

Zuständig für: **Stadt Emden**

**Landkreis Aurich**

**Landkreis Leer**

**Landkreis Wittmund**



# **Grundstücks- marktbericht 2013**





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Aurich**

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

# Grundstücks- marktbericht 2013

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



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2013 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](mailto:gag-aur@lgl.niedersachsen.de)

Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://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

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
3.3	Bevölkerungsentwicklung.....	9
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>11</b>
4.1	Umsatzentwicklung.....	12
4.2	Umsatzverteilung.....	15
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>16</b>
5.1	Allgemeines.....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	16
5.2.1	Preisniveau.....	17
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	18
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.3.1	Preisniveau.....	23
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	24
5.4.1	Preisniveau.....	24
5.4.2	Preisentwicklung.....	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	25
5.6	Erbbauerechte.....	26
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>28</b>
6.1	Allgemeines.....	28
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	29
6.2.1	Preisniveau.....	30
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	33
6.3	Höfe.....	34
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	35
6.4.1	Preisniveau.....	35
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen.....</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>37</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	37
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	39
8.2.1	Wohnbauland.....	39
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	41

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>42</b>
9.1	Allgemeines	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
9.2.1	Preisniveau	44
9.2.2	Preisentwicklung	47
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	48
9.2.4	Erbbaurechte	56
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	57
9.3.1	Preisniveau	57
9.3.2	Preisentwicklung	60
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	61
9.4	Wohnungseigentum	67
9.4.1	Preisniveau	67
9.4.2	Preisentwicklung	71
9.4.3	Vergleichsfaktoren	73
9.5	Teileigentum	80
9.6	Mehrfamilienhäuser	80
9.6.1	Preisniveau	80
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	80
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	82
9.7.1	Preisniveau	82
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	82
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	84
9.9	Sonstige bebaute Objekte	84
9.9.1	Bauernhäuser und Resthofstellen	84
9.9.2	Ferienhäuser	84
<b>10</b>	<b>Mieten</b>	<b>86</b>
10.1	Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum	86
10.2	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	93
10.3	Mietübersichten für Geschäftsräume	94
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>97</b>

## 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 2012 insgesamt **9.402 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge war damit gegenüber dem Vorjahr (8.643 Verträge) um 9 % gestiegen. Es wurde eine Grundstücksfläche (ohne Flächen des Wohnungseigentums) von insgesamt **3.708 ha** (Vorjahr: 3.481 ha) für **1,05 Milliarden €** (Vorjahr: 1,02 Mrd. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2012 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** war erneut gestiegen (+29 %) und lag im gesamten Berichtsgebiet bei 1.234 Baugrundstücken. Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund der Zuwachs bei 18 % lag, stiegen die Vertragszahlen über Wohnbauplätze in der Stadt Emden mit 78 % und im Landkreis Leer mit 37 % überdurchschnittlich. Die Preise dieser Baugrundstücke waren weitgehend stabil bis leicht ansteigend. Lediglich in den Städten Aurich und Leer und im Landkreis Leer stiegen die Baulandpreise mit 6 % deutlicher.

Bei den baureifen **Gewerbebaugrundstücken** wurden im Berichtsjahr 2012 insgesamt 103 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einem Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr (112 Verträge) um 8 %. Während im Landkreis Wittmund die Vertragszahlen geringfügig zunahmten, waren die Umsätze in der Stadt Emden und den übrigen Landkreisen rückläufig. 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 6 % auf 675 Verträge abgenommen. Dieser Rückgang ist vornehmlich auf die Entwicklungen in den Landkreisen Leer und Wittmund zurückzuführen, in denen gegenüber dem Vorjahr 15 bzw. 8 % weniger Verträge beurkundet wurden. Im Landkreis Aurich stiegen die Vertragszahlen an (+6 %). 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 24 % gestiegen, wobei jedoch die Höhe des Preisanstiegs regionale Unterschiede aufwies.

In der gesamten Region Ostfriesland stiegen die Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** nochmals an (3.495 Verträge, +11 %). So wurden im Jahr 2012 im Landkreis Aurich 1.626, im Landkreis Leer 1.265, im Landkreis Wittmund 405 und in der Stadt Emden 199 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche lag in der Stadt Leer bei 160.000 €, in der Stadt Emden bei 155.000 €, in der Stadt Norden bei 145.000 €, in den Städten Aurich und Wittmund bei 140.000 € und in den ländlichen Bereichen der Landkreise bei 120.000 €. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser war 2012 insgesamt um rd. 5 % gestiegen.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig höhere Vertragszahlen festgestellt (575 Verträge, +1 %). So wurden 2012 im Landkreis Aurich 191, im Landkreis Leer 171, im Landkreis Wittmund 44 und in der Stadt Emden 169 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der mittlere Kaufpreis für ein durchschnittliches Objekt aus dem Jahr 2000 mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche lag in den Städten Emden und Leer bei 140.000 €, in den Städten Aurich und Norden bei 125.000 €, in den ländlichen Bereichen der Landkreise Aurich und Wittmund bei 110.000 € und in den ländlichen Bereichen des Landkreises Leer bei 105.000 €. Die Preise waren gegenüber dem Vorjahresniveau um rd. 5 % gestiegen.

Bei den **Eigentumswohnungen** wurden im Jahr 2012 wieder hohe Umsatzzahlen registriert. Gegenüber dem Vorjahr war ein Anstieg der Vertragszahlen um 2 % festzustellen. Insgesamt wurden 1.587 Verkäufe erfasst, wovon 749 auf den Landkreis Aurich, 330 auf den Landkreis Leer, 199 auf den Landkreis Wittmund und 309 auf die Stadt Emden entfielen. Mit Ausnahme des Landkreises Leer und der Stadt Emden nahmen damit die Vertragszahlen im Berichtsgebiet zu. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen lag im Binnenland Ostfrieslands bei rund 1.200 und in den Küstenbadeorten bei 1.600 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf den Inseln liegt das Preisniveau deutlich höher. Hier wurden 2012 Höchstpreise bis 11.000 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Während die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen auf dem Festland leicht anstiegen (+2 %), war auf den Inseln und bei Erstverkäufen (Neubauten) 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 2012, 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 Mooren 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 Industriensiedlung 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 5 Millionen Übernachtungen registriert. Hinzu kommen die Übernachtungen im küstennahen Hinterland.

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

## Verkehrsanbindung

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt in Ost-West-Richtung durch die Autobahn A 28 Bremen-Oldenburg-Niederlande. Darüber hinaus ist über die A 31 Emden-Bottrop auch das Rhein-Ruhrgebiet sehr gut erreichbar. Im Übrigen wird Ostfriesland durch gut ausgebaute Straßen flächendeckend erschlossen. Die Bahnstrecken Norden-Emden-Leer, 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 <sup>2</sup>	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

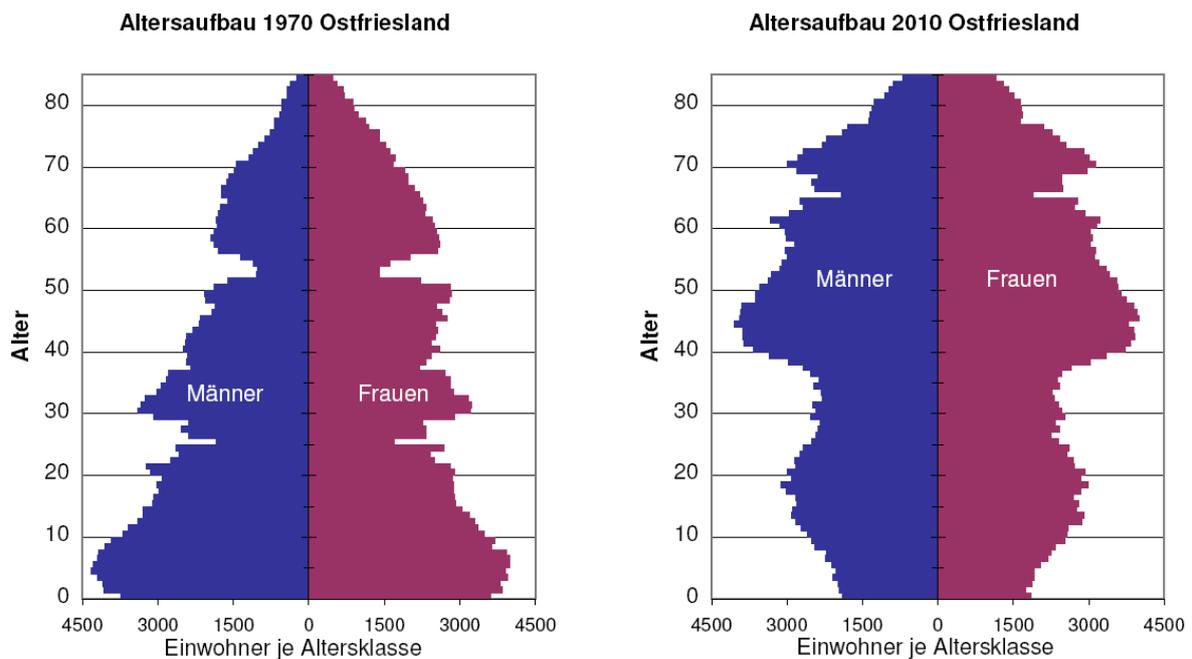
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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.

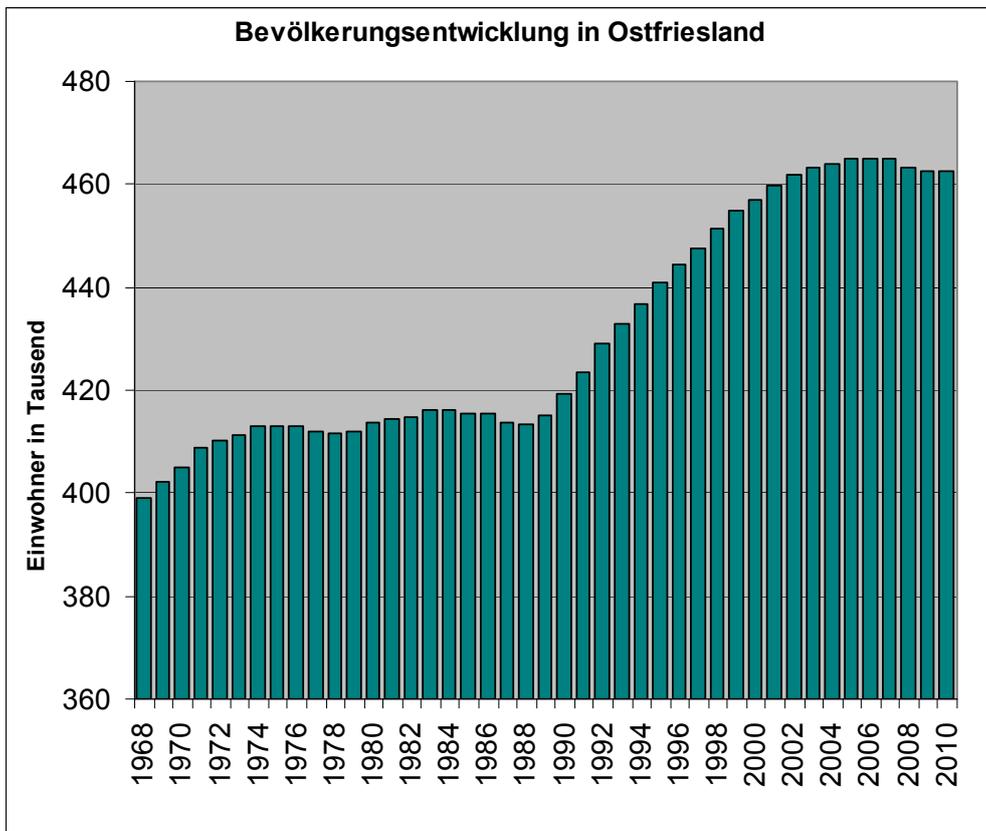


Datenquelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Nds.

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 **9.402 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 **9 % gestiegen**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.708 ha** (ohne Flächen Wohnungseigentum) für **1,05 Milliarden €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	4.280	+ 9 %	↑	494	+ 16 %	↑	1.648	+ 5 %	↑
Landkreis Leer	3.002	+ 8 %	↑	314	- 5 %	↓	1.044	+ 4 %	↑
Landkreis Wittmund	1.229	+ 15 %	↑	165	+ 12 %	↑	911	+ 18 %	↑
Stadt Emden	891	+ 1 %	↑	77	- 35 %	↓	105	- 26 %	↓
Region Ostfriesland	9.402	+ 9 %	↑	1.049	+ 3 %	↑	3.708	+ 7 %	↑

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.

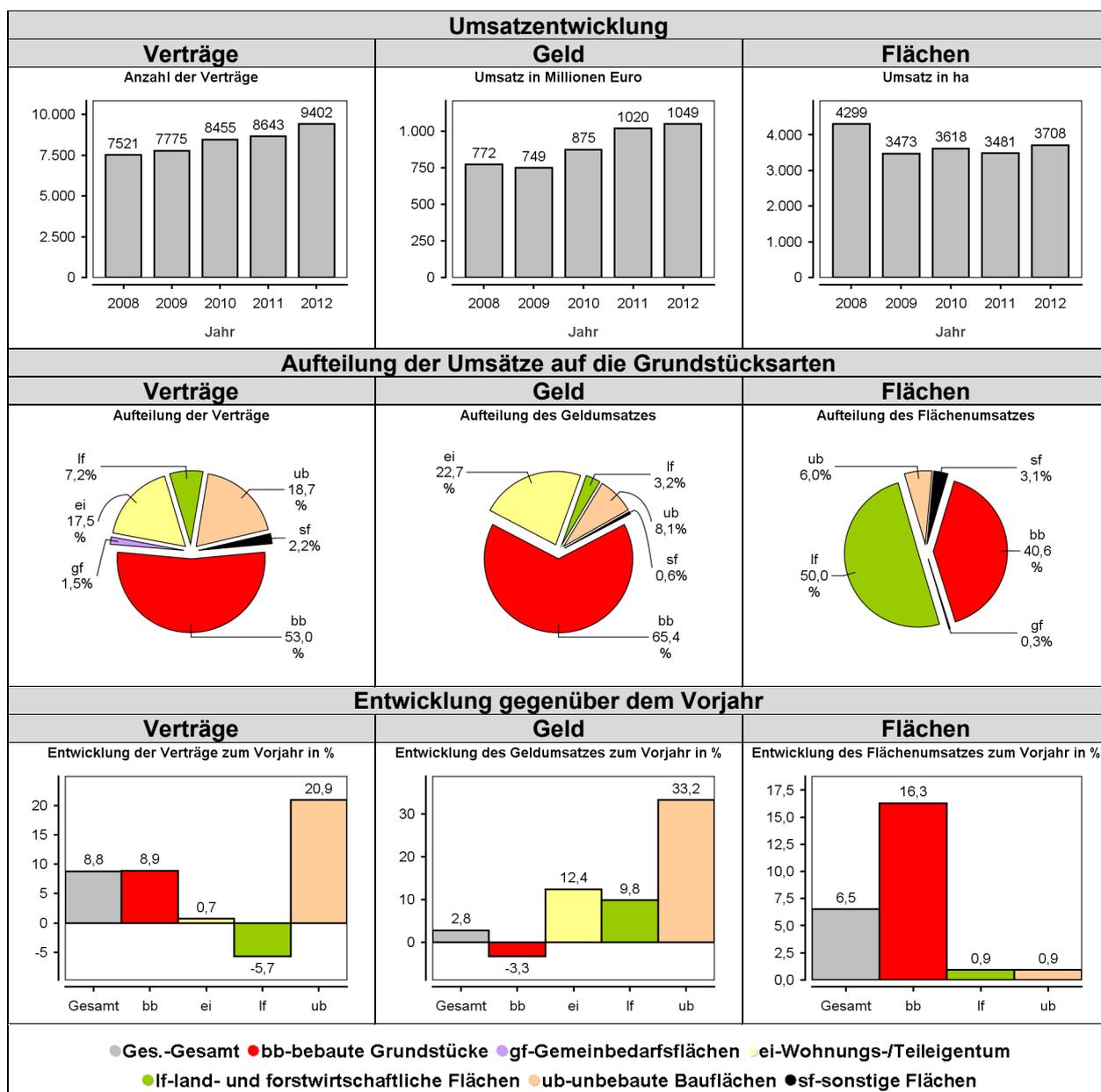
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

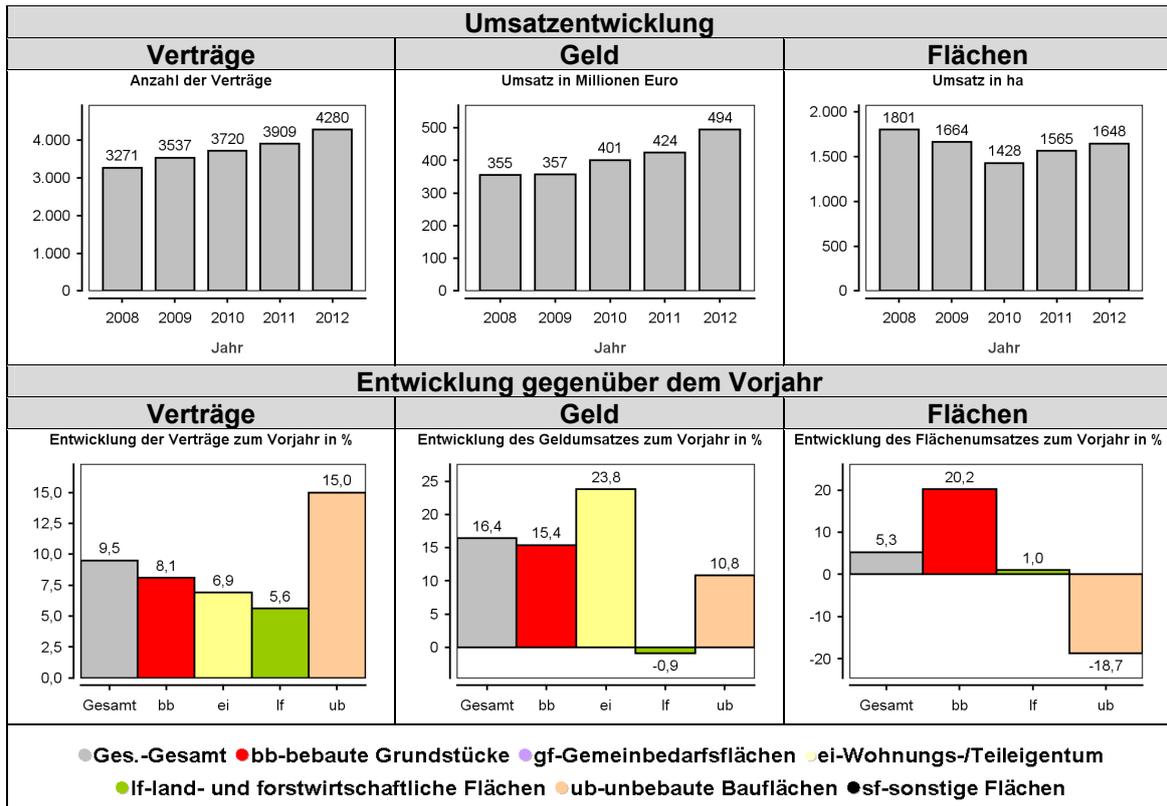
### 4.1 Umsatzentwicklung

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.

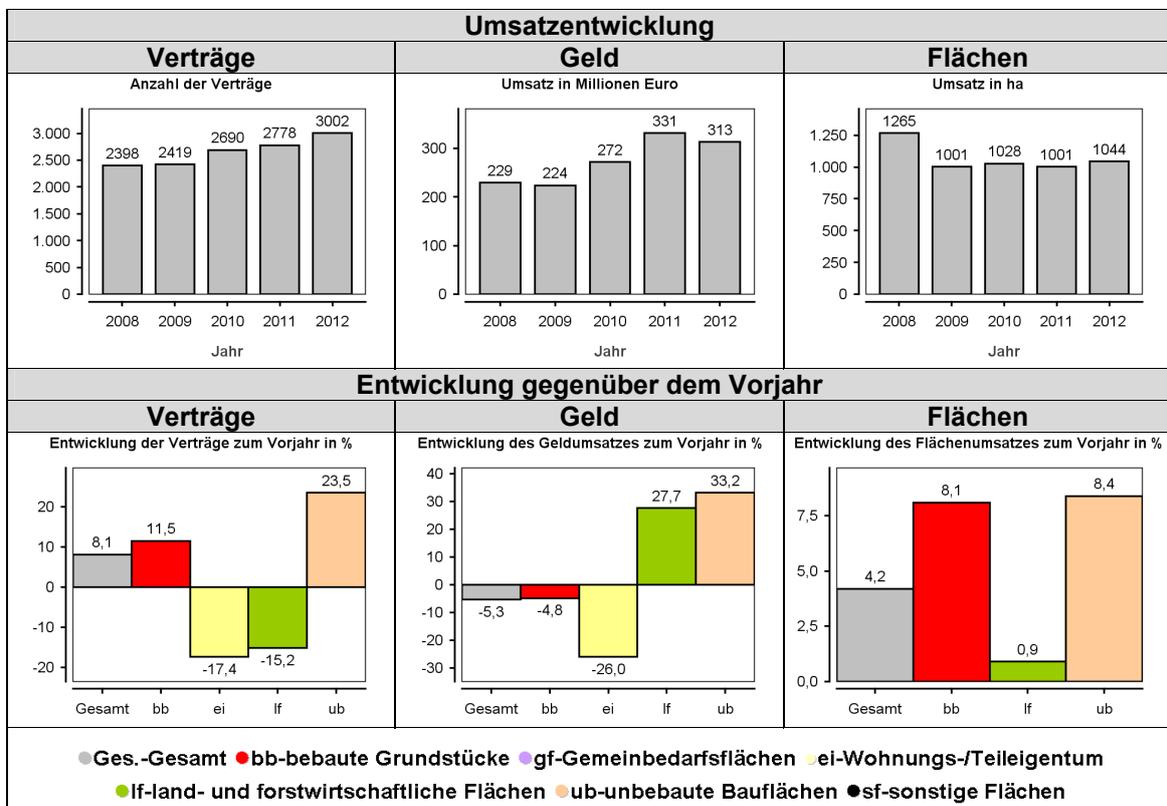
#### Region Ostfriesland:



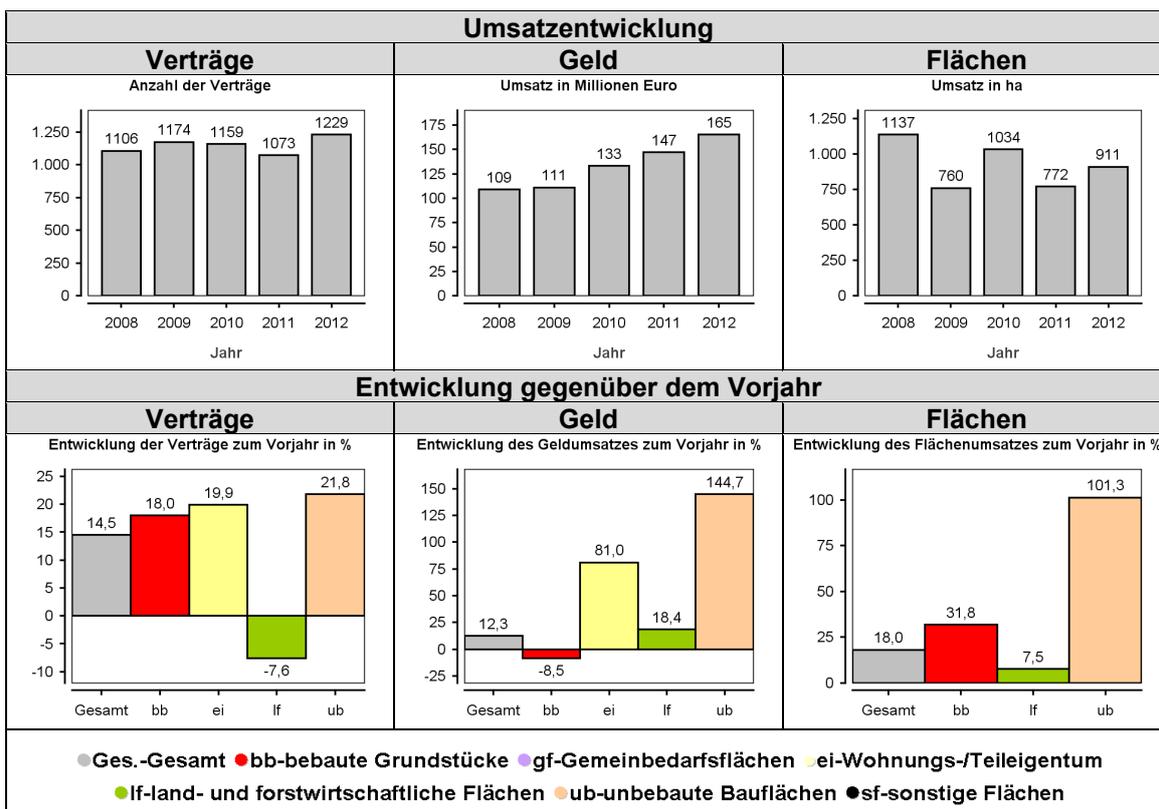
**Landkreis Aurich:**



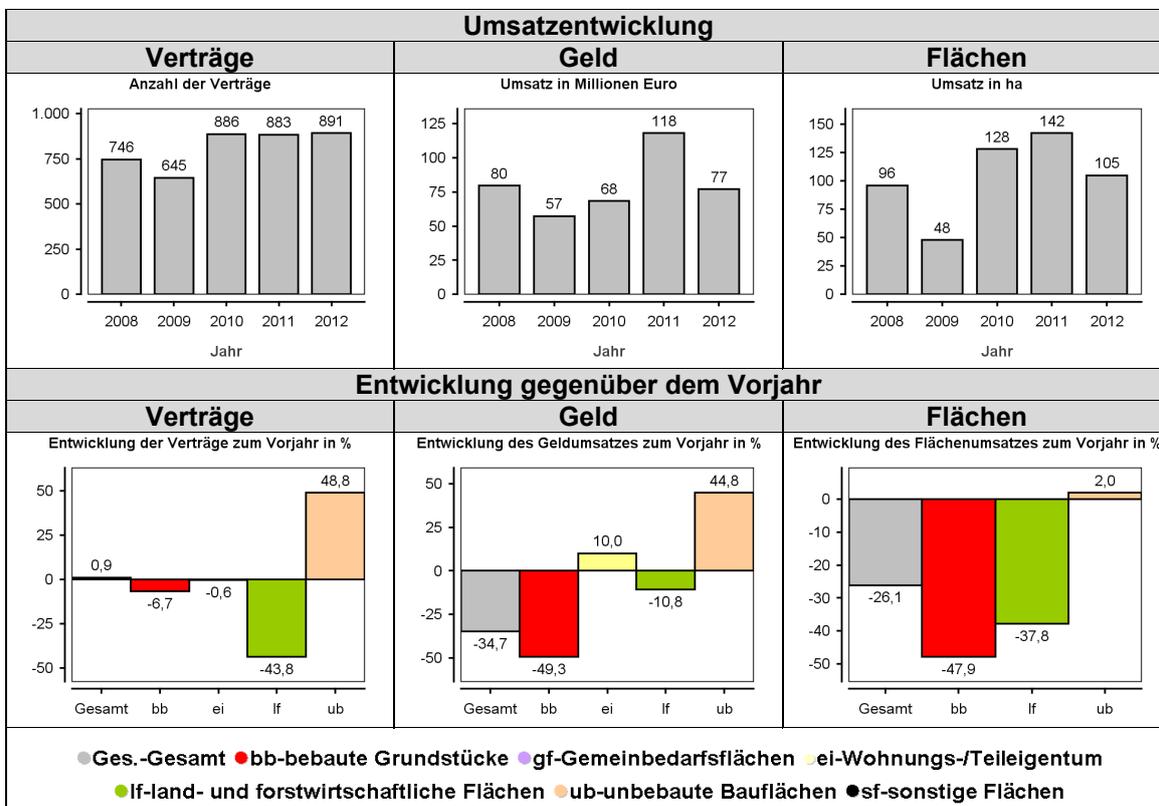
**Landkreis Leer:**



**Landkreis Wittmund:**



**Stadt Emden:**



## 4.2 Umsatzverteilung

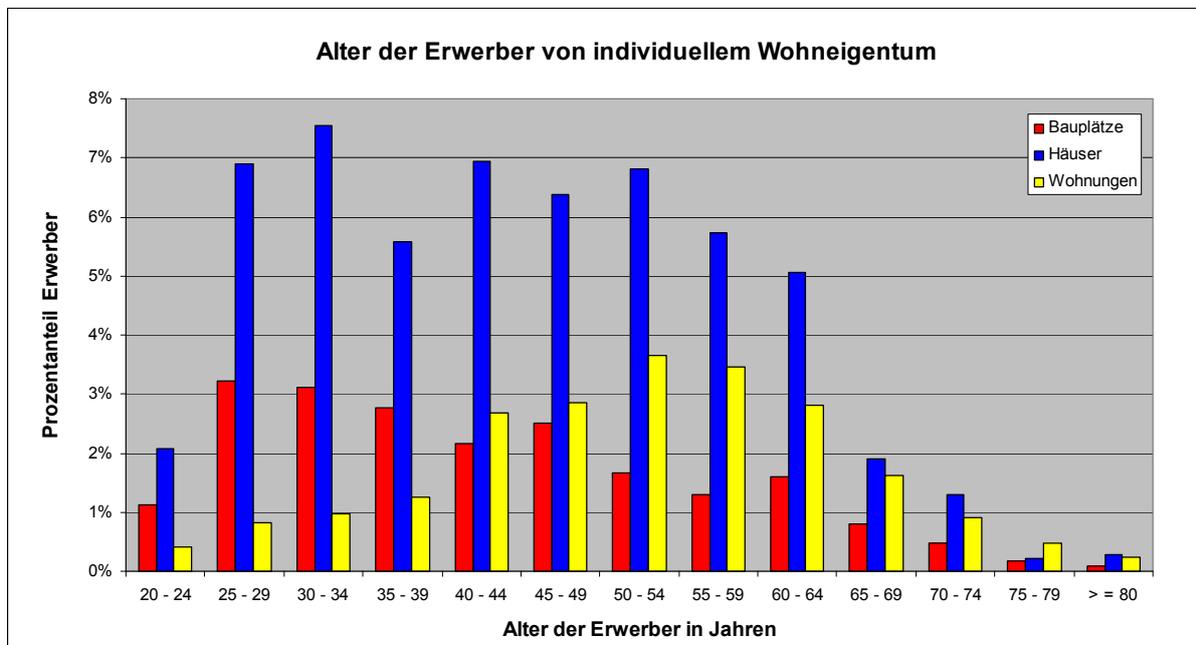
### Alter der Erwerber

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die unterschiedliche Nachfrage nach Wohnimmobilien in Abhängigkeit vom Alter der Erwerber.

