

Zuständig für: **Stadt Emden**

Landkreis Aurich

Landkreis Leer

Landkreis Wittmund



Grundstücks- marktbericht

2012



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Grundstücks- marktbericht 2012

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2012 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Oldersumer Straße 48

26603 Aurich

Tel.: 04941 / 176 584

Fax: 04941 / 176 596

Steinstraße 6

26721 Emden

Tel.: 04921 / 8004 240

Fax: 04921 / 8004 79

Westerende 2 - 4

26789 Leer

Tel.: 0491 / 8008 42

Fax: 0491 / 8008 30

Gartenstraße 4

26506 Norden

Tel.: 04931 / 9568 140

Fax: 04931 / 9568 177

Isumser Str. 5

26409 Wittmund

Tel.: 04462 / 9471 12

Fax: 04462 / 9471 10

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

Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: LGLN - Landesvermessung und Geobasisinformation

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.....	12
5	Bauland.....	15
5.1	Allgemeines.....	15
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	15
5.2.1	Preisniveau.....	16
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	17
5.3	Geschosswohnungsbau.....	21
5.3.1	Preisniveau.....	21
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	21
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	22
5.4.1	Preisniveau.....	22
5.4.2	Preisentwicklung.....	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	23
5.6	Erbbaurechte.....	24
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	26
6.1	Allgemeines.....	26
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	27
6.2.1	Preisniveau.....	28
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	31
6.3	Höfe.....	32
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	33
6.4.1	Preisniveau.....	33
7	Übrige unbebaute Flächen.....	34
8	Bodenrichtwerte.....	35
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	35
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	37
8.2.1	Wohnbauland.....	37
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	39

9	Bebaute Grundstücke	40
9.1	Allgemeines	40
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	42
9.2.1	Preisniveau	42
9.2.2	Preisentwicklung	45
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	46
9.2.4	Erbbaurechte	54
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	55
9.3.1	Preisniveau	55
9.3.2	Preisentwicklung	58
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	59
9.4	Wohnungseigentum	65
9.4.1	Preisniveau	65
9.4.2	Preisentwicklung	69
9.4.3	Vergleichsfaktoren	70
9.5	Teileigentum	76
9.6	Mehrfamilienhäuser	77
9.6.1	Preisniveau	77
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	77
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	80
9.7.1	Preisniveau	80
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	80
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	82
9.9	Sonstige bebaute Objekte	82
9.9.1	Bauernhäuser und Resthofstellen	82
9.9.2	Ferienhäuser	82
10	Mieten	84
10.1	Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum	84
10.2	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	91
10.3	Mietübersichten für Geschäftsräume	92
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	95
	Anhang: Umsatzzahlen 2011	96

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 2011 insgesamt **8.643 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge war damit gegenüber dem Vorjahr (8.455 Verträge) um 2 % gestiegen. Es wurde eine Grundstücksfläche (ohne Flächen des Wohnungseigentums) von insgesamt **3.481 ha** (Vorjahr: 3.618 ha) für **1,02 Milliarden €** (Vorjahr: 875 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2011 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** war erneut gestiegen (+20 %) und liegt im gesamten Berichtsgebiet bei 956 Baugrundstücken. Während in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund ein zum Teil deutlicher Zuwachs zu verzeichnen war, lagen die Vertragszahlen über Wohnbauplätze in der Stadt Emden leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Preise dieser Baugrundstücke waren weitgehend stabil geblieben. Lediglich im Landkreis Aurich und in der Stadt Leer stiegen die Baulandpreise.

Bei den baureifen **Gewerbebaugrundstücken** wurden im Berichtsjahr 2011 insgesamt 112 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr (93 Verträge) um 20 %. Während in den Landkreisen Aurich und Leer die Vertragszahlen zum Teil deutlich zunahmen, stagnierten die Umsätze in der Stadt Emden und im Landkreis Wittmund. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen sind die Umsätze von Gewerbebaugrundstücken jedoch weitgehend stabil. Die Preise lagen überwiegend auf dem Niveau der Vorjahre.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region erneut um 3 % auf 716 Verträge leicht abgenommen. Dieser Rückgang ist vornehmlich auf die Entwicklungen in den Landkreisen Leer und Wittmund zurückzuführen, in denen gegenüber dem Vorjahr 9 bzw. 8 % weniger Verträge beurkundet wurden. Im Landkreis Aurich stiegen die Vertragszahlen an (+7 %). Über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist die Anzahl der Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke jedoch weitgehend stabil. Die Preise für die landwirtschaftlichen Grundstücke waren im Mittel nochmals um 16 % gestiegen, wobei jedoch die Preisentwicklung regionale Unterschiede aufwies.

In der gesamten Region Ostfriesland stiegen die Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** nochmals an (3.141 Verträge, +2 %). So wurden im Jahr 2011 im Landkreis Aurich 1.454, im Landkreis Leer 1.130, im Landkreis Wittmund 338 und in der Stadt Emden 219 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit 140 m² Wohnfläche liegt in den Städten Emden und Leer bei 145.000 €, in den Städten Esens und Norden bei 135.000 €, in den Städten Aurich und Wittmund bei 125.000 € und in den ländlichen Bereichen der Landkreise bei 115.000 €. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser war 2011 insgesamt leicht gestiegen.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr höhere Vertragszahlen festgestellt (572 Verträge, +5 %). So wurden 2011 im Landkreis Aurich 244, im Landkreis Leer 148, im Landkreis Wittmund 29 und in der Stadt Emden 151 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der mittlere Kaufpreis für ein durchschnittliches Objekt aus dem Jahr 2000 mit 100 m² Wohnfläche liegt in den Städten Emden und Leer bei 135.000 €, in den Städten Aurich und Norden bei 125.000 €, im Landkreis Wittmund bei 115.000 € und in den ländlichen Bereichen der Landkreise Aurich und Leer bei 105.000 €. Die Preise waren gegenüber dem Vorjahresniveau leicht gestiegen.

Bei den **Eigentumswohnungen** wurden im Jahr 2011 wieder hohe Umsatzzahlen registriert. Gegenüber dem Rekordumsatz des Jahres 2010 war jedoch ein Rückgang der Vertragszahlen um 6 % festzustellen. Insgesamt wurden 1.562 Verkäufe erfasst, wovon 671 auf den Landkreis Aurich, 399 auf den Landkreis Leer, 182 auf den Landkreis Wittmund und 310 auf die Stadt Emden entfielen. Mit Ausnahme des Landkreises Leer gingen damit die Vertragszahlen im Berichtsgebiet zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen liegt im Binnenland Ostfrieslands bei rund 1.000 € und in den Küstenbadeorten bei 1.500 € pro m² Wohnfläche. Auf den Inseln liegt das Preisniveau deutlich höher. Hier wurden 2011 Höchstpreise bis 15.000 € pro m² Wohnfläche gezahlt. Während die Preise für Eigentumswohnungen auf dem Festland leicht anstiegen, war auf den Inseln eine deutlichere Preissteigerung festzustellen (+7 %).

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 2011, 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 neben Umsatzzahlen und Durchschnittspreise auch Preisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze als 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 Regionaldirektion Aurich des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN). 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 Schiff-, Fahrzeug- und Windenergieanlagenbau. Weitere Schwerpunkte sind auch die Städte Aurich und Leer als Kreisstädte und Standorte zahlreicher Verwaltungen sowie anderer Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Während in Leer die Seeschifffahrt (Reedereien) von besonderer Bedeutung ist, hat sich in Aurich der Windenergieanlagenbau als dominierender Wirtschaftszweig herausgebildet. 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 20 %. Der Landesdurchschnitt für Niedersachsen beträgt gut 6 %.

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 4,8 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, Aurich-Emden, Leer-Oldenburg, Leer-Münster und Esens-Sande-Oldenburg 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: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

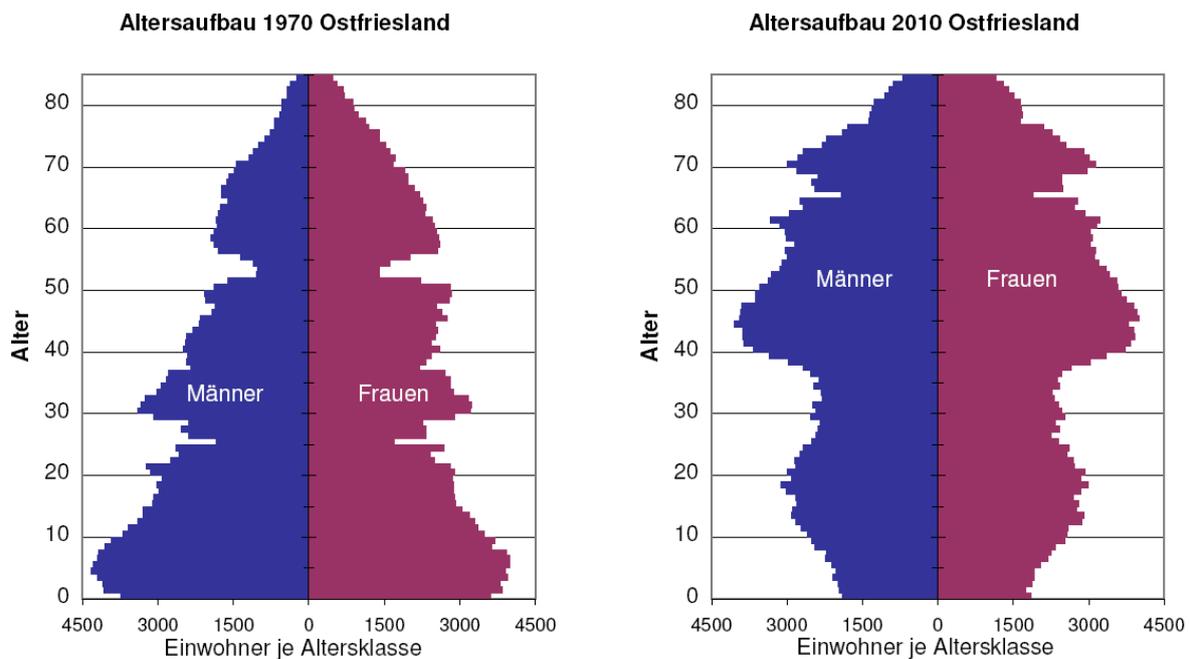
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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 nachstehenden Grafiken zeigen den Altersaufbau der ostfriesischen Bevölkerung in den Jahren 1970 und 2010.

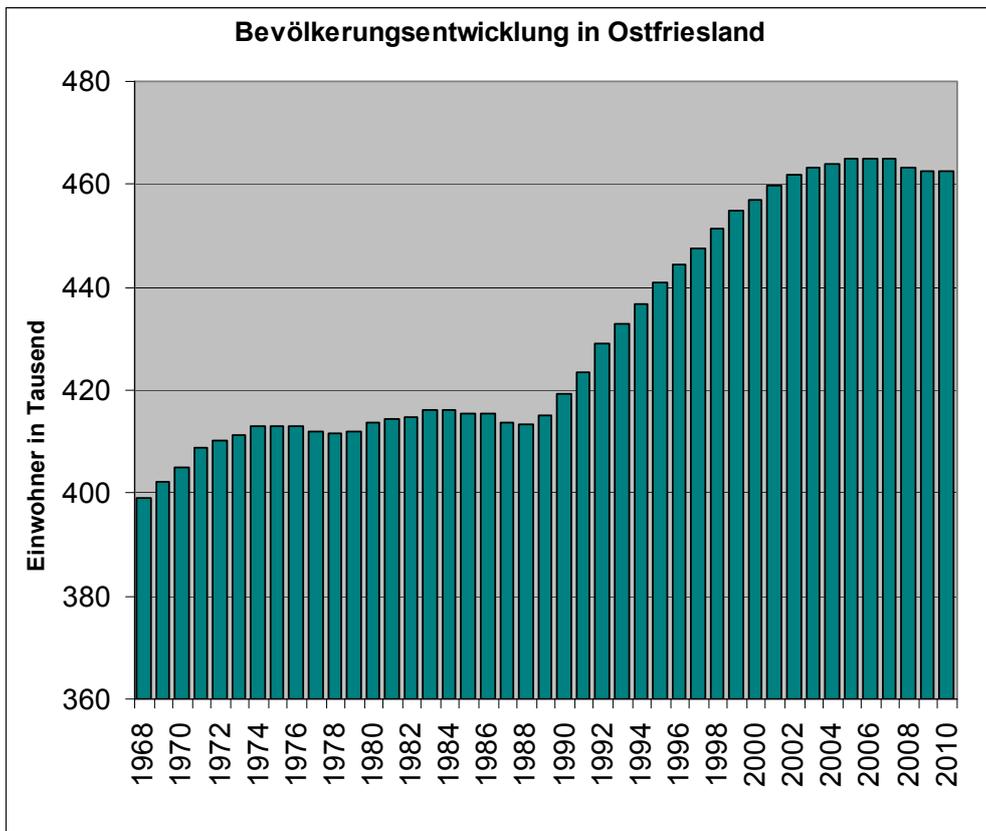


Datenquelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Nds.

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 4.000 je Jahrgang auf. Dafür ist die Altersklasse zwischen 40 und 50 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.

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.



Datenquelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

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 knapp 465.000 Einwohnern. In den letzten Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl weitgehend bzw. war ab 2006 leicht rückläufig.

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 bis leicht sinkende Einwohneranzahl bis 2025.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich sind im Berichtszeitraum insgesamt **8.643 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 **3.481 ha** (ohne Flächen Wohnungseigentum) für **1,02 Milliarden €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	3.909	+ 5 %	↑	424	+ 6 %	↑	1.565	+ 10 %	↑
Landkreis Leer	2.778	+ 3 %	↑	331	+ 22 %	↑	1.001	- 3 %	↓
Landkreis Wittmund	1.073	- 7 %	↓	147	+ 11 %	↑	772	- 25 %	↓
Stadt Emden	883	0 %	→	118	+ 72 %	↑	142	+ 11 %	↑
Region Ostfriesland	8.643	+ 2 %	↑	1.020	+ 17 %	↑	3.481	- 4 %	↓

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- oder 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 Entwässerung sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

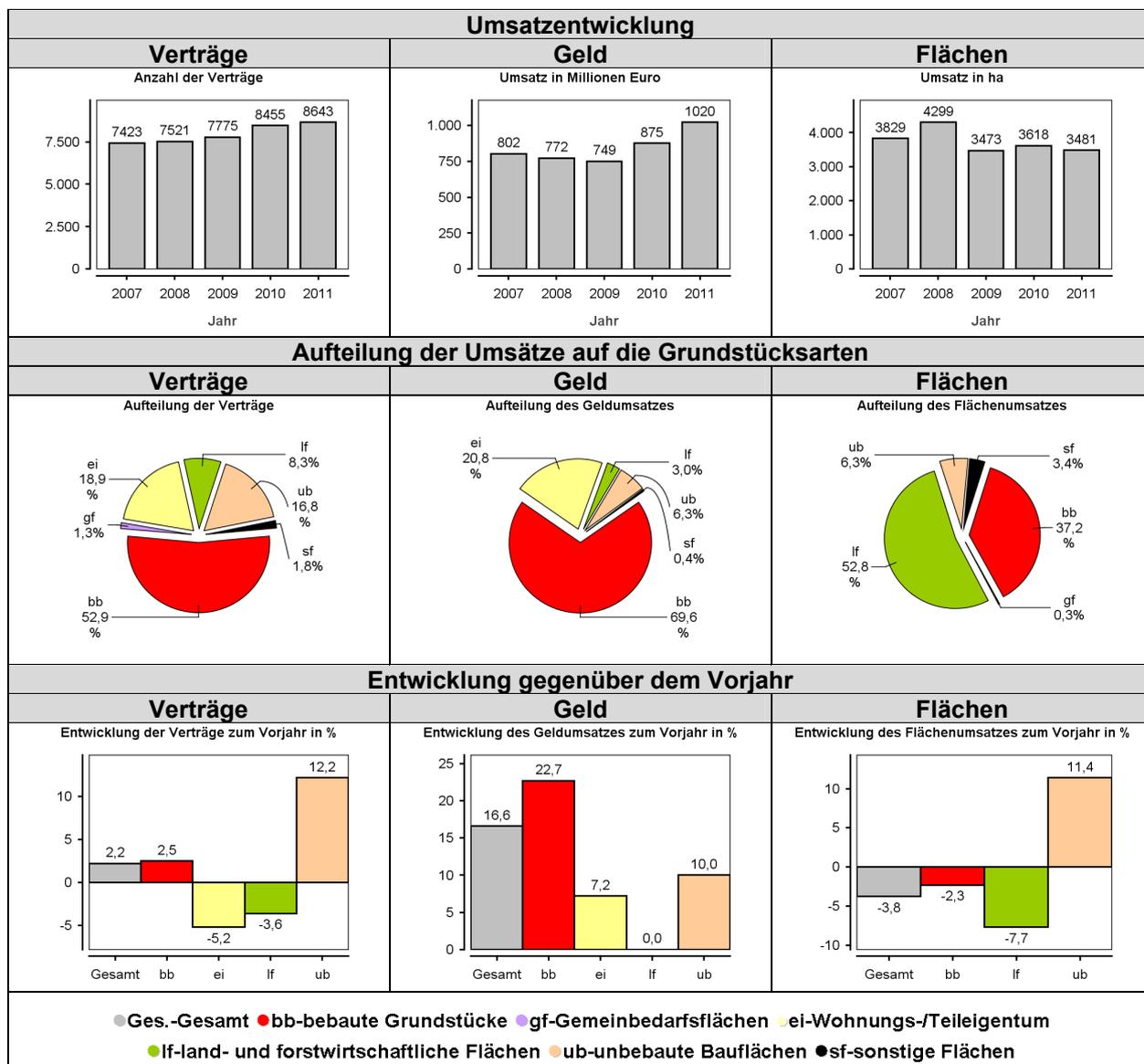
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

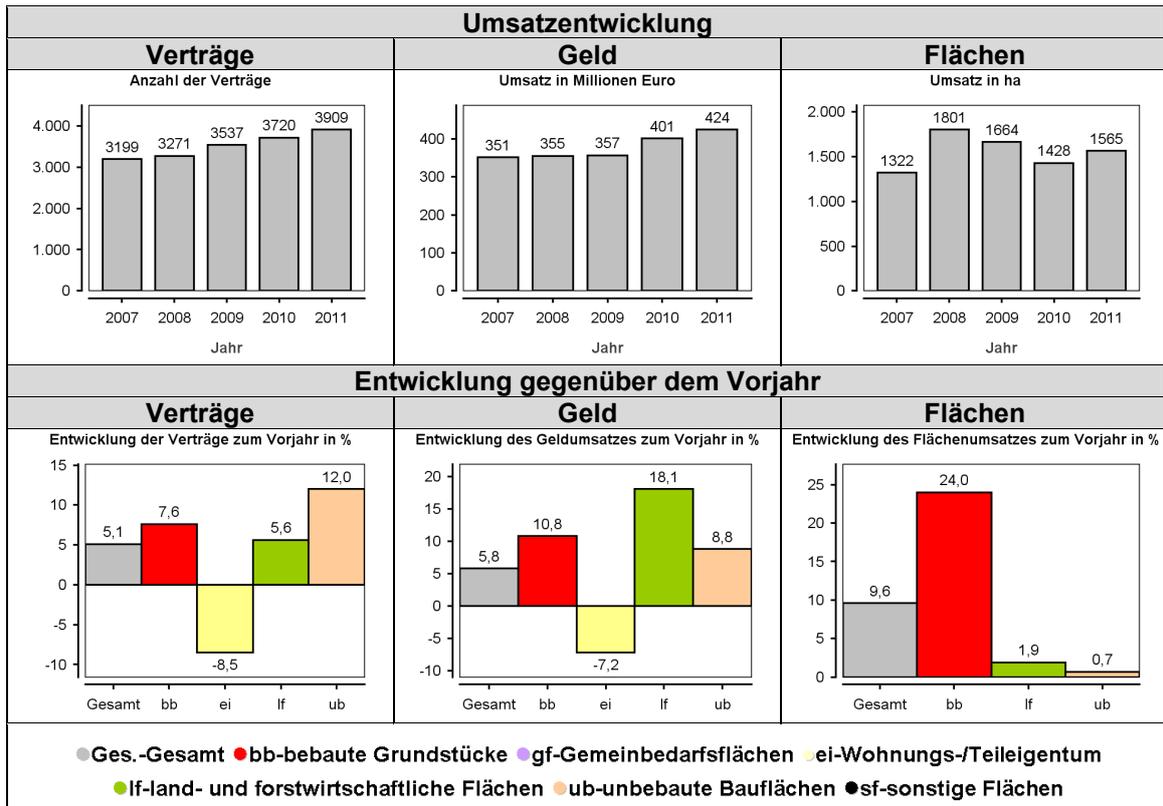
4.1 Umsatzentwicklung

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.

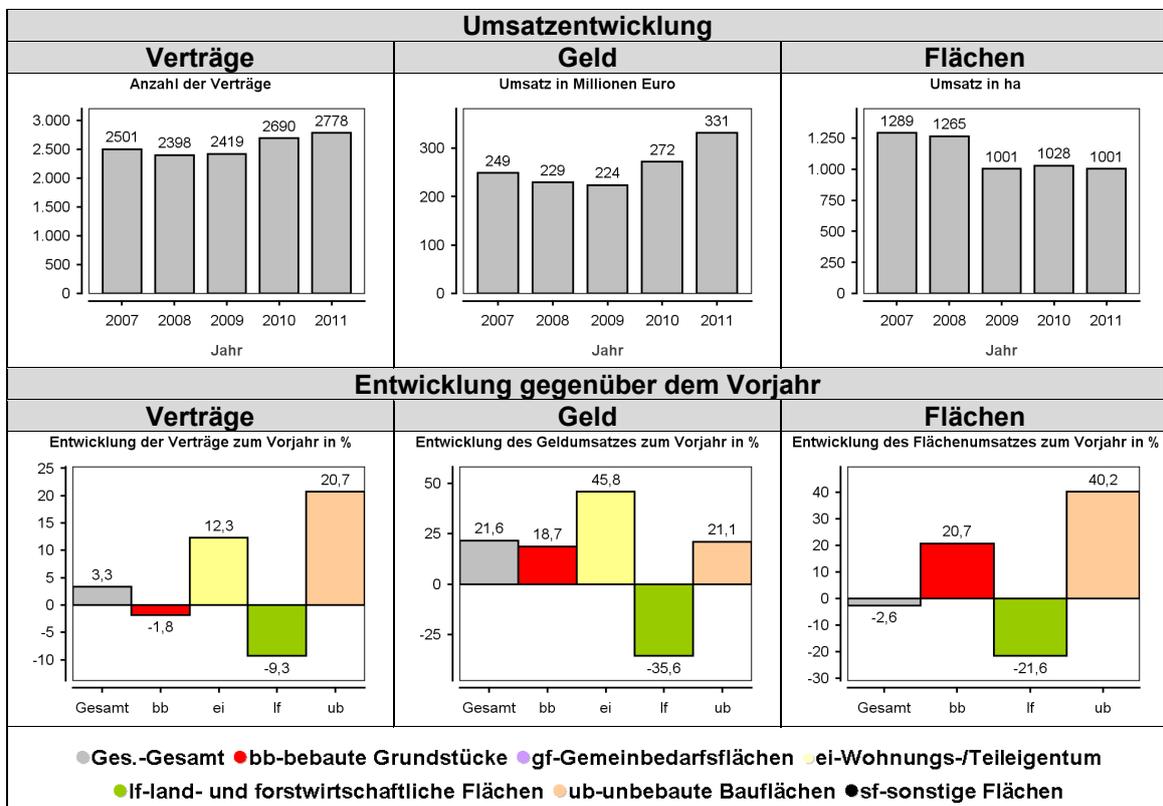
Region Ostfriesland:



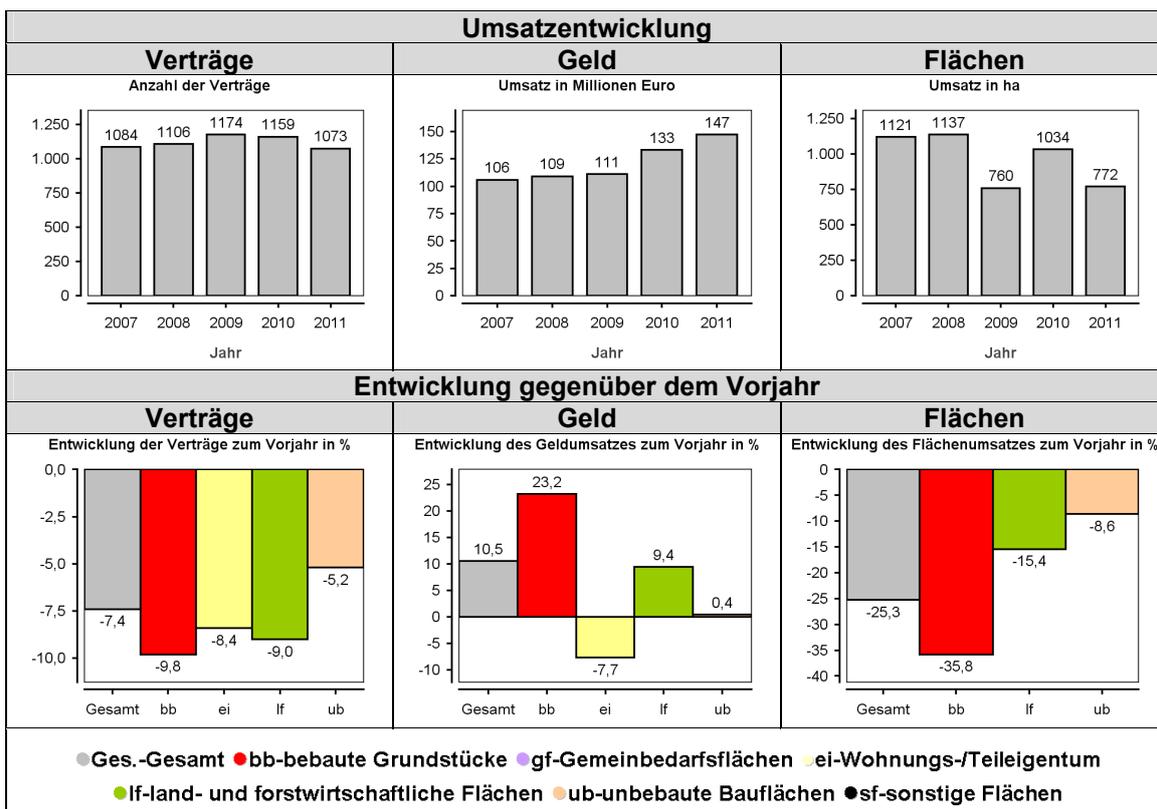
Landkreis Aurich:



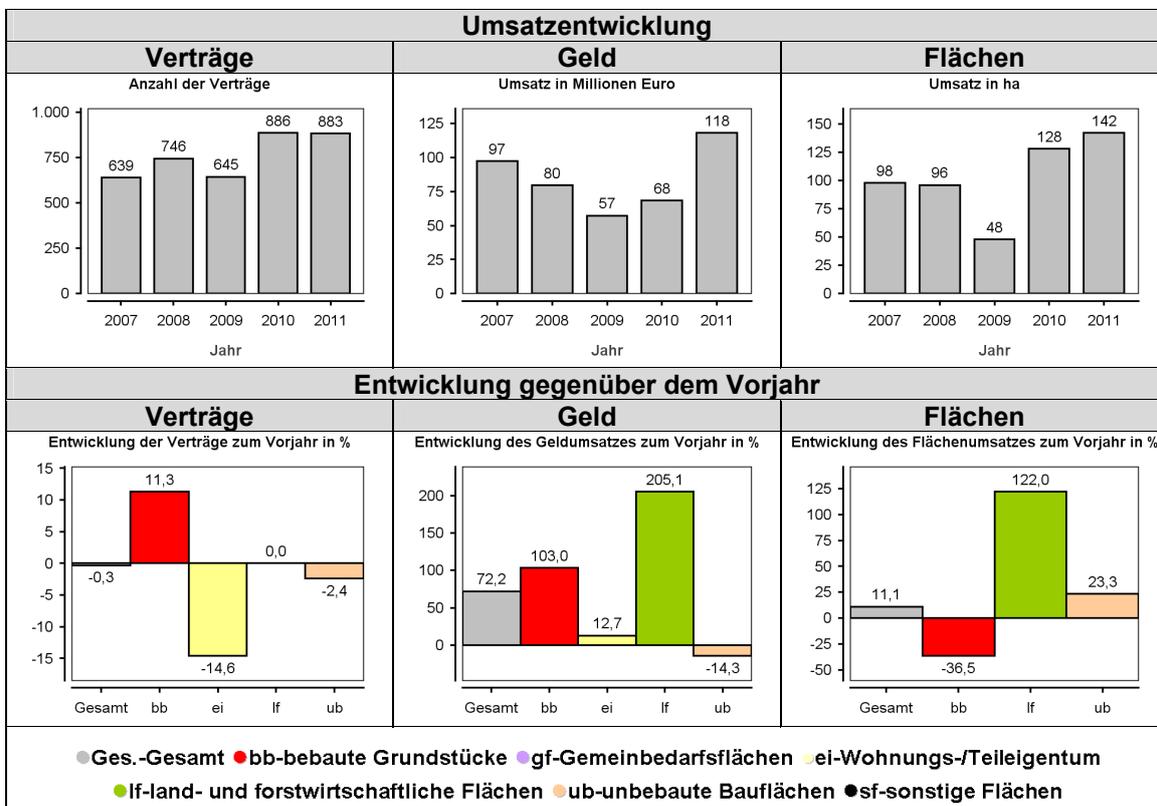
Landkreis Leer:



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.

