

# Die Immobilienpreisentwicklung an den 17 Zwischenlager-Standorten der BGZ von 2012 bis 2019

## 1. Einleitung

Die Angst um den Wertverlust der eigenen Immobilie treibt Anwohner\*innen seit Jahrzehnten in der Nähe von Kernkraftwerken und Zwischenlagern für radioaktiven Abfall um. Seit Bekanntwerden der Planungen für das Logistikzentrum in Würiggassen ist diese Sorge wieder stärker thematisiert worden.<sup>1</sup> Für die Kommunikation der BGZ ist Transparenz und die faktenbasierte Argumentation in der Öffentlichkeit von großem Wert. Nicht vertrauensbildend wäre es, die Sorge um den Wertverlust der privaten Immobilien zu ignorieren. Die regelmäßig in Deutschland erhobenen Marktbeobachtungen im Immobiliensektor<sup>2</sup> lassen präzise Aussagen über die Entwicklung auf Bundes-, Landes- oder Landkreisebene zu, oftmals sogar über Stadtteilentwicklungen. Entwicklungen in einem unabhängig von Verwaltungsgrenzen gezogenen Radius um ein Zwischenlager herum können aus den veröffentlichten Daten jedoch nicht unmittelbar abgelesen werden. Im Auftrag der BGZ hat die empirica ag - Forschung und Beratung<sup>3</sup> deshalb eine Datenanalyse der Angebotskaufpreise aus Inseraten zu privaten Wohneigentum von 2004 bis 2019 im 5- und 10-km-Radius um die Adressen der 17 Zwischenlager<sup>4</sup> erstellt

und mit dem Trend in dem jeweiligen Landkreis, Bundesland und in Deutschland vergleichbar gemacht.

## 2. Fragestellung

Für die vorliegende Studie ergeben sich folgende Fragen: Wie haben sich die Immobilienpreise im unmittelbaren Umfeld der 17 Zwischenlager-Standorte in den letzten Jahren entwickelt? Sind die Preise für private Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen oder gesunken? Wie haben sich die Preise in der Nähe der Zwischenlager im Vergleich zu den Preisen im jeweiligen Landkreis, Bundesland und in Deutschland entwickelt?

Keine Aussage soll anhand der vorliegenden Datensätze darüber getroffen werden, ob das nahe Zwischenlager die Immobilienpreisentwicklung im Umfeld maßgeblich beeinflusst. Da sich vielfältige Faktoren insgesamt auf die Entwicklung von Preisen im Immobiliensektor auswirken, kann nicht seriös beurteilt werden, ob allein die Nähe zu einem Zwischenlager ausschlaggebend für eine bestimmte Entwicklung ist. Hierzu spielen zu viele andere Faktoren eine Rolle, wie zum Beispiel eine gute

<sup>1</sup> Vgl. dazu <https://logistikzentrum-konrad.de/fragen> (zuletzt aufgerufen am 18.06.2020)

<sup>2</sup> Zum Beispiel hier: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/597304/umfrage/immobilienpreise-alle-baujahre-in-deutschland/> (zuletzt aufgerufen am 18.06.2020)

<sup>3</sup> <https://www.empirica-institut.de/>

<sup>4</sup> Ahaus, Biblis, Brokdorf, Brunsbüttel, Gorleben, Grafenrheinfeld, Grohnde, Gundremmingen, Isar, Krümmel, Lingen, Neckarwestheim, Obrigheim, Philippsburg, Stade, Unteres Weser und Würiggassen.

Nahverkehrsinfrastruktur, Versorgung, Lage und Zustand der Immobilie, Freizeitangebote, demografischer Wandel, Nachfrage, aber auch Wirtschaftsentwicklung und attraktive Möglichkeiten der Kauffinanzierung.

