

# Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Cuxhaven

Die Nachfrage an Baugrundstücken ist im Jahr 2009 im Landkreis Cuxhaven gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und bewegt sich auf der Höhe des 5 Jahres-Mittels. Preise für Bauland stagnieren in weiten Teilen der Region. Das belegen die aktuellen Bodenrichtwerte, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf zum Stichtag 1.1.2010 bekanntgegeben worden sind.

Aus den im Jahre 2009 bezahlten Grundstückspreisen wurden vom Gutachterausschuss, dessen Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf (GLL Otterndorf) eingerichtet ist, Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen ermittelt. Die Geschäftsstelle hat diese Bodenrichtwerte zusammengestellt und im Internet ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)) veröffentlicht; diese Daten sind zudem auf DVD und als gedruckte Karten erhältlich.

Neben Bodenrichtwerten finden interessierte Leser darüber hinaus weitere Informationen zum Grundstücksmarkt wie Umsatz- und Preisentwicklungen, Durchschnittspreise von Baugrundstücken, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Grundstücksmarktbericht (auch in gedruckter Form erhältlich). Für die Nutzung der Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte im Internet ist allerdings eine kostenpflichtige Registrierung erforderlich. Ansprechpartner für alle Fragen und Produkte zum Grundstücksmarkt sind die örtlichen Katasterämter der GLL Otterndorf.

## Wie hat sich der Grundstücksmarkt im Landkreis entwickelt?

Der Immobilienmarkt im Landkreis hat sich gegenüber dem Vorjahr sowohl in der Mengestatistik als auch in einzelnen Teilmärkten unterschiedlich entwickelt. Mengenstatistisch ist die Anzahl der Verträge konstant geblieben, der Geldumsatz gesunken, der Flächenumsatz hingegen gestiegen. Mit den 2.903 Verträgen, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtszeitraum vorlagen, wechselten 2.803 ha Flächen (+ 16 %) unterschiedlichster Güte – vom Ackerland bis zum Bauplatz – für insgesamt 241 Mio. € (- 25 %) den Eigentümer.

Verkauft wurden 341 Baugrundstücke, 819 Ein- und Zweifamilienhäuser, 96 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften, 530 Eigentumswohnungen, 584 landwirtschaftliche und 100 sonstige Grundstücke. Während bei den übrigen Grundstücksarten die Anzahl der verkauften Flächen einen Rückgang zu verzeichnen hatte, legten die verkauften landwirtschaftlichen Flächen um 22 % zu.

Die Bodenrichtwerte – Stichtag 1.1.2010 – für Bauland variieren im Landkreis von 10,- €/m<sup>2</sup> in den Bereichen reiner dörflicher Lagen in den Samtgemeinden Börde Lamstedt und Sietland bis hin zu den preislich höheren Lagen in den zu Bremerhaven benachbarten Gemeinden Schifffdorf und Loxstedt, Samtgemeinde Bederkesa und Stadt Langen mit zwischen 30,- und 70,- €/m<sup>2</sup>. Spitzenwerte im Landkreis sind in der Stadt Cuxhaven zu finden: Cuxhaven Zentrum mit

500,- €/m<sup>2</sup> und Kurlage in Döse mit 1.050,- €/m<sup>2</sup>.

Das durchschnittliche Grundstück für den individuellen Wohnungsbau hat im Landkreis eine Größe von 825 m<sup>2</sup>; der mittlere Preis inkl. der Erschließungskosten liegt wie im Vorjahr bei 50,- €/m<sup>2</sup>.

Für ein Einfamilienwohnhaus waren die Erwerber bereit, 110.000,- € zu zahlen – dies entspricht der Größenordnung der letzten fünf Jahre. Diese relative Preisstabilität ist auch in den Landkreisen Stade und Osterholz, für die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf ebenfalls zuständig ist, festzustellen; allerdings liegt dort das Preisniveau um ca. 40.000,- € höher.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden am Markt für rd. 100.000,- € gehandelt. In diesem Segment ist seit dem Jahr 2005 (mittlerer Preis 112.000,- €) ein kontinuierlich sinkender Durchschnittswert bei gleichbleibender Nachfrage festzustellen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen variieren aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage und Ausstattung sowie ihres Baujahres sehr stark. Während im ländlichen Raum des Landkreises für Wohnungseigentum der Baujahre 1970 bis 1984 nur ein Wohnflächenpreis in Höhe von 420,- €/m<sup>2</sup> erzielt werden konnte, wurden in Spitzenlagen von Cuxhaven für Neubauten bis zu 3.800 m<sup>2</sup> €/m<sup>2</sup> erreicht. Im Jahr 2009 wurden 584 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen. Dies waren 10 % mehr als im Vorjahr und sogar 60 % mehr als 2005. Der Flächenumsatz verdoppelte

sich in den letzten fünf Jahren und erreichte 2009 den Spitzenwert mit fast 2.400 ha. Für Acker- und Grünlandflächen veränderte sich das Preisniveau stetig; seit 2005 um rd. 15 %.

## Fazit

Die Zeit der großen Wertzuwächse bei den Immobilien ist seit Jahren leider Geschichte. Erfreulich ist jedoch die relative Stabilität der Preise für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise hat keinen erkennbaren Einfluss auf das Geschehen am Grundstücksmarkt im Landkreis Cuxhaven.

## Weitere Informationen

Der Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf mit den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade kann zum Preis von 50,- € bei den Katasterämtern oder als Internet-Präsentation für 40,- € herunter geladen werden. Über die nackten Zahlen hinaus vermittelt der Bericht in vielfältigen Untersuchungen die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Zusätzlich sind die Bodenrichtwertkarten sowohl in gedruckter Form als auch in digitaler Form bei den Experten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Katasterämtern erhältlich. Bodenrichtwertauskünfte sind ebenfalls im Internet abrufbar. Ein allgemeiner Überblick über die Aufgaben der Gutachterausschüsse und der GLL's und die jeweiligen Ansprechpartner sind auch im Internet verfügbar: [www.gll.niedersachsen.de](http://www.gll.niedersachsen.de) und [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de).

**GLL Otterndorf, Pappstraße 4, 27711 Osterholz-Scharmbeck, Tel. 04791 306-46**

**GLL Otterndorf, Am Sande 4 b, 21682 Stade, Tel. 04141 406-140**