

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

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

Grundstücks- marktbericht 2015

für die Bereiche der kreisfreien
Städte Emden und Wilhelmshaven
und der Landkreise Aurich, Friesland,
Leer und Wittmund



Niedersachsen

Herausgeber: © 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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

Oldersumer Straße 48

26603 Aurich

Tel.: 04941 / 176 584

Fax: 04941 / 176 596

Steinstraße 6

26721 Emden

Tel.: 04941 / 176 512

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

Oldenburger Straße 4

26316 Varel

Tel.: 04451 / 919 105

Fax: 04451 / 919 200

Peterstraße 53

26382 Wilhelmshaven

Tel.: 04421 / 9238 39

Fax: 04421 / 9238 11

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	10
3.3	Bevölkerungsentwicklung	10
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Umsatzentwicklung	13
4.2	Umsatzverteilung	17
5	Bauland.....	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	18
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.3	Geschosswohnungsbau.....	25
5.3.1	Preisniveau	25
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.4	Gewerbliche Bauflächen	26
5.4.1	Preisniveau	26
5.4.2	Preisentwicklung.....	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
5.6	Erbbaurechte.....	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	30
6.1	Allgemeines.....	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	31
6.2.1	Preisniveau	31
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	37
6.3	Höfe.....	38
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	39
6.4.1	Preisniveau	39
7	Übrige unbebaute Flächen.....	40
8	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	43
8.2.1	Wohnbauland.....	43
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	45

9	Bebaute Grundstücke	46
9.1	Allgemeines	46
9.1.1	Baukosten	46
9.1.2	Zwangsversteigerungen	46
9.1.3	Auswärtige Käufer	47
9.1.4	Einfluss von Windkraftanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien	48
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	49
9.2.1	Preisniveau	49
9.2.2	Preisentwicklung	53
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	54
9.2.4	Liegenschaftszinssatz	65
9.2.5	Erbbaurechte	66
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	67
9.3.1	Preisniveau	67
9.3.2	Preisentwicklung	71
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	72
9.3.4	Liegenschaftszinssatz	77
9.4	Wohnungseigentum	78
9.4.1	Preisniveau	78
9.4.2	Preisentwicklung	83
9.4.3	Vergleichsfaktoren	85
9.4.4	Liegenschaftszinssatz	94
9.5	Teileigentum	94
9.6	Mehrfamilienhäuser	95
9.6.1	Preisniveau	95
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	95
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	97
9.7.1	Preisniveau	97
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	97
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	99
9.8.1	Preisniveau	99
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	99
9.9	Sonstige bebaute Objekte	100
9.9.1	Bauernhäuser und Resthofstellen	100
9.9.2	Ferienhäuser	100
10	Mieten	102
10.1	Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum	103
10.1.1	Mietspiegel für die Stadt Norden	103
10.1.2	Mietspiegel für die Stadt Aurich	104
10.1.3	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich	106
10.1.4	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland	108
10.1.5	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer	108
10.1.6	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund	111
10.1.7	Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven	112
10.2	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	112
10.3	Mietübersichten für Geschäftsräume	113
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	116
Anhang 1: Umsatzzahlen 2014		117
Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses Aurich		119

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich, zuständig für die Bereiche der Städte Emden und Wilhelmshaven sowie für die Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund, hat im Berichtsjahr 2014 insgesamt **11.770 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert (-1 % im Vergleich zum Vorjahr). Es wurde eine Grundstücksfläche (ohne Flächen des Wohnungseigentums) von insgesamt **4.089 ha** (+3 %) für **1,58 Milliarden €** (+11 %) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2014 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** war nach dem stetigen Anstieg der Vorjahre insgesamt wieder leicht rückläufig (-5 %) und lag im gesamten Berichtsgebiet bei 1.289 Baugrundstücken. Während in den Landkreisen Friesland und Leer ein Zuwachs von 5 bzw. 7 % zu verzeichnen war, gingen die Vertragszahlen über Wohnbauplätze in den Landkreisen Aurich und Wittmund um jeweils 8 % und in den Städten Emden und Wilhelmshaven um 53 bzw. 36 % wieder zurück. Während im Landkreis Friesland und in den Städten Emden und Wilhelmshaven die Preise dieser Baugrundstücke weitgehend auf dem Vorjahresniveau lagen, stiegen die Preise in den übrigen Bereichen im Mittel um ca. 5 %.

Bei den **Gewerbebaugrundstücken** wurden im Berichtsjahr 2014 insgesamt 121 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einem geringen Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr um 2 %. Die Umsatzentwicklung in den verschiedenen Verwaltungsbereichen ist nicht einheitlich. 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 4 % auf 837 Verträge abgenommen. Dieser Rückgang ist vornehmlich auf die Entwicklungen in den Landkreisen Aurich und Wittmund zurückzuführen, in denen gegenüber dem Vorjahr 17 bzw. 20 % weniger Verträge beurkundet wurden. In den Landkreisen Friesland und Leer stiegen die Vertragszahlen an (9 bzw. 13 %). Über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist die Anzahl der Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke jedoch weitgehend stabil. Die Preise für die landwirtschaftlichen Grundstücke waren im Mittel nochmals um 16 % deutlich gestiegen. Insgesamt haben sich damit die Preise seit 2005 in etwa verdreifacht.

In der gesamten Region Friesland und Ostfriesland nahmen Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** im Vergleich zum Vorjahr leicht zu (+2 % auf 4.306 Verträge). So wurden im Jahr 2014 im Landkreis Aurich 1.573 (-2 %), im Landkreis Friesland 614 (+3 %), im Landkreis Leer 1.297 (+5 %), im Landkreis Wittmund 394 (-4 %), in der Stadt Emden 281 (+18 %) und in der Stadt Wilhelmshaven 147 (+1 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der übliche Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit dem Baujahr 1980 und 140 m² Wohnfläche liegt zwischen 120.000 € im ländlichen Bereich bis 170.000 € in den Städten. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser war 2014 insgesamt um 4 % gestiegen.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr in fast allen Verwaltungseinheiten weniger Verträge dokumentiert (744 Verträge, -9 %). So wurden 2014 im Landkreis Aurich 173 (-9 %), im Landkreis Friesland 117 (-18 %), im Landkreis Leer 149 (-10 %), im Landkreis Wittmund 44 (-2 %), in der Stadt Emden 154 (+3 %) und in der Stadt Wilhelmshaven 107 (-16 %) Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Die üblichen Kaufpreise für ein durchschnittliches Objekt mit dem Baujahr 2000 und 100 m² Wohnfläche schwanken zwischen 110.000 € in den ländlichen Bereichen und bis zu 150.000 € in den Städten. Die Preise waren gegenüber dem Vorjahresniveau um 3 % gestiegen.

Bei den **Wohnungen** (Eigentumswohnungen und Wohnungen im Bruchteilseigentum) wurden im Jahr 2014 wieder hohe Umsatzzahlen auf dem Vorjahresniveau registriert. Insgesamt wurden 2.351 Verkäufe erfasst, wovon 722 (+3 %) auf den Landkreis Aurich, 333 (-19 %) auf den Landkreis Friesland, 356 (+10 %) auf den Landkreis Leer, 203 (-12 %) auf den Landkreis Wittmund, 408 (+21 %) auf die Stadt Emden und 329 (+4 %) auf die Stadt Wilhelmshaven entfielen. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen lag im Binnenland bei gut 1.000 und in den Küstenbadeorten bei rund 1.700 € pro m² Wohnfläche. Auf den Inseln liegt das Preisniveau deutlich höher, z.B. Norderney bei 7.000 €/m². Während die Preise für Eigentumswohnungen auf dem Festland weitgehend stagnierten, war bei Wohnungen auf den Inseln eine weitere deutliche Preissteigerungen festzustellen (+ rd. 6 %).

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 der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven. Der Marktbericht gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2014, welches mit dem Zeitraum 01.11.2013 bis 31.10.2014 definiert ist. 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Mit den Landkreisen Aurich, Friesland, Leer, Wittmund sowie den kreisfreien Städten Emden und Wilhelmshaven umfasst es die Bereiche (Oldenburger) Friesland und Ostfriesland. In diesem Marktbericht wird deshalb der gesamte Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich mit der Begrifflichkeit „Friesland und Ostfriesland“ bezeichnet, wobei die Landkreise Aurich, Leer und Wittmund sowie die Stadt Emden der Region Ostfriesland und der Landkreis Friesland sowie die Stadt Wilhelmshaven der Region Friesland zugeordnet werden.

Das Berichtsgebiet wird im Westen durch die Grenze zu den Niederlanden und die Ems, im Norden und Nordosten durch die Nordsee, im Osten durch den Jadebusen und durch die Grenze zum Landkreis Wesermarsch und im Süden durch die Grenzen zu den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg und Emsland begrenzt.

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



Siedlungsstruktur

Auch die Siedlungsstrukturen in diesen Bereichen sind unterschiedlich. Die ursprüngliche Siedlungsform in den Marschgebieten sind Haufendörfer, die häufig auf Warften angelegt wurden. Diese Ansiedlungen waren hauptsächlich landwirtschaftlich orientiert. Nachdem die Sicherheit der Deiche im vorigen Jahrhundert permanent erhöht wurde, sind heute auch Siedlungen in der Fläche außerhalb der alten Dörfer vorzufinden. In den Geestgebieten hat sich außerhalb der alten Dörfer im Laufe der Zeit eine starke Streusiedlungsstruktur entwickelt, so dass das gesamte Gebiet auch in der Fläche besiedelt ist. Die Moorgebiete sind durch lang gestreckte Reihendörfer (Fehnsiedlungen) entlang der Kanäle geprägt.

Wirtschaft

Mehr als $\frac{3}{4}$ der Fläche der Region werden landwirtschaftlich genutzt. Damit stellt die Landwirtschaft einschließlich der mit ihr verbundenen Gewerbebetriebe einen nennenswerten Wirtschaftsfaktor dar.

Bedeutende Schwerpunkte der gesamten Region sind die Seehafenstädte Emden und Wilhelmshaven mit starker Industrieansiedlung insbesondere im Schiff-, Fahrzeug- und Windenergieanlagenbau sowie im Logistikbereich. Weitere Schwerpunkte sind auch die Städte Aurich, Leer und Varel 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 Städte Jever, 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 Analyse mit den Statistikdaten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen sind in der Stadt Wilhelmshaven und den Landkreisen Aurich, Friesland, Leer und Wittmund 2 - 4 % der Einwohner im verarbeitendem Gewerbe (Industriebeschäftigte) tätig. In der Stadt Emden liegt dieser Anteil bei etwa 22 %. Der Landesdurchschnitt für Niedersachsen beträgt gut 6,6 %.

Ein weiterer bedeutender Wirtschaftsfaktor ist der Fremdenverkehr. Auf den Nordseeinseln Borkum, Juist, Norderney, Baltrum, Langeoog, Spiekeroog und Wangerooge werden jährlich insgesamt etwa 10 Millionen Übernachtungen und in den Nordseebädern an der Küste von Greetsiel bis Dangast jährlich etwa 7 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 Osten stellt die A 29 zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven den überregionalen Anschluss her. Im Übrigen wird die Region durch gut ausgebaute Straßen flächendeckend erschlossen. Die Bahnstrecken Norden-Emden-Leer, Aurich-Emden, Leer-Oldenburg, Leer-Münster, Esens-Wittmund-Sande und Wilhelmshaven-Sande-Varel-Oldenburg sorgen für eine Verbindung auf der Schiene mit den deutschen Ballungszentren.

Die Bundeswasserstraße Ems mit den Häfen in Leer und Emden verbindet die Region nach Norden mit der Nordsee und nach Süden über den Dortmund-Ems-Kanal mit dem Rhein-Ruhrgebiet und den Beneluxstaaten. Der Ems-Jade-Kanal stellt eine Schifffahrtsverbindung zwischen Emden und Wilhelmshaven her. Wilhelmshaven hat den einzigen tideunabhängigen Tiefwasserhafen in der Bundesrepublik, der wegen seiner Fahrwassertiefe von 18 m auch von Großschiffen bis 16,5 m Tiefgang direkt angelaufen werden kann. Der JadeWeserPort hat im September 2012 mit seinen acht weltgrößten Containerbrücken den Betrieb aufgenommen.

Bildung und Wissenschaft

In der Stadt Wilhelmshaven befinden sich zahlreiche wissenschaftliche Institute für Meeres-, Küsten- und Vogelforschung sowie die Jade Hochschule mit Studienangeboten in den Bereichen Ingenieurwissenschaften, Management-Information-Technologie und Wirtschaft.

Die Hochschule Emden/Leer bietet in den beiden Städten Studienangebote aus den Bereichen Ingenieur- und Naturwissenschaften, Nautik, Wirtschaftswissenschaften, Soziale Arbeit und Gesundheitswissenschaften an. Mit dem Fachbereich Seefahrt am Standort Leer wird die maritime Ausrichtung der Hochschule im regionalen Kontext besonders betont.

Energie

Am Küstenstandort Wilhelmshaven wird ein Kraftwerk mit dem Brennstoffen Steinkohle (primär) und Heizöl betrieben. Der Onshore Windpark Wybelsumer Polder im Westen der Stadt Emden gehört zu den größten auf dem Land gebauten Windparks in Europa. Weitere Onshore Windparks gibt es im gesamten Bereich Friesland und Ostfriesland, womit die Windkraft die bedeutendste Energiequelle im Berichtsgebiet darstellt.

Flächen und Einwohner

Die Gebietsgröße, die Einwohner und die Einwohnerdichte der sechs verschiedenen Verwaltungsbe-
reiche des Berichtsgebiets sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Statistische Daten			
Gebietskörperschaft	Fläche (km ²)	Wohnbevölkerung	Einwohner (je km ²)
Landkreis Aurich	1.287	187.058	145
Landkreis Friesland	608	97.093	160
Landkreis Leer	1.086	164.792	152
Landkreis Wittmund	657	56.400	86
Stadt Emden	112	49.790	443
Stadt Wilhelmshaven	107	75.728	708
Friesland / Ostfriesland	3.857	630.861	164

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2014 Bevölkerung in Niedersachsen 31.12.2013

Die Unterschiede hinsichtlich der räumlichen Gestaltung und der Nutzung der Gebietskörperschaften werden bei einem Blick auf die Verteilung der Gesamtflächen auf die einzelnen Nutzungsarten deutlich:

Gebietskörperschaft	Bauflächen %	Landwirt- schaftsflächen %	Wald- flächen %	Verkehrs- flächen %	Wasser- flächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Aurich	8,6	74,6	3,9	4,6	3,8	4,5
Landkreis Friesland	9,7	73,1	7,3	5,1	2,6	2,3
Landkreis Leer	9,2	73,3	2,8	4,8	6,4	3,6
Landkreis Wittmund	6,1	76,7	5,9	4,0	2,4	4,9
Stadt Emden	17,2	58,8	1,2	7,8	7,7	7,3
Stadt Wilhelmshaven	26,3	38,5	10,3	11,9	6,0	7,1

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2014 Katasterfläche in Niedersachsen 01.11.2013

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

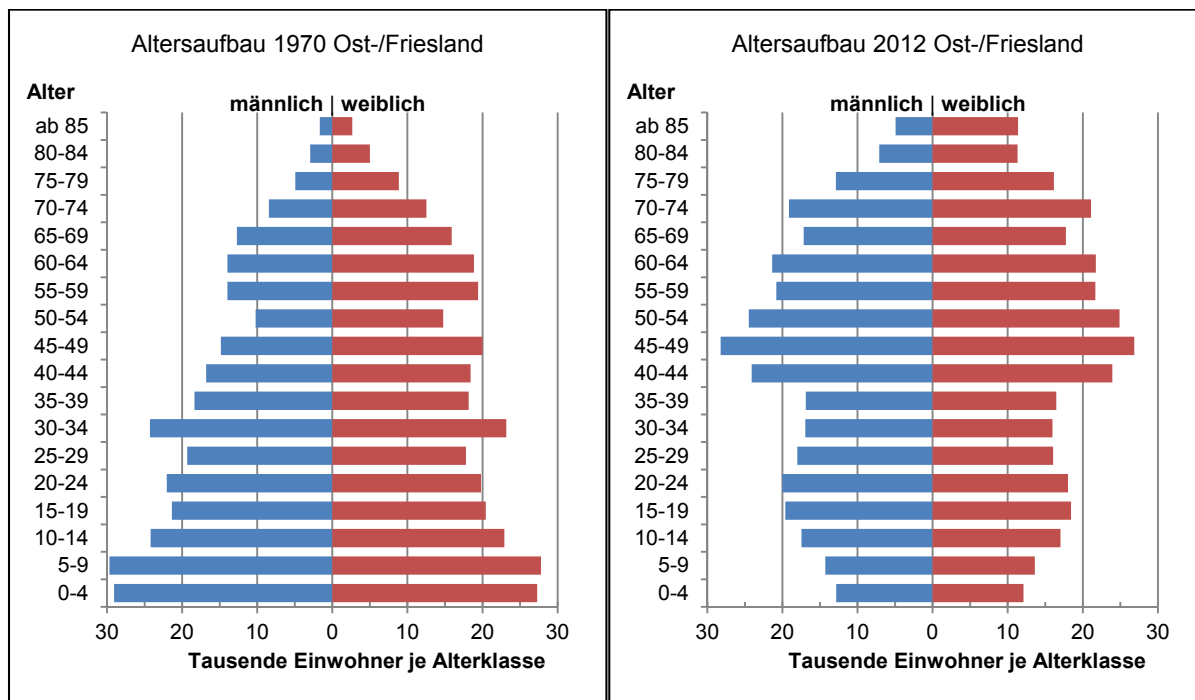
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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 Bauzeiten 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 hiesigen Bevölkerung in den Jahren 1970 und 2012.

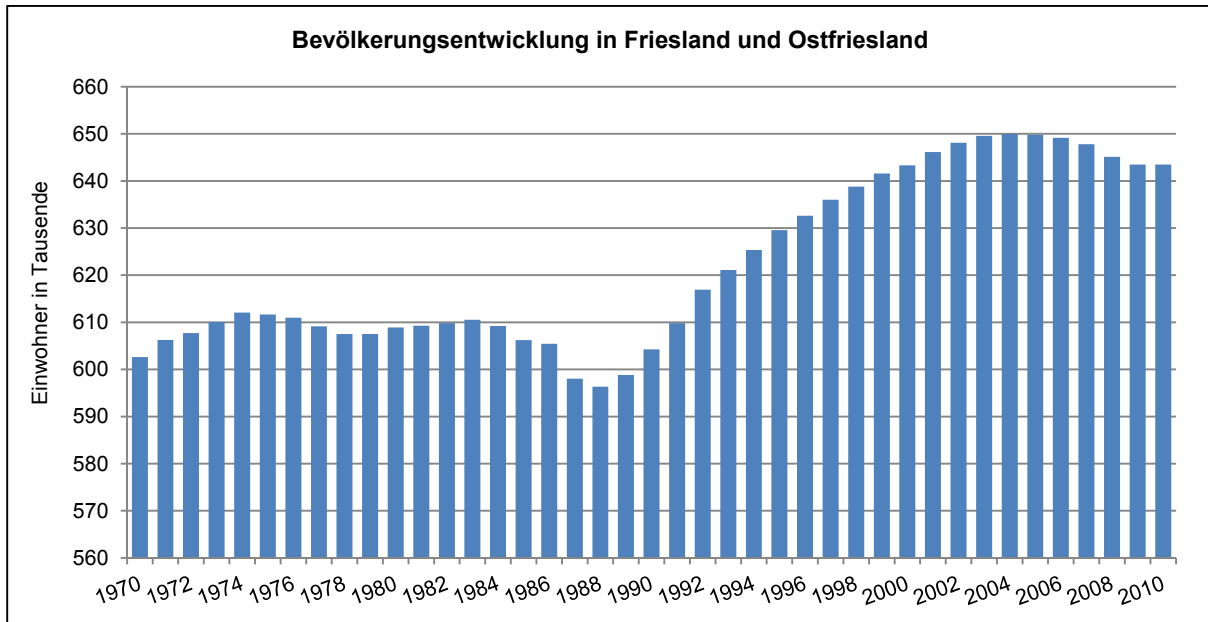


Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2014 Bevölkerung nach Altersjahren zum 31.12. des jeweiligen Jahres

Wie im gesamten Bundesgebiet hat sich auch im Berichtsgebiet 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 11.000 Personen je Jahrgang am stärksten vertreten. Aktuell weisen diese Jahrgänge nur noch Personenzahlen von gut 5.000 je Jahrgang auf. Dafür ist die Altersklasse zwischen 40 und 50 Jahre am stärksten vertreten.

Die Verschiebungen beim Altersaufbau der 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 Friesland und Ostfriesland eine wesentliche Einflussgröße. Die nachstehende Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung im Berichtsgebiet seit 1970.



Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2014 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die Grafik verdeutlicht, dass von 1970 bis Mitte der 80er Jahre die Bevölkerungszahl in Friesland und Ostfriesland bei ca. 610.000 Einwohnern stagnierte. Nach einem leichten Bevölkerungsrückgang in der zweiten Hälfte der 80er Jahre stiegen die Einwohnerzahlen von 1990 bis zum Jahr 2004 aufgrund von Zuzügen aus anderen Bundesländern um knapp 10 % auf ca. 650.000 Einwohnern. In den letzten Jahren war die Einwohnerzahl leicht rückläufig.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich davon abhängen, ob das Geburtendefizit durch Zuzüge ausgeglichen werden kann. Im Vergleich zu anderen Landesteilen sehen die verschiedenen Prognosen Friesland und 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 **11.770 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 **1 % zurückgegangen**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.089 ha** (ohne Flächen Wohnungseigentum) für **1,58 Milliarden €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	4.050	- 3 %	↓	571	+ 9 %	↑	1.407	+ 3 %	↑
Landkreis Friesland	1.652	- 9 %	↓	215	- 1 %	↓	811	+ 57 %	↑
Landkreis Leer	3.012	+ 7 %	↑	351	+ 15 %	↑	924	- 20 %	↓
Landkreis Wittmund	1.172	- 9 %	↓	179	+ 11 %	↑	585	- 17 %	↓
Stadt Emden	1.083	+ 15 %	↑	154	+ 32 %	↑	242	+ 29 %	↑
Stadt Wilhelmshaven	801	- 0 %	↓	114	+ 10 %	↑	120	+ 101 %	↑
Region Friesland / Ostfriesland	11.770	- 1 %	↓	1.583	+ 11 %	↑	4.089	+ 3 %	↑

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 Land, Rohbauland 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.

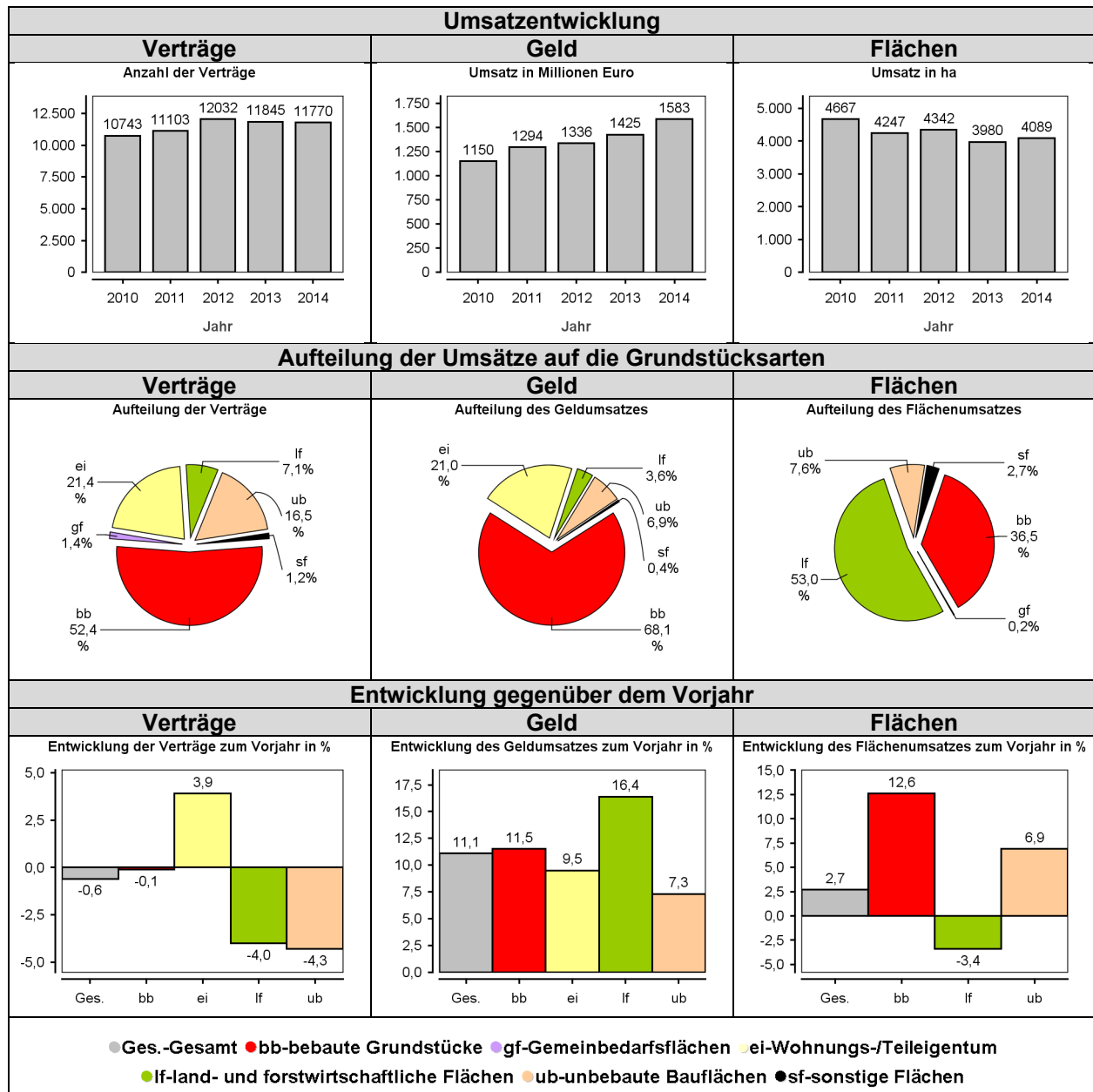
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

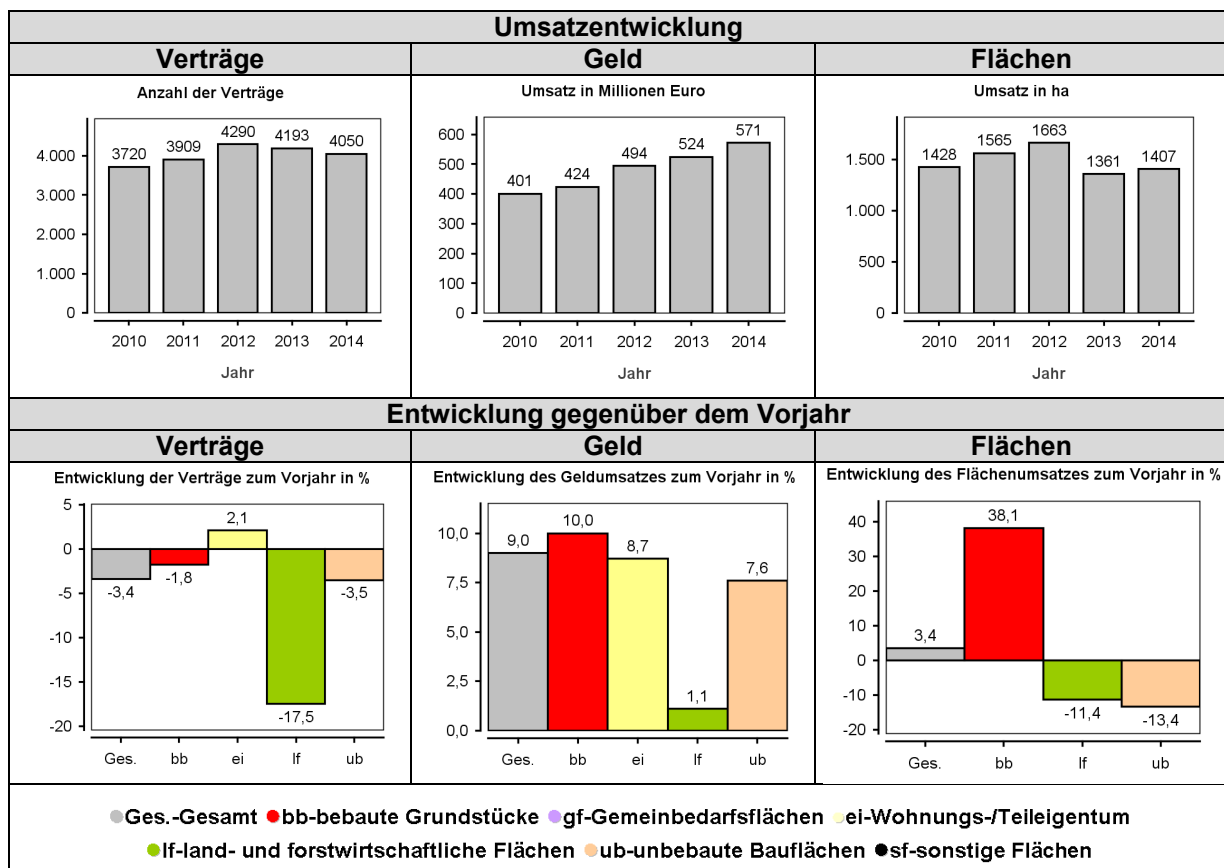
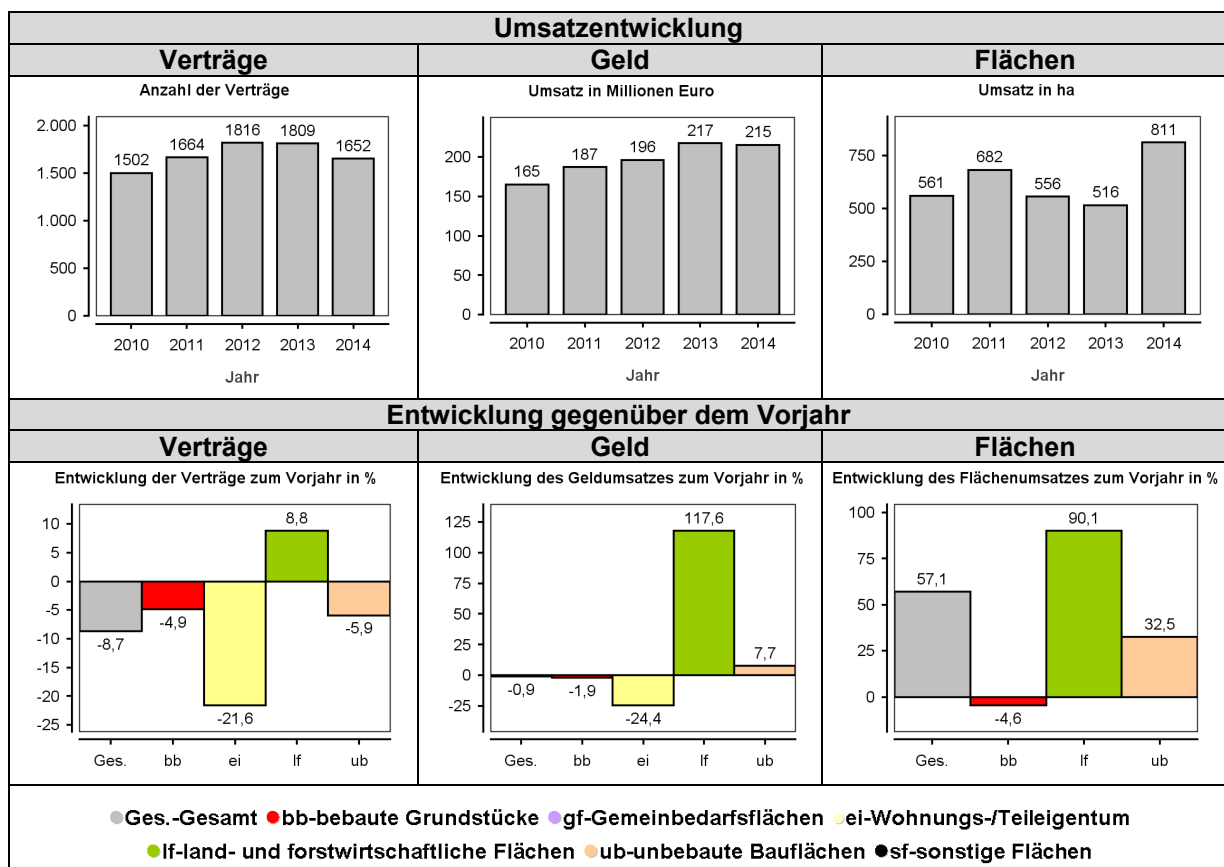
Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

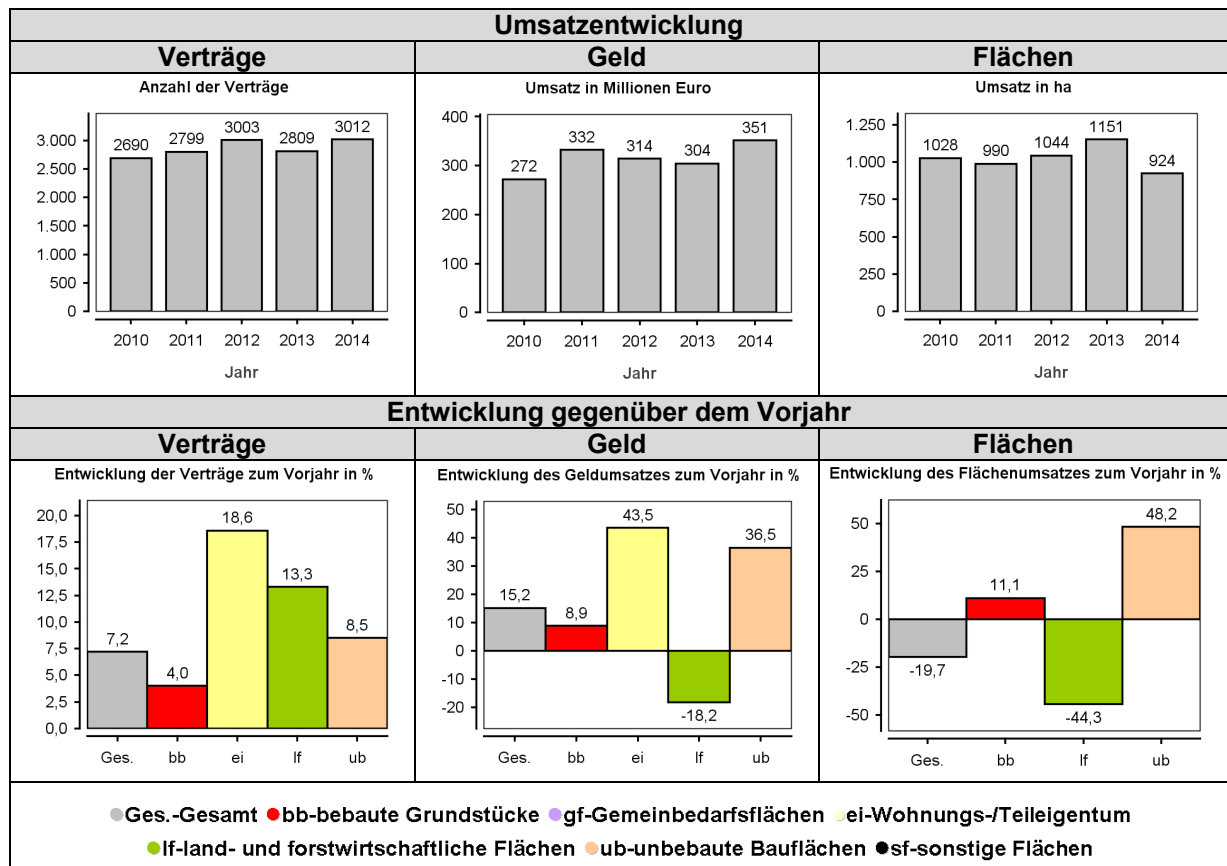
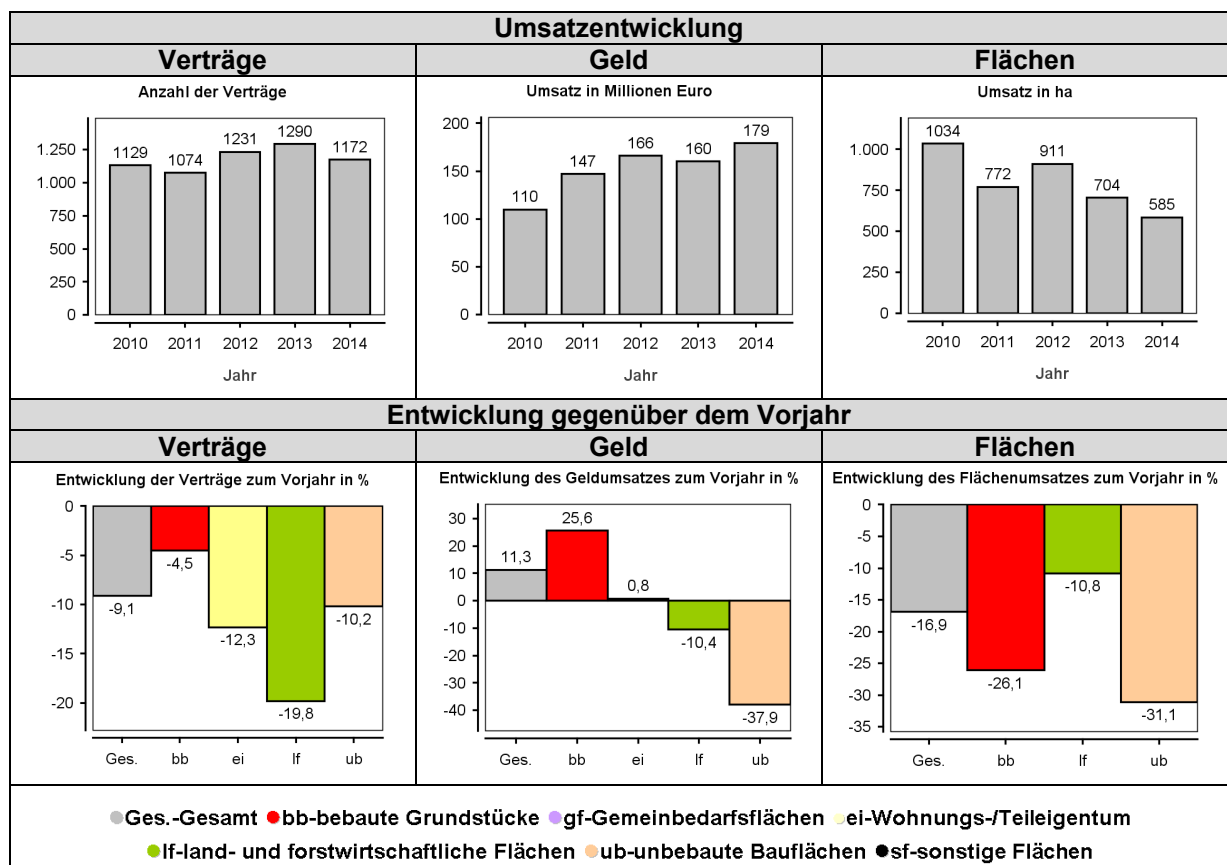
4.1 Umsatzentwicklung