### 3. Datengrundlage

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist aktuell die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündelt empirica Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand. Hieraus ergibt sich die Konzentration der vorliegenden Auswertung auf den Zeitraum 2012 bis 2019, ohne jedoch die Ergebnisse für den Zeitraum 2004 bis 2011 ganz außer Acht zu lassen. Aufgrund der vor 2012 eher lückenhaften Datensätze der ohnehin eher wenigen Transaktionen bei privaten Wohnimmobilien im engen Umfeld der Zwischenlager und einer damaligen Tendenz zur Erfassung von Daten für urbane und weniger für ländliche Räume (Stadt-Land-Gefälle) lassen erst die Daten ab 2012 valide Rückschlüsse auf die Preisentwicklung zu.

Die Preisdatenbank stützt sich auf einen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert, im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) um Doppelungen bereinigt sowie um weitere amtliche und nicht-amtliche Statistiken ergänzt. Das bedeutet, dass Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen, nur einmal in

die Datenbank aufgenommen werden. Im Falle von Anpassungen der Inserate fand der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung. So werden die notwendige Konsistenz, eine sonst unerreichbare regionale Abdeckung sowie ein hoher Besetzungsgrad der Angaben zu Wohnwertmerkmalen sichergestellt.

### 4. Methodisches Vorgehen

Die Ableitung der Immobilienpreise erfolgte für insgesamt 17 Zwischenlager-Standorte in Deutschland, die mit Hilfe der Adresse räumlich verortet worden sind. Auf Basis der verorteten Zwischenlager-Standorte wurden jeweils zwei Einzugsbereiche definiert, in denen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet wurden. Die Einzugsbereiche wurden über 5 km bzw. 10 km Luftliniendistanz um den Zwischenlager-Standort definiert. Die Zuordnung der relevanten Immobiliendaten zum jeweiligen Zwischenlager-Standort erfolgte über die Adressangabe im Inserat. Berücksichtigt wurden nur Inserate, deren Adressen angegeben waren und die im entsprechenden Radius um das Zwischenlager lagen. Dargestellt wurden jeweils die Fallzahl sowie der mittlere (Median).

Kaufpreis insgesamt für Ein- und Zweifamilienhäuser im Einzugsbereich (5 km und 10 km) des jeweiligen Zwischenlager-Standorts sowie als Vergleichsmaßstab (Benchmark) jeweils der Landkreis-, Bundesland- und Deutschlandwert. Die Daten wurden von empirica in einer Tabelle nach Standorten geordnet zur Verfügung gestellt, wie am Beispiel Neckarwestheim verdeutlicht werden kann<sup>5</sup>:

Jahr	5 km		10 km		LK Ludwigsburg		Baden-Württemberg		BRD	
	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median
2004	8	249.250 €	30	265.675 €	2.425	288.111 €	50.538	269.000 €	544.446	224.487 €
2005	13	239.000 €	33	248.000 €	3.417	293.000 €	71.026	263.000 €	722.092	210.000 €
2006	15	215.700 €	39	269.000 €	4.941	291.000 €	101.646	255.900 €	860.489	208.000 €
2007	14	209.500 €	52	257.220 €	6.611	286.600 €	135.421	249.000 €	1.050.899	203.323 €
2008	38	232.000 €	110	248.000 €	6.327	295.000 €	144.704	250.000 €	1.078.810	205.000 €
2009	25	199.800 €	70	249.000 €	5.873	298.000 €	131.373	250.000 €	948.031	199.500 €
2010	32	214.205 €	103	259.950 €	6.414	299.545 €	122.277	260.000 €	970.479	199.000 €
2011	13	254.800 €	13	254.800 €	4.546	301.018 €	93.898	268.999 €	845.105	199.000 €
2012	271	279.000 €	1.041	279.000 €	2.237	319.000 €	51.248	275.000 €	436.623	204.000 €
2013	298	297.339 €	1.026	289.000 €	2.023	328.000 €	49.269	279.900 €	433.347	210.000 €
2014	271	299.000 €	932	299.000 €	1.944	354.900 €	47.537	290.410 €	436.537	218.838 €
2015	192	307.100 €	666	318.900 €	1.357	369.000 €	38.568	299.000 €	369.959	225.000 €
2016	155	345.000 €	646	349.000 €	1.361	415.000 €	38.190	329.000 €	373.965	239.900 €
2017	133	398.000 €	521	389.000 €	1.237	451.900 €	34.784	350.000 €	358.751	249.999 €
2018	136	422.500 €	522	429.250 €	1.275	495.000 €	33.808	385.000 €	349.688	270.000 €
2019	121	420.000 €	524	469.000 €	1.273	547.000 €	32.492	419.000 €	322.793	299.000 €

