AHLERS IMMOBILIEN

GEESTLAND · CUXLAND · BAD BEDERKESA

MARKTBERICHT

Immobilien Marktbericht 2026

Landkreis Cuxhaven (Cuxland) – Zahlen, Preisentwicklungen und Einordnung

Umsatz · Bauland · Wohnimmobilien · Mieten · Tipps für Käufer und Verkäufer

AHLERS IMMOBILIEN · BODO AHLERS

Ausgabe 1 · 2026

Ihr persönlicher Begleiter rund um Ihre Immobilie im Cuxland – mit über 20 Jahren Erfahrung.

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarkt im Cuxland ist anders als die großen Schlagzeilen aus Hamburg oder Bremen. Bei uns zählen Lage an der Küste oder auf der Geest, die Nähe zu Bremerhaven, der Tourismus an der Wurster Nordseeküste und in Otterndorf – und ganz nüchtern: belastbare Zahlen statt Bauchgefühl.

Dieser Marktbericht trägt genau solche Zahlen zusammen. Die Grundlage bilden die amtlichen Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf, der den Landkreis Cuxhaven betreut, ergänzt um aktuelle Miet- und Kaufpreis-Indikatoren. Ich habe bewusst nichts geschätzt oder schöngerechnet – jede Tabelle nennt ihre Quelle.

Mein Ziel ist einfach: Sie sollen den Markt vor Ihrer Haustür besser verstehen, egal ob Sie kaufen, verkaufen oder vermieten möchten. Wenn am Ende eine Frage offenbleibt, rufen Sie mich an. Bei mir sprechen Sie direkt mit mir – kein Callcenter, kein Franchise.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Bodo Ahlers
Ahlers Immobilien, Cuxland

> “ Herr Ahlers hat uns den Markt vor Ort ehrlich erklärt und realistisch eingeordnet – ohne Druck und mit viel Geduld. Genau so hatten wir uns Beratung gewünscht.
>
> FAMILIE H. · BAD BEDERKESA

ÜBERSICHT

Inhalt

01	Die Region Cuxland auf einen Blick	4
02	Bevölkerung der Gemeinden	5
03	Der Markt in Kürze 2026	6
04	Umsätze: Verträge, Geld und Fläche	7
05	Bauland – individueller Wohnungsbau	8
06	Bauland – Einordnung und Bodenrichtwerte	9
07	Wohnimmobilien – Einfamilienhäuser	10
08	Wohnimmobilien – Eigentumswohnungen	11
09	Der Mietmarkt im Cuxland	12
10	Preisentwicklung und Zinsumfeld	13
11	Lagen im Cuxland – Küste und Geest	14
12	Tipps für Verkäufer	15
13	Ratschläge für Käufer	16
14	Vermieten im Cuxland	17
15	Häufige Fragen zum Markt	18
16	Glossar	19
17	Methodik und Quellen	20
18	Über Ahlers Immobilien	21
→	Kontakt und Impressum	22

Alle Daten dieses Berichts stammen aus amtlichen oder öffentlich zugänglichen Quellen. Die maßgebliche amtliche Grundlage ist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf (Datenlizenz Deutschland, dl-de/by-2-0).

DIE REGION

Das Cuxland auf einen Blick

Der Landkreis Cuxhaven – im Volksmund Cuxland – ist ein überwiegend ländlich geprägter Küstenkreis im nördlichen Elbe-Weser-Raum. Er reicht von der Nordsee über die Mündungen von Elbe und Weser bis weit ins Geestland hinein und umschließt die Stadt Bremerhaven.

Fläche	**2.059 km² (5.-größter LK Niedersachsens)**
Einwohner	**rund 199.400**
Einwohnerdichte	**ca. 96 je km²**
Gemeinden / Samtgemeinden	**10**
Kreisstadt	**Cuxhaven (rund 48.100 EW)**
Größte Flächengemeinde	**Stadt Geestland**
Wirtschaftssäulen	**Tourismus, Landwirtschaft, Hafen/ Offshore**
Lage	**Nordsee, Elbe- und Wesermündung**

Was den Markt prägt

Die Stadt Cuxhaven ist das größte Seebad der norddeutschen Küste und ein gefragter Wohnort für Ruheständler und Zweitwohnsitze. Die Nordseebäder an der Wurster Nordseeküste, die Stadt Otterndorf an der Niederelbe und die Moor-Therme in Bad Bederkesa (Geestland) machen die Küsten- und Geestlagen auch als dauerhafte Wohnstandorte attraktiv.

Die Orte rund um Bremerhaven – Loxstedt, Schiffdorf, Langen (Geestland) – hängen eng am Arbeitsmarkt des Oberzentrums. Hafenwirtschaft, der Pkw-Umschlag nach Übersee und die Offshore-Windkraft sind wichtige Impulsgeber. Der übrige, landwirtschaftlich geprägte Raum ist demgegenüber vom demografischen Wandel betroffen.

ZWEI MÄRKTE IN EINEM KREIS

- Küste und Bremerhaven-Umland: stabile bis steigende Nachfrage, höheres Preisniveau.
- Ländlicher Geest- und Marschraum: ruhiger Markt, günstigere Preise, demografischer Gegenwind.
- Perspektive: geplante Küstenautobahn A 20 mit Elbtunnel könnte die Anbindung verbessern.