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

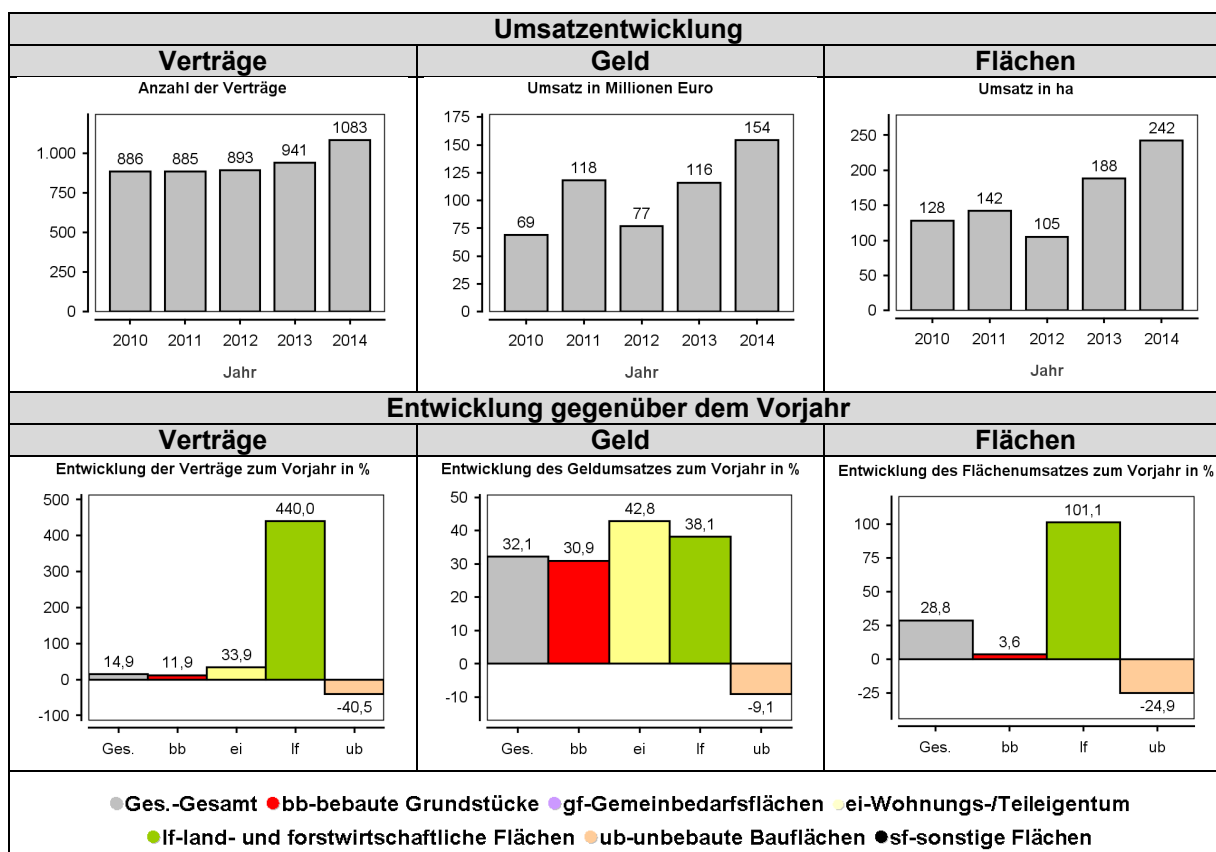
Region Friesland / Ostfriesland:



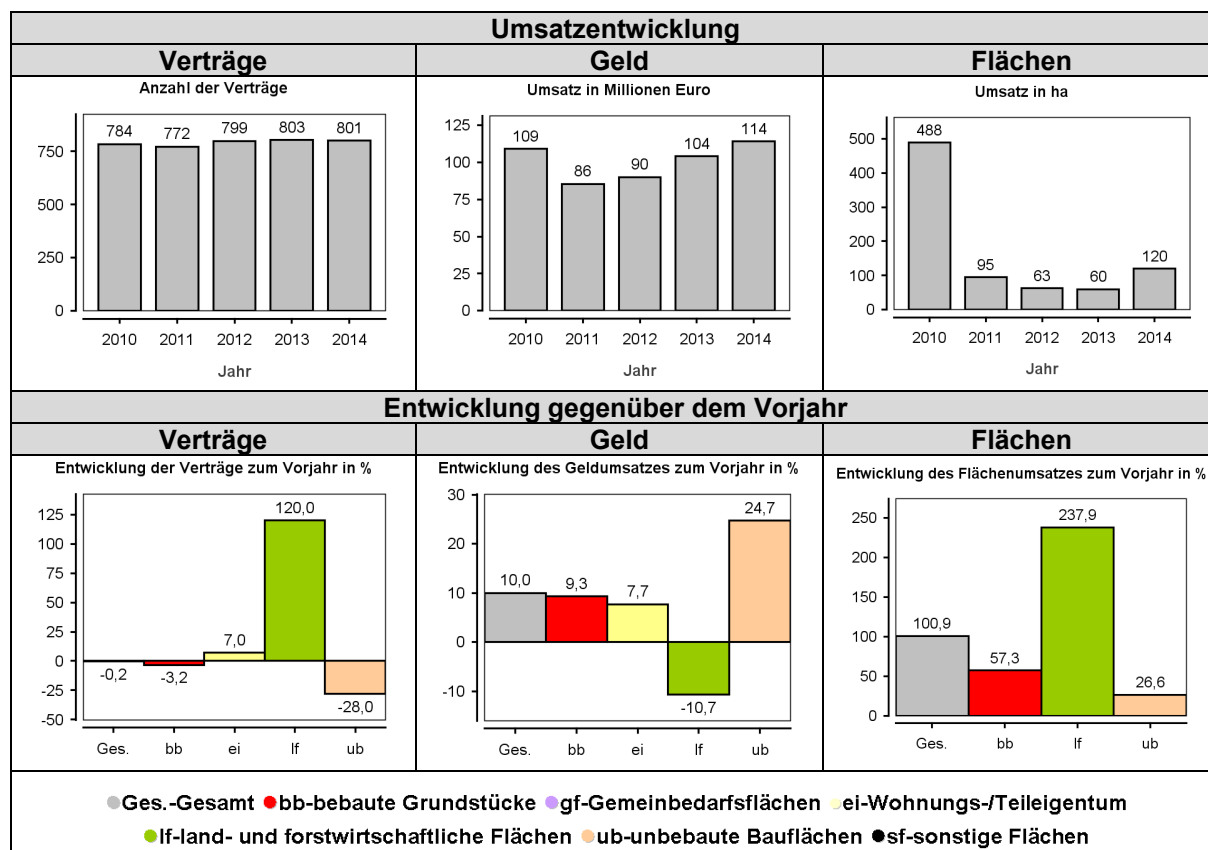
Landkreis Aurich:**Landkreis Friesland:**

Landkreis Leer:**Landkreis Wittmund:**

Stadt Emden:



Stadt Wilhelmshaven:



4.2 Umsatzverteilung

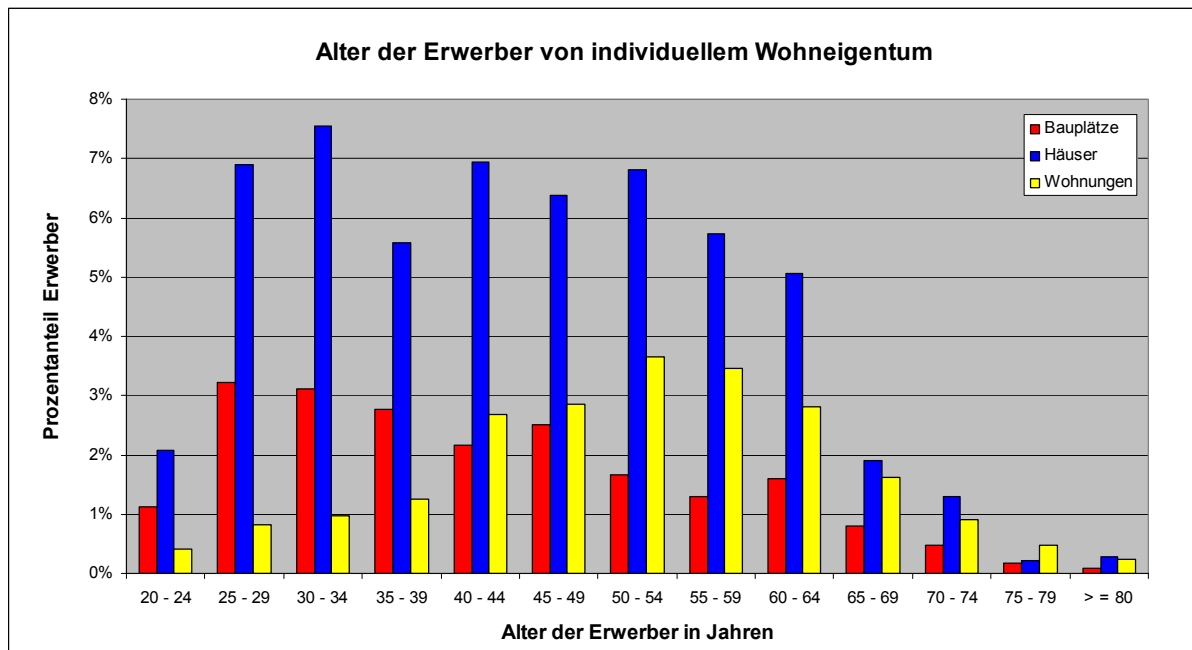
Alter der Erwerber

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.

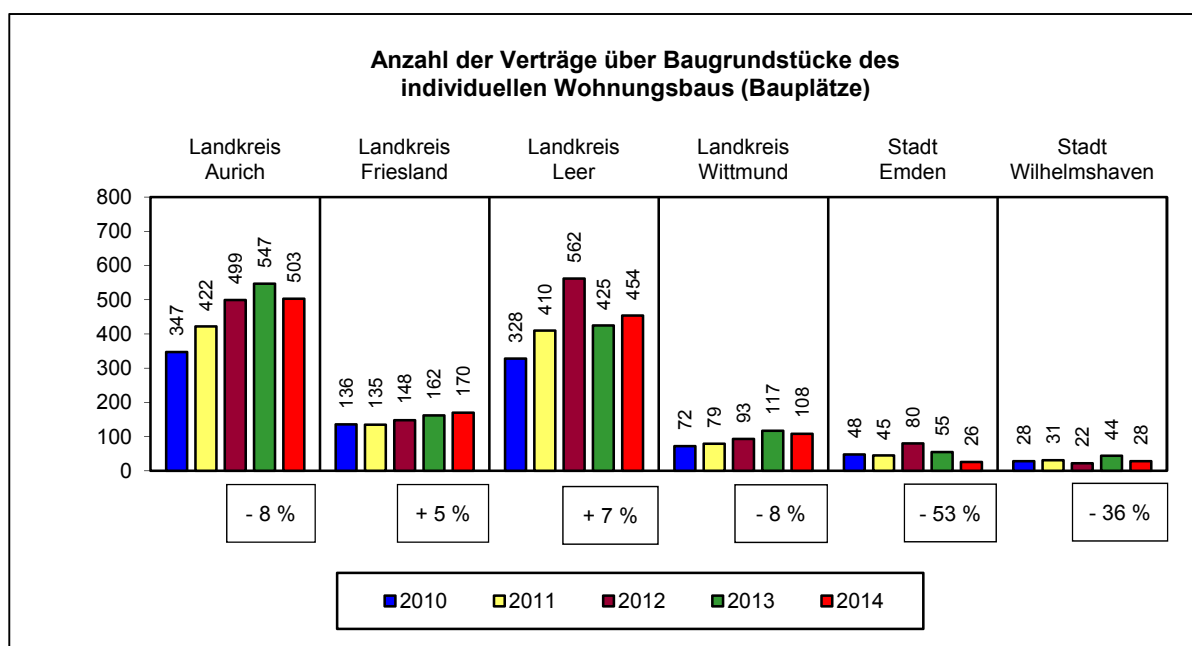
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe 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 sechs Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt. Für das Jahr 2014 ist nach den stetigen Anstiegen in den Vorjahren insgesamt ein leichter Rückgang der Vertragszahlen von Bauplätzen festzustellen (-5 %). Während in den Landkreisen Friesland und Leer noch ein Anstieg zu verzeichnen war, waren die Transaktionszahlen in den Landkreisen Aurich und Wittmund rückläufig. Das Umsatzniveau lag in diesen Landkreisen im Jahr 2014 jedoch immer noch über dem der Jahre 2008 bis 2013. In den Städten Emden und Wilhelmshaven waren deutlich weniger Bauplätze als im Vorjahr veräußert worden.



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	26 (58)	620 (570)	87 (83)
Stadt Wilhelmshaven	28 (44)	680 (750)	92 (93)
Aurich	193 (125)	730 (780)	72 (66)
Baltrum	0 (0)	- (-)	- (-)
Brookmerland (SG)	29 (53)	770 (830)	42 (38)
Dornum	9 (10)	790 (980)	41 (40)
Großefehn	35 (59)	990 (880)	33 (38)
Großheide	22 (28)	740 (790)	34 (33)
Hage (SG)	13 (32)	800 (830)	52 (48)
Hinte	11 (32)	890 (730)	57 (52)
Ihlow	38 (39)	900 (790)	41 (45)
Juist	0 (0)	- (-)	- (-)
Krummhörn ohne Greetsiel	11 (17)	830 (800)	51 (39)
Krummhörn-Greetsiel	3 (4)	1260 (750)	170 (195)
Norden	35 (61)	700 (740)	76 (60)
Norderney	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Südbrookmerland	53 (37)	860 (1000)	34 (29)
Wiesmoor	50 (50)	910 (820)	47 (37)
Landkreis Aurich	503 (547)	800 (810)	58 (49)
Bockhorn	15 (20)	850 (830)	49 (45)
Jever	19 (32)	670 (650)	84 (87)
Sande	7 (5)	720 (480)	69 (62)
Schortens	25 (36)	770 (670)	72 (78)
Varel	45 (21)	730 (830)	76 (73)
Wangerland	20 (23)	860 (680)	57 (71)
Wangerooge	4 (2)	480 (*)	240 (*)
Zetel	35 (23)	760 (740)	63 (61)
Landkreis Friesland	170 (162)	750 (710)	72 (78)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Borkum	3 (1)	620 (*)	170 (*)
Bunde	7 (36)	770 (650)	28 (43)
Hesel (SG)	48 (16)	780 (870)	50 (37)
Jemgum	4 (6)	990 (780)	36 (33)
Jümme (SG)	36 (23)	760 (860)	46 (32)
Leer	26 (37)	730 (720)	96 (111)
Moormerland	64 (45)	770 (750)	53 (46)
Ostrhauderfehn	31 (49)	850 (940)	44 (40)
Rhauderfehn	72 (62)	870 (740)	55 (54)
Uplengen	38 (28)	910 (920)	40 (32)
Weener	30 (39)	690 (690)	52 (50)
Westoverledingen	95 (83)	850 (830)	42 (40)
Landkreis Leer	454 (425)	810 (790)	51 (50)
Esens (SG) ohne Küste	43 (16)	740 (920)	60 (36)
Esens (SG) - Küste	0 (2)	- (*)	- (*)
Friedeburg	12 (29)	1010 (790)	35 (44)
Holtriem (SG)	23 (44)	770 (870)	34 (30)
Langeoog	2 (1)	*) (*)	*) (*)
Spiekeroog	0 (1)	- (*)	- (*)
Wittmund ohne Carolinensiel	26 (22)	780 (820)	47 (44)
Wittmund-Carolinensiel	2 (2)	*) (*)	*) (*)
Landkreis Wittmund	108 (117)	790 (840)	67 (54)

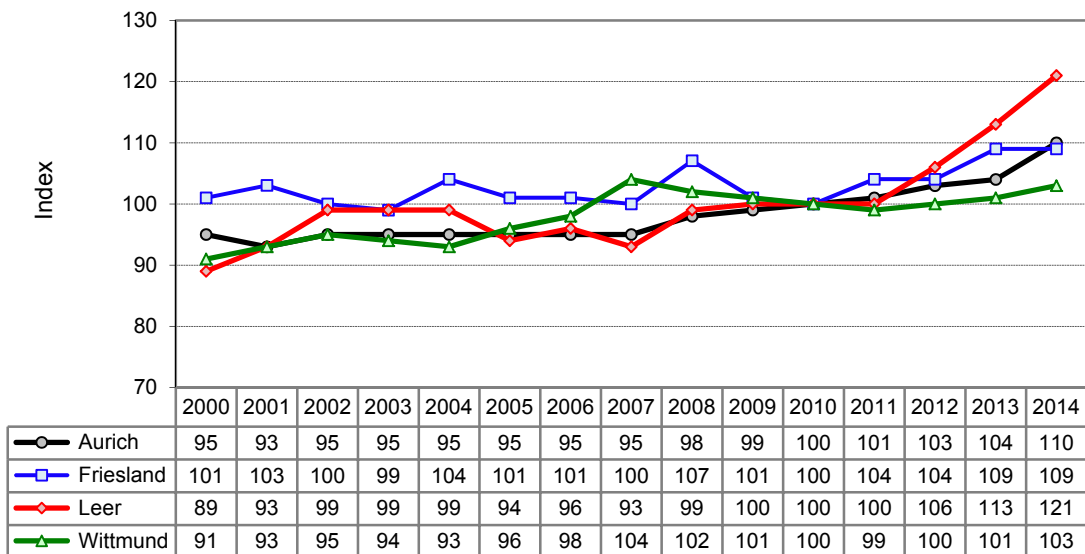
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

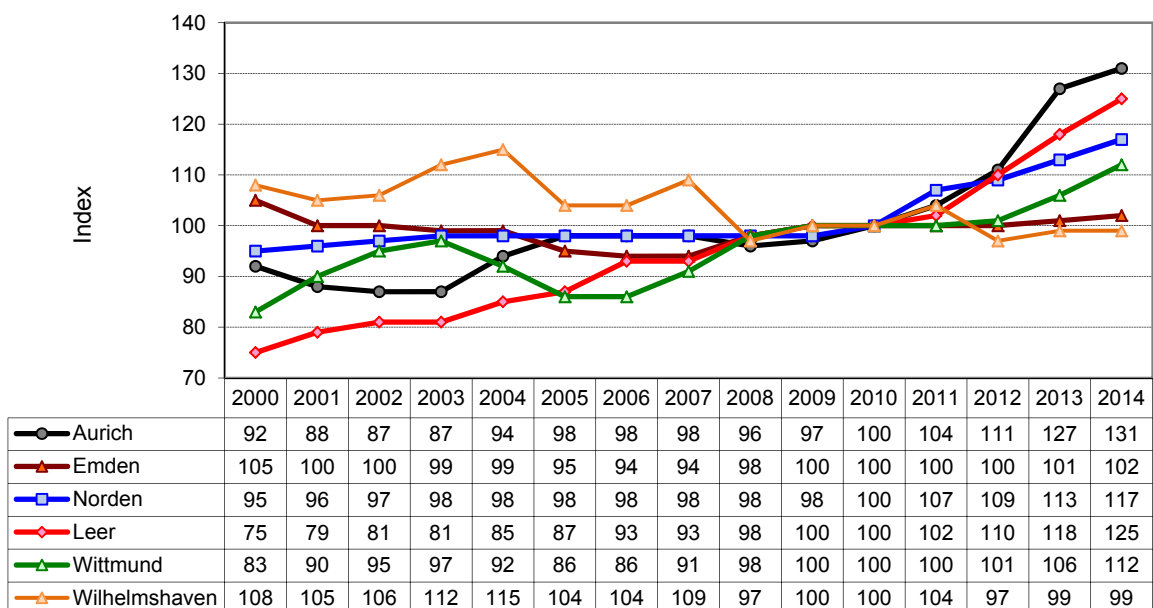
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 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.

**Bodenpreisindexreihe
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragfrei)
in den ländlichen Bereichen der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund**



**Bodenpreisindexreihe
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragfrei)
in Städten**



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Aurich lag 2003 bei 80 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahr 2011 gewesen?

Index im Jahr 2003: 87

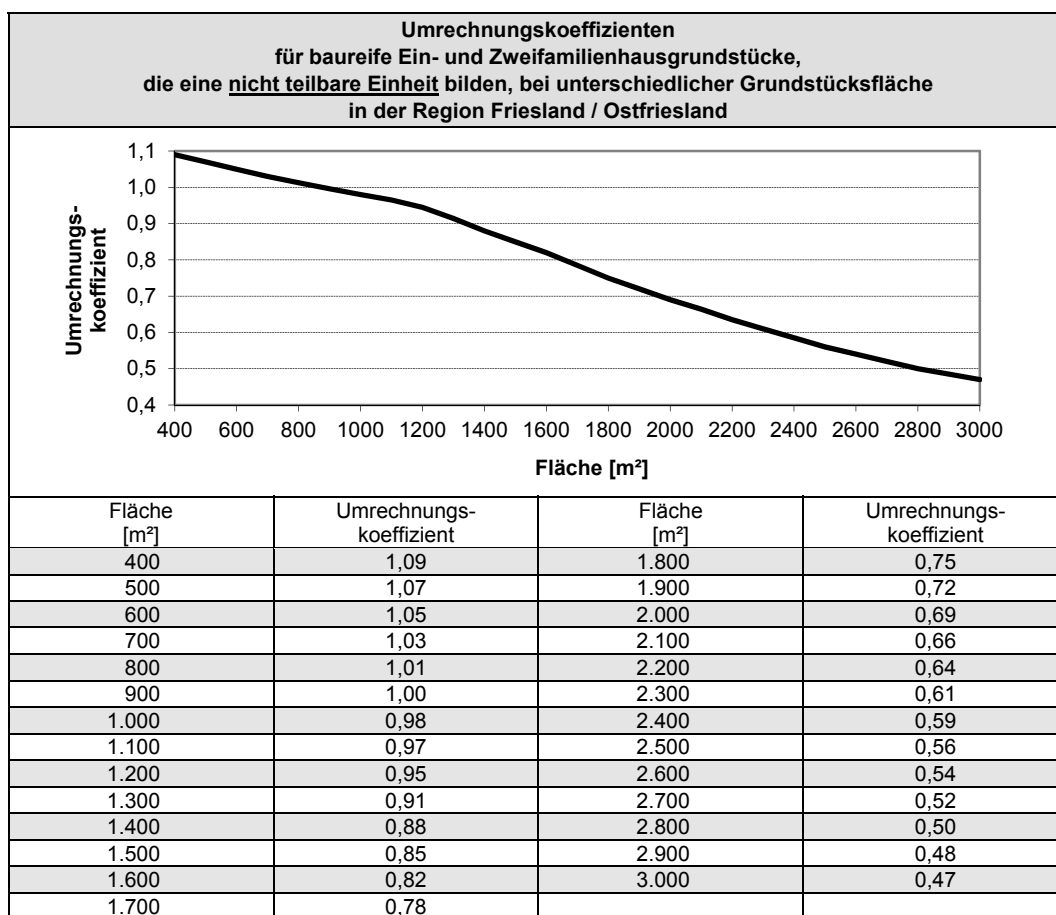
Index im Jahr 2011: 104

Bodenwert 2011 : $80 \text{ €/m}^2 \times \frac{104}{87} = \text{rd. } 96 \text{ €/m}^2$

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. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses sind die Umrechnungskoeffizienten auch für den Bereich Friesland anwendbar.



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 1.400 m²

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

Umrechnungskoeffizienten: $1.400 \text{ m}^2 = 0,88$
 $700 \text{ m}^2 = 1,03$

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

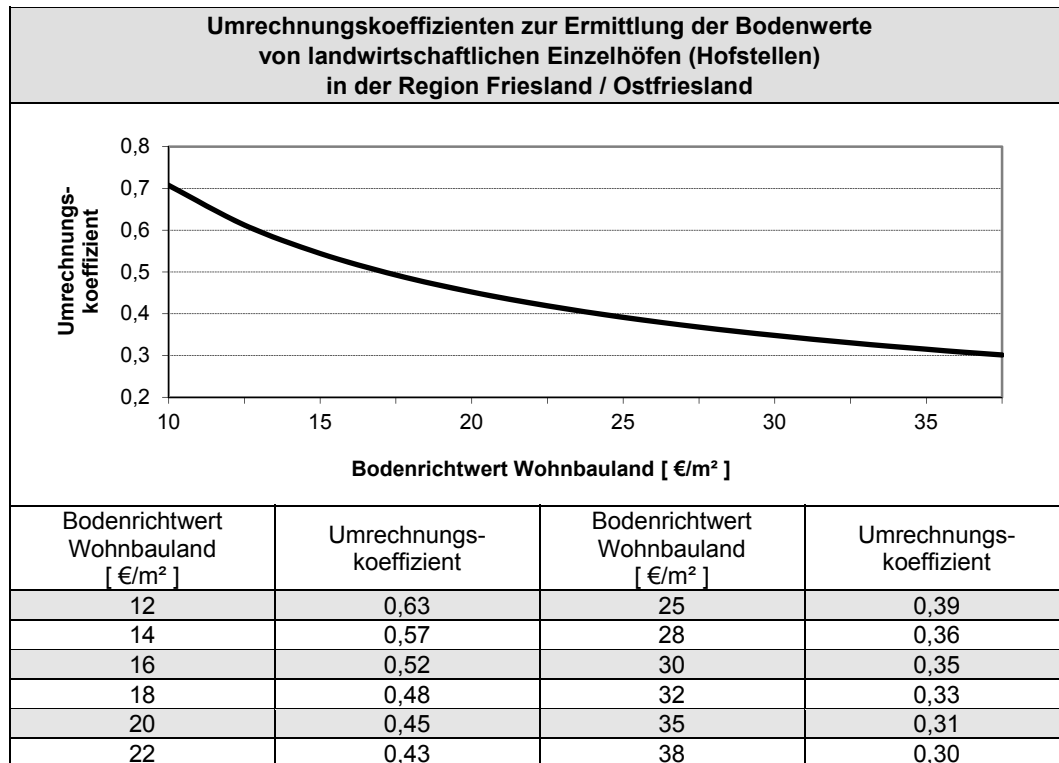
Bodenwert: **rd. 77 €/m²**

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit zugeordneter Hoffläche) ist abhängig von der Lage und der Beschaffenheit (u.a. Erschließungszustand, Nutzung und Größe) der Flächen.

Das Wertverhältnis zwischen dem Bodenwert üblicher 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 Friesland / Ostfriesland marktgerecht:



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert des Wohnbaulandes: 25 €/m²
 Umrechnungskoeffizient: 0,39
 Umrechnung: $25 \text{ €/m}^2 \times 0,39 = 9,75 \text{ €/m}^2$
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	11	63 (50 – 93)	46 (35 – 73)	1,38 (1,27 – 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)
13	53 (38 – 73)	46 (34 – 67)	1,14 (1,09 – 1,23)

5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau ist in der Region nur von untergeordneter Bedeutung. So waren in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen. Im Jahr 2014 gab es lediglich 7 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

Aufgrund der geringen Umsatzzahlen und der stark unterschiedlichen Lagewertigkeiten ist eine Aussage zum Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nur eingeschränkt möglich. Die Preise des Jahres 2014 schwanken zwischen 70 und 320 €/m². Die Kenndaten der Verkäufe sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. 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]
Region Friesland / Ostfriesland	7 (3)	1.390 (3.480)	198 (39)

Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden ist detaillierter anhand der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Abschnitt 8.2.1 ersichtlich.

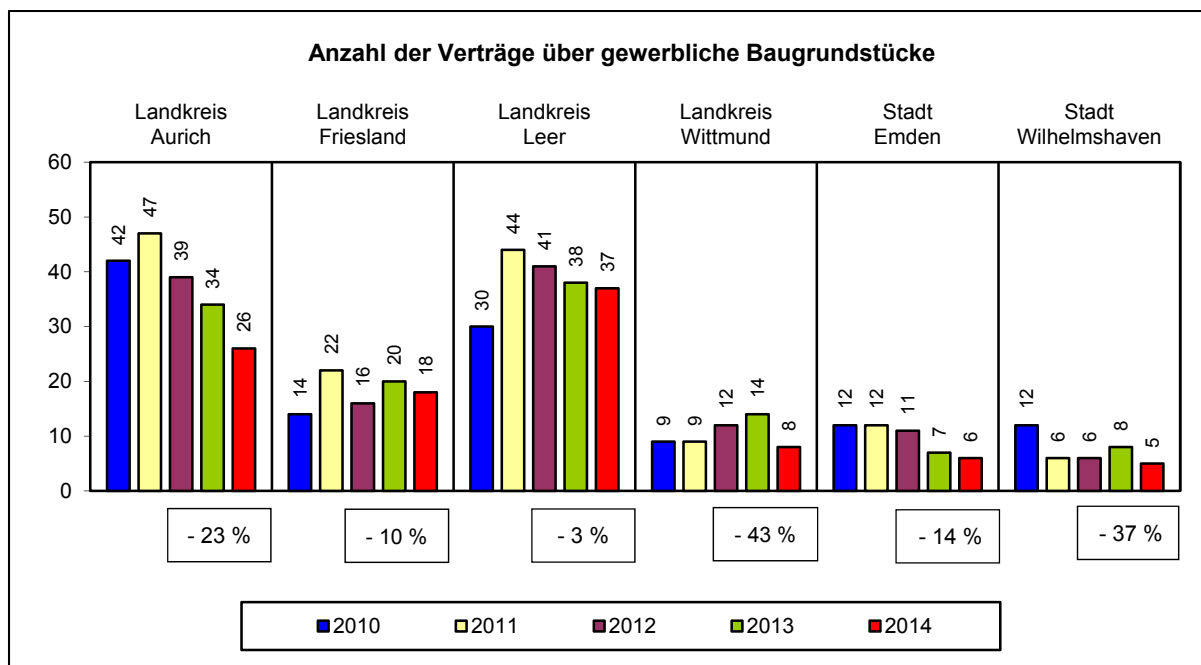
5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Preisverhältnisse bei unterschiedlichen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten von Grundstücken wurde bislang im Zuständigkeitsbereich noch nicht flächendeckend ermittelt. Für die Städte Jever, Varel und Schortens gibt es jedoch eine Untersuchung über das Preisniveau von Bauflächen für Geschosswohnungsbau in Relation zum Preisniveau der angrenzenden Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus. Als Ergebnis zeigt sich ein um 25 % bis 50 % höherer Bodenwert für die Bauflächen mit der höheren baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl = 0,6). Bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 liegen die Bodenwerte für den Geschosswohnungsbau sogar um bis 65 % über dem Wert für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus (Geschossflächenzahl 0,3).

5.4 Gewerbliche Bauflächen

In der Region Friesland und Ostfriesland wurden im Berichtsjahr 2014 insgesamt 100 Verträge über den Eigentumsübergang an selbständigen baureifen Gewerbeflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine deutliche Abnahme um 17 %. In allen Verwaltungsbereichen wurden im Vergleich zum Vorjahr weniger Gewerbegrundstücke umgesetzt.



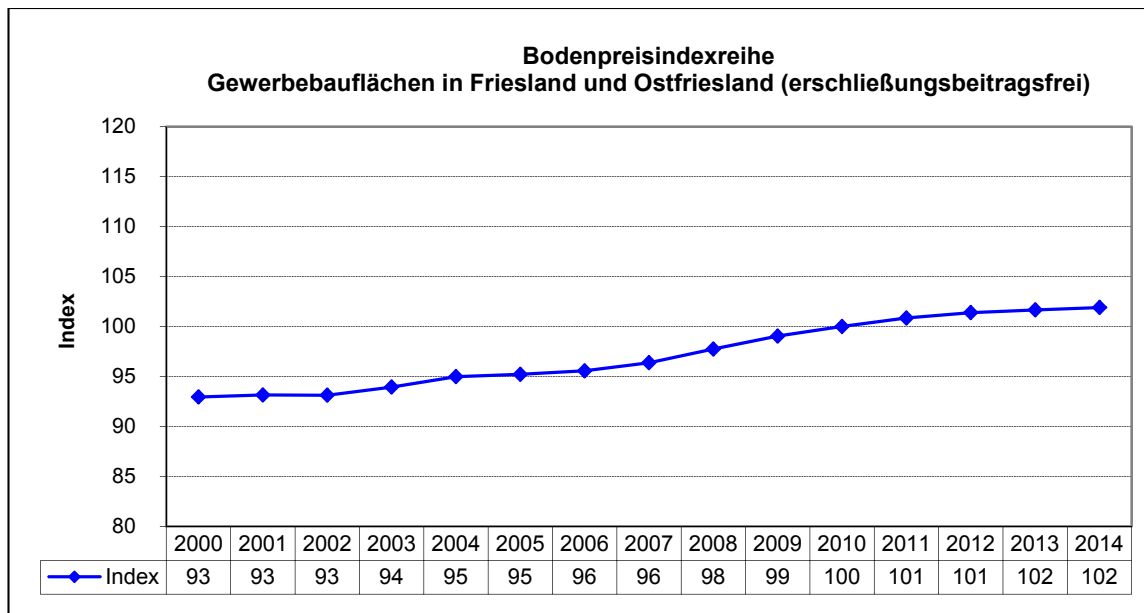
5.4.1 Preisniveau

Die in 2014 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 3,00 €/m² und 40 €/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	13 (21)	6.000 (7.600)	9 (16)
Landkreis Friesland	11 (9)	3.000 (4.000)	12 (14)
Landkreis Leer	31 (32)	4.900 (4.700)	13 (14)
Landkreis Wittmund	1 (3)	*) (9.500)	*) (19)
Stadt Emden	2 (4)	*) (3.500)	*) (16)
Stadt Wilhelmshaven	3 (6)	4.200 (3.400)	32 (20)
Region Friesland / Ostfriesland	61 (75)	5.000 (5.800)	14 (15)

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 im Bereichsgebiet 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 Friesland und Ostfriesland die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise für Rohbauland und Bauerwartungsland (vorwiegend Wohnbauland) ermittelt worden. In die Auswertung sind Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 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	59	48 (25 – 80)	8,50 (4,00 – 23,00)	18 % (7 % – 33 %)
Rohbauland	49	58 (25 – 150)	14,55 (4,00 – 66,00)	25 % (12 % – 50 %)

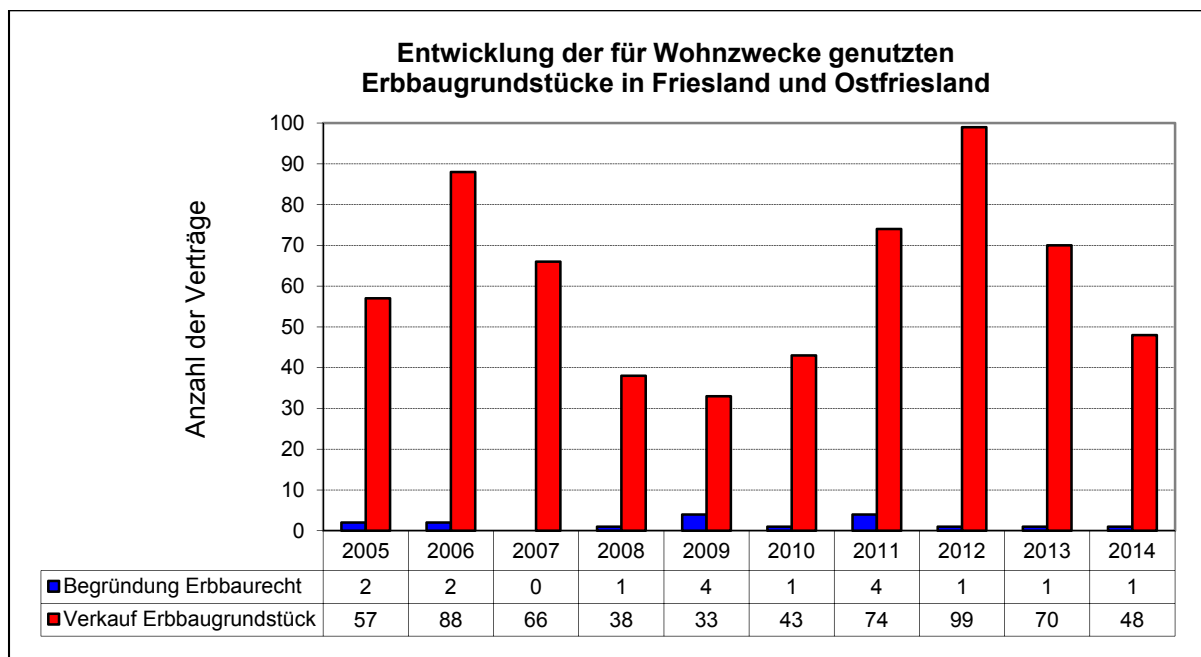
5.6 Erbbaurechte

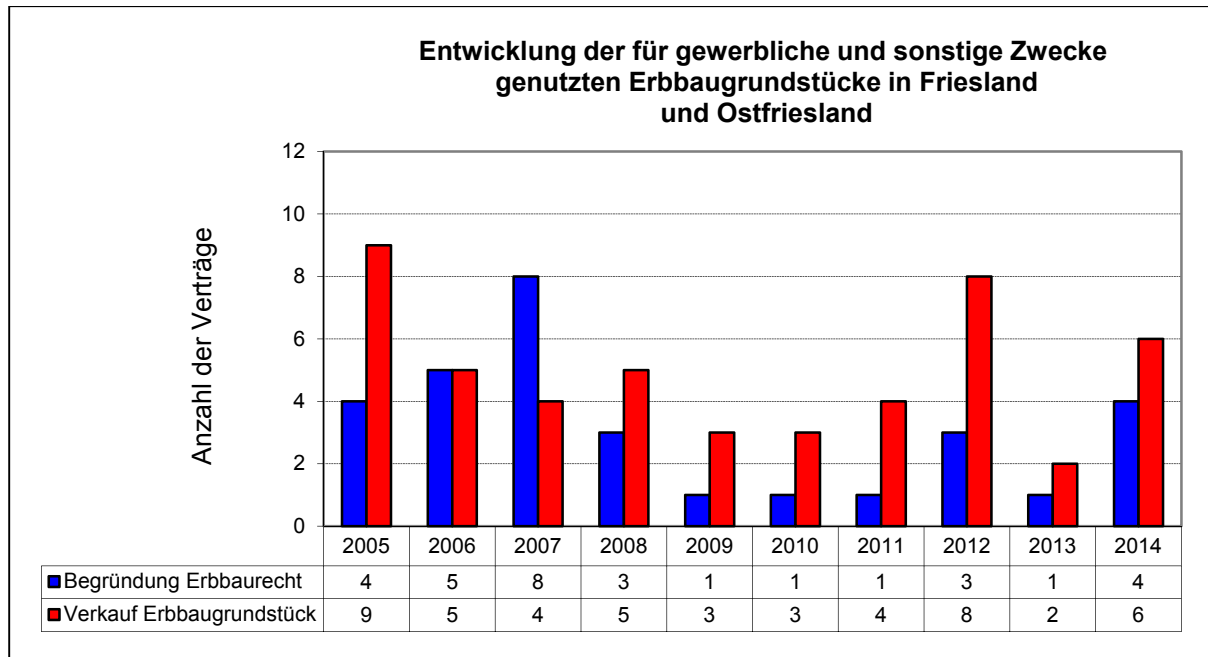
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. 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 Wilhelmshaven 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 voneinander 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. 15 bis 120 %. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€/m ²]	Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	16 (21)	36 (34)	71 (86)
Landkreis Friesland	3 (19)	33 (38)	53 (66)
Landkreis Leer	6 (3)	57 (73)	86 (*)
Landkreis Wittmund	0 (0)	- (-)	- (-)
Stadt Emden	20 (29)	52 (60)	97 (95)
Stadt Wilhelmshaven	3 (3)	46 (65)	70 (78)
Friesland / Ostfriesland	48 (75)	46 (48)	83 (84)