Abb. 1.: Datensatz für den Zwischenlager-Standort Neckarwestheim

<sup>5</sup> Der sprunghafte Anstieg der Fallzahlen im 5- bzw. 10-km-Radius ab dem Jahr 2012 ergibt sich aus der bereits erläuterten mangelhaften Datenerhebung in ländlichen Regionen in den Jahren 2004 bis 2011.

Der Datensatz wurde außerdem für jeden Standort als Diagramm dargestellt, um Trends abzubilden:

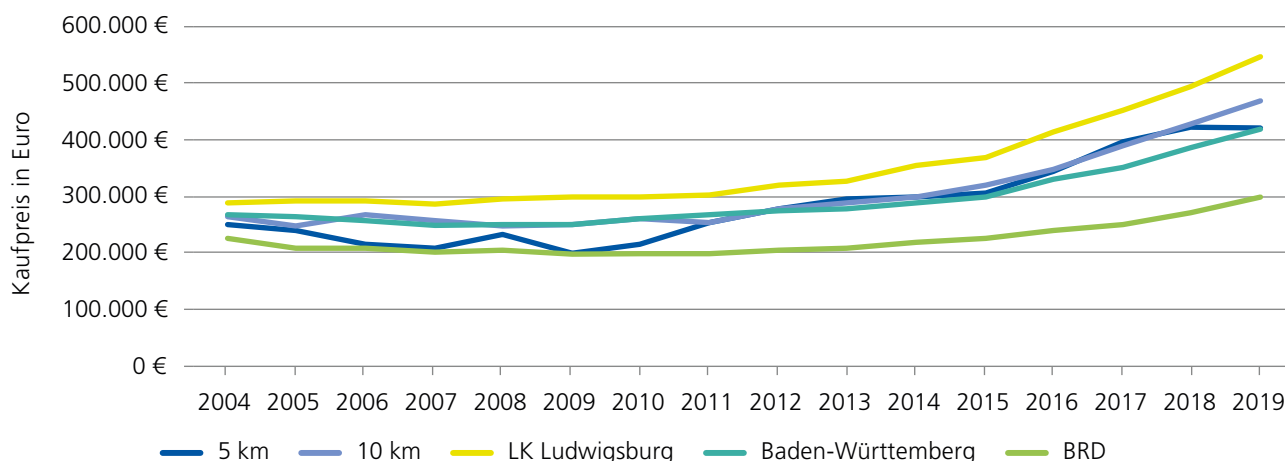


Abb. 2.: Diagramm für den Zwischenlager-Standort Neckarwestheim

Aus den Datensätzen<sup>6</sup> lassen sich für jeden der 17 Zwischenlager-Standorte Aussagen über die Immobilienpreisentwicklung über einen längeren Zeitraum anhand von Angebotspreisen im 5- bzw. 10-km-Radius um einen Standort herum treffen und mit dem Trend im jeweiligen Landkreis, Bundesland und in Deutschland vergleichen.

## 5. Die Immobilienpreisentwicklung an den Zwischenlager-Standorten

Um das **Zwischenlager Ahaus** sind die Immobilienpreise seit 2012 kontinuierlich angestiegen. Lag 2012 der Durchschnittswert bei den Angebotskaufpreisen im 10-km-Umkreis bei 184.900 €, lag er 2019 schon bei 269.000 €. Zum Vergleich stieg der Durchschnittswert im Landkreis Borken von 193.000 € im Jahr 2012 ebenfalls kontinuierlich auf 285.000 € im Jahr 2019 an. Das entspricht außerdem der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen und im Deutschlandvergleich.