Quelle: GAG · LSN

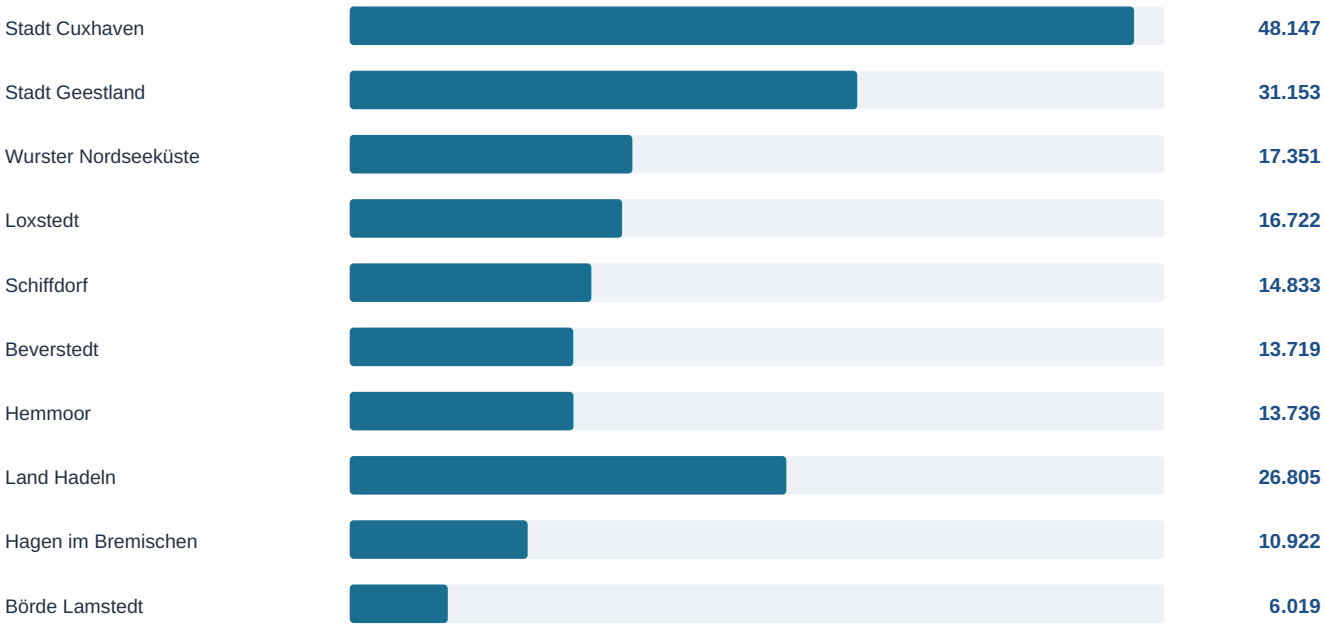
BEVÖLKERUNG

Die Gemeinden des Cuxlandes

Rund 199.400 Menschen leben im Landkreis Cuxhaven – ein über die letzten Jahre nahezu stabiler Wert. Hinter der Gesamtzahl steht jedoch ein deutliches Gefälle zwischen wachsenden Küsten- und Umlandgemeinden und einem leichten Rückgang in einzelnen ländlichen Lagen.

Gemeinde / Samtgemeinde	Einwohner (31.12.2024)
Stadt Cuxhaven	48.147
Stadt Geestland	31.153
Wurster Nordseeküste	17.351
Loxstedt	16.722
Schiffdorf	14.833
Beverstedt	13.719
Hemmoor	13.736
Land Hadeln	26.805
Hagen im Bremischen	10.922
Börde Lamstedt	6.019
Landkreis Cuxhaven gesamt	**199.407**

Einwohner je Gemeinde (31.12.2024)



Quelle: LSN

MARKT IN KÜRZE

Die wichtigsten Kennzahlen

Ein kompakter Überblick über den Immobilienmarkt im Cuxland. Die Umsatzzahlen stammen aus dem amtlichen Grundstücksmarktbericht; die aktuelle Angebotsmiete ergänzt das Bild um die jüngste Entwicklung.

4.014
Kaufverträge im Landkreis
alle Grundstücksarten, Berichtsjahr

802 Mio. €
Geldumsatz
+39 % gegenüber Vorjahr

183.000 €
Ø frei stehendes Einfamilienhaus
günstigster der vier Landkreise

51 €/m²
Ø Wohnbauland (Median)
inkl. Erschließung, Landkreis

8,50 €/m²
Ø Angebotsmiete Kreis
Q2 2026, +5,9 % z. Vorjahr

567
Wohnbauland-Verträge
88 % aller Bauland-Verkäufe

Die Botschaft dahinter: Der Cuxlander Markt ist im überregionalen Vergleich preisgünstig und vergleichsweise robust. Während andernorts Grundstückspreise nachgaben, beschreiben Gutachterausschuss und Marktbeobachter den Kreis Cuxhaven als stabil – getragen von Küstenlagen, Tourismus und der Nähe zu Bremerhaven.