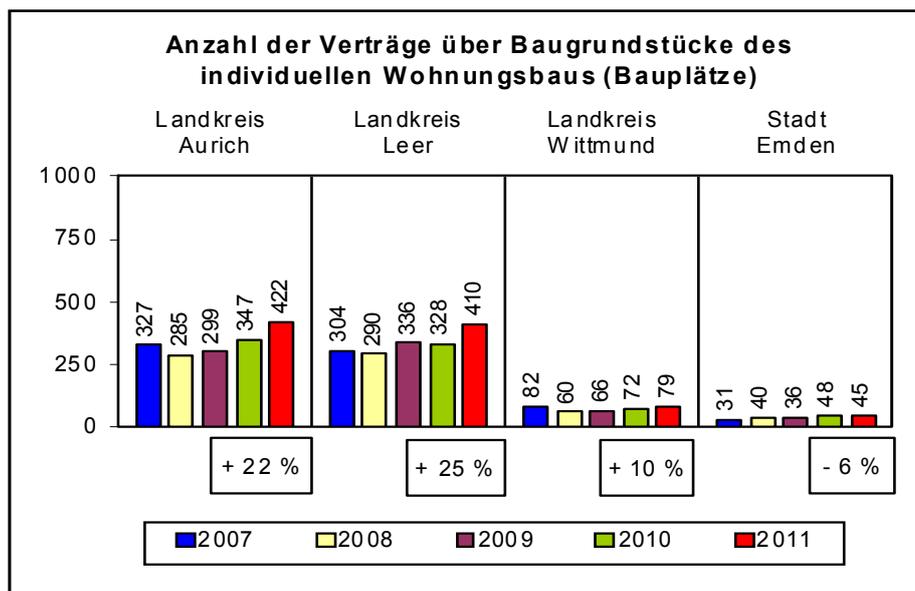
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe 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 Verkäufe von selbständigen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Bauplätze) bezogen auf die vier Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt. Für das Jahr 2011 ist wie im Vorjahr ein deutlicher Anstieg der Vertragszahlen von Bauplätzen festzustellen (+20 %). Lediglich in der Stadt Emden ist ein geringer Rückgang der Vertragszahlen zu verzeichnen. Während im 5-Jahreszeitraum die Anzahl der Bauplatzverkäufe in der Stadt Emden auf geringen Niveau weitgehend stagniert, ist die Nachfrage in den Landkreisen seit 2008 deutlich gestiegen. 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	45 (48)	570 (700)	84 (84)
Aurich	78 (67)	780 (810)	58 (53)
Baltrum	0 (0)	- (-)	- (-)
Brookmerland (SG)	37 (21)	810 (800)	31 (35)
Dornum	14 (8)	950 (870)	41 (40)
Großefehn	40 (43)	920 (900)	32 (34)
Großheide	27 (16)	990 (770)	33 (39)
Hage (SG)	38 (26)	810 (780)	46 (54)
Hinte	10 (6)	900 (790)	42 (36)
Ihlow	17 (34)	1050 (1010)	32 (37)
Juist	0 (0)	- (-)	- (-)
Krummhörn ohne Greetsiel	16 (17)	600 (920)	57 (41)
Krummhörn-Greetsiel	5 (10)	450 (450)	123 (95)
Norden ohne Norddeich	28 (34)	850 (740)	61 (59)
Norden-Norddeich	4 (1)	590 *)	136 *)
Norderney	0 (0)	- (-)	- (-)
Südbrookmerland	21 (24)	940 (1060)	28 (27)
Wiesmoor	87 (40)	850 (910)	37 (36)
Landkreis Aurich	422 (347)	850 (860)	44 (44)
Esens (SG) ohne Küste	31 (25)	830 (880)	52 (44)
Esens (SG) - Küste	1 (1)	*) *)	*) *)
Friedeburg	11 (15)	820 (820)	39 (38)
Holtriem (SG)	14 (15)	910 (840)	29 (27)
Langeoog	2 (1)	*) *)	*) *)
Spiekeroog	0 (0)	- (-)	- (-)
Wittmund ohne Carolinensiel	17 (11)	800 (920)	44 (45)
Wittmund-Carolinensiel	3 (2)	680 *)	58 *)
Landkreis Wittmund	79 (72)	830 (840)	49 (43)

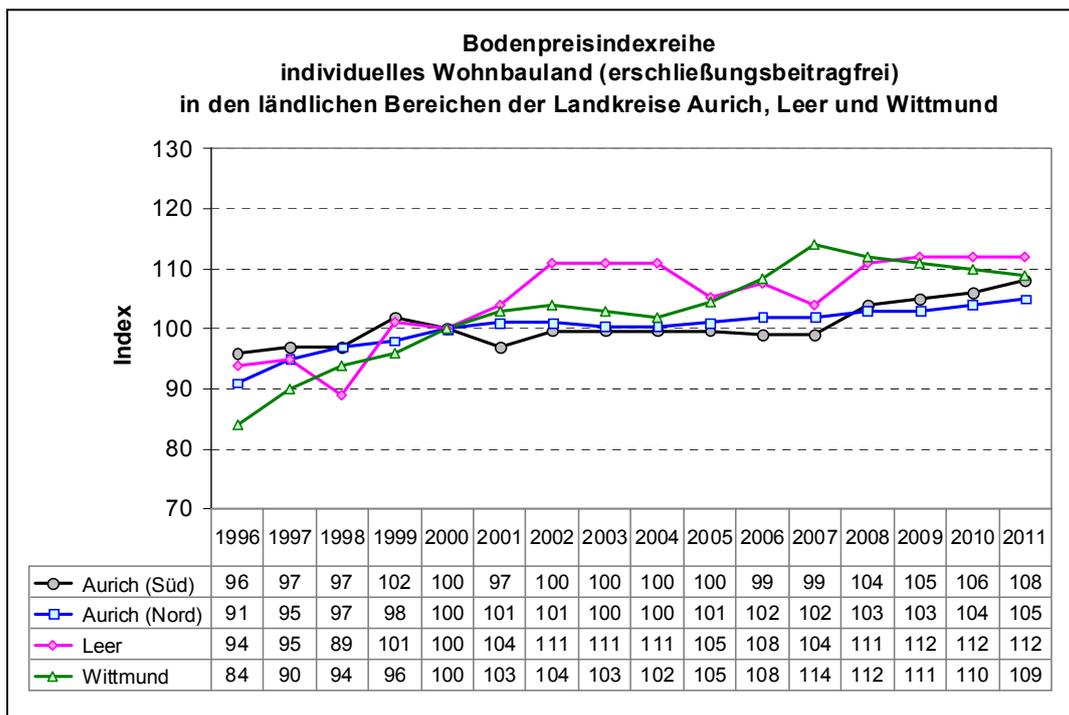
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

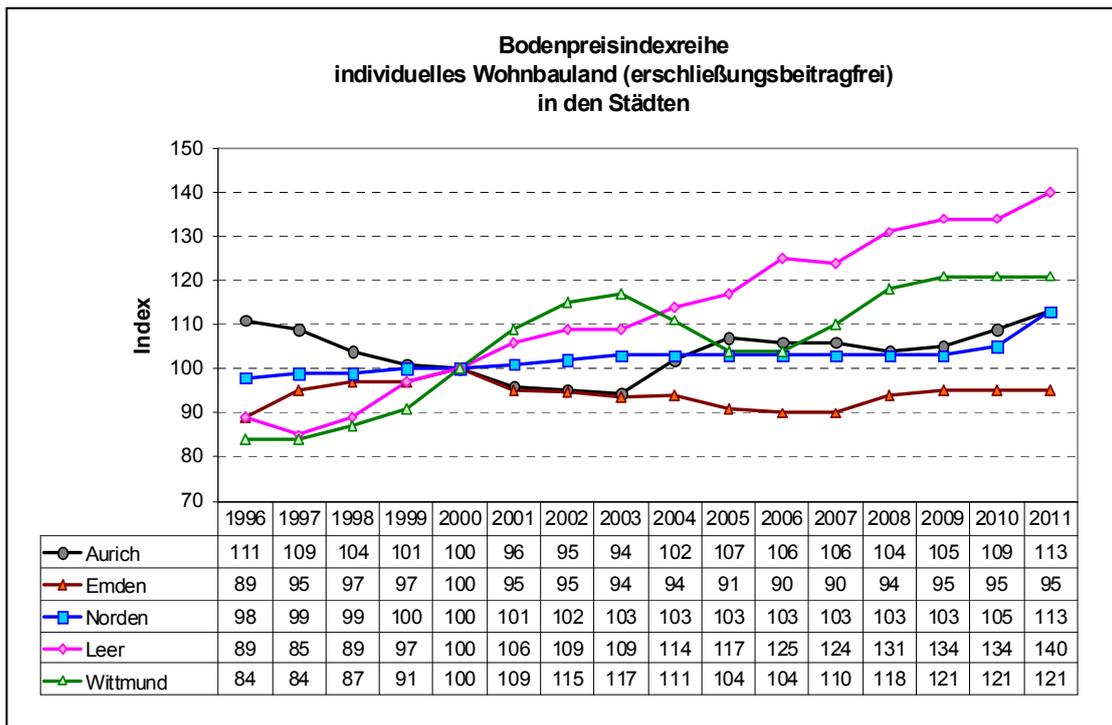
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Borkum	3	(3)	610	(660)	82	(188)
Bunde	10	(9)	810	(690)	35	(37)
Hesel (SG)	41	(22)	910	(910)	38	(35)
Jemgum	3	(7)	870	(820)	23	(31)
Jümme (SG)	26	(8)	860	(950)	33	(29)
Leer	56	(33)	690	(810)	123	(112)
Moormerland	33	(37)	760	(780)	44	(41)
Ostrhauderfehn	42	(46)	910	(900)	35	(35)
Rhauderfehn	54	(54)	830	(890)	44	(43)
Uplengen	41	(34)	880	(840)	43	(50)
Weener	40	(27)	610	(760)	51	(47)
Westoverledingen	61	(54)	940	(930)	37	(36)
Landkreis Leer	410	(328)	820	(850)	52	(50)

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 abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Indexwerte für das Jahr 2011 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

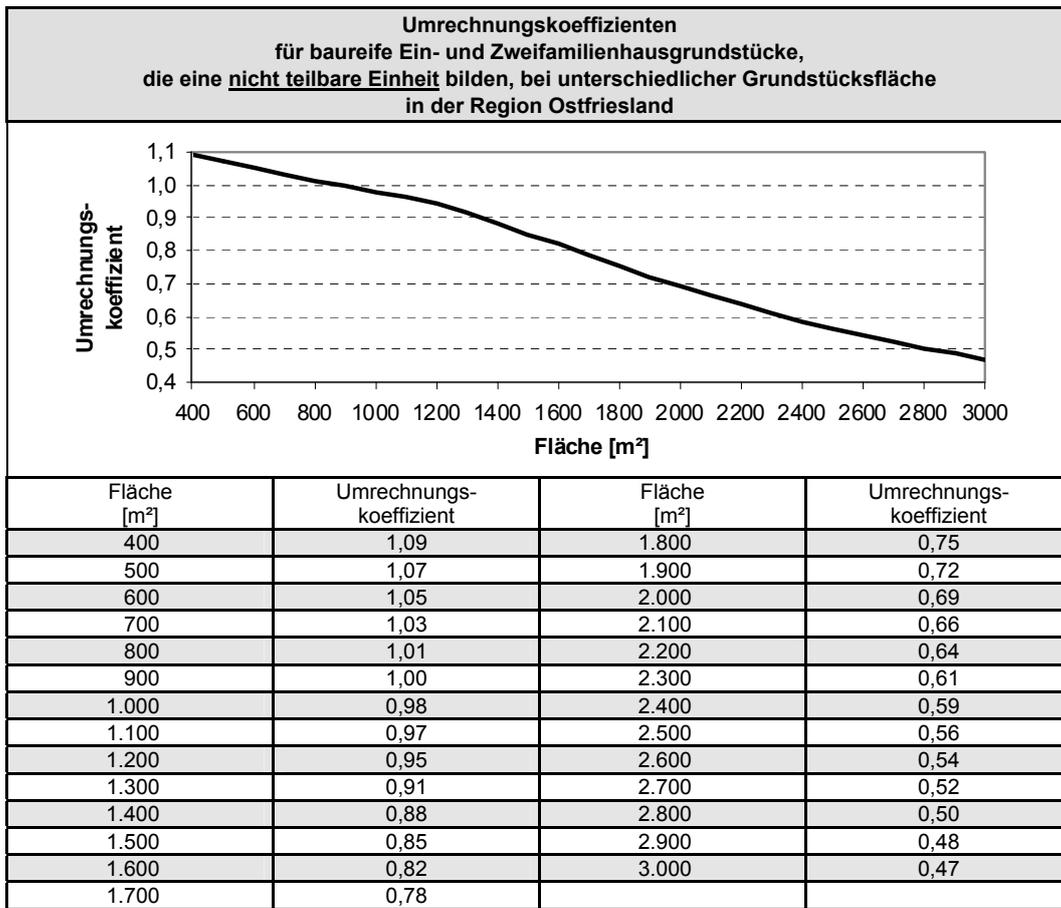
Bodenwert 1996 : $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{111}{94} = 59 \text{ €/m}^2$

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 für Bauplätze im Siedlungsbereich.



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 1.400 m²

Bodenrichtwert: $\frac{90 \text{ B}}{W \text{ f700}}$ (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 700 m²)

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

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

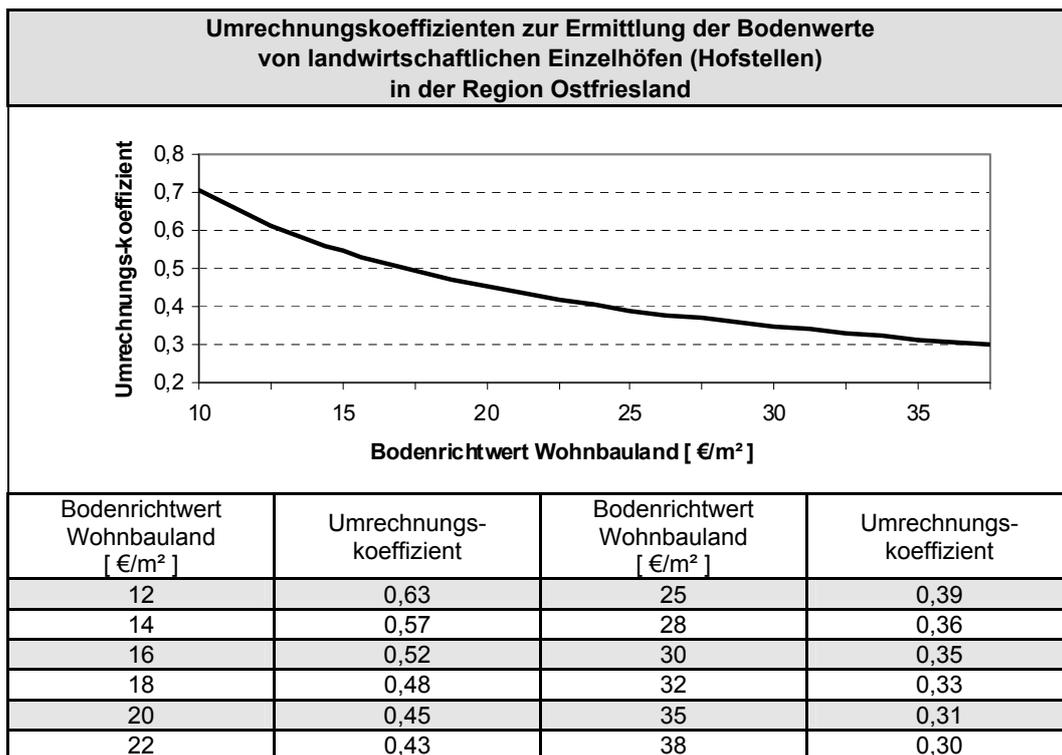
Bodenwert: rd. 77 €/m²

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen (in der Regel Flächen um ca. 3.000 m²) ist abhängig von der Lage und der Beschaffenheit (u. a. Erschließungszustand und Größe) der Flächen.

Das Wertverhältnis zwischen dem Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen und dem für den Bereich der Hofstellen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauland wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungskoeffizienten, die den Bodenwert der landwirtschaftlichen Hofstellen als prozentualen Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland angeben.

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für die Region Ostfriesland marktgerecht:



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert des Wohnbaulandes: 25 €/m²

Umrechnungskoeffizient: 0,39

Umrechnung: 25 €/m² x 0,39 = 9,75 €/m²

Bodenwert: rd. 10 €/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, sogenannte 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 <u>ohne</u> 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 2011 gab es keinen 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

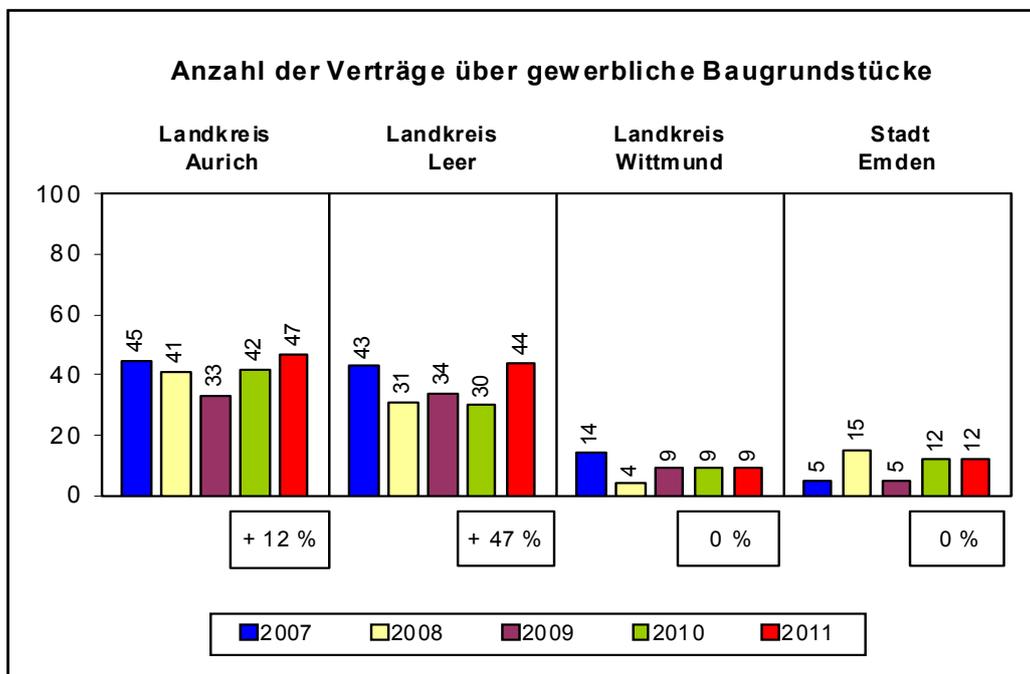
Auf Grund der geringen Umsatzzahlen und der stark unterschiedlichen Lagewertigkeiten ist eine Aussage zum Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden 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 2011 insgesamt 112 Verträge über den Eigentumsübergang an selbständigen baureifen Gewerbeflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Zunahme um 20 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich.



5.4.1 Preisniveau

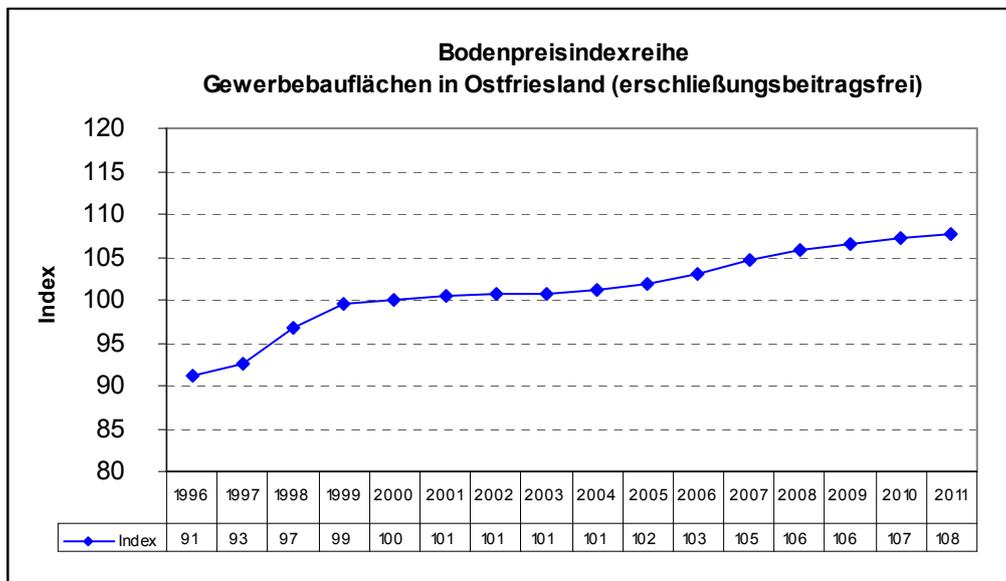
Die in 2011 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 0,50 €/m² und 38 €/m². Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare, vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/ m ²]
Landkreis Aurich	30 (26)	4.820 (4.020)	12 (12)
Landkreis Leer	40 (21)	5.040 (3.640)	10 (19)
Landkreis Wittmund	3 (2)	3.980 *)	14 *)
Stadt Emden	6 (5)	8.770 (3.740)	22 (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 in den älteren Gewerbegebieten nicht wesentlich geändert. Lediglich bei neuen Gewerbegebieten werden auch aufgrund der stetig steigenden Erschließungs- und Grunderwerbskosten geringfügig höhere Preise für baureife Gewerbebauflächen verlangt. Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Gewerbebauflächen in Ostfriesland in den letzten 15 Jahren dar. Zur Definition und Anwendung der Indexreihe wird auf die Erläuterung und das Beispiel auf den Seiten 17 und 18 verwiesen.



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 Rohbauland und Bauerwartungsland (vorwiegend Wohnbauland) ermittelt worden. In die Auswertung sind Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2009 mit mindestens 3.000 m² Fläche eingegangen.

Baulandstufe	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis werdendes Bauland [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	prozentuales Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Bauerwartungsland	34	38 (20 – 60)	5,40 (2,50 – 10,60)	15 % (5 % – 33 %)
Rohbauland	35	50 (20 – 75)	12,60 (3,60 - 24,90)	25 % (10 % – 47 %)

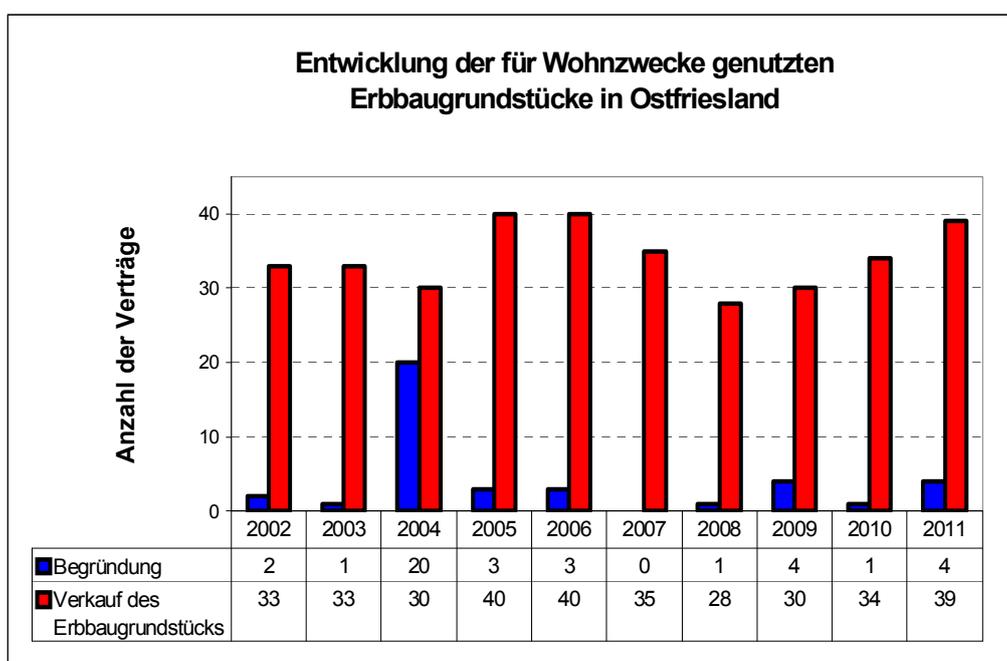
5.6 Erbbaurechte

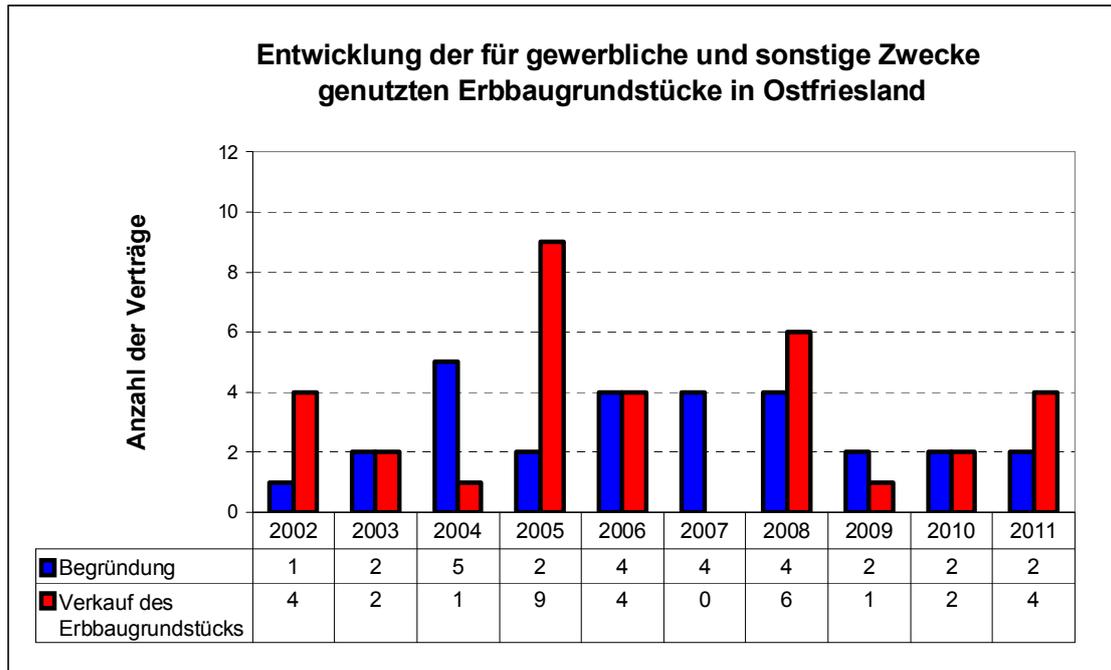
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. 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 den Gemeinden Ihlow und Krummhörn vergeben. Bei den gewerblichen Erbbaugrundstücken ist das Land Niedersachsen vorwiegend der Erbbaurechtsgeber. Käufer von Erbbaugrundstücken sind überwiegend die Erbbauberechtigten.

Die Erbbaurechte für Wohngrundstücke und für gewerbliche bzw. 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 sind der nachfolgend dargestellten Tabelle zu entnehmen. Außerdem ist das Verhältnis der gezahlten Kaufpreise für die Erbbaurechtgrundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwert dargestellt. Je nach Lage und Erbbaurechtsgeber liegt dieses Verhältnis zwischen rd. 15 bis 110 %. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€ / m ²]	Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	19 (17)	24 (37)	59 (70)
Landkreis Leer	4 (5)	15 (36)	35 (96)
Landkreis Wittmund	0 (1)	- *)	- *)
Stadt Emden	16 (10)	44 (52)	94 (81)

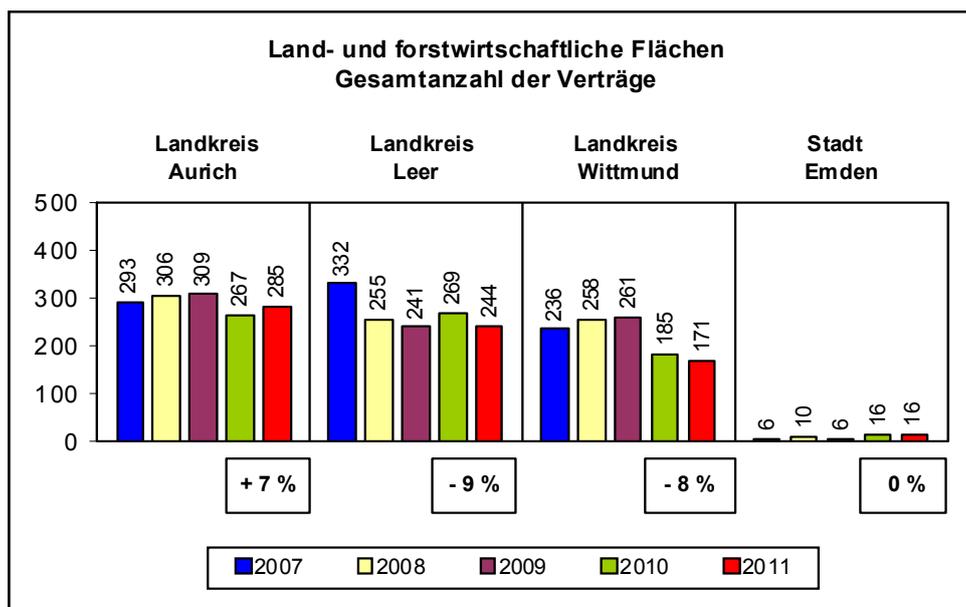
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

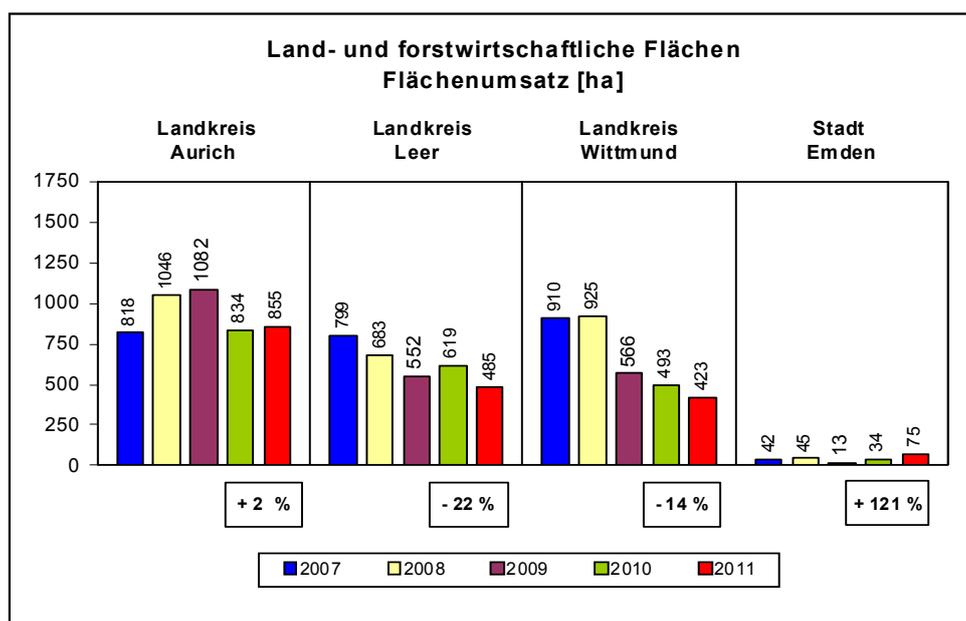
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (716) gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 3 % zurückgegangen. Während in den Landkreisen Leer und Wittmund die Kauffallzahlen abnahmen, war im Landkreis Aurich eine Zunahme der Verkäufe festzustellen. In der Stadt Emden spielt diese Grundstücksart keine Rolle. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen sind die Verkaufszahlen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke weitgehend stabil. Die Verkäufe von Forstflächen spielen dabei mit einem Umsatzanteil von lediglich rund 2 % keine bedeutende Rolle.



