

Zuständig für: **Stadt Emden**

Landkreis Aurich

Landkreis Leer

Landkreis Wittmund



Grundstücks- marktbericht 2014



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

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

Grundstücks- marktbericht 2014

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2014 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.: 04941 / 176 540 Fax: 04941 / 176 596

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

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

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

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

Druck: LGLN - Landesvermessung und Geobasisinformation

Gebühr: 50,00 €
Nr. 6.1 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(GOGut) vom 26. September 2008 (Nds. GVBl. Nr. 19/2008, S.306)

Urheberrecht:

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

Gewährleistungs- und Haftungsausschluss:

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	9
3.3	Bevölkerungsentwicklung	9
4	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Umsatzentwicklung	12
4.2	Umsatzverteilung	15
5	Bauland.....	16
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	Erbbaurechte	26
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	28
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
7	Übrige unbebaute Flächen.....	36
8	Bodenrichtwerte	37
8.1	Gesetzlicher Auftrag	37
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte	39
8.2.1	Wohnbauland	39
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	41

9	Bebaute Grundstücke	42
9.1	Allgemeines	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
9.2.1	Preisniveau	44
9.2.2	Preisentwicklung	47
9.2.3	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
9.8.1	Preisniveau	84
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	84
9.9	Sonstige bebaute Objekte	85
9.9.1	Bauernhäuser und Resthofstellen	85
9.9.2	Ferienhäuser	85
10	Mieten	87
10.1	Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum	87
10.2	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	94
10.3	Mietübersichten für Geschäftsräume	95
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	98

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 2013 insgesamt **9.223 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge war damit gegenüber dem Vorjahr (9.402 Verträge) um 2 % gesunken. Es wurde eine Grundstücksfläche (ohne Flächen des Wohnungseigentums) von insgesamt **3.400 ha** (Vorjahr: 3.708 ha) für **1,11 Milliarden €** (Vorjahr: 1,05 Mrd. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2013 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** war nach dem stetigen Anstieg der Vorjahre wieder leicht rückläufig (-7 %) und lag im gesamten Berichtsgebiet bei 1.144 Baugrundstücken. Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund noch ein Zuwachs von 10 bzw. 26 % zu verzeichnen war, gingen die Vertragszahlen über Wohnbauplätze nach dem deutlichen Anstieg im Jahr 2012 in der Stadt Emden um 31 % und im Landkreis Leer um 24 % wieder zurück. Die Preise dieser Baugrundstücke waren überwiegend nur leicht gestiegen. Lediglich in den Städten Aurich, Leer und Wittmund und im Landkreis Leer stiegen die Baulandpreise mit mehr als 5 % deutlicher.

Bei den baureifen **Gewerbebaugrundstücken** wurden im Berichtsjahr 2013 insgesamt 88 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einem Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr (103 Verträge) um 15 %. Während im Landkreis Wittmund die Vertragszahlen geringfügig zunahmen, 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 um 12 % auf 753 Verträge zugenommen. Dieser Anstieg ist vornehmlich auf die Entwicklungen in den Landkreisen Aurich und Wittmund zurückzuführen, in denen gegenüber dem Vorjahr 14 bzw. 28 % mehr Verträge beurkundet wurden. Im Landkreis Leer nahmen die Vertragszahlen leicht ab (-2 %). 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 22 % deutlich gestiegen. Insgesamt haben sich damit die Preise seit 2005 fast verdreifacht.

In der gesamten Region Ostfriesland stagnierten die Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** auf dem hohen Vorjahresniveau (3.486 Verträge). So wurden im Jahr 2013 im Landkreis Aurich 1.599 (-2 %), im Landkreis Leer 1.240 (-2 %), im Landkreis Wittmund 410 (+1 %) und in der Stadt Emden 237 (+19 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der mittlere Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit dem Baujahr 1980 und 140 m² Wohnfläche lag in der Stadt Leer bei 170.000 €, in der Stadt Emden bei 165.000 €, in den Städten Aurich und Norden bei 155.000 €, in der Stadt Wittmund bei 140.000 € und in den ländlichen Bereichen der Landkreise bei 120.000 €. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser war 2013 insgesamt um rd. 5 % gestiegen.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr weniger Verträge dokumentiert (549 Verträge, -5 %). So wurden 2013 im Landkreis Aurich 189 (-1 %), im Landkreis Leer 166 (-3 %), im Landkreis Wittmund 45 (+2 %) und in der Stadt Emden 149 (-12 %) Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der mittlere Kaufpreis für ein durchschnittliches Objekt mit dem Baujahr 2000 und 100 m² Wohnfläche lag in den Städten Emden und Leer bei 150.000 €, in den Städten Aurich und Norden bei 140.000 €, in den ländlichen Bereichen der Landkreise Aurich und Wittmund bei 115.000 € und in den ländlichen Bereichen des Landkreises Leer bei 110.000 €. Die Preise waren gegenüber dem Vorjahresniveau um rd. 6 % gestiegen.

Bei den **Wohnungen** (Eigentumswohnungen und Wohnungen im Bruchteilseigentum) wurden im Jahr 2013 wieder hohe Umsatzzahlen auf dem Vorjahresniveau registriert. Insgesamt wurden 1.591 Verkäufe erfasst, wovon 699 (-7 %) auf den Landkreis Aurich, 325 (-2 %) auf den Landkreis Leer, 230 (+16 %) auf den Landkreis Wittmund und 337 (+9 %) auf die Stadt Emden entfielen. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen lag im Binnenland Ostfrieslands bei rund 1.200 € und in den Küstenbadeorten bei 1.600 € pro m² Wohnfläche. Auf den Inseln liegt das Preisniveau deutlich höher, z. B. Norderney bei 7.000 €/m². Während die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen auf dem Festland weitgehend stagnierten, waren bei Neubauten auf dem Festland und bei allen Wohnungen auf den Inseln weitere Preissteigerungen festzustellen (+3 bis 8 %).

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 2013, 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, zufällige 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 Moorgebieten 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 Moorgebiete sind durch lang gestreckte Reihendörfer (Fehnsiedlungen) entlang der Kanäle geprägt.

Wirtschaft

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

Bedeutendster Schwerpunkt der gesamten Region ist die Seehafenstadt Emden mit starker 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 ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Wald- flächen %	Verkehrs- flächen %	Wasser- flächen %	sonstige Flächen %
Landkreis Aurich	1.287,3	8,4	72,2	3,9	4,5	3,6	7,4
Landkreis Leer	1.086,0	8,9	71,4	2,3	4,8	6,3	6,3
Landkreis Wittmund	656,7	6,0	75,7	5,9	3,8	2,3	6,3
Stadt Emden	112,4	16,8	57,9	0,7	7,6	7,5	9,5

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

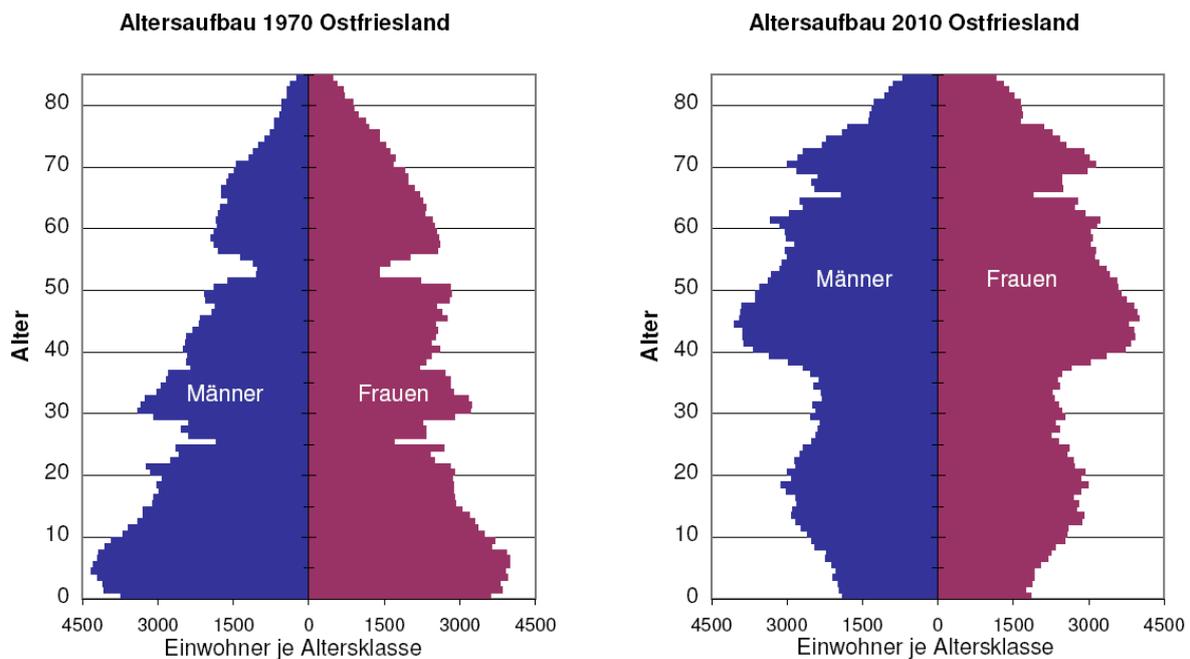
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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

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

3.3 Bevölkerungsentwicklung

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung ist auch die Bevölkerungsentwicklung ein wesentlicher den Immobilienmarkt beeinflussender Faktor. Die nachstehenden Grafiken zeigen den Altersaufbau der ostfriesischen Bevölkerung in den Jahren 1970 und 2010.

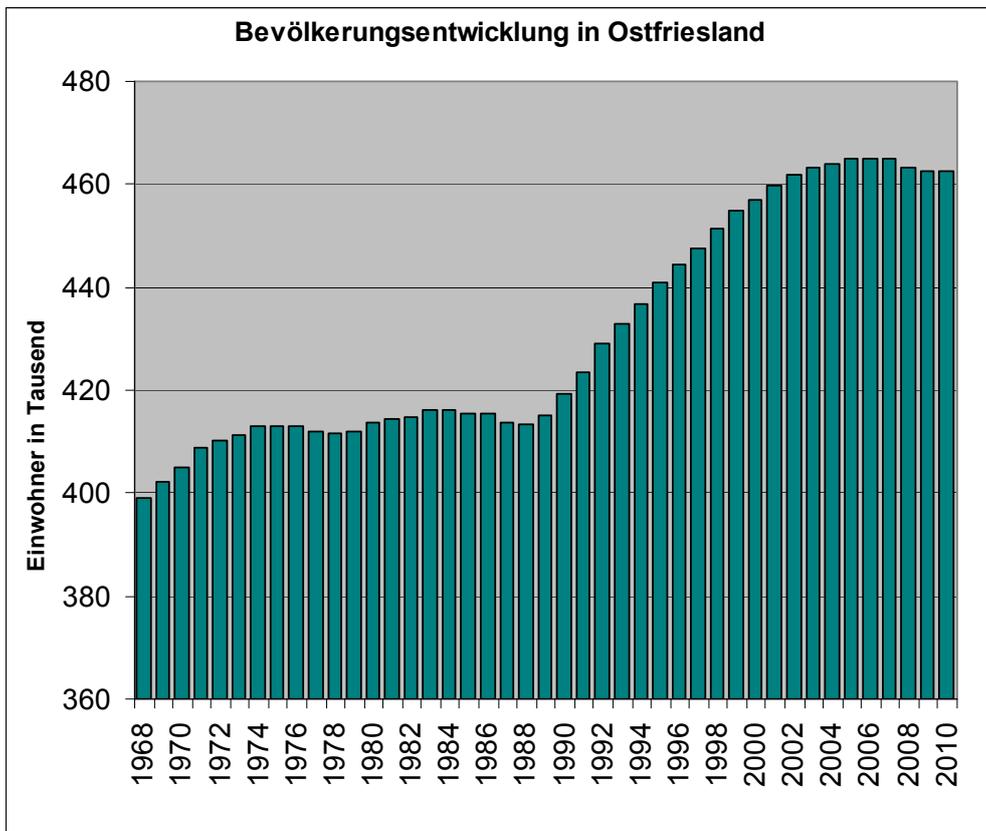


Datenquelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Nds.

Wie im gesamten Bundesgebiet hat sich auch in Ostfriesland der Anteil der Älteren gegenüber den Jüngeren seit 1970 deutlich erhöht. Bedingt durch geburtenstarke Jahrgänge in den 60er Jahren waren 1970 die Altersklassen von 0 bis 10 Jahre mit gut 8.000 Personen je Jahrgang am stärksten vertreten. Aktuell weisen diese Jahrgänge nur noch Personenzahlen von rund 4.000 je Jahrgang auf. Dafür ist die Altersklasse zwischen 40 und 50 Jahre am stärksten vertreten.

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

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



Datenquelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die Grafik verdeutlicht, dass in den 70er und 80er Jahren die Bevölkerungszahl in Ostfriesland bei ca. 415.000 Einwohnern stagnierte. In den 90er Jahren wuchs die ostfriesische Bevölkerung aufgrund von Zuzügen aus anderen Bundesländern um rund 10 % auf knapp 465.000 Einwohnern. In den letzten Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl weitgehend bzw. war ab 2006 leicht rückläufig.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich davon abhängen, ob das Geburtendefizit durch Zuzüge aus anderen Bundesländern ausgeglichen werden kann. Im Vergleich zu anderen Landesteilen sehen die verschiedenen Prognosen Ostfriesland aufgrund seiner landschaftlichen Reize hierbei im Vorteil. Gerade der Zuzug von Älteren aus den Ballungsgebieten kann einen rapiden Bevölkerungsrückgang, wie in anderen Landesteilen schon erkennbar, verhindern oder zumindest dämpfen. Die Prognosen lassen eine weitgehend stabile bis leicht sinkende Einwohneranzahl bis 2025 erwarten.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich sind im Berichtszeitraum insgesamt **9.223 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um **2 % zurückgegangen**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.400 ha** (ohne Flächen Wohnungseigentum) für **1,11 Milliarden €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	4.183	- 2 %	↓	523	+ 6 %	↑	1.357	- 18 %	↓
Landkreis Leer	2.821	- 6 %	↓	306	- 2 %	↓	1.155	+ 11 %	↑
Landkreis Wittmund	1.291	+ 5 %	↑	161	- 3 %	↓	702	- 23 %	↓
Stadt Emden	928	+ 4 %	↑	116	+ 51 %	↑	186	+ 77 %	↑
Region Ostfriesland	9.223	- 2 %	↓	1.106	+ 5 %	↑	3.400	- 8 %	↓

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 oder in der Sonderform des Bruchteileigentums gehandelt werden.
- **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 planungsrechtlich zur Bebauung mit einem öffentlichen Gebäude vorgesehen sind oder 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.

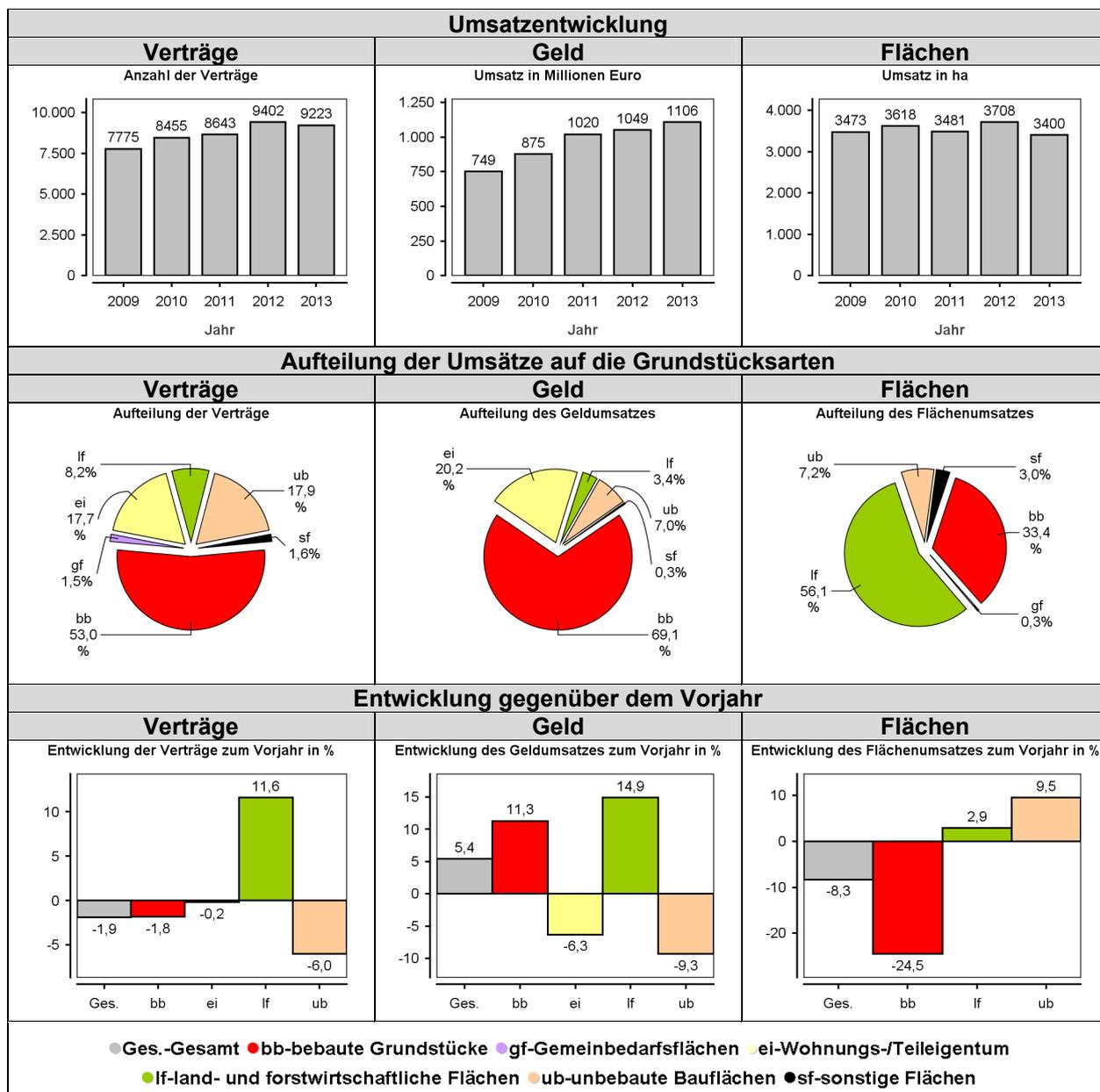
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

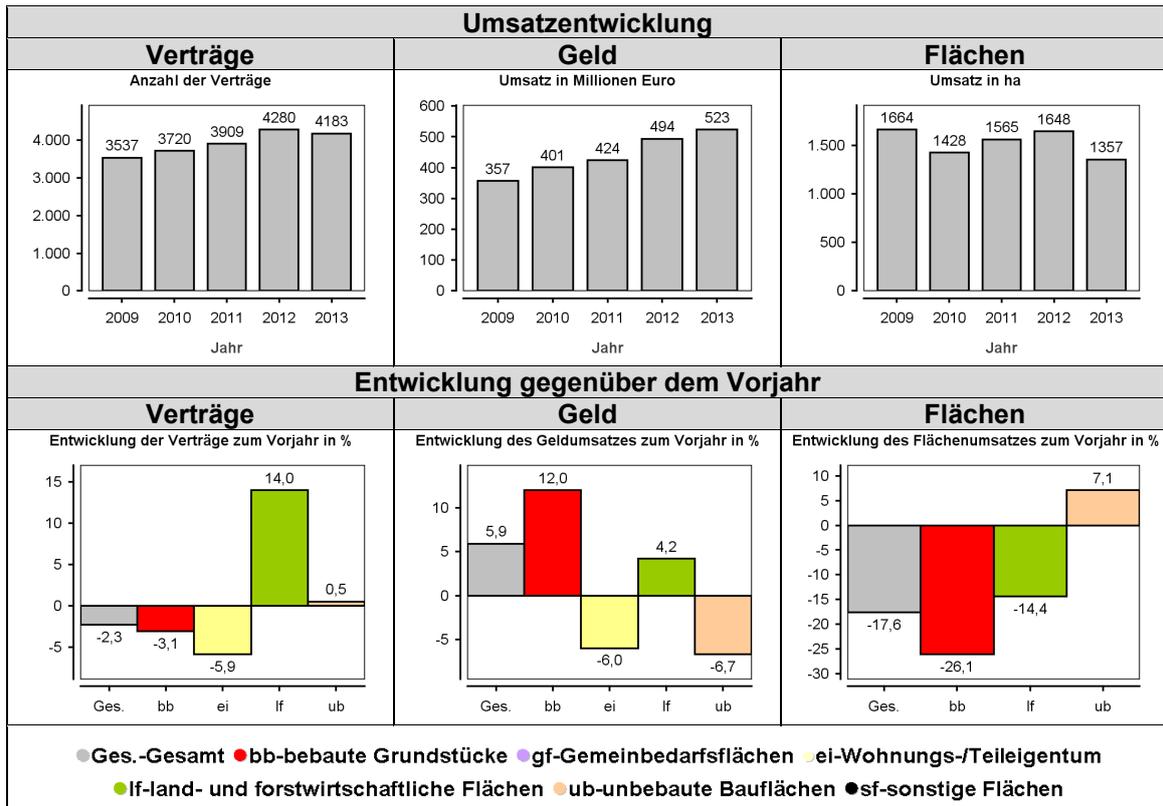
4.1 Umsatzentwicklung

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.

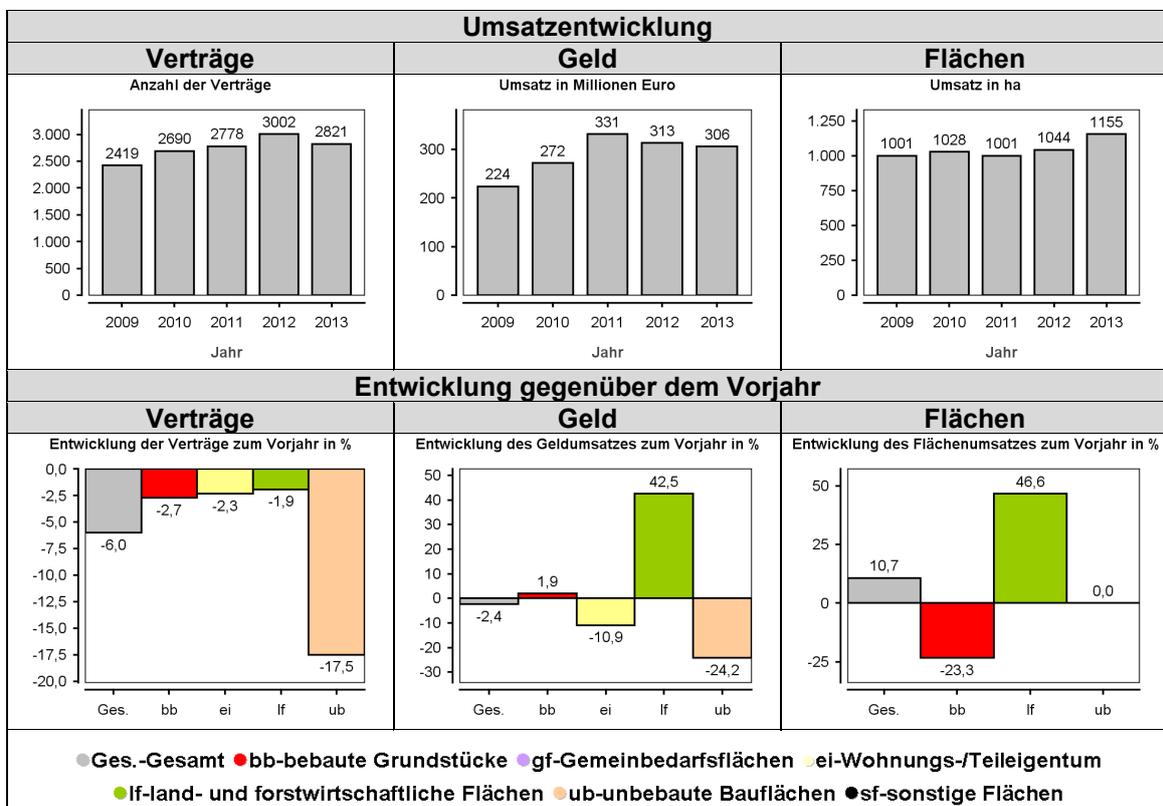
Region Ostfriesland:



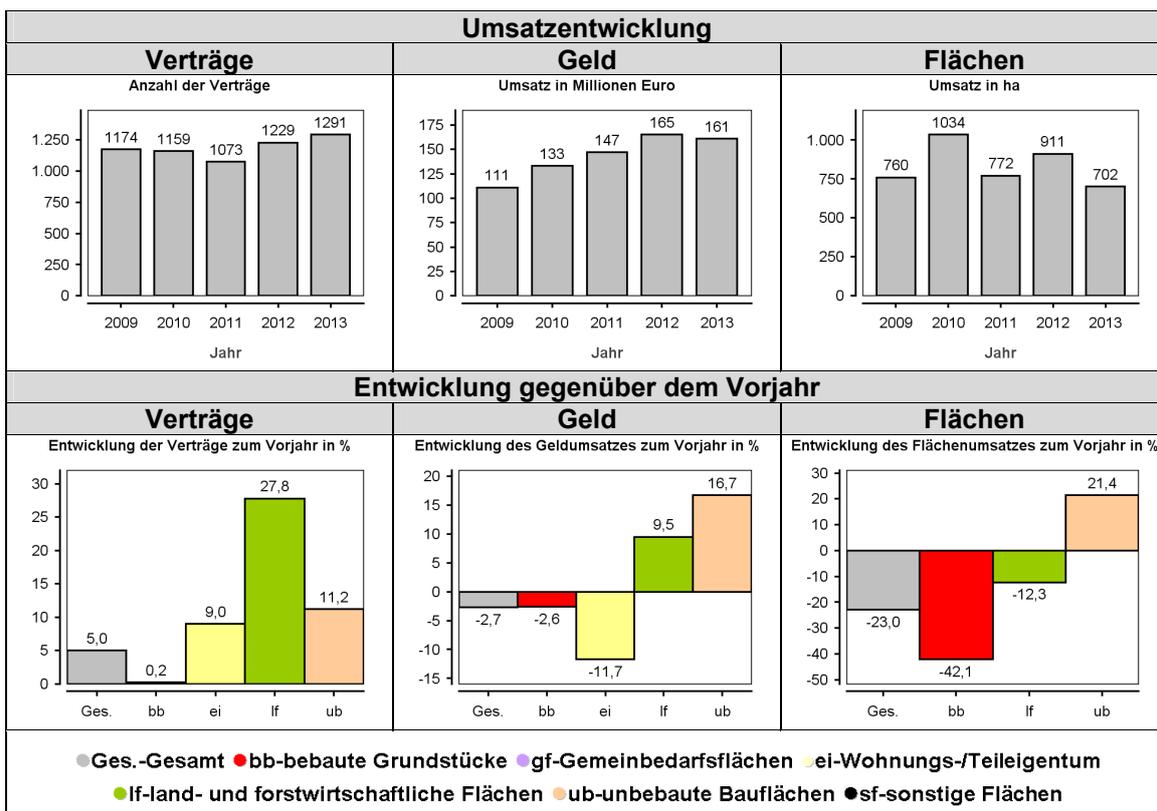
Landkreis Aurich:



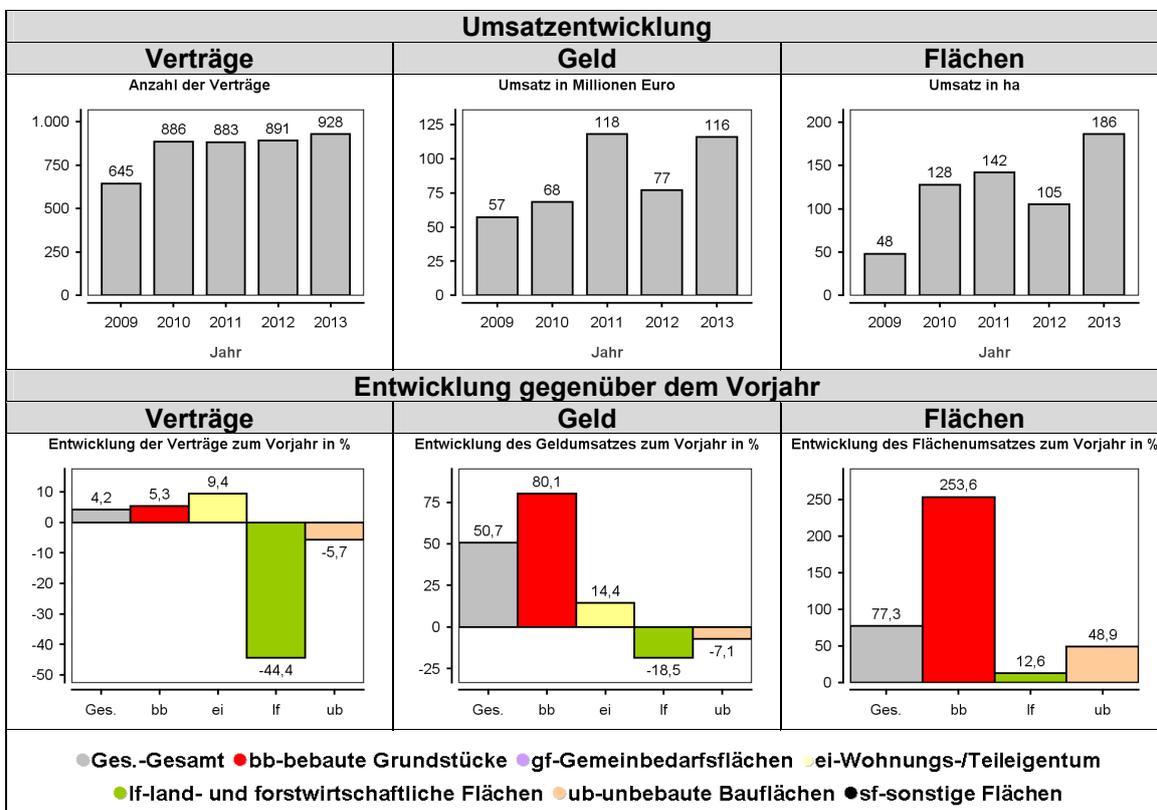
Landkreis Leer:



Landkreis Wittmund:



Stadt Emden:



4.2 Umsatzverteilung

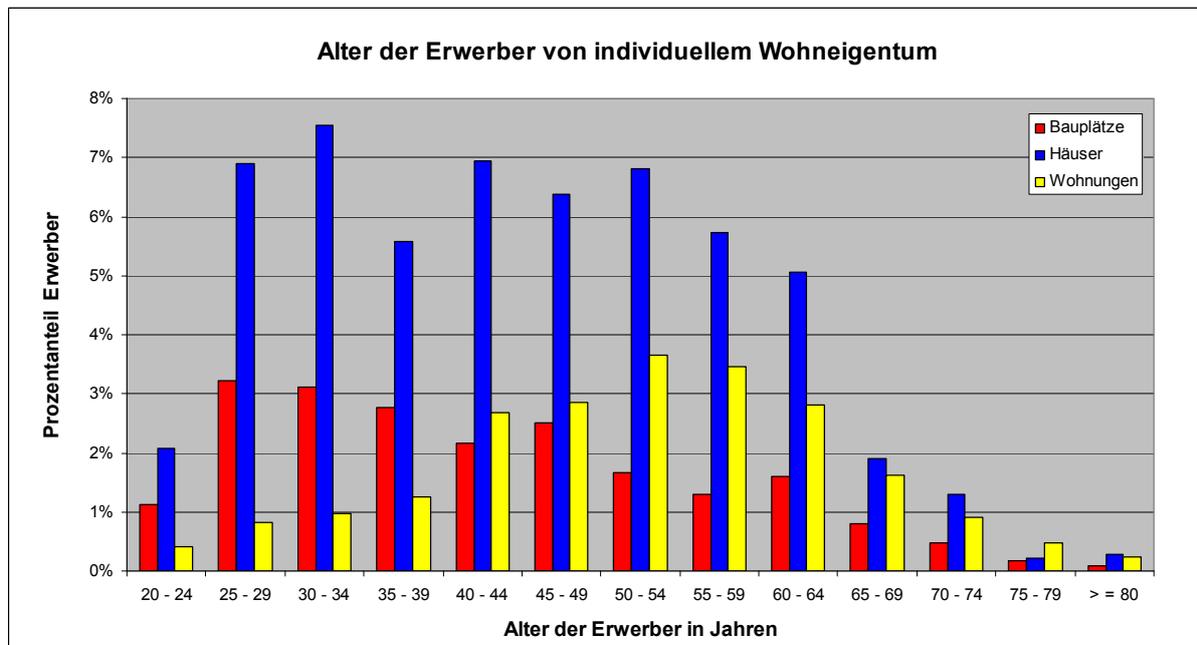
Alter der Erwerber

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die unterschiedliche Nachfrage nach Wohnimmobilien in Abhängigkeit vom Alter der Erwerber. Datenbasis der Auswertung sind die zu den Kaufverträgen des Jahres 2012 erfassten Altersangaben der jeweiligen 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.