Eine Wohnimmobilie in der Nähe des **Zwischenlagers Biblis** kostete 2019 im Durchschnitt 390.000 € und liegt damit um 138.200 € höher als 2012. Immobilien im 10-km-Umkreis des Zwischenlagers waren letztlich etwa genauso viel wert wie im Landkreis Bergstraße (393.700 €). Im Landesvergleich lag Biblis im letzten Jahr deutlich über dem Durchschnittswert in Hessen (341.000 €).

Am **Zwischenlager Brokdorf** lagen die Immobilienpreise zwischen 2012 und 2019 durchschnittlich im 5-km-Radius um das Zwischenlager (2012: 131.000 €, 2019: 211.800 €) höher als im 10-km-Radius<sup>7</sup> (2012: 142.000 €, 2019: 199.000 €). Insgesamt gibt es auch hier bei gleichbleibenden Fallzahlen im gleichen Zeitraum eine Wertsteigerung ähnlich wie auch im Landkreis Steinburg (2012: 162.708 €, 2019: 229.000 €) und in Schleswig-Holstein (2012: 193.000 €, 2019: 299.000 €).

Im Umfeld des **Zwischenlagers Brunsbüttel** in Schleswig-Holstein haben sich die Durchschnittspreise unterschiedlich entwickelt: Während der Durchschnittswert im 5-km-Radius um das Zwischenlager seit 2015 wieder stetig ansteigt, schwanken die Werte im 10-km-Radius etwas stärker und liegen insgesamt unter dem Niveau des 5-km-Radius. Erst 2019 konnten Immobilien im 10-km-Umkreis des Zwischenlagers einen durchschnittlichen Kaufpreis von 184.000 € erzielen, was im gleichen Jahr auch in etwa dem Wert des Landkreises Dithmarschen entspricht (187.000 €). Auch der Durchschnittswert auf Landkreisebene unterlag einigen Schwankungen. Insgesamt haben sich die Immobilienpreise im Umfeld des Zwischenlagers seit 2012 ähnlich wie im Landkreis mit steigender Tendenz entwickelt, wie folgende Abbildung erkennen lässt:

<sup>6</sup> Es wurden alle Ergebnisse mit einer Fallzahl von mindestens 3 Objekten ausgewiesen. Statistische Kennziffern bei weniger als 20 Objekten müssen kritisch betrachtet werden. Hier können sich Ausreißer (z.B. veränderte Anteile von Neubauobjekten gegenüber Bestandsobjekten) stärker auf die Immobilienpreise auswirken.

<sup>7</sup> Die Fallzahlen im 5-km-Radius sind auch hier geringer als im 10-km-Radius.