Es wird deutlich, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in fast allen Altersklassen zwischen 25 und 64 Jahren nahezu vergleichbar ist. Am häufigsten werden Einfamilienhäuser allerdings in der Altersklasse von 30 bis 34 Jahren erworben.

Die Nachfrage nach Bauplätzen nimmt einen eher abnehmenden Verlauf, wobei die meisten Bauplätze in einem Alter von 25 bis 29 Jahren erworben werden. In den Altersklassen 45 – 49 und 60 – 64 Jahre kommt es abweichend vom Trendverlauf zu einer geringfügigen Zunahme der Erwerbsvorgänge. In diesen Altersklassen wird aufgrund veränderter Lebensumstände häufiger noch einmal neu gebaut.

Einen gänzlich anderen Verlauf nimmt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Während die Nachfrage in jungen Jahren gering ist, nimmt sie bis zum Alter von ca. 55 Jahren stetig zu. Mit weiter zunehmendem Alter nehmen die Erwerbsvorgänge dann wieder ab. Der Verlauf ist geprägt durch die besonderen Interessenlagen der Generationen ab ca. 40 Jahre Lebensalter. Hier werden Wohnungen vornehmlich erworben als Kapitalanlage, Feriendomizil und / oder Altersruhesitz.



## 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.

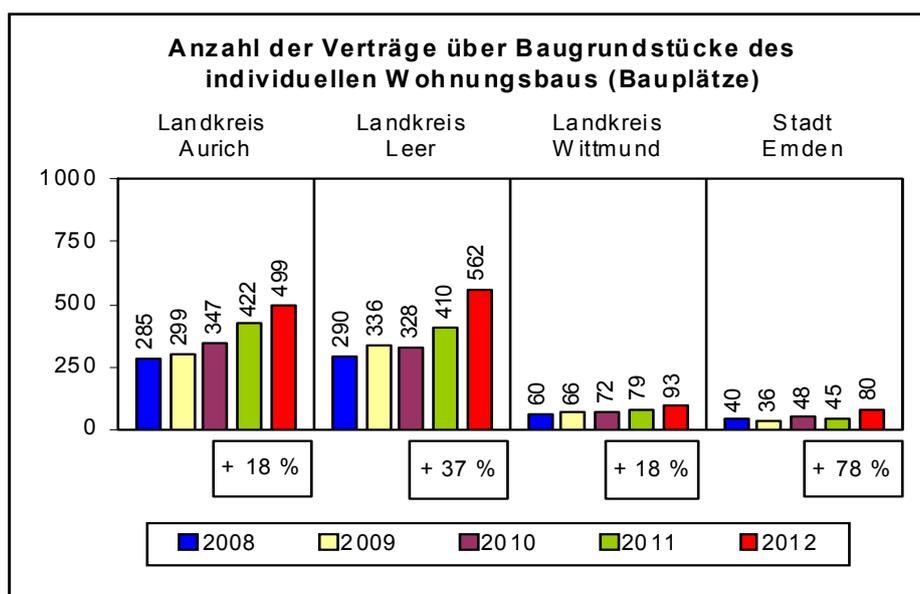
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe 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 2012 ist wie in den Vorjahren ein deutlicher Anstieg der Vertragszahlen von Bauplätzen festzustellen (+29 %). In der Stadt Emden und im Landkreis Leer war die Zunahme der Transaktionen weit überdurchschnittlich.



### 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 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Stadt Emden</b>	<b>80 (45)</b>	<b>610 (570)</b>	<b>88 (84)</b>
Aurich	99 (78)	750 (810)	67 (58)
Baltrum	0 (0)	- (-)	- (-)
Brookmerland (SG)	19 (37)	920 (810)	27 (31)
Dornum	8 (14)	820 (950)	35 (41)
Großefehn	38 (40)	1100 (920)	36 (32)
Großheide	11 (27)	860 (990)	34 (33)
Hage (SG)	27 (38)	840 (810)	50 (46)
Hinte	32 (10)	770 (900)	58 (42)
Ihlow	65 (17)	890 (1050)	44 (32)
Juist	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Krummhörn ohne Greetsiel	18 (16)	720 (600)	46 (57)
Krummhörn-Greetsiel	2 (5)	*) (450)	*) (123)
Norden ohne Norddeich	51 (28)	780 (850)	58 (61)
Norden-Norddeich	2 (1)	*) *)	*) *)
Norderney	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Südbrookmerland	43 (21)	970 (940)	28 (28)
Wiesmoor	82 (87)	820 (850)	41 (37)
<b>Landkreis Aurich</b>	<b>499 (422)</b>	<b>840 (850)</b>	<b>50 (44)</b>
Esens (SG) ohne Küste	14 (31)	750 (830)	50 (52)
Esens (SG) - Küste	1 (1)	*) *)	*) *)
Friedeburg	22 (11)	900 (820)	36 (39)
Holtriem (SG)	23 (14)	890 (910)	30 (29)
Langeoog	0 (2)	- *)	- *)
Spiekeroog	0 (0)	- (-)	- (-)
Wittmund ohne Carolinensiel	28 (17)	730 (800)	53 (44)
Wittmund-Carolinensiel	5 (3)	780 (680)	106 (58)
<b>Landkreis Wittmund</b>	<b>93 (79)</b>	<b>820 (830)</b>	<b>46 (43)</b>

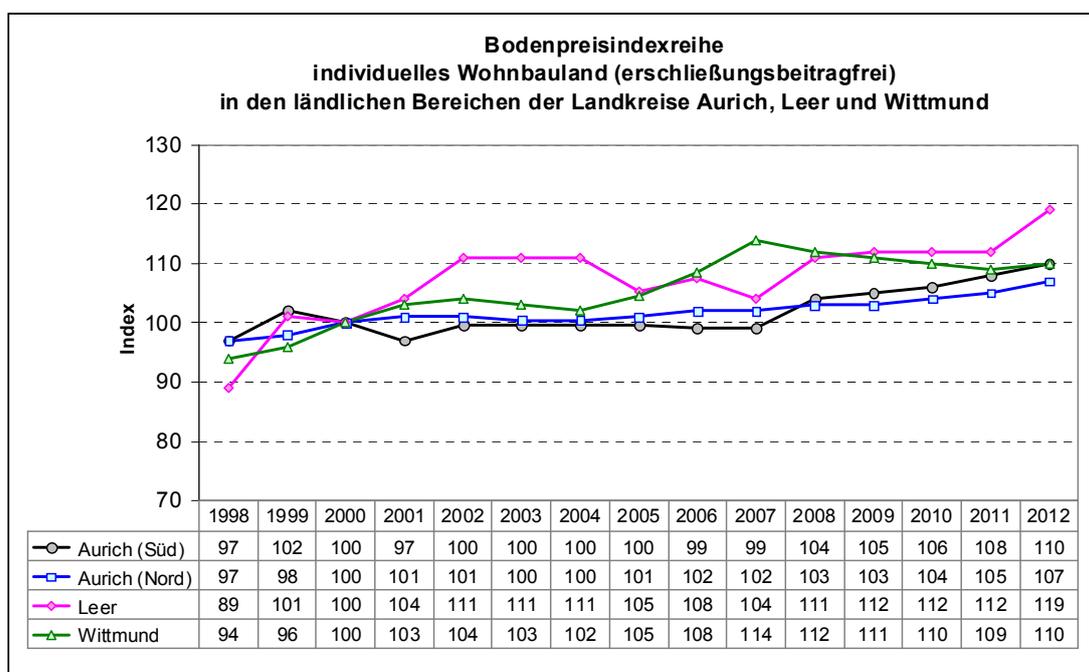
\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

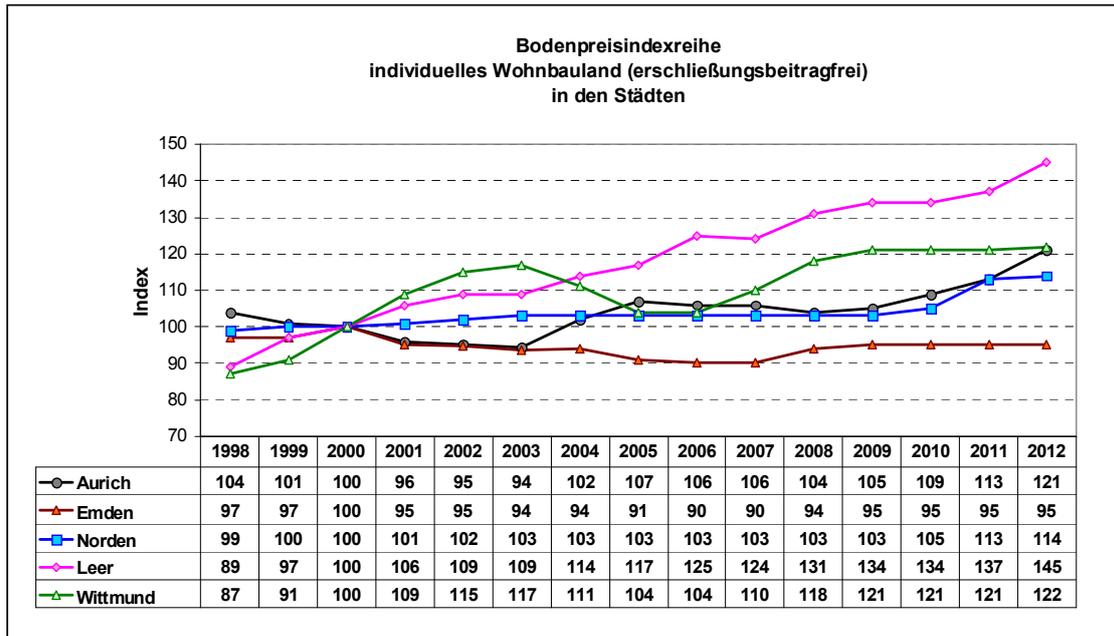
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]
Borkum	0 (3)	- (610)	- (82)
Bunde	40 (10)	720 (810)	47 (35)
Hesel (SG)	26 (41)	810 (910)	40 (38)
Jemgum	2 (3)	*) (870)	*) (23)
Jümme (SG)	18 (26)	790 (860)	35 (33)
Leer	57 (56)	680 (690)	118 (123)
Moormerland	64 (33)	690 (760)	52 (44)
Ostrhauderfehn	89 (42)	820 (910)	39 (35)
Rhauderfehn	67 (54)	790 (830)	48 (44)
Uplengen	47 (41)	890 (880)	37 (43)
Weener	56 (40)	700 (610)	46 (51)
Westoverledingen	96 (61)	910 (940)	38 (37)
<b>Landkreis Leer</b>	<b>562 (410)</b>	<b>790 (820)</b>	<b>51 (52)</b>

### 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 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.





**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Aurich lag 2003 bei 50 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahr 2010 gewesen?

Index im Jahr 2003: 94

Index im Jahr 2010: 109

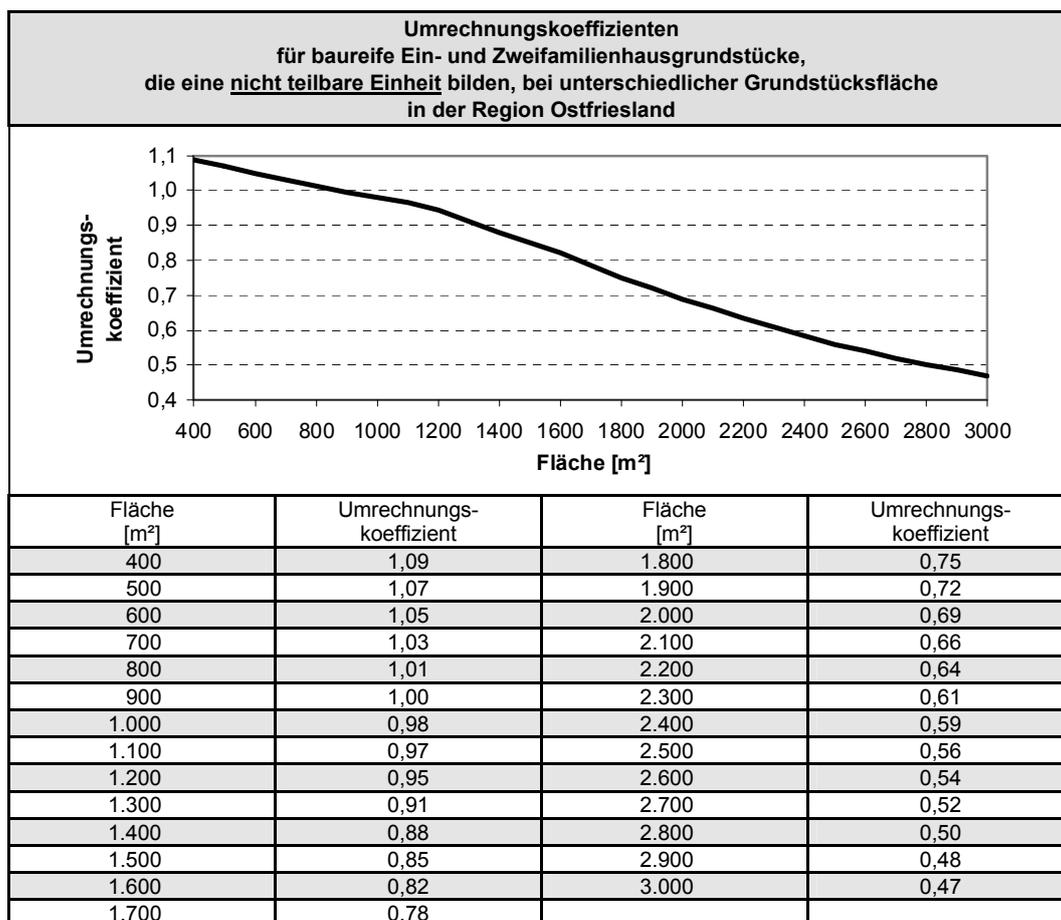
Bodenwert 1996 :  $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{109}{94} = 58 \text{ €/m}^2$

### 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 m<sup>2</sup> - sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 400 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> für Bauplätze im Siedlungsbereich.



**Anwendungsbeispiel:**

Größe des Baugrundstücks: 1.400 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert:  $\frac{90 \text{ B}}{W \text{ f700}}$  (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 700 m<sup>2</sup>)

Umrechnungskoeffizienten: 1.400 m<sup>2</sup> = 0,88  
700 m<sup>2</sup> = 1,03

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

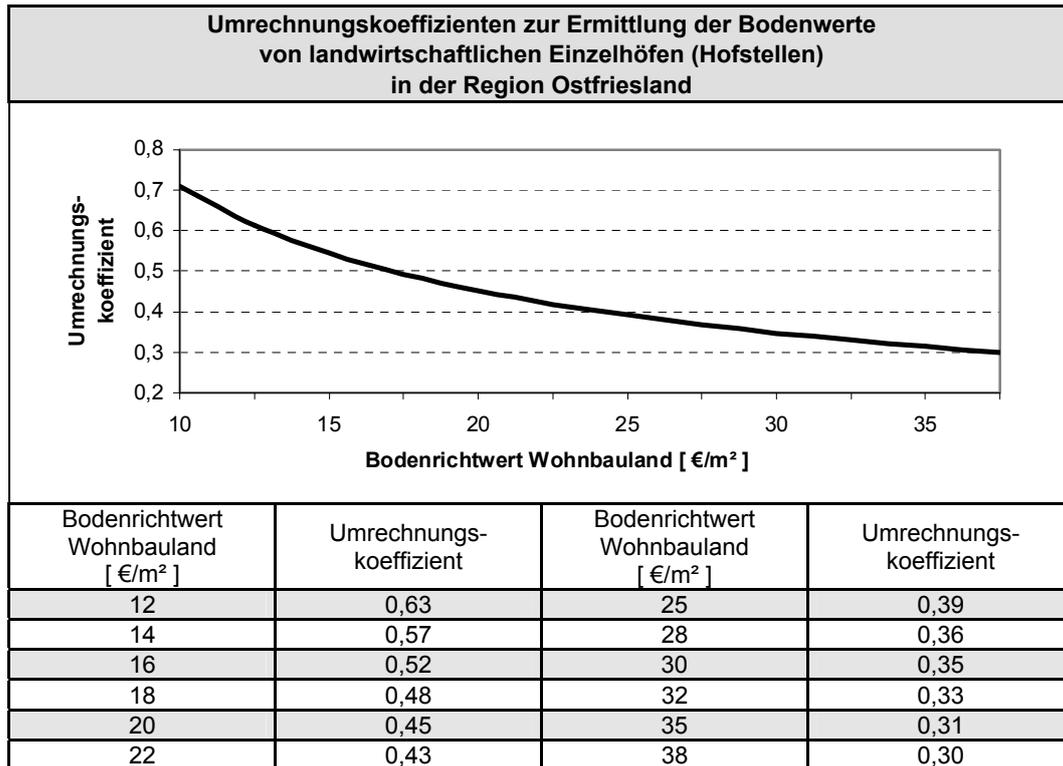
**Bodenwert: rd. 77 €/m<sup>2</sup>**

## Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen (in der Regel Flächen um ca. 3.000 m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup>  
 Umrechnungskoeffizient: 0,39  
 Umrechnung: 25 €/m<sup>2</sup> x 0,39 = 9,75 €/m<sup>2</sup>  
**Bodenwert: rd. 10 €/m<sup>2</sup>**

**Umrechnungskoeffizient zur Ermittlung des Bodenwertes von Baugrundstücken mit Lage an einem Gewässer**

Grundstücke mit Lage an einem Gewässer, sogenannte Wassergrundstücke, werden auf dem Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Bodenwert gehandelt. Sofern ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer vom Grundstück aus möglich ist (u. a. eigener Steg) ist das Wertniveau noch höher als bei Grundstücken, die nur eine Sichtlage aufweisen.

Das Bodenwertverhältnis zwischen Wassergrundstücken und den benachbarten Grundstücken ohne Lage an einem Gewässer wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungskoeffizienten, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind.

Bezug zum Gewässer	Anzahl Gebiete	Bodenwert Wassergrundstück [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	Bodenwert Grundstück ohne Wasserlage [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Durchschnitt (Spanne)
nur Sichtlage	9	61 (53 – 70)	44 (35 – 52)	1,38 (1,31 – 1,57)
unmittelbarer Zugang	20	73 (45 – 100)	47 (35 – 70)	1,57 (1,22 – 2,00)

**Umrechnungskoeffizient zur Ermittlung des Bodenwertes von Baugrundstücken mit Randlage in einem Baugebiet**

Grundstücke mit einer Randlage in einem Baugebiet (unverbauter Blick in den Außenbereich) werden auf dem Grundstücksmarkt häufig mit einem höheren Preis gehandelt. Wenn die Veräußerer von Baugebieten keine Preisdifferenzierung aufgrund derartiger Lageunterschiede vornehmen, zeigt sich, dass die Baugrundstücke in Randlage schneller verkauft werden. Dies deutet auch auf die höhere Attraktivität und damit auf einen höheren Wert dieser Grundstücke hin.

Das Bodenwertverhältnis zwischen Baugrundstücken in Randlage und den benachbarten Grundstücken innerhalb der Baugebiete wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist ein Umrechnungskoeffizient, der in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Anzahl Gebiete	Bodenwert Grundstück in Randlage [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	Bodenwert innen liegendes Grundstück [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Durchschnitt (Spanne)
10	53 (38 – 73)	47 (34 – 67)	1,14 (1,09 – 1,19)

### **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 2012 gab es keinen Kauffall über eine Baufläche für den Geschosswohnungsbau. In den vergangenen Jahren wurde in geringem Umfang in sehr guten Wohnlagen in den Geschosswohnungsbau mit dem Ziel investiert, die hochwertigen Wohnungen anschließend im Wohnungseigentum zu veräußern.

#### **5.3.1 Preisniveau**

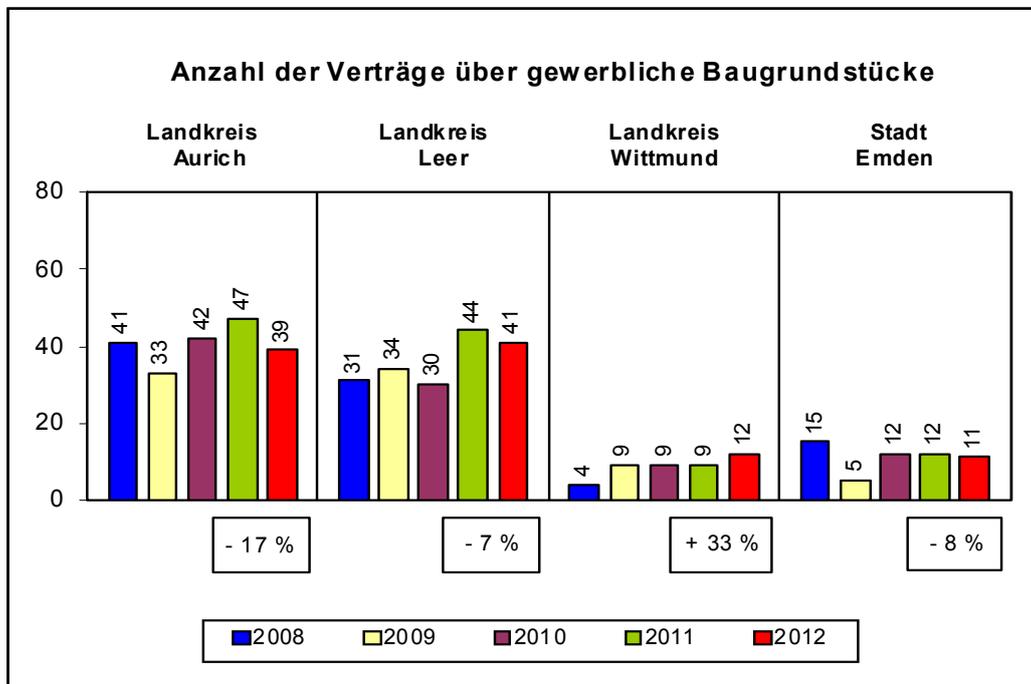
Auf Grund der geringen Umsatzzahlen und der stark unterschiedlichen Lagewertigkeiten ist eine Aussage zum Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden 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 2012 insgesamt 103 Verträge über den Eigentumsübergang an selbständigen baureifen Gewerbeflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Abnahme um 8 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich.



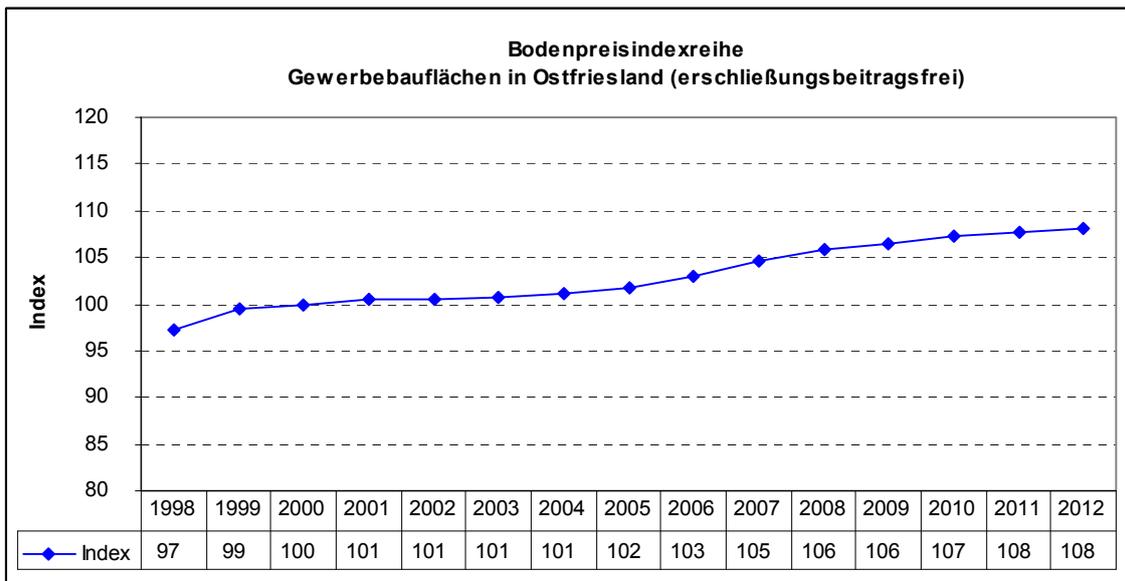
#### 5.4.1 Preisniveau

Die in 2012 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 32 €/m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/ m <sup>2</sup> ]
Landkreis Aurich	25 (30)	3.510 (4.820)	15 (12)
Landkreis Leer	32 (40)	4.090 (5.040)	10 (10)
Landkreis Wittmund	3 (3)	2.450 (3.980)	17 (14)
Stadt Emden	6 (6)	3.520 (8.770)	18 (22)

### 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 18 und 19 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 2008 bis 2012 mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Fläche eingegangen.