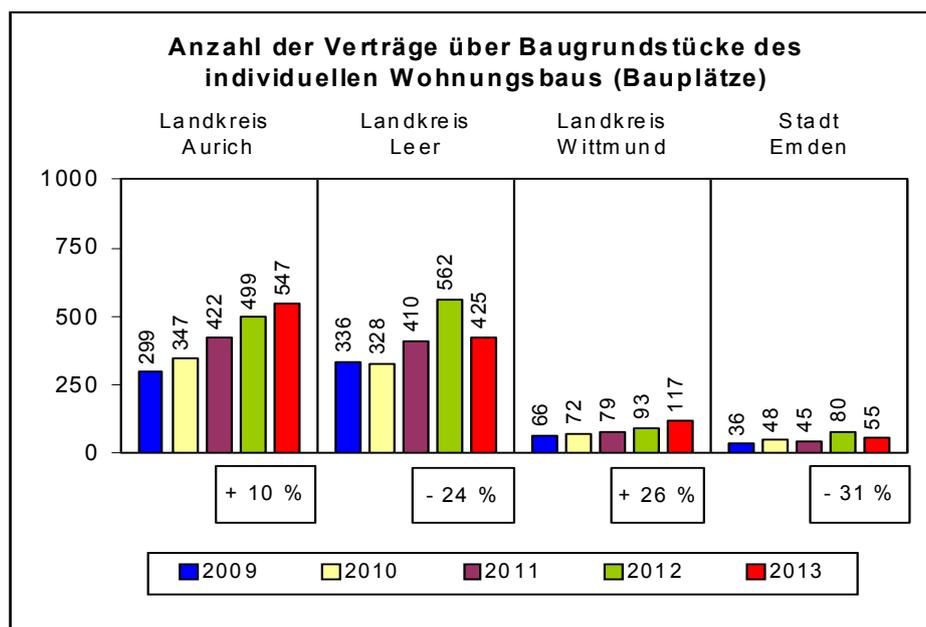
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe 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 2013 ist nach den stetigen Anstiegen in den Vorjahren insgesamt ein leichter Rückgang der Vertragszahlen von Bauplätzen festzustellen (-7 %). Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund ein weiterer Anstieg zu verzeichnen war, waren die Transaktionszahlen in der Stadt Emden und im Landkreis Leer nach dem deutlichen Zuwachs im Vorjahr wieder stark rückläufig. Das Umsatzniveau lag hier im Jahr 2013 jedoch immer noch über dem der Jahre 2008 bis 2011.



5.2.1 Preisniveau

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

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Emden	58 (80)	570 (610)	83 (88)
Aurich	125 (99)	780 (750)	66 (67)
Baltrum	0 (0)	- (-)	- (-)
Brookmerland (SG)	53 (19)	830 (920)	38 (27)
Dornum	10 (8)	980 (820)	40 (35)
Großefehn	59 (38)	880 (1100)	38 (36)
Großheide	28 (11)	790 (860)	33 (34)
Hage (SG)	32 (27)	830 (840)	48 (50)
Hinte	32 (32)	730 (770)	52 (58)
Ihlow	39 (65)	790 (890)	45 (44)
Juist	0 (1)	- (*)	- (*)
Krummhörn ohne Greetsiel	17 (18)	800 (720)	39 (46)
Krummhörn-Greetsiel	4 (2)	750 (*)	195 (*)
Norden ohne Norddeich	60 (51)	740 (780)	60 (58)
Norden-Norddeich	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Norderney	0 (1)	- (*)	- (*)
Südbrookmerland	37 (43)	1000 (970)	29 (28)
Wiesmoor	50 (82)	820 (820)	37 (41)
Landkreis Aurich	547 (499)	810 (840)	49 (50)
Esens (SG) ohne Küste	16 (14)	920 (750)	36 (50)
Esens (SG) - Küste	2 (1)	*) (*)	*) (*)
Friedeburg	29 (22)	790 (900)	44 (36)
Holtriem (SG)	44 (23)	870 (890)	30 (30)
Langeoog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Spiekeroog	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Wittmund ohne Carolinensiel	22 (28)	820 (730)	44 (53)
Wittmund-Carolinensiel	2 (5)	*) (780)	*) (106)
Landkreis Wittmund	117 (93)	840 (820)	54 (46)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

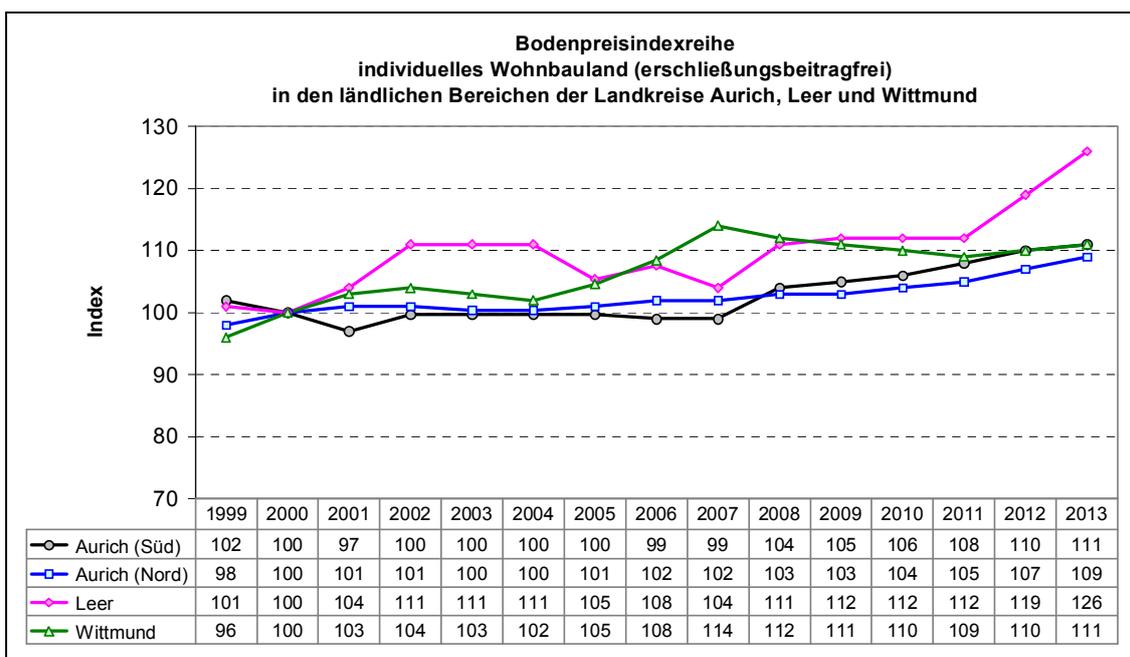
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Borkum	1	(0)	*)	(-)	*)	(-)
Bunde	36	(40)	650	(720)	43	(47)
Hesel (SG)	16	(26)	870	(810)	37	(40)
Jemgum	6	(2)	780	(*)	33	(*)
Jümme (SG)	23	(18)	860	(790)	32	(35)
Leer	37	(57)	720	(680)	111	(118)
Moormerland	45	(64)	750	(690)	46	(52)
Ostrhauderfehn	49	(89)	940	(820)	40	(39)
Rhauderfehn	62	(67)	740	(790)	54	(48)
Uplengen	28	(47)	920	(890)	32	(37)
Weener	39	(56)	690	(700)	50	(46)
Westoverledingen	83	(96)	830	(910)	40	(38)
Landkreis Leer	425	(562)	790	(790)	50	(51)

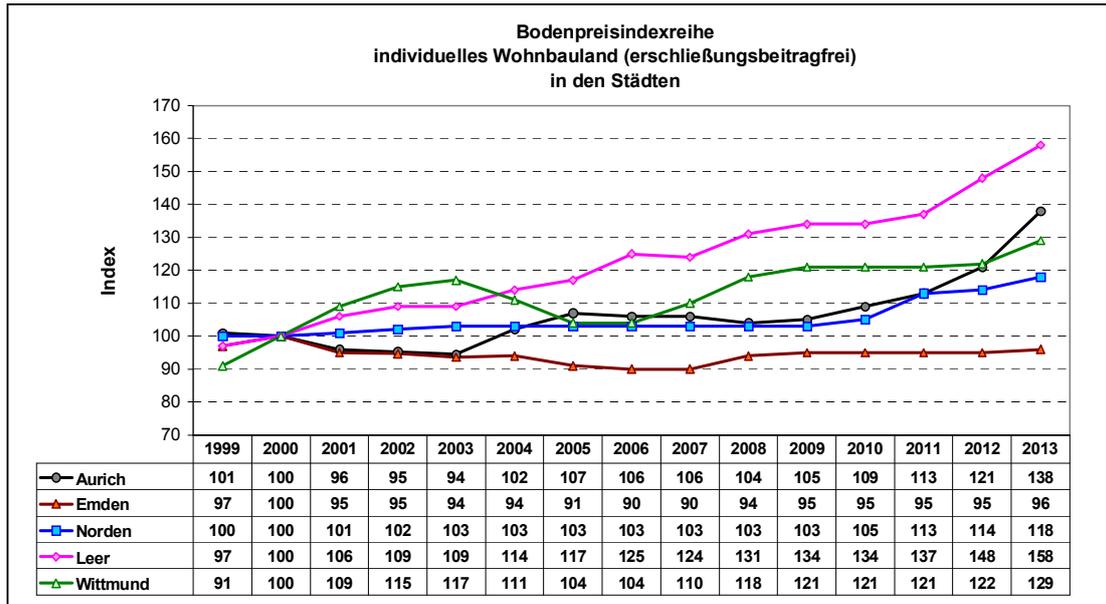
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional 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 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahr 2010 gewesen?

Index im Jahr 2003: 94

Index im Jahr 2010: 109

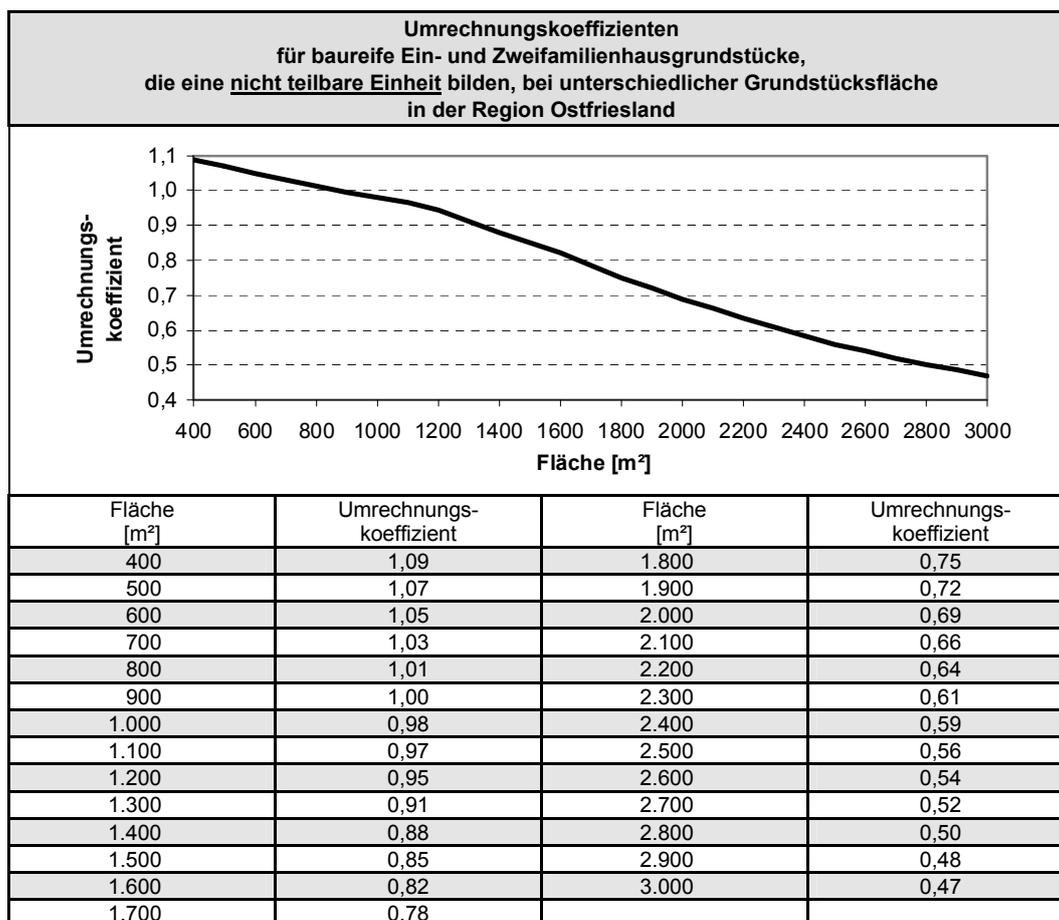
Bodenwert 1996 : $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{109}{94} = \mathbf{58 \text{ €/m}^2}$

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 m² - sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 400 m² bis 3.000 m² für Bauplätze im Siedlungsbereich.



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 1.400 m²

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

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

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

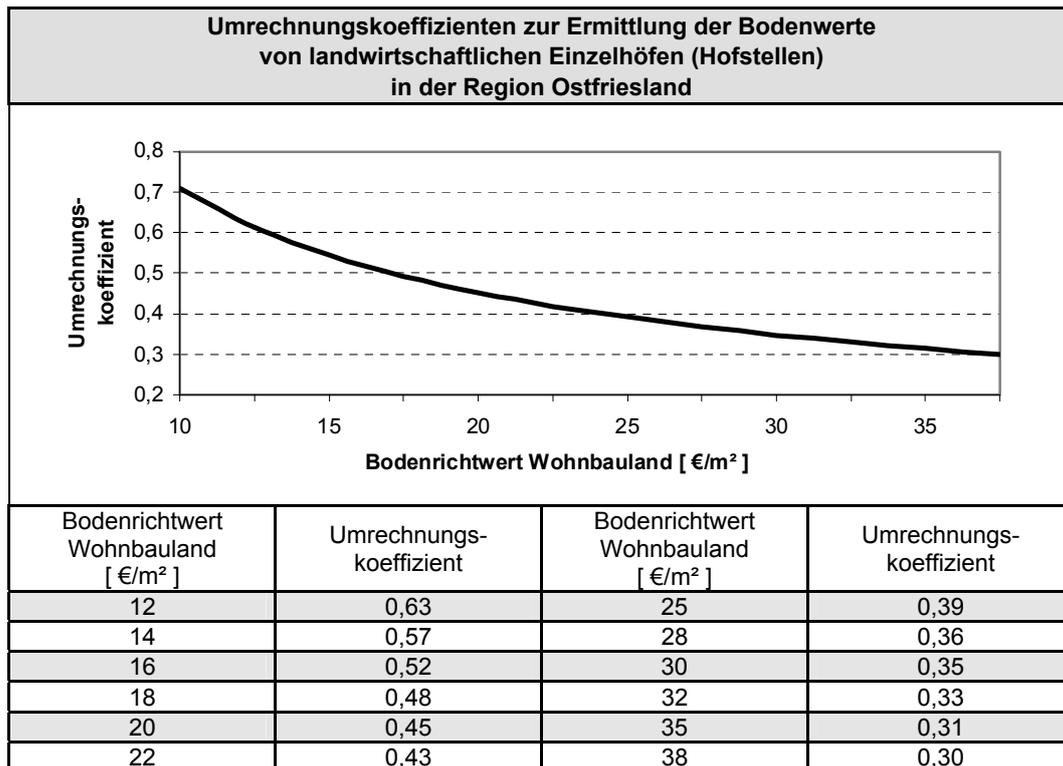
Bodenwert: rd. 77 €/m²

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

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

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

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für die Region Ostfriesland marktgerecht:



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert des Wohnbaulandes: 25 €/m²
 Umrechnungskoeffizient: 0,39
 Umrechnung: 25 €/m² x 0,39 = 9,75 €/m²
Bodenwert: rd. 10 €/m²

Umrechnungskoeffizient zur Ermittlung des Bodenwertes von Baugrundstücken mit 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 ²] Durchschnitt (Spanne)	Bodenwert Grundstück ohne Wasserlage [€/m ²] 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 ²] Durchschnitt (Spanne)	Bodenwert innen liegendes Grundstück [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Durchschnitt (Spanne)
12	52 (38 – 73)	45 (34 – 67)	1,14 (1,09 – 1,23)

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 2013 gab es lediglich 2 Kauffälle über Bauflächen 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

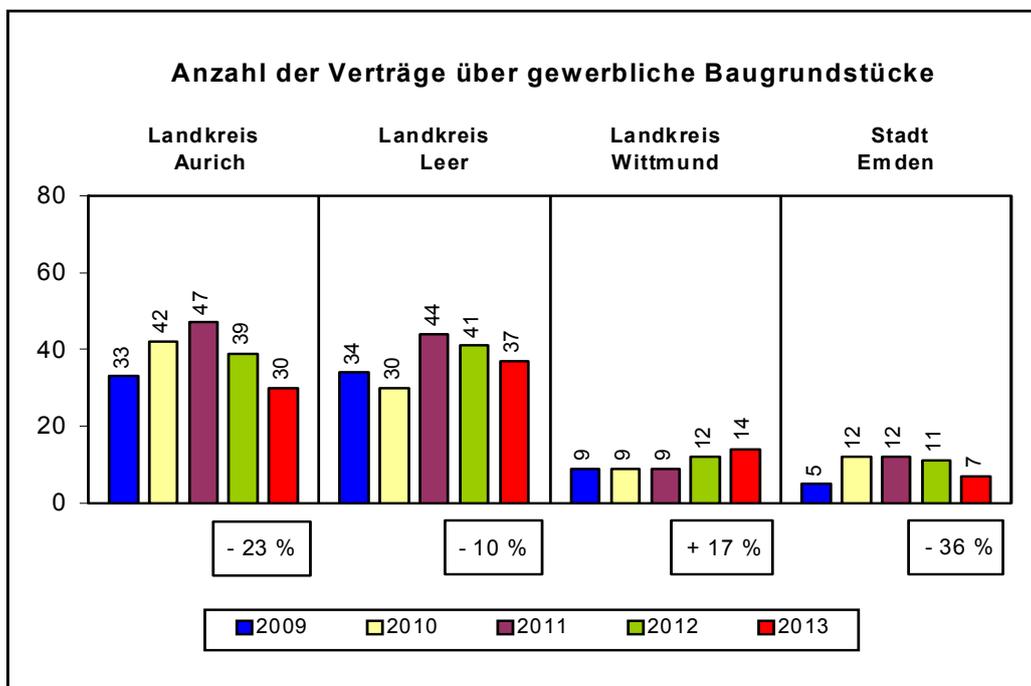
Auf Grund der geringen Umsatzzahlen und der stark unterschiedlichen Lagewertigkeiten ist eine Aussage zum Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden 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 2013 insgesamt 88 Verträge über den Eigentumsübergang an selbständigen baureifen Gewerbeflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Abnahme um 15 %. Lediglich im Landkreis Wittmund wurden im Vergleich zum Vorjahr mehr baureife Gewerbegrundstücke umgesetzt. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist uneinheitlich.



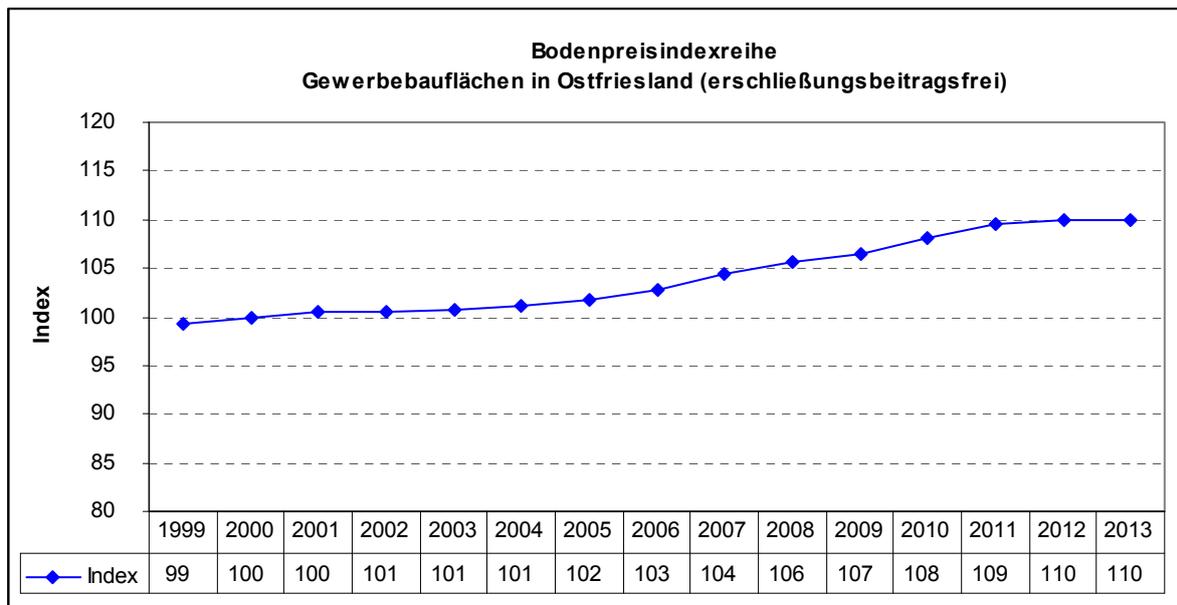
5.4.1 Preisniveau

Die in 2013 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 3,00 €/m² und 48 €/m². Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare, vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Landkreis Aurich	21 (25)	7.600 (3.500)	16 (15)
Landkreis Leer	32 (32)	4.700 (4.100)	14 (10)
Landkreis Wittmund	3 (3)	9.500 (2.500)	19 (17)
Stadt Emden	4 (6)	3.500 (3.500)	16 (18)

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 im Abschnitt 5.2.2 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 m² Fläche eingegangen.

Baulandstufe	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis werdendes Bauland [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	prozentuales Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Bauerwartungsland	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 %)

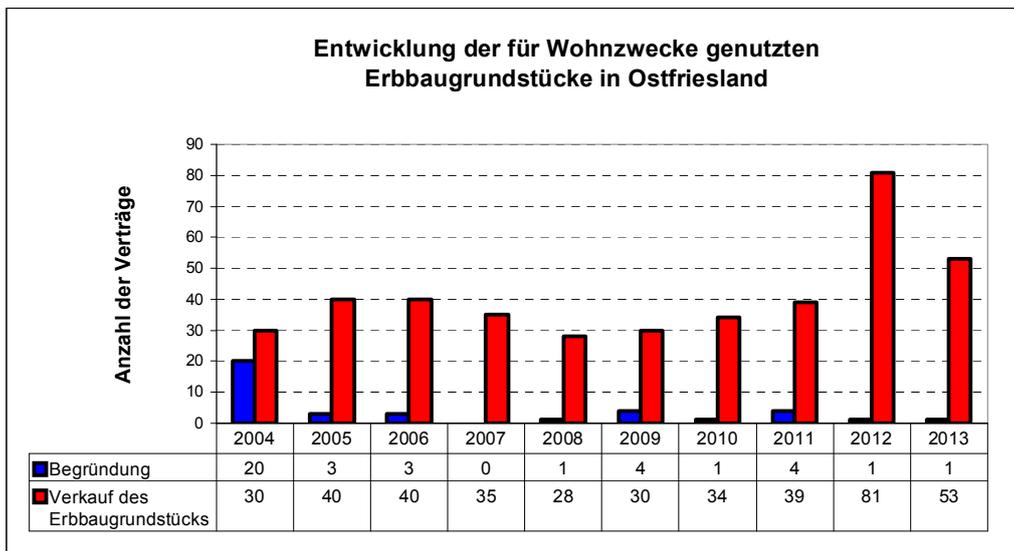
5.6 Erbbaurechte

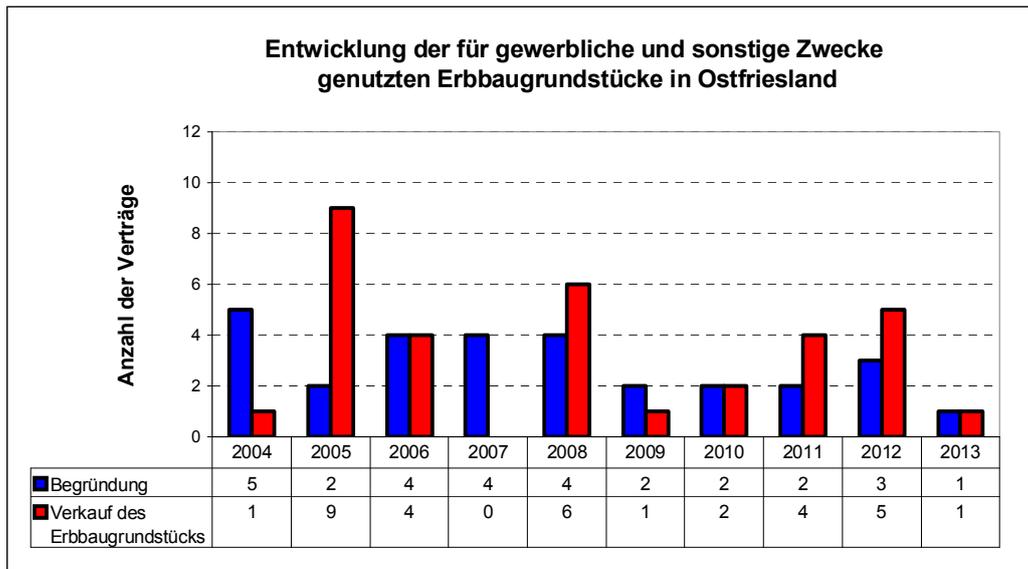
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. 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. 20 bis 140 %. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€ / m ²]	Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	21 (61)	34 (14)	86 (28)
Landkreis Leer	3 (1)	73 *)	*) *)
Landkreis Wittmund	0 (1)	- *)	- *)
Stadt Emden	29 (19)	60 (51)	95 (85)

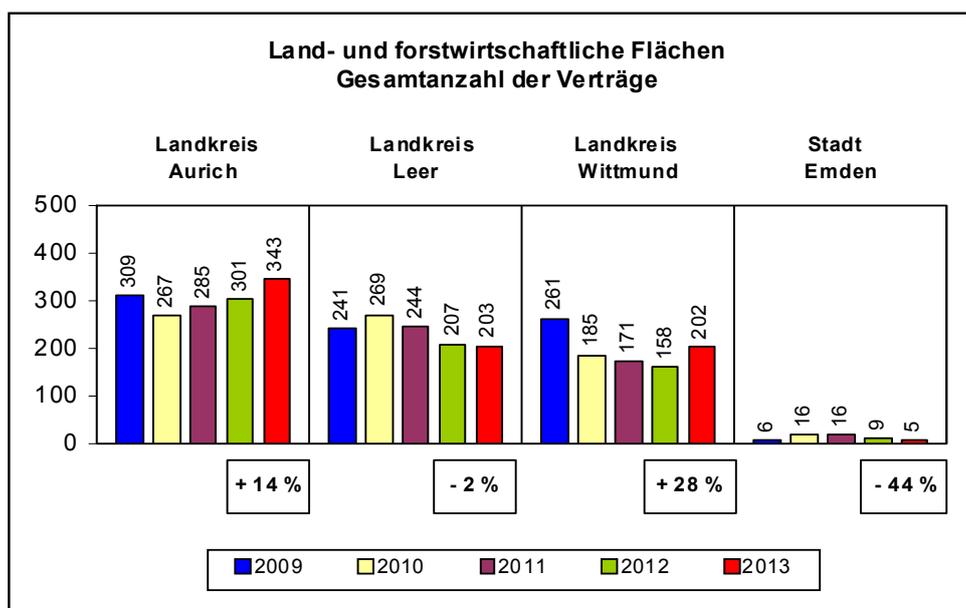
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen bzw. nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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

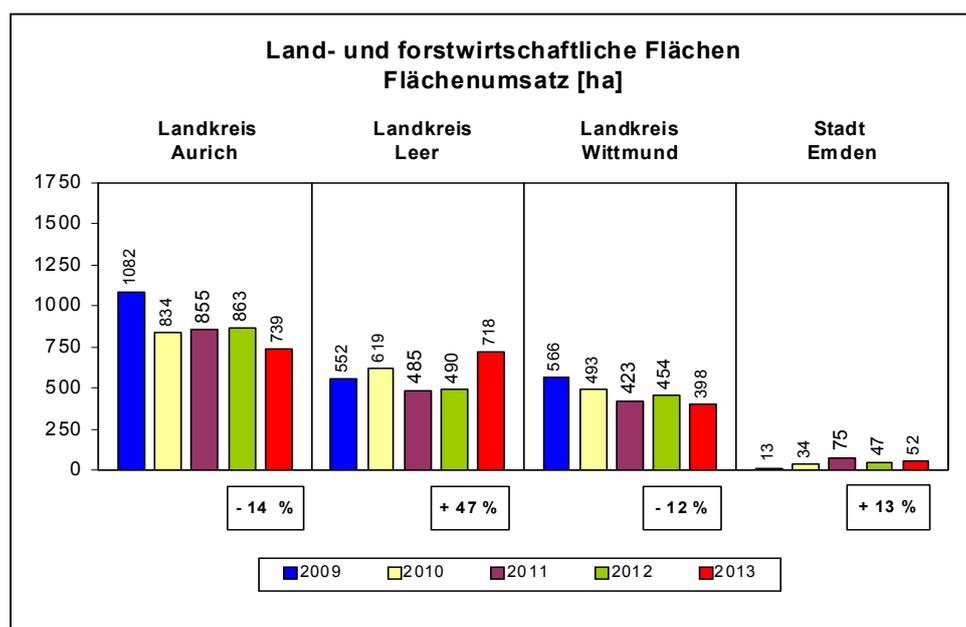
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (753) gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 12 % gestiegen. Während im Landkreis Leer weniger Kauffälle beurkundet wurden, war in den Landkreisen Aurich und Wittmund eine deutliche Zunahme der Verkäufe festzustellen. In der Stadt Emden spielt diese Grundstücksart keine Rolle. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen sind die Verkaufszahlen weitgehend stabil. Die Verkäufe von Forstflächen spielen dabei mit einem Umsatzanteil von lediglich rund 2 % keine bedeutende Rolle.