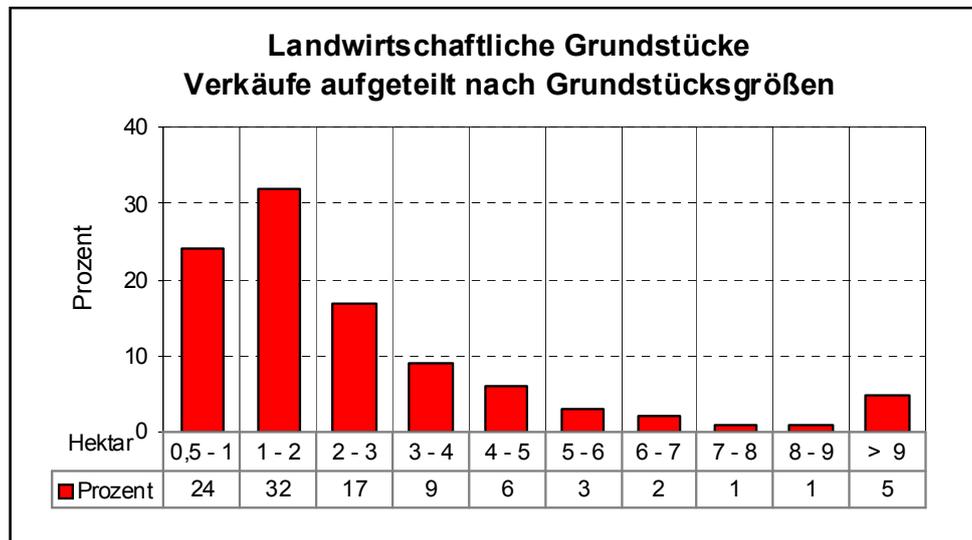
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.837 ha) nahm in der Region Ostfriesland gegenüber dem Vorjahr um 7 % ab. Allerdings sind auch hierbei in den verschiedenen Bereichen unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. Während im Landkreis Aurich der Flächenumsatz mit den erhöhten Vertragszahlen geringfügig gestiegen ist, ging er in den übrigen Landkreisen deutlich zurück. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Stüchländereien

Die Flächengröße zwischen 1 und 2 ha ist bei den Verkäufen am häufigsten vertreten. Aber auch Flächenverkäufe von 0,5 bis 1 ha und 2 bis 3 ha sind noch häufig. Die Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen ist in der folgenden Grafik dargestellt (Analyse aus Kauffällen der Jahre 2009 und 2010).



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 durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2011 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Geldabfindungen in Flurbereinigungsverfahren wurde ebenfalls berücksichtigt. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Region ist mit 1,41 €/m² gegenüber dem Vorjahr (1,22 €/m²) deutlich gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße pro Kaufvertrag betrug 2,8 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	214 (199)	3,3 (3,0)	1,41 (1,21)	0,39 - 3,63 (0,27 - 3,50)
Landkreis Leer	182 (208)	2,0 (2,2)	1,40 (1,28)	0,15 - 3,76 (0,21 - 2,81)
Landkreis Wittmund	127 (129)	2,8 (3,0)	1,39 (1,16)	0,42 - 3,60 (0,30 - 3,35)
Stadt Emden	14 (8)	5,3 (3,8)	1,70 (1,39)	0,99 - 3,00 (0,80 - 2,15)

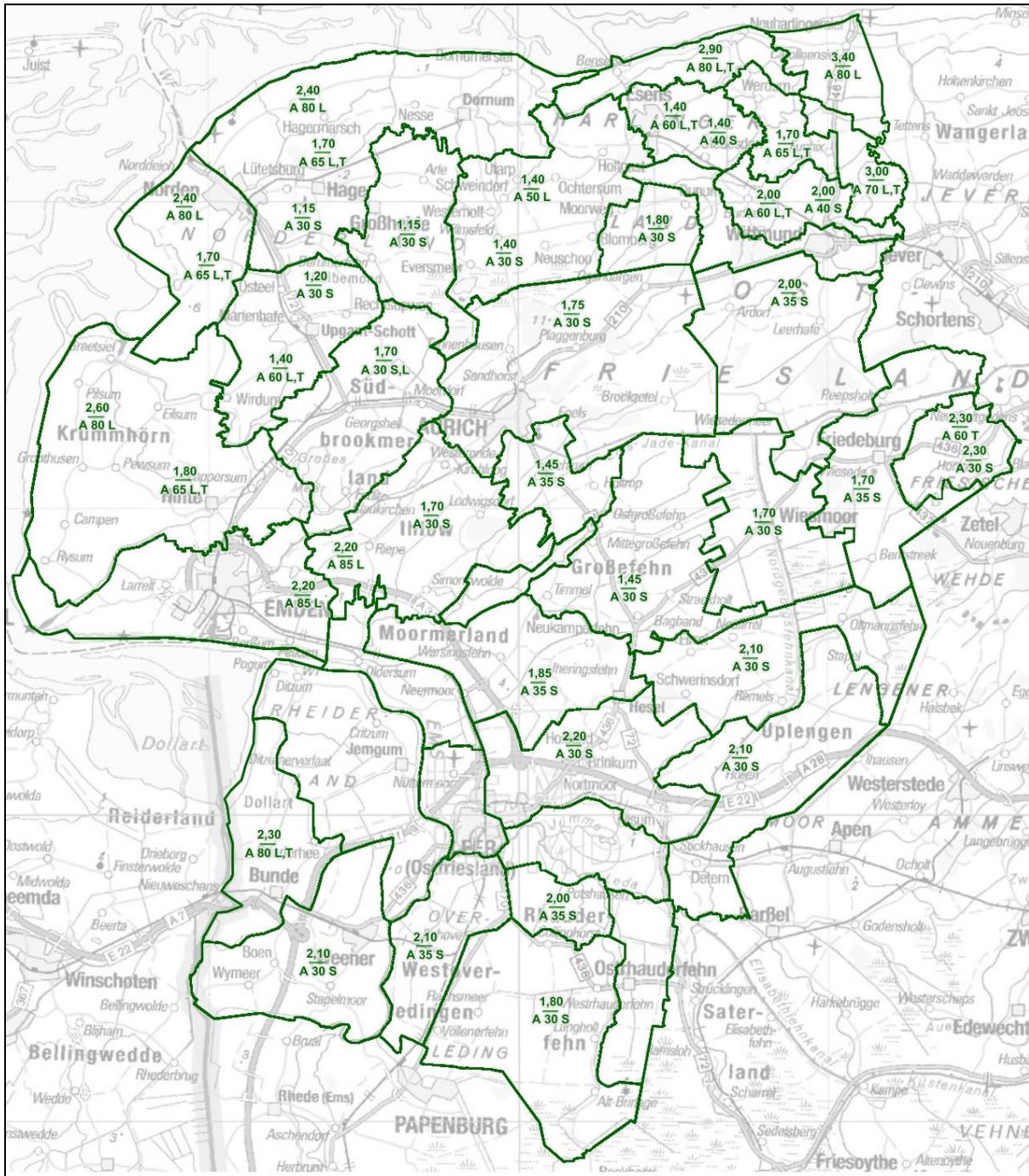
Ackerflächen (Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.)

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Ackerzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]
Landkreis Aurich	67 (53)	3,2 (3,7)	45 (47)	1,61 (1,42)
Landkreis Leer	30 (28)	2,3 (1,7)	33 (31)	1,85 (1,62)
Landkreis Wittmund	22 (33)	2,5 (3,2)	42 (40)	2,02 (1,40)
Stadt Emden	3 (3)	8,5 (4,0)	77 (80)	2,68 (1,77)

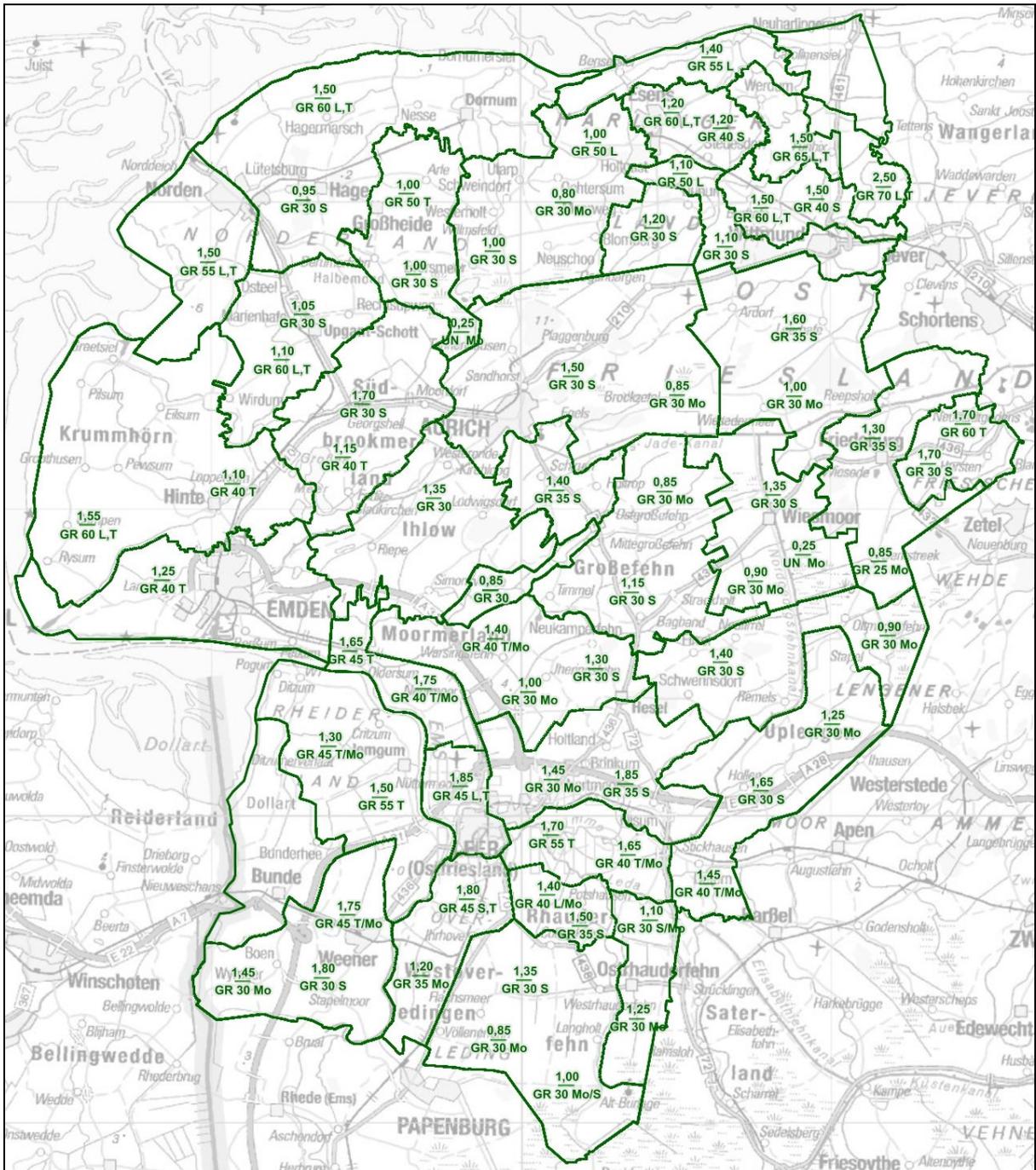
Grünlandflächen (Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.)

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Grünlandzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]
Landkreis Aurich	143 (145)	3,3 (2,7)	36 (38)	1,30 (1,13)
Landkreis Leer	152 (180)	1,9 (2,6)	34 (34)	1,31 (1,22)
Landkreis Wittmund	99 (94)	2,4 (3,0)	39 (39)	1,25 (1,07)
Stadt Emden	11 (5)	4,4 (3,7)	45 (48)	1,44 (1,16)

Bodenrichtwerte für Ackerflächen in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2011 [€/m²]



Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2011 [€/m²]

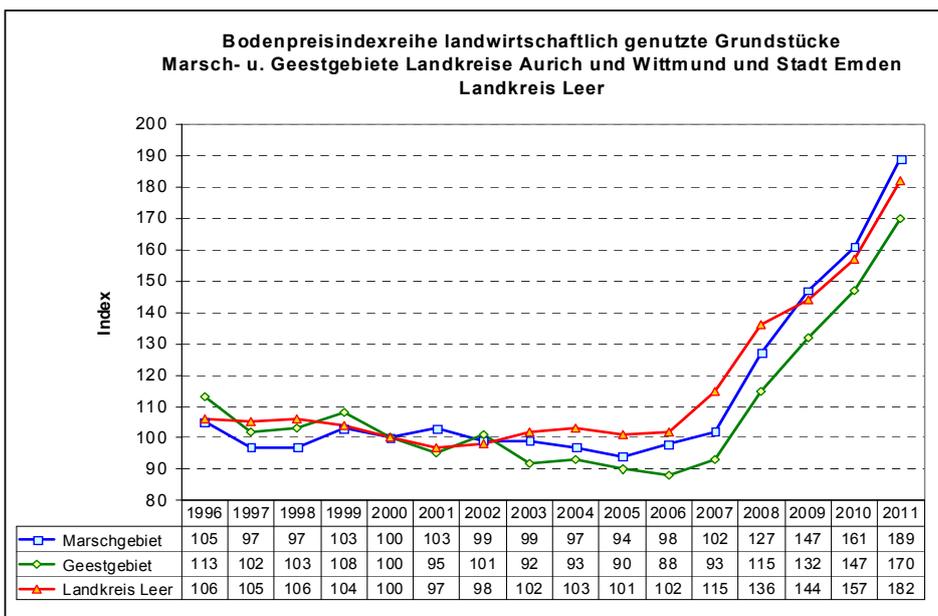
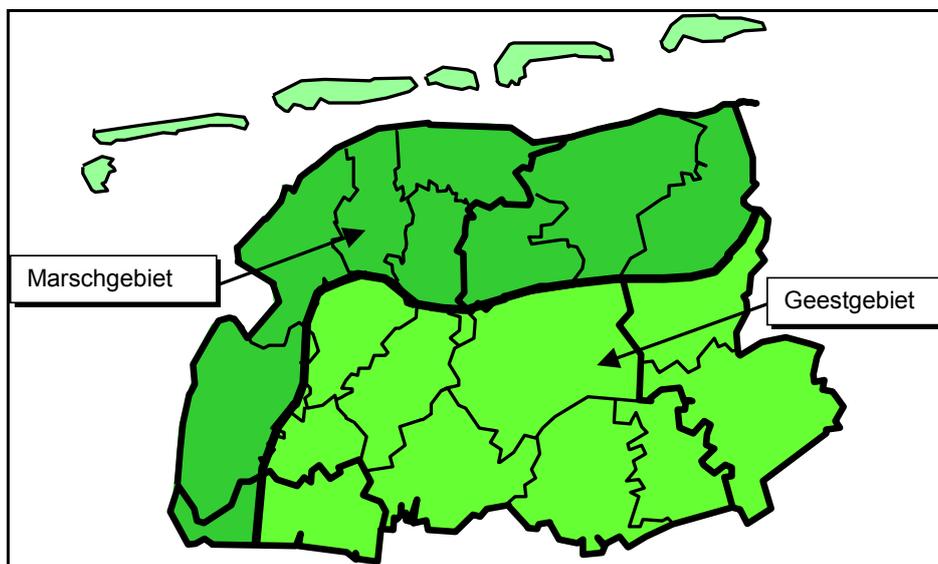


6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2011 vorläufige Werte.

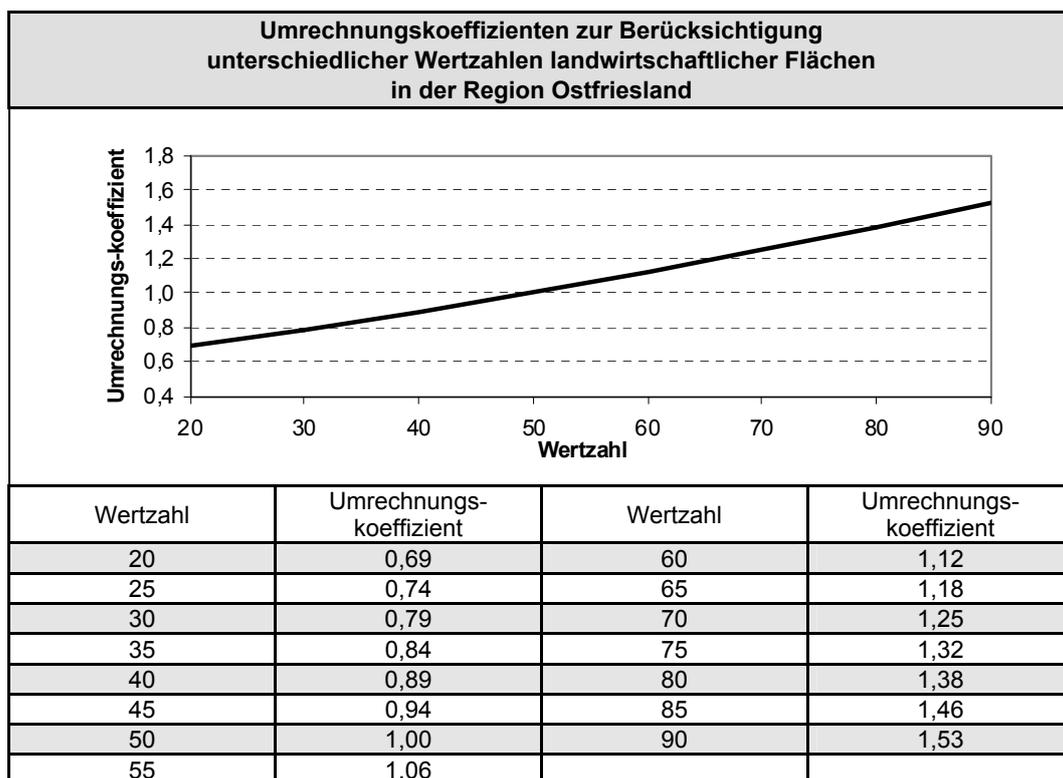
Für die Bereiche der Landkreise Aurich und Wittmund und der Stadt Emden wurde festgestellt, dass sich die Grundstückspreise in den nördlichen und westlichen Bereichen der Marsch und in den Übergangsbereichen zwischen der Geest und der Marsch anders entwickelt haben als in den reinen Geestgebieten.



Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Indexreihe wird auf das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 (S. 18, Indexreihe Wohnbauland) verwiesen.

Anhand der Kaufpreise der Jahre 2009 bis 2010 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 von Umrechnungskoeffizienten dar. Dabei wurde die Wertzahl 50 als Basis mit 1,0 angenommen. Die Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, Kaufpreise bzw. Bodenwerte bei unterschiedlichen Wertzahlen in einem regionalen Markt auf eine bestimmte Bodengüte umzurechnen. Gegenüber der Untersuchung von 2008 wurde eine stärkere Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte festgestellt.



Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird auf das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 (S. 19, Umrechnungskoeffizient Fläche) verwiesen.

6.3 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe von ganzen Höfen mit mindestens 10 ha Gesamtfläche in Ostfriesland aus den letzten 10 Jahren dargestellt. Während die Verkaufszahlen in den vergangenen Jahren relativ konstant bei im Mittel ca. 8 Verkäufen pro Jahr lagen wurden im Jahr 2011 nur 2 Höfe veräußert.

Jahr:	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
10 - 30 Hektar	5	8	5	4	6	3	4	3	1	0
30 - 50 Hektar	1	1	2	2	1	6	2	2	6	2
über 50 Hektar	1	4	4	2	2	1	1	0	0	0
Summe:	7	13	11	8	9	10	7	5	7	2

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2011 sind in Ostfriesland insgesamt 15 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen beurkundet worden. Gegenüber 2010 (24 Verträge) ist dies ein Rückgang um 42 %.

6.4.1 Preisniveau

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2011 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen 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.

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	0 (5)	- (2,4)	- (1,33)	- (0,50 - 2,14)
Landkreis Leer	4 (5)	1,7 (1,0)	0,83 (1,27)	0,40 - 1,20 (0,80 - 2,13)
Landkreis Wittmund	2 (5)	*) (0,9)	*) (1,07)	*) (0,33 - 2,12)
Region Ostfriesland	6 (15)	1,3 (1,4)	1,37 (1,22)	0,40 - 2,46 (0,33 - 2,14)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2011 für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) einen Bodenrichtwert von 0,45 €/m² beschlossen. Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich (Landkreise Aurich, Leer und Wittmund, Stadt Emden).

7 Übrige unbebaute Flächen

Es wurden im Berichtsjahr im Landkreis Aurich 99, im Landkreis Leer 15, im Landkreis Wittmund 31 und in der kreisfreien Stadt Emden 11 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Für die unbebauten Flächenarten Abbauand und Gartenland ist eine Auswertung der Kaufpreise aus mehreren Jahren 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 Kauffallzahlen nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

Abbauand

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

Für derartige Flächen sind in den Jahren 2000 bis 2011 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m ²]		Verhältnis zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert [Faktor]
			von - bis	Ø	Ø
Landkreis Aurich	Sand	13	0,68 – 6,74	3,49	3,88
	Torf	19	0,56 – 2,36	1,31	1,90
	Ton	11	1,02 – 2,15	1,91	2,17
Landkreis Leer	Sand	6	0,77 – 2,56	1,68	2,43
	Kies	4	1,90 – 5,42	4,08	3,43
	Torf	25	0,40 – 1,37	0,87	1,61
Landkreis Wittmund	Sand	8	1,18 – 3,11	1,89	2,36
	Ton	6	1,38 – 1,64	1,57	2,18

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 ihrer Lagewertigkeit (Bodenrichtwert \geq bzw. $<$ 40 €/m²) dargestellt, um das unterschiedliche Wertniveau des angrenzenden Baulandes zu berücksichtigen.

Für Gartenlandflächen sind in den Jahren 2000 bis 2009 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Bodenrichtwert $>$ 39 €/m ² Flächen bis 1.000 m ²	107	62 (40 – 100)	12,50 (3,50 – 39,00)	0,20 (0,03 – 0,54)
Bodenrichtwert $>$ 39 €/m ² Flächen größer 1.000 m ²	10	49 (40 – 85)	4,70 (1,30 – 9,00)	0,10 (0,03 – 0,14)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m ² Flächen bis 1.000 m ²	164	28 (15 – 38)	6,75 (1,25 – 16,90)	0,24 (0,04 – 0,60)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m ² Flächen größer 1.000 m ²	45	26 (10 – 38)	3,80 (1,50 – 10,20)	0,16 (0,04 – 0,50)

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gutachterausschüsse auf Grund der Kaufpreissammlung mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In Niedersachsen erfolgt gemäß der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) die Bodenrichtwertermittlung jährlich.

Der Stichtag, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen, ist demnach der 31. Dezember eines jeden Jahres. Abweichend von dieser Stichtagsregelung wurden in Niedersachsen in den Jahren 2001 bis 2010 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar des jeweiligen Folgejahres ermittelt.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 Abs. 1 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstückmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstückmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen. Es sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Hinsichtlich der Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte wird auch auf die Bodenrichtwertrichtlinie verwiesen, die am 11.02.2011 im Bundesanzeiger bekanntgemacht wurde.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die möglichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die bei Wertrelevanz zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden, sind

- der Entwicklungszustand,
- der Maßnahmenzustand in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten,
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe.

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.

Ab dem Stichtag 01.01.2010 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich auch Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Außenbereich ermittelt und veröffentlicht. Diese Bodenrichtwerte gelten für bebaute Wohnbaugrundstücke für die kein Planungsrecht vorliegt (Außenbereich) und für die demzufolge kein zonaler Bodenrichtwert einer Siedlungslage ermittelt wurde.

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Für die Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze wie bei den Bauflächen.

Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grundlandzahl) anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 2 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich nur auf den Grund und Boden enthalten demzufolge keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Bereitstellung der Bodenrichtwerte

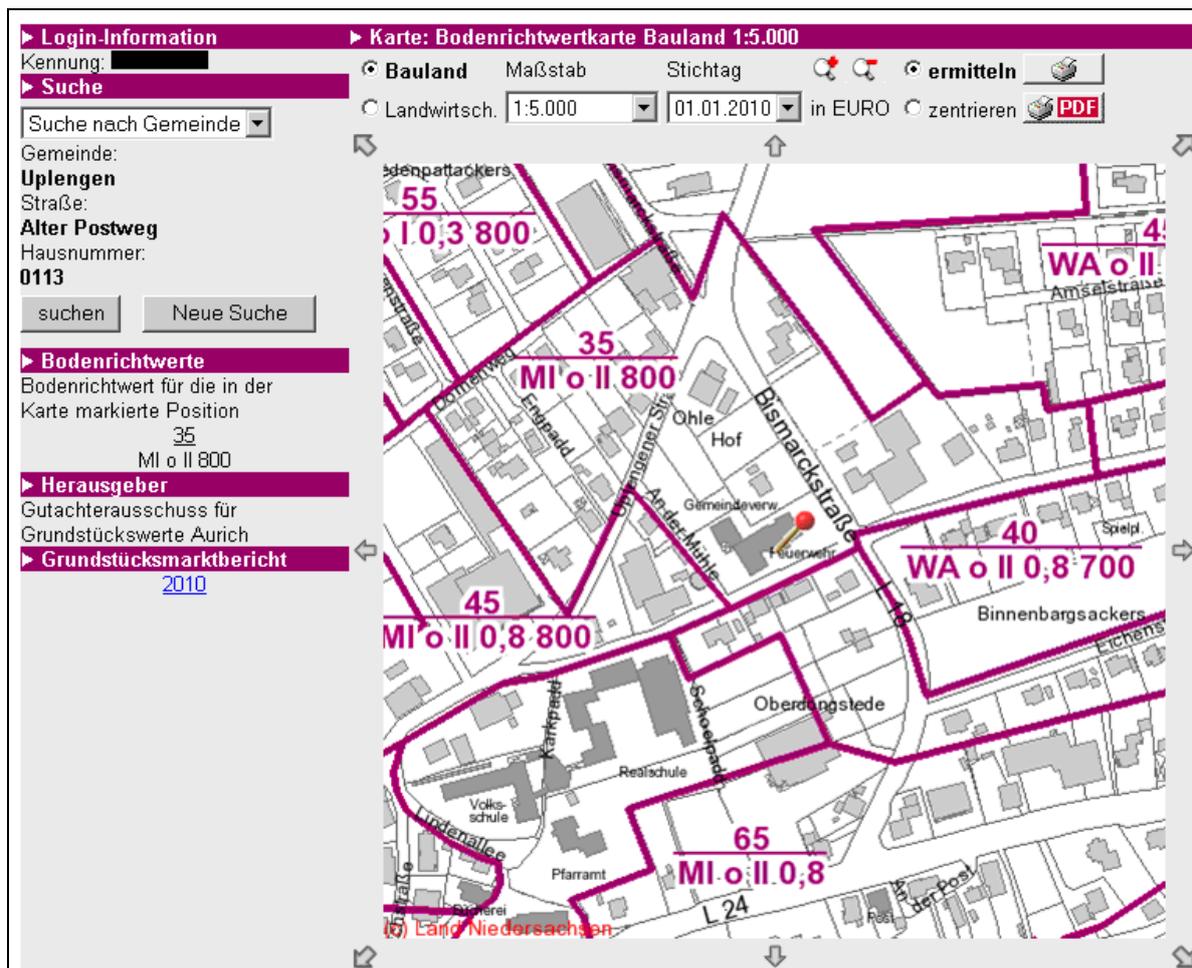
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt.

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 Abgabe auf Datenträger bzw. Bereitstellung im Internet erteilt werden.

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:



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 Kostenerstattungsbeträge 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			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1.000	Zentralität	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	100	75	40	150	55	
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	300	250				
Brookmerland	13	G	Gemeinde	45	35	22			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindegemeinschaft	40	35	30			
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		75				
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	70	60	45			
Großefehn	13	G	Gemeinde	40	28	22			
Großheide	9	G	Gemeinde	38	30	25			
Hage	11	G	Gemeinde	60	40	28			28
Hinte	7	G	Gemeinde	60	45	25			
Ihlow	13	G	Gemeinde	42	30	25			
Juist	2		Inselgemeinde	550	400				
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	130	95	60			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindegemeinschaft	50	38	35			
Norden	23	M	Stadt	80	65	50			38
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	170	110	50			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	1150	600	300		300	
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	32	28	22			
Wiesmoor	13	G	Stadt	40	35	20			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	290	200	90		220	
Bunde	8	G	Gemeinde	60	30	25			
Hesel	10	G	Samtgemeinde	48	28	18			
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	26	16			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	40	32	18			
Leer	35	M	Kreisstadt	150	80	45	150	65	45
Moormerland	22	G	Gemeinde	50	38	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	45	35	25			
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	50	35	25			
Uplengen	11	G	Gemeinde	60	40	25			
Weener	16	G	Stadt	50	35	22			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	40	32	22			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad	300	150				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	90	75	55			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad	210	150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindegemeinschaft	47	35	30			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	30	25			
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	32	30	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindegemeinschaft	34	30				
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		450				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		350				
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	150	120				
Wittmund / Leerhufe	2		ländlicher Ort	40	35	25			
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	80	65	45			
Stadt Emden									
Emden	51	M	kreisfreie Stadt	150	75	38	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	300	180	50	28	8			
	Baltrum	0,5	300	250							
	Brookmerland	13	80	55	50		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		10	9	8			
	Juist	2	700	550							
	Krummhörn	13		60			12				
	Norden	25	400	260	180	65	30	15	170	80	50
	Norderney	6	1600	1150	800		60				
	Südbrookmerland	19		60		15	10	6			
	Wiesmoor	13	150	100	60	18	10	8			
Landkreis Leer											
	Borkum	6	480	420	300	40	32				
	Bunde	8	70	55	50		7			55	
	Hesel	10		50			10			50	
	Jemgum	4		35			5				
	Jümme	6		28			9	7			
	Leer	35	630	350	200	38	18	10	190		90
	Moormerland	22	90	55	42		9			55	
	Ostrhauderfehn	11	60	45	38		9			40	
	Rhauderfehn	17	90	65	45		10			77	
	Uplengen	11	75	65	40	20	10			45	
	Weener	16	73	62	42		10	5		59	
	Westoverledingen	20		52			8			52	
Landkreis Wittmund											
	Esens	14	350	220	180		20				
	Friedeburg	11	50	42			6				
	Langeoog	2	800	450			40				
	Spiekeroog	1		350			40				
	Holtriem	9	35	30			12				
	Wittmund	21	180	130	90	15	9				
Stadt Emden											
	Emden	51	700	420	200	25	20	18			

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

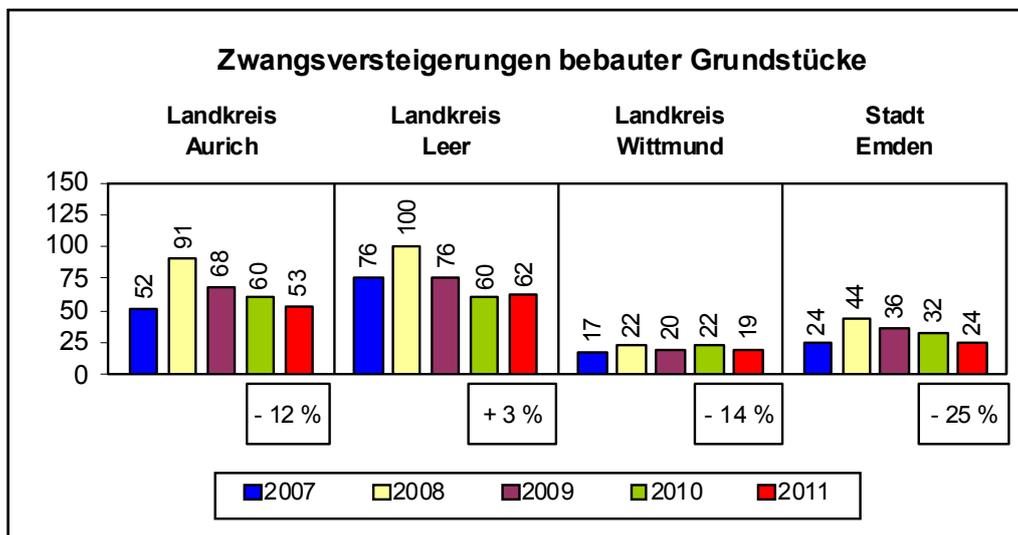
Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. Die bedeutendsten Teilmärkte sind dabei die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen.