Baulandstufe	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis werdendes Bauland [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	prozentuales Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Bauerwartungsland	37	45 (25 – 110)	7,20 (2,50 – 15,50)	16 % (5 % – 29 %)
Rohbauland	42	55 (20 – 130)	14,50 (4,00 - 44,00)	25 % (11 % – 38 %)

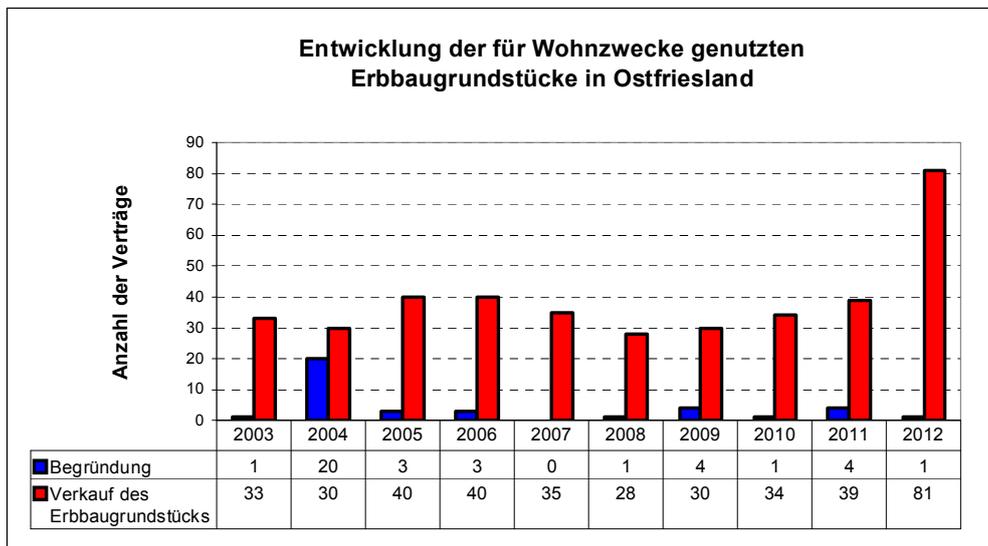
### 5.6 Erbbaurechte

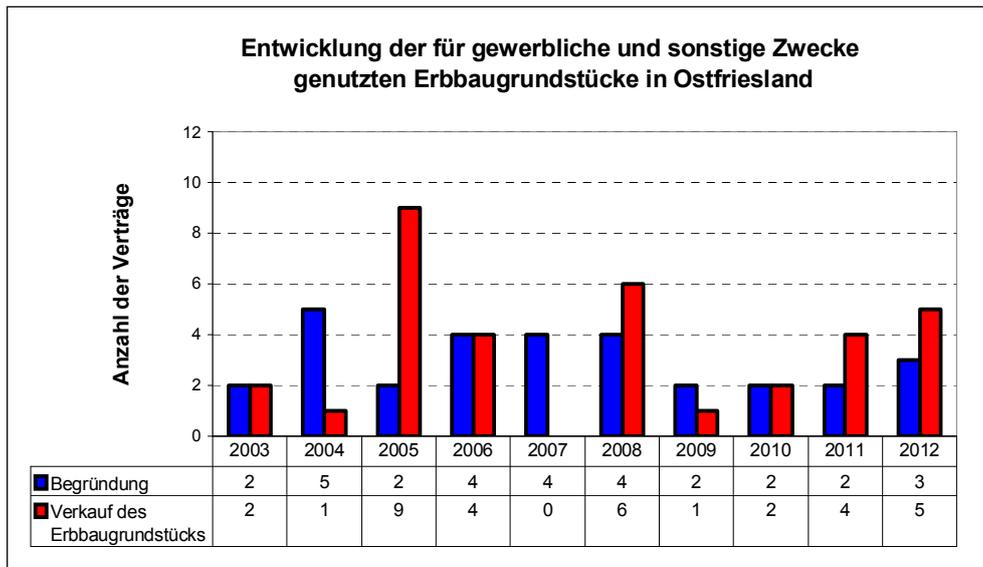
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. 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 Erbbaugrundstücken)

Erbbaurechte für Wohnnutzung wurden vornehmlich in den Städten Emden, Norden und Wiesmoor 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 Erbbaugrundstücke sind der nachfolgend dargestellten Tabelle zu entnehmen. Außerdem ist das Verhältnis der gezahlten Kaufpreise für die Erbbaugrundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwert dargestellt. Je nach Lage und Erbbaurechtsgeber liegt dieses Verhältnis zwischen rd. 10 bis 110 %. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€ / m <sup>2</sup> ]	Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	61 (19)	14 (24)	28 (59)
Landkreis Leer	1 (4)	*) (15)	*) (35)
Landkreis Wittmund	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Stadt Emden	19 (16)	51 (44)	85 (94)

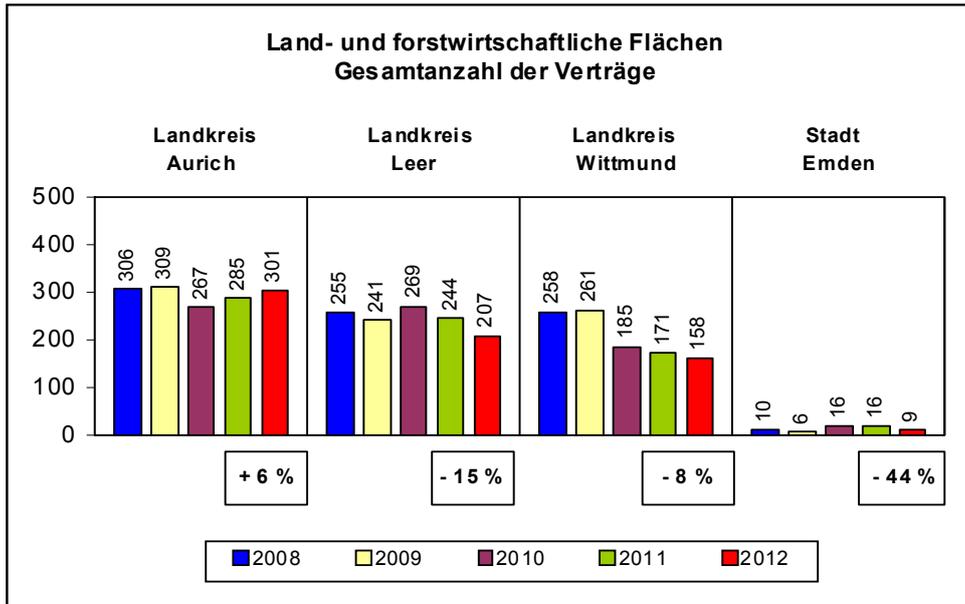
\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

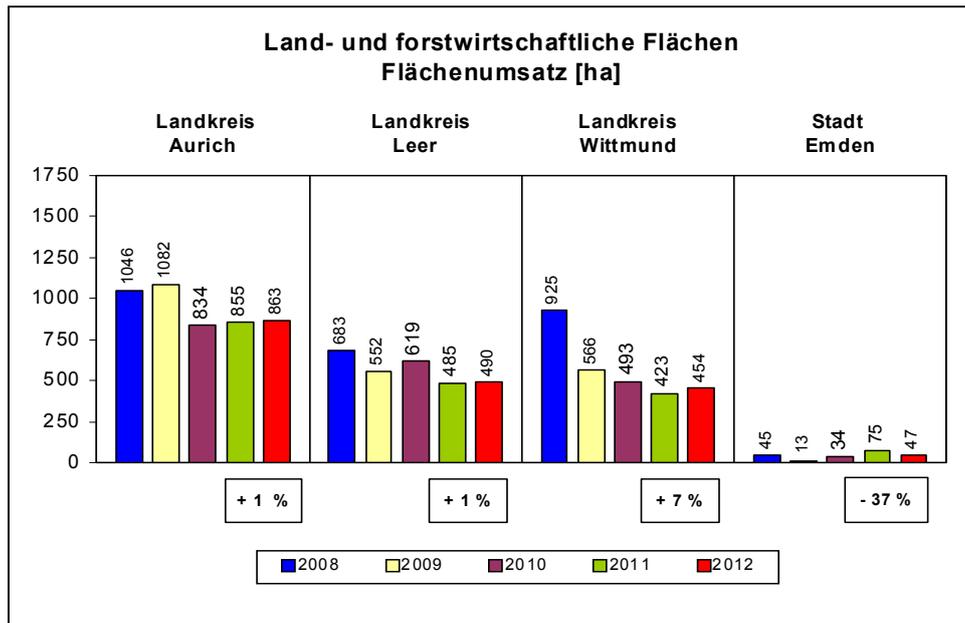
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (675) gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 6 % 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 im Landkreis Aurich weitgehend stabil. In den Landkreisen Leer und Wittmund ist ein rückläufiger Trend ersichtlich. Die Verkäufe von Forstflächen spielen dabei mit einem Umsatzanteil von lediglich rund 2 % keine bedeutende Rolle.



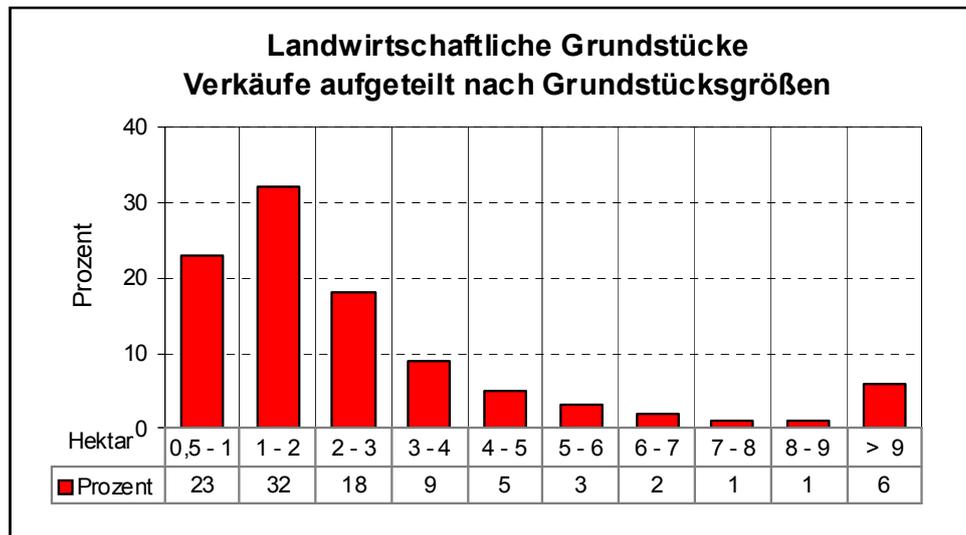
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.854 ha) nahm in der Region Ostfriesland gegenüber dem Vorjahr um 1 % zu. Während in den Landkreisen Aurich und Leer der Flächenumsatz nur geringfügig gestiegen ist, nahm er im Landkreis Wittmund deutlicher zu. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und 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 2011 und 2012).



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 2012 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> 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 1,69 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (1,41 €/m<sup>2</sup>) deutlich gestiegen (+20 %). 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: ebenfalls 2,8 ha).

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	203 (214)	3,0 (3,3)	1,59 (1,41)	0,39 - 3,50 (0,39 - 3,63)
Landkreis Leer	159 (182)	2,4 (2,0)	1,73 (1,40)	0,50 - 3,73 (0,15 - 3,76)
Landkreis Wittmund	127 (127)	2,9 (2,8)	1,78 (1,39)	0,45 - 3,80 (0,42 - 3,60)
Stadt Emden	6 (14)	4,7 (5,3)	2,65 (1,70)	1,00 - 5,50 (0,99 - 3,00)

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Ackerzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
Landkreis Aurich	57 (67)	3,5 (3,2)	41 (45)	1,95 (1,61)
Landkreis Leer	25 (30)	2,0 (2,3)	34 (33)	2,28 (1,85)
Landkreis Wittmund	44 (22)	4,1 (2,5)	37 (42)	2,10 (2,02)
Stadt Emden	3 (3)	6,8 (8,5)	83 (77)	4,21 (2,68)

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Grünlandzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
Landkreis Aurich	146 (143)	2,8 (3,3)	36 (36)	1,46 (1,30)
Landkreis Leer	134 (152)	2,5 (1,9)	34 (34)	1,63 (1,31)
Landkreis Wittmund	83 (99)	2,3 (2,4)	41 (39)	1,61 (1,25)
Stadt Emden	3 (11)	2,5 (4,4)	50 (45)	1,10 (1,44)



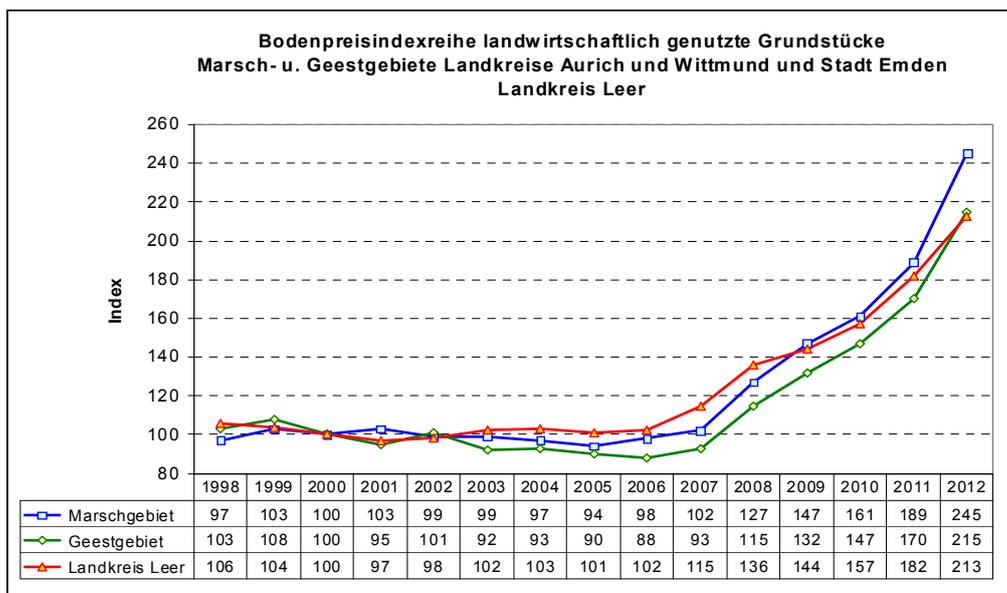
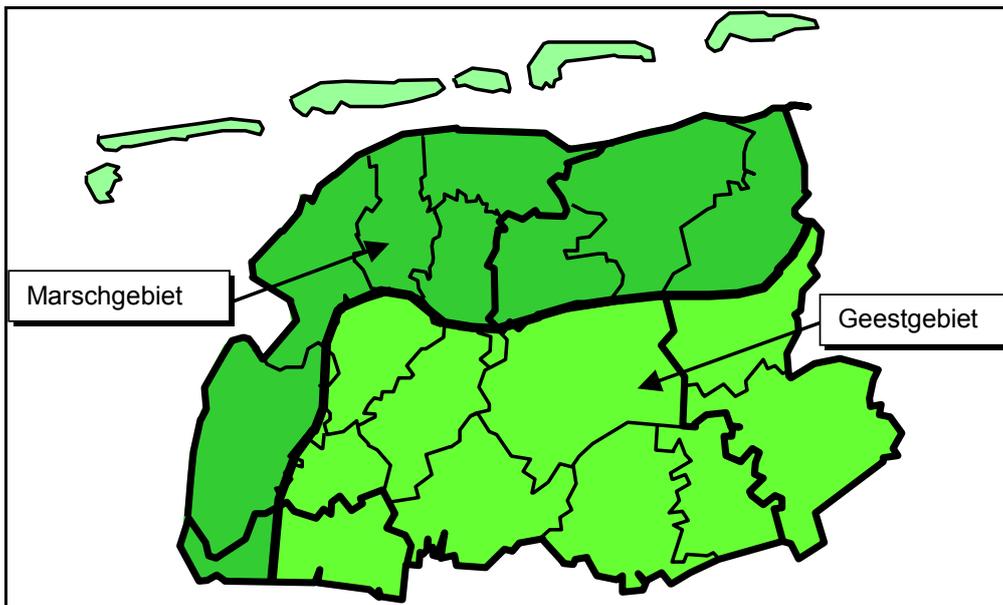


### 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 Indexpunkte beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres.

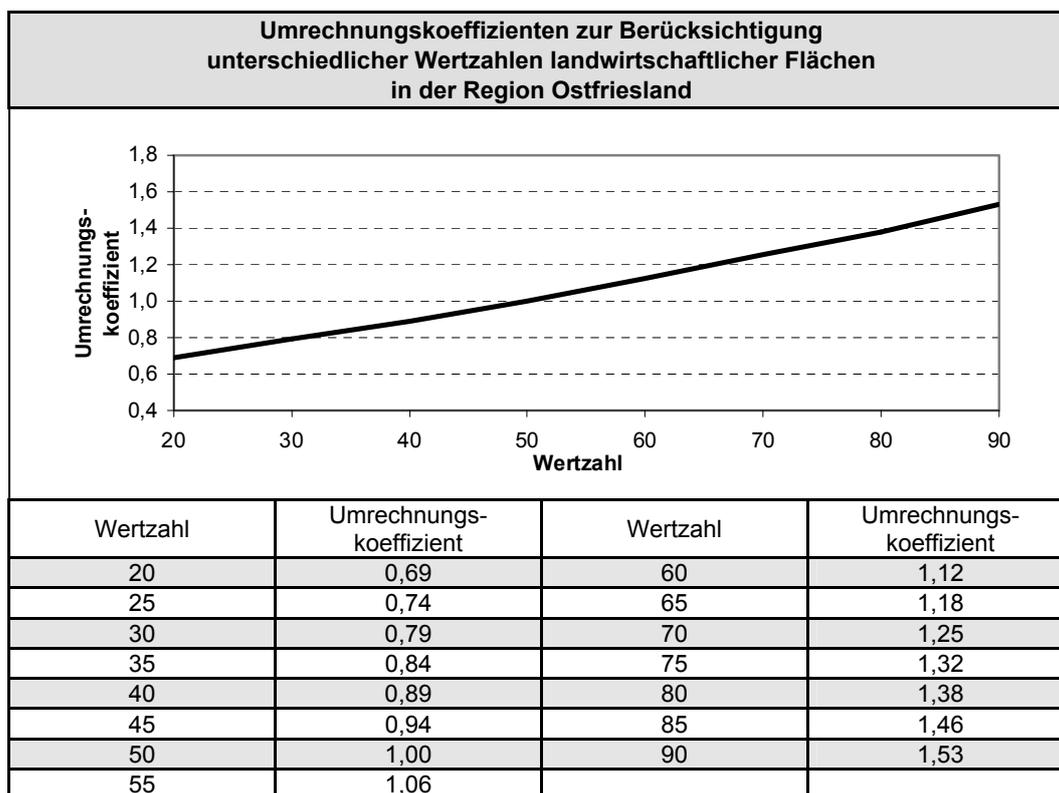
Für die Bereiche der Landkreise Aurich und Wittmund und der Stadt Emden wurde festgestellt, dass sich die Grundstückspreise in den nördlichen und westlichen Bereichen der Marsch und in den Übergangsbereichen zwischen der Geest und der Marsch geringfügig anders entwickelt haben als in den reinen Geestgebieten.



Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Indexreihe wird auf das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 (S. 19, 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. 20, 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 der Jahre 2003 bis 2010 im Mittel bei ca. 8 Verkäufen pro Jahr lagen, wurden im Jahr 2011 nur 2 Höfe und im Jahr 2012 nur 1 Hof veräußert.

Jahr:	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
10 - 30 Hektar	8	5	4	6	3	4	3	1	0	0
30 - 50 Hektar	1	2	2	1	6	2	2	6	2	0
über 50 Hektar	4	4	2	2	1	1	0	0	0	1
Summe:	13	11	8	9	10	7	5	7	2	1

## 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2012 sind in Ostfriesland insgesamt 10 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen beurkundet worden. Gegenüber 2011 (15 Verträge) ist dies ein Rückgang um 33 %.

### 6.4.1 Preisniveau

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2012 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	2 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
Landkreis Leer	3 (4)	0,6 (1,7)	1,14 (0,83)	0,20 - 2,00 (0,40 - 1,20)
Landkreis Wittmund	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Region Ostfriesland	6 (6)	1,0 (1,3)	1,74 (1,37)	0,20 - 4,46 (0,40 - 2,46)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2012 für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) einen Bodenrichtwert von 0,45 €/m<sup>2</sup> 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 122, im Landkreis Leer 36, im Landkreis Wittmund 30 und in der kreisfreien Stadt Emden 15 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Für die unbebauten Flächenarten Abbauland 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.

### Abbauland

Bei Abbauland 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 <sup>2</sup> ]		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 m<sup>2</sup>) weisen ein geringeres Preisniveau auf als üblich große Gärten. Außerdem werden die Kaufpreise separat nach ihrer Lagewertigkeit (Bodenrichtwert  $\geq$  bzw.  $<$  40 €/m<sup>2</sup>) dargestellt, um das unterschiedliche Wertniveau des angrenzenden Baulandes zu berücksichtigen.

Für Gartenlandflächen sind in den Jahren 2003 bis 2012 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] Durchschnitt (Spanne)	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Bodenrichtwert $>$ 39 €/m <sup>2</sup> Flächen bis 1.000 m <sup>2</sup>	172	59 (40 – 150)	13,44 (1,35 – 50,00)	0,23 (0,01 – 0,53)
Bodenrichtwert $>$ 39 €/m <sup>2</sup> Flächen größer 1.000 m <sup>2</sup>	9	55 (40 – 85)	7,72 (2,02 – 25,03)	0,13 (0,04 – 0,29)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m <sup>2</sup> Flächen bis 1.000 m <sup>2</sup>	228	26 (12 – 38)	7,03 (1,25 – 20,00)	0,25 (0,04 – 0,60)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m <sup>2</sup> Flächen größer 1.000 m <sup>2</sup>	57	25 (12 – 38)	3,38 (1,20 – 10,00)	0,14 (0,04 – 0,36)

## 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 Grundstückmerkmale, 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 und 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:

The screenshot shows the web interface for soil value queries. On the left, there is a 'Layer' menu with options for 'Luftbilder', 'AP 1: 2 500', 'Bauland', and 'Verfahrensgebiete'. Below it is a search section with fields for 'Ort / PLZ', 'Straße', and 'Haus-Nr.'. The main map area displays a grid of parcels with values such as 35 MI, 70 MI, 55 MI, 40 MI, 60 WA, 35 MI, 30 MI, and 40 MI. A pop-up window for a parcel shows the following details:

- Bodenrichtwert: 30 Euro / m<sup>2</sup>
- Stichtag: 31.12.2011
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschliessungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 0234206
- Art der Nutzung: Mischgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Grundstücksfläche: 900 m<sup>2</sup>
- Umrechnung 2312UD0001

At the bottom of the map, there is a copyright notice for Land Niedersachsen and a coordinate reference system code: EPSG:25832 => 384744, 5894147.

## 8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

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

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

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

### 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Ein- wohner in 1.000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Aurich</b>									
Aurich	40	M	Kreisstadt	110	75	30	150	55	
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	300	250	200			
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	45	32	22			
Großheide	9	G	Gemeinde	38	30	25			
Hage	11	G	Gemeinde	60	45	28			28
Hinte	7	G	Gemeinde	60	45	30			
Ihlow	13	G	Gemeinde	48	32	25			
Juist	2		Inselgemeinde	550	400	300			
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	150	95	60			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindegemeinschaft	50	38	32			
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	48	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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Leer</b>									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	320	220	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	55	38	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	45	35	25			
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	50	35	25			
Uplengen	11	G	Gemeinde	60	45	25			
Weener	16	G	Stadt	50	35	22			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	40	32	22			
<b>Landkreis Wittmund</b>									
Esens / Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad		150				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	90	75	55			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindefitz	47	38	30			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	30	25			
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	32	30	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindefitz	34	30				
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		500				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		450				
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	170	120				
Wittmund / Leerhufe	2		ländlicher Ort	40	35	25			
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	80	65	40			
<b>Stadt Emden</b>									
Emden	51	M	kreisfreie Stadt	150	75	38	180	55	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 <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Aurich</b>											
	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	8			
	Juist	2	700	550							
	Krummhörn	13		60			16				
	Norden	25	400	260	180	65	30	15	170	80	
	Norderney	6	1750	1300	800		60				
	Südbrookmerland	19		60		15	10	6			
	Wiesmoor	13	150	100	60	18	10	8			
<b>Landkreis Leer</b>											
	Borkum	6	550	450	350	50	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		
<b>Landkreis Wittmund</b>											
	Esens	14	350	220	180		20				
	Friedeburg	11	50	42			6				
	Langeoog	2	900	500			40				
	Spiekeroog	1		450			40				
	Holtriem	9	35	30			12				
	Wittmund	21	180	130	90	15	9				
<b>Stadt Emden</b>											
	Emden	51	700	420	200	25	20	18			

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

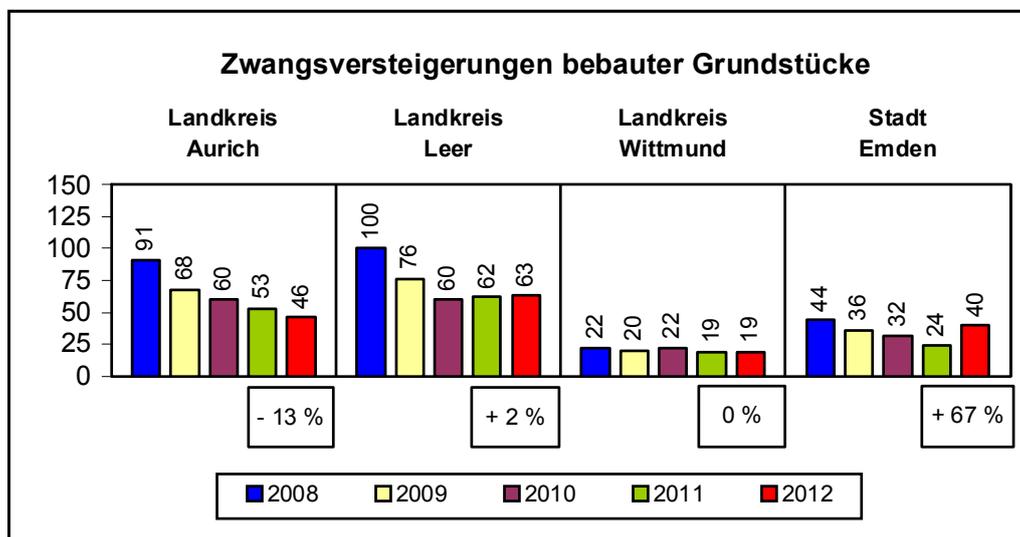
Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. Die bedeutendsten Teilmärkte sind dabei die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen.

Von insgesamt 9.402 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 6.621 (70 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 5.657 Kauffälle den drei o. g. Teilmärkten zuzuordnen. Das sind 60 % 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. 5.657 Kauffällen, die auf die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen entfielen, standen 1.234 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 2,5 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen belief sich im Berichtsjahr 2012 auf 168 Fälle. Damit war die Anzahl gegenüber dem Vorjahr (158 Zwangsversteigerungen) um 6 % gestiegen, was überwiegend aus der Entwicklung in Emden mit mehr Zwangsversteigerungsverfahren von Eigentumswohnungen resultiert. Im Landkreis Wittmund ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen im betrachteten 5-Jahreszeitraum weitgehend konstant.

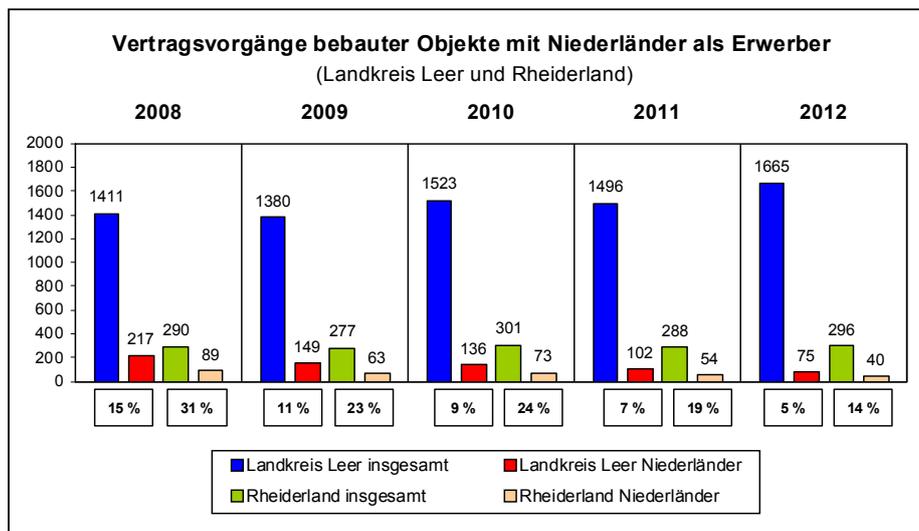


### Auswärtige Käufer

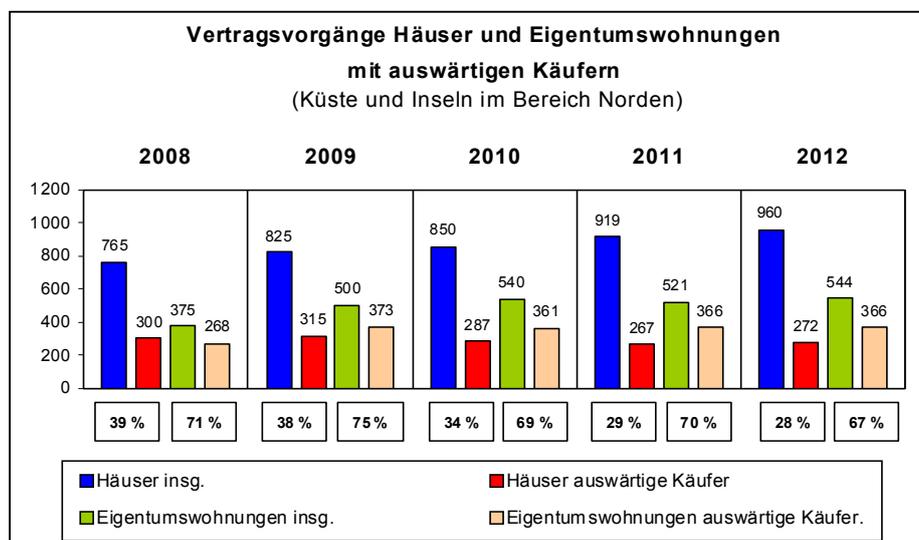
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden bis zum Jahr 2007 sind in den letzten 5 Jahren die Vertragszahlen mit niederländischen Erwerbern kontinuierlich rückläufig. So kamen im Jahr 2012 im Landkreis Leer nur noch 75 Erwerber (5 %) und speziell im Rheiderland 40 Erwerber (14 %) aus den Niederlanden. Im Vergleich zum Jahr 2007 (225 bzw. 119 Erwerber) ist damit die Anzahl der Erwerber aus den Niederlanden auf ein Drittel zurückgegangen.