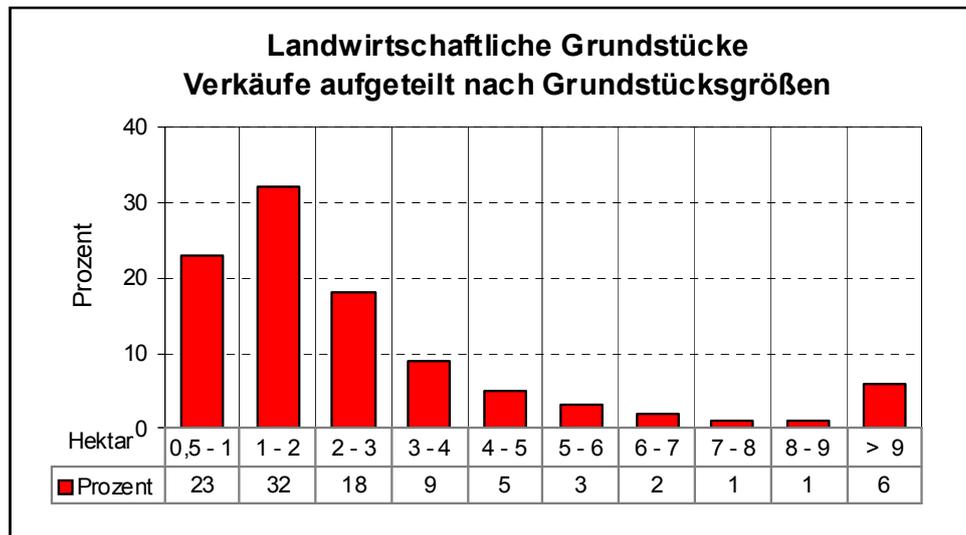
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.908 ha) nahm in der Region Ostfriesland gegenüber dem Vorjahr um 3 % zu. Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund der Flächenumsatz rückläufig war, nahm er im Landkreis Leer deutlicher zu. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen 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 2013 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Geldabfindungen in Flurbereinigungsverfahren wurde ebenfalls berücksichtigt. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Region ist mit 2,00 €/m² gegenüber dem Vorjahr (1,70 €/m²) deutlich gestiegen (+18 %). 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 ²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	244 (204)	2,4 (3,0)	1,91 (1,66)	0,50 - 5,50 (0,39 - 5,75)
Landkreis Leer	157 (161)	2,5 (2,4)	2,07 (1,77)	0,39 - 5,00 (0,50 - 5,07)
Landkreis Wittmund	159 (127)	2,2 (2,9)	2,21 (1,78)	0,29 - 5,35 (0,45 - 3,80)
Stadt Emden	2 (6)	*) (4,7)	*) (2,65)	*) (1,00 - 5,50)

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

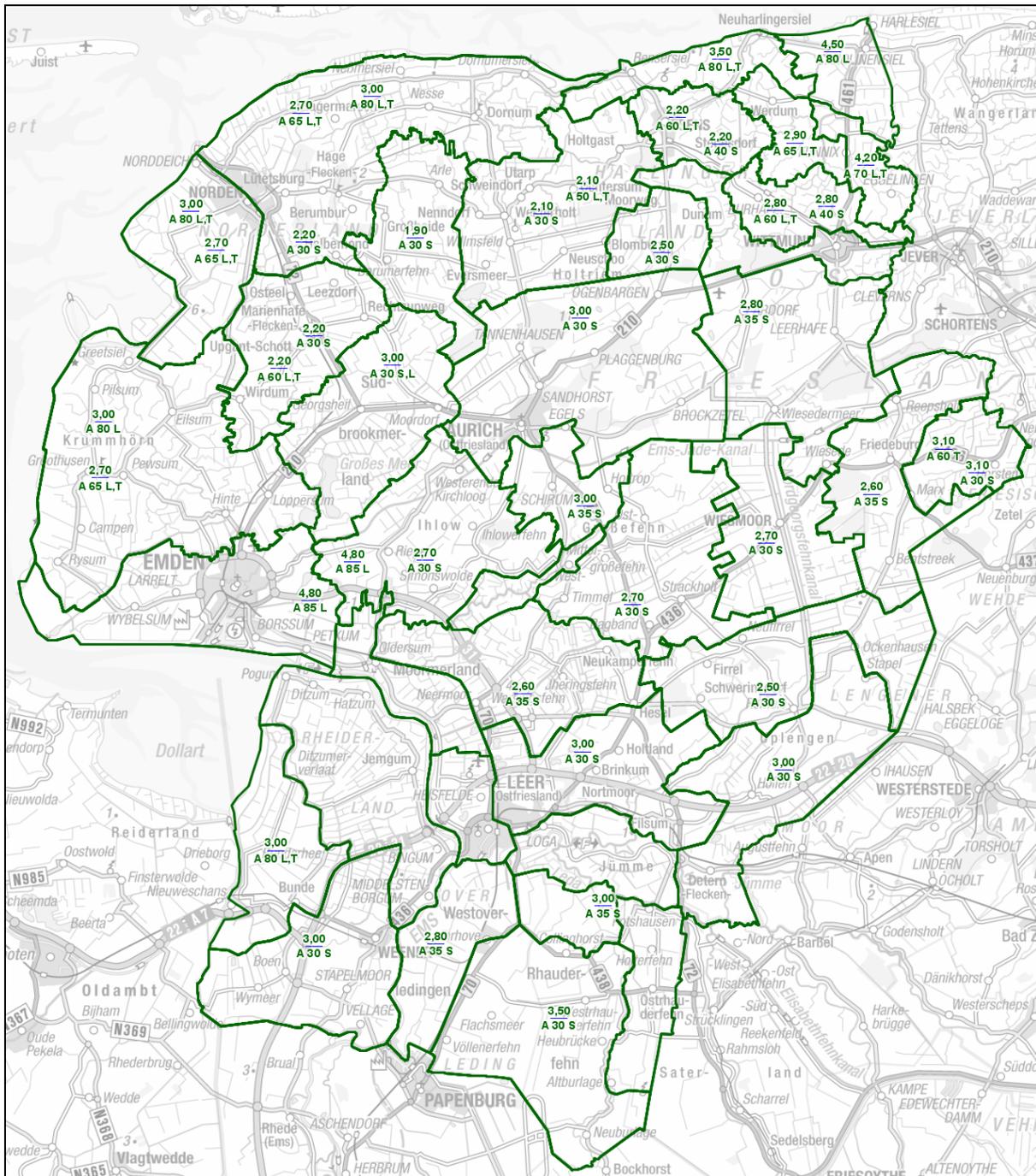
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Ackerzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]
Landkreis Aurich	80 (58)	2,9 (3,5)	39 (41)	2,33 (2,01)
Landkreis Leer	28 (27)	2,1 (2,0)	35 (34)	3,04 (2,49)
Landkreis Wittmund	50 (43)	2,7 (4,1)	35 (37)	2,76 (2,11)
Stadt Emden	0 (3)	- (6,8)	- (83)	- (4,21)

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Grünlandzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]
Landkreis Aurich	164 (146)	2,2 (2,8)	38 (36)	1,71 (1,46)
Landkreis Leer	129 (134)	2,6 (2,5)	34 (34)	1,86 (1,63)
Landkreis Wittmund	109 (84)	1,9 (2,3)	40 (41)	1,96 (1,61)
Stadt Emden	2 (3)	*) (2,5)	*) (50)	*) (1,10)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwerte für Ackerflächen in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2013 [€/m²]



Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2013 [€/m²]

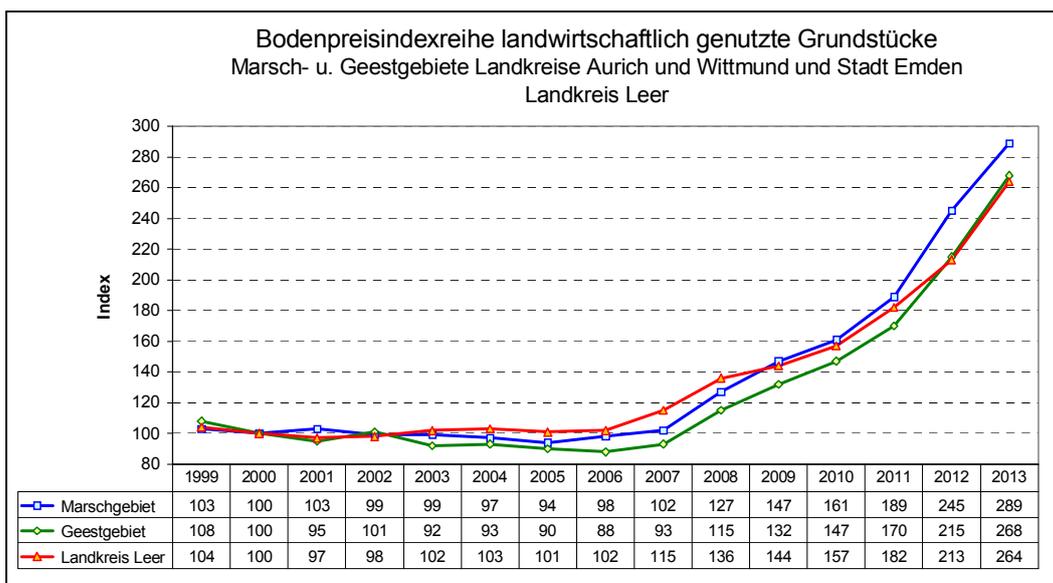
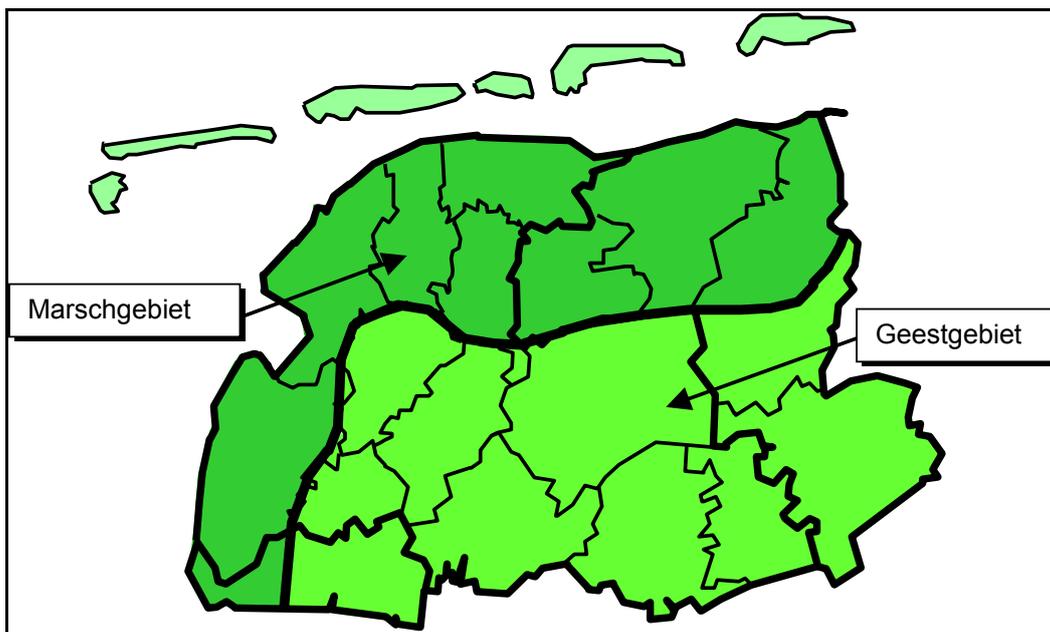


6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die folgenden Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100. Die Indexpunkte beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres.

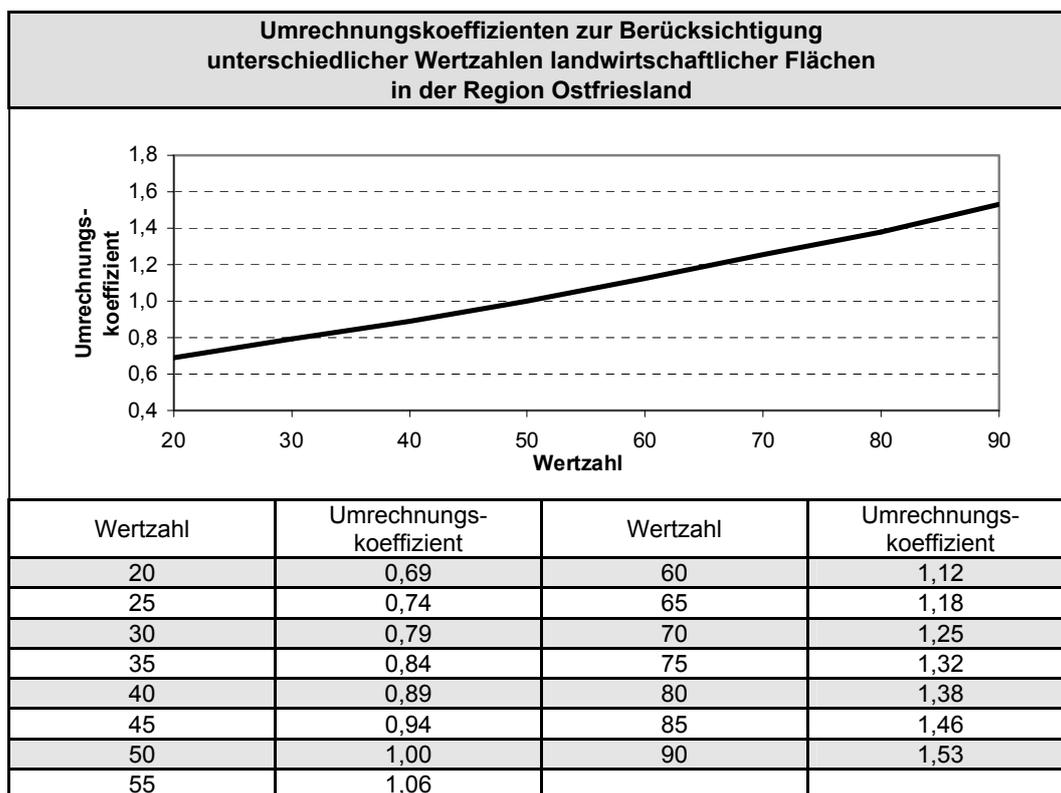
Für die Bereiche der Landkreise Aurich und Wittmund und der Stadt Emden wurde festgestellt, dass sich die Grundstückspreise in den nördlichen und westlichen Bereichen der Marsch und in den Übergangsbereichen zwischen der Geest und der Marsch geringfügig anders entwickelt haben als in den reinen Geestgebieten.



Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Indexreihe wird auf das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 (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 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 2004 bis 2010 im Mittel bei ca. 8 Verkäufen pro Jahr lagen, wurden ab dem Jahr 2011 nur noch sehr wenige Höfe veräußert.

Jahr:	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
10 - 30 Hektar	5	4	6	3	4	3	1	0	0	0
30 - 50 Hektar	2	2	1	6	2	2	6	2	0	0
über 50 Hektar	4	2	2	1	1	0	0	0	1	0
Summe:	11	8	9	10	7	5	7	2	1	0

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2013 sind in Ostfriesland insgesamt 15 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen beurkundet worden. Gegenüber 2012 (10 Verträge) ist dies ein Anstieg um 50 %.

6.4.1 Preisniveau

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2013 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	3 (2)	3,7 (*)	1,35 (*)	0,67 – 1,89 (*)
Landkreis Leer	3 (3)	0,9 (0,6)	0,91 (1,14)	0,58 – 1,09 (0,20 – 2,00)
Landkreis Wittmund	3 (1)	0,8 (*)	0,91 (*)	0,58 – 1,54 (*)
Region Ostfriesland	9 (6)	1,8 (1,0)	1,06 (1,74)	0,58 – 1,89 (0,20 – 4,46)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2013 für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) einen Bodenrichtwert von 0,45 €/m² beschlossen. Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich (Landkreise Aurich, Leer und Wittmund, Stadt Emden).

7 Übrige unbebaute Flächen

Es wurden im Berichtsjahr im Landkreis Aurich 103, im Landkreis Leer 18, im Landkreis Wittmund 15 und in der kreisfreien Stadt Emden 12 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Für die unbebauten Flächenarten Abbauland und Gartenland sind Auswertungen 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 2004 bis 2013 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m ²]		Verhältnis zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert [Faktor]
			von - bis	Ø	Ø
Region Ostfriesland	Sand	6	1,00 – 6,47	2,43	2,43
	Torf	29	0,81 – 3,70	1,43	2,19
	Ton	4	1,06 – 3,45	2,27	2,33
	Kies	12	4,40 - 7,50	6,43	4,09

Gartenland

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Überdurchschnittlich große Gartenflächen (größer 1.000 m²) weisen ein geringeres Preisniveau auf als üblich große Gärten. Außerdem werden die Kaufpreise separat nach ihrer Lagewertigkeit (Bodenrichtwert >= bzw. < 40 €/m²) 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 ²] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Bodenrichtwert > 39 €/m ² Flächen bis 1.000 m ²	172	59 (40 – 150)	13,44 (1,35 – 50,00)	0,23 (0,01 – 0,53)
Bodenrichtwert > 39 €/m ² Flächen größer 1.000 m ²	9	55 (40 – 85)	7,72 (2,02 – 25,03)	0,13 (0,04 – 0,29)
Bodenrichtwert < 40 €/m ² Flächen bis 1.000 m ²	228	26 (12 – 38)	7,03 (1,25 – 20,00)	0,25 (0,04 – 0,60)
Bodenrichtwert < 40 €/m ² Flächen größer 1.000 m ²	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. Gründlandzahl) angegeben. 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 a web interface for land value information. On the left, there are navigation and search options. The main area displays a map with various colored zones (MI, WA) and their corresponding values. A popup window provides detailed information for a selected parcel.

Layer: Luftbilder, AP 1: 2 500, Bauland, Verfahrensgebiete

Suche: Ort / PLZ: Bunde, Straße: Weenerstraße, Haus-Nr.: 0009

Bodenrichtwerte: Bodenrichtwert für die in der Karte **gelb** markierte Position: 30 B (0234206), MI o II B00, Umrechnung 2312UD0001

Information popup:

- Bodenrichtwert: 30 Euro / m²
- Stichtag: 31.12.2011
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschliessungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 0234206
- Art der Nutzung: Mischgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Grundstücksfläche: 900 m²
- Umrechnung 2312UD0001

© Land Niedersachsen | 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 ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²
Landkreis Aurich									
Aurich	40	M	Kreisstadt	130	85	30	180	65	
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	350	280	230			
Brookmerland	13	G	Gemeinde	45	40	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	35	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	50	32	25			
Juist	2		Inselgemeinde	550	400	300			
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	150	130	80			
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	600	450	300		300	
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	32	28	22			
Wiesmoor	13	G	Stadt	50	35	20			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	320	250	130		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	45	32	20			
Leer	35	M	Kreisstadt	170	90	50	180	70	45
Moormerland	22	G	Gemeinde	55	38	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	45	40	30			
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			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad		150				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	100	70	60			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindegemeinschaft	47	38	32			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	30	25			
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	32	30	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindegemeinschaft	34	30				
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		550				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		550				
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	170	120				
Wittmund / Leerhufe	2		ländlicher Ort	40	35	25			
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	80	65	45			
Stadt Emden									
Emden	51	M	kreisfreie Stadt	150	75	38	180	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	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Aurich											
	Aurich	40	700	300	180	60	35	8			
	Baltrum	0,5	350	280							
	Brookmerland	13	80	55	50		10				
	Domum	5	60	45			9				
	Großefehn	13		40			8	5			
	Großheide	9		50			10				
	Hage	11	110	75	60	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	60
	Norderney	6	1750	1300	800		60				
	Südbrookmerland	19		60		15	10	6			
	Wiesmoor	13	150	100	60	18	10	8			
Landkreis Leer											
	Borkum	6	550	450	350	50	35				
	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	20	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				
	Weener	16	73	62	42		10	5		59	
	Westoverledingen	20		52			10			52	
Landkreis Wittmund											
	Esens	14	350	220	180		20				
	Friedeburg	11	50	45			6				
	Langeoog	2	1000	550			50				
	Spiekeroog	1		550			45				
	Holtriem	9	35	30			12				
	Wittmund	21	180	130	90	15	9				
Stadt Emden											
	Emden	51	700	420	200	25	22	18			

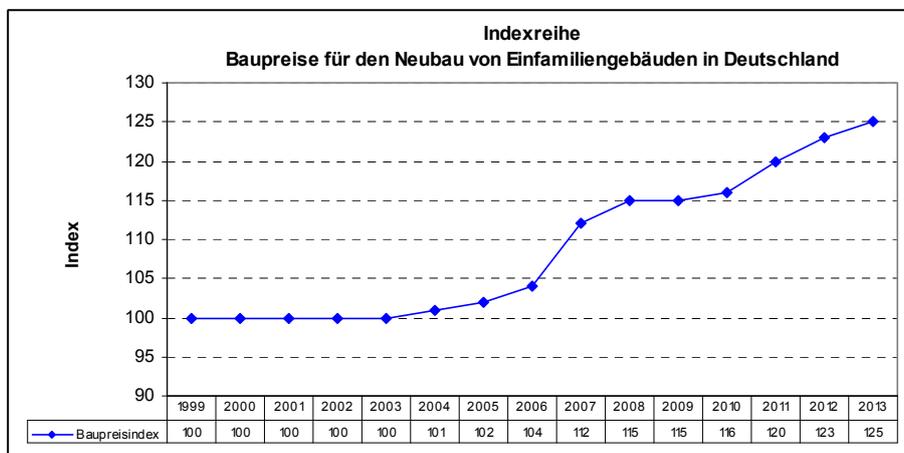
9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Von insgesamt 9.223 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 6.526 (71 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 5.626 Kauffälle den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen als bedeutendste Teilmärkte zuzuordnen. Das sind 61 % aller Kauffälle und 86 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude, usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 14 %.

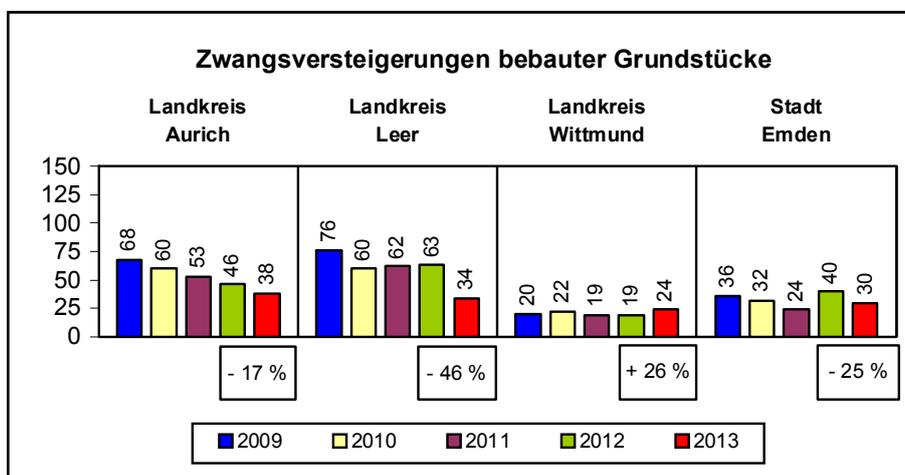
Baukosten

Die Preisentwicklung bebauter Grundstücke wird u. a. bestimmt durch die Entwicklung der Baukosten von Neubauten. Die nachfolgende Indexreihe stellt den Baupreisindex für den Neubau von Einfamilienhäusern (Quelle: Statistisches Bundesamt) dar. Während die Baukosten von 1995 bis 2005 weitgehend konstant waren, stiegen diese seit 2006 kontinuierlich an (bis 2013 um 25 %). Die Preisentwicklung der letzten Jahre von Wohnhäusern (Abschnitt 9.2.2 und 9.3.2) und Wohnungen (Abschnitt 9.4.2) entspricht weitgehend der Entwicklung der Baukosten.



Zwangsversteigerungen

Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungen gibt einen Hinweis auf die Situation in diesem Teilmarkt. Mit 2 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen belief sich im Berichtsjahr 2013 auf 126 Fälle. Damit war die Anzahl gegenüber dem Vorjahr (168 Zwangsversteigerungen) um 25 % deutlich gesunken. Lediglich im Landkreis Wittmund kam es zu einem Anstieg der Zwangsversteigerungen. Im betrachteten 5-Jahreszeitraum wechselten 2013 die wenigsten Wohnimmobilien über Zwangsversteigerung den Eigentümer.

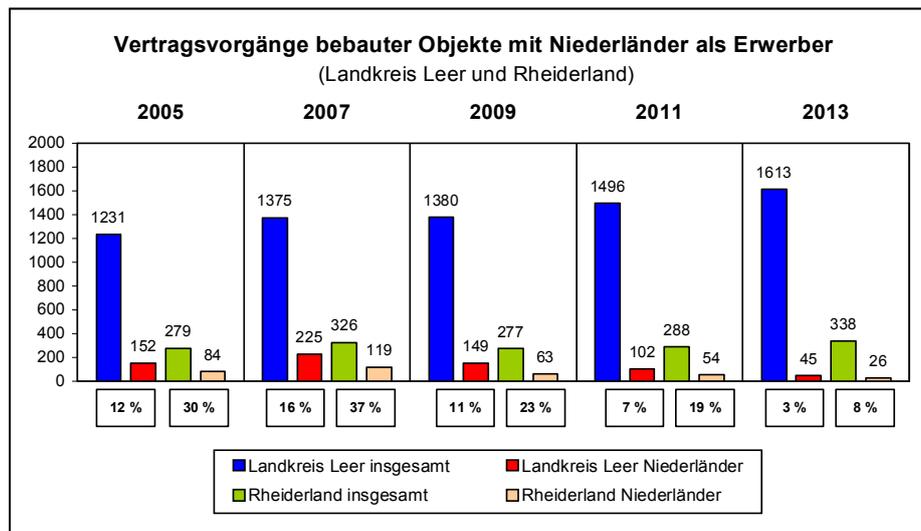


Auswärtige Käufer

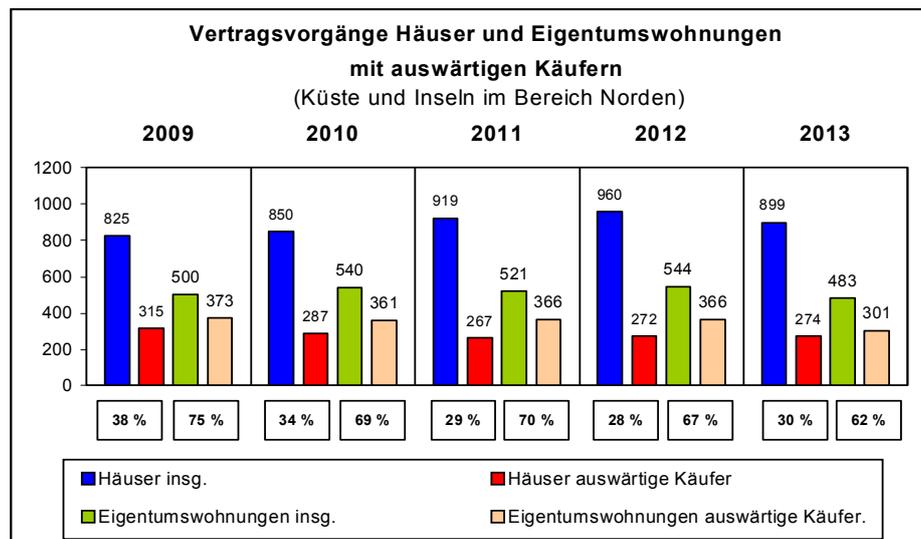
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden bis zum Jahr 2007 sind in den letzten 6 Jahren die Vertragszahlen mit niederländischen Erwerbern kontinuierlich rückläufig. So kamen im Jahr 2013 im Landkreis Leer nur noch 45 Erwerber (3 %) und speziell im Rheiderland 26 Erwerber (8 %) aus den Niederlanden. Im Vergleich zum Jahr 2007 (225 bzw. 119 Erwerber) ist damit die Anzahl der Erwerber aus den Niederlanden auf ein Fünftel zurückgegangen.

Während bis vor 6 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.