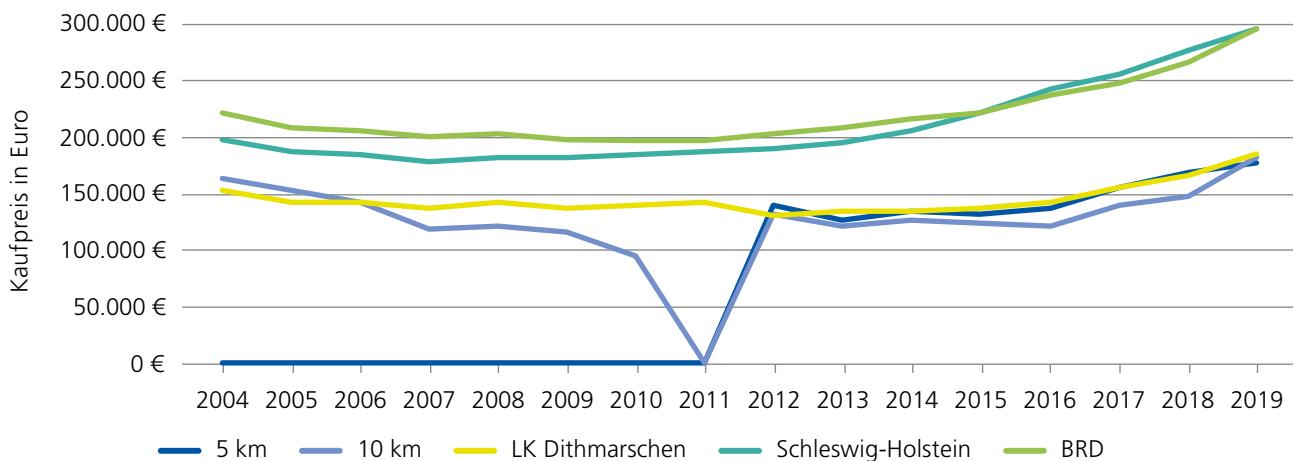


Abb. 3.: Diagramm für den Zwischenlager-Standort Brunsbüttel

In **Gorleben** gab es in den Jahren 2012 bis 2019 vergleichbar wenig Immobilienangebote, so dass die Fallzahlen im 10-km-Umkreis des Zwischenlagers nur bei etwa 80-100 Angeboten pro Jahr lagen. Im 5-km-Radius sind es jährlich nur um die 35 gewesen. Trotzdem entsprach der durchschnittliche Wert einer privaten Immobilie im Jahr 2019 im 10-km-Radius genau dem Vergleichswert im Landkreis Lüchow-Dannenberg (139.000 €). Insgesamt sind die Immobilienpreise um Gorleben genauso gestiegen wie im Landkreis, wenn auch auf einem insgesamt etwas niedrigeren Niveau im Vergleich zum niedersächsischen Trend (2019: 250.000 €).

Die Immobilienpreise im 10-km-Umfeld des bayrischen **Zwischenlagers Grafenrheinfeld** stiegen seit 2012 (Median = 200.000 €) kontinuierlich an und erreichten im jährlichen Durchschnitt ein insgesamt höheres Niveau als im Landkreis Schweinfurt (Median 2012 = 187.450 €). Den Spitzenwert von 342.500 € erzielte durchschnittlich eine Wohnimmobilie im Umkreis von 5 Kilometer um das Zwischenlager im Jahr 2019 und lag damit um 62.500 € höher als im Landkreisvergleich.

In der unmittelbaren Nähe des **Zwischenlagers Grohnde** lagen die Immobilienpreise zwischen 2012 und 2018 mit durchschnittlich 153.000 € auf einem relativ konstanten Niveau und stiegen 2019 sprunghaft auf 209.250 € an. Damit lagen sie zuletzt beim Zwischenlager höher als im Landkreis Hameln-Pyrmont (198.900 €). Die Entwicklung verlief insgesamt bis 2018 ähnlich der Entwicklung im Landkreis, im Jahr 2019 erreichten Immobilien im 10-km-Umkreis um das Zwischenlager (198.000 €) preislich das gleiche Niveau wie im Durch-

schnitt des Landkreises. Der Landkreis Hameln-Pyrmont hat sich in den letzten Jahren preislich konstant nach oben entwickelt, was in Niedersachsen auch insgesamt der Fall war. Im Vergleich liegt der Landkreis etwas unter dem Durchschnittswert in Niedersachsen.

Im bundesweiten Vergleich sind die Immobilienpreise in Bayern im Durchschnitt generell hoch. Die Stadt München erzielte 2019 bundesweit den höchsten Preis pro Quadratmeter bei Eigentumswohnungen im Vergleich<sup>8</sup> zu anderen Städten, aber auch die ländlichen Regionen sind in Bayern beliebte Wohngegenden. Am **Zwischenlager Gundremmingen** haben sich die Preise stets nach oben entwickelt: Kostete eine Wohnimmobilie in 10-km-Luftlinie zum Zwischenlager im Jahr 2012 noch 207.500 €, konnte der\*die Eigentümer\*in sieben Jahre später 326.500 € verlangen. Insgesamt ist der kontinuierliche Anstieg der Durchschnittspreise am Zwischenlager vergleichbar mit der Entwicklung im Landkreis Günzburg (2019: 349.000 €).