Während bis vor 5 Jahren sowohl steuerliche Gründe als auch ein deutlich geringeres Preisniveau in Ostfriesland für einen Eigentumserwerb von Niederländern in Ostfriesland sprachen, haben sich mittlerweile die finanziellen Rahmenbedingungen mehr angeglichen. Außerdem ist das Potential der möglichen Übersiedler (grenznaher Arbeitsplatz, Bereitschaft zum Umzug nach Deutschland) begrenzt.



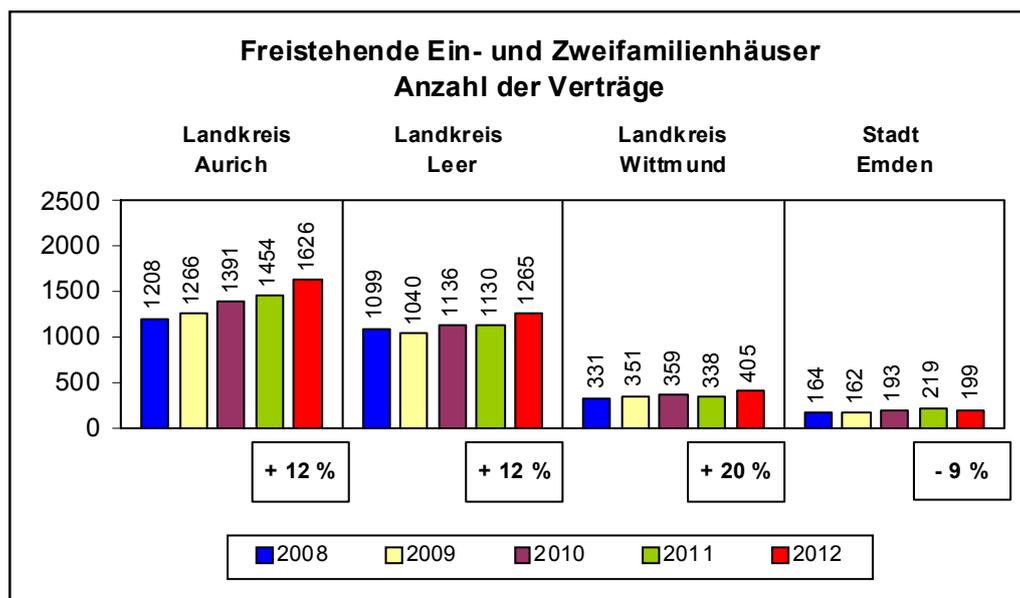
Einen ähnlich hohen Anteil an auswärtigen Käufern (Wohnsitz nicht in Ostfriesland) weist der Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Norderney, Juist, Baltrum) auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. So kamen 2012 67 % aller Käufer von Eigentumswohnungen nicht aus Ostfriesland. Bei den Einfamilienhäusern lag dieser Anteil bei 28 %. 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 2012 32 % 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 410 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 39 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes.

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an. Mit einem weiteren deutlichen Umsatzplus von 11 % auf 3.495 veräußerte Objekte in Ostfriesland war das Jahr 2012 das umsatzstärkste Jahr. Die Entwicklung der Kauffallzahlen ist in den vier Verwaltungsbereichen jedoch nicht einheitlich. Während die Umsätze in den Landkreisen zunahmen, ist in der Stadt Emden 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 2012 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 2012  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	133 (142)	1918 (1919)	117 (120)	960,-- (810,--)	99.000,-- (90.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	373 (343)	1960 (1960)	119 (121)	840,-- (860,--)	97.000,-- (96.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	218 (167)	1976 (1977)	149 (143)	890,-- (840,--)	133.000,-- (125.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	156 (131)	1994 (1994)	152 (142)	1.070,-- (1.050,--)	157.000,-- (148.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	95 (71)	2003 (2003)	141 (149)	1.260,-- (1.180,--)	172.000,-- (167.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	26 (22)	2011 (2011)	111 (111)	1.630,-- (1.440,--)	179.000,-- (162.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	62 (44)	1922 (1915)	117 (131)	860,-- (670,--)	93.000,-- (87.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	114 (86)	1961 (1960)	113 (119)	940,-- (890,--)	100.000,-- (98.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	65 (58)	1976 (1977)	142 (148)	1.030,-- (1.010,--)	136.000,-- (129.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	65 (52)	1994 (1994)	151 (156)	1.070,-- (960,--)	154.000,-- (135.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	52 (31)	2004 (2003)	149 (160)	1.190,-- (1.120,--)	174.000,-- (176.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	16 (21)	2011 (2010)	136 (158)	1.430,-- (1.250,--)	173.000,-- (163.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittmund**

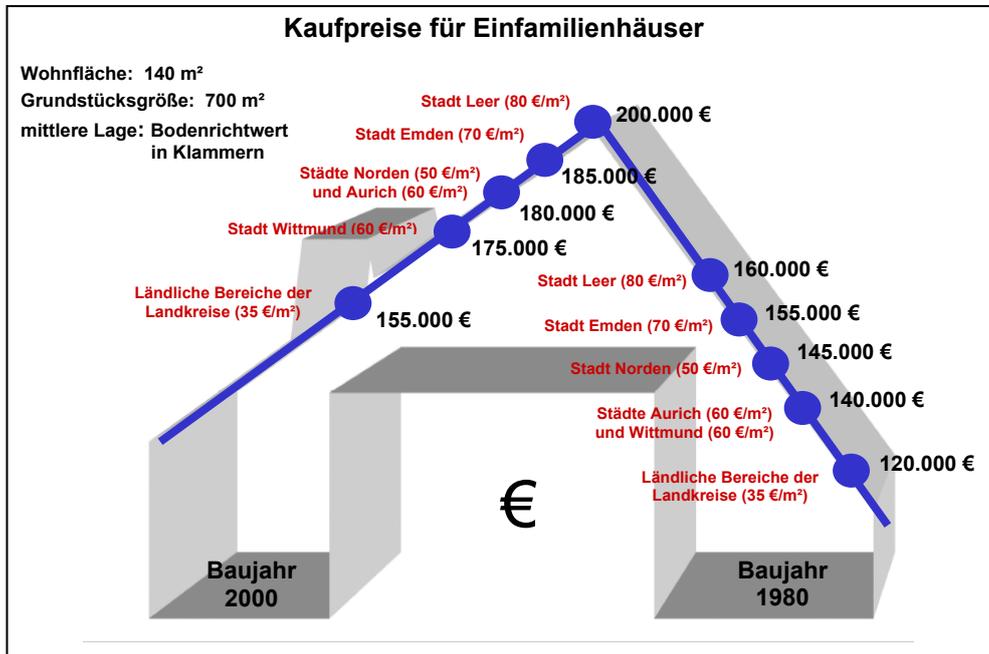
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	45 (36)	1910 (1916)	118 (103)	770,-- (740,--)	89.000,-- (75.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	89 (82)	1959 (1959)	114 (114)	830,-- (810,--)	99.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	46 (43)	1976 (1976)	133 (131)	890,-- (880,--)	118.000,-- (111.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	45 (38)	1994 (1994)	131 (146)	1.090,-- (1.060,--)	145.000,-- (155.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	22 (14)	2004 (2003)	126 (154)	1.190,-- (1.160,--)	157.000,-- (172.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	2 (2)	2011 (2011)	120 (120)	*) *)	*) *)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	10 (12)	1928 (1913)	85 (117)	590,-- (640,--)	83.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	29 (37)	1959 (1960)	107 (109)	1.140,-- (1.000,--)	128.000,-- (104.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	18 (21)	1975 (1976)	131 (126)	1.170,-- (1.020,--)	149.000,-- (138.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	13 (9)	1991 (1993)	133 (149)	1.370,-- (1.290,--)	197.000,-- (154.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	4 (9)	2003 (2003)	122 (126)	1.370,-- (1.390,--)	215.000,-- (175.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	0 (3)	- (2011)	- (108)	- (1.530,--)	- (187.000,--)

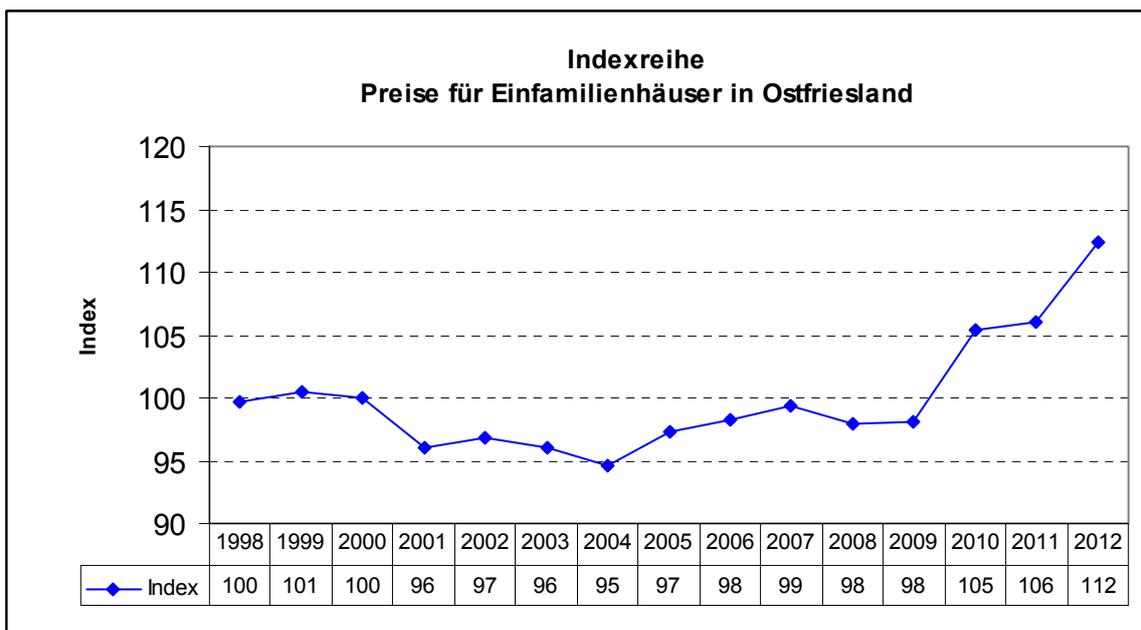
\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Die nachstehende Graphik verdeutlicht das Preisniveau von Einfamilienhäusern in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 700 m<sup>2</sup> 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 2012 um ca. 6 % 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 18 und 19 verwiesen.



### 9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

#### Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Besonderheiten der Dachgeometrien sind zu berücksichtigen. So wurden die Normalherstellungskosten von Walmdachhäusern mit einem Faktor von 0,90 versehen. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL; Faktor Walmdach: 0,90)
	x	Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL)
	-	lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

#### Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
  - Von der Höhe des Sachwertes:  
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
  - Von der Lage des Objektes:  
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
  - Vom Gebäudestandard des Objektes:  
Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

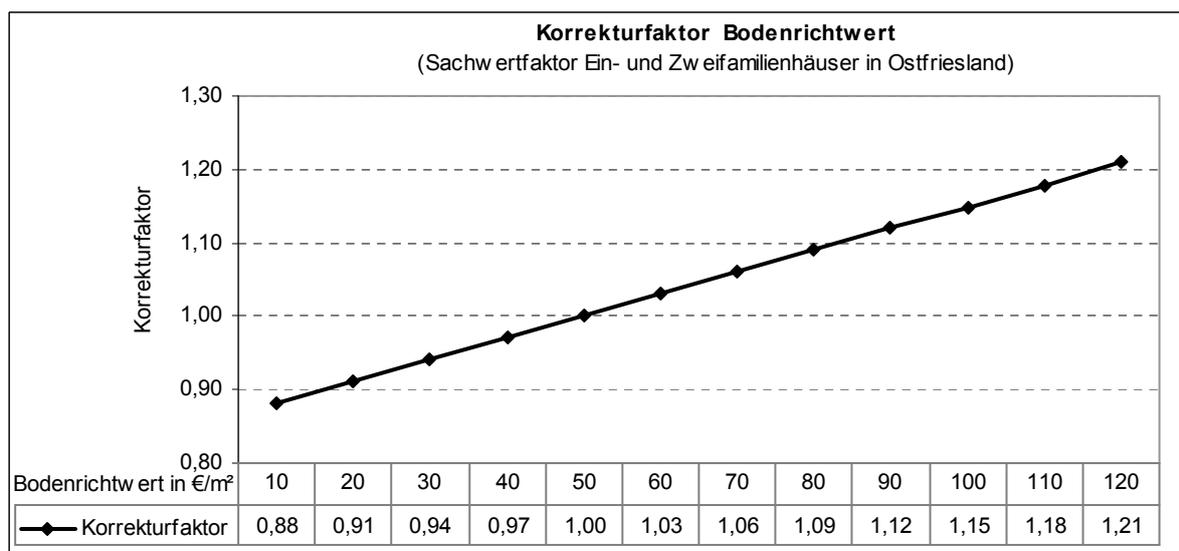
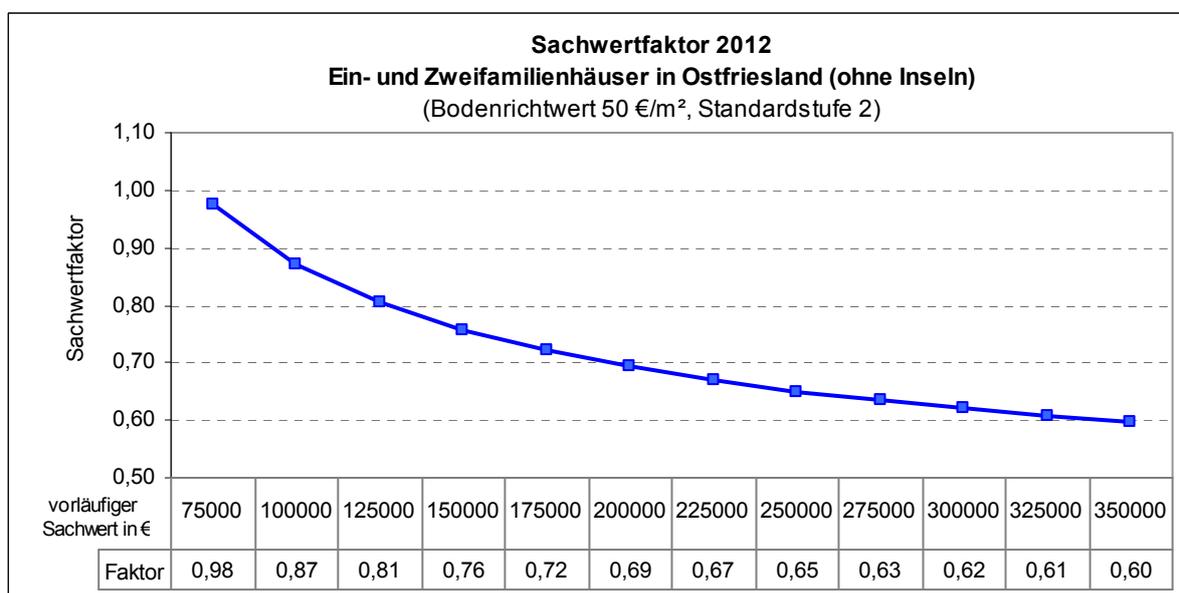
Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten von insgesamt 649 Kauffällen der Jahre 2011 bis 2012 sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Ostfriesland (ohne Inseln) abgeleitet worden.

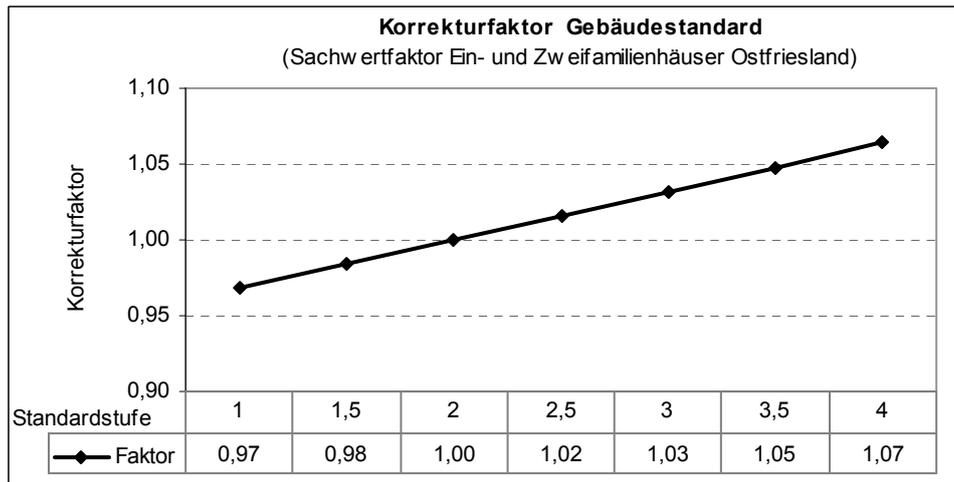
Für Objekte auf den Inseln können die angegebenen Sachwertfaktoren aufgrund des unterschiedlichen Marktgeschehens (höhere Nachfrage bei geringerem Angebot) nicht angewendet werden. Aufgrund von vorläufigen Kauffalluntersuchungen und den Erfahrungen des Gutachterausschusses entspricht im Standardfall der ortstypische vorläufige Sachwert dem Verkehrswert (= Sachwertfaktor 1,0). Der ortstypische vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem o. g. Sachwertmodell mit der Besonderheit, dass der Sachwert der baulichen Anlagen mittels inselspezifischem Ortsfaktor angepasst wird. Die folgenden Ortsfaktoren sind dazu zu verwenden:

Insel	Ortsfaktor
Baltrum	1,8
Juist	1,9
Norderney	1,4

Insel	Ortsfaktor
Borkum	1,3
Langeoog	1,6
Spiekeroog	1,7

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser in Ostfriesland (ohne Inseln):





<b>Korrekturfaktor Lage</b> (Ein- und Zweifamilienhäuser in Ostfriesland, ohne Inseln)		
Kommune / Region		Korrekturfaktor
Gemeinde Ihlow	Gemeinde Jemgum	0,95
Gemeinde Bunde Samtgemeinde Jümme Gemeinde Rhauderfehn Gemeinde Uplengen Gemeinde Westoverledingen ländlicher Bereich Stadt Wittmund (ohne Küste)	Gemeinde Großefehn Gemeinde Krummhörn (ohne Küste) Gemeinde Südbrookmerland Stadt Weener Stadt Wiesmoor	0,97
Samtgemeinde Esens (ohne Küste) Samtgemeinde Holtriem Gemeinde Ostrhauderfehn	Samtgemeinde Hesel Gemeinde Moormerland städtischer Bereich Stadt Wittmund	1,00
Stadt Aurich Gemeinde Dornum (ohne Küste) Gemeinde Friedeburg Gemeinde Hinte	Samtgemeinde Brookmerland Stadt Emden Gemeinde Großheide	1,02
Samtgemeinde Hage		1,05
Stadt Leer	Stadt Norden (ohne Küste)	1,07
Küste (Orte mit Tourismus)		1,15

**Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:**

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks in der Stadt Aurich mit folgenden Eigenschaften: vorläufiger Sachwert 225.000 €, Bodenrichtwert 80 €/m<sup>2</sup>, Standardstufe 3 ?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik (S. 50) 0,67.

Folgende Korrekturfaktoren (S. 50, 51) sind anzubringen:

1,09 (Bodenrichtwert); 1,03 (Standardstufe); 1,02 (Kommune)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$225.000 \text{ €} \times 0,67 \times 1,09 \times 1,03 \times 1,02 = \text{rd. } 173.000 \text{ €}.$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

### Vergleichsfaktoren

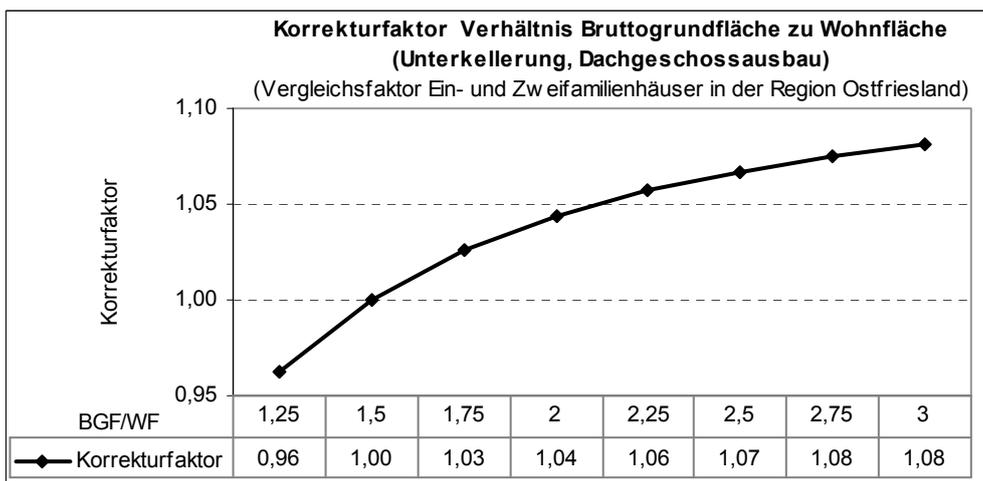
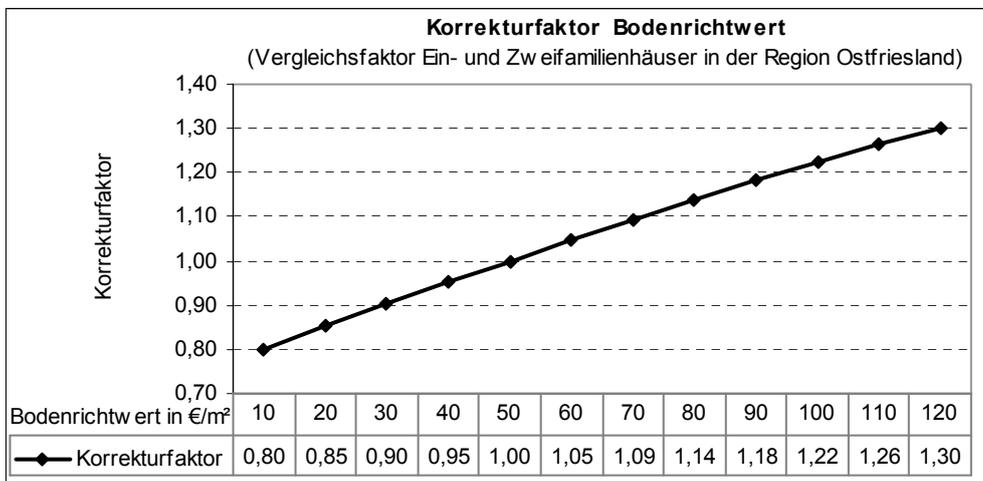
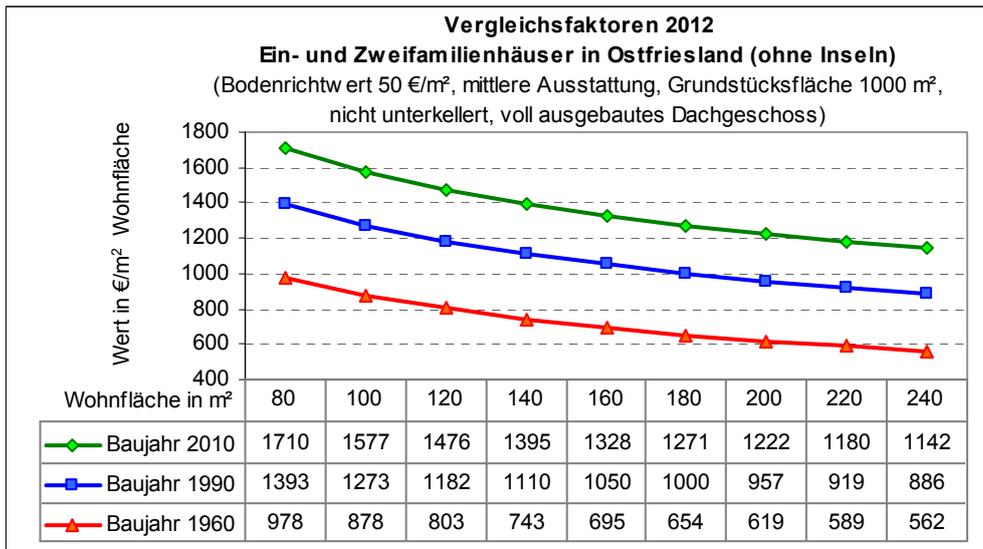
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe des Auswerteverfahrens der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1980
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 280 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> - 1.750 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
Verhältnis BGF/WF	1,2 – 3,1	1,7

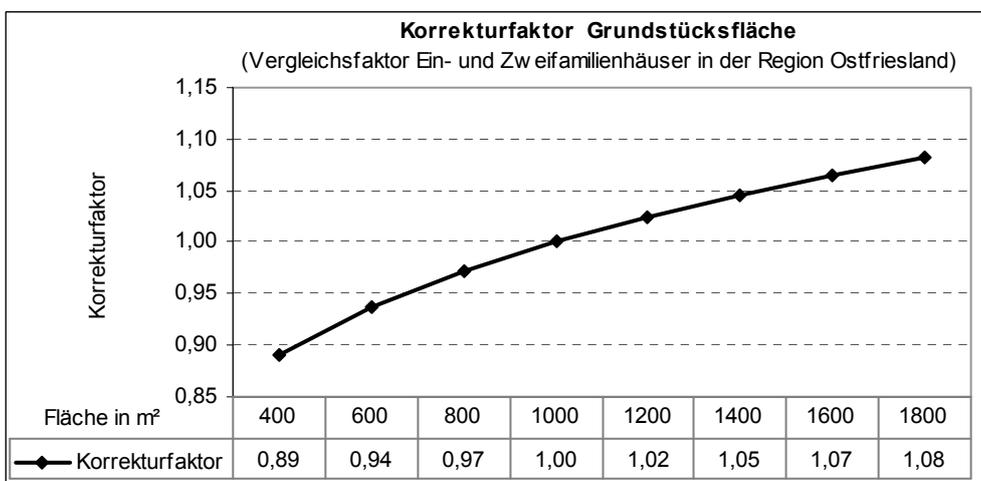
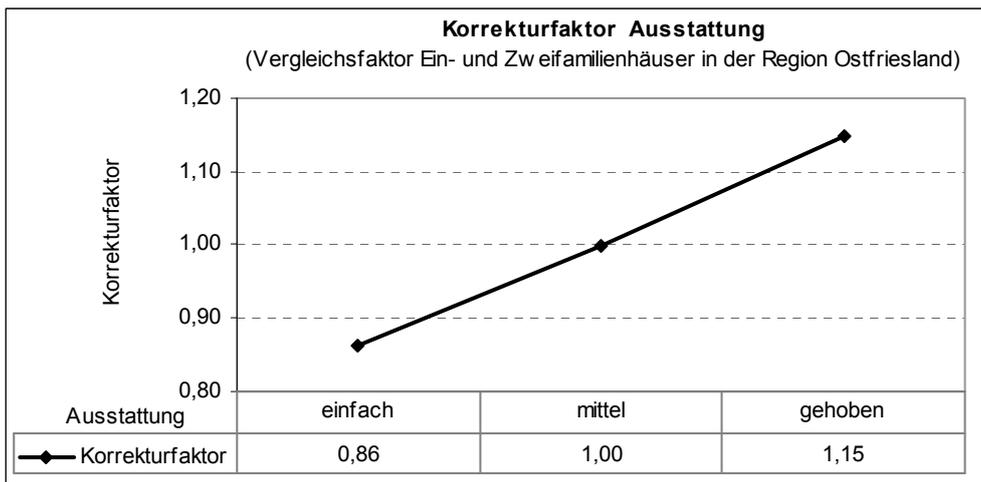
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	1000 m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden (eine)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In diesen Fällen sind zu den Vergleichsfaktoren Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.