Quelle: GAG · IS · CNV

UMSÄTZE

Verträge, Geld und Fläche

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Cuxhaven 4.014 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke geschlossen – nahezu unverändert zum Vorjahr. Der Geldumsatz sprang dagegen um 39 Prozent auf rund 802 Millionen Euro: ein klares Zeichen für gestiegene Preise.

Landkreis	Verträge	Δ	Geld (Mio. €)	Δ	Fläche (ha)	Δ
Cuxhaven	4.014	−0.2 %	802	+39 %	2.651	+5 %
Osterholz	1.668	−4 %	369	+2 %	648	+13 %
Rotenburg (Wümme)	2.557	−0.5 %	437	+4 %	2.124	+31 %
Stade	3.176	+0.4 %	779	+21 %	934	−26 %
GAG Otterndorf gesamt	**11.415**	**−0.5 %**	**2.387**	**+20 %**	**6.357**	**+7 %**

So verteilt sich der Bauland-Handel

Bauland im Landkreis Cuxhaven	Verträge	Anteil	Δ Vorjahr
Wohnbauland	567	88 %	−2 %
Gewerbliches Bauland	51	8 %	−7 %
Sonstiges Bauland	29	4 %	−17 %

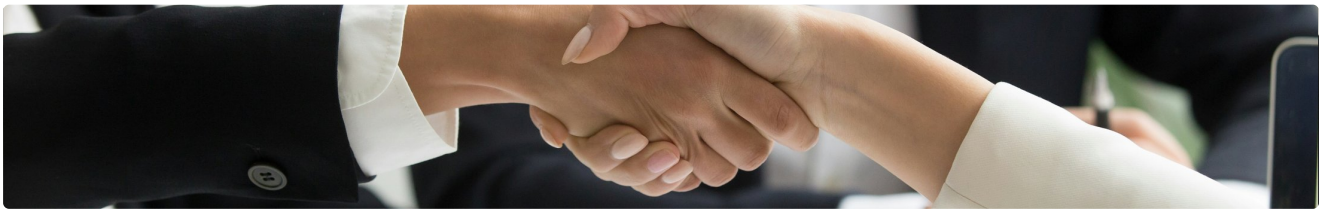
Das Geschehen wird klar vom individuellen Wohnungsbau dominiert: Knapp neun von zehn Bauland-Verkäufen entfielen auf Wohnbauland. Geschoss- und Gewerbebauland sind kleine, von Einzelfällen geprägte Teilmärkte.

Quelle: GAG

BAULAND

Individueller Wohnungsbau

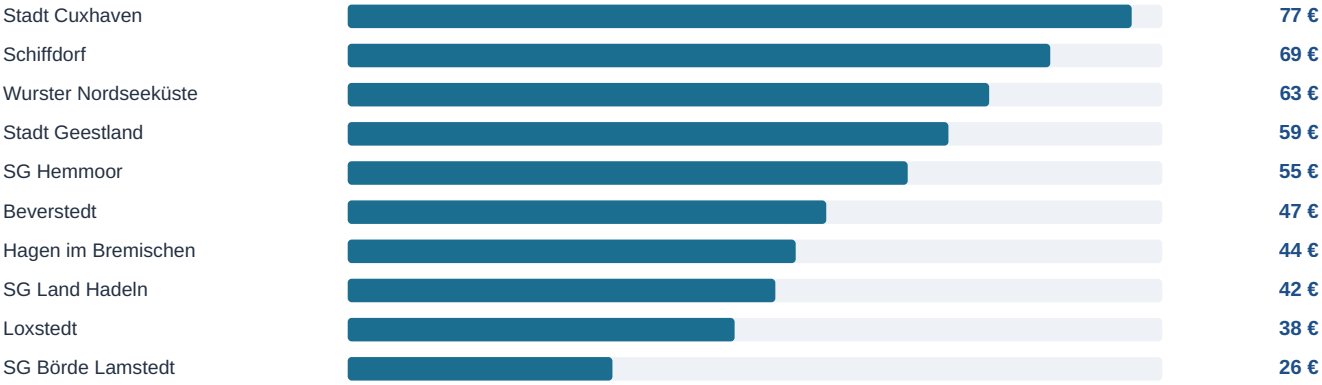
Wer im Cuxland baut, zahlt für den Quadratmeter Bauland sehr unterschiedlich – je nach Lage. Die folgende Übersicht zeigt die mittleren Kaufpreise (Medianwerte, inklusive Erschließung) für selbstständig bebaubare Baugrundstücke, gegliedert nach Gemeinden.



Bauland im Cuxland – Preise je nach Lage sehr unterschiedlich.

Gemeinde / SG	Kauffälle	Ø Größe (m²)	€/m²	Vorjahr	Trend
Stadt Cuxhaven	52	678	77	73	↗
Schiffdorf	42	814	69	103	↘
Wurster Nordseeküste	61	812	63	60	↗
Stadt Geestland	52	854	59	62	↘
SG Hemmoor	35	750	55	50	↗
Beverstedt	63	820	47	45	↗
Hagen im Bremischen	29	1.097	44	53	↘
SG Land Hadeln	57	903	42	55	↘
Loxstedt	10	928	38	36	↗
SG Börde Lamstedt	43	1.020	26	14	↗
Landkreis Cuxhaven	**444**	**837**	**51**	**54**	↘

Mittlerer Baulandpreis je Gemeinde (€/m², inkl. Erschließung)



Quelle: GAG

BAULAND

Einordnung und Bodenrichtwerte

Die mittleren Baulandpreise im Landkreis liegen bei rund 51 Euro je Quadratmeter – leicht unter dem Vorjahr. Doch der Durchschnitt verdeckt eine große Spannweite: Von günstigen Lagen in der Samtgemeinde Börde Lamstedt bis zu den gefragten Küsten- und Stadtlagen ist alles dabei.