Von insgesamt 8.643 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 6.205 (72 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 5.275 Kauffälle den drei o. g. Teilmärkten zuzuordnen. Das sind 61 % aller Kauffälle und 85 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude, Bauernhäuser, usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 15 % an den Verkäufen von bebauten Grundstücken.

Den o. g. 5.275 Kauffällen, die auf die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen entfielen, standen 956 Verkäufe von Bauplätzen (Kap. 5.2) 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 3 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen belief sich im Berichtsjahr 2011 auf 158 Fälle und war damit gegenüber dem Vorjahr (174 Zwangsversteigerungen) um 9 % erneut gesunken. Im Landkreis Wittmund ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen im betrachteten 5-Jahreszeitraum weitgehend konstant.

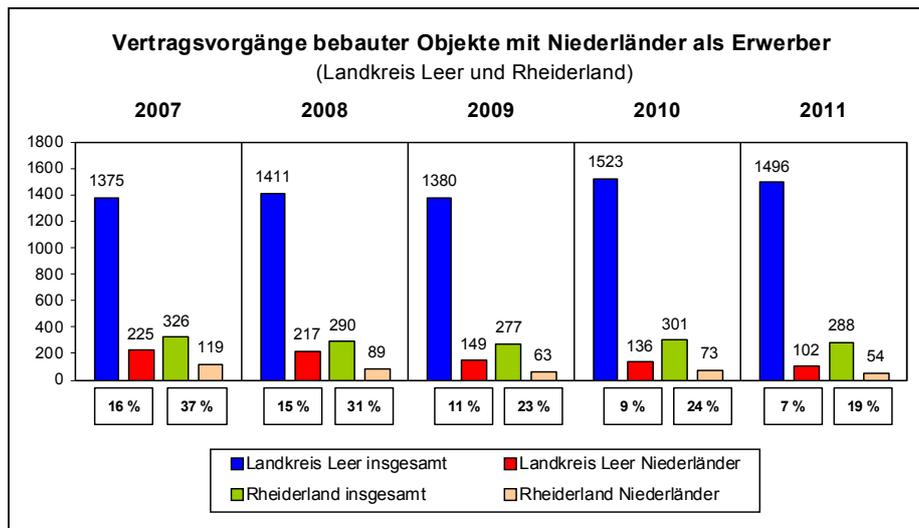


Auswärtige Käufer

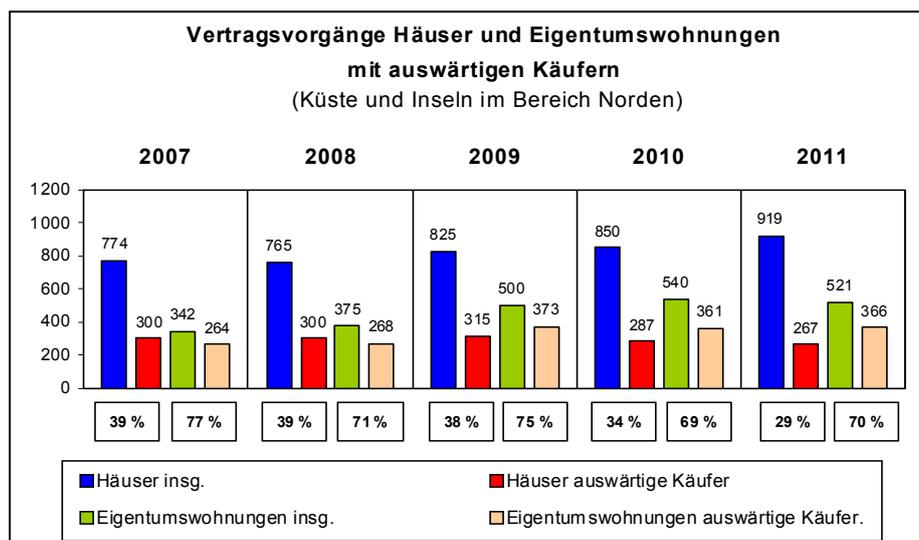
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden bis zum Jahr 2007 sind in den letzten 4 Jahren die Verträge mit niederländischen Erwerbern wieder zurückgegangen. So kamen im Jahr 2011 im Landkreis Leer 102 Erwerber (7 %) und speziell im Rheiderland 54 Erwerber (19 %) aus den Niederlanden. Im Vergleich zum Jahr 2007 hat sich die Anzahl der Erwerber aus den Niederlanden in etwa halbiert.

Während in Ostfriesland die Preise für Häuser seit über 10 Jahren weitgehend stabil sind (Durchschnittspreis rd. 110.000 €), haben sich die Hauspreise in den Niederlanden in den letzten 15 Jahren nahezu vervierfacht. In den letzten Jahren waren jedoch die Preise wieder rückläufig.



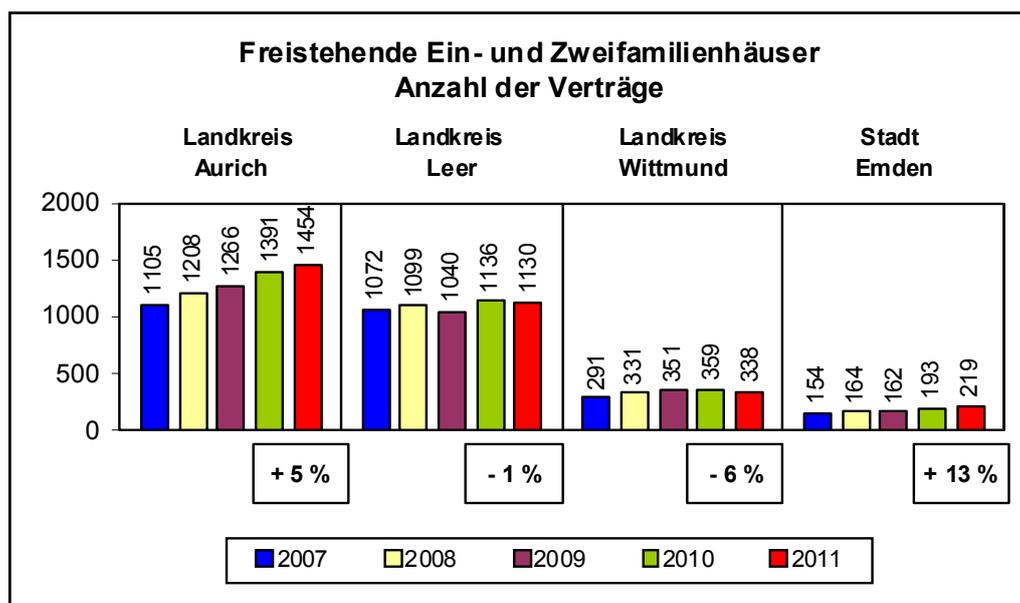
Einen ähnlich hohen Anteil an auswärtigen Käufern (Wohnsitz nicht in Ostfriesland) weist der Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Norderney, Juist, Baltrum) auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. So kamen 2011 70 % aller Käufer von Eigentumswohnungen nicht aus Ostfriesland. Bei den Einfamilienhäusern lag dieser Anteil bei 29 %. Auch im Bereich der Küste und der Inseln des Landkreises Wittmund liegt der Anteil der auswärtigen Erwerber auf ähnlich hohem Niveau. Hier wurden im Jahr 2011 37 % aller Häuser und 56 % aller Eigentumswohnungen von Nicht-Einheimischen erworben.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von 348 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 34 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes.

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an. Mit einem weiteren geringen Umsatzplus von 2 % auf 3141 veräußerte Objekte in Ostfriesland war das Jahr 2011 das umsatzstärkste Jahr. Die Entwicklung der Kauffallzahlen ist in den vier Verwaltungsbereichen jedoch nicht einheitlich. Während die Umsätze im Landkreis Aurich und in der Stadt Emden weiter zunahmen, ist in den Landkreisen Leer und Wittmund ein Rückgang zu verzeichnen. 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 2011 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 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	142 (134)	1919 (1919)	120 (129)	810,-- (840,--)	90.000,-- (91.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	343 (313)	1960 (1960)	121 (115)	860,-- (830,--)	96.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	167 (170)	1977 (1977)	143 (146)	840,-- (880,--)	125.000,-- (126.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	131 (178)	1994 (1994)	142 (147)	1.050,-- (990,--)	148.000,-- (145.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	71 (62)	2003 (2002)	149 (152)	1.180,-- (1.130,--)	167.000,-- (163.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	22 (21)	2011 (2009)	111 (114)	1.440,-- (1.530,--)	162.000,-- (175.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	44 (49)	1915 (1919)	131 (129)	670,-- (730,--)	87.000,-- (88.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	86 (97)	1960 (1960)	119 (118)	890,-- (840,--)	98.000,-- (98.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	58 (44)	1977 (1977)	148 (135)	1.010,-- (900,--)	129.000,-- (113.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	52 (51)	1994 (1994)	156 (155)	960,-- (1.050,--)	135.000,-- (151.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	36 (31)	2003 (2003)	160 (153)	1.120,-- (1.210,--)	176.000,-- (170.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	21 (17)	2010 (2010)	158 (*)	1.250,-- (*)	163.000,-- (167.000,--)

*) wegen geringer Anzahl der Kauffälle mit Wohnflächenangabe nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittmund**

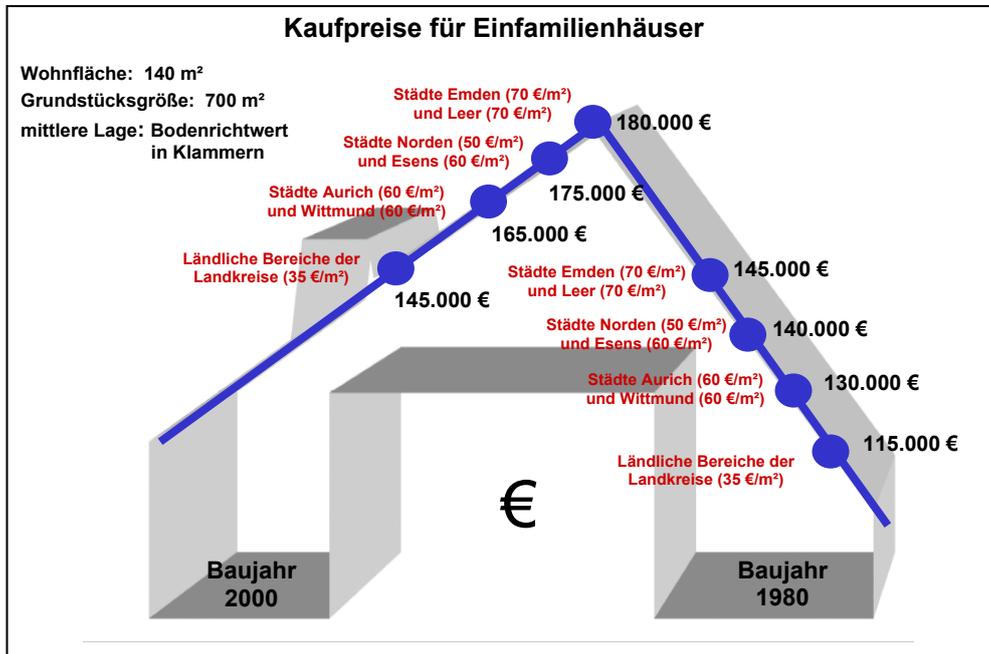
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	36 (34)	1916 (1916)	103 (124)	740,-- (690,--)	75.000,-- (85.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	82 (73)	1959 (1959)	114 (127)	810,-- (740,--)	89.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	43 (31)	1976 (1977)	131 (149)	880,-- (860,--)	111.000,-- (128.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	38 (47)	1994 (1994)	146 (134)	1.060,-- (1.050,--)	155.000,-- (139.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	14 (23)	2003 (2003)	154 (131)	1.160,-- (1.200,--)	172.000,-- (152.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	2 (3)	2011 (2009)	120 (140)	1.600,-- (1.570,--)	201.000,-- (224.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	12 (11)	1913 (1920)	117 (154)	640,-- (740,--)	68.000,-- (117.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	37 (28)	1960 (1959)	109 (100)	1.000,-- (940,--)	104.000,-- (107.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	21 (20)	1976 (1973)	126 (140)	1.020,-- (1.050,--)	138.000,-- (141.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	9 (11)	1993 (1994)	149 (145)	1.290,-- (1.260,--)	154.000,-- (176.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	9 (10)	2003 (2003)	126 (130)	1.390,-- (1.300,--)	175.000,-- (194.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	3 (1)	2011 *)	108 *)	1.530,-- *)	187.000,-- *)

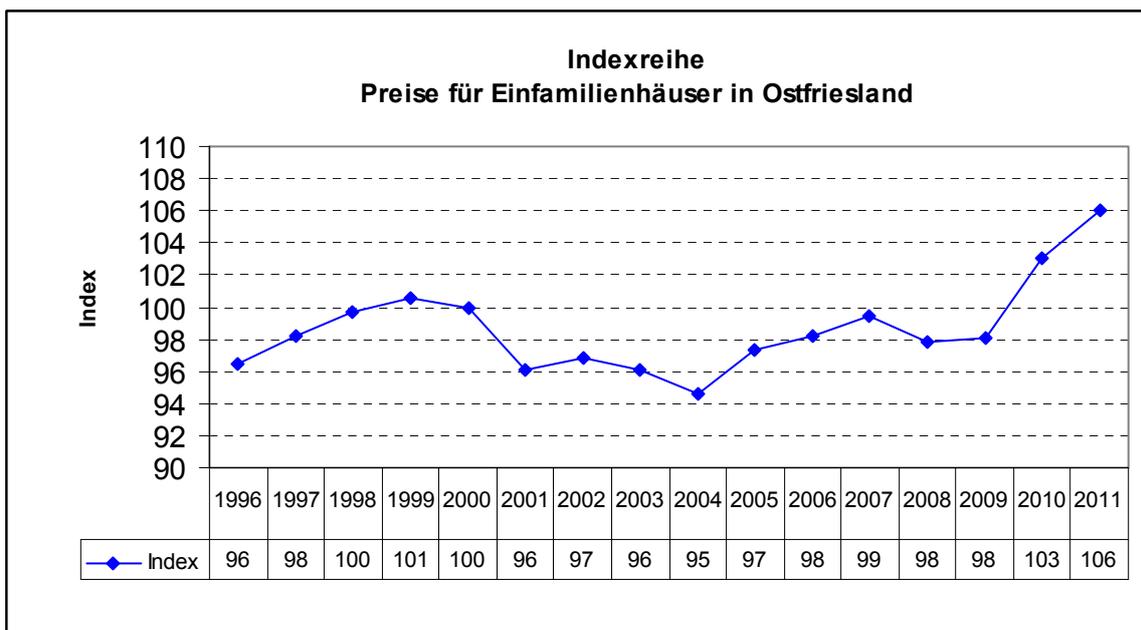
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Die nachstehende Graphik verdeutlicht das Preisniveau von Einfamilienhäusern in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 140 m² Wohnfläche und 700 m² Grundstücksfläche 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 2011 um ca. 3 % gestiegen. Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in Ostfriesland in den letzten 15 Jahren dar. Zur Definition und Anwendung der Indexreihe wird auf die Erläuterung und das Beispiel auf den Seiten 17 und 18 verwiesen.



9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den so genannten Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). 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 den Herstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag, dem Bodenwert und dem Wert der sonstigen Anlagen und Außenanlagen ergibt und die derzeitigen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt sind.

Der Grundstücksteilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde einer umfassenden statistischen Analyse unterzogen, um die entsprechende Marktanpassung durch Sachwertfaktoren beim Sachwertverfahren zu ermitteln. Dabei wurden die Sachwerte der Immobilien ermittelt und den erzielten Kaufpreisen gegenüber gestellt.

Das ermittelte Verhältnis des Sachwertes zum Kaufpreis einer Immobilie wurde auf Einflussgrößen untersucht. Es wurde festgestellt, dass das Verhältnis von der Höhe des Sachwertes, des Baujahres, der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert), der Ausstattung und der örtlichen Lage abhängig ist.

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 von DESTATIS 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 Sachwertfaktoren bei einzelnen Wertermittlungen setzt voraus, dass der Sachwert in einem entsprechenden Wertermittlungsmodell ermittelt wird. Beispielsweise wäre es nicht sachgerecht, die ermittelten Sachwertfaktoren zu verwenden, wenn vorher eine lineare Alterswertminderung berücksichtigt wurde.

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

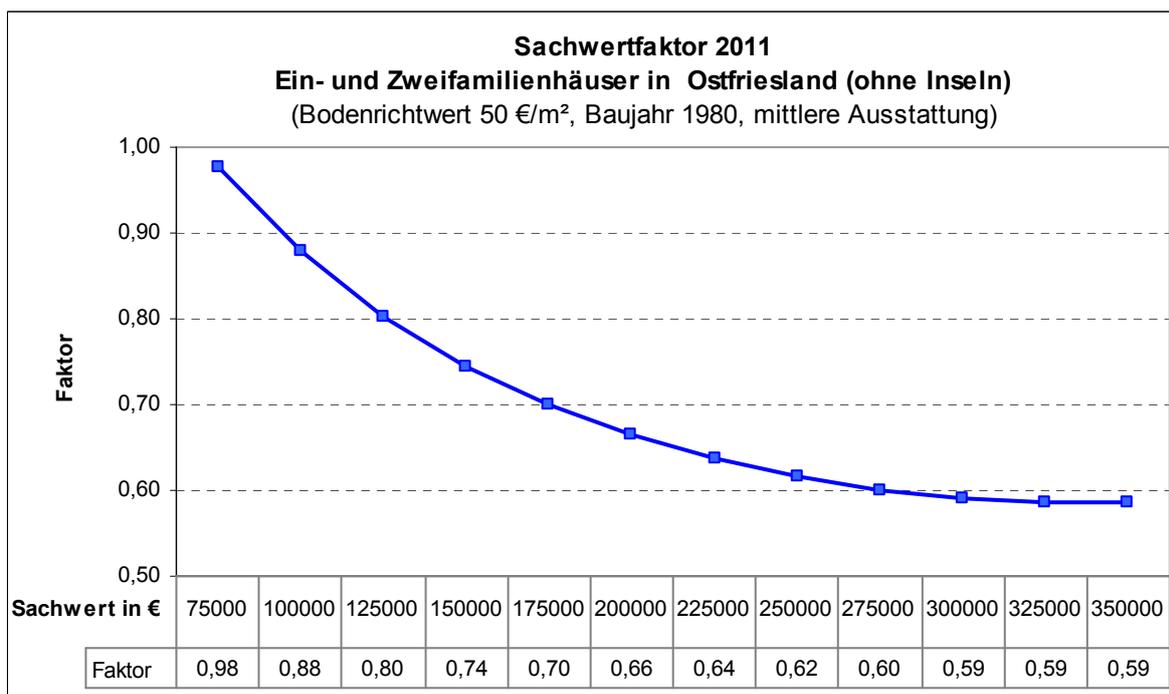
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudesachwert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt - DESTATIS)
	x	Faktor für Baunebenkosten (1,12)
	x	Regionalfaktor (0,80)
	x	Ortsfaktor (Festland 1,0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

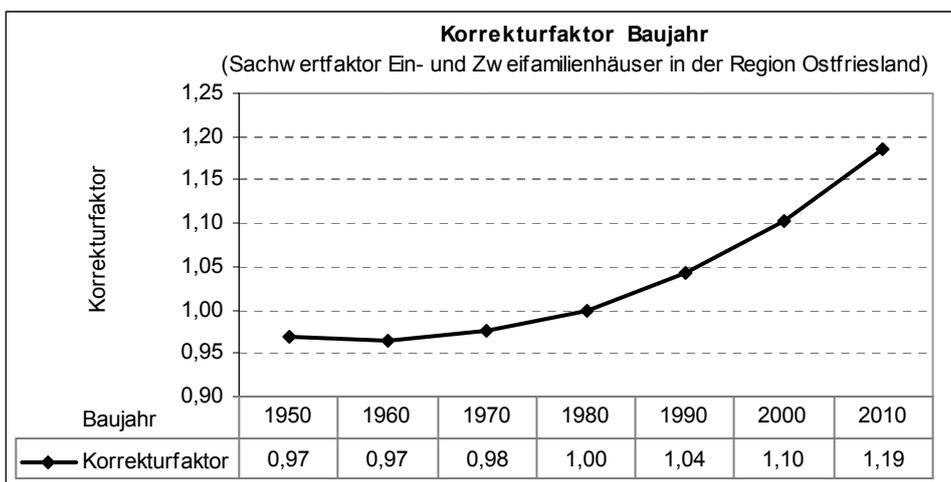
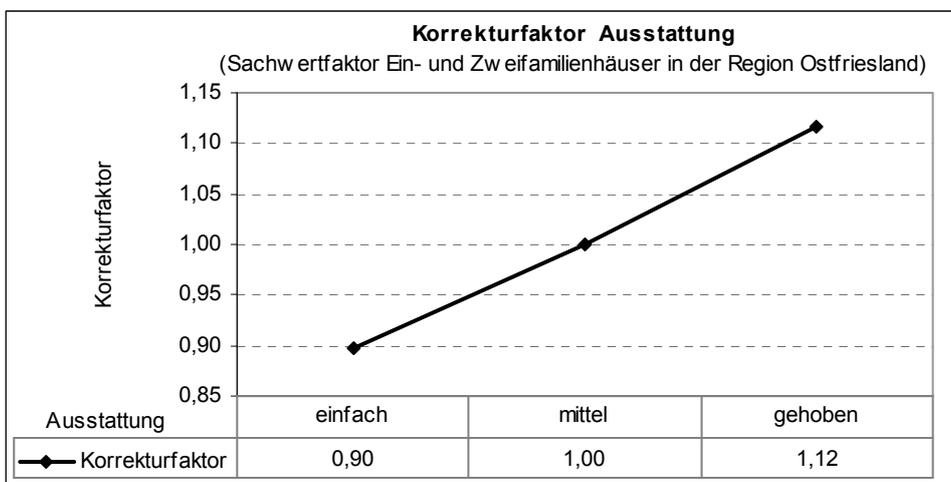
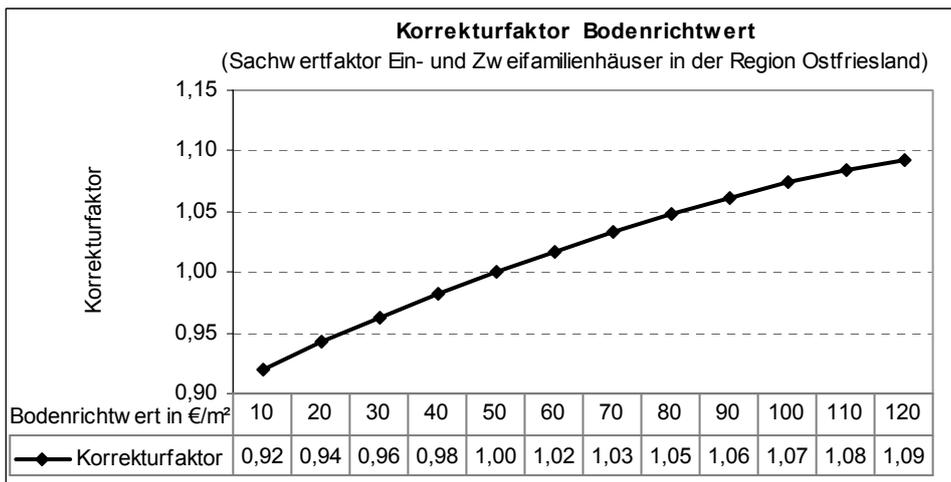
Der nach diesem Modell ermittelte Sachwert beinhaltet noch keine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie z. B. mögliche Baumängel / Bauschäden. Er bezieht sich auf ein mängelfreies Objekt. Die Kaufpreise beziehen sich jedoch auf Objekte, die je nach Zustand gegebenenfalls mit Baumängeln / Bauschäden behaftet sind. Um den Sachwertfaktor als Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert 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 Sachwertfaktor dar.

Der Verkehrswert einer Immobilie wird danach wie folgt abgeleitet:

$$\text{Verkehrswert} = (\text{Gebäudesachwert} + \text{Bodenwert} + \text{Wert sonstiger baul. Anlagen und Außenanlagen}) \times \text{Sachwertfaktor} + / - \text{Betrag für bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale}$$

Aus Kaufpreisen und Sachwerten von Kauffällen mit Vertragsdatum bis 31.10.2011 sind die nachfolgenden Marktanpassungsdaten (Sachwertfaktoren mit Korrekturfaktoren) für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet worden. Für Objekte auf den Inseln können die angegebenen Sachwertfaktoren 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.





Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Korrekturfaktor
Stadt Aurich Samtgemeinde Hesel Gemeinde Ihlow Gemeinde Jemgum Samtgemeinde Jümme Gemeinde Moormerland Gemeinde Ostrhauderfehn Gemeinde Rhauderfehn Gemeinde Südbrookmerland Gemeinde Westoverledingen städtischer Bereich Stadt Wittmund	0,97
Gemeinde Bunde Samtgemeinde Brookmerland Gemeinde Dornum (ohne Küste) Gemeinde Friedeburg Gemeinde Großefehn Gemeinde Großheide Samtgemeinde Hage Samtgemeinde Holtriem Gemeinde Krummhörn (ohne Küste) Gemeinde Uplengen Stadt Weener Stadt Wiesmoor ländlicher Bereich Stadt Wittmund (ohne Küste)	1,00
Stadt Leer Samtgemeinde Esens (ohne Küste)	1,04
Stadt Emden Gemeinde Hinte	1,05
Stadt Norden (ohne Küste)	1,09
Küste (Orte mit Tourismus)	1,16

Anwendungsbeispiel:
<p>Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhauses in der Stadt Esens für das Objekt: Sachwert 225.000 €, Bodenrichtwert 60 €/m², gehobene Ausstattung, Baujahr 2000?</p> <p>Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik (S. 47) 0,64.</p> <p>Folgende Korrekturfaktoren (S. 48, 49) sind anzubringen: 1,02 (Bodenrichtwert), 1,12 (Ausstattung), 1,10 (Baujahr), 1,04 (Kommune)</p> <p>Der Wert des Objektes ergibt damit zu $225.000 \text{ €} \times 0,64 \times 1,02 \times 1,12 \times 1,10 \times 1,04 = \text{rd. } 188.000 \text{ €}.$</p> <p>Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.</p>

Vergleichsfaktoren

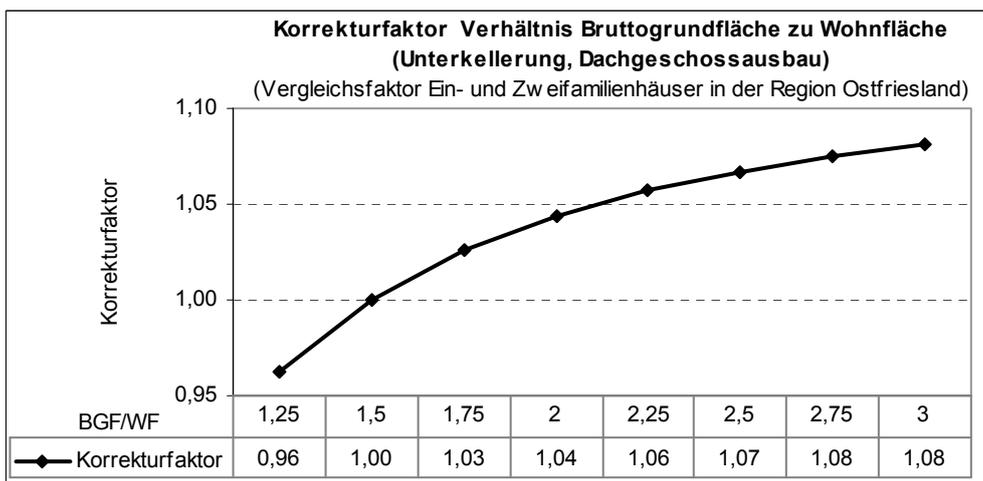
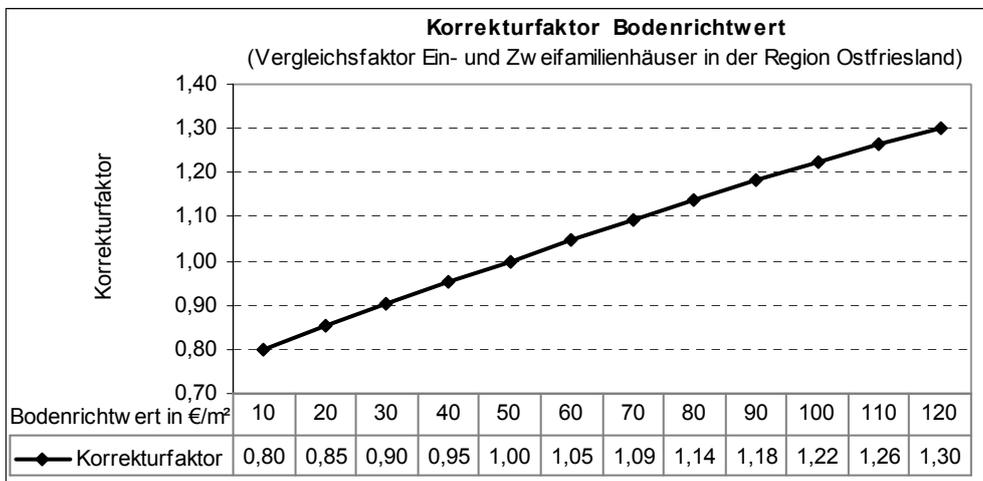
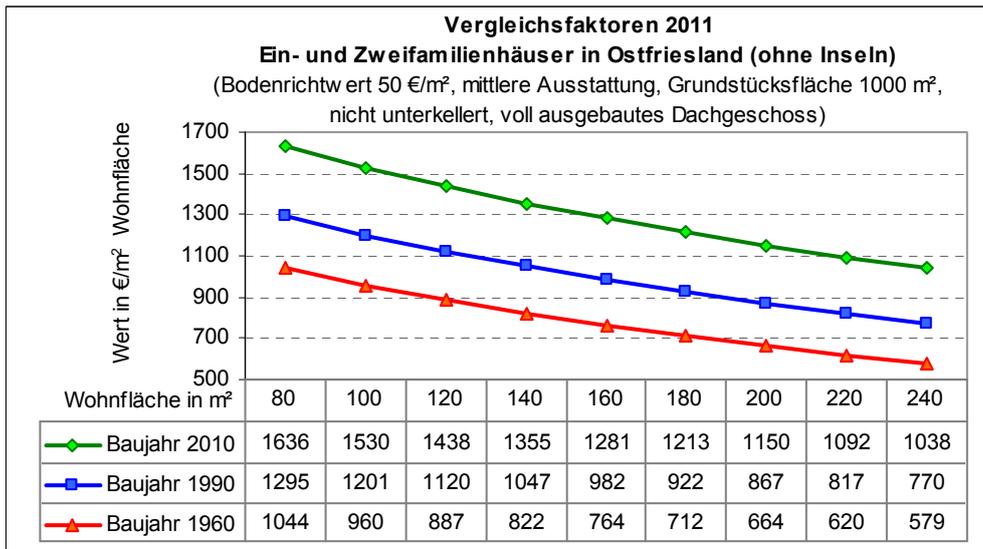
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe des Auswerteverfahrens der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2011	2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 110 €/m ²	45 €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1980
Wohnfläche	60 m ² - 240 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	500 m ² - 1.800 m ²	900 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Verhältnis BGF/WF	1,2 – 3,1	1,5

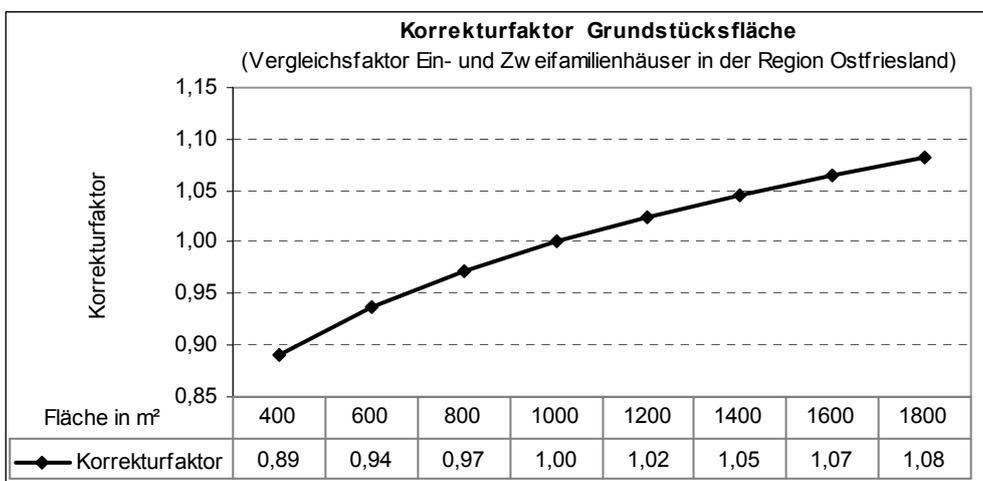
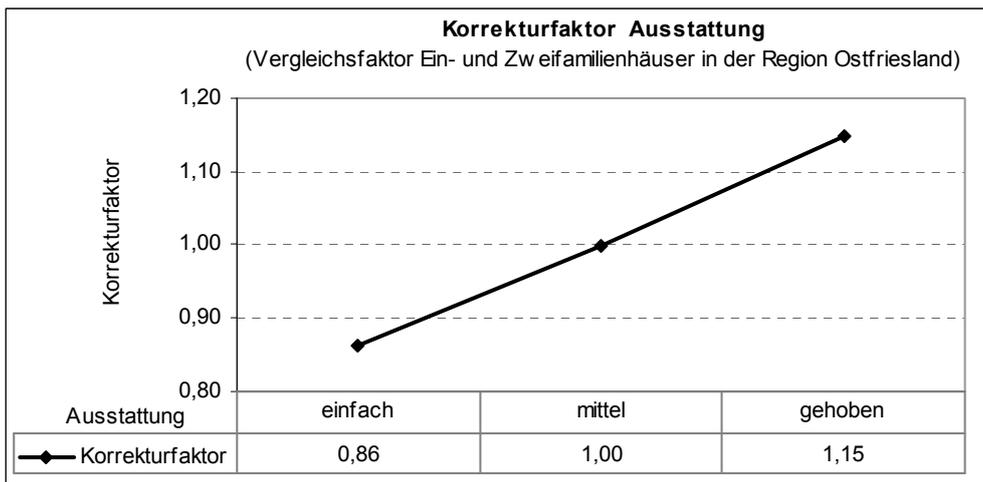
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	1000 m ²
Garage	vorhanden (eine)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 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.