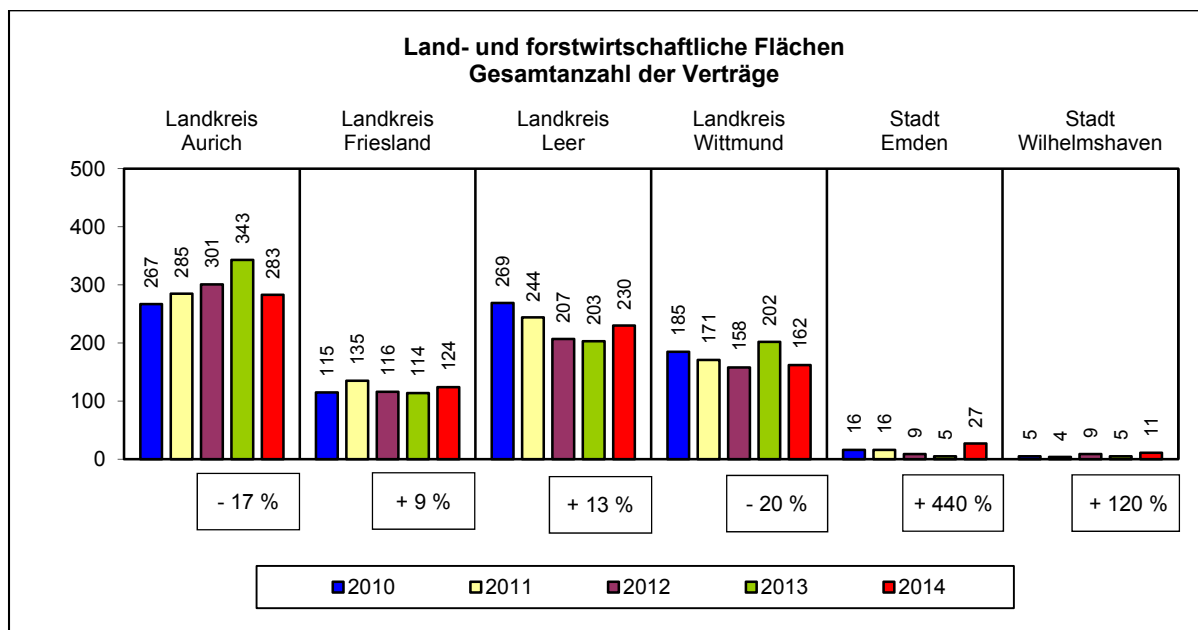
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen bzw. nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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

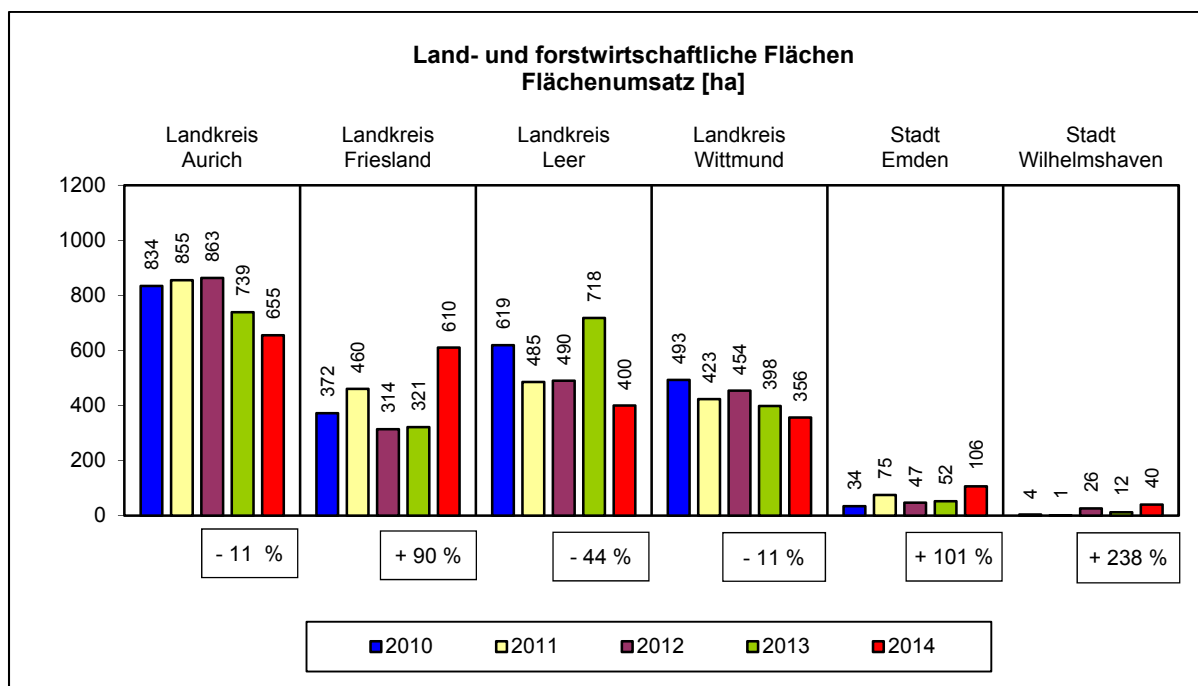
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (837) gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 4 % zurückgegangen. Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund weniger Kauffälle beurkundet wurden, war in den übrigen Regionen eine Zunahme der Verkäufe festzustellen. In der Städten Emden und Wilhelmshaven spielt diese Grundstücksart keine nennenswerte 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.



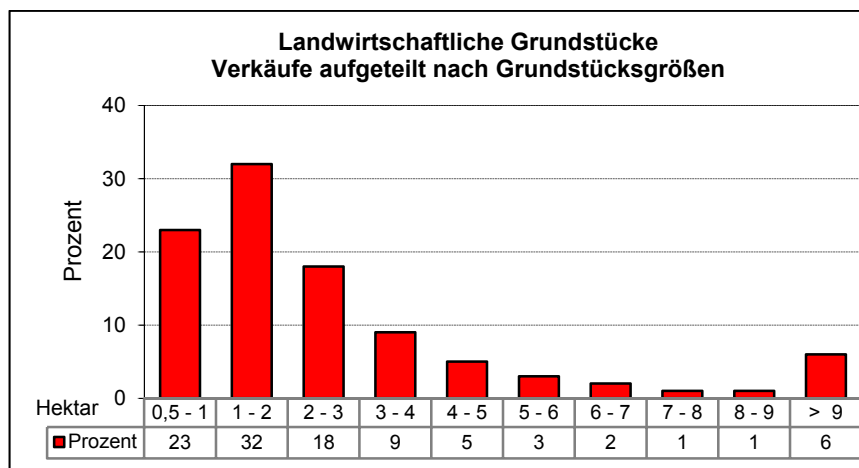
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (2.166 ha) nahm im Berichtsgebiet gegenüber dem Vorjahr um 3 % ab. Während in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund der Flächenumsatz rückläufig war, nahm er im Landkreis Friesland deutlich zu. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Stückländereien

Die Flächengröße zwischen 1 und 2 ha ist bei den Verkäufen am häufigsten vertreten. Aber auch Flächenverkäufe von 0,5 bis 1 ha und 2 bis 3 ha sind noch häufig. Die Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen ist in der folgenden Grafik dargestellt (Kauffälle 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 nur sehr wenig Bodenmobilität festzustellen ist, stellt sich dieses im Bereich der Geestgebiete mit einer kleingliedrigen Grundstücksstruktur ganz anders dar.

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2014 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Flächen.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Region ist mit 2,39 €/m² gegenüber dem Vorjahr (2,03 €/m²) nochmals deutlich gestiegen (+18 %). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße pro Kaufvertrag betrug 2,6 ha (Vorjahr: 2,4 ha).

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	184 (244)	2,6 (2,4)	2,32 (1,91)	0,75 - 6,10 (0,50 - 5,50)
Landkreis Friesland	74 (72)	4,6 (2,4)	2,45 (2,10)	0,59 - 5,10 (0,50 - 4,32)
Landkreis Leer	149 (157)	1,8 (2,5)	2,41 (2,07)	0,28 - 5,00 (0,39 - 5,00)
Landkreis Wittmund	112 (159)	2,5 (2,2)	2,31 (2,21)	0,88 - 5,00 (0,29 - 5,35)
Stadt Emden	12 (2)	2,0 (*)	2,04 (*)	0,63 - 4,35 (*)
Stadt Wilhelmshaven	8 (2)	4,7 (*)	2,60 (*)	1,89 - 3,00 (*)

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

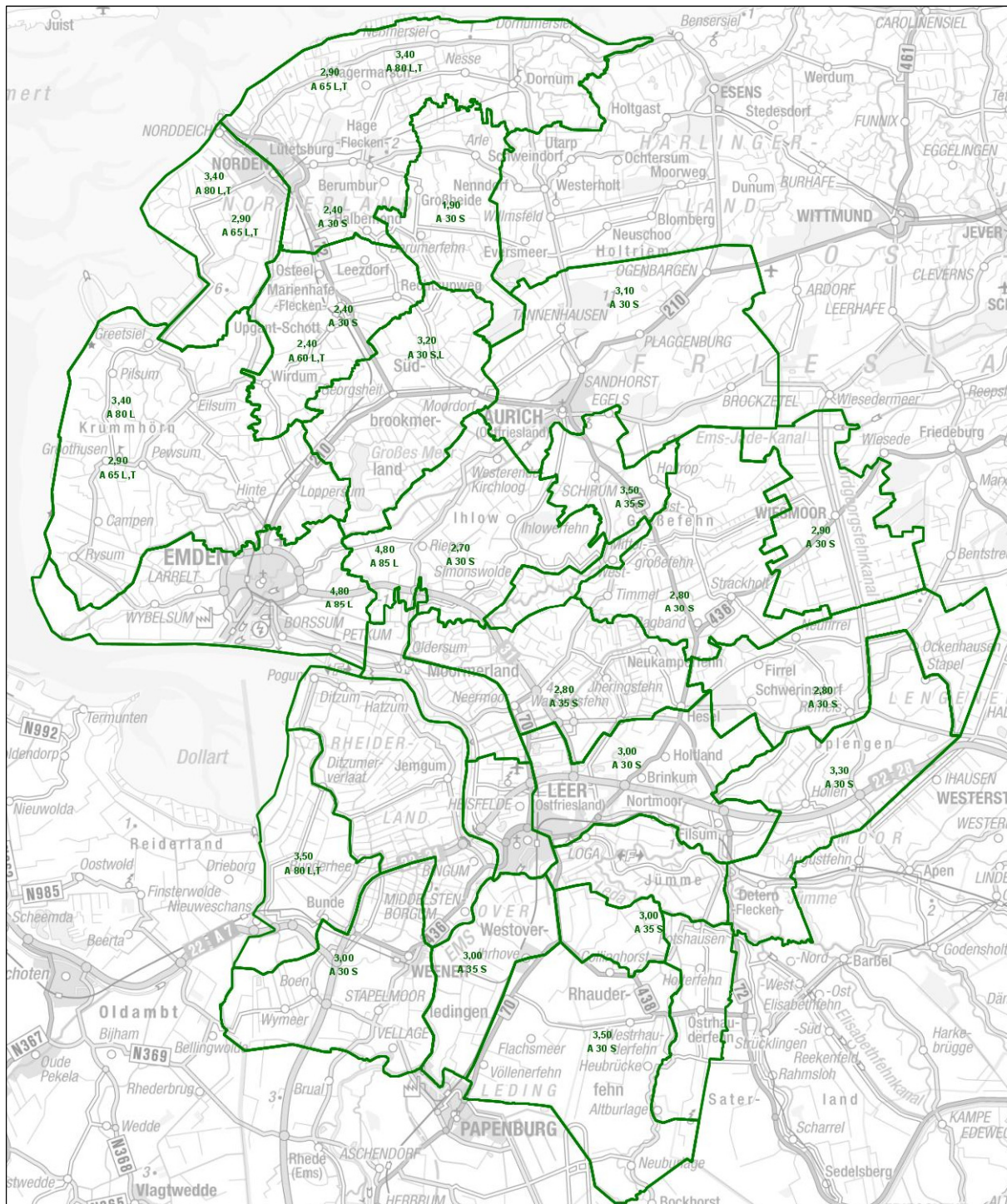
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Ackerzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]
Landkreis Aurich	68 (80)	3,4 (2,9)	36 (39)	2,72 (2,33)
Landkreis Friesland	26 (15)	5,0 (2,5)	47 (50)	3,44 (2,93)
Landkreis Leer	23 (28)	1,8 (2,1)	32 (35)	3,28 (3,04)
Landkreis Wittmund	29 (50)	3,2 (2,7)	34 (35)	2,85 (2,76)
Stadt Emden	4 (0)	3,1 (-)	87 (-)	2,70 (-)
Stadt Wilhelmshaven	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

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

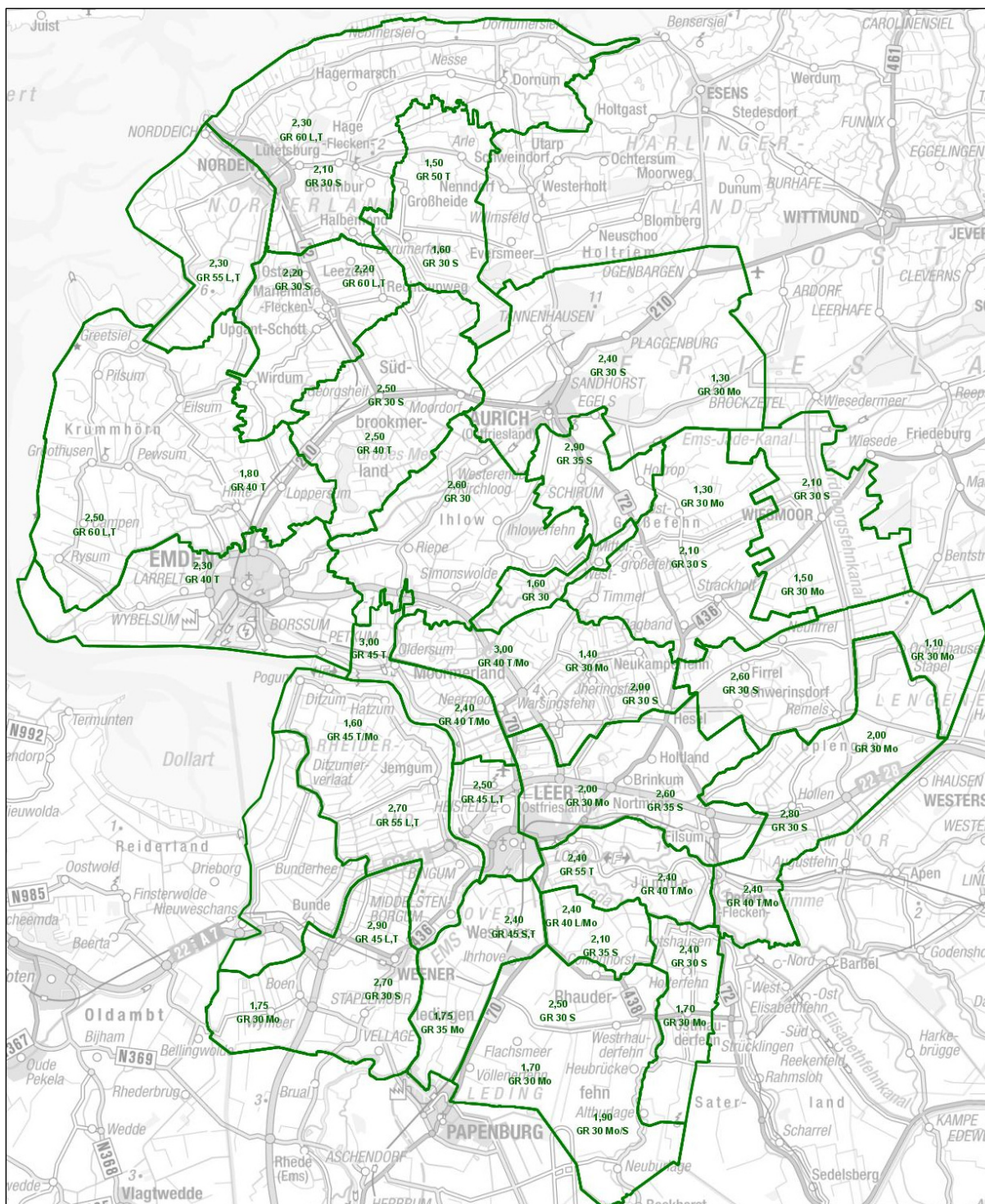
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Grünlandzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]
Landkreis Aurich	116 (164)	2,1 (2,2)	36 (38)	2,08 (1,71)
Landkreis Friesland	48 (57)	4,5 (2,3)	53 (47)	2,22 (1,88)
Landkreis Leer	126 (129)	1,8 (2,6)	34 (34)	2,25 (1,86)
Landkreis Wittmund	83 (109)	2,2 (1,9)	39 (40)	2,12 (1,96)
Stadt Emden	8 (2)	1,5 (*)	47 (*)	1,71 (*)
Stadt Wilhelmshaven	8 (2)	4,7 (*)	61 (*)	2,60 (*)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwerte für Ackerflächen in den Landkreisen Aurich und Leer und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2014 [€/m²]

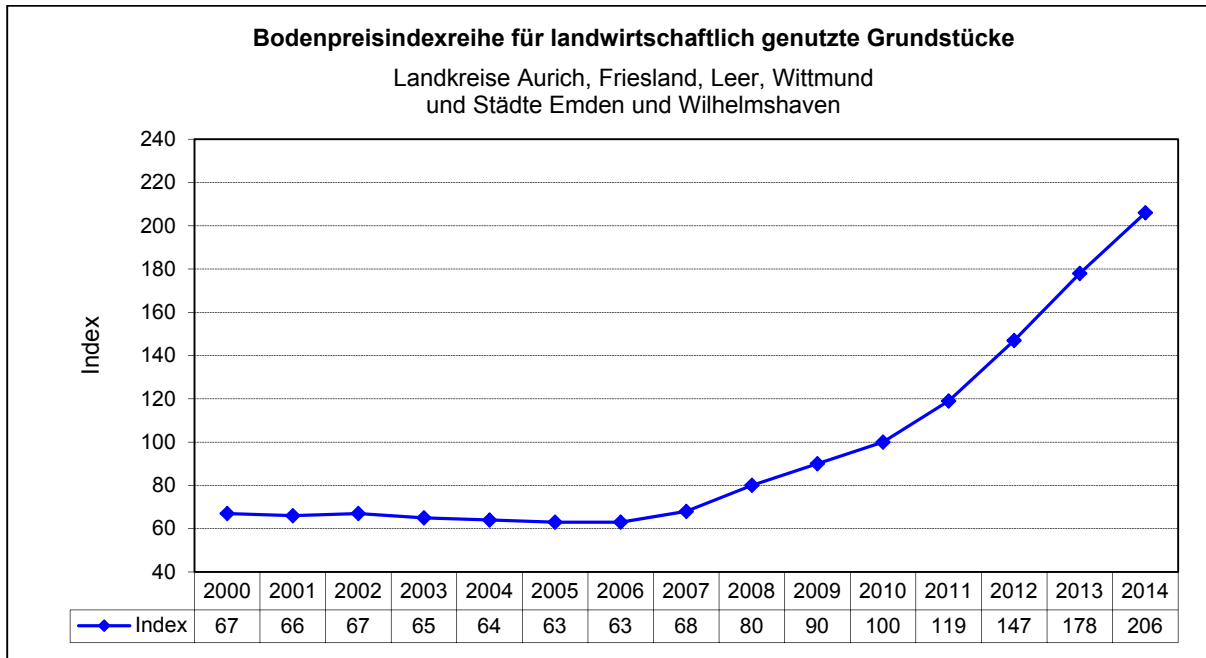


Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Aurich und Leer und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2014 [€/m²]



6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

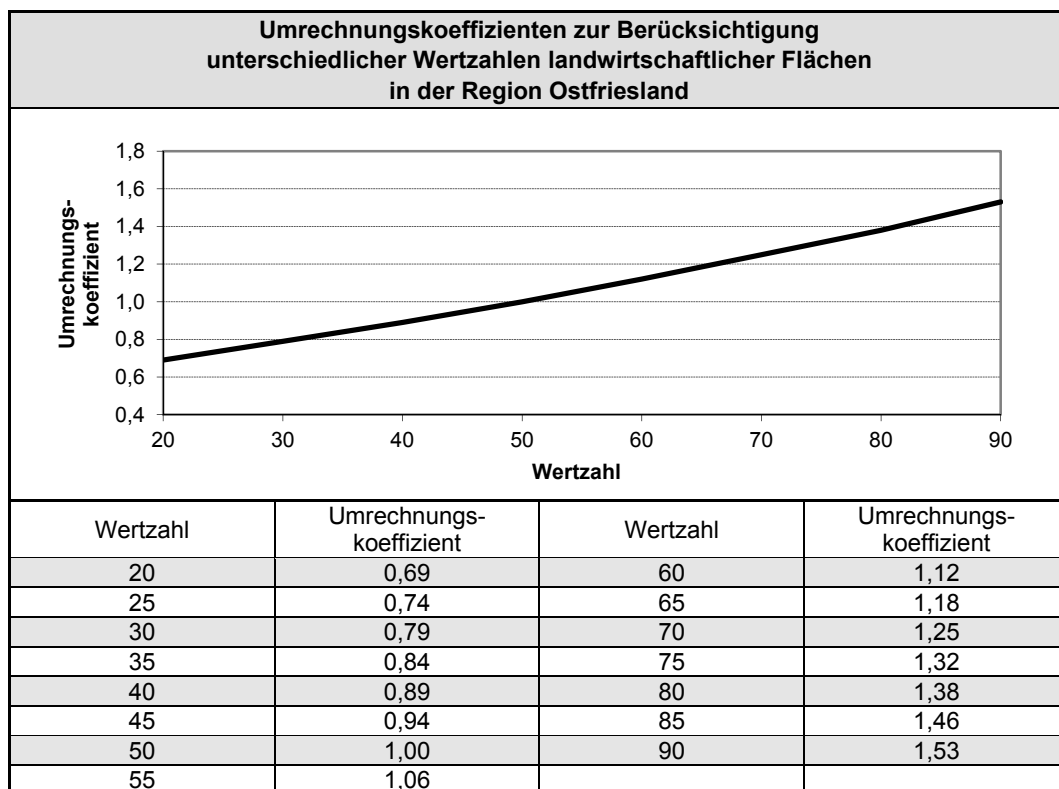
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der gesamten Region näher untersucht. Die folgende Indexreihe ist bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres.



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 innerhalb einer Bodenart 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 innerhalb einer Bodenart und eines regionalen Marktes 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 Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe von Höfen mit mindestens 10 ha Gesamtfläche aus den letzten 10 Jahren dargestellt. Das Mittel der Verkaufszahlen liegt bei 12 Verkäufen pro Jahr. In den letzten beiden Jahren wurden etwas weniger Höfe veräußert.

Jahr:	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
10 - 30 Hektar	5	9	3	8	5	5	9	11	4	5
30 - 50 Hektar	3	1	6	4	5	11	1	6	3	2
über 50 Hektar	2	3	0	2	1	1	0	1	0	1
Summe:	10	13	9	14	11	17	10	18	7	8

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2014 sind in Friesland und Ostfriesland insgesamt 27 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen beurkundet worden. Gegenüber 2013 (20 Verträge) ist dies ein Anstieg um 35 %.

6.4.1 Preisniveau

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2014 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	4 (3)	0,9 (3,7)	1,93 (1,35)	1,00 - 2,80 (0,67 - 1,89)
Landkreis Friesland	1 (3)	*) (2,3)	*) (1,50)	*) (0,65 - 2,20)
Landkreis Leer	8 (3)	3,0 (0,9)	1,13 (0,91)	0,77 - 2,09 (0,58 - 1,09)
Landkreis Wittmund	2 (3)	*) (0,8)	*) (0,91)	*) (0,58 - 1,54)
Friesland / Ostfriesland	15 (12)	1,9 (1,9)	1,63 (1,17)	0,74 - 4,80 (0,58 - 2,20)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2014 für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) einen Bodenrichtwert von 0,55 €/m² beschlossen. Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich (Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und Städte Emden und Wilhelmshaven).

7 Übrige unbebaute Flächen

Es wurden im Berichtsjahr im Landkreis Aurich 66, im Landkreis Friesland 23, im Landkreis Leer 19, im Landkreis Wittmund 18, in der kreisfreien Stadt Emden 8 und in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven 10 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Für die unbebauten Flächenarten Abbau- 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 2005 bis 2014 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m ²]		Verhältnis zum land- wirtschaftlichen Bo- denrichtwert [Faktor]
			von - bis	Ø	Ø
Region Friesland und Ostfriesland	Sand	12	0,60 - 7,00	3,26	3,52
	Torf	22	0,81 - 3,70	1,54	2,38
	Ton	3	1,60 - 3,45	2,36	2,41
	Kies	4	1,90 - 6,00	4,35	3,53

Gartenland

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Überdurchschnittlich große Gartenflächen (größer 1.000 m²) weisen ein geringeres Preisniveau auf als üblich große Gärten. Außerdem werden die Kaufpreise separat nach ihrer Lagewertigkeit (Bodenrichtwert \geq bzw. $<$ 40 €/m²) dargestellt, um das unterschiedliche Wertniveau des angrenzenden Baulandes zu berücksichtigen.

Für Gartenlandflächen sind in den Jahren 2005 bis 2014 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis [€/m ²] Durchschnitt (Spanne)	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)
Bodenrichtwert \geq 40 €/m ² Flächen bis 1.000 m ²	241	60 (40 - 100)	13,44 (1,39 - 42,50)	0,23 (0,02 - 0,63)
Bodenrichtwert \geq 40 €/m ² Flächen größer 1.000 m ²	11	59 (40 - 85)	8,00 (2,00 - 15,00)	0,13 (0,04 - 0,25)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m ² Flächen bis 1.000 m ²	222	25 (12 - 38)	6,50 (1,25 - 15,96)	0,27 (0,04 - 0,66)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m ² Flächen größer 1.000 m ²	58	21 (11 - 32)	3,65 (1,20 - 9,31)	0,18 (0,05 - 0,46)

Unland / Geringstland

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2014 für Unland / Geringstland einen Bodenrichtwert von 0,30 €/m² beschlossen. Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich (Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und Städte Emden und Wilhelmshaven). Eine wirtschaftliche Nutzung von Unland / Geringstland ist auf absehbarer Zeit nicht gegeben. Ein typisches Beispiel sind unkultivierte Moorflächen ohne Aussicht auf Abtorfung.

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 Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

Bodenrichtwerte für Bauflächen

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl) 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

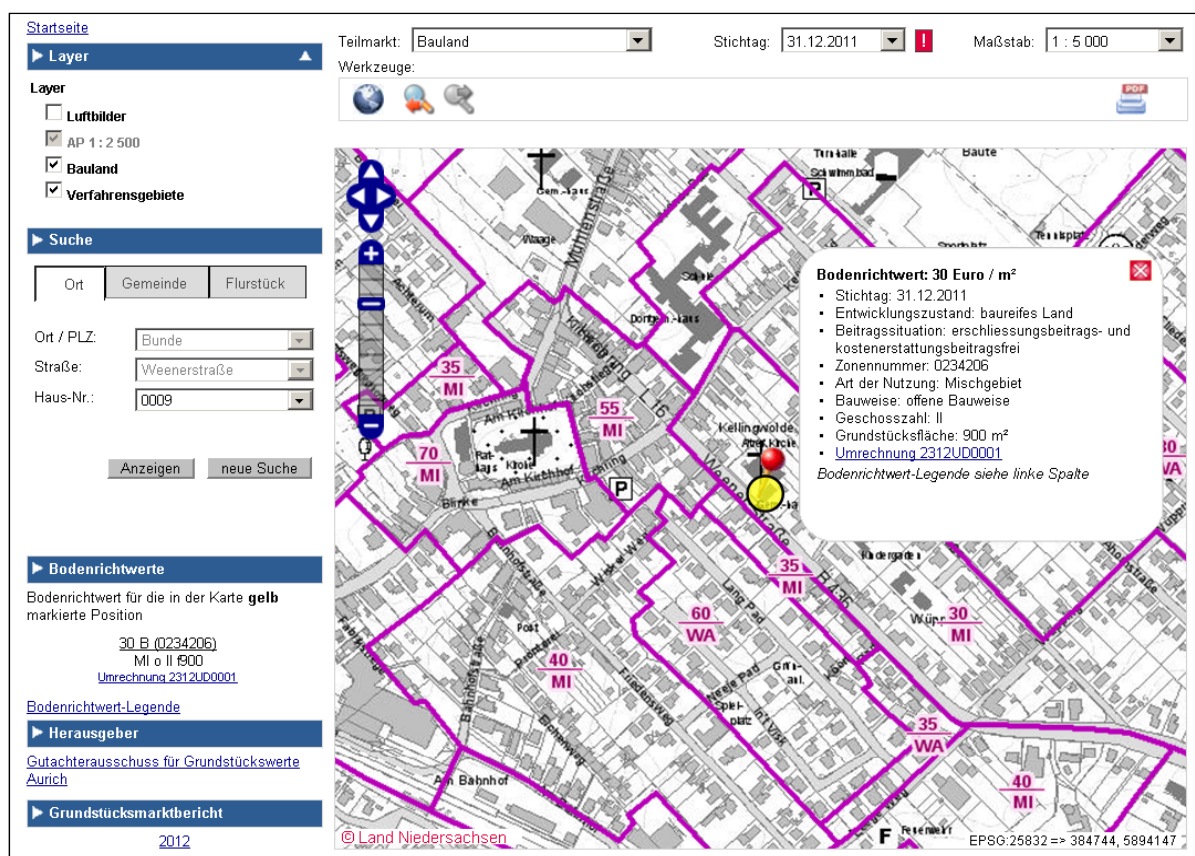
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, fernmündlich (Tel. 04931/9568-140), schriftlich oder durch Bereitstellung im Internet erteilt werden.

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1.000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Aurich									
Aurich	40	M	Kreisstadt	130	85	30	180	65	
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	450	350	300			
Brookmerland	13	G	Gemeinde	45	40	22			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindesitz	40	35	30			
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		80				
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	80	55	30			
Ihlow	13	G	Gemeinde	50	40	25			
Juist	2		Inselgemeinde		800			1100	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	150	130	80			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	55	38	32			
Norden	23	M	Stadt	80	70	50			38
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	170	110	50			
Nordemey	6	G	Insel, Stadt	900	750	450	2900	450	
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	32	30	22			
Wiesmoor	13	G	Stadt	60	45	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 Friesland									
Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	70	60	33			
Jever	14	M	Kreisstadt	120	75	30			
Sande	9	G	ländlicher Ort	75	60	35			
Schortens	20	G	Stadt	80	65	30			
Varel	25	M	Kreisstadt	100	80	45			
Wangerland/Hohenkirchen	10	G	ländlicher Ort	65	55	30			
Wangerooge	1	G	Nordseeheilbad	350	220	60	900	500	
Zetel	12	G	ländlicher Ort	75	60	32			
Landkreis Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	320	250	130	450	250	200
Bunde	8	G	Gemeinde	60	30	25			
Hesel	10	G	Samtgemeinde	55	45	18			
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	28	16			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	55	32	20			
Leer	35	M	Kreisstadt	170	90	50	180	70	45
Moormerland	22	G	Gemeinde	55	38	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	45	42	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	35	22			
Landkreis Wittmund									
Esens / Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad		150				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	120	80	70			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		150				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	28				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindesitz	47	38	32			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	30	25			
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	34	30	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindesitz	34	30				
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		600				
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		600				
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	200	55	45
Stadt Wilhelmshaven									
Wilhelmshaven	77	O	kreisfreie Stadt	140	80	40	125	80	60

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Gemeinde		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²
Landkreis Aurich										
Aurich	40	700	300	180	60	35	8			
Baltrum	0,5	450	350							
Brookmerland	13	80	55	50		10				
Dornum	5	60	45			10				
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	1500	1200							
Krummhörn	13		60			16				
Norden	25	400	260	180	65	30	15	170	80	70
Norderney	6	2300	1700	1000		60				
Südbrookmerland	19		60		15	10	6			
Wiesmoor	13	150	100	60	18	10	8			
Landkreis Friesland										
Bockhorn	9	100	65			15				
Jever	14	400	230	100		15		130		
Sande	8	90	60	40		15				
Schortens	20	160	140	80		15		100		
Varel	25	410	200	80	30	18	12	200		
Wangerooge	1	900	550	200						
Wangerland/Hohenkirchen	10	66	57	50		16				
Zetel	12	140	60	32		13				
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	40		9			40	
Rhauderfehn	17	90	65	45		12			77	
Uplengen	11	75	65	50	20	12				
Stadt Weener	16	73	62	42		10	5		59	
Westoverledingen	20		55			10			55	
Landkreis Wittmund										
Esens	14	350	220	180		20				
Friedeburg	11	50	45			6				
Langeoog	2	1000	600			50				
Spiekeroog	1		600			45				
Holtriem	9	35	30			12				
Wittmund	21	180	130	90	15	9				
Stadt Emden		51	700	420	200	25	22	18		
Stadt Wilhelmshaven		77	650	327	90	30	18	13	275	100

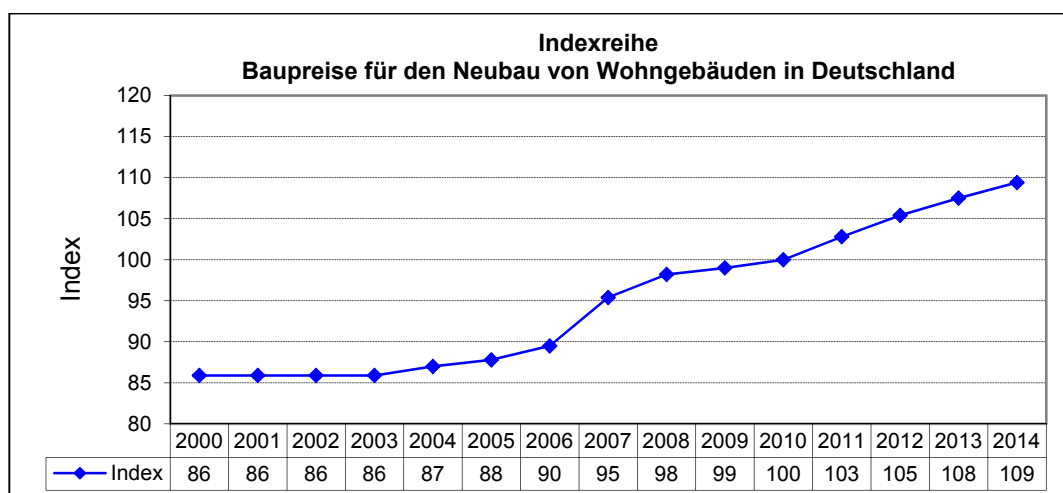
9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Von insgesamt 11.770 im Berichtsgebiet registrierten Kauffällen entfielen 8.684 (74 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 7.401 Kauffälle den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen als bedeutendste Teilmärkte zuzuordnen. Das sind 63 % aller Kauffälle und 85 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude, usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 15 %.

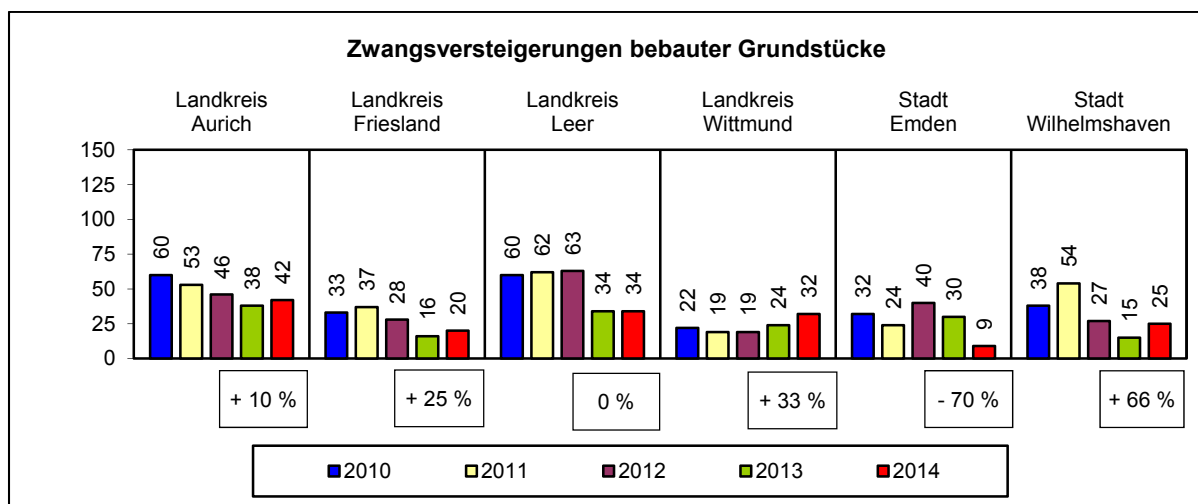
9.1.1 Baukosten

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 Wohngebäuden (Quelle: Statistisches Bundesamt) dar. Während die Baukosten von 1995 bis 2005 weitgehend konstant waren, stiegen diese ab 2005 kontinuierlich an (bis 2014 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.