Bodenrichtwerte als amtliche Orientierung

Bodenrichtwerte geben den durchschnittlichen Lagewert unbebauter Grundstücke je Zone an. Sie sind kostenfrei über BORIS Niedersachsen abrufbar und werden zum Stichtag 1. Januar fortgeschrieben. Der tatsächliche Kaufpreis kann – je nach Lage, Größe und Zuschnitt – deutlich abweichen.

Lage	Ø Bodenrichtwert	Hinweis
Stadt Cuxhaven (Mittel)	210 €/m²	Spanne 10– 1.400 €/m²
Otterndorf	24 €/m²	2025 unverändert ggü. Vorjahr

WAS DEN BAULANDPREIS IM CUXLAND TREIBT

- Nähe zur Küste und touristische Nachfrage (Cuxhaven, Otterndorf, Wurster Nordseeküste).
- Pendlerlagen rund um Bremerhaven (Loxstedt, Schiffdorf, Geestland/Langen).
- Anbindung an Bahn (Strecke Hamburg–Bremerhaven–Cuxhaven) und an die A 27.
- Im Binnenland dämpft der demografische Wandel die Preise.

Quelle: GAG · BORIS

WOHNIMMOBILIEN

Einfamilienhäuser

Das frei stehende Einfamilienhaus ist die häufigste Wunschimmobilie – und im Cuxland vergleichsweise erschwinglich. Mit einem mittleren Kaufpreis von 183.000 Euro ist der Landkreis Cuxhaven der günstigste der vier Landkreise im Berichtsgebiet.

Frei stehendes Einfamilienhaus	Ø Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	**183.000 €**
Landkreis Rotenburg (Wümme)	225.000 €
Landkreis Stade	258.000 €
Landkreis Osterholz	270.000 €

Ø Kaufpreis frei stehendes Einfamilienhaus (€)

Aktuelle Quadratmeter-Indikatoren

Ergänzend zu den amtlichen Durchschnittspreisen zeigen Angebotsdaten aus Immobilienportalen die jüngere Tendenz. Sie sind keine amtliche Statistik, geben aber eine brauchbare Orientierung:

Objekt / Ort	Angebotspreis	Quelle
Eigentumswohnung Stadt Cuxhaven	≈ 4.170 €/m²	[WB]
Eigentumswohnung Otterndorf	≈ 3.000 €/m²	[IS]
Haus Stadt Cuxhaven	≈ 2.770 €/m²	[WB]
Haus Otterndorf	≈ 2.740 €/m²	[IS]

Quelle: GAG · WB · IS

WOHNIMMOBILIEN

Eigentumswohnungen

Kaum ein Teilmarkt ist so stark von der Lage abhängig wie die Eigentumswohnung. Im Cuxland reicht die Spanne von einfachen Bestandswohnungen bis zu hochpreisigen, strandnahen Neubauten in den Küstenbädern.

Eigentumswohnungen – vom Bestand bis zum strandnahen Neubau.

ab ≈ 300 €/m²
Einfache Bestandswohnung
v. a. Quartiere des sozialen Wohnungsbaus

bis 6.000 €/m²+
Strandnaher Neubau
Küstenbäder der Stadt Cuxhaven

≈ 4.170 €/m²
Angebot Stadt Cuxhaven
Portaldaten, Eigentumswohnung

≈ 3.000 €/m²
Angebot Otterndorf
Portaldaten, Eigentumswohnung

Ein inhomogener, lagegetriebener Markt

Der Gutachterausschuss beschreibt den Wohnungsmarkt als inhomogen und unübersichtlich, mit einem ausgeprägten Preisgefälle zwischen Ballungsnähe und dezentralen Lagen sowie zwischen Neu und Alt. Gerade in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven werden für neuwertige, strandnahe Wohnungen Spitzenpreise erzielt, während einfache Bestandswohnungen in einzelnen Quartieren deutlich günstiger bleiben.

Für Käufer wie Verkäufer heißt das: Ein pauschaler Quadratmeterpreis führt fast immer in die Irre. Maßgeblich sind Mikrolage, Baujahr, Zustand und Ausstattung des konkreten Objekts.