Am ebenfalls bayrischen **Zwischenlager Isar** sind die Immobilien durchschnittlich mehr wert als im Landkreis Landshut und im Bundeslandvergleich. Mit 479.164 € konnte ein Verkauf im Jahr 2019 hier den höchsten Preis im 10-km-Radius von allen 17 Zwischenlager-Standorten erzielen, während es im Landkreis durchschnittlich 455.000 € waren. Der Vergleichswert Bayern lag 2019 bei 439.000 € für ein privates Ein- oder Zweifamilienhaus.

Ob jemand 5 Kilometer Luftlinie vom **Zwischenlager Krümmel** entfernt oder woanders im Landkreis Herzogtum Lauenburg wohnt, macht bei den Angebots-

<sup>8</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/>



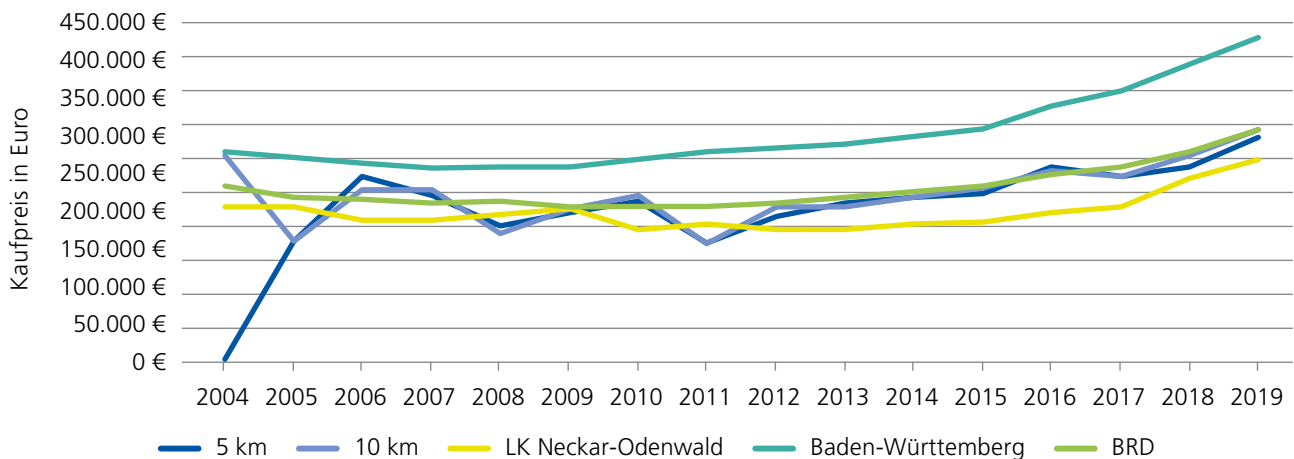


Abb. 4.: Diagramm für den Zwischenlager-Standort Obrigheim

preisen für private Immobilien keinen Unterschied. Die Preise sind zwischen 2012 und 2019 kontinuierlich angestiegen und zwar auf dem nahezu gleichen Niveau (5-km-Radius 2019: 332.500 €, Landkreiswert 2019: 332.562 €). Im Vergleich zu der Entwicklung in Schleswig-Holstein (2019: 299.000 €) liegen die Preise am Zwischenlager und im Landkreis höher.

Im 5-km-Umfeld des **Zwischenlagers Lingen** haben sich die Immobilienpreise zwischen 2013 und 2019 (von 165.000 € auf 239.900 €, 2012: 179.500 €) auf dem gleichen Niveau nach oben entwickelt wie im Landkreis Emsland insgesamt (von 165.000 € auf 235.000 €, 2012: 160.000 €). Auch im niedersächsischen Vergleich waren die durchschnittlichen Preise bei Lingen sowohl im Anstieg als auch im Niveau ähnlich. Im 10-km-Umfeld sind die Preise seit 2013 ebenfalls angestiegen (von 159.900 € auf 250.000 €, 2012: 162.500 €) und lagen ab 2014 im Jahresdurchschnitt etwas höher als der Landkreiswert.

