

Zuständig für: **Stadt Emden**

Landkreis Aurich

Landkreis Leer

Landkreis Wittmund



Grundstücks- marktbericht 2007



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

Geschäftsstelle bei der Behörde für
Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Aurich

**Grundstücks-
marktbericht
2007**

für die Bereiche der kreisfreien
Stadt Emden und der Landkreise
Aurich, Leer und Wittmund



Niedersachsen

Herausgeber: © 2007 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich

Katasteramt Aurich
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich
Tel.: 04941 / 176 584 Fax: 04941 / 176 596

Katasteramt Emden
Steinstraße 6
26721 Emden
Tel.: 04921 / 8004 240 Fax: 04921 / 8004 79

Katasteramt Leer
Westerende 2 - 4
26789 Leer
Tel.: 0491 / 8008 42 Fax: 0491 / 8008 30

Katasteramt Norden
Gartenstraße 4
26506 Norden
Tel.: 04931 / 9568 140 Fax: 04931 / 9568 177

Katasteramt Wittmund
Isumser Str. 5
26409 Wittmund
Tel.: 04462 / 9471 12 Fax: 04462 / 9471 10

E-Mail: gag@gll-aur.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €
Nr. 6.1 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (Nds. GVBl. S.249)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
3.3	Bevölkerungsentwicklung.....	9
4	Übersicht über die Umsätze.....	11
4.1	Umsatzentwicklung.....	13
5	Bauland.....	17
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	17
5.2.1	Preisniveau.....	18
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	19
5.3	Geschosswohnungsbau.....	25
5.3.1	Preisniveau.....	25
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	25
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	25
5.4.1	Preisniveau.....	26
5.4.2	Preisentwicklung.....	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	26
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	28
6.2.1	Preisniveau.....	28
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	30
6.3	Höfe.....	31
7	Übrige unbebaute Flächen.....	31
8	Bodenrichtwerte.....	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	32
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	34
8.2.1	Wohnbauland.....	34
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	36

9	Bebaute Grundstücke	37
9.1	Allgemeines.....	37
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	39
9.2.1	Preisniveau	39
9.2.2	Preisentwicklung	42
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	42
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	55
9.3.1	Preisniveau	55
9.3.2	Preisentwicklung	58
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	58
9.4	Wohnungseigentum	65
9.4.1	Preisniveau	65
9.4.2	Preisentwicklung	68
9.4.3	Vergleichsfaktoren	69
9.5	Teileigentum.....	75
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	75
9.6.1	Preisniveau	76
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	76
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	78
9.7.1	Preisniveau	78
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	78
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	80
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	80
9.9.1	Preisniveau.....	81
10	Mieten, Pachten	82
10.1	Mietspiegel / -übersicht für Wohnraum	82
10.2	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	86
10.3	Mietübersichten für Geschäftsräume	87
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	90
	Anhang: Umsatzzahlen 2006	91

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich, zuständig für die Bereiche der Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund, hat im Berichtsjahr 2006 insgesamt **7.397 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr um 5 % zugenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.675 ha** (Vorjahr: 3.006 ha) für **728 Millionen €** (Vorjahr: 632 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2006 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im gesamten Berichtsgebiet mit 1295 Verträgen auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres geblieben. Im Landkreis Aurich war eine Reduzierung der Kauffälle um 5 % und in der Stadt Emden um 41 % zu verzeichnen. Im Landkreis Leer und im Landkreis Wittmund dagegen stiegen die Umsatzzahlen nach den deutlichen Rückgängen der Vorjahre wieder um 15 bzw. 16 %. Die Preise dieser Baugrundstücke liegen weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Bei den **Gewerbebauflächen** wurden im Berichtsjahr 2006 insgesamt 127 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einer Zunahme der Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr um 15 %, wobei diese Zunahme im Wesentlichen durch die deutlich gestiegenen Vertragszahlen im Landkreis Aurich beeinflusst ist. In der Stadt Emden und im Landkreis Leer gingen die Vertragszahlen zurück. Im Landkreis Wittmund blieben die Umsätze mit lediglich 8 Verträgen auf niedrigem Niveau. Das Preisniveau der Gewerbebauflächen blieb weitgehend stabil.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 13 % auf 709 Verträge abgenommen. In allen vier Verwaltungsbereichen gingen die Vertragszahlen zurück. Jedoch über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist die Anzahl der Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke weitgehend stabil. Trotz der geringeren Vertragszahlen ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 15 % auf 2.362 ha gestiegen. Während in den Geestgebieten ein leichter Preisrückgang (-3 %) festzustellen war, stiegen die Preise in den Marschbereichen um 4 %. Im Landkreis Leer stagnierten die Preise weitgehend (+1 %), wobei in den einzelnen Regionen unterschiedliche Tendenzen sichtbar waren.

In der gesamten Region Ostfriesland sind die Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** über die letzten 5 Jahre betrachtet relativ konstant, wobei im Berichtsjahr 2006 in allen Verwaltungsbereichen eine Zunahme zu verzeichnen war. So wurden im Jahr 2006 im Landkreis Aurich 1.185, in der Stadt Emden 136, im Landkreis Leer 1.089 und im Landkreis Wittmund 364 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr insgesamt ein Anstieg der Verkaufszahlen um 7 % festzustellen, so dass im Berichtsjahr die meisten Verkäufe der vergangenen 5 Jahre stattfanden. Rund 50 % aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Baujahrspanne 1971 bis 2003. Für diese Objekte wurde im Landkreis Aurich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 138.000 € gezahlt. Im Landkreis Leer betrug dieser Durchschnittspreis 137.000 €, im Landkreis Wittmund 150.000 € und in der Stadt Emden 154.000 €. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2006 insgesamt weitgehend konstant geblieben.

Auch bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** sind die Verkaufszahlen in Ostfriesland über die letzten 5 Jahre betrachtet weitgehend stabil. Im Vergleich zum Vorjahr blieb die Anzahl der veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften weitgehend konstant (+1 %). So wurden 2006 im Landkreis Aurich 185, im Landkreis Leer 116, im Landkreis Wittmund 36 und in der Stadt Emden 128 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis in der Baujahrsklasse 1971 bis 2003 betrug im Landkreis Aurich 104.000 €, im Landkreis Leer 110.000 €, im Landkreis Wittmund 100.000 € und in der Stadt Emden 111.000 €. Die Preise in der Region lagen im Jahr 2006 weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Bei den **Eigentumswohnungen** wurde erneut ein starker Anstieg der Verkaufszahlen auf insgesamt 1.070 Verkäufe registriert, wovon 484 auf den Landkreis Aurich, 225 auf den Landkreis Leer, 141 auf den Landkreis Wittmund und 220 auf die Stadt Emden entfielen. Die Verkaufszahlen liegen damit im Landkreis Aurich um 16 % und in der Stadt Emden um 64 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen lag im Binnenland Ostfrieslands (ohne Inseln und Küstenbadeorte) bei rund 1.000 € pro m² Wohnfläche. Dem gegenüber liegt das durchschnittliche Preisniveau in den Küstenbadeorten bei 1.500 €/m² und auf den Inseln bei 2.300 bis 3.400 €/m². Die Preise in der Region lagen im Jahr 2006 weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ist zuständig für die Bereiche des Landkreises Aurich, der kreisfreien Stadt Emden, des Landkreises Leer und des Landkreises Wittmund. Der Marktbericht gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2006, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Das Gebiet, auf das sich dieser Grundstücksmarktbericht bezieht, ist identisch mit dem Zuständigkeitsbereich der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich. Mit den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund sowie der kreisfreien Stadt Emden umfasst es den Bereich Ostfrieslands. Das Gebiet wird im Norden durch die Nordsee, im Westen durch die Grenze zur Niederlande, im Osten durch die Grenzen zu den Landkreisen Friesland, Ammerland und Cloppenburg und im Süden durch die Grenze zum Landkreis Emsland begrenzt.

Im Hinblick auf die für den Grundstücksmarkt relevanten Bereiche ist das Gebiet recht vielfältig strukturiert. Von den sieben ostfriesischen Inseln liegen sechs im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich. Die überwiegenden Bereiche der Inseln, das sich zum Festland hin anschließende Wattenmeer und die Küstenstreifen entlang des Festlandes liegen im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Entlang der Küste schließt sich das sehr ebene, dünn besiedelte Marschland an, das weiter nach Süden von den Geestgebieten und von den Mooregebieten abgelöst wird.



Siedlungsstruktur

Auch die Siedlungsstrukturen in diesen Bereichen sind unterschiedlich. Die ursprüngliche Siedlungsform in den Marschgebieten sind Haufendörfer, die häufig auf Warften angelegt wurden. Diese Ansiedlungen waren hauptsächlich landwirtschaftlich orientiert. Nachdem die Sicherheit der Deiche im vorigen Jahrhundert permanent erhöht wurde, sind heute auch Siedlungen in der Fläche außerhalb der alten Dörfer vorzufinden.

In den Geestgebieten hat sich außerhalb der alten Dörfer im Laufe der Zeit eine starke Streusiedlungsstruktur entwickelt, so dass das gesamte Gebiet auch in der Fläche besiedelt ist.

Die Mooregebiete sind durch lang gestreckte Reihendörfer (Fehnsiedlungen) entlang der Kanäle geprägt.

Wirtschaft

Mehr als ¾ der Fläche der Region werden landwirtschaftlich genutzt. Damit stellt die Landwirtschaft einschließlich der mit ihr verbundenen Gewerbebetriebe einen nennenswerten Wirtschaftsfaktor dar.

Bedeutendster Schwerpunkt der gesamten Region ist die Seehafenstadt Emden mit starker Industriesiedlung insbesondere im Schiffbau und im Fahrzeugbau. Weitere Schwerpunkte sind auch die Städte Aurich und Leer als Kreisstädte und Standorte zahlreicher Verwaltungen sowie anderer Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Weitere Orte mit regionaler Zentralität sind die Kreisstadt Wittmund, die küstennahen Städte Esens und Norden, die Gemeinde Wiesmoor und die Kleinstadt Weener.

Die Bedeutung der Stadt Emden als Industriestandort wird insbesondere auch durch einen Vergleich der Anzahl der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig deutlich. Gemäß einer statistischen Erhebung der Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg sind in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund 2 - 3 % der Einwohner Industriebeschäftigte. In der Stadt Emden liegt dieser Anteil bei etwa 24 %. Der Landesdurchschnitt für Niedersachsen beträgt knapp 7 %.

Ein weiterer bedeutender Wirtschaftsfaktor ist der Fremdenverkehr. Auf den sechs Nordseeinseln Borkum, Juist, Norderney, Baltrum, Langeoog und Spiekeroog werden jährlich insgesamt etwa 8,9 Millionen Übernachtungen und in den Nordseebädern an der Küste von Greetsiel bis Carolinensiel jährlich etwa 4,5 Millionen Übernachtungen registriert. Hinzu kommen die Übernachtungen im küstennahen Hinterland.

Für Erholungssuchende bieten nicht nur der Küstenbereich sondern auch das Hinterland mit den Binnenseen und dem weitläufigen Kanalnetz sowie dem verzweigten Radwanderwegenetz eigene Anreize.

Verkehrsanbindung

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt in Ost-West-Richtung durch die Autobahn A 28 Bremen-Oldenburg-Niederlande. Darüber hinaus ist über die A 31 Emden-Bottrop auch das Rhein-Ruhrgebiet sehr gut erreichbar. Im Übrigen wird Ostfriesland durch gut ausgebaute Straßen flächendeckend erschlossen. Die Bahnstrecken Norden-Emden-Leer, Leer-Oldenburg und Leer-Münster sorgen für eine Verbindung auf der Schiene mit den deutschen Ballungszentren.

Die Bundeswasserstraße Ems verbindet die Region nach Norden mit der Nordsee und nach Süden über den Dortmund-Ems-Kanal mit dem Rhein-Ruhrgebiet und den Beneluxstaaten.

Flächenverteilung

Die Unterschiede zwischen den vier Verwaltungsbereichen werden bei einem Blick auf die Verteilung der Gesamtflächen auf die einzelnen Nutzungsarten deutlich:

	Gesamtfläche km²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Wasser- flächen %	sonstige Flächen %
Landkreis Aurich	1.287,2	8	75	4	3	10
Landkreis Leer	1.085,3	9	74	2	6	4
Landkreis Wittmund	656,6	5	78	6	2	9
Stadt Emden	112,4	16	59	1	7	17

Quelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

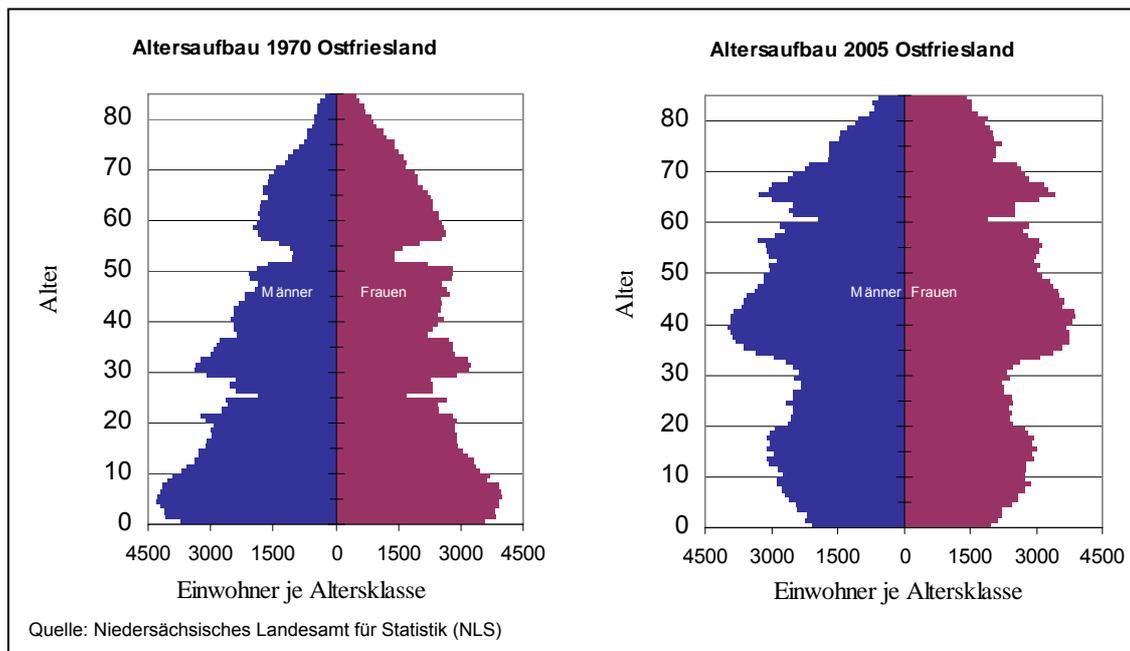
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt.

Allgemeine konjunkturelle Entwicklungen, wie z.B. die Entwicklung der Inflationsrate oder die Zinsentwicklungen auf dem Kapitalmarkt, sind Einflussgrößen, die den Grundstücksmarkt direkt beeinflussen, aber auch eine überlagernde Wirkung auf ihn haben. So ist die Entwicklung des Geldumsatzes durch die allgemeine Preisentwicklung (Inflation / Deflation) überlagert. Eine zunächst scheinbare Zunahme der Gesamtinvestitionen ist damit unter diesem Gesichtspunkt unter Umständen zu relativieren.

Insgesamt kann allerdings festgestellt werden, dass der Grundstücksmarkt nicht direkt mit dem allgemeinen Konsummarkt vergleichbar ist. Der Grundstücksmarkt reagiert nämlich auf bevölkerungsstrukturelle und konjunkturelle Schwankungen recht träge, da die Planungsverfahren und die Bauzeit langwierig sind.

3.3 Bevölkerungsentwicklung

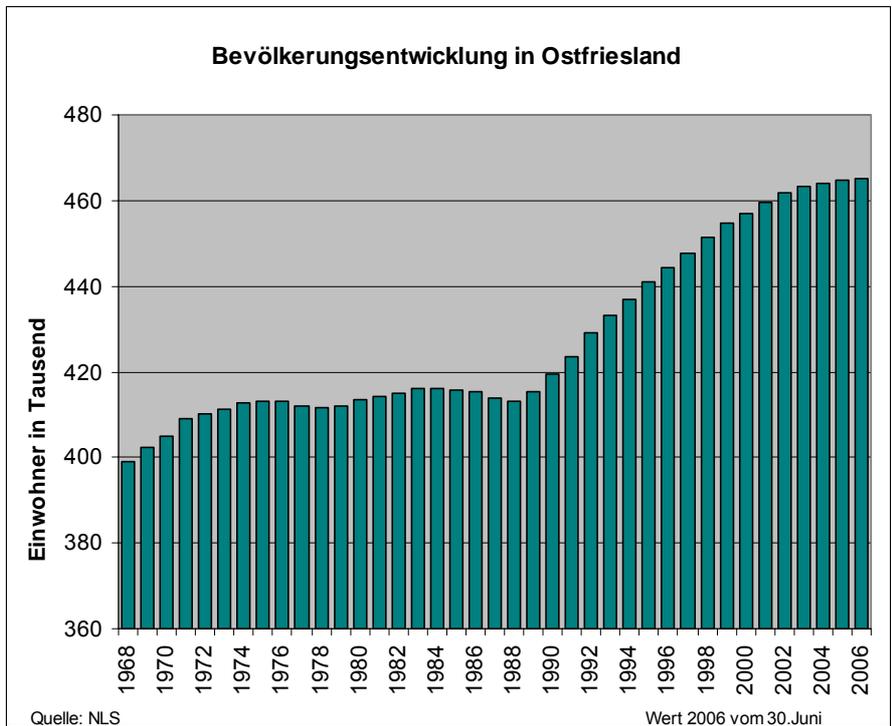
Neben der wirtschaftlichen Entwicklung ist auch die Bevölkerungsentwicklung ein wesentlicher den Immobilienmarkt beeinflussender Faktor. Die nachstehende Grafik zeigt den Altersaufbau der ostfriesischen Bevölkerung in den Jahren 1970 und 2005.



Wie im gesamten Bundesgebiet hat sich auch in Ostfriesland der Anteil der Älteren gegenüber den Jüngeren seit 1970 deutlich erhöht. Bedingt durch geburtenstarke Jahrgänge in den 60er Jahren waren 1970 die Altersklassen von 0 bis 10 Jahre mit gut 8000 Personen je Jahrgang am stärksten vertreten. Aktuell weisen diese Jahrgänge nur noch Personenzahlen von rund 5000 je Jahrgang auf. Dafür ist die Altersklasse um 40 Jahre am stärksten vertreten.

Die Verschiebungen beim Altersaufbau der ostfriesischen Bevölkerung wirken sich auf dem Immobilienmarkt derart aus, dass im Vergleich zu den vergangenen Jahrzehnten immer weniger Immobilien aus Anlass einer Familiengründung erworben werden. Vielmehr wird sich der Immobilienmarkt auf die Wohnbedürfnisse von Älteren einstellen müssen: Häuser und Wohnungen in zentraler Lage, mit kleinerem Grundstück, barrierefreier Einrichtung, für ein bis zwei Personen werden immer stärker nachgefragt werden.

Neben der Geburtenrate ist die Wanderungsbewegung (Zuzug, Wegzug) für die Bevölkerungsentwicklung in Ostfriesland eine wesentliche Einflussgröße. Die nachstehende Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Ostfriesland seit 1968.



Die Grafik verdeutlicht, dass in den 70er und 80er Jahren die Bevölkerungszahl in Ostfriesland bei ca. 415.000 Einwohnern stagnierte. In den 90er Jahren wuchs die ostfriesische Bevölkerung aufgrund von Zuzügen aus anderen Bundesländern um rund 10 % auf nunmehr knapp 465.000 Einwohnern. In den letzten Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl weitgehend wieder. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich davon abhängen, ob das Geburtendefizit durch Zuzüge aus anderen Bundesländern ausgeglichen werden kann. Im Vergleich zu anderen Landesteilen sehen die verschiedenen Prognosen Ostfriesland aufgrund seiner landschaftlichen Reize hierbei im Vorteil. Gerade der Zuzug von Älteren aus den Ballungsgebieten kann einen rapiden Bevölkerungsrückgang, wie in anderen Landesteilen schon erkennbar, verhindern oder zumindest dämpfen.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich sind im Berichtszeitraum insgesamt **7.397 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr **um 5 % zugenommen**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.675 ha** für **728 Millionen €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	3.240	+ 6 %	↑	335	+ 19 %	↑	1.824	+ 49 %	↑
Landkreis Leer	2.456	+ 4 %	↑	227	+ 11 %	↑	1.083	+ 10 %	↑
Landkreis Wittmund	1.029	- 2 %	↓	95	- 2 %	↓	694	- 2 %	↓
Stadt Emden	672	+ 15 %	↑	72	+ 44 %	↑	73	-14 %	↓
Region Ostfriesland	7.397	+ 5 %	↑	728	+ 15 %	↑	3.675	+ 22 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

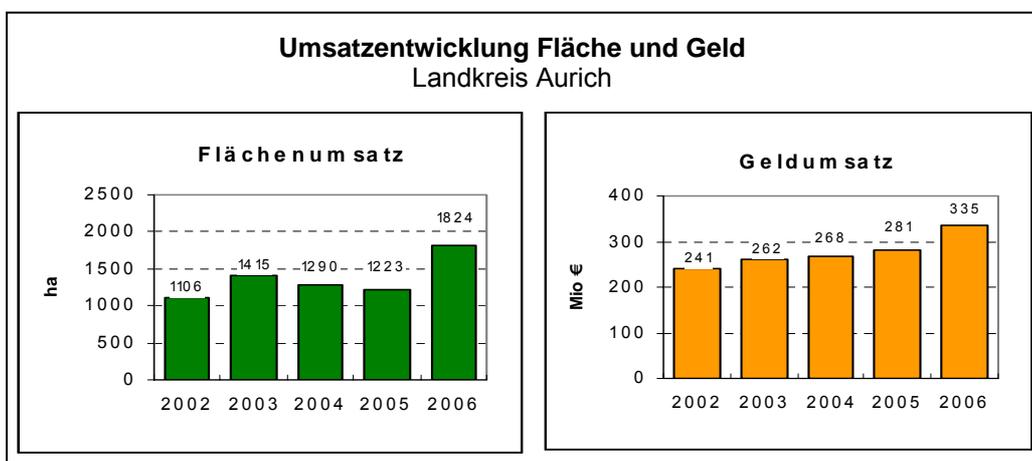
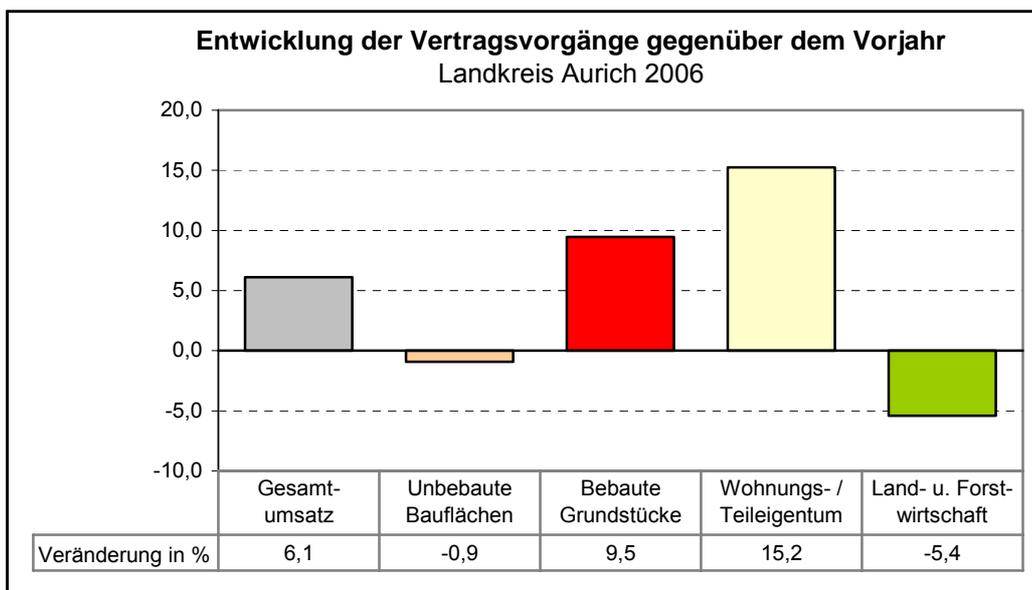
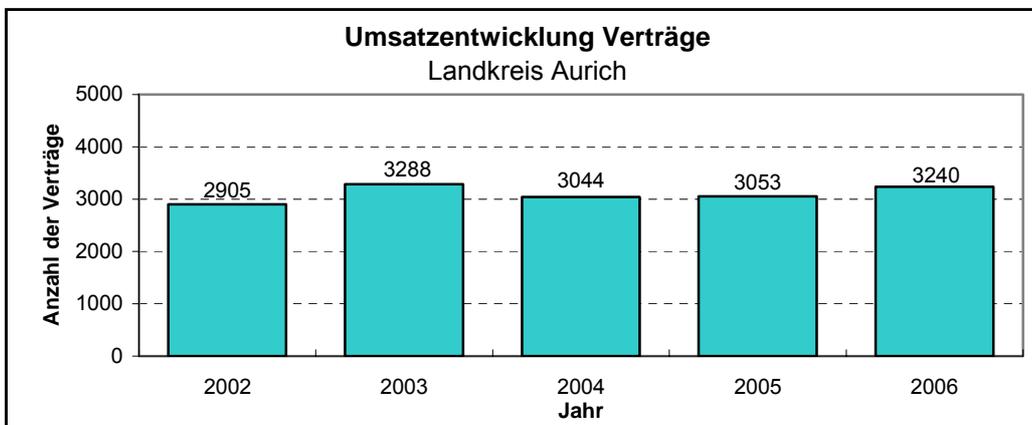
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das gesamte Gebiet Ostfrieslands.

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 5,0 %	↑	Gesamtumsatz	+ 15,3 %	↑	Gesamtumsatz	+ 22,3 %	↑
Unbebaute Bauflächen	+ 1,4 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 4,6 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 26,4 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 7,7 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 21,9 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 41,4 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 17,4 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 0,4 %	→			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-12,7 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-15,1 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 14,7 %	↑

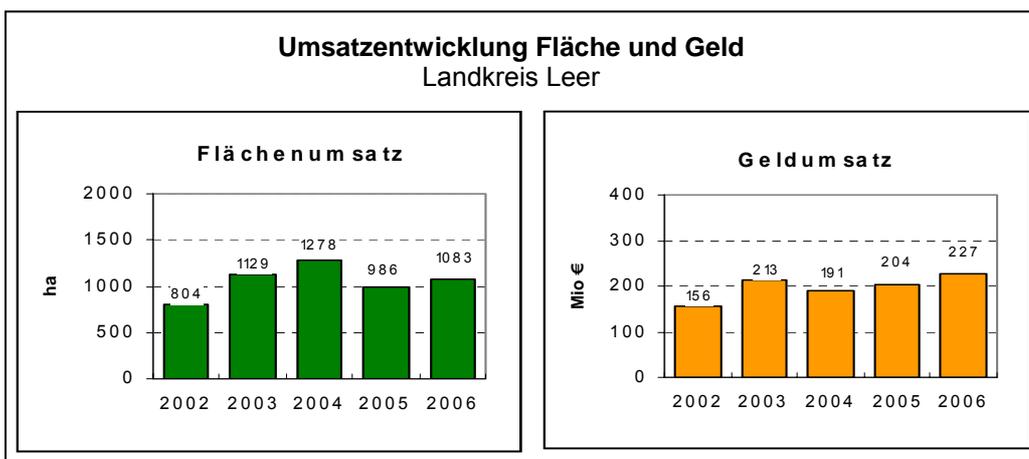
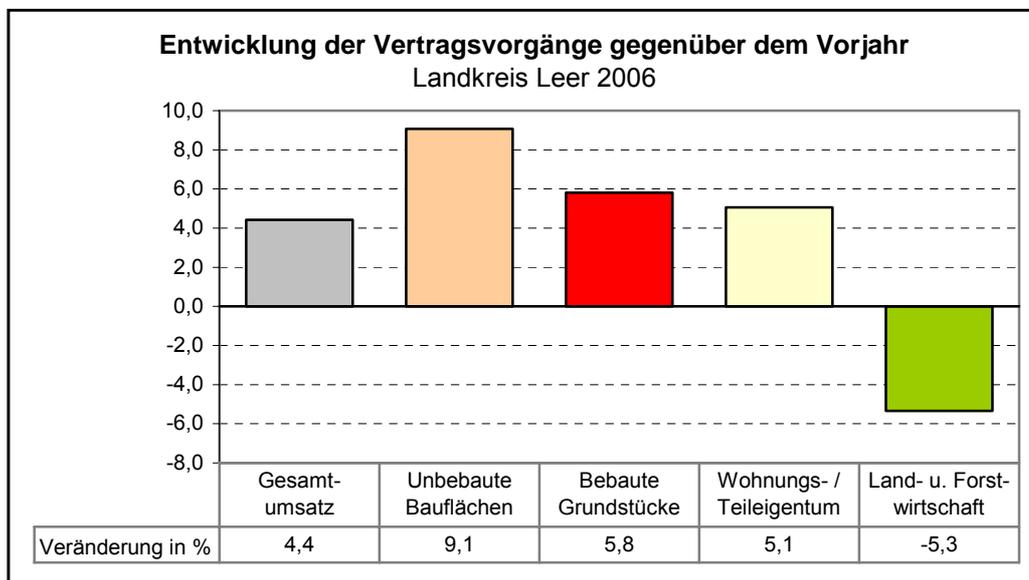
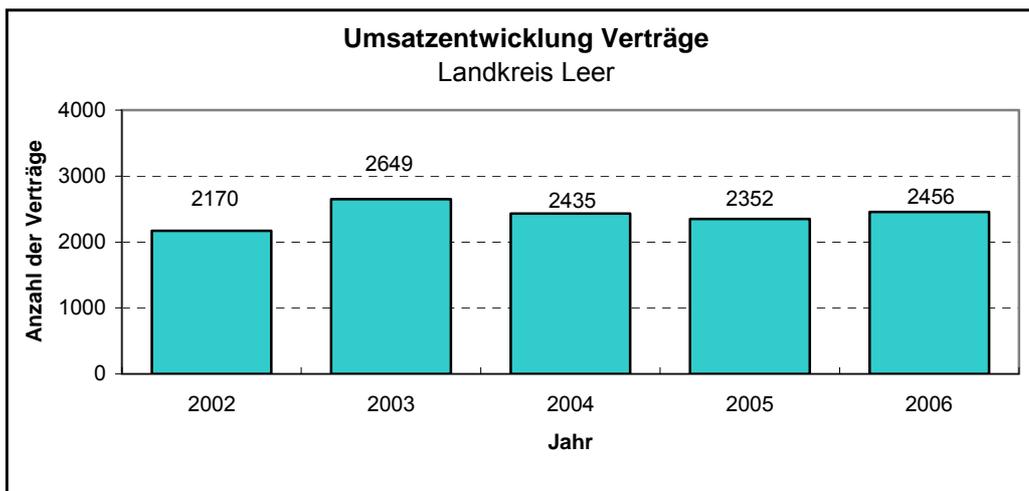
4.1 Umsatzentwicklung

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren und die prozentualen Veränderungen der Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