WORAUF ES BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN ANKOMMT

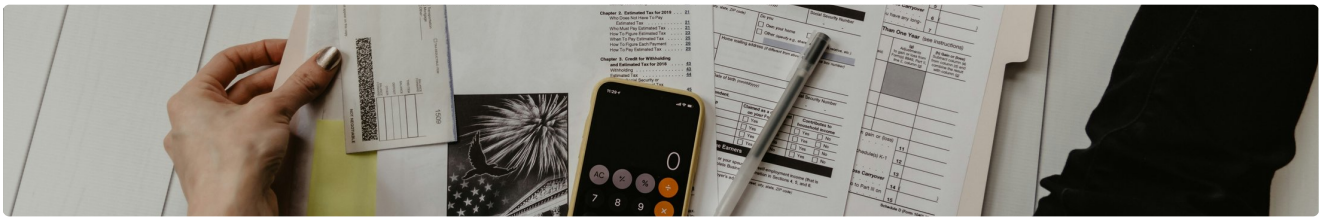
- Mikrolage: Entfernung zu Strand, Zentrum und Infrastruktur.
- Zustand und Baujahr: Sanierungsstau drückt den Preis spürbar.
- Vermietbarkeit und Ferienvermietungs-Potenzial in Küstenlagen.
- Hausgeld und Rücklagen der Eigentümergemeinschaft.

Quelle: GAG · CNV · WB · IS

MIETMARKT

Mieten im Cuxland

Die Mieten im Landkreis Cuxhaven liegen unter dem deutschen Durchschnitt, ziehen aber spürbar an. Im zweiten Quartal 2026 lag die durchschnittliche Angebots-Kaltmiete im Kreis bei rund 8,50 Euro je Quadratmeter – etwa 5,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.



Mieten im Cuxland – unter dem Bundesschnitt, aber steigend.

8,50 €/m²
Kreis Cuxhaven (Q2 2026)
Angebotsmiete, Wohnungen

+5,9 %
Veränderung zum Vorjahr
Q2 2025: 8,03 €/m²

9,65 €/m²
Stadt Cuxhaven (Q1 2026)
über Kreisdurchschnitt

qualifiziert
Amtlicher Mietspiegel
für den Landkreis Cuxhaven vorhanden

Angebotsmieten im Cuxland (€/m²)

Lage	Ø Angebotsmiete	Quelle
Stadt Cuxhaven (Q1 2026)	9,65 €/m²	[IS]
Kreis Cuxhaven (Q2 2026)	8,50 €/m²	[IS]
Appeln (günstig)	7,24 €/m²	[IS]
Frelsdorf (günstig)	7,15 €/m²	[IS]

Hinweis: Die Quadratmeterwerte sind Angebotsdaten aus Immobilienportalen und kein qualifizierter Mietspiegel im Sinne der §§ 558c/558d BGB. Für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der amtliche Mietspiegel des Landkreises Cuxhaven maßgeblich.

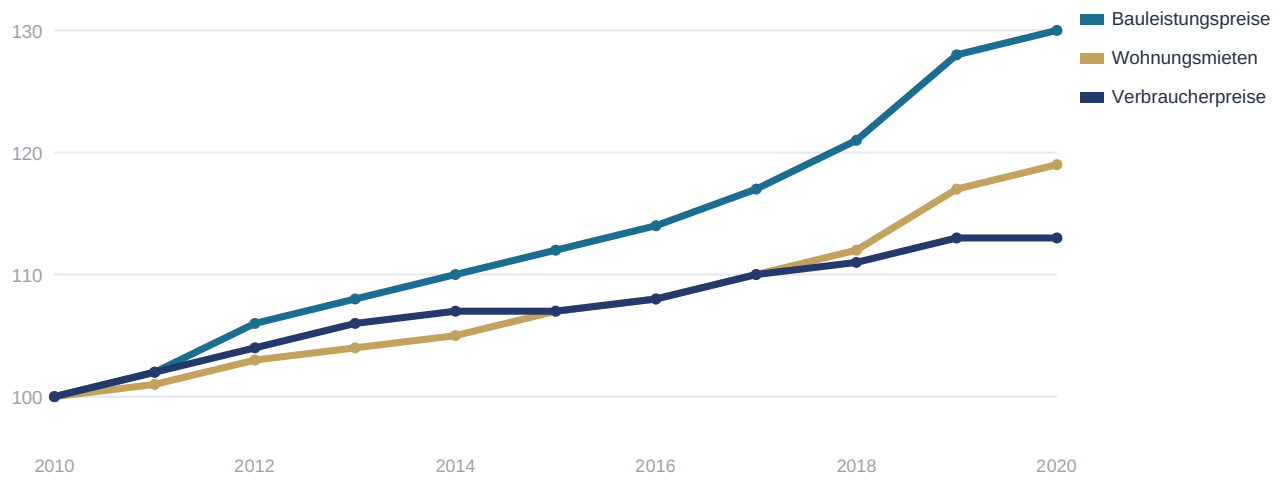
Quelle: IS

ENTWICKLUNG

Preise und Zinsumfeld

Wohnen ist auch im Cuxland deutlich teurer geworden. Seit 2010 sind die Preise für Bestands-Wohnimmobilien im Berichtsgebiet um rund 62 bis 74 Prozent gestiegen, Wohnbauland um etwa 25 bis 42 Prozent – in den Randlagen zu Bremen, Bremerhaven und Hamburg noch stärker.

Indexentwicklung 2010–2020 (2010 = 100)



Bauen wurde am stärksten teurer

Auffällig ist, dass die Bauleistungspreise schneller gestiegen sind als die allgemeine Lebenshaltung und die Mieten. Das verteuert den Neubau und macht gut erhaltene Bestandsimmobilien relativ attraktiver – ein Muster, das sich auch im Cuxland zeigt.