In Baden-Württemberg, im Landkreis Ludwigsburg und im Umfeld des **Zwischenlagers Neckarwestheim** sind die Immobilienpreise zwischen 2012 und 2019 konstant gestiegen und jeweils auf einem im Bundesvergleich, aber auch im Vergleich mit den anderen Zwischenlager-Standorten, hohen Niveau<sup>9</sup>.

Im Vergleich zum Niedersachsen-Trend (2012: 169.000 €, 2019: 250.000 €) sind die Immobilienwerte im Landkreis Stade in etwa gleich angestiegen und zwar insge-

samt auf einem etwas höheren Niveau (2012: 190.000 €, 2019: 276.300 €). Die Preise im 10-km-Umkreis des **Zwischenlagers Stade**<sup>10</sup> (2012: 215.000 €, 2019: 285.000 €) sind im gleichen Zeitraum weniger stark angestiegen, lagen aber durchschnittlich höher als im Landkreis und im Ländervergleich.

Am **Zwischenlager Obrigheim** in Baden-Württemberg lagen im 5- bzw. 10-km-Umfeld die Immobilienpreise in den letzten acht Jahren im Durchschnitt deutlich höher als im Landkreis Neckar-Odenwald. Im Jahr 2017 stagnierten die Preise im Umfeld, während die Preise im Landkreis weiter anstiegen, aber immer noch unterhalb der Preise in der Nähe des Zwischenlagers lagen (siehe Abb. 4).

Im Umfeld des **Zwischenlagers Philippsburg** sind die Immobilienpreise zwischen 2012 und 2019 angestiegen und erreichten zuletzt im Durchschnitt 392.000 € im 5-km-Radius und 409.000 € im 10-km-Radius. Damit lag das Zwischenlager-Umfeld im Vergleich leicht unterhalb der Entwicklung des Preisniveaus im Landkreis Karlsruhe (2019: 420.000 €), die nahezu identisch mit der Preisentwicklung in Baden-Württemberg verlaufen ist (2019: 419.000 €), und im Vergleich auf einem insgesamt höheren Preisniveau als der Großteil der anderen Zwischenlager-Standorte<sup>11</sup>.

Auch am **Zwischenlager-Standort Unterweser** sind die privaten Immobilien in der nahen bis näheren Um-

9 Vgl. dazu Datensatz und Diagramm auf den Seiten 2 und 3

10 Das Zwischenlager Stade gehört zur Verwaltung der kreisfreien Stadt Stade. Um eine Vergleichbarkeit unter den Standorten zu gewährleisten, wurde davon unabhängig der Landkreis Stade als räumliche Bezugsgröße gewählt.