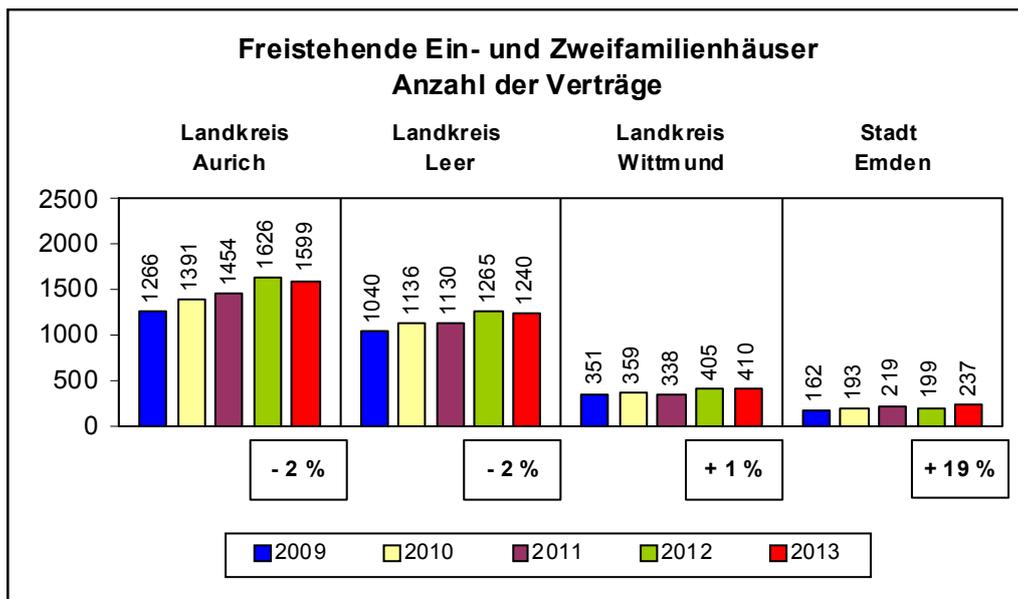
Einen hohen Anteil an auswärtigen Käufern (Wohnsitz nicht in Ostfriesland) weisen die Inseln und der Küstenbereich auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. So kommen rund 2/3 aller Käufer von Eigentumswohnungen nicht aus Ostfriesland. Bei den Einfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei ca. 30 %. Der Anteil auswärtiger Käufer ist seit 2009 rückläufig. Die für den Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Norderney, Juist, Baltrum) ermittelten Verkaufszahlen und Anteile der auswärtigen Käufer sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von 433 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 39 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes.

Nachdem die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren kontinuierlich zunahmen, stagnierte das Umsatzniveau (3.486 Verträge) im Jahr 2013. Die Entwicklung der Kaufzahlen ist in den vier Verwaltungsbereichen jedoch nicht einheitlich. Während die Umsätze in den Landkreisen Aurich und Leer geringfügig abnahmen, ist in der Stadt Emden und im Landkreis Wittmund ein weiterer Anstieg 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 2013 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 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	153 (133)	1917 (1918)	127 (117)	720,-- (960,--)	96.000,-- (99.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	374 (373)	1959 (1960)	120 (119)	880,-- (840,--)	101.000,-- (97.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	210 (218)	1976 (1976)	141 (149)	1.000,-- (890,--)	136.000,-- (133.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	173 (156)	1993 (1994)	152 (152)	1.110,-- (1.070,--)	162.000,-- (157.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	95 (95)	2003 (2003)	153 (141)	1.270,-- (1.260,--)	186.000,-- (172.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	15 (26)	2012 (2011)	101 (111)	1.580,-- (1.630,--)	161.000,-- (179.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	64 (62)	1925 (1922)	134 (117)	790,-- (860,--)	101.000,-- (93.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	191 (114)	1960 (1961)	123 (113)	820,-- (940,--)	96.000,-- (100.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	110 (65)	1977 (1976)	146 (142)	940,-- (1.030,--)	132.000,-- (136.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	77 (65)	1993 (1994)	152 (151)	1.100,-- (1.070,--)	162.000,-- (154.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	63 (52)	2004 (2004)	145 (149)	1.220,-- (1.190,--)	165.000,-- (174.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	23 (16)	2012 (2011)	100 (136)	1.710,-- (1.430,--)	163.000,-- (173.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittmund**

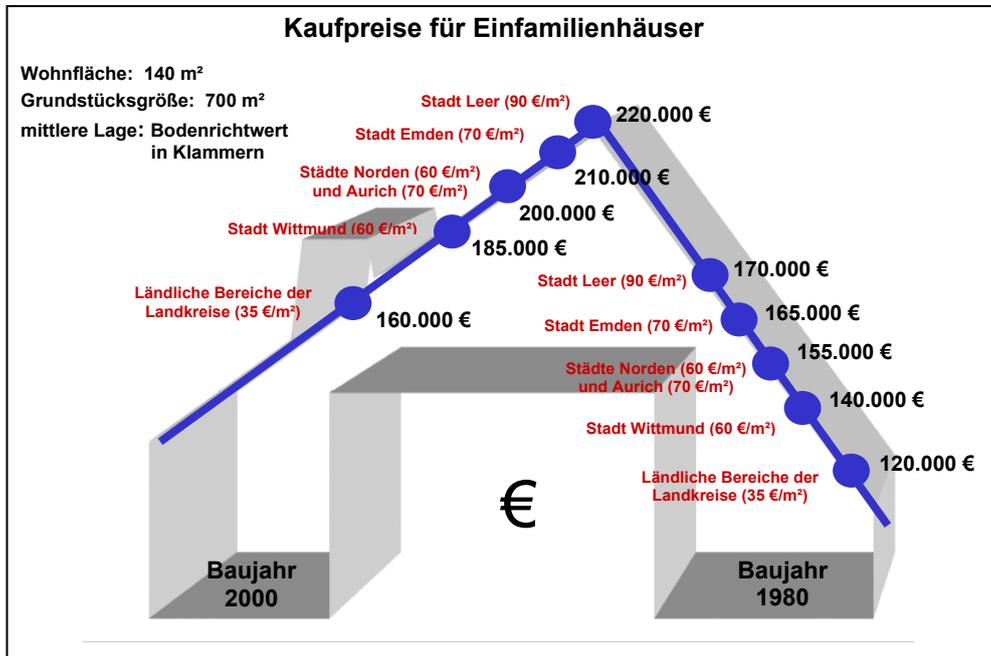
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	39 (45)	1916 (1910)	117 (118)	880,-- (770,--)	88.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	87 (89)	1961 (1959)	122 (114)	800,-- (830,--)	98.000,-- (99.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	50 (46)	1977 (1976)	150 (133)	920,-- (890,--)	138.000,-- (118.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	53 (45)	1994 (1994)	139 (131)	1.130,-- (1.090,--)	160.000,-- (145.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	28 (22)	2003 (2004)	140 (126)	1.200,-- (1.190,--)	162.000,-- (157.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	3 (2)	2013 (2011)	153 (120)	1.770,-- *)	264.000,-- *)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	9 (10)	1915 (1928)	*) (85)	*) (590,--)	101.000,-- (83.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	16 (29)	1962 (1959)	99 (107)	1.410,-- (1.140,--)	135.000,-- (128.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	14 (18)	1975 (1975)	139 (131)	1.160,-- (1.170,--)	147.000,-- (149.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	6 (13)	1995 (1991)	110 (133)	1.600,-- (1.370,--)	183.000,-- (197.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	5 (4)	2002 (2003)	141 (122)	1.570,-- (1.370,--)	210.000,-- (215.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

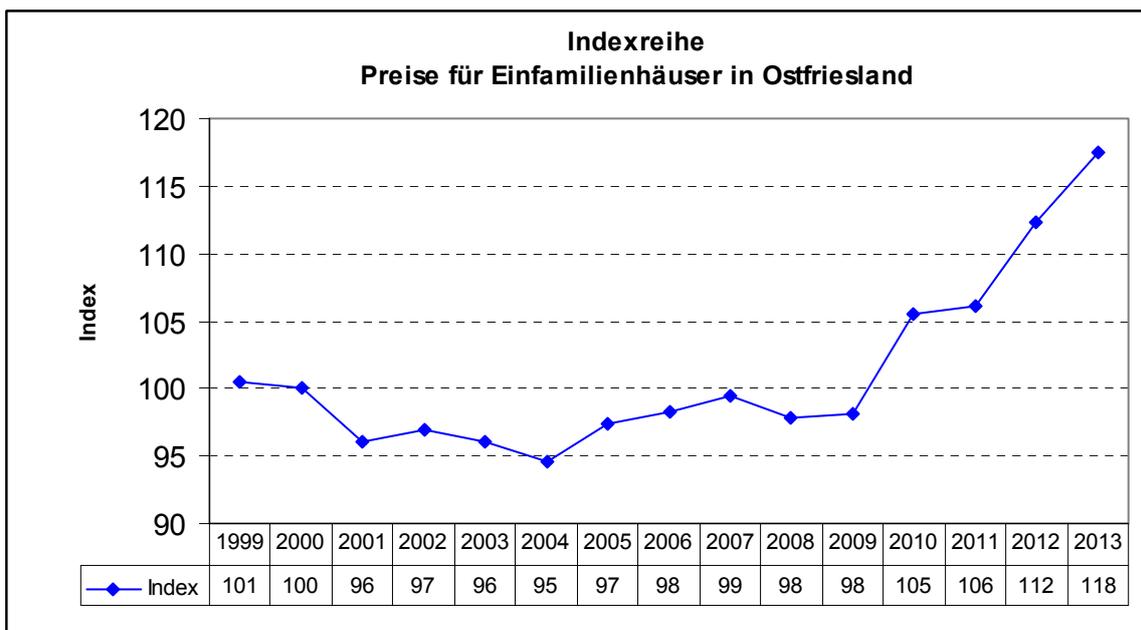
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Die nachstehende Graphik verdeutlicht das Preisniveau von Einfamilienhäusern in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 140 m² Wohnfläche und 700 m² Grundstücksfläche sind die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1980 und 2000 aus den Vergleichsfaktoren (Abschnitt 9.2.4) und mittels Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt worden.



9.2.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2013 um ca. 5 % 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 in Abschnitt 5.2.2 (Indexreihe Wohnbauland) 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 Sachwerte 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 €/m² 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:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
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.

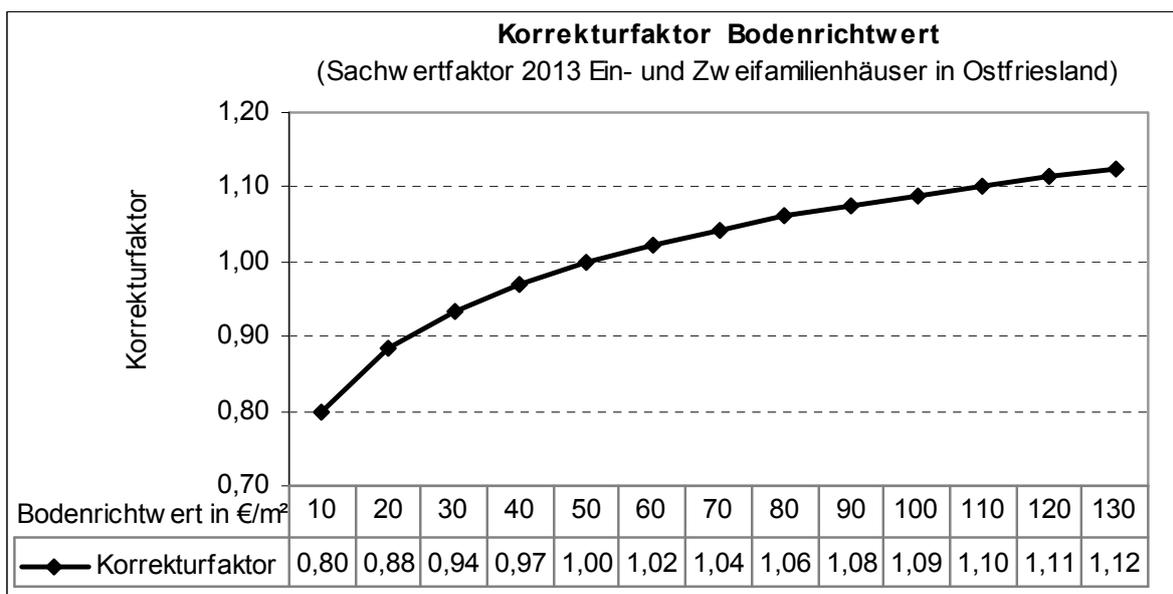
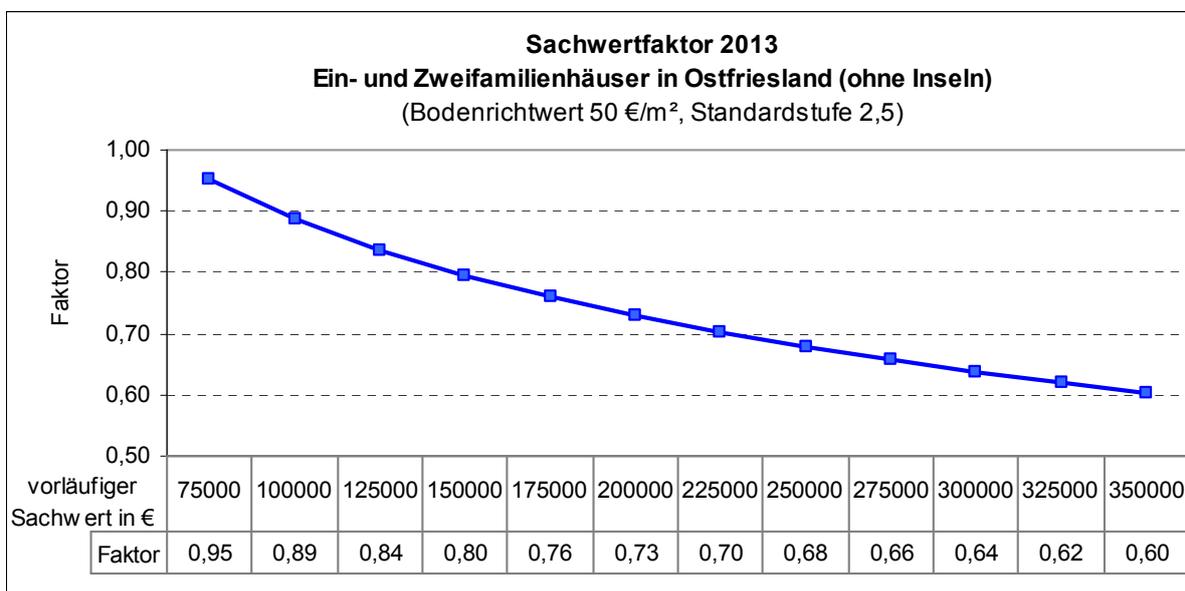
Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten von insgesamt 936 Kauffällen der Jahre 2012 bis 2013 sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Ostfriesland (ohne Inseln) abgeleitet worden.

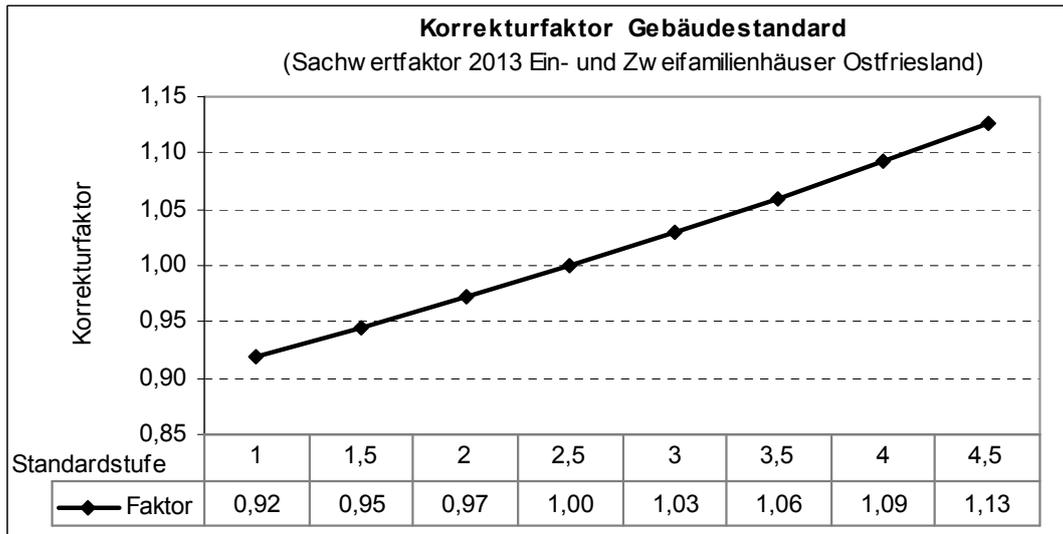
Für Objekte auf den Inseln können die angegebenen Sachwertfaktoren aufgrund des unterschiedlichen Marktgeschehens (höhere Nachfrage bei geringerem Angebot) nicht angewendet werden. Aufgrund von vorläufigen Kauffalluntersuchungen und den Erfahrungen des Gutachterausschusses entspricht im Standardfall 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):





Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser in Ostfriesland, ohne Inseln)		
Kommune / Region		Korrekturfaktor
Gemeinde Rhaderfehn		0,93
Samtgemeinde Jümme	Gemeinde Ostrhaderfehn	0,95
Gemeinde Westoverledingen		
Gemeinde Bunde	Gemeinde Großefehn	0,97
Samtgemeinde Hesel	Gemeinde Ihlow	
Gemeinde Jemgum	Gemeinde Südbrookmerland	
Gemeinde Moormerland	Stadt Weener	
Stadt Wiesmoor	Stadt Wittmund (ohne Küste)	
Stadt Aurich (städtischer Bereich)	Samtgemeinde Brookmerland	1,00
Samtgemeinde Esens (ohne Küste)	Gemeinde Friedeburg	
Samtgemeinde Holtriem	Gemeinde Krummhörn (ohne Küste)	
Gemeinde Uplengen		
Stadt Aurich (ländlicher Bereich)	Gemeinde Dornum (ohne Küste)	1,02
Stadt Emden (ländlicher Bereich)	Stadt Leer	
Gemeinde Großheide	Samtgemeinde Hage	1,05
Gemeinde Hinte		
Stadt Emden (städtischer Bereich)	Stadt Norden (ohne Küste)	1,07
Küste (Orte mit Tourismus)		1,18

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks in der Gemeinde Hinte mit folgenden Eigenschaften: vorläufiger Sachwert 225.000 €, Bodenrichtwert 60 €/m², Standardstufe 3?
 Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik (S. 50) 0,70.
 Folgende Korrekturfaktoren (S. 50, 51) sind anzubringen:
 1,02 (Bodenrichtwert); 1,03 (Standardstufe); 1,05 (Kommune)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu
 225.000 € x 0,70 x 1,02 x 1,03 x 1,05 = rd. 174.000 €.

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

Vergleichsfaktoren

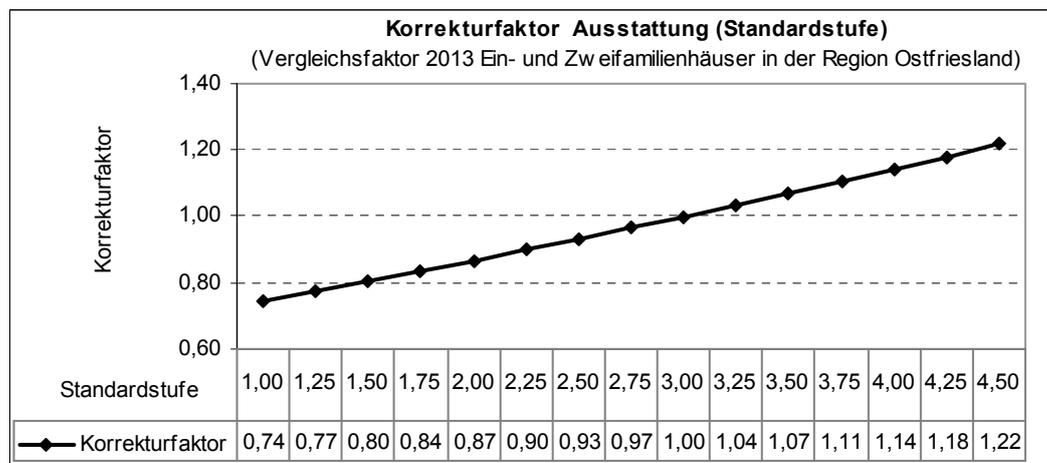
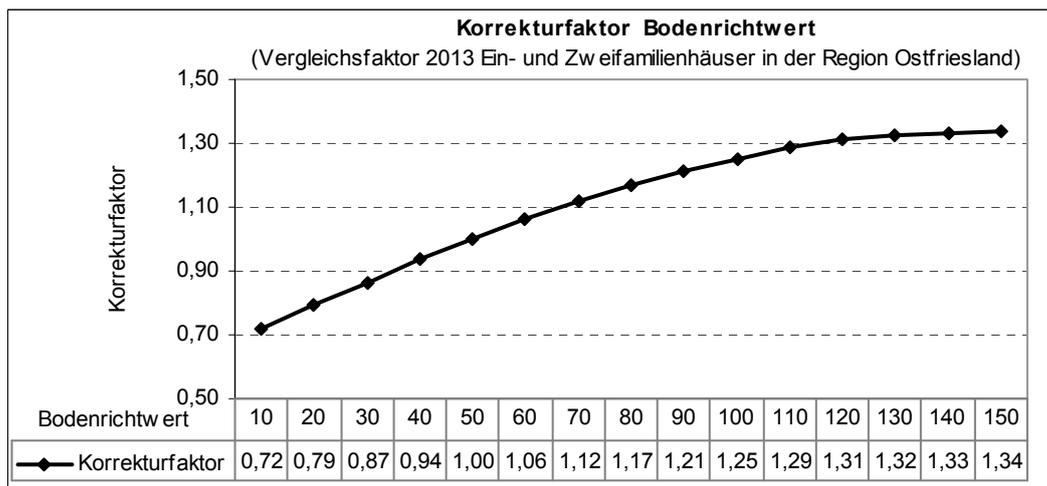
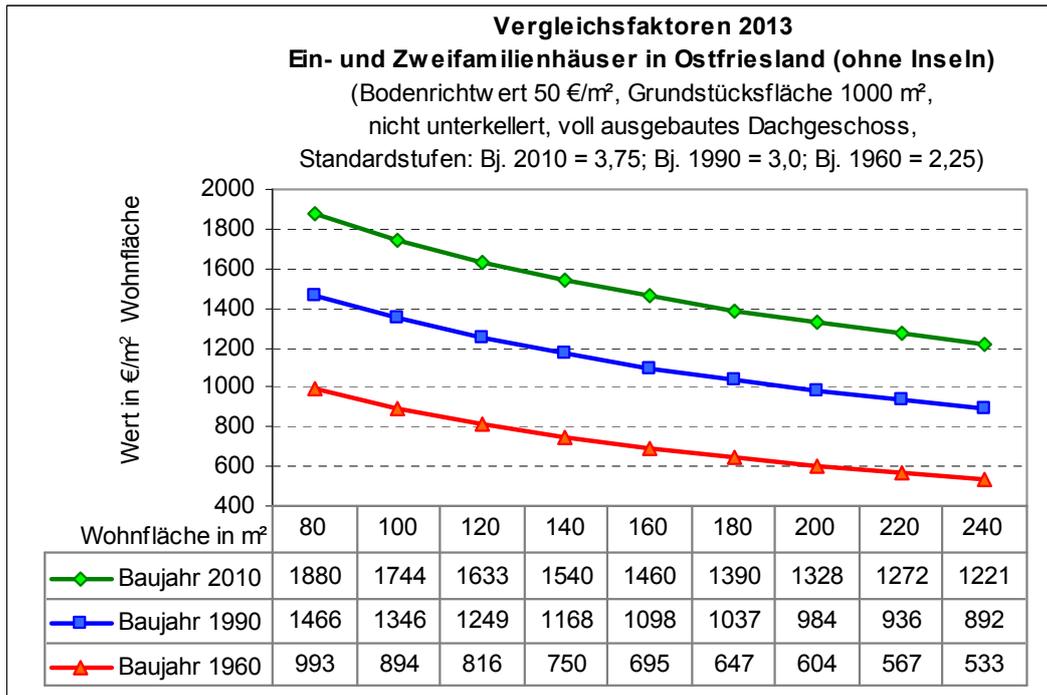
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe des Auswerteverfahrens der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 120 €/m ²	50 €/m ²
Baujahr	1950 - 2011	1980
Wohnfläche	50 m ² - 250 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	400 m ² - 1.800 m ²	900 m ²
Ausstattung (Standardstufe)	1,0 – 4,5	2,76
Verhältnis BGF/WF	1,2 – 2,9	1,7

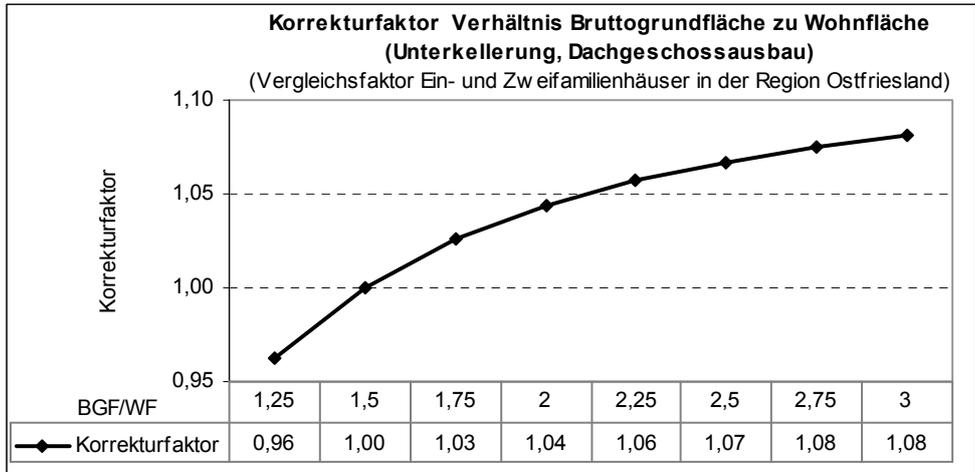
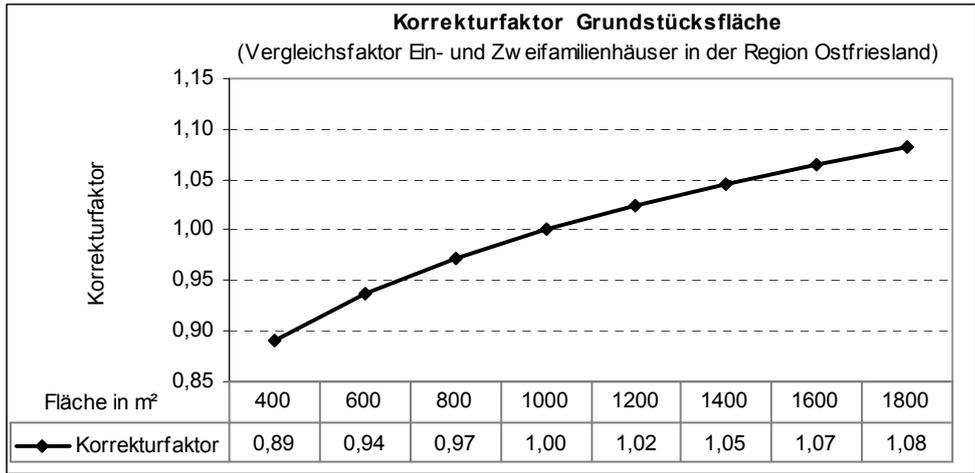
Sofern die Merkmale signifikante Einflussgrößen darstellen, geben die bei den Graphiken der Vergleichsfaktoren ausgewiesenen Spannen und Mittelwerte der Einflussgrößen den Wertebereich der ausgewerteten Daten an. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Ausstattung	baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm)
Garage	vorhanden (eine)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In diesen Fällen sind zu den Vergleichsfaktoren Korrekturfaktoren aufgeführt. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen. Die Ausstattung der Häuser wurde entsprechend der Sachwertrichtlinie in Standardstufen klassifiziert. Gemäß Sachwertrichtlinie sind die 5 Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert: Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z. B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z. B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC) Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z. B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z. B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z. B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage



Hinweis: Der Korrekturfaktor Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Korrekturfaktor entsprechend angepasst werden (s. auch Beispiel auf Seite 54).