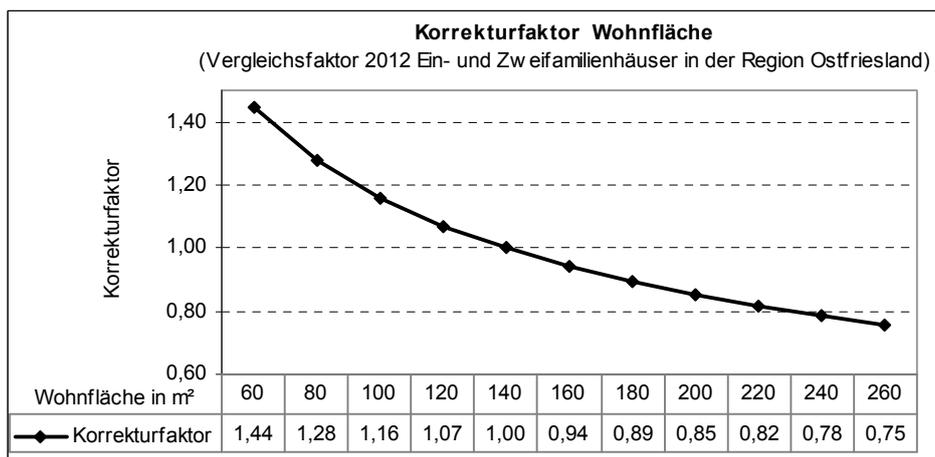
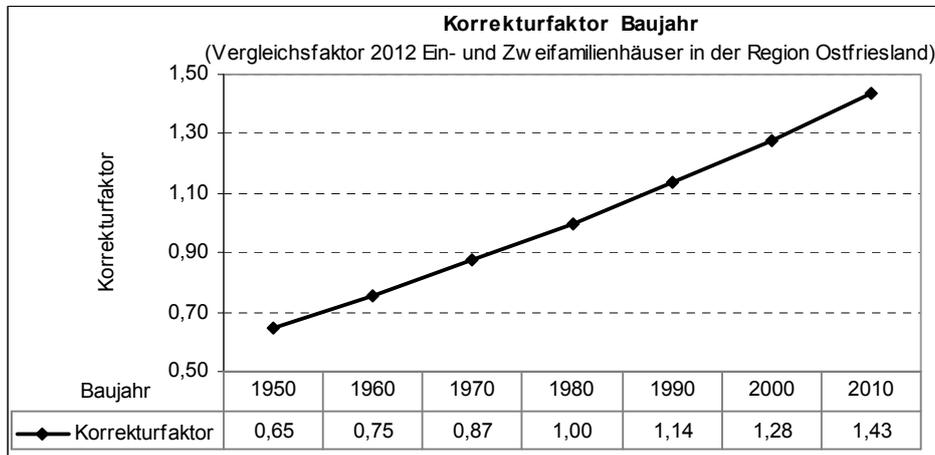
BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller



**Korrekturfaktoren für die Lage (Kommunen):** siehe Tabelle auf Seite 51

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                      Baujahr: 1990
Grundstücksfläche:	600 m²                      Bodenrichtwert: 60 €/m²
Ausstattung:	gehoben                      Dachgeschoss ausgebaut / Vollkeller
Vergleichsfaktor (interpoliert):	(1110 €/m² + 1050 €/m²) / 2 = 1080 €/m²
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:	1,05
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche:	0,94
Korrekturfaktor für Ausstattung:	1,15
Korrekturfaktor für BGF/WF:	1,06
Korrekturfaktor für Lage:	1,02
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren	
150 m² x 1080 €/m² x 1,05 x 0,94 x 1,15 x 1,06 x 1,02 = <b>rund 199.000 €</b>	

Der Einfluss des Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren beschrieben. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes mittels der auf Seite 53 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.

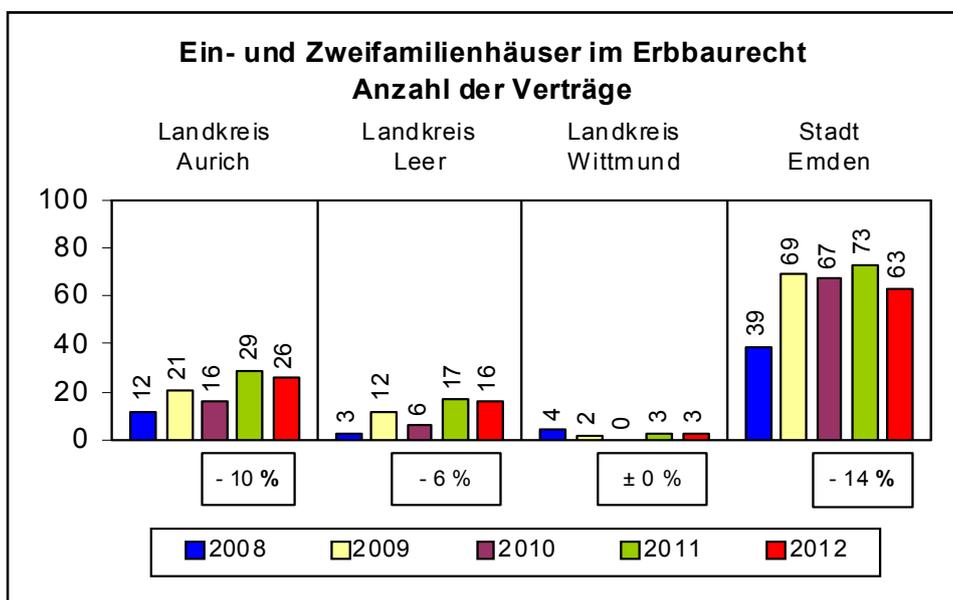
Aufgrund der Kaufpreisanalyse von Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergibt sich für Ostfriesland folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

**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 2012 wurden in der gesamten Region 108 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 11 % gesunken.



#### Preisniveau Erbbaurecht in der Stadt Emden

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind 2012 in der Stadt Emden die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise bezahlt worden. Aufgrund der geringen Umsatzzahlen in den 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 2012 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	9 (16)	1933 (1933)	*) (76)	*) (760,--)	80.000,-- (50.000,--)
Baujahr 1946 - 1959	28 (31)	1955 (1954)	93 (110)	920,-- (750,--)	75.000,-- (67.000,--)
Baujahr 1960 - 1975	15 (25)	1967 (1967)	106 (123)	960,-- (960,--)	98.000,-- (92.000,--)
Baujahr 1976 – 2011 (Baujahr 1976 – 2010)	4 (3)	1981 (1987)	156 (*)	1.010,-- (*)	132.000,-- (131.000,--)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### Erbbaurechtsfaktor

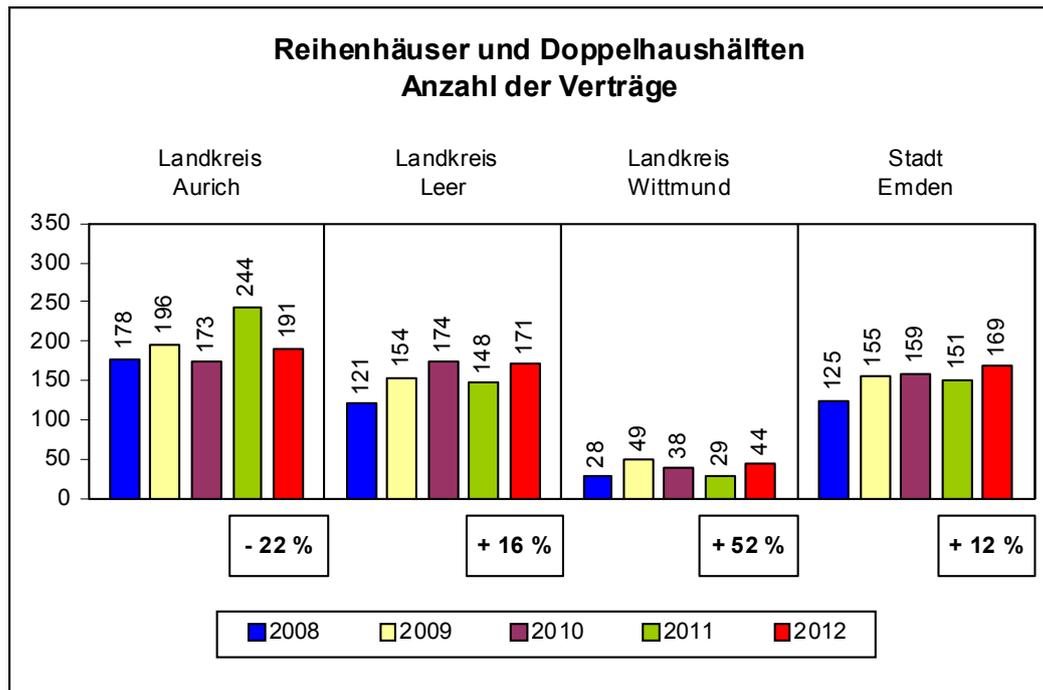
Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von Erbbaurechten zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtsfaktor von 0,94 ermittelt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2012 wurden in der gesamten Region 575 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miteinbezogen sind. Damit stagnieren die Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes weitgehend. Die Umsatzentwicklung verlief jedoch in den verschiedenen Verwaltungsbereichen sehr unterschiedlich. Während im Landkreis Aurich die Umsatzzahlen nach dem deutlichen Zuwachs im Vorjahr wieder abnahmen, stiegen diese in den übrigen Bereichen stark an.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 59 Millionen €. Dies entspricht 14 % des Geldumsatzes der freistehenden 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 2012 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 2012  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	22 (22)	1918 (1912)	100 (87)	830,-- (760,--)	76.000,-- (59.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	16 (22)	1958 (1959)	94 (97)	930,-- (760,--)	82.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	8 (12)	1978 (1977)	109 (111)	1.020,-- (790,--)	104.000,-- (86.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	47 (51)	1995 (1994)	103 (100)	1.110,-- (1.060,--)	112.000,-- (104.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	23 (20)	2003 (2003)	98 (99)	1.260,-- (1.210,--)	112.000,-- (122.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	16 (37)	2012 (2010)	93 (98)	1.610,-- (1.400,--)	130.000,-- (121.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	8 (6)	1910 (1911)	96 (*)	830,-- (*)	75.000,-- (59.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	12 (9)	1957 (1960)	90 (98)	950,-- (900,--)	83.000,-- (83.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	7 (3)	1977 (1980)	88 (94)	1.550,-- (1.080,--)	129.000,-- (86.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	18 (8)	1996 (1995)	97 (95)	1.070,-- (960,--)	102.000,-- (97.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	15 (15)	2003 (2003)	99 (96)	1.220,-- (1.290,--)	118.000,-- (114.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	29 (27)	2012 (2011)	90 (108)	1.490,-- (1.430,--)	134.000,-- (138.000,--)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund**

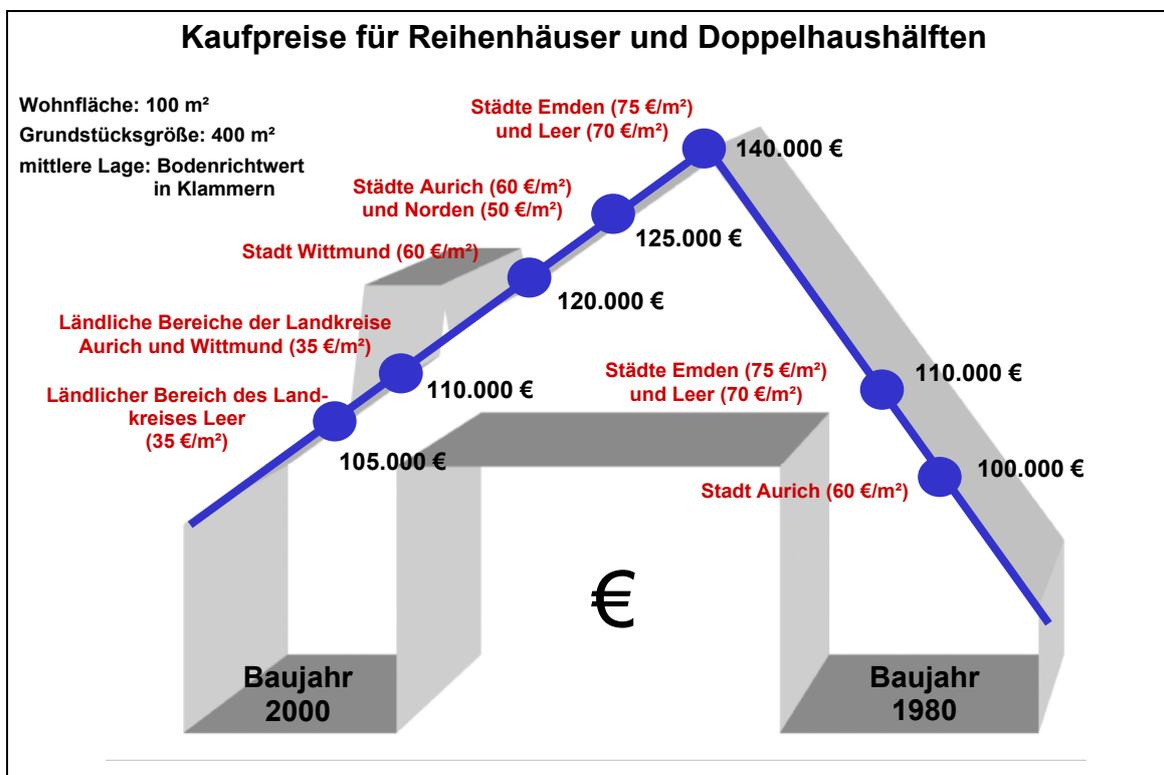
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)
Baujahr 1946 - 1969	10 (6)	1963 (1962)	92 (92)	790,-- (880,--)	73.000,-- (76.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	2 (6)	1983 (1977)	84 (77)	*) (1.130,--)	*) (88.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	10 (5)	1995 (1995)	94 (107)	1.330,-- (1.020,--)	118.000,-- (111.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	2 (4)	2001 (2002)	105 (108)	*) (890,--)	*) (102.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	7 (2)	2012 (2011)	80 (80)	1.850,-- *)	144.000,-- *)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	16 (15)	1913 (1898)	79 (95)	840,-- (750,--)	68.000,-- (80.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	28 (19)	1959 (1960)	89 (94)	930,-- (880,--)	81.000,-- (79.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	10 (4)	1976 (1980)	108 (112)	1.170,-- (1.080,--)	115.000,-- (121.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	14 (15)	1993 (1993)	92 (104)	1.400,-- (1.160,--)	129.000,-- (122.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	4 (9)	2003 (2001)	109 (97)	1.270,-- (1.390,--)	140.000,-- (134.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	5 (4)	2011 (2011)	*) (101)	*) (1.340,--)	147.000,-- (103.000,--)

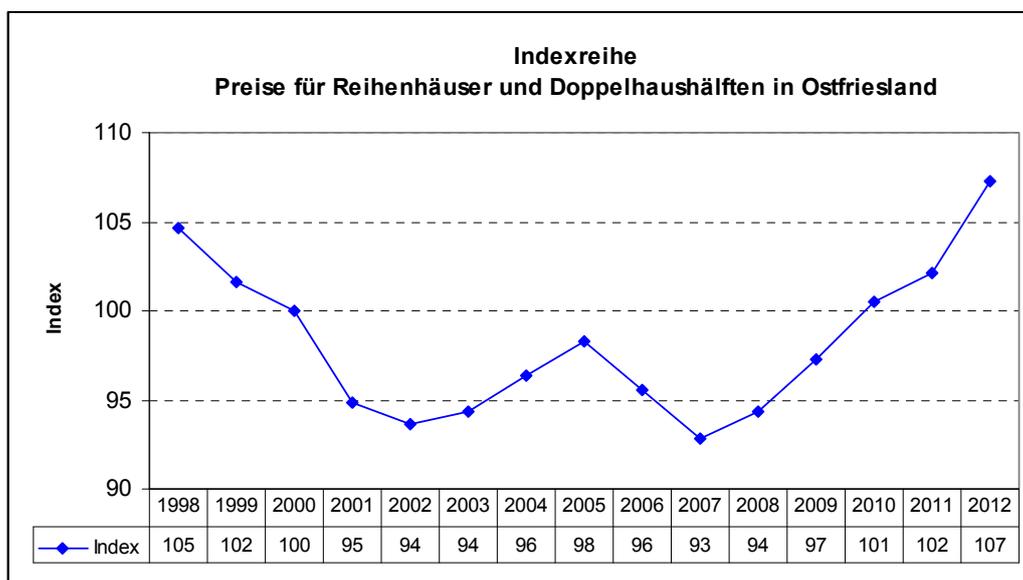
\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 400 m<sup>2</sup> 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 2012 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen (+5 %). 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 18 und 19 verwiesen.

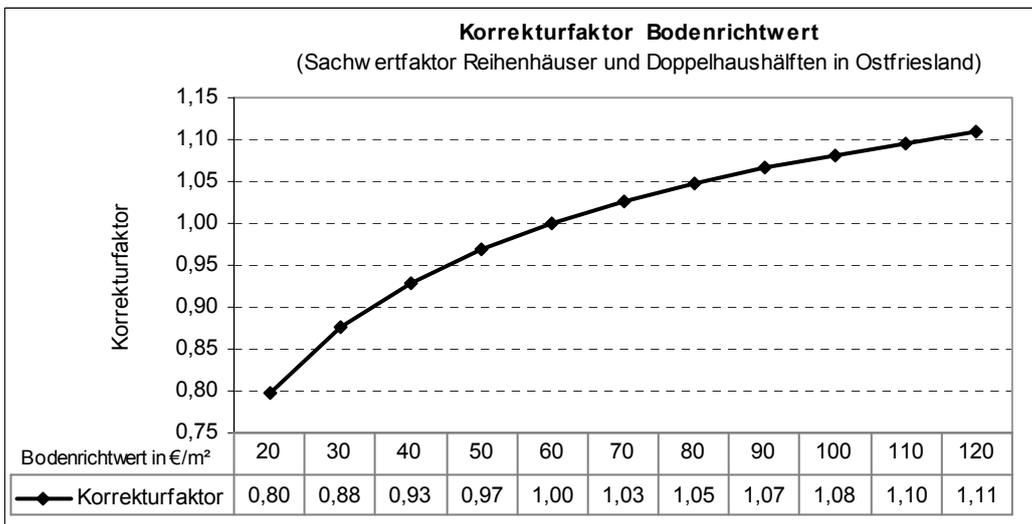
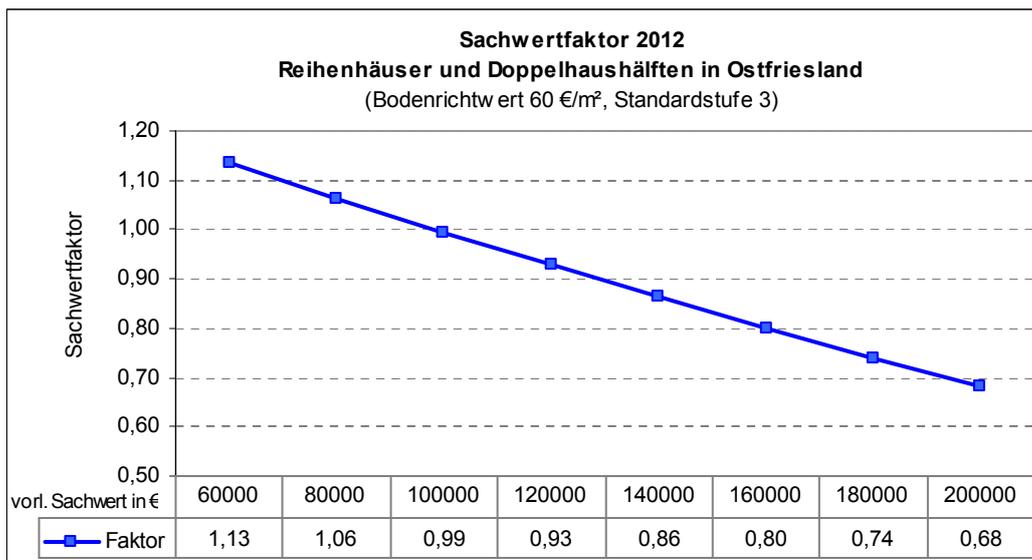


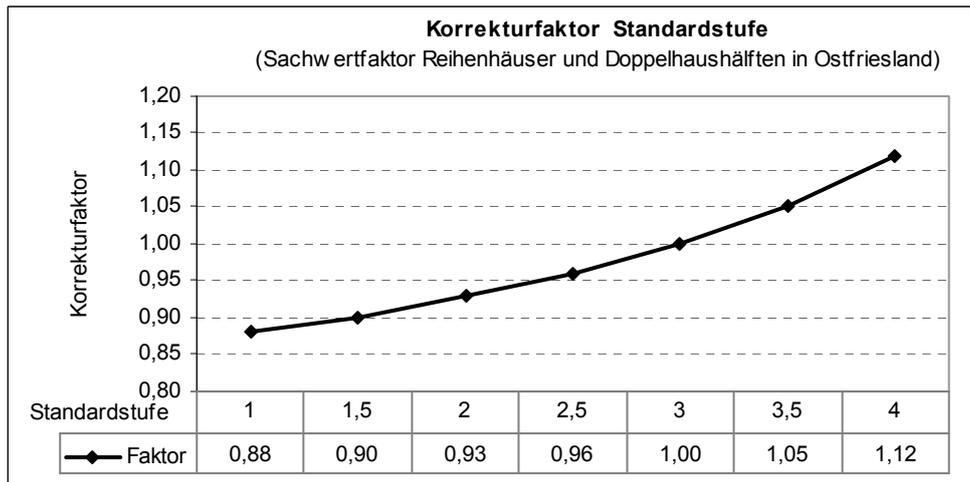
### 9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

#### Sachwertfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden Sachwertfaktoren aus 195 Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes ist im Abschnitt 9.2.3 eingehend beschrieben. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde entsprechend verfahren.

Für Objekte auf den Inseln können die angegebenen Sachwertfaktoren aufgrund des unterschiedlichen Marktgeschehens (höhere Nachfrage bei geringerem Angebot) nur bedingt angewendet werden. Für die Ermittlung von Verkehrswerten im Sachwertverfahren für Objekte auf den Inseln wird auf die Ausführungen in Kapitel 9.2.3 (Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.





<b>Korrekturfaktor Lage</b> (Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Korrekturfaktor
Stadt Aurich Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Leer	0,97
Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Leer ländliche Bereiche Landkreis Aurich (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Wittmund (ohne Küste)	1,00
Stadt Norden (ohne Küste)	1,02
Stadt Emden	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	2011 – 2012	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 160 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2010	1990
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> – 700 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Ausstattung	einfach – gehoben	mittel
BGF/WF	1,2 – 2,5	1,6

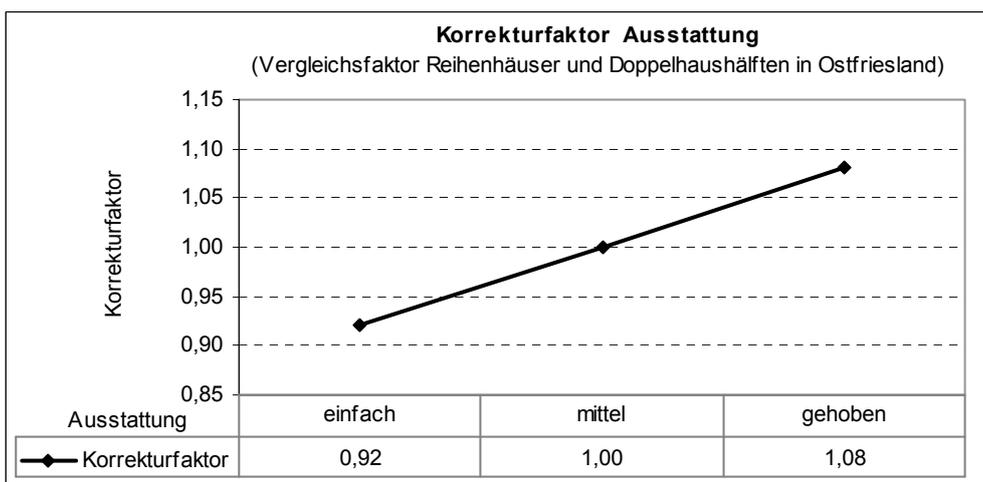
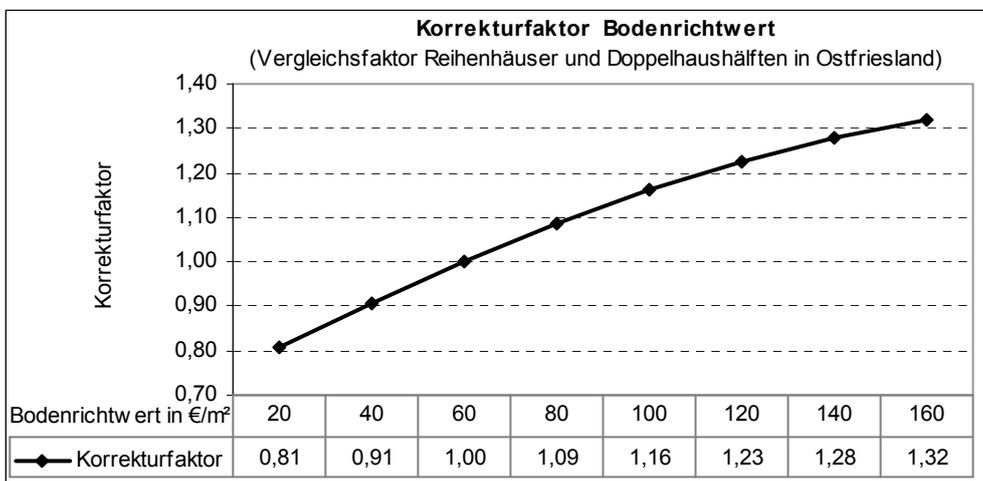
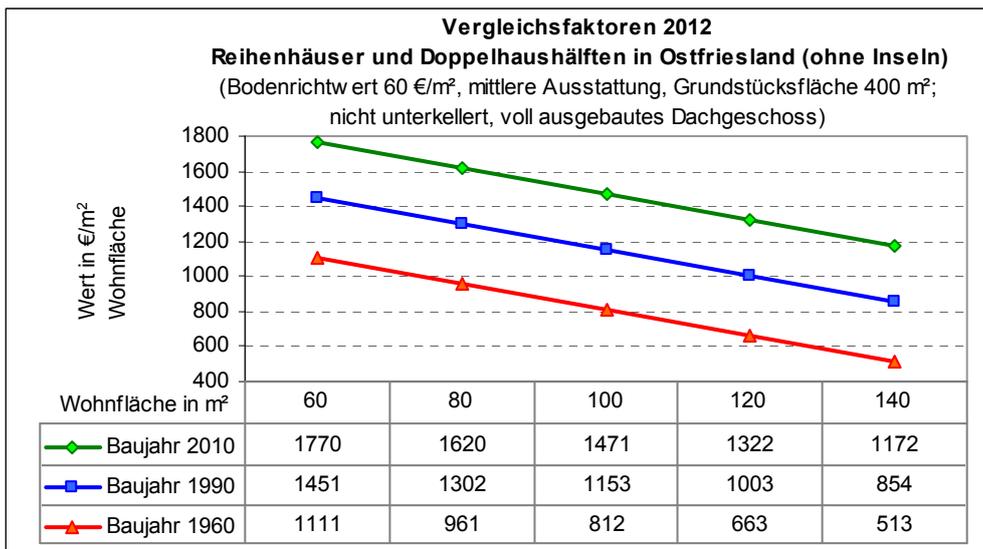
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser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

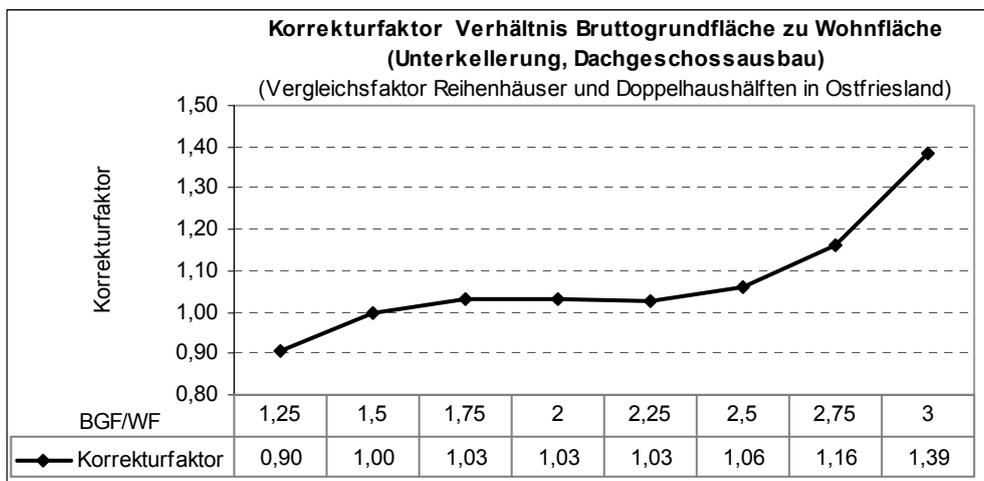
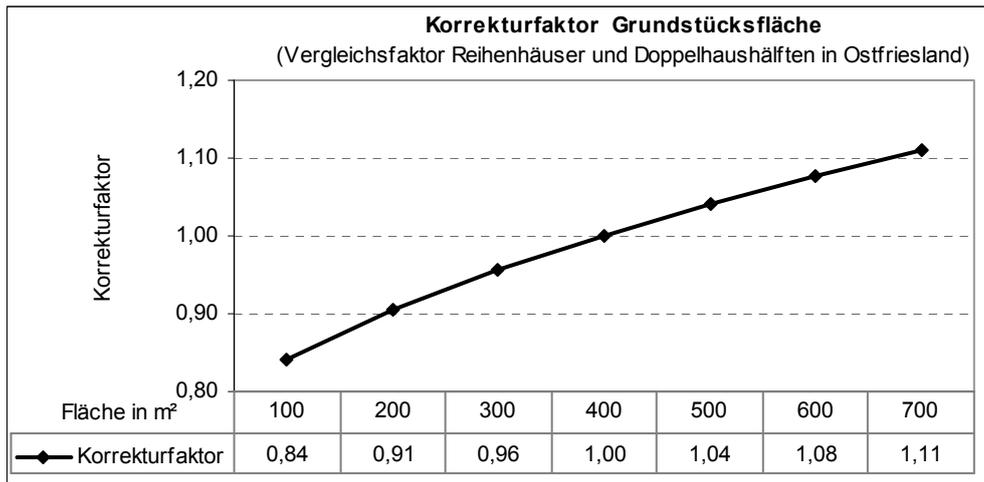
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>
Stellplatz	vorhanden (einer)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