Stabil gegen den Trend

Während andernorts Grundstückspreise zuletzt nachgaben, gelten die Preise im Kreis Cuxhaven als vergleichsweise stabil – das bestätigen sowohl der Gutachterausschuss als auch überregionale Marktbeobachter. Getragen wird diese Stabilität von der Küste, dem Tourismus und der Nähe zu Bremerhaven. Im ländlich strukturierten Binnenland wirkt der demografische Wandel dagegen dämpfend.

Quelle: GAG · CNV

LAGEN

Küste und Geest

Das Cuxland ist kein einheitlicher Markt. Wer hier kauft, verkauft oder vermietet, sollte die großen Lagetypen kennen – sie erklären die meisten Preisunterschiede.

Wurster Nordseeküste – Küstenlagen im Landkreis Cuxhaven.

Küste und Tourismus

Cuxhaven mit seinen Kurlagen, die Nordseebäder der Wurster Nordseeküste und Otterndorf an der Niederelbe sind touristisch geprägt. Hier trifft Nachfrage nach Erst-, Zweit- und Ferienwohnsitzen auf ein begrenztes Angebot – das stützt die Preise, besonders für strandnahe Neubauten.

Bremerhaven-Umland

Loxstedt, Schiffdorf und Langen (Geestland) profitieren vom Arbeitsmarkt Bremerhavens. Hafenwirtschaft und Offshore-Windkraft schaffen Arbeitsplätze und damit Wohnungsnachfrage in erreichbarer Pendeldistanz.

Geest und Marsch

Der landwirtschaftlich geprägte Binnenraum – etwa Teile von Land Hadeln, Hemmoor oder Börde Lamstedt – bietet viel Wohnfläche fürs Geld, kämpft aber mit dem demografischen Wandel. Für Käufer mit Geduld und Eigenleistung liegen hier oft die größten Chancen.

FAUSTREGELN FÜR DAS CUXLAND

- Küsten- und Kurlagen: höchstes Preisniveau, beste Vermietbarkeit.
- Pendlerlagen um Bremerhaven: stabile, breite Nachfrage.
- Geest und Marsch: günstige Einstiegspreise, längere Vermarktungszeiten.
- Bahn- und Autobahnnähe ist fast überall ein Preisfaktor.

Quelle: GAG

FÜR VERKÄUFER

So verkaufen Sie im Cuxland klug

Ein guter Verkauf beginnt mit einem realistischen Preis und endet mit einem sauberen Vertrag. Diese Punkte zahlen sich im Cuxland besonders aus.

Den Preis ehrlich ermitteln

Lassen Sie den Wert auf Basis echter Vergleichsdaten ermitteln – Lage, Zustand und der konkrete Mikrostandort zählen mehr als jeder Onlinerechner. Ein zu hoher Startpreis kostet am Ende oft mehr, weil das Objekt zum Ladenhüter wird.

Hochwertig präsentieren

Gute Fotos, ein vollständiges Exposé und ein gültiger Energieausweis sind Pflicht. Gerade in Küstenlagen verkauft die Inszenierung des Lebensgefühls mit.

Rechtssicher abwickeln

Unterlagen vollständig zusammenstellen, Fristen kennen, und die Beurkundung sauber vorbereiten – so vermeiden Sie teure Verzögerungen.

CHECKLISTE VERKAUF

- Realistische Wertermittlung auf Basis echter Marktdaten.
- Gültiger Energieausweis spätestens zur Besichtigung.
- Vollständige Objektunterlagen (Grundbuch, Grundriss, Flächen).
- Professionelles Exposé mit aussagekräftigen Fotos.
- Bonität der Interessenten vor dem Notartermin prüfen.

Was ist Ihre Immobilie im Cuxland heute wert?

Ich ermittle den Wert auf Basis echter Marktdaten aus der Region – ehrlich, nachvollziehbar und ohne Verpflichtung. Sprechen Sie mich an.

▸ **0160 4788843** ▸ **www.ahlersimmobilien.de**

FÜR KÄUFER

So kaufen Sie im Cuxland sicher

Der Cuxlander Markt belohnt vorbereitete Käufer. Wer Markt, Finanzierung und rechtliche Schritte kennt, trifft bessere Entscheidungen – und verhandelt souveräner.

Mit Marktkenntnis kaufen – Lage, Finanzierung und Recht im Blick.

Markt verstehen

Verschaffen Sie sich ein Bild von Preisniveau und Lagen – dieser Bericht ist ein guter Start. Vergleichen Sie Bodenrichtwerte, Durchschnittspreise und konkrete Angebote.

Finanzierung früh klären

Sprechen Sie vor der Suche mit Ihrer Bank über Zinsen, Tilgung und Eigenkapital und prüfen Sie Förderprogramme. Ein vorab geklärter Finanzierungsrahmen macht Sie handlungsfähig.

Objekt und Recht prüfen

Lage, Zustand und wertbeeinflussende Faktoren nüchtern bewerten. Kaufvertrag, Notar- und Nebenkosten gehören von Anfang an in die Kalkulation.

CHECKLISTE KAUF

- Finanzierungsrahmen vorab mit der Bank klären.
- Förderprogramme prüfen (z. B. KfW, Landesförderung).
- Bodenrichtwert und Vergleichspreise heranziehen.
- Zustand, Energie und mögliche Sanierungskosten einschätzen.
- Kaufnebenkosten von rund 10 % einplanen.