11 Ausgenommen die Standorte Isar (Bayern) und Neckarwestheim (Baden-Württemberg).

Jahr	5 km		10 km		LK Ludwigsburg		Baden-Württemberg		BRD	
	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median	Fallzahl	Median
2004	1	k.A.	6	212.500 €	903	139.500 €	65.016	172.000 €	544.446	224.487 €
2005	4	133.500 €	6	160.500 €	1.137	135.000 €	88.508	166.500 €	722.092	210.000 €
2006	5	85.000 €	15	115.000 €	1.356	129.000 €	104.509	165.000 €	860.489	208.000 €
2007	2	k.A.	17	125.000 €	1.453	126.000 €	122.461	165.900 €	1.050.899	203.323 €
2008	3	109.000 €	26	93.000 €	1.557	128.000 €	125.250	165.000 €	1.078.810	205.000 €
2009	1	k.A.	21	106.000 €	1.298	125.000 €	111.145	160.000 €	948.031	199.500 €
2010	3	100.000 €	12	99.000 €	1.347	129.000 €	118.686	167.000 €	970.479	199.000 €
2011	5	89.000 €	5	89.000 €	1.187	120.000 €	106.427	169.000 €	845.105	199.000 €
2012	78	122.500 €	285	125.000 €	940	125.000 €	62.166	169.000 €	436.623	204.000 €
2013	75	119.000 €	299	125.000 €	945	124.900 €	61.913	169.900 €	433.347	210.000 €
2014	86	119.000 €	355	123.000 €	1.009	129.000 €	61.881	175.000 €	436.537	218.838 €
2015	92	129.500 €	324	135.000 €	863	139.900 €	54.937	185.000 €	369.959	225.000 €
2016	64	138.000 €	313	145.000 €	902	149.000 €	55.815	198.000 €	373.965	239.900 €
2017	88	141.500 €	335	149.000 €	871	149.000 €	55.011	210.000 €	358.751	249.999 €
2018	70	162.500 €	294	158.500 €	867	160.000 €	53.143	229.000 €	349.688	270.000 €
2019	59	170.000 €	252	168.000 €	759	187.000 €	48.228	250.000 €	322.793	299.000 €

Abb. 5.: Datensatz für den Zwischenlager-Standort Unterweser

gebung seit 2012 tendenziell teurer geworden. Die gleiche Tendenz lässt die Entwicklung im niedersächsischen Landkreis Wesermarsch erkennen. Insgesamt sind Wohnimmobilien am Zwischenlager und im Landkreis im Vergleich etwa so günstig wie beim ebenfalls niedersächsischen Zwischenlager Gorleben und beim Zwischenlager Brunsbüttel (Schleswig-Holstein) (siehe Abb. 5).

Das Kernkraftwerk in Würgassen wurde 1997 stillgelegt und bis zum Jahr 2014 soweit wie möglich zurückgebaut. Der verbliebene radioaktive Abfall ist im **Zwischenlager Würgassen** eingelagert. Die durchschnittlichen Immobilienpreise befanden sich im 10-km-Radius um das Zwischenlager im Jahr 2012 mit 95.500 € auf einem niedrigen Niveau im Vergleich zu allen 17 Zwischenlager-Standorten. Ab 2014 stiegen die Immobilienpreise im Umkreis des Zwischenlagers an, wobei die durchschnittlichen Immobilienpreise im 5-km-Radius (2019: 120.000 €) etwas stärker anstiegen, als im 10-km-Radius (2019: 109.000 €). Dies entspricht auch der Entwicklung im Landkreis Höxter und der in Nordrhein-Westfalen, wobei das Preisniveau im gesamten Landkreis durchschnittlich etwas über dem Zwischenlager-Umfeld liegt (2019: 145.000 €).

## 6. Fazit

An allen Standorten entspricht die Immobilienpreisentwicklung in unmittelbarer Nähe zum Zwischenlager dem jeweiligen Trend im Landkreis, im Bundesland und dem Deutschlandtrend. Insgesamt sind die Immobilien überall in ihrem Wert gestiegen. Ob sich das Preisniveau in der definierten Umgebung ohne das jeweilige Zwischenlager anders entwickelt hätte, kann hier nicht beurteilt werden. An manchen Zwischenlagern lag der durchschnittliche Wert unterhalb des Landkreiswertes, bei anderen deutlich über dem Landkreiswert. Für keinen der 17 Standorte konnte ein Effekt des Zwischenlagers auf die Immobilienpreisentwicklung festgestellt werden. Vielmehr haben vielfältige andere Faktoren eine größere Rolle in den unterschiedlich strukturierten Umgebungen der Zwischenlager gespielt, als das Zwischenlager selbst.

## Kontakt

BGZ Gesellschaft für  
Zwischenlagerung mbH  
Frohnhauser Straße 67  
45127 Essen

Telefon: 0201 2796-0  
E-Mail: [info@bgz.de](mailto:info@bgz.de)  
Web: [www.bgz.de](http://www.bgz.de)

 @die\_bgz