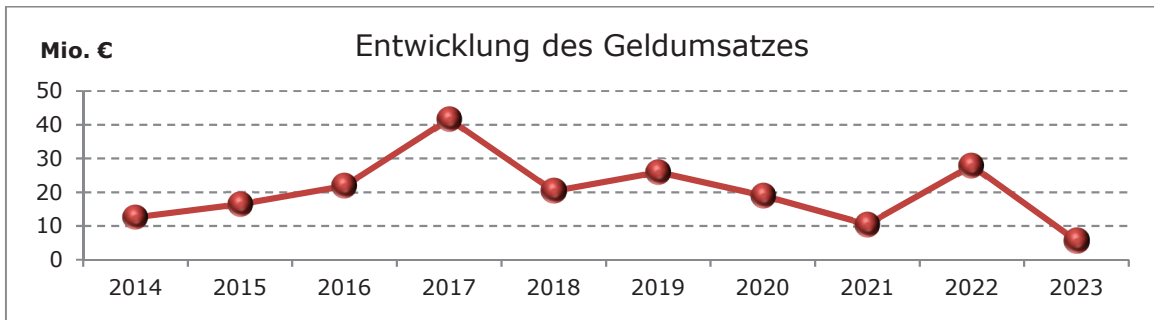
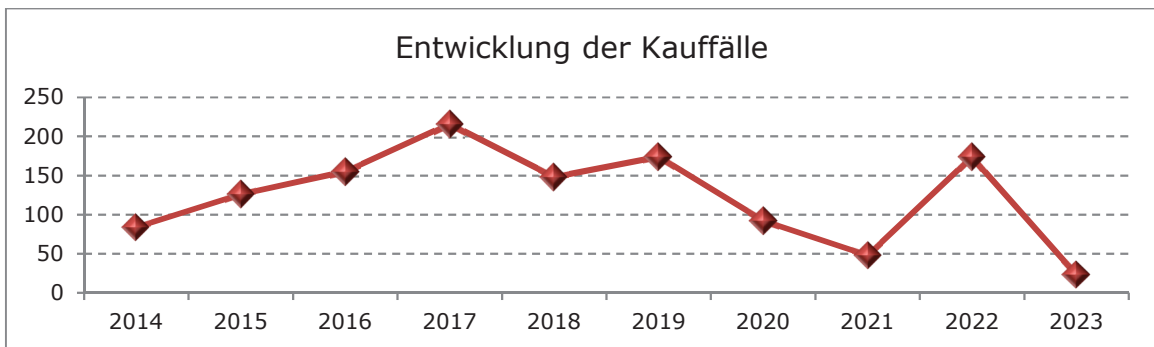
Gruppe	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	2023	23	- 87
	2022	174	262
Weiterverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	2023	439	- 7
	2022	473	- 38

Gruppe	Jahr	Geldumsatz Mio. [€]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	2023	5,6	- 80
	2022	27,9	166
Weiterverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	2023	42,5	- 7
	2022	45,8	- 29

Gruppe	Jahr	Flächenumsatz [ha]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	2023	0,15	- 89
	2022	1,35	206
Weiterverkäufe - Wohnungs- und Teileigentum -	2023	3,10	- 6
	2022	3,29	- 34

4.6.1 Wohnungs- und Teileigentum - Erstverkäufe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz	
		Mio. [€]	[ha]
2014	84	12,6	0,71
2015	126	16,5	1,08
2016	135	21,9	1,36
2017	216	41,7	1,83
2018	148	20,3	1,15
2019	174	25,9	1,52
2020	92	19,0	0,70
2021	48	10,5	0,44
2022	174	27,9	1,35
2023	23	5,6	0,15



4.6.2 Wohnungs- und Teileigentum - Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geld- und Flächenumsatz	
		Mio. [€]	[ha]
2014	517	21,6	3,56
2015	538	26,9	3,90
2016	504	26,9	3,66
2017	522	28,9	3,60
2018	535	29,6	3,60
2019	628	44,5	4,62
2020	810	57,7	5,69
2021	766	64,1	5,01
2022	473	45,8	2,29
2023	439	42,5	3,10