Quelle: GAG · BORIS

VERMIETEN

Vermieten im Cuxland

Vermieten kann sich auch in einem ländlichen Küstenkreis lohnen – vor allem in Küsten- und Pendlerlagen mit verlässlicher Nachfrage. Entscheidend sind die richtige Miethöhe, ein guter Mieter und ein rechtssicherer Vertrag.

Wohnen im Cuxland – vom Reetdachhaus bis zur Stadtwohnung.

Die richtige Miete

Orientieren Sie sich am amtlichen Mietspiegel des Landkreises und an aktuellen Vergleichsangeboten. Eine faire, marktgerechte Miete senkt das Leerstands- und Ausfallrisiko.

Den passenden Mieter finden

Selbstauskunft, Einkommensnachweise und Bonitätsprüfung gehören dazu. Als Faustregel sollte die Warmmiete höchstens ein Drittel des Nettoeinkommens betragen.

Sauber dokumentieren

Ein aktueller Mietvertrag ohne unwirksame Klauseln und ein Übergabeprotokoll schützen beide Seiten und ersparen späteren Streit.

SCHNELLCHECK VERMIETUNG

- Marktgerechte Miete (Mietspiegel + aktuelle Angebote).
- Mieterprüfung: Selbstauskunft, Nachweise, Bonität.
- Aktueller, rechtssicherer Mietvertrag.
- Energieausweis und Rauchmelder vorhanden.
- Übergabeprotokoll bei Ein- und Auszug.

Möchten Sie Ihre Immobilie sorgenfrei vermieten?

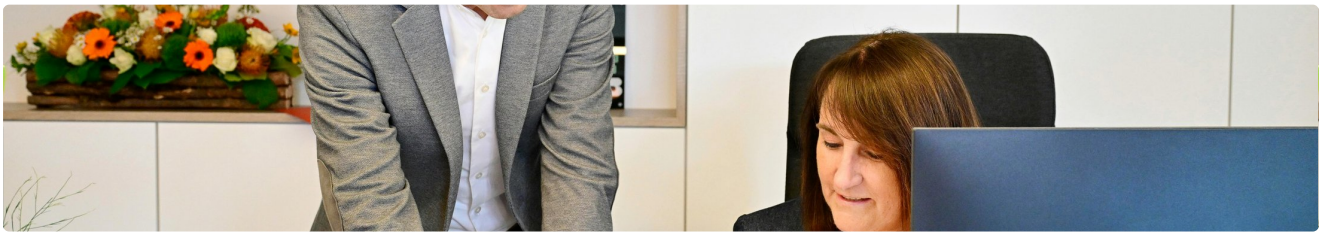
Von der Miethöhe über die Mieterauswahl bis zum Vertrag – ich übernehme die Vermietung persönlich und mit über 20 Jahren Erfahrung im Cuxland.

▸ **0160 4788843** ▸ **www.ahlersimmobilien.de**

HÄUFIGE FRAGEN

Was Leser am häufigsten fragen

Kurz und ehrlich beantwortet – die häufigsten Fragen rund um diesen Marktbericht und den Immobilienmarkt im Cuxland.



Persönliche Beratung statt Callcenter – Antworten aus der Praxis.

F: Woher stammen die Zahlen in diesem Bericht?

Die Umsatz- und Preisdaten stammen aus dem amtlichen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf, der für den Landkreis Cuxhaven zuständig ist. Aktuelle Miet- und Angebotspreise ergänzen das Bild und sind als solche gekennzeichnet.

F: Was ist der Unterschied zwischen Bodenrichtwert und Kaufpreis?

Der Bodenrichtwert ist ein amtlicher, durchschnittlicher Lagewert für unbebauten Boden je Zone. Der tatsächliche Kaufpreis ergibt sich aus Angebot und Nachfrage und kann je nach Lage, Größe und Zuschnitt deutlich darüber oder darunter liegen.

F: Warum ist das Cuxland günstiger als Hamburg oder Bremen?

Der Kreis ist überwiegend ländlich, dünner besiedelt und liegt abseits der großen Ballungsräume. Das hält das Preisniveau niedriger – macht den Markt aber zugleich vergleichsweise robust.

F: Sind die Preise im Cuxland zuletzt gefallen?

Im überregionalen Vergleich gelten die Preise im Kreis Cuxhaven als stabil. Küsten- und Pendlerlagen halten sich gut, während der ländliche Binnenraum vom demografischen Wandel gebremst wird.

F: Was bedeutet „Medianwert“ bei den Baulandpreisen?

Der Median ist der mittlere Preis einer Stichprobe – die Hälfte der Fälle liegt darüber, die andere darunter. Er ist robuster gegen Ausreißer als ein einfacher Durchschnitt.

F: Gibt es einen amtlichen Mietspiegel für das Cuxland?

Ja, für den Landkreis Cuxhaven liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor. Die in diesem Bericht genannten Quadratmetermieten sind dagegen Angebotsdaten aus Portalen und ersetzen ihn nicht.

NACHSCHLAGEN

Glossar

Die wichtigsten Begriffe aus diesem Marktbericht – alphabetisch und verständlich erklärt.