9.1.2 Zwangsversteigerungen

Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse 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 abgeschlossenen Zwangsversteigerungen belief sich im Berichtsjahr 2014 auf 162 Fälle. Damit war die Anzahl gegenüber dem Vorjahr (157 Zwangsversteigerungen) um 3 % geringfügig gestiegen. Lediglich in der Stadt Emden kam es zu einem Rückgang der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

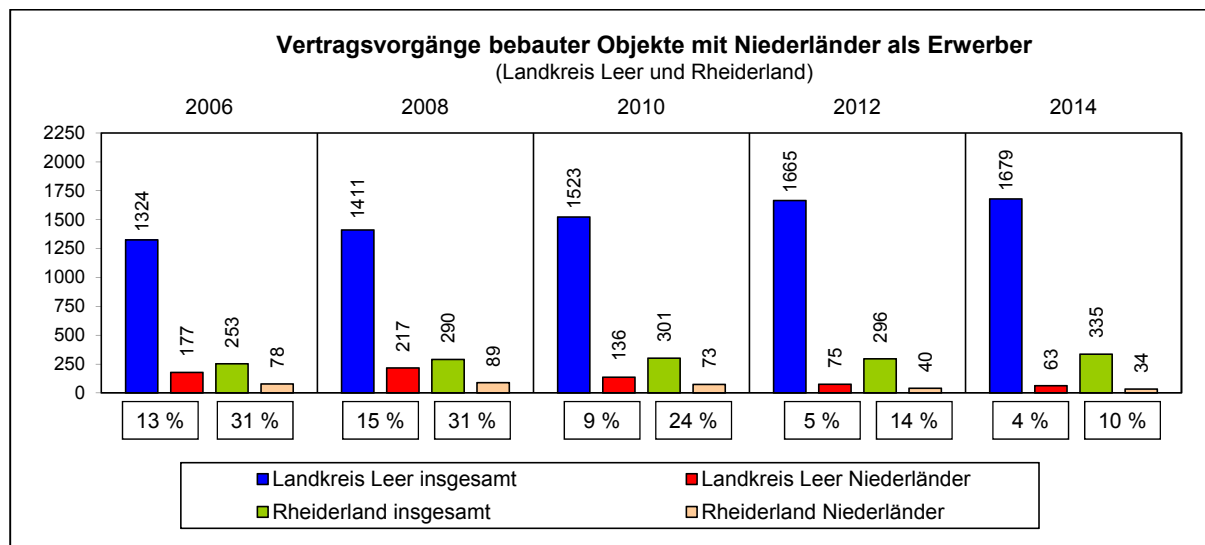


9.1.3 Auswärtige Käufer

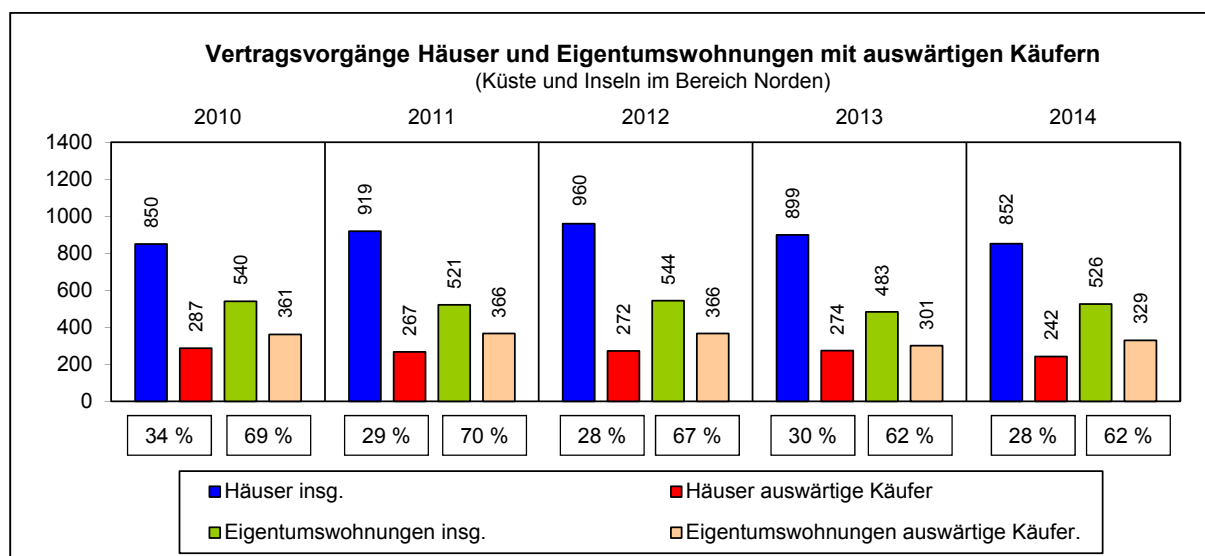
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden bis zum Jahr 2007 waren in den nachfolgenden Jahren bis 2013 (45 Erwerber im Landkreis Leer bzw. 23 Erwerber im Rheiderland) die Vertragszahlen mit niederländischen Erwerbern kontinuierlich rückläufig gewesen. Im Jahr 2014 hat sich die Anzahl der Erwerber aus den Niederlanden wieder leicht erhöht. So kamen im Landkreis Leer 63 Erwerber (4 % aller Kauffälle) und speziell im Rheiderland 34 Erwerber (10 %) aus den Niederlanden.

Während bis 2007 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 %. Die für den Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Nordenerney, Juist, Baltrum) ermittelten Verkaufszahlen und Anteile der auswärtigen Käufer sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.1.4 Einfluss von Windkraftanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien

Im Zuge der Planung und Realisierung neuer Windparks gibt es immer wieder Diskussionen über die Auswirkungen der Windkraftanlagen auf die Immobilienwerte der angrenzenden Wohnbebauung. Um einen möglichen Einfluss festzustellen, wurde für den Bereich Ostfrieslands eine Untersuchung der Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücke in der Nähe von Windkraftanlagen durchgeführt. Die nachfolgend näher beschriebene Analyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet und -zeitraum vorhandene Windkraftanlagen keine negativen Auswirkungen auf die Kaufpreise benachbarter Häuser hatten.

Auf der Grundlage der für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleiteten Vergleichsfaktoren (s. S. 61) wurden für verkaufte Einfamilienhäuser in der Nähe von Windparks Vergleichswerte als Erwartungswerte abgeleitet und mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verglichen. Der Untersuchungszeitraum belief sich auf die Jahre 2005 bis 2012.

Zur Untersuchung des Einflusses von Windkraftanlagen auf den Preis von in der Nähe befindlichen Wohnhäusern wurden dann drei Gruppen gebildet.

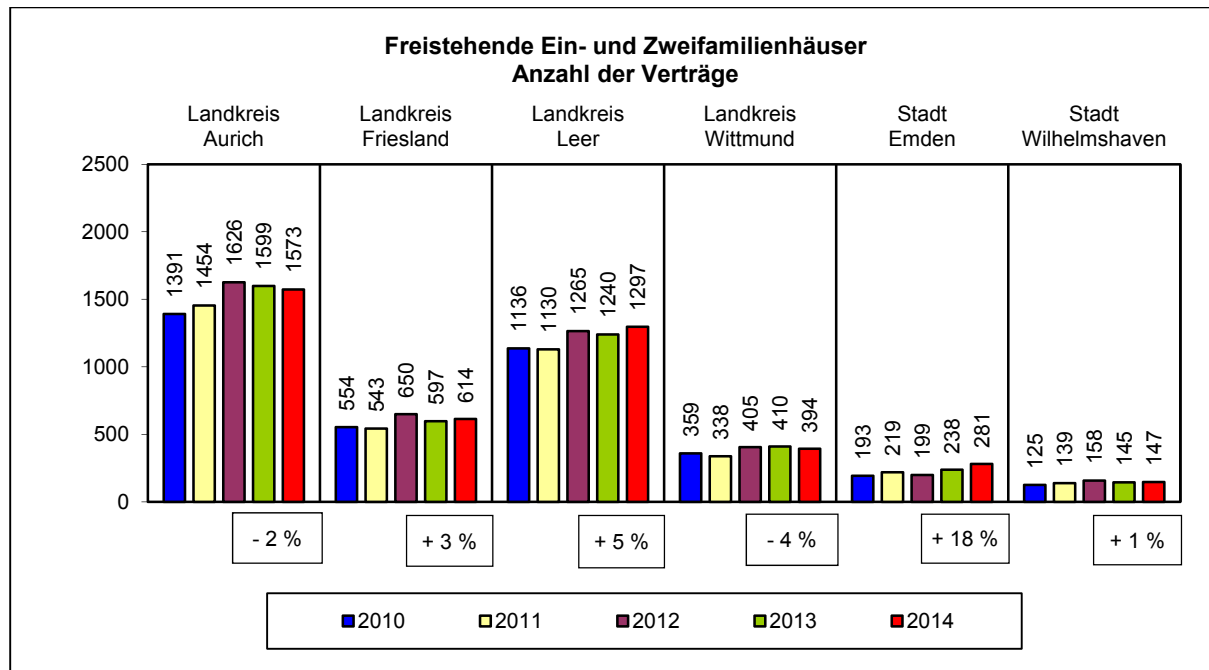
- Wohnhäuser mit einer Entfernung kleiner 500 m und somit in unmittelbarer Nähe zu einer Windkraftanlage bildeten die erste Gruppe (22 Objekte).
- Die zweite Gruppe der Grundstücke lag innerhalb eines Radius von 1.000 m um eine Windkraftanlage (174 Objekte).
- Als Vergleichsgruppe wurden alle übrigen verkauften Einfamilienhausgrundstücke mit einer Entfernung größer 1.000 m von einer Windkraftanlage und somit ohne Einfluss einer Windkraftanlage definiert (872 Objekte).

Zusammenfassend wurde aus der Untersuchung festgestellt, dass vorhandene Windkraftanlagen die Kaufpreise der umliegenden Immobilien mit Einfamilienhausgrundstücken nicht signifikant beeinflussen und somit Windkraftanlagen in Ostfriesland keinen negativen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatten. Dieses Ergebnis ist unabhängig von der Entfernung der Windkraftanlagen zu den Wohnhäusern. Ob dieses Ergebnis künftig auch auf größere Anlagen der neuen Generation mit Turmhöhen von 100 bis 150 m zutrifft, lässt sich aktuell noch nicht belegen.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von 560 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 35 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes.

Nachdem die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2012 deutlich zunahmen, stieg das Umsatzniveau in den letzten beiden Jahren nur noch geringfügig (Jahr 2014: +2 %). Die Entwicklung der Kauffallzahlen war in den verschiedenen Verwaltungsbereichen im Jahr 2014 jedoch nicht einheitlich. Während die Umsätze in den Landkreisen Aurich und Wittmund geringfügig abnahmen, war in den übrigen Bereichen ein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2014 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 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	167 (153)	1919 (1917)	125 (127)	820,-- (720,--)	99.000,-- (96.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	400 (374)	1959 (1959)	123 (120)	900,-- (880,--)	106.000,-- (101.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	214 (210)	1977 (1976)	147 (141)	990,-- (1.000,--)	144.000,-- (136.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	155 (173)	1993 (1993)	155 (152)	1.140,-- (1.110,--)	173.000,-- (162.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	85 (95)	2003 (2003)	145 (153)	1.320,-- (1.270,--)	188.000,-- (186.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	27 (15)	2013 (2012)	119 (101)	1.680,-- (1.580,--)	176.000,-- (161.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Friesland**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	111 (92)	1912 (1916)	129 (138)	740,-- (760,--)	98.000,-- (96.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	168 (177)	1960 (1961)	126 (124)	870,-- (910,--)	106.000,-- (109.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	112 (90)	1976 (1976)	130 (151)	1.080,-- (950,--)	136.000,-- (138.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	67 (50)	1993 (1993)	139 (143)	1.250,-- (1.200,--)	169.000,-- (165.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	22 (46)	2004 (2003)	131 (138)	1.450,-- (1.470,--)	200.000,-- (193.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	4 (5)	2014 (2013)	103 (114)	1.970,-- (1.700,--)	195.000,-- (183.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	66 (64)	1919 (1925)	131 (134)	830,-- (790,--)	107.000,-- (101.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	240 (191)	1960 (1960)	125 (123)	860,-- (820,--)	102.000,-- (96.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	137 (110)	1977 (1977)	141 (146)	920,-- (940,--)	128.000,-- (132.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	129 (77)	1994 (1993)	146 (152)	1.100,-- (1.100,--)	154.000,-- (162.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	85 (63)	2004 (2004)	144 (145)	1.360,-- (1.220,--)	190.000,-- (165.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	27 (23)	2014 (2012)	111 (100)	1.660,-- (1.710,--)	178.000,-- (163.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittmund**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	28 (39)	1915 (1916)	122 (117)	830,-- (880,--)	94.000,-- (88.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	85 (87)	1959 (1961)	121 (122)	840,-- (800,--)	97.000,-- (98.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	50 (50)	1977 (1977)	144 (150)	890,-- (920,--)	127.000,-- (138.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	30 (53)	1993 (1994)	158 (139)	1.070,-- (1.130,--)	166.000,-- (160.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	21 (28)	2004 (2003)	150 (140)	1.150,-- (1.200,--)	174.000,-- (162.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	1 (3)	2012 (2013)	*) (153)	*) (1.770,--)	*) (264.000,--)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emden**

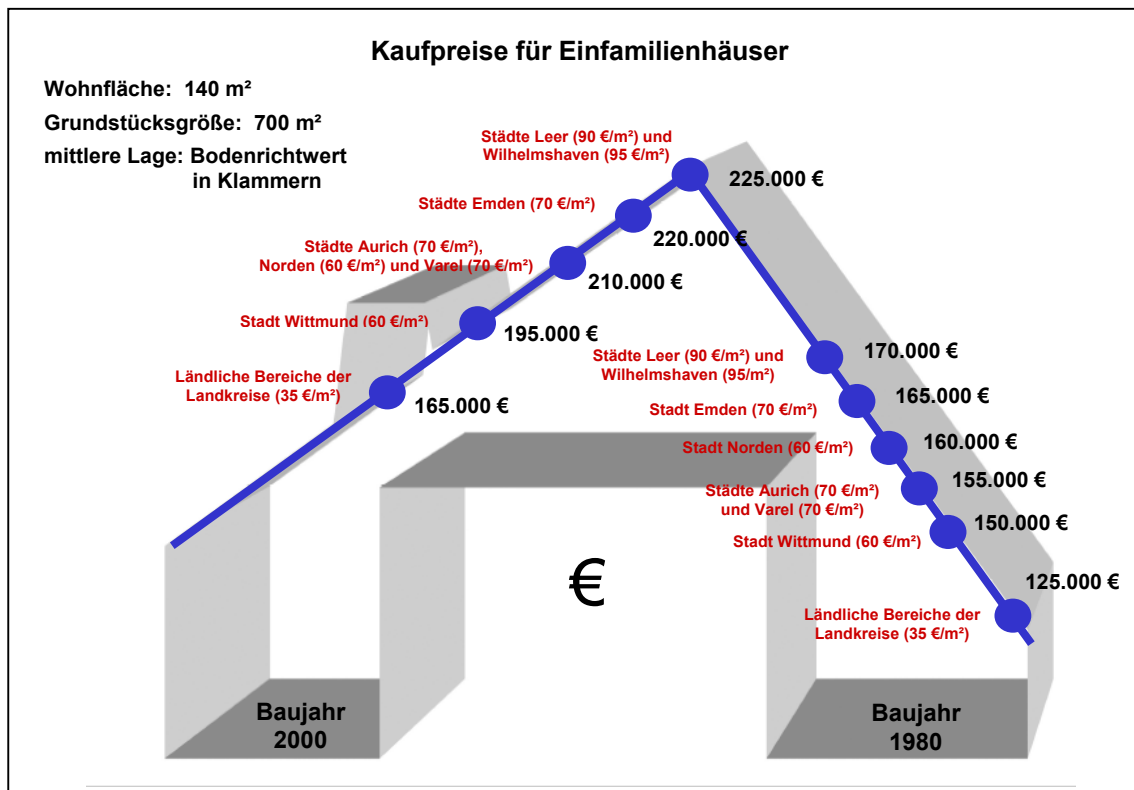
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	22 (9)	1917 (1915)	134 (*)	880 (*)	113.000,-- (101.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	46 (16)	1961 (1962)	113 (99)	1.120,-- (1.410,--)	128.000,-- (135.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	25 (14)	1975 (1975)	152 (139)	1.050,-- (1.160,--)	166.000,-- (147.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	19 (6)	1995 (1995)	159 (110)	1.320,-- (1.600,--)	200.000,-- (183.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	5 (5)	2006 (2002)	131 (141)	1.740,-- (1.570,--)	215.000,-- (210.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	1 (0)	2014 (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wilhelmshaven**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	18 (22)	1910 (1922)	124 (128)	930,-- (820,--)	128.000,-- (105.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	32 (30)	1961 (1962)	148 (135)	1.100,-- (950,--)	151.000,-- (128.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	36 (43)	1977 (1977)	147 (147)	1.260,-- (1.050,--)	183.000,-- (154.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	19 (16)	1992 (1992)	166 (160)	1.290,-- (1.260,--)	195.000,-- (197.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	5 (10)	2008 (2005)	152 (140)	1.570,-- (1.440,--)	218.000,-- (201.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

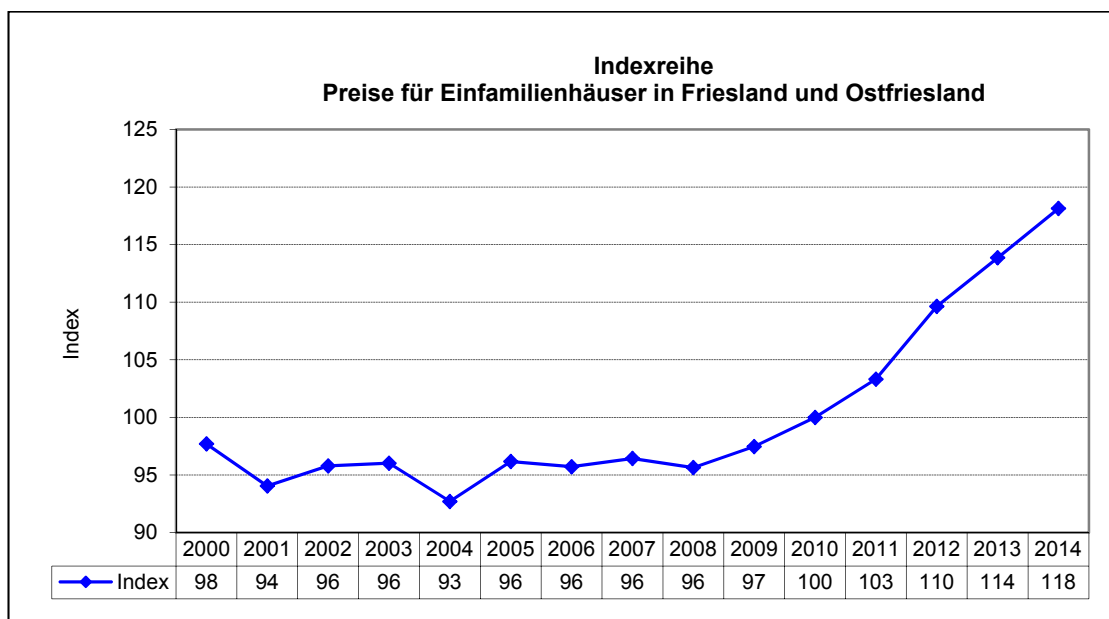
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Die nachstehende Grafik verdeutlicht das Preisniveau von Einfamilienhäusern in den verschiedenen Städten und Regionen Frieslands und 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 9.2.3) und mittels Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt worden.



9.2.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Einfamilienhäuser ist im Jahr 2014 um ca. 4 % gestiegen. Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in Friesland und 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 Wohnbau land) 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 Vergleichswertverfahren 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 über Umrechnungskoeffizienten oder durch geeignete 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:

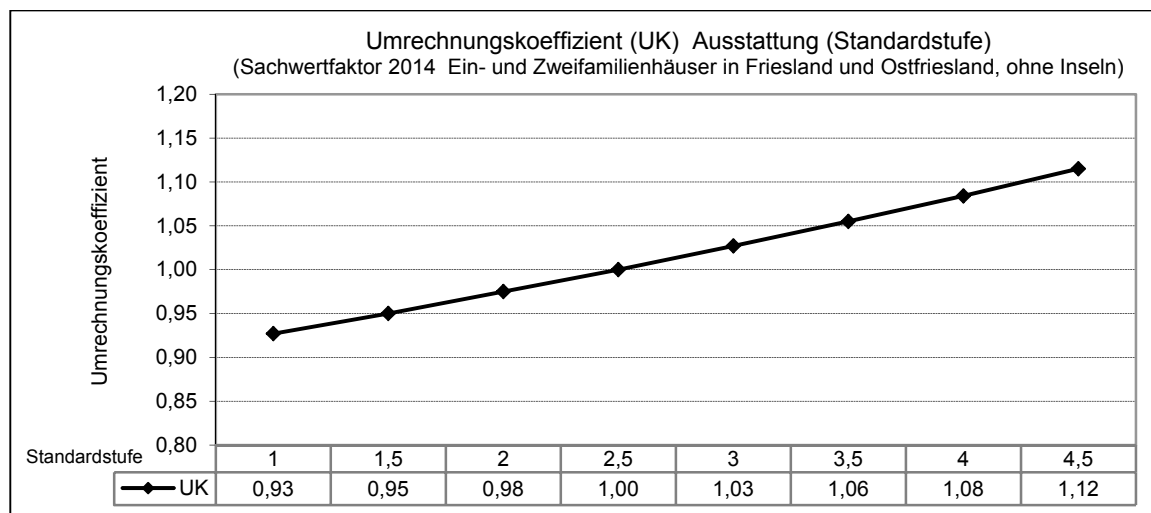
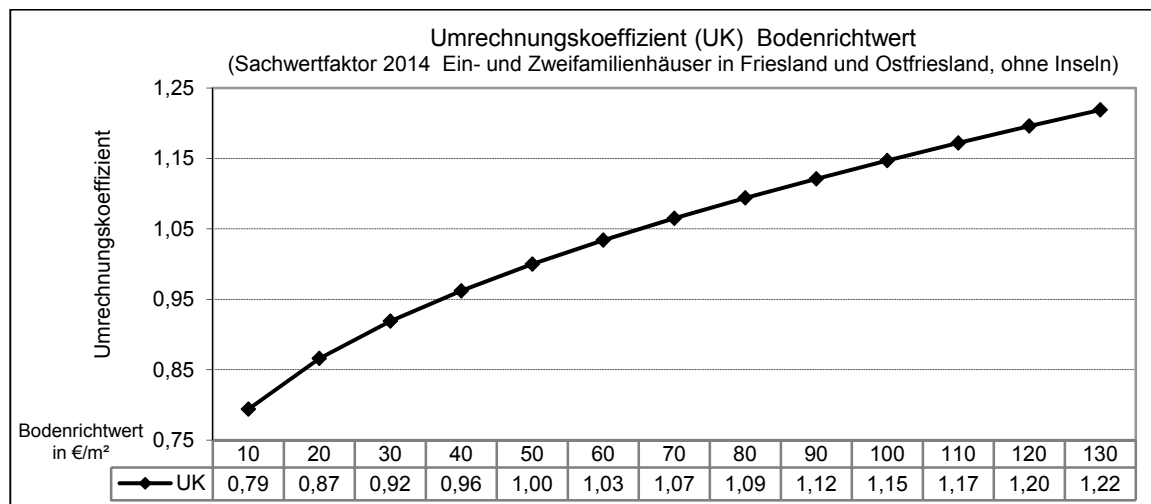
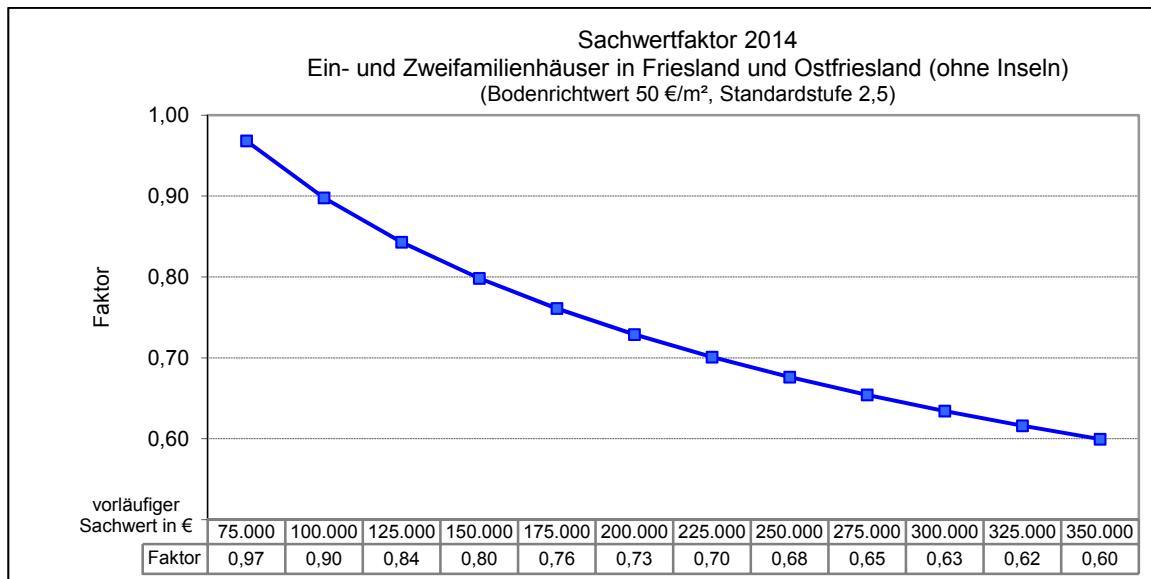
Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. 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 5.000 € bis 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Der Sachwertfaktor ist überwiegend 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 Umrechnungskoeffizienten 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.

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Festland

Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten von insgesamt 558 Kauffällen der Jahre 2013 bis 2014 sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) abgeleitet worden.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sach- und Vergleichswertfaktor 2014 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)		
Kommune / Region		Umrechnungs- koeffizient
Gemeinde Bockhorn Gemeinde Wangerland (ohne Küste)	Gemeinde Rhaderfehn	0,93
Samtgemeinde Jümme Gemeinde Westoverledingen	Gemeinde Ostrhaderfehn Gemeinde Zetel	0,95
Gemeinde Bunde Samtgemeinde Hesel Gemeinde Jemgum Gemeinde Moormerland Stadt Schortens Stadt Weener Stadt Wittmund (ohne Küste)	Gemeinde Großefehn Gemeinde Ihlow Stadt Jever Gemeinde Sande Gemeinde Südbrookmerland Stadt Wiesmoor	0,97
Stadt Aurich (städtischer Bereich) Samtgemeinde Esens (ohne Küste) Samtgemeinde Holtriem Gemeinde Uplengen Stadt Wilhelmshaven	Samtgemeinde Brookmerland Gemeinde Friedeburg Gemeinde Krummhörn (ohne Küste) Stadt Varel	1,00
Stadt Aurich (ländlicher Bereich) Stadt Emden (ländlicher Bereich)	Gemeinde Dornum (ohne Küste) Stadt Leer	1,02
Gemeinde Großheide Gemeinde Hinte	Samtgemeinde Hage	1,05
Stadt Emden (städtischer Bereich)	Stadt Norden (ohne Küste)	1,07
Küste (Orte mit Tourismus)		1,15

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks in der Gemeinde Hinte mit folgenden Eigenschaften: vorläufiger Sachwert 225.000 €, Bodenrichtwert 70 €/m², Standardstufe 3?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Grafik (S. 56) 0,70.

Folgende Umrechnungskoeffizienten (S. 56, 57) sind anzubringen:

1,07 (Bodenrichtwert); 1,03 (Standardstufe); 1,05 (Kommune)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$225.000 \text{ €} \times 0,70 \times 1,07 \times 1,03 \times 1,05 = \text{rd. } 182.000 \text{ €}$.

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

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Inseln

Für Objekte auf den Inseln können die für das Festland ermittelten Sachwertfaktoren aufgrund des unterschiedlichen Marktgeschehens (höhere Nachfrage bei geringerem Angebot) nicht angewendet werden. Auch sind die Herstellungskosten auf den Inseln im Vergleich zum Festland deutlich höher. Die nachfolgend aufgeführten Ortsfaktoren verdeutlichen das Verhältnis der Herstellungskosten auf den Inseln in Bezug zum Festlandniveau Frieslands und Ostfrieslands:

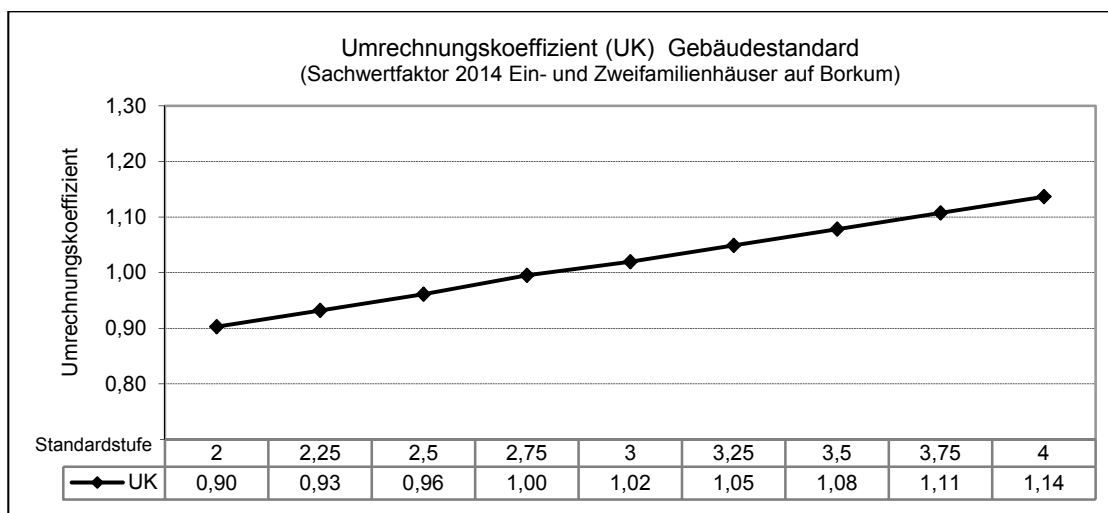
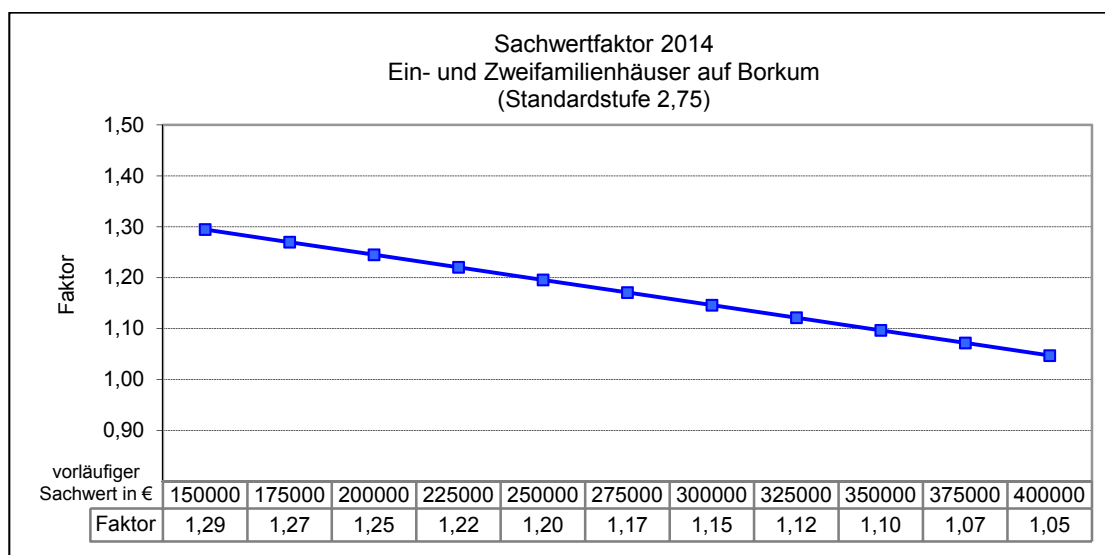
Insel	Ortsfaktor
Baltrum	1,8
Juist	1,9
Norderney	1,4
Wangerooge	1,8

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

Für die Inseln Borkum, Juist und Norderney wurden eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in dem zuvor beschriebenen Sachwertmodell der Sachwerttrichtlinie ermittelt.

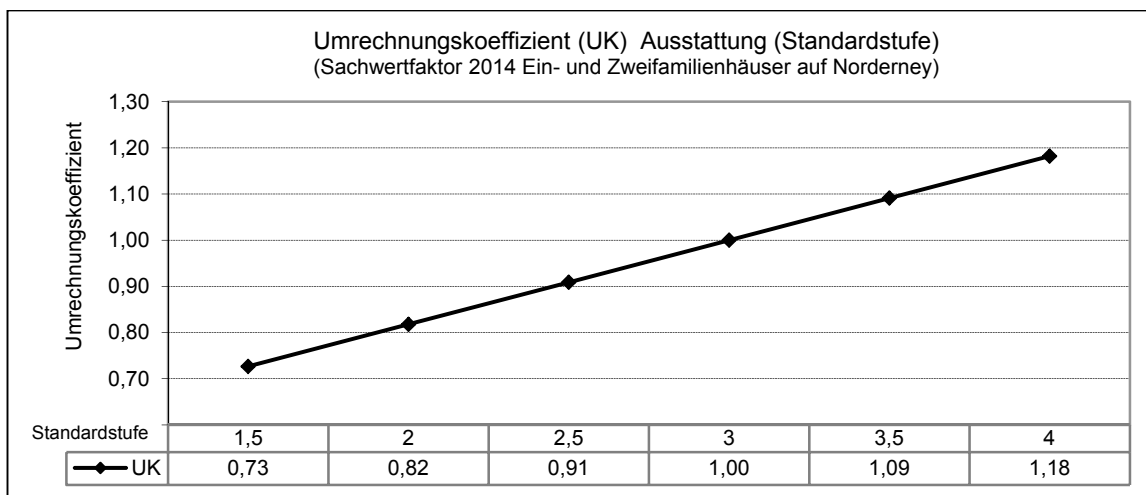
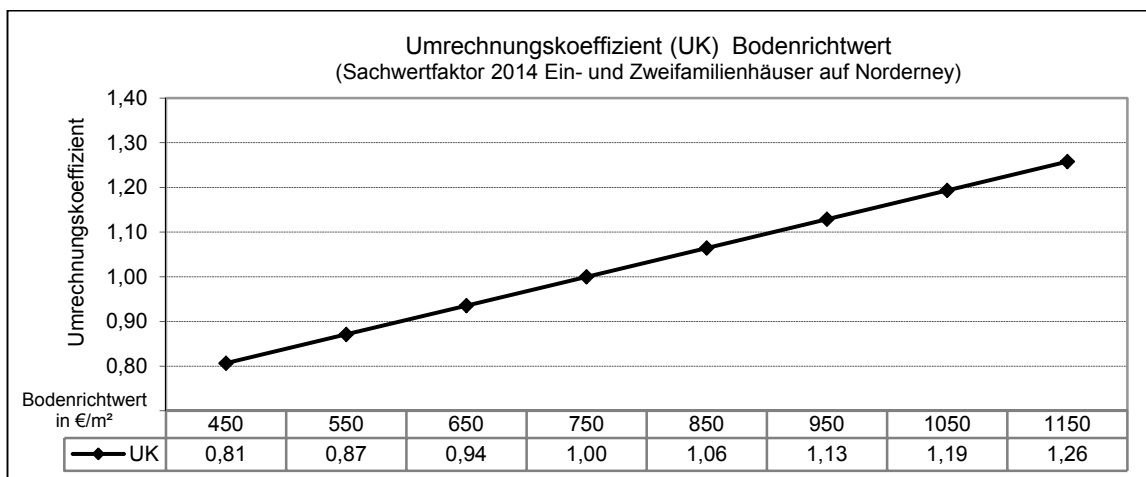
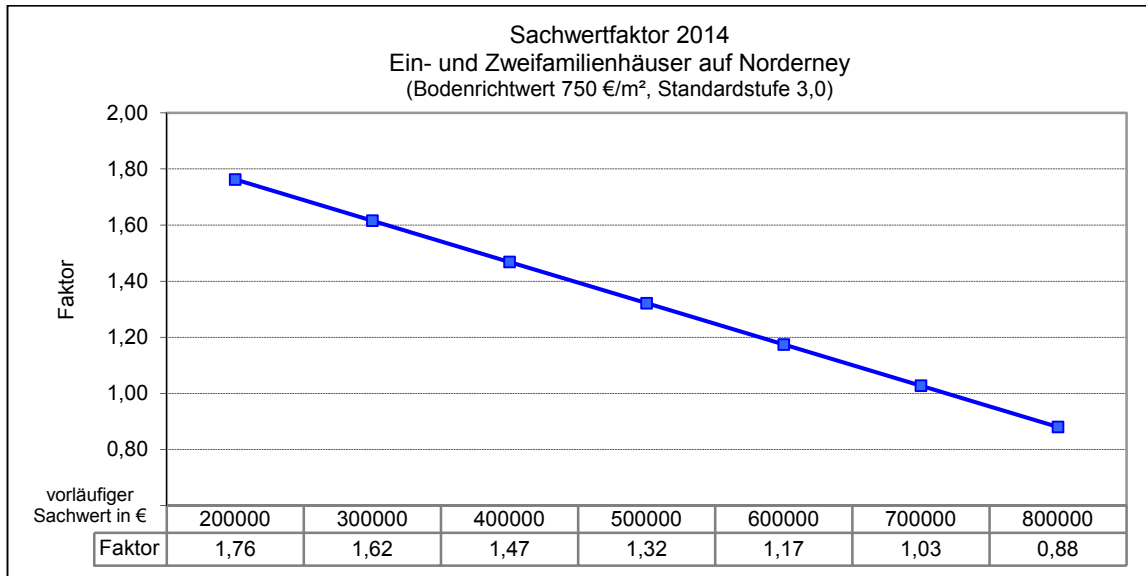
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Borkum

Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten von insgesamt 19 Kauffällen der Jahre 2012 bis 2013 sind Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf Borkum abgeleitet worden. Eine Lageabhängigkeit wurde nicht festgestellt. Die mittlere Lagewertigkeit (Bodenrichtwert zum Kauffallzeitpunkt) betrug rund 200 €/m² (Spanne von 55 €/m² - 320 €/m²).



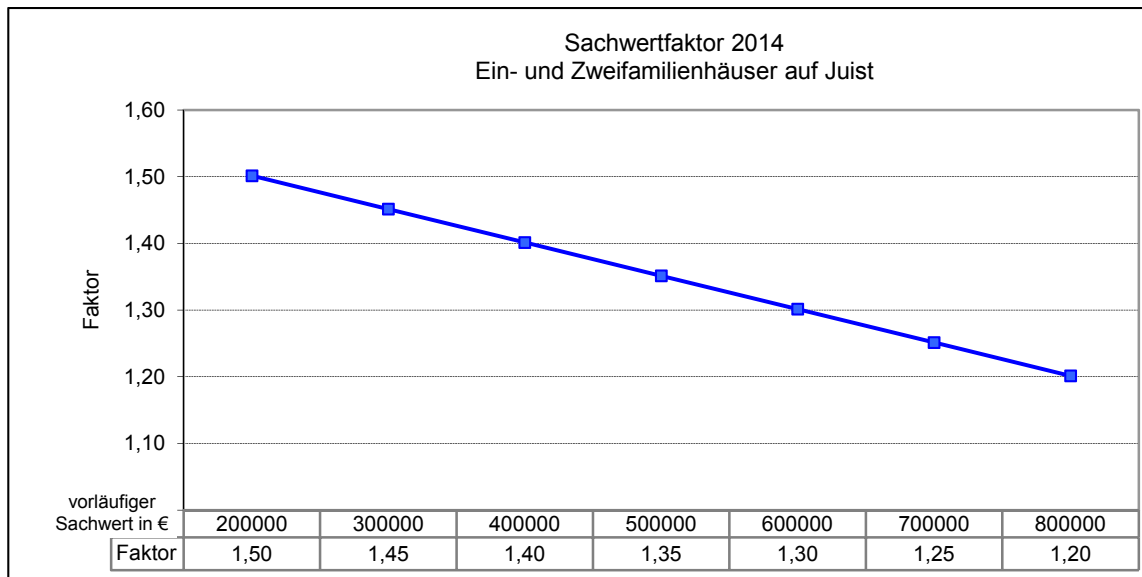
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Norderney

Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten von insgesamt 16 Kauffällen der Jahre 2011 bis 2013 sind Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf Norderney abgeleitet worden. Die vorläufigen Sachwerte wurden dabei aufgrund der deutlichen Bodenwertsteigerung in den letzten Jahren mit dem jeweiligen Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt. Dies ist bei Bewertungen mit zurückliegenden Wertermittlungstichtagen besonders zu beachten.



Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Juist

Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten von insgesamt 9 Kauffällen der Jahre 2011 bis 2012 sind Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf Juist abgeleitet worden. Die vorläufigen Sachwerte wurden dabei aufgrund der deutlichen Bodenwertsteigerung in den letzten Jahren mit dem Bodenrichtwert für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke zum Stichtag 31.12.2014 (Ortslage 800 €/m²) ermittelt. Dies ist bei Bewertungen mit zurückliegenden Wertermittlungstichtagen besonders zu beachten. Es konnte weder eine Lageabhängigkeit (einheitliches Niveau der Lagen) noch eine Ausstattungsabhängigkeit ermittelt werden.



Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus den Kaufpreisen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Untersucht wurden nur Kaufpreise, die ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verwandtschafts Kauf) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Grundstücksmerkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die Wohnflächen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.

Der Analyse lagen 845 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

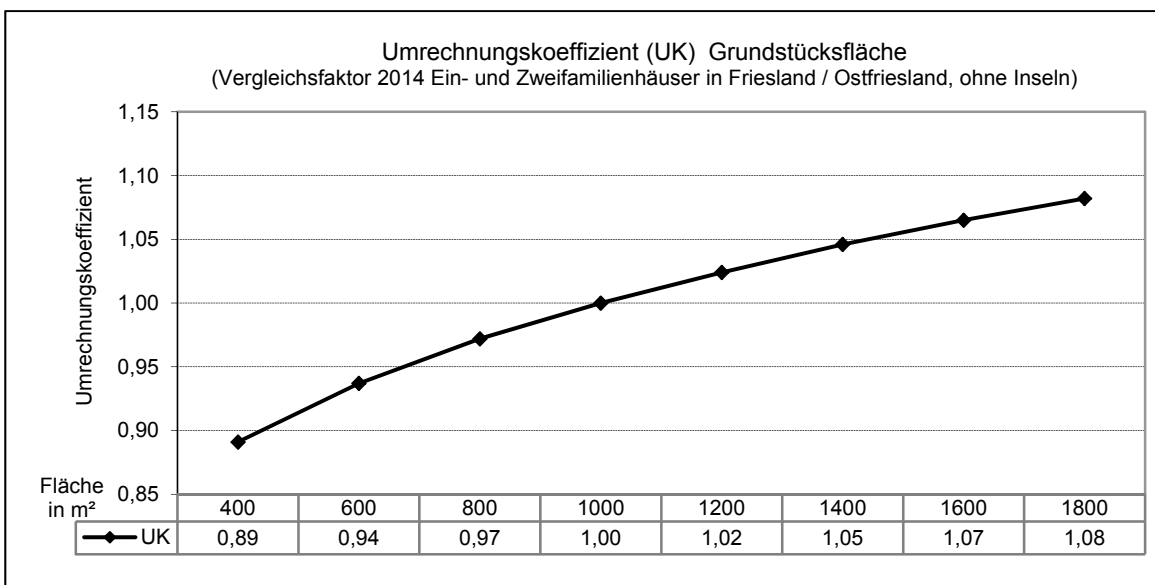
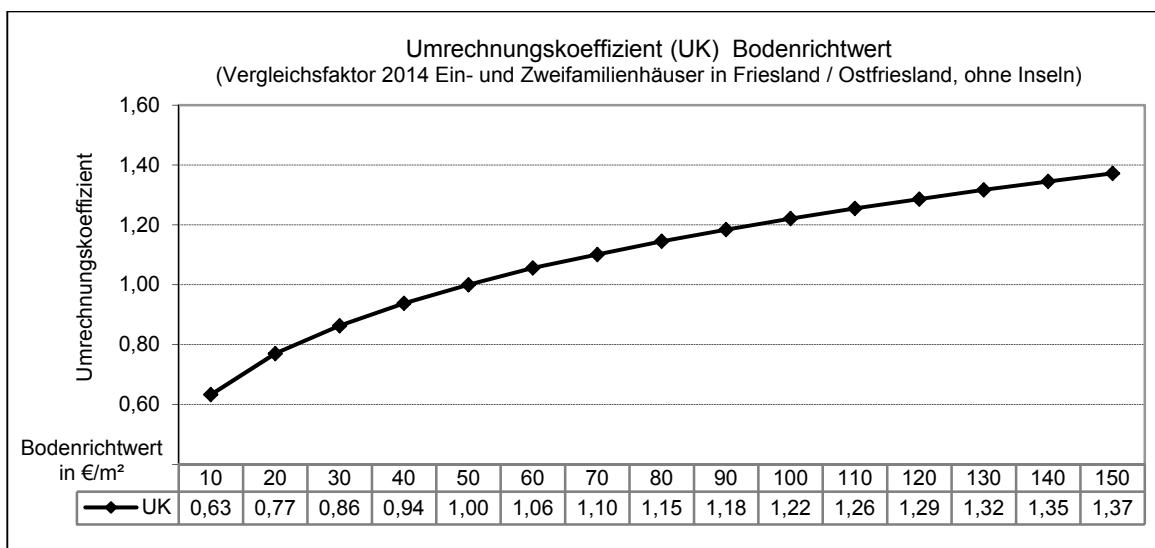
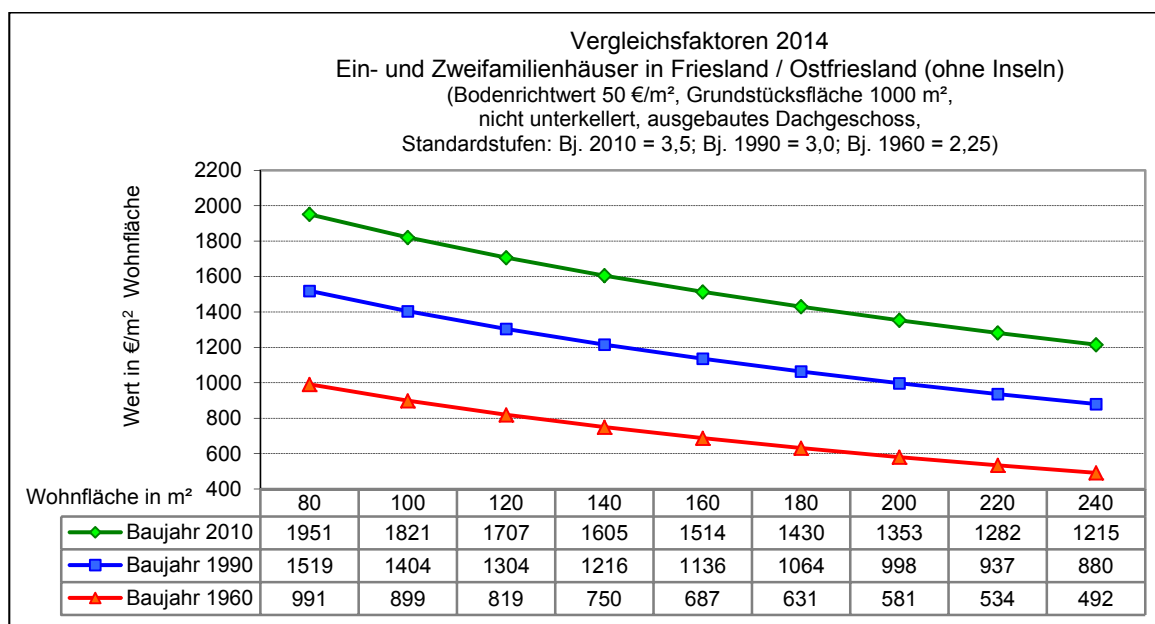
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	2014
Lage (Bodenrichtwert):	11 €/m ² - 140 €/m ²	50 €/m ²
Baujahr:	1936 - 2012	1982
Wohnfläche:	50 m ² - 270 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße:	350 m ² - 1.950 m ²	850 m ²
Ausstattung (Standardstufe):	1,5 - 4,5	2,80
Verhältnis BGF/WF:	1,0 - 3,5	1,7

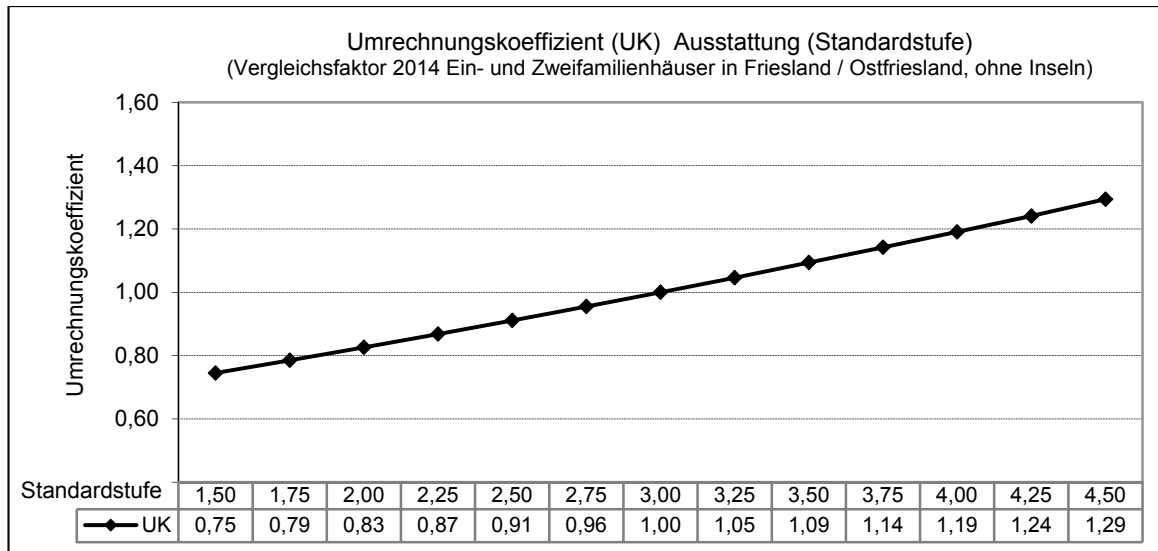
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	30.06.2014
Ausstattung:	baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm)
Garage:	vorhanden (eine)
Dachneigung:	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise:	massiv (keine Fertighäuser)

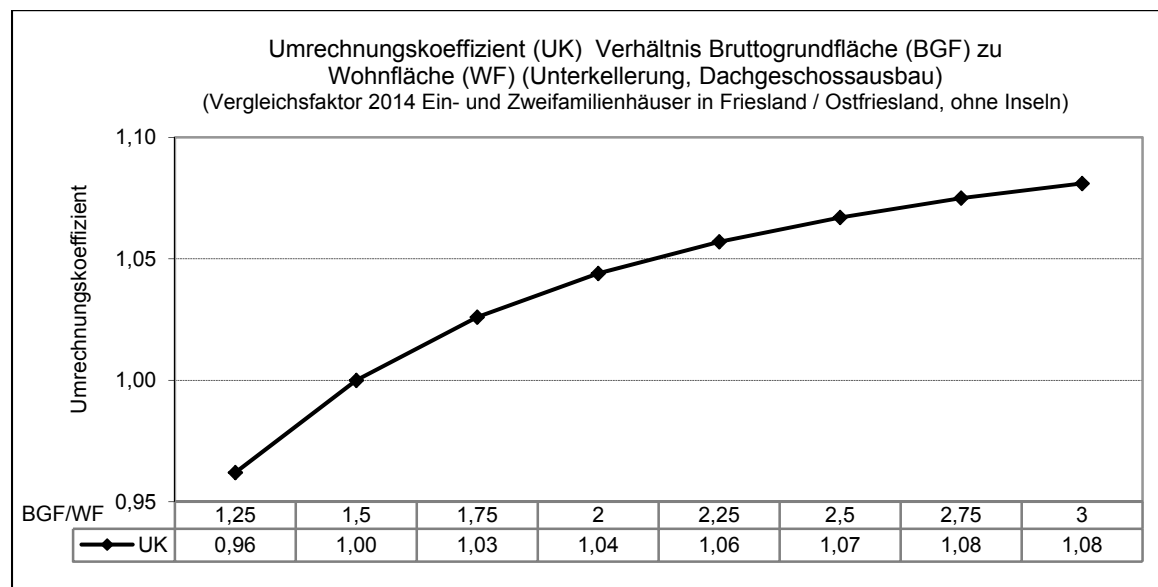
Hinweise zur Anwendung

- 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 Umrechnungskoeffizienten 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 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 Umrechnungskoeffizient Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Umrechnungskoeffizient entsprechend angepasst werden (s. auch nachfolgendes Beispiel auf Seite 64).



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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage (Kommunen): siehe Tabelle auf Seite 57

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): $750 + (1216 - 750) / 30 \text{ J.} \times 20 \text{ J.} = 1061 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 0,94

Umrechnungskoeffizient für Grundstücksfläche: 0,97

Umrechnungskoeffizient für Standardstufe: mittlere Standardstufe Bj. 1980: 2,75 (interpoliert zwischen 3,0 für Bj. 1990 und 2,25 für Bj. 1960)

$\frac{0,83}{(\text{Faktor S.stufe } 2,0)} / \frac{0,96}{(\text{Faktor S.stufe } 2,75)} = 0,86$

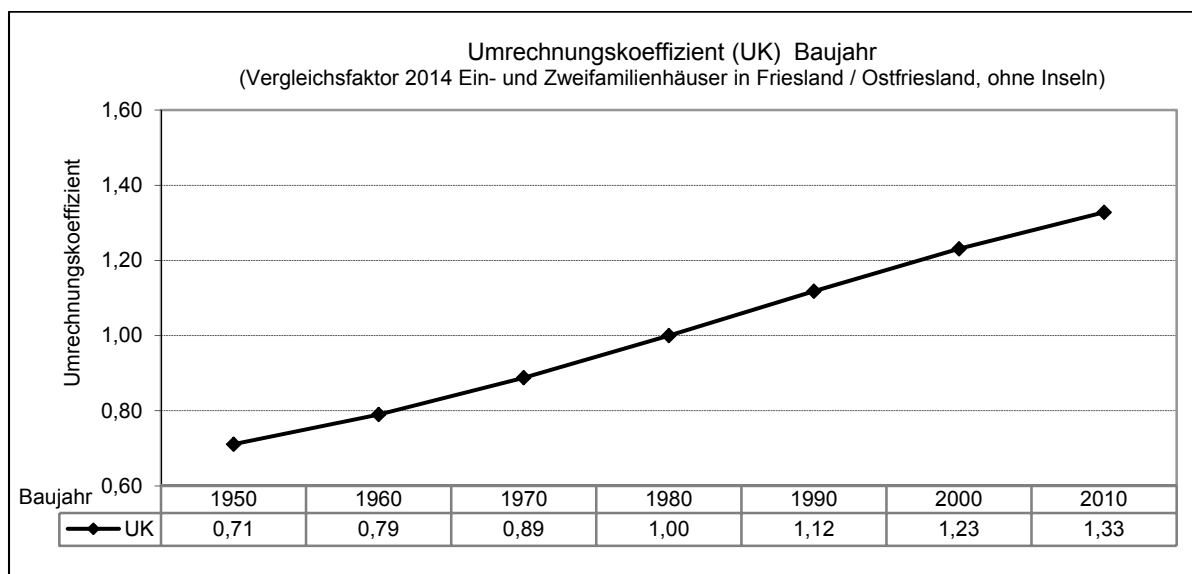
Umrechnungskoeffizient für BGF/WF: 1,06

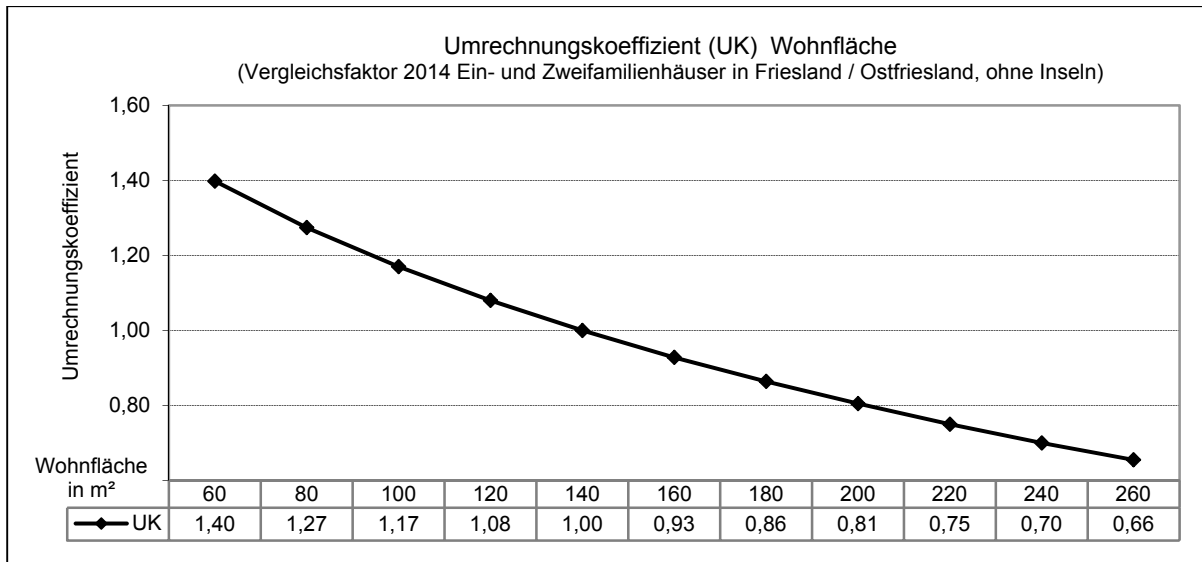
Umrechnungskoeffizient für Lage: 0,97

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Umrechnungskoeffizienten

$140 \text{ m}^2 \times 1061 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,97 \times 0,86 \times 1,06 \times 0,97 = \text{rund } 120.000 \text{ €}$

Der Einfluss des Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten beschrieben. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes mittels der zuvor aufgeführten Vergleichsfaktoren sind diese Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich, da die Merkmale Baujahr und Wohnfläche schon im Diagramm als Einflussgrößen des Vergleichsfaktors eingehen. Die aufgeführten Umrechnungskoeffizienten Baujahr und Wohnfläche stellen jedoch übersichtlich die Abhängigkeit des Kaufpreises von diesen Merkmalen dar. Die Umrechnungskoeffizienten können auch zur Ermittlung von Vergleichspreisen verwendet werden, indem die Kaufpreise von Vergleichskauffällen mit abweichendem Baujahr bzw. unterschiedlicher Wohnfläche auf die Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.





9.2.4 Liegenschaftszinssatz

In Friesland und 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 Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, zuletzt geändert am 23.10.2007, BGBl. I S. 2614) angegebenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und ein Mietausfallwagnis von 2 % angesetzt. Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen.

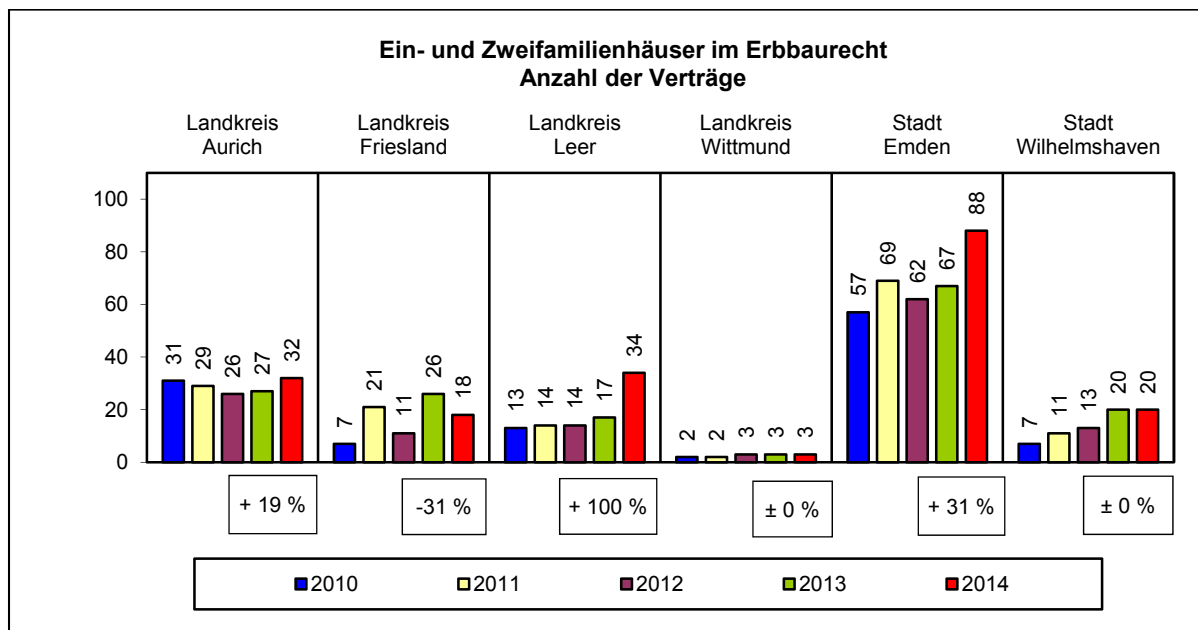
Aufgrund der Kaufpreisanalyse von Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

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.

9.2.5 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2014 wurden in der gesamten Region 195 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 22 % gestiegen.



Preisniveau Erbbaurechte in der Stadt Emden

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind 2014 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 2014 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	14 (9)	1934 (1932)	98 (92)	895,-- (620,--)	67.000,-- (58.000,--)
Baujahr 1946 - 1959	39 (17)	1955 (1953)	96 (85)	860,-- (830,--)	77.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1960 - 1975	24 (10)	1966 (1967)	109 (111)	1.050,-- (1.120,--)	100.000,-- (119.000,--)
Baujahr 1976 – 2014 (Baujahr 1976 – 2013)	11 (4)	1988 (1988)	148 (151)	1.100,-- (1.150,--)	109.000,-- (161.000,--)

Erbbaurechtsfaktor

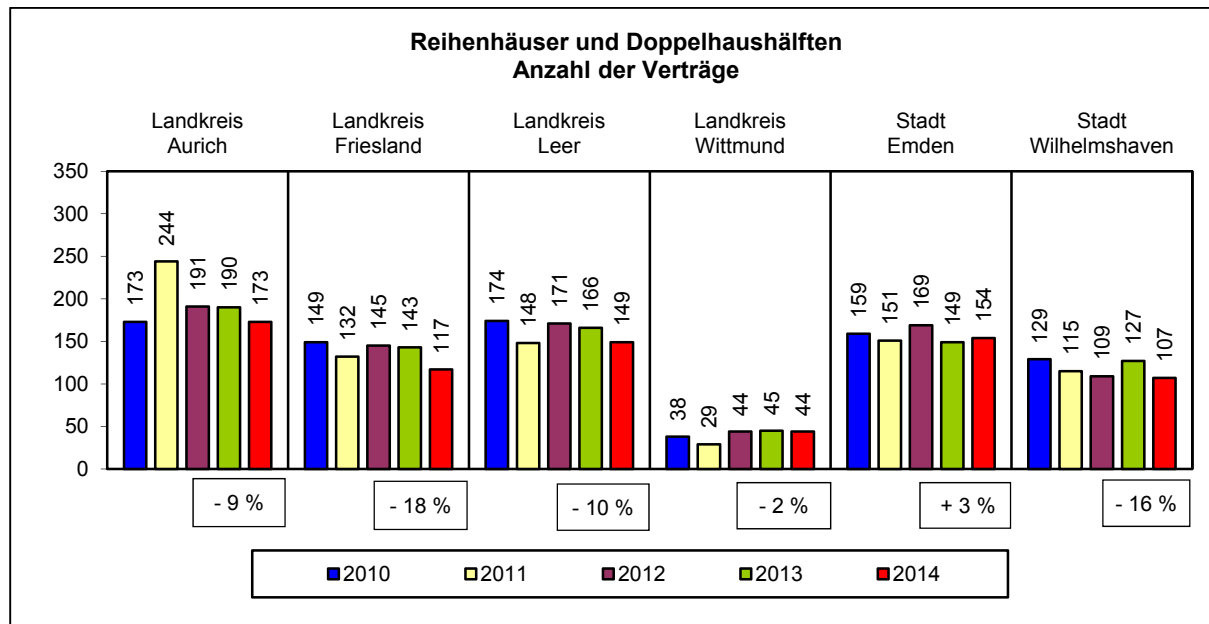
Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von Erbbaurechten zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtsfaktor von 0,80 ermittelt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2014 wurden in der gesamten Region 744 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums und des Bruchteilseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit gingen die Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes im Jahr 2014 um 9 % zurück. Über die letzten 5 Jahre betrachtet sind die Umsatzzahlen jedoch weitgehend stabil.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 84 Millionen €. Dies entspricht 15 % 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 seniorengerechten 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 % und in den übrigen Bereichen ca. 10 %.

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2014 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 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	18 (18)	1906 (1917)	88 (115)	860,-- (780,--)	77.000,-- (78.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	13 (18)	1957 (1960)	96 (94)	760,-- (880,--)	74.000,-- (80.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	14 (15)	1978 (1979)	104 (103)	1.150,-- (950,--)	113.000,-- (96.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	39 (46)	1994 (1993)	97 (97)	1.190,-- (1.220,--)	114.000,-- (117.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	17 (16)	2002 (2003)	102 (102)	1.380,-- (1.340,--)	141.000,-- (132.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	22 (15)	2013 (2013)	93 (95)	1.580,-- (1.580,--)	133.000,-- (139.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Friesland**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	13 (17)	1932 (1926)	113 (97)	630,-- (720,--)	90.000,-- (77.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	34 (34)	1958 (1955)	94 (91)	860,-- (850,--)	74.000,-- (78.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	11 (16)	1978 (1976)	100 (89)	880,-- (1.220,--)	104.000,-- (105.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	33 (31)	1994 (1995)	96 (103)	1.410,-- (1.250,--)	134.000,-- (123.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	5 (15)	2002 (2004)	114 (108)	1.240,-- (1.390,--)	142.000,-- (125.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	4 (12)	2013 (2013)	103 (76)	1.580,-- (1.850,--)	158.000,-- (139.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	2 (9)	1919 (1906)	*) 107	*) 740,--	*) (71.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	13 (9)	1960 (1961)	94 (82)	920,-- (1.090,--)	82.000,-- (90.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	3 (5)	1972 (1973)	*) (117)	*) (1.040,--)	125.000,-- (118.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	28 (7)	1996 (1995)	103 (92)	1.160,-- (1.190,--)	119.000,-- (115.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	12 (17)	2003 (2003)	106 (97)	1.260,-- (1.310,--)	128.000,-- (122.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	19 (40)	2013 (2013)	110 (73)	1.370,-- (1.830,--)	139.000,-- (127.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	2 (3)	1909 (1907)	*) (140)	*) (700,--)	*) (90.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	6 (6)	1963 (1961)	89 (90)	930,-- (860,--)	80.000,-- (76.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	3 (3)	1978 (1974)	*) (81)	*) (1.290,--)	113.000,-- (100.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	5 (9)	1994 (1995)	74 (95)	1.550,-- (1.330,--)	115.000,-- (122.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	4 (2)	2003 (2002)	*) (104)	*) *)	120.000,-- (*)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	3 (5)	2013 (2012)	*) (75)	*) (1.680,--)	137.000,-- (121.000,--)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**

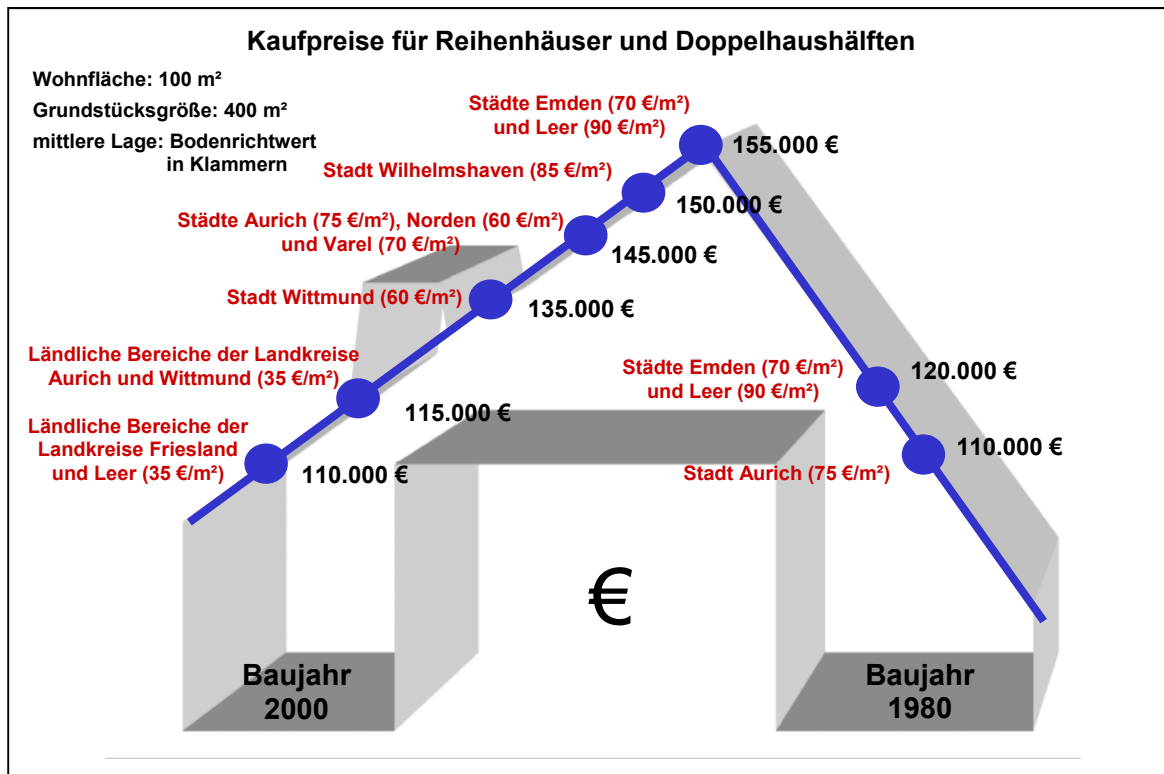
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	14 (14)	1912 (1918)	113 (74)	940,-- (1.090,--)	90.000,-- (69.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	23 (17)	1958 (1961)	111 (98)	1.090,-- (980,--)	110.000,-- (85.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	17 (7)	1976 (1975)	109 (99)	1.080,-- (1.140,--)	126.000,-- (99.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	15 (2)	1994 (1994)	107 (117)	1.140,-- (*)	142.000,-- (*)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	7 (4)	2005 (2003)	108 (90)	1.590,-- (1.620,--)	164.000,-- (155.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	3 (2)	2013 (2012)	*) (*)	*) (*)	183.000,-- (*)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Wilhelmshaven**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	17 (35)	1928 (1914)	108 (105)	760,-- (830,--)	85.000,-- (85.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	25 (23)	1963 (1962)	108 (103)	1.100,-- (1.160,--)	113.000,-- (116.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	11 (8)	1975 (1975)	122 (127)	1.080,-- (920,--)	132.000,-- (115.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	12 (12)	1994 (1996)	115 (104)	1.280,-- (1.310,--)	141.000,-- (140.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	6 (12)	2003 (2003)	101 (118)	1.560,-- (1.400,--)	158.000,-- (167.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	1 (2)	*) (2012)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

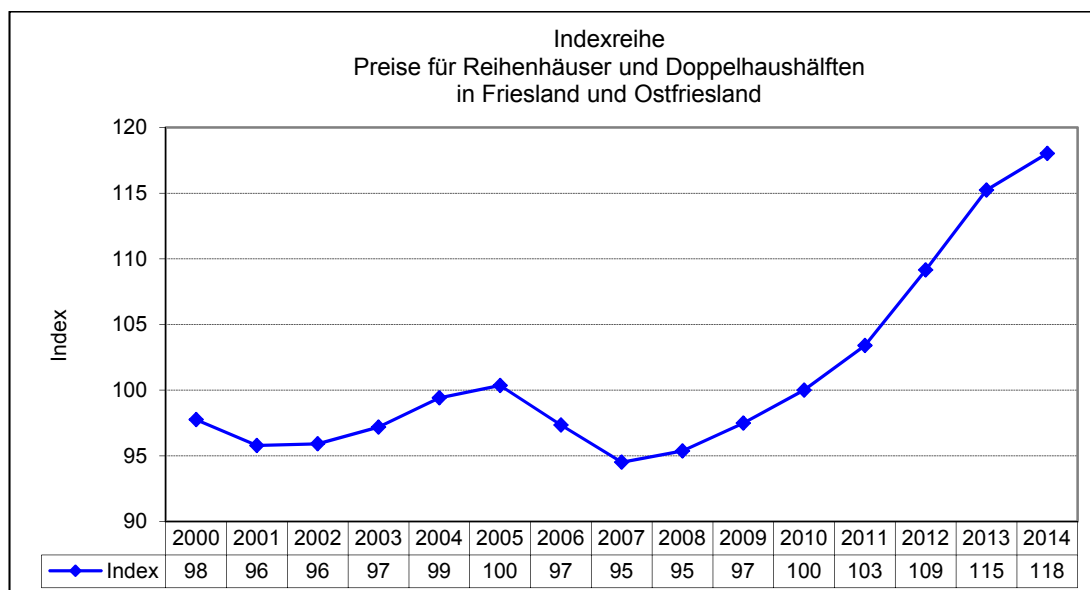
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

Die nachstehende Grafik verdeutlicht das Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den verschiedenen Städten und Regionen Frieslands und 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 9.3.3) und mittels Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt worden.



9.3.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen (+3 %). Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friesland und 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.

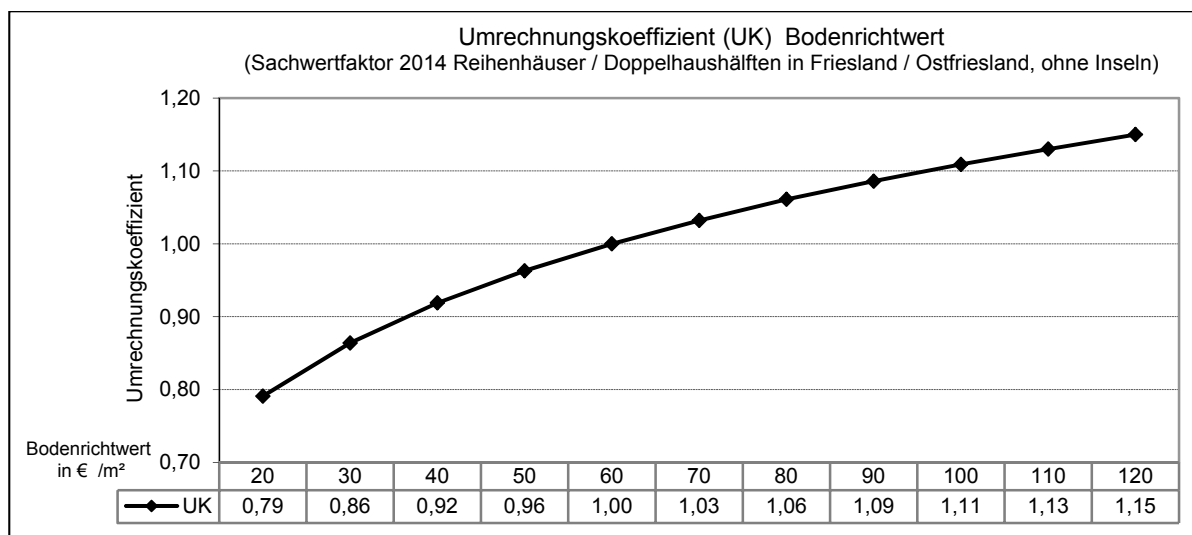
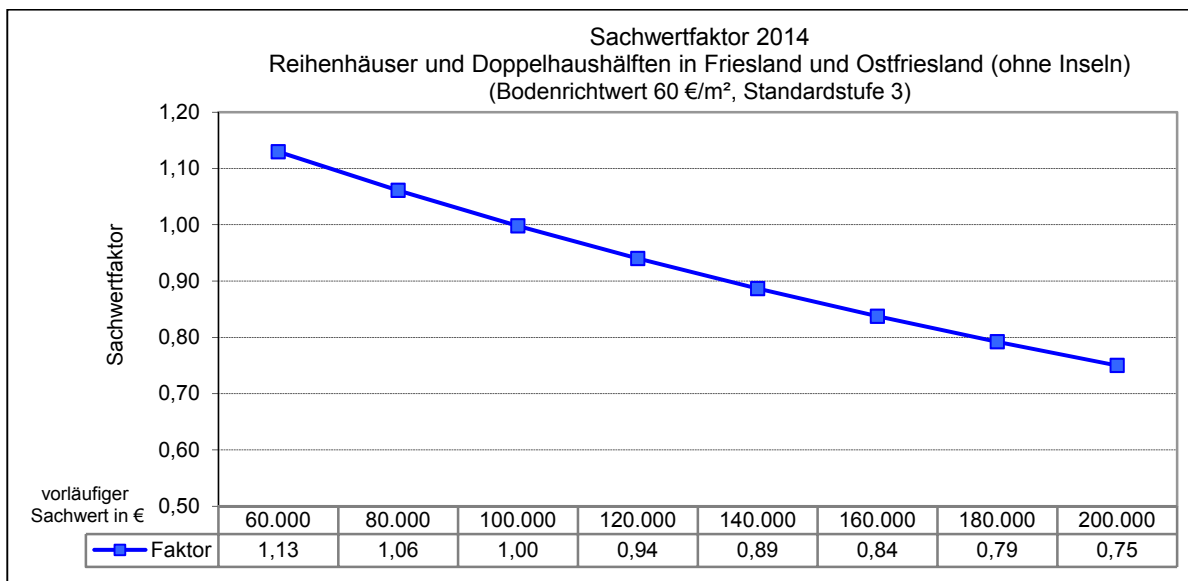


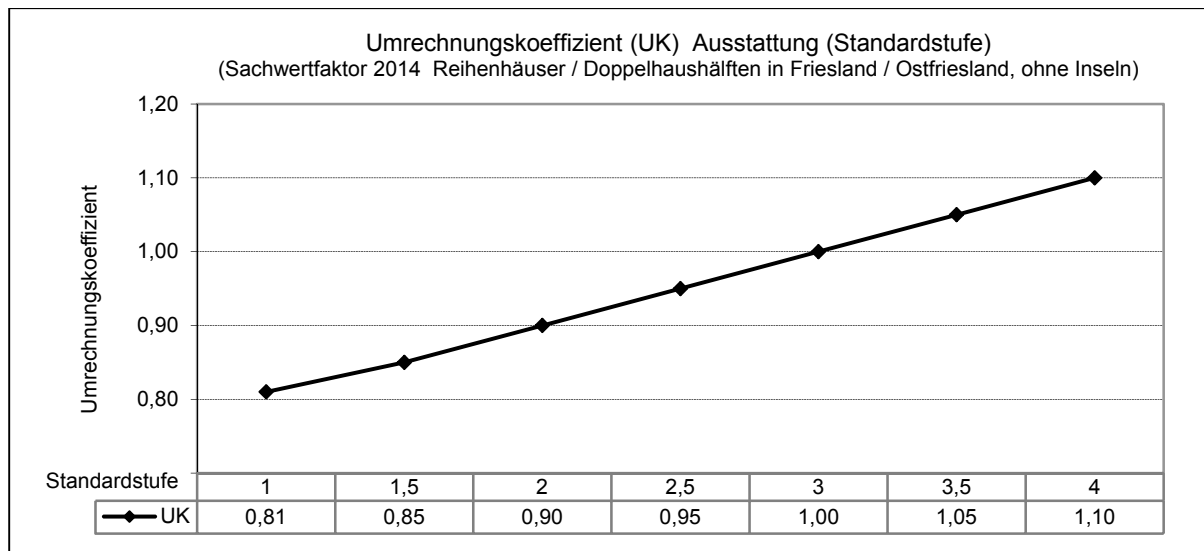
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland wurden Sachwertfaktoren aus 198 Kauffällen der Jahre 2013 und 2014 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.