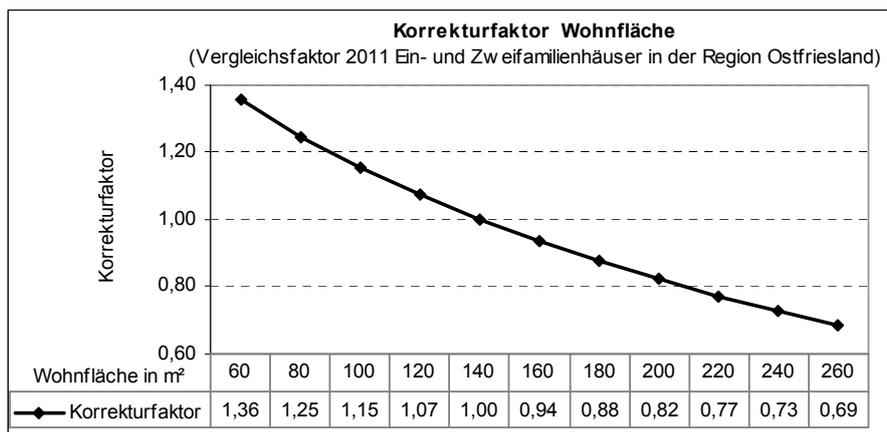
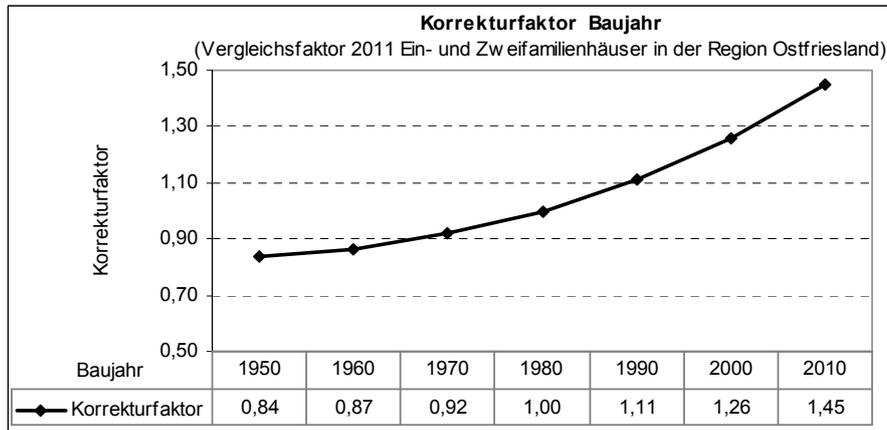
BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller



Korrekturfaktoren für die Lage (Kommunen): siehe Tabelle auf Seite 49

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Stadt Aurich mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Wohnfläche:	150 m²
Grundstücksfläche:	600 m²
Ausstattung:	gehoben
Baujahr:	1990
Bodenrichtwert:	60 €/m²
Dachgeschoss ausgebaut / Vollkeller	
Vergleichsfaktor (interpoliert):	$(1047 \text{ €/m}^2 + 982 \text{ €/m}^2) / 2 = 1015 \text{ €/m}^2$
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:	1,05
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche:	0,94
Korrekturfaktor für Ausstattung:	1,15
Korrekturfaktor für BGF/WF:	1,06
Korrekturfaktor für Lage:	0,97
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren	
$150 \text{ m}^2 \times 1015 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,94 \times 1,15 \times 1,06 \times 0,97 = \text{rund } 178.000 \text{ €}$	

Der Einfluss des Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren beschrieben. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes mittels der auf Seite 51 aufgeführten Vergleichsfaktoren sind diese Korrekturfaktoren nicht erforderlich, da die Merkmale Baujahr und Wohnfläche schon im Diagramm als Einflussgrößen des Vergleichsfaktors eingehen. Die aufgeführten Korrekturfaktoren Baujahr und Wohnfläche stellen jedoch übersichtlich die Abhängigkeit des Kaufpreises von diesen Merkmalen dar. Die Korrekturfaktoren können auch dazu verwendet werden, die Vergleichspreise von Vergleichskauffällen mit abweichendem Baujahr bzw. unterschiedlicher Wohnfläche auf ein Wertermittlungsobjekt hin anzupassen.



Liegenschaftszinssatz

In Ostfriesland dienen Einfamilienhäuser den Eigentümern vorrangig zur eigenen Nutzung. Da jedoch in einigen Wertermittlungsfällen auch der Ertragswert eines Einfamilienhauses benötigt wird, hat der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser abgeleitet.

Bei dieser Analyse wurden die Erträge (ortsübliche Mieten) den Mietspiegeln bzw. Mietübersichten (Abschnitt 10.1) entnommen. Als Bewirtschaftungskosten wurden 80 % (Regionalfaktor 0,8) der in der II. Berechnungsverordnung angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 2 % angesetzt. Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen.

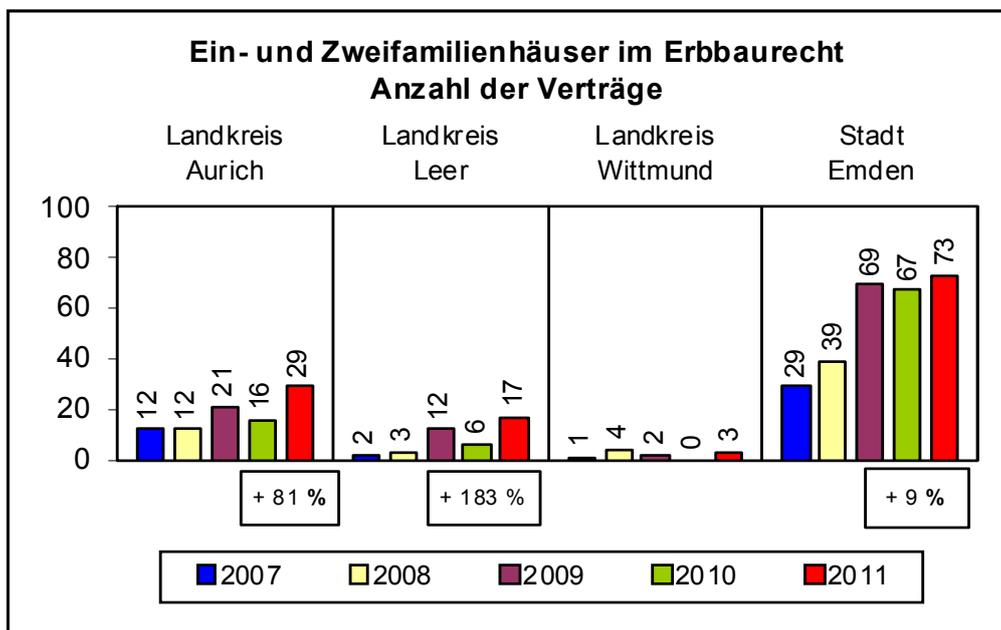
Aufgrund der Kaufpreisanalyse von Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergibt sich für Ostfriesland folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

3,8 % (Spanne der Analysedaten von 2,5 % - 6,0 %)

Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (2,5 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (6,0 %) der Spanne.

9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2011 wurden in der gesamten Region 122 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 37 % gestiegen.



Preisniveau Erbbaurecht in der Stadt Emden

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind 2011 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 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 2011 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	16 (23)	1933 (1931)	76 (108)	760,-- (810,--)	50.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1946 - 1959	31 (19)	1954 (1953)	110 (123)	750,-- (930,--)	67.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1960 - 1975	25 (23)	1967 (1967)	123 (102)	960,-- (880,--)	92.000,-- (95.000,--)
Baujahr 1976 – 2010 (Baujahr 1976 – 2009)	3 (2)	1987 (*)	*) (*)	*) (*)	131.000,-- (*)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

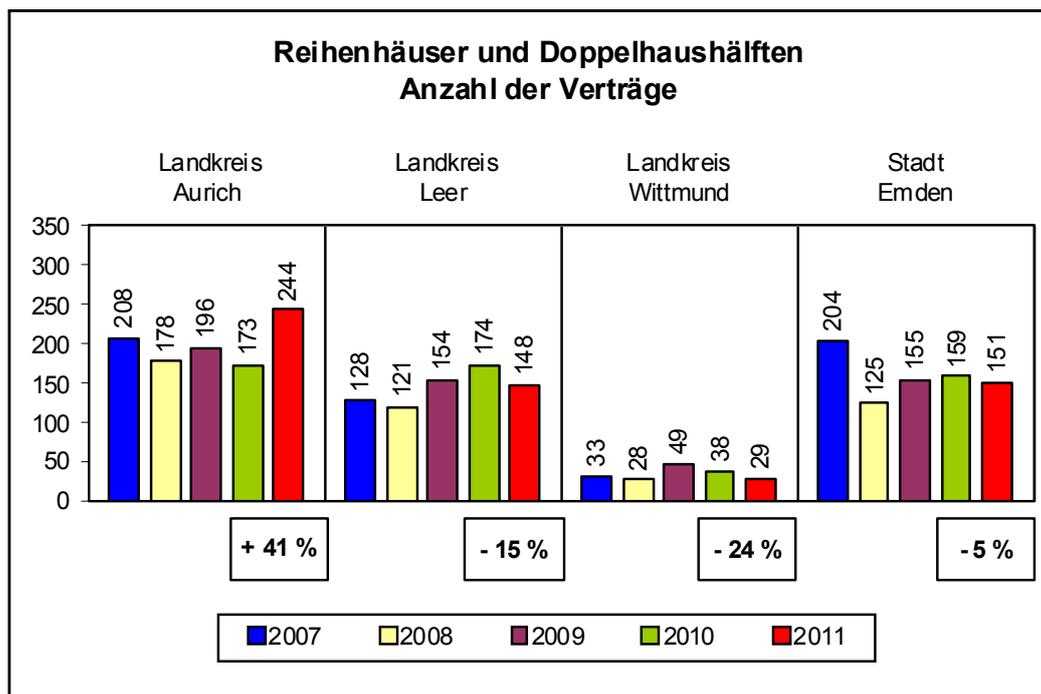
Signifikante Wertunterschiede zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum konnten nicht festgestellt werden, was mit den nur geringen Erbbauzinsen zu erklären ist. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite oder/und der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2011 wurden in der gesamten Region 572 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit haben nach dem leichten Rückgang der Vertragszahlen im Vorjahr wieder mehr Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes stattgefunden. Die Umsatzentwicklung verlief jedoch in den verschiedenen Verwaltungsbereichen sehr unterschiedlich. Während im Landkreis Aurich die Umsatzzahlen deutlich zunahm, gingen diese in den übrigen Bereichen zurück. Insgesamt war ein leichter Umsatzanstieg von 5 % zu verzeichnen.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 62 Millionen €. Dies entspricht 18 % des Geldumsatzes der Ein- und Zweifamilienhäuser.

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



Neben den oben aufgeführten Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Normaleigentum spielen je nach Region auch noch Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Eigentumsform des Wohnungseigentums eine Rolle. Insbesondere in der Küstenregion, auf den Inseln und in seniorengerechten Wohnanlagen kommt diese Eigentumsform häufiger vor. So beträgt das Verhältnis der Vertragszahlen von Objekten in der Form des Wohnungseigentums zu den Objekten in Normaleigentum im Landkreis Wittmund ca. 50 %, im Landkreis Aurich ca. 10 % und im Landkreis Leer und der Stadt Emden lediglich ca. 5 %.

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2011 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 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	22 (16)	1912 (1913)	87 (79)	760,-- (1.120,--)	59.000,-- (65.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	22 (14)	1959 (1961)	97 (90)	760,-- (820,--)	68.000,-- (67.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	12 (9)	1977 (1981)	111 (99)	790,-- (990,--)	86.000,-- (94.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	51 (36)	1994 (1995)	100 (101)	1.060,-- (1.000,--)	104.000,-- (105.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	20 (11)	2003 (2002)	99 (98)	1.210,-- (1.130,--)	122.000,-- (108.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	37 (28)	2010 (2010)	98 (86)	1.400,-- (1.590,--)	121.000,-- (124.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (6)	1911 (1926)	*) (100)	*) (750,--)	59.000,-- (69.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	9 (14)	1960 (1957)	98 (79)	900,-- (750,--)	83.000,-- (59.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	3 (5)	1980 (1975)	94 (98)	1.080,-- (920,--)	86.000,-- (90.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	8 (17)	1995 (1995)	95 (101)	960,-- (980,--)	97.000,-- (97.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	15 (9)	2003 (2002)	96 (97)	1.290,-- (1.220,--)	114.000,-- (119.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	27 (42)	2011 (2010)	108 (97)	1.430,-- (1.280,--)	138.000,-- (117.000,--)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund**

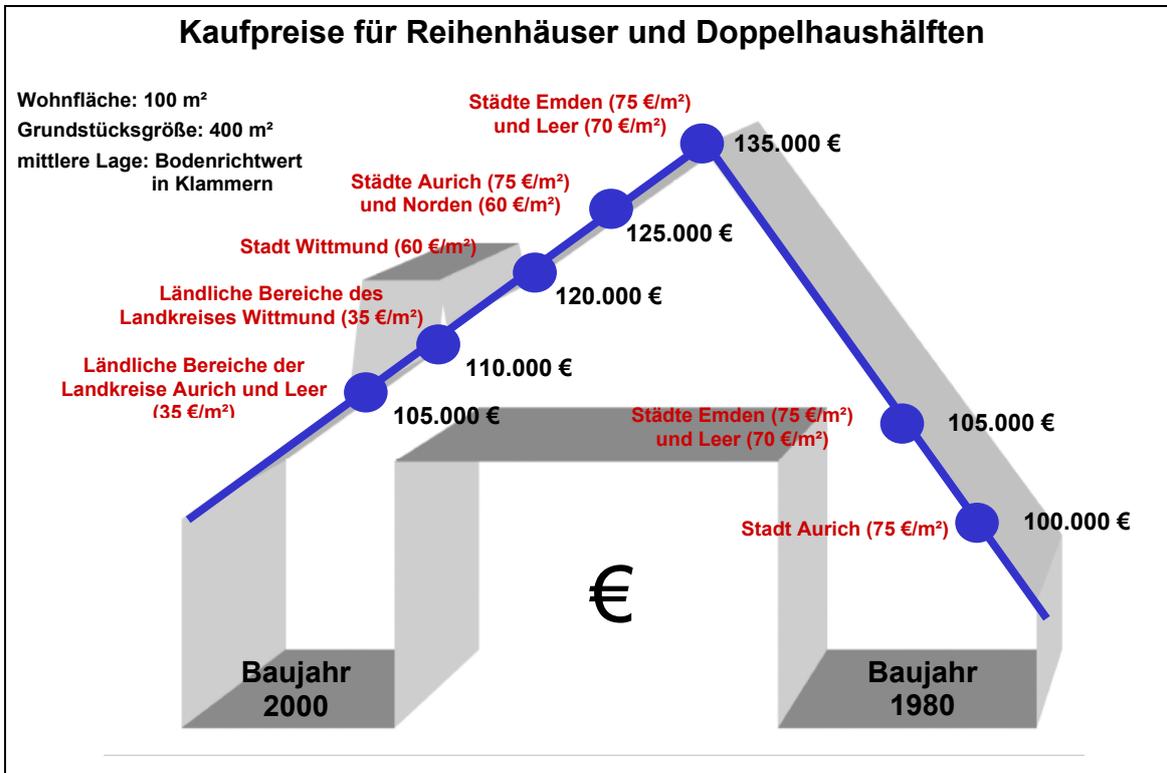
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	0 (2)	-- (*)	-- (*)	-- (*)	-- (*)
Baujahr 1946 - 1969	6 (3)	1962 (1961)	92 (89)	880,-- (890,--)	76.000,-- (66.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	6 (5)	1977 (1978)	77 (102)	1.130,-- (1.100,--)	88.000,-- (105.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	5 (12)	1995 (1994)	107 (102)	1.020,-- (1.210,--)	111.000,-- (110.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	4 (3)	2002 (2004)	108 (97)	890,-- (1.220,--)	102.000,-- (114.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	2 (6)	2011 (2009)	(80) (73)	* (1.330,--)	* (96.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	15 (28)	1898 (1922)	95 (89)	750,-- (760,--)	80.000,-- (66.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	19 (27)	1960 (1960)	94 (108)	880,-- (730,--)	79.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	4 (8)	1980 (1977)	112 (111)	1.080,-- (900,--)	121.000,-- (103.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	15 (9)	1993 (1992)	104 (111)	1.160,-- (1.170,--)	122.000,-- (130.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	9 (10)	2001 (2003)	97 (91)	1.390,-- (1.380,--)	134.000,-- (123.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	4 (4)	2011 (2009)	101 (100)	1.340,-- (1.330,--)	103.000,-- (127.000,--)

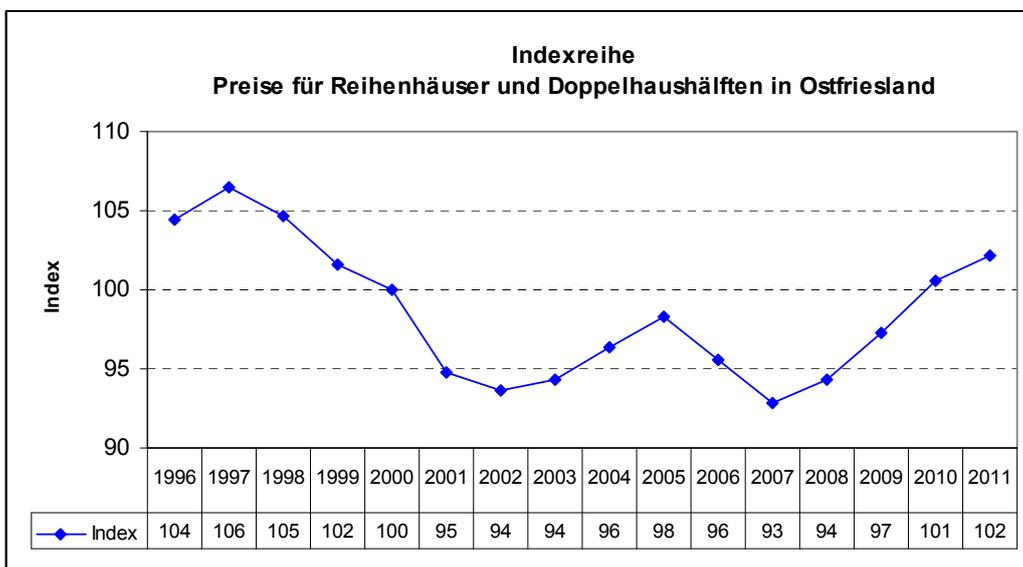
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Die nachstehende Graphik verdeutlicht das Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 100 m² Wohnfläche und 400 m² Grundstücksfläche 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 2011 gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht gestiegen (+1 %). Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ostfriesland in den letzten 15 Jahren dar. Zur Definition und Anwendung der Indexreihe wird auf die Erläuterung und das Beispiel auf den Seiten 17 und 18 verwiesen.

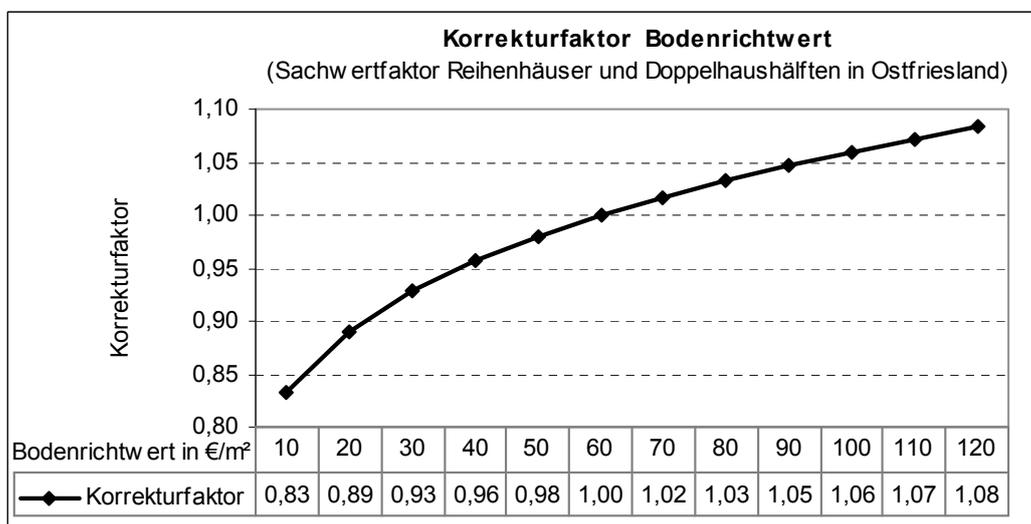
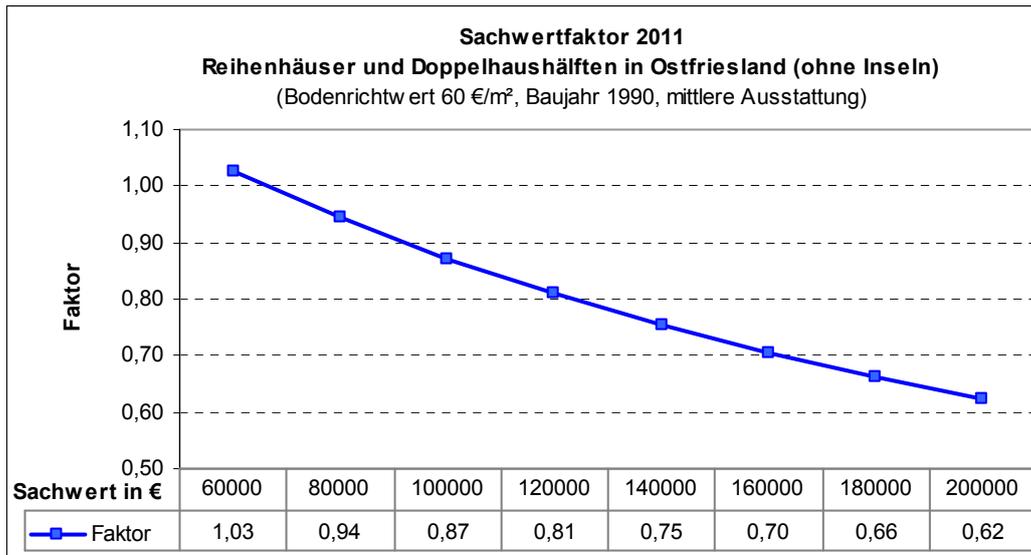


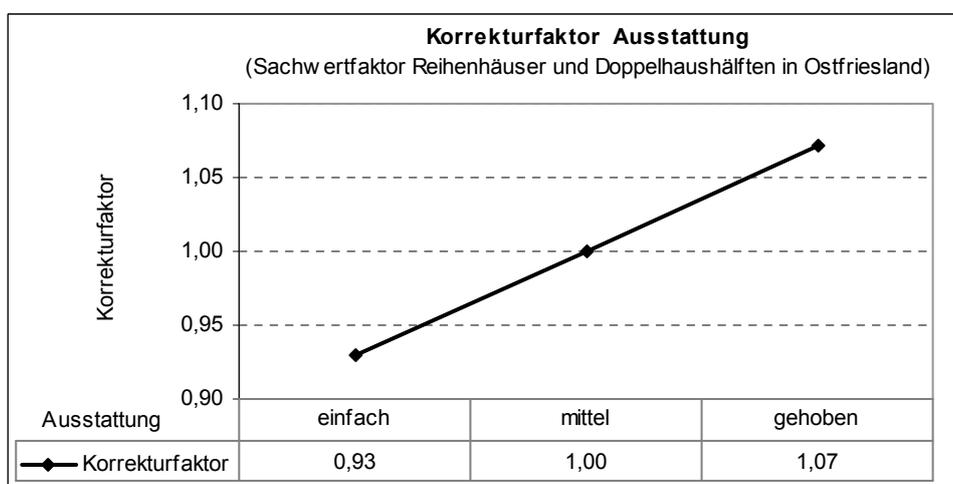
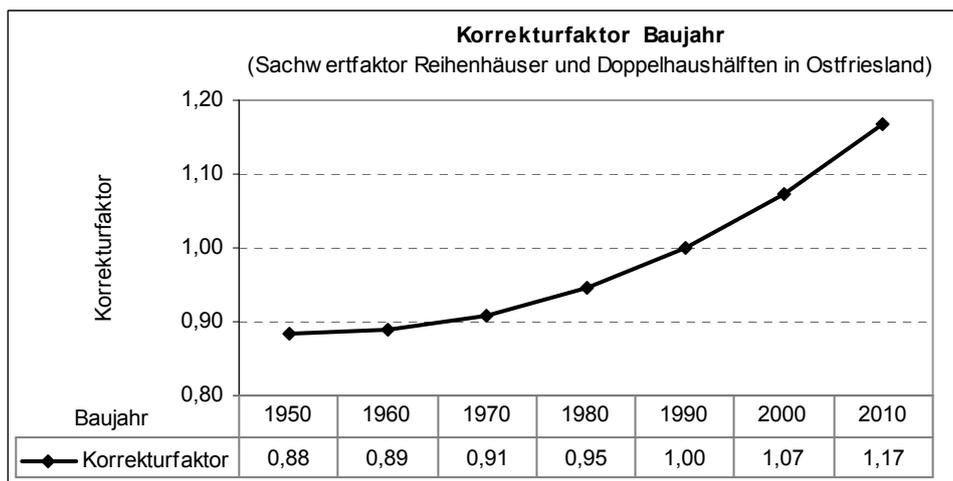
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden Sachwertfaktoren aus Kauffällen mit Vertragsdatum bis 31.10.2011 abgeleitet. Für Objekte auf den Inseln können die angegebenen Sachwertfaktoren 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.

Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage der NHK 2000 ist im Abschnitt 9.2.3 eingehend beschrieben. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde entsprechend verfahren.





Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Korrekturfaktor
Stadt Aurich Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Aurich (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Leer	0,95
Stadt Emden Stadt Norden (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Wittmund (ohne Küste)	1,00
Stadt Leer	1,05
Küste (Orte mit Tourismus)	1,10

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

Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe des Auswerteverfahrens der multiplen 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	2010 – 2011	2011
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 120 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1950 – 2009	1989
Wohnfläche	60 m ² – 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 750 m ²	350 m ²
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
BGF/WF	1,1 – 2,7	1,6

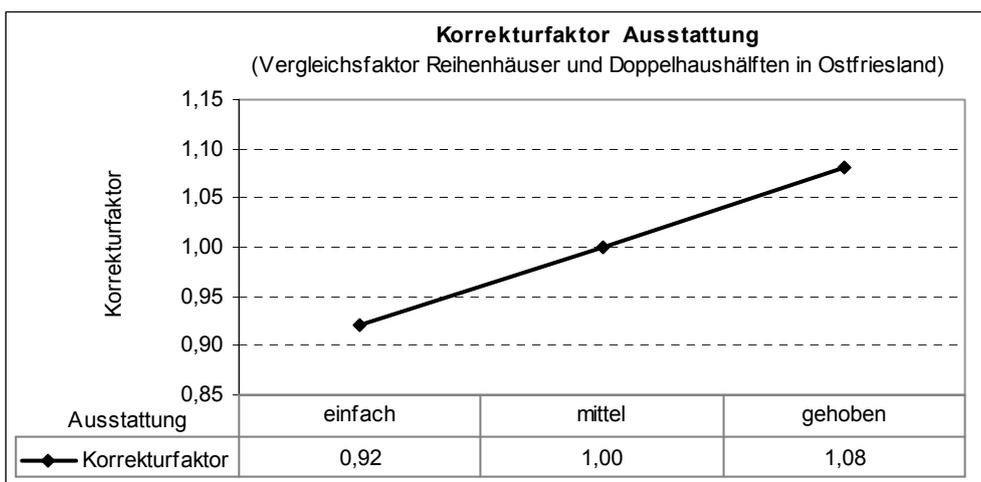
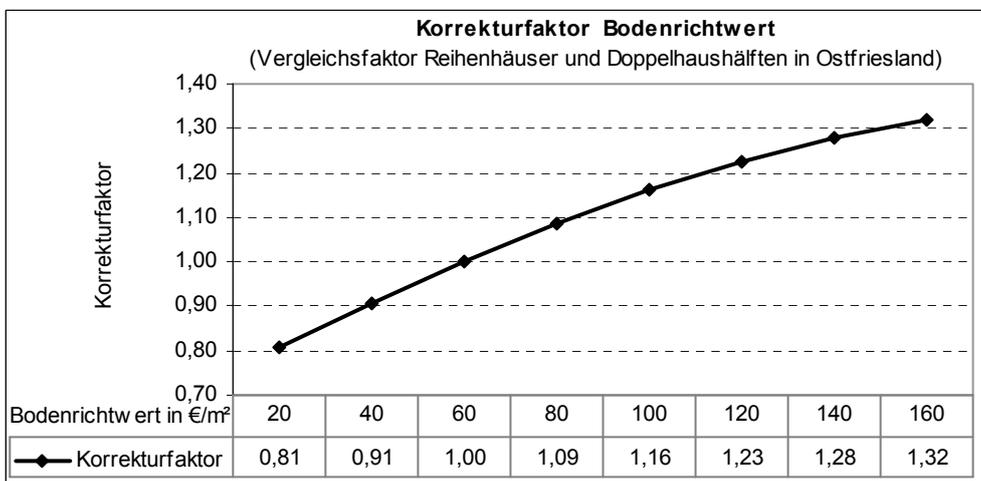
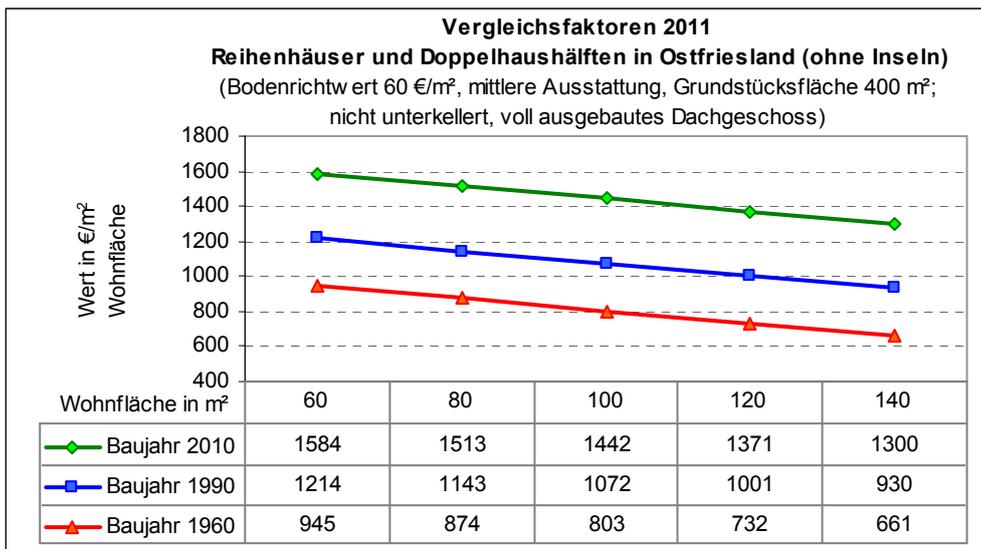
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser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

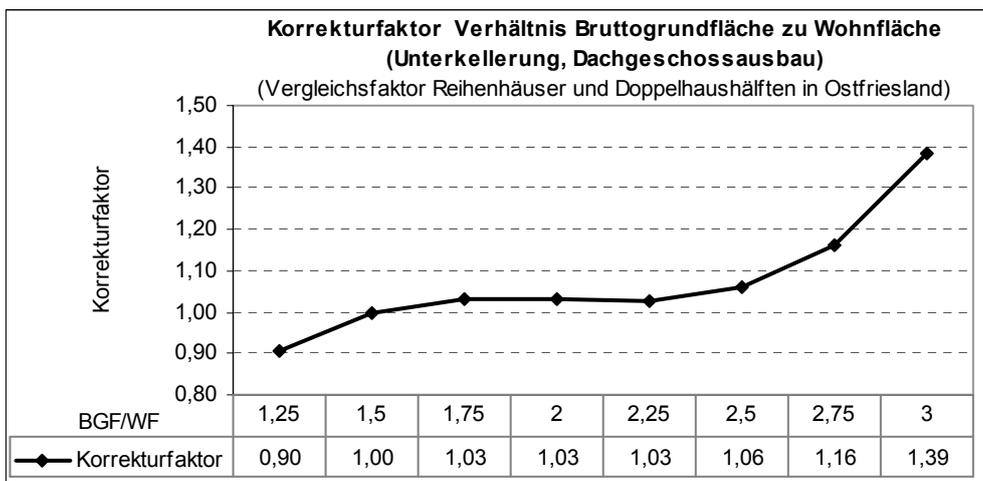
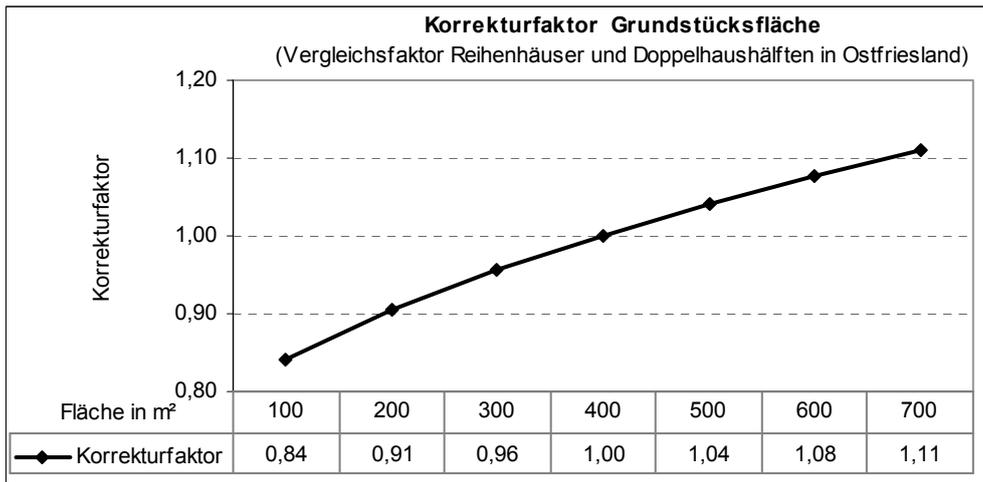
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	400 m ²
Stellplatz	vorhanden (einer)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

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.

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

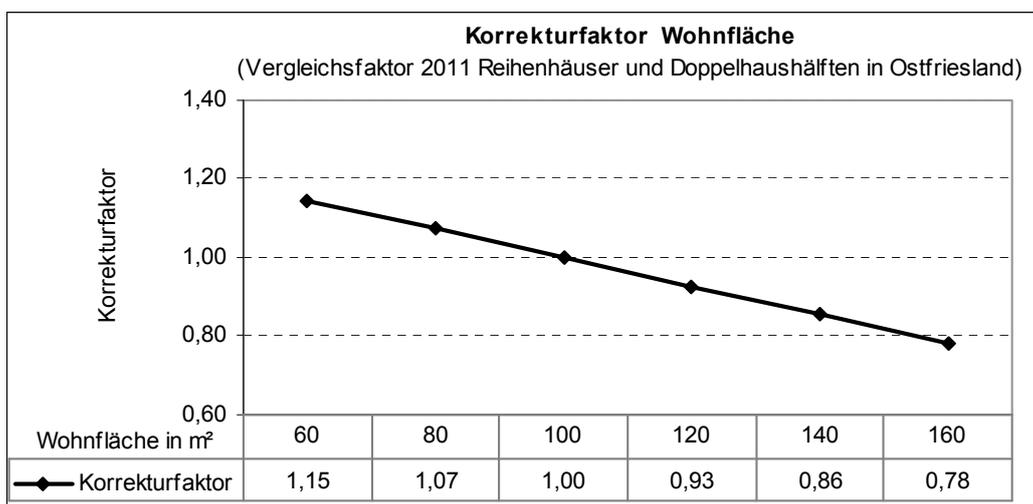
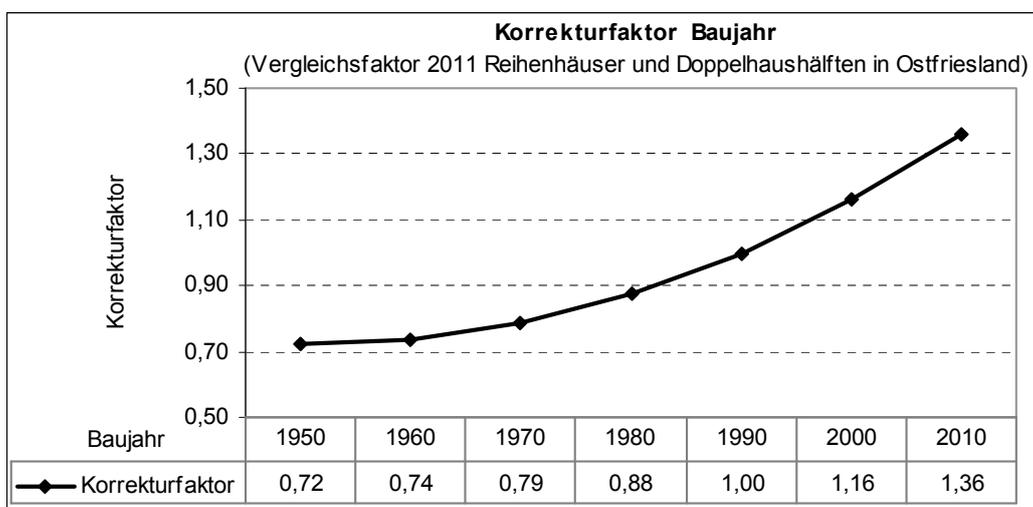




BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

Korrekturfaktoren für die Lage (Regionen / Städte): siehe Tabelle auf Seite 60

Der Einfluss des Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren beschrieben. Bezüglich der Anwendung dieser Korrekturfaktoren wird auf die Erläuterungen auf Seite 53 (Korrekturfaktoren Baujahr und Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.



Liegenschaftszinssatz

In Ostfriesland dienen Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Eigentümern vorrangig zur eigenen Nutzung. 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 die Erträge (ortsübliche Mieten) den Mietspiegeln bzw. Mietübersichten (Abschnitt 10.1) entnommen. Als Bewirtschaftungskosten wurden 80 % (Regionalfaktor 0,8) der in der II. Berechnungsverordnung angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 2 % angesetzt. Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse von Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergibt sich für Ostfriesland folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

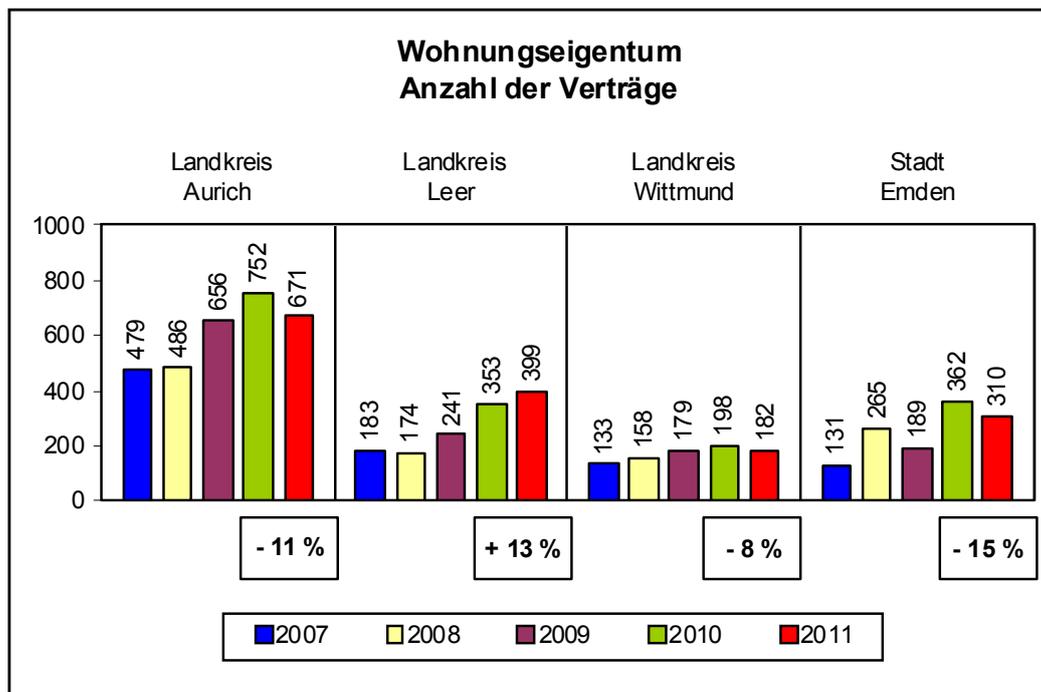
4,0 % (Spanne der Analysedaten von 3,0 % - 5,5 %)

Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (3,0 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (5,5 %) 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 2011 insgesamt 1.665 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert. Nach dem deutlichen Anstieg der Umsatzzahlen im Vorjahr von 31 % ist wieder ein leichter Rückgang der Vertragszahlen um 6 % zu verzeichnen. Lediglich im Landkreis Leer wurden im Vergleich zum Vorjahr mehr Eigentumswohnungen umgesetzt.

Der Geldumsatz für Wohnungseigentum betrug 2011 insgesamt 190 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von 21 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke.



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 2011
für Wohneigentum im Landkreis Aurich (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	3 (3)	1907 (1918)	*) *)	*) *)	78.000,-- (88.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	10 (10)	1957 (1959)	79 (63)	900,-- (1.090,--)	62.000,-- (73.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	48 (41)	1979 (1978)	69 (72)	1.020,-- (880,--)	71000,-- (66.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	99 (94)	1994 (1995)	69 (67)	1.220,-- (1.150,--)	85.000,-- (80.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	36 (33)	2002 (2002)	76 (89)	1.350,-- (1.150,--)	108.000,-- (98.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	65 (75)	2010 (2010)	78 (90)	1.650,-- (1.440,--)	125.000,-- (126.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Wohneigentum im Landkreis Leer (ohne Borkum)**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	2 (3)	1903 (1886)	*) *)	*) *)	*) (65.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	14 (9)	1960 (1960)	73 (81)	700,-- (830,--)	51.000,-- (75.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	31 (15)	1979 (1980)	74 (73)	940,-- (890,--)	71.000,-- (72.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	40 (42)	1993 (1993)	71 (78)	1.040,-- (1.030,--)	74.000,-- (82.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	13 (23)	2004 (2004)	77 (76)	1.470,-- (1.140,--)	117.000,-- (89.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	59 (122)	2010 (2010)	83 (61)	2.010,-- (2.170,--)	157.000,-- (133.000,--)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Wohneigentum im Landkreis Wittmund (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	0 (2)	-- (*)	-- (*)	-- (*)	-- (*)
Baujahr 1946 - 1969	0 (2)	-- (*)	-- (*)	-- (*)	-- (*)
Baujahr 1970 - 1984	10 (11)	1981 (1976)	69 (76)	1.080,-- (1.100,--)	63.000,-- (77.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	32 (29)	1994 (1994)	76 (66)	1.150,-- (1.160,--)	87.000,-- (76.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	6 (6)	2003 (2003)	65 (76)	1.560,-- (1.450,--)	102.000,-- (112.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	22 (4)	2010 (2009)	83 (81)	1.650,-- (1.800,--)	137.000,-- (143.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Wohneigentum in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (0)	1917 (--)	* (--)	* (--)	72.000,-- (--)
Baujahr 1946 - 1969	34 (27)	1961 (1962)	65 (68)	810,-- (610,--)	56.000,-- (47.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	63 (63)	1973 (1973)	71 (70)	620,-- (570,--)	50.000,-- (41.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	27 (17)	1993 (1995)	81 (81)	1.060,-- (1.070,--)	85.000,-- (86.000,--)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	7 (5)	2004 (2006)	77 (90)	1.510,-- (1.710,--)	113.000,-- (167.000,--)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	18 (16)	2010 (2009)	112 (108)	1.630,-- (1.740,--)	186.000,-- (179.000,--)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die **Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen** in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2010 und 2011 ersichtlich.

Wohnungsgrößen für Dauerwohnzwecke: 50 m² bis 100 m²

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

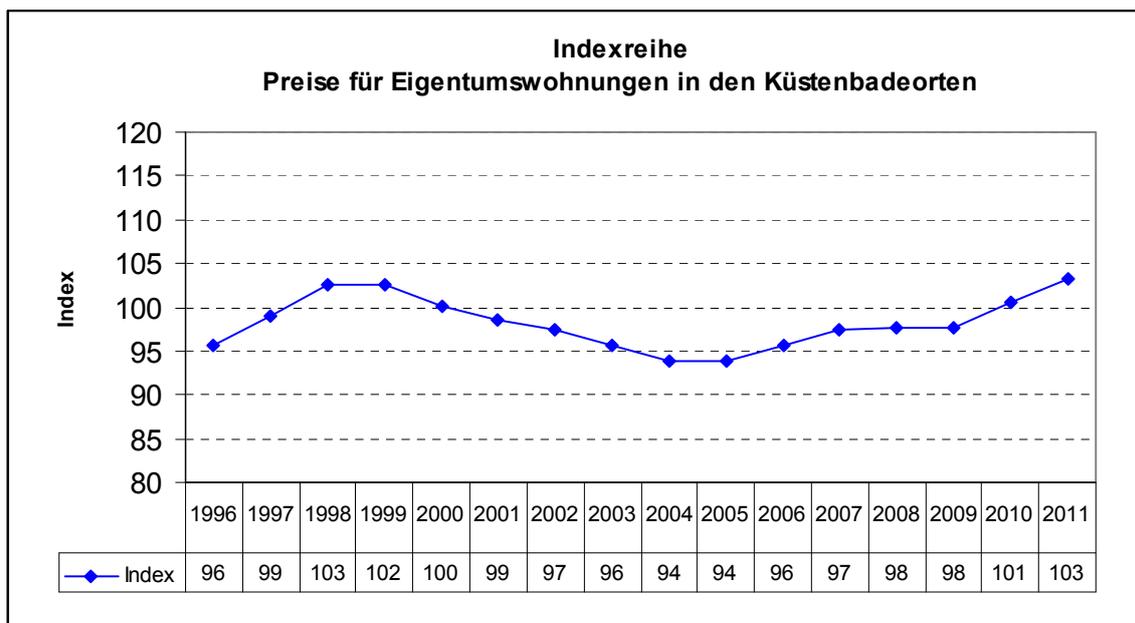
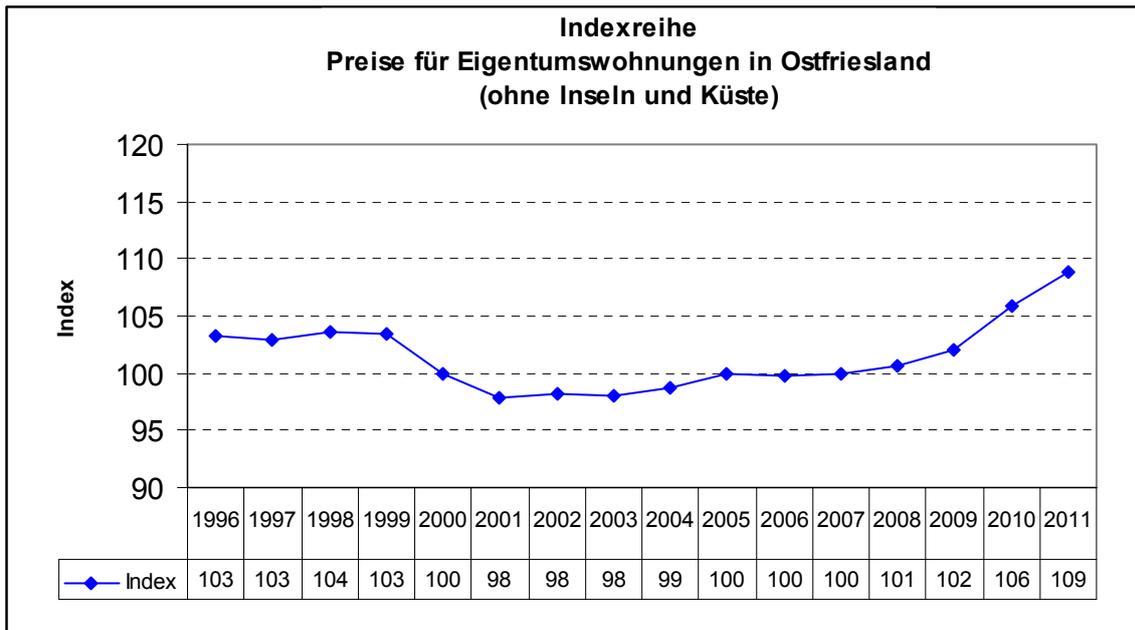
Die Durchschnittspreise bei Wohnungseigentum für Dauerwohnzwecke sind in der Regel geringer als bei Wohnungseigentum für Ferienwohnungen. Für die Bereiche, für die die Anzahl der Verkäufe für eine aussagefähige Mittelbildung nicht ausreichte, sind keine Daten angegeben. Bei den Preisen der Erstverkäufe 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.

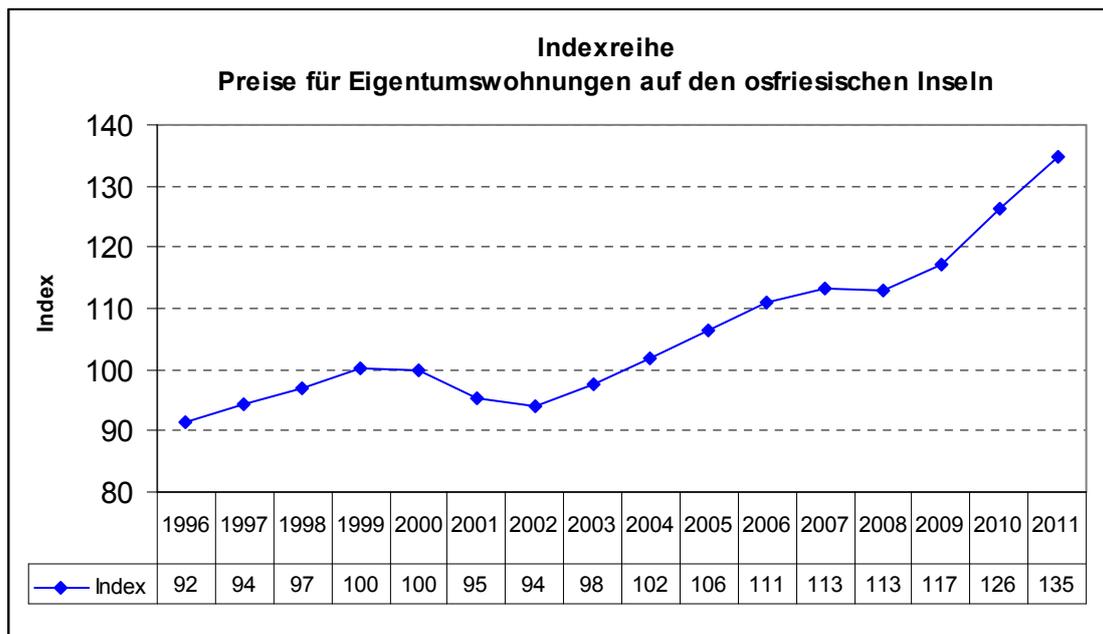
Gebietskörperschaft	Kaufzeitpunkt			
	2011	2010	2011	2010
	Erstverkauf (€/m ²)		Weiterverkauf (€/m ²)	
Stadt Aurich (Stadtgebiet)	---	1.800	1.130	1.010
Stadt Emden, mäßige Objekte	---	---	280	290
Stadt Emden, gute Objekte	1.860	2.020	1.230	1.040
Stadt Esens (Stadtgebiet)	1.780	1.880	1.200	1.460
Stadt Leer (Stadtgebiet)	2.130	1.820	890	910
Stadt Norden (Stadtgebiet)	2.020	1.580	1.200	1.020
Stadt Wittmund (Stadtgebiet)	---	---	1.020	1.010
Bensersiel	2.610	---	---	1.660
Carolinensiel	---	---	1.340	1.370
Dornumersiel	---	---	1.240	1.140
Greetsiel	2.180	2.410	1.630	1.410
Norddeich	2.680	2.090	1.720	1.730
Baltrum	---	4.000 (3.600 – 4.700)	2.250 (1.850 – 2.600)	2.100 (1.500 – 2.800)
Borkum	3.300 (2.300 – 4.300)	3.800 (2.500 – 7.400)	2.400 (1.400 – 3.500)	2.300 (1.100 – 4.100)
Juist	---	4.800 (4.700 – 5.200)	5.800 (2.700 – 15.300)	4.200 (2.100 – 11.200)
Langeoog	---	---	3.700 (1.500 – 8.300)	3.000 (1.800 – 4.100)
Spiekeroog	---	---	4.600 (3.900 – 5.000)	3.500 (2.700 – 4.200)
Norderney	6.100 (2.900 – 9.100)	4.900 (1.700 – 10.800)	4.800 (1.800 – 11.100)	4.000 (1.000 – 8.700)

9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Eigentumswohnungen in den ostfriesischen Städten und Gemeinden auf dem Festland (ohne Küste) ist im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen (+3 %). Auch in den Küstenbadeorten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in einer vergleichbaren Größenordnung (+2 %). Deutlich stärker war der Preisanstieg für Eigentumswohnungen auf den ostfriesischen Inseln. Nach den z. T. deutlichen Preissteigerungen der Vorjahre erhöhten sich die Preise in 2011 nochmals um ca. 8 %.

Die nachfolgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Ostfriesland in den letzten 15 Jahren dar. Zur Definition und Anwendung der Indexreihe wird auf die Erläuterung und das Beispiel auf den Seiten 17 und 18 verwiesen.





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:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2011	2011
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 200 €/m ² *)	85 €/m ²
Baujahr	1950 – 2009	1986
Wohnfläche	20 m ² – 125 m ²	65 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 40	13

*) Die angegebenen Lagemerkmale treffen auf die Vergleichsfaktoren für die ostfriesischen Inseln 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:

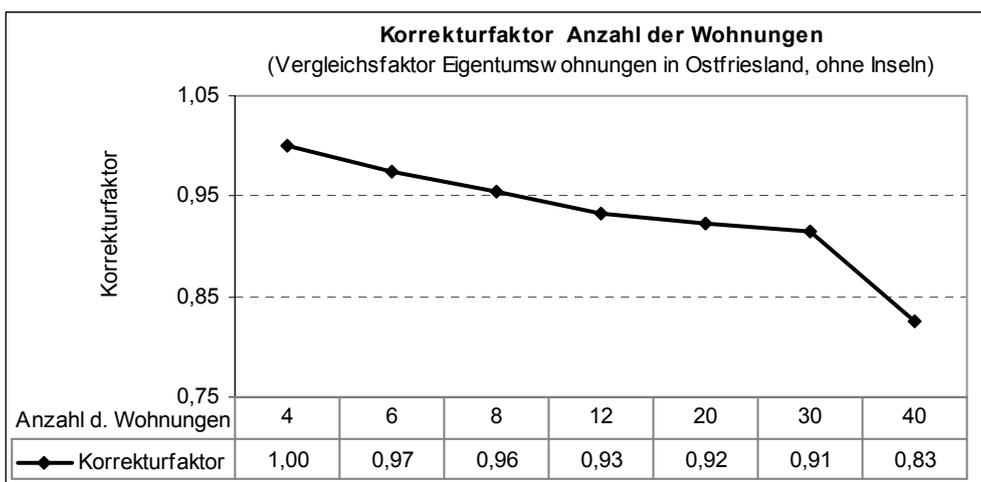
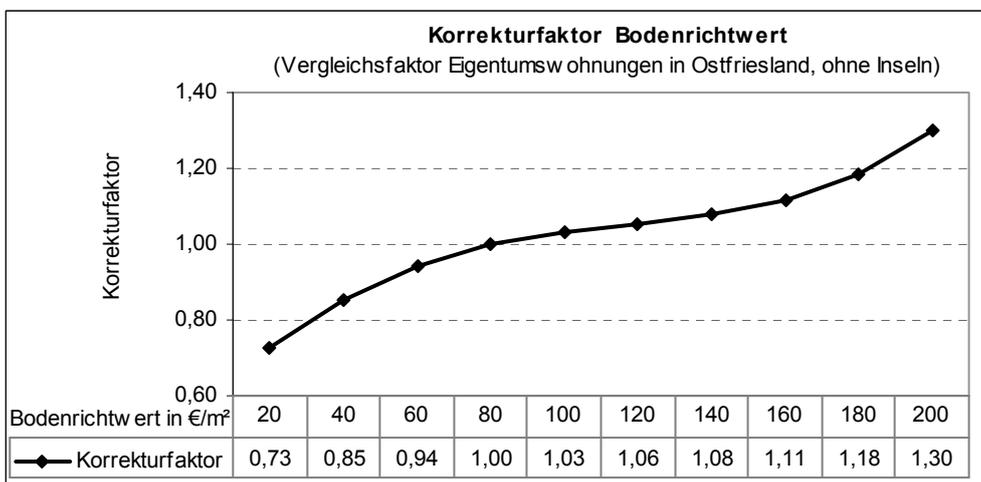
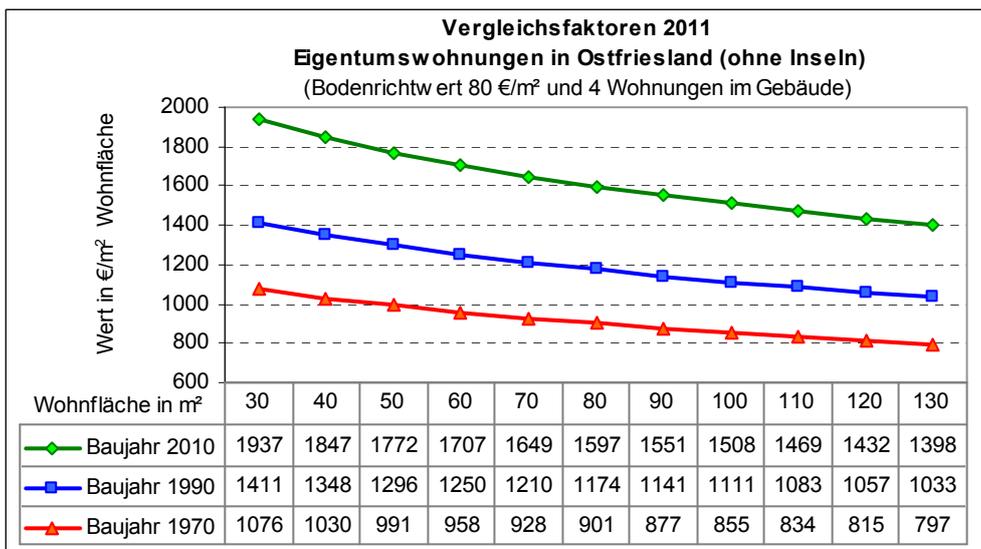
Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden (einer) **)