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 Wiesmoor mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

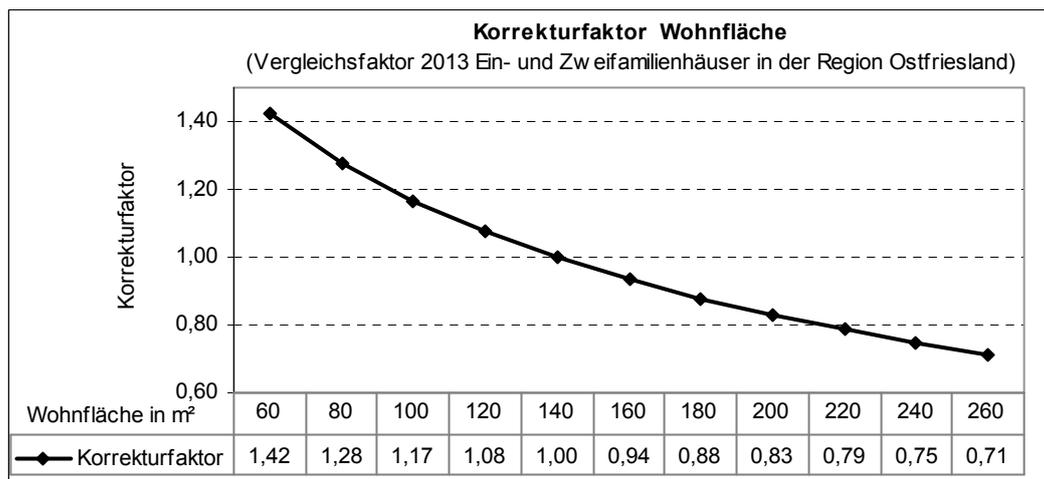
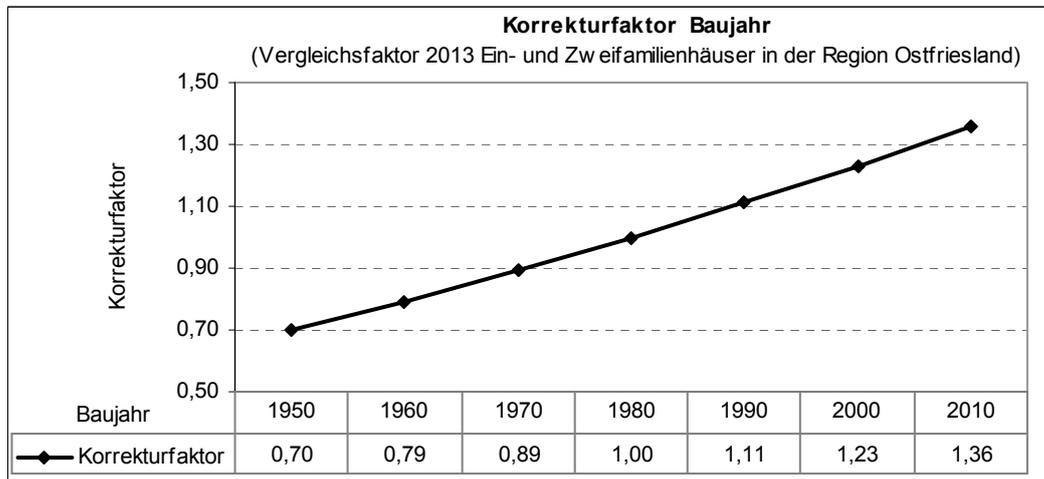
Wohnfläche: 140 m² Baujahr: 1980
 Grundstücksfläche: 800 m² Bodenrichtwert: 40 €/m²
 Standardstufe: 2,0 Dachgeschoss ausgebaut / Vollkeller

Vergleichsfaktor (interpoliert): $750 + (1168 - 750) / 30 \text{ J.} \times 20 \text{ J.} = 1029 \text{ €/m}^2$
 Korrekturfaktor für Bodenrichtwert: 0,94
 Korrekturfaktor für Grundstücksfläche: 0,97
 Korrekturfaktor für Standardstufe: mittlere Standardstufe Bj. 1980: 2,75 (interpoliert zwischen 3,0 für Bj. 1990 und 2,25 für Bj. 1960)
 $\frac{0,87}{(Faktor \text{ S.stufe } 2,0)} / \frac{0,97}{(Faktor \text{ S.stufe } 2,75)} = 0,90$

Korrekturfaktor für BGF/WF: 1,06
 Korrekturfaktor für Lage: 0,97

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren
 $140 \text{ m}^2 \times 1029 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,97 \times 0,90 \times 1,06 \times 0,97 = \text{rund } 122.000 \text{ €}$

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

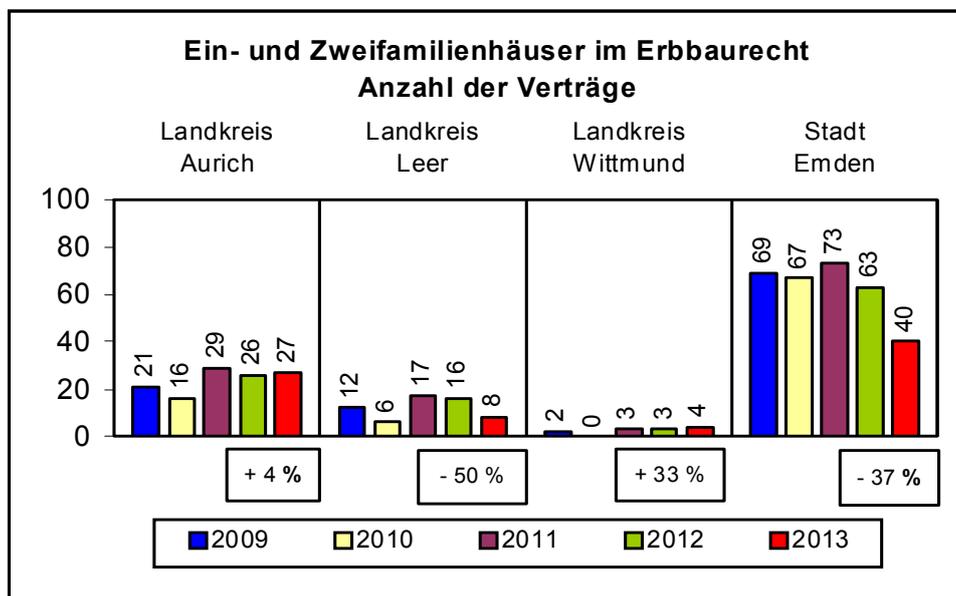
Aufgrund der Kaufpreisanalyse von Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergibt sich für Ostfriesland folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

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 2013 wurden in der gesamten Region 79 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 27 % gesunken.



Preisniveau Erbbaurecht in der Stadt Emden

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind 2013 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 2013 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	9 (9)	1932 (1933)	92 (*)	620,-- (*)	58.000,-- (80.000,--)
Baujahr 1946 - 1959	17 (28)	1953 (1955)	85 (93)	830,-- (920,--)	68.000,-- (75.000,--)
Baujahr 1960 - 1975	10 (15)	1967 (1967)	111 (106)	1.120,-- (960,--)	119.000,-- (98.000,--)
Baujahr 1976 – 2011 (Baujahr 1976 – 2010)	4 (4)	1988 (1981)	151 (156)	1.150,-- (1.010,--)	161.000,-- (132.000,--)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Erbbaurechtsfaktor

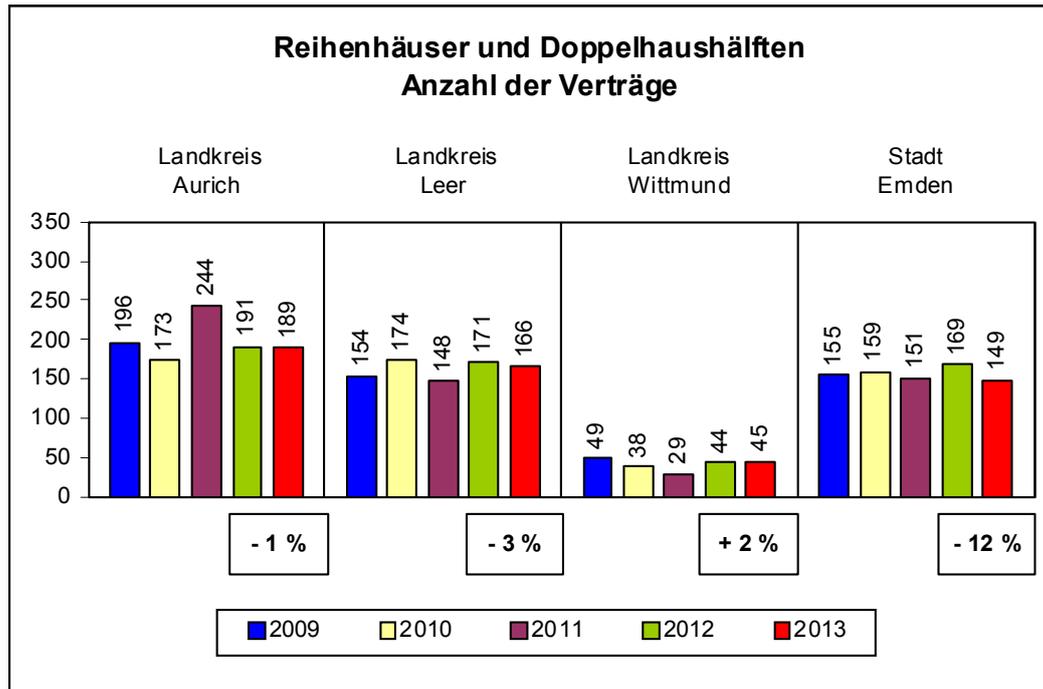
Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von Erbbaurechten zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtsfaktor von 0,91 ermittelt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2013 wurden in der gesamten Region 549 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miteingerechnet sind. Damit gingen die Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes im Jahr 2013 um 5 % zurück. Über die letzten 5 Jahre betrachtet sind die Umsatzzahlen jedoch weitgehend stabil.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 61 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 und in der Sonderform des Bruchteileigentums eine Rolle. Insbesondere in der Küstenregion, auf den Inseln und in seniorenrechtlichen Wohnanlagen kommen diese Eigentumsformen häufiger vor. So beträgt das Verhältnis der Vertragszahlen von Objekten in diesen Eigentumsformen 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 2013 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 2013
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	18 (22)	1917 (1918)	115 (100)	780,-- (830,--)	78.000,-- (76.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	18 (16)	1960 (1958)	94 (94)	880,-- (930,--)	80.000,-- (82.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	15 (8)	1979 (1978)	103 (109)	950,-- (1.020,--)	96.000,-- (104.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	46 (47)	1993 (1995)	97 (103)	1.220,-- (1.110,--)	117.000,-- (112.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	16 (23)	2003 (2003)	102 (98)	1.340,-- (1.260,--)	132.000,-- (112.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	15 (16)	2013 (2012)	95 (93)	1.580,-- (1.610,--)	139.000,-- (130.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	9 (8)	1906 (1910)	107 96	740,-- 830,--	71.000,-- (75.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	9 (12)	1961 (1957)	82 (90)	1.090,-- (950,--)	90.000,-- (83.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	5 (7)	1973 (1977)	117 (88)	1.040,-- (1.550,--)	118.000,-- (129.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	7 (18)	1995 (1996)	92 (97)	1.190,-- (1.070,--)	115.000,-- (102.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	17 (15)	2003 (2003)	97 (99)	1.310,-- (1.220,--)	122.000,-- (118.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	40 (29)	2013 (2012)	73 (90)	1.830,-- (1.490,--)	127.000,-- (134.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund**

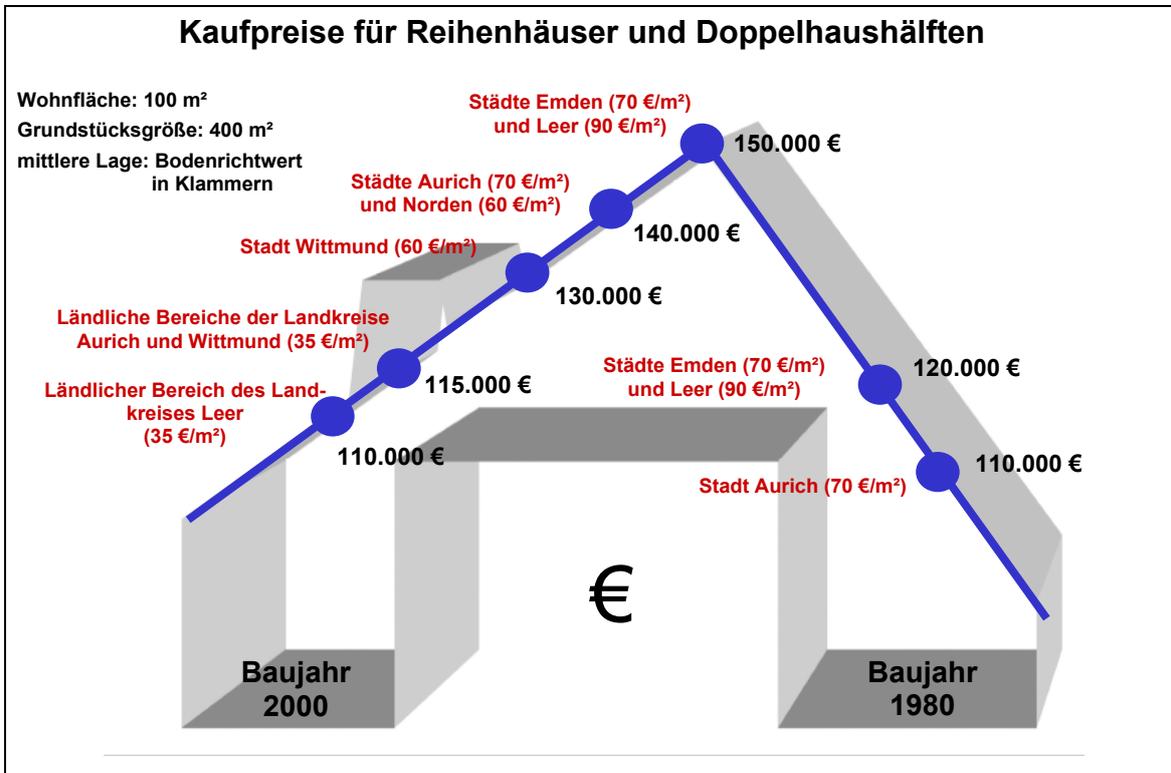
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	3 (1)	1907 (*)	140 (*)	700,-- (*)	90.000,-- (*)
Baujahr 1946 - 1969	6 (10)	1961 (1963)	90 (92)	860,-- (790,--)	76.000,-- (73.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	3 (2)	1974 (1983)	81 (84)	1.290,-- (*)	100.000,-- (*)
Baujahr 1985 - 1999	9 (10)	1995 (1995)	95 (94)	1.330,-- (1.330,--)	122.000,-- (118.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	2 (2)	2002 (2001)	104 (105)	*) (*)	*) (*)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	5 (7)	2012 (2012)	75 (80)	1.680,-- (1.850,--)	121.000,-- (144.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	14 (16)	1918 (1913)	74 (79)	1.090,-- (840,--)	69.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	17 (28)	1961 (1959)	98 (89)	980,-- (930,--)	85.000,-- (81.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	7 (10)	1975 (1976)	99 (108)	1.140,-- (1.170,--)	99.000,-- (115.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	2 (14)	1994 (1993)	117 (92)	*) (1.400,--)	*) (129.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	4 (4)	2003 (2003)	90 (109)	1.620,-- (1.270,--)	155.000,-- (140.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	2 (5)	2012 (2011)	*) (*)	*) (*)	*) (147.000,--)

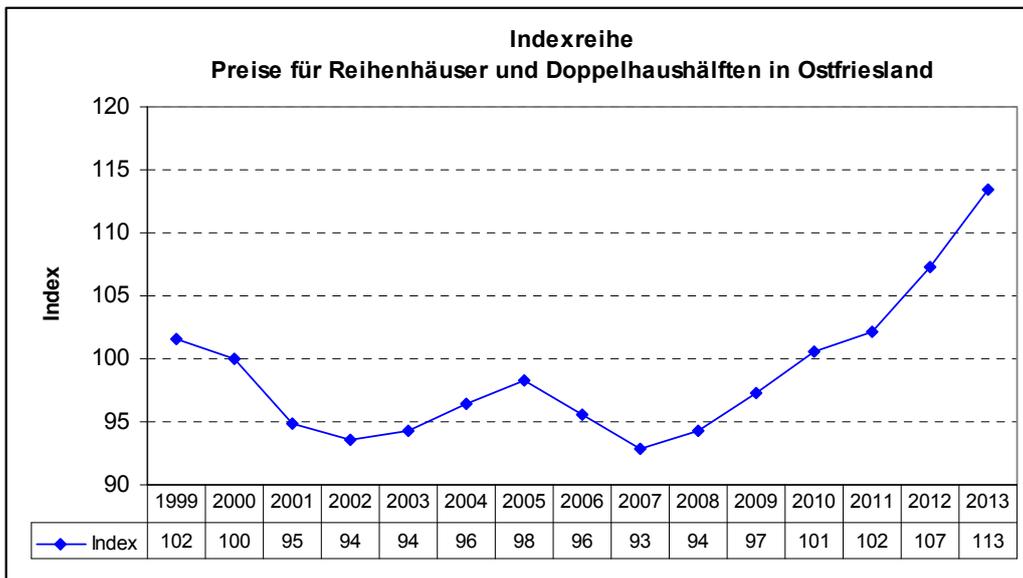
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Die nachstehende Graphik verdeutlicht das Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den verschiedenen Städten und Regionen Ostfrieslands. Für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 100 m² Wohnfläche und 400 m² Grundstücksfläche sind die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1980 und 2000 aus den Vergleichsfaktoren (Abschnitt 9.3.4) und mittels Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt worden.



9.3.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ostfriesland ist im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen (+6 %). 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 in Abschnitt 5.2.2 (Indexreihe Wohnbauland) verwiesen.

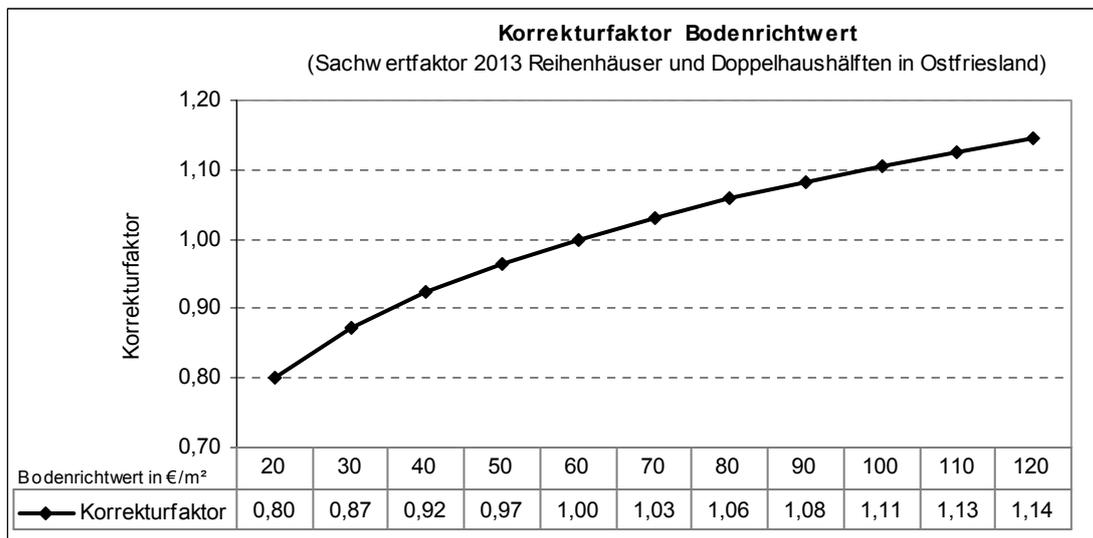
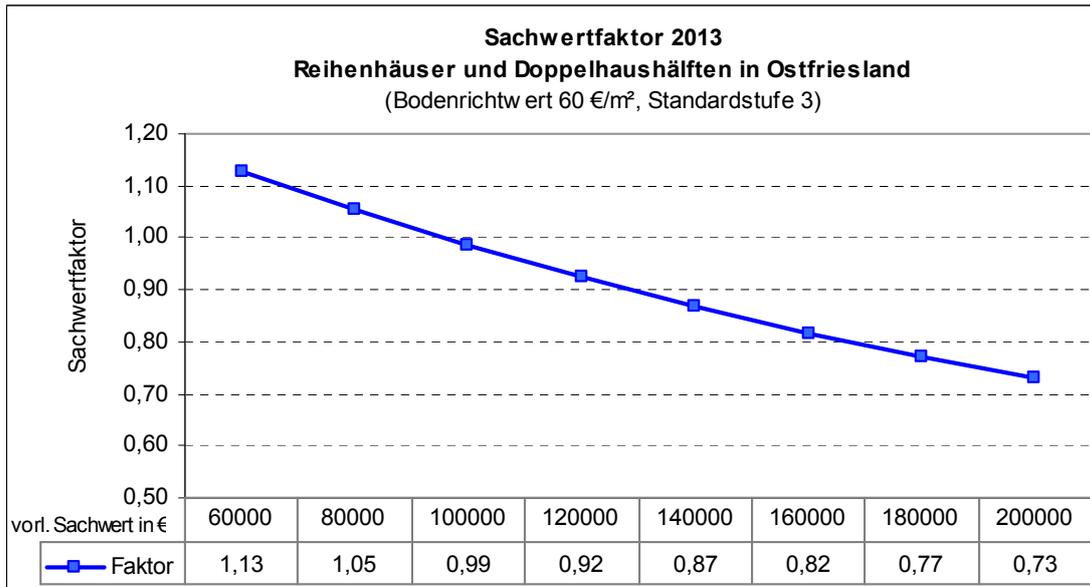


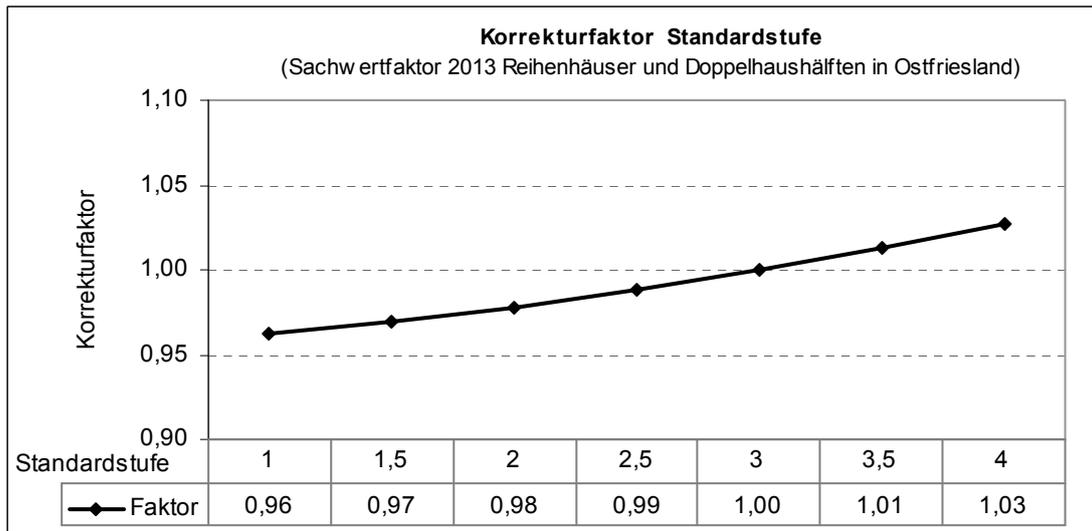
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden Sachwertfaktoren aus 181 Kauffällen der Jahre 2012 und 2013 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 Abschnitt 9.2.3 (Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.





Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Korrekturfaktor
Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Leer	0,95
Stadt Aurich (städtischer Bereich) Stadt Leer	0,97
Stadt Esens (ohne Küste) 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:

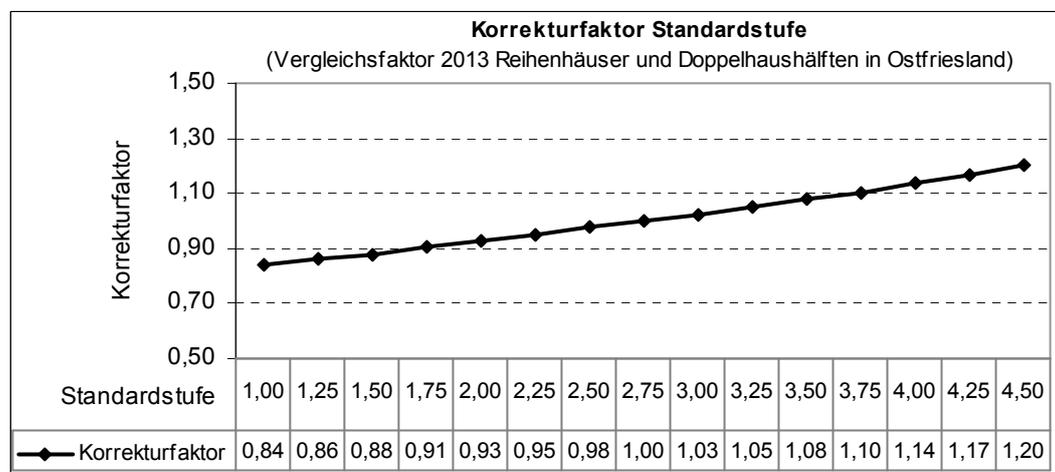
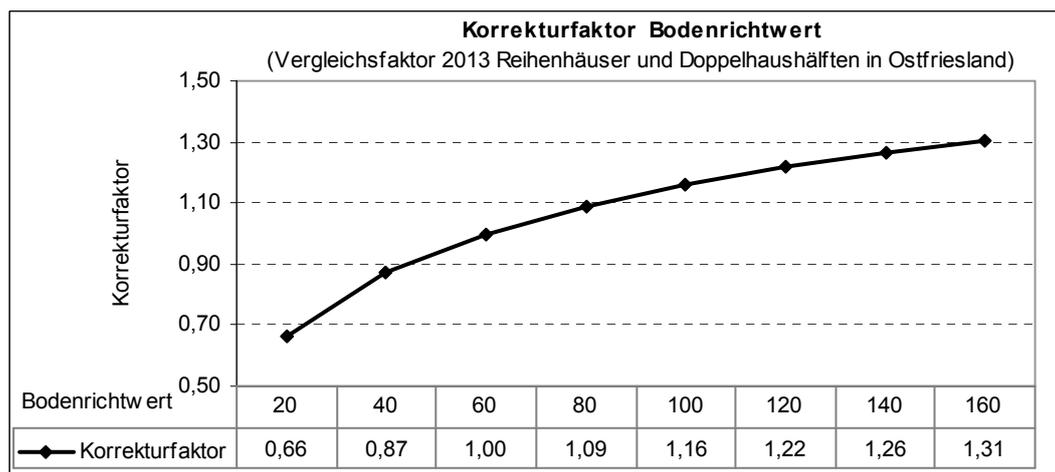
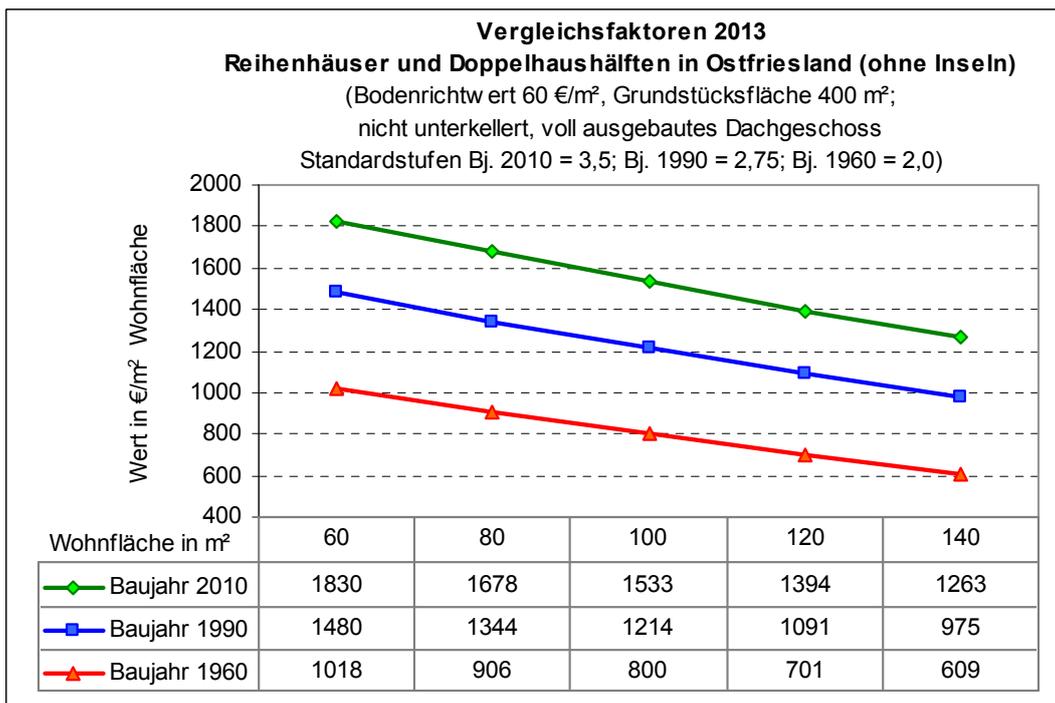
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 150 €/m ²	55 €/m ²
Baujahr	1955 – 2011	1990
Wohnfläche	60 m ² – 170 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² – 700 m ²	400 m ²
Ausstattung (Standardstufe)	1,0 – 4,0	2,86
BGF/WF	1,1 – 2,7	1,6

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

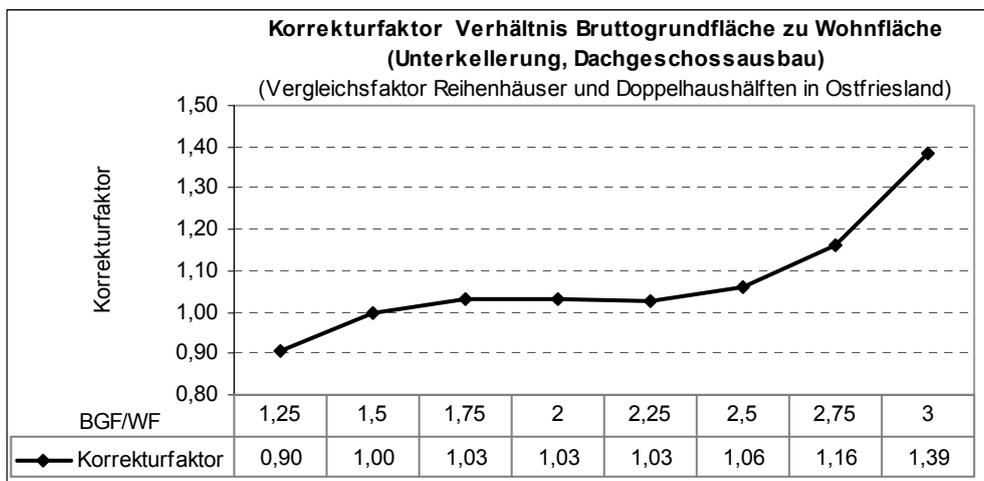
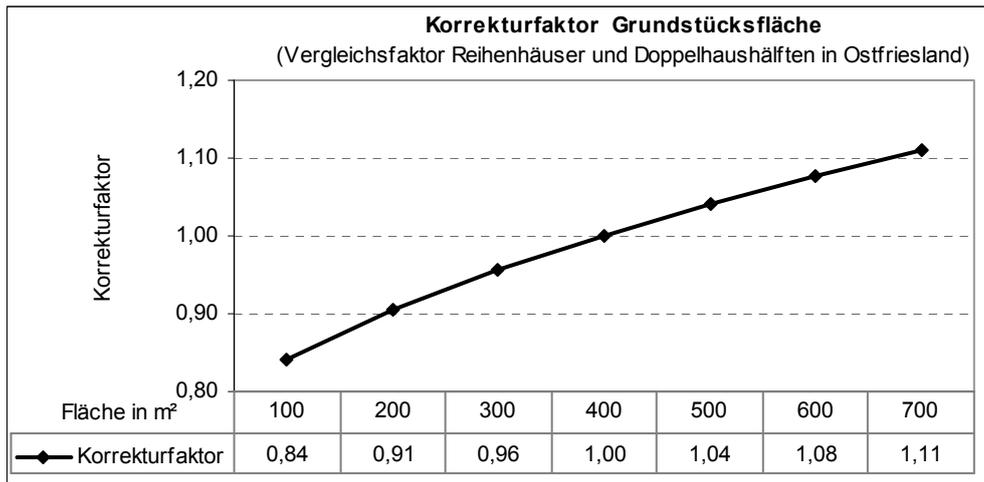
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Ausstattung	baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm)
Stellplatz	vorhanden (einer)
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

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.
5. Hinsichtlich der Erläuterung der Ausstattungseinstufung (Standardstufen) wird auf die Ausführungen zu den Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser (Abschnitt 9.1.3) verwiesen.