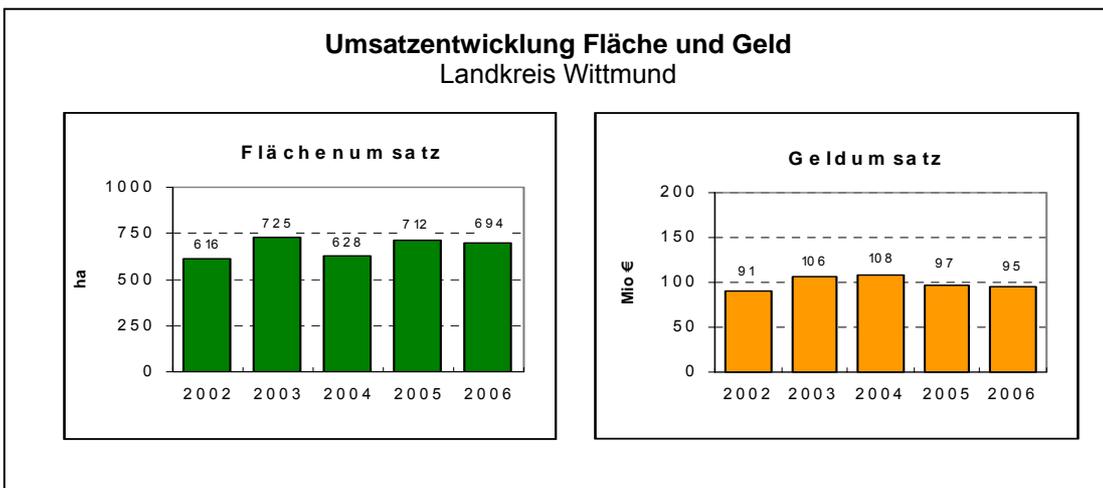
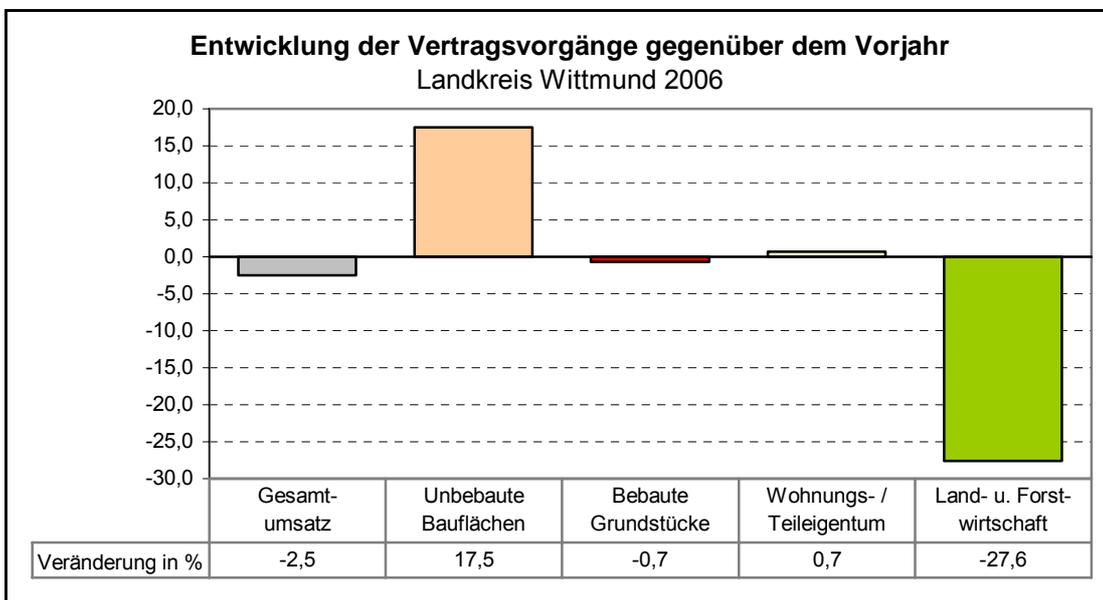
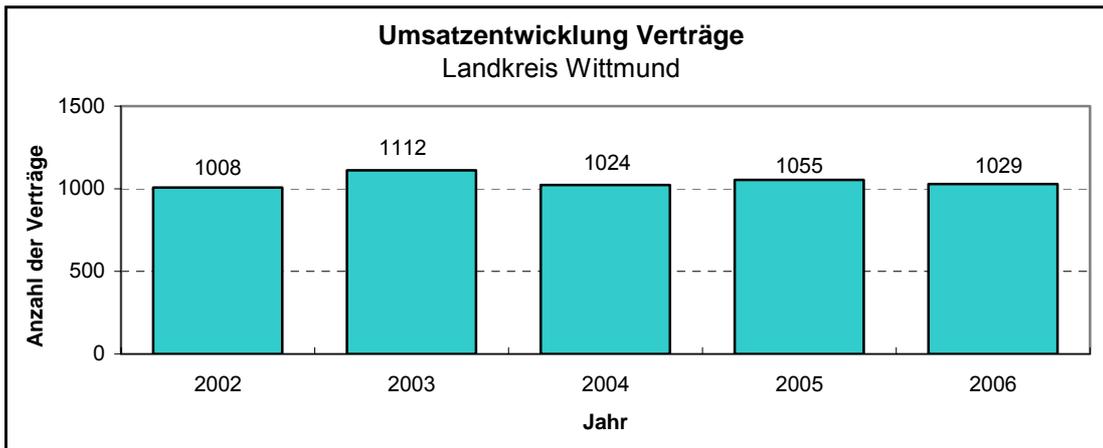
Landkreis Aurich:



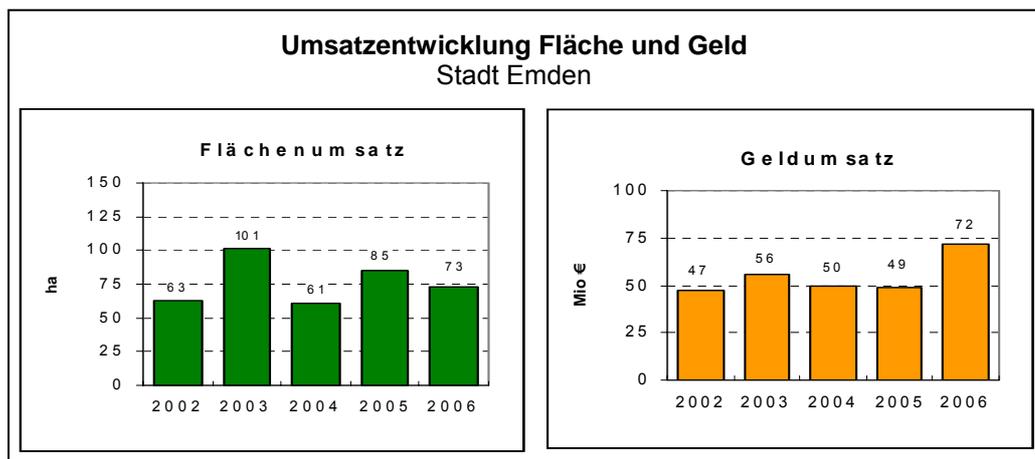
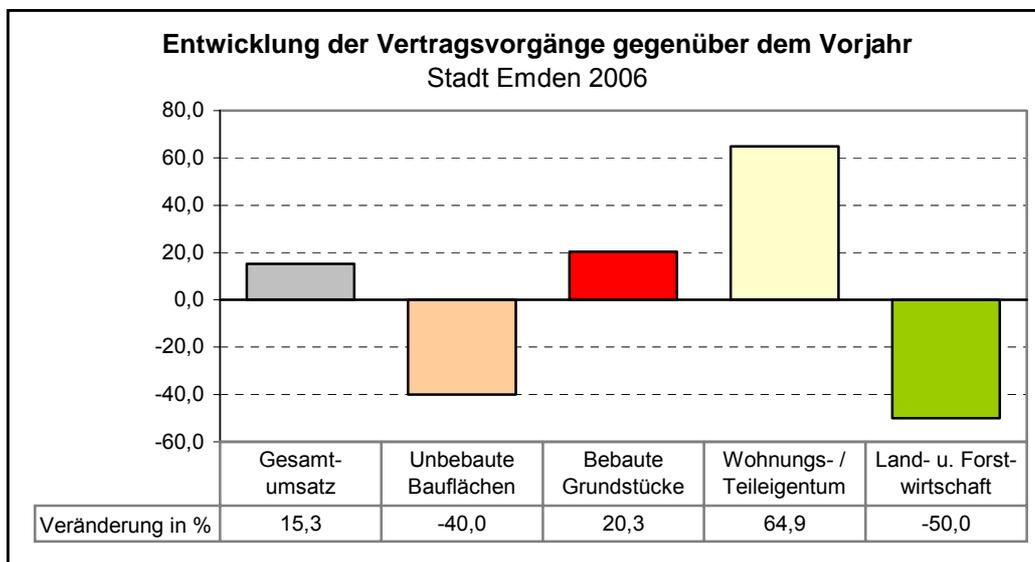
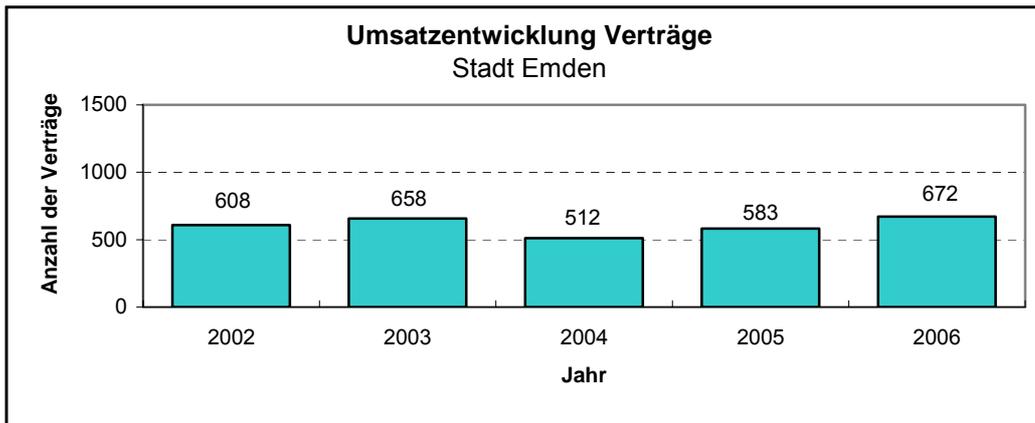
Landkreis Leer:



Landkreis Wittmund:



Stadt Emden:



5 Bauland

5.1 Allgemeines

In der gesamten Region sind die Kommunen bemüht, durch unterschiedlichste Maßnahmen die Bereitstellung von Bauland zu fördern oder mindestens im Hinblick auf die Zielsetzung der Gemeinde zu beeinflussen.

Das wichtigste Steuerungselement ist dabei die Bauleitplanung. In den zurückliegenden Jahren haben die Städte und Gemeinden je nach der vorherrschenden Struktur zahlreiche Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen aufgestellt. Bei den Bebauungsplänen handelt es sich dabei überwiegend um die Schaffung neuer, abgeschlossener Baugebiete, während bei den Innenbereichssatzungen die Abrundung und Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche und Ortschaften im Vordergrund steht.

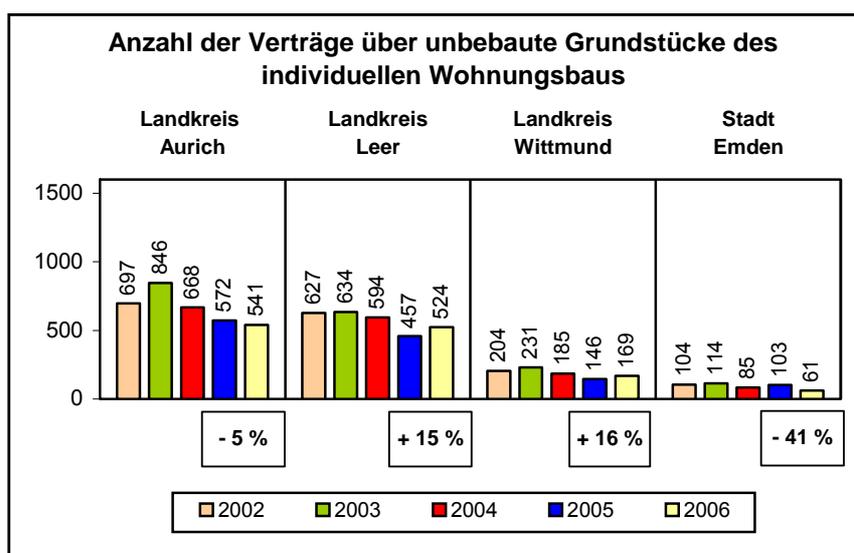
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe zu höheren Preisen werden durch entsprechende Auflagen der Kommunen verhindert.

Andere Kommunen sind nicht Eigentümer der Baugebiete und somit nicht Vertragspartner der Erwerber, nehmen jedoch in enger Zusammenarbeit mit den Bauträgergesellschaften bzw. Investoren ebenfalls Einfluss auf die Kaufpreise. In zwei Gemeinden (Ihlow und Westoverledingen) wird über eine gemeindeeigene Immobilien-GmbH Einfluss genommen.

Der Teilmarkt „Bauland“ wird weiter unterteilt in Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, für den Geschosswohnungsbau und für die gewerbliche Nutzung.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verträge (Eigentumsübergänge und Begründung von Erbbaurechten) über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf die vier Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2006 hat die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2005 im Landkreis Aurich geringfügig um 5 % und in der Stadt Emden deutlich um 41 % abgenommen. In den Landkreisen Leer und Wittmund waren hingegen Zuwächse um 15 bzw. 16 % zu verzeichnen. Damit wurde in diesen Landkreisen der rückläufige Trend bei den Vertragszahlen gestoppt. Die genauen Verkaufszahlen sind der Grafik zu entnehmen.



5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle (keine Erbbaurechte) des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind nur Kauffälle mit einer üblichen Grundstücksgröße (200 – 2000 m²) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Emden	43 (77)	670 (670)	60 (63)
Aurich	95 (85)	730 (770)	58 (55)
Baltrum	2 (5)	*) (740)	*) (232)
Brookmerland (SG)	24 (18)	850 (950)	31 (31)
Dornum	13 (17)	760 (840)	36 (36)
Großefehn	34 (29)	890 (860)	33 (31)
Großheide	22 (8)	840 (1220)	32 (26)
Hage (SG)	18 (15)	810 (850)	38 (39)
Hinte	8 (21)	850 (880)	42 (42)
Ihlow	37 (41)	970 (1010)	34 (37)
Juist	0 (0)	- (-)	- (-)
Krummhörn ohne Greetsiel	16 (23)	630 (750)	47 (50)
Krummhörn-Greetsiel	3 (12)	580 (530)	75 (113)
Norden ohne Norddeich	55 (51)	720 (720)	57 (56)
Norden-Norddeich	3 (14)	590 (680)	82 (84)
Norderney	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Südbrookmerland	29 (34)	960 (1100)	28 (26)
Wiesmoor	34 (50)	880 (930)	34 (33)
Landkreis Aurich	395 (425)	810 (860)	44 (48)
Esens (SG) ohne Küste	34 (26)	740 (750)	46 (46)
Friedeburg	32 (14)	920 (900)	37 (30)
Holtriem (SG)	22 (19)	910 (830)	29 (29)
Langeoog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Spiekeroog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Wittmund ohne Carolinensiel	13 (16)	750 (700)	46 (49)
Wittmund-Carolinensiel	3 (3)	720 (970)	60 (93)
Landkreis Wittmund	110 (78)	830 (800)	45 (42)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

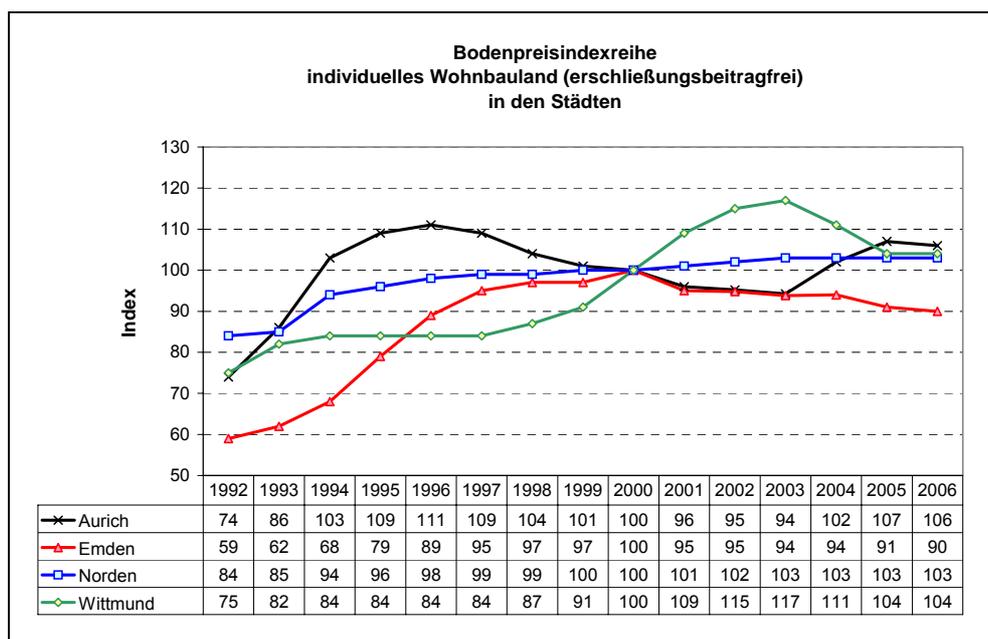
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Leer	27	(36)	690	(670)	92	(73)
Borkum	2	(2)	*)	*)	*)	*)
Bunde	22	(23)	840	(820)	39	(41)
Hesel (SG)	30	(20)	960	(1010)	34	(32)
Jemgum	5	(10)	570	(620)	34	(40)
Jümme (SG)	10	(19)	740	(910)	43	(29)
Moormerland	47	(43)	790	(820)	43	(41)
Ostrhauderfehn	25	(19)	1030	(930)	34	(32)
Rhauderfehn	37	(45)	890	(900)	42	(41)
Uplengen	38	(23)	1000	(970)	47	(32)
Weener	57	(40)	720	(750)	46	(38)
Westoverledingen	39	(37)	940	(940)	34	(32)
Landkreis Leer	339	(317)	850	(850)	44	(39)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr 2006 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.



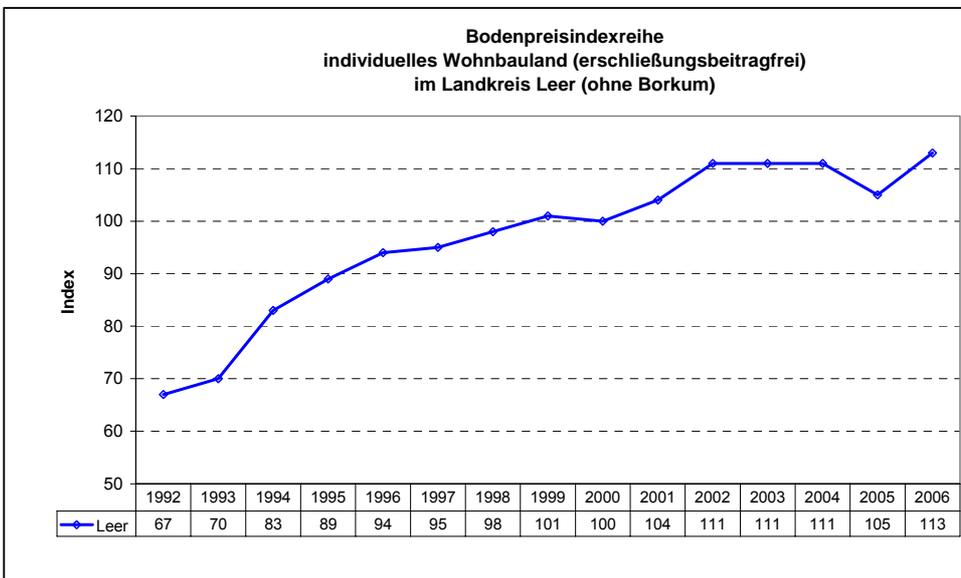
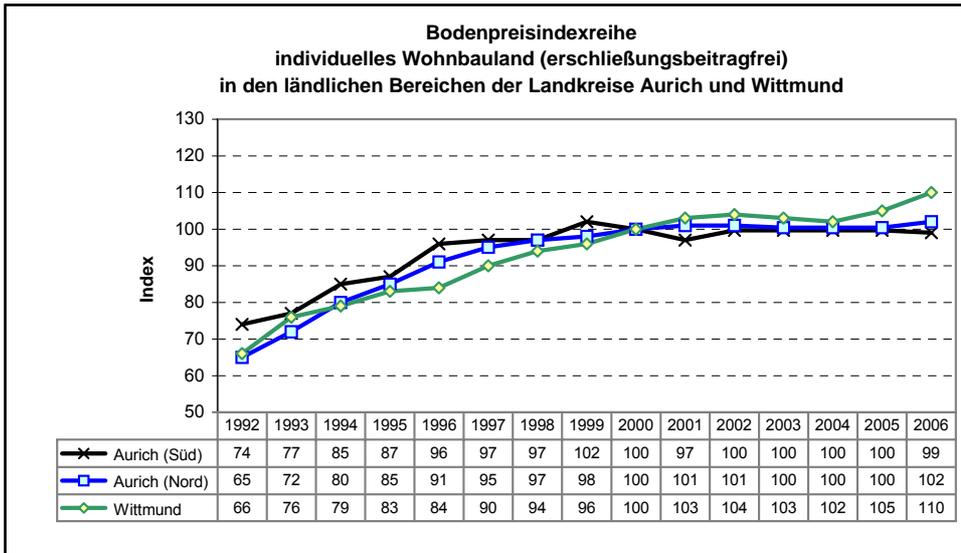
Anwendungsbeispiel:

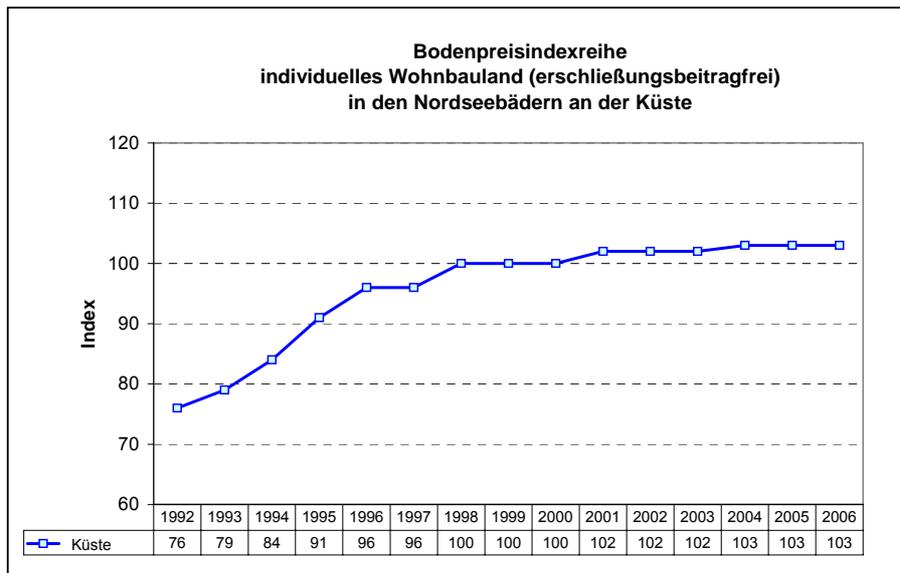
Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Aurich liegt 2003 bei 50 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahr 1996 gewesen?

Index im Jahr 2003: 94

Index im Jahr 1996: 111

Bodenwert 1996 : $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{111}{94} = 59 \text{ €/m}^2$





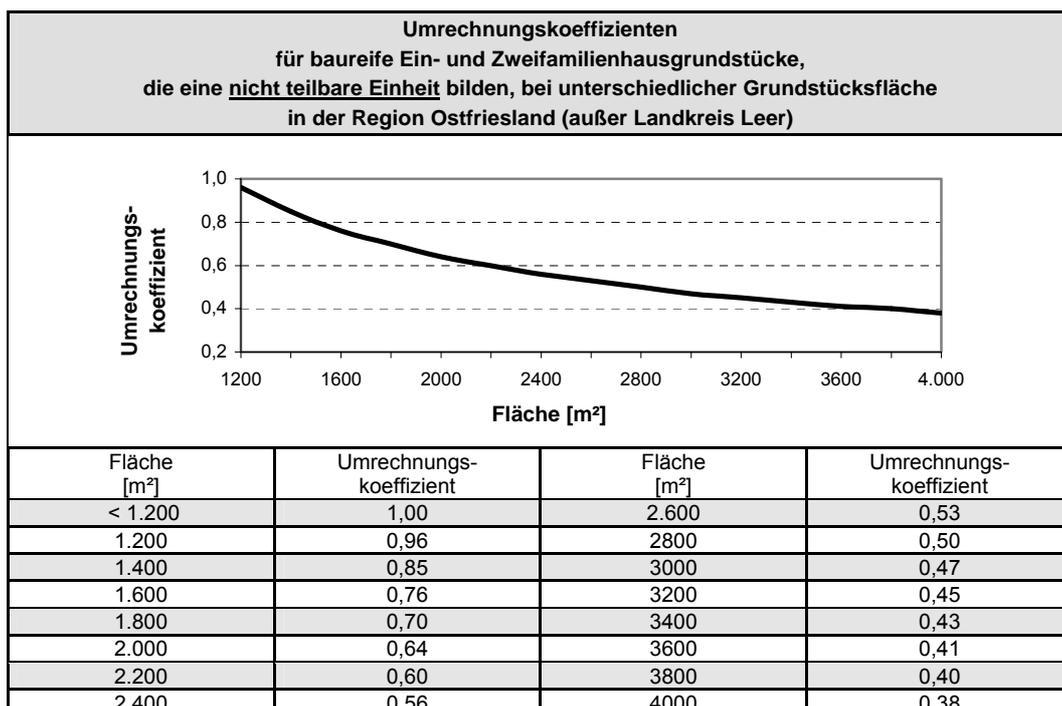
Umrechnungskoeffizienten für große bzw. kleine Baugrundstücke

Am Grundstücksmarkt werden häufig Bauplätze veräußert, die über die übliche Größe von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser von 600 – 1.000 m² hinausgehen. In Abhängigkeit von der Größe werden dabei in der Regel Kaufpreise gezahlt, die bezogen auf einen Quadratmeter niedriger sind als die Kaufpreise für durchschnittlich große Grundstücke.

Landkreis Aurich, Stadt Emden, Landkreis Wittmund

Die Abhängigkeit wurde bei Baugrundstücken mit Flächengrößen zwischen 1.000 m² und 4.000 m² näher untersucht. Dabei wurden Baugrundstücke, die in mehrere Bauplätze teilbar waren, nicht berücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 137 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 01.11.1994 bis 31.10.2003 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken in der Stadt Emden und in den Landkreisen Aurich und Wittmund können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

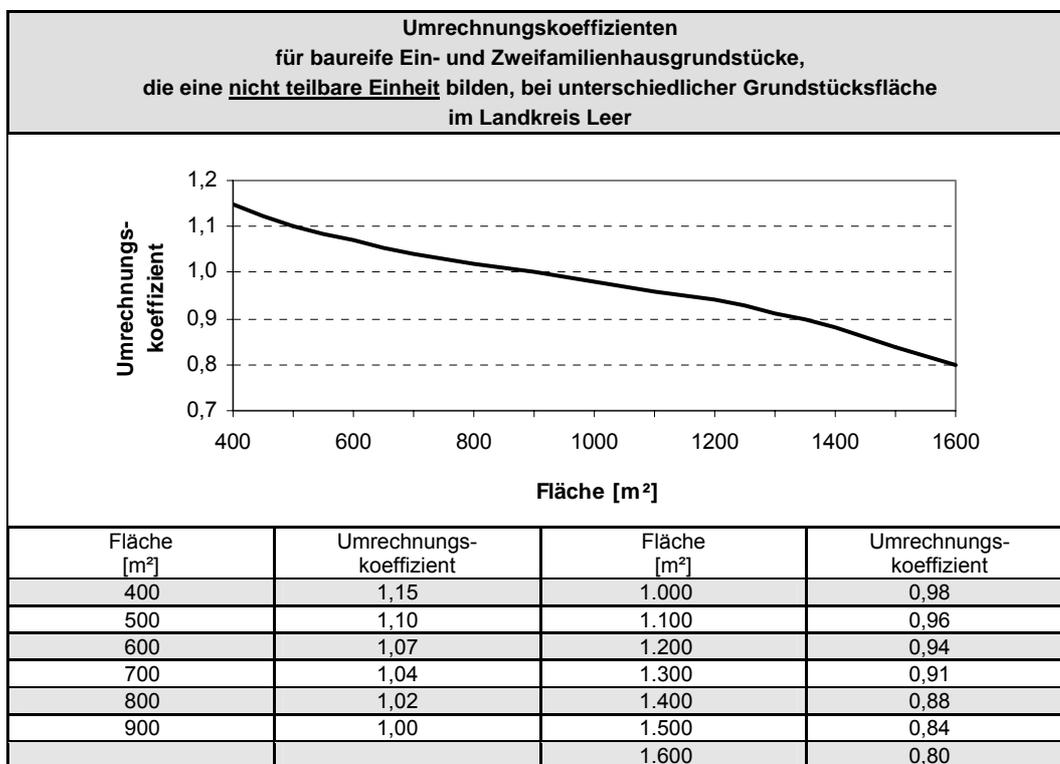


In entsprechender Weise wurden für den o. g. Bereich auch Baugrundstücke untersucht, die deutlich kleiner sind als das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück. Bei Grundstücken mit einer Flächengröße zwischen 250 m² und 550 m² hat sich jedoch gezeigt, dass die Kaufpreise bezogen auf einen Quadratmeter nur ca. 3 bis 4 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert liegen. Aufgrund dieser nur geringen Abweichung ist bei kleinen Baugrundstücken eine Anpassung des Bodenrichtwertes zur Bodenwertermittlung nicht erforderlich.

Landkreis Leer

Für den Bereich des Landkreises Leer wurden die Umrechnungskoeffizienten mittels Regressionsanalyse aus 1339 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 1994 bis 2002 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt. Zeitlich bedingte Einflüsse sind für die letzten zehn Jahre nicht festzustellen. Hierbei konnte auch eine stärkere Abhängigkeit bei kleinen Grundstücken nachgewiesen werden.

Die Umrechnungskoeffizienten - ausgehend von einer Grundstücksgröße von 900 m² - sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 400 m² bis 1.600 m².



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 800 m²

Bodenrichtwert: $\frac{125}{W 500}$ (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m²)

Umrechnungskoeffizienten: 800 m² = 1,02
500 m² = 1,10

Umrechnung: $125 \text{ € / m}^2 \times \frac{1,02}{1,10} = 115,90 \text{ € / m}^2$

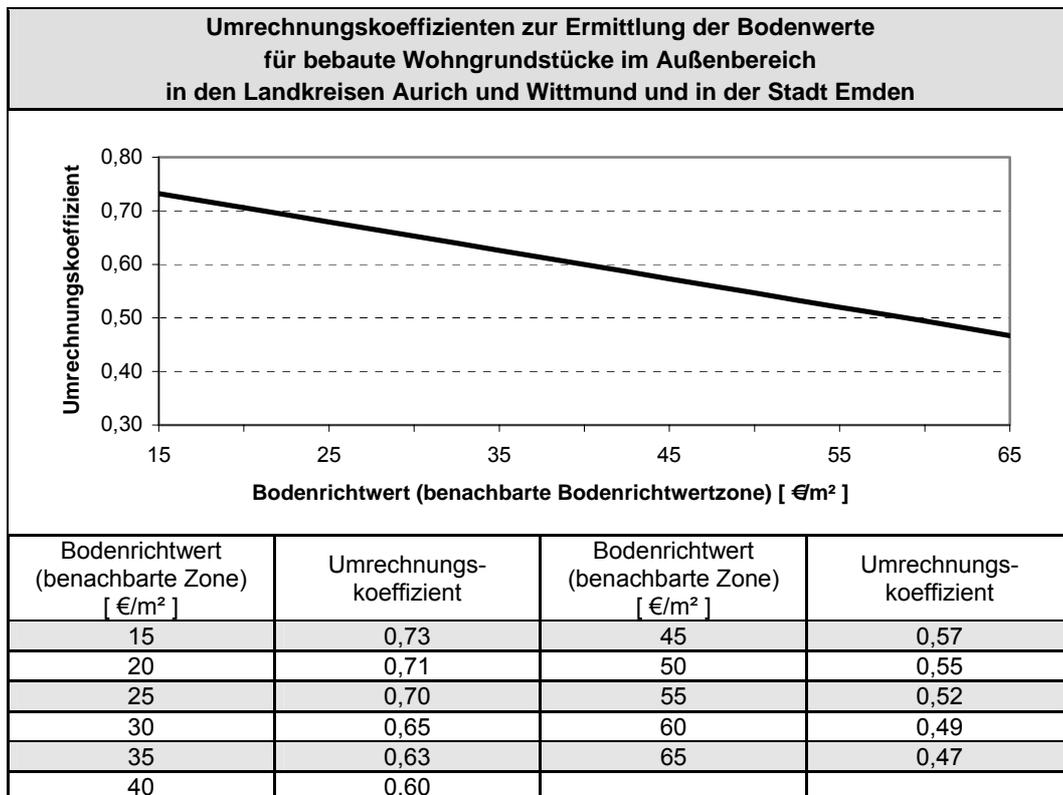
Bodenwert: rd. 116 €/m²

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von bebauten Grundstücken im Außenbereich

Am ostfriesischen Grundstücksmarkt werden häufig Grundstücke im Außenbereich veräußert. Aufgrund von Unterschieden in der Lage und der Beschaffenheit (u. a. Erschließungszustand und Größe) ist der Bodenwert dieser Außenbereichsgrundstücke gegenüber den bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken der Ortslagen niedriger.

Das Bodenwertverhältnis zwischen Außenbereichsgrundstücken und den bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken in den benachbarten Ortslagen wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungskoeffizienten, die den Bodenwert der Außenbereichsgrundstücke als prozentualen Anteil vom Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone angeben.

Zur Ermittlung des Bodenwertes von Außenbereichsgrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten für die Landkreise Aurich und Wittmund und für die Stadt Emden angewendet werden.



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone: 35 €/m²

Umrechnungskoeffizienten: 0,63

Umrechnung: 35 €/m² x 0,63 = 22,05 €/m²

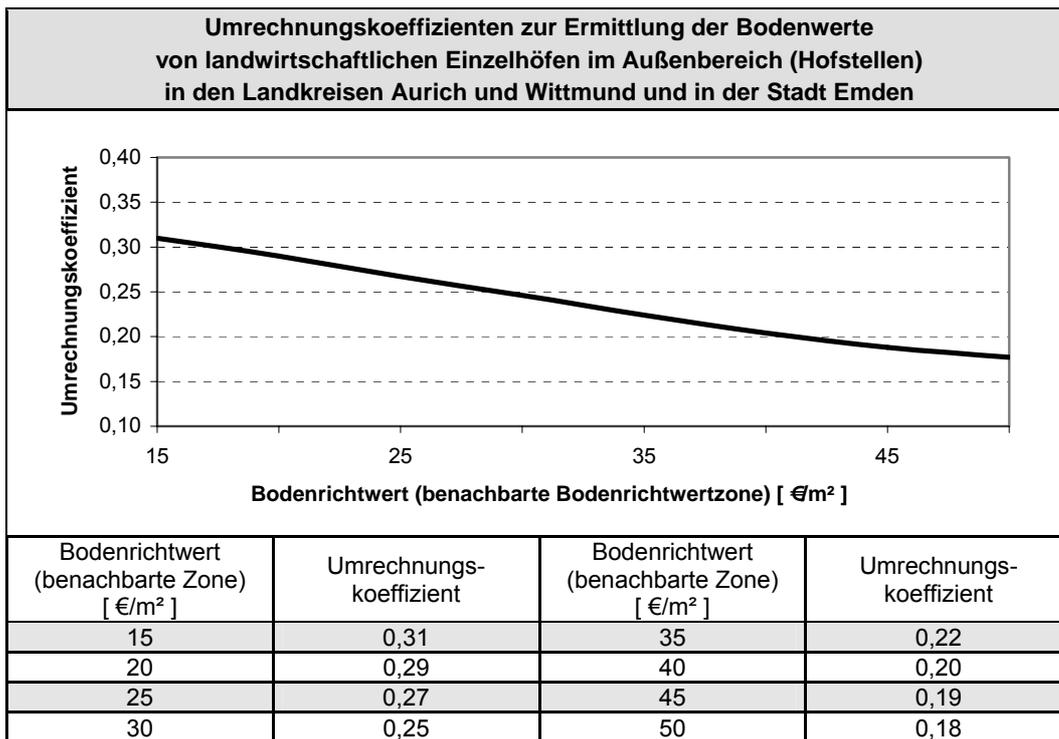
Bodenwert: rd. 22 €/m²

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen (i. d. Regel > 3.000 m²) im Außenbereich ist abhängig von der Lage und der Beschaffenheit (u. a. Erschließungszustand und Größe) der Flächen.

