

Zuständig für: **Stadt Emden**

Landkreis Aurich

Landkreis Leer

Landkreis Wittmund



Grundstücks- marktbericht 2009



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

Geschäftsstelle bei der Behörde für
Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Aurich

Grundstücks- marktbericht 2009

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2009 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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) vom 26. September 2008 (Nds. GVBl. Nr. 19/2008, S.306)

Urheberrecht:

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

Gewährleistungs- und Haftungsausschluss:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen.

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.....	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	18
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	21
5.3	Geschosswohnungsbau.....	26
5.3.1	Preisniveau	26
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen	27
5.4.1	Preisniveau	27
5.4.2	Preisentwicklung.....	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Erbbaurechte.....	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	30
6.1	Allgemeines.....	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	31
6.2.1	Preisniveau	31
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	33
6.3	Höfe.....	35
7	Übrige unbebaute Flächen.....	36
8	Bodenrichtwerte	37
8.1	Gesetzlicher Auftrag	37
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	39
8.2.1	Wohnbauland.....	39
8.2.2	Gewerbliches Bauland	41

9	Bebaute Grundstücke	42
9.1	Allgemeines	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
9.2.1	Preisniveau	44
9.2.2	Preisentwicklung	47
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	48
9.2.4	Erbbaurechte	63
	Preisniveau Erbbaurecht in der Stadt Emden	63
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	64
9.3.1	Preisniveau	64
9.3.2	Preisentwicklung	67
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	67
9.4	Wohnungseigentum	76
9.4.1	Preisniveau	76
9.4.2	Preisentwicklung	80
9.4.3	Vergleichsfaktoren	80
9.5	Teileigentum	86
9.6	Mehrfamilienhäuser	87
9.6.1	Preisniveau	87
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	87
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	90
9.7.1	Preisniveau	90
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	90
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	92
9.9	Sonstige bebaute Objekte	92
9.9.1	Preisniveau	93
10	Mieten	94
10.1	Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum	94
10.2	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	99
10.3	Mietübersichten für Geschäftsräume	100
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	103
	Anhang: Umsatzzahlen 2008	104

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 2008 insgesamt **7.502 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr (7.389) um 2 % gestiegen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.287 ha** (Vorjahr: 3.804 ha) für **771 Millionen €** (Vorjahr: 792 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2008 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist weiterhin stark zurückgegangen (-8 %) und liegt im gesamten Berichtsgebiet mit 1013 Verträgen auf dem niedrigsten Niveau der letzten 10 Jahre. Dieser Rückgang war in allen Landkreisen zu verzeichnen. In der Stadt Emden liegen die Vertragszahlen über Wohnbauplätze auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Die Preise dieser Baugrundstücke liegen weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Bei den **Gewerbebauflächen** wurden im Berichtsjahr 2008 insgesamt 120 Kaufverträge abgeschlossen. Dies ist gegenüber dem Vorjahr (128) ein Rückgang um 6 %. Während in den Landkreisen Leer und Wittmund die Vertragszahlen zurückgingen, stiegen die Umsätze im Landkreis Aurich und in der Stadt Emden. 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 4 % auf 832 Verträge abgenommen. Dieser Rückgang ist vornehmlich auf die Entwicklung im Landkreis Leer zurückzuführen, in dem gegenüber dem Vorjahr 23 % weniger Verträge beurkundet wurden. In den übrigen Landkreisen stiegen die Vertragszahlen leicht. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist die Anzahl der Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke jedoch weitgehend stabil. Die Preise für die landwirtschaftlichen Grundstücke sind im Mittel deutlich um rd. 20 % gestiegen, wobei die Preisentwicklung jedoch regionale Unterschiede aufweist.

In der gesamten Region Ostfriesland stiegen die Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** weiter an (2.993 Verträge, +7 %). So wurden im Jahr 2008 im Landkreis Aurich 1.301, in der Stadt Emden 166, im Landkreis Leer 1.150 und im Landkreis Wittmund 376 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit 120 m² Wohnfläche liegt in der Stadt Leer bei 130.000 €, in den Städten Emden und Norden bei 125.000 €, in den Städten Aurich und Wittmund bei 120.000 €, in den ländlichen Bereichen der Landkreise Leer und Wittmund bei 110.000 € und im ländlichen Bereich des Landkreises Aurich bei 105.000 €. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2008 insgesamt weitgehend konstant geblieben.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** ist in Ostfriesland im Jahr 2008 ein deutlicher Rückgang der Vertragszahlen (-21 %) festzustellen. Nach dem deutlichen Anstieg der Vertragszahlen im Jahr 2007 - auch aufgrund eines Paketverkaufs in Emden - liegen die Vertragszahlen (452) wieder auf dem Niveau von 2006. So wurden 2008 im Landkreis Aurich 178, im Landkreis Leer 121, im Landkreis Wittmund 28 und in der Stadt Emden 125 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis in der Baujahrsklasse 1985 bis 1999 betrug im Landkreis Aurich 91.000 €, im Landkreis Leer 105.000 €, im Landkreis Wittmund 106.000 € und in der Stadt Emden 109.000 €. Die Preise in der Region lagen im Jahr 2008 weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Bei den **Eigentumswohnungen** stiegen die Verkaufszahlen nach dem Rückgang im Vorjahr wieder an. Insgesamt wurden 1.083 Verkäufe registriert, wovon 486 auf den Landkreis Aurich, 174 auf den Landkreis Leer, 158 auf den Landkreis Wittmund und 256 auf die Stadt Emden entfielen. Während im Landkreis Aurich das hohe Vorjahresniveau wieder erreicht wurde, gingen die Vertragszahlen im Landkreis Leer um 5 % zurück. Im Landkreis Wittmund stiegen die Verkäufe um 19 %. In der Stadt Emden verdoppelten sich die veräußerten Wohnungen aufgrund einiger Paketverkäufe. 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 2.000 bis 3.500 €/m². Die Preise in der Region lagen im Jahr 2008 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 2008, 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 $\frac{3}{4}$ 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 Industrieansiedlung 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 und die beiden Städte Wiesmoor und 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 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 km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Wald- flächen %	Verkehrs- flächen %	Wasser- flächen %	sonstige Flächen %
Landkreis Aurich	1.287,3	8,4	72,2	3,9	4,5	3,6	7,4
Landkreis Leer	1.086,0	8,9	71,4	2,3	4,8	6,3	6,3
Landkreis Wittmund	656,7	6,0	75,7	5,9	3,8	2,3	6,3
Stadt Emden	112,4	16,8	57,9	0,7	7,6	7,5	9,5

Quelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

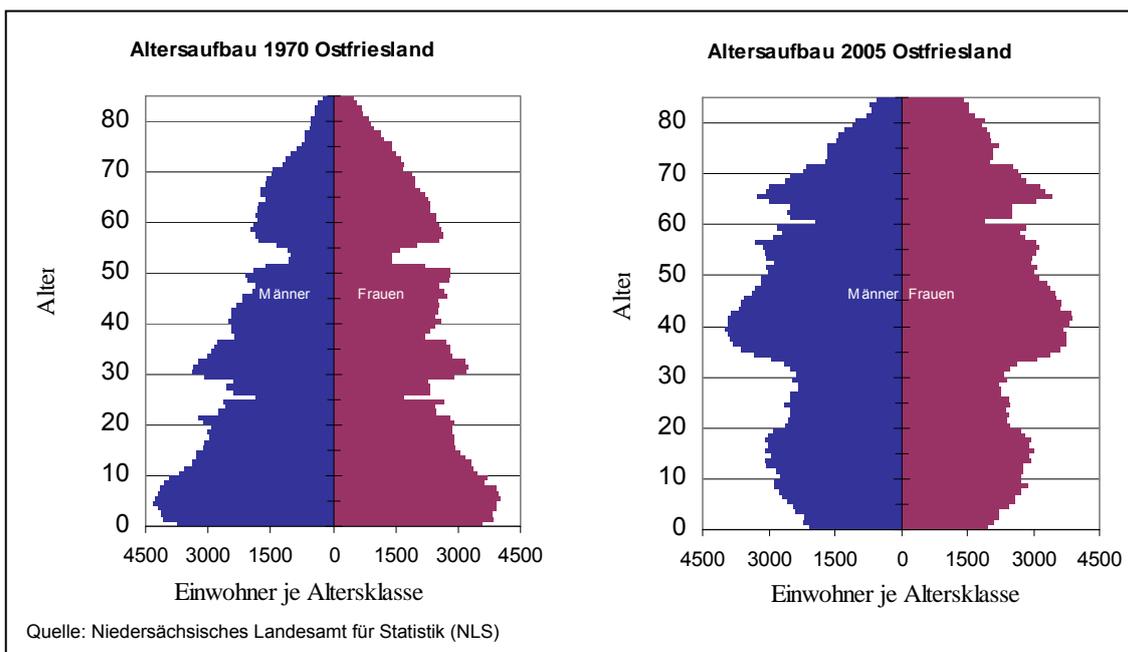
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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

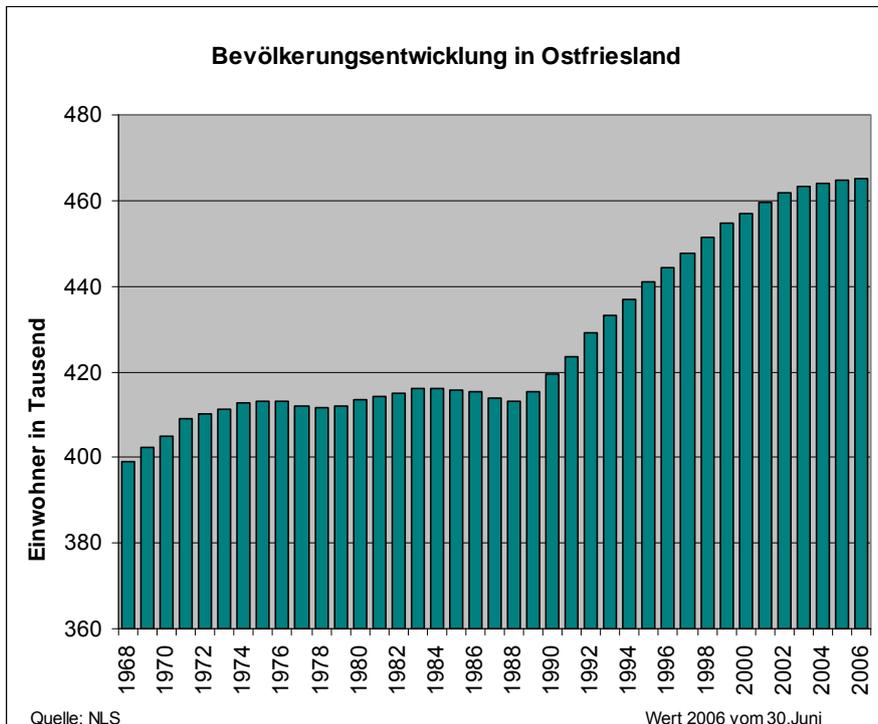
Neben der wirtschaftlichen Entwicklung ist auch die Bevölkerungsentwicklung ein wesentlicher den Immobilienmarkt beeinflussender Faktor. Die nachstehende Grafik zeigt den Altersaufbau der ostfriesischen Bevölkerung in den Jahren 1970 und 2005.



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 8.000 Personen je Jahrgang am stärksten vertreten. Aktuell weisen diese Jahrgänge nur noch Personenzahlen von rund 5.000 je Jahrgang auf. Dafür ist die Altersklasse um 40 Jahre am stärksten vertreten.

Die Verschiebungen beim Altersaufbau der ostfriesischen Bevölkerung wirken sich auf den 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. Die Prognosen erwarten eine weitgehend stabile Einwohneranzahl bis 2025.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich sind im Berichtszeitraum insgesamt **7.502 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um **2 % gestiegen**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.287 ha** für **771 Millionen €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	3.258	+ 2 %	↑	354	+ 1 %	↑	1.799	+ 36 %	↑
Landkreis Leer	2.396	- 3 %	↓	229	- 7 %	↓	1.263	± 0 %	→
Landkreis Wittmund	1.102	+ 2 %	↑	109	+ 5 %	↑	1.129	+ 1 %	↑
Stadt Emden	746	+ 17 %	↑	80	- 18 %	↓	96	- 2 %	↓
Region Ostfriesland	7.502	+ 2 %	↑	771	- 3 %	↓	4.287	+ 13 %	↑

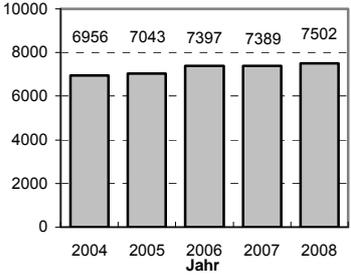
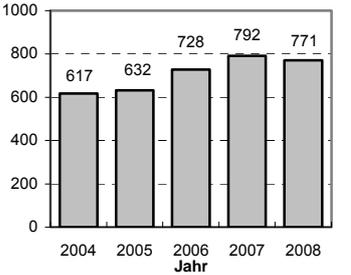
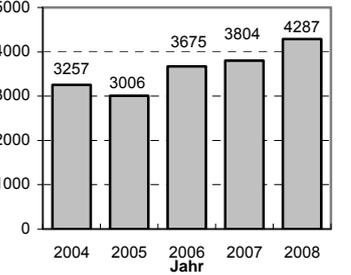
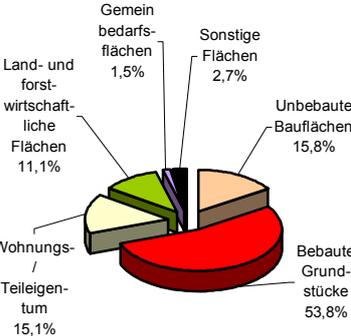
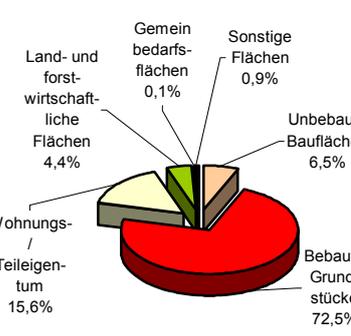
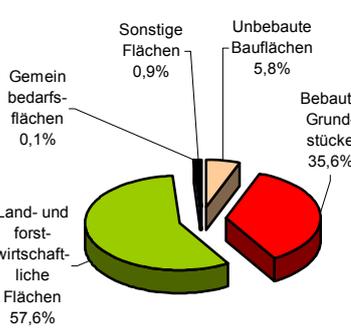
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **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.

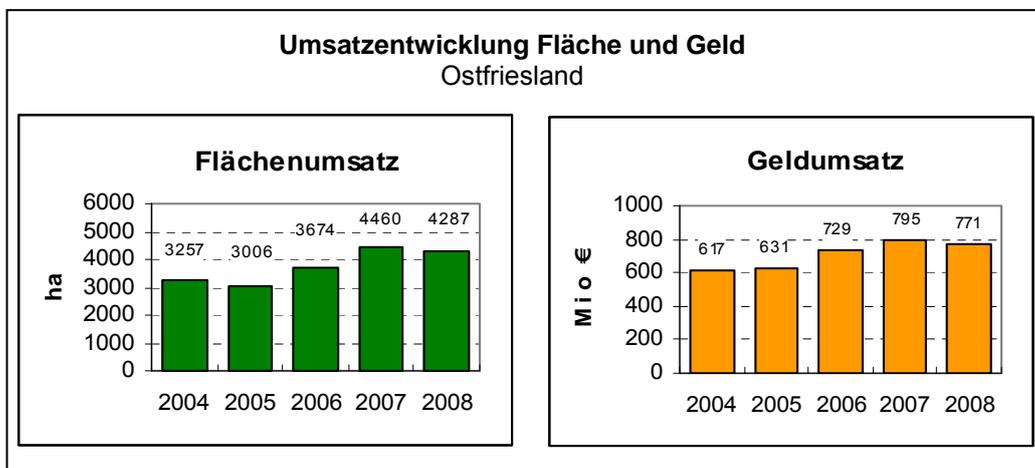
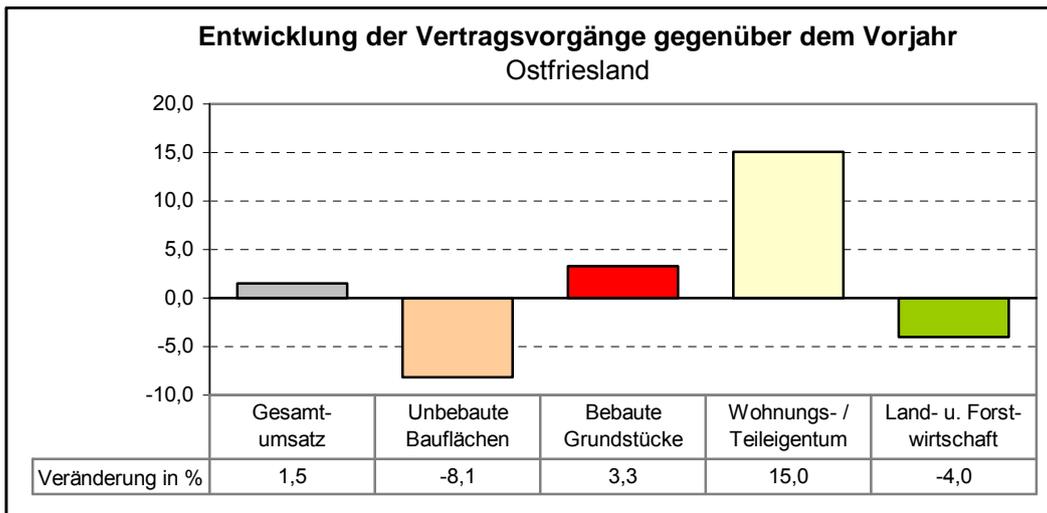
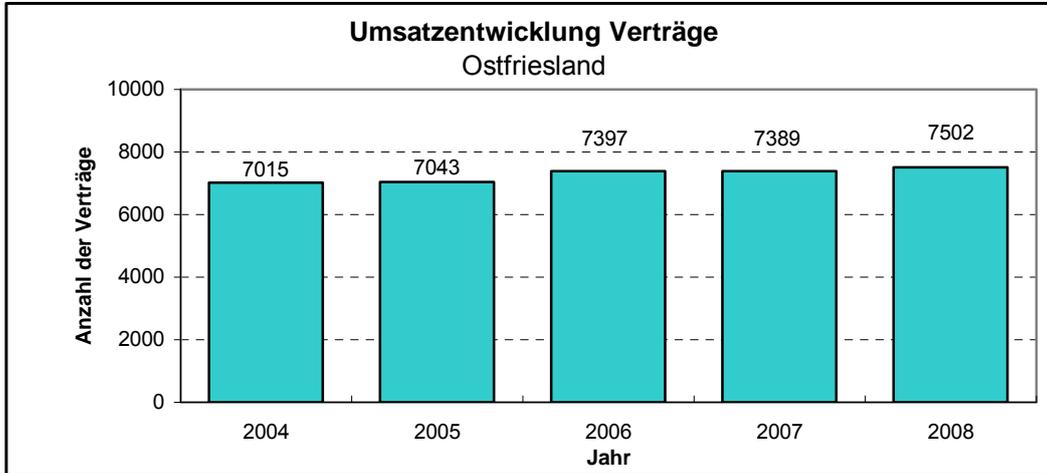
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das gesamte Gebiet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

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p> 			<p>in Millionen Euro</p> 			<p>in ha</p> 		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 1,5 %	↑	Gesamtumsatz	- 3,2 %	↓	Gesamtumsatz	+ 12,7 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 8,1 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 20,4 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 1,1 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 3,2 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 0,3 %	→	Bebaute Grundstücke	+ 12,8 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 15,0 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	- 14,9 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 4,0 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 17,9 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 5,0 %	↑

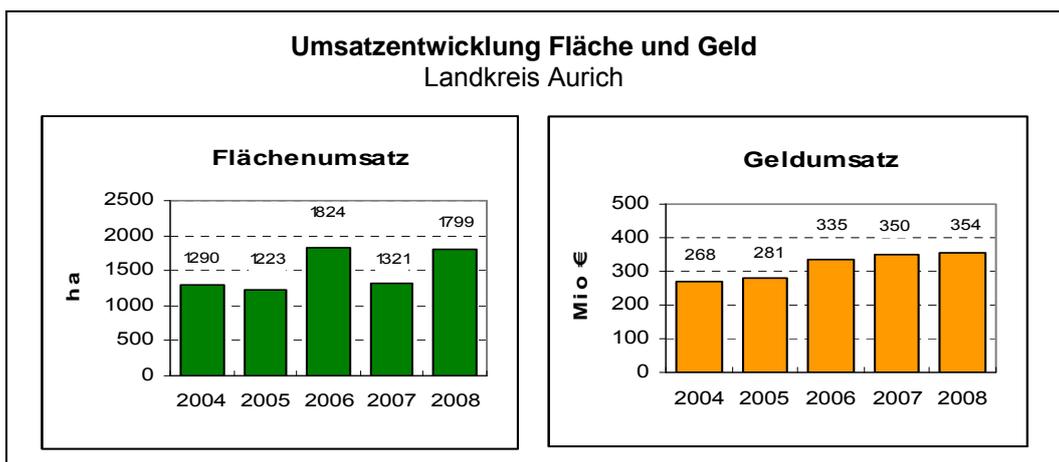
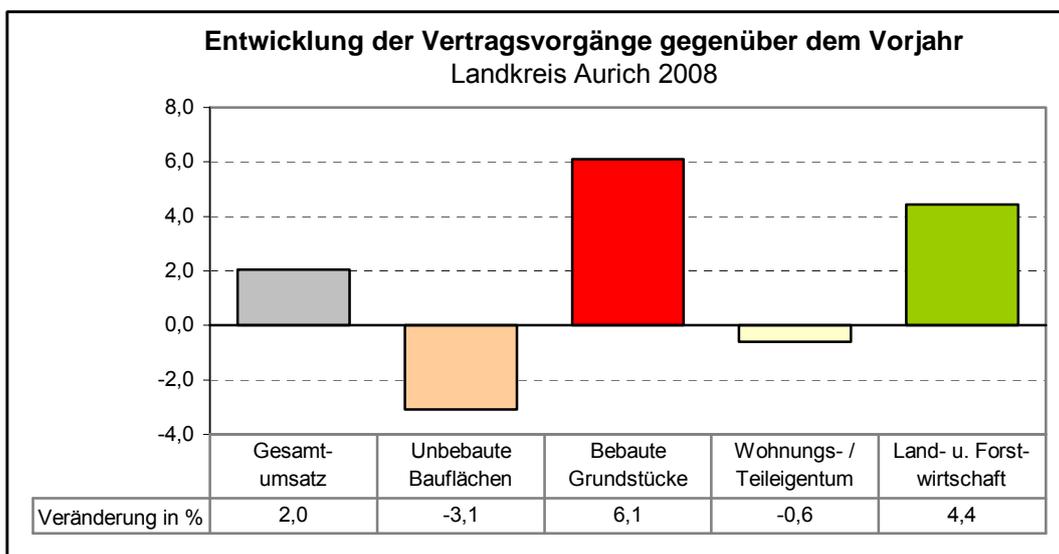
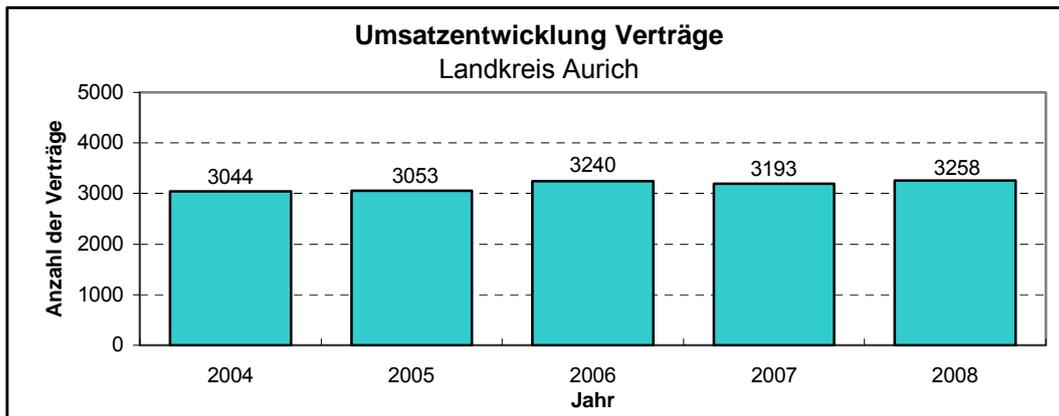
4.1 Umsatzentwicklung

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

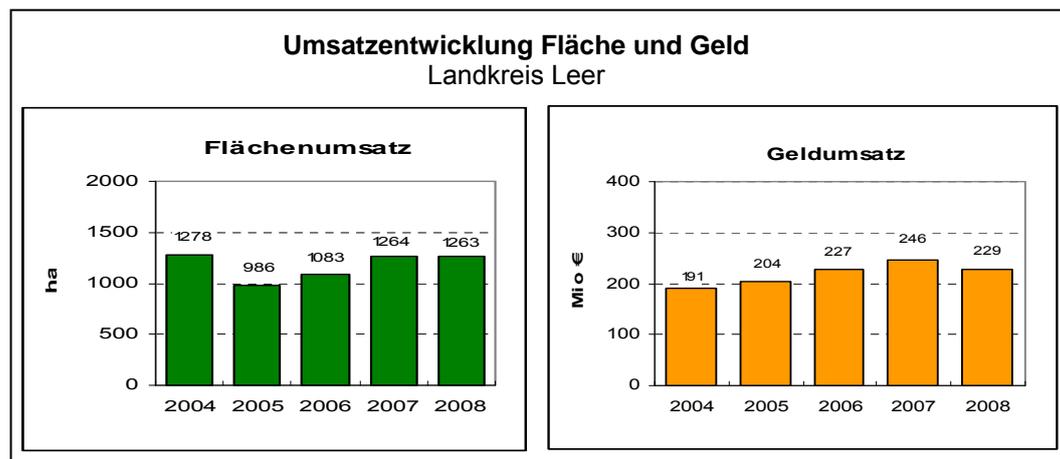
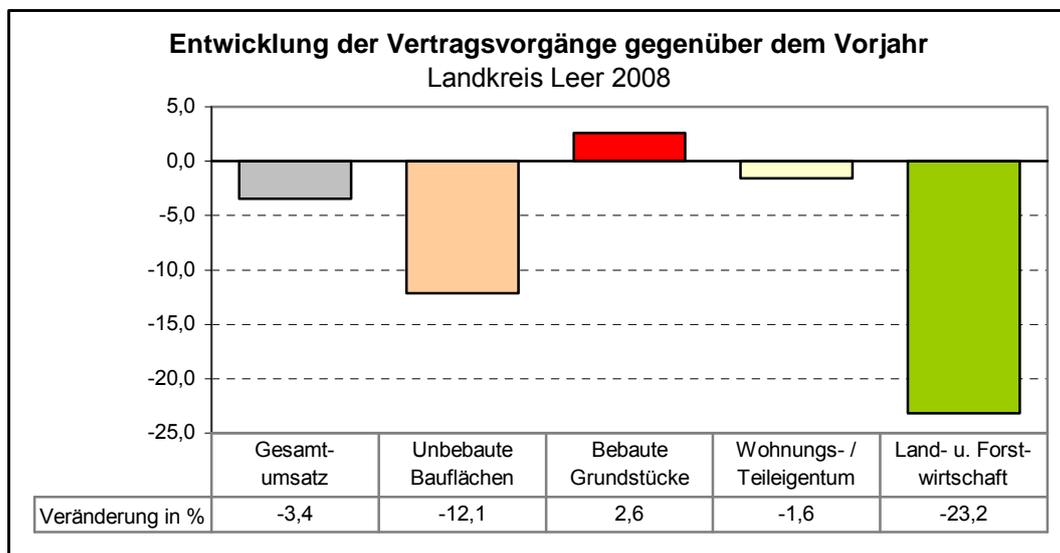
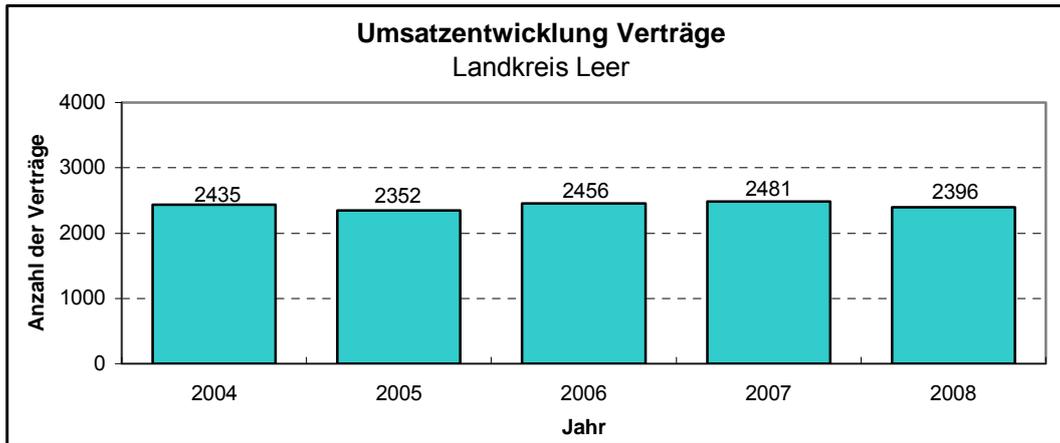
Ostfriesland:



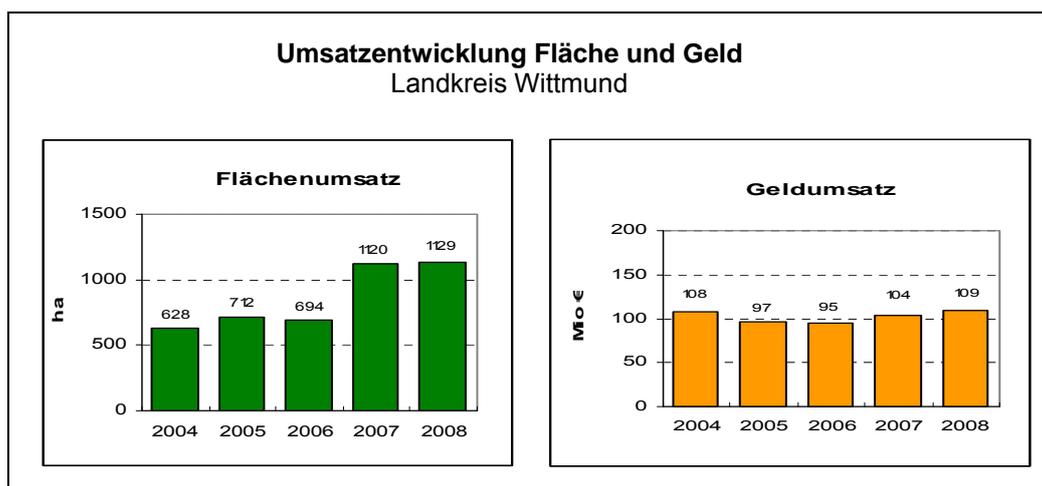
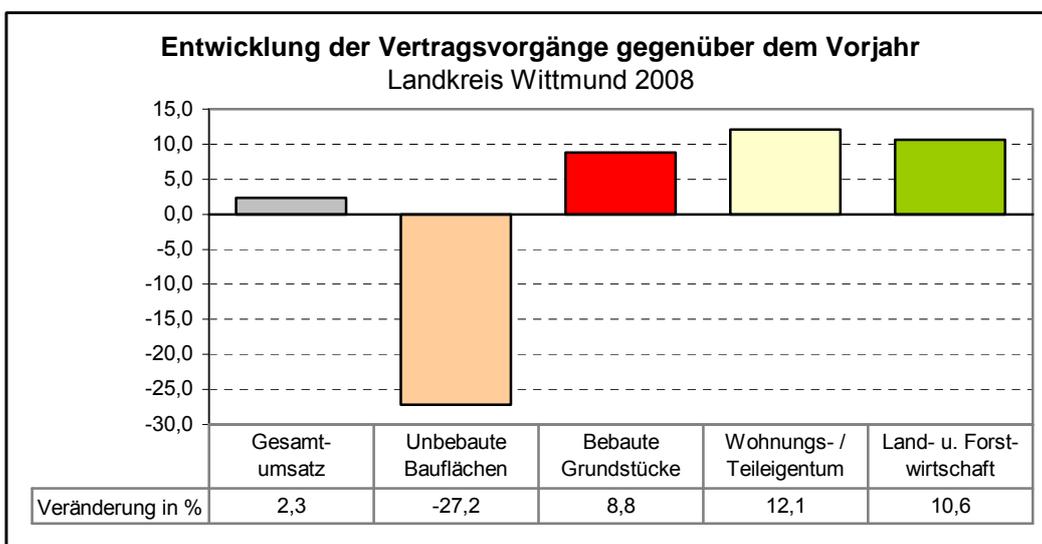
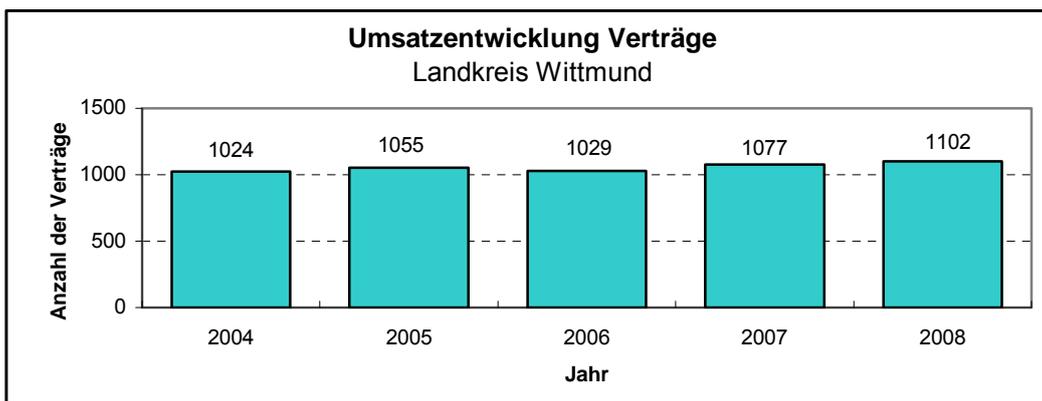
Landkreis Aurich:



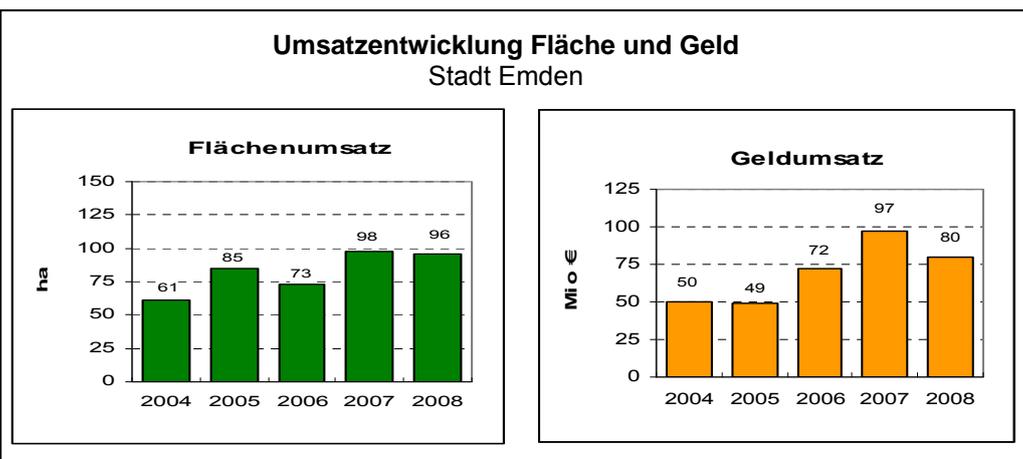
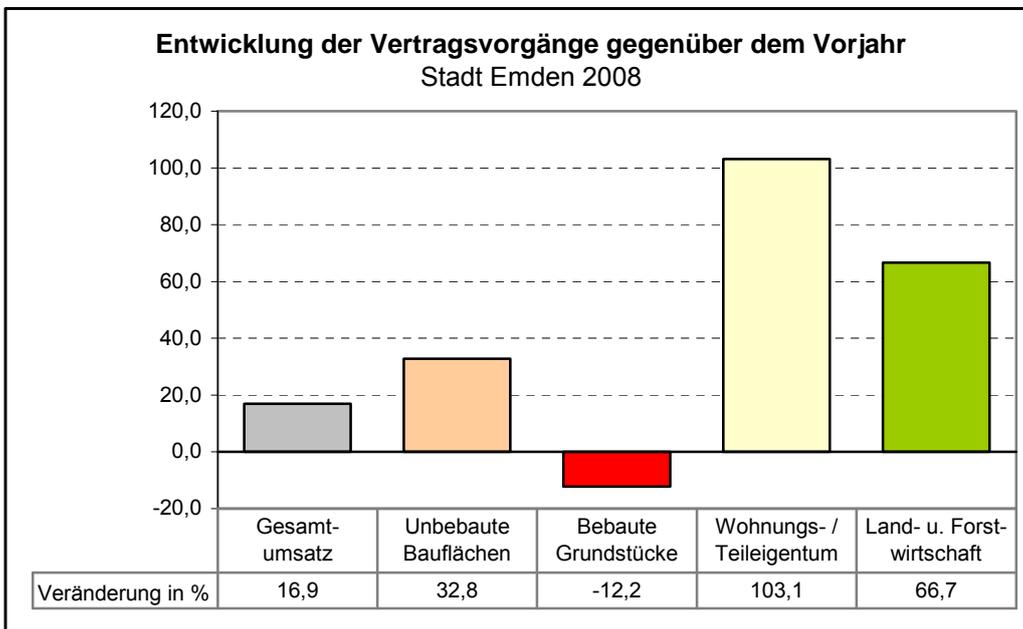
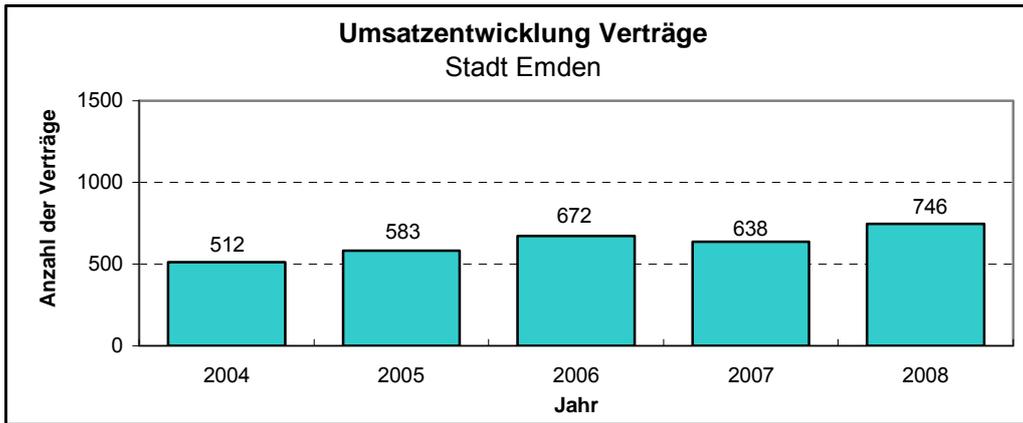
Landkreis Leer:



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.

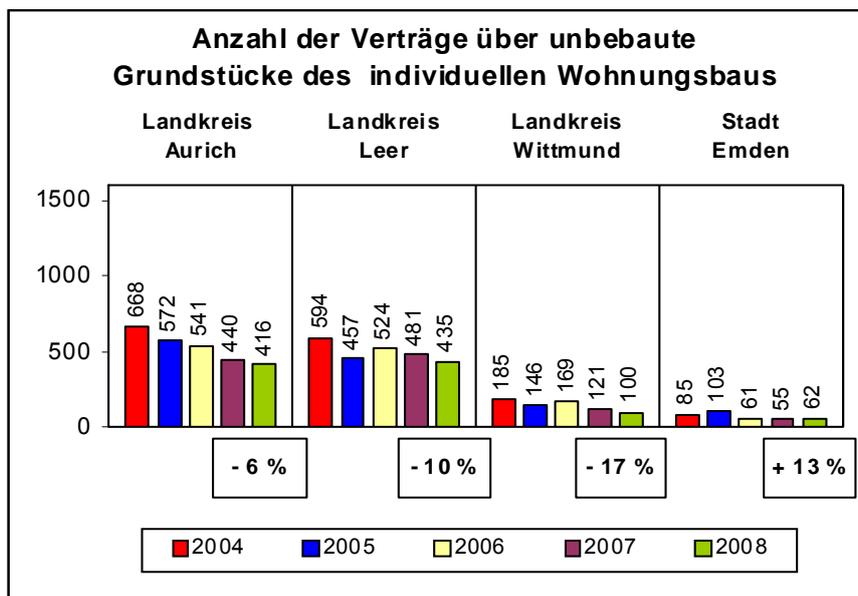
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe 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 2008 ist ein weiterer Rückgang der Vertragszahlen über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2007 festzustellen, lediglich in der kreisfreien Stadt Emden ist eine Steigerung der Vertragszahlen zu verzeichnen. Trotz des leichten Zugewinnes bei den Vertragszahlen in der kreisfreien Stadt Emden zeichnet sich der langfristige rückläufige Trend bei den Vertragszahlen in allen vier Verwaltungsbezirken weiter fort. 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	40 (32)	650 (720)	84 (85)
Aurich	49 (51)	1100 (770)	43 (59)
Baltrum	1 (2)	*) *)	*) *)
Brookmerland (SG)	25 (15)	860 (730)	34 (33)
Dornum	8 (9)	820 (740)	50 (44)
Großefehn	22 (39)	910 (780)	32 (34)
Großheide	7 (16)	800 (1020)	31 (30)
Hage (SG)	22 (19)	860 (870)	47 (47)
Hinte	8 (8)	870 (850)	39 (42)
Ihlow	12 (15)	1060 (880)	31 (34)
Juist	1 (4)	*) (720)	*) (493)
Krummhörn ohne Greetsiel	9 (11)	600 (680)	45 (43)
Krummhörn-Greetsiel	16 (35)	580 (570)	117 (128)
Norden ohne Norddeich	29 (47)	710 (720)	54 (58)
Norden-Norddeich	1 (3)	*) (880)	*) (104)
Norderney	- (-)	- -	- -
Südbrookmerland	25 (16)	1000 (1090)	27 (25)
Wiesmoor	46 (32)	970 (930)	36 (34)
Landkreis Aurich	281 (322)	880 (790)	47 (60)
Esens (SG) ohne Küste	19 (30)	730 (760)	52 (51)
Esens (SG) - Küste	4 (4)	690 (820)	219 (59)
Friedeburg	4 (12)	1050 (870)	40 (39)
Holtriem (SG)	8 (13)	900 (880)	29 (28)
Langeoog	2 (2)	*) *)	*) *)
Spiekeroog	2 (-)	*) -	*) -
Wittmund ohne Carolinensiel	13 (13)	910 (930)	55 (46)
Wittmund-Carolinensiel	1 (5)	*) (690)	*) (110)
Landkreis Wittmund	52 (77)	820 (820)	91 (54)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

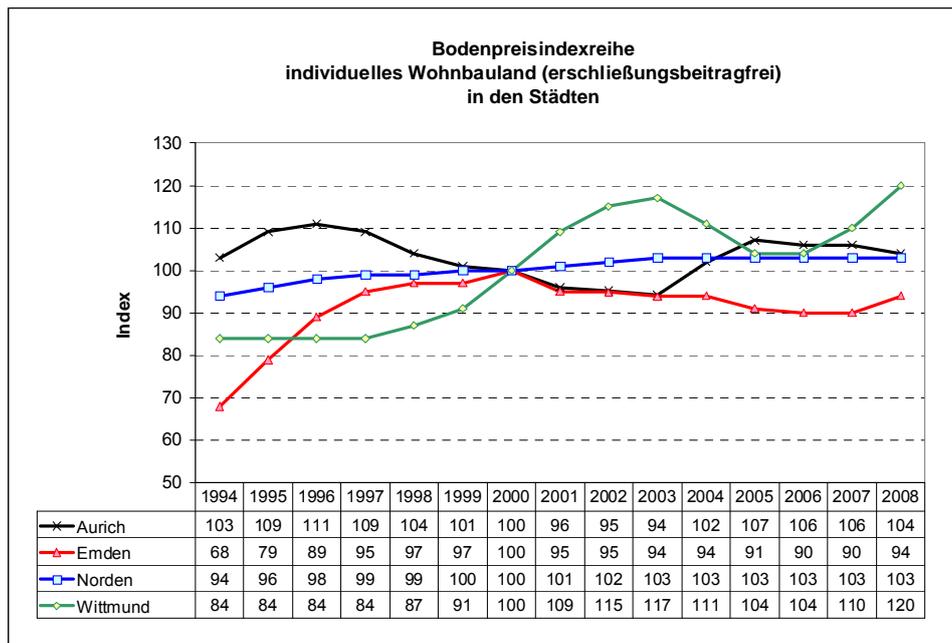
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Leer	36 (39)	680 (780)	75 (80)
Borkum	1 (1)	*) *)	*) *)
Bunde	32 (24)	940 (830)	38 (41)
Hesel (SG)	26 (17)	820 (930)	38 (31)
Jemgum	6 (3)	700 (750)	42 (34)
Jümme (SG)	3 (9)	1080 (980)	33 (28)
Moormerland	36 (39)	740 (750)	39 (47)
Ostrhauderfehn	27 (29)	870 (830)	36 (34)
Rhauderfehn	25 (26)	920 (900)	39 (41)
Uplengen	18 (34)	950 (910)	41 (41)
Weener	45 (44)	710 (700)	47 (47)
Westoverledingen	30 (33)	830 (910)	34 (34)
Landkreis Leer	285 (298)	810 (830)	45 (46)

*) 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 2008 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.



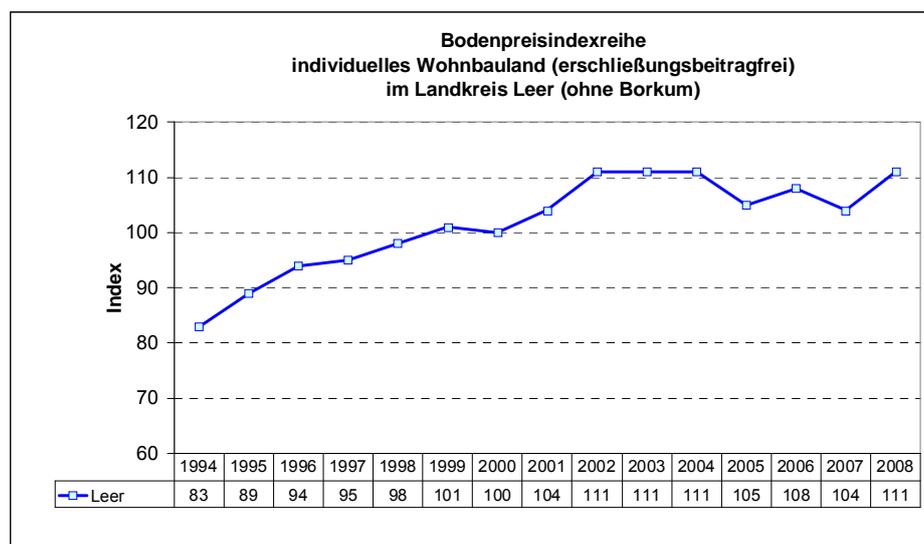
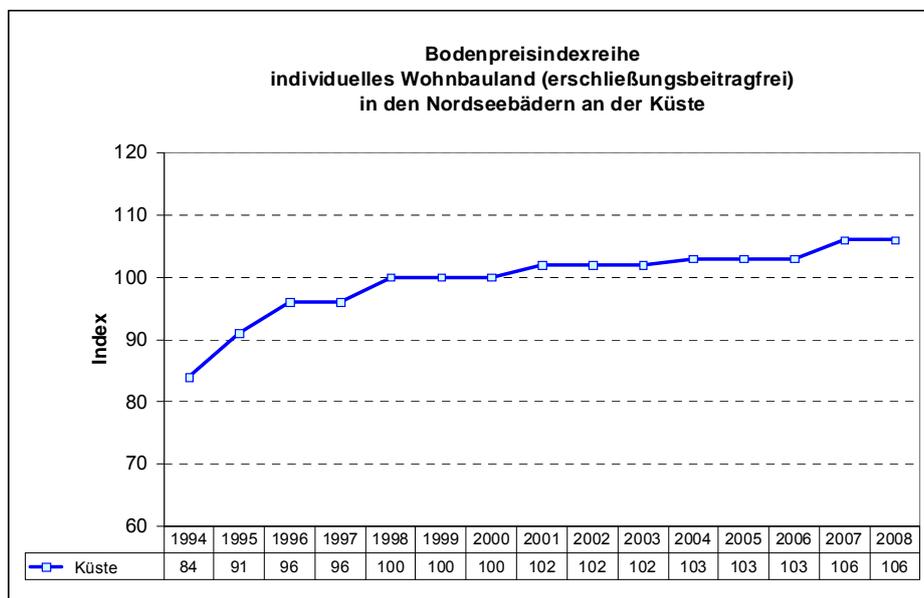
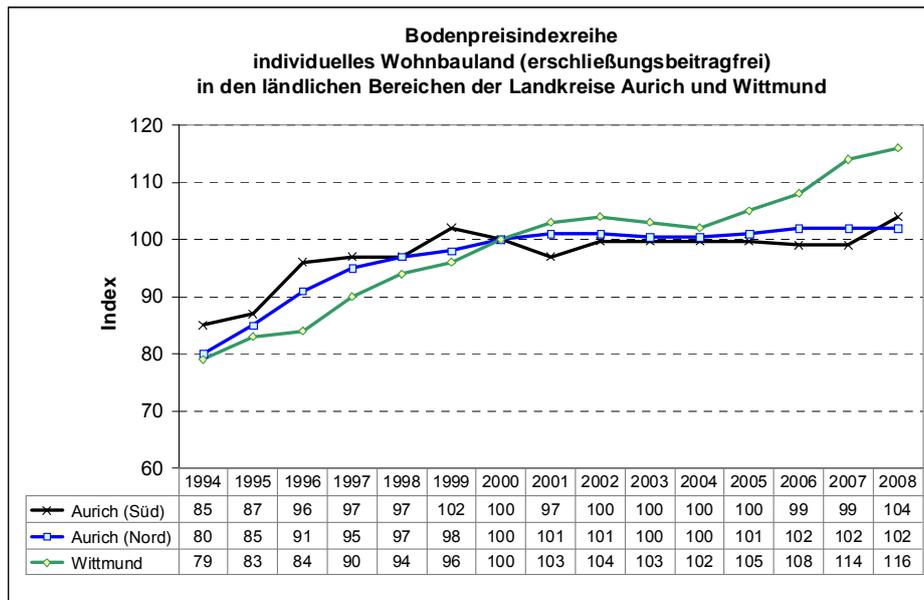
Anwendungsbeispiel:

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

Index im Jahr 2003: 94

Index im Jahr 1996: 111

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

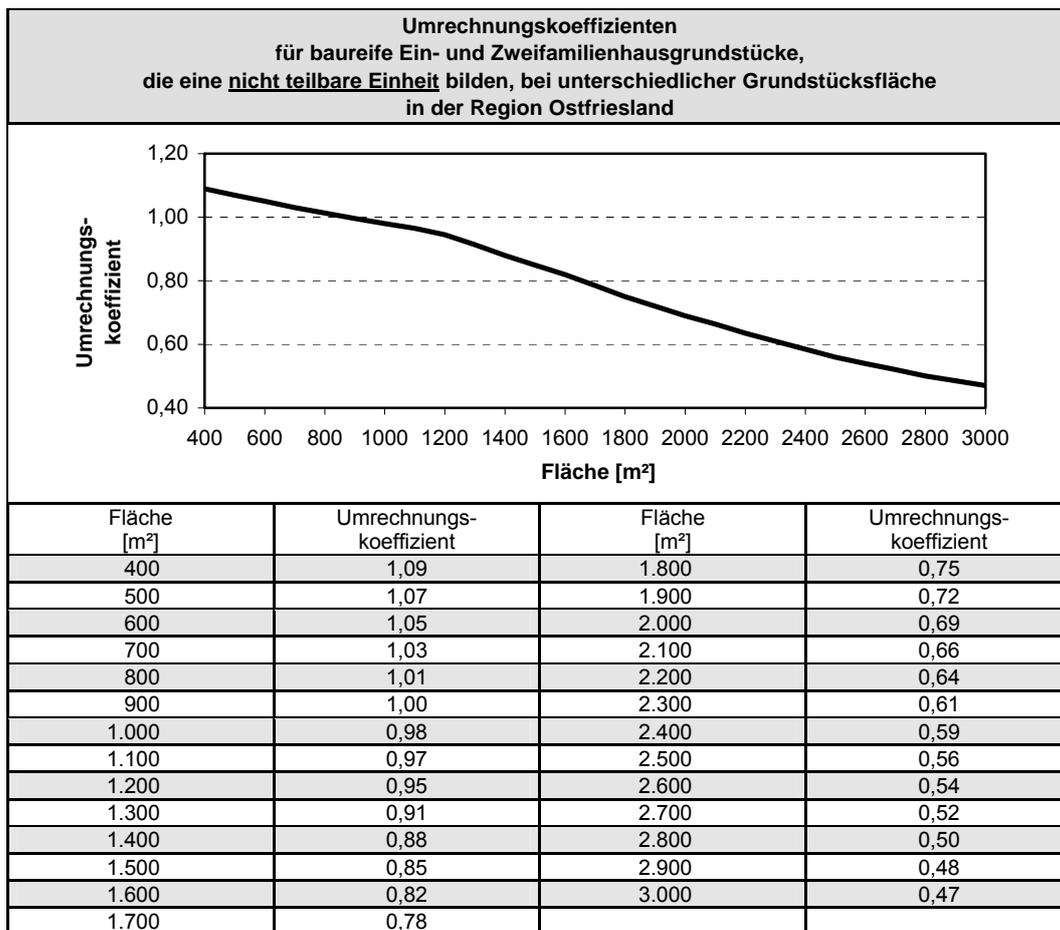


Umrechnungskoeffizienten für große bzw. kleine Baugrundstücke

Am Grundstücksmarkt werden häufig Bauplätze veräußert, die von der üblichen Größe von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser abweichen. In Abhängigkeit von der Größe werden dabei in der Regel Kaufpreise gezahlt, die bezogen auf einen Quadratmeter höher bzw. niedriger sind als die Kaufpreise für durchschnittlich große Grundstücke.

Für den Bereich der Region Ostfriesland wurden die Umrechnungskoeffizienten mittels Regressionsanalyse aus rd. 2.400 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 2003 bis 2007 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt. Zeitlich bedingte Einflüsse sind nicht festzustellen. Das Ergebnis wurde abgeglichen mit den Ergebnissen aus früheren Untersuchungen aus dem Berichtsgebiet und aus anderen Regionen Niedersachsens.

Die Umrechnungskoeffizienten - ausgehend von einer Grundstücksgröße von 900 m² - sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 400 m² bis 3.000 m².



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 1.400 m²

Bodenrichtwert: $\frac{90}{W 700}$ (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 700 m²)

Umrechnungskoeffizienten: 1.400 m² = 0,88
700 m² = 1,03

Umrechnung: $90 \text{ € / m}^2 \times \frac{0,88}{1,03} = 76,89 \text{ € / m}^2$

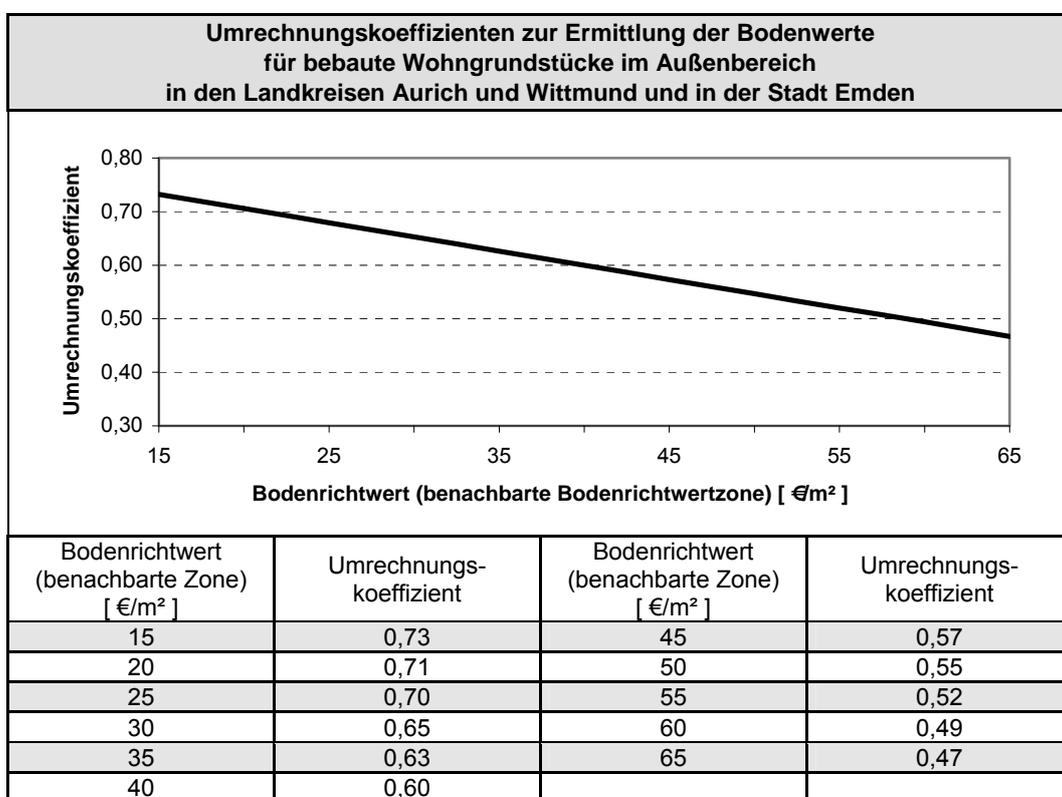
Bodenwert: rd. 77 €/m²

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. Während sich die Bodenrichtwerte zumeist auf voll erschlossene Grundstücke (mit Kanalanschluss) beziehen, weisen die Außenbereichsgrundstücke i. d. R. keinen Kanalanschluss auf.

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

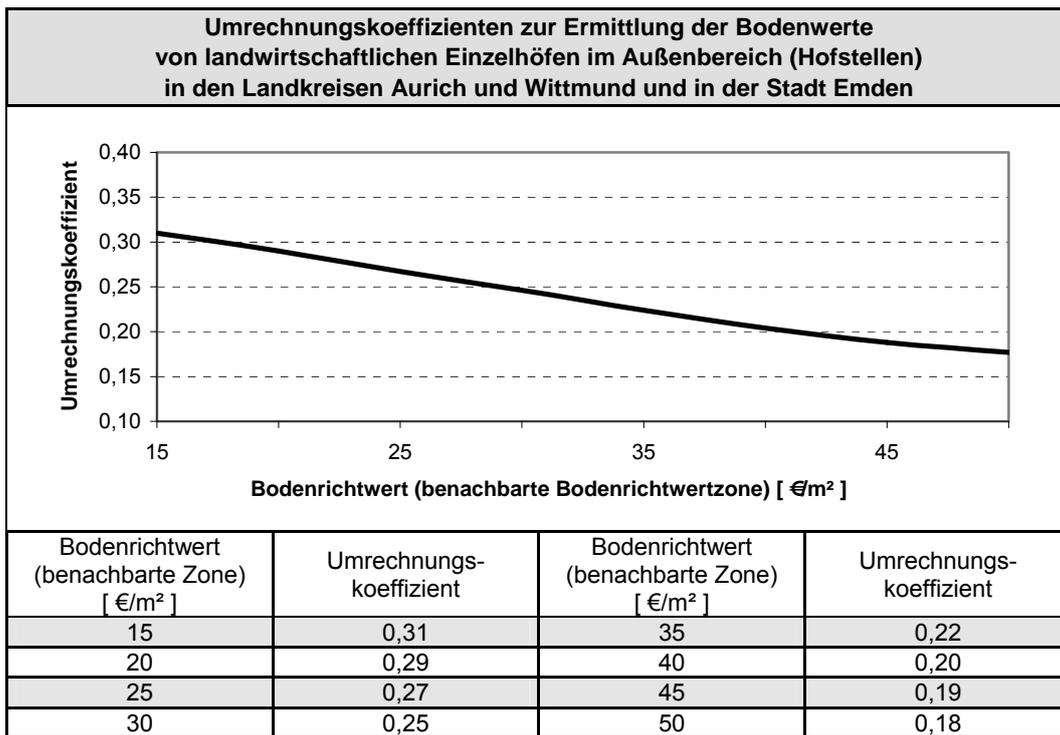
Bodenwert: rd. 22 €/m²

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

Umrechnungskoeffizient zur Ermittlung des Bodenwertes von Baugrundstücken mit Zugang zu einem Gewässer

Der Bodenwert von Baugrundstücken ist abhängig von der Lage und der Beschaffenheit der Flächen. Grundstücke, die direkten Anschluss an ein Gewässer haben, sog. Wassergrundstücke, werden auf dem Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Bodenwert gehandelt.

Das Bodenwertverhältnis zwischen Wassergrundstücken und den benachbarten Grundstücken ohne Anschluss an ein Gewässer wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist ein Umrechnungskoeffizient, der in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Anzahl Gebiete	Bodenwert Wassergrundstück [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Bodenwert Grundstück ohne Wasserlage [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Durchschnitt (Spanne)
11	71 (45 – 100)	49 (35 – 65)	1,47 (1,08 – 2,00)

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 2008 gab es lediglich einen Kauffall über eine Baufläche für den Geschosswohnungsbau. Dieser Grundstücksteilmarkt ist in der Region für Investoren nicht mehr lukrativ, da auf dem Wohnungsmarkt weitgehend ein Überangebot an Wohnungen besteht. Lediglich in sehr guten Wohnlagen wird in geringem Umfang in den Geschosswohnungsbau mit dem Ziel investiert, die hochwertigen Wohnungen anschließend im Wohnungseigentum zu veräußern.

5.3.1 Preisniveau

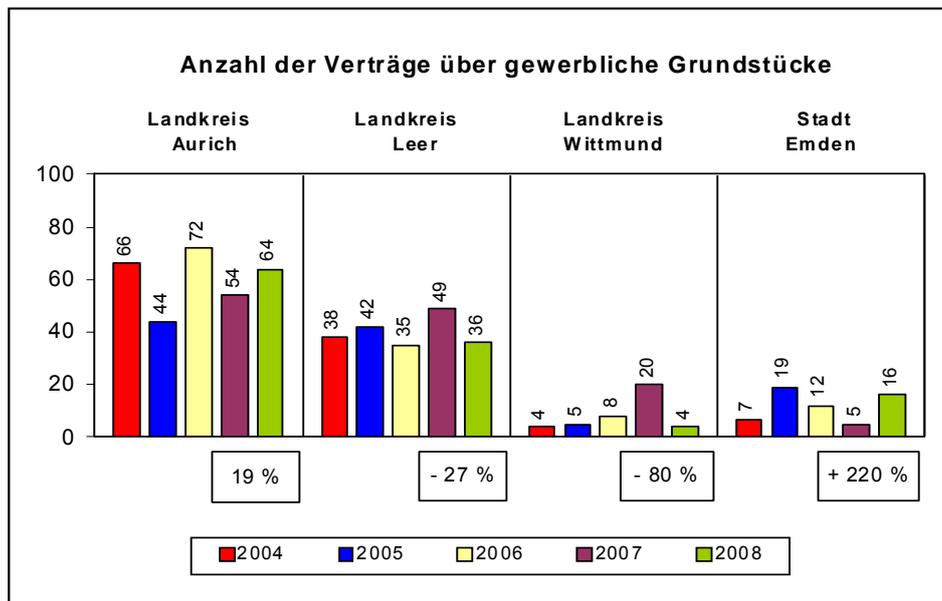
Auf Grund der geringen Umsatzzahlen und der stark unterschiedlichen Lagewertigkeiten ist eine Aussage zum Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden 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 2008 insgesamt 120 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Abnahme um 6 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von 133 ha erzielt, dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von rd. 32 %. Der Geldumsatz betrug rund 11 Mio. € (-11 % gegenüber dem Vorjahr).



5.4.1 Preisniveau

Die durchschnittlichen Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in den Gemeinden der Landkreise Aurich und Leer bei ca. 11 €/m² sowie in der Stadt Emden bei ca. 20 €/m². Für das Berichtsjahr 2008 ist im Landkreis Wittmund kein Kauffall über ein Baugrundstück des produzierenden Gewerbes angefallen. 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.

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/ m ²]
Landkreis Aurich	17 (23)	7.471 (5.220)	12 (11)
Landkreis Leer	23 (25)	6.740 (3.590)	11 (9)
Landkreis Wittmund	0 (2)	- *)	- *)
Stadt Emden	10 (3)	3.620 (2.920)	20 (18)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

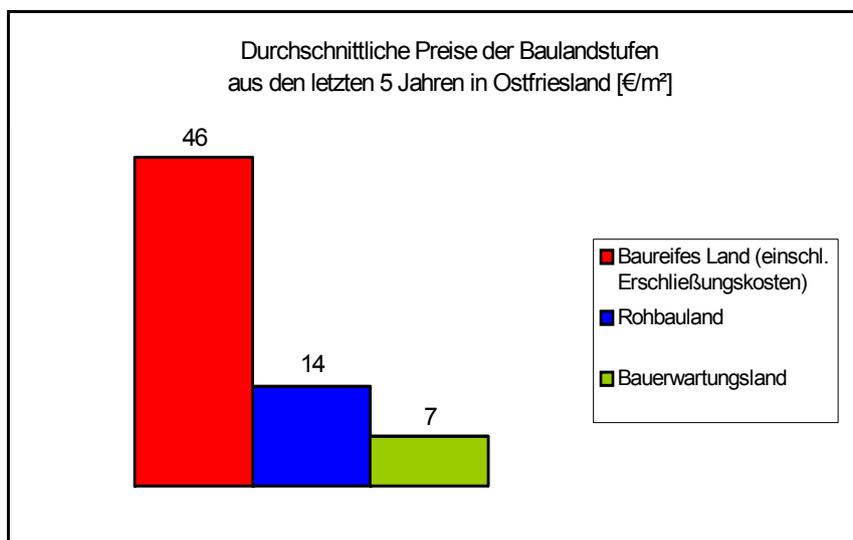
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.