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



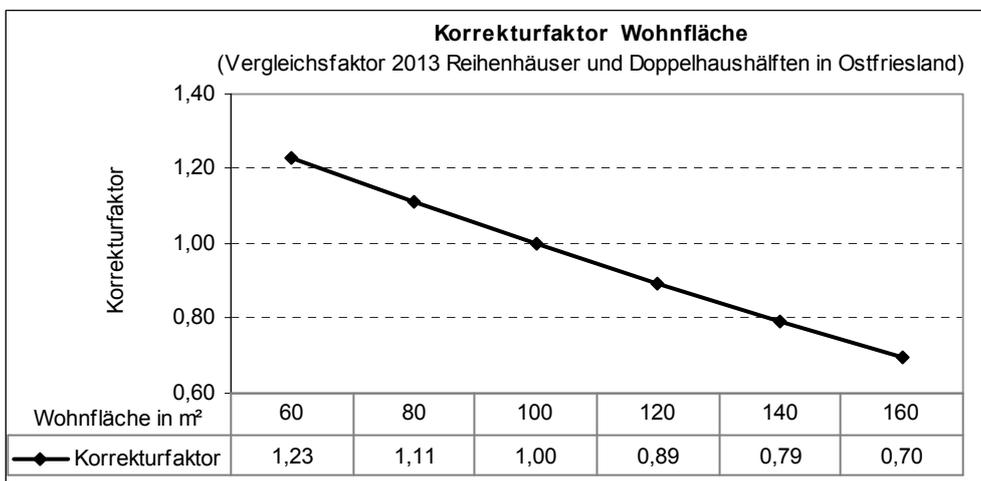
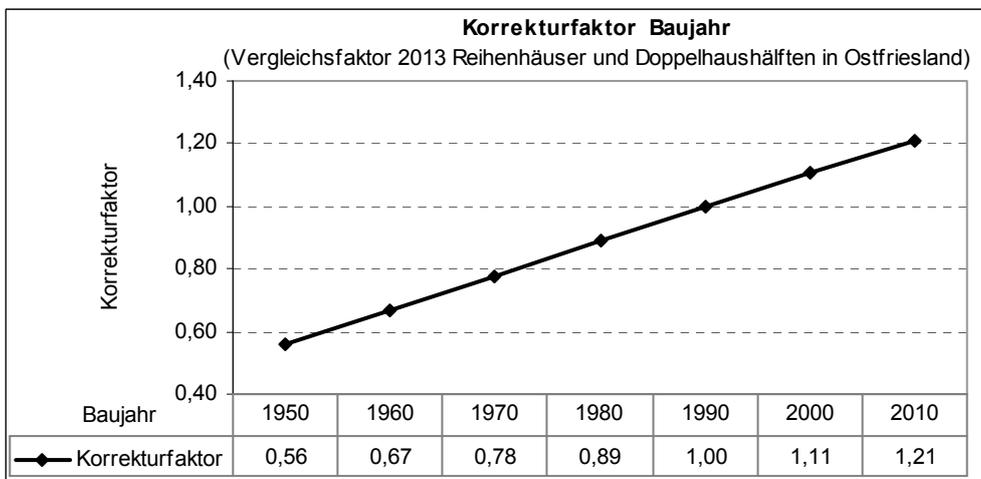
Hinweis: Der Korrekturfaktor Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Korrekturfaktor entsprechend angepasst werden (s. auch Beispiel auf Seite 54).



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 in Abschnitt 9.2.2 (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 %)

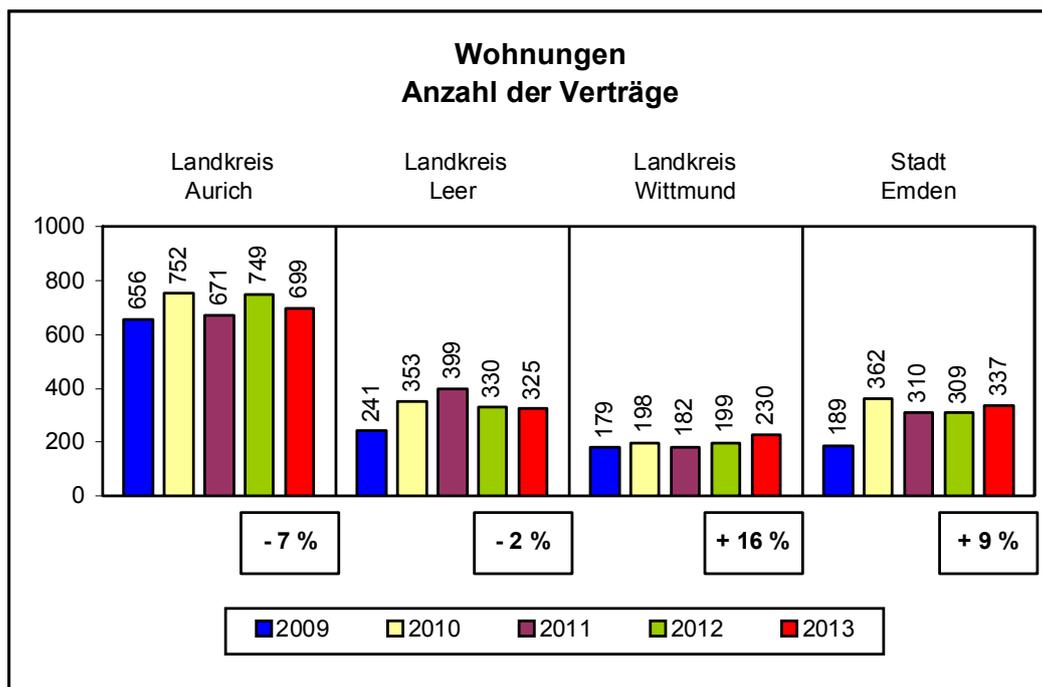
Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (3,0 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (5,5 %) der Spanne.

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, sofern sich die Daten nicht ausdrücklich auf Wohnungseigentum bzw. Eigentumswohnungen beziehen.

Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt 1.591 Verkäufe von Wohnungen registriert. Damit stagnieren die Umsatzzahlen auf hohem Niveau. Im Landkreis Wittmund wurden im Jahr 2013 die meisten Wohnungen der letzten Jahre umgesetzt.

Der Geldumsatz für Wohnungen betrug 2013 insgesamt 214 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von 22 % 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 2013
für Wohneigentum im Landkreis Aurich (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (6)	1910 (1939)	*) (90)	*) (700,--)	66.000,-- (75.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	11 (14)	1959 (1958)	83 (77)	1.040,-- (970,--)	94.000,-- (73.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	49 (39)	1980 (1979)	64 (68)	1.030,-- (930,--)	67.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	83 (105)	1994 (1994)	74 (75)	1.260,-- (1.160,--)	92.000,-- (90.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	31 (31)	2003 (2003)	78 (78)	1.460,-- (1.320,--)	115.000,-- (100.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	89 (117)	2013 (2012)	68 (74)	2.220,-- (1.990,--)	149.000,-- (142.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Wohneigentum im Landkreis Leer (ohne Borkum)**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	3 (6)	1907 (1896)	*) (77)	*) (1.300,--)	47.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	10 (4)	1963 (1968)	76 (70)	790,-- (620,--)	65.000,-- (58.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	25 (18)	1977 (1975)	80 (65)	810,-- (900,--)	65.000,-- (62.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	47 (50)	1994 (1995)	75 (73)	1.190,-- (1.140,--)	90.000,-- (83.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	10 (24)	2003 (2005)	68 (80)	1.620,-- (1.540,--)	111.000,-- (129.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	65 (42)	2013 (2012)	78 (77)	1.930,-- (2.160,--)	142.000,-- (161.000,--)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Wohneigentum im Landkreis Wittmund (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1946 - 1969	5 (3)	1959 (1964)	68 (68)	1.060,-- (1.020,--)	68.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	15 (4)	1978 (1978)	69 (82)	1.140,-- (1.060,--)	76.000,-- (64.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	21 (22)	1994 (1994)	78 (61)	1.090,-- (1.230,--)	88.000,-- (77.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	5 (5)	2003 (2001)	70 (60)	1.540,-- (1.340,--)	108.000,-- (83.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	20 (7)	2013 (2011)	63 (79)	1.830,-- (1.720,--)	112.000,-- (135.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Wohneigentum in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	8 (8)	1896 (1919)	76 66	840,-- (880,--)	68.000,-- (49.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	47 (37)	1961 (1962)	73 (70)	750,-- (900,--)	57.000,-- (64.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	62 (87)	1973 (1973)	72 (75)	660,-- (560,--)	50.000,-- (46.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	19 (26)	1994 (1995)	75 (65)	1.190,-- (1.350,--)	92.000,-- (85.000,--)
Baujahr 2000 – 2010 (Baujahr 2000 – 2009)	4 (7)	2001 (2004)	89 (83)	1.670,-- (1.570,--)	134.000,-- (129.000,--)
Neubauten Baujahr 2011 – 2013 (Baujahr 2010 – 2012)	27 (31)	2013 (2012)	118 (90)	1.950,-- (2.190,--)	221.000,-- (181.000,--)

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die **Durchschnittspreise für Wohnungen** in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2012 und 2013 ersichtlich.

Wohnungsgrößen für Dauerwohnzwecke: 50 m² bis 100 m²

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

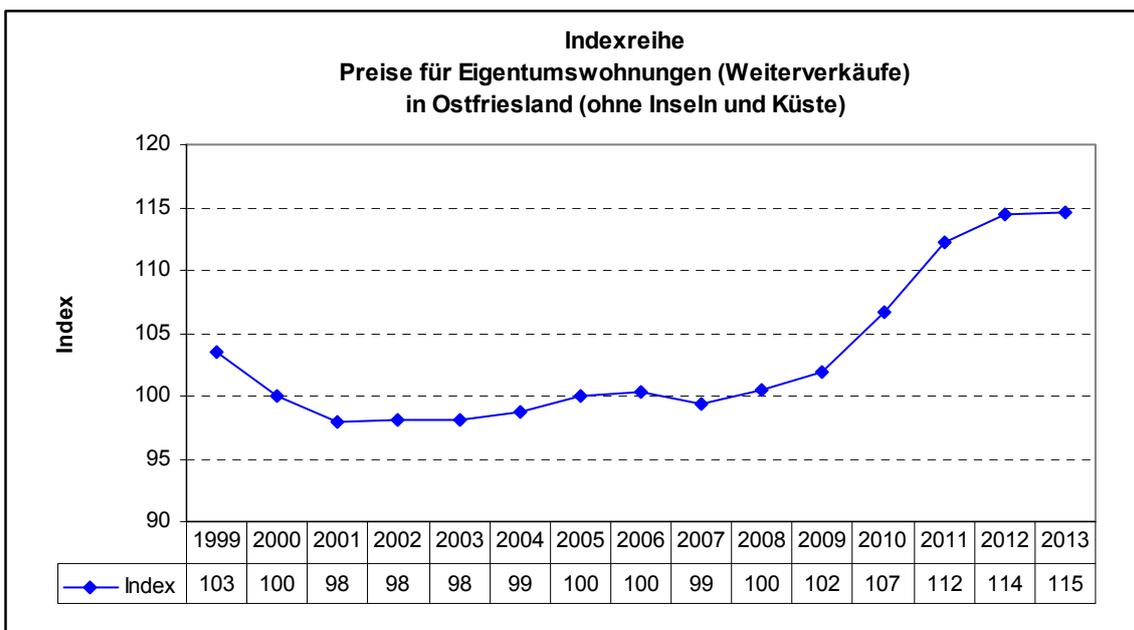
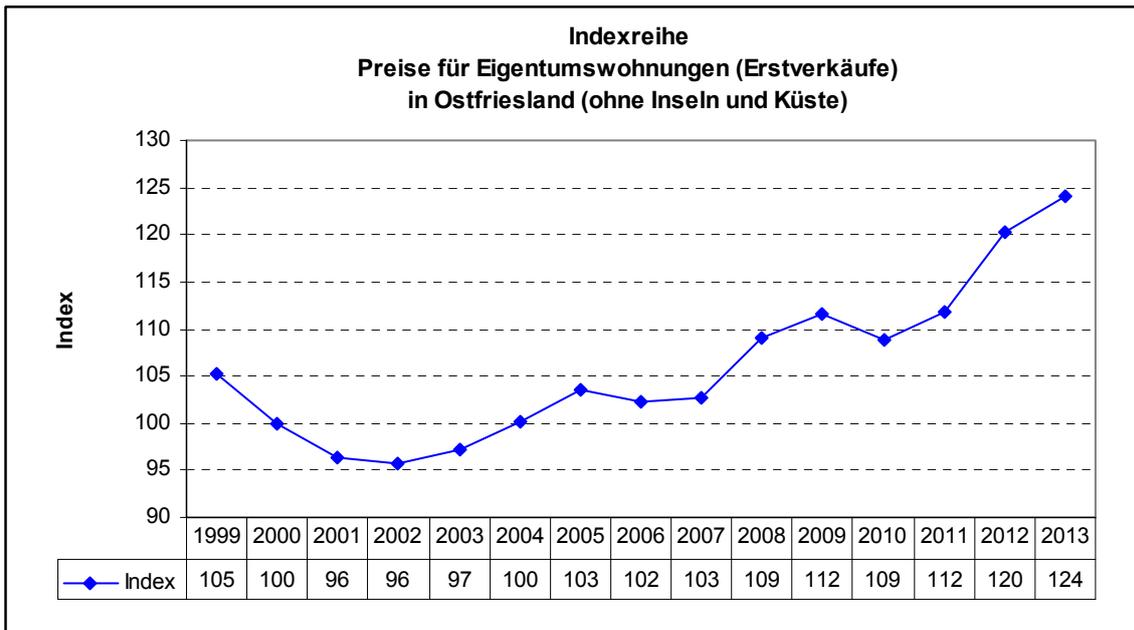
Die Durchschnittspreise bei Wohnungen für Dauerwohnzwecke sind in der Regel geringer als bei Wohnungen für Ferienwohnungen. Für die Bereiche, für die die Anzahl der Verkäufe für eine aussagefähige Mittelbildung nicht ausreichte, sind keine Daten angegeben. Bei den Preisen der Erstverkäufe ist zu beachten, 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 Wohnungen) handelt, lassen sich Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt daraus nicht ohne weiteres ableiten. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht jedoch das unterschiedliche Kaufpreisniveau in den einzelnen Bereichen.

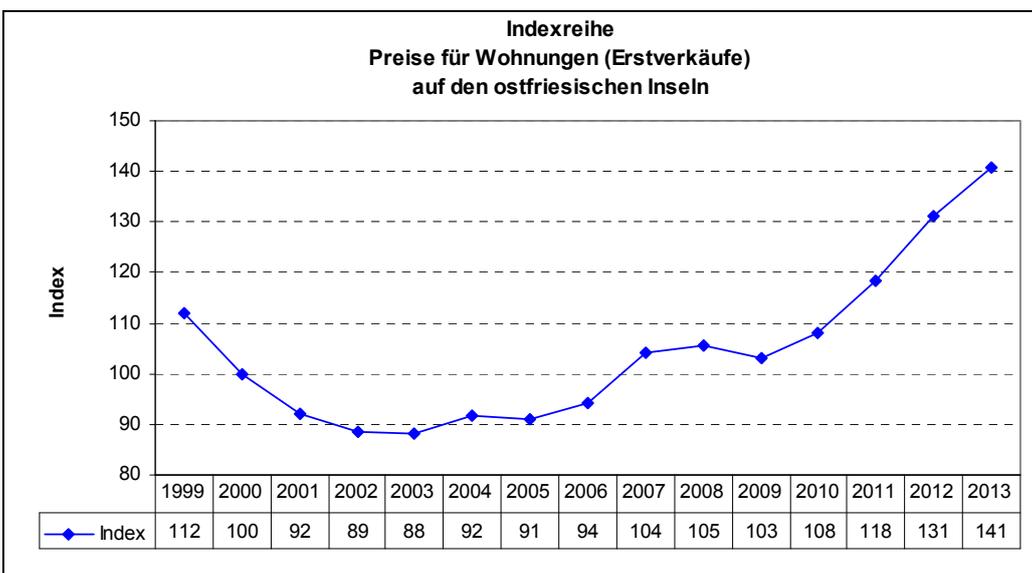
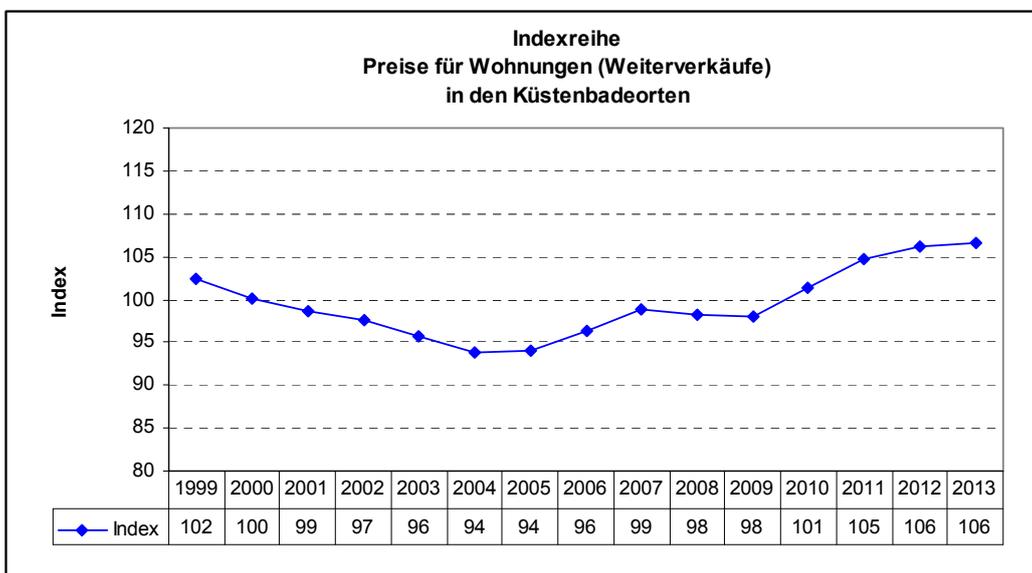
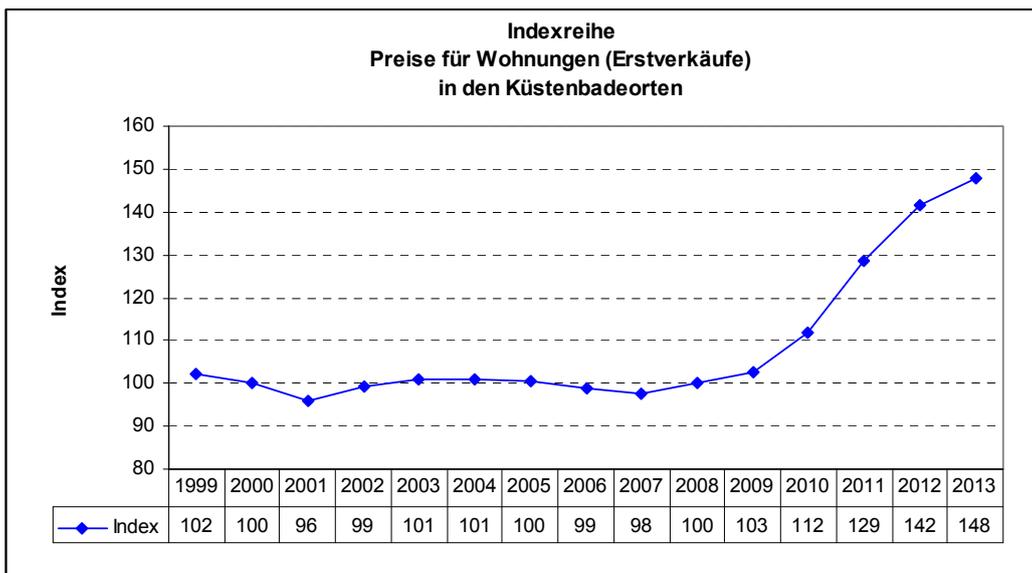
Gebietskörperschaft	Kaufzeitpunkt			
	2013	2012	2013	2012
	Erstverkauf (€/m ²)		Weiterverkauf (€/m ²)	
Stadt Aurich (Stadtgebiet)	2.200	2.270	1.250	1.160
Stadt Emden, mäßige Objekte	---	---	540	420
Stadt Emden, gute Objekte	2.490	2.250	1.160	1.390
Stadt Esens (Stadtgebiet)	1.980	---	1.440	1.300
Stadt Leer (Stadtgebiet)	2.150	2.090	980	1.050
Stadt Norden (Stadtgebiet)	2.370	2.260	1.580	1.140
Stadt Wittmund (Stadtgebiet)	1.780	---	980	1.080
Bensersiel	3.090	---	1.940	---
Carolinensiel	2.600	2.070	1.220	1.440
Dornumersiel	1.900	1.980	1.220	1.360
Greetsiel	3.260	2.950	1.790	1.620
Norddeich	3.460	3.070	2.060	1.800
Baltrum	---	---	2.900 (2.400 – 3.500)	2.600 (1.700 – 3.900)
Borkum	4.200 (2.900 – 6.900)	3.500 (2.100 – 4.700)	3.000 (1.800 – 4.500)	2.700 (1.300 – 4.200)
Juist	6.900 (5.400 – 8.400)	7.800 (5.600 - 9.100)	4.900 (2.500 – 7.000)	5.000 (2.200 – 11.200)
Langeoog	6.300 (6.000 – 6.700)	---	4.300 (3.100 – 6.800)	3.900 (3.400 – 4.300)
Spiekeroog	---	---	---	5.000 (3.900 – 6.800)
Norderney	7.700 (5.000 – 11.200)	7.300 (3.900 – 11.000)	7.000 (3.000 – 14.400)	6.000 (1.800 – 10.800)

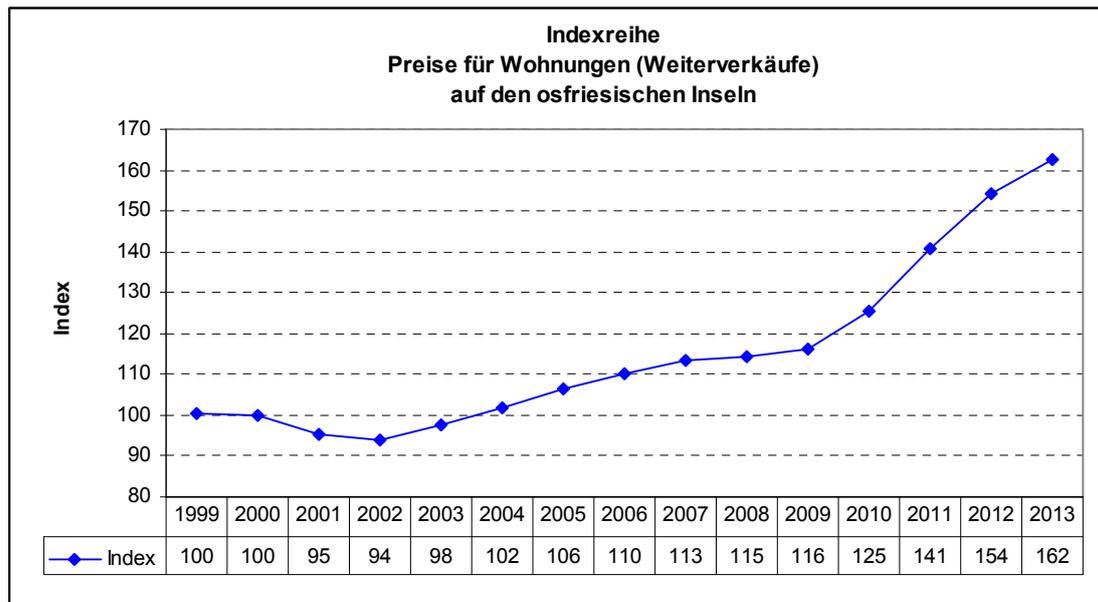
9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Wohnungen in den ostfriesischen Städten und Gemeinden auf dem Festland (ohne Küste) ist im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr nur noch leicht gestiegen (Bestandswohnungen um +1 % und Neubauten um +3 %). In den Küstenbadeorten stagnierten die Preise für weiterverkaufte Wohnungen bzw. stiegen um 4 % bei Erstverkäufen (Neubauten). Auf den ostfriesischen Inseln war wie in den Vorjahren ein deutlicher Preisanstieg festzustellen. So erhöhten sich die Preise in 2013 nochmals um 5 % (Weiterverkäufe) bzw. 8 % (Erstverkäufe).

Die nachfolgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung von Wohnungen in Ostfriesland in den letzten 15 Jahren dar. Zur Definition und Anwendung der Indexreihe wird auf die Erläuterung und das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 (Indexreihe Wohnbauland) verwiesen.







9.4.3 Vergleichsfaktoren

Für die Untersuchung dieses Teilmarktes wurden Kaufpreise für Wohnungen 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 Wohnungen mit folgenden Ausstattungskriterien zu Grunde:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 210 €/m ² *)	80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1990
Wohnfläche	25 m ² – 120 m ²	60 m ²
Anzahl der Wohnungen	2 – 240	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 Wohnung mit folgenden Eigenschaften:

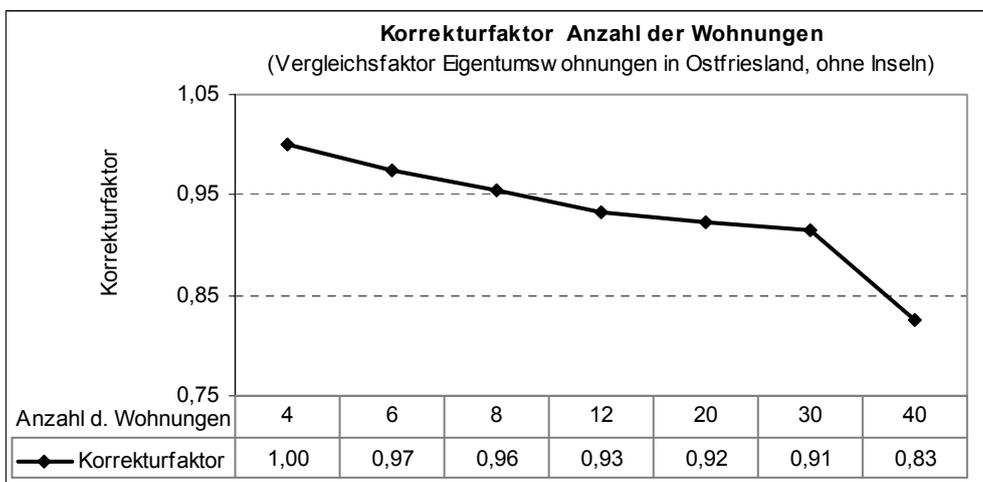
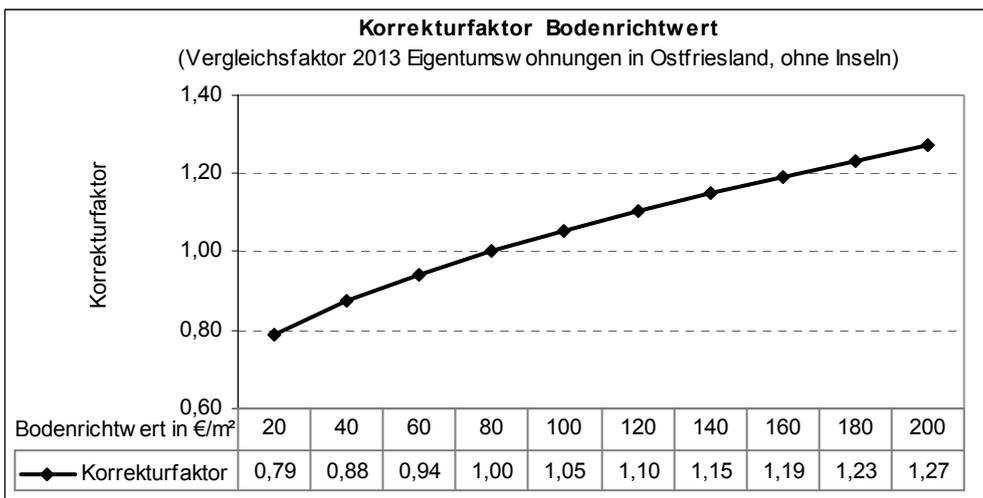
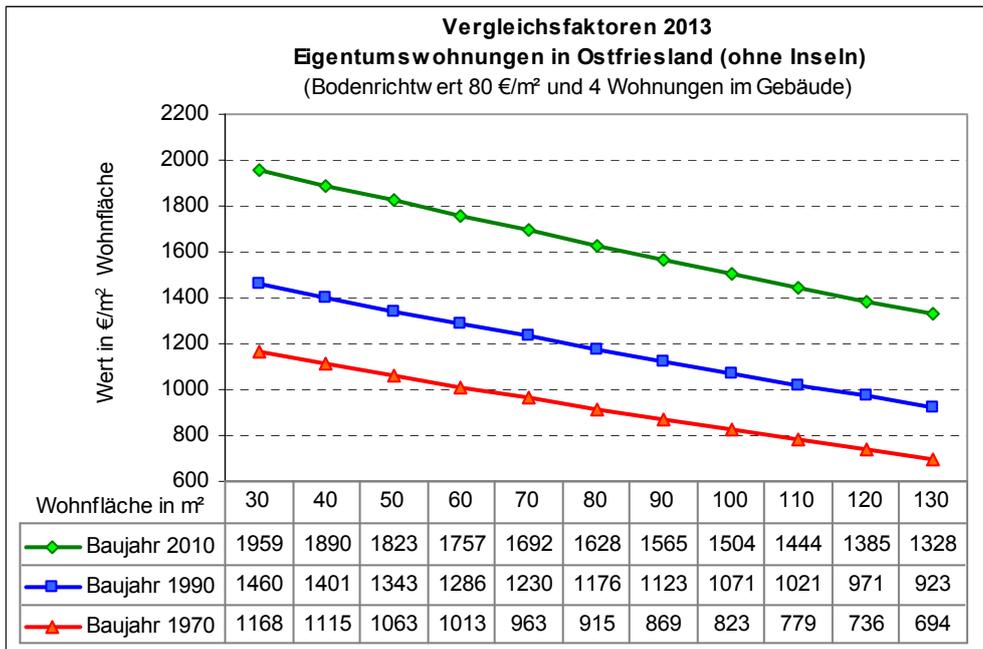
Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden (einer) *)

*) auf den Inseln ohne Einstellplatz

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In diesen Fällen sind zu den Vergleichsfaktoren Korrekturfaktoren aufgeführt. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. Bei den Wohnungen 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). 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. Der jeweilige Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt ist hierbei in den ermittelten Preisen pro m² Wohnfläche enthalten. 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. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen. 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-Diebold-Straße (Stadtteil Barenburg) und der Wilhelm-Leuchner-Straße (Stadtteil Borssum) im Jahr 2013 bei nur rund 370 €/m².