Bodenrichtwert – Amtlicher, durchschnittlicher Lagewert für unbebaute Grundstücke je Zone, abrufbar über BORIS Niedersachsen.

Erschließungsbeitragsfrei – Zustand eines Grundstücks, bei dem die Erschließungskosten bereits abgegolten sind.

Flächenumsatz – Summe der im Berichtsjahr verkauften Grundstücksfläche, meist in Hektar.

Geldumsatz – Summe aller Kaufpreise im Berichtsjahr – stark vom Handel mit bebauten Grundstücken geprägt.

Gutachterausschuss – Unabhängiges Gremium, das Kaufpreise auswertet, Bodenrichtwerte ermittelt und den Grundstücksmarktbericht herausgibt.

Individueller Wohnungsbau – Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser – der mit Abstand größte Bauland-Teilmarkt.

Kaufpreissammlung – Sammlung aller Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss vorliegen – Grundlage aller Auswertungen.

Median (Zentralwert) – Mittlerer Wert einer Stichprobe; robuster gegen Ausreißer als der Durchschnitt.

Mietspiegel – Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten; für den Landkreis Cuxhaven liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor.

Ortsübliche Vergleichsmiete – Mietniveau für vergleichbare Wohnungen in vergleichbarer Lage – Maßstab für Mieterhöhungen.

Vergleichsfaktor – Aus Kaufpreisen abgeleiteter Faktor zur überschlägigen Wertermittlung von Wohnimmobilien.

Wohnbauland – Bauland, das für Wohnnutzung vorgesehen ist – im Cuxland rund 88 % der Bauland-Verkäufe.

TRANSPARENZ

Methodik und Quellen

Dieser Bericht beruht ausschließlich auf amtlichen und öffentlich zugänglichen Quellen. Es wurden keine Werte interpoliert oder frei geschätzt. Wo Angebotsdaten verwendet werden, ist dies kenntlich gemacht.

Berichtsgrundlage

Maßgebliche amtliche Grundlage ist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (W.) und Stade. Die dort veröffentlichten Umsätze, Baulandpreise und Durchschnittspreise beziehen sich auf das jeweilige Berichtsjahr; Bevölkerungszahlen stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Verwendete Quellen

[GAG] – Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf, Grundstücksmarktbericht (Berichtsjahr 2020), Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (W.) und Stade. Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung 2.0 (dl-de/by-2-0), immobilienmarkt.niedersachsen.de

[LSN] – Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bevölkerung der Gemeinden (Stand 31.12.2024), wiedergegeben im Grundstücksmarktbericht des GAG Otterndorf

[BORIS] – Bodenrichtwerte: BORIS Niedersachsen (amtlich, Stichtag 01.01.2025); Mittel- und Spannenwerte über öffentliche Aggregatoren

[IS] – ImmobilienScout24, Immobilien-/Mietpreisübersichten Kreis und Stadt Cuxhaven (Angebotsdaten, Stand 2026)

[WB] – wohnungsboerse.net, Immobilien-/Mietpreisübersicht Cuxhaven (Angebotsdaten)

[CNV] – Nordsee-Zeitung / CNV Medien: Berichterstattung zum Grundstücksmarkt im Landkreis Cuxhaven (Gutachterausschuss-Jahresbericht 2022, von Poll „Küstenreport Nordsee“)

Lizenzhinweis amtliche Daten: © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), immobilienmarkt.niedersachsen.de. Bodenrichtwerte amtlich über BORIS Niedersachsen.

ÜBER UNS

Ahlers Immobilien

Hinter diesem Bericht steht kein anonymes Portal, sondern ein Makler aus der Region.

Seit über 20 Jahren bin ich mit Immobilien verbunden – zuerst durch meine Familie, dann als selbständiger Makler im Cuxland, in Geestland und Bad Bederkesa.

Was mich antreibt, ist nicht die Transaktion, sondern das gute Gefühl auf beiden Seiten, wenn Kauf, Verkauf oder Vermietung wirklich passen.

In dieser Zeit habe ich viele Eigentümer und Käufer begleitet – von der ersten Einschätzung bis zum Notartermin. Genau aus dieser Praxis ist auch dieser Marktbericht entstanden.

Kein Franchise. Kein Callcenter. Wer Bodo Ahlers anruft, spricht mit ihm persönlich.

> “ Ehrliche Beratung ohne Druck, immer erreichbar und mit echtem Wissen über die Region – so stellt man sich einen Makler vor.
>
> THOMAS R. · GEESTLAND

IHR ANSPRECHPARTNER IM CUXLAND

Ob Bewertung, Verkauf, Kauf oder Vermietung – ich begleite Sie persönlich, mit echten Marktdaten und über 20 Jahren Erfahrung in der Region. Sprechen Sie mich unverbindlich an.

Bodo Ahlers · Ahlers Immobilien eGbR

Im Mühlenfeld 30, 27624 Geestland

Telefon 0160 4788843

info@ahlersimmobilien.de

www.ahlersimmobilien.de

Rechtlicher Hinweis: Dieser Marktbericht dient der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung im Einzelfall dar. Angaben ohne Gewähr. Amtliche Daten: © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf, dl-de/by-2-0. Ausgabe 1/2026.