Das Bodenwertverhältnis zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und den bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken in den benachbarten Ortslagen wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungskoeffizienten, die den Bodenwert der landwirtschaftlichen Hofstellen als prozentualen Anteil vom Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone angeben.

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für die Landkreise Aurich und Wittmund und für die Stadt Emden marktgerecht:



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert des angrenzenden Baugebietes: 40 €/m²

Umrechnungskoeffizienten: 0,20

Umrechnung: 40 €/m² x 0,20 = 8 €/m²

Bodenwert: 8 €/m²

5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau ist in der ostfriesischen Region nur noch von untergeordneter Bedeutung. So waren in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen. Im Jahr 2006 gab es lediglich zwei Kauffälle über eine Baufläche für den Geschosswohnungsbau. Dieser Grundstücksteilmarkt ist in der Region für Investoren nicht mehr lukrativ, da auf dem Wohnungsmarkt bereits ein Überangebot an Wohnungen besteht.

5.3.1 Preisniveau

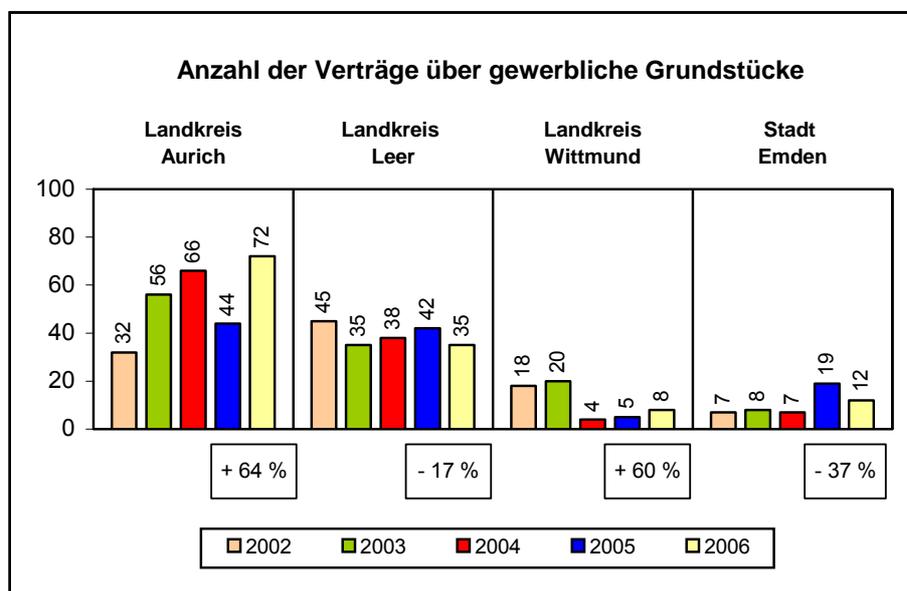
Auf Grund der geringen Umsatzzahlen und der stark unterschiedlichen Lagewertigkeiten ist eine Aussage zum Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden ist jedoch anhand der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Abschnitt 8.2.1 ersichtlich.

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen sind statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich. Auf die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe bzw. von Umrechnungskoeffizienten für diese Grundstücksart wurde daher verzichtet.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

In Ostfriesland wurden im Berichtsjahr 2006 insgesamt 127 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Zunahme um 15 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von 54 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug rund 8 Mio. €.



5.4.1 Preisniveau

Die durchschnittlichen Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in den Gemeinden der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund bei 8 – 12 €/m² und in der Stadt Emden bei ca. 20 €/m². Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare, vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Stadt/Gebiet Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/ m ²]
Landkreis Aurich	24 (15)	4040 (5190)	14 (11)
Landkreis Leer	19 (23)	4540 (3220)	11 (11)
Landkreis Wittmund	0 (0)	- (-)	- (-)
Stadt Emden	3 (7)	2570 (1670)	25 (19)

5.4.2 Preisentwicklung

Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten wollen.

Von Ausnahmen abgesehen haben sich die Preise in den letzten Jahren nicht geändert. Der Gutachterausschuss hat daher auf die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet.

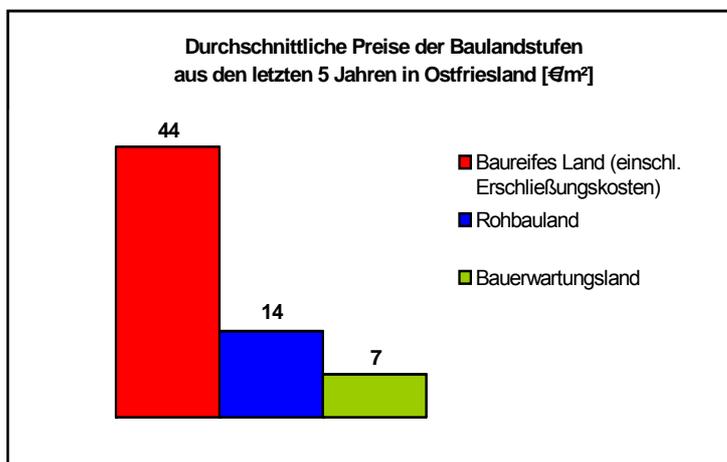
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf allgemeine städtebauliche Entwicklungen des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33, und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

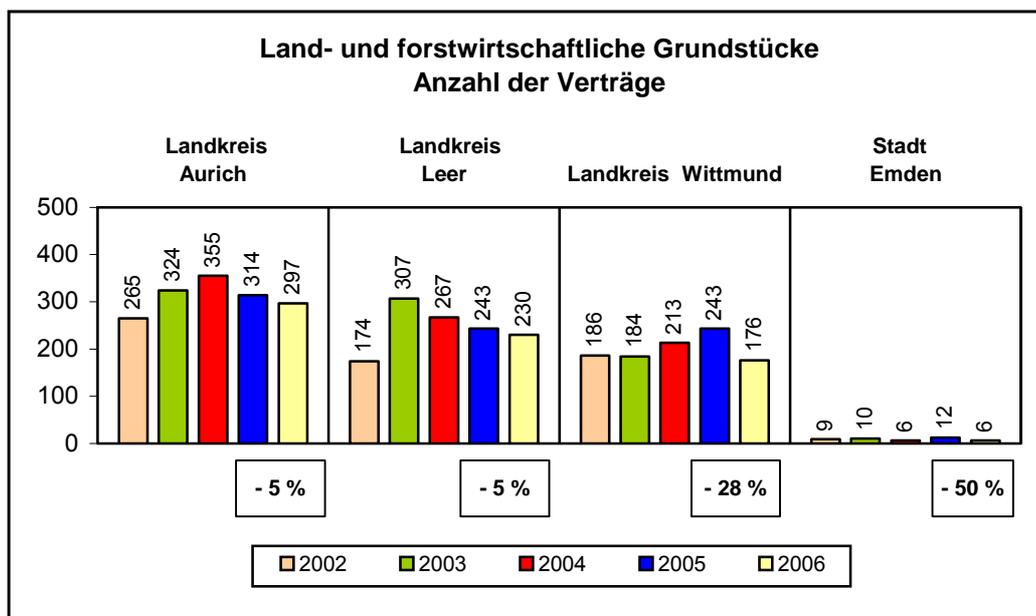
Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind für die Region Ostfriesland die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise für baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland (vorwiegend Wohnbauland) ermittelt worden.



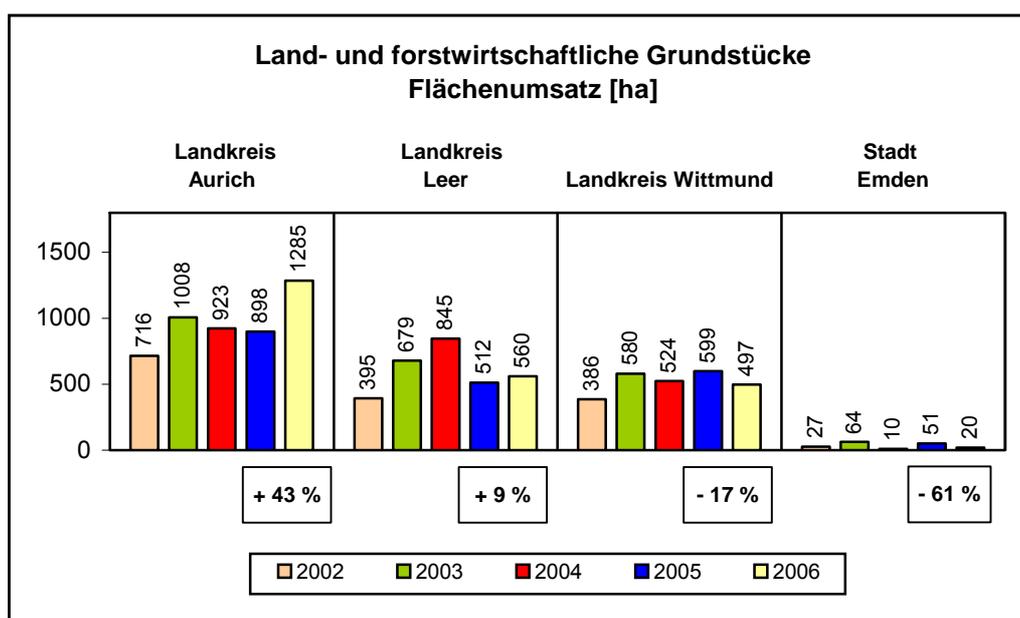
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (709) gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 13 % zurückgegangen. Dieser Rückgang ist in allen Verwaltungsbe-
reichen sichtbar. Während in den Landkreisen Aurich und Leer die Kauffallzahlen leicht zurückgingen, nahm die Anzahl im Landkreis Wittmund deutlich ab. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen sind die Vertragszahlen über landwirtschaftliche Grundstücke jedoch weitgehend stabil.



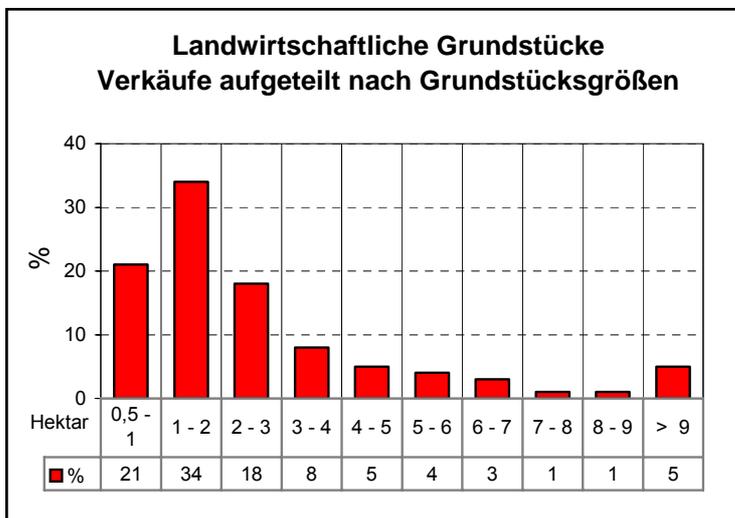
Der landwirtschaftliche Flächenumsatz (2.362 ha) in der Region Ostfriesland nahm gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % zu. Allerdings sind auch hierbei in den verschiedenen Bereichen unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. In den Landkreisen Aurich und Leer nahm der Flächenumsatz trotz geringerer Vertragszahlen zu. In der Stadt Emden und im Landkreis Wittmund ging der Flächenumsatz mit den gesunkenen Vertragszahlen zurück. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Stüchländereien

Die Flächengröße zwischen 1 und 2 ha ist bei den Verkäufen am häufigsten vertreten. Aber auch Flächenverkäufe von 0,5 bis 1 ha und 2 bis 3 ha sind noch häufig. Die Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen ist in der folgenden Grafik dargestellt.



Für einen modernen landwirtschaftlichen Betrieb sind kleine Flächen heute nicht mehr rentabel. Häufig handelt es sich jedoch um Zukäufe zu vorhandenen Flächen zum Zwecke der Arrondierung. Auch die Verteilung der Verkäufe in der Region hat Einfluss auf die durchschnittliche Grundstücksgröße. Während in den Marschgebieten der Landkreise Aurich und Wittmund nur sehr wenig Bodenmobilität festzustellen ist, stellt sich dieses im Bereich der Geestgebiete ganz anders dar. In den Geestgebieten sind die Grundstücksstrukturen jedoch viel kleingliedriger als in den Marschgebieten.

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

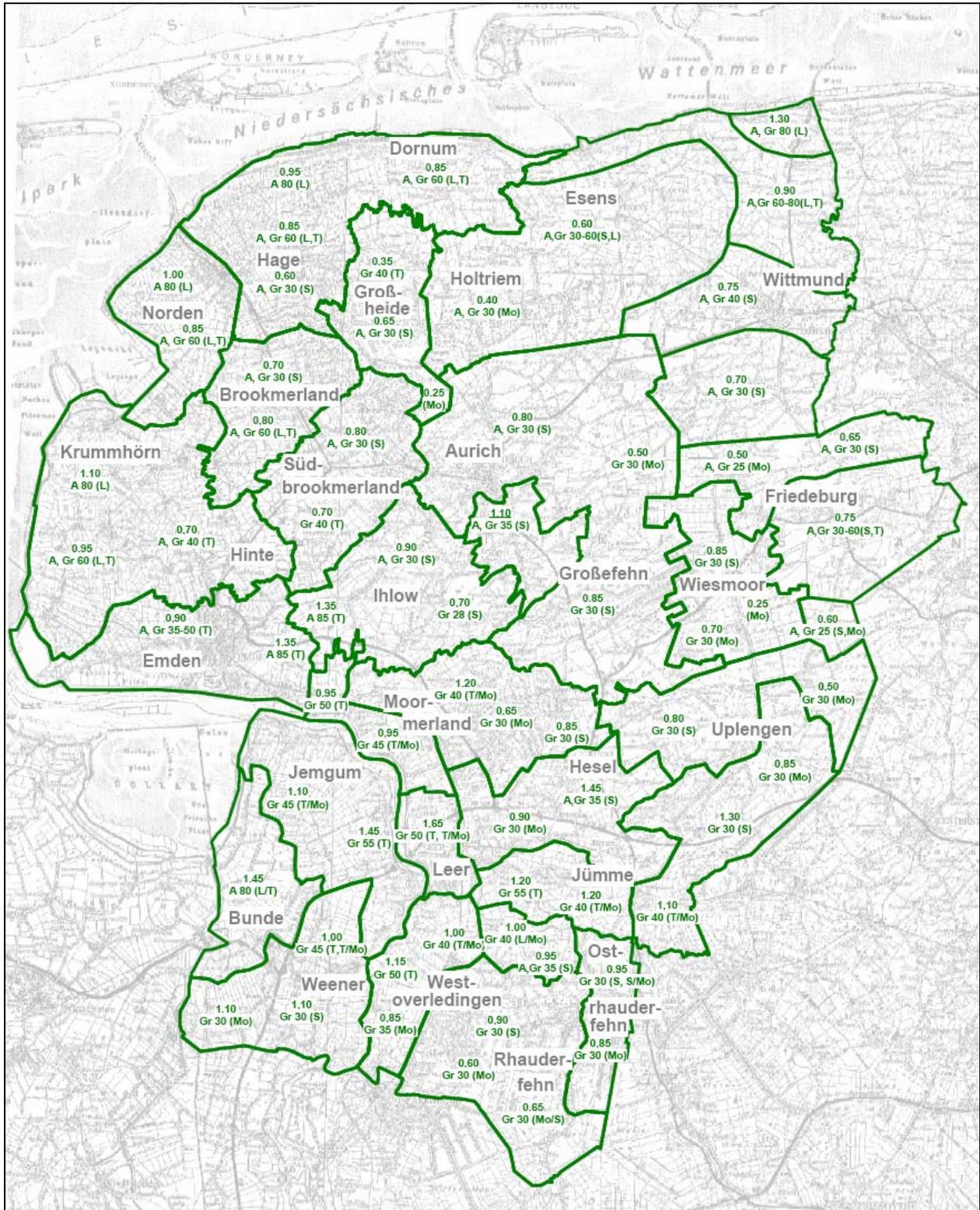
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Region ist mit 0,86 €/m² gegenüber dem Vorjahr (0,84 €/m²) leicht gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße pro Kaufvertrag betrug 2,6 ha (Vorjahr: 2,4 ha).

Landwirtschaftliche Flächen (Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.)

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	138 (105)	2,3 (3,3)	0,86 (0,83)	0,15 – 2,52 (0,22 – 2,57)
Landkreis Leer	167 (193)	2,6 (2,1)	0,93 (0,90)	0,16 – 2,39 (0,15 – 2,55)
Landkreis Wittmund	80 (93)	2,9 (2,1)	0,73 (0,72)	0,23 – 2,00 (0,25 – 2,06)
Stadt Emden	3 (6)	3,8 (3,6)	*) (1,10)	*) (0,62 – 1,50)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwerte landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund und in der Stadt Emden zum Stichtag 01.01.2007 [€/m²]

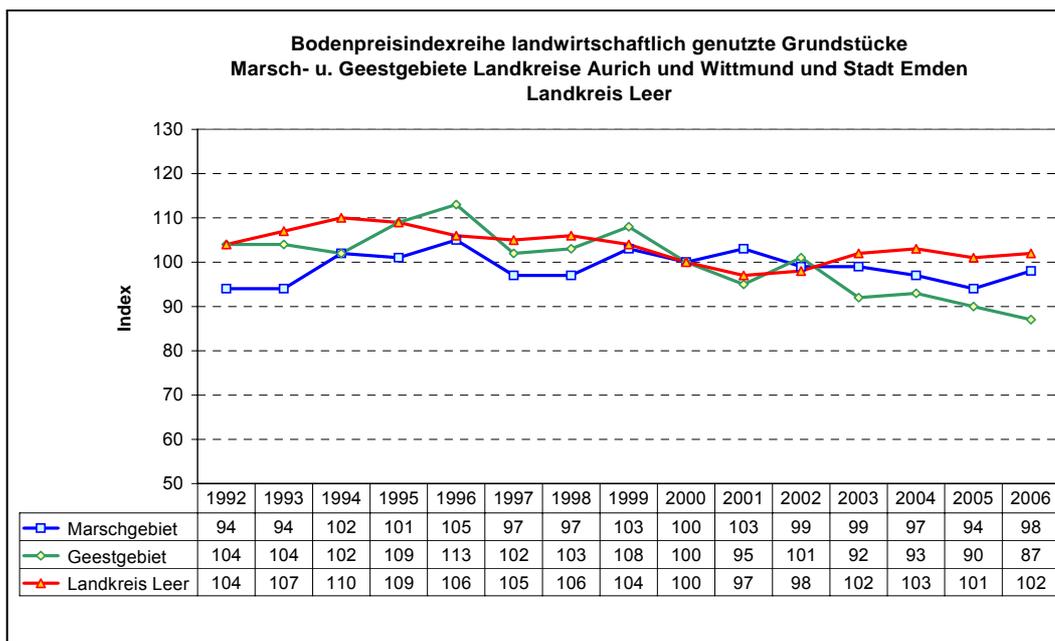
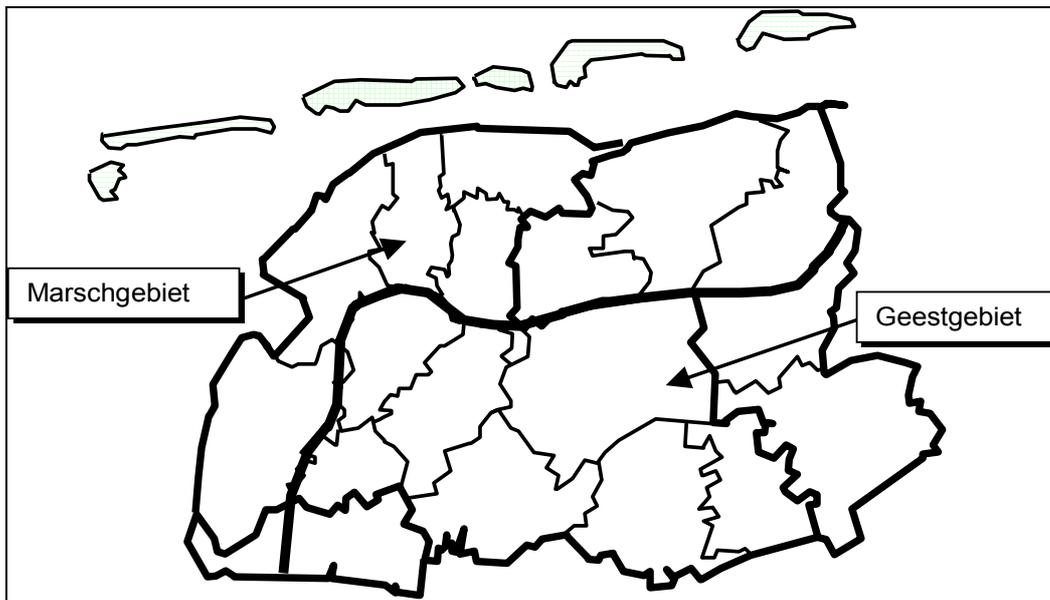


6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der gesamten Region näher untersucht.

Die folgenden Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres. Sie sind mittels Regressionsberechnungen bzw. gleitender Mittelbildung jeweils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Vor- und des Folgejahres ermittelt worden. Daher sind die Angaben für das Jahr 2006 vorläufige Werte.

Für die Bereiche der Landkreise Aurich und Wittmund und der Stadt Emden wurde festgestellt, dass sich die Grundstückspreise in den nördlichen und westlichen Bereichen der Marsch und in den Übergangsbereichen zwischen der Geest und der Marsch anders entwickelt haben als in den reinen Geestgebieten.



Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Indexreihe wird auf das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 verwiesen.

6.3 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Die folgenden Angaben beziehen sich auf ganze Höfe mit mindestens 10 ha Gesamtfläche.

Verkäufe von ganzen Höfen in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund und in der Stadt Emden:

Größe	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
10 - 30 Hektar	6	3	3	5	8	5	4	6
30 - 50 Hektar	1	0	1	1	1	2	2	1
über 50 Hektar	0	1	0	1	4	4	2	2
Summe:	7	4	4	7	13	11	8	9

Während in den Jahren 1999 bis 2002 durchschnittlich 6 Höfe veräußert wurden, betrug diese Anzahl in den Jahren 2003 und 2004 im Mittel 12. In den vergangenen zwei Jahren wurden wieder weniger ganze Höfe (8 bzw. 9) veräußert.

Die Kaufpreise größerer Höfe orientieren sich in erster Linie an den vorhandenen Bodenwerten. Die Gebäudewerte spielen oft nur eine untergeordnete Rolle, da die Bausubstanz der Gebäude häufig veraltet oder bereits abgängig ist.

7 Übrige unbebaute Flächen

Es wurden im Berichtsjahr im Landkreis Aurich 90, im Landkreis Leer 24, im Landkreis Wittmund 44 und in der kreisfreien Stadt Emden 15 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Lediglich für Abbauland ist eine Aussage zum Preisniveau möglich. Für die übrigen sonstigen Flächen ist eine Aussage zum Preisniveau wegen der unterschiedlichen Nutzungen nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

Abbauland

Bei Abbauland handelt es sich um Flächen für den Kies-, Sand- oder Torfabbau. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens.

Für derartige Flächen sind in den letzten 12 Jahren folgende Kaufpreise gezahlt worden.

Gebiet	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m ²]	
			von - bis	Ø
Landkreis Aurich	Sand	32	0,68 – 6,74	3,08
	Kies	5	2,53 – 4,04	3,40
	Torf	9	0,56 – 1,53	1,26
	Ton	22	1,02 – 6,62	2,17
Landkreis Leer	Sand	9	0,57 – 5,42	2,22
	Kies	26	0,27 – 6,39	4,05
	Torf	12	0,40 – 0,81	0,55
Landkreis Wittmund	Sand	18	1,18 – 4,19	2,52
	Kies	4	0,82 – 4,05	2,15
	Ton	11	0,39 – 13,68	3,39

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann **mündlich, fernmündlich (Tel. 04931/9568140), schriftlich** oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **Datenträger** erteilt werden.

Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet mittels Jahresabonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

Bodenrichtwerte

- Allgemeine Infos
- Abonnement**
- Einzelauskunft
- Nutzungsbedingungen
- Neuanmeldung Abo
- Beispieldaten
- Hilfe
- Legende Bauland
- Legende Landwirtschaft
- Bodenrichtwertübersicht

Login-Information
 Kennung: keine Zugriffsbeschränkung

Suche
 Suche nach Ort:
 Gemeinde:
Remels
 Straße: **Kirchstr.**
 Hausnummer: **0007**

Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000
 Bauland Landwirtschaft
 Maßstab: 1:5.000
 Stichtag: 01.01.2005
 in EURO

Bodenrichtwerte
 Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position
 50
 MI o II 0.8

Herausgeber
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

(c) Land Niedersachsen

8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O=Oberzentrum, M=Mittelzentrum oder G=Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, einfach) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Landkreis Aurich									
Aurich	40	M	Kreisstadt	70	50	40		55	
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	230	200				
Brookmerland	13	G	Gemeinde	48	30	20			
Dornum / Dornumersiel	5		Nordseebad		75				
Großefehn	13	G	Gemeinde	35	25	20			
Großheide	9	G	Gemeinde	35	30	25			
Hage	11	G	Gemeinde	60	40	28			28
Hinte	7	G	Gemeinde	100	60	25			
Ihlow	13	G	Gemeinde	40	30	25			
Juist	2		Inselgemeinde	460	310				
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	110	90	55			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindefitz	50	38	25			
Norden	23	M	Stadt	80	50	40			38
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	110	75	55			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	650	300			160	
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	30	28	20			
Wiesmoor	13	G	Stadt	40	38	20			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	240	180	70		200	
Bunde	8	G	Gemeinde	45	30	22			
Hesel	10	G	Samtgemeinde	50	28	18			
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	26	16			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	40	32	18			
Leer	35	M	Kreisstadt	120	80	42		65	39
Moormerland	22	G	Gemeinde	48	41	35			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	40	33	28			
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	52	35	30			
Uplengen	11	G	Gemeinde	50	40	22			
Weener	16	G	Stadt	45	35	23			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	39	32	21			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bengersiel	0,5		Nordseebad	250	150				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	85	75	60			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseebad	210	150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	35	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindegemeinschaft	40	35	30			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	35	25				
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	30	30	25			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindegemeinschaft	30	28				
Langeoog	2		Inselgemeinde	350	150				
Spiekeroog	1		Inselgemeinde	350					
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	120	100				
Wittmund / Leerhafe	2		ländlicher Ort	35	28				
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	90	65	55			
Stadt Emden									
Emden	51	M	kreisfreie Stadt	100	75	45	180	65	45

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
Landkreis	Gemeinde	Einwohner in 1000	zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
			gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Landkreis Aurich											
	Aurich	40	700	220	150	50	28	10			
	Baltrum	0,5	300	230							
	Brookmerland	13	80	55	45		10				
	Dornum	5	60	42			9				
	Großefehn	13		40			5				
	Großheide	9		50			10				
	Hage	11	110	75	55		18				
	Hinte	7					18				
	Ihlow	13		45			8				
	Juist	2	600	430							
	Krummhörn	13		60			12				
	Norden	25	410	280	180	40	15		170	80	50
	Norderney	6	900	650	410		50				
	Südbrookmerland	19		60			6				
	Wiesmoor	13	150	100	60	18	8				
Landkreis Leer											
	Borkum	6	400	360	250	40	28				
	Bunde	8	70	55	50		6			55	
	Hesel	10		50			9			50	
	Jemgum	4		35			5				
	Jümme	6		25		9	7				
	Leer	35	580	400	170	38	18		190		90
	Moormerland	22	67	55	42		9			55	
	Ostrhauderfehn	11	56	41	36		9			36	
	Rhauderfehn	17	90	77	65		10			77	
	Uplengen	11	75	65	40	20	9			40	
	Stadt Weener	16	73	63	55	10	5			59	
	Westoverledingen	20		52			8			52	
Landkreis Wittmund											
	Esens	14	320	220	150		20				
	Friedeburg	11	50	42			6				
	Langeoog	2	700	350			40				
	Spiekeroog	1		350			38				
	Holtriem	9	35	28			12				
	Wittmund	21	180	150	90	15	9				
Stadt Emden											
	Emden	51	650	350	150	25	20	18			

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

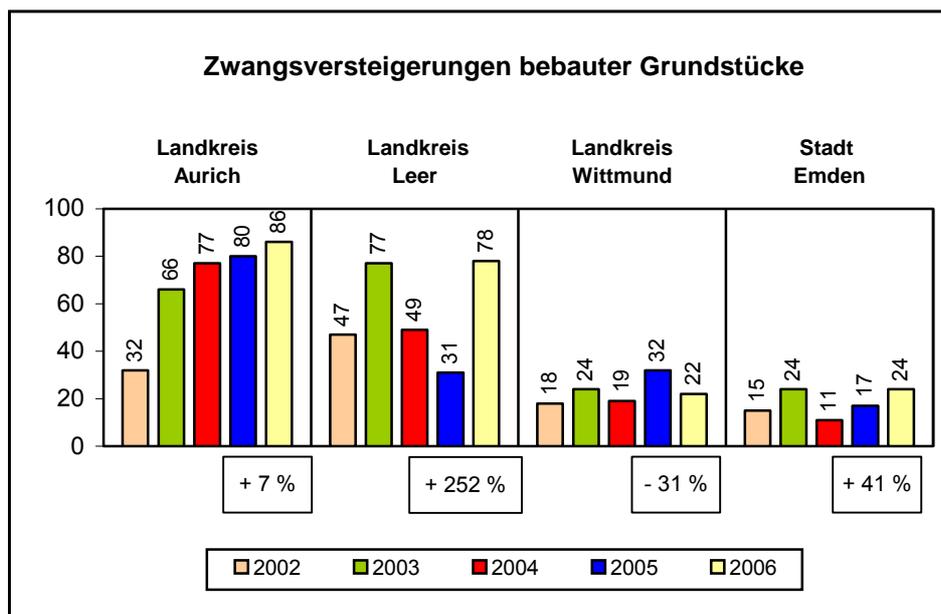
Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. Die bedeutendsten Teilmärkte sind dabei die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen.

Von insgesamt 7.397 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 4.932 (67 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 4.309 Kauffälle den drei o. g. Teilmärkten zuzuordnen. Das sind 58 % aller Kauffälle und 87 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 13 % an den Verkäufen von bebauten Grundstücken.

Den o. g. 4.309 Kauffällen, die auf die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen entfielen, stehen 1.329 Verkäufe von Wohnbauland gegenüber. Diese Zahlen machen deutlich, dass bei der Begründung von Eigentum zum Zwecke des Wohnens der Kauf von gebrauchten bzw. schlüsselfertigen neu gebauten Gebäuden nach wie vor einen deutlichen Vorsprung vor dem privaten Neubau hat. Dabei ist die Differenz im Grunde noch größer, denn bei den registrierten Bauplätzen sind auch diejenigen enthalten, die Wohnungsbauunternehmen erworben haben, um darauf schlüsselfertige Objekte zu errichten.

Zwangsversteigerungen

Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungen gibt einen Hinweis auf die Situation in diesem Teilmarkt.



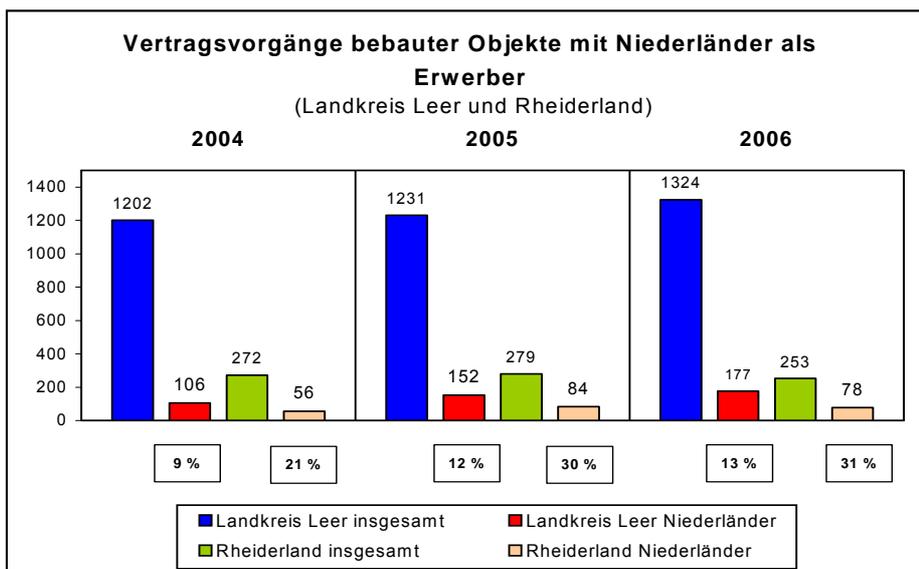
Mit knapp 4 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen sehr geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Während die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Aurich leicht und im Landkreis Leer und in der Stadt Emden deutlich zunahm, ging die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Wittmund zurück. Insgesamt liegt die Anzahl der Zwangsversteigerungen über dem Niveau der Vorjahre.