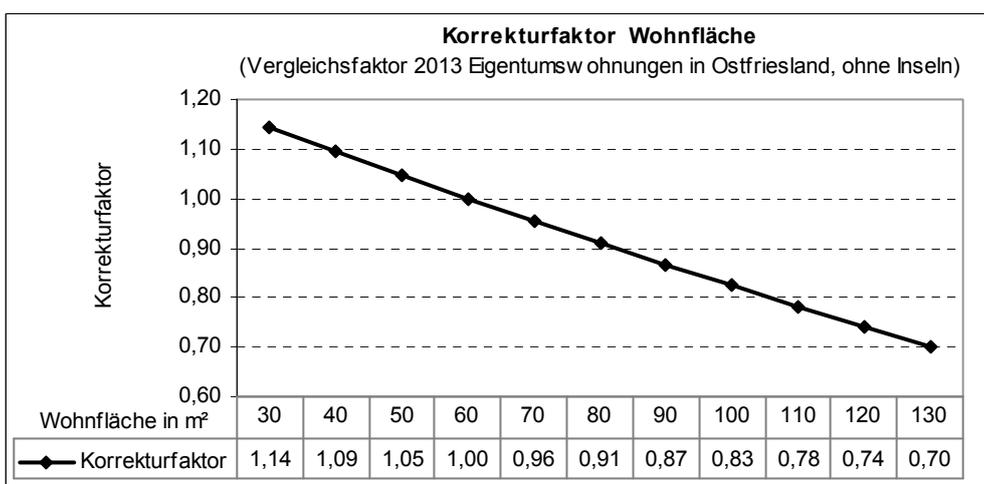
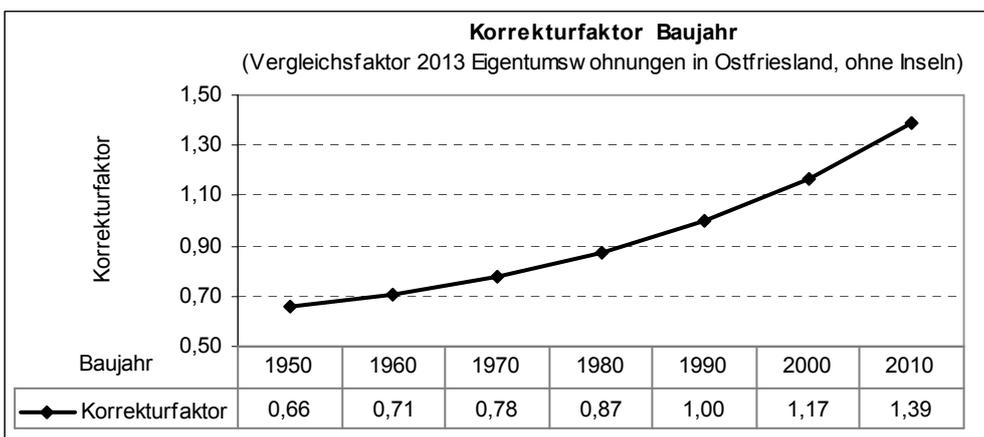
Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf das Beispiel im Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

Region Ostfriesland (ohne Inseln):

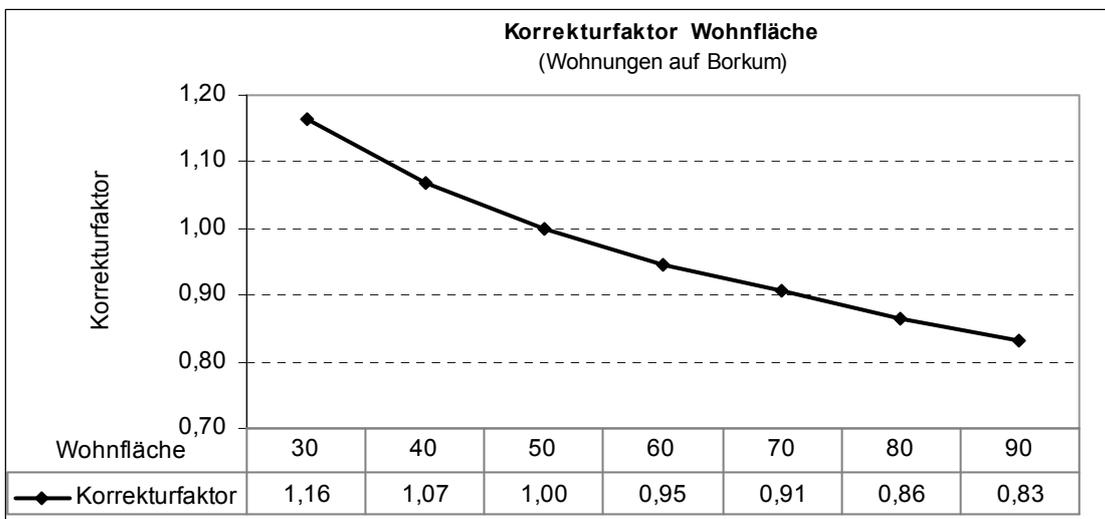
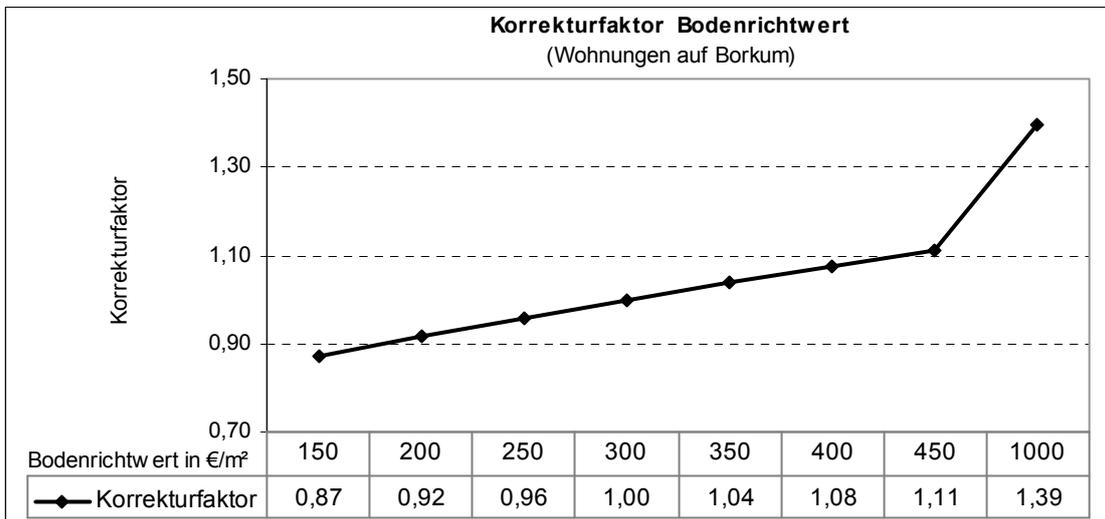
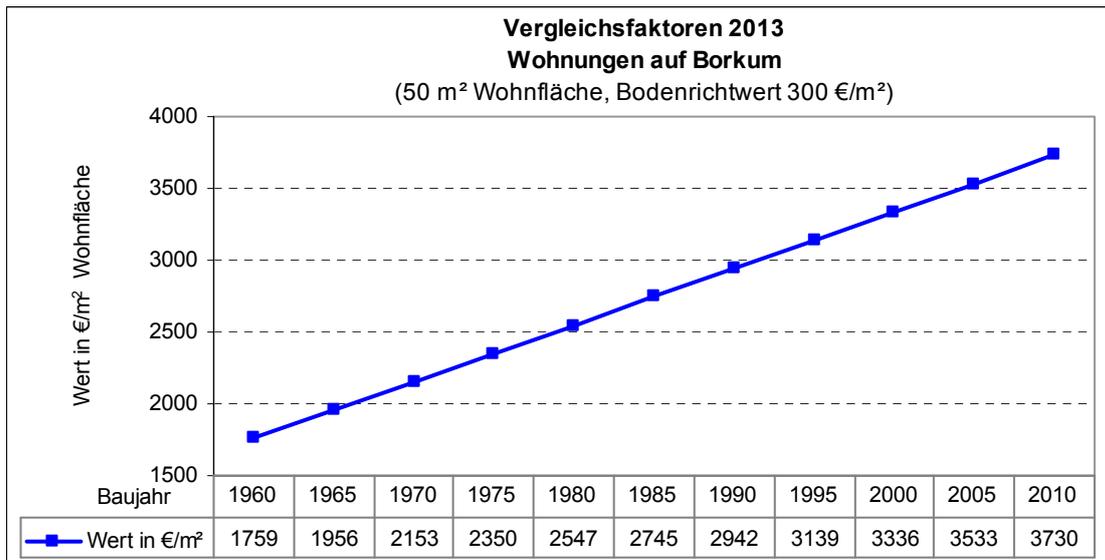


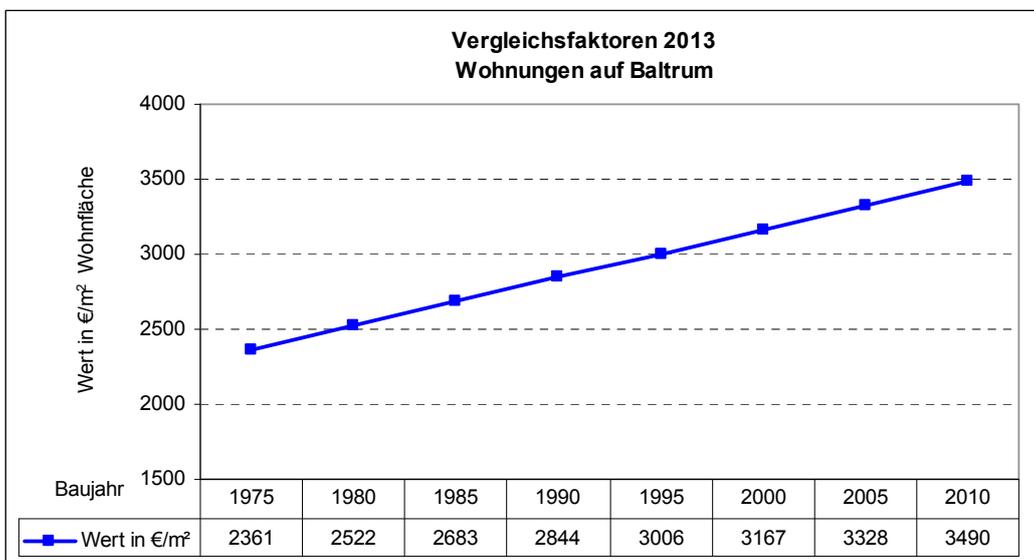
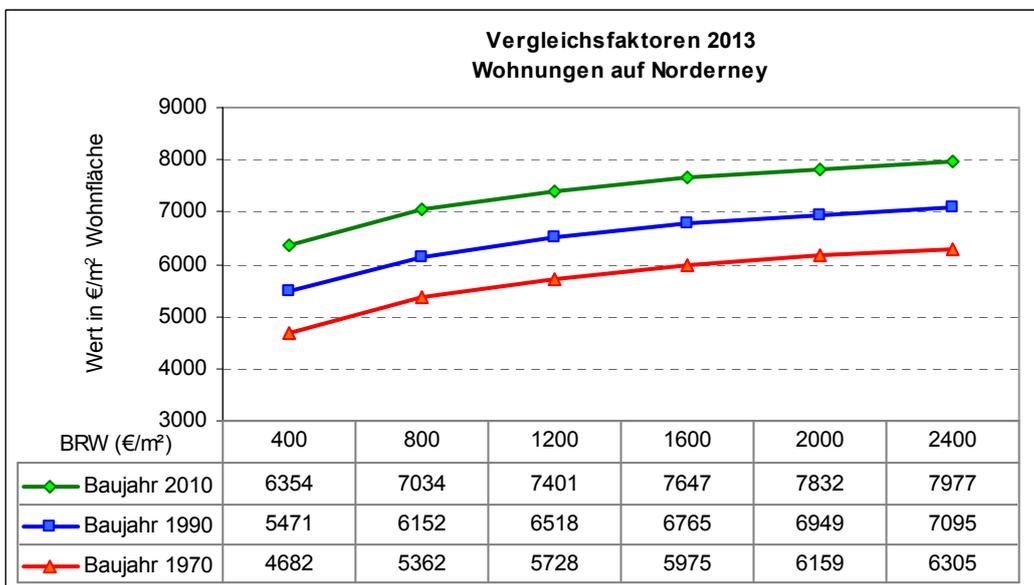
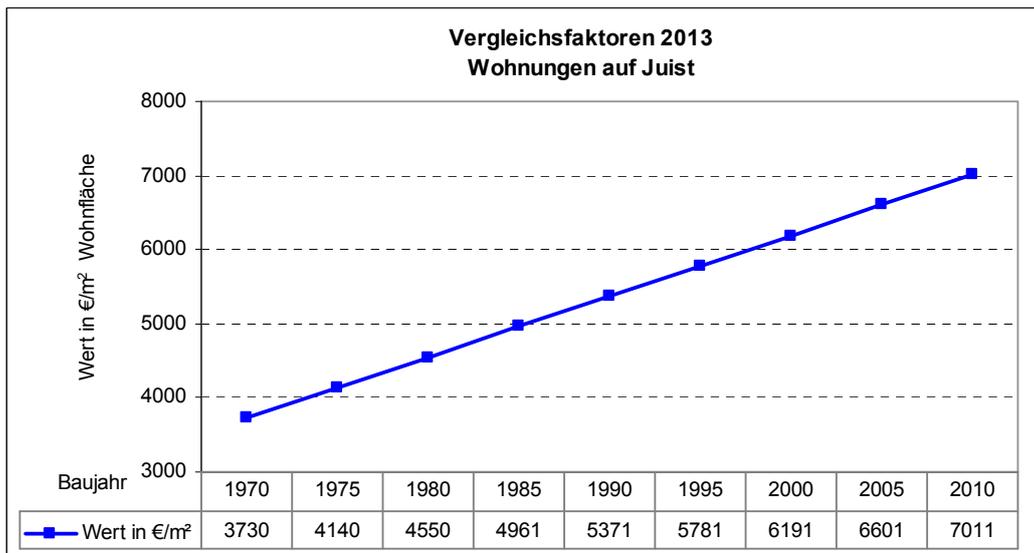
Korrekturfaktor Lage (Eigentumswohnungen in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Korrekturfaktor
Stadt Aurich Stadt Emden Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche der Landkreise (ohne Küste)	0,95
Stadt Leer	0,97
Stadt Esens (ohne Küste)	1,00
Stadt Norden (ohne Küste)	1,07
Küste (Orte mit Tourismus)	1,12

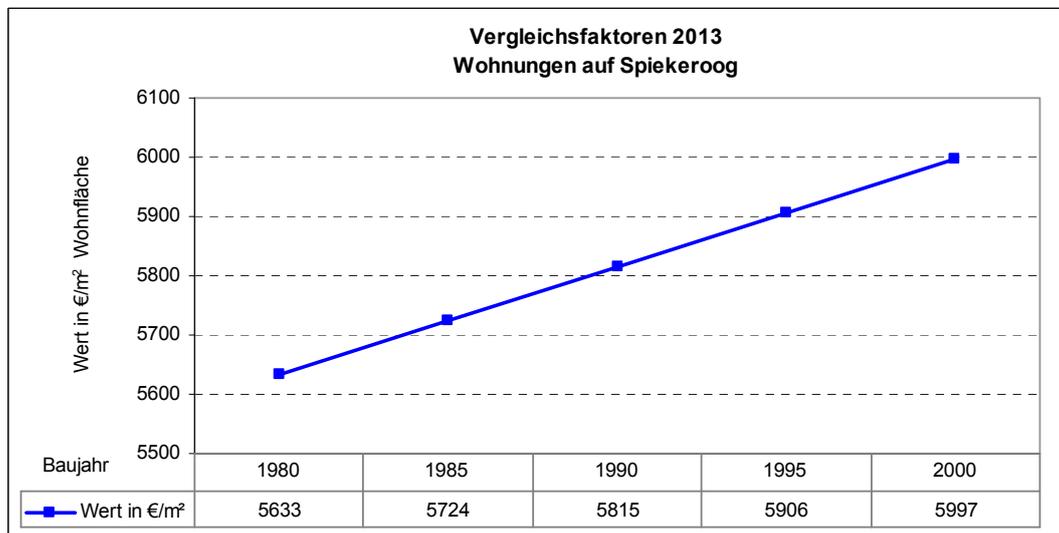
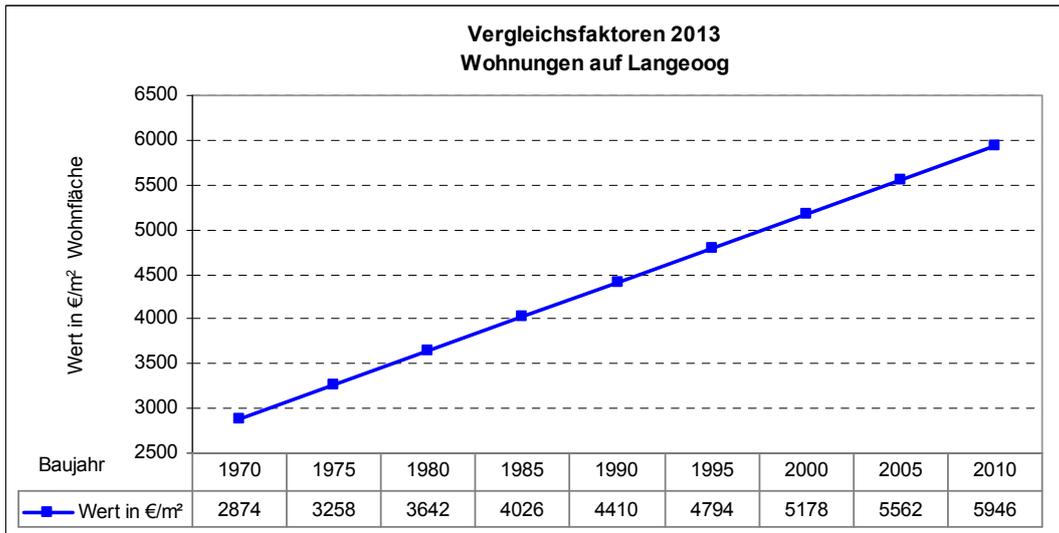
Der Einfluss des Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren beschrieben. Bezüglich der Anwendung dieser Korrekturfaktoren wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 9.2.3 (Korrekturfaktoren Baujahr und Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.



Ostfriesische Inseln:







Liegenschaftszinssatz

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch aus ertragsorientierten Gesichtspunkte erworben. Da bei der ertragsorientierten Betrachtungsweise der Liegenschaftzinssatz eine entscheidende Rolle spielt, hat der Gutachterausschuss einen Liegenschaftzinssatz für Eigentumswohnungen auf dem Festland (Dauervermietung, keine Ferienwohnungen) 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 Liegenschaftzinssatzes 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 Liegenschaftzinssatz für Eigentumswohnungen:

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

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

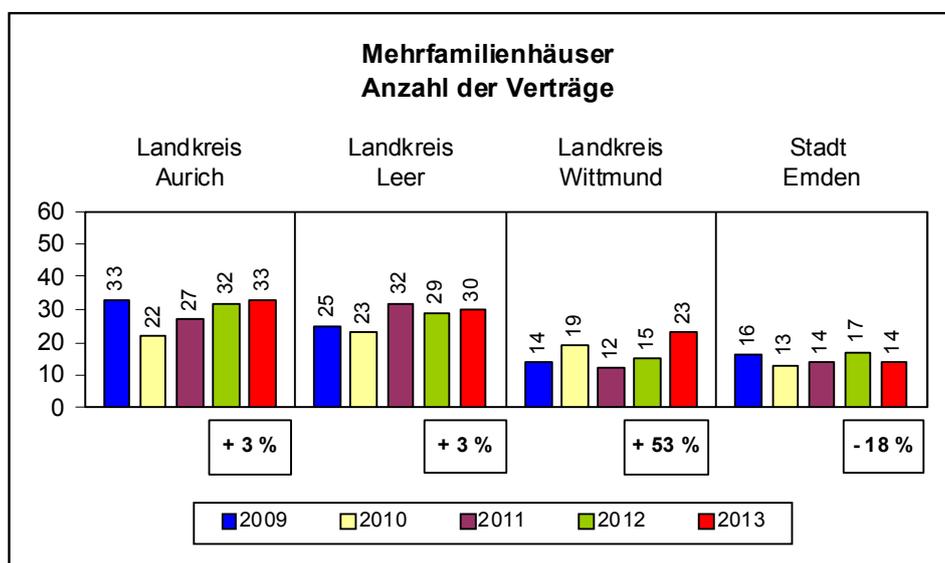
9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum 2013 sind in der Region Ostfriesland 46 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 2013 sind in Ostfriesland 100 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr erneut um 8 % gestiegen. Betrachtet man die Jahre 2009 bis 2013, so wurden in Ostfriesland im Jahr 2013 die meisten Mehrfamilienhäuser umgesetzt. 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 2013 in der Region Ostfriesland 30 Mio. €, was eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 27 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2013 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 44 Kauffälle aus Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2012 und 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 150 €/m ²	56 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 42	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 65 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,80 €/m ² – 6,20 €/m ²	4,87 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

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

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Ostfrieslands (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

6,2 % (Spanne der Analysedaten von 3,8 % - 9,8 %)

Dieser Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf durchschnittliche Objekte mit ca. 6 Wohnungen und einer monatlichen Nettokaltmiete von rd. 4,90 €/m². Bei größeren Objekten liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell höher als bei kleineren Gebäuden. Bei niedrigeren Mieten liegt der Liegenschaftszinssatz ebenfalls tendenziell höher als bei höheren Mieten.

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:

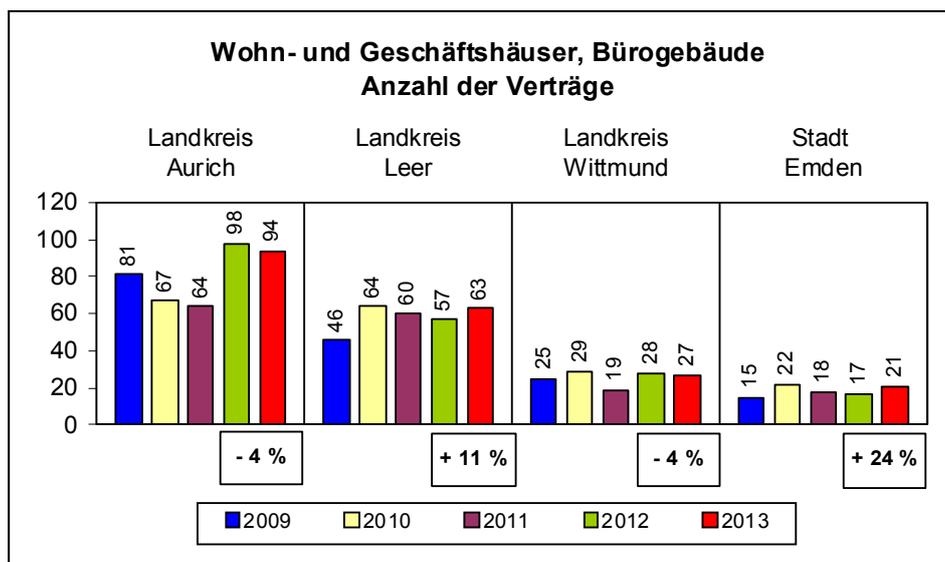
11,7 (Spanne der Analysedaten von 7,7 - 18,4)

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 niedrigeren Mieten liegt der Rohertragsfaktor ebenfalls tendenziell niedriger als bei höheren Mieten.

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 2013 sind in Ostfriesland 205 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Zunahme der Verkäufe um 2 % 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 2013 in der Region Ostfriesland 104 Mio. €, was eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 67 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2013 rund 11 % 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 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 zu den Mehrfamilienhäusern wurde bei diesen Objekten ein Mietausfallwagnis von 4 % angesetzt. Bei den Verkaufshallen wurden Instandhaltungskosten von 3 - 5 €/m² berücksichtigt.

Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse lagen 41 Kauffälle aus Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2012 und 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	9 €/m ² - 630 €/m ²	117 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche)	105 m ² – 2812 m ²	493 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 55 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,43 €/m ² – 11,05 €/m ²	5,01 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 100 %	62 %

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

Rohrertragsfaktor: **9,9** (Spanne der Analysedaten von 6,0 - 14,9)

Bei hohen Mieten liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohrertragsfaktor höher als bei niedrigen Mieten (Spannen 6,0 % bis 8,0 % und 12,5 bis 8,0). Bei langen Restnutzungsdauern liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohrertragsfaktor höher als bei kurzen Restnutzungsdauern (Spannen 6,5 % bis 8,0 % und 12,0 bis 9,0).

Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse lagen 11 Kauffälle aus Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2010 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² - 80 €/m ²	45 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	490 m ² – 19.000 m ²	4.345 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 50 Jahre	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,50 €/m ² – 11,83 €/m ²	5,14 €/m ²

Liegenschaftszinssatz: **7,3 %** (Spanne der Analysedaten von 5,4 % - 9,4 %)

Rohrertragsfaktor: **10,6** (Spanne der Analysedaten von 6,4 - 13,7)

Bei langen Restnutzungsdauern liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohrertragsfaktor höher als bei kurzen Restnutzungsdauern (Spannen 6,5 % bis 8,0 % und 12,5 bis 9,0).

Bürogebäude

Der Analyse lagen 9 Kauffälle aus Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2010 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 130 €/m ²	71 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	100 m ² – 846 m ²	358 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 50 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,13 €/m ² – 7,50 €/m ²	4,78 €/m ²

Liegenschaftszinssatz: **7,1 %** (Spanne der Analysedaten von 4,7 % - 9,9 %)

Rohrertragsfaktor: **10,8** (Spanne der Analysedaten von 7,5 – 15,1)

Bei langen Restnutzungsdauern liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohrertragsfaktor höher als bei kurzen Restnutzungsdauern (Spannen 6,0 % bis 8,0 % und 12,0 bis 9,0).

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Aurich 17, im Landkreis Leer 20, im Landkreis Wittmund 6 sowie in der Stadt Emden 5 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden. Mit insgesamt 48 Verkäufen hat sich der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (80 Verkäufe) deutlich verringert.

9.8.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von Gewerbehallen (Lager- und Produktionsgebäude) in Form des Kaufpreises pro m² Nutzfläche dar. Die Angaben beruhen auf 16 Verkäufen der Jahre 2011 bis 2013 bei denen die erforderlichen Objektdaten bekannt waren und keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vorlagen. Eine detaillierte Aussage zum Preisniveau ist wegen der geringen Anzahl der Kauffälle und der nur eingeschränkt vorhandenen Objektdaten nicht möglich.

Gebiet	Baujahr	Größe [Nutzfläche]	Preis pro m ² Nutzfläche
Ostfriesland	1993 (1975 – 2008)	479 m ² (216 m ² – 1020 m ²)	356 €/m ² (175 €/m ² – 513 €/m ²)

9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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. Als jährliche Bewirtschaftungskosten wurden bei den Gewerbehallen 250 € Verwaltungskosten, 3 €/m² Instandhaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 4 % berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer der Objekte wurde je nach Bauart mit 30 bis 50 Jahre angesetzt.

Der Analyse lagen 16 Kauffälle für Lager- und Produktionsgebäude aus Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2011 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	5 €/m ² - 42 €/m ²	14 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	216 m ² -1020 m ²	479 m ²
Bewirtschaftungskosten	13 % - 25 %	16,5 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 48 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,50 €/m ² – 4,00 €/m ²	2,60 €/m ²

Liegenschaftszinssatz: **6,8 %** (Spanne der Analysedaten von 5,3 % - 8,4 %)

Rohertragsfaktor: **11,4** (Spanne der Analysedaten von 8,0 - 14,2)

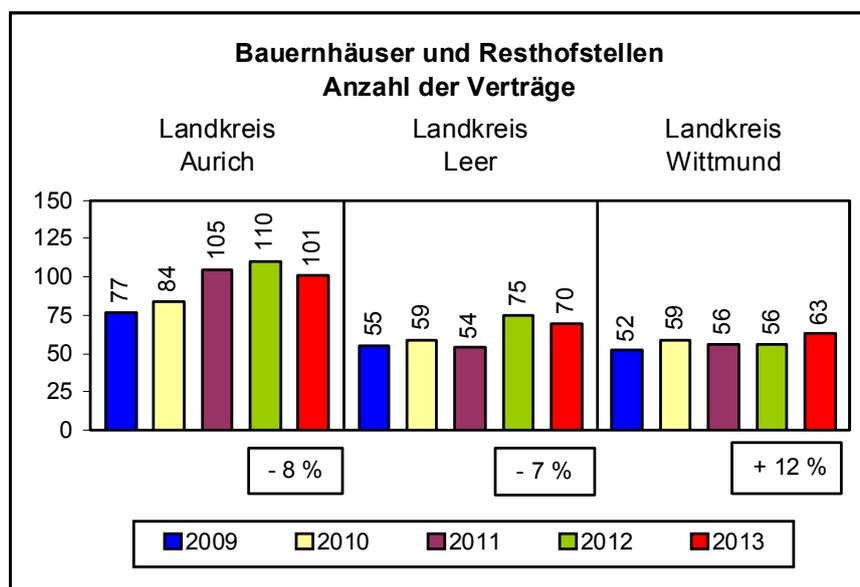
9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2013 haben in Ostfriesland 549 sonstige bebaute Objekte den Eigentümer gewechselt. Damit ging die Anzahl der Verträge dieser Grundstücksart im Vergleich zum Vorjahr um 11 % zurück. Am gesamten bebauten Grundstücksmarkt haben die Verkäufe sonstiger bebauter Objekte einen Anteil von ca. 8 %.

9.9.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 236 Objekten in 2013 einen Anteil von 43 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 2 % gesunken. Die nachfolgende Grafik stellt die Umsatzzahlen der letzten 5 Jahre in den Landkreisen dar.

Der mittlere Kaufpreis der zumeist im Außenbereich gelegenen Objekte betrug 134.000 €, wobei die Preisspanne (15.000 € - 1.085.000 €) aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte sehr groß ist. Die mittlere zugehörige Grundstücksfläche betrug 1,4 ha (Spanne von 600 m² bis 37 ha).