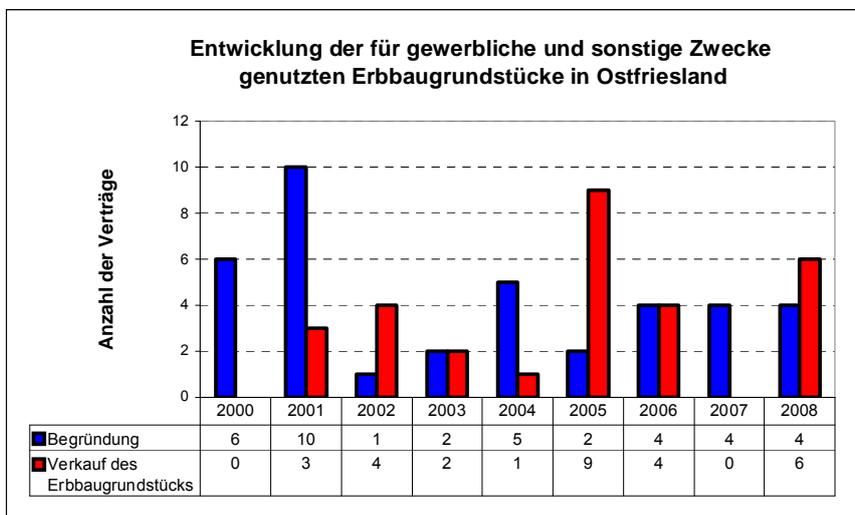
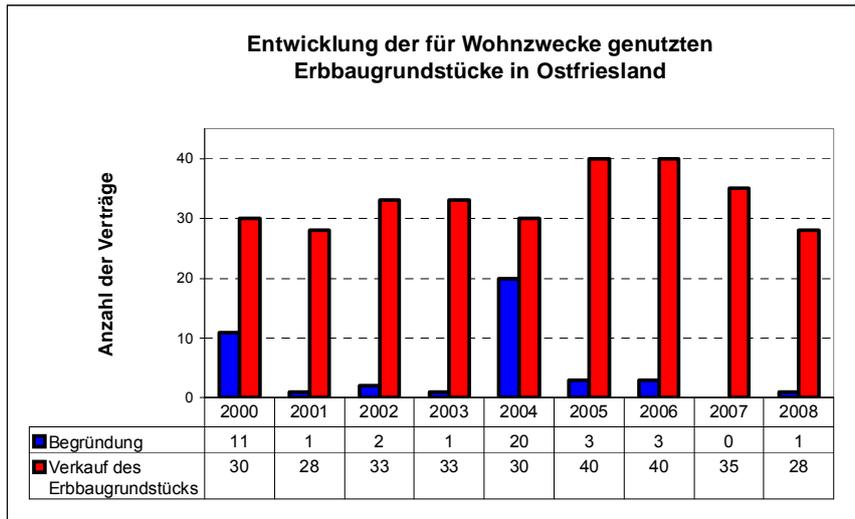
5.6 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. Für das Erbbaurecht ist eine wiederkehrende Leistung, der Erbbauzins, zu entrichten. Wurde das Erbbaurecht zu Wohnzwecken vergeben, ist eine Erhöhung des Erbbauzinses nur unter Berücksichtigung der in § 9 a Erbbaurechtsgesetz (ehemals Erbbaurechtsverordnung) genannten Bedingungen zulässig.

Umsatzzahlen (Begründung von Erbbaurechten und Verkauf von Erbbaurechtgrundstücken)

Erbbaurechte für Wohnnutzung wurden vornehmlich in den Städten Emden und Norden und in der Gemeinde Krummhörn vergeben. Bei den gewerblichen Erbbaugrundstücken ist das Land Niedersachsen vorwiegend der Erbbaurechtsgeber. Käufer von Erbbaugrundstücken sind überwiegend die Erbbauberechtigten.

Die Erbbaurechte für Wohngrundstücke bzw. für gewerbliche und sonstige Zwecke genutzte Grundstücke wurden getrennt von einander untersucht. Die Anzahl der im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich erstmalig begründeten Erbbaurechte bzw. verkauften Erbbaugrundstücke ist in den nachfolgenden Grafiken dargestellt. Erneuerungen von Erbbaurechten nach Zeitablauf wurden im Untersuchungszeitraum nicht festgestellt.



Preisniveau

Die durchschnittlichen Kaufpreise der für Wohnzwecke genutzten Erbbaurechtgrundstücke liegen in den Gemeinden der Landkreise Aurich und Leer bei ca. 25 €/m² sowie in der Stadt Emden bei ca. 35 €/m². Das Verhältnis der gezahlten Kaufpreise für die Erbbaurechtgrundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwert lag im Jahr 2008 bei durchschnittlich 68 % in den Gemeinden des Landkreises Aurich und bei 82 % in der Stadt Emden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Erwerb von Erbbaurechtgrundstücken für Wohnzwecke

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€/ m ²]	Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	12 (8)	25 (32)	68 (82)
Landkreis Leer	2 (16)	*) (26)	*) (61)
Landkreis Wittmund	0 (0)	- (-)	- (-)
Stadt Emden	14 (11)	35 (39)	82 (83)

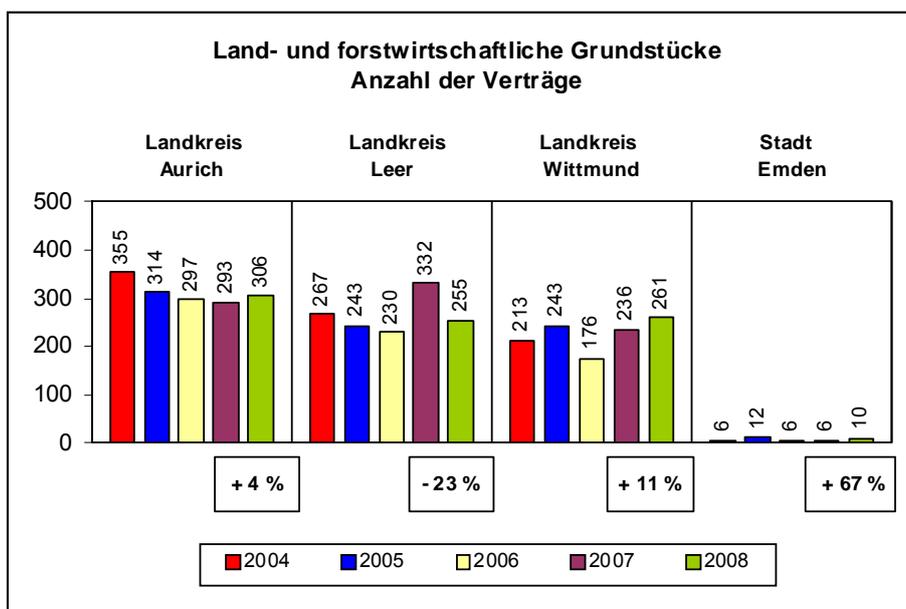
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen sind statistisch gesicherte Aussagen zum Preisniveau von Erbbaurechtgrundstücken für gewerbliche und sonstige Nutzungen nicht möglich.

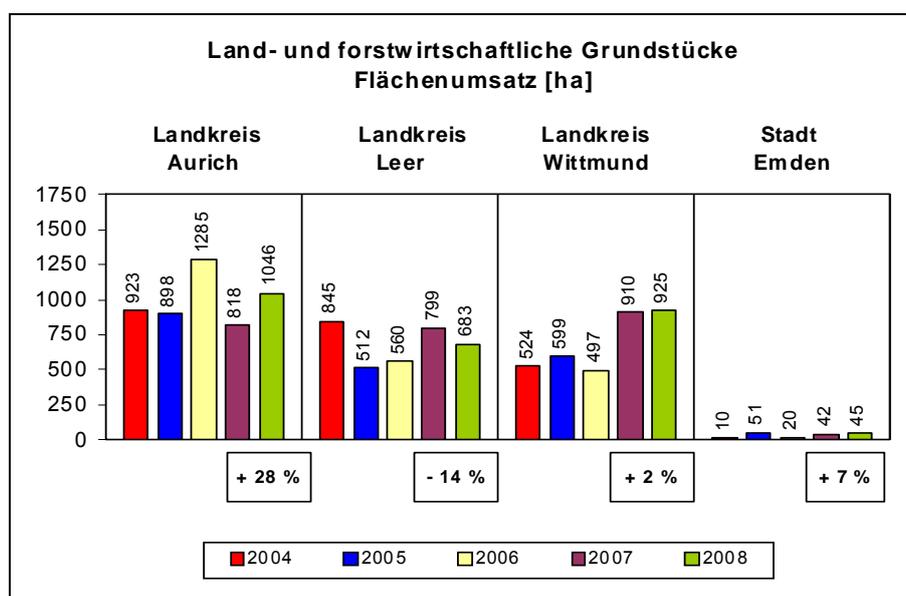
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (832) gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 4 % zurückgegangen. Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund und in der Stadt Emden die Kauffallzahlen angestiegen sind, war im Landkreis Leer nach dem umsatzstarken Jahr 2007 ein deutlicher Rückgang der Verkäufe auf das übliche Niveau festzustellen. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen sind die Verkaufszahlen landwirtschaftlicher Grundstücke jedoch weitgehend stabil.



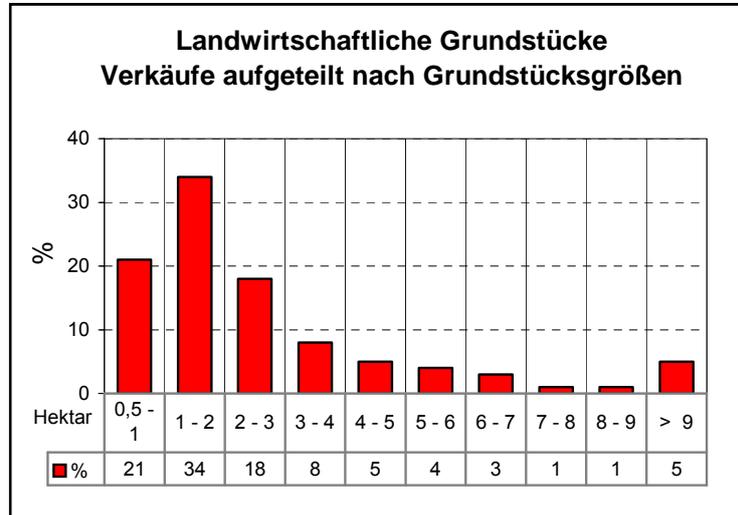
Der landwirtschaftliche Flächenumsatz (2.698 ha) in der Region Ostfriesland nahm gegenüber dem Vorjahr um 5 % zu. Allerdings sind auch hierbei in den verschiedenen Bereichen unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. Während im Landkreis Aurich der Flächenumsatz erheblich gestiegen ist, ging er im Landkreis Leer aufgrund der deutlich geringeren Vertragszahlen in 2008 zurück. Im Landkreis Wittmund und in der Stadt Emden liegt der Flächenumsatz weitgehend auf dem Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Stückländereien

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.

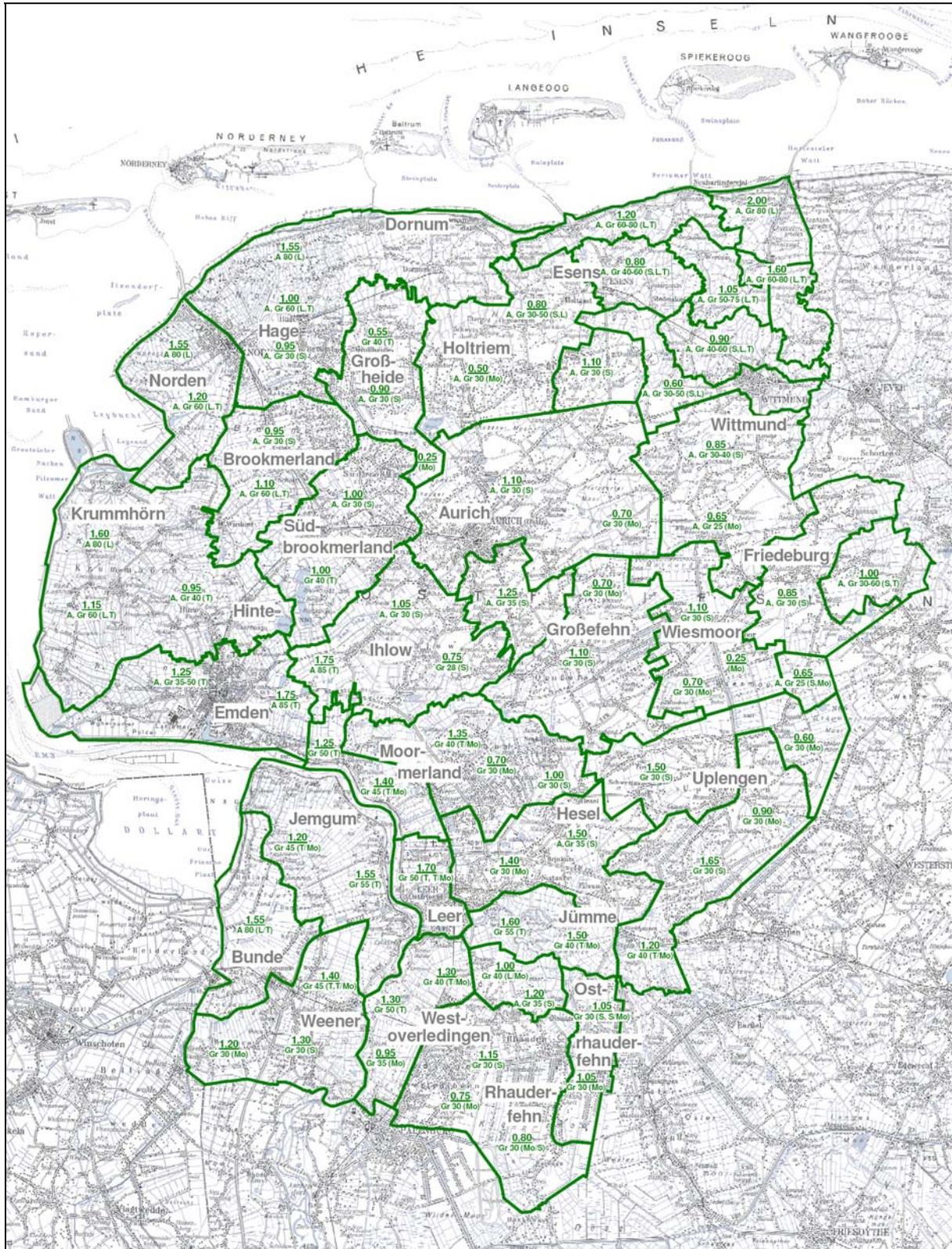
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Region ist mit 1,07 €/m² gegenüber dem Vorjahr (1,01 €/m²) gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße pro Kaufvertrag betrug 3,3 ha (Vorjahr: 2,7 ha).

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	192 (161)	3,2 (2,8)	1,02 (0,96)	0,19-2,50 (0,28-2,50)
Landkreis Leer	174 (250)	3,1 (2,7)	1,20 (1,17)	0,24-2,86 (0,17-2,41)
Landkreis Wittmund	109 (104)	3,8 (2,8)	0,93 (0,69)	0,32-2,43 (0,23-2,44)
Stadt Emden	2 (2)	7,6 (2,0)	*) *)	*) *)

*) 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 01.01.2009 [€/m²]

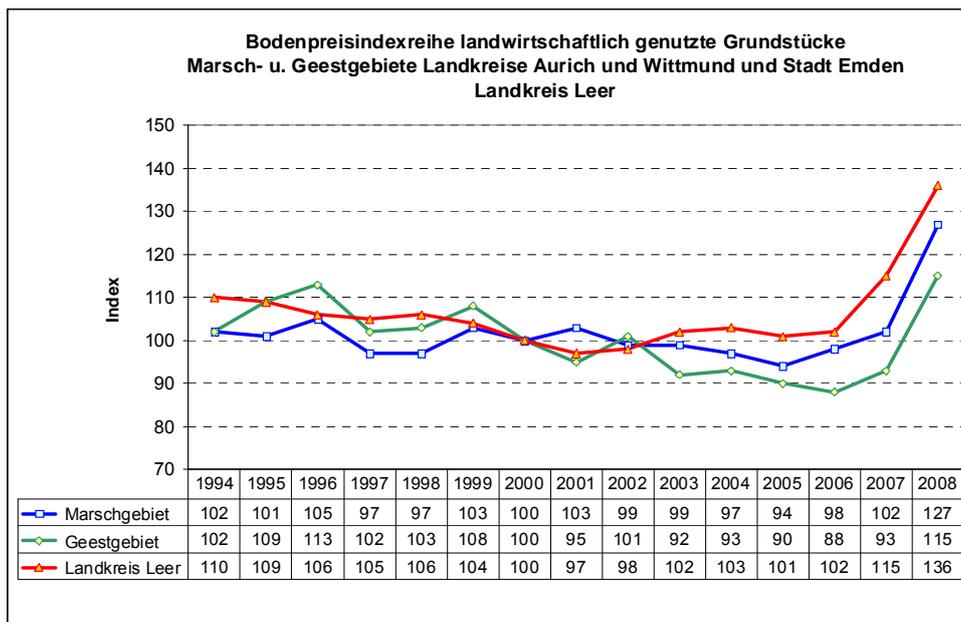
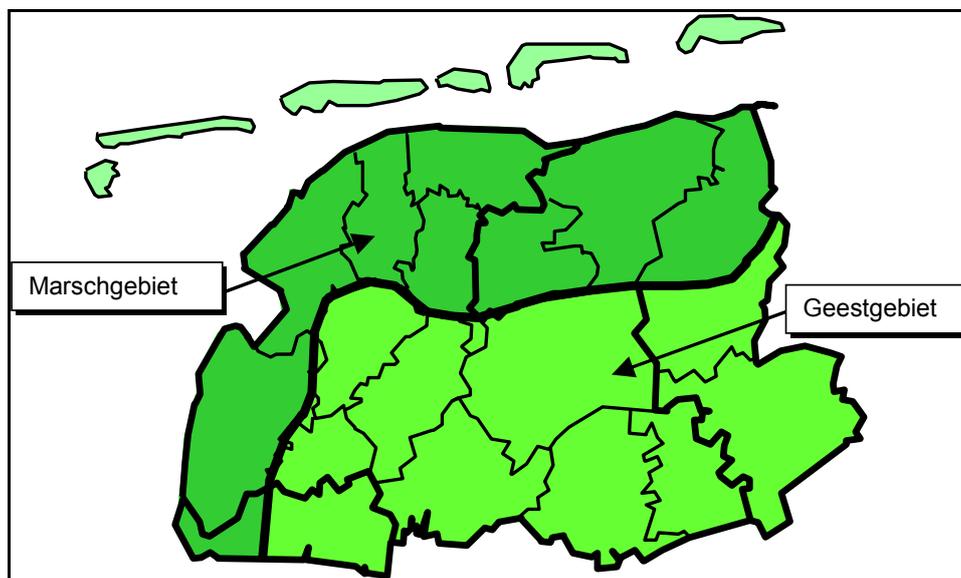


6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2008 vorläufige Werte.

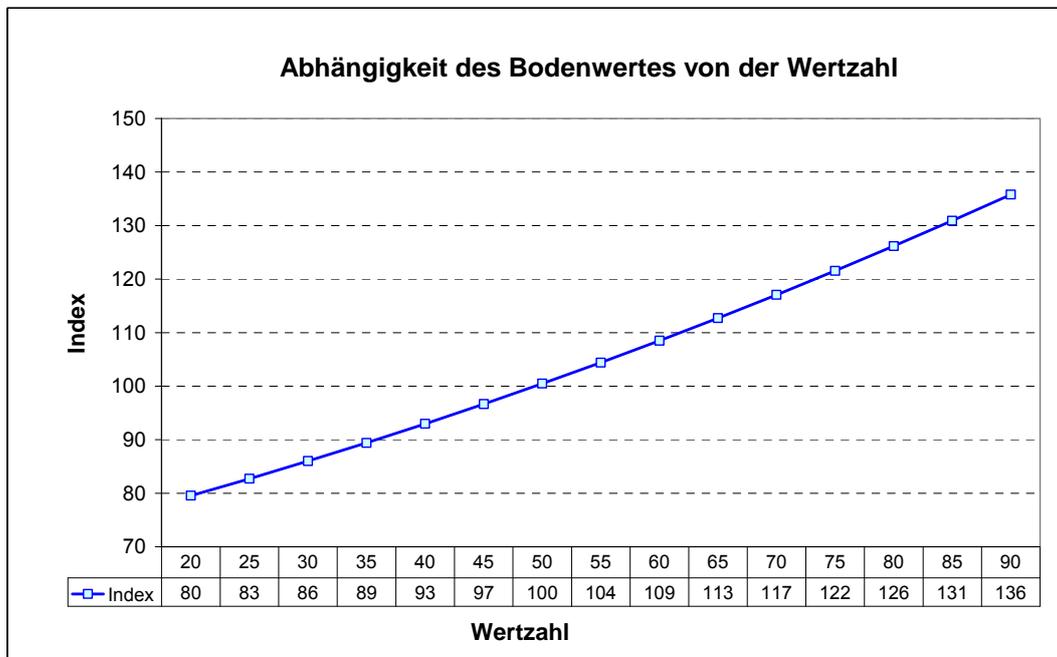
Für die Bereiche der Landkreise Aurich und Wittmund und der Stadt Emden wurde festgestellt, dass sich die Grundstückspreise in den nördlichen und westlichen Bereichen der Marsch und in den Übergangsbereichen zwischen der Geest und der Marsch anders entwickelt haben als in den reinen Geestgebieten.



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

Anhand der Kaufpreise der Jahre 2000 bis 2007 wurden mögliche Abhängigkeiten des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße (0,5 ha bis 30 ha) und der Bodengüte (Wertzahlen der Bodenschätzung) untersucht. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Flächengröße konnte dabei nicht nachgewiesen werden.

Die Bodengüte ist jedoch ein wertrelevantes Merkmal. Die nachfolgende Grafik stellt diese Abhängigkeit in Form einer Indexreihe dar. Dabei wurde die Wertzahl 50 als Basis mit 100 angenommen. Die Indexreihe ist geeignet, Kaufpreise bzw. Bodenwerte bei unterschiedlichen Wertzahlen in einem regionalen Markt auf eine bestimmte Bodengüte umzurechnen.



Anwendungsbeispiel:

Wertzahl der landwirtschaftlichen Fläche: 40

Bodenrichtwert: $\frac{0,85}{A, Gr 30 (S)}$ (Wertzahl des Bodenrichtwertgrundstücks: 30)

Umrechnungskoeffizienten: Wertzahl 30 = 86
Wertzahl 40 = 93

Umrechnung: $0,85 \text{ € / m}^2 \times \frac{93}{86} = 0,92 \text{ € / m}^2$

Bodenwert: 0,92 €/m²

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:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
10 - 30 Hektar	3	3	5	8	5	4	6	3	4
30 - 50 Hektar	0	1	1	1	2	2	1	6	2
über 50 Hektar	1	0	1	4	4	2	2	1	1
Summe:	4	4	7	13	11	8	9	10	7

Während in den Jahren 2000 bis 2002 durchschnittlich 5 Höfe veräußert wurden, betrug diese Anzahl in den Jahren 2003 und 2004 im Mittel 12. In den vergangenen vier Jahren wurden wieder etwas weniger ganze Höfe veräußert (Mittel: 8,5). Insgesamt sind die Verkaufszahlen von ganzen Höfen in den vergangenen 9 Jahren relativ konstant bei im Mittel rd. 8 Verkäufen pro Jahr.

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 104, im Landkreis Leer 32, im Landkreis Wittmund 54 und in der kreisfreien Stadt Emden 16 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Für die unbebauten Flächenarten Abbauland und Gartenland ist eine Auswertung der Kauffallpreise erfolgt. Das Preisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Für alle weiteren übrigen unbebauten Flächen ist eine Aussage zum Preisniveau wegen der unterschiedlichen Nutzungen und geringen Kauffallanzahlen nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

Abbauland

Bei Abbauland handelt es sich um Flächen für den Sand-, Kies-, Torf- oder Tonabbau. Die Kaufpreise enthalten den Wert des Abbaugutes und sind deshalb abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens.

Für derartige Flächen sind in den letzten 15 Jahren folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m ²]		Verhältnis zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert [Faktor]
			von - bis	Ø	Ø
Landkreis Aurich	Sand	30	1,83 – 6,74	3,40	3,3
	Kies	5	2,53 – 4,04	3,40	4,7
	Torf	16	0,69 – 1,53	1,25	1,8
	Ton	22	1,02 – 6,62	2,17	2,3
Landkreis Leer	Sand	7	1,46 – 5,42	2,67	3,3
	Kies	26	1,90 – 6,39	4,26	3,4
	Torf	26	0,50 – 1,37	0,88	1,6
Landkreis Wittmund	Sand	18	1,18 – 4,19	2,52	3,2
	Kies	3	1,46 – 4,05	2,60	3,7
	Ton	9	1,51 – 14,18	4,09	5,8

Gartenland

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Überdurchschnittlich große Gartenflächen (größer 1.000 m²) weisen ein geringeres Preisniveau auf als üblich große Gärten. Außerdem werden die Kaufpreise separat nach städtischem und ländlichem Bereich dargestellt, um das unterschiedliche Wertniveau des angrenzenden Baulandes zu berücksichtigen.

Für Gartenlandflächen sind in den Jahren 1998 bis 2007 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Stadtgebiete: Flächen bis 1.000 m ²	34	46 (20 – 65)	10,38 (0,98 – 25,00)	0,22 (0,02 – 0,50)
Stadtgebiete: Flächen größer 1.000 m ²	12	44 (36 – 64)	4,15 (1,00 – 6,35)	0,11 (0,05 – 0,14)
ländlicher Bereich: Flächen bis 1.000 m ²	237	27 (6 – 43)	5,64 (0,26 – 22,54)	0,20 (0,02 – 0,49)
ländlicher Bereich: Flächen größer 1.000 m ²	138	24 (10 – 38)	3,41 (0,13 – 12,53)	0,16 (0,03 – 0,50)

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 bzw. die Grundstückstiefe.

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. 04931/9568-140), schriftlich** oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **Datenträger** erteilt werden.

Veröffentlichung auf DVD-ROM

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf DVD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen bzw. für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die 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:

The screenshot displays the web interface for soil value queries. On the left, there are navigation tabs: 'Login-Information', 'Suche', 'Bodenrichtwerte', 'Herausgeber', and 'Grundstücksmarktbericht'. The 'Suche' section includes search criteria for 'Ort', 'Straße', and 'Hausnummer'. The 'Bodenrichtwerte' section shows a selected value of 130 MI o II 40. The 'Herausgeber' is identified as the 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich', and the report is the 'Grundstücksmarktbericht 2008'. The main area is a map titled 'Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000'. The map shows several parcels outlined in pink, with values: 130 MI o II 40, 130A MI o II 40, and 150 WA o III-IV 1,2. A red pin is placed on the 130 MI o II 40 parcel. The map also shows a harbor area ('HAFEN') and various landmarks like 'Finanzamt' and 'Hallenbad'. The bottom left corner of the map area contains the copyright notice '(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 1.000	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	90	65	40		55	
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	300	250				
Brookmerland	13	G	Gemeinde	40	30	22			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindefitz	40	35	30			
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		75				
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	70	60	45			
Großefehn	13	G	Gemeinde	38	25	20			
Großheide	9	G	Gemeinde	35	30	22			
Hage	11	G	Gemeinde	60	40	28			28
Hinte	7	G	Gemeinde	60	45	25			
Ihlow	13	G	Gemeinde	45	30	25			
Juist	2		Inselgemeinde	500	300				
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	110	95	75			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindefitz	50	38	25			
Norden	23	M	Stadt	80	60	40			38
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	110	75	50			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	650	300	180		160	
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	32	25	20			
Wiesmoor	13	G	Stadt	40	32	20			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1.000	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 Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	250	180	70		200	
Bunde	8	G	Gemeinde	60	30	20			
Hesel	10	G	Samtgemeinde	50	28	18			
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	25	16			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	55	32	18			
Leer	35	M	Kreisstadt	120	80	40		65	40
Moormerland	22	G	Gemeinde	50	40	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	45	32	25			
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	60	35	25			
Uplengen	11	G	Gemeinde	60	40	22			
Weener	16	G	Stadt	70	35	22			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	40	32	20			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad	250	150				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	85	75	55			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad	210	150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	35	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindegemeinschaft	47	35	30			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	30				
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	32	30	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindegemeinschaft	32	30				
Langeoog	2	G	Inselgemeinde	350	150				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde	350					
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	150	120				
Wittmund / Leerhafen	2		ländlicher Ort	40	35				
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	80	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	Ein- wohner in 1.000	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung 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	320	180	50	28	10			
	Baltrum	0,5	300	250							
	Brookmerland	13	80	55	45		10				
	Domum	5	60	45			9				
	Großefehn	13		40		8	5				
	Großheide	9		50			10				
	Hage	11	110	75	55	30	18				
	Hinte	7		40			18				
	Ihlow	13		45			8				
	Juist	2	600	450							
	Krummhörn	13		60			12				
	Norden	25	410	280	180	40	15		170	80	50
	Norderney	6	900	650	410		50				
	Südbrookmerland	19		60		10	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			10			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			38	
	Rhauderfehn	17	90	77	65		10			77	
	Uplengen	11	75	65	40	20	9			45	
	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	30			12				
	Wittmund	21	180	150	90	15	9				
Stadt Emden											
	Emden	51	650	350	150	25	20	18			

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

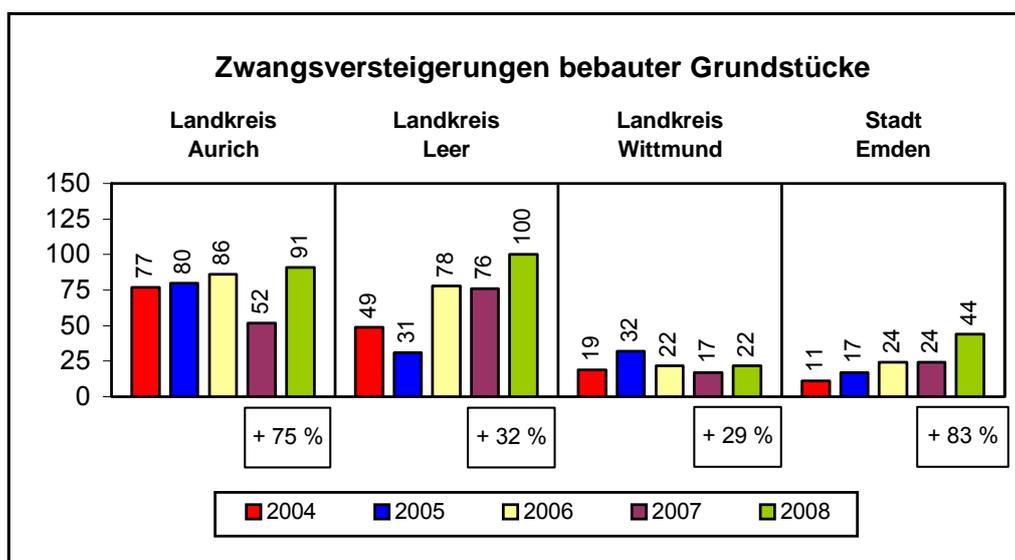
Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. Die bedeutendsten Teilmärkte sind dabei die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen.

Von insgesamt 7.502 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 5.165 (68 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 4.528 Kauffälle den drei o. g. Teilmärkten zuzuordnen. Das sind 60 % aller Kauffälle und 88 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 12 % an den Verkäufen von bebauten Grundstücken.

Den o. g. 4.528 Kauffällen, die auf die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen entfielen, stehen 1.051 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.



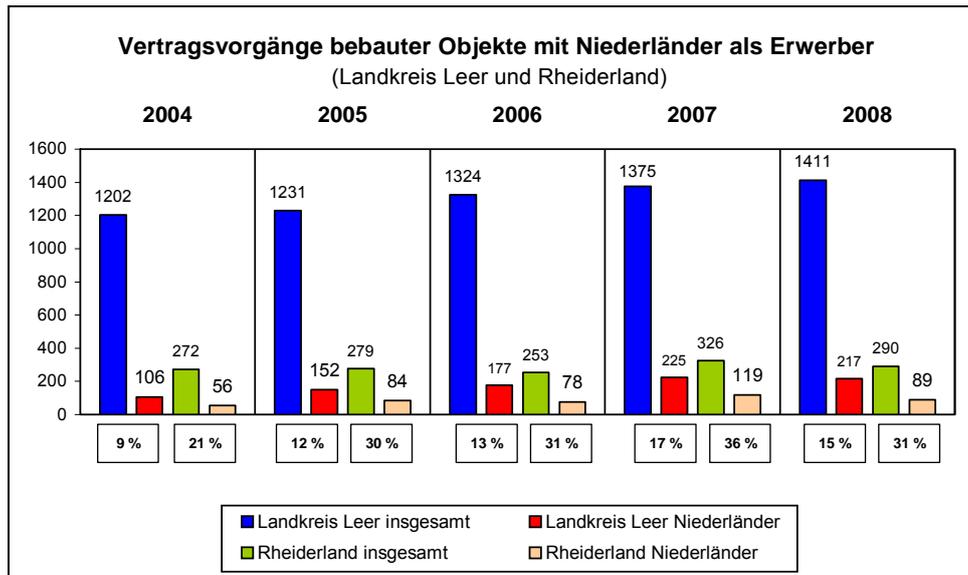
Mit knapp 5 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist gegenüber dem Vorjahr in allen vier Verwaltungsbezirken gestiegen und erreicht einen neuen Höchststand im Vergleich zu den dargestellten Vorjahren.

Auswärtige Käufer

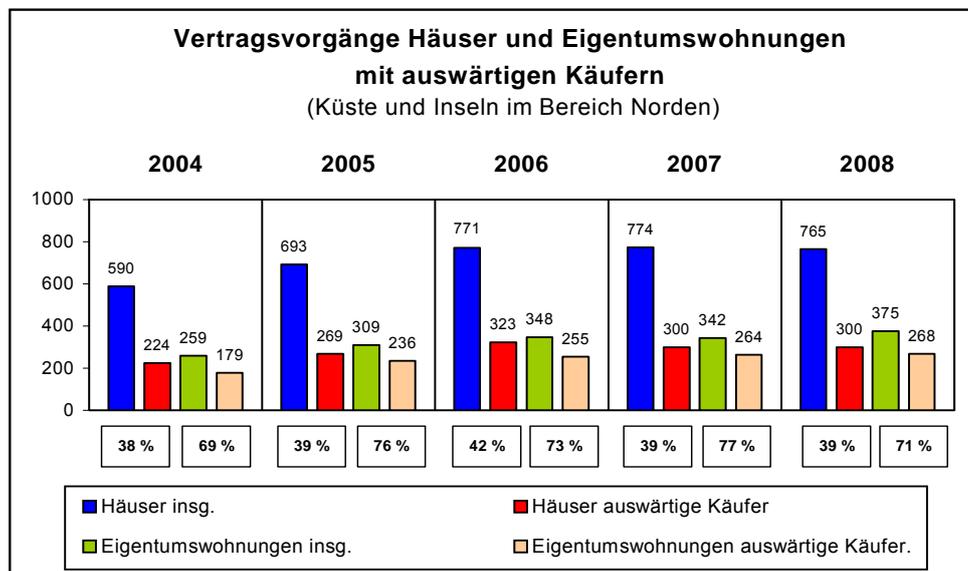
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in immer stärkerem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden in den Vorjahren sind im Jahr 2008 die Verträge mit niederländischen Erwerbern wieder leicht zurückgegangen. So kamen im Jahr 2008 im Landkreis Leer 217 Erwerber (15 %) und speziell im Rheiderland 89 Erwerber (31 %) aus den Niederlanden.