**) auf den Inseln ohne Einstellplatz

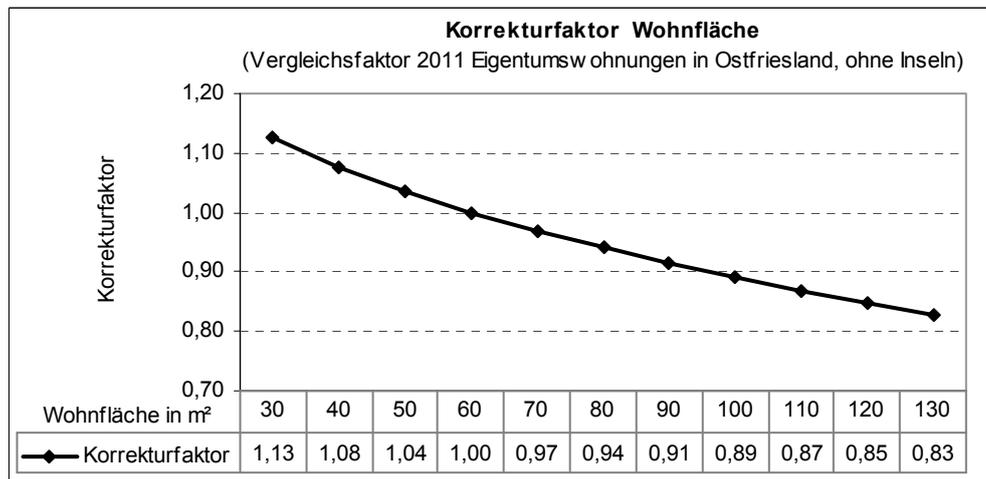
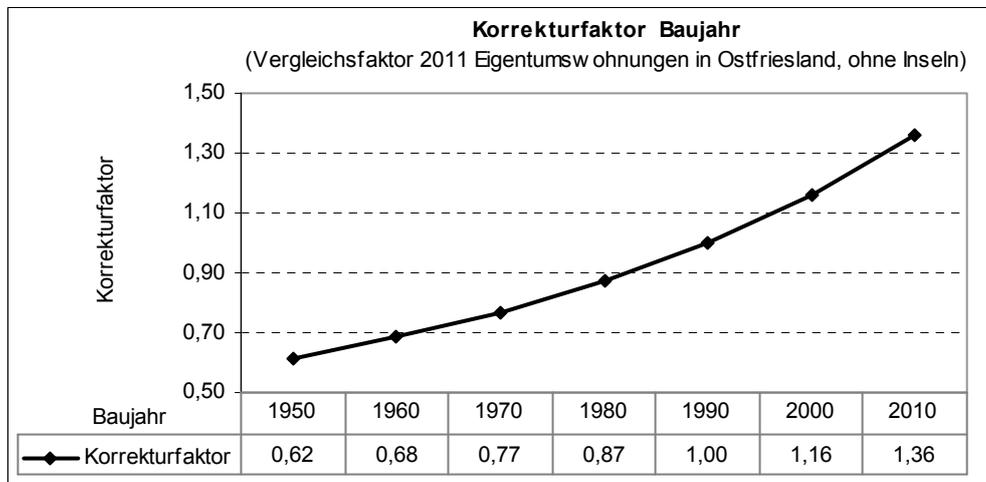
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. 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. Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich um Standardwohnungen, die hinsichtlich ihrer Bauart und Ausstattung gleichwertig sind (durchschnittliche Qualität des Innenausbaus). In einigen Fällen verfügen die Wohnungen über eine Garage (i. d. R. Fertiggarage); üblich ist ein PKW-Einstellplatz (außer auf den Inseln). 5. In allen Fällen ist die Abhängigkeit des Kaufpreises für einen Quadratmeter Wohnfläche vom Baujahr des Objektes deutlich erkennbar. Auf dem Festland sind zusätzlich die Wohnungsgröße (Wohnfläche) und der Bodenrichtwert als Lageindikator weitere Einflussgrößen. Weiterhin ist die Anzahl der Wohnungen im Gebäude (Gebäudegröße) auf dem Festland eine wertbeeinflussende Einflussgröße. 6. Der jeweilige Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt ist hierbei in den ermittelten Preisen pro m² Wohnfläche enthalten. 7. Andere Einflussgrößen von geringerer Bedeutung wie z. B. die Ausstattung der Wohnungen oder die spezielle Lage sind in den nachfolgenden Grafiken nicht dargestellt. Bezüglich dieser Einflussgrößen können jeweils durchschnittliche Verhältnisse unterstellt werden. 8. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen. 9. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren sind nicht anwendbar auf Wohnungen, die sich in den großen Wohnblocks des ursprünglich sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre befinden. So lag z. B. in der Stadt Emden der mittlere Kaufpreis für Wohnungen in den Wohnanlagen der Klein-von-Diepold-Straße (Stadtteil Barenburg) und der Wilhelm-Leuchner-Straße (Stadtteil Borssum) im Jahr 2011 bei nur rund 180 €/m².

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

Region Ostfriesland (ohne Inseln):

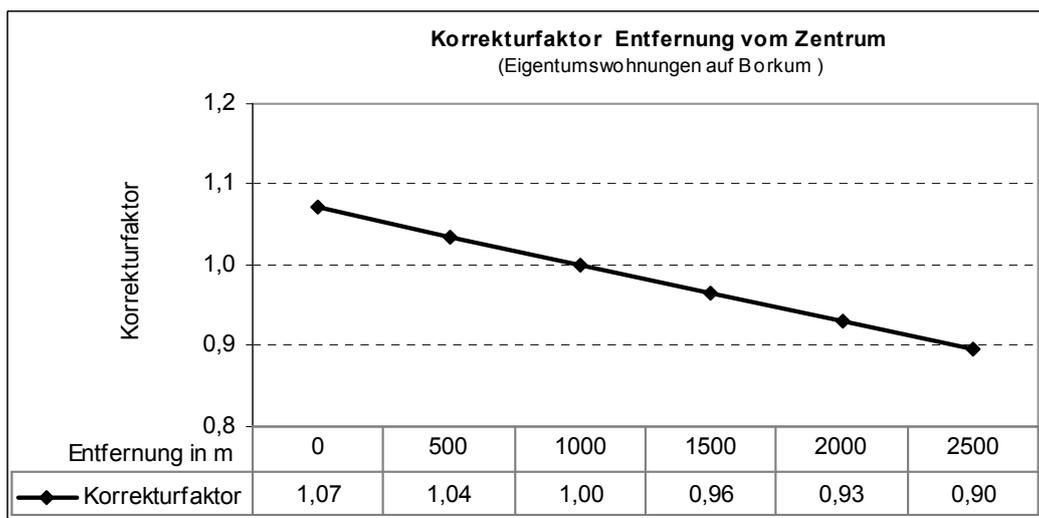
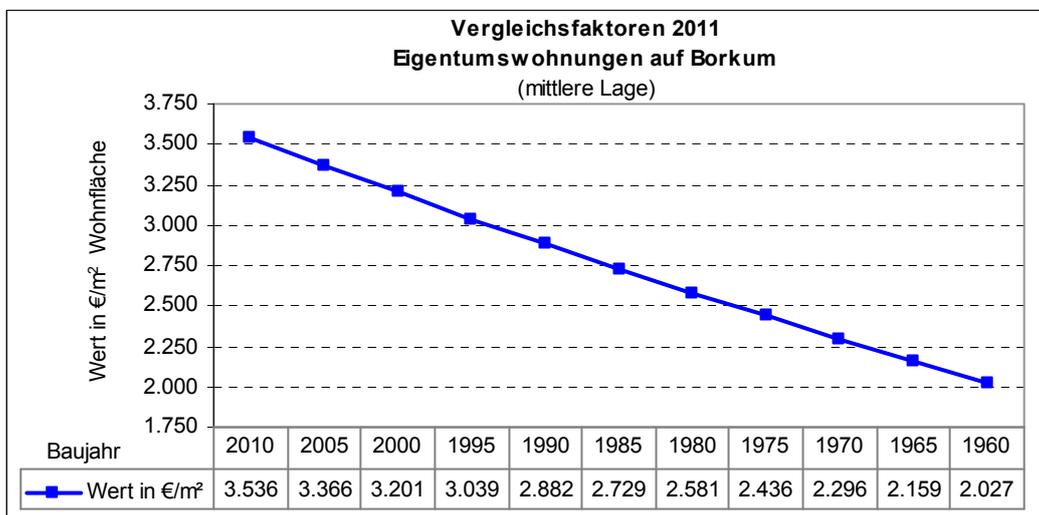
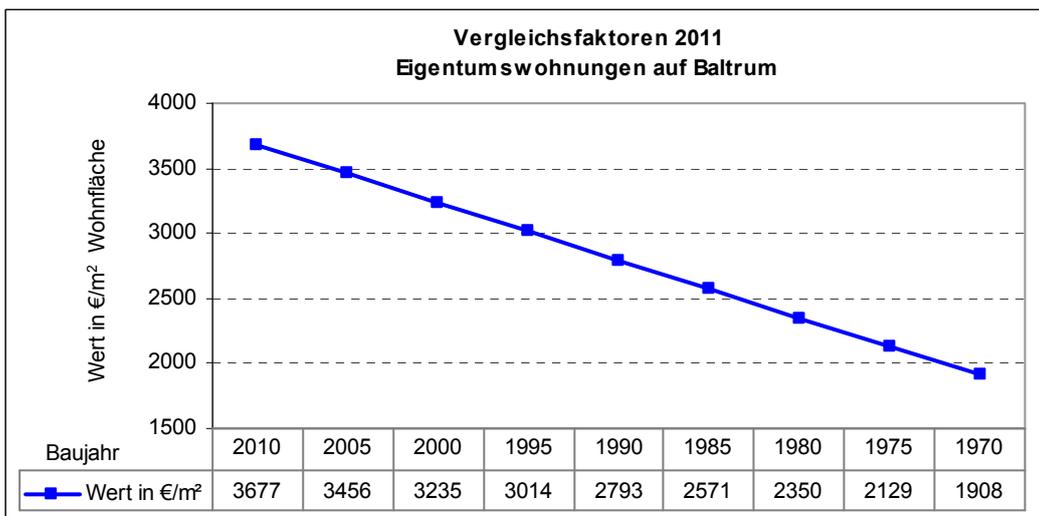


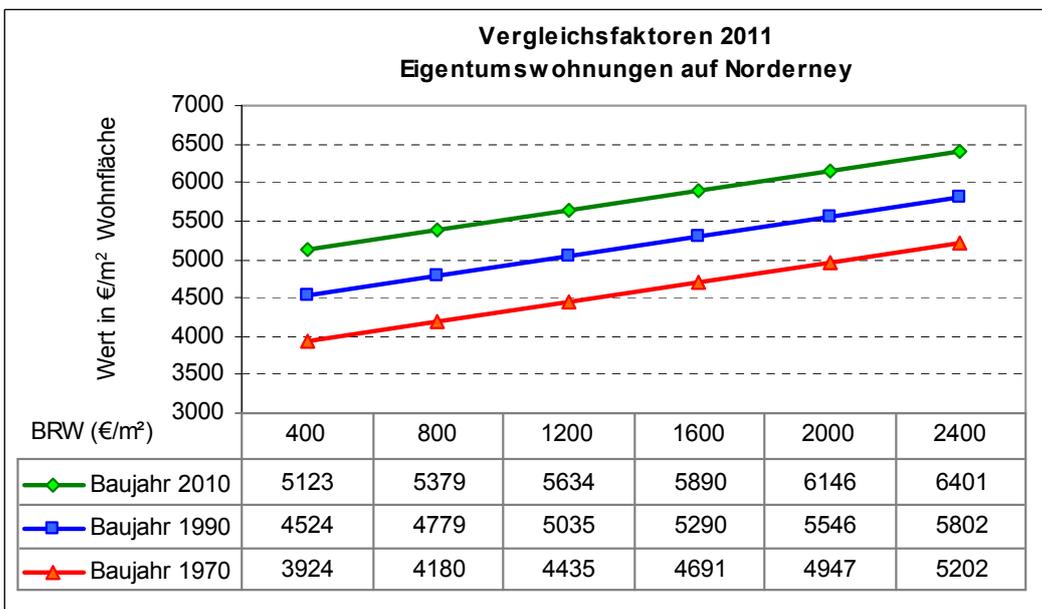
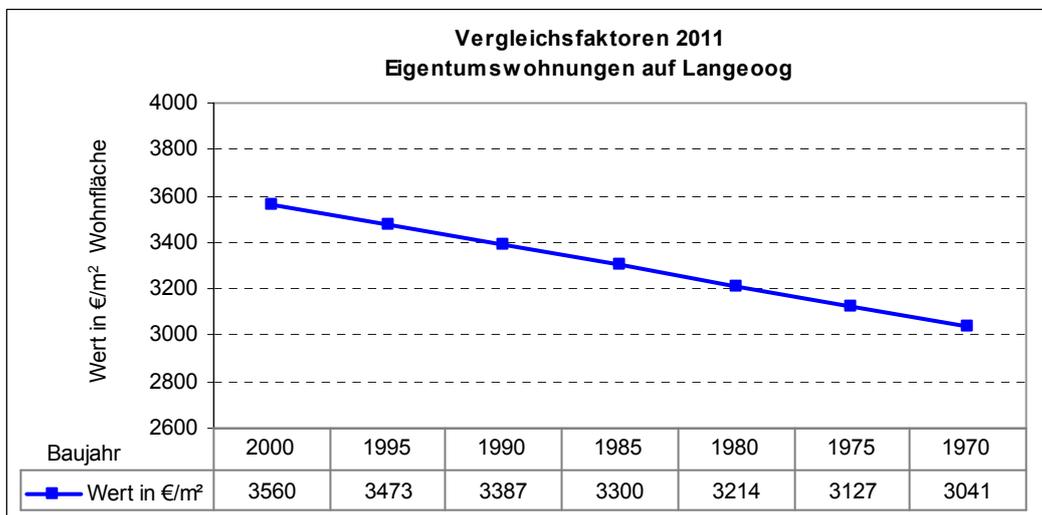
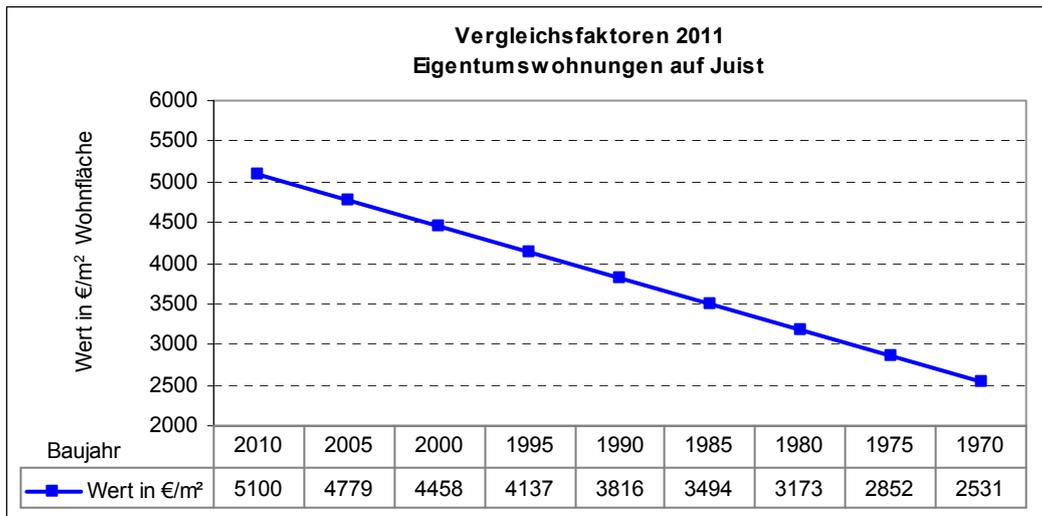
Der Einfluss des Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren beschrieben. Bezüglich der Anwendung dieser Korrekturfaktoren wird auf die Erläuterungen auf Seite 53 (Korrekturfaktoren Baujahr und Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.

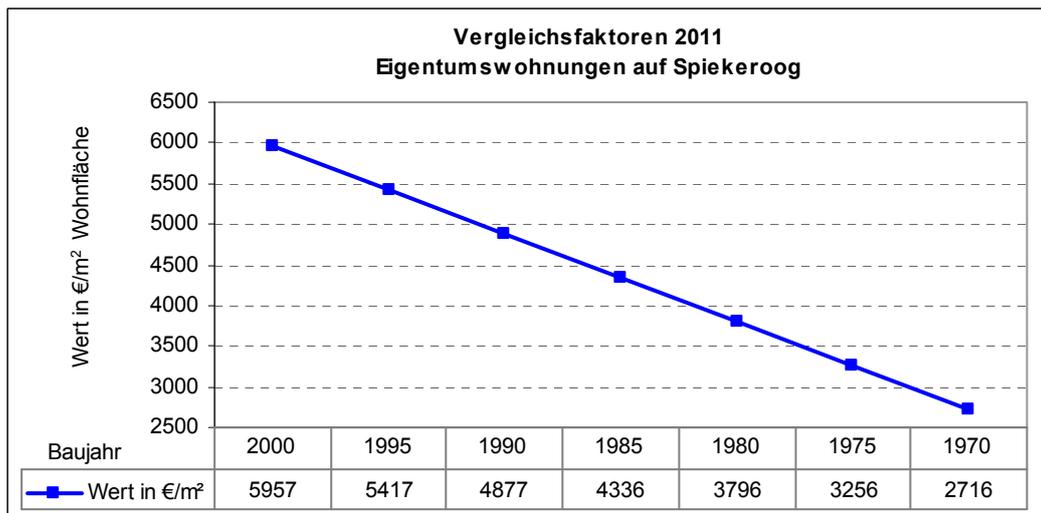


Korrekturfaktor Lage (Eigentumswohnungen in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Korrekturfaktor
südlicher Landkreis Aurich	0,82
Stadt Aurich	0,90
Stadt Emden	
Stadt Wittmund	
Landkreis Wittmund (ohne Küste)	
nördlicher Landkreis Aurich (ohne Küste)	1,00
Landkreis Leer	
Stadt Leer	1,04
Stadt Norden (ohne Küste)	
Küste (Orte mit Tourismus)	1,12

Ostfriesische Inseln:







Liegenschaftszinssatz

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch aus ertragsorientierten Gesichtspunkte erworben. Da bei der ertragsorientierten Betrachtungsweise der Liegenschaftszinssatz eine entscheidende Rolle spielt, hat der Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Bei dieser Analyse wurden die Erträge (ortsübliche Mieten) den Mietspiegeln bzw. Mietübersichten (Abschnitt 10.1) entnommen. Als Bewirtschaftungskosten wurden 80 % (Regionalfaktor 0,8) der in der II. Berechnungsverordnung angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 2 % angesetzt. Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse von Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergibt sich für Ostfriesland (ohne Inseln und Küste) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen:

4,3 % (Spanne der Analysedaten von 3,0 % - 6,0 %)

Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (3,0 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (6,0 %) der Spanne.

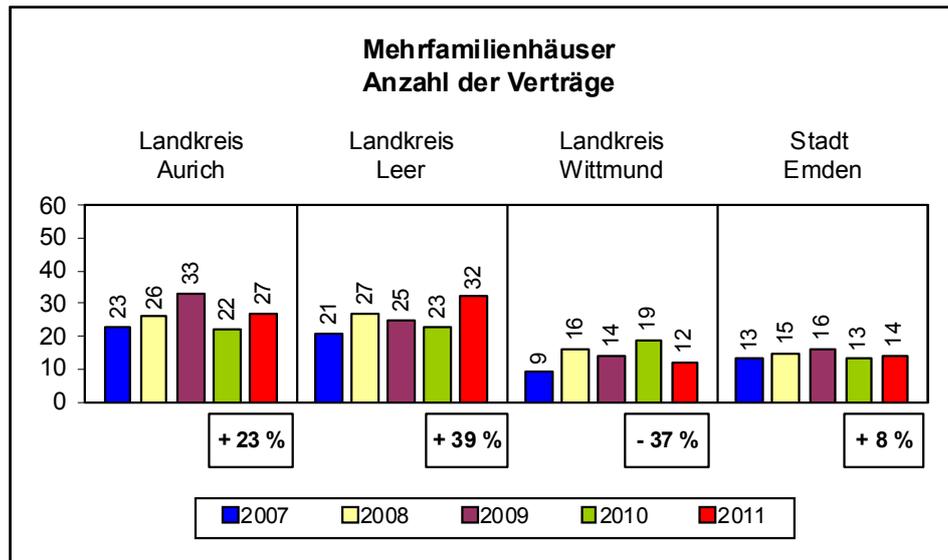
9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum 2011 sind in der Region Ostfriesland 68 Verkäufe 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 2011 sind in Ostfriesland 85 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen. Betrachtet man die Jahre 2007 bis 2011, so liegen die Umsatzzahlen in Ostfriesland relativ einheitlich bei ca. 80 Verträgen pro Jahr. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 1 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Jahr 2011 in der Region Ostfriesland 21 Mio. €, was eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 52 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2011 rund 2 % 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 Informationen 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 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 liegen Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	399	
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² - 250 €/m ²	72 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	5
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 80 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² – 9,05 €/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 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von

7,2 %.

Dieser Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf durchschnittliche Objekte (Normobjekt) mit 6 Wohnungen und einer monatlichen Nettokaltmiete von 5,00 €/m² in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m².

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3-5	0,92
	>= 6	1,00
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,14
	100 €/m ²	1,00
	150 €/m ²	0,91
	200 €/m ²	0,86
	250 €/m ²	0,83
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ²	0,98
	4,00 €/m ²	0,99
	5,00 €/m ²	1,00
	6,00 €/m ²	1,01
	7,00 €/m ²	1,02

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anzahl der Wohnungen: 4
 Lage (Bodenrichtwert): 50 €/m²
 monatliche Nettokaltmiete: 4,00 €/m²

Liegenschaftszinssatz des Normobjektes: 7,2 %
 Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen 0,92
 Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert) 1,14
 Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete 0,99

Liegenschaftszinssatz = Liegenschaftszinssatz Normobjekt x Korrekturfaktoren

$$7,2 \% \quad \times \quad 0,92 \quad \times \quad 1,14 \quad \times \quad 0,99 = 7,5 \%$$

Rohertragsfaktor

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen ein durchschnittliche Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von

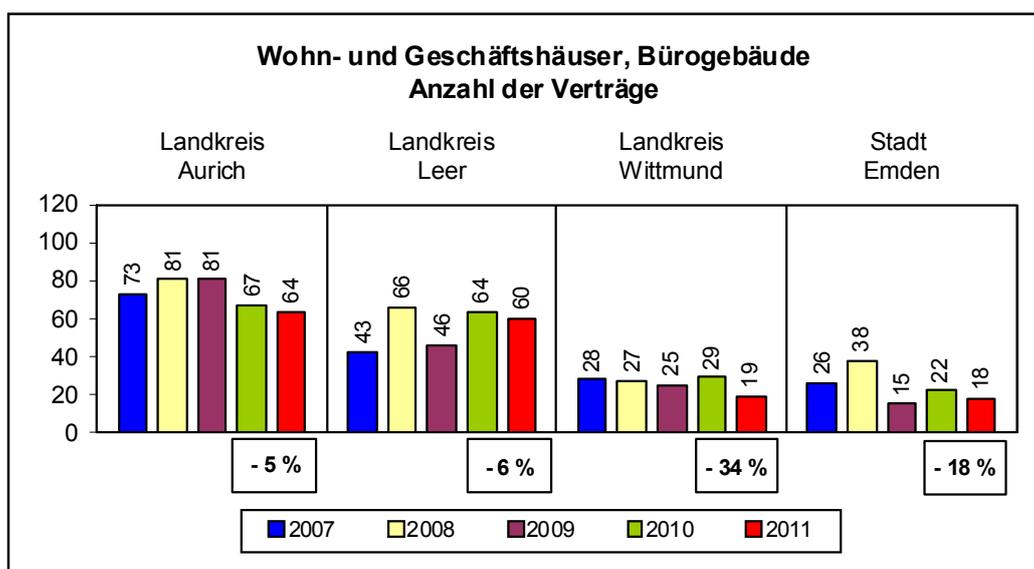
9,8.

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

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Bei den hier aufgeführten Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich vorwiegend um Objekte mit einem Geschäft im Erdgeschoss und einer Wohn- bzw. Büronutzung in den Obergeschossen. Im Jahr 2011 sind in Ostfriesland 161 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Abnahme der Verkäufe um 12 % bedeutet. Über einen längeren Zeitraum betrachtet sind die Vertragszahlen relativ konstant.

Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Bürogebäuden nur einen geringfügigen Prozentsatz (rd. 3 %) dar. Der Geldumsatz für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude betrug im Jahr 2011 in der Region Ostfriesland 127 Mio. €, was eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 102 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2011 rund 14 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke aus.



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 Wohn- und Geschäftshäusern, Verkaufshallen (Discounter) und Bürogebäuden 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.

Für Abweichungen von den jeweils genannten Kennzahlen konnten aus den Stichproben keine signifikanten Einflüsse abgeleitet werden.

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

Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse liegen Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	145	
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² - 680 €/m ²	180 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche)	118 m ² – 1200 m ²	445 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m ² – 15,60 €/m ²	5,52 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %	42 %

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

Liegenschaftszinssatz: **6,9 %**

Rothertragsfaktor: **10,5**

Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse liegen Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 270 €/m ²	95 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	820 m ² – 1.900 m ²	1.205 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	8,04 €/m ² – 13,41 €/m ²	10,67 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Verkaufshallen (Discounter):

Liegenschaftszinssatz: **6,5 %**

Rothertragsfaktor: **12,3**

Bürogebäude

Der Analyse liegen Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 850 €/m ²	260 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	112 m ² – 4.436 m ²	1.200 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,59 €/m ² – 15,23 €/m ²	7,35 €/m ²
Anteil gewerblicher Nutzfläche	80 % - 100 %	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Bürogebäude:

Liegenschaftszinssatz: **7,1 %**

Rothertragsfaktor: **11,0**

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Aurich 31, im Landkreis Leer 34, im Landkreis Wittmund 9 sowie in der Stadt Emden 4 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden. Mit insgesamt 79 Verkäufen hat sich der Umsatz damit im Vergleich zum Vorjahr (63 Verkäufe) um 25 % erhöht.

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

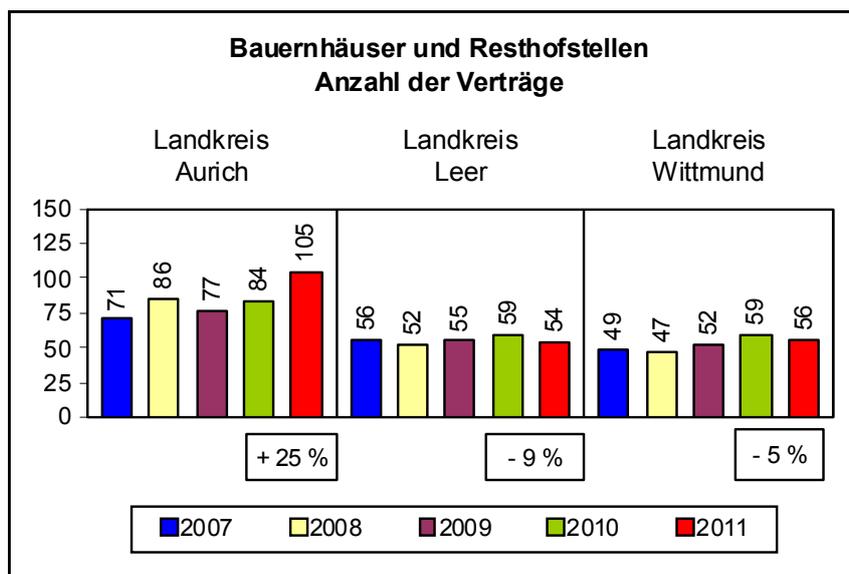
9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2011 haben in Ostfriesland 616 sonstige bebaute Objekte den Eigentümer gewechselt. Damit stieg die Anzahl der Verträge dieser Grundstücksart im Vergleich zum Vorjahr um 9 %. Am gesamten bebauten Grundstücksmarkt haben der Verkäufe sonstiger bebauter Objekte einen Anteil von ca. 10 %.

9.9.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 215 Objekten in 2011 einen Anteil von 35 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 6 % gestiegen. Die nachfolgende Grafik stellt die Umsatzzahlen der letzten 5 Jahre in den Landkreisen dar.

Der mittlere Kaufpreis der zumeist im Außenbereich gelegenen Objekte betrug 135.000 €, wobei die Preisspanne (12.000 € - 580.000 €) aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte sehr groß ist. Die mittlere zugehörige Grundstücksfläche betrug 1,8 ha (Spanne von 600 m² bis 13 ha).

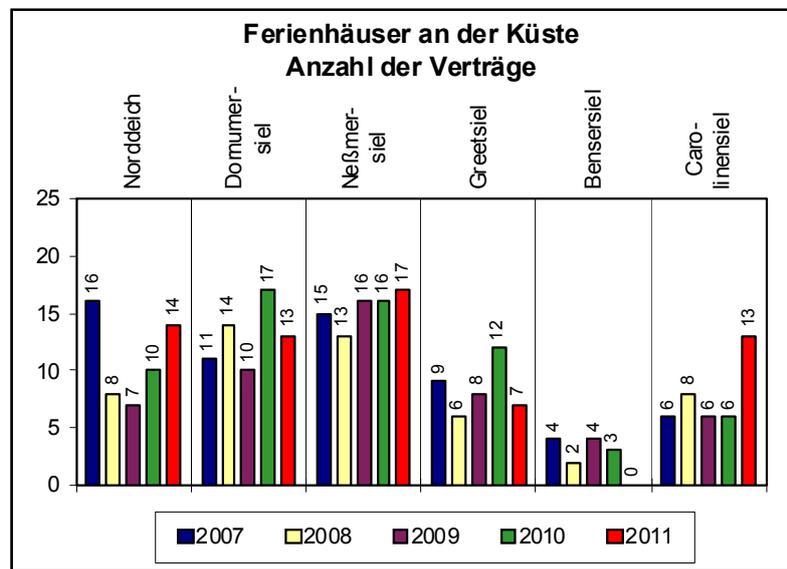
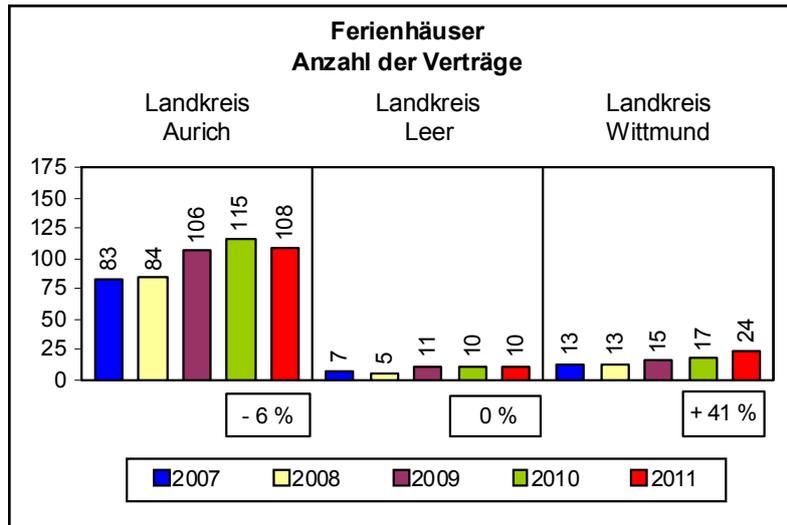


9.9.2 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 23 % aller sonstigen bebauten Objekte ein.