Auswärtige Käufer

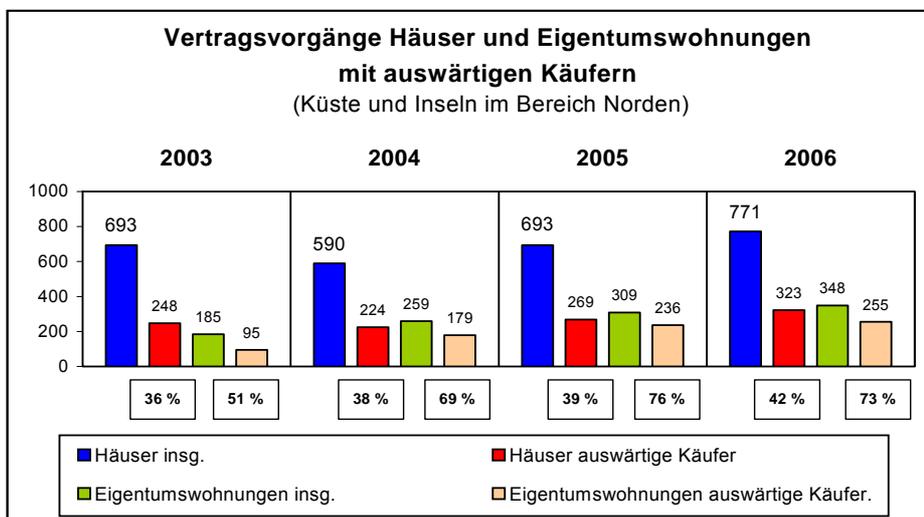
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in immer stärkerem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Im Landkreis Leer und speziell im Rheiderland hat der Anteil der Erwerber aus den Niederlanden im Jahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr weiter leicht zugenommen. Während im Jahr 2004 21 % der Erwerber von Häusern im Rheiderland aus den Niederlanden kamen, betrug dieser Anteil im Jahr 2006 rund 31 %. Betrachtet man die Absolutzahlen der niederländischen Käufer so ist im Jahr 2006 ein leichter Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Während in Ostfriesland die Preise für Häuser seit über 10 Jahren stabil sind (Durchschnittspreis rd. 110.000 €), haben sich die Hauspreise in den Niederlanden in den letzten 15 Jahren nahezu vervierfacht. Der durchschnittliche Preis für ein Haus in den Niederlanden liegt bei nunmehr 250.000 €.

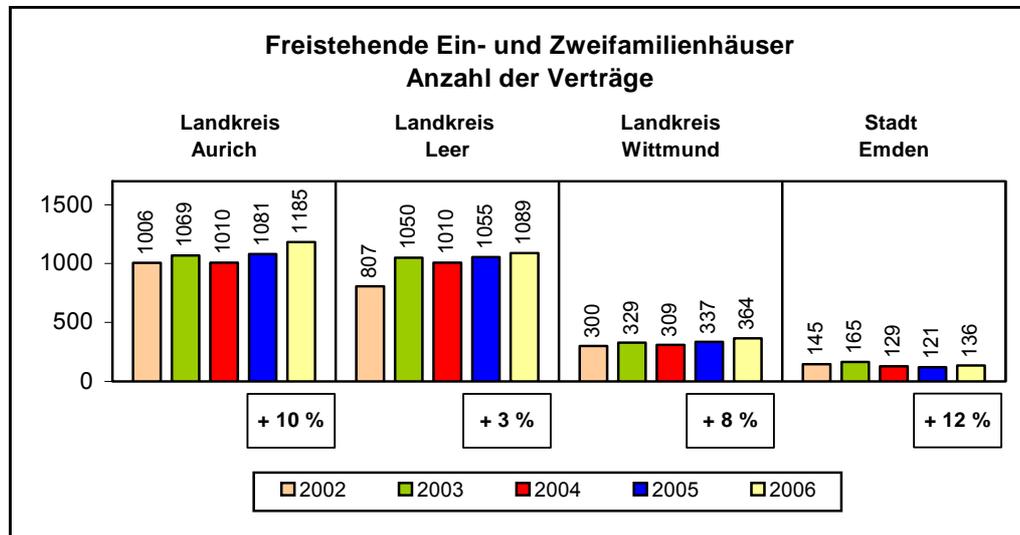


Einen ähnlich hohen Anteil an auswärtigen Käufer weist der Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Norderney, Juist, Baltrum) auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. Der Anteil der Käufer, die nicht aus Ostfriesland kommen, stieg von 51 % im Jahr 2003 auf 76 % im Jahr 2005 bzw. 73 % im Jahr 2006. Der absolute Anstieg der veräußerten Eigentumswohnungen von 2003 (185 Eigentumswohnungen) nach 2006 (348) ist auf die größere Nachfrage bei auswärtigen Käufern zurückzuführen. Diese Nachfrage stieg von 95 Käufen im Jahr 2003 auf 255 Erwerbsvorgänge im Jahr 2006 um das 2,7-fache. Im Landkreis Wittmund liegt der Anteil der auswärtigen Erwerber auf ähnlich hohem Niveau. Hier wurden im Jahr 2006 37 % aller Häuser und 38 % aller Eigentumswohnungen von Nicht-Einheimischen erworben.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 307 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 42 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind für die vier Bereiche in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2006 in der Region die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben. Während in der Spalte *Kaufpreis* das Kaufpreismittel aller Kauffälle der jeweiligen Baujahrsklasse angegeben ist, ergibt sich der mittlere Wohnflächenpreis nur aus den Kauffällen, bei denen eine Wohnfläche ermittelt werden konnte. Aus diesem Grund müssen sich Kaufpreismittel und das Produkt aus mittlerer Wohnfläche und Wohnflächenpreis nicht entsprechen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Aurich

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	138 (141)	1919 (1916)	116 (138)	820,-- (740,--)	90.000,-- (88.000,--)
Baujahr 1949 - 1970	249 (248)	1960 (1960)	116 (116)	790,-- (810,--)	92.000,-- (91.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	331 (300)	1986 (1986)	143 (140)	920,-- (970,--)	138.000,-- (138.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	22 (32)	2005 (2004)	119 (102)	1.420,-- (1.620,--)	138.000,-- (140.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	35 (31)	1913 (1923)	149 (137)	970,-- (760,--)	119.000,-- (93.000,--)
Baujahr 1949 bis 1970	104 (82)	1961 (1961)	108 (110)	1.020,-- (930,--)	109.000,-- (99.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	110 (146)	1989 (1991)	143 (136)	1.000,-- (970,--)	137.000,-- (132.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	15 (22)	2005 (2004)	109 (146)	1.190,-- (1.250,--)	147.000,-- (144.000,--)

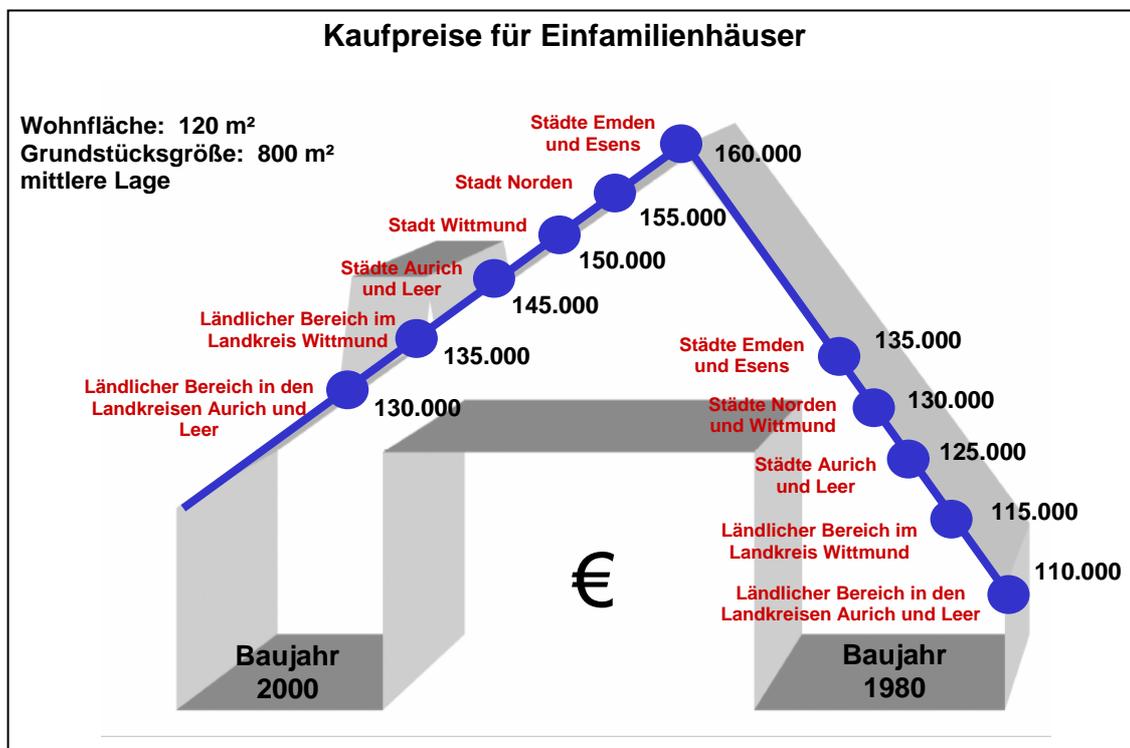
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittmund**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	45 (34)	1902 (1921)	155 (154)	810,-- (560,--)	98.000,-- (80.000,--)
Baujahr 1949 - 1970	82 (68)	1961 (1960)	120 (117)	850,-- (890,--)	107.000,-- (101.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	86 (108)	1988 (1987)	147 (142)	1.060,-- (1.030,--)	150.000,-- (150.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2006)	4 (2)	2005 (2003)	145 (102)	1.090,-- (1.480,--)	151.000,-- (150.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	13 (20)	1915 (1911)	180 (119)	940,-- (830,--)	83.000,-- (77.000,--)
Baujahr 1949 - 1970	22 (27)	1960 (1961)	110 (125)	980,-- (1.060,--)	99.000,-- (124.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	26 (20)	1983 (1987)	149 (155)	980,-- (1.150,--)	154.000,-- (166.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	6 (6)	2005 (2004)	97 (133)	1.370,-- (1.060,--)	142.000,-- (140.000,--)

Die nachstehende Graphik verdeutlicht das Kaufpreisniveau von Einfamilienhäusern in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 120 m² Wohnfläche sind die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1980 und 2000 aus den Vergleichsfaktoren (Abschnitt 9.2.4) und mittels Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt worden.



9.2.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2006 insgesamt weitgehend konstant geblieben.

Betrachtet man die einzelnen Verwaltungsbereiche so ergeben sich geringe Unterschiede in der Preisentwicklung. Die wesentlichen Entwicklungstendenzen lassen sich wie folgt beschreiben:

- Landkreis Aurich: insgesamt leichter Preisrückgang (ca. -1 %)
- Landkreis Leer: insgesamt leichter Preisanstieg (ca. +3 %)
- Landkreis Wittmund: insgesamt leichter Preisanstieg (ca. +1 %)
- Stadt Emden: insgesamt leichter Preisrückgang (ca. -1 %)

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den so genannten Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Verkaufspreise von Immobilien weichen nämlich in aller Regel von den ermittelten Sachwerten ab, da der Sachwert sich im Wesentlichen aus dem Herstellungswert der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen ergibt und die derzeitigen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt sind.

Verschiedene Grundstücksteilmärkte sind einer umfassenden statistischen Analyse unterzogen worden, um die entsprechenden Marktanpassungsfaktoren beim Sachwertverfahren zu ermitteln. Dabei wurden die Sachwerte der bebauten Grundstücke ermittelt und den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Das ermittelte Verhältnis vom Sachwert zum Kaufpreis eines Grundstücks wurde auf Einflussgrößen untersucht. Es wurde festgestellt, dass das Verhältnis auf allen Grundstücksteilmärkten abhängig ist von der Höhe des Sachwertes, teilweise vom Baujahr und tlw. von der Höhe des Bodenwertes.

Für das Berichtsgebiet wurden die Sachwerte zur Ermittlung der folgenden Marktanpassungsdaten aus den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors von 0,80 und unter Berücksichtigung von Baunebenkosten in Höhe von 12 % der Herstellungskosten abgeleitet und mit dem Baupreisindex für die alten Bundesländer auf aktuelle Verhältnisse umgerechnet. Als Bezugsgröße wurde dabei die Bruttogrundfläche (BGF) gewählt. Die Gesamtnutzungsdauer der Häuser wurde mit 90 Jahre angenommen. Das Alter der Gebäude wurde durch die Alterswertminderung nach Ross berücksichtigt.

Der nach NHK 2000 vorgesehene Korrekturfaktor für unterschiedliche Ortsgrößen liegt im ostfriesischen Raum bei 1,0. Auf den Inseln sind folgende Ortsfaktoren zu berücksichtigen.

Insel	Ortsfaktor	Insel	Ortsfaktor
Baltrum	1,8	Borkum	1,3
Juist	1,9	Langeoog	1,6
Norderney	1,4	Spiekeroog	1,7

Die Herstellungskosten für Gebäude auf den ostfriesischen Inseln liegen erheblich höher als die Herstellungskosten auf dem Festland. Dies ist bedingt durch deutlich höhere Aufwendungen für den Transport von Material und Gerät, durch höhere Personalkosten und durch Bausperren während der Saison. Aber auch die Wettbewerbssituation im Baugewerbe weicht auf den Inseln erheblich von der Situation auf dem Festland ab und ist auch zwischen den Inseln unterschiedlich.

Die Mehrkosten können in Abhängigkeit vom Gebäudetyp, von der Gebäudegröße, von der Art des Materials, vom Lohnkostenanteil am Gesamtaufwand und von anderen Kostenfaktoren im Einzelfall von den genannten Faktoren abweichen.

Eine sachgerechte Anwendung der nachfolgend aufgeführten Marktanpassungsfaktoren bei einzelnen Wertermittlungen setzt voraus, dass der Sachwert in einem entsprechenden Wertermittlungsmodell ermittelt wird. Beispielsweise wäre es nicht sachgerecht, die ermittelten Marktanpassungsfaktoren zu verwenden, wenn vorher eine lineare Alterswertminderung aufgrund des Verhältnisses zwischen Alter und Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Hält der Wertermittler eine derartige Alterswertminderung für zutreffender, muss er Marktanpassungsfaktoren verwenden, die ebenfalls in einem derartigen Modell ermittelt wurden. Die nachfolgend aufgeführten Faktoren wären bei einer derartigen Vorgehensweise nicht geeignet.

Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes, das Grundlage für die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren war, ist daher im Folgenden noch einmal zusammenfassend beschrieben.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100)
	x	Faktor für Baunebenkosten (0,12)
	x	Regionalfaktor (0,80)
	x	Ortsfaktor (Festland 1,0 ; Inseln s. o.)
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
	-	gegebenenfalls wirtschaftliche Wertminderung
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Der nach diesem Modell ermittelte Sachwert beinhaltet noch keine Wertminderung für eventuelle Baumängel und/oder Bauschäden. Er bezieht sich auf ein mängelfreies Objekt. Die Kaufpreise beziehen sich jedoch auf Objekte, die je nach Zustand gegebenenfalls mit Baumängeln und/oder Bauschäden behaftet sind. Um den Marktanpassungsfaktor als Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert sachgerecht ermitteln zu können, werden die Kaufpreise bei Vorliegen von Baumängeln oder Bauschäden um den marktüblichen Betrag für diesen Nachteil erhöht. Das sich aus dem so modifizierten Kaufpreis und dem Sachwert ergebende Verhältnis stellt den Marktanpassungsfaktor dar.

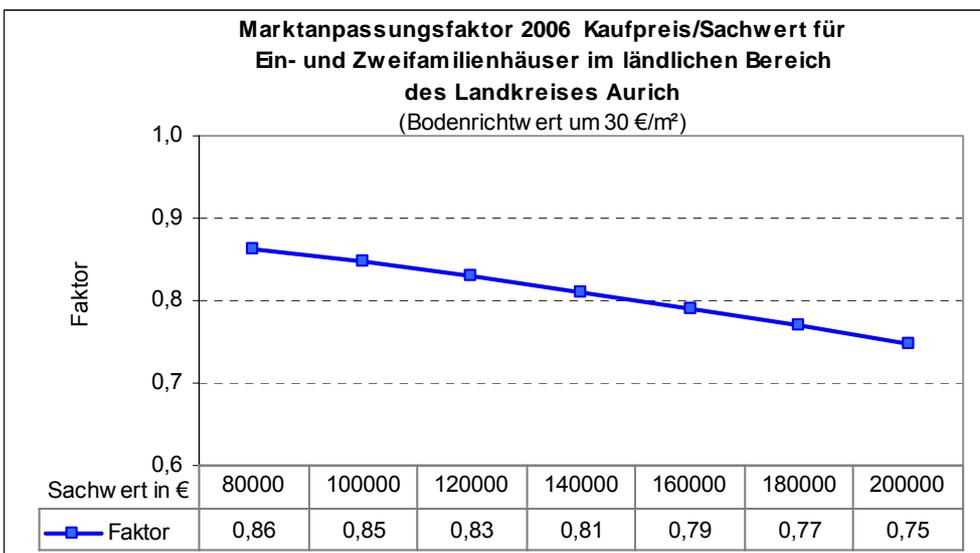
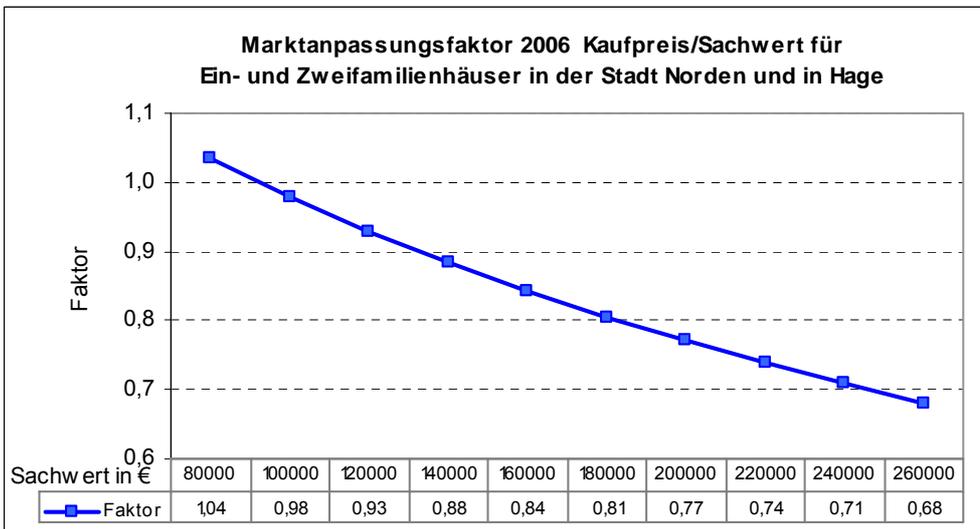
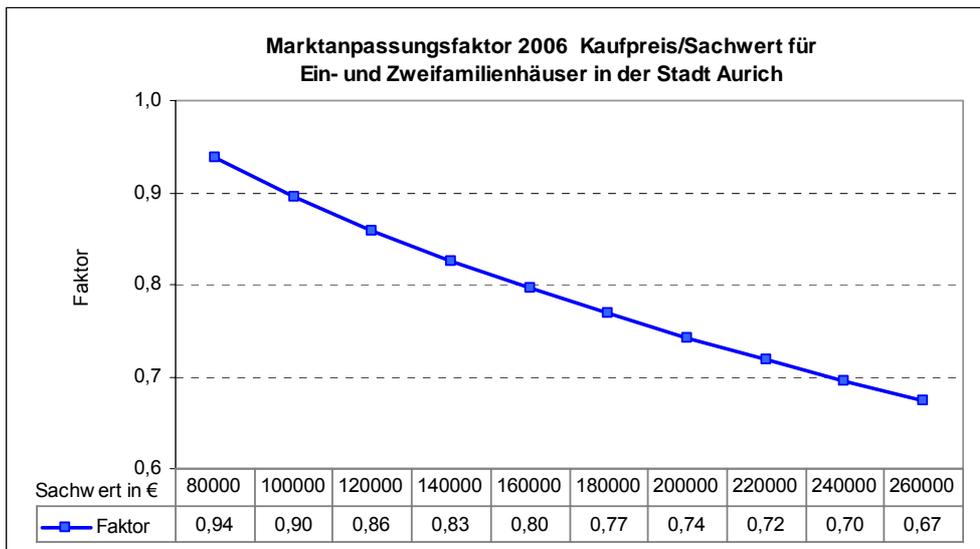
Der Verkehrswert einer Immobilie wird danach wie folgt abgeleitet:

$$\text{Verkehrswert} = (\text{Gebäudewert} + \text{Bodenwert} + \text{Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen}) \times \text{Marktanpassungsfaktor} - \text{Betrag für Baumängel und/oder Bauschäden}$$

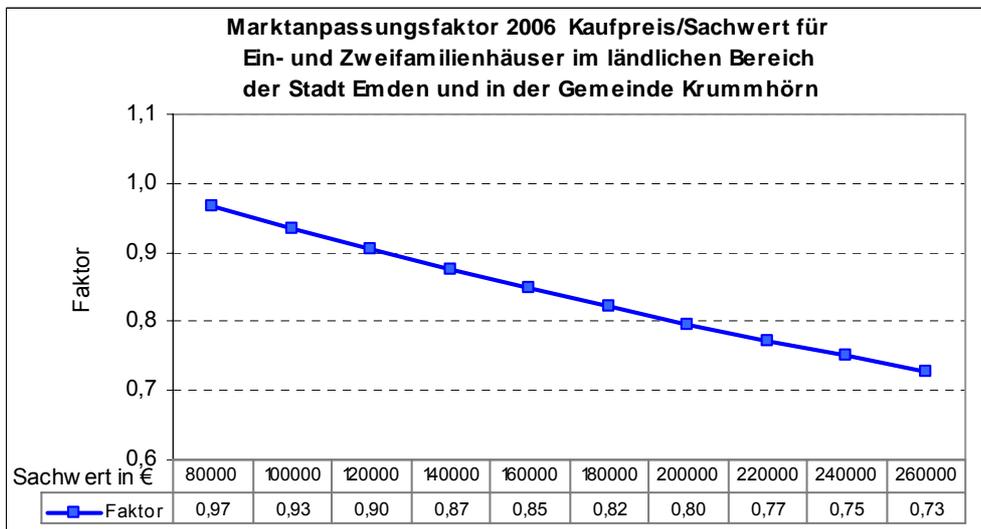
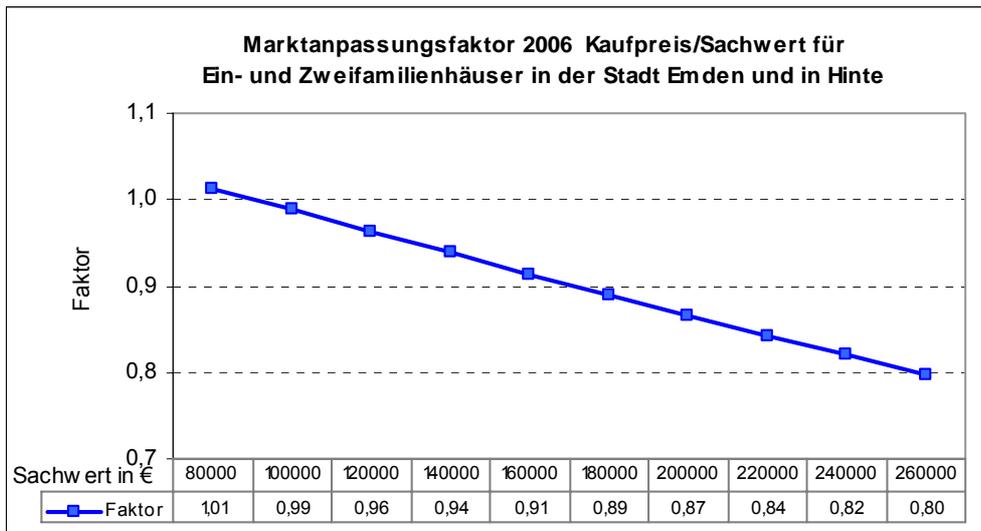
Aus Kaufpreisen und Sachwerten sind die folgenden Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für die Bereiche der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund sowie der kreisfreien Stadt Emden abgeleitet worden.

Für Objekte auf den Inseln und an der Küste können die angegebenen Marktanpassungsfaktoren aufgrund des unterschiedlichen Marktgeschehens (höhere Nachfrage bei geringerem Angebot) nur bedingt angewendet werden. Während auf den Inseln bei einem Verkauf der Sachwert in der Regel erreicht oder sogar überschritten wird, wird die Höhe der Marktanpassung bei Objekten an der Küste durch die jeweilige Art und die Lage des Objektes beeinflusst. Die Marktanpassungsfaktoren für küstennahe Objekte liegen jedoch in der Regel oberhalb der in den folgenden Grafiken ausgewiesenen Werte.

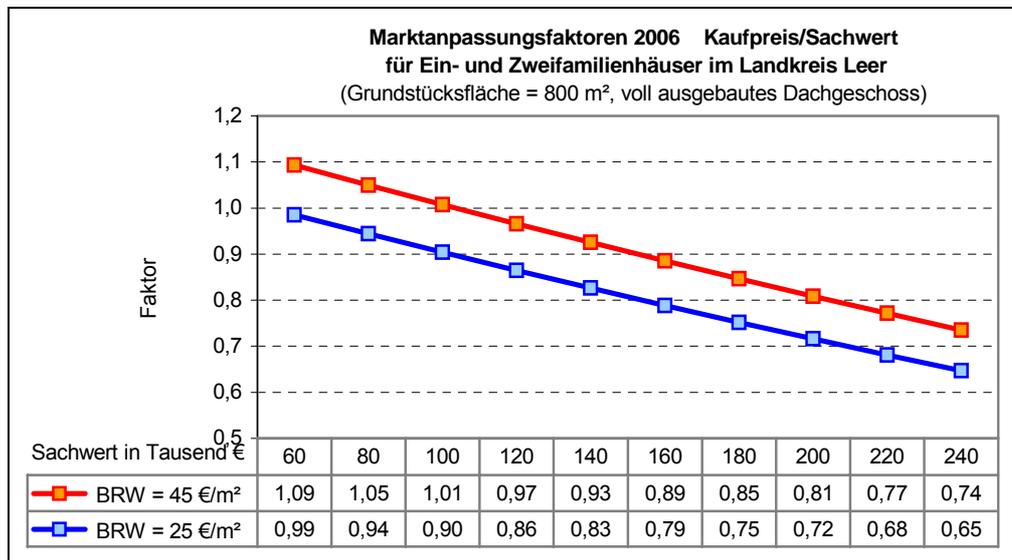
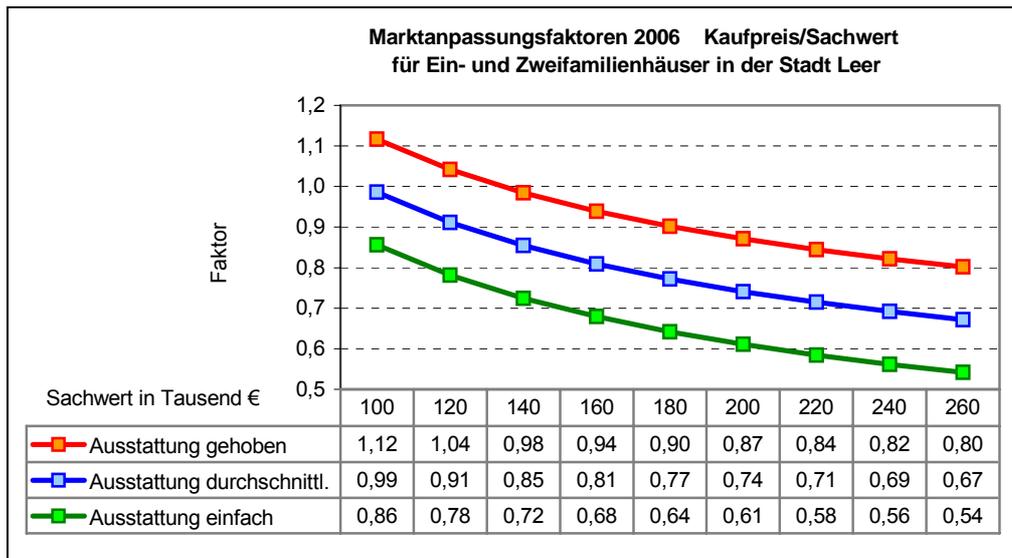
Landkreis Aurich:



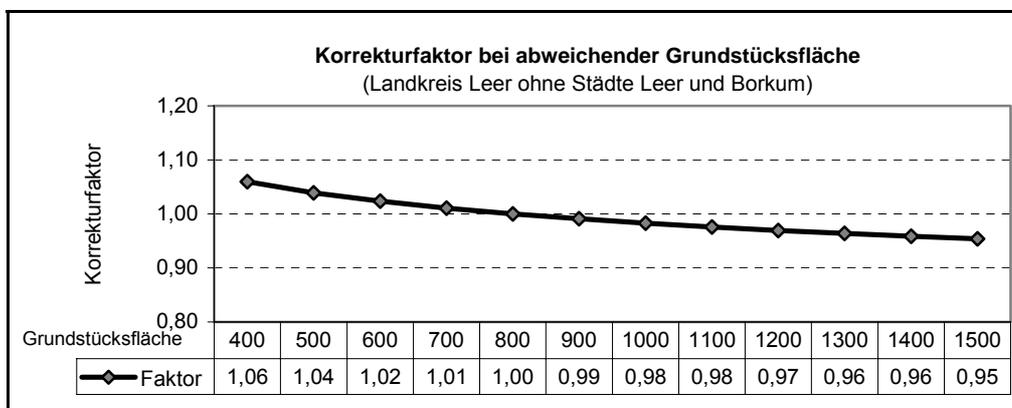
Stadt Emden und Gemeinden Hinte und Krummhörn:



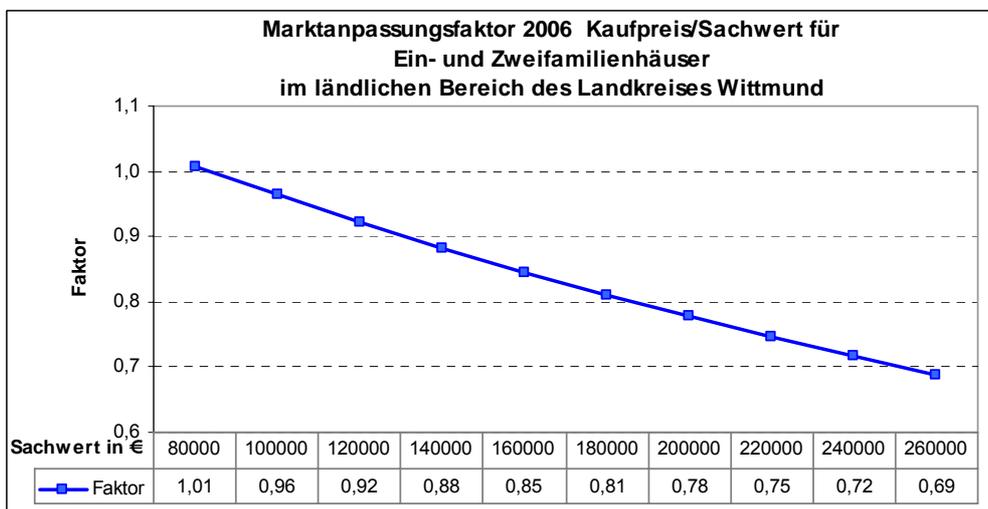
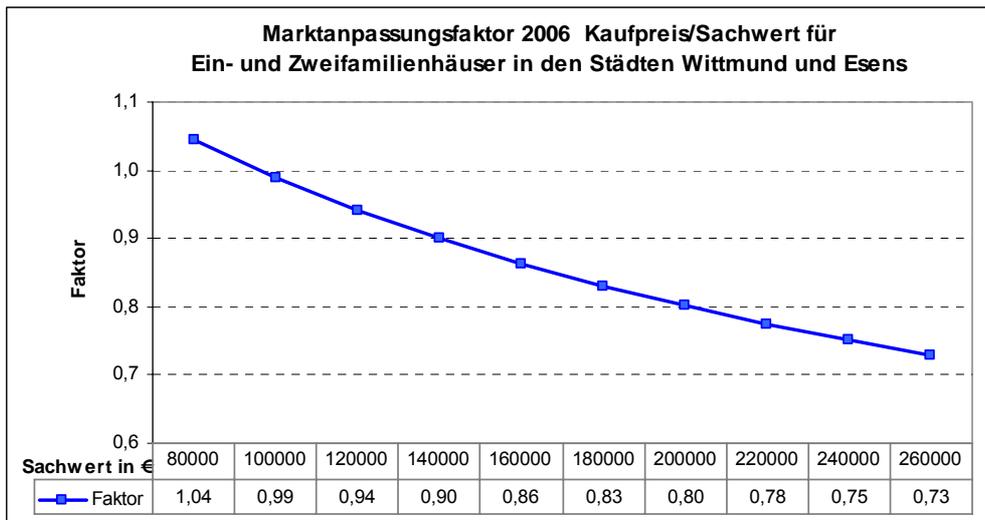
Landkreis Leer:



Korrekturfaktor bei fehlendem Dachgeschossausbau: 0,89



Landkreis Wittmund:



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Verkehrswert für ein Einfamilienhaus im Landkreis Leer mit einem Bodenrichtwert von 25 €/m², einer Grundstücksgröße von 1.200 m², einem Sachwert von 160.000 € und ohne Dachgeschossausbau?