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 €.

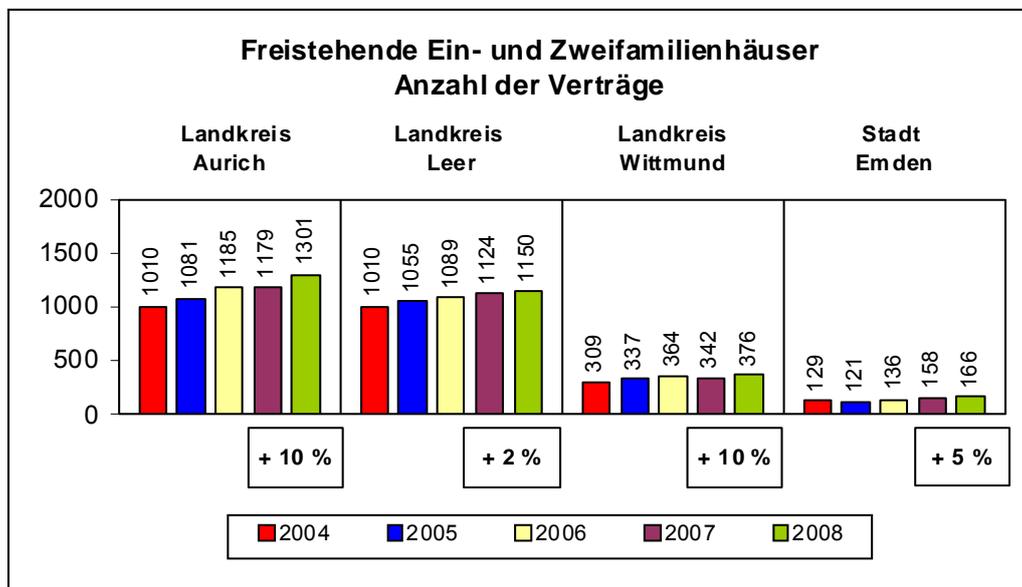


Einen ähnlich hohen Anteil an auswärtigen Käufern (Wohnsitz nicht in Ostfriesland) weist der Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Norderney, Juist, Baltrum) auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. So kommen ¾ aller Käufer von Eigentumswohnungen nicht aus Ostfriesland. Bei den Einfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei rd. 40 %. Dieses hohe Verhältnis stagniert in den letzten Jahren. Auch im Landkreis Wittmund liegt der Anteil der auswärtigen Erwerber auf ähnlich hohem Niveau. Hier wurden im Jahr 2008 33 % aller Häuser und 76 % aller Eigentumswohnungen von Nicht-Einheimischen erworben.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 325 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 42 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes. Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an. Mit einem deutlichen Umsatzplus von 7 % auf 2.993 veräußerte Objekte in Ostfriesland war das Jahr 2008 das umsatzstärkste Jahr. 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 2008 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 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	101 (126)	1922 (1920)	109 (119)	650,-- (730,--)	77.000,-- (98.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	300 (273)	1959 (1960)	109 (114)	790,-- (760,--)	86.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	152 (156)	1977 (1977)	139 (147)	850,-- (860,--)	109.000,-- (123.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	107 (126)	1994 (1993)	142 (143)	990,-- (980,--)	137.000,-- (148.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	42 (60)	2002 (2001)	159 (152)	1.020,-- (1.050,--)	152.000,-- (157.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	21 (27)	2007 (2006)	104 (94)	1.390,-- (1.520,--)	140.000,-- (137.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	57 (43)	1918 (1922)	122 (131)	710,-- (760,--)	80.000,-- (88.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	123 (54)	1960 (1960)	114 (115)	870,-- (910,--)	88.000,-- (99.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	56 (48)	1978 (1977)	139 (147)	870,-- (900,--)	112.000,-- (125.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	62 (67)	1994 (1994)	137 (144)	1.030,-- (1.000,--)	138.000,-- (143.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	36 (22)	2001 (2002)	140 (151)	1.120,-- (1.120,--)	151.000,-- (170.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	24 (28)	2007 (2006)	123 (107)	1.230,-- (1.350,--)	141.000,-- (140.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittmund**

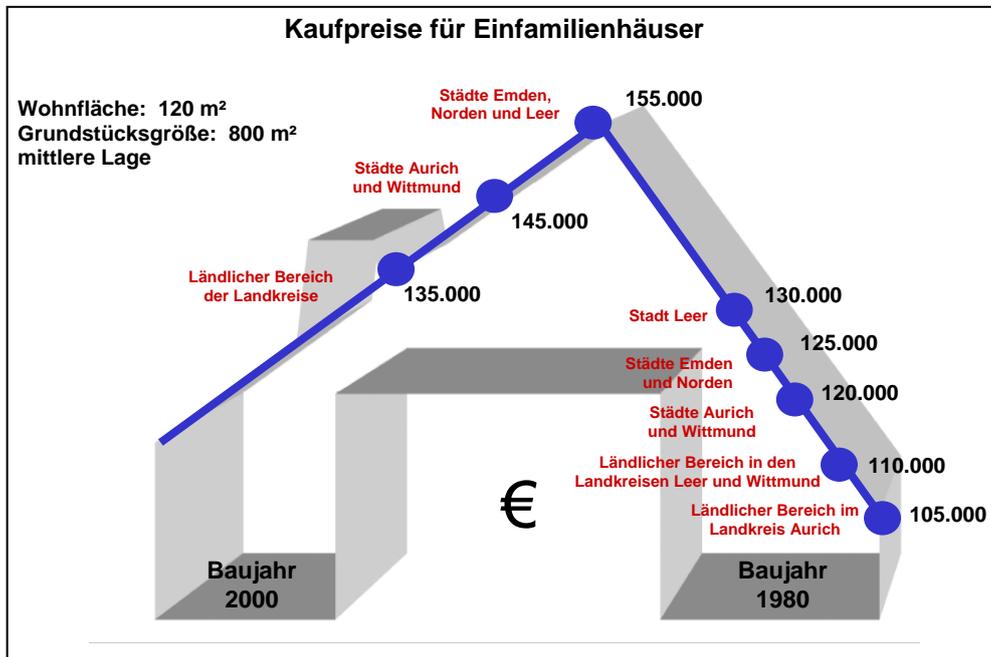
verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	30 (37)	1914 (1914)	114 (119)	800,-- (820,--)	70.000,-- (83.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	86 (71)	1959 (1959)	116 (122)	750,-- (790,--)	82.000,-- (93.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	38 (32)	1976 (1976)	134 (149)	860,-- (850,--)	109.000,-- (123.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	43 (40)	1995 (1994)	145 (142)	1.070,-- (1.090,--)	150.000,-- (150.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	8 (5)	2002 (2002)	133 (155)	1.030,-- (1.140,--)	132.000,-- (175.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	-- (2)	-- (2006)	-- (88)	-- *)	-- *)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	20 (16)	1920 (1921)	114 (115)	890,-- (1.120,--)	78.000,-- (82.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	18 (25)	1958 (1961)	111 (113)	1.020,-- (1.060,--)	101.000,-- (113.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	16 (11)	1976 (1976)	132 (154)	990,-- (870,--)	124.000,-- (122.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	4 (6)	1992 (1994)	137 (127)	1.080,-- (1.250,--)	135.000,-- (169.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	4 (4)	2001 (2000)	113 (159)	1.290,-- (990,--)	162.000,-- (161.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	4 (2)	2007 (2006)	107 (119)	1.320,-- *)	144.000,-- *)

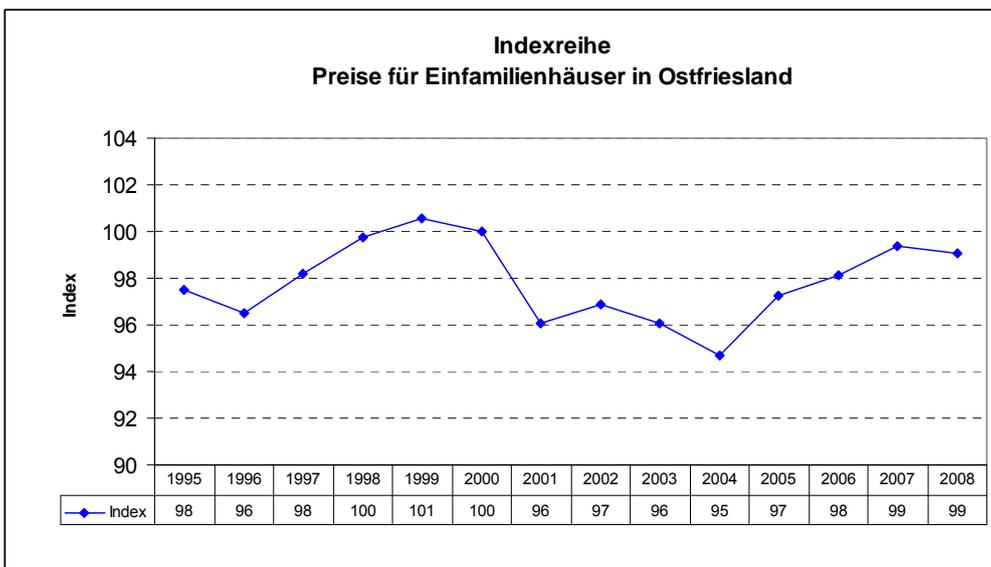
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2008 insgesamt weitgehend konstant geblieben. Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in Ostfriesland seit 1995 dar. Zur Definition und Anwendung des Index wird auf die Erläuterung auf Seite 21 verwiesen.



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 überwiegend von der Höhe des Sachwertes abhängig ist, teilweise jedoch auch von den Merkmalen Baujahr, Lagewertigkeit (Bodenrichtwert), Ausstattung und Dachgeschossausbau.

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 Jahren 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
Baltrum	1,8
Juist	1,9
Norderney	1,4

Insel	Ortsfaktor
Borkum	1,3
Langeoog	1,6
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 (1,12)
	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.

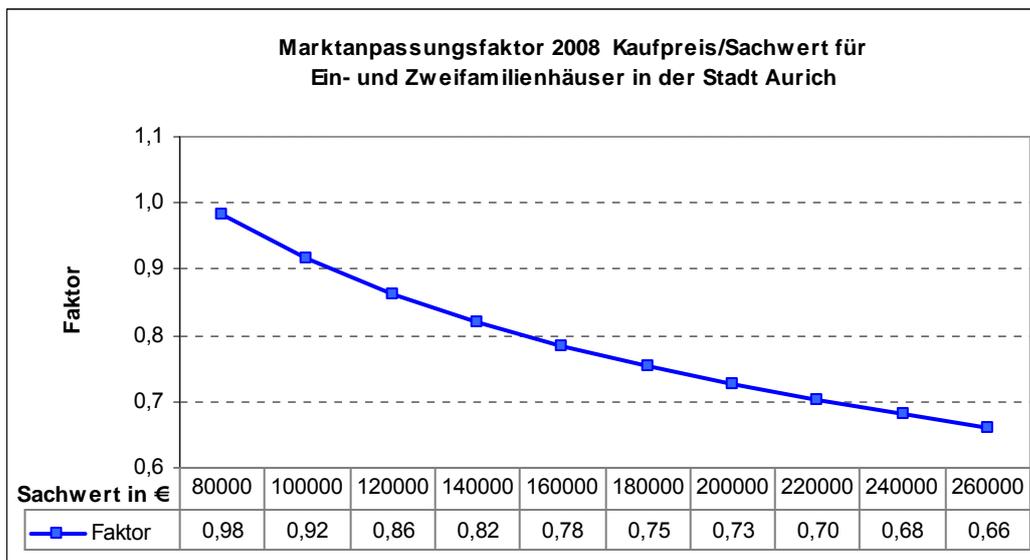
Der Verkehrswert einer Immobilie wird danach wie folgt abgeleitet:

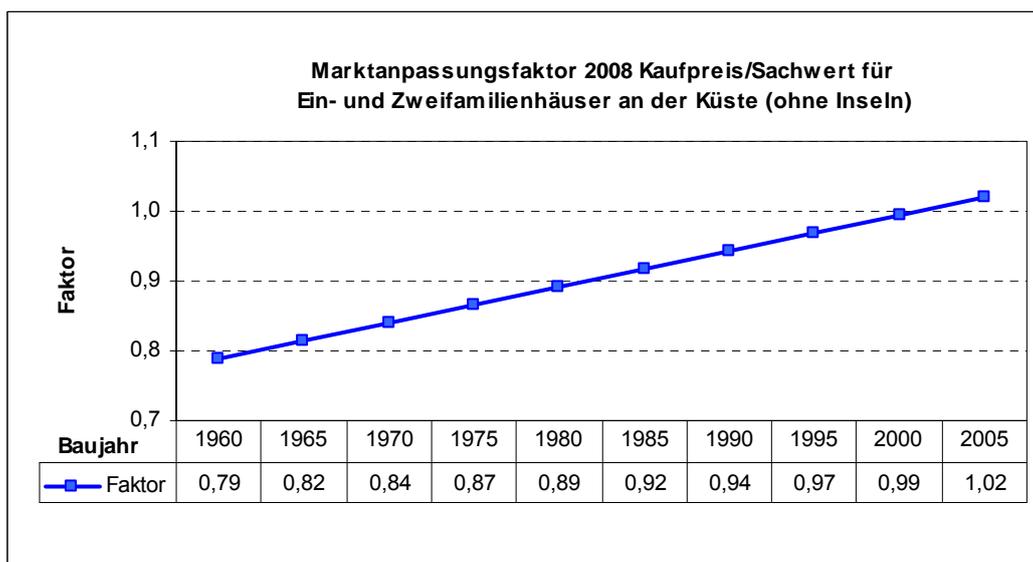
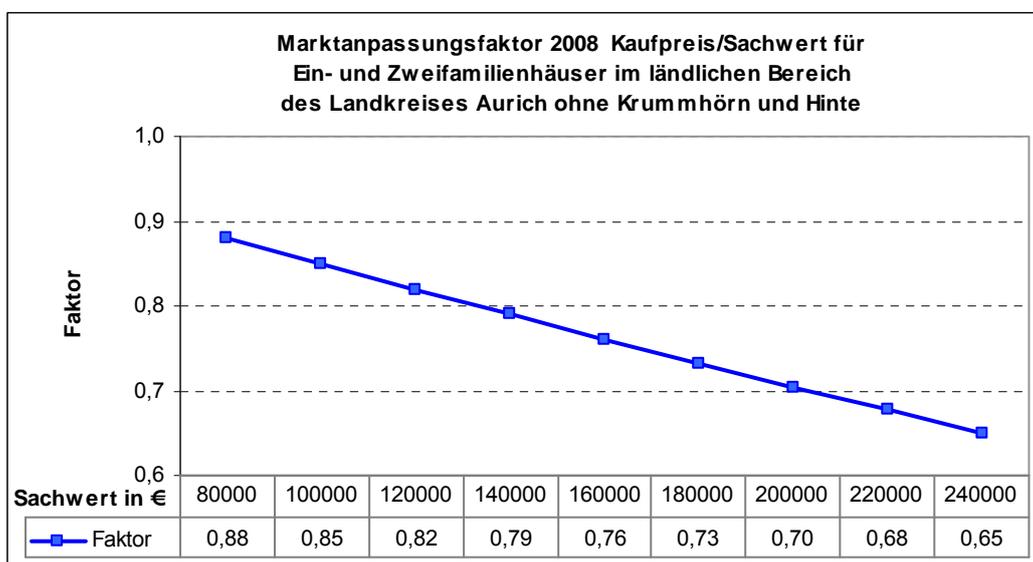
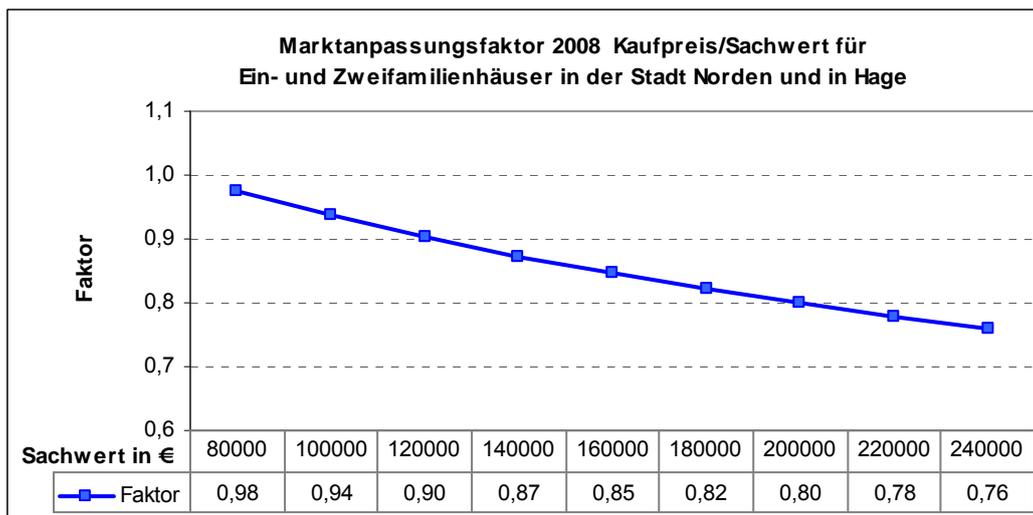
$$\text{Verkehrswert} = (\text{Gebäudewert} + \text{Bodenwert} + \text{Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen}) \times \text{Marktanpassungsfaktor} - \text{Betrag für Baumängel und/oder Bauschäden}$$

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 können die angegebenen Marktanpassungsfaktoren aufgrund des unterschiedlichen Marktgeschehens (höhere Nachfrage bei geringerem Angebot) nur bedingt angewendet werden. Auf den Inseln wird bei einem Verkauf der Sachwert in der Regel erreicht oder sogar überschritten.

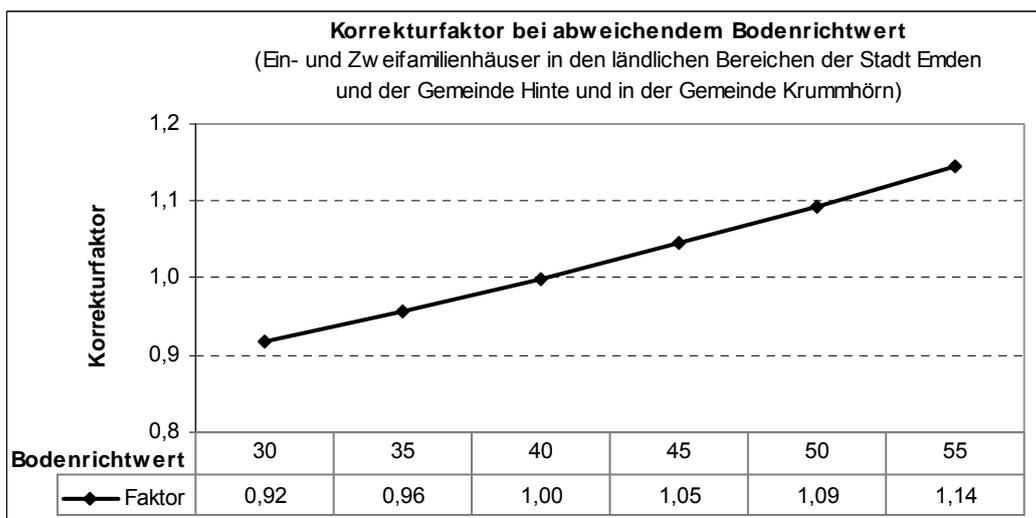
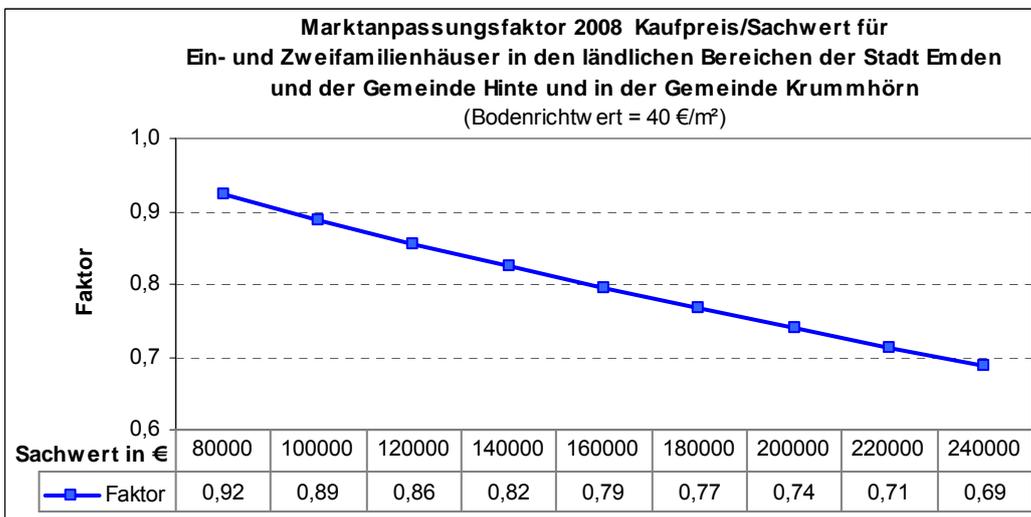
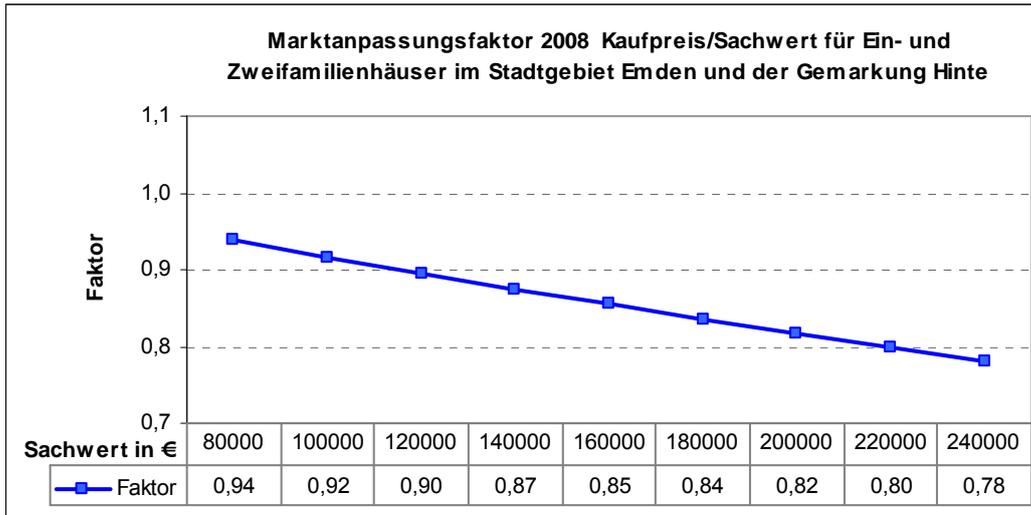
Landkreis Aurich:



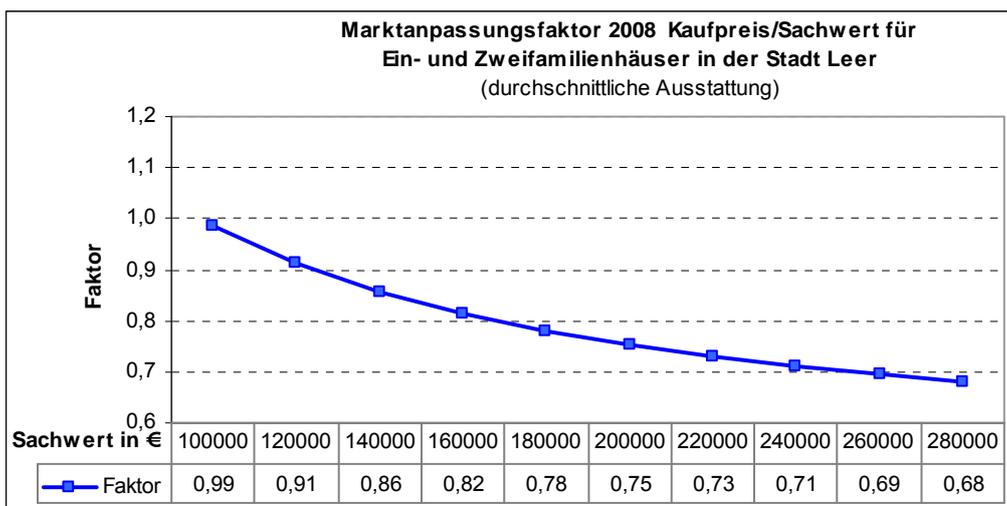


Bei Häusern an der Küste ist nicht der Sachwert die wesentliche Einflussgröße auf den Markt-anpassungsfaktor sondern das Baujahr der Immobilie. Die oben dargestellten Faktoren beziehen sich nur auf küstennahe touristisch geprägte Ortschaften in den Landkreisen Aurich und Wittmund.

Stadt Emden und Gemeinden Hinte und Krummhörn:



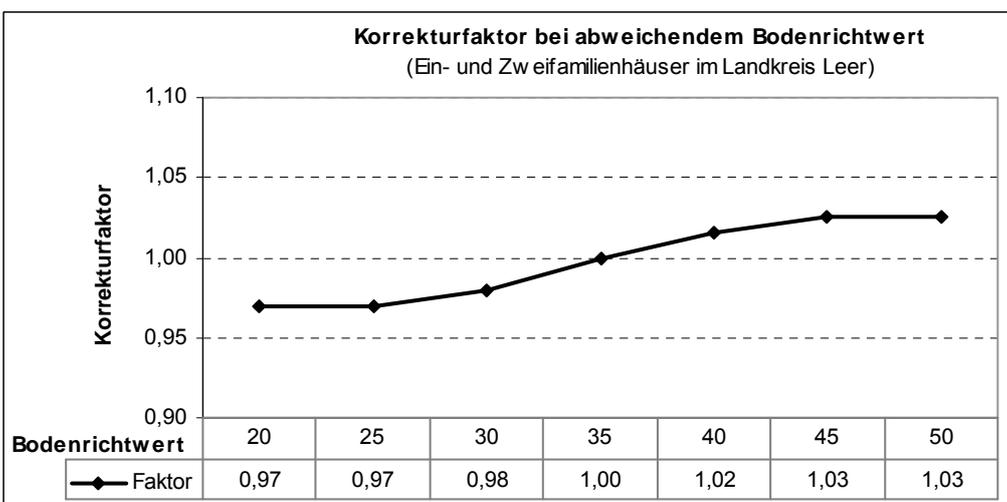
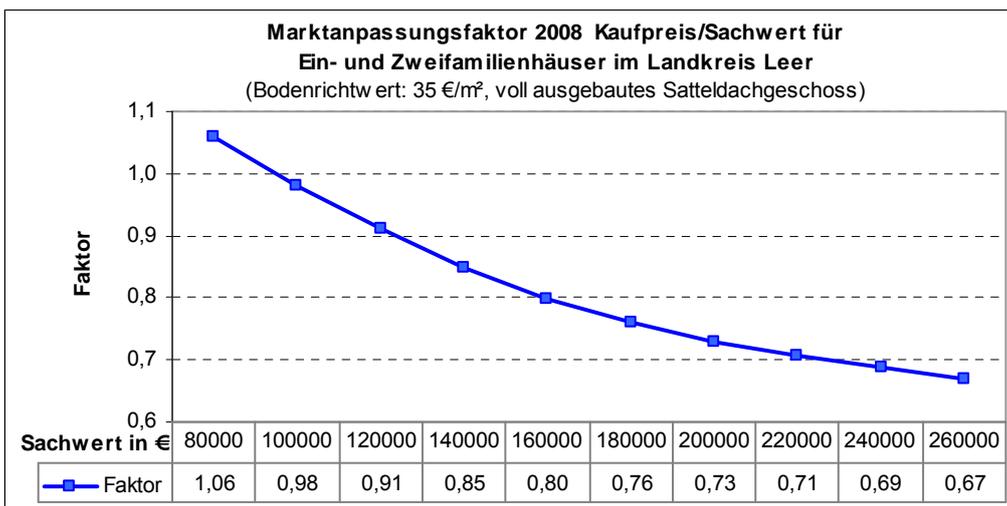
Landkreis Leer:



Korrekturfaktoren bei abweichender Ausstattung:

einfache Ausstattung: 0,92

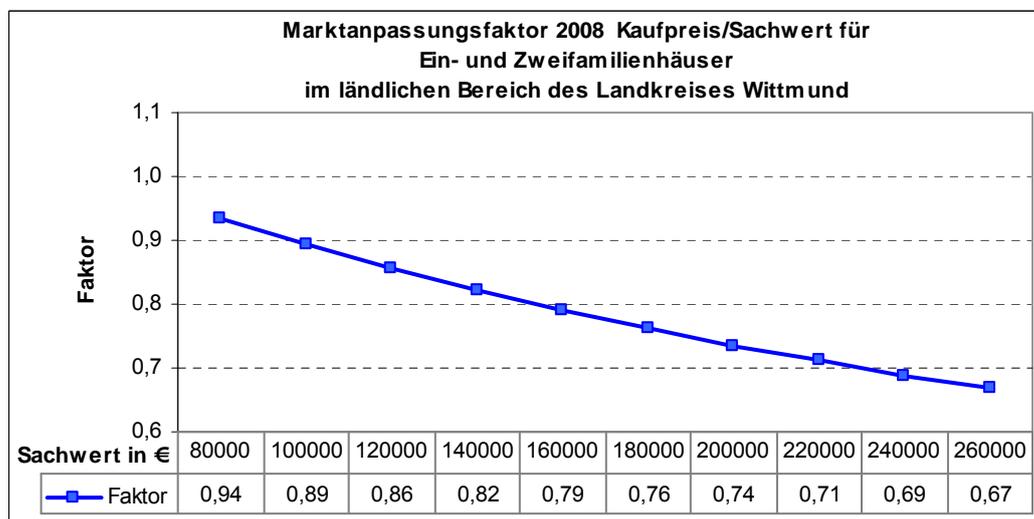
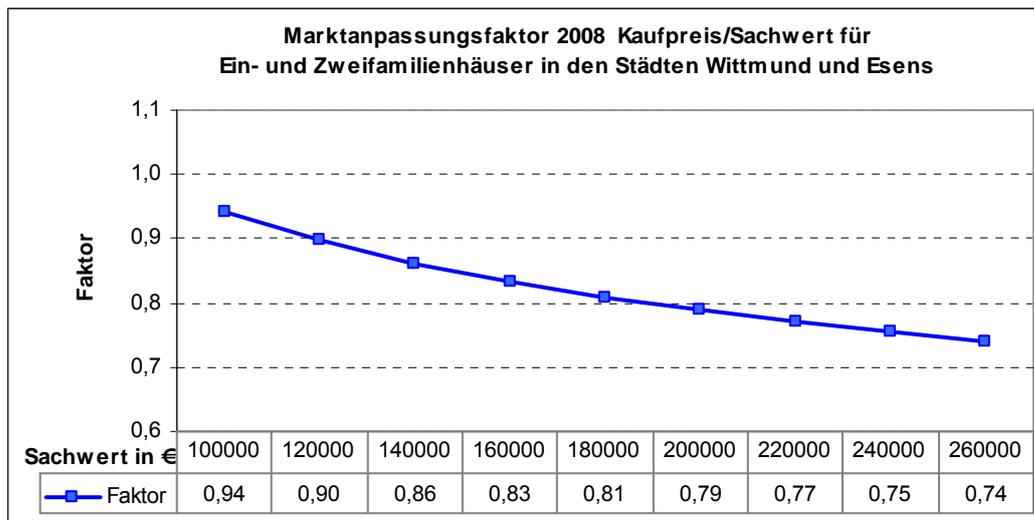
gehobene Ausstattung: 1,08



Korrekturfaktor bei voll ausgebautem Walmdachgeschoss: 0,97

Korrekturfaktor bei nicht ausgebautem Sattel-/Walmdachgeschoss: 0,92

Landkreis Wittmund:



Für den **touristisch geprägten Küstenbereich des Landkreises Wittmund** (ohne Inseln) sind ebenfalls Marktanpassungsfaktoren ermittelt worden, die auf Seite 50 (Landkreis Aurich) aufgeführt sind.

Anwendungsbeispiel:

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

Der Ausgangsfaktor beträgt laut Graphik (S. 52) 0,80.

Die Korrekturfaktoren wegen abweichendem Bodenrichtwert und fehlendem Dachgeschossausbau betragen 0,97 und 0,92 (S. 52).