### 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.

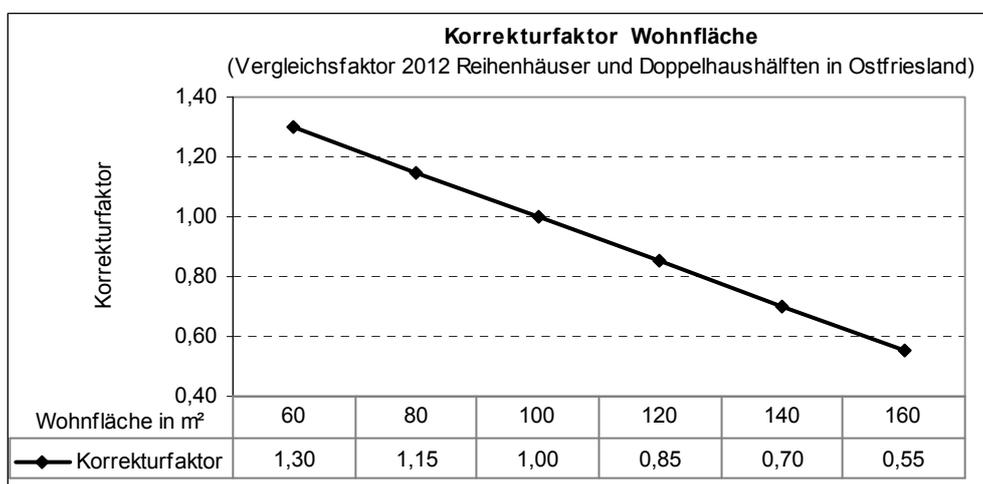
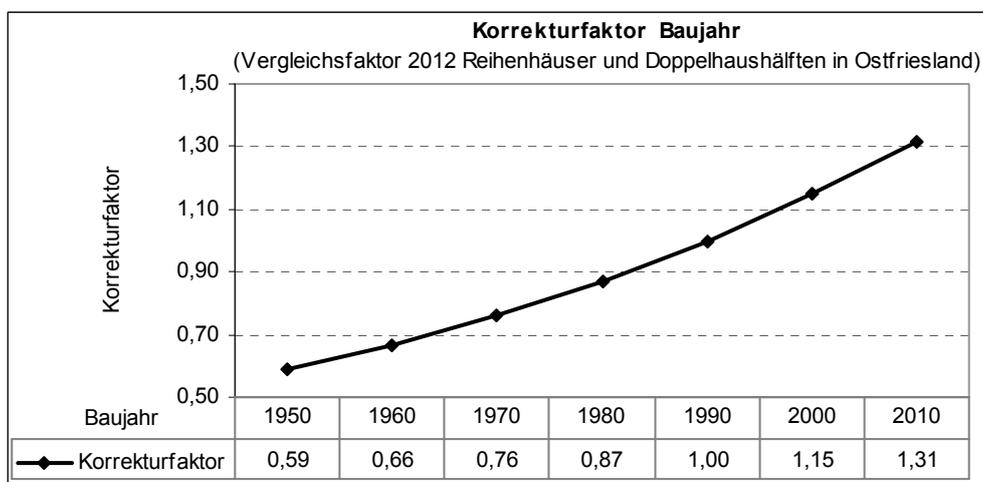




BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

**Korrekturfaktoren für die Lage (Regionen / Städte):** siehe Tabelle auf Seite 62

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 55 (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 %)

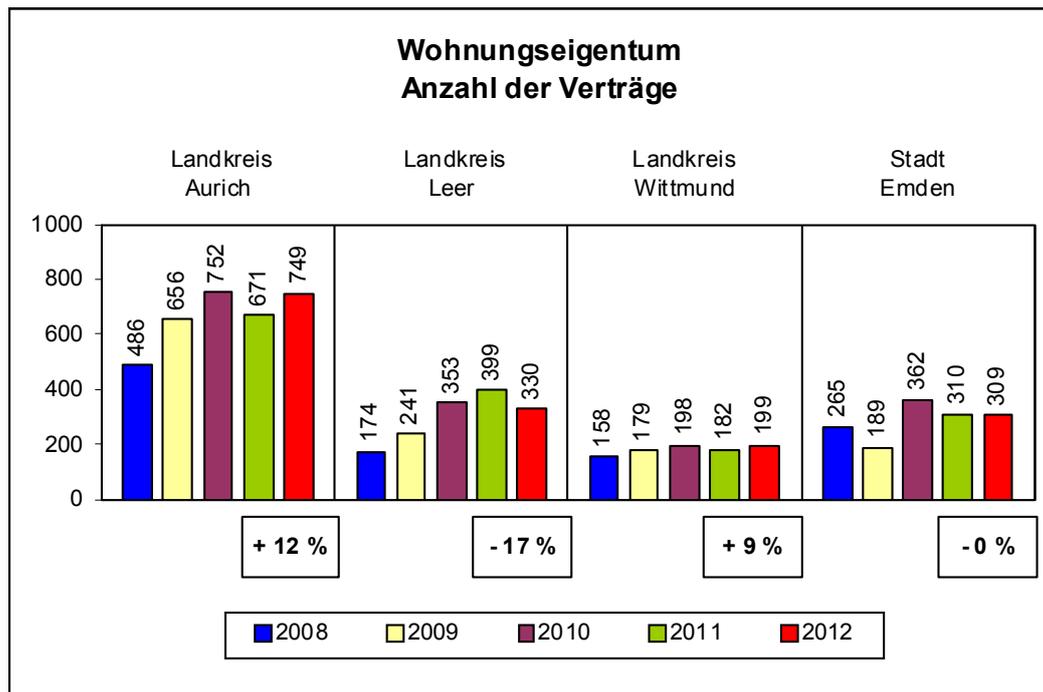
Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (3,0 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (5,5 %) der Spanne.

## 9.4 Wohnungseigentum

Der Marktbereich der Eigentumswohnungen nimmt in den Städten, in den Küstenbadeorten und auf den Inseln einen hohen Stellenwert ein. Neben dem Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz spielt an der Küste und auf den Inseln auch die Eigentumsform des Bruchteilseigentums eine bedeutende Rolle. Die Kauffälle über Wohnungen im Bruchteilseigentum sind in den nachfolgenden Marktdaten des Abschnitts 9.4 mit erfasst.

Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt 1.587 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert. Nach dem Rückgang der Umsatzzahlen im Vorjahr ist nun wieder ein leichter Anstieg der Vertragszahlen (+2 %) zu verzeichnen. Lediglich im Landkreis Leer wurden im Vergleich zum Vorjahr weniger Eigentumswohnungen umgesetzt.

Der Geldumsatz für Wohnungseigentum betrug 2012 insgesamt 227 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von 25 % 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. Ebenso wurden Kauffälle mit unüblich hohen oder niedrigen Kaufpreisen nicht berücksichtigt (Wertebereich 20.000 € - 250.000 €). 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 2012  
für Wohneigentum im Landkreis Aurich (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (3)	1939 (1907)	90 (*)	700,-- (*)	75.000,-- (78.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	14 (10)	1958 (1957)	77 (79)	970,-- (900,--)	73.000,-- (62.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	39 (48)	1979 (1979)	68 (69)	930,-- (1.020,--)	68.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	105 (99)	1994 (1994)	75 (69)	1.160,-- (1.220,--)	90.000,-- (85.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	31 (36)	2003 (2002)	78 (76)	1.320,-- (1.350,--)	100.000,-- (108.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	117 (65)	2012 (2010)	74 (78)	1.990,-- (1.650,--)	142.000,-- (125.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für Wohneigentum im Landkreis Leer (ohne Borkum)**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (2)	1896 (*)	77 (*)	1.300,-- (*)	89.000,-- (*)
Baujahr 1946 - 1969	4 (14)	1968 (1960)	70 (73)	620,-- (700,--)	58.000,-- (51.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	18 (31)	1975 (1979)	65 (74)	900,-- (940,--)	62.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	50 (40)	1995 (1993)	73 (71)	1.140,-- (1.040,--)	83.000,-- (74.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	24 (13)	2005 (2004)	80 (77)	1.540,-- (1.470,--)	129.000,-- (117.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	42 (59)	2012 (2010)	77 (83)	2.160,-- (2.010,--)	161.000,-- (157.000,--)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für Wohneigentum im Landkreis Wittmund (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)
Baujahr 1946 - 1969	3 (0)	1964 (--)	68 (--)	1.020,-- (--)	71.000,-- (--)
Baujahr 1970 - 1984	4 (10)	1978 (1981)	82 (69)	1.060,-- (1.080,--)	64.000,-- (63.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	22 (32)	1994 (1994)	61 (76)	1.230,-- (1.150,--)	77.000,-- (87.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	5 (6)	2001 (2003)	60 (65)	1.340,-- (1.560,--)	83.000,-- (102.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	7 (22)	2011 (2010)	79 (83)	1.720,-- (1.650,--)	135.000,-- (137.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012  
für Wohneigentum in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	8 (5)	1919 (1917)	66 *)	880,-- *)	49.000,-- (72.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	37 (34)	1962 (1961)	70 (65)	900,-- (810,--)	64.000,-- (56.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	87 (63)	1973 (1973)	75 (71)	560,-- (620,--)	46.000,-- (50.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	26 (27)	1995 (1993)	65 (81)	1.350,-- (1.060,--)	85.000,-- (85.000,--)
Baujahr 2000 – 2009 (Baujahr 2000 – 2008)	7 (7)	2004 (2004)	83 (77)	1.570,-- (1.510,--)	129.000,-- (113.000,--)
Neubauten Baujahr 2010 – 2012 (Baujahr 2009 – 2011)	31 (18)	2012 (2010)	90 (112)	2.190,-- (1.630,--)	181.000,-- (186.000,--)

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die **Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen** in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2011 und 2012 ersichtlich.

Wohnungsgrößen für Dauerwohnzwecke: 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

Wohnungsgrößen für Fremdenverkehr: 20 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>  
(überwiegend zwischen 30 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>)

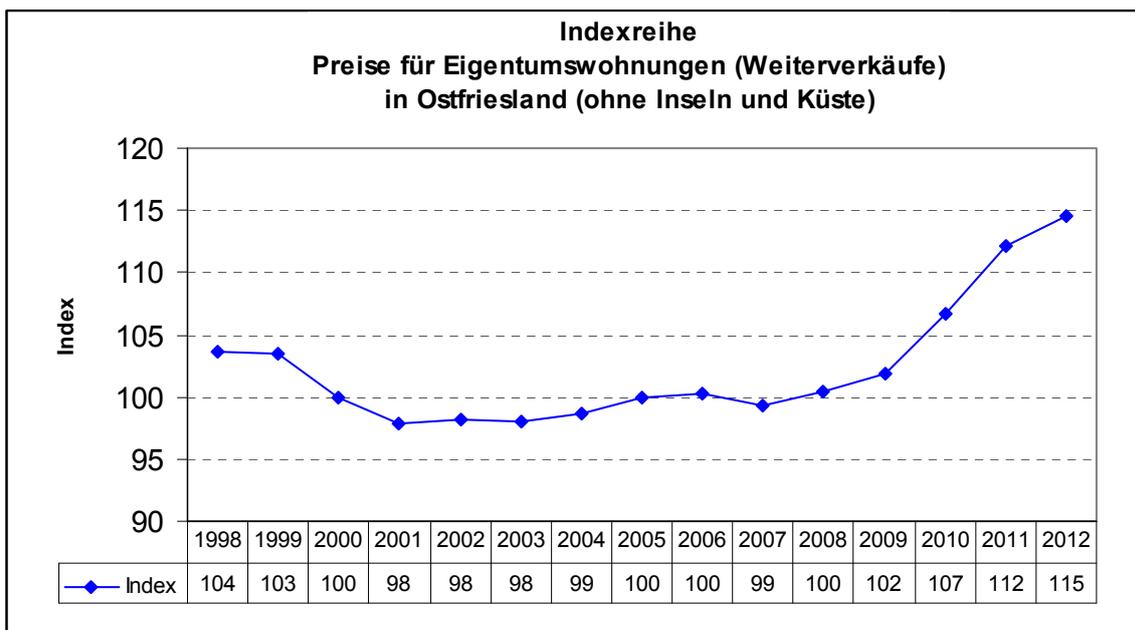
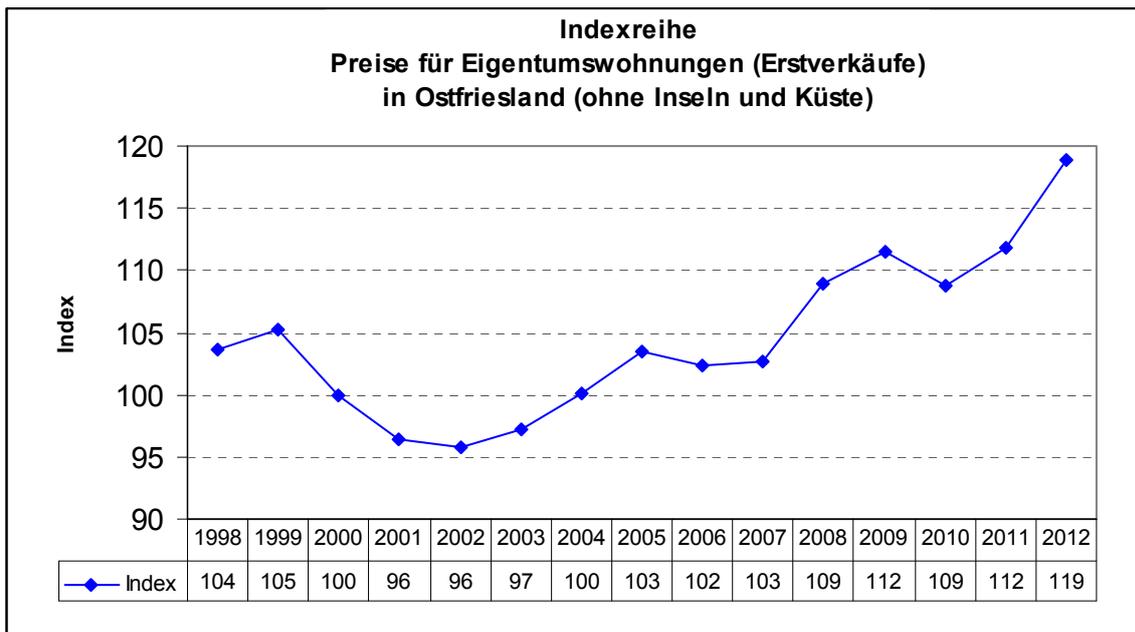
Die Durchschnittspreise bei Wohnungseigentum für Dauerwohnzwecke sind in der Regel geringer als bei Wohnungseigentum für Ferienwohnungen. Für die Bereiche, für die die Anzahl der Verkäufe für eine aussagefähige Mittelbildung nicht ausreichte, sind keine Daten angegeben. Bei den Preisen der Erstverkäufe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

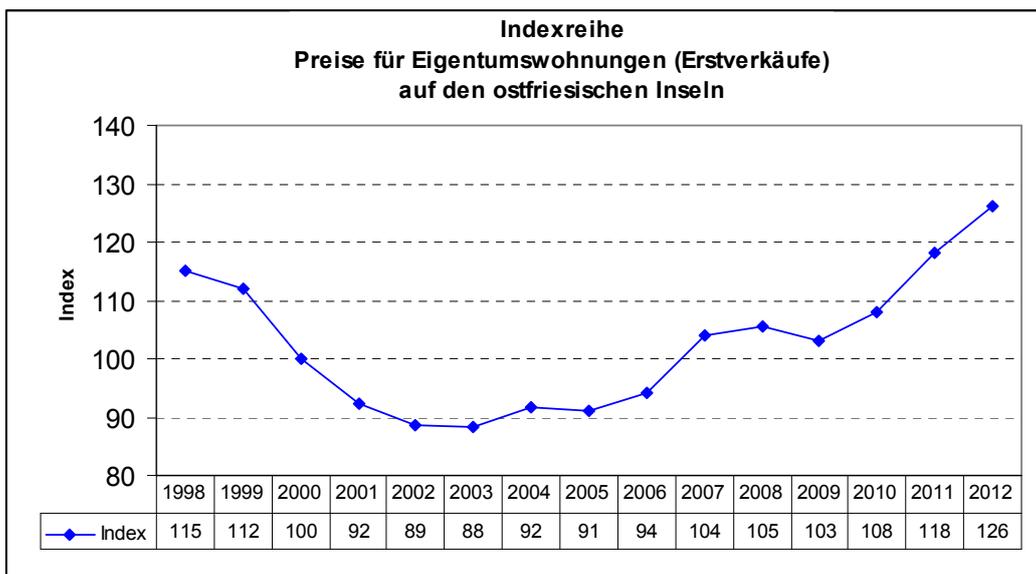
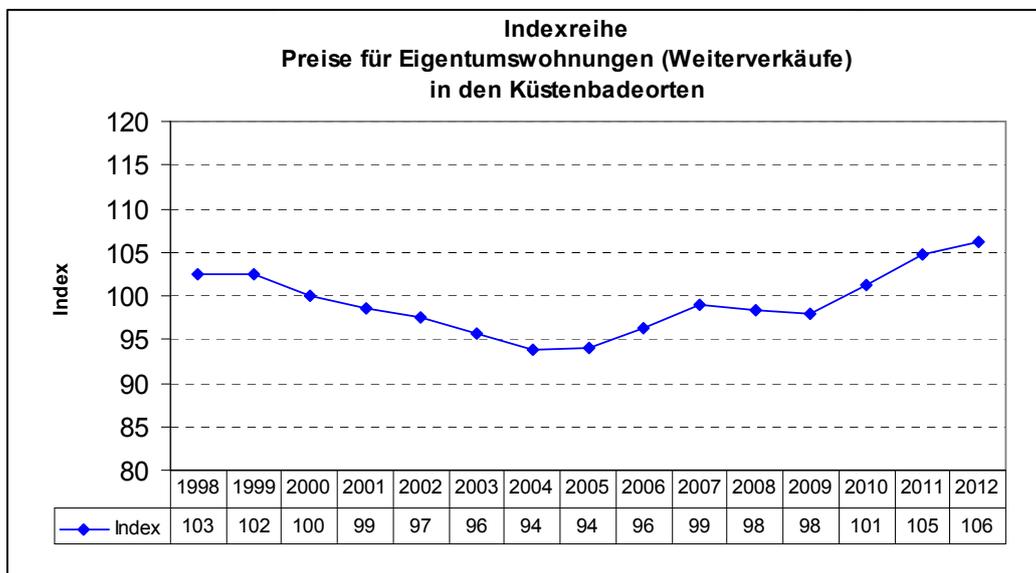
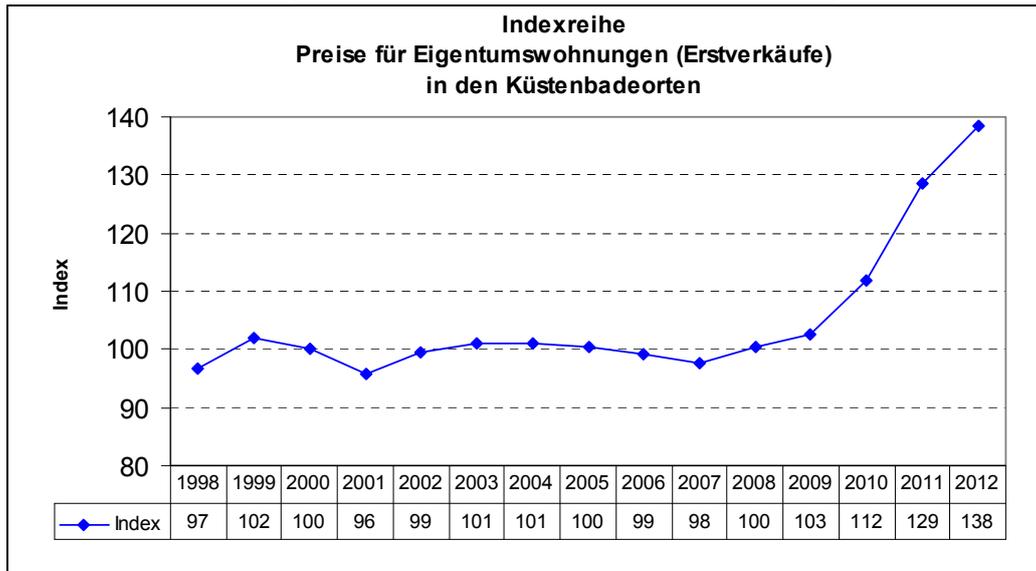
Gebietskörperschaft	Kaufzeitpunkt			
	2011	2012	2011	2012
	Erstverkauf ( €/m <sup>2</sup> )		Weiterverkauf ( €/m <sup>2</sup> )	
Stadt Aurich (Stadtgebiet)	---	<b>2.270</b>	1.130	<b>1.160</b>
Stadt Emden, mäßige Objekte	---	---	280	<b>420</b>
Stadt Emden, gute Objekte	1.860	<b>2.250</b>	1.230	<b>1.390</b>
Stadt Esens (Stadtgebiet)	1.780	---	1.200	<b>1.300</b>
Stadt Leer (Stadtgebiet)	2.130	<b>2.090</b>	890	<b>1.050</b>
Stadt Norden (Stadtgebiet)	2.020	<b>2.260</b>	1.200	<b>1.140</b>
Stadt Wittmund (Stadtgebiet)	---	---	1.020	<b>1.080</b>
Bensersiel	2.610	---	---	---
Carolinensiel	---	<b>2.070</b>	1.340	<b>1.440</b>
Dornumersiel	---	<b>1.980</b>	1.240	<b>1.360</b>
Greetsiel	2.180	<b>2.950</b>	1.630	<b>1.620</b>
Norddeich	2.680	<b>3.070</b>	1.720	<b>1.800</b>
Baltrum	---	---	2.250 (1.850 – 2.600)	<b>2.600</b> <b>(1.700 – 3.900)</b>
Borkum	3.300 (2.300 – 4.300)	<b>3.500</b> <b>(2.100 – 4.700)</b>	2.400 (1.400 – 3.500)	<b>2.700</b> <b>(1.300 – 4.200)</b>
Juist	---	<b>7.800</b> <b>(5.600 - 9.100)</b>	5.800 (2.700 – 15.300)	<b>5.000</b> <b>(2.200 – 11.200)</b>
Langeoog	---	---	3.700 (1.500 – 8.300)	<b>3.900</b> <b>(3.400 – 4.300)</b>
Spiekeroog	---	---	4.600 (3.900 – 5.000)	<b>5.000</b> <b>(3.900 – 6.800)</b>
Norderney	6.100 (2.900 – 9.100)	<b>7.300</b> <b>(3.900 – 11.000)</b>	4.800 (1.800 – 11.100)	<b>6.000</b> <b>(1.800 – 10.800)</b>

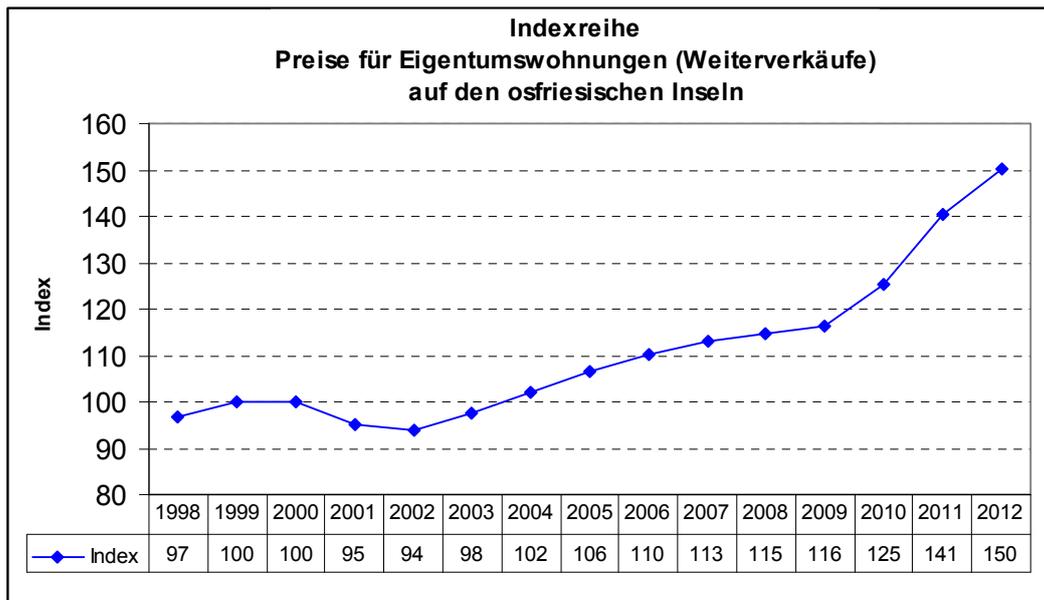
### 9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Eigentumswohnungen in den ostfriesischen Städten und Gemeinden auf dem Festland (ohne Küste) ist im Jahr 2012 beim Weiterverkauf (Bestandswohnung) gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht gestiegen (+2 %). Auch in den Küstenbadeorten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in einer vergleichbaren Größenordnung (+1 %). Deutlich stärker war der Preisanstieg für Eigentumswohnungen auf den ostfriesischen Inseln und beim Erstverkauf (Neubauten). Nach den z. T. deutlichen Preissteigerungen der Vorjahre erhöhten sich die Preise in 2012 nochmals um ca. 7 %.