Der Ausgangsfaktor beträgt laut Graphik (S. 46) 0,79.

Die Korrekturfaktoren wegen abweichendem Grundstücksgröße und fehlendem Dachgeschossausbau betragen 0,97 und 0,89 (S. 46).

Der Wert dieses Objektes ergibt damit:

$$160.000 \text{ €} \times 0,79 \times 0,97 \times 0,89 = \text{rd. } 109.000 \text{ €}$$

Bei Vorliegen von Baumängeln und/oder Bauschäden wäre eine entsprechende Wertminderung von diesem Betrag noch abzuziehen.

Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Den Analysen lagen gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

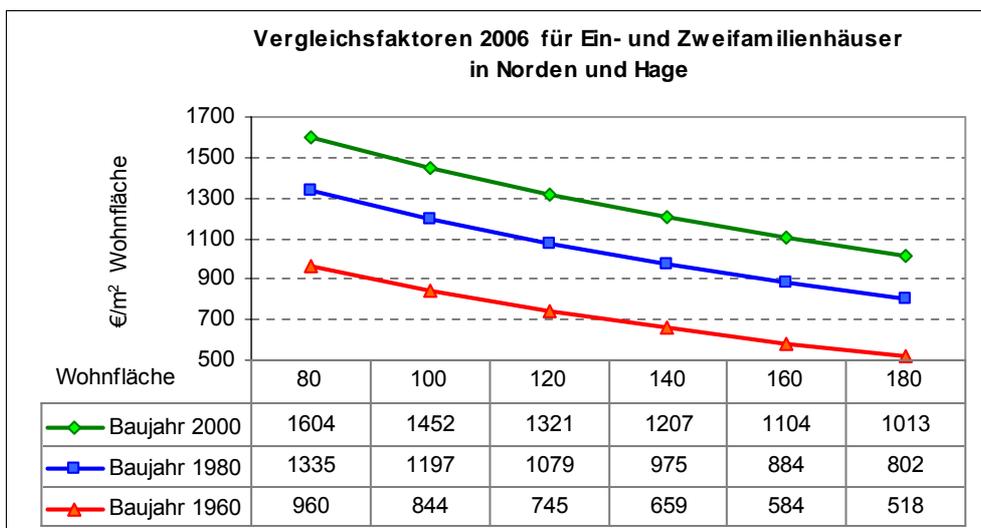
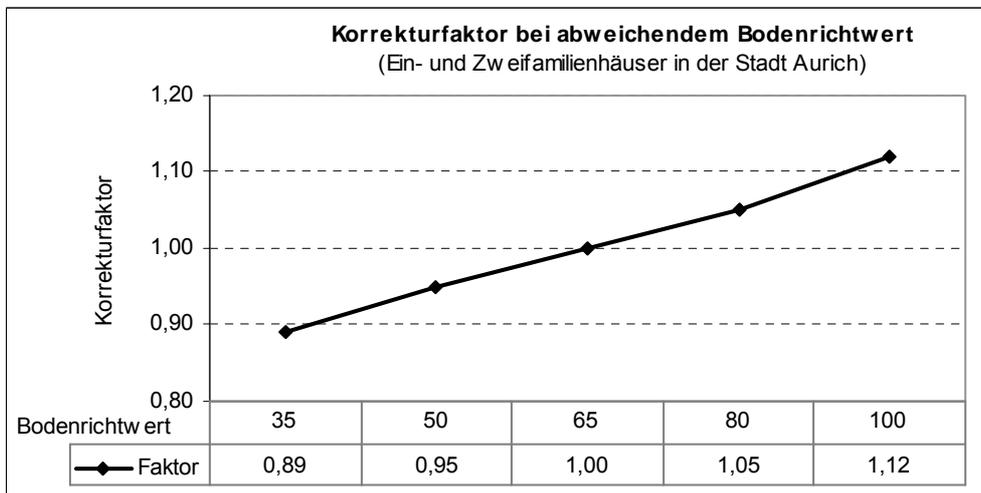
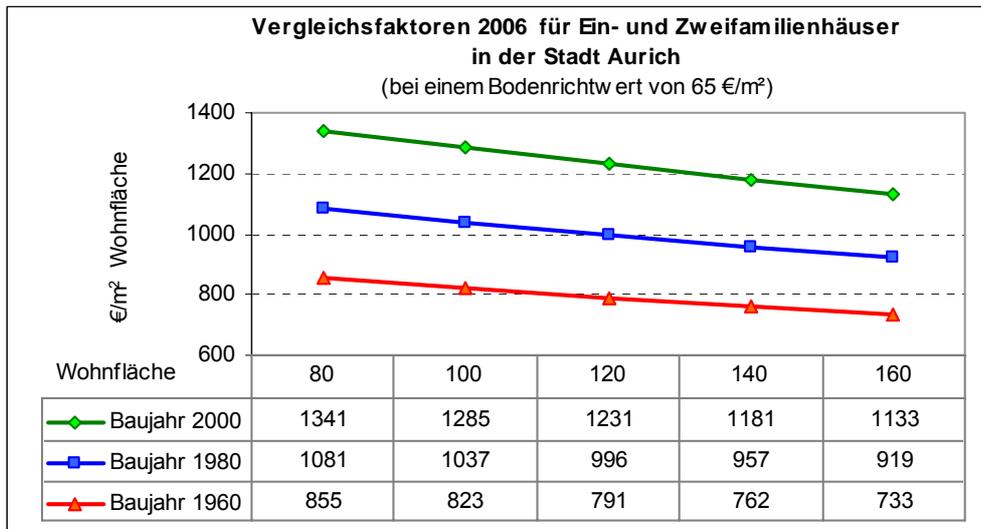
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 120 €/m ²	50 €/m ²
Baujahr	1940 - 2006	1980
Wohnfläche	60 m ² - 240 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ² - 1500 m ²	700 m ²

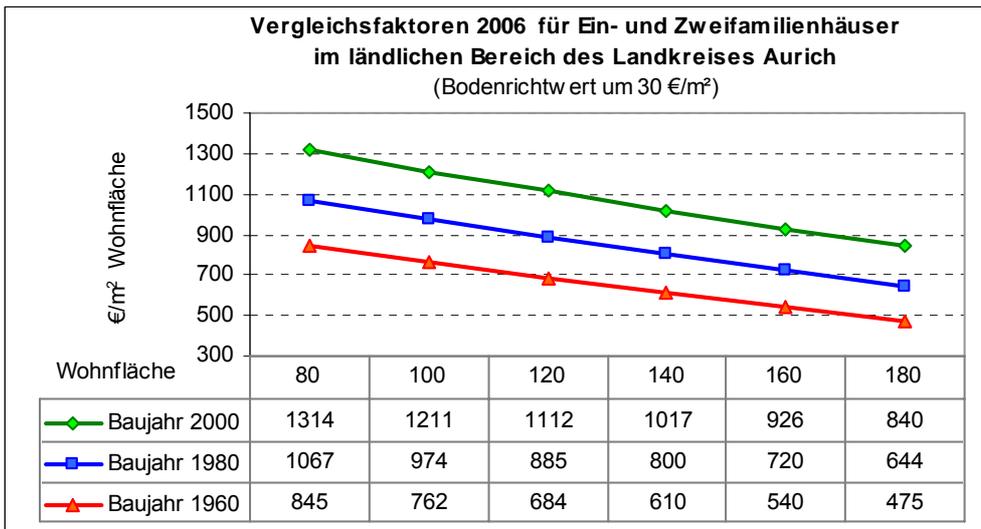
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (sofern in der Graphik nichts anderes beschrieben ist):

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	700 m ²
Garage	vorhanden (eine)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

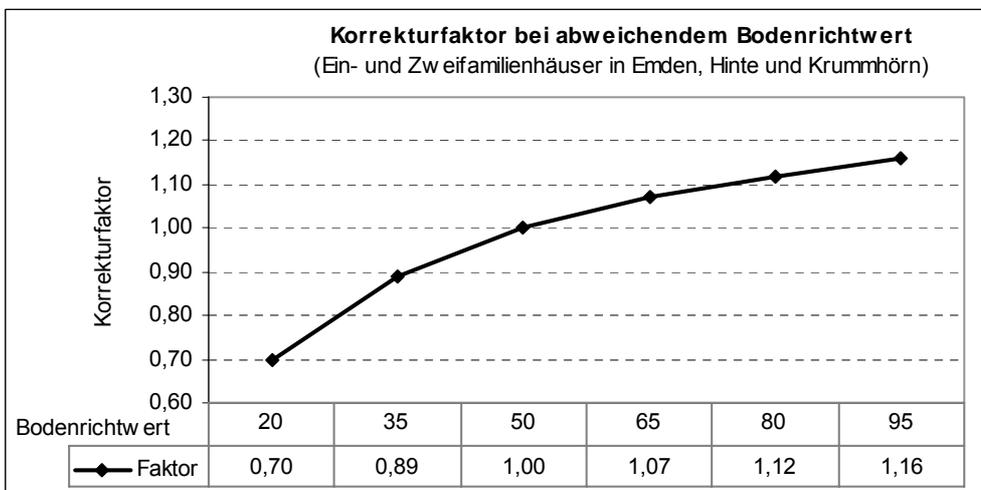
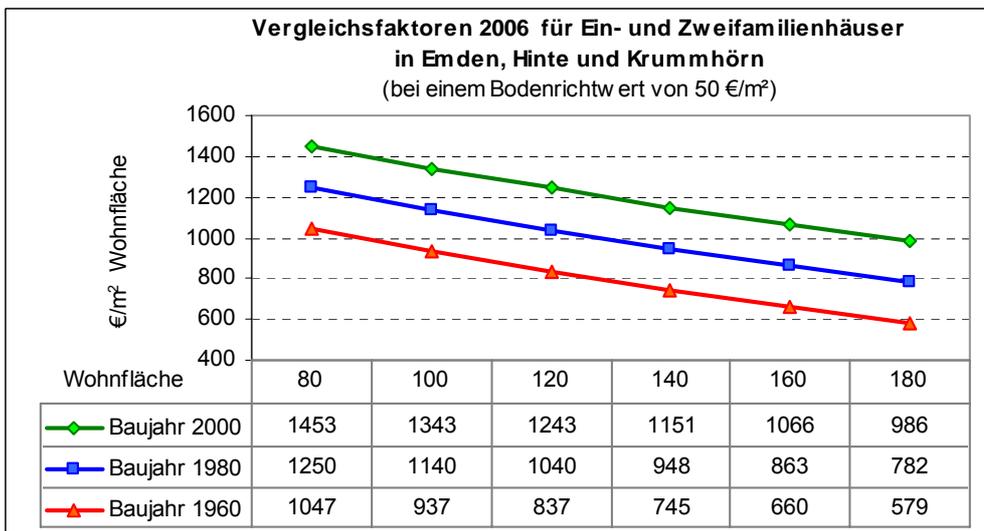
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In diesen Fällen sind zu den Vergleichsfaktoren Korrekturfaktoren aufgeführt. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.

Landkreis Aurich:

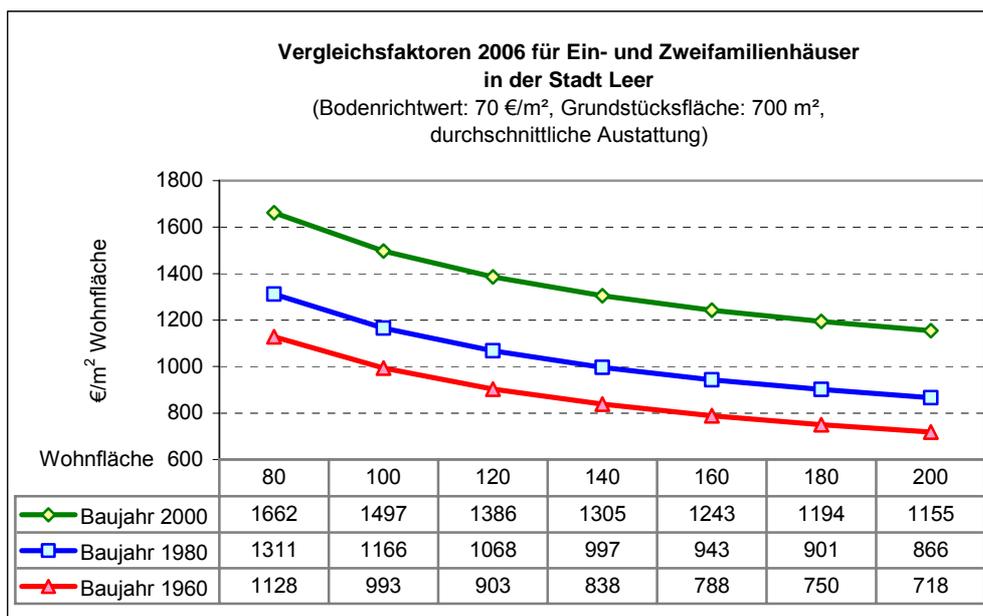




Stadt Emden und Gemeinden Hinte und Krummhörn:

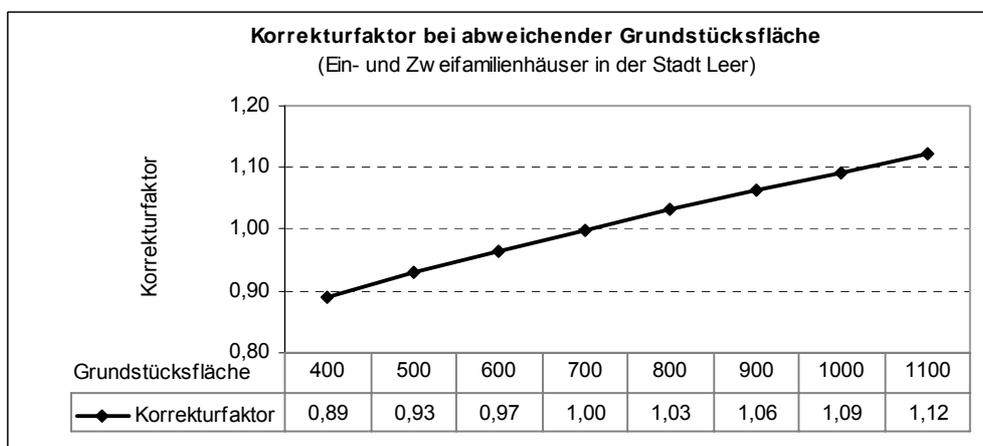
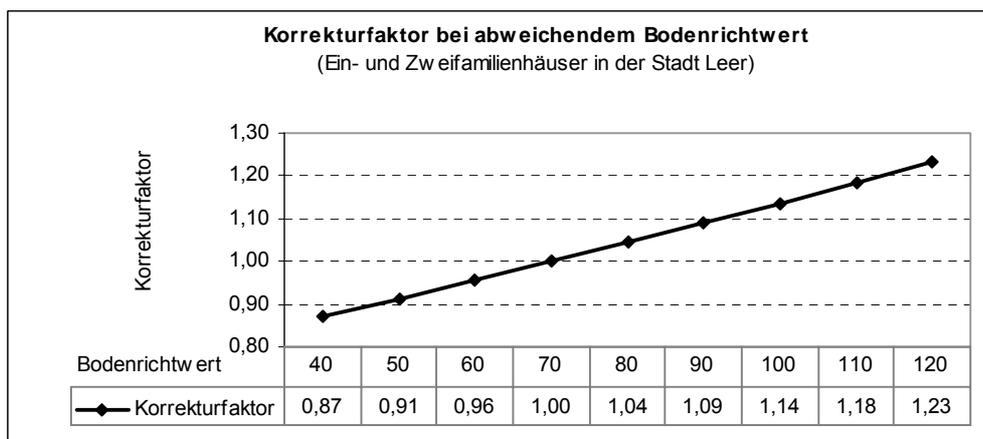


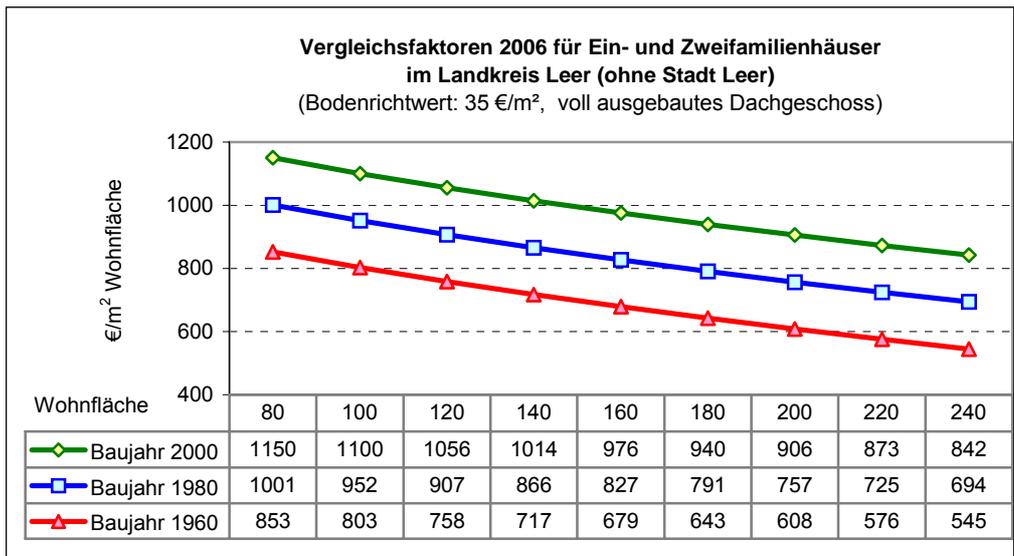
Landkreis Leer:



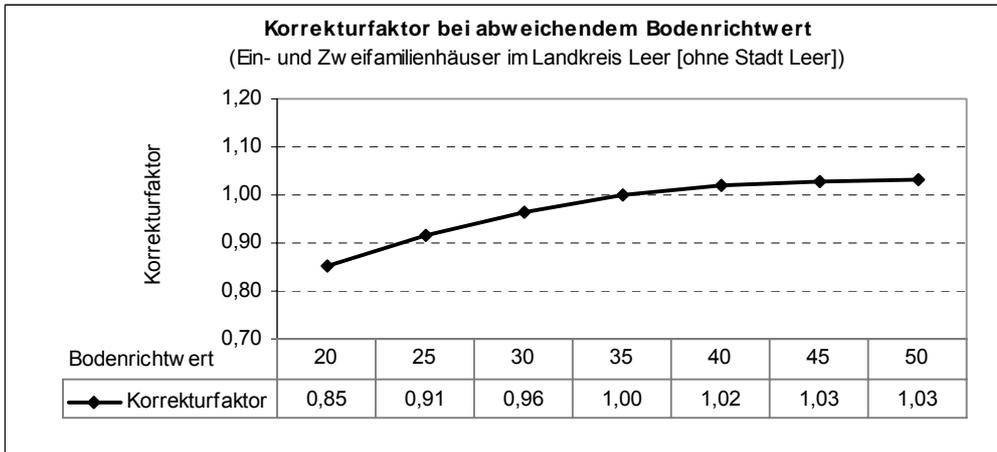
Korrekturfaktoren bei abweichender Ausstattung:

einfache Ausstattung: 0,88
gehobene Ausstattung: 1,06

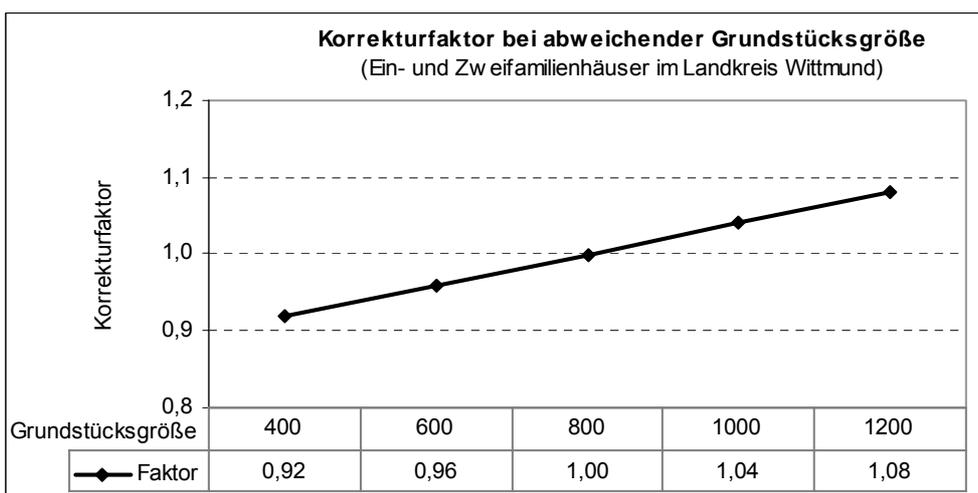
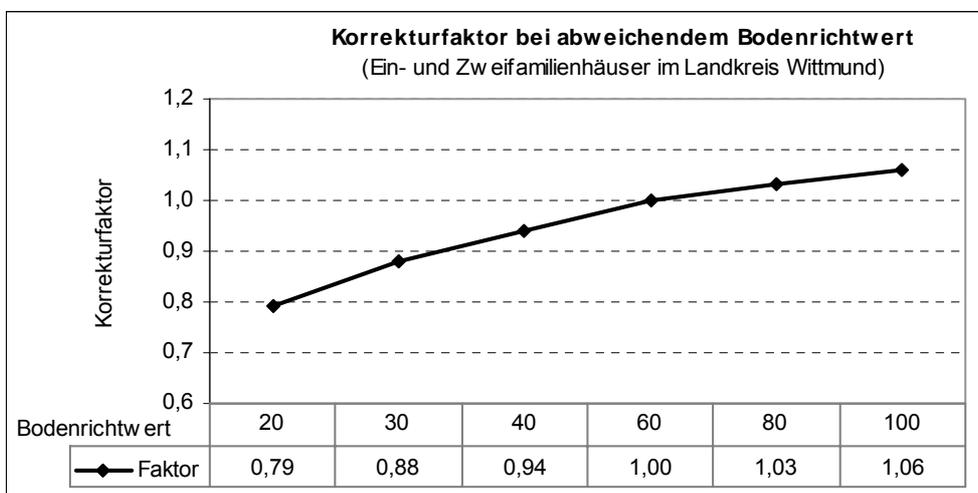
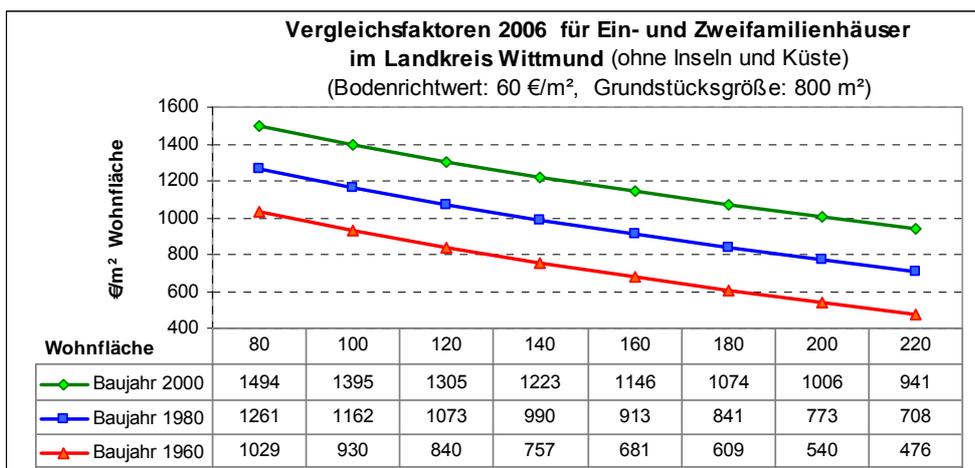




Korrekturfaktor bei fehlendem Dachgeschossausbau: 1,08



Landkreis Wittmund:



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis Wittmund mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Wohnfläche:	170 m ² Baujahr: 1980
Grundstücksgröße:	1.000 m ² Bodenrichtwert: 40 €/m ²
Vergleichsfaktor:	$(913 \text{ €/m}^2 + 841 \text{ €/m}^2) / 2 = 877 \text{ €/m}^2$
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:	0,94
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße:	1,04
<i>(durch Abgreifen aus Diagrammen oder Interpolation aus Wertetabellen S. 53)</i>	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren	
170 m ² x 877 €/m ² x 0,94 x 1,04 = rund 146.000 €	

Liegenschaftszinssatz

In Ostfriesland dienen Einfamilienhäuser den Eigentümern vorrangig zur eigenen Nutzung. Beim Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte spielen Renditeüberlegungen nur eine untergeordnete Rolle. Da jedoch in einigen Wertermittlungsfällen auch der Ertragswert eines Einfamilienhauses benötigt wird, hat der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser abgeleitet. Bei dieser Analyse wurden jeweils ortsübliche Mieten und Bewirtschaftungskosten in Höhe von 23 % angesetzt. Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes und der Modellansätze der Analyse wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen.

Der Analyse liegen Kauffälle aus dem Jahr 2004 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	64	
Wohnfläche	63 m ² – 170 m ²	125 m ²
Kaufpreis	59.000 € – 217.500 €	115.000 €
monatliche Nettokaltmiete	3,70 €/m ² – 5,10 €/m ²	4,09 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für Ostfriesland folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

4,0 % (Spanne der Analysedaten von 2,0 % - 5,5 %)

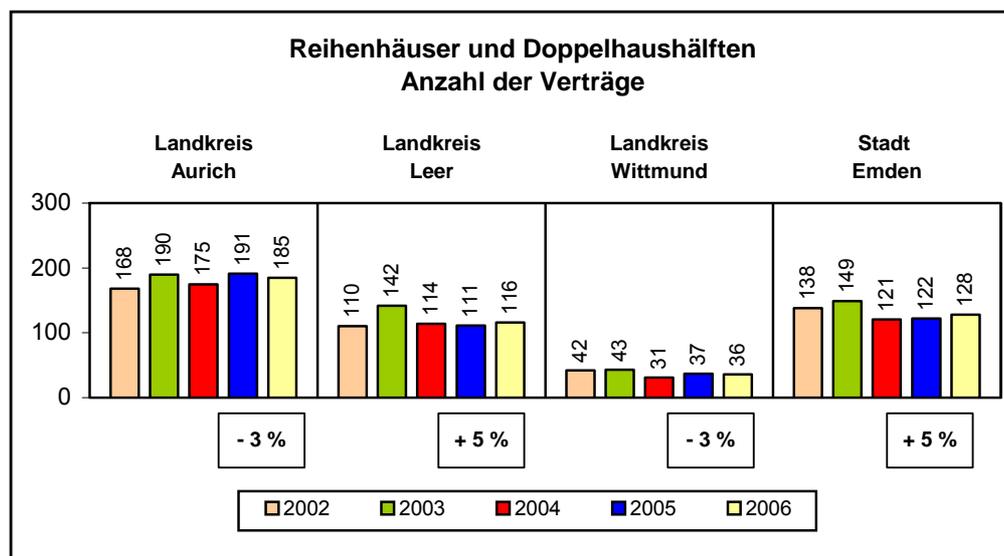
Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (2 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (5,5 %) der Spanne.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2006 wurden in der gesamten Region 465 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit sind im Jahr 2006 nahezu genauso viele Reihenhäuser und Doppelhaushälften umgesetzt worden wie im Vorjahr (+ 1 %).

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 42 Millionen Euro. Dies entspricht 14 % des Geldumsatzes der Ein- und Zweifamilienhäuser und 7 % aller bebauten Objekte.

Bezogen auf die einzelnen Bereiche ergibt sich für die letzten Jahre folgendes Bild:



9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2006 die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise bezahlt worden. Hinsichtlich der eingeflossenen Daten sei auf die Ausführungen in Abschnitt 9.2.1 (Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	29 (51)	1917 (1910)	90 (106)	820,-- (960,--)	81.000,-- (87.000,--)
Baujahr 1949 - 1970	19 (14)	1959 (1960)	111 (111)	650,-- (780,--)	74.000,-- (77.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	72 (60)	1994 (1989)	98 (106)	1.020,-- (1.090,--)	104.000,-- (110.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	30 (33)	2005 (2005)	96 (74)	1.380,-- (1.610,--)	122.000,-- (114.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	2 (3)	1915 (1922)	101 (152)	820,-- (760,--)	82.000,-- (137.000,--)
Baujahr 1949 bis 1970	8 (11)	1962 (1960)	73 (87)	950,-- (760,--)	65.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	25 (31)	1995 (1995)	95 (92)	1.170,-- (1.260,--)	110.000,-- (111.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	19 (17)	2005 (2004)	96 (69)	1.470,-- (1.560,--)	124.000,-- (120.000,--)

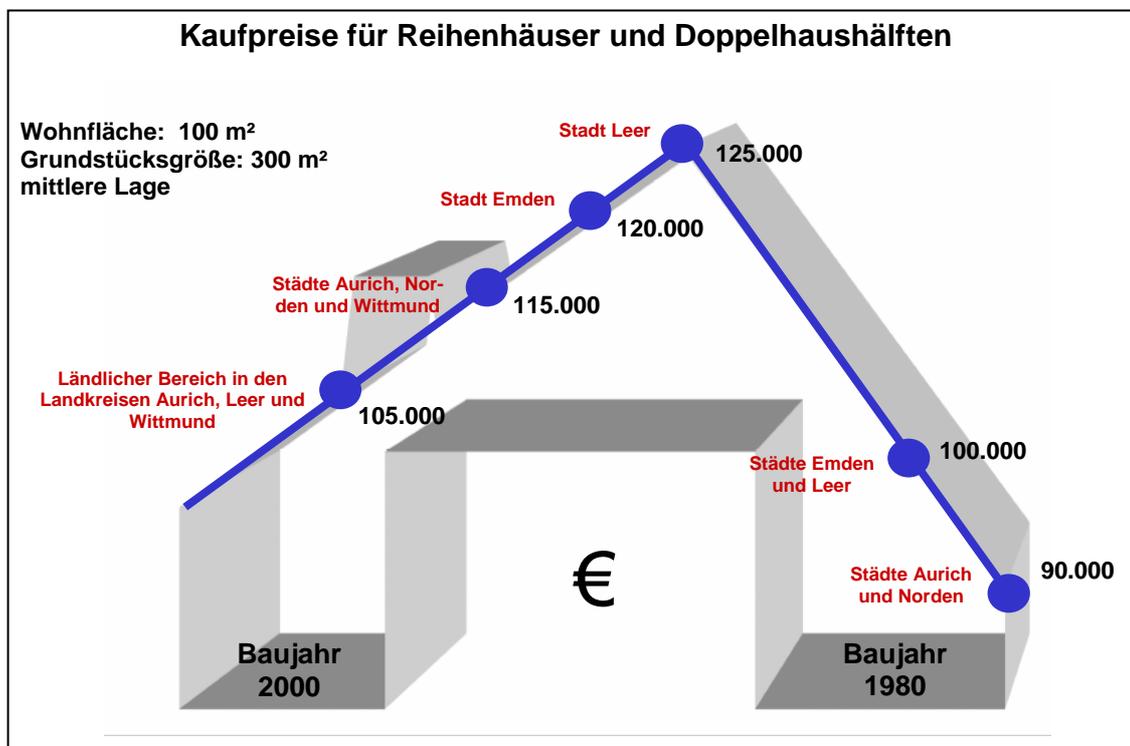
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	3 (1)	1904 (1935)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Baujahr 1949 bis 1970	10 (10)	1965 (1964)	89 (83)	640,-- (610,--)	57.000,-- (51.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	16 (13)	1992 (1987)	90 (105)	1.140,-- (1.080,--)	100.000,-- (103.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	4 (7)	2005 (2004)	101 (93)	1.120,-- (1.500,--)	113.000,-- (136.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	16 (23)	1901 (1909)	99 (74)	620,-- (830,--)	64.000,-- (60.000,--)
Baujahr 1949 bis 1970	24 (17)	1959 (1962)	101 (91)	820,-- (930,--)	79.000,-- (79.000,--)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	24 (22)	1988 (1987)	106 (109)	1.070,-- (1.040,--)	111.000,-- (113.000,--)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	12 (20)	2005 (2005)	91 (95)	1.220,-- (1.280,--)	107.000,-- (122.000,--)

Die nachstehende Graphik verdeutlicht das Kaufpreisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 100 m² Wohnfläche sind die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1980 und 2000 aus den Vergleichsfaktoren (Abschnitt 9.3.4) und mittels Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt worden.



9.3.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ostfriesland ist im Jahr 2006 insgesamt leicht gesunken (- 2 %).