Da das Baulandangebot in den Nordseebädern an der Küste nicht so eingeschränkt ist wie auf den ostfriesischen Inseln, hat sich in den Nordseebädern der Landkreise Aurich und Wittmund ein Grundstücksmarkt für Ferienhäuser entwickelt. Die meisten Verkäufe von Ferienhäusern erfolgten jedoch vor 1995, so dass in den letzten Jahren dort nur noch wenige Verkäufe registriert wurden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der veräußerten Ferienhäuser mit 142 konstant geblieben. Während im Landkreis Aurich die Umsätze sanken, wurden im Landkreis Wittmund mehr Ferienhäuser gehandelt. Die nachfolgend dargestellten Grafiken verdeutlichen die Umsatzzahlen und die Umsatzentwicklung in den Landkreisen und den Küstenbadeorten.



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.

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Kaufpreis-Spanne [€]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	108 (113)	25.000 – 190.000 (13.000 – 300.000)	90.000 (99.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	5 (6)	63.000 – 120.000 (35.000 – 153.000)	79.000 (86.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	24 (17)	50.000 – 155.000 (17.000 – 150.000)	103.000 (96.000)
Inseln	6 (6)	85.000 – 470.000 (170.000 – 525.000)	304.000 (305.000)

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 Durchführungsvorschriften 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 2010 erstellt. Der Mietspiegel kann bei der Stadt Norden, Am Markt 39, 26506 Norden oder im Internet (www.norden.de, Themenbereich „Planen & Bauen“) eingesehen werden. Die in den Tabellen ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden
(Mietspiegel 2010)

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

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Norden
(Mietspiegel 2010)

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
1970	4,65 (4,25 – 5,05)	4,55 (4,15 – 4,95)	4,35 (3,95 – 4,75)	4,15 (3,75 – 4,55)
1980	4,75 (4,35 – 5,15)	4,65 (4,25 – 5,05)	4,50 (4,10 – 4,90)	4,25 (3,85 – 4,65)
1990	4,90 (4,50 – 5,30)	4,80 (4,40 – 5,20)	4,65 (4,25 – 5,05)	4,40 (4,00 – 4,80)
2000	5,15 (4,75 – 5,55)	5,00 (4,60 – 5,40)	4,85 (4,45 – 5,25)	4,65 (4,25 – 5,05)

Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden
(Mietspiegel 2010)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	5,10 (4,70 – 5,50)	4,55 (4,15 – 4,95)	4,15 (3,75 – 4,55)	3,85 (3,45 – 4,25)
1960	5,20 (4,80 – 5,60)	4,60 (4,20 – 5,00)	4,20 (3,80 – 4,60)	3,90 (3,50 – 4,30)
1970	5,30 (4,90 – 5,70)	4,70 (4,30 – 5,10)	4,30 (3,90 – 4,70)	4,00 (3,60 – 4,40)
1980	5,45 (5,05 – 5,85)	4,85 (4,45 – 5,25)	4,45 (4,05 – 4,85)	4,15 (3,75 – 4,55)
1990	5,65 (5,25 – 6,05)	5,05 (4,65 – 5,45)	4,65 (4,25 – 5,05)	4,35 (3,95 – 4,75)
2000	5,85 (5,45 – 6,25)	5,30 (4,90 – 5,70)	4,90 (4,50 – 5,30)	4,60 (4,20 – 5,00)

Anmerkungen zum Mietspiegel für die Stadt Norden:

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² (Stichtag 01.01.2010).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 30 €/m²): - 3 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m²): + 2 %

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

Für die **Stadt Aurich** existiert ebenfalls ein **Mietspiegel** für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in großen Wohnanlagen aus den 60er und 70er Jahren. Dieser Mietspiegel wurde im Einvernehmen mit den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern durch die Stadt Aurich zusammen mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2008 erstellt und 2009 beschlossen. Der Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Aurich (http://www.aurich.de/fileadmin/user_upload/PDF-Files/Mietspiegel2009.pdf) einzusehen. Die in den Tabellen ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2009)

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	4,45 (3,70 – 5,20)	3,85 (3,10 – 4,55)	3,35 (2,60 – 4,10)	3,00 (2,25 – 3,75)	2,70 (1,95 – 3,45)	2,45 (1,70 – 3,20)
1960	4,75 (4,00 – 5,50)	4,10 (3,35 – 4,85)	3,65 (2,90 – 4,40)	3,25 (2,50 – 4,00)	2,95 (2,20 – 3,70)	2,75 (2,00 – 3,50)
1970	5,05 (4,30 – 5,80)	4,40 (3,65 – 5,15)	3,90 (3,15 – 4,65)	3,55 (2,80 – 4,30)	3,25 (2,50 – 4,00)	3,00 (2,25 – 3,75)
1980	5,30 (4,55 – 6,05)	4,65 (3,90 – 5,40)	4,20 (3,45 – 4,95)	3,85 (3,10 – 4,60)	3,55 (2,80 – 4,30)	3,30 (2,55 – 4,05)
1990	5,60 (4,85 – 6,35)	4,95 (4,20 – 5,70)	4,45 (3,70 – 5,20)	4,10 (3,35 – 4,85)	3,80 (3,05 – 4,55)	3,55 (2,80 – 4,30)
2000	5,85 (5,10 – 6,60)	5,20 (4,45 – 5,95)	4,75 (4,00 – 5,50)	4,40 (3,65 – 5,15)	4,10 (3,35 – 4,85)	3,85 (3,10 – 4,60)

Anmerkung:

Die Angaben der Mieten für Einfamilienhäuser beziehen sich auf Lagen mit einem Bodenrichtwert von 35 €/m² – 100 €/m². Eine Lageabhängigkeit der Mieten wurde nicht festgestellt.

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2009)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	5,05 (4,55 – 5,55)	4,65 (4,15 – 5,15)	4,25 (3,75 – 4,75)	3,85 (3,35 – 4,35)
1960	5,05 (4,55 – 5,55)	4,65 (4,15 – 5,15)	4,30 (3,80 – 4,80)	3,90 (3,40 – 4,40)
1970	5,10 (4,60 – 5,60)	4,70 (4,20 – 5,20)	4,35 (3,85 – 4,85)	3,95 (3,45 – 4,45)
1980	5,25 (4,75 – 5,75)	4,85 (4,35 – 5,35)	4,45 (3,95 – 4,95)	4,10 (3,60 – 4,60)
1990	5,40 (4,90 – 5,90)	5,00 (4,50 – 5,50)	4,60 (4,10 – 5,10)	4,20 (3,70 – 4,70)
2000	5,60 (5,10 – 6,10)	5,20 (4,70 – 5,70)	4,80 (4,30 – 5,30)	4,40 (3,90 – 4,90)

Anmerkung:

Die Angaben der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf Lagen mit einem Bodenrichtwert von 45 €/m² – 100 €/m². Eine Lageabhängigkeit der Mieten wurde nicht festgestellt.

Wohnungsmieten in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2009)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	5,05 (4,40 – 5,70)	4,55 (3,90 – 5,20)	4,05 (3,40 – 4,70)	3,55 (2,90 – 4,20)
1960	5,10 (4,45 – 5,75)	4,60 (3,95 – 5,25)	4,10 (3,45 – 4,75)	3,60 (2,95 – 4,25)
1970	5,25 (4,60 – 5,90)	4,75 (4,10 – 5,40)	4,25 (3,60 – 4,90)	3,75 (3,10 – 4,40)
1980	5,50 (4,85 – 6,15)	5,00 (4,35 – 5,65)	4,50 (3,85 – 5,15)	4,05 (3,40 – 4,70)
1990	5,90 (5,25 – 6,55)	5,40 (4,75 – 6,05)	4,90 (4,25 – 5,55)	4,40 (3,75 – 5,05)
2000	6,35 (5,70 – 7,00)	5,85 (5,20 – 6,50)	5,35 (4,70 – 6,00)	4,85 (4,20 – 5,50)

Anmerkung:

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² (Stichtag 01.01.2008).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 50 €/m²): - 8,0 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 150 €/m²): + 3,0 %

Ein weiterer Zuschlag bei Bodenrichtwerten oberhalb von 150 €/m² ist auf Grund der eingeschränkten Wohnlage (entlang der Hauptgeschäftsstraßen) nicht festzustellen.

Mieten in großen Wohnanlagen aus den 60er und 70er Jahren in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2009)

Wohnfläche [WF]	Bodenrichtwert BRW [€/m ²]			
	50	60	70	85
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
40 m ²	3,45 (3,10 – 3,80)	4,00 (3,55 – 4,45)	4,25 (3,75 – 4,75)	4,40 (3,85 – 4,95)
50 m ²	3,35 (3,00 – 3,70)	3,90 (3,45 – 4,35)	4,15 (3,65 – 4,65)	4,30 (3,75 – 4,85)
60 m ²	3,30 (2,95 – 3,65)	3,85 (3,40 – 4,30)	4,05 (3,55 – 4,55)	4,15 (3,60 – 4,70)
70 m ²	3,25 (2,90 – 3,60)	3,75 (3,30 – 4,20)	3,95 (3,45 – 4,45)	4,05 (3,50 – 4,60)
80 m ²	3,15 (2,80 – 3,50)	3,65 (3,20 – 4,10)	3,85 (3,35 – 4,35)	3,95 (3,40 – 4,50)
90 m ²	3,10 (2,75 – 3,45)	3,55 (3,10 – 4,00)	3,75 (3,25 – 4,25)	3,85 (3,30 – 4,40)

Anmerkung:

Die Wohnanlagen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus aus den 60er und 70er Jahren befinden sich vorwiegend in den nachfolgend aufgeführten Straßen. In Klammern ist der jeweilige Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2008 angegeben.

Am Bahndamm (50 €/m ²)	Popenser Straße (55 €/m ²)
Dwarsglupe (75 €/m ²)	Schulstraße (50 €/m ²)
Glupe (75 €/m ²)	von-Bodelschwing-Straße (55 €/m ²)
Hans-Böckler-Straße (75 €/m ²)	Wiesenstraße (50 €/m ²)
Kiebitzstraße (85 €/m ²)	

Für die Bereiche der **Landkreise Aurich und Leer** hat der Gutachterausschuss die nachfolgenden **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

**Mietübersicht für Wohnungen in Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten
auf der Insel Norderney**

Boden- richtwert [€/m ²]	Baujahr					
	1920	1945	1960	1975	1990	2005
	Miete €/m ² WF					
230	4,90	5,05	5,15	5,30	5,45	5,65
280	5,35	5,50	5,65	5,80	6,00	6,20
320	5,60	5,75	5,90	6,10	6,30	6,55
750	7,45	7,75	7,95	8,25	8,60	9,00
1150	8,60	8,95	9,30	9,65	10,05	10,55

Anmerkung:

Die Angaben der Mieten für Wohnraum in Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten beziehen sich auf eine mittlere Wohnungsgröße von 60 m² Wohnfläche.

Abschlag für größere Wohnflächen (110 m²) - 5 %
Zuschlag für kleinere Wohnflächen (30 m²) + 5 %

**Mietübersicht für Wohnungen in Wohnanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten
auf der Insel Norderney**

Boden- richtwert [€/m ²]	Baujahr				
	1915	1930	1945	1960	1975
	Miete €/m ² WF				
230	4,30	4,80	5,25	5,70	6,15
280	4,75	5,20	5,65	6,15	6,60
320	5,05	5,50	6,00	6,45	6,90

Anmerkung:

Die Angaben der Mieten für Wohnraum in Wohnanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten beziehen sich auf eine Wohnungsgröße von 30 bis 120 m² Wohnfläche. Eine Abhängigkeit der Mieten von der Wohnungsgröße wurde nicht festgestellt.

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

Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Borkum

Baujahre	Miete €/m ² Wohnfläche (unabhängig von der Größe der Wohnungen)
1935 - 1940	6,00
1960 - 1975	4,85

Anmerkungen zu den Mietspiegeln und Mietübersichten:

Bei den in den Mietspiegeln und Mietübersichten dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittsmieten der über die angegebenen Merkmale (Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Lage) definierten Mietobjekte. Die Beschaffenheit und die Ausstattung der Objekte werden in den Mietspiegeln und Mietübersichten durch die jeweilige Baujahrseinordnung berücksichtigt. 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.

Abweichungen hinsichtlich Lagewertigkeit, Ausstattungsmerkmalen und energetischen Eigenschaften (Energieverbrauch) von der durchschnittlichen Lage bzw. der baujahrstypischen Beschaffenheit sind durch individuelle Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Schwankungsbreite der Mieten aufgrund abweichender Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ist anhand der angegebenen 2/3-Spannen in den Mietspiegeln Aurich und Norden ersichtlich. Innerhalb dieser Spannen befinden sich 2/3 der Mieten. Für die Mietübersichten sind die Spannen analog zu übertragen. Gravierende Abweichungen in den mietrelevanten Merkmalen können noch zu größeren Mietunterschieden führen.

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

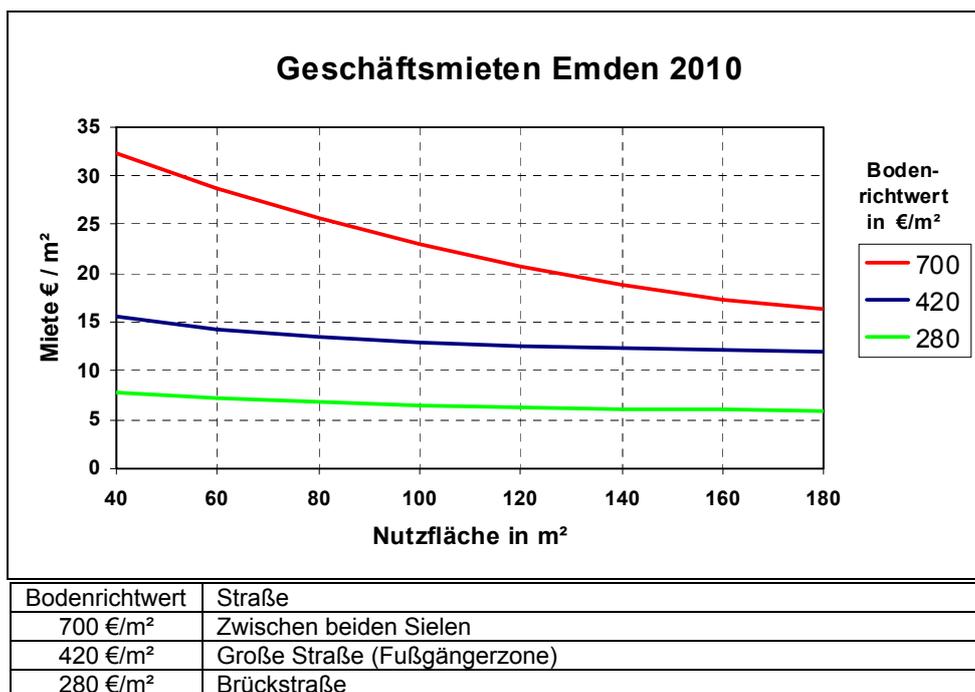
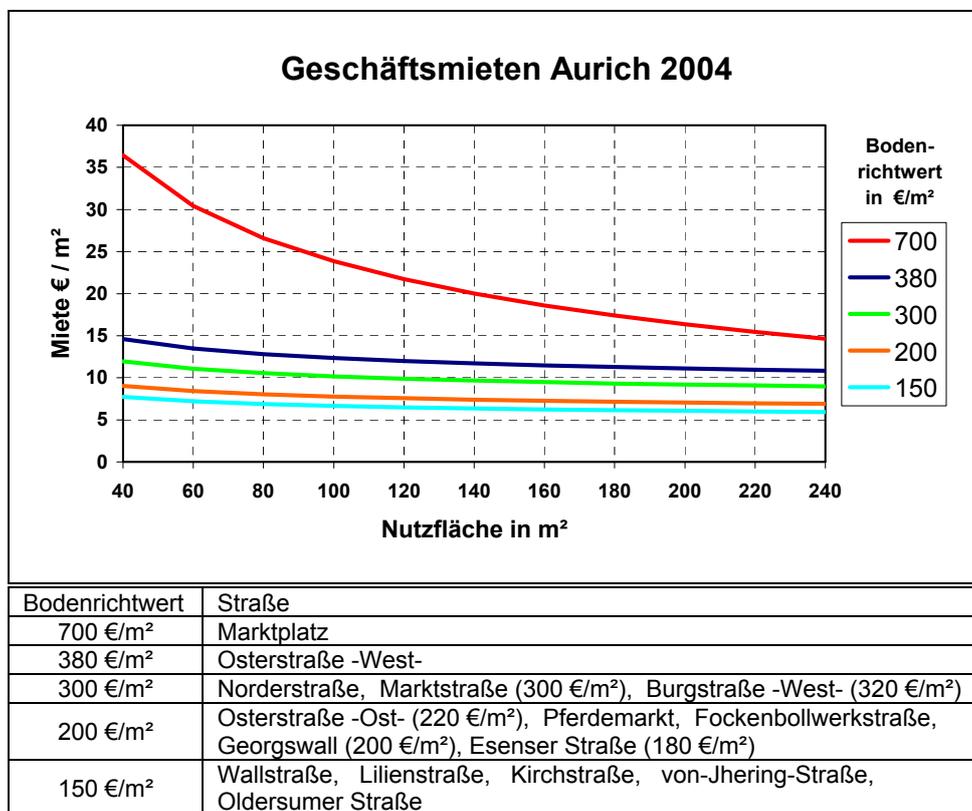
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

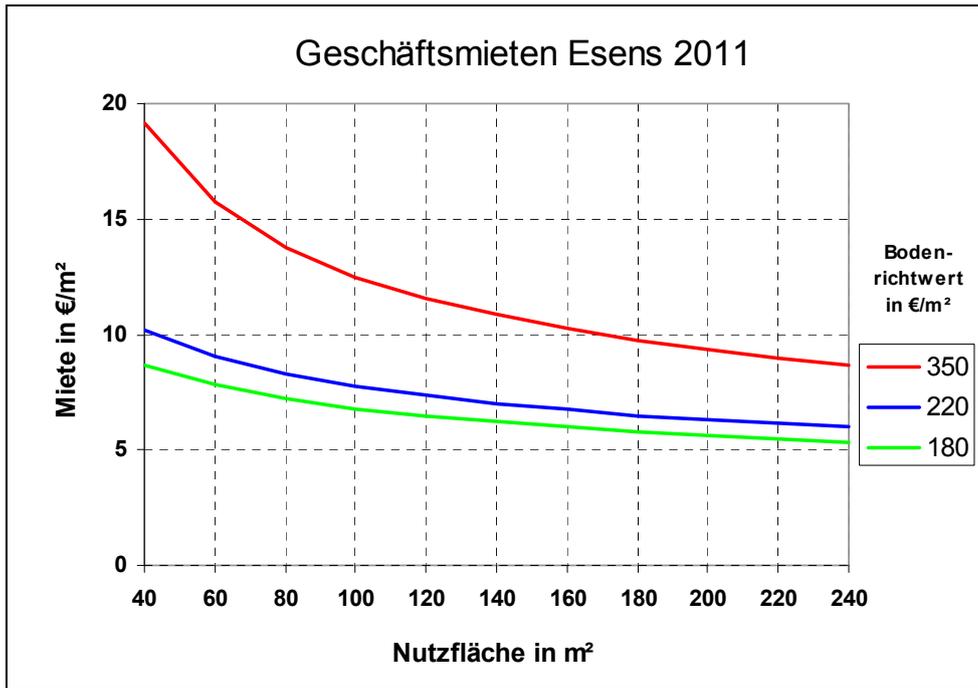
Bei den in den Jahren 2004 bis 2011 durchgeführten Geschäftsmietenuntersuchungen in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund wurden auch Büro- und Praxismieten gesammelt und untersucht. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in diesen Städten gezahlten Mieten. Die Angaben beziehen sich auf Objekte in durchschnittlicher Lage außerhalb der Erdgeschoss 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	2010	13	7,00 (4,50 – 11,10)
Esens	2011	7	6,00 (5,00 – 7,10)
Leer	2011	9	6,40 (4,20 – 8,40)
Norden	2011	9	7,60 (4,10 – 9,80)
Wittmund	2011	10	5,50 (3,90 – 8,10)

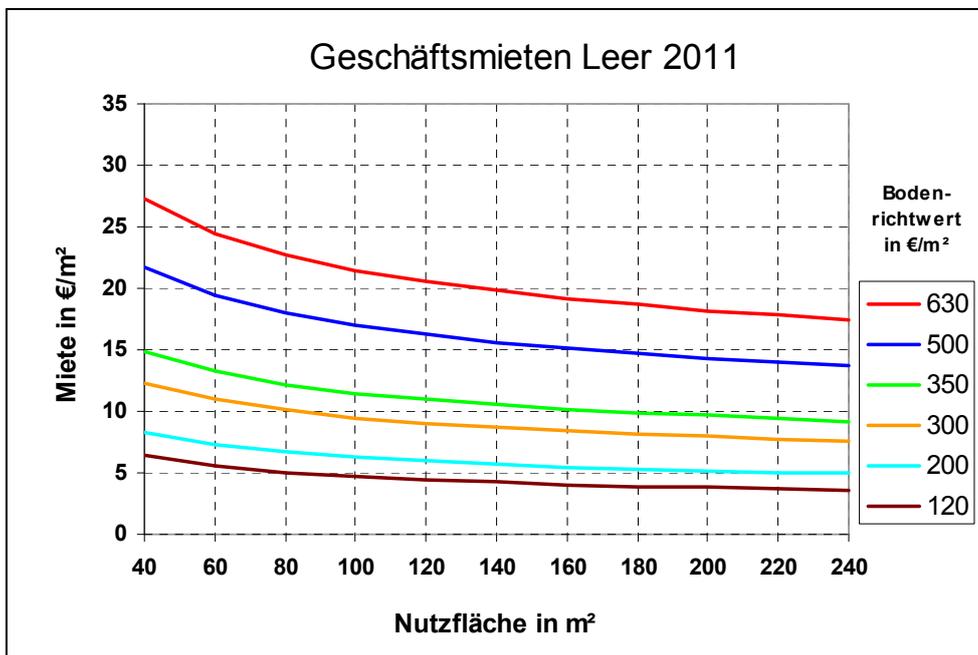
10.3 Mietübersichten für Geschäftsräume

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

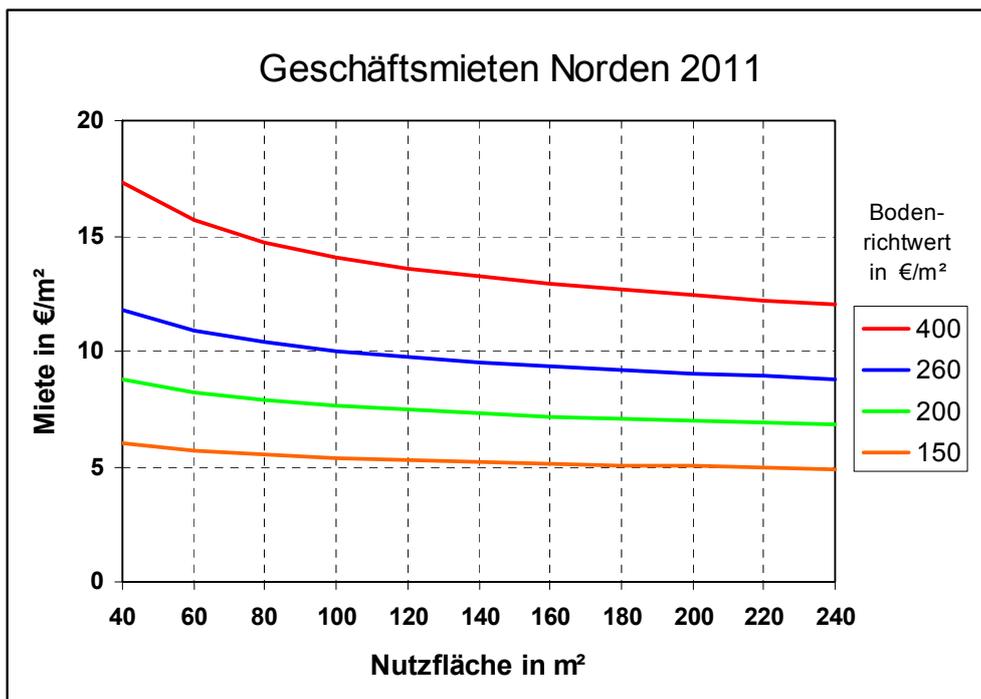




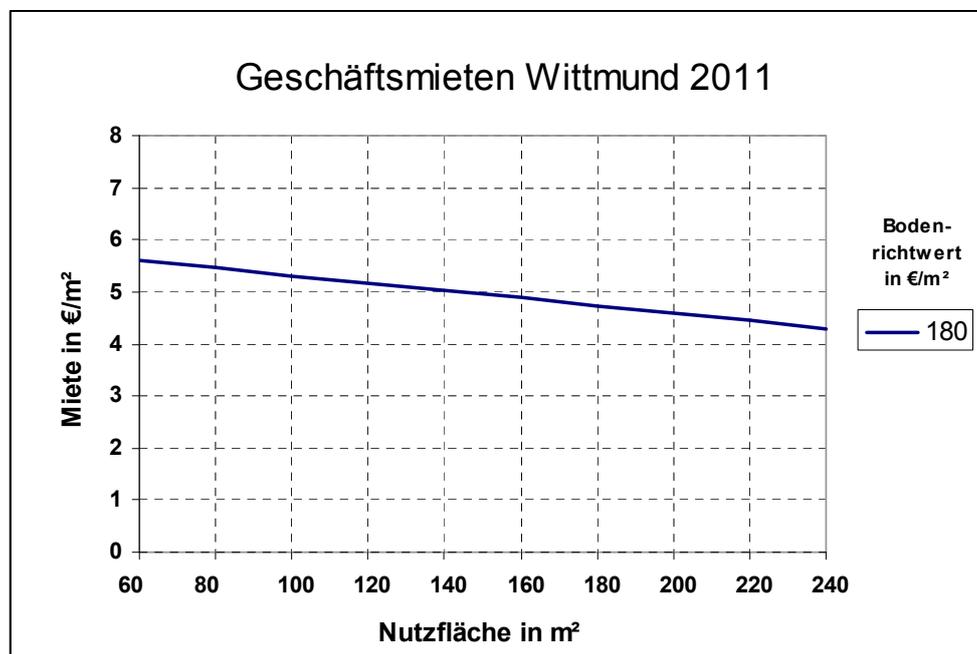
Bodenrichtwert	Straße
350 €/m ²	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße
220 €/m ²	Vor dem Drostentor
180 €/m ²	Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße



Bodenrichtwert	Straße
630 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 78/83 – 124/131
500 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 58/61 – 76/81
350 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 36/43 – 56/59
300 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 2/7 – 34/41
200 €/m ²	Brunnenstraße, Rathausstraße
120 €/m ²	Bremer Straße



Bodenrichtwert	Straße
400 €/m²	Neuer Weg -Nord-
260 €/m²	Osterstraße -West- (260 €/m²), Neuer Weg -Mitte- (250 €/m²)
200 €/m²	Neuer Weg -Süd- (200 €/m²), Osterstraße -Ost- (180 €/m²)
150 €/m²	Westerstraße



Bodenrichtwert	Straßen
180 €/m²	Brückstraße (südl. Bereich), Burgstraße, Drostenstraße, Kirchstraße, Norderstraße, Am Markt (nördl. Bereich), Osterstraße (westl. Bereich)

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.

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

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

In Niedersachsen ist je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

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 sowie Rechten an 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** ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der Regionaldirektion Oldenburg des LGLN. 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 2011

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel- haushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Emden	883	-0	219	13	151	-5	14	8	384	5	18	-18	60	107
Landkreis Aurich	3.909	5	1.454	5	244	41	27	23	1.725	8	64	-5	302	10
Landkreis Leer	2.778	3	1.130	-1	148	-15	32	39	1.310	-2	60	-6	129	2
Landkreis Wittmund	1.073	-7	338	-6	29	-24	12	-37	379	-9	19	-34	125	-8
Region Ostfriesland	8.643	2	3.141	2	572	5	85	10	3.798	2	161	-12	616	9

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Emden	310	-14	1	0	69	-1	12	-14	1	0	16	0	1	0	11	57
Landkreis Aurich	671	-11	43	65	576	12	49	-6	37	42	285	7	58	0	99	27
Landkreis Leer	399	13	20	5	516	19	48	50	1	-67	244	-9	36	-12	15	15
Landkreis Wittmund	182	-8	4	-20	130	-3	10	11	7	-42	171	-8	15	k. A.	31	-3
Region Ostfriesland	1.562	-6	68	33	1.291	12	119	11	46	12	716	-3	110	10	156	20

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel- haushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Stadt Emden	117,8	72	23,1	4	12,9	6	2,9	48	38,9	7	51,6	k. A.	2,6	-47
Landkreis Aurich	424,2	6	161,6	3	31,5	47	8,0	50	201,2	9	16,2	-26	59,1	35
Landkreis Leer	331,1	22	126,0	1	14,6	-18	7,0	109	147,6	1	54,2	123	28,4	18
Landkreis Wittmund	147,2	11	37,2	-8	2,8	-31	2,8	-5	42,8	-10	5,2	-57	62,1	111
Region Ostfriesland	1020,3	17	347,9	1	61,8	11	20,8	52	430,5	4	127,2	102	152,1	49

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Stadt Emden	18,5	13	0,0	-50	3,1	-15	1,5	-15	0,0	0	1,5	205	0,0	0	0,1	-76
Landkreis Aurich	93,8	-11	7,1	147	23,7	4	3,8	14	2,8	64	14,5	18	0,2	-41	2,0	-11
Landkreis Leer	56,1	26	13,6	297	21,4	23	2,0	30	0,0	-92	7,0	-36	0,0	-78	0,8	101
Landkreis Wittmund	22,2	-9	0,6	66	4,3	25	0,4	-10	0,9	-48	7,2	9	0,0	k. A.	1,5	-79
Region Ostfriesland	190,5	-0	21,4	217	52,5	11	7,7	9	3,7	-3	30,2	0	0,2	-43	4,3	-56

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel- haushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Emden	142	11	16	6	6	5	1	-30	22	4	12	250	18	-68
Landkreis Aurich	1.565	10	244	5	11	43	4	-8	258	6	10	-57	246	67
Landkreis Leer	1.001	-3	222	14	6	-15	4	70	232	14	31	116	157	21
Landkreis Wittmund	772	-25	64	-16	1	-11	2	-42	67	-17	6	-26	235	-40
Region Ostfriesland	3.481	-4	546	5	24	10	10	-3	580	5	59	19	657	-9

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Emden	4	-2	10	38	0	0	75	121	0	0	1	102
Landkreis Aurich	82	15	23	-28	12	-6	855	2	8	-29	72	47
Landkreis Leer	50	17	22	156	0	-71	485	-22	1	-72	23	216
Landkreis Wittmund	14	14	2	3	1	-86	423	-14	1	k. A.	24	-34
Region Ostfriesland	150	15	58	15	13	-25	1.837	-7	9	-29	119	29

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.