Umrechnungskoeffizient Lage (Sach- und Vergleichswertfaktor 2014 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Leer ländliche Bereiche Landkreis Friesland Stadt Wilhelmshaven	0,95
Stadt Aurich (städtischer Bereich) Stadt Leer	0,97
Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Jever ländliche Bereiche Landkreis Aurich (ohne Küste) Stadt Varel 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 den Kaufpreisen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Untersucht wurden nur Kaufpreise, die ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verwandtschafts Kauf) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Grundstücksmerkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die Wohnflächen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.

Der Analyse lagen 264 Kauffälle von Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	2014
Lage (Bodenrichtwert):	25 €/m ² - 150 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr:	1949 - 2012	1990
Wohnfläche:	50 m ² - 160 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße:	100 m ² - 900 m ²	350 m ²
Ausstattung (Standardstufe):	1,7 - 4,0	2,93
Verhältnis BGF/WF:	1,0 - 3,5	1,6

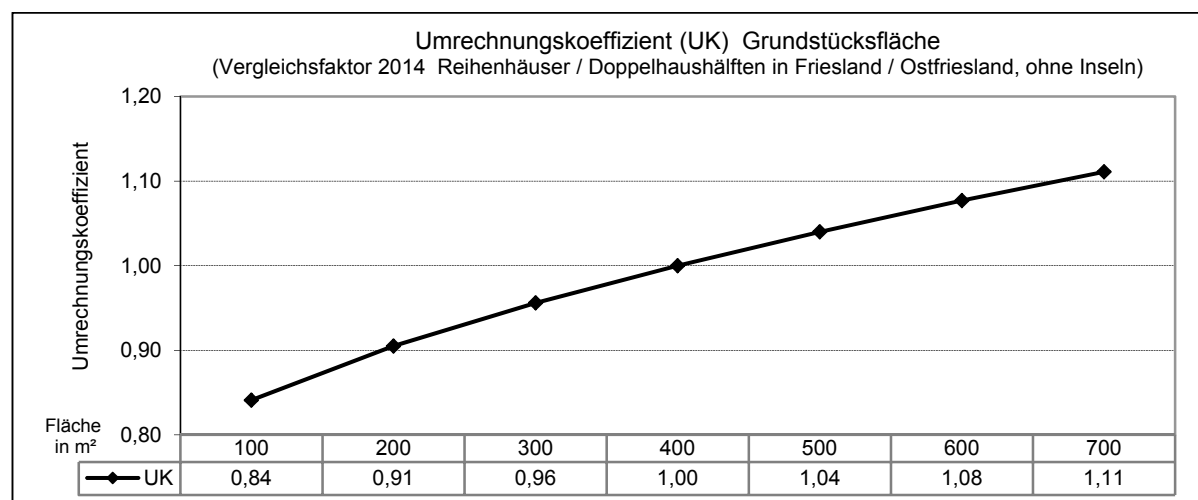
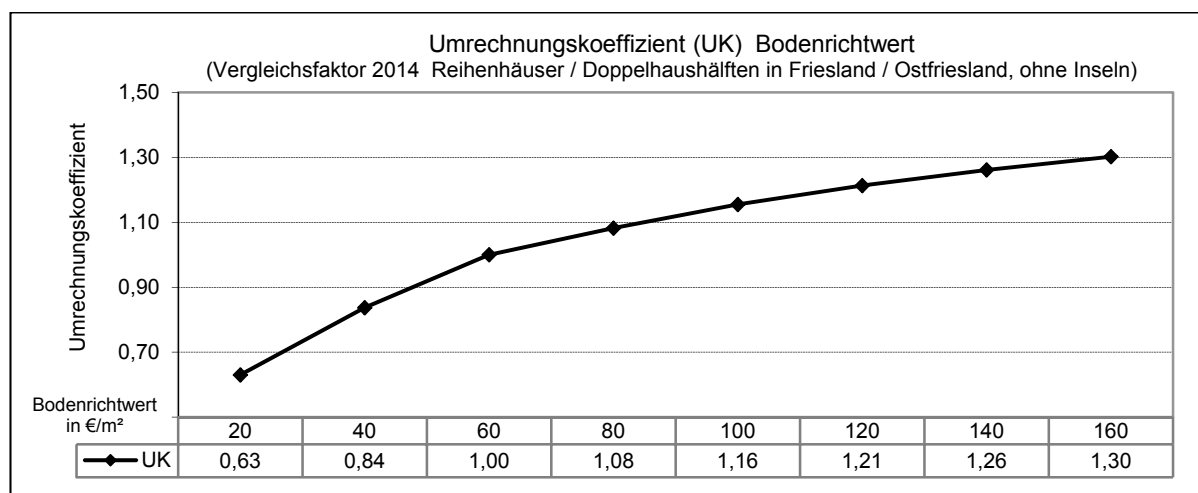
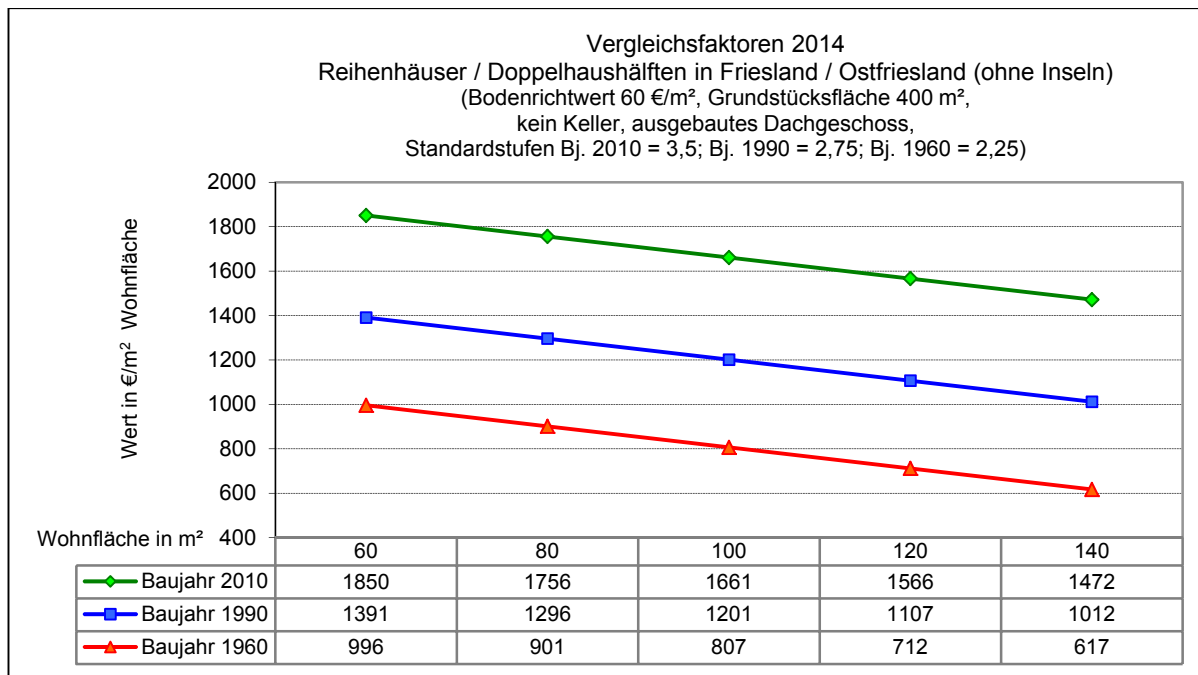
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

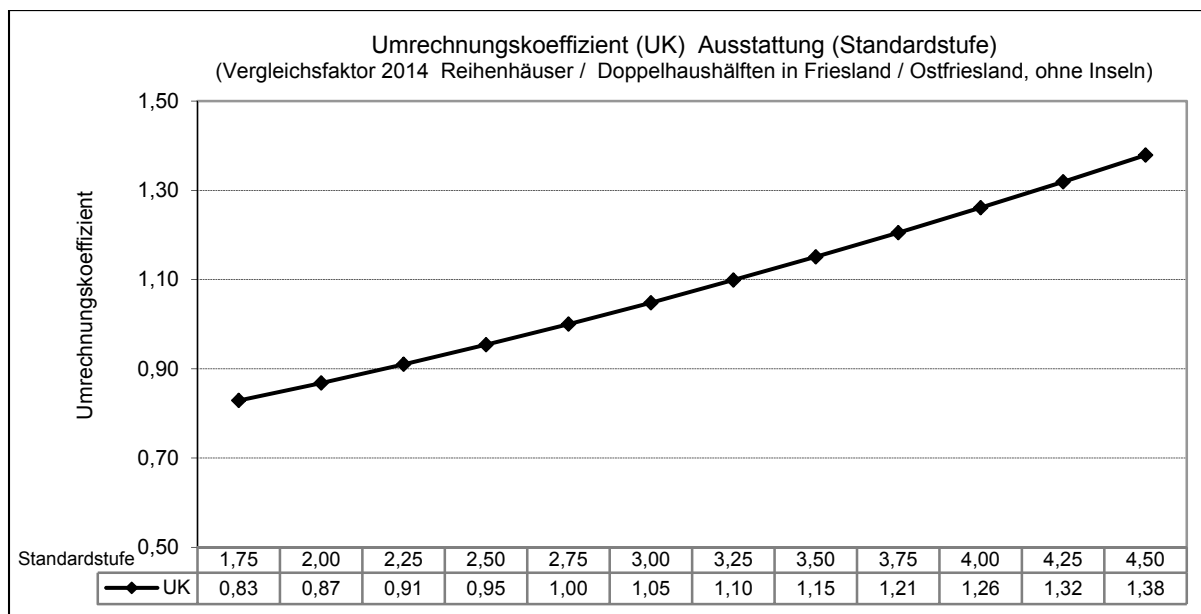
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	30.06.2014
Ausstattung:	baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm)
Stellplatz:	vorhanden (einer)
Dachneigung:	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise:	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung

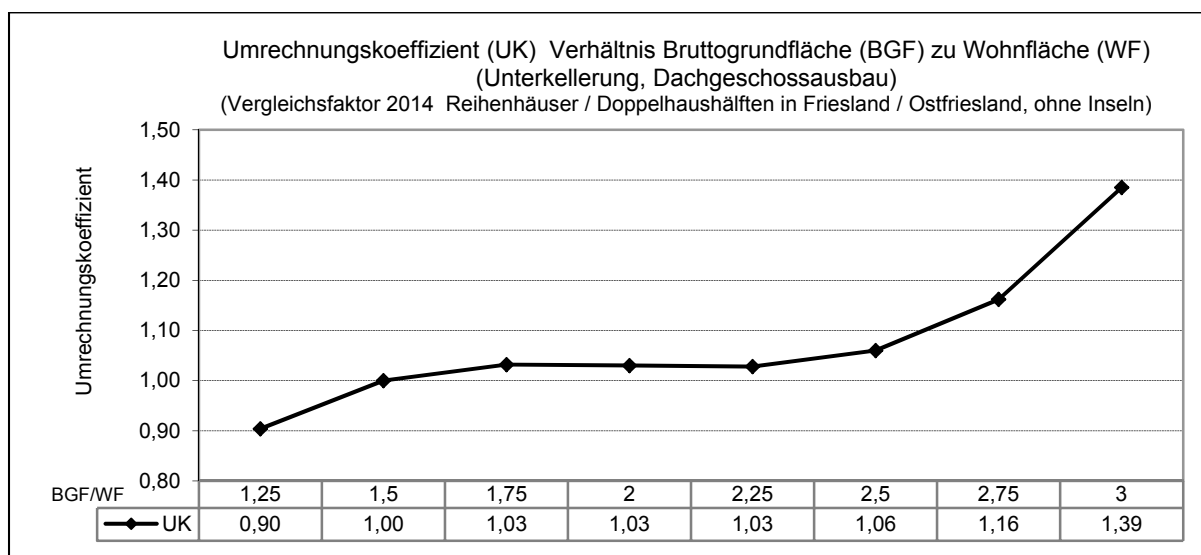
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In diesen Fällen sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten 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 9.2.3) verwiesen.

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





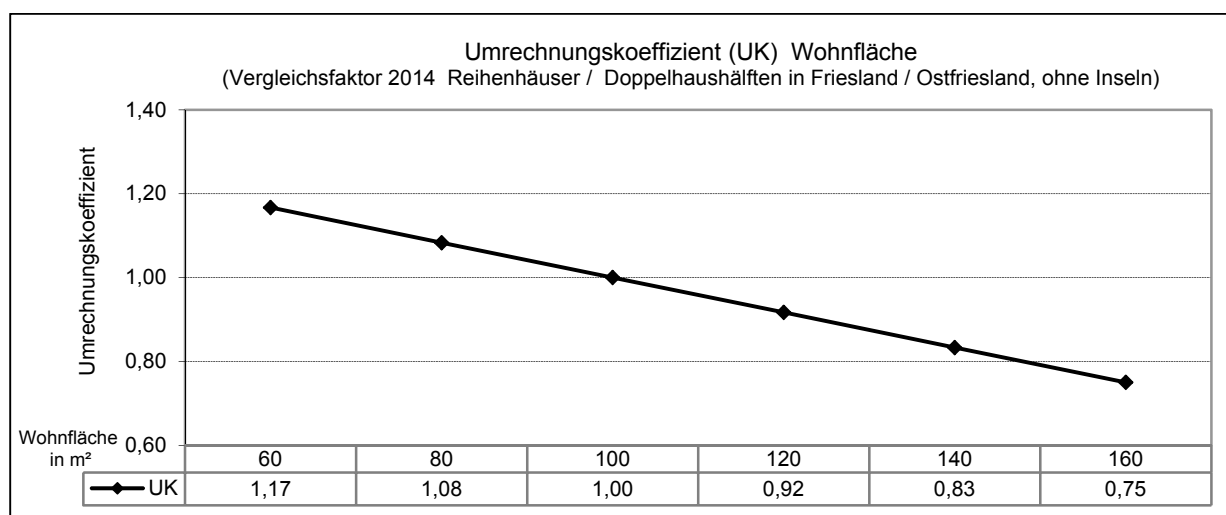
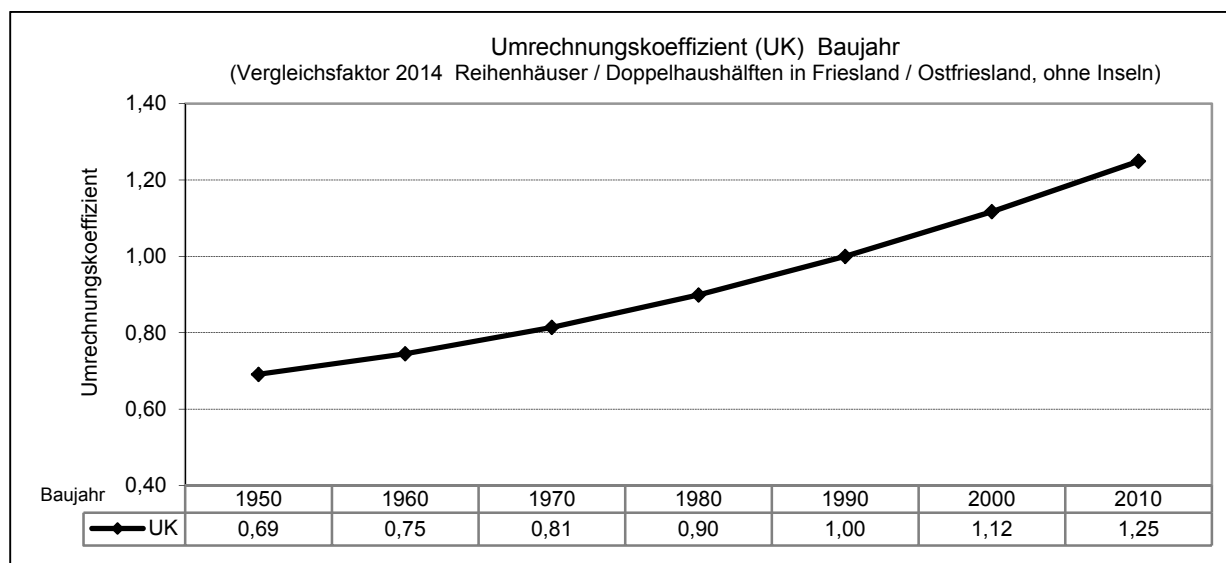
Hinweis: Der Umrechnungskoeffizient Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Umrechnungskoeffizient entsprechend angepasst werden (s. auch Beispiel auf Seite 64).



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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage (Regionen / Städte): siehe Tabelle auf Seite 73

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



9.3.4 Liegenschaftszinssatz

In Friesland und 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 Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, zuletzt geändert am 23.10.2007, BGBl. I S. 2614) 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 folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

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

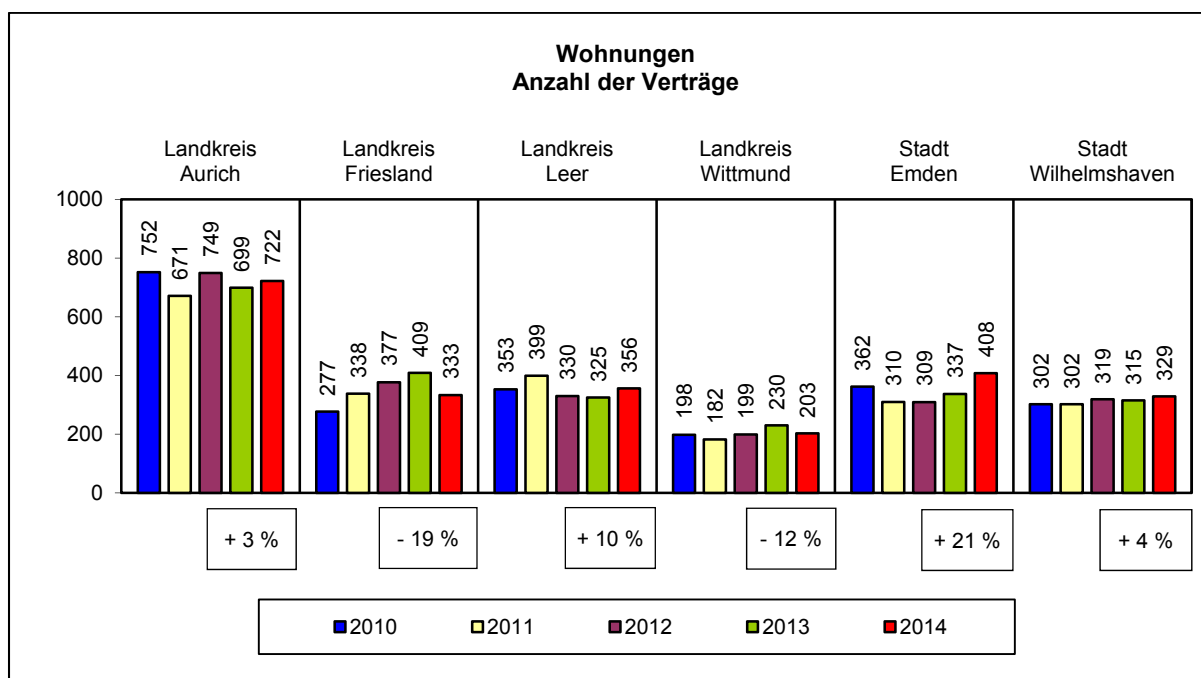
Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (3,0 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (5,5 %) der Spanne.

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 2014 wurden insgesamt 2.351 Verkäufe von Wohnungen registriert. Damit stagnieren die Umsatzzahlen weitgehend auf hohem Niveau (+1 %). In den Städten Emden und Wilhelmshaven wurden im Jahr 2014 die meisten Wohnungen der letzten Jahre umgesetzt.

Der Geldumsatz für Wohnungen betrug 2014 insgesamt 317 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 2014
für Wohneigentum im Landkreis Aurich (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	7 (5)	1921 (1910)	*) *)	*) *)	151.000,-- (66.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	8 (11)	1961 (1959)	76 (83)	1.220,-- (1.040,--)	92.000,-- (94.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	28 (49)	1979 (1980)	76 (64)	1.060,-- (1.030,--)	79.000,-- (67.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	99 (83)	1995 (1994)	77 (74)	1.250,-- (1.260,--)	96.000,-- (92.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	29 (31)	2004 (2003)	90 (78)	1.450,-- (1.460,--)	125.000,-- (115.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	129 (89)	2014 (2013)	71 (68)	2.170,-- (2.220,--)	150.000,-- (149.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Wohneigentum im Landkreis Friesland (ohne Wangerooze und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	49 (44)	1913 (1926)	80 (79)	790,-- (660,--)	61.000,-- (52.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	34 (21)	1962 (1964)	61 (70)	730,-- (820,--)	51.000,-- (62.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	47 (47)	1976 (1976)	68 (67)	920,-- (950,--)	62.000,-- (64.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	22 (25)	1993 (1995)	72 (66)	1.210,-- (1.310,--)	87.000,-- (87.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	9 (6)	2002 (2003)	81 (97)	1.530,-- (1.500,--)	124.000,-- (147.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	33 (46)	2013 (2013)	81 (76)	2.210,-- (2.340,--)	172.000,-- (168.000,--)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Wohneigentum im Landkreis Leer (ohne Borkum)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (3)	1904 (1907)	*) *)	*) *)	54.000,-- (47.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	10 (10)	1960 (1963)	76 (76)	630,-- (790,--)	58.000,-- (65.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	30 (25)	1976 (1977)	75 (80)	860,-- (810,--)	66.000,-- (65.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	36 (47)	1994 (1994)	73 (75)	1.250,-- (1.190,--)	93.000,-- (90.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	38 (10)	2008 (2003)	106 (68)	1.540,-- (1.620,--)	130.000,-- (111.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	65 (65)	2014 (2013)	84 (78)	2.160,-- (1.930,--)	170.000,-- (142.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Wohneigentum im Landkreis Wittmund (ohne Inseln und Nordseebäder)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1946 - 1969	1 (5)	*) (1959)	*) (68)	*) (1.060,--)	*) (68.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	6 (15)	1977 (1978)	62 (69)	940,-- (1.140,--)	61.000,-- (76.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	26 (21)	1995 (1994)	64 (78)	1.330,-- (1.090,--)	83.000,-- (88.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	6 (5)	2002 (2003)	68 (70)	1.530,-- (1.540,--)	103.000,-- (108.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	5 (20)	2014 (2013)	67 (63)	2.020,-- (1.830,--)	129.000,-- (112.000,--)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Wohneigentum in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	14 (8)	1922 (1896)	91 (76)	600,-- (840,--)	60.000,-- (68.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	66 (47)	1964 (1961)	69 (73)	610,-- (750,--)	44.000,-- (57.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	73 (62)	1973 (1973)	75 (72)	620,-- (660,--)	51.000,-- (50.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	23 (19)	1994 (1994)	70 (75)	1.170,-- (1.190,--)	84.000,-- (92.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	6 (4)	2001 (2001)	*) (89)	*) (1.670,--)	112.000,-- (134.000,--)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	59 (27)	2014 (2013)	86 (118)	1.700,-- (1.950,--)	149.000,-- (221.000,--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Wohneigentum in der Stadt Wilhelmshaven**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	53 (41)	1909 (1917)	84 (81)	790,-- (780,--)	65.000,-- (62.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	40 (12)	1962 (1962)	64 (73)	730,-- (580,--)	52.000,-- (48.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	40 (31)	1976 (1974)	75 (73)	890,-- (790,--)	67.000,-- (57.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	4 (4)	1993 (1993)	79 (80)	1.060,-- (1.100,--)	83.000,-- (91.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	3 (1)	2003 (*)	93 (*)	1.680,-- (*)	153.000,-- (*)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

*) 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 2013 und 2014 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 den Fremdenverkehr (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.

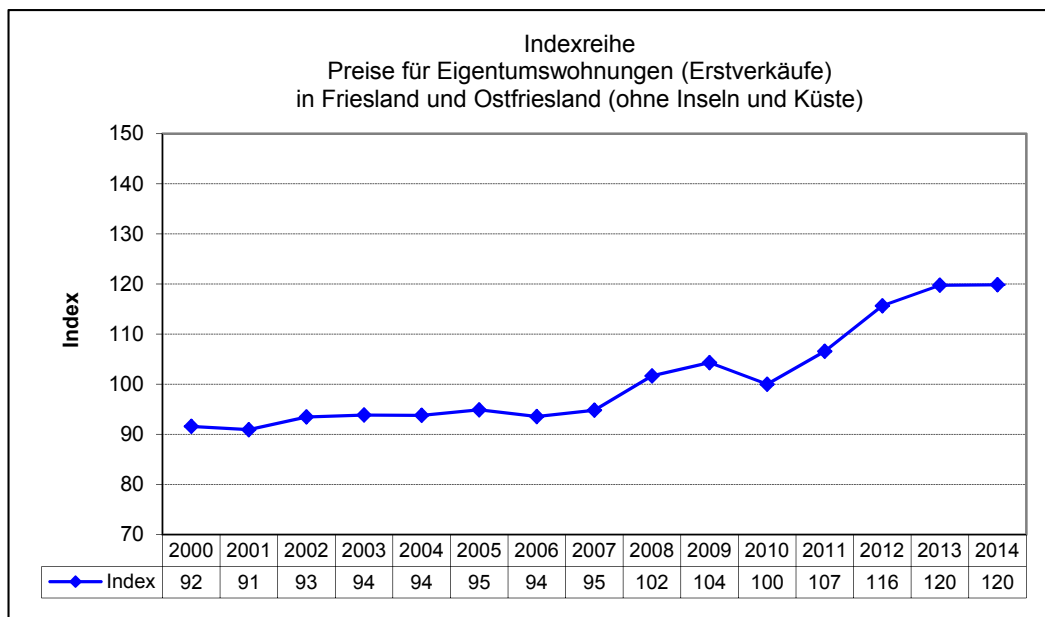
	K a u f z e i t p u n k t			
	2014	2013	2014	2013
Städte (Dauerwohnungen)	Erstverkauf (€/m²)		Weiterverkauf (€/m²)	
Aurich (Stadtgebiet)	2.230	2.200	1.350	1.250
Bockhorn	1.610	1.680	770	860
Emden, mäßige Objekte	---	---	470	540
Emden, gute Objekte	2.420	2.490	1.180	1.160
Esens (Stadtgebiet)	2.100	1.980	1.400	1.440
Jever	2.160	2.170	1.240	1.130
Leer	2.490	2.150	960	980
Norden (Stadtgebiet)	2.230	2.370	1.330	1.580
Varel (Stadtgebiet)	2.790	2.560	980	910
Wilhelmshaven	---	---	800	790
Wittmund (Stadtgebiet)	2.080	1.780	1.050	980
Küstenorte (Ferienwohnungen)				
Bensersiel	3.330	3.090	1.990	1.940
Carolinensiel	1.970	2.600	1.390	1.220
Dangast	2.960	1.900	1.590	1.620
Dornumsier	---	1.900	1.230	1.220
Greetsiel	2.820	3.260	1.660	1.790
Hooksiel	2.420	2.280	1.500	1.280
Horumsier	2.590	2.630	1.490	1.240
Norddeich	3.240	3.460	2.470	2.060

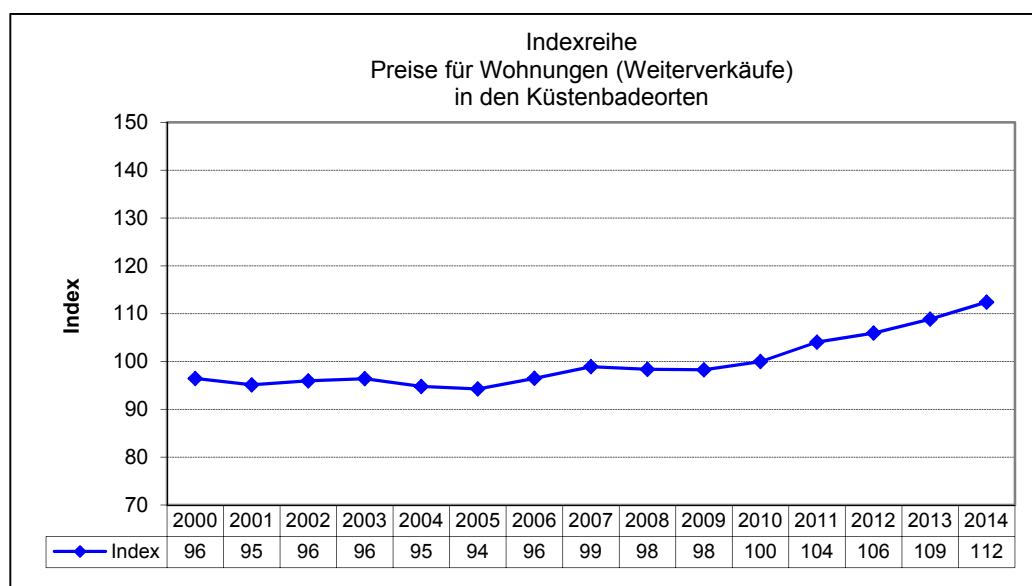
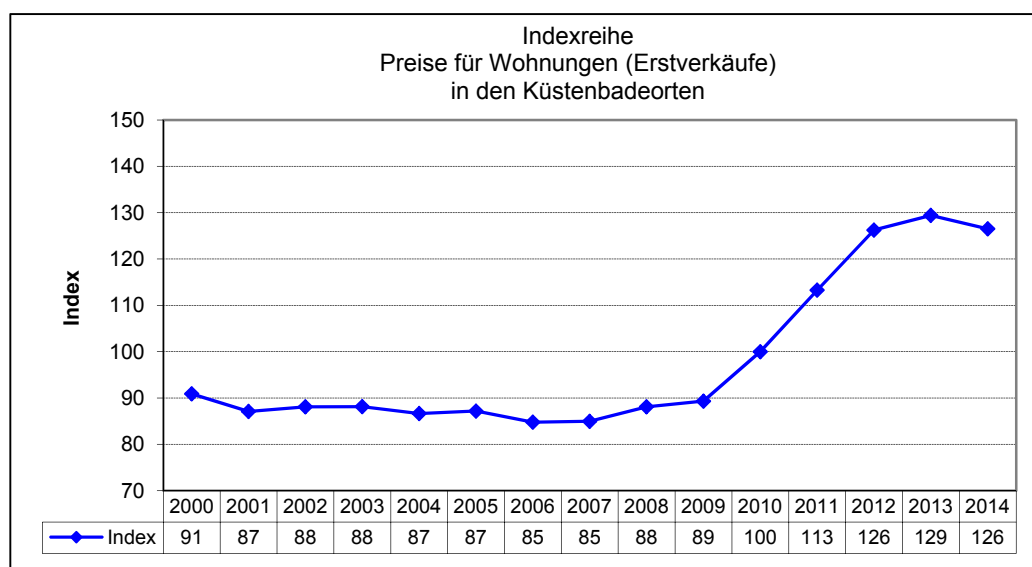
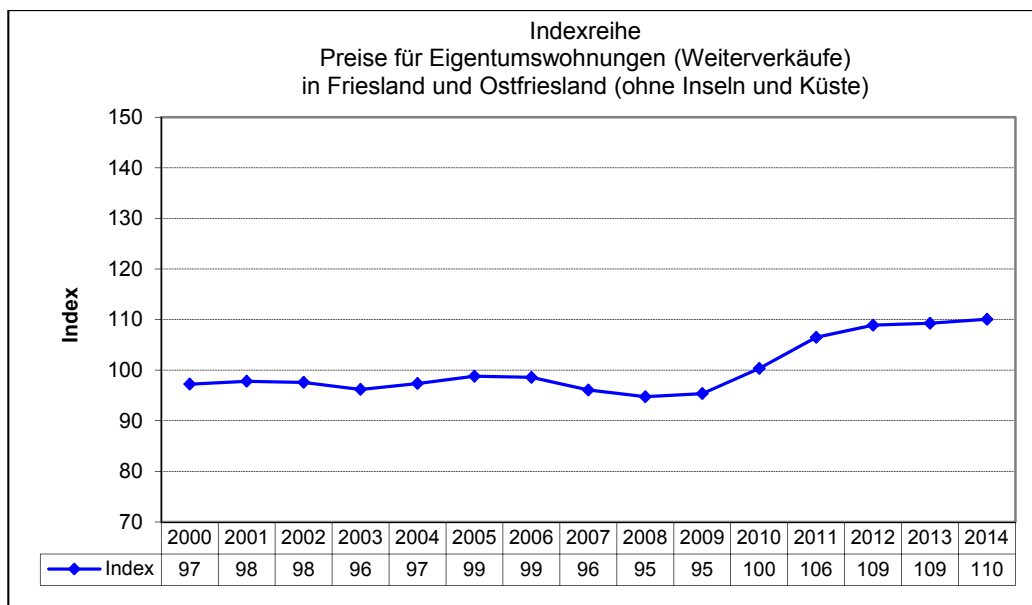
	Kaufzeitpunkt			
	2014	2013	2014	2013
Inseln (Ferienwohnungen)	Erstverkauf (€/m ²)		Weiterverkauf (€/m ²)	
Baltrum	---	---	3.400 (2.200 – 4.800)	2.900 (2.400 – 3.500)
Borkum	4.800 (3.700 – 6.100)	4.200 (2.900 – 6.900)	3.500 (1.800 – 6.900)	3.000 (1.800 – 4.500)
Juist	7.500 (5.000 – 9.900)	6.900 (5.400 – 8.400)	6.500 (3.900 – 11.300)	4.900 (2.500 – 7.000)
Langeoog	6.100 (4.700 – 7.500)	6.300 (6.000 – 6.700)	4.500 (3.500 – 6.000)	4.300 (3.100 – 6.800)
Norderney	8.700 (5.400 – 11.100)	7.700 (5.000 – 11.200)	7.400 (1.700 – 15.900)	7.000 (3.000 – 14.400)
Spiekeroog	---	---	5.000 (4.200 – 6.300)	5.700 (5.200 – 6.300)
Wangerooge	4.600 (3.800 – 6.400)	4.400 (3.700 – 5.400)	3.000 (2.100 – 4.200)	2.600 (1.600 – 3.700)

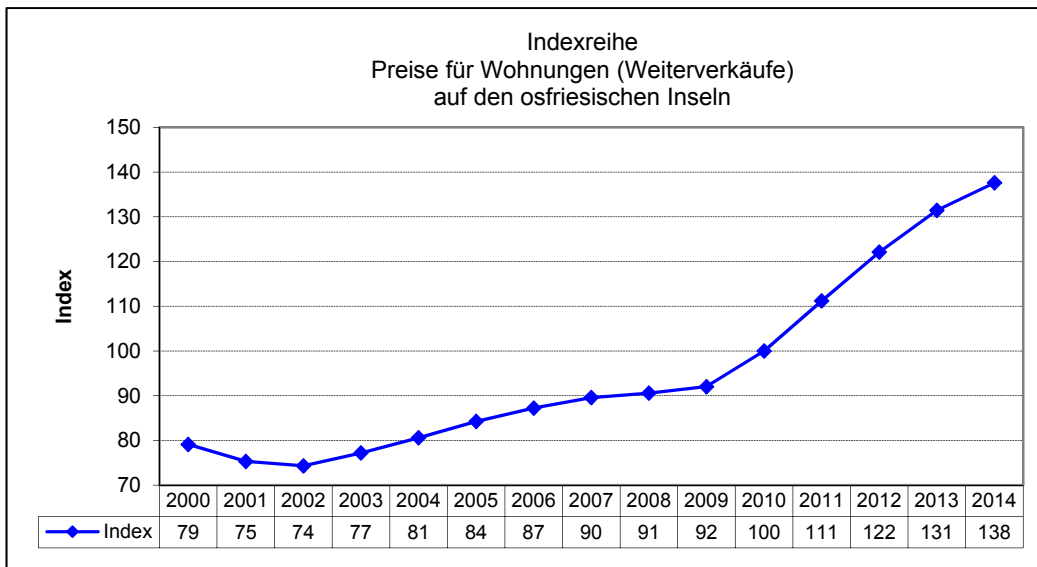
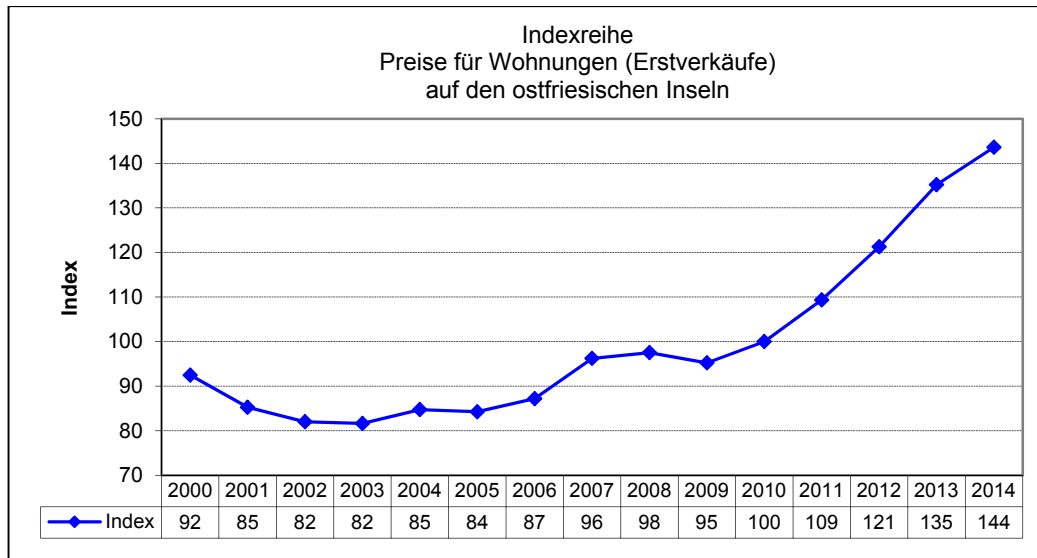
9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Wohnungen in den Städten und Gemeinden auf dem Festland (ohne Küste) ist im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben (Bestandswohnungen +1 % und Neubauten 0 %). In den Küstenbadeorten stiegen die Preise für weiterverkaufte Wohnungen (+3 %) bzw. sanken um 2 % bei Erstverkäufen (Neubauten). Auf den ostfriesischen Inseln war wie in den Vorjahren ein deutlicher Preisanstieg festzustellen. So erhöhten sich die Preise in 2014 nochmals um 5 % (Weiterverkäufe) bzw. 7 % (Erstverkäufe).