Der Wert dieses Objektes ergibt damit:

$$160.000 \text{ €} \times 0,80 \times 0,97 \times 0,92 = \text{rd. } 114.000 \text{ €}$$

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 – 2008	2006
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² -210 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1980
Wohnfläche	50 m ² - 210 m ²	125 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.400 m ²	750 m ²

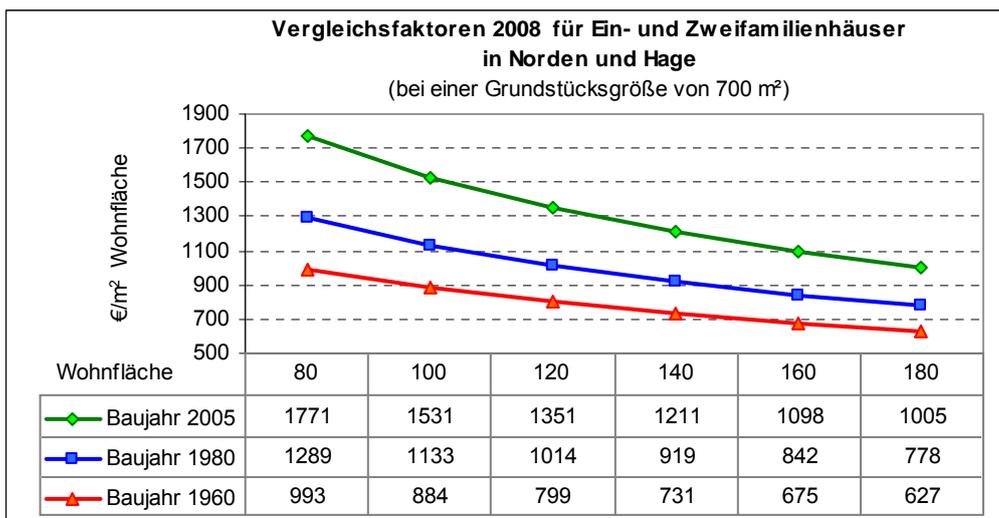
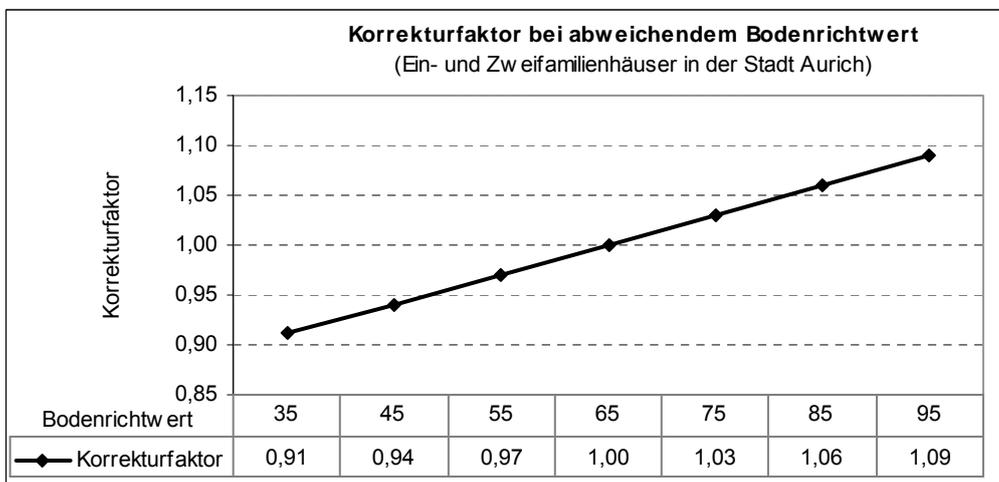
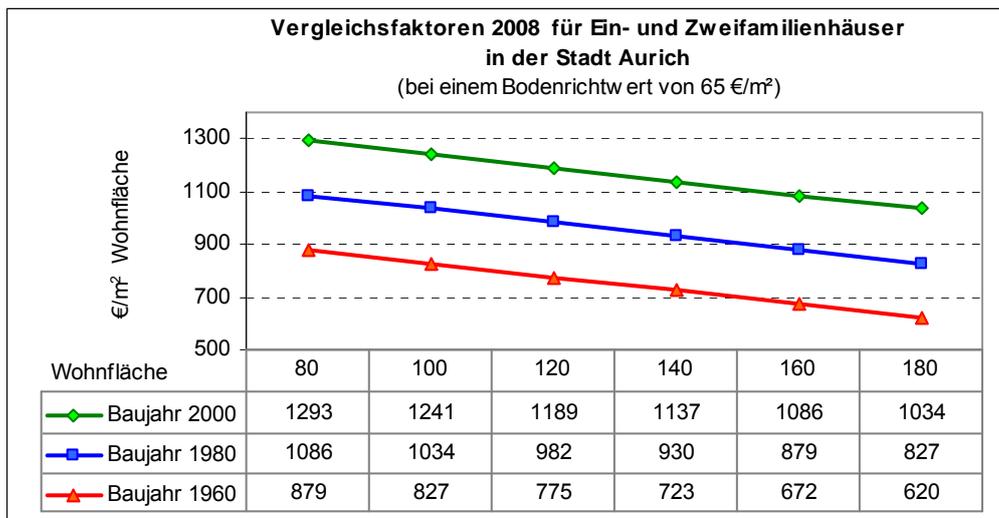
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes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

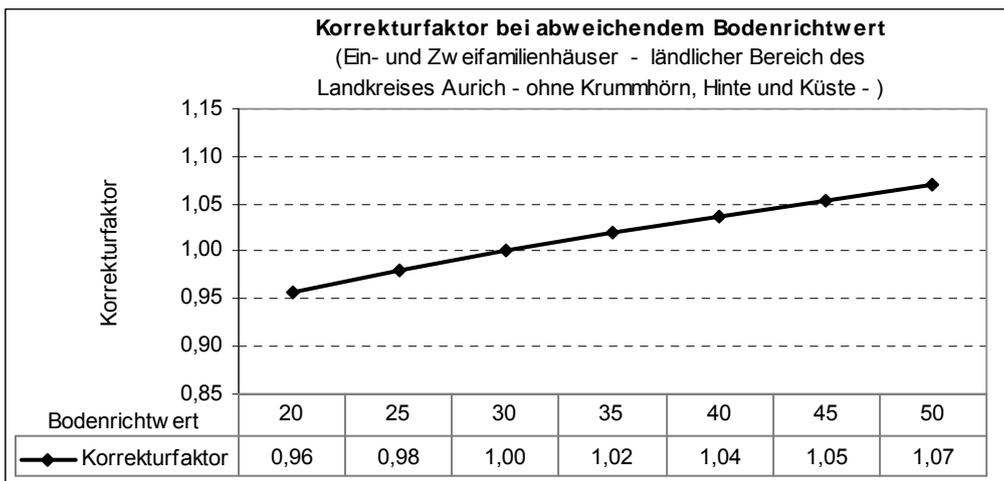
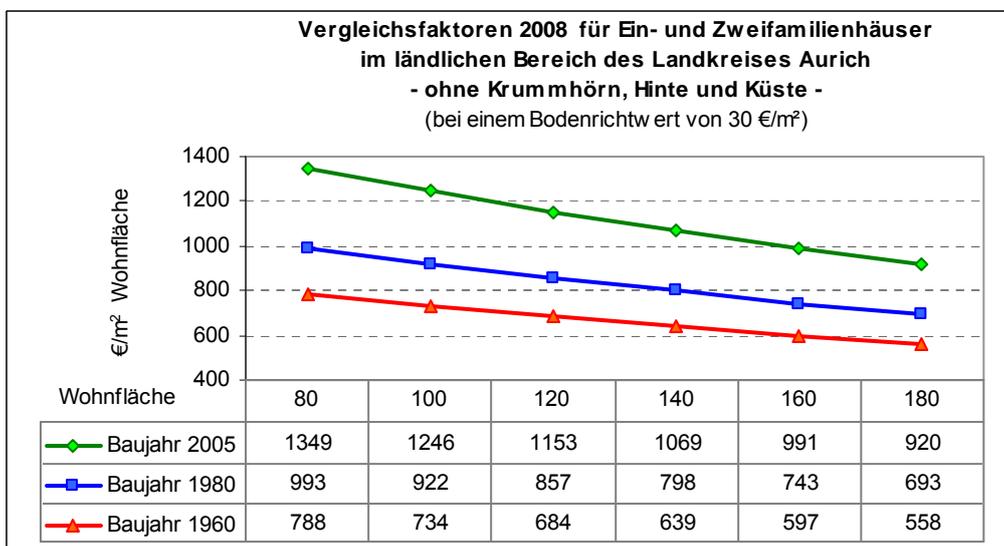
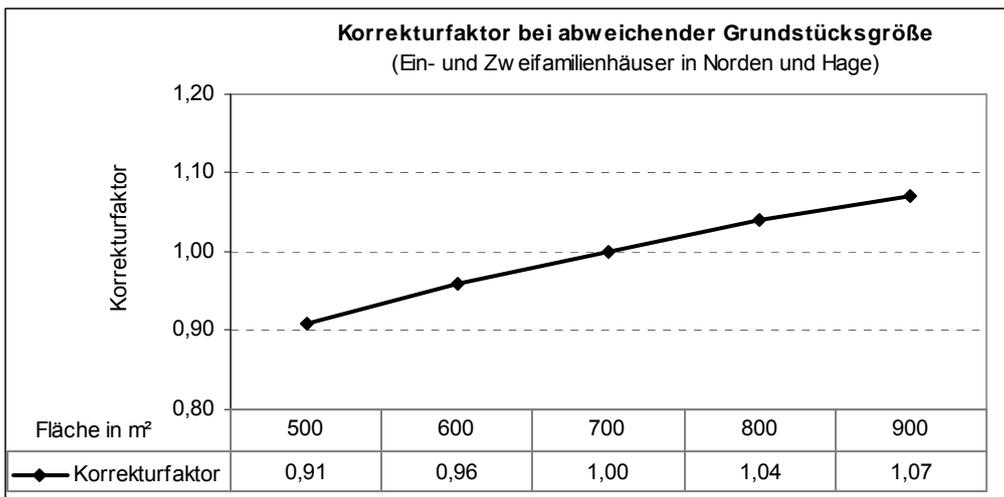
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	700 m ²
Garage	vorhanden (eine)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

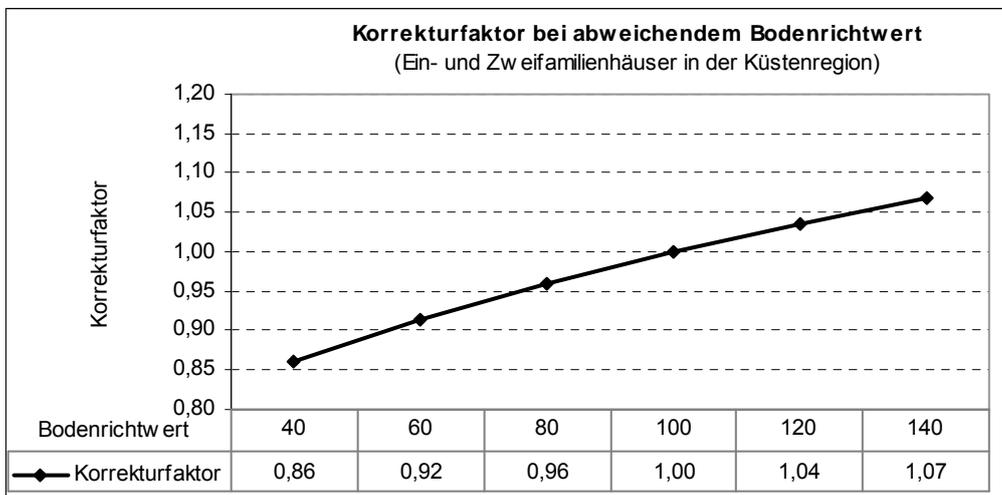
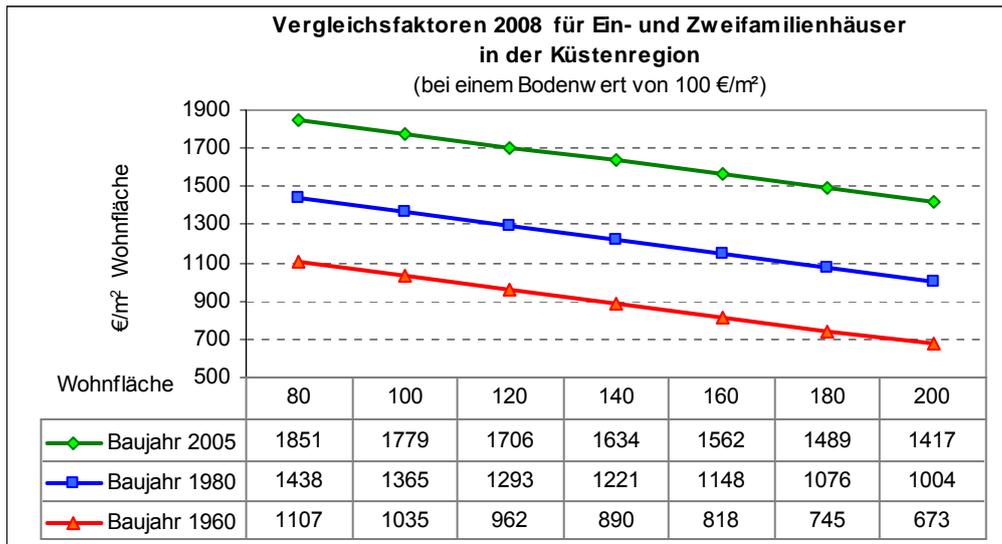
Hinweise zur Anwendung

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. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.

Landkreis Aurich:

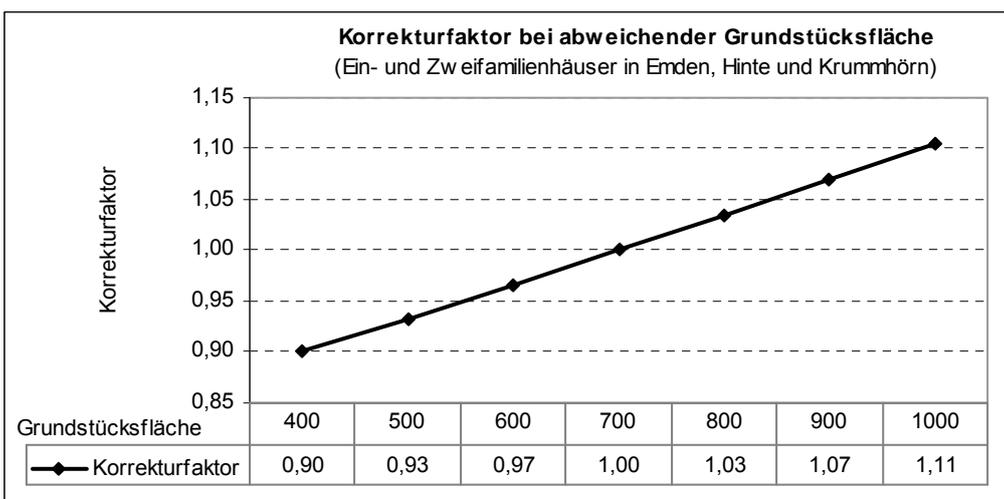
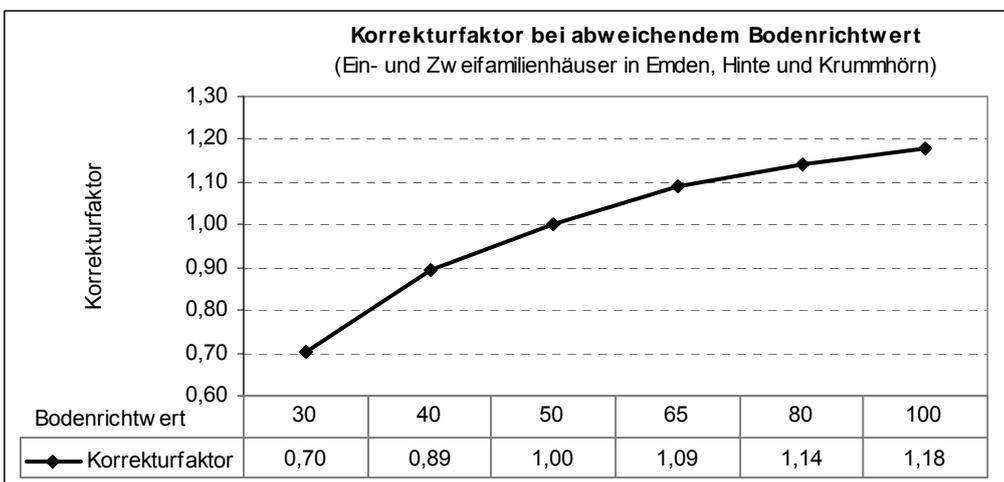
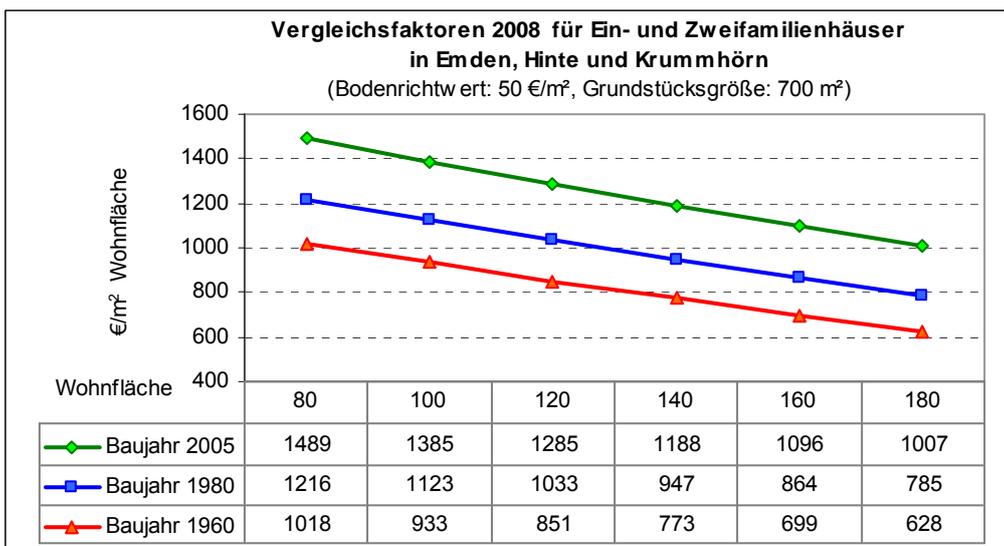






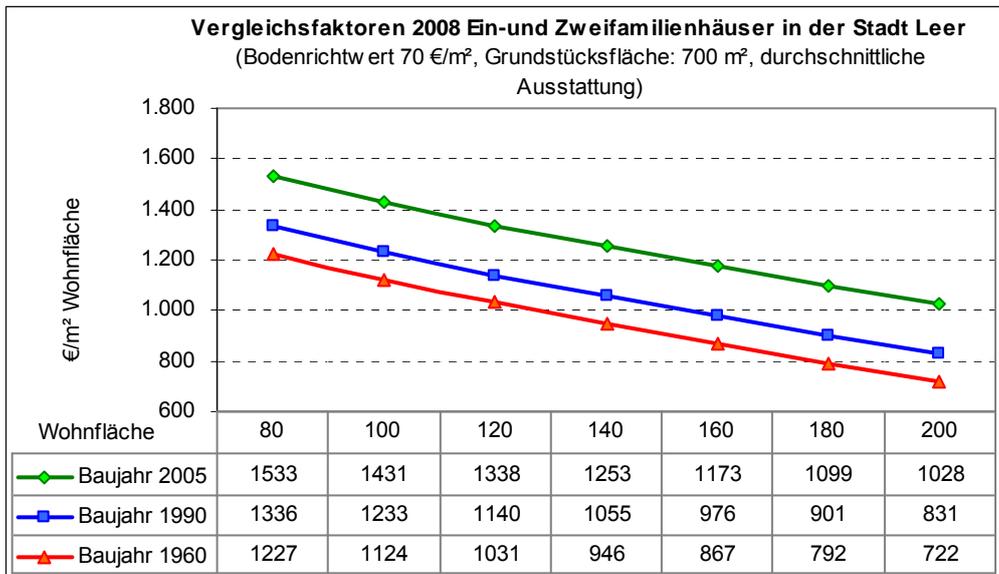
Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Küstenregion beziehen sich auf Objekte in den küstennahen touristisch geprägten Ortschaften der Landkreise Aurich und Wittmund (ohne Inseln).

Stadt Emden und Gemeinden Hinte und Krummhörn:



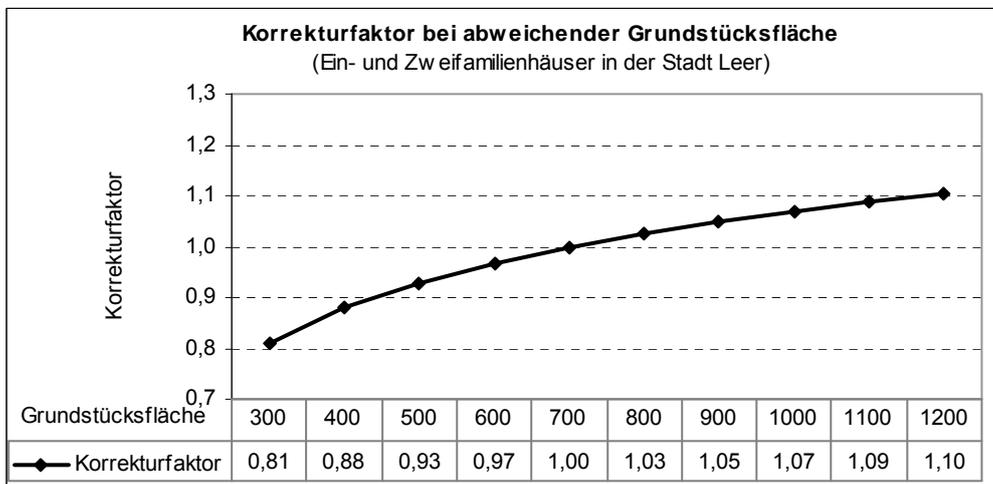
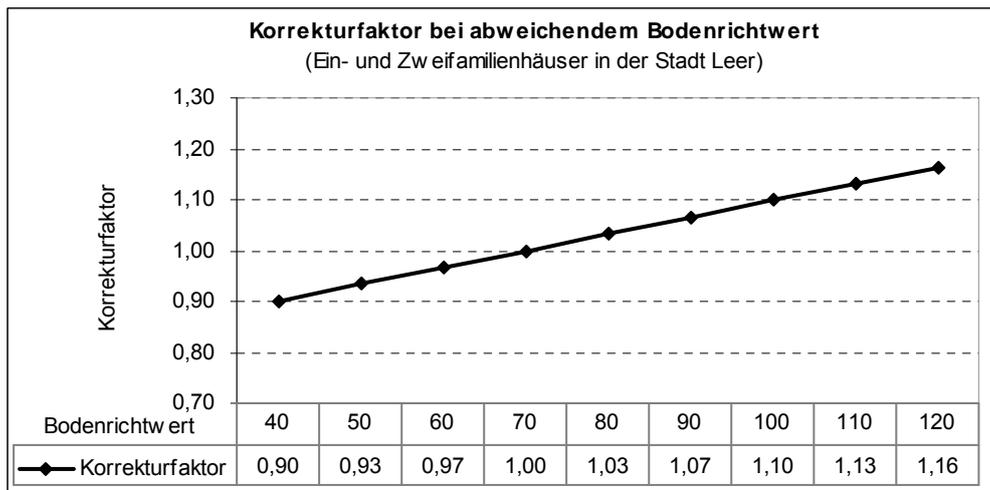
Vergleichsfaktoren bezogen auf den touristisch geprägten Küstenbereich sind auf der Seite 57 (Landkreis Aurich) zu finden.

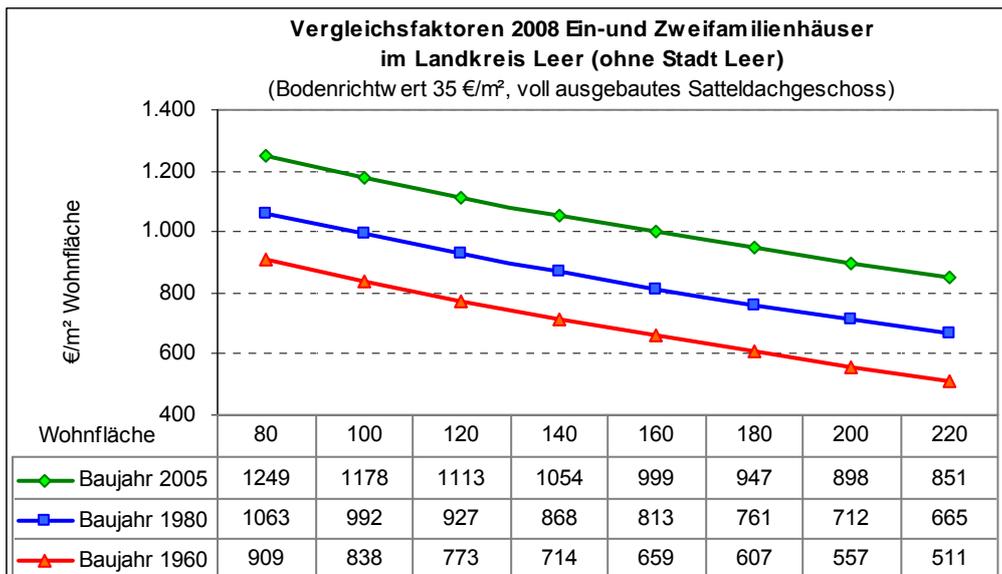
Landkreis Leer:



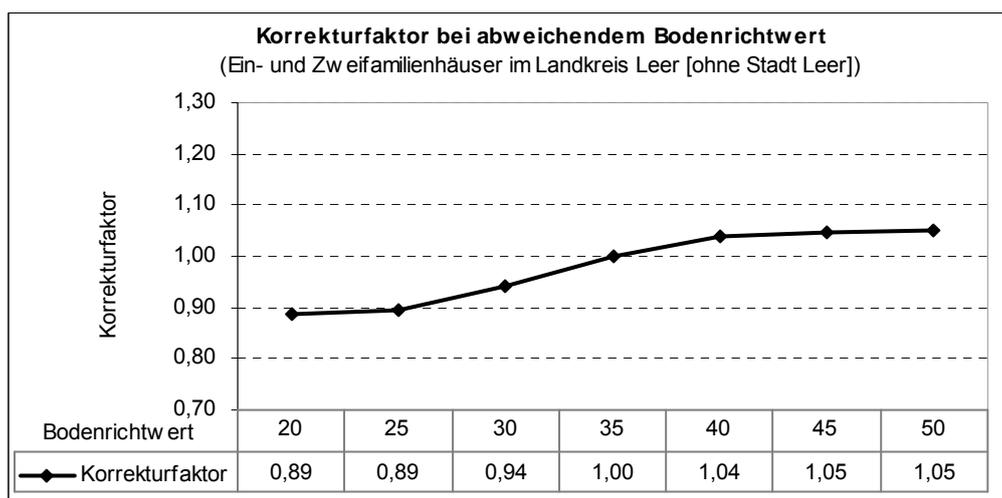
Korrekturfaktoren bei abweichender Ausstattung:

einfache Ausstattung: 0,89
gehobene Ausstattung: 1,11

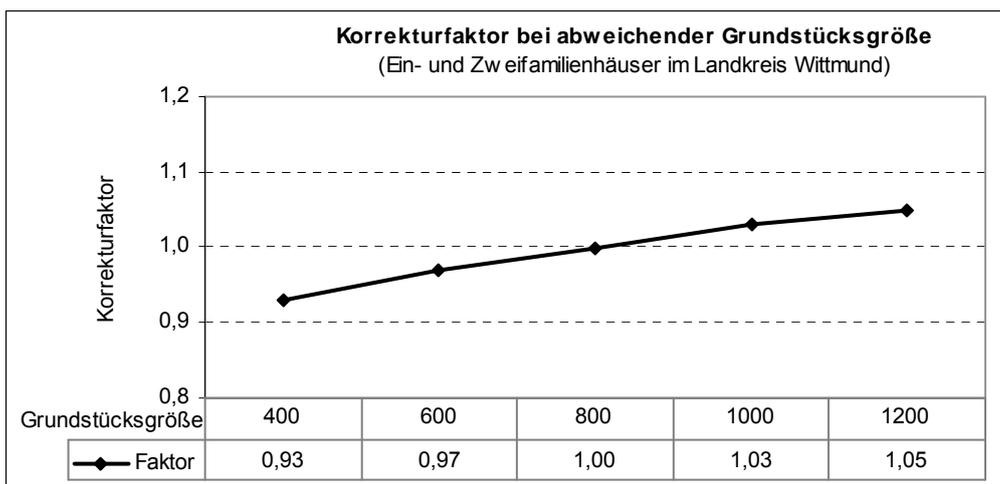
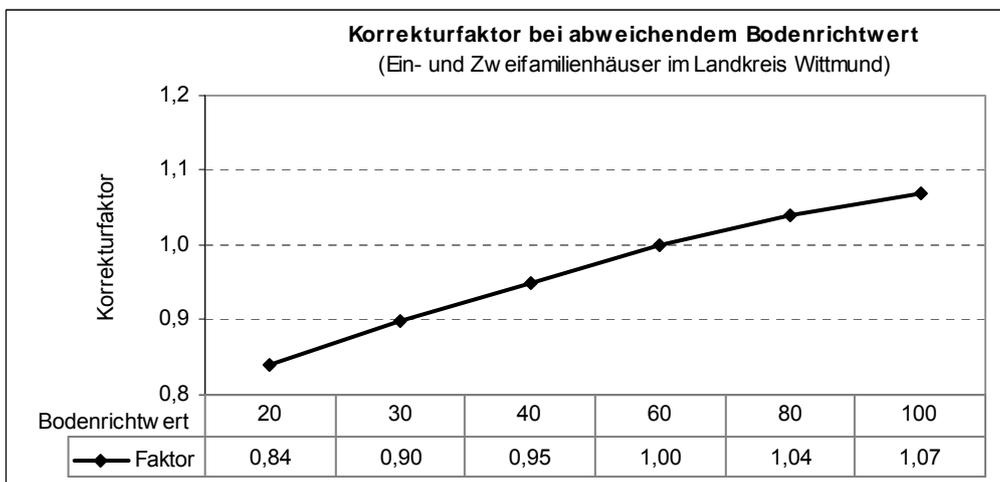
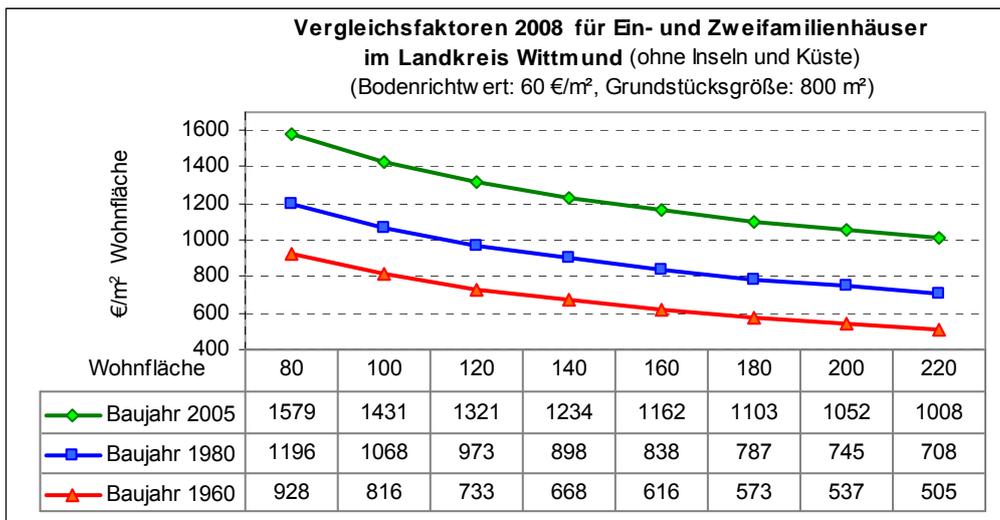




Korrekturfaktor bei voll ausgebautem Walmdachgeschoss: 1,02
 Korrekturfaktor bei nicht ausgebautem Sattel-/Walmdachgeschoss: 1,06



Landkreis Wittmund:



Vergleichsfaktoren bezogen auf den touristisch geprägten Küstenbereich sind auf der Seite 57 (Landkreis Aurich) zu finden.

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis Wittmund (ohne Inseln und Küste) mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Wohnfläche:	170 m ² Baujahr: 1980
Grundstücksgröße:	1.000 m ² Bodenrichtwert: 40 €/m ²
Vergleichsfaktor:	(838 €/m ² + 787 €/m ²) / 2 = 813 €/m ²
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:	0,95
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße:	1,03
<i>(durch Abgreifen aus Diagrammen oder Interpolation aus Wertetabellen S. 61)</i>	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren	
170 m ² x 813 €/m ² x 0,95 x 1,03 = rund 135.000 €	

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

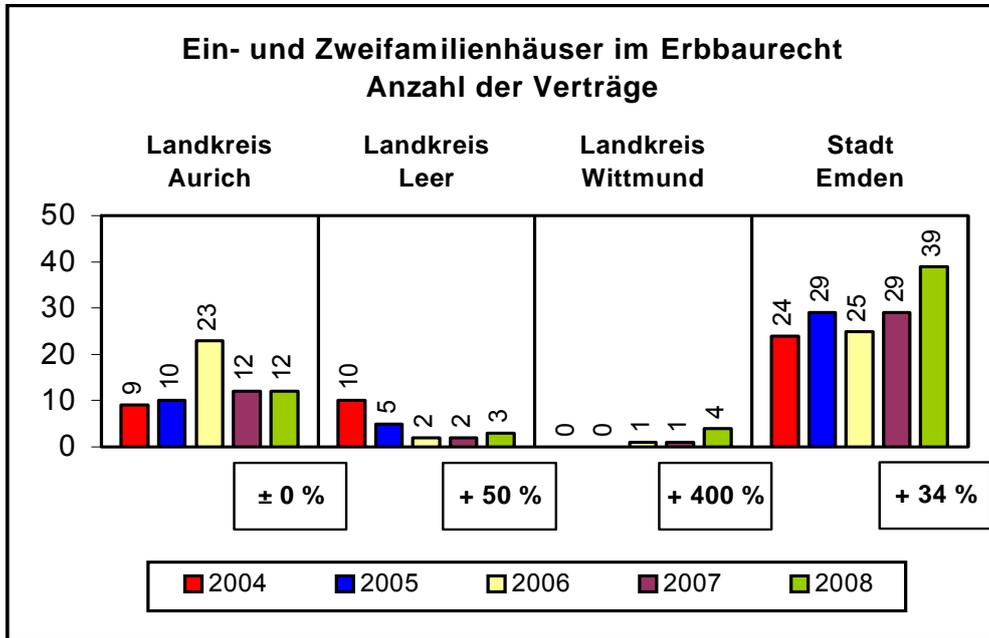
Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für Ostfriesland folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

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.

9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2008 wurden in der gesamten Region 58 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 32 % angestiegen.