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 18 und 19 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:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2012	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 190 €/m <sup>2</sup> *)	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2010	1990
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	3 – 41	10

\*) 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:

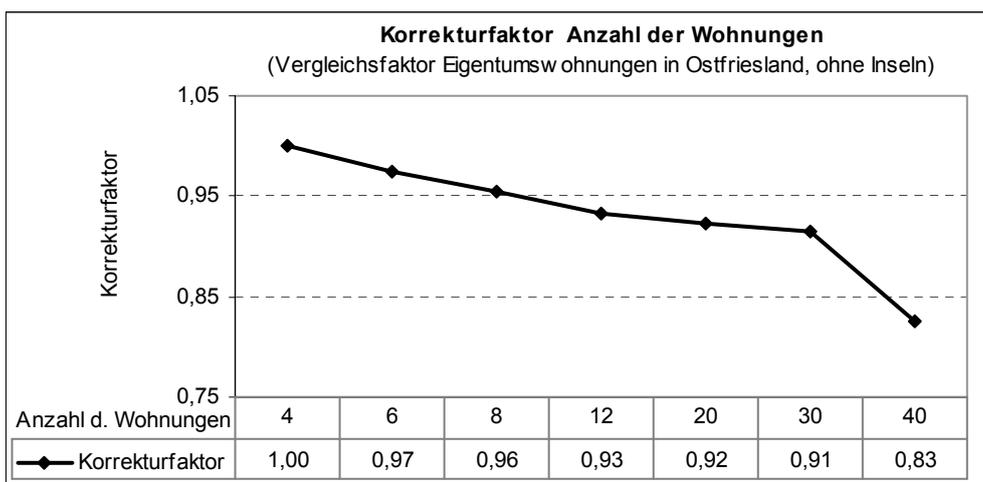
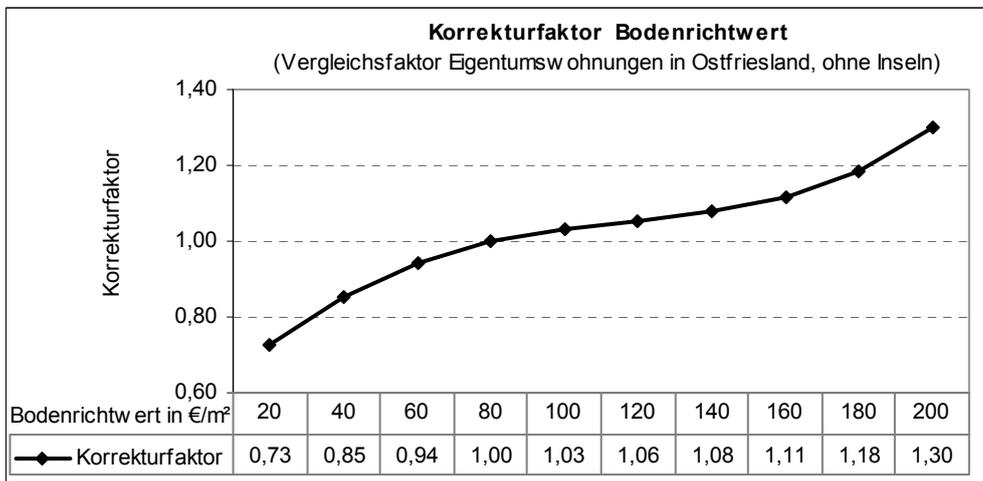
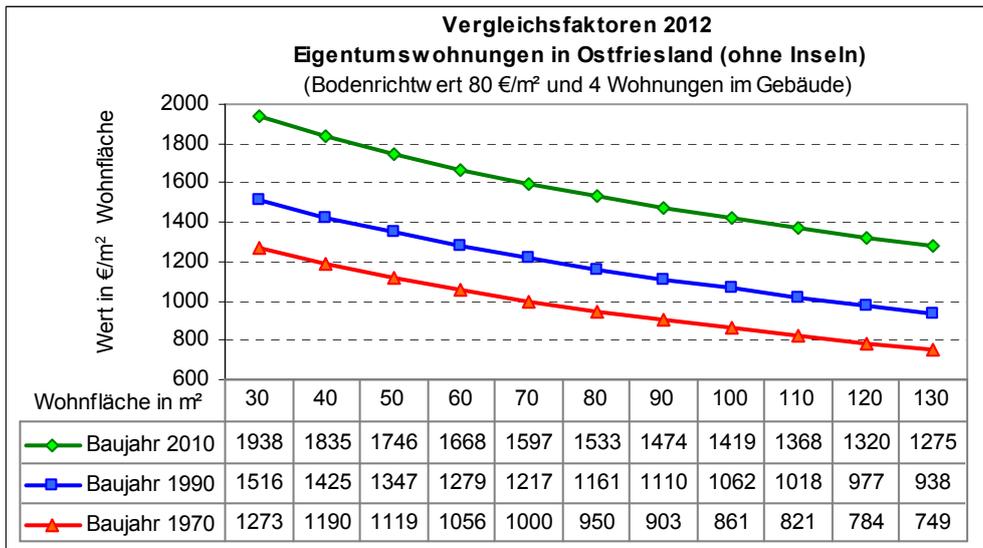
Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden (einer) *)

\*) auf den Inseln ohne Einstellplatz

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>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.</li> <li>Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</li> <li>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).</li> <li>In allen Fällen ist die Abhängigkeit des Kaufpreises für einen Quadratmeter Wohnfläche vom Baujahr des Objektes deutlich erkennbar. Vielfach 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.</li> <li>Der jeweilige Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt ist hierbei in den ermittelten Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.</li> <li>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.</li> <li>Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.</li> <li>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 2012 bei nur rund 380 €/m<sup>2</sup>.</li> </ol>

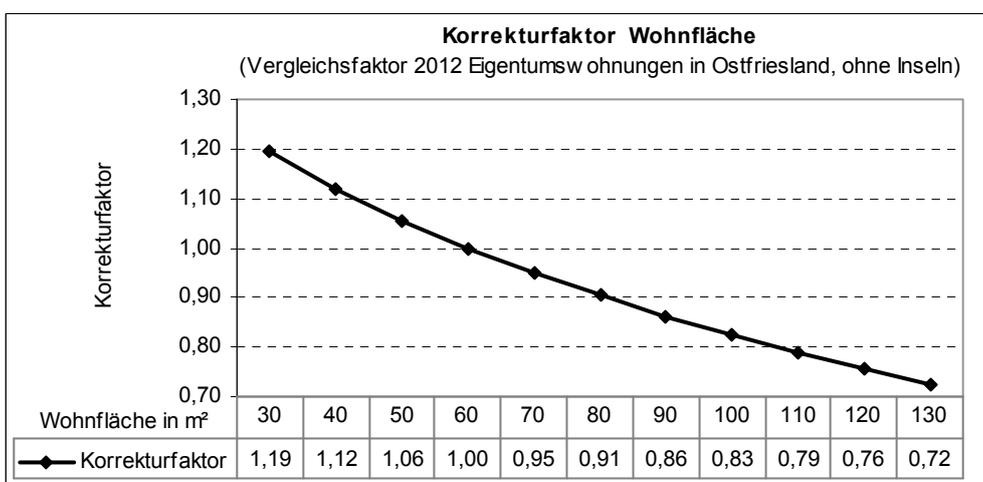
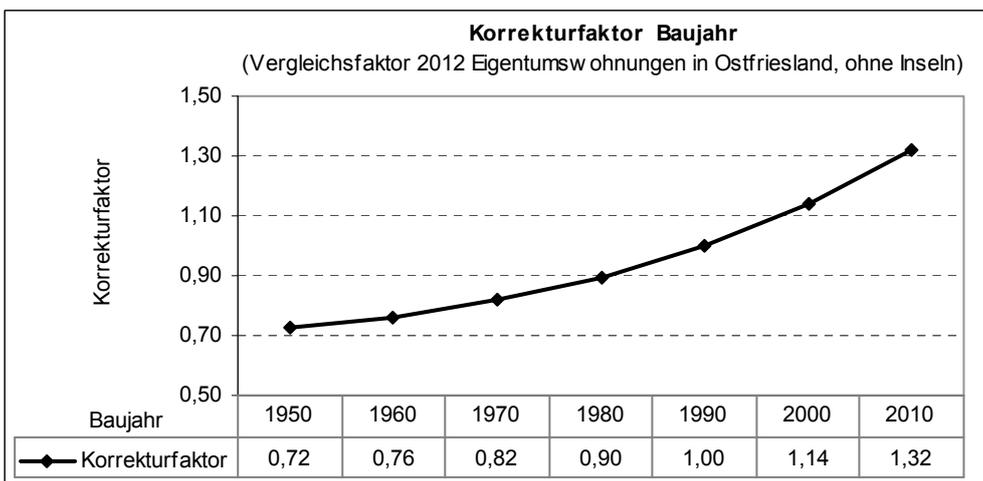
Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf das Beispiel im Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

**Region Ostfriesland (ohne Inseln):**

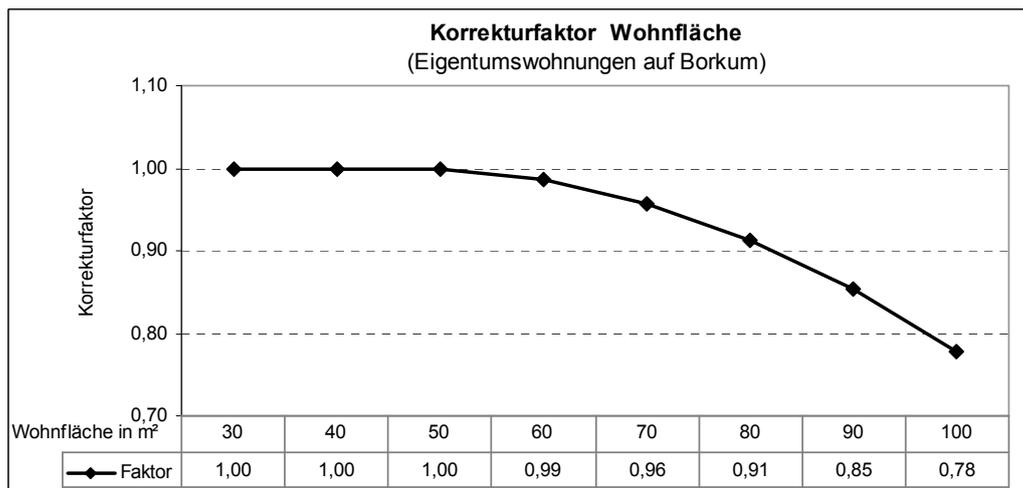
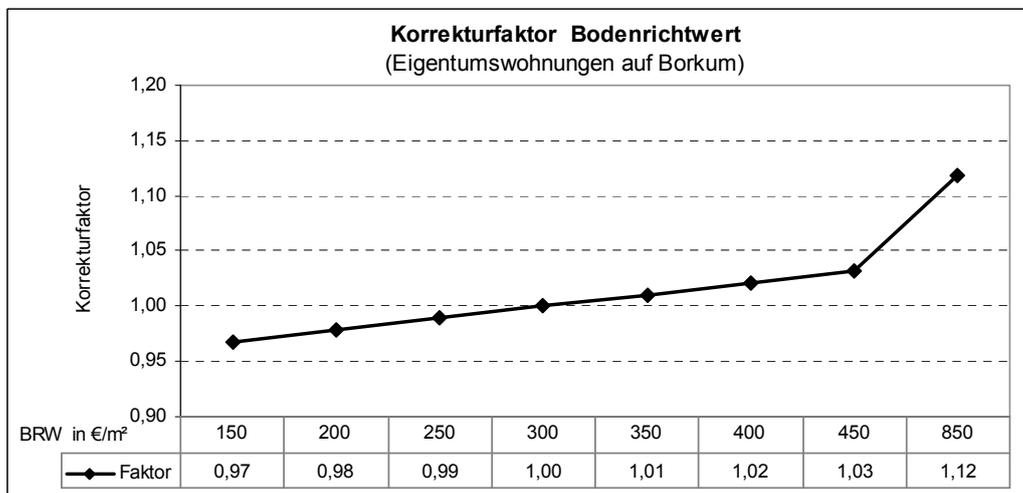
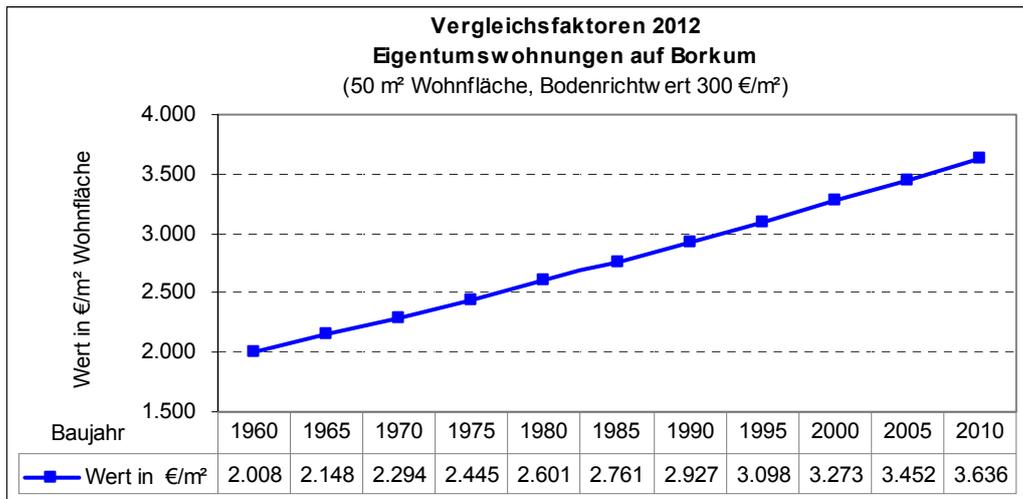


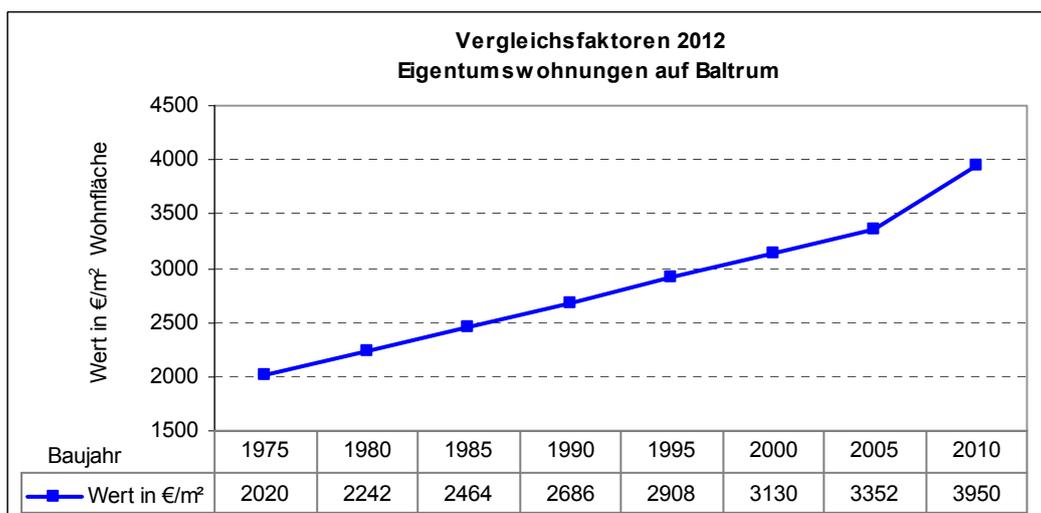
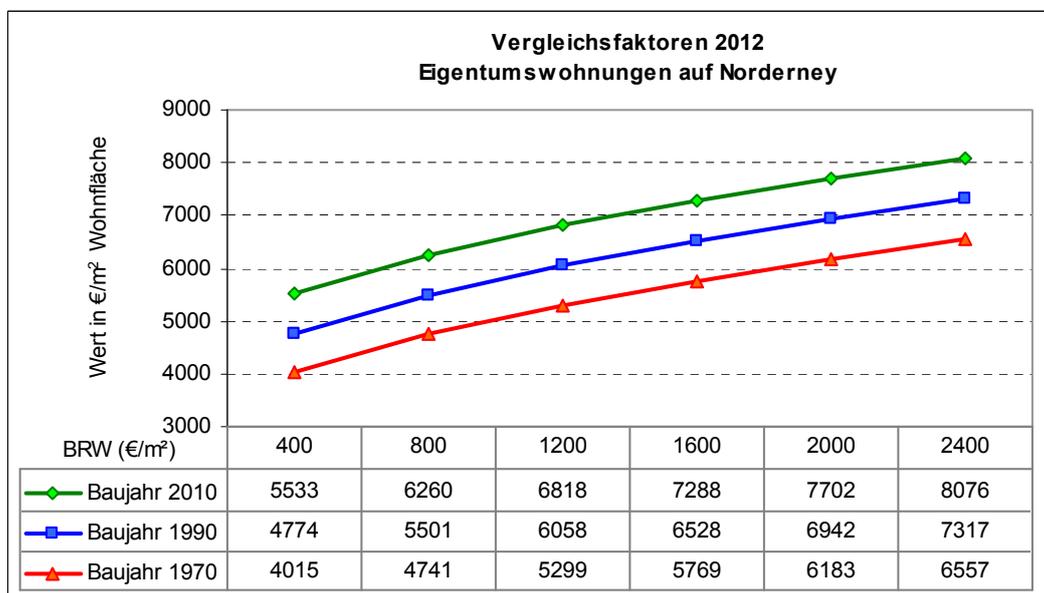
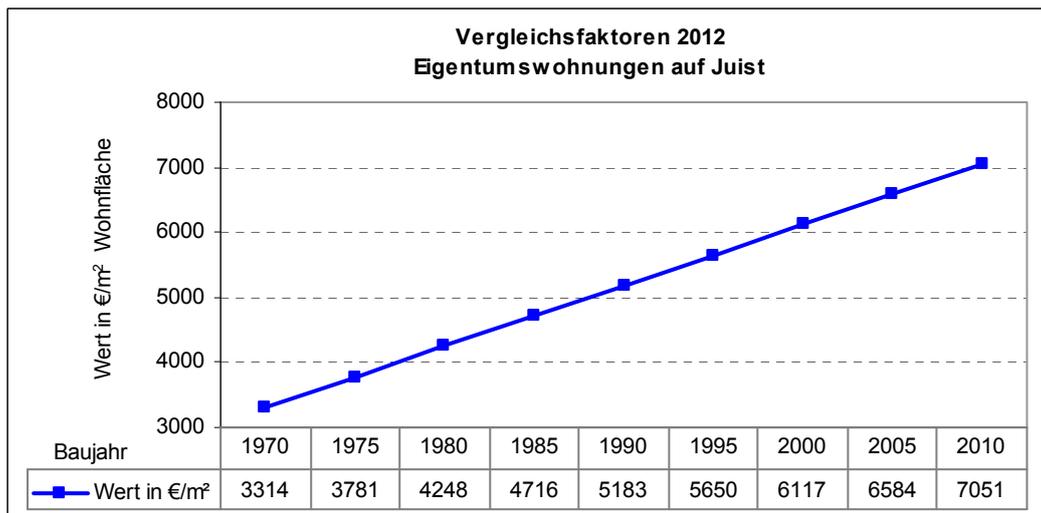
<b>Korrekturfaktor Lage</b> (Eigentumswohnungen in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Korrekturfaktor
Stadt Aurich Stadt Emden Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche der Landkreise (ohne Küste)	0,95
Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Leer	1,00
Stadt Norden (ohne Küste)	1,05
Küste (Orte mit Tourismus)	1,12

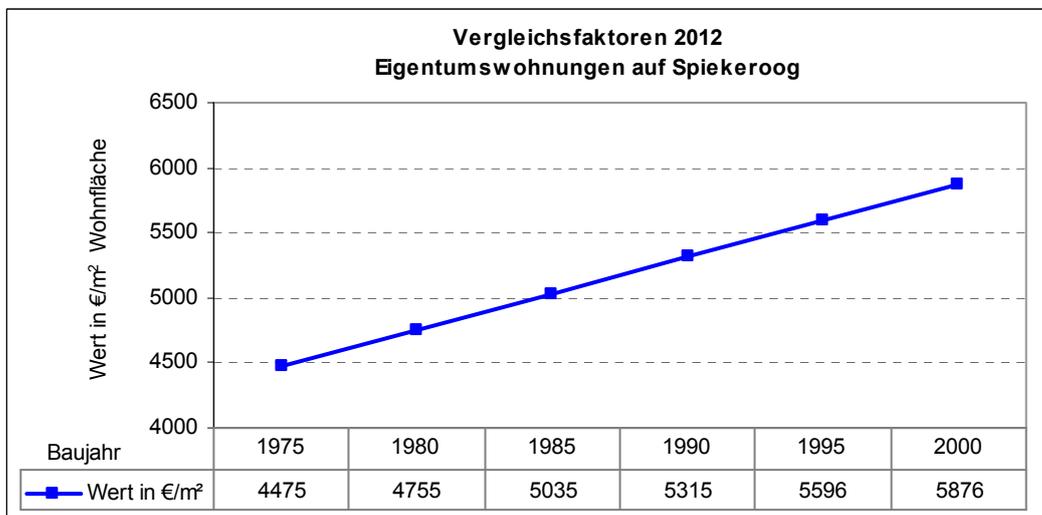
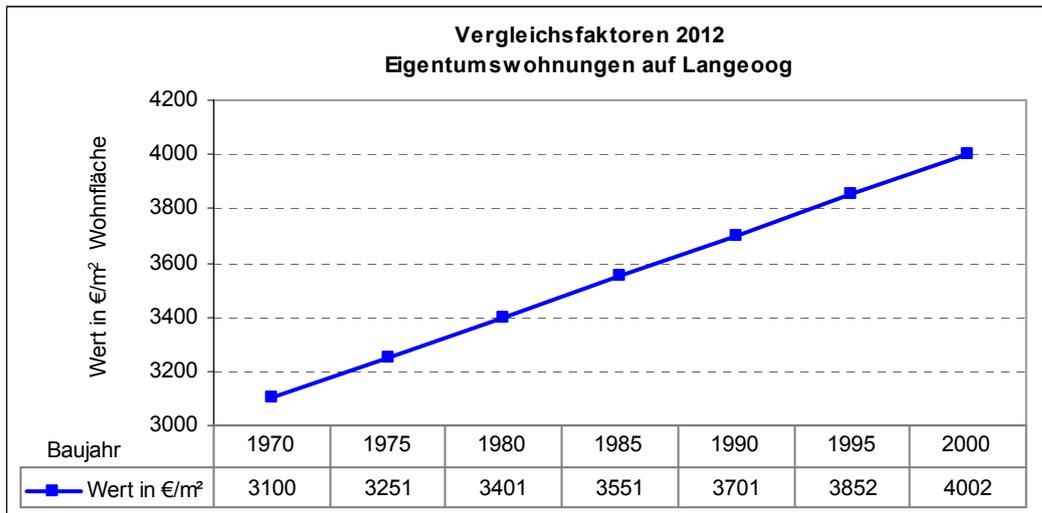
Der Einfluss des Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren beschrieben. Bezüglich der Anwendung dieser Korrekturfaktoren wird auf die Erläuterungen auf Seite 55 (Korrekturfaktoren Baujahr und Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.



**Ostfriesische Inseln:**







### Liegenschaftszinssatz

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch aus ertragsorientierten Gesichtspunkten 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.

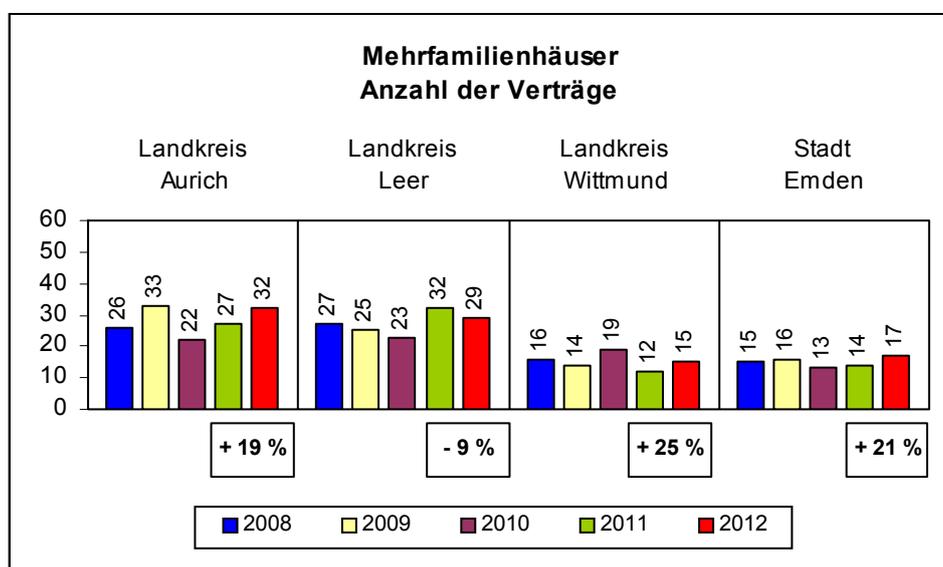
## 9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum 2012 sind in der Region Ostfriesland 54 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 2012 sind in Ostfriesland 93 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr erneut um 9 % gestiegen. Betrachtet man die Jahre 2008 bis 2012, so liegen die Umsatzzahlen in Ostfriesland zwischen 65 bis 93 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 2012 in der Region Ostfriesland 23 Mio. €, was eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 12 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2012 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.

Der nachfolgend angegebene Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses mit folgenden Erwerbsvorgängen:

- 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.

Bei der Analyse wurden die marktüblichen Erträge (ortsübliche Mieten) den Mietspiegeln bzw. Mietübersichten (Abschnitt 10.1) entnommen, sofern keine tatsächlichen Mieten bekannt waren bzw. diese von den marktüblichen Erträgen abwichen. Als Bewirtschaftungskosten wurden 80 % (Regionalfaktor 0,8) der in der II. Berechnungsverordnung angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 2 % angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde anhand des Gebäudealters und -zustandes unter Berücksichtigung der in der Sachwertrichtlinie festgelegten Gesamtnutzungsdauer sachverständig geschätzt.

Der Analyse lagen Kauffälle aus Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2011 und 2012 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36	
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	56 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 18	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	23 Jahre – 65 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,60 €/m <sup>2</sup> – 6,60 €/m <sup>2</sup>	rd. 4,50 €/m <sup>2</sup>

### 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 Bereich Ostfrieslands (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

**6,7 %** (Spanne der Analysedaten von 3,7 % - 9,8 %)

Dieser Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf durchschnittliche Objekte mit ca. 6 Wohnungen und einer monatlichen Nettokaltmiete von rd. 4,50 €/m<sup>2</sup>. Bei größeren Objekten liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell höher als bei kleineren Gebäuden (bei 16 Wohnungen ca. 7,5 % und bei 3 Wohnungen ca. 6,2 %). Bei niedrigeren Mieten liegt der Liegenschaftszinssatz ebenfalls tendenziell höher als bei höheren Mieten (bei 3,60 €/m<sup>2</sup> Miete ca. 7,3 % und bei 6,00 €/m<sup>2</sup> Miete ca. 6,0 %).

### 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 Bereich Ostfrieslands (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

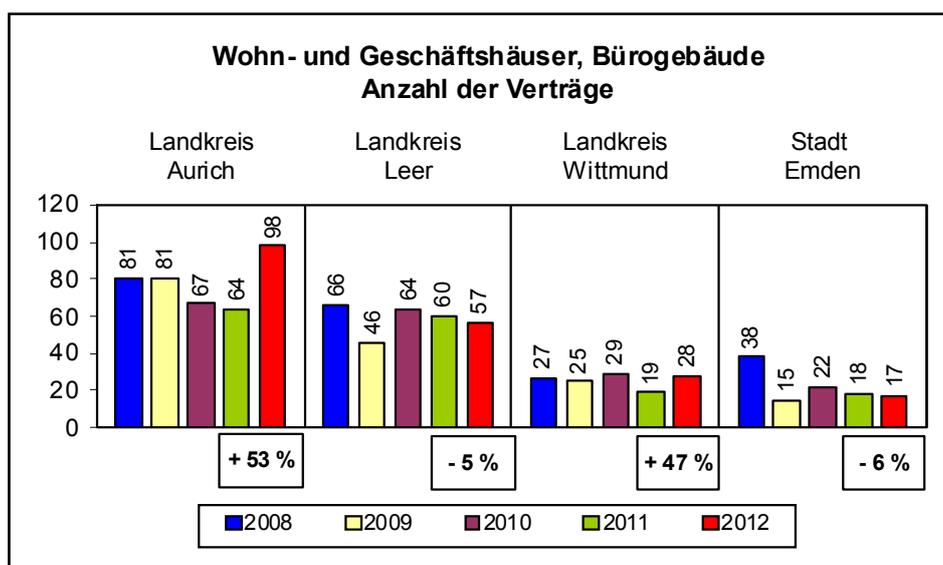
**10,9** (Spanne der Analysedaten von 7,2 - 18,8)

Dieser Rohertragsfaktor bezieht sich ebenfalls auf das beim Liegenschaftszinssatz beschriebene durchschnittliche Objekt. Bei größeren Objekten liegt der Rohertragsfaktor tendenziell niedriger als bei kleineren Gebäuden (bei 16 Wohnungen ca. 8,6 und bei 3 Wohnungen ca. 12,0). Bei niedrigeren Mieten liegt der Rohertragsfaktor ebenfalls tendenziell niedriger als bei höheren Mieten (bei 3,60 €/m<sup>2</sup> Miete ca. 9,1 und bei 6,00 €/m<sup>2</sup> Miete 12,6).

## 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 2012 sind in Ostfriesland 200 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Zunahme der Verkäufe um 24 % 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 2012 in der Region Ostfriesland 63 Mio. €, was eine deutliche Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 51 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2012 rund 7 % 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, Rohertragsfaktoren

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 Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich (Wohn- und Geschäftshäuser) bzw. des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem ganzen Land Niedersachsen (Verkaufshallen, Bürogebäude). Die Definitionen zum Liegenschaftszins und zum Rohertragsfaktor und die Eigenschaften der Analysedaten sind dem Abschnitt 9.6.2 (Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern) zu entnehmen. Abweichend von den Mehrfamilienhäusern wurde bei diesen Objekten ein Mietausfallwagnis von 4 % angesetzt.

Nach den Erfahrungen und Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich ist es sachgerecht, die ermittelten Werte für Verkaufshallen und Bürogebäude aus der landesweiten Untersuchung auch für seinen Zuständigkeitsbereich anzuwenden.

### Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse lagen Kauffälle aus Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2011 und 2012 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	45	
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m <sup>2</sup> - 700 €/m <sup>2</sup>	102 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche)	105 m <sup>2</sup> – 1432 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 55 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m <sup>2</sup> – 8,08 €/m <sup>2</sup>	4,71 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 100 %	57 %

Liegenschaftszinssatz: **7,5 %** (Spanne der Analysedaten von 4,2 % - 10,8 %)

Rohetragsfaktor: **9,7** (Spanne der Analysedaten von 6,0 - 13,5)

Bei hohen Mieten liegen der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohetragsfaktor höher als bei niedrigen Mieten (6,2 % bis 8,1 % bzw. 11,5 bis 8,8). Bei langen Restnutzungsdauern liegen der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohetragsfaktor höher als bei kurzen Restnutzungsdauern (6,5 % bis 8,2 % bzw. 11,6 bis 8,4).

### Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse liegen Kauffälle aus ganz Niedersachsen der Jahre 2009 bis 2012 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 270 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	837 m <sup>2</sup> – 1.937 m <sup>2</sup>	1.237 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m <sup>2</sup> – 16,20 €/m <sup>2</sup>	9,57 €/m <sup>2</sup>

Liegenschaftszinssatz: **7,0 %** (Spanne der Analysedaten von 4,9 % - 11,8 %)

Rohetragsfaktor: **11,7** (Spanne der Analysedaten von 6,4 - 16,7)

### Bürogebäude

Der Analyse liegen Kauffälle aus ganz Niedersachsen der Jahre 2010 bis 2012 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 850 €/m <sup>2</sup>	219 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	90 m <sup>2</sup> – 4.668 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 69 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m <sup>2</sup> – 18,00 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
Anteil gewerblicher Nutzfläche	80 % - 100 %	99 %

Liegenschaftszinssatz: **7,1 %** (Spanne der Analysedaten von 2,2 % - 11,9 %)

Rohetragsfaktor: **11,5** (Spanne der Analysedaten von 6,0 – 20,1)

### 9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Aurich 27, im Landkreis Leer 35, im Landkreis Wittmund 7 sowie in der Stadt Emden 11 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden. Mit insgesamt 80 Verkäufen hat sich der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (79 Verkäufe) nicht wesentlich verändert.

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

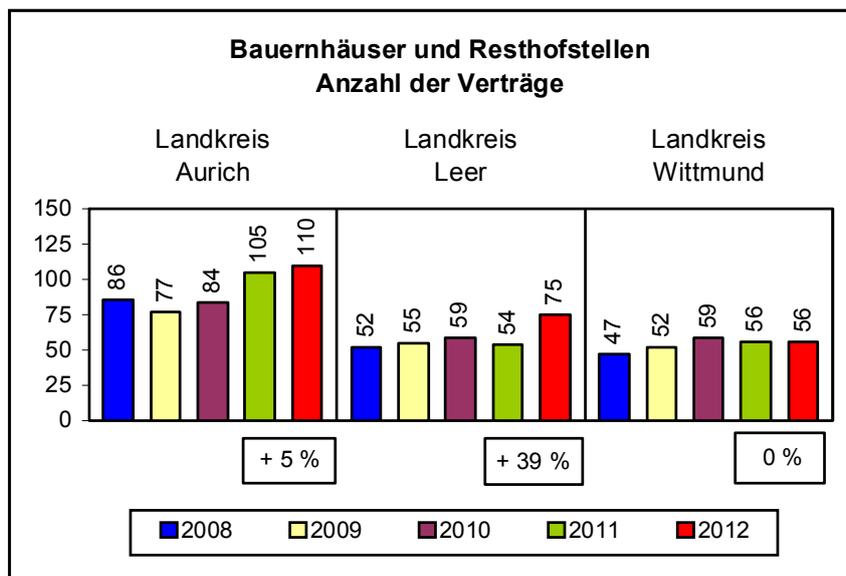
### 9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2012 haben in Ostfriesland 617 sonstige bebaute Objekte den Eigentümer gewechselt. Damit blieb die Anzahl der Verträge dieser Grundstücksart im Vergleich zum Vorjahr konstant. Am gesamten bebauten Grundstücksmarkt haben der Verkäufe sonstiger bebauter Objekte einen Anteil von ca. 9 %.

#### 9.9.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 241 Objekten in 2012 einen Anteil von 39 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 12 % 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 143.000 €, wobei die Preisspanne (20.000 € - 600.000 €) aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte sehr groß ist. Die mittlere zugehörige Grundstücksfläche betrug 2,2 ha (Spanne von 600 m<sup>2</sup> bis 32 ha).

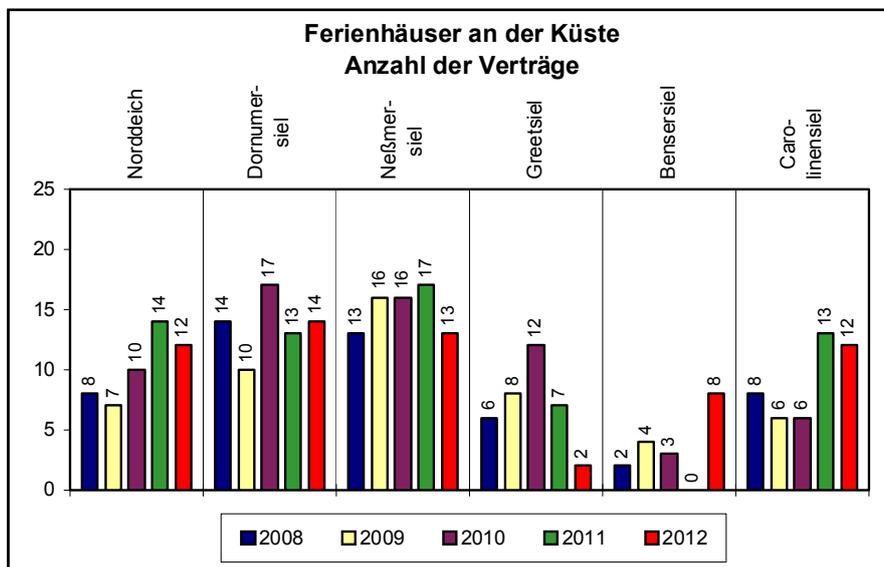
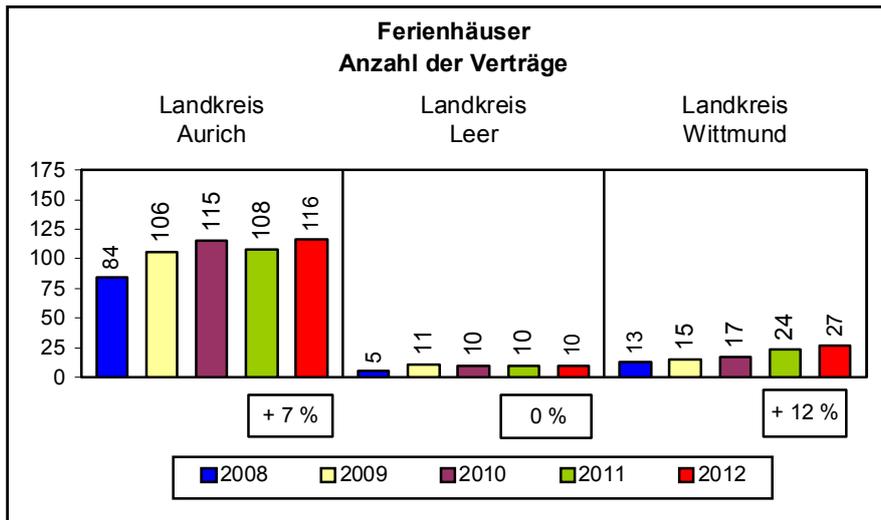


#### 9.9.2 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 25 % 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 153 um 8 % gestiegen. Während im Landkreis Leer die Umsätze stagnierten, wurden in den Landkreisen Aurich und 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 2012	Anzahl	Kaufpreis-Spanne [€]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	116 (108)	25.000 – 270.000 (25.000 – 190.000)	93.000 (90.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	4 (5)	43.000 – 275.000 (63.000 – 120.000)	145.000 (79.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	27 (24)	40.000 – 250.000 (50.000 – 155.000)	117.000 (103.000)
Inseln	6 (6)	180.000 – 1.986.000 (85.000 – 470.000)	843.000 (304.000)

## 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 Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

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

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

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

### 10.1 Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum

Für die **Stadt Norden** existiert ein **Mietspiegel** für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften und für Einfamilienhäuser. Der Mietspiegel wurde im Einvernehmen mit den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern durch die Stadt Norden zusammen mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2010 erstellt. Der Mietspiegel kann bei der Stadt Norden, Am Markt 39, 26506 Norden oder im Internet ([www.norden.de](http://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 <sup>2</sup> ]			
	80	100	120	140
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]			
	40	60	80	100
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2010).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 30 €/m<sup>2</sup>): - 3 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m<sup>2</sup>): + 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](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 <sup>2</sup> ]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> – 100 €/m<sup>2</sup>. Eine Lageabhängigkeit der Mieten wurde nicht festgestellt.

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> – 100 €/m<sup>2</sup>. Eine Lageabhängigkeit der Mieten wurde nicht festgestellt.

### Wohnungsmieten in der Stadt Aurich (Mietspiegel 2009)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]			
	40	60	80	100
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2008).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 50 €/m<sup>2</sup>): - 8,0 %  
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 150 €/m<sup>2</sup>): + 3,0 %

Ein weiterer Zuschlag bei Bodenrichtwerten oberhalb von 150 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]			
	50	60	70	85
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
40 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	Popenser Straße (55 €/m <sup>2</sup> )
Dwarsglupe (75 €/m <sup>2</sup> )	Schulstraße (50 €/m <sup>2</sup> )
Glupe (75 €/m <sup>2</sup> )	von-Bodelschwing-Straße (55 €/m <sup>2</sup> )
Hans-Böckler-Straße (75 €/m <sup>2</sup> )	Wiesenstraße (50 €/m <sup>2</sup> )
Kiebitzstraße (85 €/m <sup>2</sup> )	

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 <sup>2</sup> ]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]				
	80	90	100	110	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Baujahr					
	1920	1945	1960	1975	1990	2005
	Miete €/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Abschlag für größere Wohnflächen (110 m<sup>2</sup>) - 5 %  
Zuschlag für kleinere Wohnflächen (30 m<sup>2</sup>) + 5 %

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

Boden- richtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr				
	1915	1930	1945	1960	1975
	Miete €/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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.

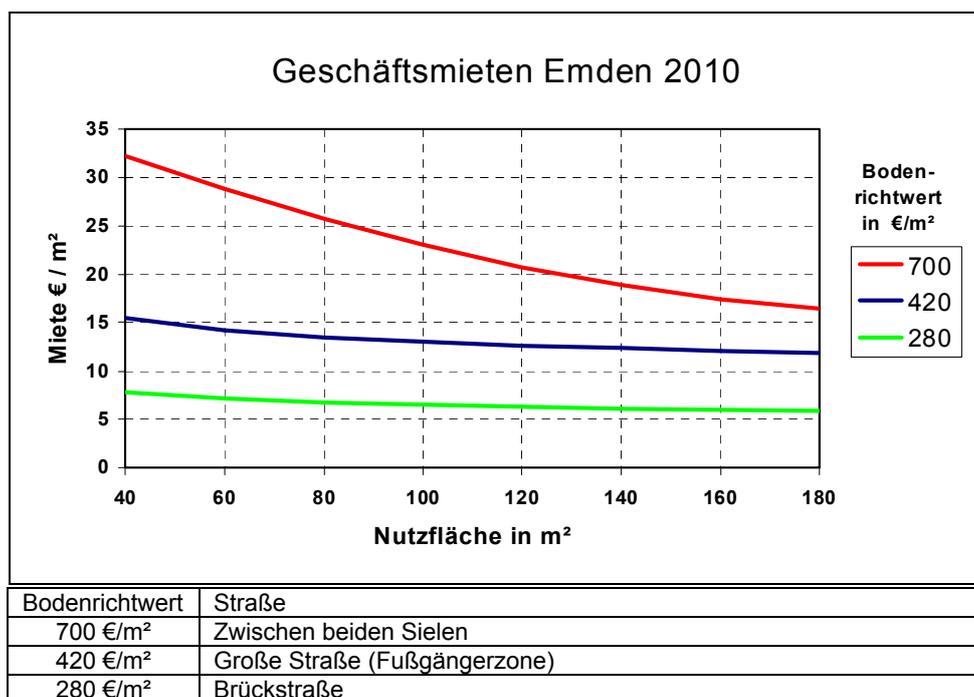
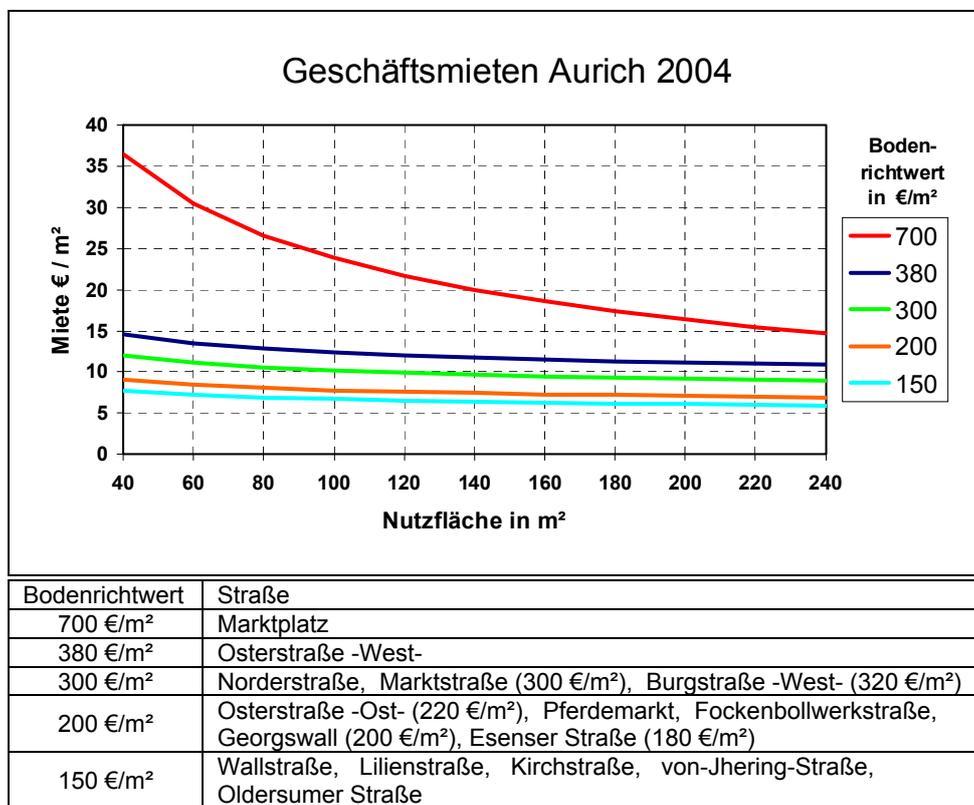
**10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume**

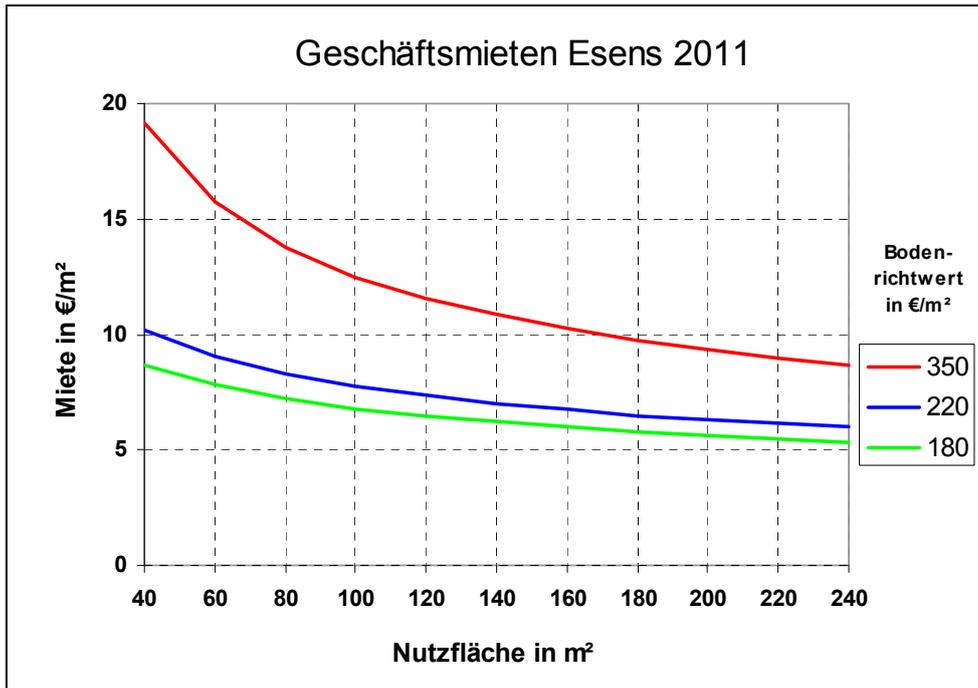
Bei den in den Jahren 2010 bis 2012 durchgeführten Geschäftsmietenuntersuchungen in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund wurden auch Büro- und Praxismieten gesammelt und untersucht. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in diesen Städten gezahlten Mieten. Die Angaben beziehen sich auf Objekte in durchschnittlicher Lage außerhalb der Erdgeschosses der zentralen Geschäftsbereiche. Die Untersuchung ergab keine Abhängigkeit von der Lage und der Größe (Nutzfläche) der Mietobjekte.

Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> (Spanne der Mieten)
Aurich	2012	25	6,20 (4,10 – 8,80)
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)

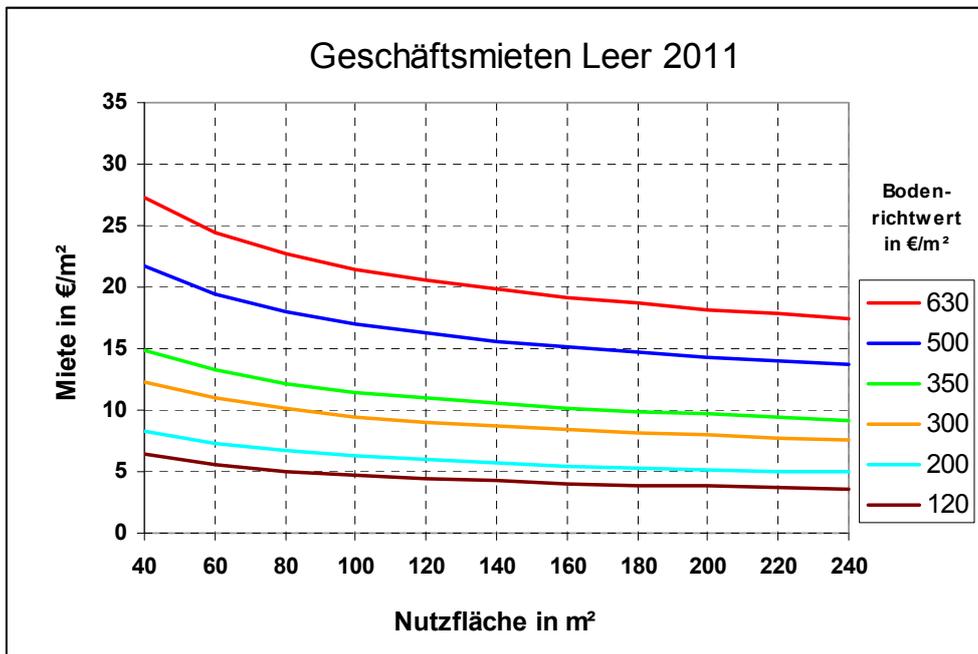
### 10.3 Mietübersichten für Geschäftsräume

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.

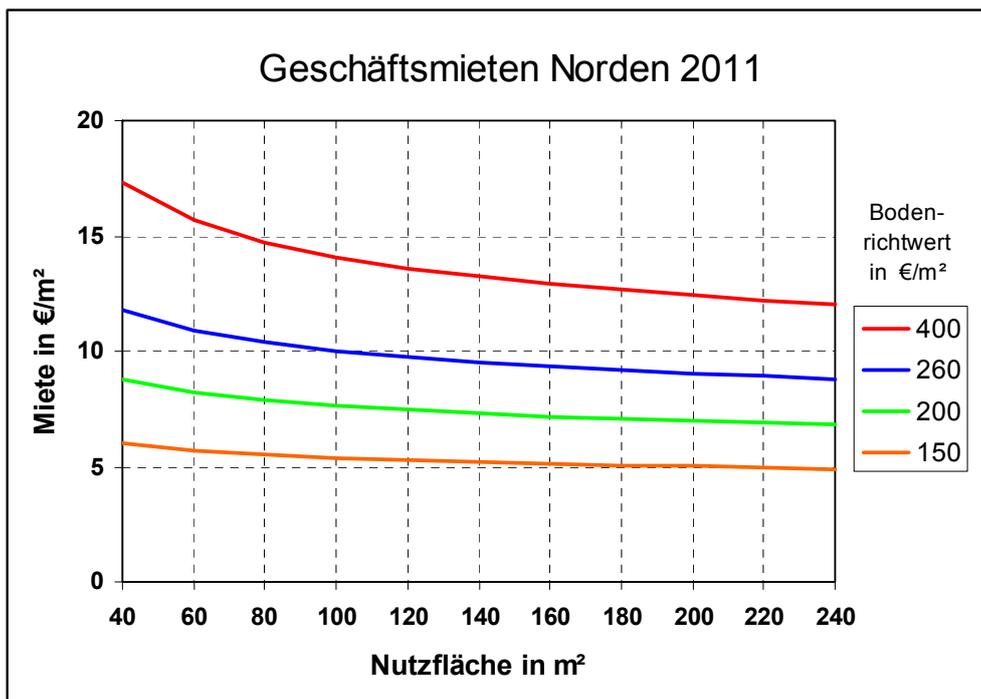




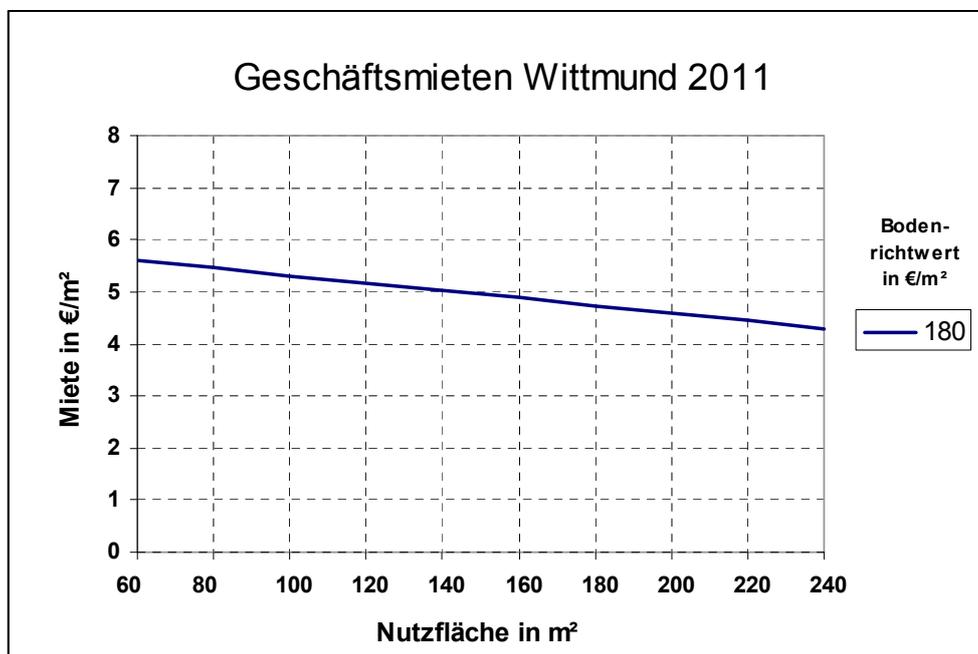
Bodenrichtwert	Straße
350 €/m²	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße
220 €/m²	Vor dem Drostenor
180 €/m²	Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße



Bodenrichtwert	Straße
630 €/m²	Mühlenstraße Nr. 78/83 – 124/131
500 €/m²	Mühlenstraße Nr. 58/61 – 76/81
350 €/m²	Mühlenstraße Nr. 36/43 – 56/59
300 €/m²	Mühlenstraße Nr. 2/7 – 34/41
200 €/m²	Brunnenstraße, Rathausstraße
120 €/m²	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

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,

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. 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 2012

### Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Aurich	4.280	9	1.626	12	191	-22	32	19	1.849	7	98	53	314	4
Landkreis Leer	3.002	8	1.265	12	171	16	29	-9	1.465	12	57	-5	149	16
Landkreis Wittmund	1.229	15	405	20	44	52	15	25	464	22	28	47	125	0
Stadt Emden	891	1	199	-9	169	12	17	21	385	0	17	-6	29	-52
Region Ostfriesland	9.402	9	3.495	11	575	1	93	9	4.163	10	200	24	617	0

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Landkreis Aurich	749	12	14	-67	691	20	49	0	21	-43	301	6	72	24	122	23
Landkreis Leer	330	-17	16	-20	647	25	42	-12	9	800	207	-15	44	22	36	140
Landkreis Wittmund	199	9	24	500	145	12	16	60	18	157	158	-8	22	47	30	-3
Stadt Emden	309	-0	0	-100	108	57	13	8	1	0	9	-44	5	400	15	36
Region Ostfriesland	1.587	2	54	-21	1.591	23	120	1	49	7	675	-6	143	30	203	30

### Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Landkreis Aurich	493,7	16	192,8	19	20,8	-34	8,7	9	222,3	10	35,3	118	61,5	4
Landkreis Leer	313,5	-5	146,1	16	18,8	29	8,9	27	173,8	18	14,9	-72	30,4	7
Landkreis Wittmund	165,3	12	47,5	28	4,8	76	3,1	9	55,4	29	9,1	75	36,2	-42
Stadt Emden	76,9	-35	23,9	3	14,3	10	2,5	-13	40,7	4	3,4	-93	3,1	21
Region Ostfriesland	1049,3	3	410,2	18	58,7	-5	23,3	12	492,2	14	62,7	-51	131,2	-14

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Landkreis Aurich	119,2	27	5,6	-21	26,3	11	3,9	2	3,4	20	14,4	-1	0,3	69	1,7	-14
Landkreis Leer	49,1	-12	2,5	-82	28,1	31	1,5	-26	1,6	k.A.	8,9	28	0,1	120	2,6	209
Landkreis Wittmund	38,1	72	3,2	408	6,1	41	1,5	244	6,2	614	8,5	18	0,0	39	1,0	-35
Stadt Emden	20,4	10	0,0	-100	5,4	78	1,1	-25	0,0	142	1,3	-11	0,0	654	1,3	k. A.
Region Ostfriesland	226,8	19	11,2	-47	66,0	26	7,9	3	11,2	203	33,1	10	0,4	78	6,6	51

### Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Aurich	1.648	5	282	16	9	-14	5	41	297	15	26	166	295	20
Landkreis Leer	1.044	4	231	4	7	18	4	6	243	5	10	-68	201	28
Landkreis Wittmund	911	18	70	9	2	47	3	79	75	12	7	6	324	38
Stadt Emden	105	-26	15	-7	6	4	1	-17	21	-5	1	-94	5	-72
Region Ostfriesland	3.708	7	599	10	24	2	13	29	637	10	43	-26	826	26

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Landkreis Aurich	68	-17	19	-17	8	-36	863	1	7	-7	65	-9
Landkreis Leer	62	25	16	-31	1	675	490	1	1	150	20	-13
Landkreis Wittmund	19	32	14	490	2	208	454	7	3	282	13	-45
Stadt Emden	7	58	8	-22	0	187	47	-37	1	k. A.	15	k. A.
Region Ostfriesland	156	4	57	-2	10	-21	1.854	1	12	41	114	-5

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

**Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:**  
**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)**  
**Regionaldirektion Aurich**

**Dienststellen:**

Aurich	Oldersumer Straße 48 26603 Aurich	Telefon: 04941/ 176 - 584 Telefax: 04941/ 176 - 596
Emden	Steinstraße 6 26721 Emden	Telefon: 04921 / 8004 - 240 Telefax: 04921 / 8004 - 79
Leer	Westerende 2-4 26789 Leer	Telefon: 0491 / 8008 - 42 Telefax: 0491 / 8008 - 30
Norden	Gartenstraße 4 26506 Norden	Telefon: 04931 / 9568 - 140 Telefax: 04931/ 9568 - 177
Wittmund	Isumser Straße 5 26409 Wittmund	Telefon: 04462 / 9471 - 12 Telefax: 04462 / 9471 - 10

**Telefonische Bodenrichtwertauskunft:** 04931 / 9568 - 140

E-Mail: [gag-aur@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-aur@lgl.niedersachsen.de)

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