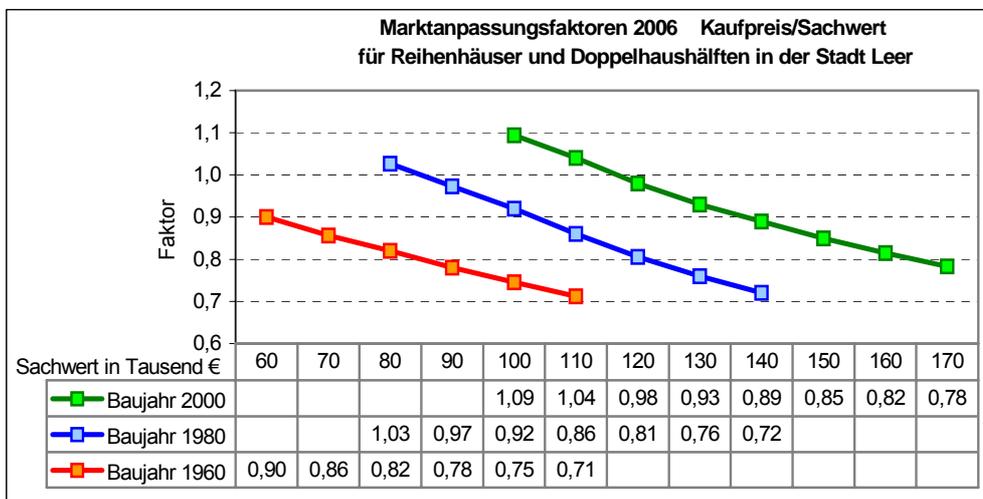
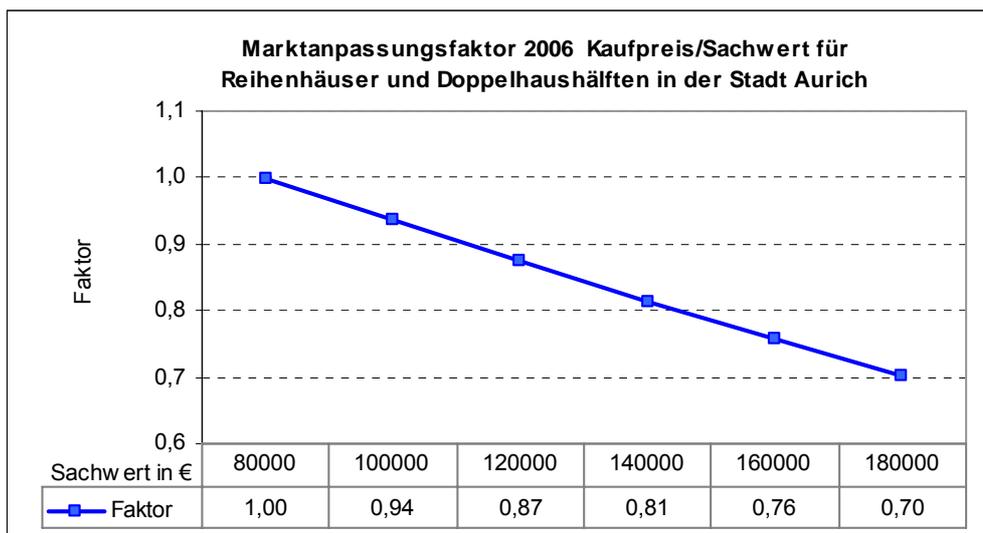
Betrachtet man die einzelnen Verwaltungsbereiche so ergeben sich geringe Unterschiede in der Preisentwicklung. Die wesentlichen Entwicklungstendenzen lassen sich wie folgt beschreiben:

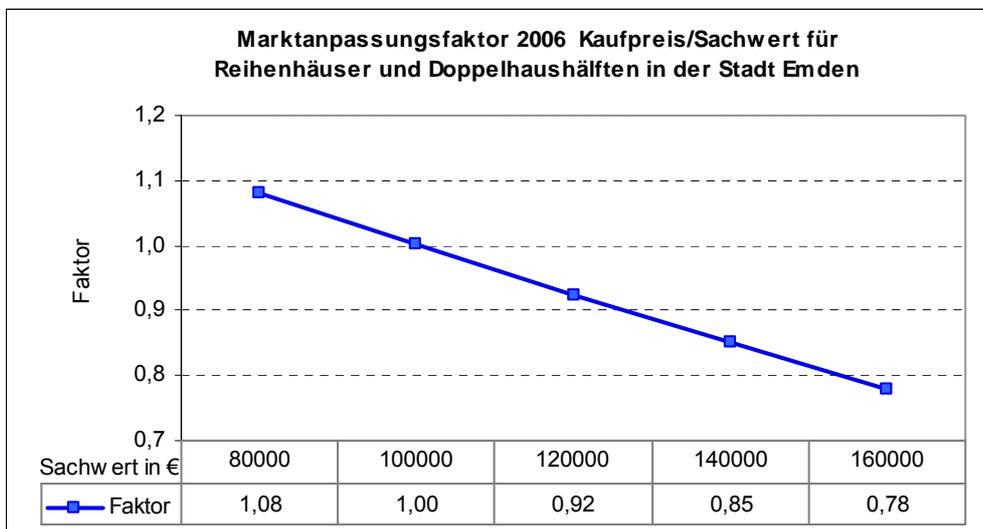
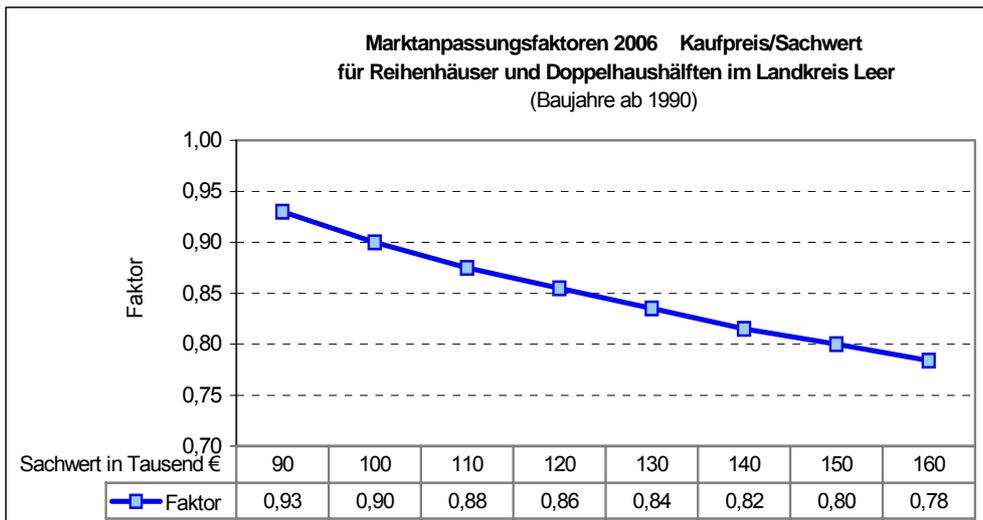
- Landkreis Aurich: insgesamt leichter Preisrückgang (ca. -4 %)
- Landkreis Leer: insgesamt leichter Preisrückgang (ca. -1 %)
- Stadt Emden: insgesamt leichter Preisrückgang (ca. -2 %),
- Landkreis Wittmund: insgesamt leichter Preisrückgang (ca. -2 %),

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Aurich, Leer und Emden und im Landkreis Leer wurden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Aufgrund der geringen Datenmengen (Umsatzzahlen) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen Aurich und Wittmund konnten für diese Bereiche noch keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage der NHK 2000 ist im Abschnitt 9.2.3 eingehend beschrieben. Bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde entsprechend verfahren.





Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wird auf das Beispiel in Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Der Analyse lagen Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2006	2004
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 100 €/m ²	45 €/m ²
Baujahr	1955 - 2006	1990
Wohnfläche	55 m ² - 160 m ²	90 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² - 600 m ²	260 m ²

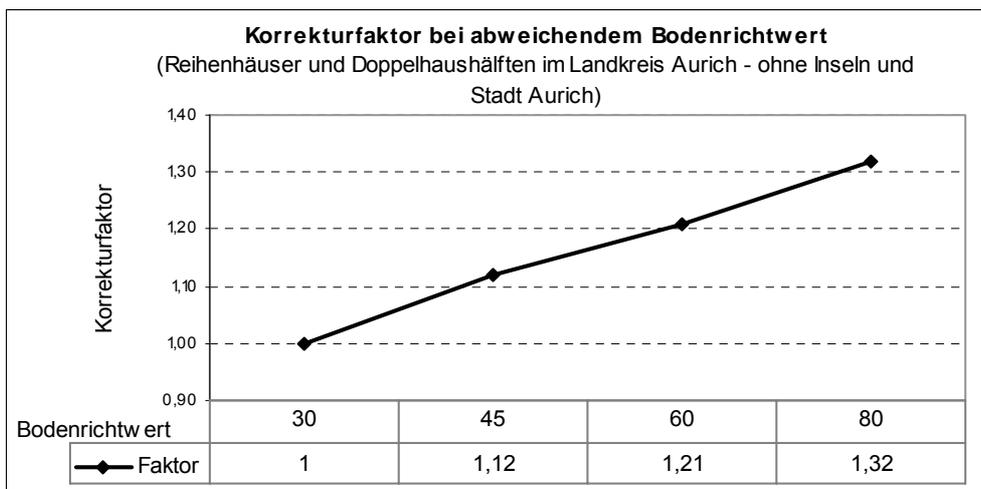
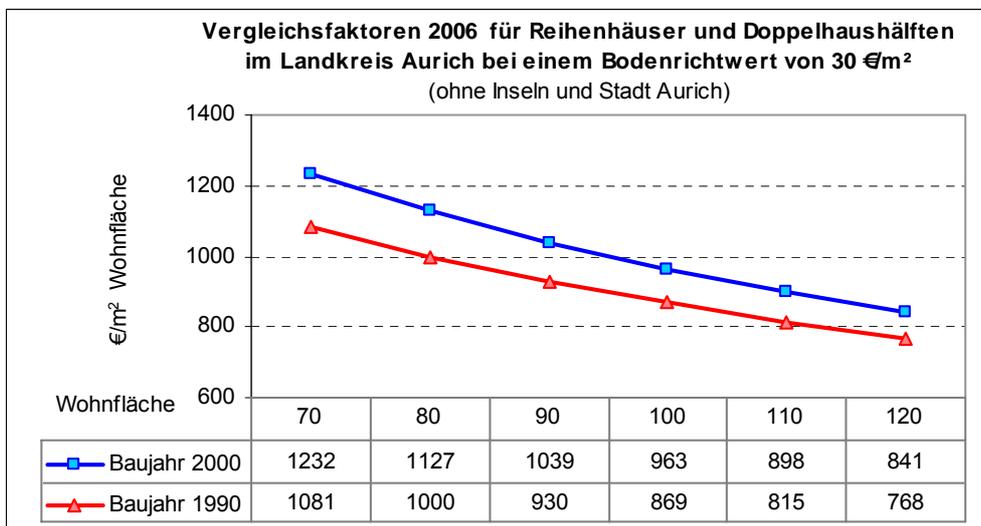
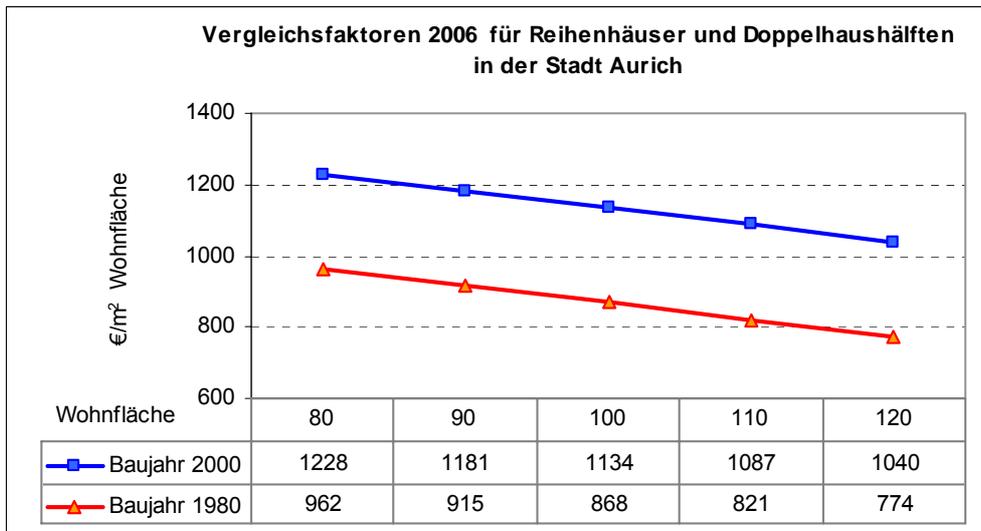
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (sofern in der Graphik nichts anderes beschrieben ist):

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	300 m ²
Stellplatz	vorhanden (einer)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

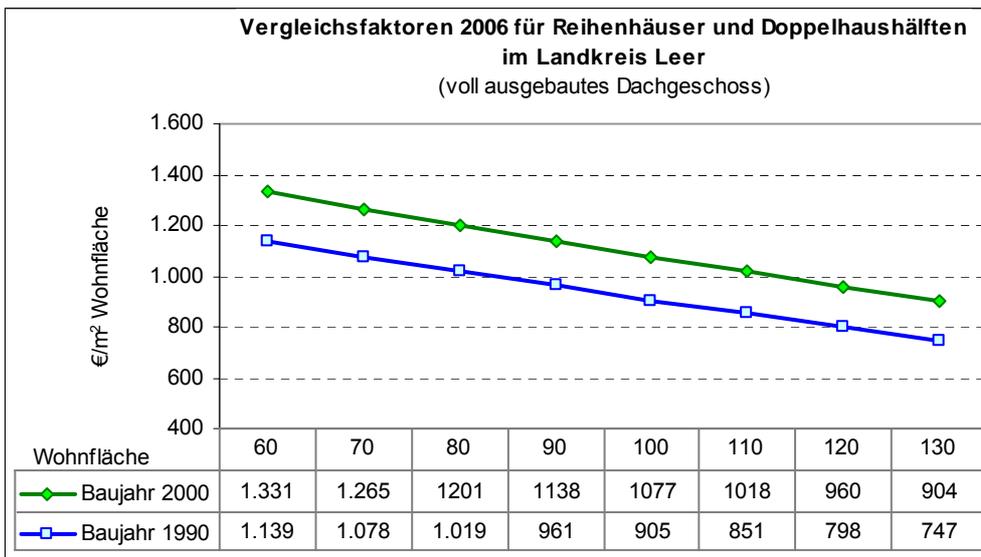
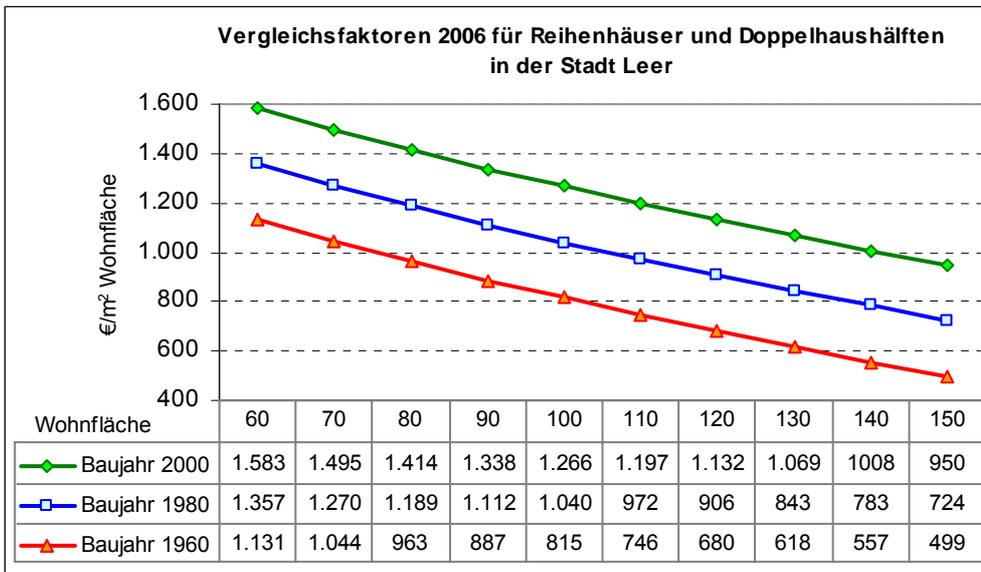
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In diesen Fällen sind zu den Vergleichsfaktoren Korrekturfaktoren aufgeführt. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. 4. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.

Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf das Beispiel in Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

Landkreis Aurich:

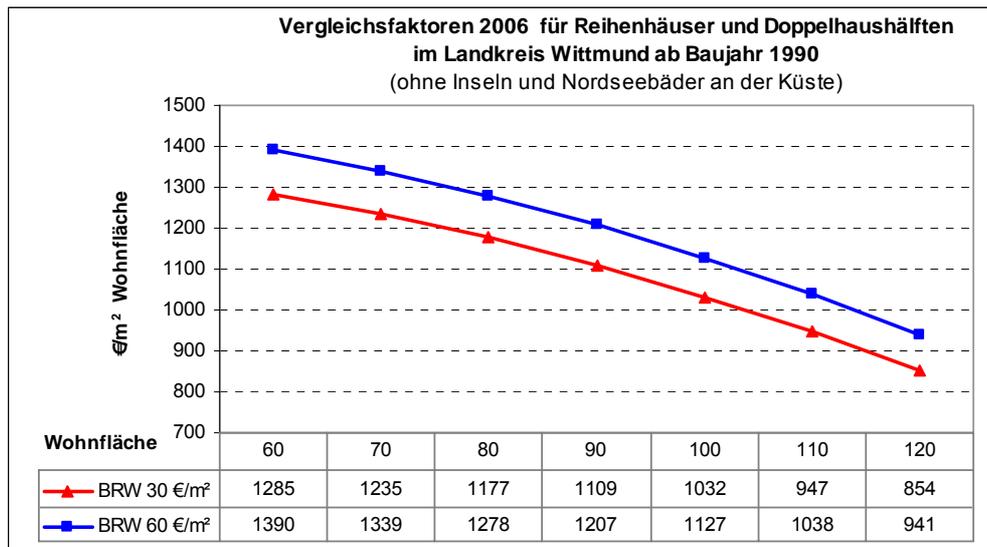


Landkreis Leer:

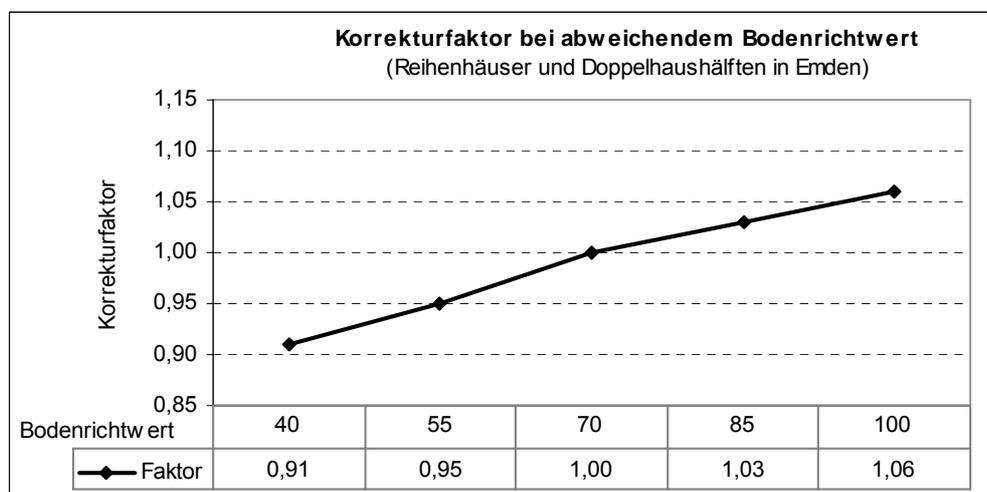
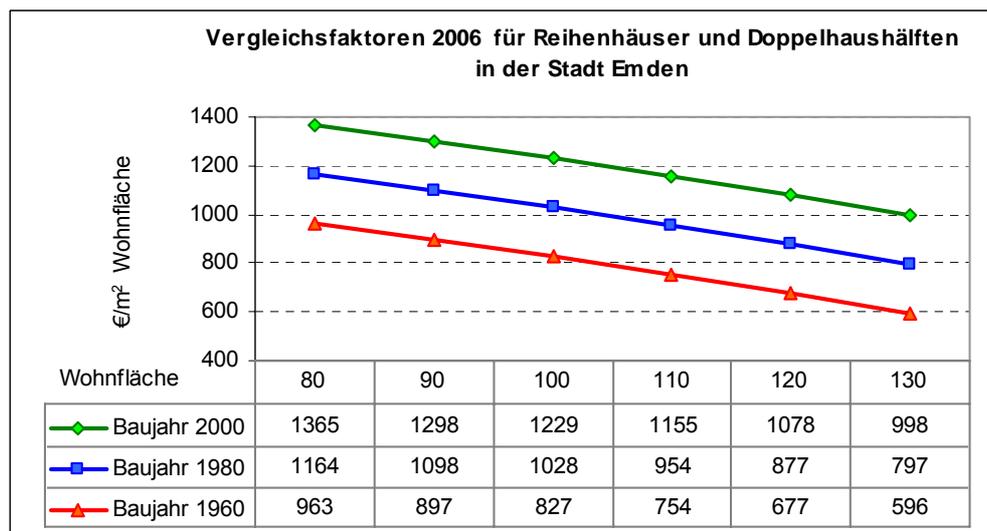


Korrekturfaktor bei fehlendem Dachgeschossausbau: 1,20

Landkreis Wittmund:



Stadt Emden:



Liegenschaftszinssatz

In Ostfriesland dienen Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Eigentümern vorrangig zur eigenen Nutzung. Beim Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte spielen Renditeüberlegungen überwiegend nur eine untergeordnete Rolle. Da jedoch in einigen Wertermittlungsfällen auch der Ertragswert eines Reihenhauses bzw. einer Doppelhaushälfte benötigt wird, hat der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte abgeleitet. Bei dieser Analyse wurden jeweils ortsübliche Mieten und Bewirtschaftungskosten in Höhe von 23 % angesetzt. Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes und der Modellansätze der Analyse wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen.

Der Analyse liegen Kauffälle aus den Jahren 2003 und 2004 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	67	
Wohnfläche	66 m ² – 155 m ²	95 m ²
Kaufpreis	39.000 € – 150.000 €	95.000 €
monatliche Nettokaltmiete	2,88 €/m ² – 5,45 €/m ²	4,58 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich in Ostfriesland folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

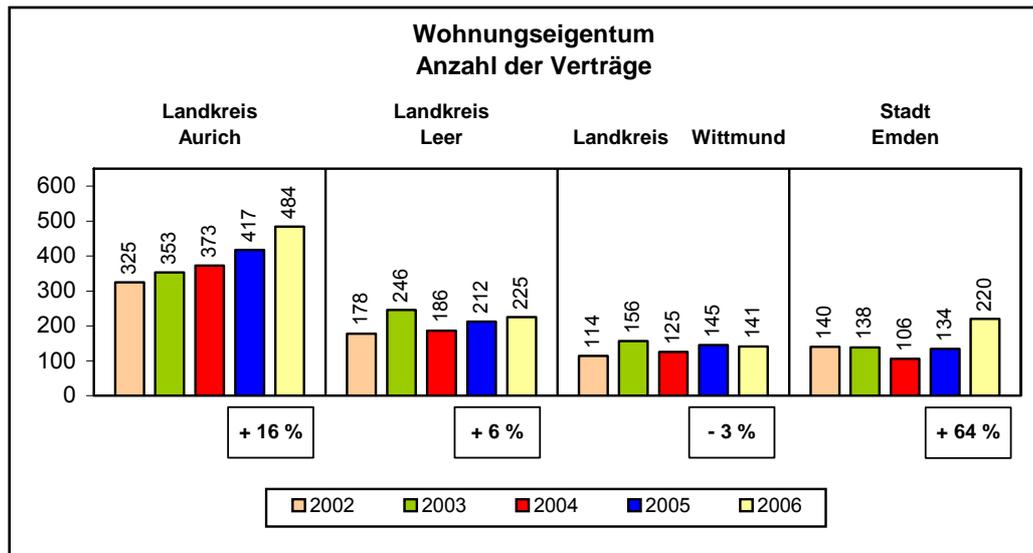
4,2 % (Spanne der Analysedaten von 2,5 % - 5,0 %)

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (2,5 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (5,0 %) der Spanne.

9.4 Wohnungseigentum

Der Marktbereich der Eigentumswohnungen nimmt in den Städten, in den Küstenbadeorten und auf den Inseln einen hohen Stellenwert ein. So wurden im Berichtsjahr 2006 insgesamt 1.070 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert (+ 18 %), wobei bis auf den Landkreis Wittmund in allen Regionen Zuwächse zu verzeichnen waren. In der Stadt Emden und im Landkreis Aurich waren die Zuwächse der Verkaufszahlen deutlich.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2006 insgesamt 103 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von rund 18 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke. Im Landkreis Aurich betrug der Umsatz 54 Mio. €, im Landkreis Leer 23 Mio. €, im Landkreis Wittmund 15 Mio. € und in der Stadt Emden 11 Mio. €.



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächen- und Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Aurich (ohne Inseln und Nordseebäder)

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1949 bis 1970	8 (9)	1965 (1959)	65 (68)	760,- (800,-)	49.000,- (54.000,-)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	135 (110)	1990 (1992)	70 (65)	1.040,- (1.010,-)	73.000,- (66.000,-)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	52 (37)	2005 (2005)	98 (92)	1.330,- (1.270,-)	130.000,- (117.000,-)

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Leer (ohne Borkum)

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	23 (10)	1892 (1860)	72 (78)	730,- (1.100,-)	53.000,- (86.000,-)
Baujahr 1949 - 1970	10 (11)	1962 (1960)	66 (68)	760,- (590,-)	50.000,- (40.000,-)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	42 (49)	1989 (1991)	85 (80)	1.040,- (1.020,-)	88.000,- (82.000,-)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	41 (58)	2005 (2005)	104 (87)	1.645,- (1.570,-)	171.000,- (138.000,-)

**Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Wittmund
(ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1949 - 1970	5 (3)	1962 (1956)	-- (69)	-- (700,-)	89.000,- (48.000,-)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	40 (23)	1993 (1991)	67 (74)	1.300,- (1.110,-)	87.000,- (82.000,-)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	11 (26)	2005 (2005)	78 (68)	1.530,- (1.650,-)	119.000,- (112.000,-)

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Emden

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	5 (9)	1920 (1918)	119 (90)	730,- (1.030,-)	87.000,- (93.000,-)
Baujahr 1949 - 1970	33 (37)	1964 (1965)	70 (73)	740,- (740,-)	52.000,- (54.000,-)
Baujahr 1971 - 2003 (Baujahr 1971 - 2002)	69 (53)	1984 (1983)	71 (77)	850,- (900,-)	60.000,- (70.000,-)
Neubau Baujahr 2004 - 2006 (Baujahr 2003 - 2005)	13 (21)	2006 (2004)	107 (111)	1.300,- (1.880,-)	139.000,- (209.000,-)

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die **Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen** in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2005 und 2006 ersichtlich.

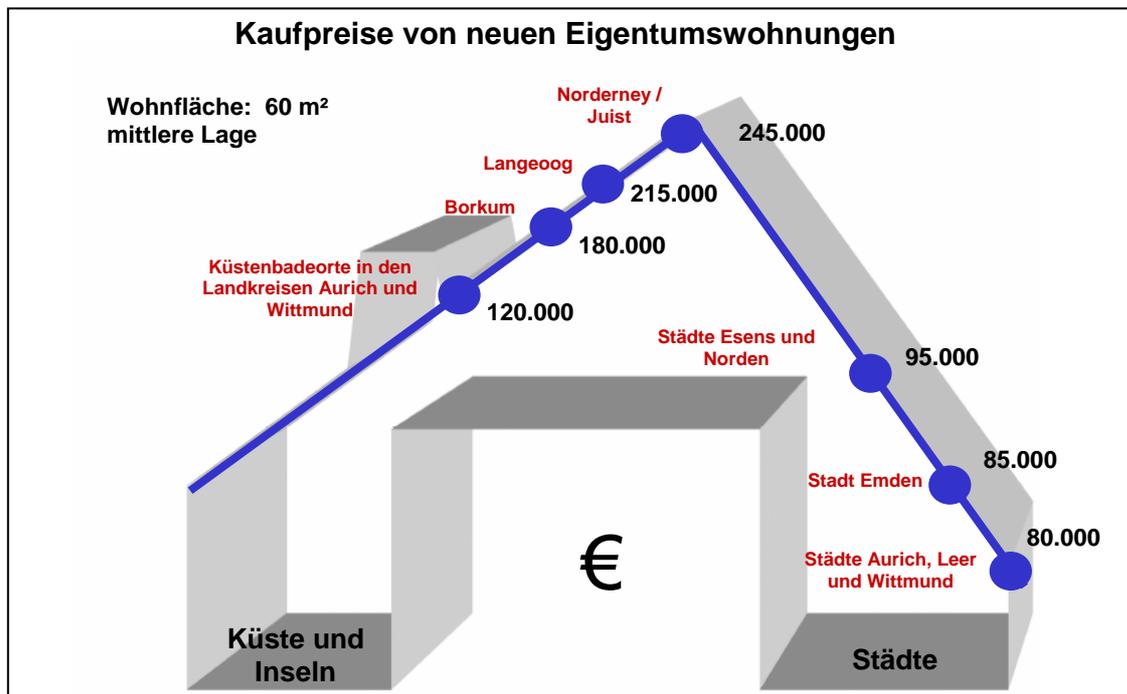
Wohnungsgrößen für Dauerwohnzwecke: 50 m² bis 100 m²

Wohnungsgrößen für Fremdenverkehr: 20 m² bis 80 m²
(überwiegend zwischen 30 m² und 50 m²)

Die Durchschnittspreise bei Wohnungseigentum für Dauerwohnzwecke sind in der Regel geringer als bei Wohnungseigentum für Ferienwohnungen. Für die Bereiche, für die die Anzahl der Verkäufe für eine aussagefähige Mittelbildung nicht ausreichte, sind keine Daten angegeben. Bei den Preisen der Erstverkäufe ist zu beachten, dass hier nur Neubauten (Baujahr ab 2000) eingehen. Da es sich bei den Angaben lediglich um Durchschnittspreise einzelner Jahre (unabhängig von der Lage, der Ausstattung und der Größe der Eigentumswohnungen) handelt, lassen sich Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt daraus nicht ohne weiteres ableiten. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht jedoch das unterschiedliche Kaufpreisniveau in den einzelnen Bereichen.

Gebietskörperschaft	Kaufzeitpunkt			
	2006	2005	2006	2005
	Erstverkauf (€/m ²)		Weiterverkauf (€/m ²)	
Stadt Aurich	---	---	1.030	950
Stadt Emden, mäßige Objekte	---	---	400	610
Stadt Emden, gute Objekte	1.760	1.830	1.180	1.170
Stadt Esens (Stadtgebiet)	1.650	1.700	1.170	950
Stadt Leer	1.610	1.500	970	960
Stadt Norden (Stadtgebiet)	1.700	---	1.000	1.050
Stadt Wittmund (Stadtgebiet)	---	1.440	1.120	990
Bensersiel	---	2.230	---	1.570
Carolinensiel	---	2.100	1.450	1.540
Dornumersiel	---	---	1.230	1.250
Greetsiel	2.070	1.990	1.410	1.320
Norddeich	1.770	1.750	1.440	1.550
Baltrum	2.940 (2.500 – 3.200)	3.670 (3.500 - 3.800)	2.170 (1.700 – 2.700)	2.310 (2.100 – 2.600)
Borkum	2.890 (1.800 – 4.000)	3.180 (3.000 – 3.300)	2.160 (1.200 – 3.400)	2.350 (2.000 – 2.600)
Juist	---	3.850 (3.600 - 4.000)	3.000 (1.400 – 4.900)	3.400 (2.600 - 3.800)
Langeoog	---	4.300 (3.400 - 4.800)	2.810 (2.200 – 3.900)	2.900 (1.600 - 3.700)
Norderney	3.800 (2.600 – 5.300)	4.050 (2.500 - 4.800)	3.500 (1.900 – 5580)	3.400 (1.900 - 4.500)

Die nachstehende Graphik verdeutlicht ebenfalls das Kaufpreisniveau von Eigentumswohnungen in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für eine neue Eigentumswohnung in mittlerer Lage mit 60 m² Wohnfläche ist der durchschnittliche Kaufpreis aus den Vergleichsfaktoren (Abschnitt 9.4.3) und mittels Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt worden.



9.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung war 2006 bei den Eigentumswohnungen regional verschieden. Die wesentlichen Preisentwicklungstendenzen, die aus den Veränderungen der Vergleichsfaktoren und den Durchschnittspreisen abgeleitet wurden, lassen sich wie folgt beschreiben:

- Inseln: insgesamt ein leichter Preisrückgang auf allen Inseln (ca. -3 %)
- Städte: Preisanstieg in der Stadt Aurich (ca. +3 %),
stabile Preise in den Städten Leer (ca. 0 %) und Wittmund (ca. +1 %),
gesunkene Preise in der Stadt Emden (ca. -5 %)

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Für die Untersuchung dieses Teilmarktes wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern, in Wohn- und Geschäftshäusern und in Ferienwohnanlagen mit mindestens drei Wohneinheiten herangezogen (also keine Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften). Untersucht wurden nur Kaufpreise, die ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z. B. Verwandtschafts Kauf) erzielt wurden.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Den Analysen lagen Eigentumswohnungen mit folgenden Ausstattungskriterien zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1995 - 2006	2003
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 180 €/m ² *)	70 €/m ²
Baujahr	1960 - 2006	1990
Wohnfläche	20 m ² - 110 m ²	60 m ²

*) Die angegebenen Lagemerkmale treffen auf den ostfriesischen Inseln Borkum, Juist, Norderney, Baltrum, Langeoog und Spiekeroog nicht uneingeschränkt zu. Hier wurden auch Lagen mit wesentlich höheren Bodenrichtwerten untersucht.

Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden (einer) *)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

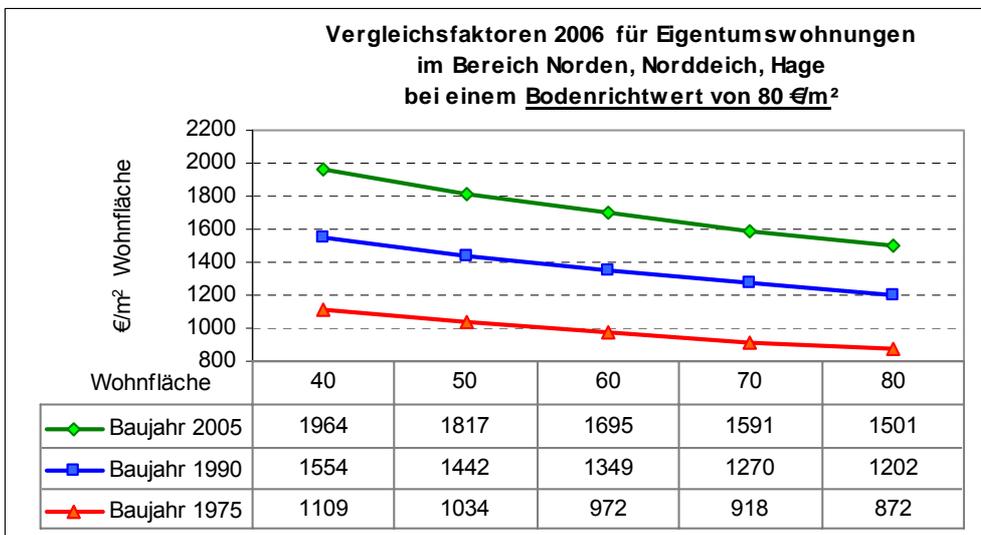
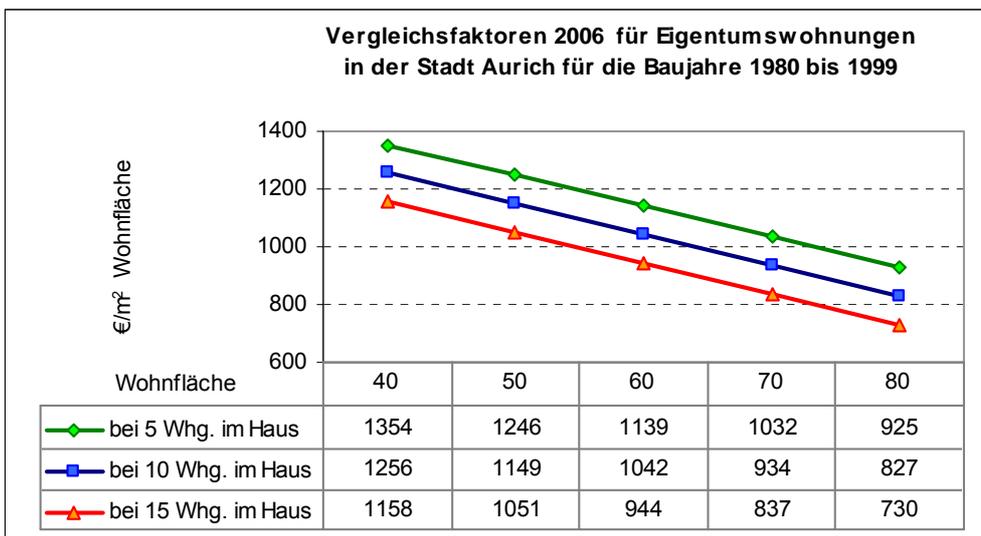
*) gilt nicht für die Inseln

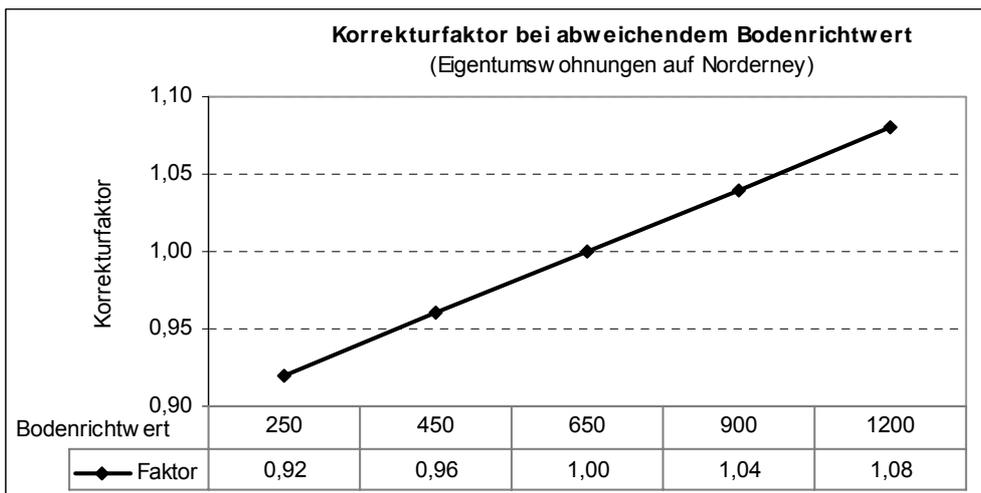
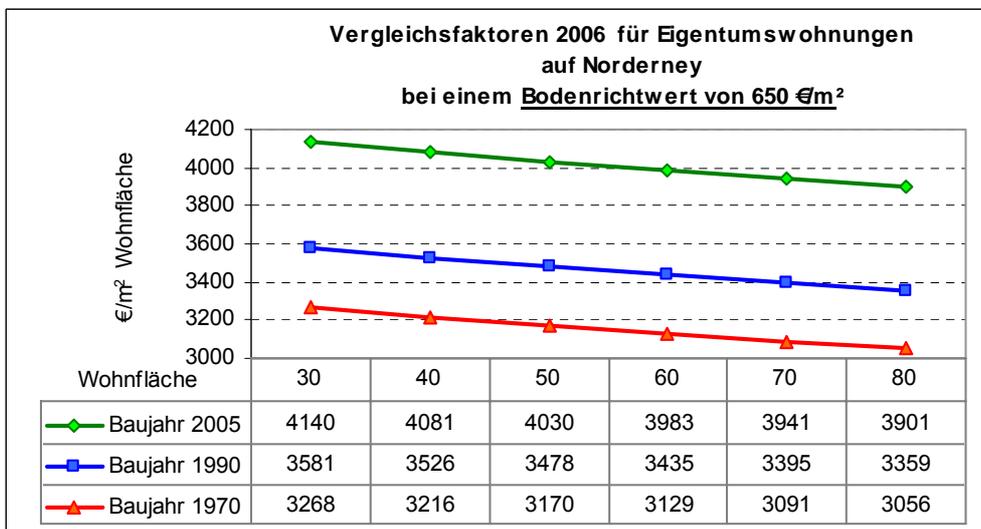
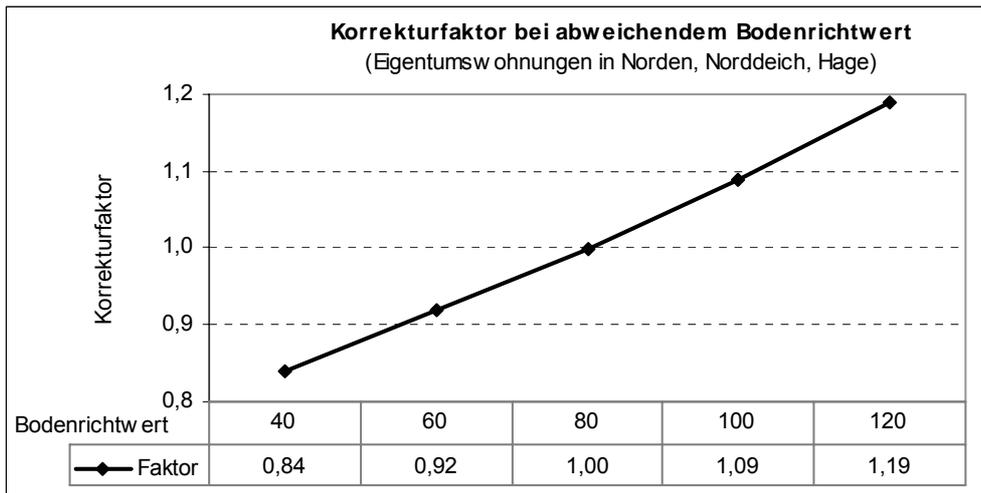
Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In diesen Fällen sind zu den Vergleichsfaktoren Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich um Standardwohnungen, die hinsichtlich ihrer Bauart und Ausstattung gleichwertig sind (durchschnittliche Qualität des Innenausbau, ein Bad, ein oder zwei WC). In einigen Fällen verfügen die Wohnungen über eine Garage (i. d. R. Fertiggarage); üblich ist ein PKW-Einstellplatz (außer auf den Inseln).

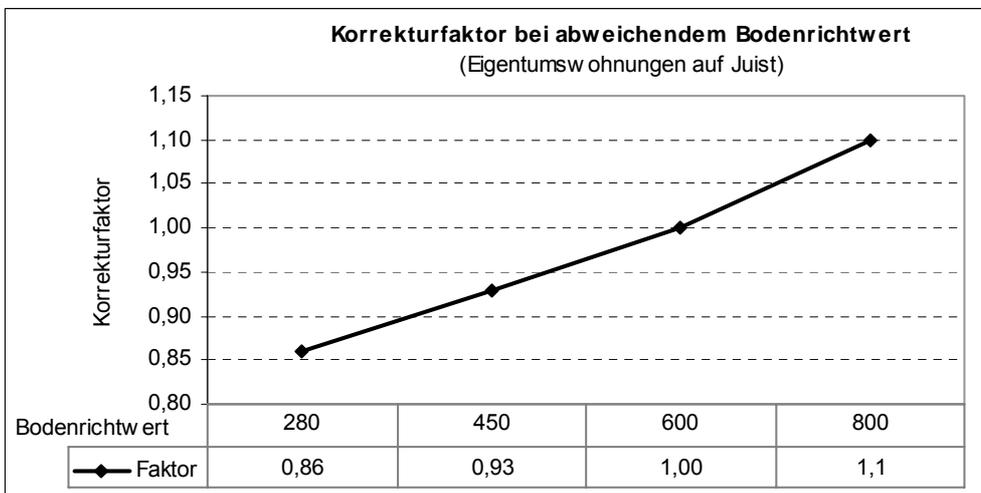
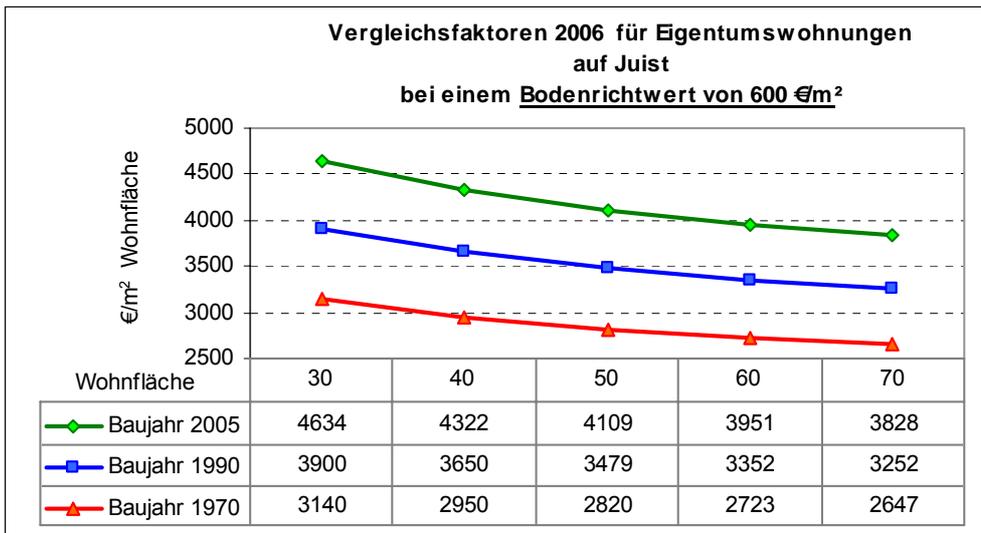
5. In fast allen Fällen ist die Abhängigkeit des Kaufpreises für einen Quadratmeter Wohnfläche von der Gesamtwohnfläche und dem Baujahr des Objektes deutlich erkennbar. In einigen Fällen ist zusätzlich der Bodenwert eine weitere Einflussgröße. Eine Ausnahme bildet die Insel Langeoog. Dort ist eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche nicht erkennbar. Das Baujahr der Objekte ist auf Langeoog die einzige Einflussgröße.
6. Der jeweilige Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt ist hierbei in den ermittelten Preisen pro m² Wohnfläche enthalten.
7. Andere Einflussgrößen von geringerer Bedeutung wie z.B. die Ausstattung der Wohnungen, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude oder die spezielle Lage sind in den nachfolgenden Grafiken nicht dargestellt. Bezüglich dieser Einflussgrößen können jeweils durchschnittliche Verhältnisse unterstellt werden.
8. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.

Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf das Beispiel im Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

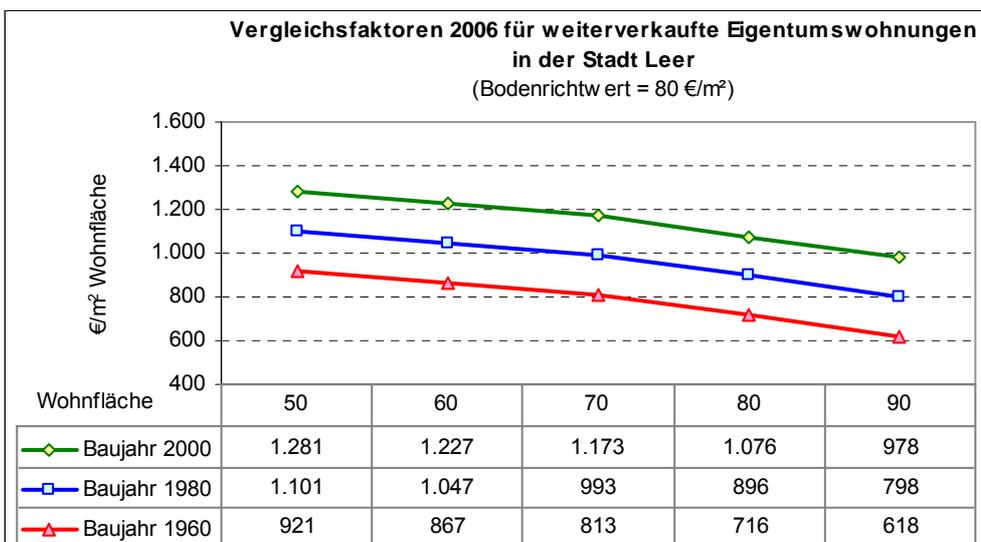
Landkreis Aurich:

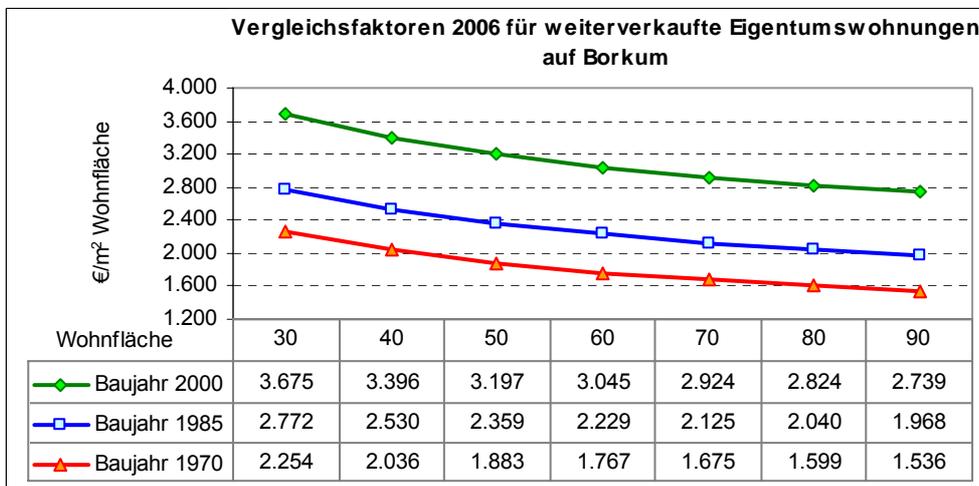
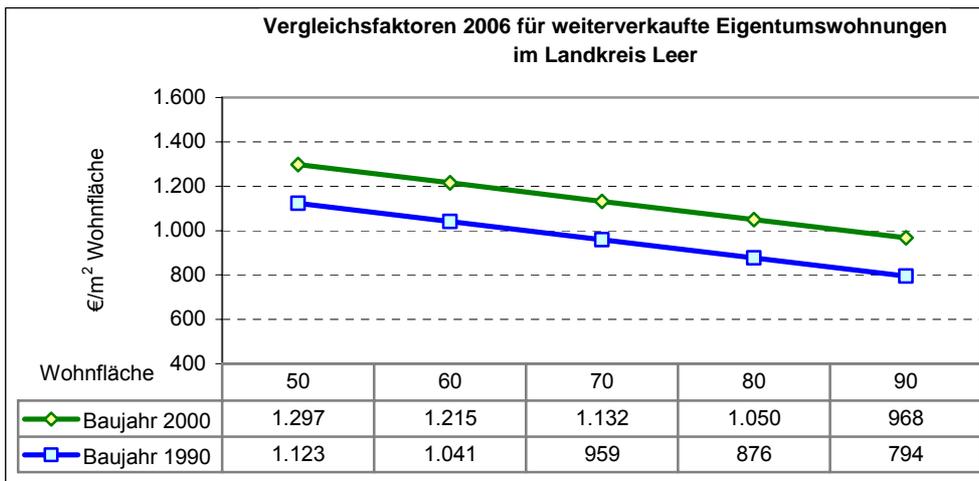
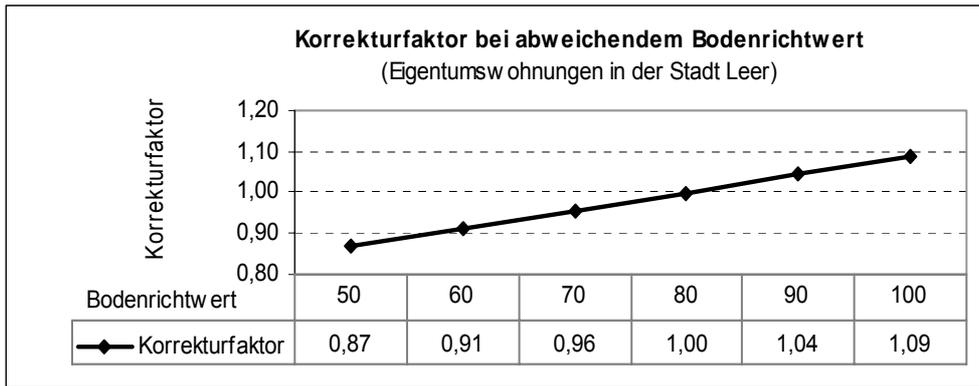






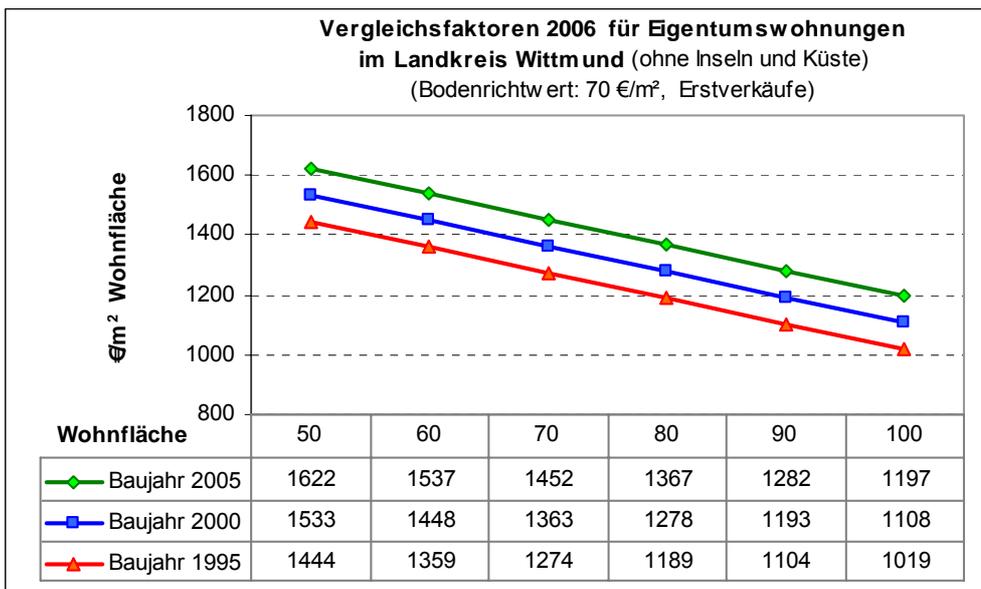
Landkreis Leer:



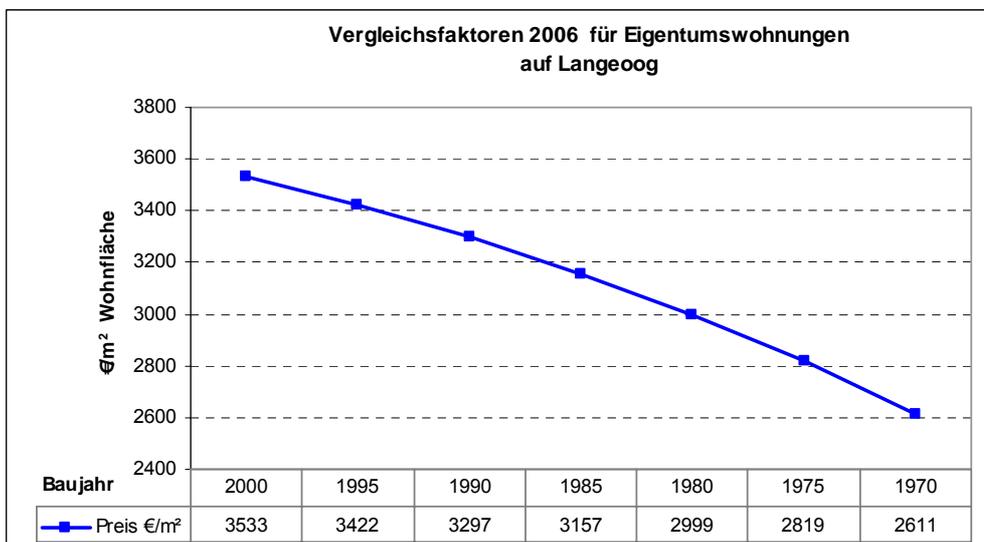
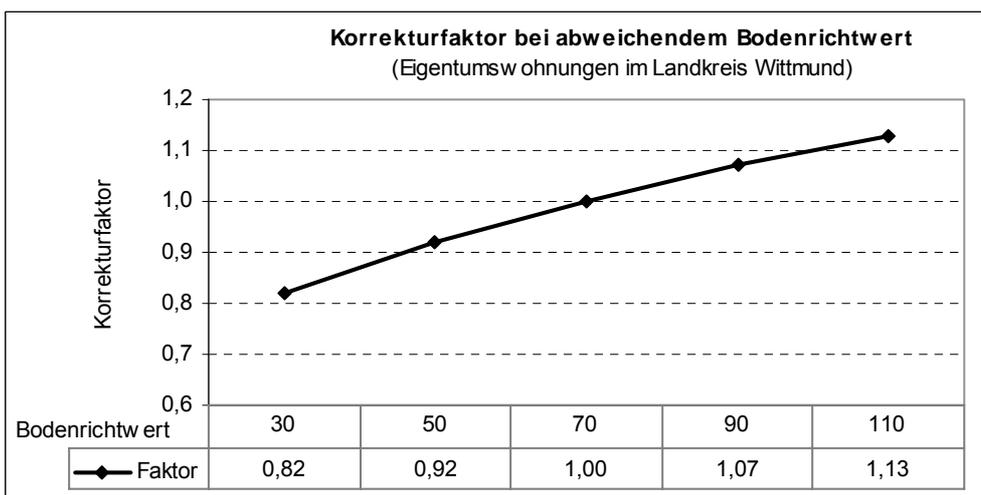


Korrekturfaktor für Objekte im Ortszentrum der Stadt Borkum: 1,11

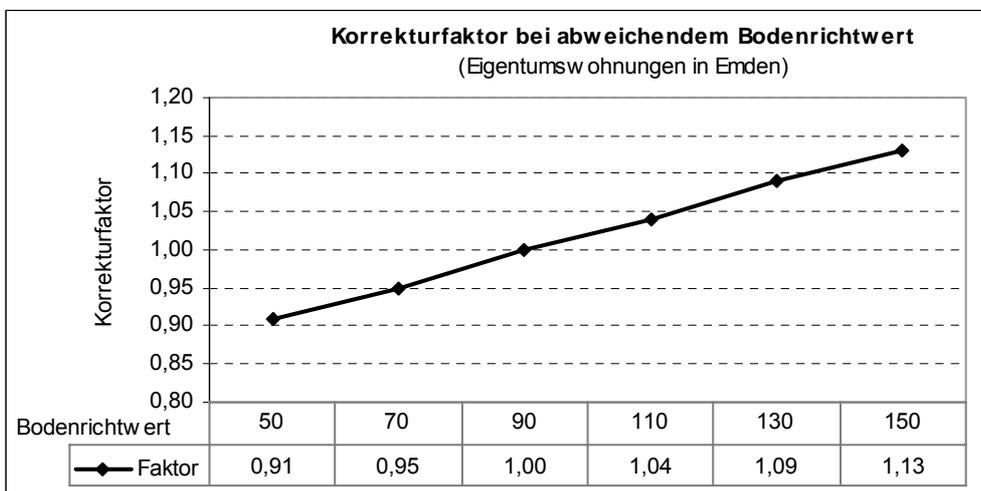
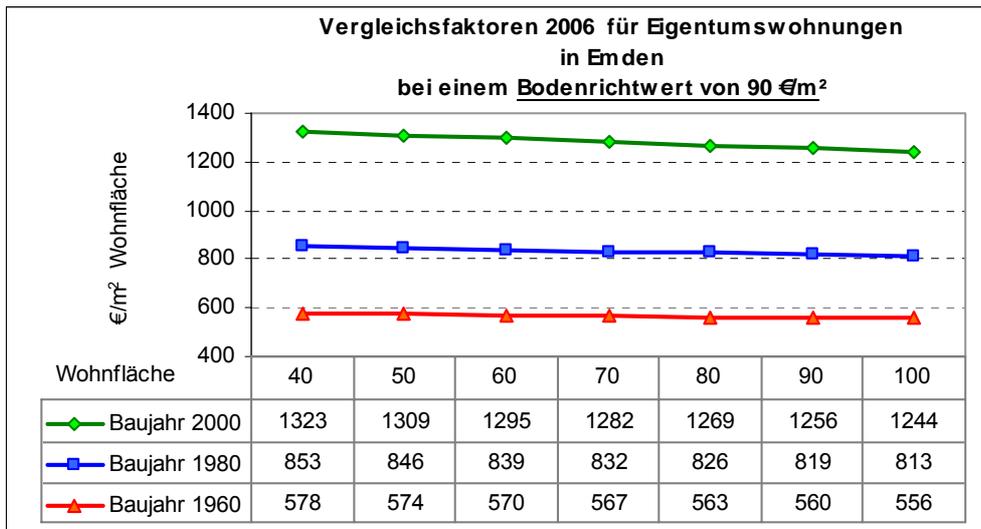
Landkreis Wittmund:



Korrekturgröße bei Weiterverkäufen: Reduzierung des Wohnflächenwertes um 100 €/m²



Stadt Emden:



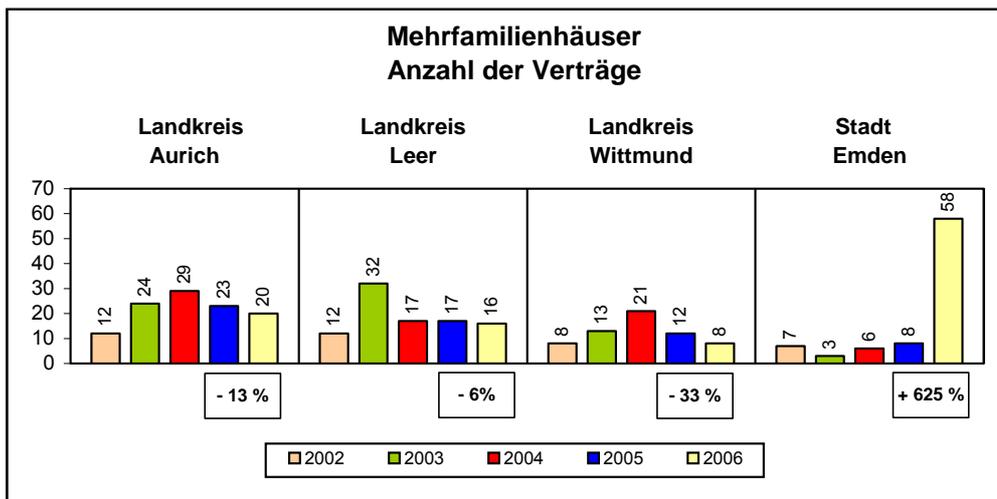
9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Aurich 15, im Landkreis Leer 24, im Landkreis Wittmund 8 und in der Stadt Emden ein Verkauf von Teileigentum registriert worden. Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der geringen Anzahl, der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2006 sind in Ostfriesland 102 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 70 % gestiegen, wobei die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbereichen unterschiedlich verläuft. In der Stadt Emden wurden im Vergleich zu den Vorjahren besonders viele Mehrfamilienhäuser veräußert. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 1 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Aurich 26 Mio. €, im Landkreis Leer 6 Mio. €, im Landkreis Wittmund 5 Mio. € und in der Stadt Emden 20 Mio. €. Damit stieg der Geldumsatz in allen Bereichen deutlich. Der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern macht damit im Jahr 2006 rund 10 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke aus.



9.6.1 Preisniveau

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen den Eigentümern nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher sind die Werte dieser Objekte u. a. von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Der angegebene Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen des Berichtsjahres aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind,
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert,
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR,
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus dem Jahr 2006 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	126	
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² - 185 €/m ²	70 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	187 m ² - 951 m ²	365 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 79 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,08 €/m ² - 6,87 €/m ²	4,30 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

6,4 % (Spanne der Analysedaten von 2,5 % - 10,4 %)

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Rohertragsfaktor

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen der folgende durchschnittliche Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

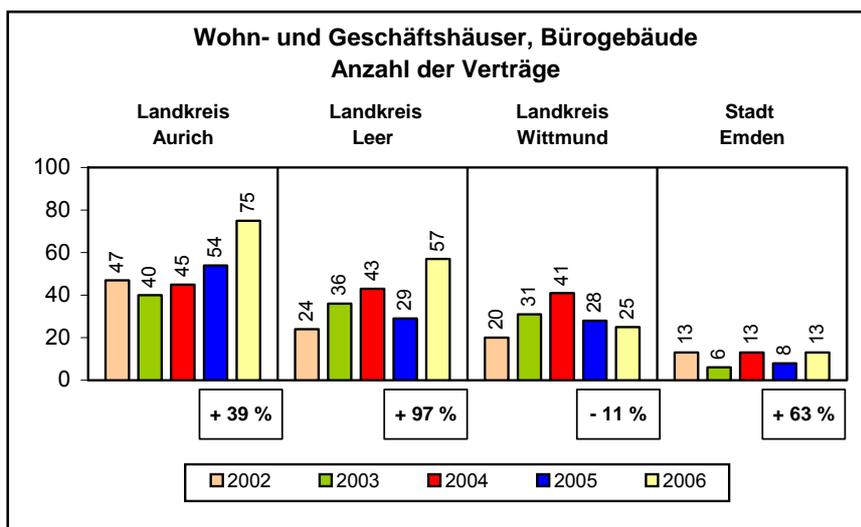
11,3 (Spanne der Analysedaten von 6,9 – 19,7)

Nach den Erfahrungen und Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich ist es sachgerecht, den ermittelten Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor auch für seinen Zuständigkeitsbereich anzuwenden.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Bei den hier aufgeführten Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich vorwiegend um Objekte mit einem Geschäft im Erdgeschoss und einer Wohn- bzw. Büronutzung in den Obergeschossen. Im Jahr 2006 sind in Ostfriesland 170 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden. Dies entspricht einer Zunahme der Verkaufszahlen um rund 43 %. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Bürogebäuden nur einen geringfügigen Prozentsatz (rd. 3 %) dar.

Der Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser betrug im Landkreis Aurich 21 Mio. €, im Landkreis Leer 19 Mio. €, im Landkreis Wittmund 7 Mio. € und in der Stadt Emden 8 Mio. €. Dieses sind rund 9 % vom Gesamtgeldumsatz aller bebauten Grundstücke.



9.7.1 Preisniveau

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern stehen im Erwerbs- bzw. Veräußerungsfall Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u. a. auch von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen des Berichtsjahres aus dem Land Niedersachsen. Die Definitionen zum Liegenschaftszins und zum Rohertragsfaktor und die Eigenschaften der Analysedaten sind dem Kapitel 9.6.2 (Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern) zu entnehmen.

Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	60	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 680 €/m ²	140 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche)	100 m ² – 868 m ²	370 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,15 €/m ² – 10,78 €/m ²	5,38 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 78 %	45 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen folgender Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser:

Liegenschaftszinssatz: **7,0 %** (Spanne der Analysedaten von 3,3 % - 10,9 %)
 Rohertragsfaktor: **10,7** (Spanne der Analysedaten von 6,2 – 19,7)

Warenhäuser und Verkaufshallen

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006 über Warenhäuser und Verkaufshallen mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 230 €/m ²	60 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	802 m ² – 2.000 m ²	1.200 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	29 Jahre - 60 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	6,85 €/m ² – 13,79 €/m ²	9,95 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen:

Liegenschaftszinssatz: **6,3 %** (Spanne der Analysedaten von 4,9 % - 8,1 %)
 Rohertragsfaktor: **12,0** (Spanne der Analysedaten von 9,8 – 15,1)

Bürogebäude

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006 über Büro- und Verwaltungsgebäude mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Durchschnitt und Spannen	
	< 1.200 m ²	> 1.200 m ²
Nutzfläche		
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	10
Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m ² 40 €/m ² - 600 €/m ²	210 €/m ² 20 €/m ² - 400 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	450 m ² 119 m ² - 1.085 m ²	3.700 m ² 1.380 m ² - 7.470 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	50 Jahre 35 Jahre - 70 Jahre	61 Jahre 39 Jahre – 80 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	6,68 €/m ² 3,83 €/m ² – 11,67 €/m ²	8,42 €/m ² 4,81 €/m ² - 13,00 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude:

Liegenschaftszinssatz: Nutzfläche < 1.200 m²: **7,2 %** (Spanne der Analysedaten von 3,9 % - 10,0 %)
 Nutzfläche > 1.200 m²: **7,2 %** (Spanne der Analysedaten von 5,2 % - 10,2 %)
 Rohertragsfaktor: Nutzfläche < 1.200 m²: **11,0** (Spanne der Analysedaten von 8,0 – 18,0)
 Nutzfläche > 1.200 m²: **11,4** (Spanne der Analysedaten von 7,9 – 16,2)

Nach den Erfahrungen und Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich ist es sachgerecht, die ermittelten Werte auch für seinen Zuständigkeitsbereich anzuwenden.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum sind im Landkreisen Aurich 10, im Landkreis Leer 8, im Landkreis Wittmund 3 und in der Stadt Emden 3 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden.

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

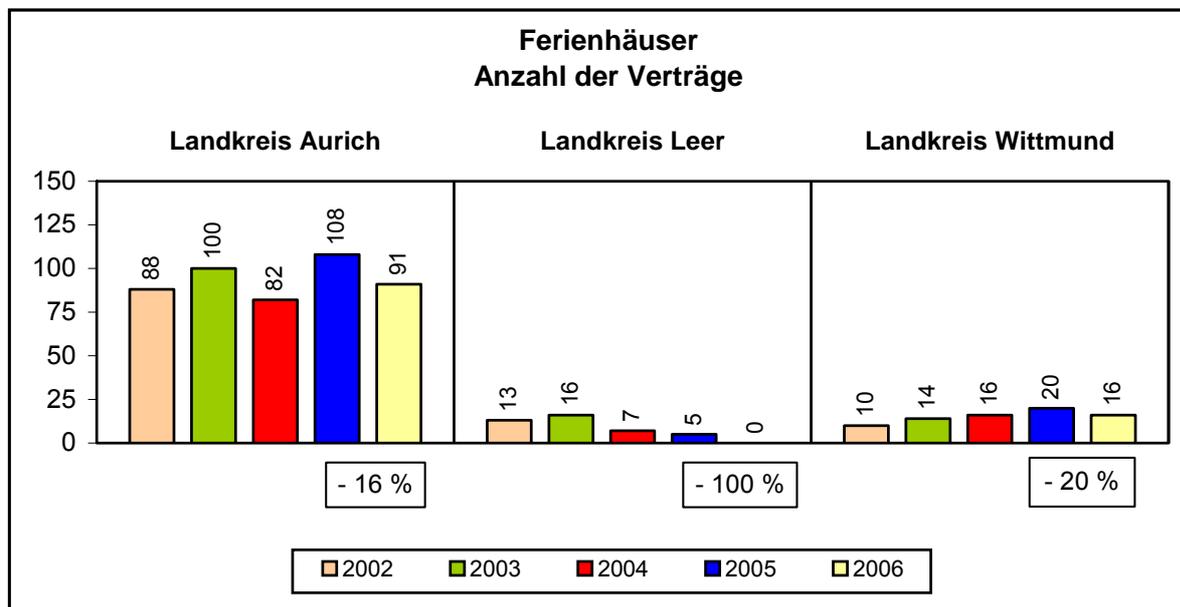
Im Jahr 2006 sind im Landkreis Aurich 190, im Landkreis Leer 68, im Landkreis Wittmund 25 und in der Stadt Emden 20 sonstige bebaute Objekte verkauft worden. Damit blieb die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant (- 1 %).

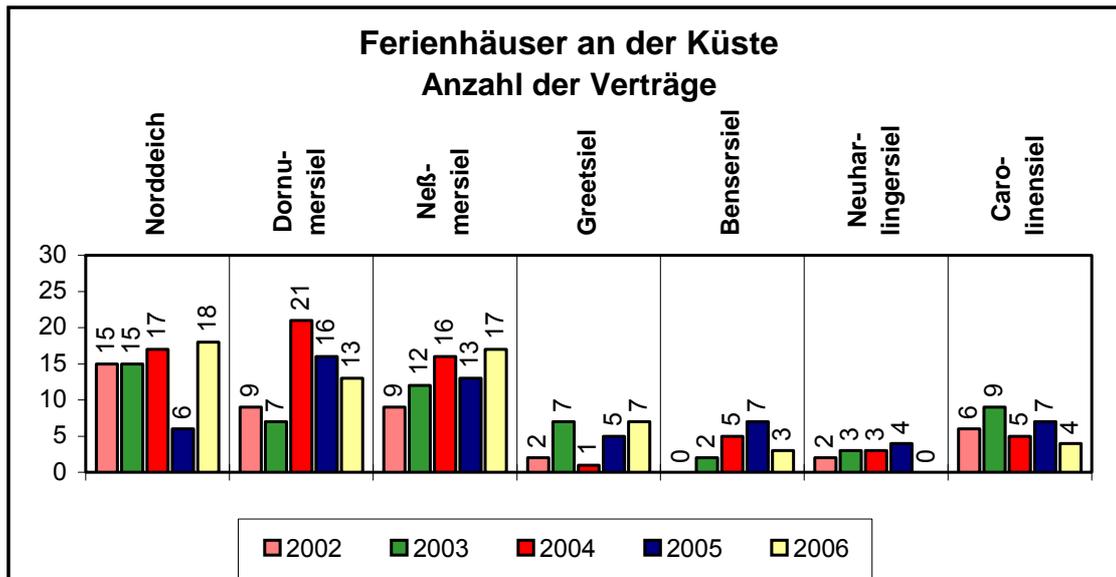
Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe sonstiger bebauter Objekte nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 6 %) dar.

Der Geldumsatz für sonstige bebaute Objekte betrug im Landkreis Aurich 37 Mio. €, im Landkreis Leer 18 Mio. €, im Landkreis Wittmund 8 Mio. € und in der Stadt Emden 3 Mio. €.

Die bedeutendste Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von gut 35 % aller sonstigen bebauten Objekte ein.

Da das Baulandangebot in den Nordseebädern an der Küste nicht so eingeschränkt ist wie auf den ostfriesischen Inseln, hat sich in den Nordseebädern der Landkreise Aurich und Wittmund ein Grundstücksmarkt für Ferienhäuser entwickelt. Die meisten Verkäufe von Ferienhäusern erfolgten jedoch vor 1995, so dass in den letzten Jahren dort nur noch wenige Verkäufe registriert wurden. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Ferienhäuser in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund um rund 20 % ab. Betrachtet man die letzten 5 Jahre, so bleibt das Niveau in etwa konstant bei rund 110 Verkäufen pro Jahr.





9.9.1 Preisniveau

Das Kaufpreisniveau der Ferienhäuser ist in Abhängigkeit von der Größe, der Qualität und der Lage der Objekte sehr unterschiedlich. Die Bandbreite der Kaufpreise und der mittlere Kaufpreis ergeben sich aus der folgenden Übersicht. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Kaufpreise von Ferienhäusern

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Kaufpreisspanne [€]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	91 (87)	32.000 - 170.000 (30.000 – 235.000)	85.000 (82.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	0 (3)	- (37.000 – 130.000)	- (97.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	10 (19)	60.000 – 125.000 (64.000 – 295.000)	97.000 (123.000)
Inseln	17 (12)	156.000 – 437.000 (158.000 – 450.000)	351.000 (338.000)

10 Mieten, Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i. d. R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes,
- der Ausstattung und
- der Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Je nach Ausstattung oder Wohn- bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Für die Städte Aurich und Norden gibt es Mietspiegel, die die jeweilige Stadt herausgegeben hat. Für den Wohnungsmarkt in der Stadt und im Landkreis Leer und für Geschäfte und Praxen in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund hat der Gutachterausschuss anhand seiner Marktinformationen Mietübersichten erstellt. Für die übrigen Bereiche konnten aufgrund der nicht ausreichenden Mietdaten Mietübersichten noch nicht erstellt werden.

10.1 Mietspiegel / -übersicht für Wohnraum

Für die **Stadt Norden** existiert ein Mietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften und für Einfamilienhäuser. Der Mietspiegel wurde im Einvernehmen mit den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern durch die Stadt Norden zusammen mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstmals im Jahr 2001 erstellt und 2004 aktualisiert. Der Mietspiegel kann bei der Stadt Norden, Am Markt 39, 26506 Norden oder im Internet (www.norden.de, Themenbereich „Umwelt & Bau“) eingesehen werden.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	80	100	120	140
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,55 (3,90 – 5,20)	4,25 (3,65 – 4,85)	3,95 (3,35 – 4,55)	3,65 (3,05 – 4,25)
1960	4,80 (4,15 – 5,45)	4,50 (3,90 – 5,10)	4,20 (3,60 – 4,80)	3,90 (3,30 – 4,50)
1970	5,00 (4,35 – 5,65)	4,65 (4,05 – 5,25)	4,35 (3,75 – 4,95)	4,05 (3,45 – 4,65)
1980	5,10 (4,45 – 5,75)	4,80 (4,20 – 5,40)	4,50 (3,90 – 5,10)	4,20 (3,60 – 4,80)
1990	5,25 (4,60 – 5,90)	4,95 (4,35 – 5,55)	4,60 (4,00 – 5,20)	4,30 (3,70 – 4,90)
2000	5,30 (4,65 – 5,95)	5,00 (4,40 – 5,60)	4,70 (4,10 – 5,30)	4,40 (3,80 – 5,00)

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]		
	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1970	4,80 (4,15 – 5,45)	4,25 (3,60 – 4,90)	3,70 (3,00 – 4,40)
1980	5,10 (4,55 – 5,65)	4,55 (4,00 – 5,10)	4,00 (3,40 – 4,60)
1990	5,40 (4,90 – 5,90)	4,85 (4,35 – 5,35)	4,30 (3,75 – 4,85)
2000	5,70 (5,20 – 6,20)	5,15 (4,65 – 5,65)	4,60 (4,10 – 5,10)

Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1960	5,30 (4,60 – 6,00)	4,80 (4,15 – 5,45)	4,40 (3,70 – 5,10)	4,05 (3,35 – 4,75)
1970	5,45 (4,75 – 6,15)	5,00 (4,35 – 5,65)	4,55 (3,85 – 5,25)	4,20 (3,50 – 4,90)
1980	5,60 (4,90 – 6,30)	5,10 (4,45 – 5,75)	4,70 (4,00 – 5,40)	4,35 (3,65 – 5,05)
1990	5,70 (5,00 – 6,40)	5,20 (4,55 – 5,85)	4,80 (4,10 – 5,50)	4,45 (3,75 – 5,15)
2000	5,75 (5,05 – 6,45)	5,30 (4,65 – 5,95)	4,90 (4,20 – 5,60)	4,50 (3,80 – 5,20)

Anmerkungen zum Mietspiegel für die Stadt Norden:

- Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² (Stichtag 01.01.2004).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 30 €/m²): - 7 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m²): + 4 %

Eine Lageabhängigkeit der Mieten für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde nicht festgestellt.

- Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Für die **Stadt Aurich** existiert ebenfalls ein Mietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Dieser Mietspiegel wurde im Jahr 2004 zusammen mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und ist auf der Internetseite der Stadt Aurich (www.aurich.de/download/files/Mietspiegel.pdf) einzusehen.

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Aurich

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	5,00 (4,50 – 5,50)	4,60 (4,10 – 5,10)	4,20 (3,70 – 4,20)	3,80 (3,30 – 4,30)
1960	5,00 (4,50 – 5,50)	4,60 (4,10 – 5,10)	4,25 (3,75 – 4,75)	3,85 (3,35 – 4,35)
1970	5,05 (4,55 – 5,55)	4,65 (4,15 – 5,15)	4,30 (3,80 – 4,80)	3,90 (3,40 – 4,40)
1980	5,15 (4,65 – 5,65)	4,75 (4,25 – 5,25)	4,35 (3,85 – 4,85)	4,00 (3,50 – 4,50)
1990	5,25 (4,75 – 5,75)	4,90 (4,40 – 5,40)	4,50 (4,00 – 5,00)	4,10 (3,60 – 4,60)
2000	5,45 (4,95 – 5,95)	5,10 (4,60 – 5,60)	4,70 (4,20 – 5,20)	4,30 (3,80 – 4,80)

Wohnungsmieten in der Stadt Aurich

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,95 (4,70 – 5,20)	4,45 (4,20 – 4,70)	4,00 (3,75 – 4,25)	3,50 (3,25 – 3,75)
1960	5,05 (4,80 – 5,30)	4,55 (4,30 – 4,80)	4,05 (3,80 – 4,30)	3,55 (3,30 – 3,80)
1970	5,20 (4,95 – 5,45)	4,70 (4,45 – 4,95)	4,20 (3,95 – 4,45)	3,70 (3,45 – 3,95)
1980	5,40 (5,15 – 5,65)	4,90 (4,65 – 5,15)	4,45 (4,20 – 4,70)	3,95 (3,70 – 4,20)
1990	5,75 (5,50 – 6,00)	5,25 (5,00 – 5,50)	4,75 (4,50 – 5,00)	4,25 (4,00 – 4,50)
2000	6,20 (5,95 – 6,45)	5,70 (5,45 – 5,95)	5,25 (5,00 – 5,50)	4,75 (4,50 – 5,00)

Anmerkungen zum Mietspiegel für die Stadt Aurich:

- Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² (Stichtag 01.01.2004).
 Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 50 €/m²): - 5 %
 Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 230 €/m²): + 7 %

 Eine Lageabhängigkeit der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde nicht festgestellt.
- Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Für den Bereich des **Landkreises Leer** hat der Gutachterausschuss die folgenden Mietübersichten für Wohnungen und Einfamilienhäuser erstellt.

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Leer (ohne Stadt Leer):

Nettokaltmiete in €/m ²				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000 - 2006
bis 40	5,10	5,20	5,40	5,60
40 - 60	4,90	5,00	5,20	5,40
60 - 80	4,60	4,70	4,90	5,10
80 - 100	4,30	4,40	4,60	4,90
über 100	4,10	4,20	4,40	4,60

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer (ohne Stadt Leer):

Nettokaltmiete in €/m ²				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000 - 2006
bis 60	4,50	4,70	5,00	5,40
60 - 80	4,30	4,50	4,70	5,20
80 - 100	4,10	4,20	4,50	4,90
100 - 120	3,90	4,00	4,30	4,70
über 120	3,70	3,80	4,00	4,50

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Leer:

Nettokaltmiete in €/m ²				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000 - 2006
bis 40	5,60	5,90	6,10	6,30
40 - 60	5,20	5,50	5,70	5,90
60 - 80	4,90	5,20	5,30	5,50
80 - 100	4,50	4,80	5,00	5,20
über 100	4,20	4,50	4,70	4,90

Anmerkungen zu den Mietspiegeln und zur Mietübersicht:

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der Standardausstattungsmerkmale wird in den Mietspiegeln und in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Die in den Mietübersichten (Stadt und Landkreis Leer) angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.

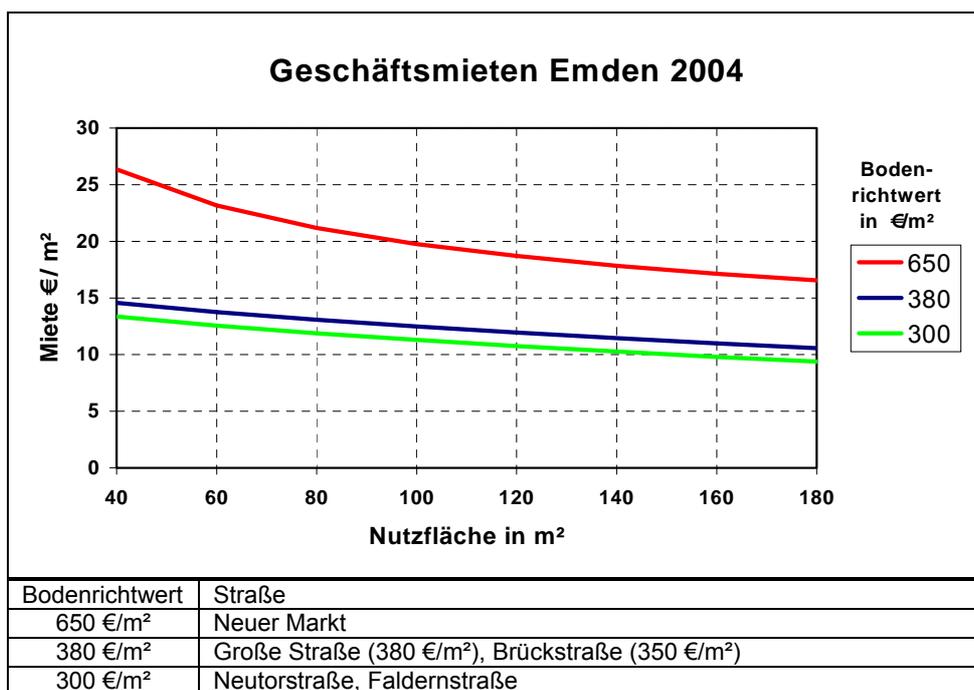
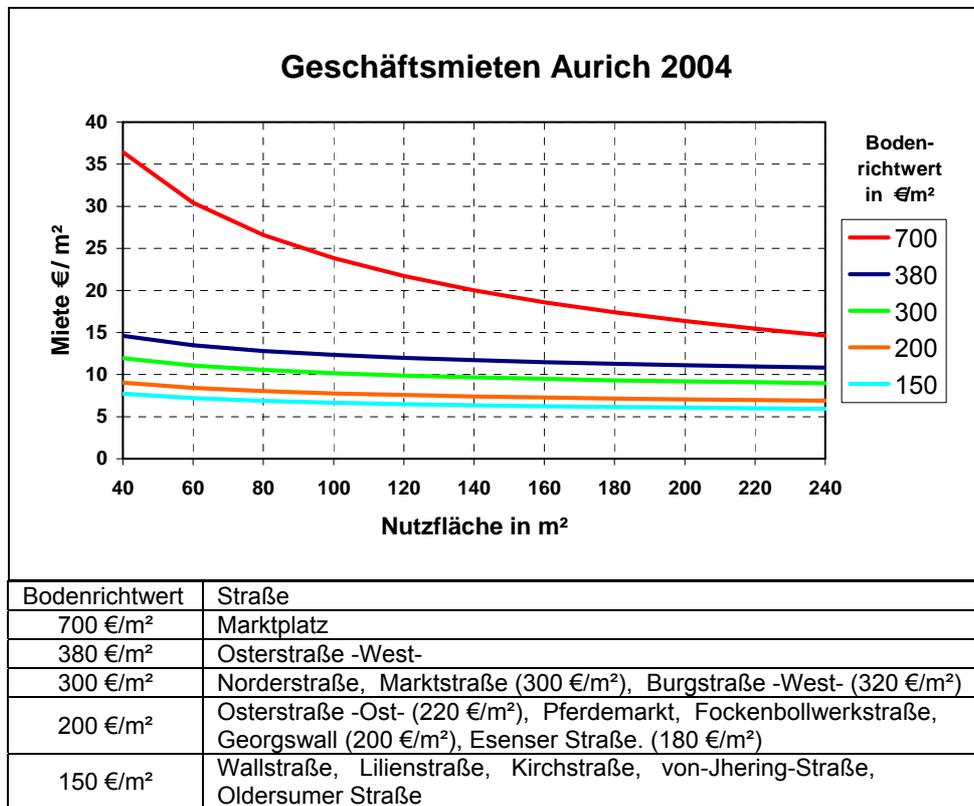
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

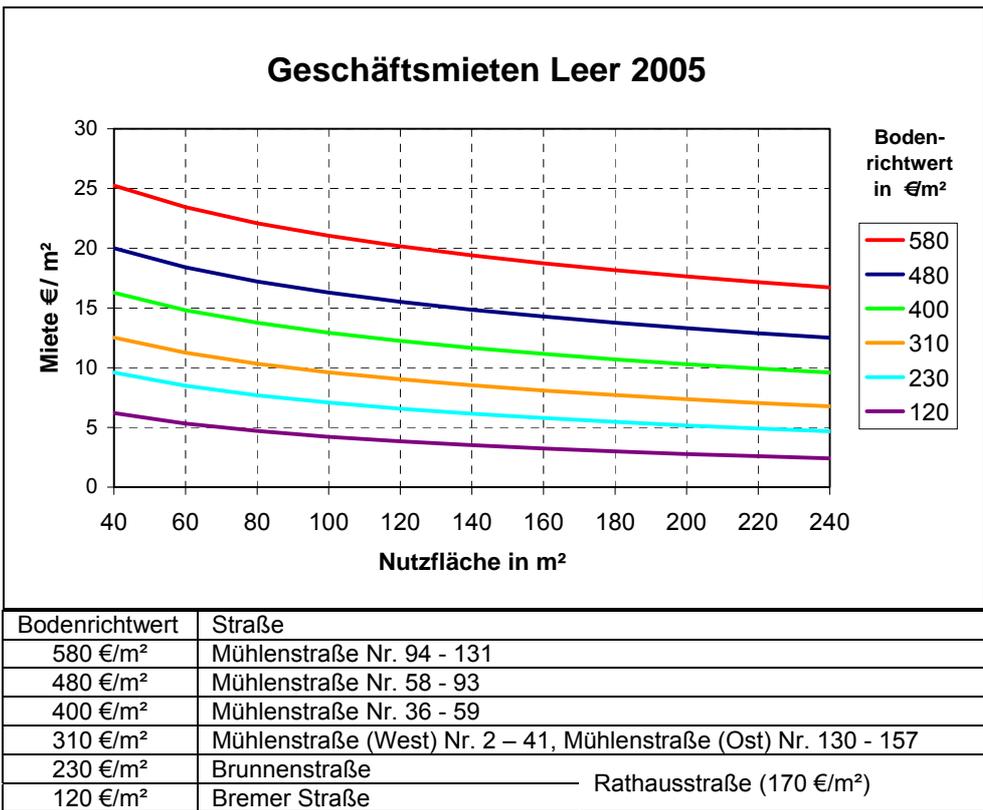
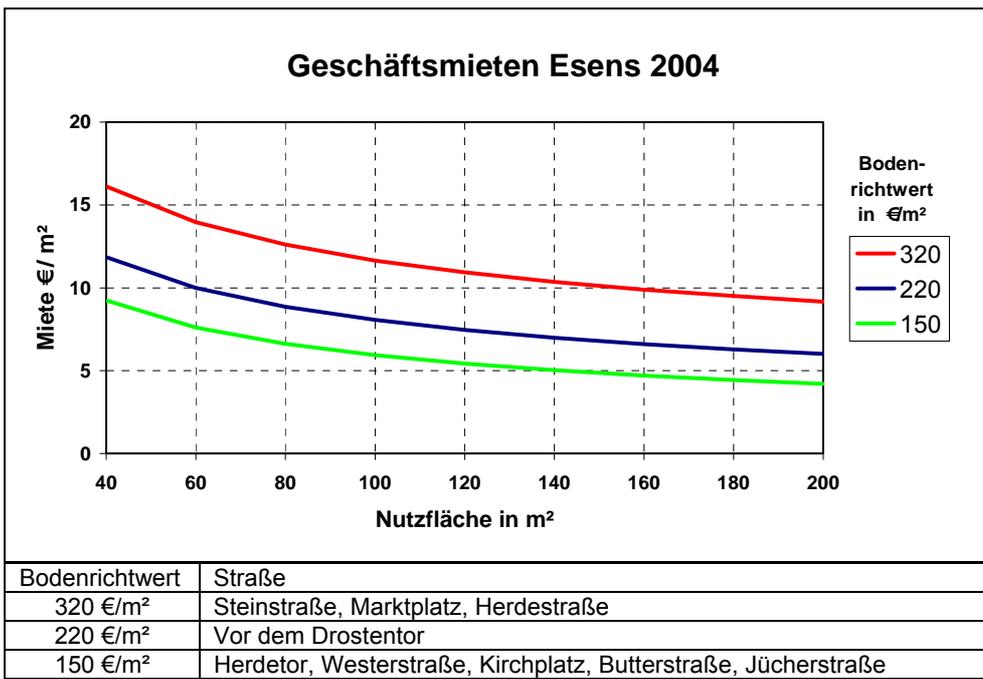
Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Geschäftsmietenuntersuchungen in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund wurden auch Büro- und Praxismieten gesammelt und untersucht. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in diesen Städten gezahlten Mieten. Die Angaben beziehen sich auf Objekte in durchschnittlicher Lage außerhalb der Erdgeschosse der zentralen Geschäftsbereiche. Die Untersuchung ergab keine Abhängigkeit von der Lage und der Größe (Nutzfläche) der Mietobjekte.

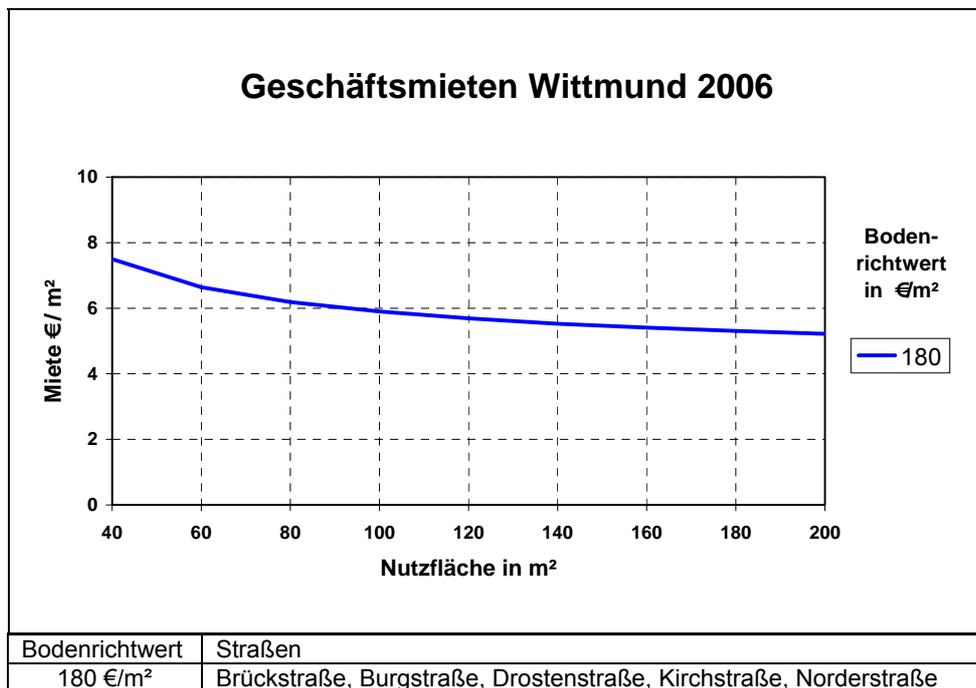
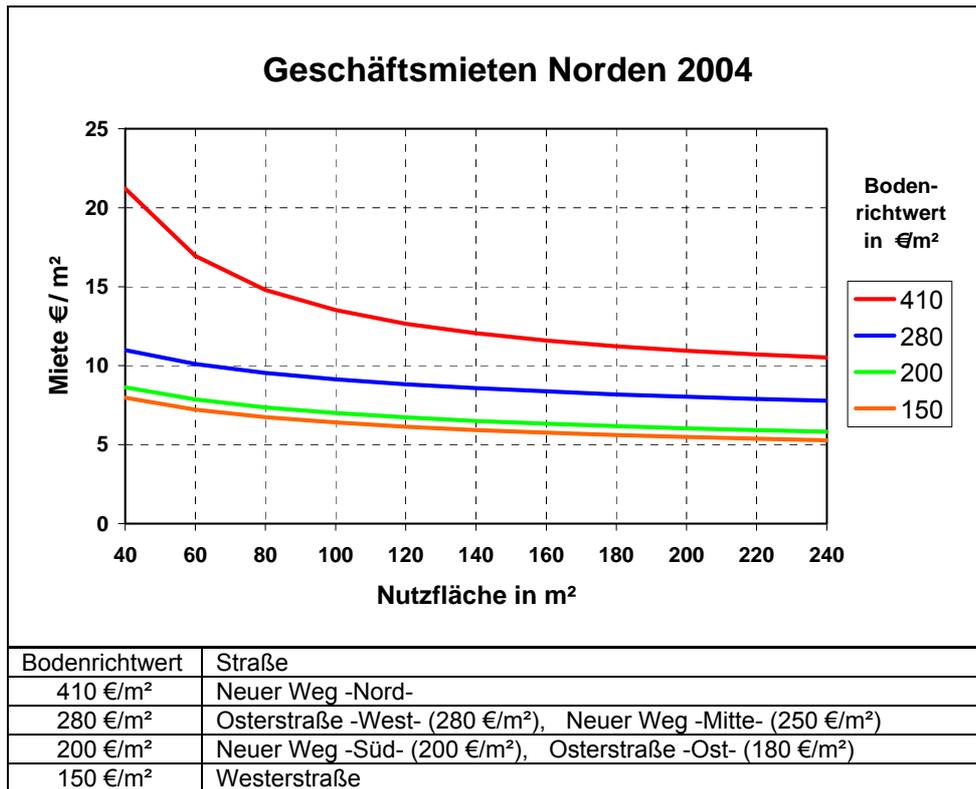
Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	durchschnittliche Miete in €/m ² (Spanne der Mieten)
Aurich	2004	23	6,50 (3,20 – 10,00)
Emden	2004	14	7,00 (3,10 – 13,70)
Esens	2004	7	5,50 (4,60 – 6,70)
Leer	2005	28	7,00 (4,10 – 13,10)
Norden	2004	18	7,00 (4,20 – 11,00)
Wittmund	2006	6	5,50 (3,80 – 7,70)

10.3 Mietübersichten für Geschäftsräume

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in den Jahren 2004 bis 2006 in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund Untersuchungen über die Ladenmieten in den Geschäftszentren durchgeführt. Dabei wurden die Miethöhen (bezogen auf einen Quadratmeter Ladenfläche) hinsichtlich mehrerer Einflussgrößen analysiert. Als Ergebnis hat der Gutachterausschuss für die genannten Städte die folgenden Geschäftsmietenübersichten erstellt.







11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z.B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen gibt es 14 Gutachterausschüsse, die jeweils für das Gebiet einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig sind. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen GLL eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Antrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Antrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Anhang: Umsatzzahlen 2006

Verträge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Aurich	3.240	6	1.185	10	185	-3	20	-13	1.390	7	75	39	190	17
Landkreis Leer	2.456	4	1.089	3	116	5	16	-6	1.221	3	57	97	68	13
Landkreis Wittmund	1.029	-2	364	8	36	-3	8	-33	408	6	25	-11	25	-47
Stadt Emden	672	15	136	12	128	5	58	625	322	28	13	63	20	-44
Region Ostfriesland	7.397	6	2.774	7	465	1	102	70	3.341	7	170	43	303	-1

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Aurich	484	16	15	0	545	-5	72	64	22	-12	297	-5	60	18	90	-8
Landkreis Leer	225	6	24	-4	548	11	35	-17	6	20	230	-5	18	-38	24	-23
Landkreis Wittmund	141	-3	8	167	174	13	8	60	6	500	176	-28	14	250	44	13
Stadt Emden	220	64	1	∞	62	-41	12	-37	1	0	6	-50	0	-100	15	-6
Region Ostfriesland	1.070	18	48	12	1.329	0	127	15	35	9	709	-13	92	8	173	-6

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Aurich	335	19	128	7	17	-3	26	364	172	20	21	62	37	50
Landkreis Leer	227	11	122	8	10	0	6	56	138	9	19	69	18	-3
Landkreis Wittmund	95	-2	43	12	3	3	5	73	51	15	7	-1	8	-36
Stadt Emden	72	44	14	-1	11	5	20	1.600	46	75	8	600	3	-21
Region Ostfriesland	729	15	307	8	42	0	57	324	407	19	55	68	66	11

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Aurich	54	16	2	-49	22	5	5	61	1	-76	18	-3	1	100	2	100
Landkreis Leer	23	-6	2	0	19	29	2	-6	0	0	6	11	0	-100	1	250
Landkreis Wittmund	15	-20	1	14	5	33	1	250	1	∞	5	-51	0	100	2	186
Stadt Emden	11	2	0	0	3	-44	1	-61	0	0	0	-60	0	0	0	0
Region Ostfriesland	103	3	5	-30	49	10	8	18	2	-64	28	-15	1	33	6	148

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Aurich	1.824	49	282	110	8	3	19	545	309	113	19	294	38	98
Landkreis Leer	1.083	10	266	-10	8	56	5	140	278	-8	28	239	64	0
Landkreis Wittmund	694	-2	116	80	2	-17	4	192	122	80	9	85	3	-69
Stadt Emden	73	-14	10	5	5	7	12	1450	27	87	1	160	11	679
Region Ostfriesland	3.675	22	674	34	22	16	40	467	735	39	58	211	116	23

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Aurich	81	3	29	78	16	31	1.285	43	5	-47	43	6
Landkreis Leer	72	42	18	11	2	300	560	9	2	-12	59	101
Landkreis Wittmund	15	42	2	-63	14	∞	497	-17	3	15	30	139
Stadt Emden	8	1	6	-36	0	-100	20	-61	0	-100	0	33
Region Ostfriesland	175	19	54	17	32	146	2.362	15	10	-29	132	60

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Stadt Emden

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich

Oldersumer Straße 48

26603 Aurich

Telefon: 04941 176-584

Telefax: 04941 176-596

E-Mail: gag@gll-aur.niedersachsen.de

Internet:

<http://www.gag.niedersachsen.de>