Preisniveau Erbbaurecht in der Stadt Emden

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen im Erbbaurecht sind 2008 in der Stadt Emden die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise bezahlt worden. Aufgrund der geringen Umsatzzahlen in den anderen Landkreisen ist hier eine Aussage zum Preisniveau aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. 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 2008 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	11 (8)	1928 (1933)	112 (105)	560,-- (730,--)	53.000,-- (60.000,--)
Baujahr 1946 - 1959	10 (6)	1953 (1953)	96 (94)	670,-- (840,--)	61.000,-- (85.000,--)
Baujahr 1960 - 1975	17 (12)	1967 (1964)	101 (109)	860,-- (860,--)	82.000,-- (90.000,--)
Baujahr 1976 – 2008 (1976 – 2007)	1 (3)	*) (1980)	*) (180)	*) (970,--)	*) (149.000,--)

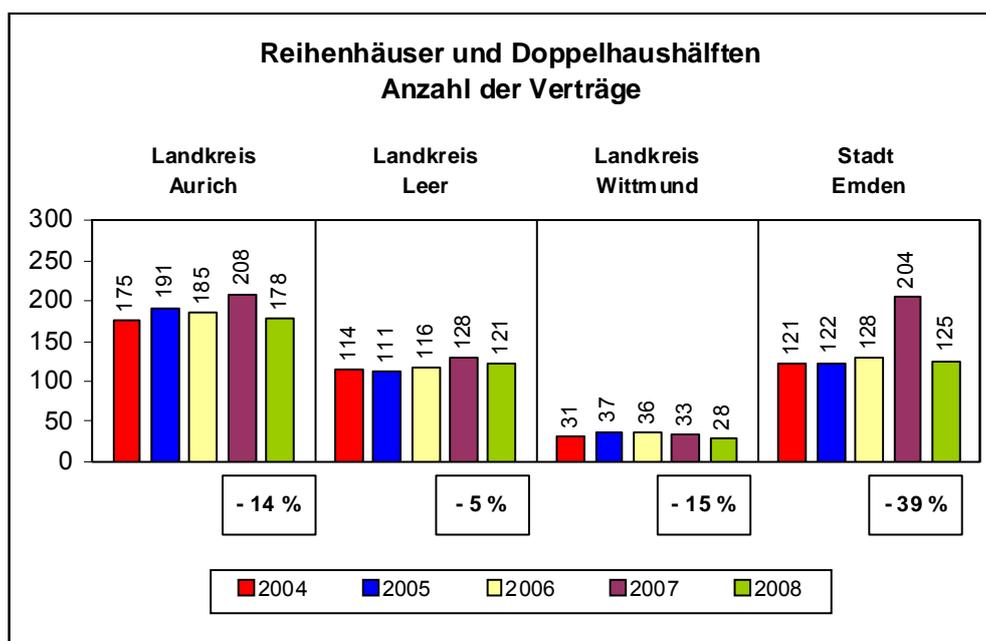
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2008 wurden in der gesamten Region 452 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit sind im Jahr 2008 rd. 21 % weniger Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 41 Millionen €. Dies entspricht 13 % des Geldumsatzes der Ein- und Zweifamilienhäuser und 6 % 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 2008 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 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	17 (18)	1919 (1927)	77 (--)	740,-- (--)	56.000,-- (75.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	15 (20)	1959 (1960)	103 (79)	610,-- (740,--)	64.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	8 (13)	1977 (1980)	119 (96)	810,-- (850,--)	88.000,-- (80.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	36 (53)	1993 (1994)	89 (91)	1.080,-- (950,--)	91.000,-- (90.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	16 (8)	2002 (2001)	90 (108)	1.290,-- (940,--)	113.000,-- (108.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	19 (27)	2007 (2006)	62 (88)	1.650,-- (1.310,--)	114.000,-- (110.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	4 (-)	1927 (--)	-- (--)	-- (--)	56.000,-- (--)
Baujahr 1946 - 1969	11 (13)	1958 (1958)	92 (87)	850,-- (840,--)	74.000,-- (75.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	3 (4)	1974 (1981)	92 (109)	1.420,-- (1.060,--)	122.000,-- (117.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	10 (8)	1995 (1995)	100 (96)	1.080,-- (1.170,--)	105.000,-- (109.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	9 (4)	2002 (2002)	94 (82)	1.280,-- (1.530,--)	113.000,-- (124.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	33 (28)	2007 (2006)	75 (82)	1420,-- (1.530,--)	114.000,-- (119.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund**

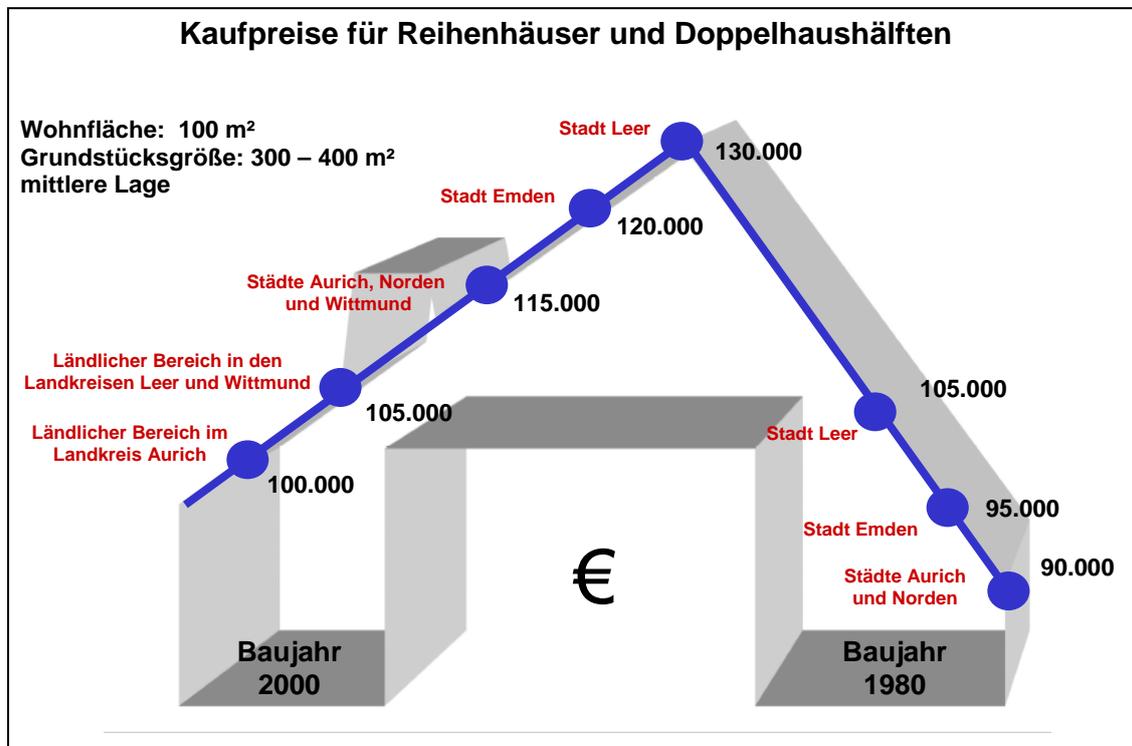
verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	-- (1)	-- (1935)	-- (80)	-- (*)	-- (*)
Baujahr 1946 - 1969	5 (10)	1964 (1963)	96 (88)	600,-- (770,--)	57.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	3 (2)	1975 (1978)	75 (130)	1.370,-- (*)	101.000,-- (*)
Baujahr 1985 - 1999	10 (7)	1994 (1992)	94 (91)	1.160,-- (1.120,--)	106.000,-- (94.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	1 (5)	2001 (2002)	76 (99)	* (1.120,--)	* (111.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	5 (4)	2008 (2006)	63 (96)	1.300,-- (1.250,--)	89.000,-- (117.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	18 (31)	1911 (1909)	80 (85)	670,-- (650,--)	48.000,-- (59.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	15 (19)	1958 (1957)	78 (89)	980,-- (730,--)	71.000,-- (61.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	8 (11)	1975 (1978)	115 (107)	870,-- (790,--)	100.000,-- (86.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	16 (12)	1993 (1994)	104 (106)	1.060,-- (1.120,--)	109.000,-- (116.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	2 (4)	2002 (2002)	135 (100)	* (1.250,--)	* (123.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	6 (2)	2007 (2006)	109 (105)	1.410,-- (*)	144.000,-- (*)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.



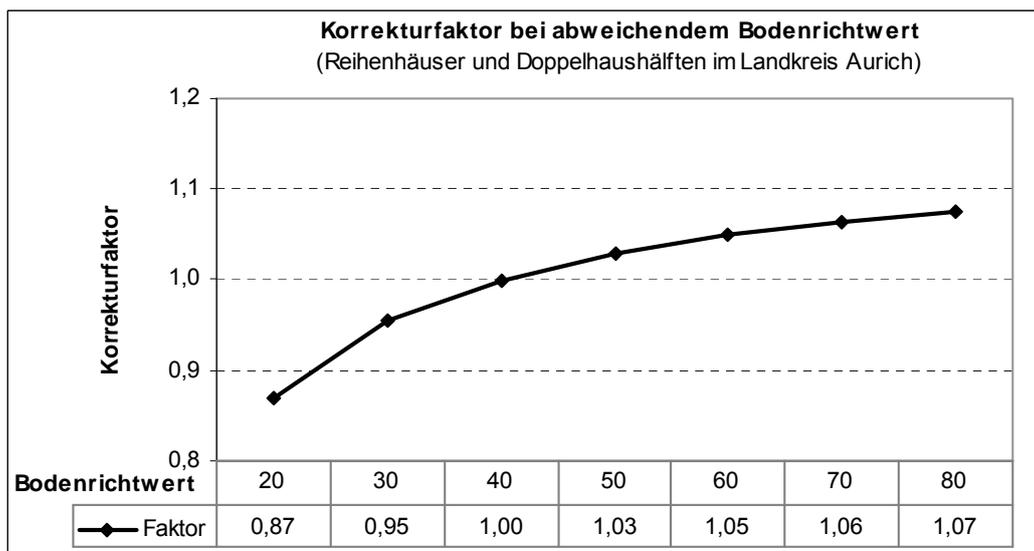
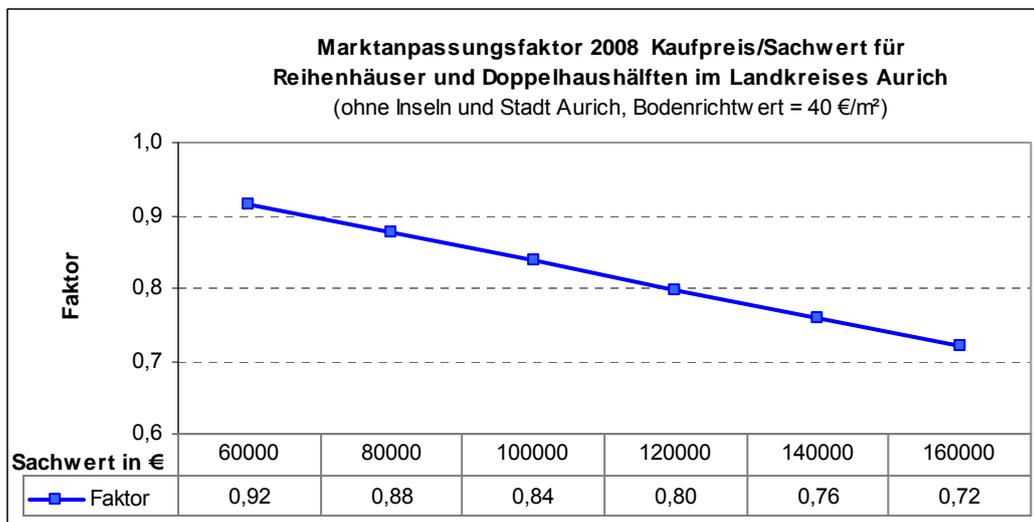
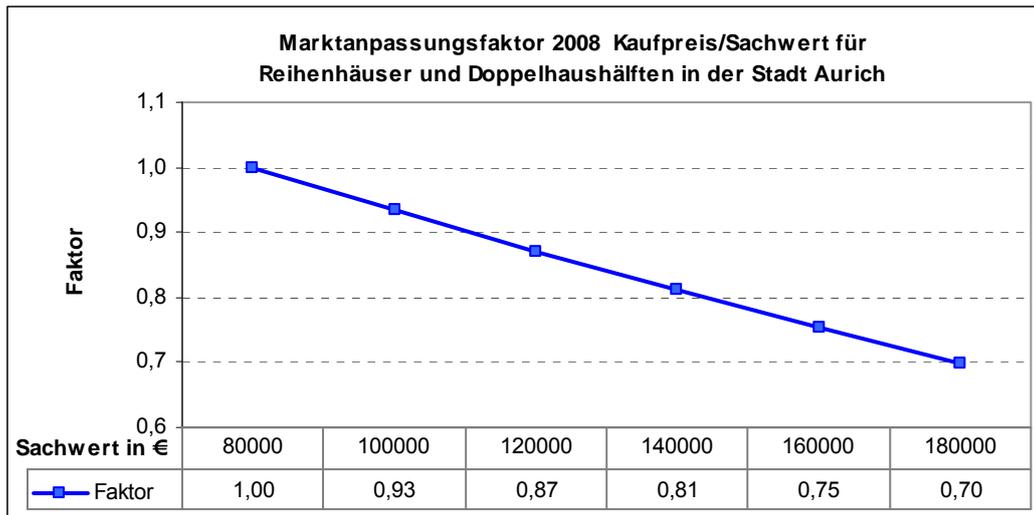
9.3.2 Preisentwicklung

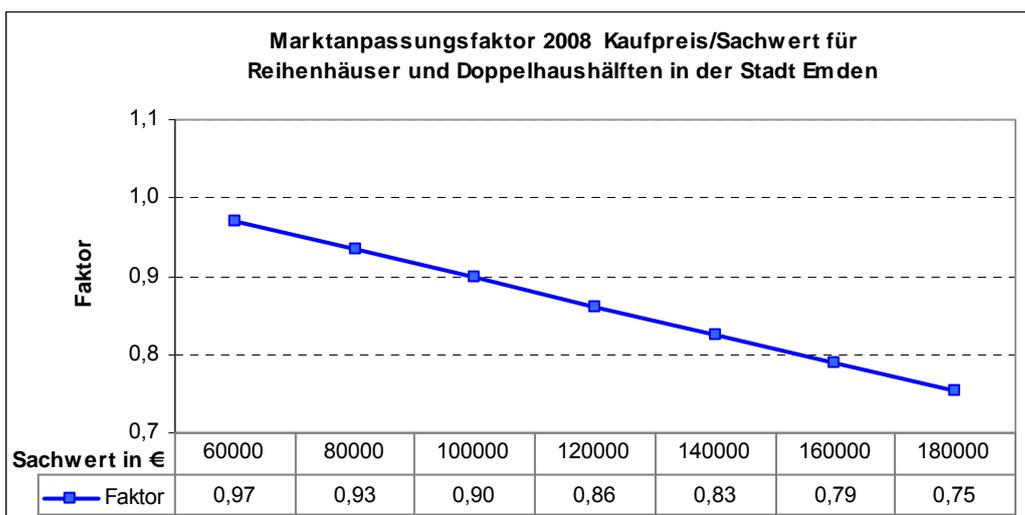
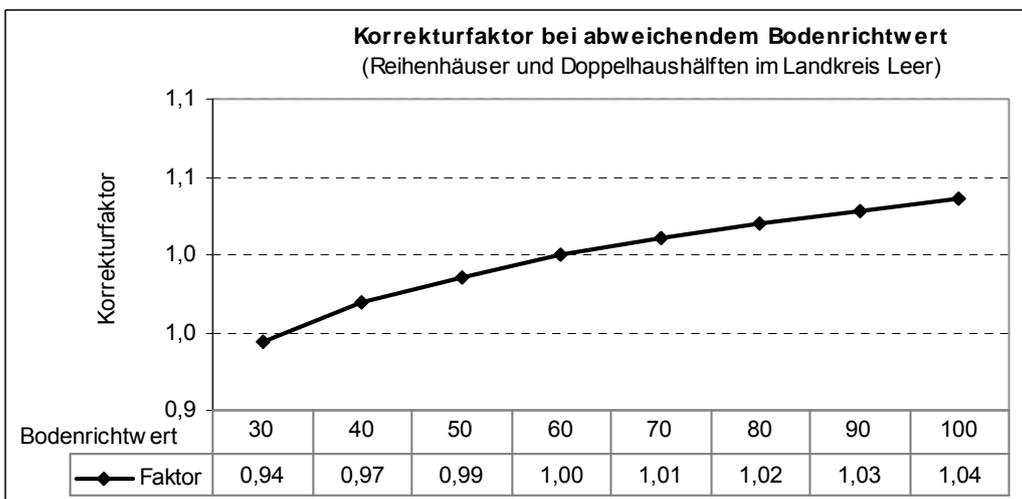
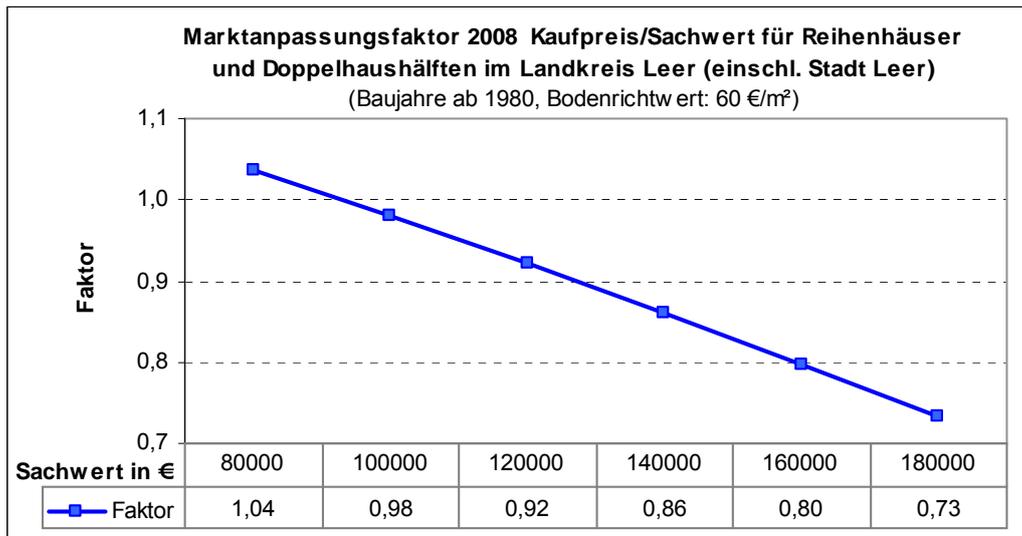
Das Preisniveau der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ostfriesland ist im Jahr 2008 insgesamt weitgehend konstant geblieben.

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Aurich und Emden und in den Landkreisen Aurich und Leer wurden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Aufgrund der geringen Datenmenge (Umsatzzahlen) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund konnten für diesen Bereich 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	2003 – 2008	2005
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² -100 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1955 – 2008	1993
Wohnfläche	52 m ² - 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	94 m ² - 560 m ²	357 m ²

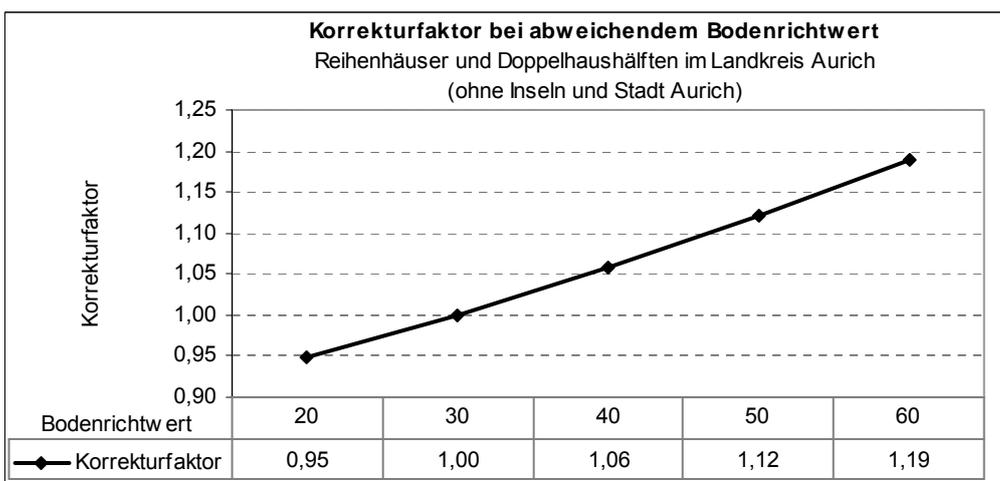
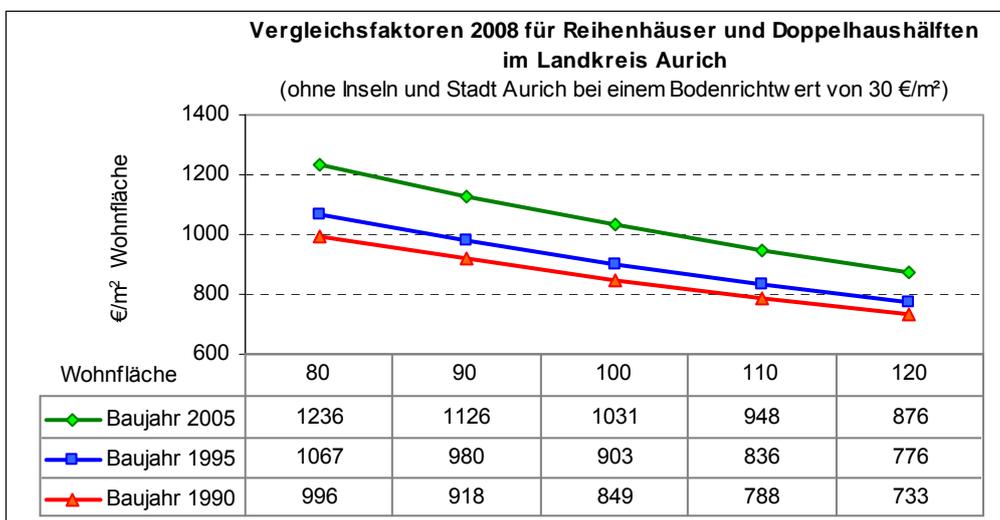
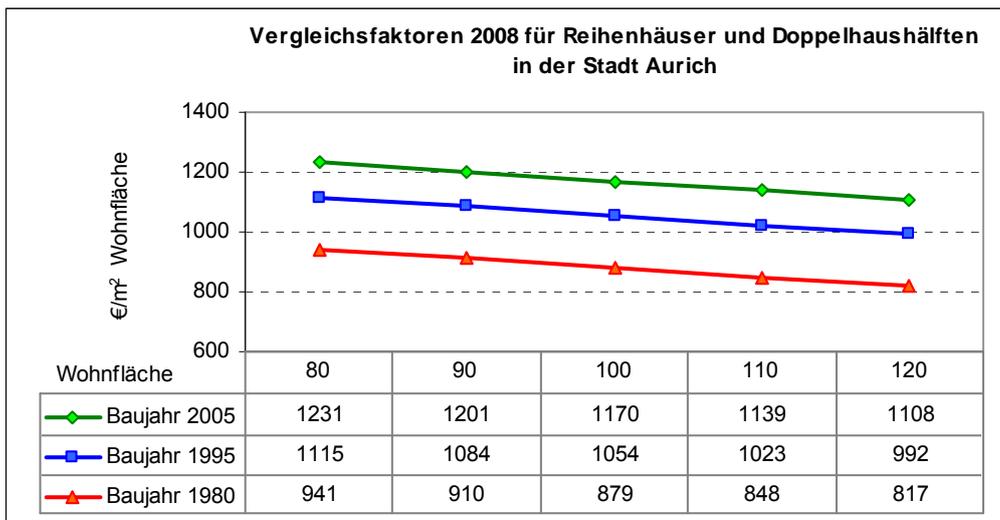
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	300 m ²
Stellplatz	vorhanden (einer)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

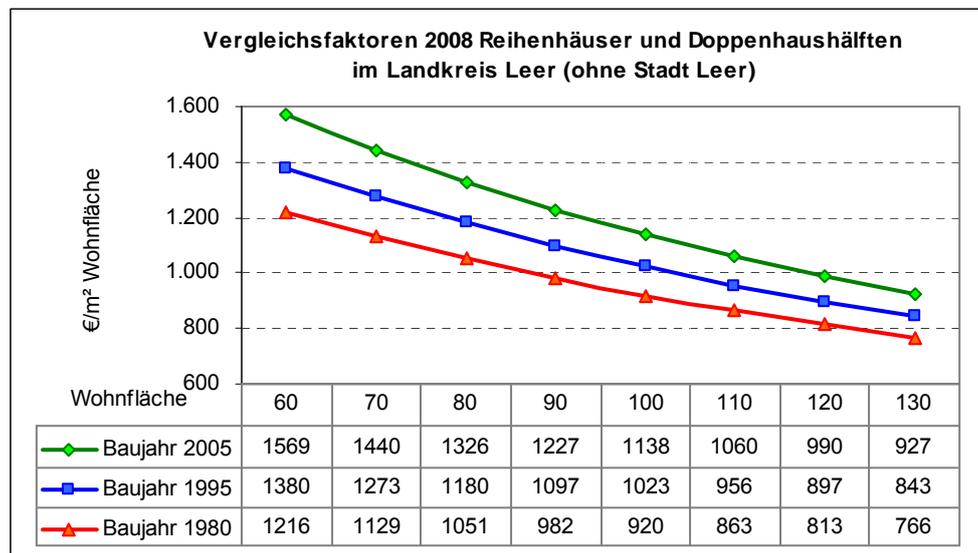
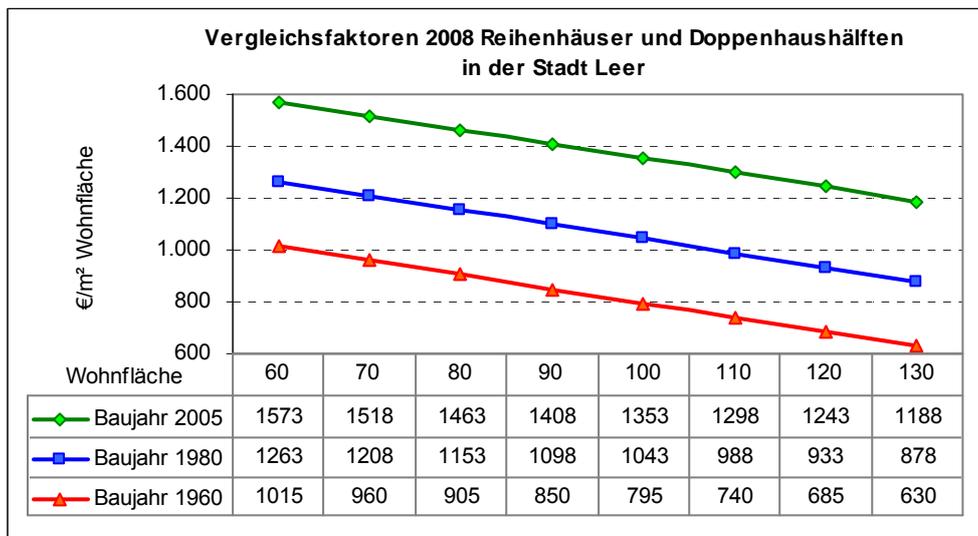
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. 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.

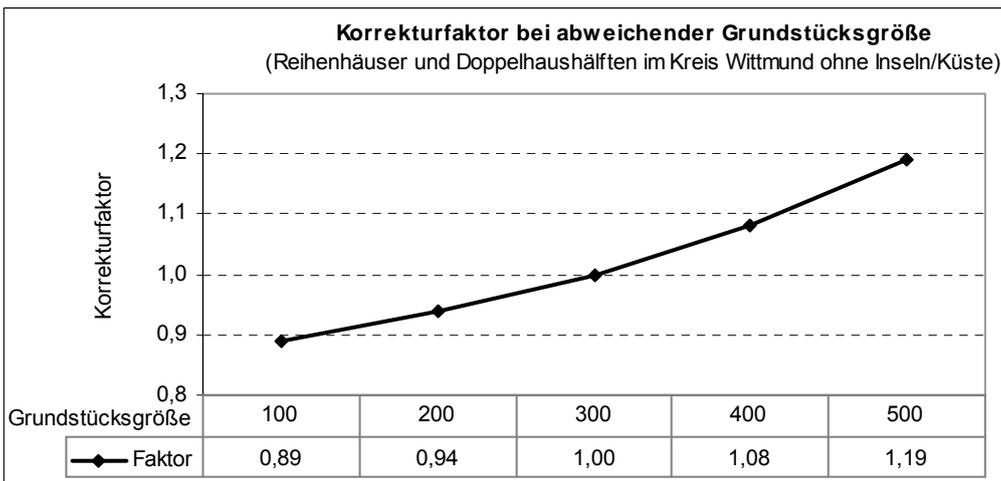
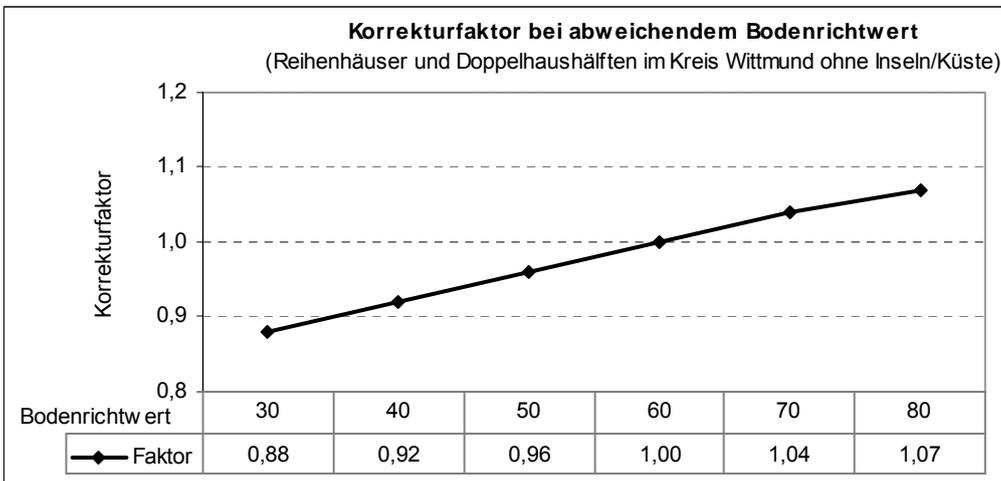
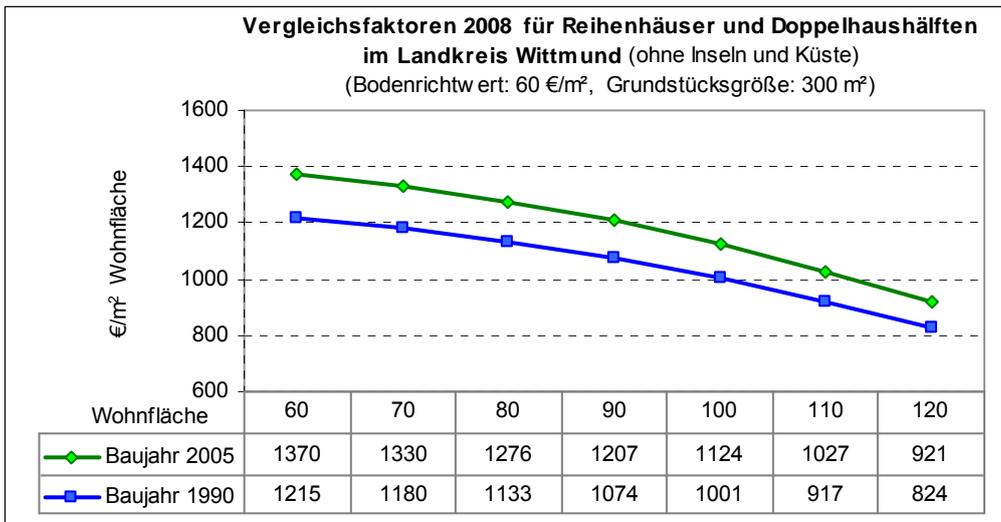
Landkreis Aurich:



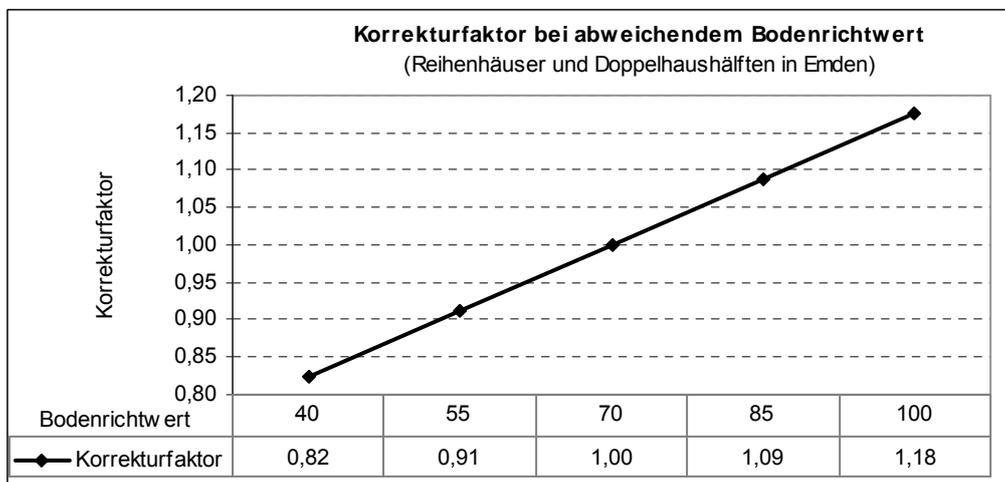
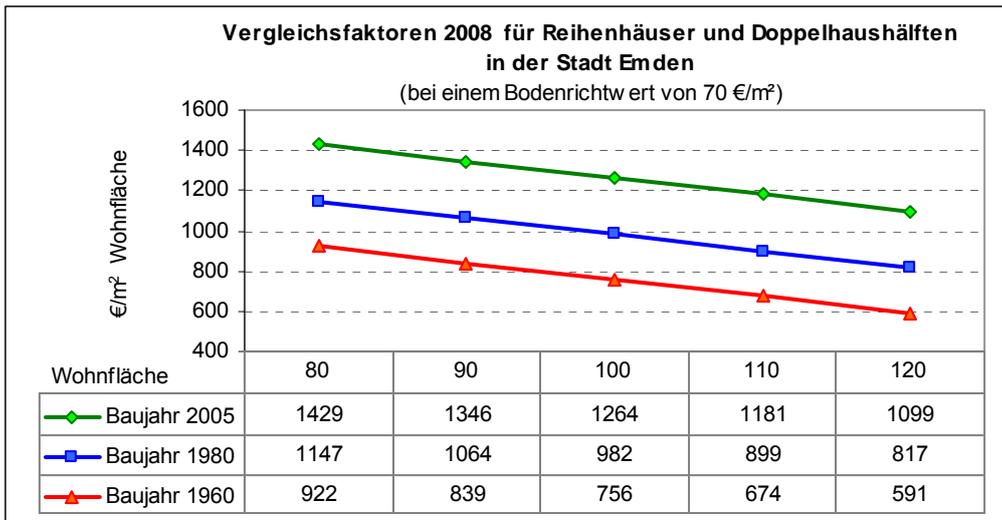
Landkreis Leer:



Landkreis Wittmund:



Stadt Emden:



Liegenschaftszinssatz

In Ostfriesland dienen Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Eigentümern vorrangig zur eigenen Nutzung. Beim Erwerb bzw. bei der 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:

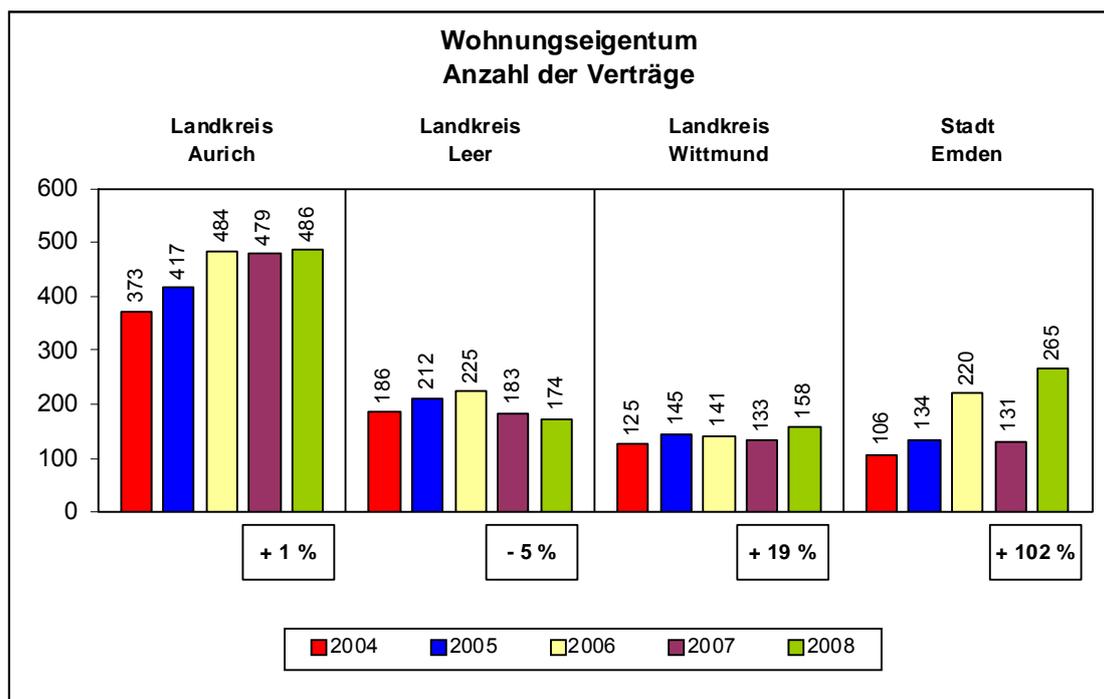
4,2 % (Spanne der Analysedaten von 2,5 % - 5,0 %)

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 2008 insgesamt 1.083 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein Anstieg der Umsatzzahlen von 17 % zu verzeichnen. Paketverkäufe von Eigentumswohnungen in der Stadt Emden führen zu diesem deutlichen Anstieg.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2008 insgesamt 112 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von rund 16 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke. Im Landkreis Aurich betrug der Umsatz 65 Mio. €, im Landkreis Leer 16 Mio. €, im Landkreis Wittmund 16 Mio. € und in der Stadt Emden 15 Mio. €.