Die nachfolgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung von Wohnungen in Friesland und 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. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus den Kaufpreisen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Grundstücksmerkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die Wohnflächen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Wohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	30.06.2014
Ausstattung:	mittel
Einstellplatz:	vorhanden (einer) bzw. auf den Inseln ohne Einstellplatz

Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens (Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt).
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 Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
3. Die in den Tabellen und Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Bei den 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).
5. 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.
6. 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.
7. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.

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

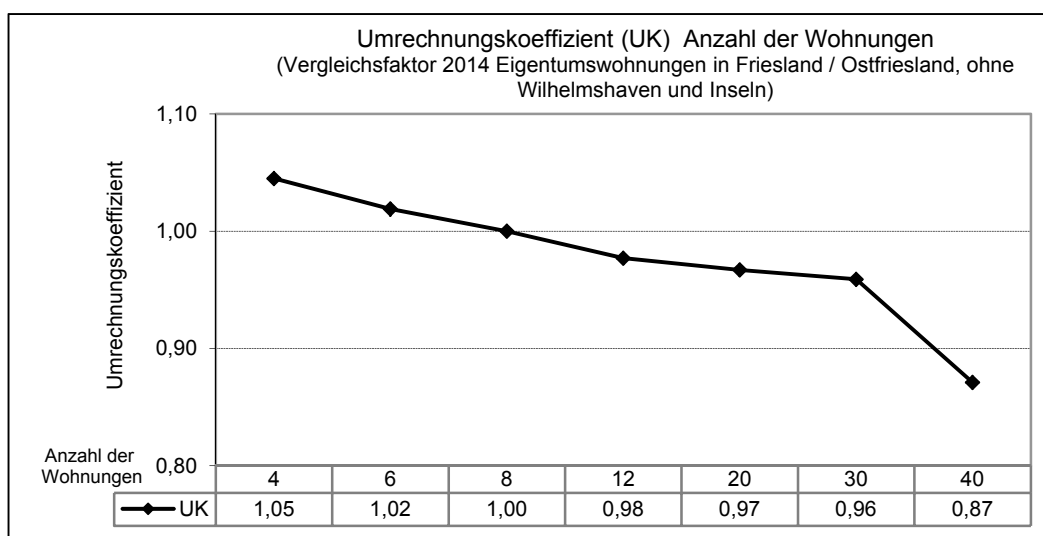
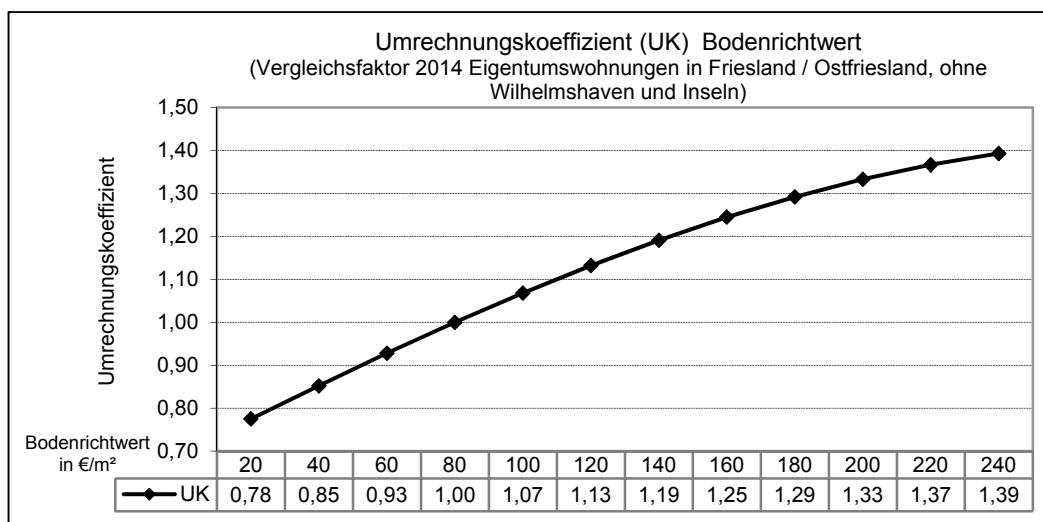
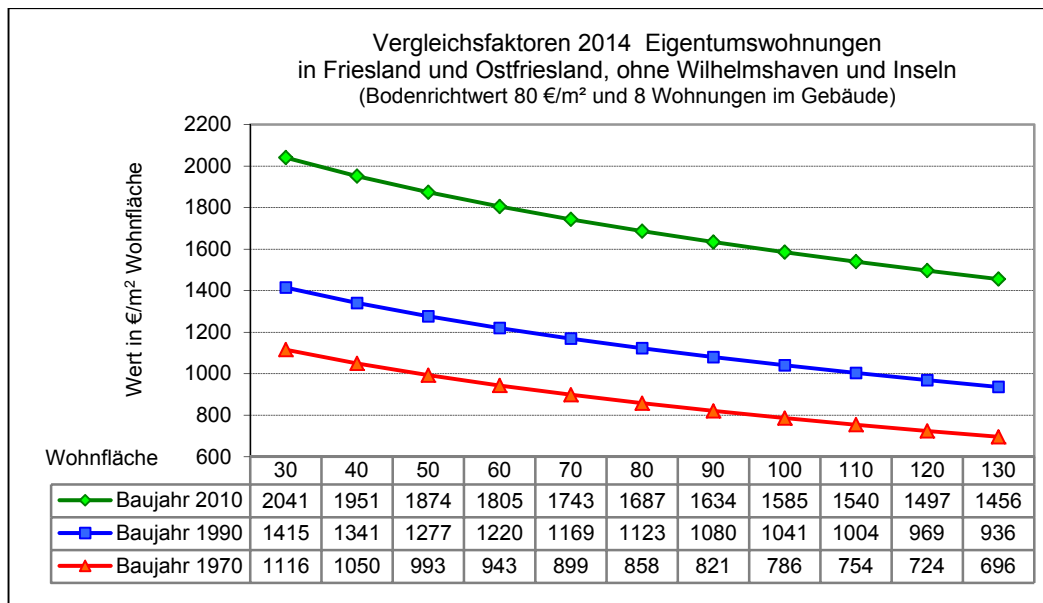
Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln

Der Analyse lagen 637 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	2014
Lage (Bodenrichtwert):	13 €/m ² - 250 €/m ²	95 €/m ²
Baujahr:	1945 - 2013	1985
Wohnfläche:	22 m ² - 125 m ²	60 m ²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude:	2 - 90	13

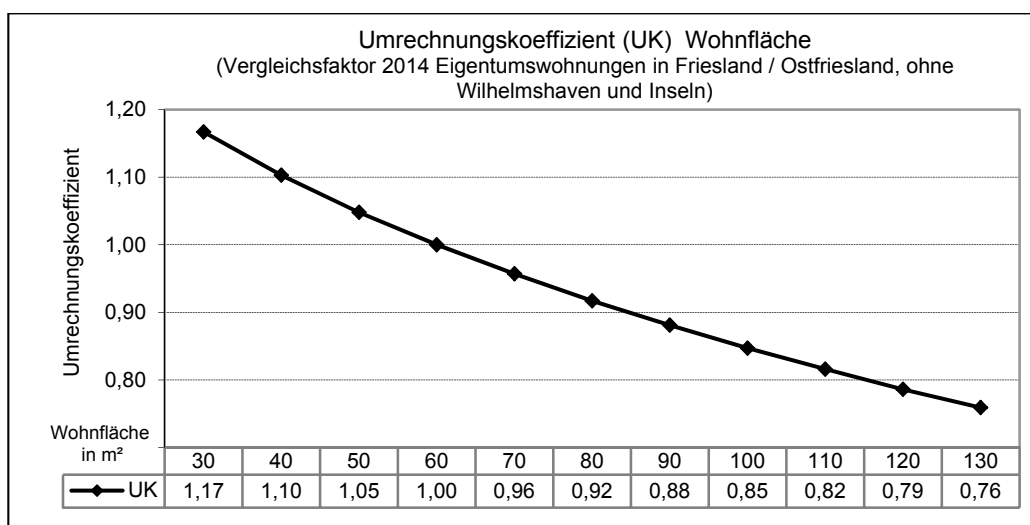
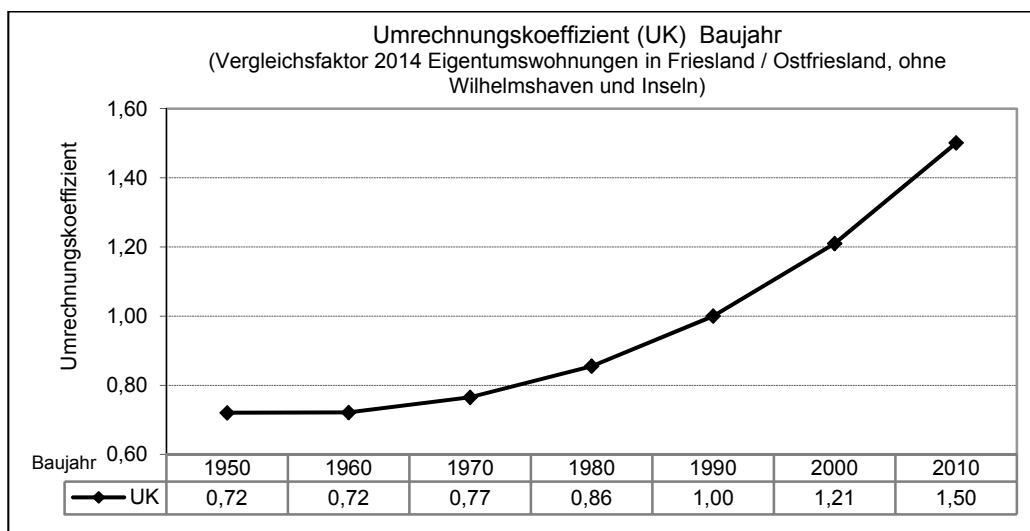
Einschränkungen zum Anwendungsbereich:

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren sind i. d. R. 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) in den Jahren 2013 und 2014 bei nur rund 360 €/m².



Umrechnungskoeffizient Lage (Eigentumswohnungen in Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln)	
Stadt / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Aurich Stadt Emden Stadt Wittmund (ohne Küste) übrige Bereiche der Landkreise	0,95
Stadt Leer	0,97
Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Jever Stadt Varel	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 Umrechnungskoeffizienten beschrieben. Bezüglich der Anwendung dieser Umrechnungskoeffizienten wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 9.2.3 (Umrechnungskoeffizienten Baujahr und Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.



Stadt Wilhelmshaven

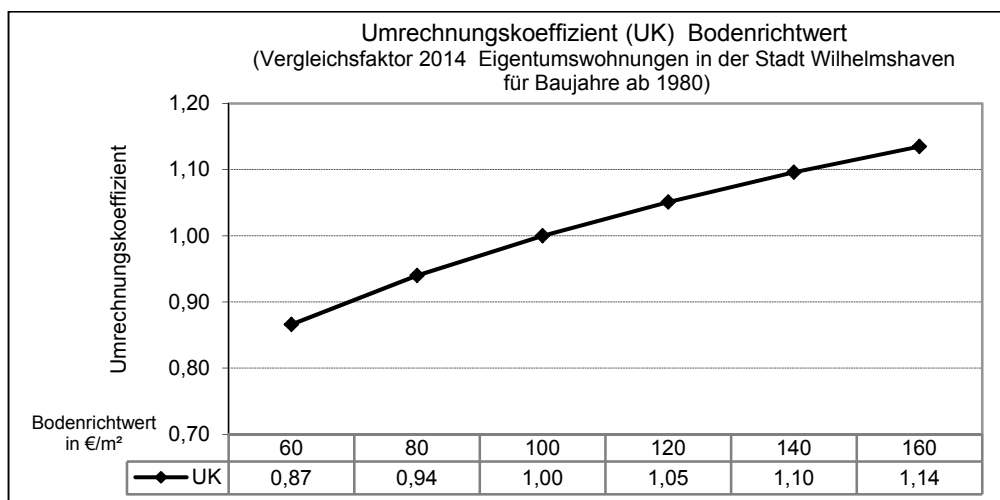
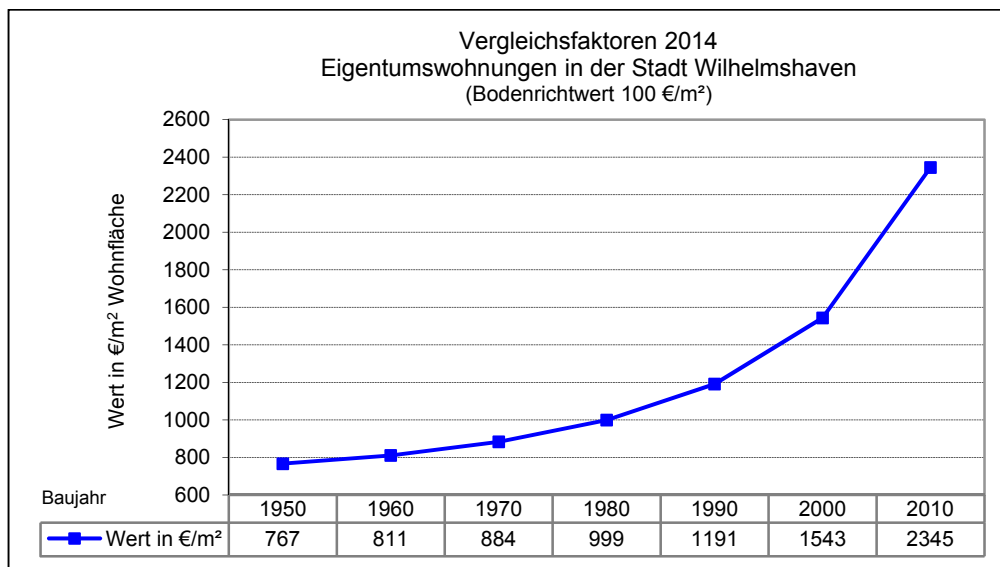
Der Analyse lagen 105 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	2014
Lage (Bodenrichtwert):	65 €/m ² - 150 €/m ²	95 €/m ²
Baujahr:	1956 - 2008	1975
Wohnfläche:	30 m ² - 130 m ²	75 m ²

Einschränkungen zum Anwendungsbereich:

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren sind i.d.R. nicht anwendbar auf Wohnungen, die sich in den großen Wohnblocks des ursprünglich sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre befinden, wie z. B. in den Straßen *Auf dem Klei*, *Kaakstraße*, *Müllerstraße*, *Peterstraße*, *Umlandstraße*, *Ulmestraße*. So lag der mittlere Kaufpreis für Wohnungen in diesen Wohnanlagen im Jahr 2014 bei rund 470 €/m² bei einer Spanne von 125 bis 600 €/m².

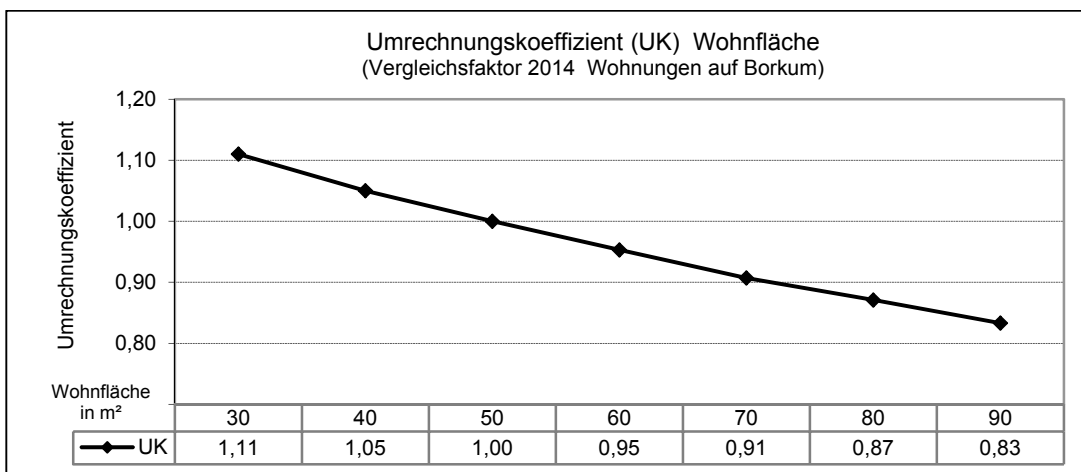
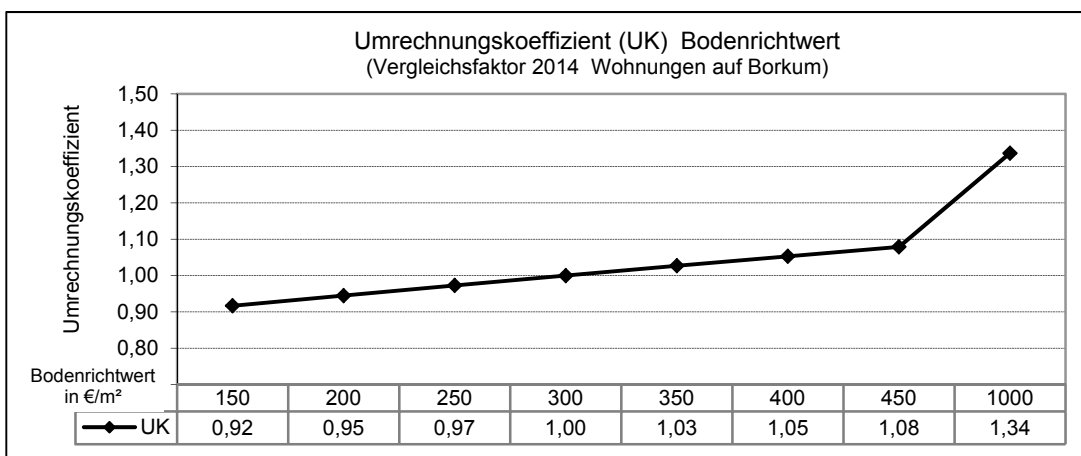
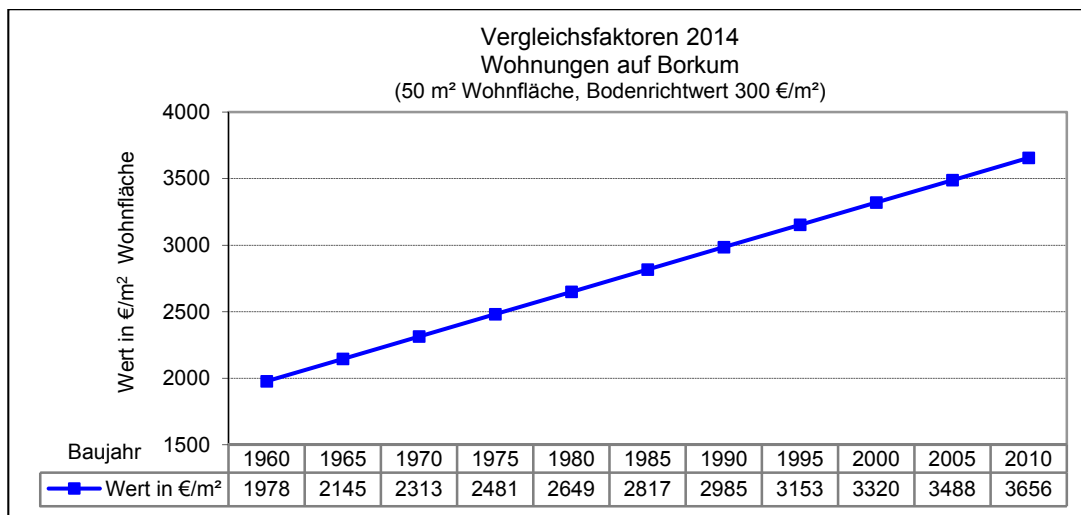
Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Lage (Bodenrichtwert) wurde nur für Baujahre ab 1980 erkannt. Eine einheitliche Abhängigkeit der Preise von der Größe der Wohnungen war insgesamt nicht gegeben.



Insel Borkum

Der Analyse lagen 80 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

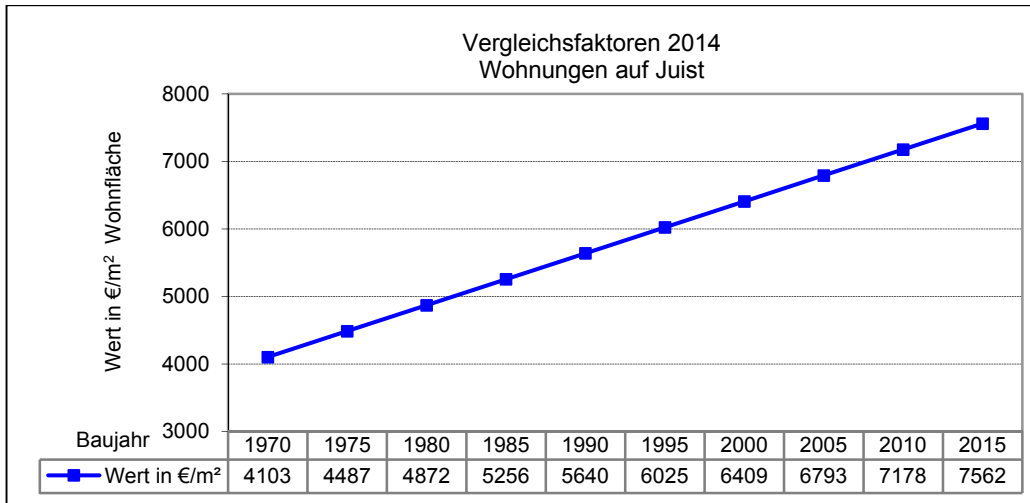
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	12/2013
Lage (Bodenrichtwert):	140 €/m ² - 1000 €/m ²	380 €/m ²
Baujahr:	1967 - 2014	1993
Wohnfläche:	20 m ² - 90 m ²	51 m ²



Insel Juist

Der Analyse lagen 39 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

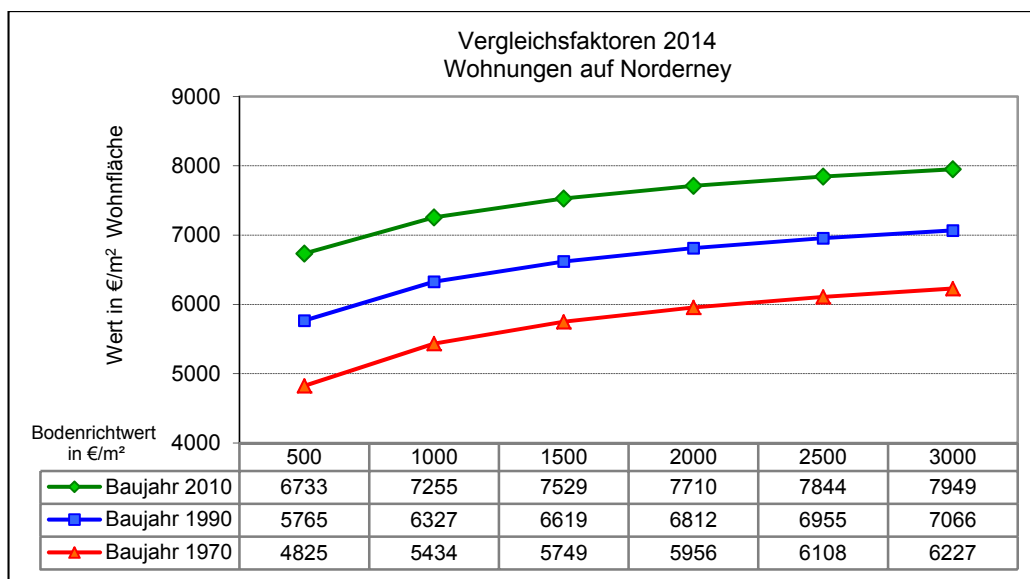
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	11/2013
Lage (Bodenrichtwert):	350 €/m ² - 850 €/m ²	530 €/m ²
Baujahr:	1969 - 2014	1998
Wohnfläche:	24 m ² - 99 m ²	65 m ²



Insel Norderney

Der Analyse lagen 86 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

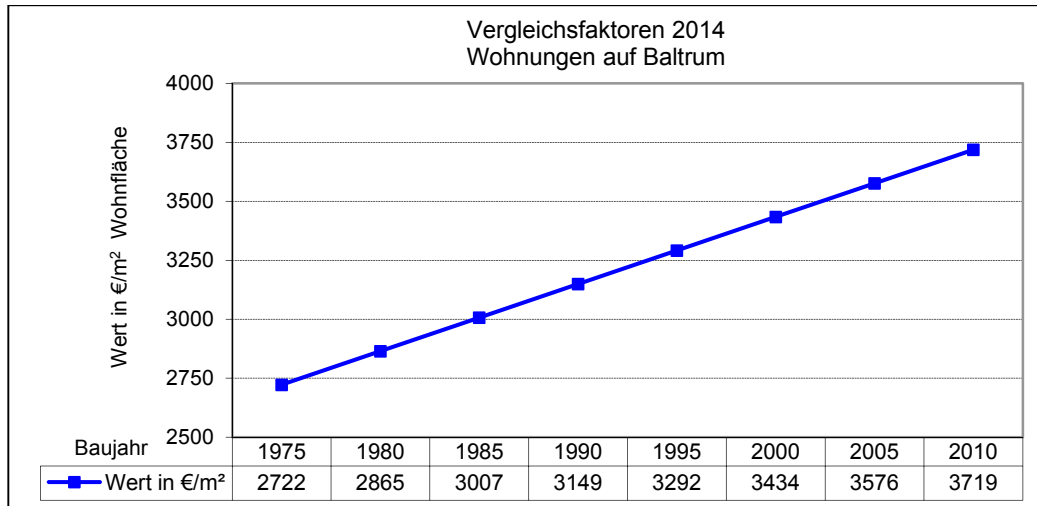
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	12/2013
Lage (Bodenrichtwert):	680 €/m ² - 3.100 €/m ²	1.609 €/m ²
Baujahr:	1965 - 2014	1996
Wohnfläche:	22 m ² - 90 m ²	51 m ²



Insel Baltrum

Der Analyse lagen 16 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

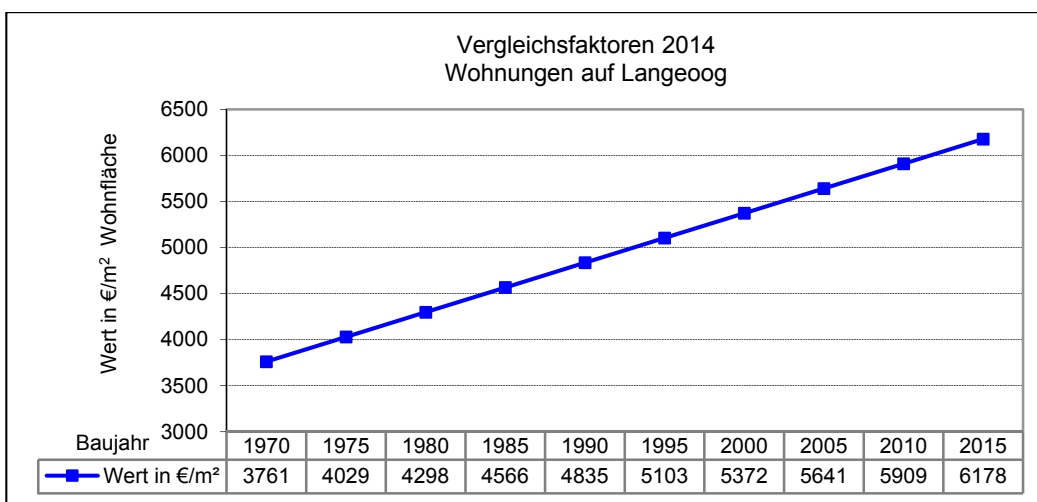
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2012 - 2014	3/2013
Lage (Bodenrichtwert):	200 €/m ² - 300 €/m ²	260 €/m ²
Baujahr:	1960 - 2010	1985
Wohnfläche:	35 m ² - 100 m ²	57 m ²



Insel Langeoog

Der Analyse lagen 48 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

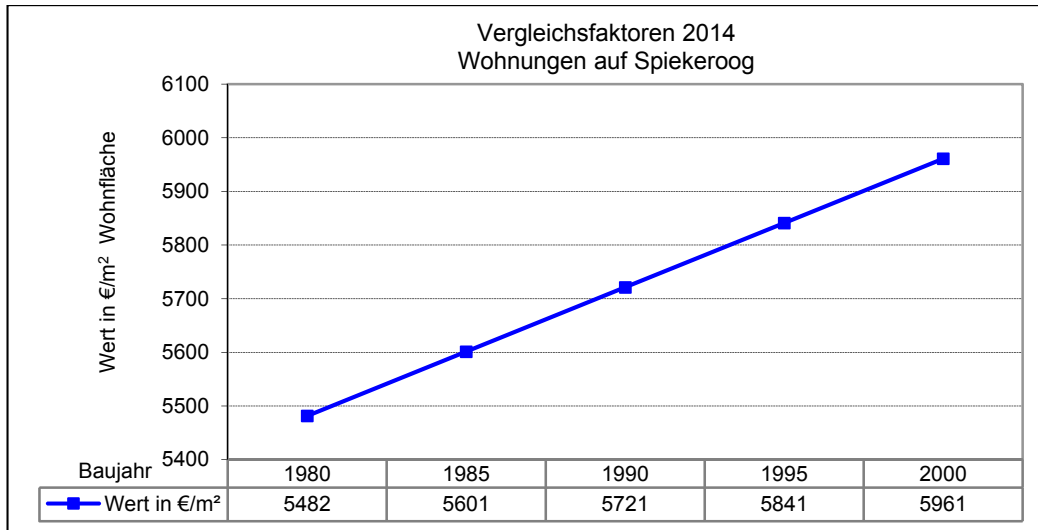
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	11/2013
Lage (Bodenrichtwert):	700 €/m ² - 1000 €/m ²	885 €/m ²
Baujahr:	1970 - 2015	1999
Wohnfläche:	25 m ² - 98 m ²	63 m ²



Insel Spiekeroog

Der Analyse lagen 27 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

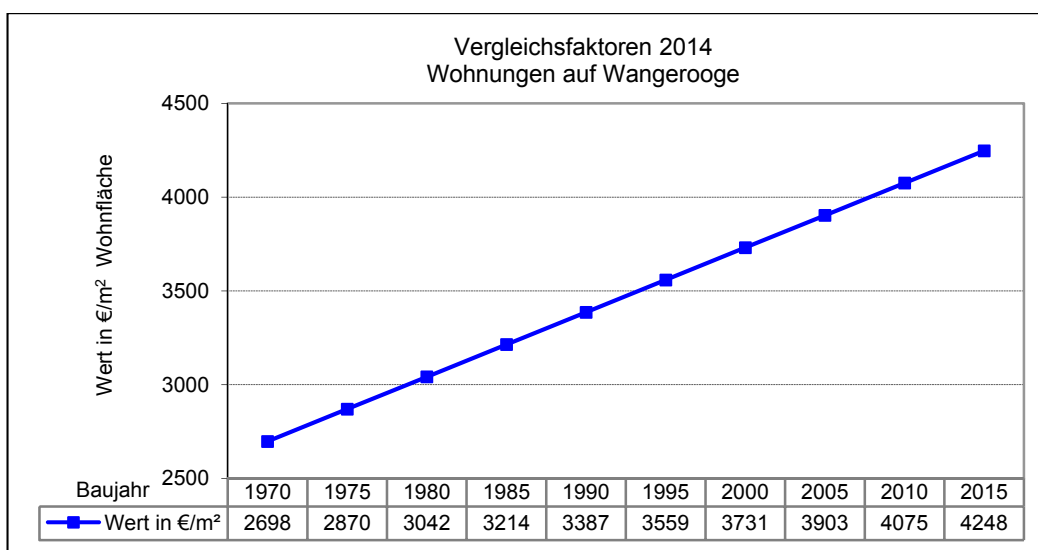
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2011 - 2014	01/2013
Lage (Bodenrichtwert):	700 €/m ² - 900 €/m ²	770 €/m ²
Baujahr:	1979 - 2000	1986
Wohnfläche:	20 m ² - 100 m ²	49 m ²



Insel Wangerooge

Der Analyse lagen 60 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt:	2013 - 2014	11/2013
Lage (Bodenrichtwert):	220 €/m ² - 900 €/m ²	490 €/m ²
Baujahr:	1971 - 2014	1996
Wohnfläche:	24 m ² - 93 m ²	55 m ²



9.4.4 Liegenschaftszinssatz

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch aus ertragsorientierten Gesichtspunkten erworben. Da bei der ertragsorientierten Betrachtungsweise der Liegenschaftszinssatz eine entscheidende Rolle spielt, hat der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz 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 Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen.

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

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

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

9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum 2014 sind in der Region Friesland und Ostfriesland 167 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 für die meisten Objektarten in Teileigentum.

Lediglich für Stellplätze und Garagen in Teileigentum lässt sich das übliche Preisniveau im Berichtsgebiet darstellen. In den Jahren 2013 und 2014 sind folgende Kaufpreise gezahlt worden:

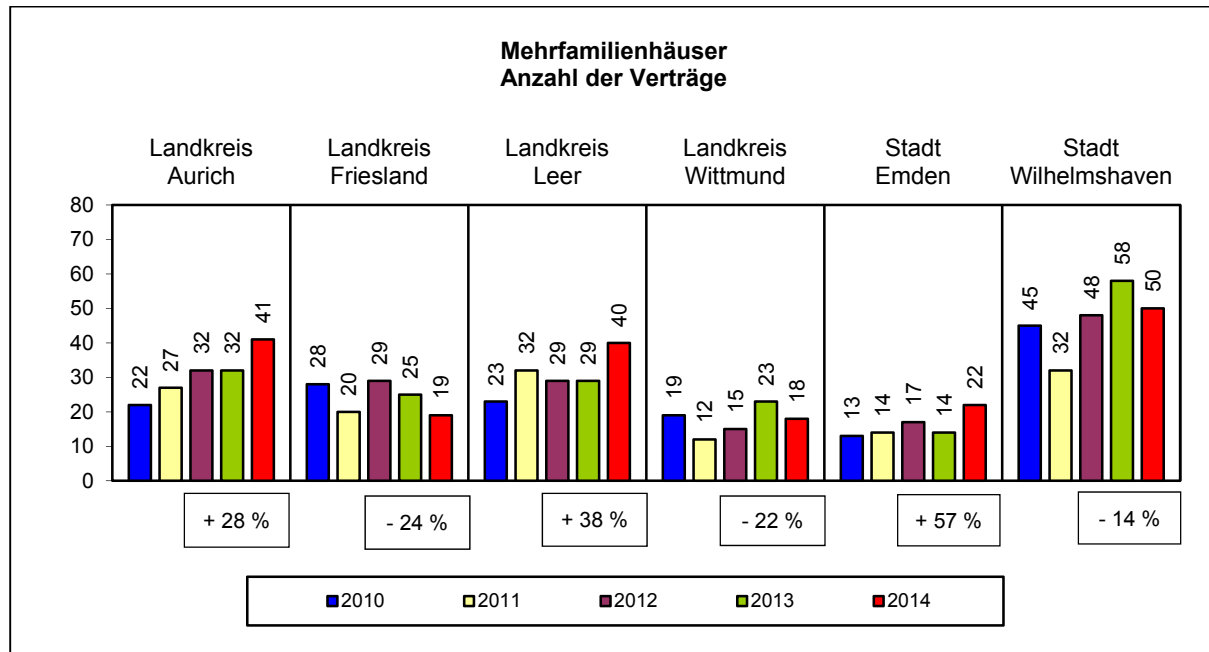
Art / Nutzung des Teileigentums	Anzahl der Kauffälle 2014 (2013)	Kaufpreis 2013 [€] Durchschnitt (Spanne)	Kaufpreis 2014 [€] Durchschnitt (Spanne)
Stellplatz, Erstverkauf	50 (1)	*)	6.000 (3.000 - 21.000)
Stellplatz, Weiterverkauf	2 (3)	4.200 (2.000 - 5.300)	*)
Einzelgarage, Erstverkauf	7 (4)	16.200 (10.700 - 20.000)	16.100 (13.000 - 35.000)
Einzelgarage, Weiterverkauf	11 (13)	5.900 (1.000 - 16.000)	5.800 (4.000 - 10.000)
Stellplatz Garagenanlage, Erstverkauf	0 (9)	20.900 (12.000 - 22.000)	--
Stellplatz Garagenanlage, Weiterverkauf	7 (1)	*)	10.900 (3.000 - 16.000)

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

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2014 sind in Friesland und Ostfriesland 190 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr erneut um 5 % gestiegen. Betrachtet man die Jahre 2010 bis 2014, so wurden in der Region im Jahr 2014 die meisten Mehrfamilienhäuser umgesetzt. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 2 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Jahr 2014 in der Region 117 Mio. €, was eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 140 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2014 rund 10 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke aus.



9.6.1 Preisniveau

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

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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 Rothertragsfaktor ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses mit folgenden Erwerbsvorgängen:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Kaufpreise ohne eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar o.ä. und bei denen 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 Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, zuletzt geändert am 23.10.2007, BGBl. I S. 2614) 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 98 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2013 und 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 155 €/m ²	66 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 80	8
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 67 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,65 €/m ² - 7,12 €/m ²	4,67 €/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 Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

6,4 % (Spanne der Analysedaten von 3,7 % - 9,9 %)

Dieser Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf durchschnittliche Objekte mit ca. 8 Wohnungen und einer monatlichen Nettokaltmiete von rd. 4,70 €/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 Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

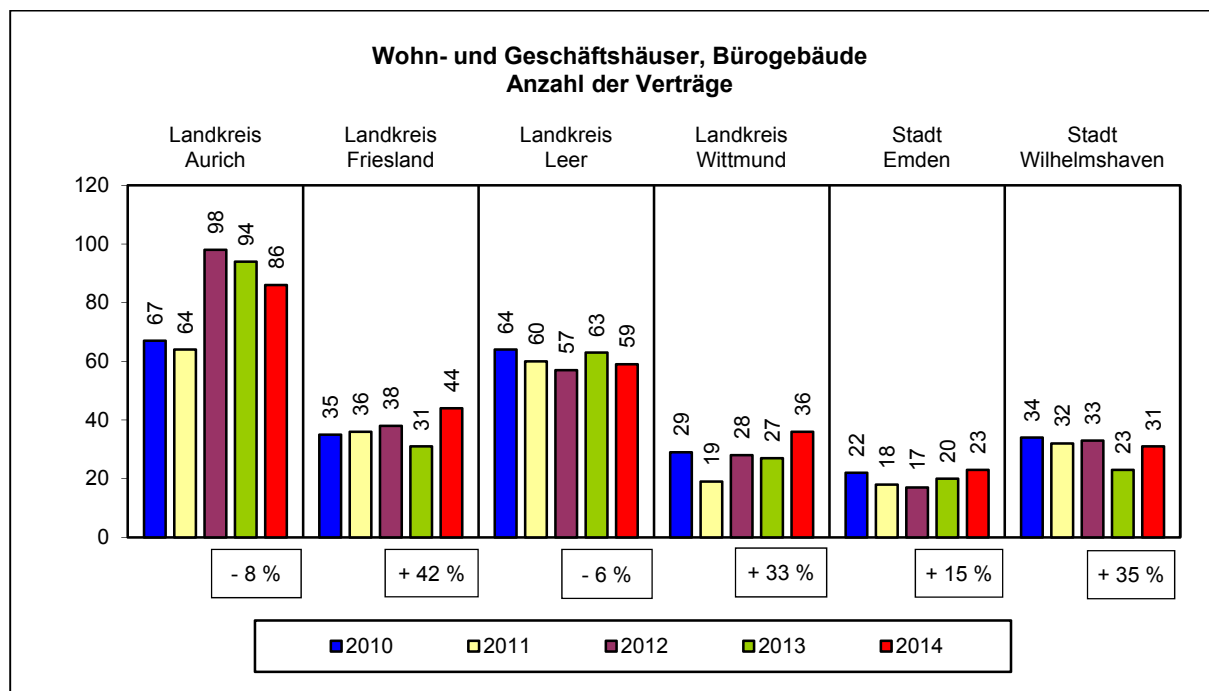
10,6 (Spanne der Analysedaten von 6,7 - 16,4)

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 2014 sind in der Region Friesland und Ostfriesland 279 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Zunahme der Verkäufe um 9 % 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 2014 in der Region 112 Mio. €, was eine Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 11 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2014 rund 8 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke aus.