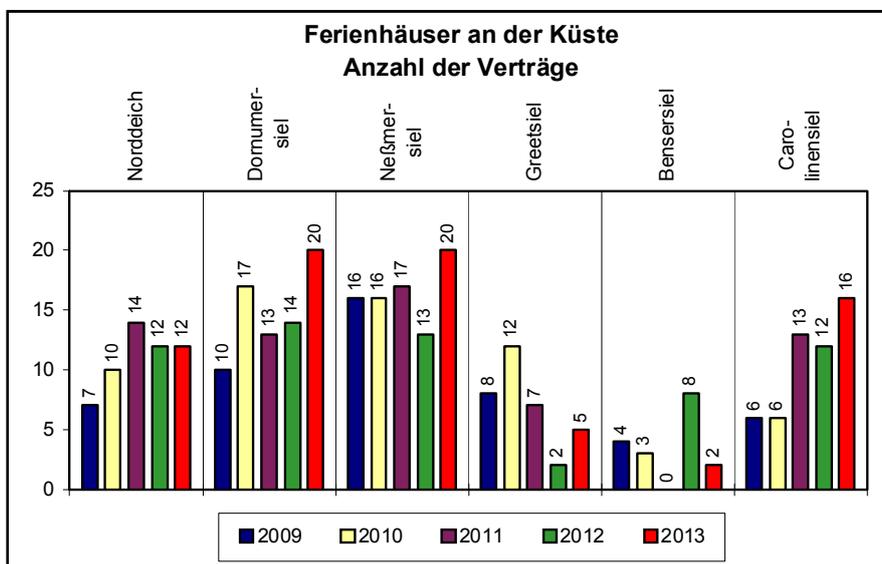
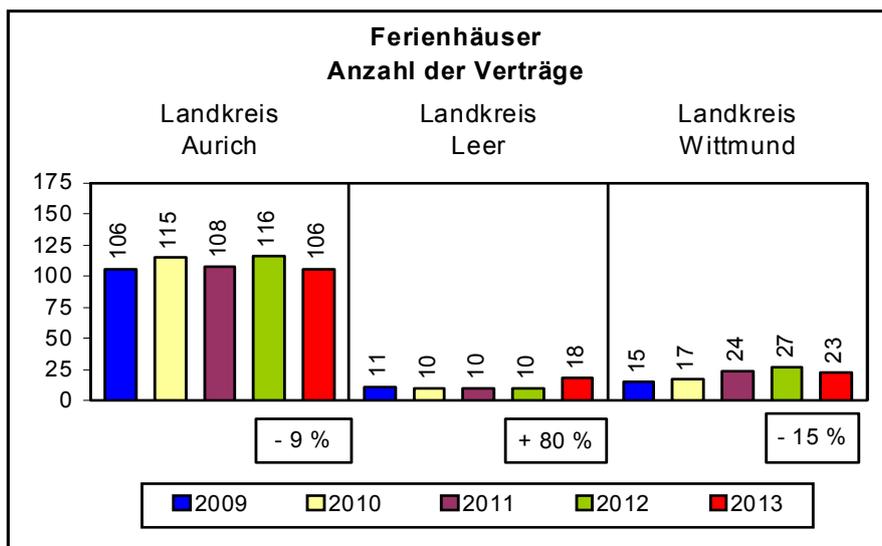


9.9.2 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 27 % 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 147 um 4 % gesunken. Während im Landkreis Leer die Umsätze deutlich stiegen, wurden in den Landkreisen Aurich und Wittmund weniger 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 2013	Anzahl	Kaufpreis-Spanne [€]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	103 (116)	20.000 – 320.000 (25.000 – 270.000)	98.000 (93.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	8 (4)	31.000 – 142.000 (43.000 – 275.000)	88.000 (145.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	23 (27)	60.000 – 150.000 (40.000 – 250.000)	113.000 (117.000)
Inseln	13 (6)	117.000 – 1.000.000 (180.000 – 1.986.000)	436.000 (843.000)

10 Mieten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragsituation 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, Themenbereich „Planen & Bauen“) eingesehen werden. Die in den Tabellen ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden
(Mietspiegel 2010)

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

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

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

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

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

Anmerkungen zum Mietspiegel für die Stadt Norden:

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

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

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

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

Für die **Stadt Aurich** existiert ebenfalls ein **Mietspiegel** aus dem Jahr 2009 für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in großen Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre. Der Entwurf der Aktualisierung des Mietspiegels mit Stand Januar 2014 wird nachfolgend abgebildet. Der jeweils gültige Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Aurich (<http://www.aurich.de/buergerinformation.html>) und dem Menüpunkt „Rathaus“ einzusehen. Die in den Tabellen ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Aurich
(Entwurf Mietspiegel 2014)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,70 (4,05 – 5,35)	4,20 (3,55 – 4,85)	3,80 (3,15 – 4,45)	3,55 (2,90 – 4,20)	3,35 (2,70 – 4,00)	3,20 (2,55 – 3,85)
1960	4,95 (4,30 – 5,60)	4,45 (3,80 – 5,10)	4,10 (3,45 – 4,75)	3,80 (3,15 – 4,45)	3,65 (3,00 – 4,30)	3,50 (2,85 – 4,15)
1970	5,20 (4,55 – 5,85)	4,65 (4,00 – 5,30)	4,30 (3,65 – 4,95)	4,05 (3,40 – 4,70)	3,85 (3,20 – 4,50)	3,70 (3,05 – 4,35)
1980	5,45 (4,80 – 6,10)	4,90 (4,25 – 5,55)	4,55 (3,90 – 5,20)	4,25 (3,60 – 4,90)	4,10 (3,45 – 4,75)	3,95 (3,30 – 4,60)
1990	5,65 (5,00 – 6,30)	5,10 (4,45 – 5,75)	4,75 (4,10 – 5,40)	4,50 (3,85 – 5,15)	4,30 (3,65 – 4,95)	4,15 (3,50 – 4,80)
2000	5,85 (5,20 – 6,50)	5,30 (4,65 – 5,95)	4,95 (4,30 – 5,60)	4,65 (4,00 – 5,30)	4,50 (3,85 – 5,15)	4,35 (3,70 – 5,00)
2010	6,00 (5,35 – 6,65)	5,45 (4,80 – 6,10)	5,10 (4,45 – 5,75)	4,85 (4,20 – 5,50)	4,65 (4,00 – 5,30)	4,50 (3,85 – 5,15)

Die Angaben der Mieten für Einfamilienhäuser beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²): - 10,0 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 130 €/m²): + 19,0 %

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Aurich
(Entwurf Mietspiegel 2014)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,90 (4,25 – 5,50)	4,60 (3,95 – 5,25)	4,30 (3,65 – 4,95)	4,05 (3,40 – 4,70)
1960	5,10 (4,45 – 5,75)	4,75 (4,10 – 5,40)	4,45 (3,80 – 5,10)	4,15 (3,50 – 4,80)
1970	5,30 (4,65 – 5,95)	4,95 (4,30 – 5,60)	4,60 (3,95 – 5,25)	4,30 (3,65 – 4,95)
1980	5,50 (4,85 – 6,15)	5,15 (4,50 – 5,80)	4,80 (4,15 – 5,45)	4,45 (3,80 – 5,10)
1990	5,80 (5,15 – 6,45)	5,40 (4,75 – 6,05)	5,00 (4,35 – 5,65)	4,65 (4,00 – 5,30)
2000	6,10 (5,45 – 6,75)	5,70 (5,05 – 6,35)	5,25 (4,60 – 5,90)	4,85 (4,20 – 5,50)
2010	6,45 (5,80 – 7,10)	6,00 (5,35 – 6,65)	5,55 (4,90 – 6,20)	5,10 (4,45 – 5,75)

Die Angaben der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 85 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²): - 10,0 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 130 €/m²): + 8,0 %

Wohnungsmieten in der Stadt Aurich
(Entwurf Mietspiegel 2014)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	5,55 (4,70 – 6,40)	4,75 (3,90 – 5,60)	4,25 (3,40 – 5,10)	3,90 (3,05 – 4,75)
1960	5,75 (4,90 – 6,60)	4,95 (4,10 – 5,80)	4,45 (3,60 – 5,30)	4,10 (3,25 – 4,95)
1970	6,00 (5,15 – 6,85)	5,20 (4,35 – 6,05)	4,65 (3,80 – 5,50)	4,30 (3,45 – 5,15)
1980	6,25 (5,40 – 7,10)	5,40 (4,55 – 6,25)	4,90 (4,05 – 5,75)	4,50 (3,65 – 5,35)
1990	6,50 (5,65 – 7,35)	5,65 (4,80 – 6,50)	5,10 (4,25 – 5,95)	4,70 (3,85 – 5,55)
2000	6,75 (5,90 – 7,60)	5,85 (5,00 – 6,70)	5,35 (4,50 – 6,20)	4,95 (4,10 – 5,80)
2010	7,00 (6,15 – 7,85)	6,10 (5,25 – 6,95)	5,55 (4,70 – 6,40)	5,15 (4,30 – 6,00)

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²): - 4,0 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m²): + 4,0 %

Ein weiterer Zuschlag bei Bodenrichtwerten oberhalb von 180 €/m² ist auf Grund der eingeschränkten Wohnlage (entlang der Hauptgeschäftsstraßen) nicht festzustellen.

Mieten in großen Wohnanlagen aus den 60er und 70er Jahren in der Stadt Aurich
(Entwurf Mietspiegel 2014)

Wohnfläche [WF]	Lage der Wohnanlage			
	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Bereich 4
	Miete €/m ² WF			
40 m ²	6,05 (5,55 – 6,55)	5,00 (4,70 – 5,30)	4,00 (3,90 – 4,10)	4,80 (4,50 – 5,10)
50 m ²	5,50 (6,00 – 5,00)	4,75 (4,45 – 5,05)	4,00 (3,90 – 4,10)	4,65 (4,35 – 4,95)
60 m ²	5,00 (4,50 – 5,50)	4,50 (4,20 – 4,80)	4,00 (3,90 – 4,10)	4,50 (4,20 – 4,80)
70 m ²	4,55 (4,05 – 5,05)	4,25 (3,95 – 4,55)	4,00 (3,90 – 4,10)	4,35 (4,05 – 4,65)
80 m ²	4,15 (3,65 – 4,65)	3,95 (3,65 – 4,25)	4,00 (3,90 – 4,10)	4,25 (3,95 – 4,55)
90 m ²	3,80 (3,30 – 4,30)	3,70 (3,40 – 4,00)	4,00 (3,90 – 4,10)	4,10 (3,80 – 4,40)

Die Wohnanlagen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus aus den 60er und 70er Jahren befinden sich vorwiegend in den nachfolgend aufgeführten Straßen.

Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Bereich 4
Kiebitzstraße Amselstraße	Dwarsglupe Hans-Böckler-Straße	Popenser Straße von-Bodelschwingh- Straße	Schulstraße Wiesenstraße Am Bahndamm

Für die Bereiche der **Landkreise Aurich und Leer** hat der Gutachterausschuss die nachfolgenden **Mietübersichten** für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Wohnungen erstellt. Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte sind monatliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche.

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Aurich

(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,20	3,90	3,60	3,30	3,00	2,75
1960	4,40	4,05	3,75	3,50	3,20	2,95
1970	4,60	4,25	3,95	3,70	3,40	3,15
1980	4,80	4,45	4,15	3,90	3,60	3,35
1990	5,05	4,70	4,40	4,10	3,85	3,60
2000	5,25	4,90	4,60	4,30	4,05	3,85
2010	5,40	5,05	4,75	4,50	4,20	4,00

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich

(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	80	90	100	110	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1990	4,80	4,70	4,60	4,45	4,25
2000	5,10	5,00	4,90	4,75	4,55
2010	5,40	5,25	5,10	4,95	4,75

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Aurich

(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	5,05	4,50	4,05	3,65	3,30	2,95
1960	5,10	4,55	4,10	3,70	3,35	3,00
1970	5,20	4,65	4,20	3,80	3,45	3,10
1980	5,35	4,85	4,35	3,95	3,60	3,25
1990	5,60	5,05	4,60	4,20	3,85	3,50
2000	5,85	5,30	4,90	4,45	4,10	3,75
2010	6,05	5,50	5,10	4,65	4,30	3,95

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

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

Anmerkung:

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

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

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

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

Anmerkung:

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

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1960	5,00	4,75	4,45	4,20	3,90
1970	5,10	4,80	4,50	4,25	3,95
1980	5,15	4,90	4,60	4,35	4,05
1990	5,30	5,05	4,75	4,50	4,20
2000	5,50	5,25	5,00	4,75	4,45
2010	5,70	5,45	5,15	4,90	4,60

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1960	4,60	4,40	4,20	3,85
1970	4,70	4,50	4,30	3,95
1980	4,85	4,65	4,45	4,10
1990	5,00	4,80	4,60	4,25
2000	5,30	5,10	4,90	4,55
2010	5,60	5,40	5,10	4,75

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Leer

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1960	5,40	5,05	4,70	4,35	4,00
1970	5,55	5,20	4,85	4,50	4,15
1980	5,75	5,40	5,05	4,70	4,35
1990	5,90	5,50	5,20	4,85	4,50
2000	6,10	5,70	5,35	5,00	4,70
2010	6,30	5,90	5,55	5,20	4,90

Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Borkum

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

Anmerkungen zu den Mietspiegeln und Mietübersichten:

Bei den in den Mietspiegeln und Mietübersichten dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittsmieten der über die angegebenen Merkmale (Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Lage) definierten Mietobjekte. Die Beschaffenheit und die Ausstattung der Objekte werden in den Mietspiegeln und Mietübersichten durch die jeweilige Baujahrseinordnung berücksichtigt. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

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

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

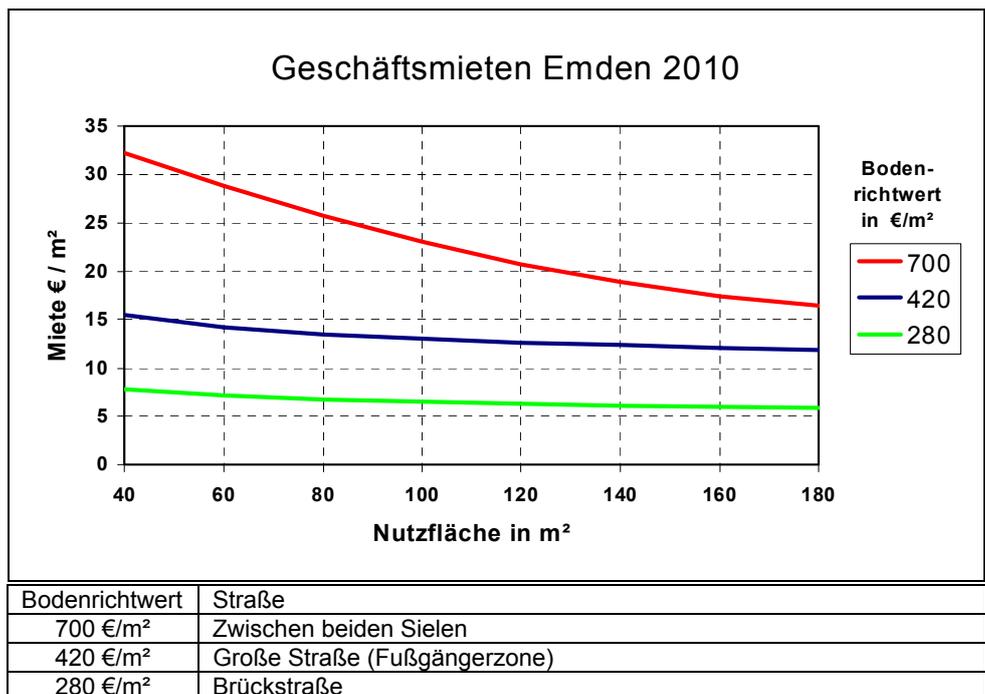
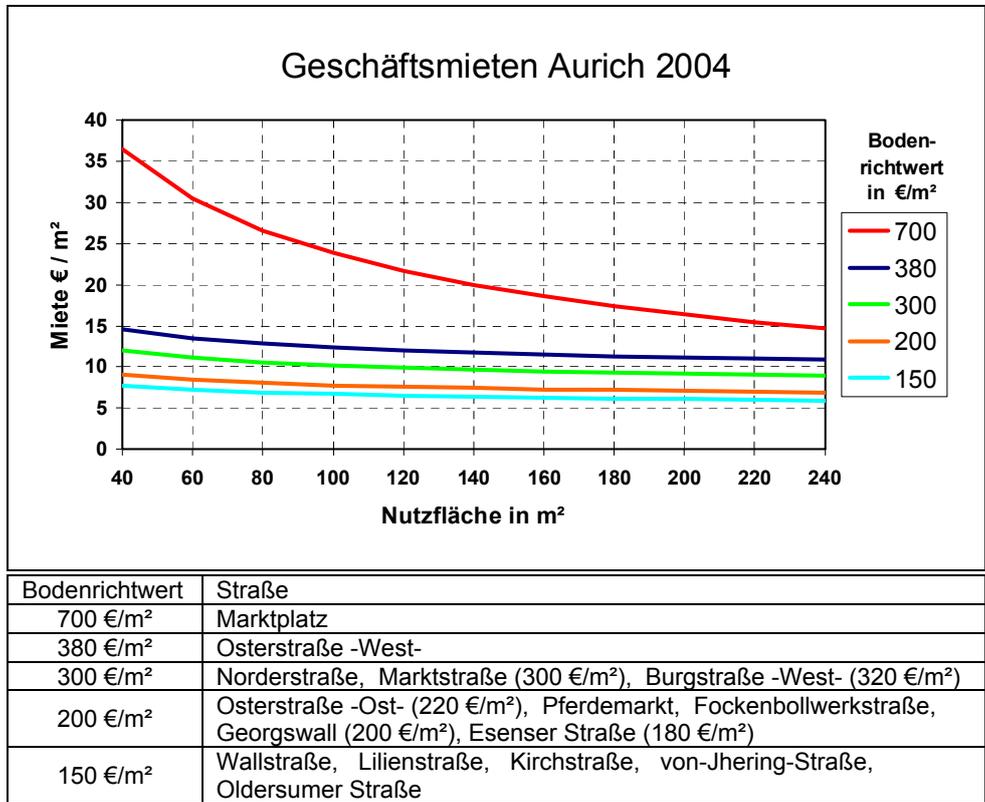
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

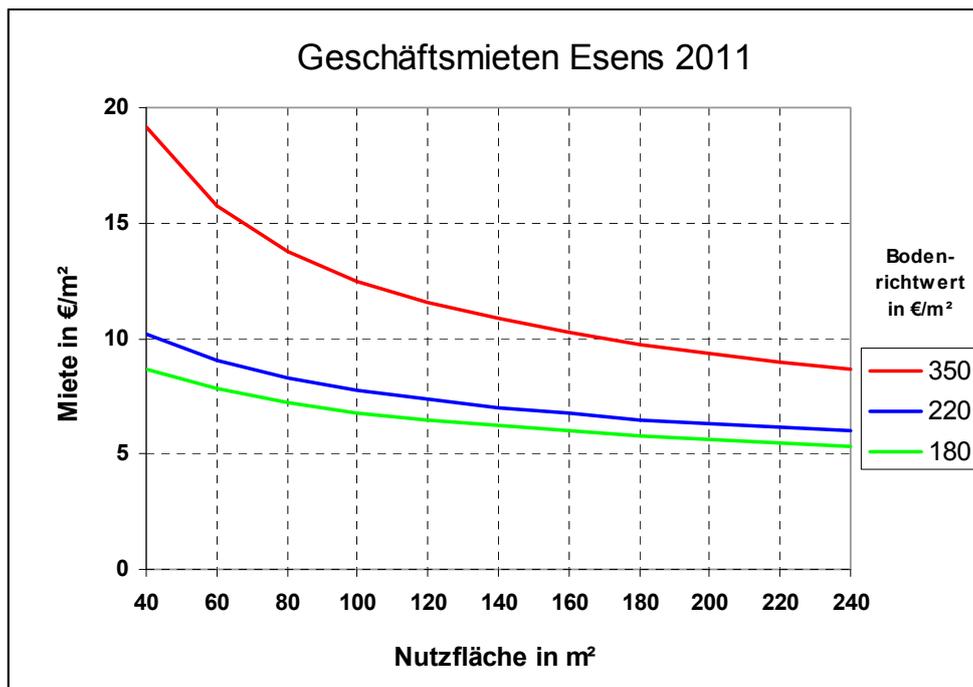
Bei den in den Jahren 2010 bis 2012 durchgeführten Geschäftsmietenuntersuchungen in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund wurden auch Büro- und Praxismieten gesammelt und untersucht. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in diesen Städten gezahlten Mieten. Die Angaben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

Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	durchschnittliche Miete in €/m ² (Spanne der Mieten)
Aurich	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)

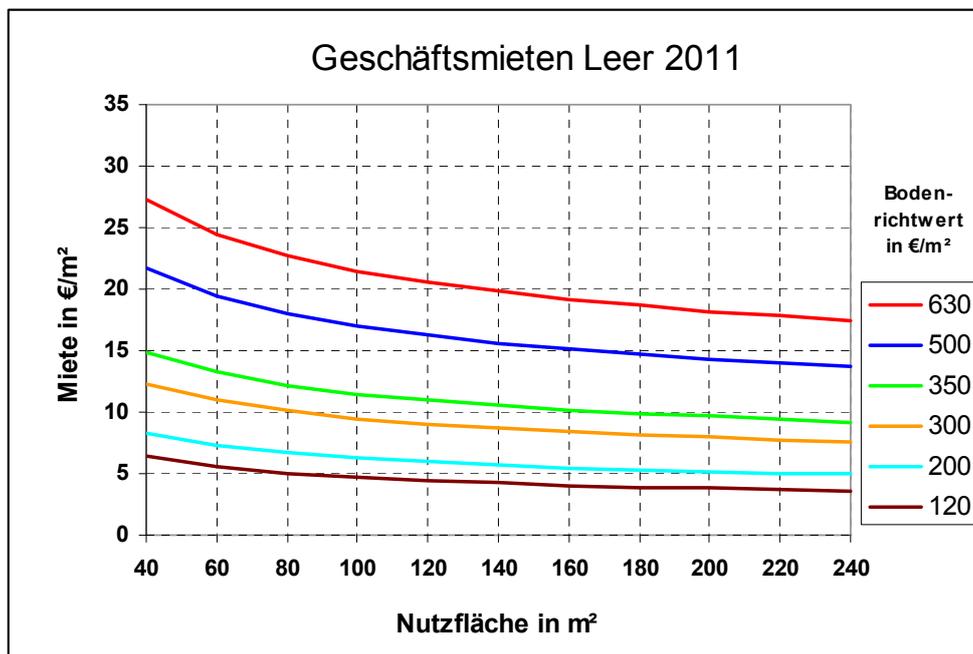
10.3 Mietübersichten für Geschäftsräume

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.

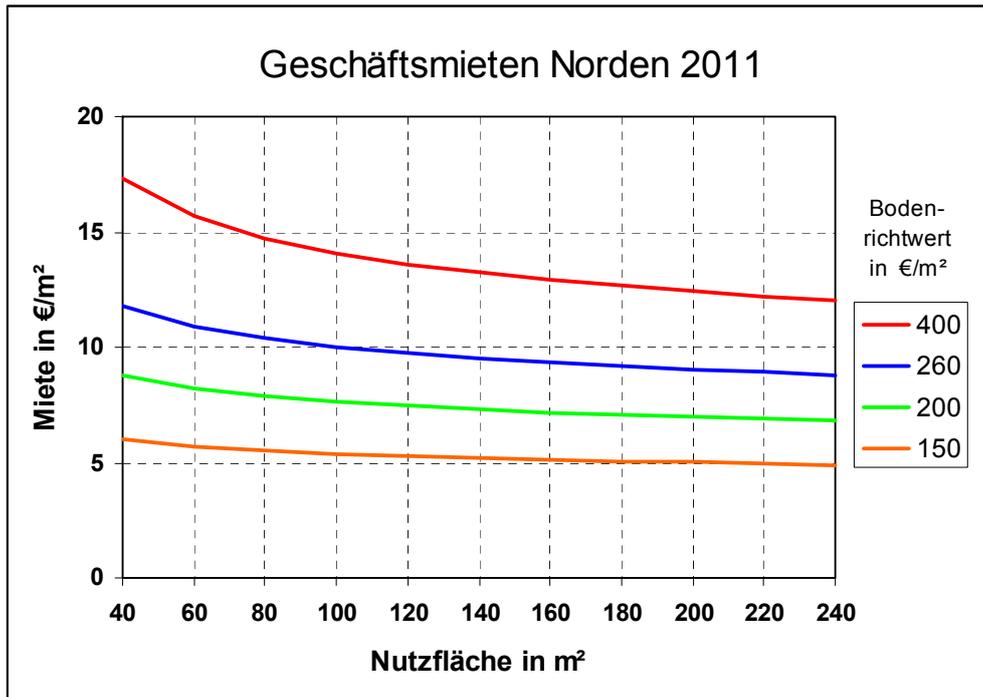




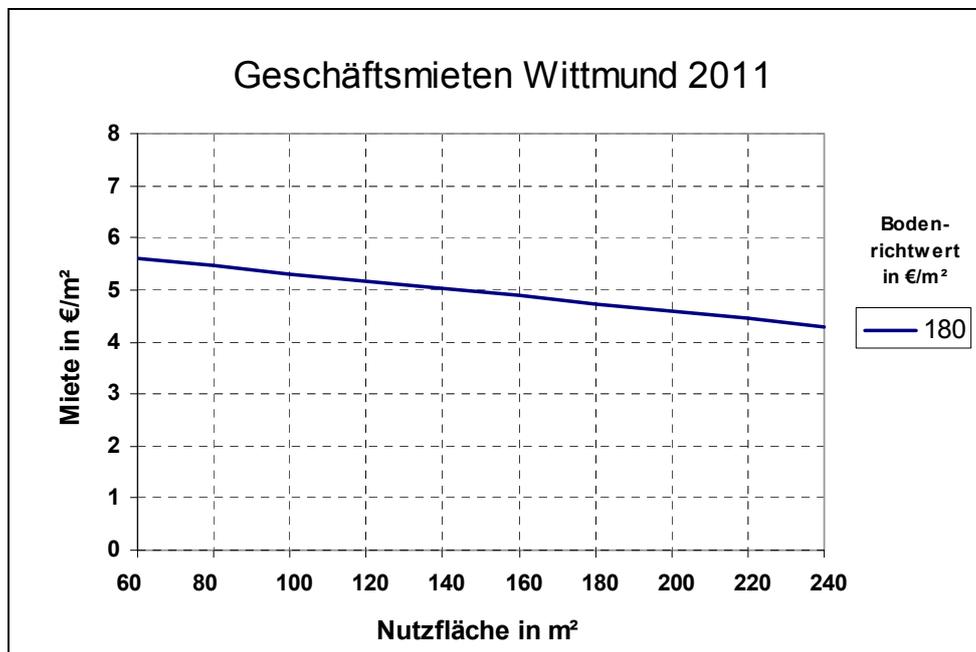
Bodenrichtwert	Straße
350 €/m ²	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße
220 €/m ²	Vor dem Drostentor
180 €/m ²	Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße



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



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



Bodenrichtwert	Straßen
180 €/m²	Brückstraße (südl. Bereich), Burgstraße, Drostestraße, 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 2013

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	4.183	-2	1.599	-2	189	-1	33	3	1.821	-2	94	-4	276	-12
Landkreis Leer	2.821	-6	1.240	-2	166	-3	30	3	1.436	-2	63	11	127	-15
Landkreis Wittmund	1.291	5	410	1	45	2	23	53	478	3	27	-4	113	-10
Stadt Emden	928	4	237	19	149	-12	14	-18	400	4	21	24	33	14
Region Ostfriesland	9.223	-2	3.486	-0	549	-5	100	8	4.135	-1	205	2	549	-11

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	699	-7	19	36	708	2	34	-31	23	10	343	14	63	-12	103	-16
Landkreis Leer	325	-2	13	-19	527	-19	38	-10	11	22	203	-2	60	36	18	-50
Landkreis Wittmund	230	16	13	-46	168	16	14	-12	17	-6	202	28	14	-36	15	-50
Stadt Emden	337	9	1	0	107	-1	7	-46	1	0	5	-44	4	-20	12	-20
Region Ostfriesland	1.591	0	46	-15	1.510	-5	93	-22	52	6	753	12	141	-1	148	-27

* inklusive Bruchteileigentum

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	523,0	6	200,6	4	24,2	17	9,4	7	234,2	5	59,6	69	63,6	3
Landkreis Leer	306,0	-2	152,5	4	19,1	1	7,3	-18	178,9	3	20,8	40	23,7	-22
Landkreis Wittmund	160,8	-3	50,6	7	4,5	-8	6,6	112	61,6	11	13,8	52	22,7	-37
Stadt Emden	115,9	51	29,0	22	13,1	-8	6,3	148	48,4	19	10,2	200	26,3	748
Region Ostfriesland	1105,6	5	432,7	5	60,9	4	29,5	27	523,1	6	104,4	67	136,3	4

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum*		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Aurich	111,9	-6	5,4	-3	27,3	4	2,8	-27	1,2	-65	15,0	4	0,3	8	1,7	2
Landkreis Leer	44,3	-10	1,7	-33	20,4	-27	2,6	79	0,6	-63	12,7	43	0,1	6	0,4	-86
Landkreis Wittmund	34,7	-9	1,7	-46	9,4	54	0,7	-51	6,0	-3	9,3	9	0,1	20	0,7	-24
Stadt Emden	23,2	14	0,1	0	4,7	-13	1,3	20	0,0	15	1,1	-19	0,0	-29	0,3	-79
Region Ostfriesland	214,2	-6	9,0	-20	61,8	-6	7,5	-5	7,8	-30	38,1	15	0,4	7	3,1	-53

* inklusive Bruchteileigentum

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	1.357	-18	252	-11	9	-3	5	5	266	-10	26	0	164	-44
Landkreis Leer	1.155	11	208	-10	7	-9	6	31	220	-9	18	87	110	-46
Landkreis Wittmund	702	-23	77	9	2	14	3	-4	82	9	11	65	142	-56
Stadt Emden	186	77	20	37	9	57	1	60	31	44	4	474	61	k.A.
Region Ostfriesland	3.400	-8	557	-7	27	11	15	14	599	-6	60	38	477	-42

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Aurich	70	3	20	5	12	48	739	-14	6	-19	54	-17
Landkreis Leer	47	-24	28	78	4	567	718	47	2	69	9	-56
Landkreis Wittmund	33	76	7	-53	2	30	398	-12	1	-54	24	88
Stadt Emden	7	10	11	37	4	k. A.	52	13	0	-99	16	3
Region Ostfriesland	158	1	65	15	21	106	1.908	3	9	-26	103	-9

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungs-, Teil- und Bruchteileigentums 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: 04941 / 176-540 Telefax: 04941 / 176-596
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

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