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächen- und Kaufpreise ermittelt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen 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 2008
für Wohneigentum im Landkreis Aurich (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	2 (4)	1940 (1928)	*) (-)	*) (-)	*) (47.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	4 (5)	1958 (1960)	115 (84)	580,-- (610,--)	57.000,-- (49.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	28 (34)	1978 (1977)	62 (62)	960,-- (900,--)	58.000,-- (56.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	67 (38)	1994 (1993)	69 (67)	970,-- (1.120,--)	72.000,-- (76.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	14 (11)	2001 (2001)	73 (82)	1.310,-- (1.340,--)	103.000,-- (109.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	32 (60)	2007 (2007)	89 (81)	1.460,-- (1.500,--)	129.000,-- (120.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum im Landkreis Leer (ohne Borkum)**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (4)	1890 (1915)	83 (94)	830,-- (610,--)	66.000,-- (50.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	5 (5)	1962 (1958)	-- (96)	-- (830,--)	52.000,-- (58.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	21 (10)	1978 (1975)	71 (83)	930,-- (860,--)	65.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	20 (34)	1994 (1994)	68 (77)	1.040,-- (1.040,--)	71.000,-- (80.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	7 (4)	2001 (2001)	75 (87)	1.300,-- (1.440,--)	110.000,-- (133.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	18 (15)	2007 (2007)	77 (100)	1.710,-- (1.870,--)	119.000,-- (189.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum im Landkreis Wittmund (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)
Baujahr 1946 - 1969	-- (2)	-- (1962)	-- *)	-- *)	-- *)
Baujahr 1970 - 1984	39 (3)	1973 (1983)	78 (78)	1.060,-- (870,--)	83.000,-- (67.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	23 (23)	1995 (1992)	71 (73)	1.060,-- (1.050,--)	76.000,-- (81.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	1 (10)	*) (2003)	*) (59)	*) (1.840,--)	*) (92.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	6 (6)	2007 (2006)	87 (84)	1.490,-- (1.590,--)	125.000,-- (129.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	7 (4)	1909 (1922)	85 (45)	800,-- (840,--)	75.000,-- (56.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	25 (15)	1963 (1962)	67 (68)	830,-- (830,--)	58.000,-- (50.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	45 (40)	1973 (1974)	74 (74)	770,-- (670,--)	55.000,-- (42.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	14 (13)	1995 (1995)	76 (80)	1.150,-- (1.260,--)	95.000,-- (100.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	2 (3)	2003 (2002)	*) (73)	*) (1.840,--)	*) (133.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	9 (9)	2007 (2007)	101 (93)	1.560,-- (1.370,--)	152.000,-- (152.000,--)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die **Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen** in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2007 und 2008 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 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			
	2008	2007	2008	2007
	Erstverkauf (€/m ²)		Weiterverkauf (€/m ²)	
Stadt Aurich (Stadtgebiet)	*)	1.460	1.050	890
Stadt Emden, mäßige Objekte	---	---	460	380
Stadt Emden, gute Objekte	2.040	1.830	1.170	1.130
Stadt Esens (Stadtgebiet)	1.490	1.770	1.170	1.140
Stadt Leer (Stadtgebiet)	2.000	1.660	950	930
Stadt Norden (Stadtgebiet)	1.780	1.500	980	960
Stadt Wittmund (Stadtgebiet)	---	1.310	1.030	950
Bensersiel	2.010	---	1.240	---
Carolinensiel	*)	1.870	1.540	1.340
Dornumersiel	---	---	1.060	1.160
Greetsiel	2.120	1.980	1.240	1.660
Norddeich	2.320	1.900	1.690	1.680
Baltrum	---	2.840 (1.410 – 3.570)	2.110 (1.750 – 2.730)	---
Borkum	3.180 (2.160 – 4.280)	2.950 (1.000 – 4.350)	2.000 (1.020 – 2.820)	2.050 (1.620 – 4.150)
Juist	4.440 (3.850 – 5.440)	*)	4.780 (2.870 – 9.380)	3.270 (1.410 – 5.710)
Langeoog	*)	---	3.042 (1.910 – 3.870)	3.060 (2.730 – 4.160)
Norderney	5.220 (3.520 – 9.140)	5.810 (3.330 – 9.580)	3.550 (1.990 – 5.740)	3.800 (2.030 – 6.550)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Eine deutliche Preisentwicklung war 2008 bei den Eigentumswohnungen nicht festzustellen. Aufgrund von Neubauten in guten Lagen war bei den neueren Wohnungen ein ansteigendes Preisniveau (ca. +5 %) zu verzeichnen. Bei älteren Wohnungen gingen die Preise leicht zurück bzw. stagnierten. Die wesentlichen Preisentwicklungstendenzen, die aus den Veränderungen der Vergleichsfaktoren und den Durchschnittspreisen abgeleitet wurden, lassen sich wie folgt beschreiben:

Inseln: insgesamt zumeist stagnierende Preise auf den ostfriesischen Inseln

Städte: gestiegene Preise in den Städten Emden und Norden (ca. +5 %), stabile Preise in den Städten Aurich, Leer und Wittmund (ca. 0 %)

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	2002 - 2008	2006
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² - 180 €/m ² *)	80 €/m ²
Baujahr	1955 – 2008	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:

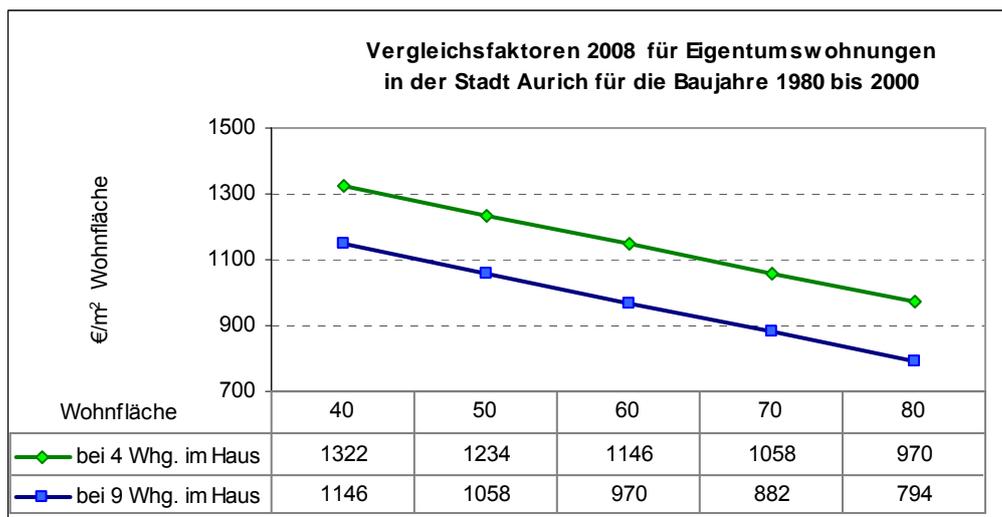
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden (einer) **)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

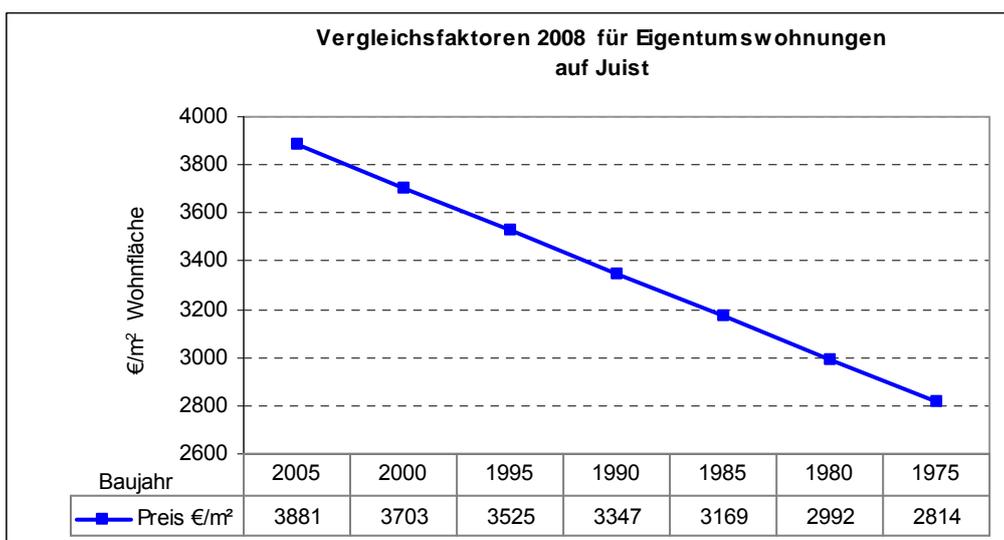
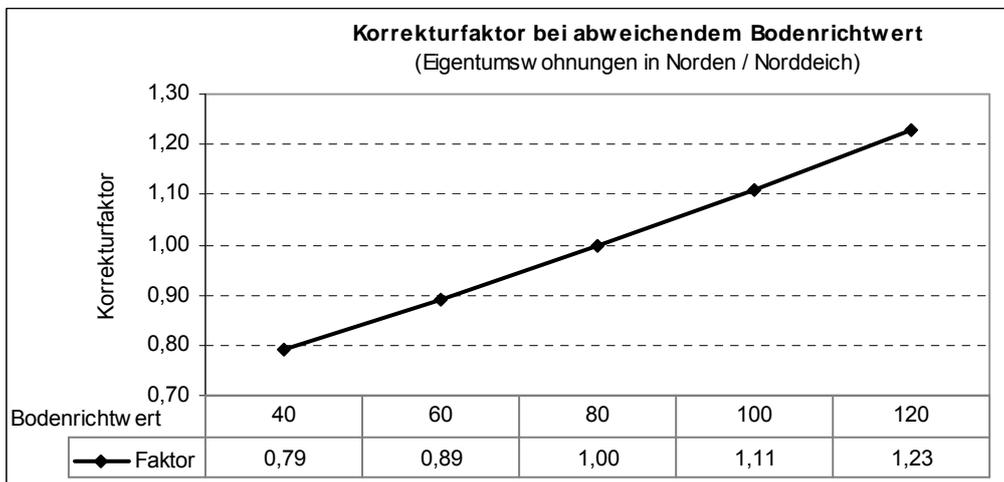
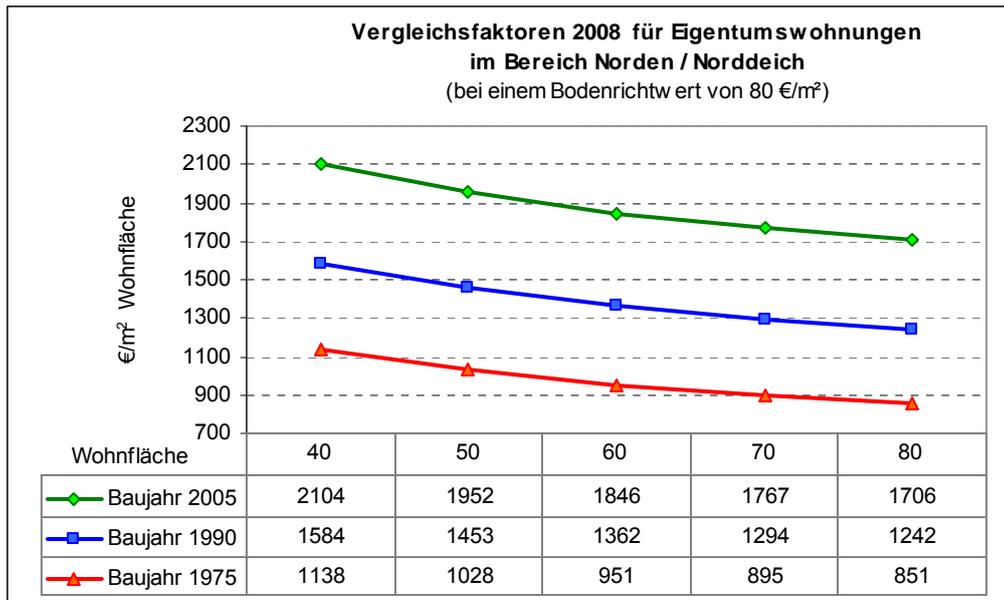
**) gilt nicht für die Inseln

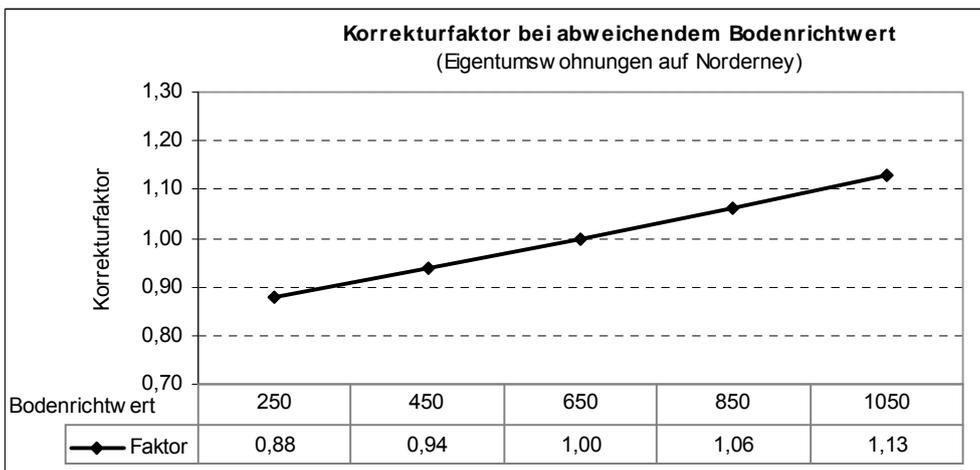
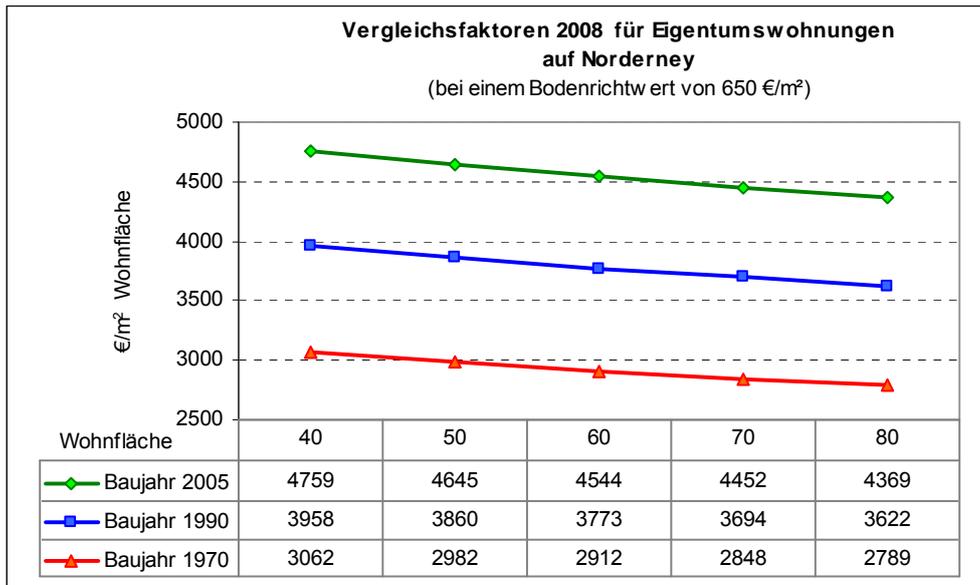
Hinweise zur Anwendung	
1.	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant 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). 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 bilden die Inseln Langeoog und Juist. Dort ist eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche nicht erkennbar. Auf diesen Inseln ist das Baujahr der Objekte die einzige Einflussgröße.
6.	Der jeweilige Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt ist hierbei in den ermittelten Preisen pro m ² 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 nur teilweise dargestellt. Bezüglich dieser Einflussgrößen können bei fehlender Darstellung 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.

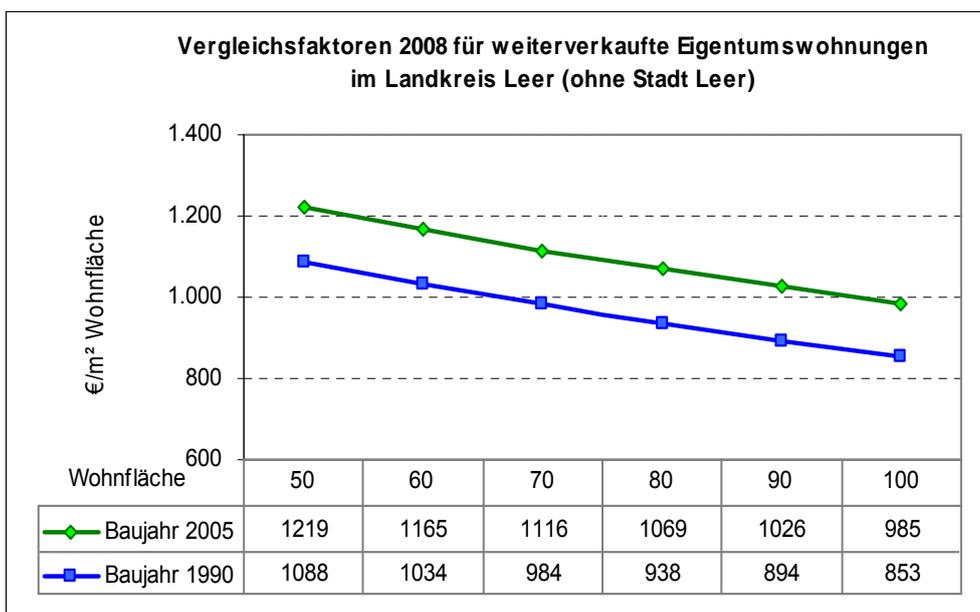
Landkreis Aurich:

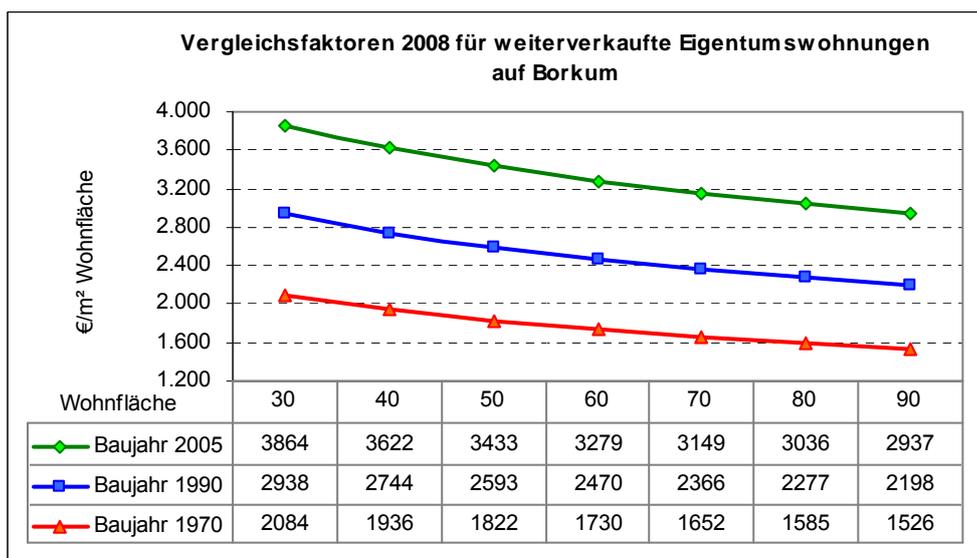
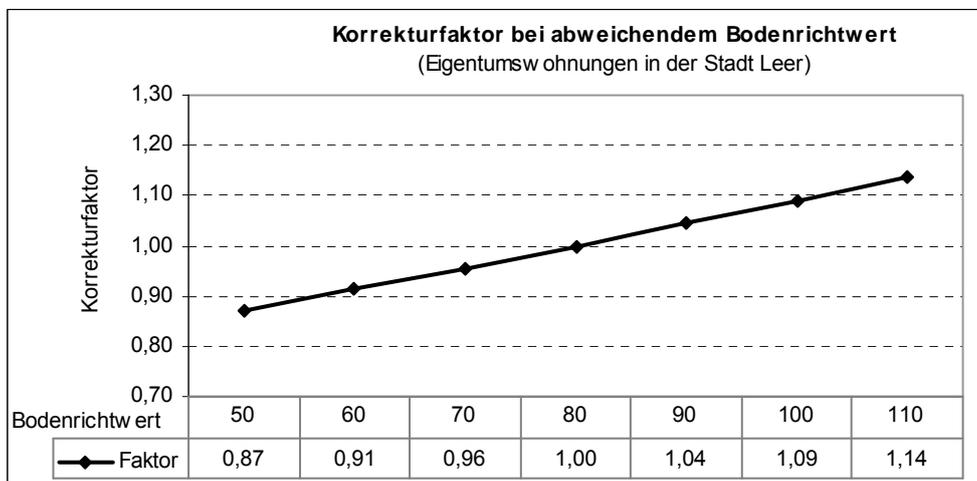
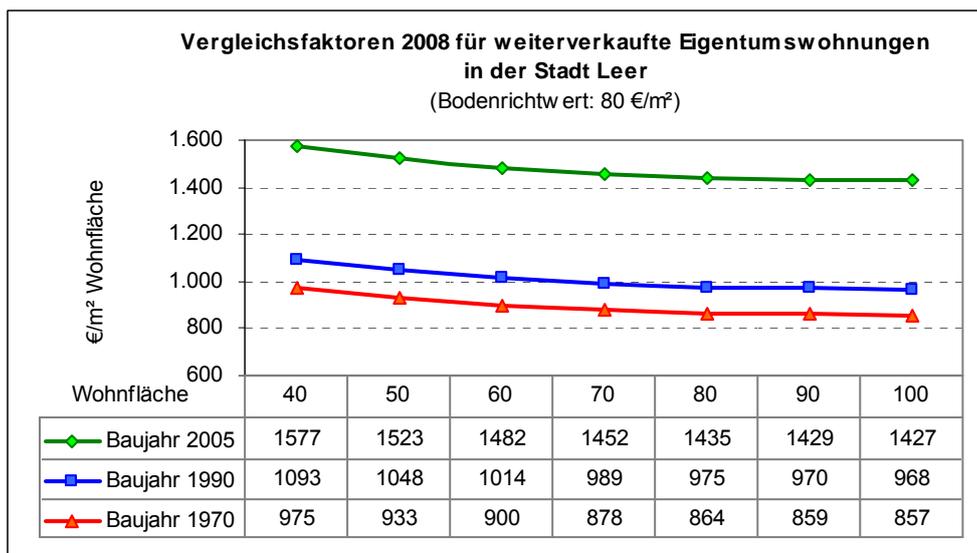






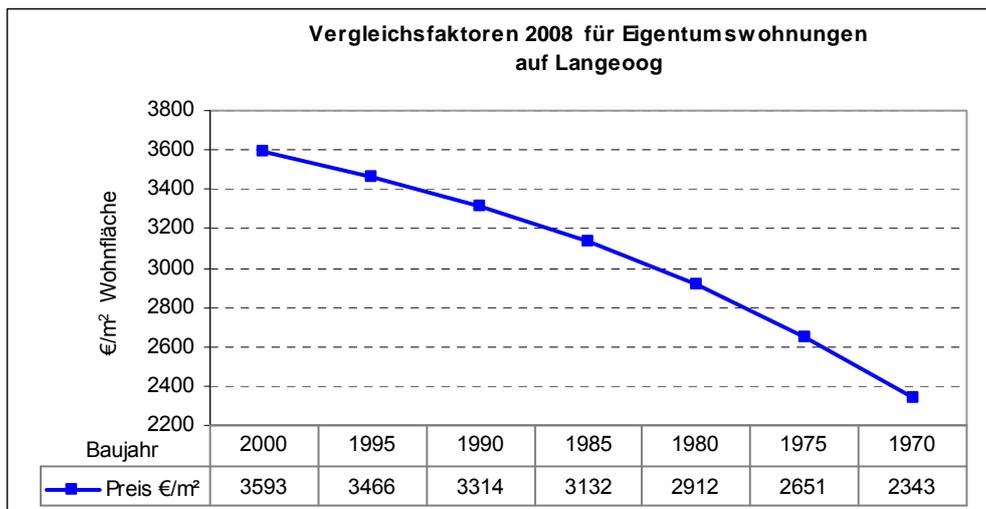
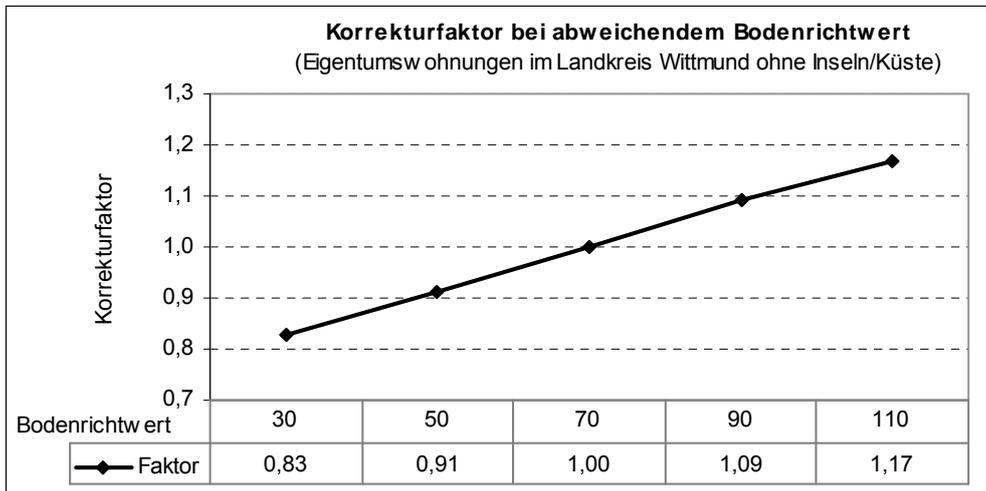
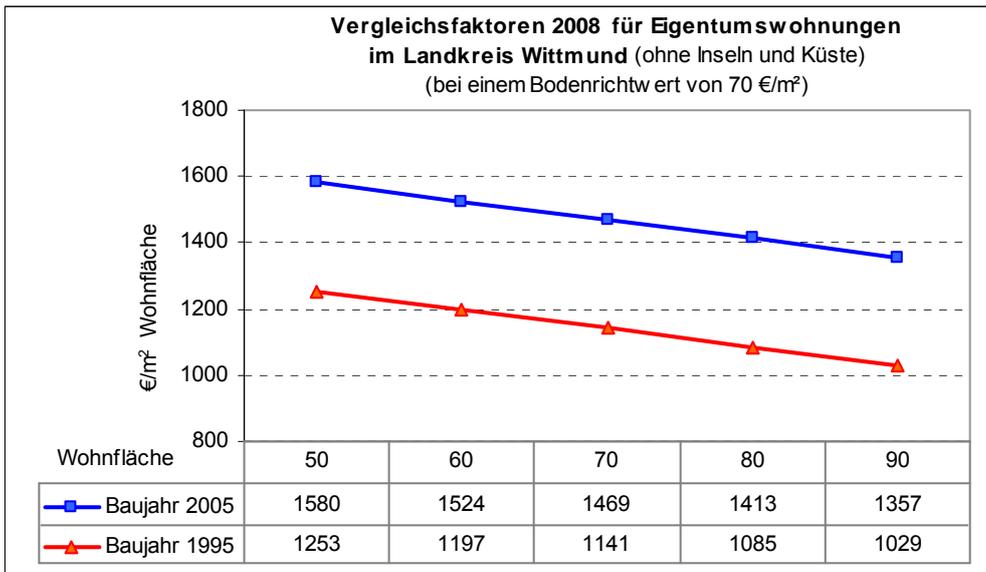
Landkreis Leer:



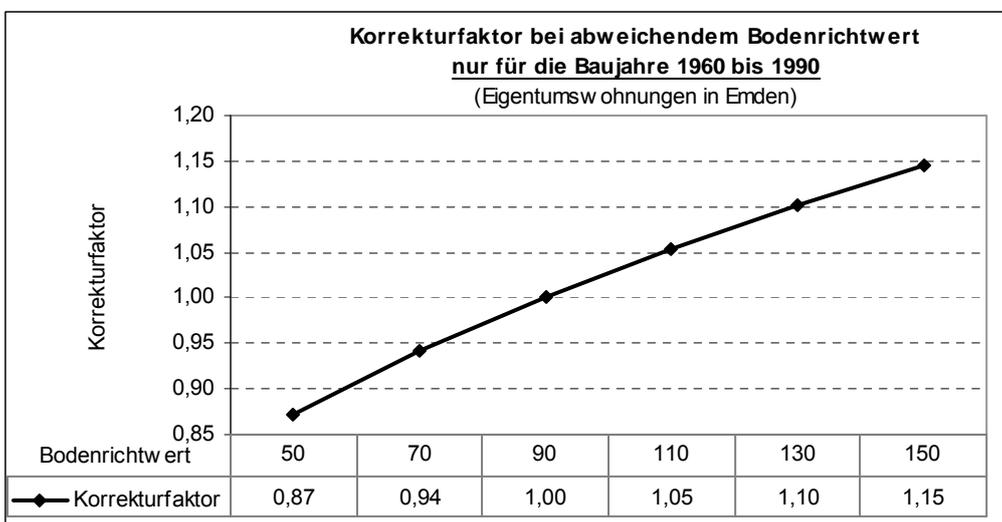
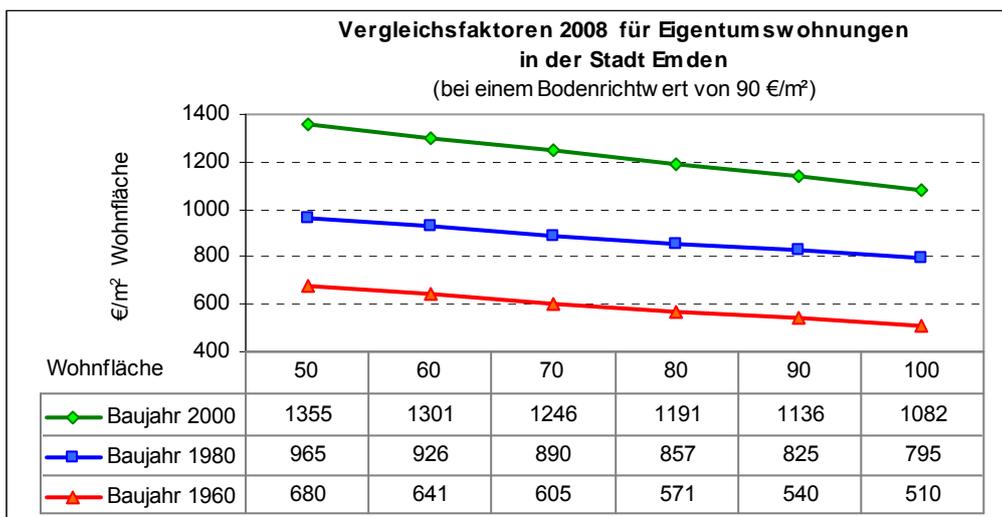


Korrekturfaktor für Objekte im Ortszentrum der Stadt Borkum: 1,16

Landkreis Wittmund:



Stadt Emden:



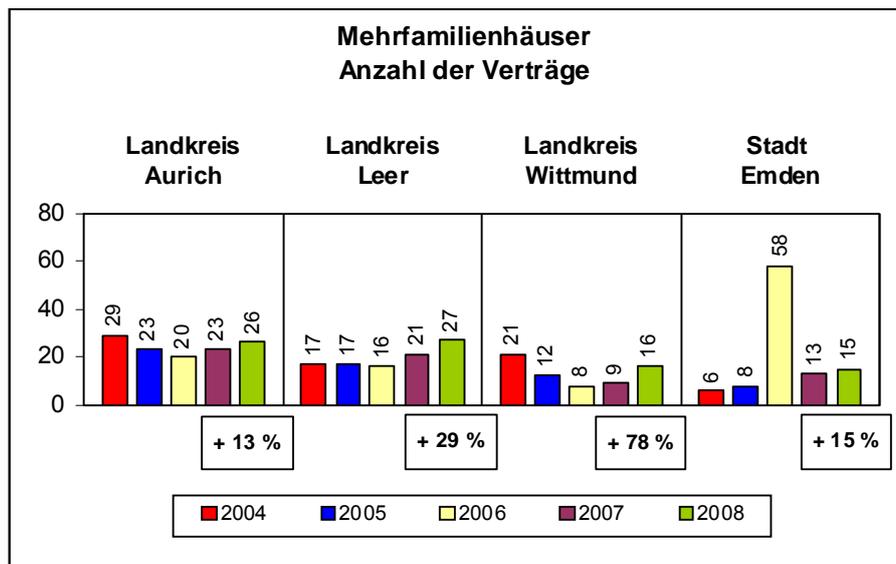
9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Aurich 14, im Landkreis Leer 16, im Landkreis Wittmund 18 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 2008 sind in Ostfriesland 84 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 27 % gestiegen. Betrachtet man die Jahre 2004 bis 2008 und nimmt man die Paketverkäufe in der Stadt Emden aus dem Jahr 2006 heraus, so liegen die Umsatzzahlen in Ostfriesland relativ einheitlich bei 65 - 85 Verträgen pro Jahr. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 2 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Aurich 6 Mio. €, im Landkreis Leer 11 Mio. €, im Landkreis Wittmund 5 Mio. € und in der Stadt Emden 3 Mio. €. Obwohl der Geldumsatz dieser Gebäudeart im Landkreis Wittmund um 50 % anstieg ging er in ganz Ostfriesland um 31 % zurück. Der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern macht damit im Jahr 2008 rund 4 % 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 2008 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	132	
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² - 200 €/m ²	75 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	140 m ² – 983 m ²	380 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 80 Jahre	46 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,57 €/m ² – 7,56 €/m ²	4,53 €/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:

6,7 % (Spanne der Analysedaten von 3,0 % - 11,0 %)

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

Rohetragsfaktor

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohetragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohetrug) 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 Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

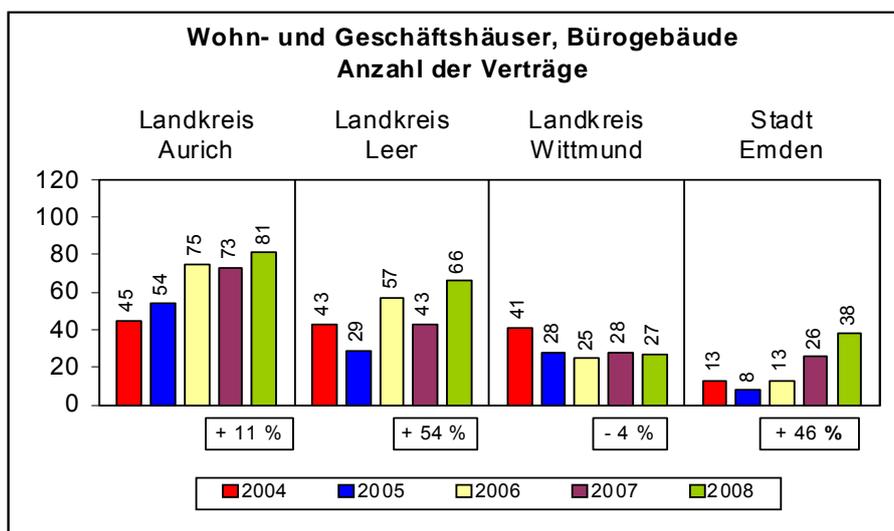
11,0 (Spanne der Analysedaten von 6,7 – 19,1)

Nach den Erfahrungen und Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich ist es sachgerecht, den ermittelten Liegenschaftszins und Rohetragsfaktor 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 2008 sind in Ostfriesland 212 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Bürogebäuden nur einen geringfügigen Prozentsatz (rd. 5 %) dar.

Der Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser betrug im Landkreis Aurich 27 Mio. €, im Landkreis Leer 18 Mio. €, im Landkreis Wittmund 8 Mio. € und in der Stadt Emden 19 Mio. €. Dieses sind rund 13 % 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, Rothertragsfaktoren

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

Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	75	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 390 €/m ²	130 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche)	100 m ² - 1200 m ²	470 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,03 €/m ² - 9,50 €/m ²	5,00 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 76 %	38 %

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

Liegenschaftszinssatz:	7,5 %	(Spanne der Analysedaten von 2,9 % - 10,9 %)
Rohertragsfaktor:	10,0	(Spanne der Analysedaten von 5,7 – 19,3)

Warenhäuser und Verkaufshallen

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 über Warenhäuser und Verkaufshallen mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 205 €/m ²	70 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	802 m ² – 1.800 m ²	1.200 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,95 €/m ² – 13,00 €/m ²	9,67 €/m ²

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

Liegenschaftszinssatz:	6,2 %	(Spanne der Analysedaten von 4,7 % - 8,6 %)
Rohertragsfaktor:	12,3	(Spanne der Analysedaten von 9,0 – 14,8)

Bürogebäude

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 über Büro- und Verwaltungsgebäude mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 650 €/m ²	280 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	120 m ² – 3.232 m ²	1.350 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre	50Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,83 €/m ² – 15,00 €/m ²	7,58 €/m ²
Anteil gewerblicher Nutzfläche	96 % - 100 %	100 %

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

Liegenschaftszinssatz:	7,5 %	(Spanne der Analysedaten von 3,4 % - 10,2 %)
Rohertragsfaktor:	10,7	(Spanne der Analysedaten von 7,6 – 15,5)

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 6, im Landkreis Leer 4, im Landkreis Wittmund 5 sowie in der Stadt Emden 5 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 2008 sind im Landkreis Aurich 170, im Landkreis Leer 47, im Landkreis Wittmund 46 und in der Stadt Emden 29 sonstige bebaute Objekte verkauft worden. Damit blieb die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant (- 1 %).

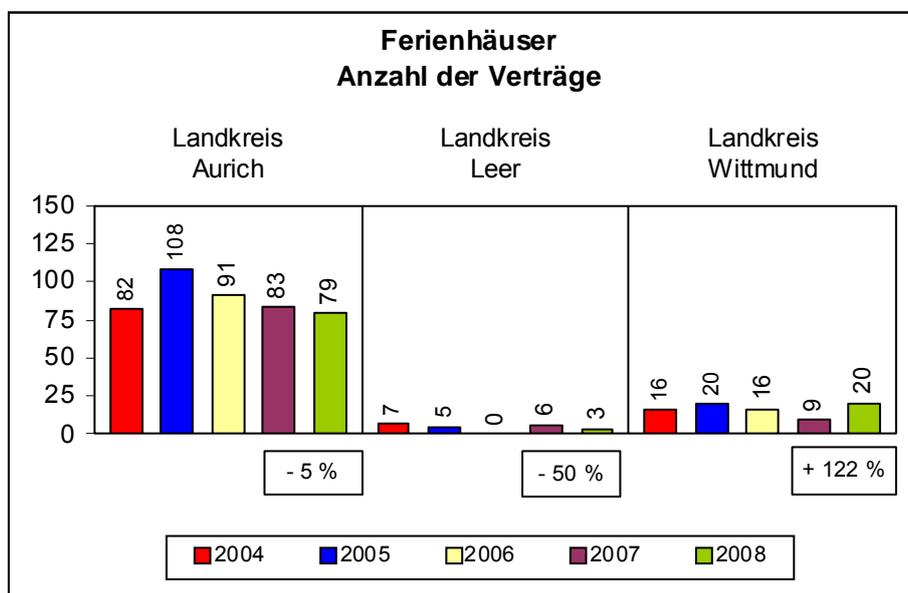
Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe sonstiger bebauter Objekte nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 7 %) dar.

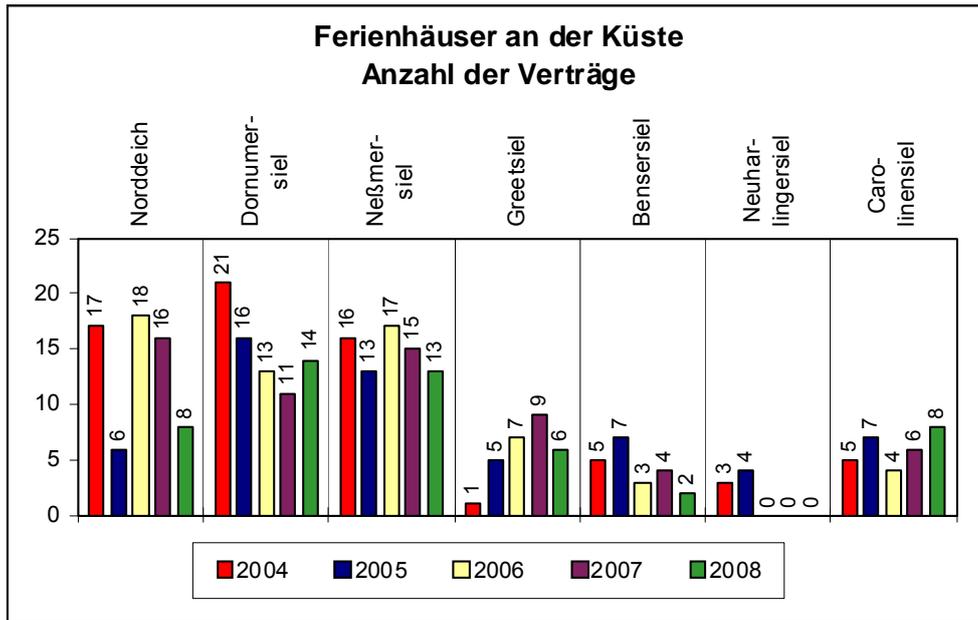
Der Geldumsatz für sonstige bebaute Objekte betrug im Landkreis Aurich 63 Mio. €, im Landkreis Leer 13 Mio. €, im Landkreis Wittmund 11 Mio. € und in der Stadt Emden 10 Mio. €.

Die bedeutendste Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 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.

Während im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der veräußerten Ferienhäuser im Landkreisen Aurich und im Landkreis Leer abnahm, ist eine erhebliche Steigerung im Landkreis Wittmund festzustellen. Betrachtet man die letzten 5 Jahre, so bleibt das Niveau in etwa konstant bei rund 100 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 2008	Anzahl	Kaufpreisspanne [€]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	79 (83)	25.000 – 188.000 (12.000 – 230.000)	85.000 (86.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	3 (6)	*) (55.000 – 220.000)	*) (105.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	20 (10)	60.000 – 330.000 (30.000 – 115.000)	107.000 (96.000)
Inseln	0 (8)	- (129.000 – 570.000)	- (351.000)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

10 Mieten

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 Wohnungen bzw. Häuser in den Landkreisen Aurich und 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 / -übersichten 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 im Jahr 2004 erstellt. Der Mietspiegel kann bei der Stadt Norden, Am Markt 39, 26506 Norden oder im Internet (www.norden.de, Themenbereich „Planen & Bauen“) eingesehen werden.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden (Mietspiegel 2004)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	80	100	120	140
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 (Mietspiegel 2004)

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 (Mietspiegel 2004)

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. Die nachfolgend aufgeführten Tabellen entstammen diesem Mietspiegel 2004. Eine Aktualisierung des Mietspiegels ist weitgehend abgeschlossen, so dass mit einer Veröffentlichung durch die Stadt Aurich im März 2009 zu rechnen ist.

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Aurich (Mietspiegel 2004)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 (Mietspiegel 2004)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 Aurich** (ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln) hat der Gutachterausschuss die folgenden **Mietübersichten** für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Wohnungen erstellt. Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte sind monatliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche.

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Aurich
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,00	3,70	3,40	3,10	2,85	2,60
1960	4,20	3,85	3,55	3,30	3,05	2,80
1970	4,35	4,05	3,75	3,45	3,20	3,00
1980	4,55	4,25	3,95	3,70	3,40	3,20
1990	4,80	4,45	4,15	3,90	3,65	3,40
2000	5,00	4,70	4,40	4,10	3,85	3,65

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	80	90	100	110	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1990	4,60	4,50	4,40	4,25	4,05
2000	4,90	4,80	4,70	4,55	4,35

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Aurich
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

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

Für den Bereich des **Landkreises Leer** hat der Gutachterausschuss die folgenden **Mietübersichten** für Wohnungen und Reihenhäuser / Doppelhaushälften erstellt. Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte sind monatliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche.

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Leer (ohne Stadt Leer und Borkum)

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

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

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
1960	4,40	4,20	4,00	3,65
1970	4,50	4,30	4,10	3,75
1980	4,65	4,45	4,25	3,90
1990	4,80	4,60	4,40	4,05
2000	5,10	4,90	4,70	4,35

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Leer

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1960	5,40	5,05	4,70	4,35	4,00
1970	5,55	5,20	4,85	4,50	4,15
1980	5,75	5,40	5,05	4,70	4,35
1990	5,90	5,50	5,15	4,85	4,50
2000	6,10	5,70	5,35	5,00	4,70

Anmerkungen zu den Mietspiegeln und Mietübersichten:

Die Beschaffenheit und die Ausstattung der Objekte werden in den Mietspiegeln und Mietübersichten durch die jeweilige Baujahrseinordnung berücksichtigt. Abweichungen von der baujahrstypischen Beschaffenheit und Ausstattung sind durch individuelle Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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 angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.

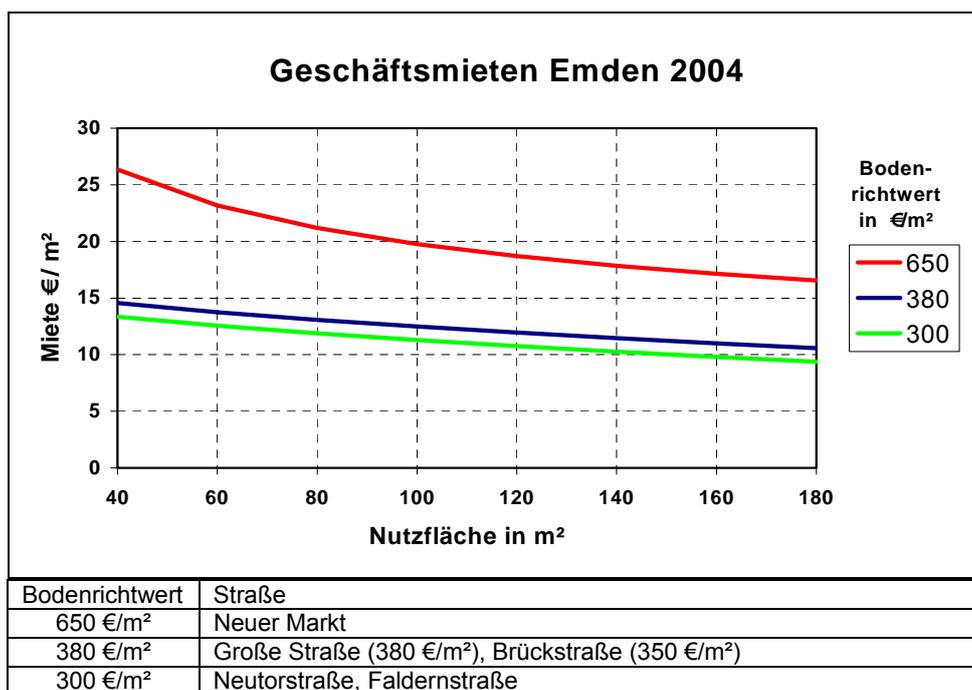
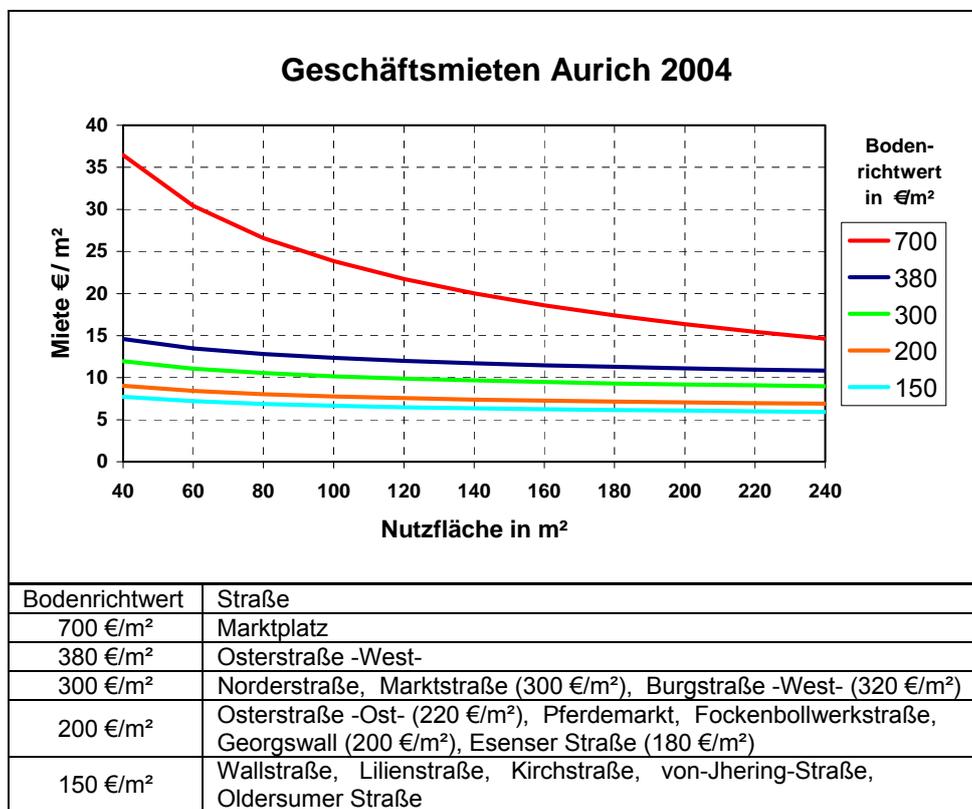
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

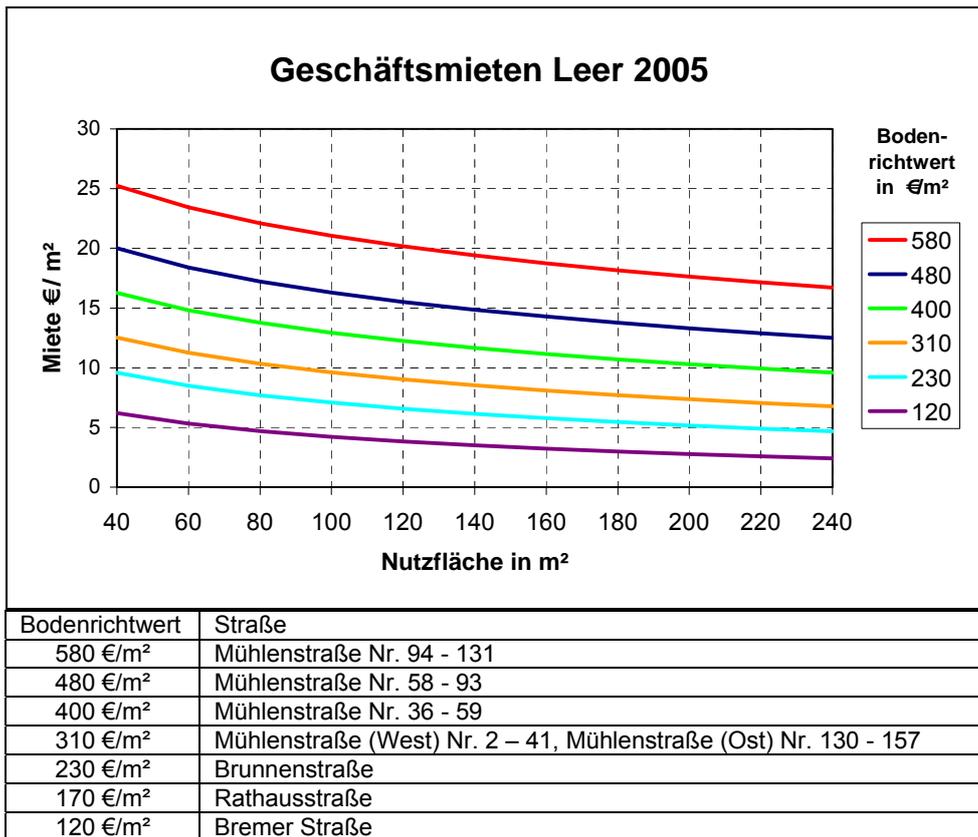
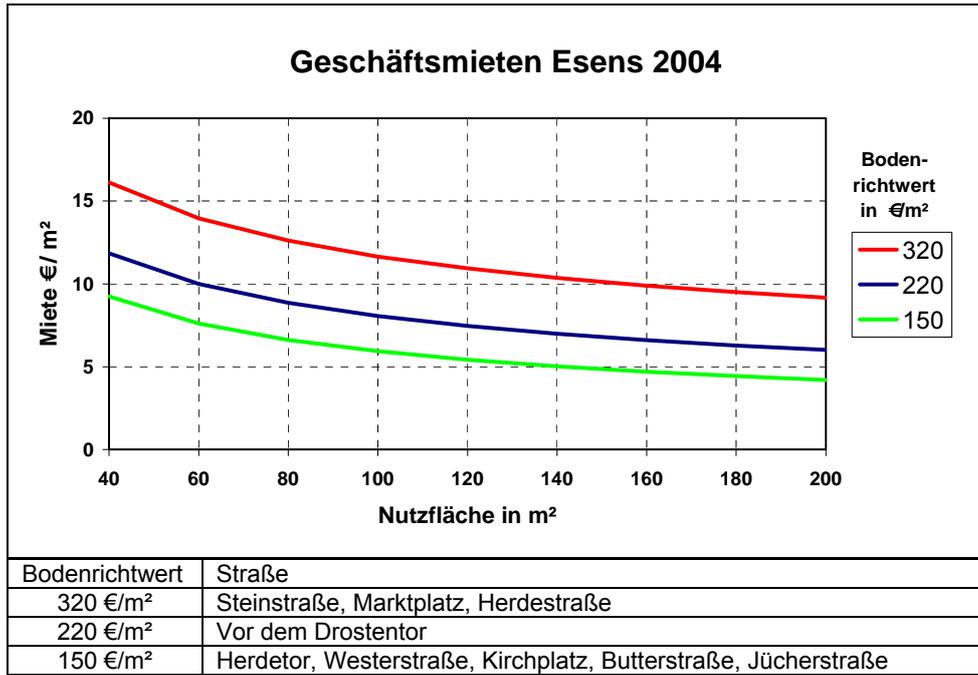
Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Geschäftsmietenuntersuchungen in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund wurden auch Büro- und Praxismieten gesammelt und untersucht. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in diesen Städten gezahlten Mieten. Die Angaben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

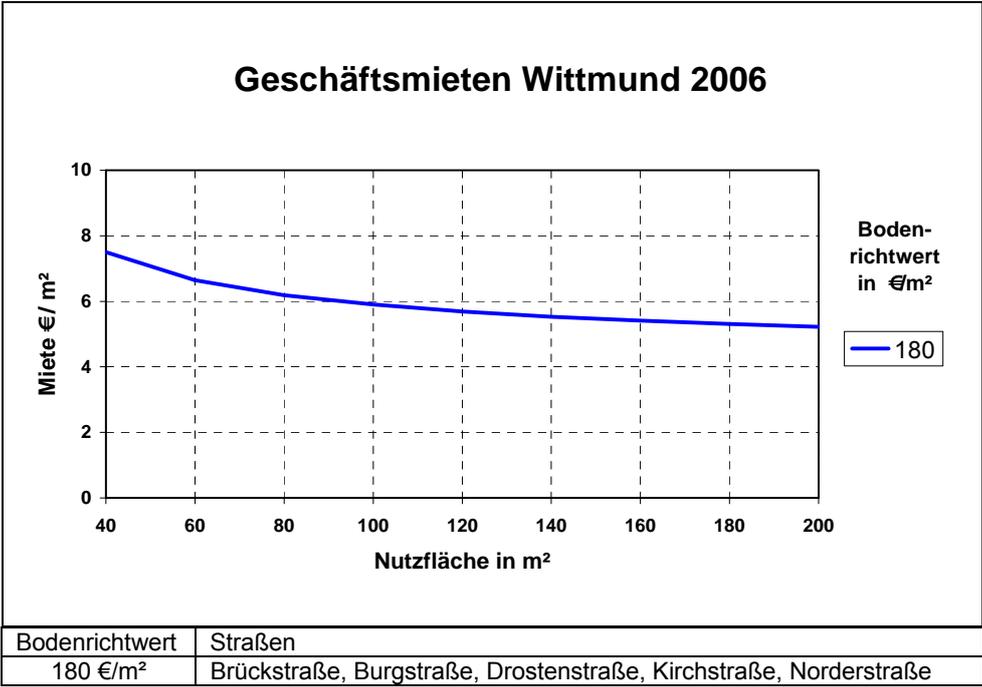
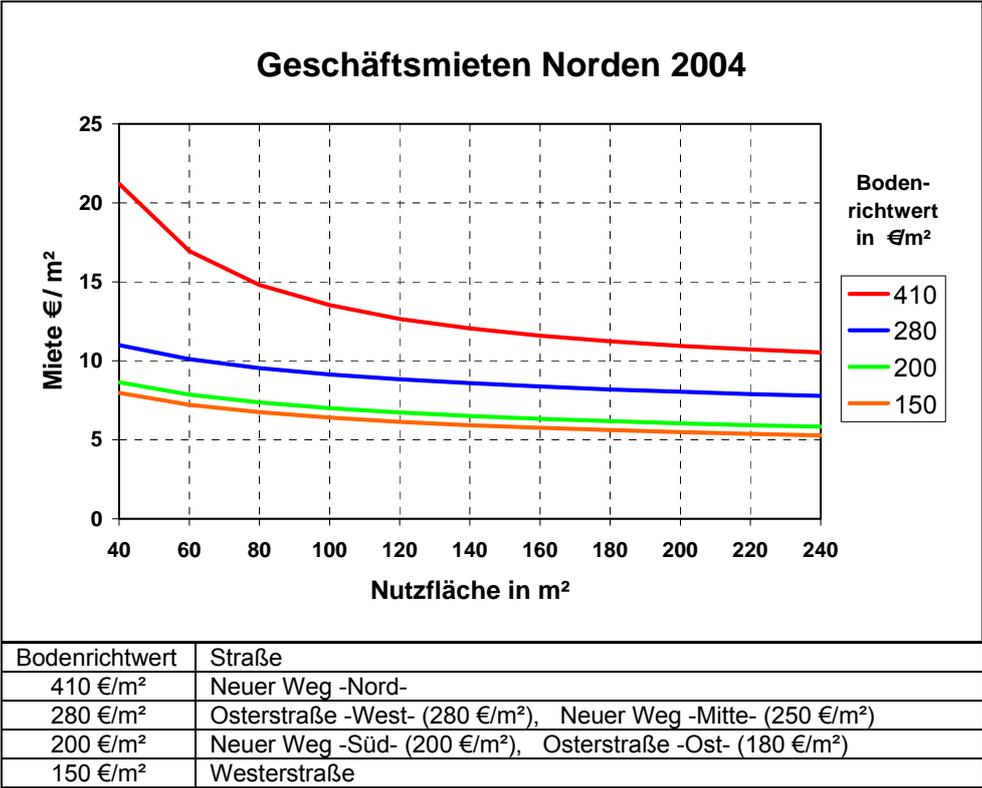
Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	durchschnittliche Miete in €/m ² (Spanne der Mieten)
Aurich	2004	23	6,50 (3,20 – 10,00)
Emden	2004	14	7,00 (3,10 – 13,70)
Esens	2004	7	5,50 (4,60 – 6,70)
Leer	2005	28	7,00 (4,10 – 13,10)
Norden	2004	18	7,00 (4,20 – 11,00)
Wittmund	2006	6	5,50 (3,80 – 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 2008

Verträge mit Veränderung gegenüber 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	3.258	2	1.301	10	178	-14	26	13	1.505	7	81	11	170	-1
Landkreis Leer	2.396	-3	1.150	2	121	-5	27	29	1.298	2	66	53	47	-20
Landkreis Wittmund	1.102	2	376	10	28	-15	16	78	420	9	27	-4	46	12
Stadt Emden	746	17	166	5	125	-39	15	15	306	-18	38	46	29	21
Region Ostfriesland	7.502	2	2.993	7	452	-21	84	27	3.529	3	212	25	292	-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	486	1	14	-42	424	-5	64	19	14	-22	306	4	90	64	104	-38
Landkreis Leer	174	-5	16	60	456	-11	36	-27	1	-50	255	-23	15	25	32	300
Landkreis Wittmund	158	19	18	-25	106	-15	4	-80	0	-100	261	11	8	-50	54	-16
Stadt Emden	265	102	1	∞	65	18	16	220	0	-100	10	67	0	0	16	7
Region Ostfriesland	1.083	17	49	-17	1.051	-7	120	-6	15	-46	832	-4	113	36	206	-20

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber 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	354	1	137	6	17	-19	6	-25	161	1	27	-18	63	101
Landkreis Leer	229	-7	129	5	11	-6	11	-44	152	-2	18	1	13	-24
Landkreis Wittmund	109	5	42	3	3	-10	5	50	49	6	8	-19	11	-6
Stadt Emden	80	-18	18	7	10	-11	3	-39	30	-6	19	-57	10	96
Region Ostfriesland	771	-3	325	6	41	-13	25	-31	391	0	72	-31	96	49

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teil- eigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Aurich	65	3	0,5	-98	17	-17	7	76	0,8	-47	10	21	0,4	304	2	214
Landkreis Leer	16	-19	3	-10	14	-27	2	-46	0,0	-70	10	-4	0,0	-7	2	850
Landkreis Wittmund	16	4	5	67	5	-4	0,2	-91	0	-100	13	40	0,1	139	2	233
Stadt Emden	15	73	0,4	∞	3	-24	1,4	-32	0	-100	0,5	50	0	0	0,6	306
Region Ostfriesland	112	5	8	-76	39	-20	11	-11	1	-65	34	18	1	150	7	294

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber 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	%				
Landkreis Aurich	1.799	36	357	11	7	-20	5	15	369	10	19	-21	50	55
Landkreis Leer	1.263	0	363	26	6	-16	6	-34	375	23	16	54	34	-17
Landkreis Wittmund	1.129	1	128	0	1,1	-21	2	133	131	1	11	175	11	4
Stadt Emden	96	-2	15	29	4	-34	1,4	-44	21	1	5	-64	8	30
Region Ostfriesland	4.287	13	863	15	18	-23	15	-15	895	13	51	-1	104	14

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Landkreis Aurich	54	9	106	212	5	-68	1.046	28	12	223	141	1213
Landkreis Leer	53	-2	22	-58	0,1	-32	683	-14	0,6	-71	80	2057
Landkreis Wittmund	8	-25	0,7	-91	0	-100	925	2	2	57	41	93
Stadt Emden	5	7	5	-39	0	-100	45	7	0	0	8	108
Region Ostfriesland	119	1	133	32	5	-87	2.698	5	14	113	269	582

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich

Katasteramt Aurich

Oldersumer Straße 48
26603 Aurich
Telefon: 04941 176 584
Telefax: 04941 176 596

Katasteramt Emden

Steinstraße 6
26721 Emden
Telefon: 04921 8004 240
Telefax: 04921 8004 79

Katasteramt Leer

Westerende 2-4
26789 Leer
Telefon: 0491 8008 42
Telefax: 0491 8008 30

Katasteramt Norden

Gartenstraße 4
26506 Norden
Telefon: 04931 9568 140
Telefax: 04931 9568 177

Katasteramt Wittmund

Isumser Straße 5
26409 Wittmund
Telefon: 04462 9471 12
Telefax: 04462 9471 10

E-Mail: gag@gll-aur.niedersachsen.de
Internet: <http://www.gag.niedersachsen.de>