9.7.1 Preisniveau

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

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

Bei Wohn- und Geschäftshäusern, Verkaufshallen (Discounter) und Bürogebäuden stehen im Erwerbs- bzw. Veräußerungsfall Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. auch von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Die Definitionen zum Liegenschaftszins und zum Rothertragsfaktor und die Eigenschaften der Analysedaten sind dem Abschnitt 9.6.2 (Liegenschaftszins und Rothertragsfaktor 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 46 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2013 und 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 600 €/m ²	107 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche)	148 m ² - 2359 m ²	445 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 49 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,38 €/m ² - 10,96 €/m ²	5,02 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	24 % - 80 %	50 %

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

Rohetragsfaktor: **9,5** (Spanne der Analysedaten von 5,6 - 14,0)

Bei hohen Mieten liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohetragsfaktor höher als bei niedrigen Mieten (Spannen 6,0 % bis 8,0 % und 11,5 bis 8,5). Bei langen Restnutzungsdauern liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohetragsfaktor höher als bei kurzen Restnutzungsdauern (Spannen 6,5 % bis 7,5 % und 12,0 bis 8,5).

Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse lagen 13 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2012 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 100 €/m ²	45 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	490 m ² - 12.500 m ²	2.437 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 30 Jahre	23 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,50 €/m ² - 11,31 €/m ²	4,20 €/m ²

Liegenschaftszinssatz: **7,2 %** (Spanne der Analysedaten von 5,5 % - 9,4 %)

Rohetragsfaktor: **10,3** (Spanne der Analysedaten von 6,4 - 13,3)

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

Bürogebäude

Der Analyse lagen 15 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2011 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² - 170 €/m ²	78 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	100 m ² - 846 m ²	465 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 53 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,13 €/m ² - 9,60 €/m ²	5,36 €/m ²

Liegenschaftszinssatz: **6,8 %** (Spanne der Analysedaten von 5,5 % - 9,9 %)

Rohetragsfaktor: **11,1** (Spanne der Analysedaten von 7,5 - 15,6)

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

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum 2014 sind im Landkreis Aurich 15, im Landkreis Friesland 6, im Landkreis Leer 30, im Landkreis Wittmund 7, in der Stadt Emden 16 und in der Stadt Wilhelmshaven 8 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden. Mit insgesamt 82 Verkäufen hat sich der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (48 Verkäufe) deutlich erhöht.

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 19 Verkäufen der Jahre 2012 bis 2014 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
Friesland und Ostfriesland	1990 (1964 - 2008)	676 m ² (209 m ² - 2000 m ²)	373 €/m ² (121 €/m ² - 652 €/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 19 Kauffälle für Lager- und Produktionsgebäude aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2012 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	5 €/m ² - 42 €/m ²	16 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	209 m ² - 2000 m ²	676 m ²
Bewirtschaftungskosten	11 % - 25 %	17 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 45 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,50 €/m ² - 5,00 €/m ²	2,76 €/m ²

Liegenschaftszinssatz: **7,1 %** (Spanne der Analysedaten von 5,3 % - 9,2 %)

Rohertragsfaktor: **10,3** (Spanne der Analysedaten von 6,2 - 14,2)

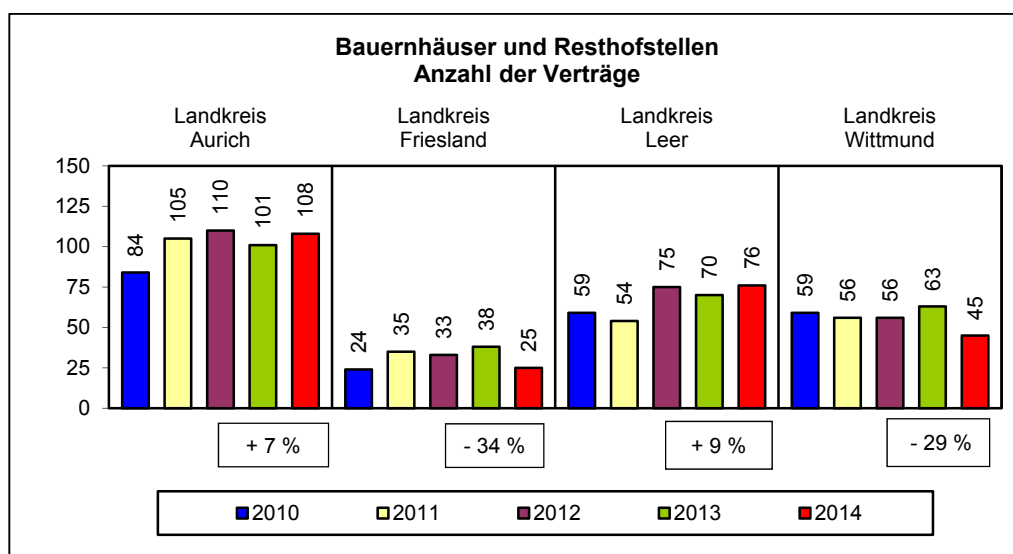
9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2014 haben in Friesland und Ostfriesland 647 sonstige bebaute Objekte den Eigentümer gewechselt. Damit ging die Anzahl der Verträge dieser Grundstücksart im Vergleich zum Vorjahr um 6 % zurück. Am gesamten bebauten Grundstücksmarkt haben die Verkäufe sonstiger bebauter Objekte einen Anteil von ca. 7 %.

9.9.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 262 Objekten in 2014 einen Anteil von 40 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 4 % 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 146.000 €, wobei die Preisspanne (20.000 € - 535.000 €) aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte sehr groß ist. Die mittlere zugehörige Grundstücksfläche betrug 1,3 ha (Spanne von 800 m² bis 10 ha).

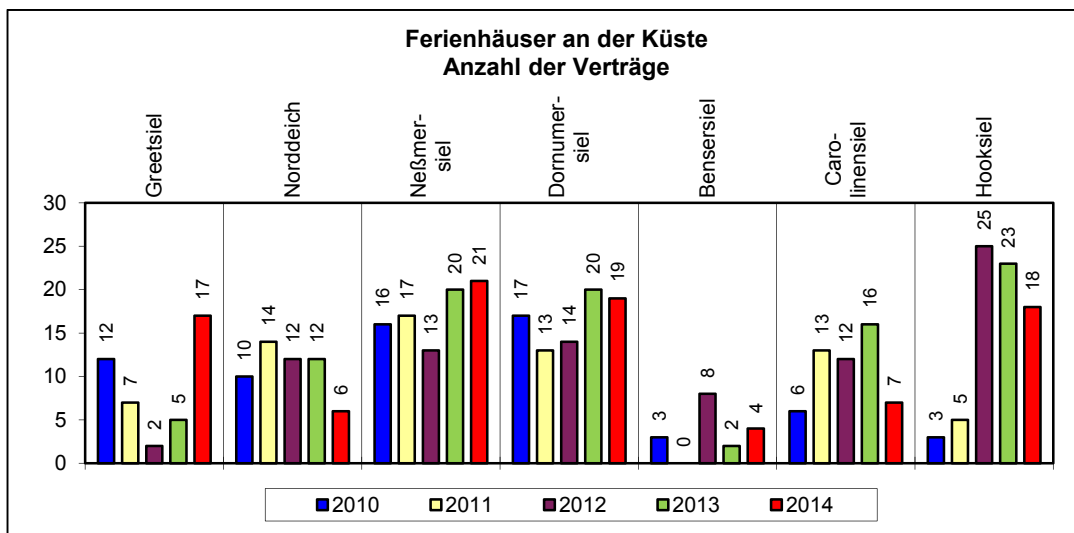
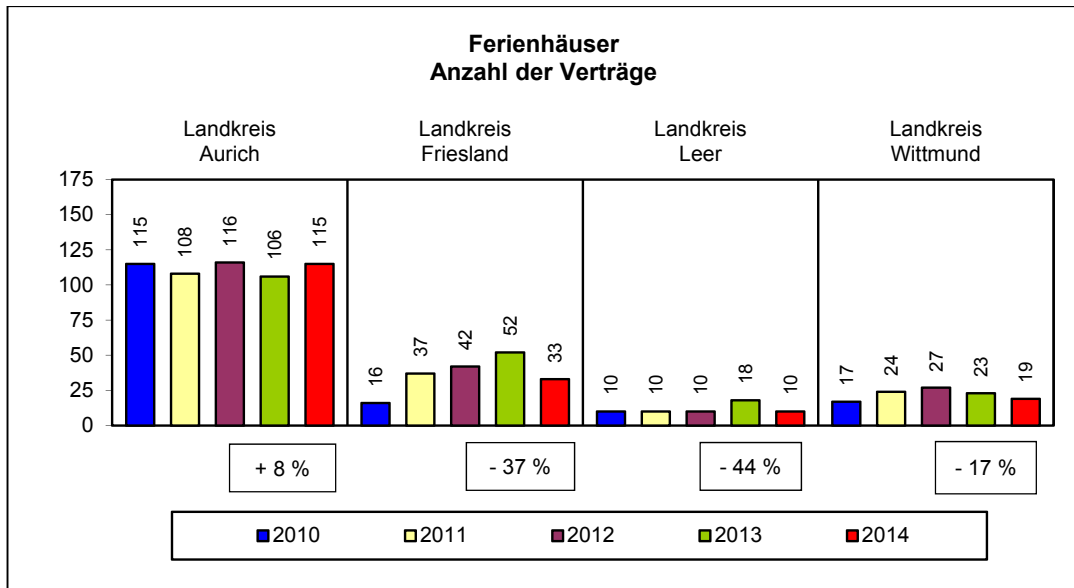


9.9.2 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 28 % 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, Friesland 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 180 um 10 % gesunken. Während im Landkreis Aurich die Umsätze anstiegen, wurden in den übrigen Landkreisen 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 2014	Anzahl	Kaufpreis-Spanne [€]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	113 (103)	26.000 - 329.000 (20.000 - 320.000)	104.000 (98.000)
Landkreis Friesland -ohne Wangerooge-	31 (50)	35.000 - 190.000 (45.000 - 340.000)	121.000 (133.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	3 (8)	60.000 - 117.000 (31.000 - 142.000)	82.000 (88.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	19 (23)	35.000 - 308.000 (60.000 - 150.000)	132.000 (113.000)
Inseln	11 (15)	180.000 - 595.000 (117.000 - 1.000.000)	420.000 (430.000)

10 Mieten

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

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, Friesland, Leer und Wittmund 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.

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.

10.1 Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum

10.1.1 Mietspiegel für die Stadt Norden

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. Eine Aktualisierung dieses Mietspiegels ist zurzeit in Arbeit. Der jeweils gültige Mietspiegel kann bei der Stadt Norden, Am Markt 39, 26506 Norden oder im Internet (www.norden.de, Themenbereich „Planen & Bauen“) eingesehen werden.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden (Mietspiegel 2010)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	80	100	120	140
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 [m²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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)

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.

10.1.2 Mietspiegel für die Stadt Aurich

Für die Stadt Aurich existiert ein Mietspiegel aus dem Jahr 2014 für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in großen Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre. Der Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Aurich (<http://www.aurich.de/buergerinformation.html>) und dem Menüpunkt „Rathaus“ einzusehen.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2014)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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
(Mietspiegel 2014)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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
(Mietspiegel 2014)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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
(Mietspiegel 2014)

Wohnfläche [WF]	Lage der Wohnanlage			
	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Bereich 4
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
40 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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

10.1.3 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 [m²]				
	80	90	100	110	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 [m²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 [€/m²]	Baujahr					
	1920	1945	1960	1975	1990	2005
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
380	4,90	5,05	5,15	5,30	5,45	5,65
450	5,35	5,50	5,65	5,80	6,00	6,20
530	5,60	5,75	5,90	6,10	6,30	6,55
1000	7,45	7,75	7,95	8,25	8,60	9,00
1700	8,60	8,95	9,30	9,65	10,05	10,55

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 [€/m²]	Baujahr				
	1915	1930	1945	1960	1975
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
380	4,30	4,80	5,25	5,70	6,15
450	4,75	5,20	5,65	6,15	6,60
530	5,05	5,50	6,00	6,45	6,90

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.

10.1.4 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland
Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Friesland
 (für angegebene Städte und Gemeinden)

Varel			
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen		
	bis 1945 *	1946 – 1999 **	ab 2000 ***
bis 100	3,50 – 4,50 €/m ²	4,50 – 6,00 €/m ²	6,00 – 8,00 €/m ²
über 100	3,50 – 4,50 €/m ²	4,50 – 6,00 €/m ²	6,00 – 7,50 €/m ²
Schortens			
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen		
	bis 1945 *	1946 – 1999 **	ab 2000 ***
bis 100	3,70 – 4,70 €/m ²	4,00 – 5,50 €/m ²	5,00 – 6,00 €/m ²
über 100 #	3,50 – 4,20 €/m ²	4,00 – 5,00 €/m ²	5,50 – 5,50 €/m ²
Jever			
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen		
	bis 1945 *	1946 – 1999 **	ab 2000 ***
bis 100	3,50 – 4,90 €/m ²	3,80 – 5,80 €/m ²	6,00 – 7,00 €/m ²
über 100 #	3,80 – 4,50 €/m ²	4,20 – 5,00 €/m ²	5,50 – 6,50 €/m ²
Zetel			
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen		
	bis 1945 *	1946 – 1999 **	ab 2000 ***
bis 100	3,40 – 4,50 €/m ²	4,00 – 5,50 €/m ²	5,50 – 7,50 €/m ²
über 100	3,40 – 4,50 €/m ²	4,00 – 5,50 €/m ²	5,50 – 7,00 €/m ²

* Ausstattung i.d.R. einfach; ** Ausstattung i.d.R. mittel; *** Ausstattung i.d.R. gehoben

i. d. R. Wohnhäuser

10.1.5 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer
Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Leer (ohne Borkum)

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	4,15	3,80	3,45	3,15	2,90	2,70
1960	4,40	4,00	3,65	3,35	3,10	2,85
1970	4,60	4,20	3,85	3,55	3,30	3,05
1980	4,85	4,45	4,10	3,75	3,50	3,25
1990	5,10	4,65	4,30	4,00	3,70	3,45
2000	5,35	4,90	4,55	4,20	3,90	3,65
2010	5,60	5,15	4,75	4,40	4,10	3,85

Die Angaben der Mieten für Einfamilienhäuser beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 35 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 15 €/m²): - 4 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m²): + 5 %

Bei Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Leer ist neben der Anpassung aufgrund der Lage (Bodenrichtwert) ein Zuschlag von + 9 % zu berücksichtigen.

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	4,55	4,30	4,00	3,70
1970	4,65	4,40	4,10	3,85
1980	4,80	4,55	4,25	4,00
1990	5,05	4,80	4,50	4,25
2000	5,40	5,15	4,85	4,60
2010	5,85	5,55	5,30	5,05

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 40 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 15 €/m²): - 7 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 70 €/m²): + 7 %

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Leer

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1950	4,60	4,35	4,15	3,95
1960	4,85	4,60	4,35	4,15
1970	5,05	4,75	4,50	4,25
1980	5,15	4,85	4,55	4,35
1990	5,30	4,95	4,65	4,40
2000	5,55	5,15	4,85	4,55
2010	6,10	5,65	5,30	5,00

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 50 €/m²): - 4 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 140 €/m²): + 6 %

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Leer (ohne große Wohnanlagen der 50er und 60er Jahre)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	5,35	5,05	4,75	4,55	4,35
1970	5,50	5,15	4,85	4,65	4,45
1980	5,65	5,25	5,00	4,75	4,55
1990	5,80	5,40	5,10	4,85	4,65
2000	5,90	5,50	5,20	4,95	4,75
2010	6,05	5,65	5,35	5,10	4,85

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 30 €/m²): - 14 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 200 €/m²): + 15 %

Mietübersicht für Wohnungen in großen Wohnanlagen der 50er und 60er Jahre in der Stadt Leer

	Wohnfläche WF [m²]			
	40	60	80	100
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
grundlegende Sanierung	5,05	4,70	4,35	4,00
keine grundlegende Sanierung	4,25	3,90	3,55	3,20

Die Wohnanlagen befinden sich vorwiegend in den nachfolgend aufgeführten Straßen:
Bavinkstraße, Gräfin-Theda-Straße, Hermann-Lange-Ring, Hermann-Tempel-Ring, Hoheellernweg, Pastorenkamp, Stephanring, Von-Jhering-Straße, Wendekamp

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	4,75	4,30	4,00	3,75	3,55
1970	4,85	4,40	4,10	3,90	3,70
1980	5,05	4,60	4,30	4,10	3,90
1990	5,30	4,85	4,55	4,35	4,15
2000	5,60	5,15	4,85	4,65	4,45
2010	5,95	5,50	5,20	5,00	4,80

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 40 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 15 €/m²): - 4 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 70 €/m²): + 4 %

Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Borkum

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
Bis 1940	8,25	7,90	7,70	7,50	7,30
1950	5,45	5,25	5,05	4,95	4,85
1960	5,80	5,60	5,40	5,30	5,15
1970	6,35	6,10	5,90	5,75	5,65
1980 bis 2010	8,60	8,25	8,00	7,80	7,60

Die Wohnungen der Baujahresklasse vor 1940 befinden sich überwiegend im Ortskern bei einem Bodenrichtwert von rd. 300 €/m² bis 350 €/m². Im Übrigen konnte keine Lageabhängigkeit festgestellt werden.

10.1.6 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund**Mietübersicht für Einfamilienhäuser in den Städten Wittmund und Esens**

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1950	4,20	3,95	3,75	3,60	3,50
1960	4,30	4,05	3,85	3,70	3,60
1970	4,40	4,15	4,00	3,80	3,70
1980	4,55	4,30	4,10	3,95	3,80
1990	4,65	4,40	4,20	4,05	3,95
2000	4,80	4,55	4,35	4,20	4,05
2010	4,90	4,65	4,50	4,30	4,20

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Wittmund
 (ohne die Städte Wittmund und Esens und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1950	3,95	3,50	3,20	2,95	2,80
1960	4,10	3,65	3,35	3,10	2,90
1970	4,20	3,75	3,45	3,25	3,05
1980	4,35	3,90	3,60	3,35	3,20
1990	4,50	4,05	3,75	3,50	3,35
2000	4,65	4,25	3,90	3,70	3,50
2010	4,85	4,40	4,10	3,85	3,65

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund
 (einschl. der Städte Wittmund und Esens, ohne die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1970	5,05	4,75	4,40	4,10
1980	5,15	4,85	4,55	4,25
1990	5,30	5,00	4,75	4,45
2000	5,55	5,25	5,00	4,75
2010	5,80	5,55	5,35	5,10

Die Angaben der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m²): - 7 %
 Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 120 €/m²): + 11 %

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Wittmund
(einschl. der Städte Wittmund und Esens, ohne die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1950	4,40	4,10	3,95	3,80	3,70	3,60
1960	4,55	4,30	4,10	3,95	3,85	3,80
1970	4,80	4,50	4,30	4,15	4,05	3,95
1980	5,00	4,70	4,50	4,40	4,25	4,20
1990	5,25	4,95	4,75	4,60	4,50	4,40
2000	5,55	5,20	5,00	4,85	4,75	4,65
2010	5,80	5,50	5,30	5,15	5,00	4,95

Die Angaben der Mieten für Wohnungen im Landkreis Wittmund beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m²): - 10 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m²): + 12 %

10.1.7 Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Wilhelmshaven

Baujahr bis 1945	Baujahr 1946 - 1999	Baujahr ab 2000
3,50 - 4,20 €/m²	3,50 - 4,60 €/m²	6,00 - 7,20 €/m²

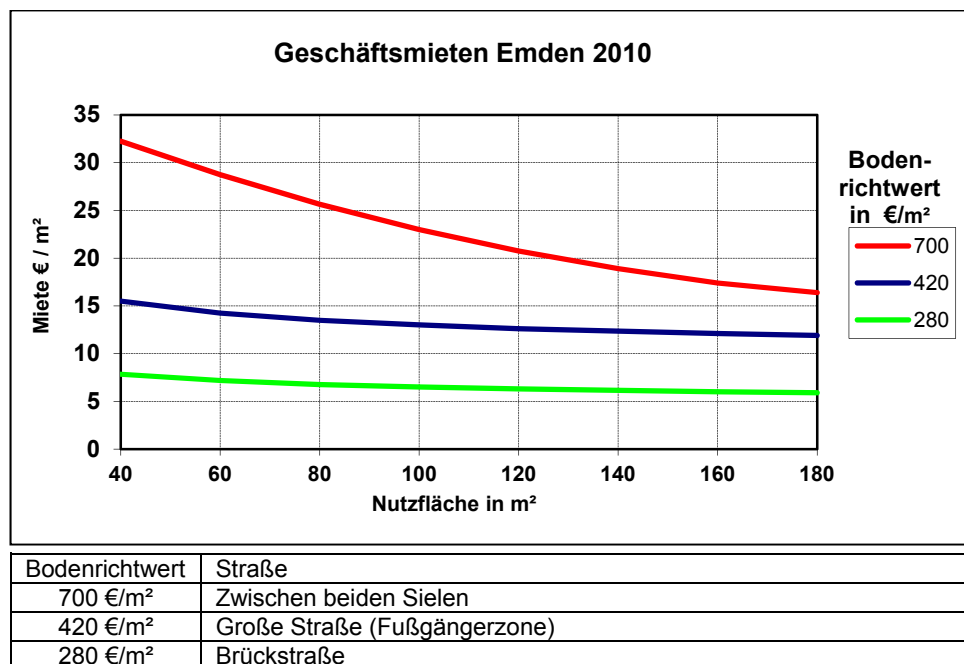
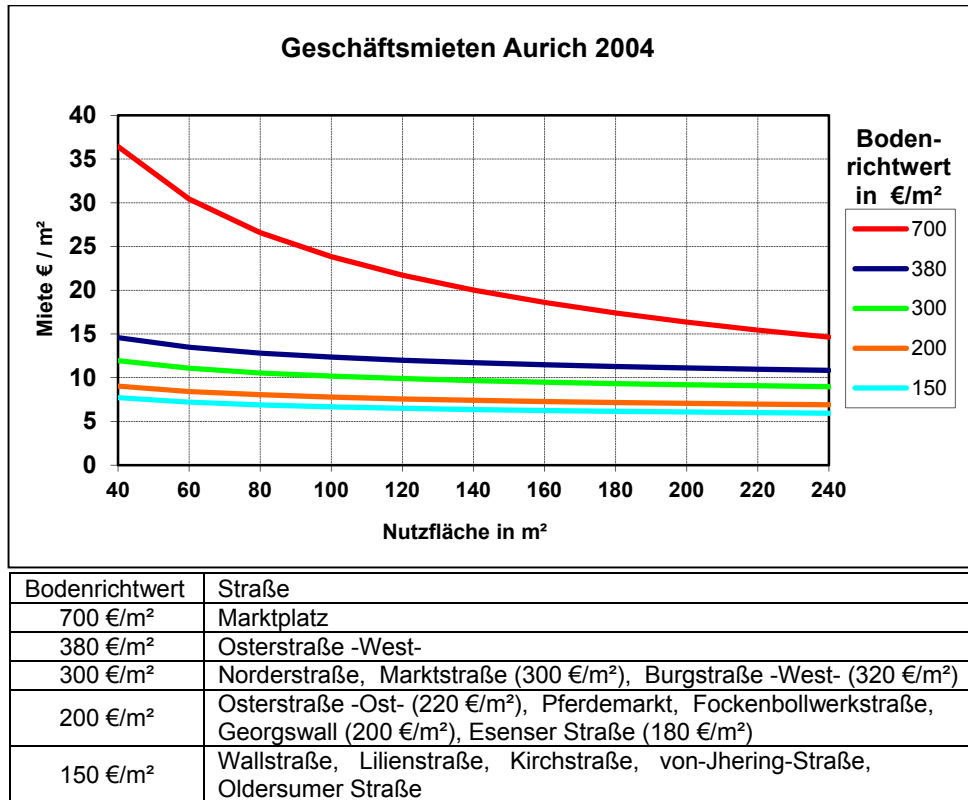
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

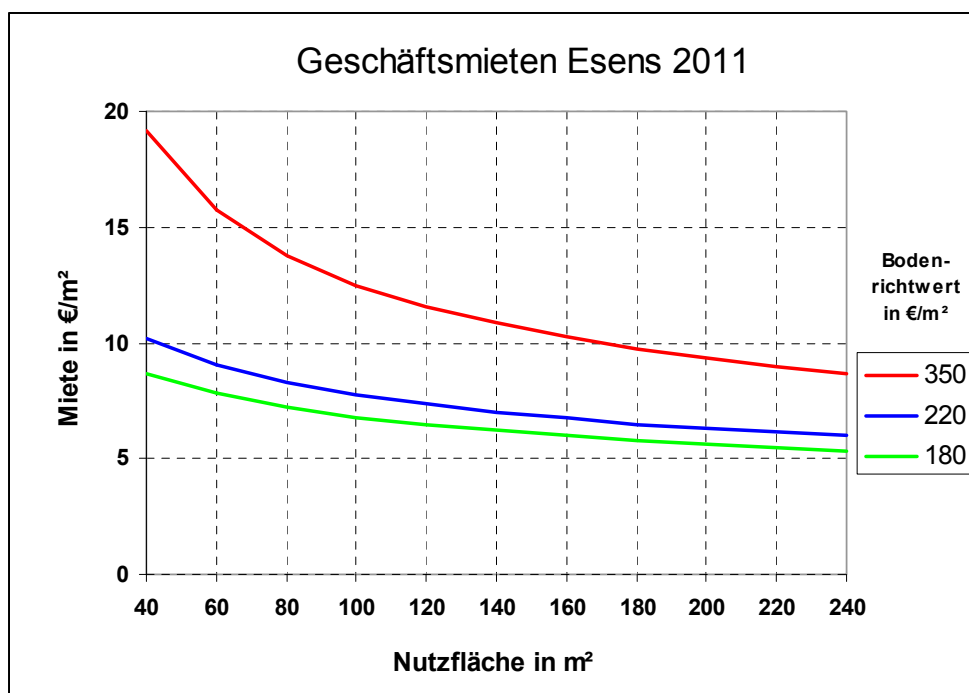
Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund gezahlten Büro- und Praxismieten. Die Angaben beziehen sich auf Objekte in durchschnittlicher Lage außerhalb der Erdgeschosse der zentralen Geschäftsbereiche. Die Untersuchung ergab keine Abhängigkeit von der Lage und der Größe (Nutzfläche) der Mietobjekte.

Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	durchschnittliche Miete in €/m² (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	2014	16	7,75 (4,40 - 12,00)
Norden	2011	9	7,60 (4,10 - 9,80)
Wittmund	2011	10	5,50 (3,90 - 8,10)

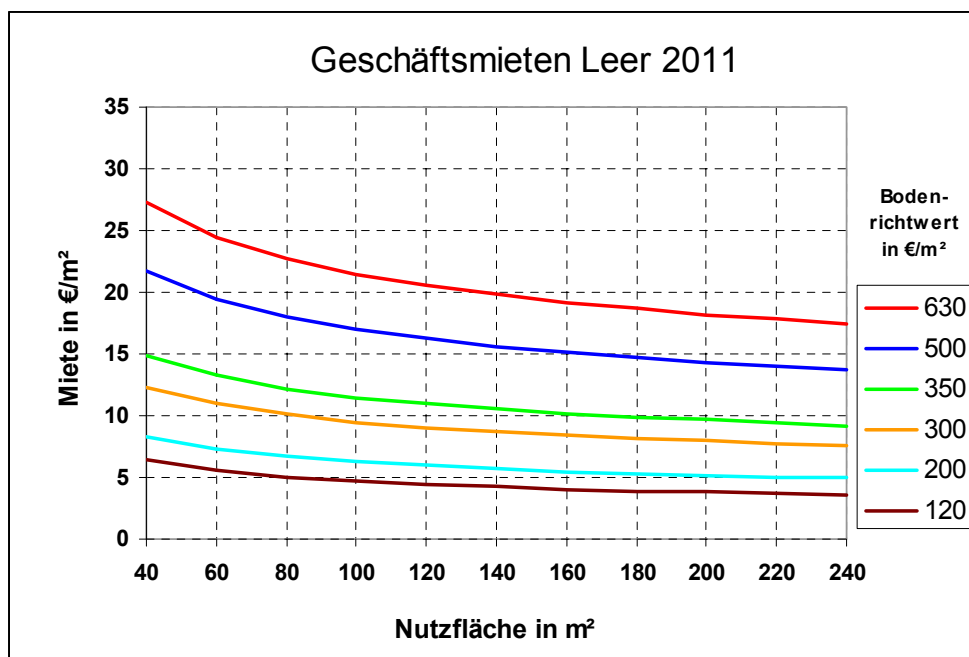
10.3 Mietübersichten für Geschäftsräume

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

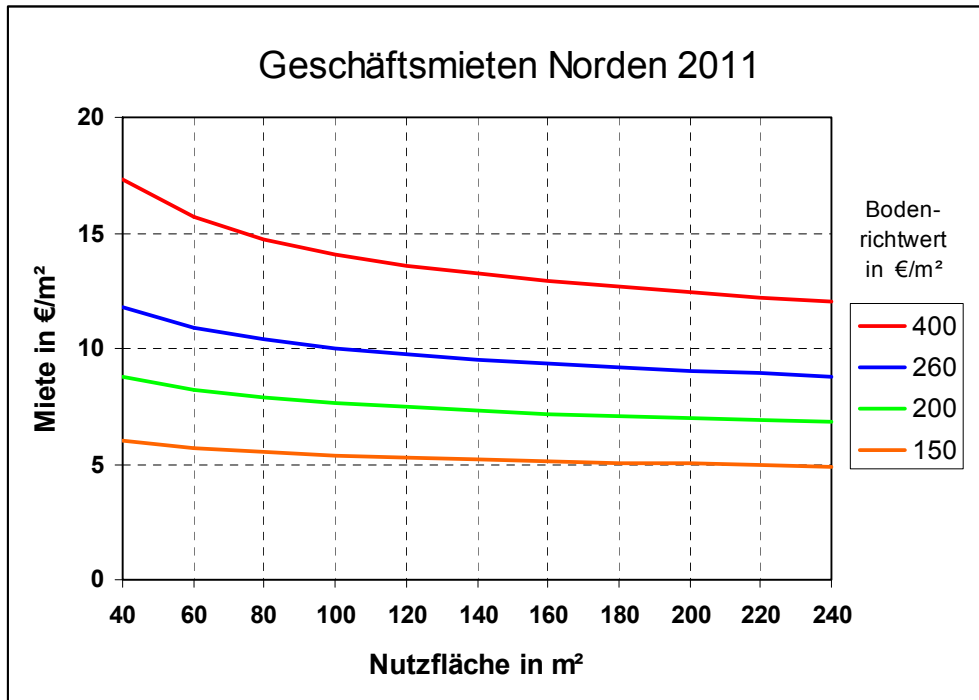




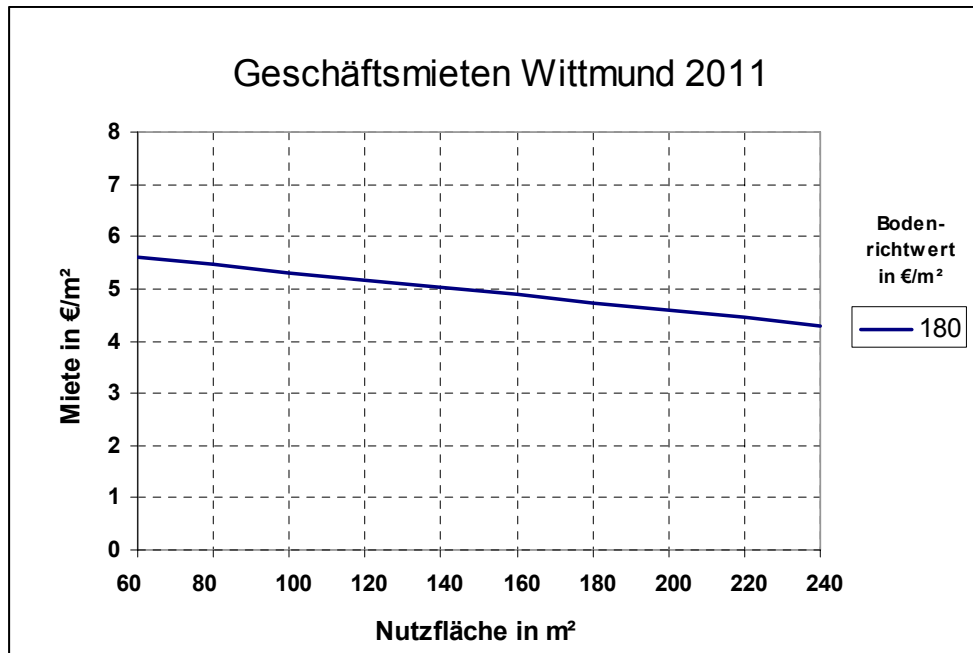
Bodenrichtwert	Straße
350 €/m²	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße
220 €/m²	Vor dem Drostentor
180 €/m²	Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße



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



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



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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u.a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter 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 aufgrund 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

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

Der **Obere Gutachterausschuss** ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg 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 1: Umsatzzahlen 2014

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel-haushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Aurich	4.050	-3	1.573	-2	173	-9	41	28	1.787	-2	86	-8	282	1
Landkreis Friesland	1.652	-9	614	3	117	-18	19	-24	750	-2	44	42	81	-34
Landkreis Leer	3.012	7	1.297	5	149	-10	40	38	1.486	4	59	-6	134	7
Landkreis Wittmund	1.172	-9	394	-4	44	-2	18	-22	456	-5	36	33	99	-13
Stadt Emden	1.083	15	281	18	154	3	22	57	457	14	23	15	28	-18
Stadt Wilhelmshaven	801	-0	147	1	107	-16	50	-14	304	-8	31	35	23	53
Region Friesland / Ostfriesland	11.770	-1	4.306	2	744	-9	190	5	5.240	0	279	9	647	-6

Landkreis, Region	kreisfreie Stadt,	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		722	3	14	-26	663	-7	34	0	44	91	283	-17	69	10	66	-37
Landkreis Friesland		333	-19	11	-62	241	-7	25	9	5	-17	124	9	15	0	23	-30
Landkreis Leer		356	10	45	246	572	9	43	13	10	-9	230	13	58	-3	19	6
Landkreis Wittmund		203	-12	10	-23	161	-3	8	-43	8	-53	162	-20	11	-21	18	20
Stadt Emden		408	21	49	k. A.	66	-44	6	-14	3	200	27	440	8	100	8	-33
Stadt Wilhelmshaven		329	4	38	36	44	-32	5	-38	5	150	11	120	1	-50	10	25
Reg. Friesland / Ostfriesland		2.351	1	167	62	1.747	-5	121	-2	75	25	837	-4	162	3	144	-24

* inkl. Bruchteilseigentum

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	571,3	9	204,2	2	21,2	-13	48,4	420	273,8	17	44,9	-24	74,7	17
Landkreis Friesland	214,6	-1	76,6	-2	13,5	-12	5,1	-27	95,2	-5	12,1	54	21,2	-7
Landkreis Leer	350,7	15	165,8	10	16,8	-11	12,8	75	195,4	10	17,5	-17	28,5	23
Landkreis Wittmund	178,6	11	54,0	7	6,0	33	13,0	98	73,0	18	12,3	-11	38,1	67
Stadt Emden	153,8	32	35,3	21	15,2	16	19,7	212	70,2	44	10,4	4	30,8	16
Stadt Wilhelmshaven	114,1	10	23,9	4	11,7	-15	18,0	46	53,5	10	14,9	8	11,0	9
Region Friesland / Ostfriesland	1583,2	11	559,9	5	84,3	-6	116,9	140	761,1	13	112,2	-11	204,2	21

Landkreis, Region	kreisfreie Stadt,	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		125,1	12	2,8	-49	27,1	-2	3,1	9	3,8	219	15,1	1	0,2	-44	0,8	-54
Landkreis Friesland		42,2	-22	0,7	-71	14,8	1	0,9	-62	4,9	133	20,2	118	0,2	132	2,2	536
Landkreis Leer		57,4	30	8,6	411	28,8	41	2,7	3	0,8	31	10,4	-18	0,2	279	0,4	13
Landkreis Wittmund		35,4	2	1,3	-21	7,7	-14	0,8	14	1,2	-80	8,3	-10	0,1	45	0,4	-48
Stadt Emden		33,3	43	0,5	245	4,0	-17	0,4	-68	1,2	k. A.	1,5	38	0,0	122	1,4	399
Stadt Wilhelmshaven		23,2	9	1,6	-11	3,5	-40	3,7	634	0,7	k. A.	1,5	-11	0,0	-51	0,6	k. A.
Reg. Friesland / Ostfriesland		316,6	9	15,5	16	85,9	5	11,6	12	12,5	26	57,1	16	0,7	35	5,8	64

* inkl. Bruchteilseigentum

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	1.407	3	355	41	8	-8	25	367	388	46	34	32	209	27
Landkreis Friesland	811	57	73	7	5	-18	3	-19	81	3	7	6	59	-15
Landkreis Leer	924	-20	219	6	9	30	6	11	234	7	12	-35	137	27
Landkreis Wittmund	585	-17	72	-6	2	-2	2	-47	76	-8	10	-10	90	-38
Stadt Emden	242	29	29	47	5	-44	9	600	44	42	2	-51	55	-11
Stadt Wilhelmshaven	120	101	14	17	5	-1	6	44	25	18	5	8	26	160
Region Friesland / Ostfriesland	4.089	3	762	20	34	-11	50	120	846	22	71	-1	575	3

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	60	-14	16	-20	12	3	655	-11	4	-34	29	-49
Landkreis Friesland	26	4	5	-32	15	526	610	90	2	10	6	27
Landkreis Leer	94	100	21	-25	1	-61	400	-44	2	-10	24	172
Landkreis Wittmund	17	-50	6	-14	7	196	356	-11	1	-3	24	-3
Stadt Emden	7	-13	1	-86	8	132	106	101	0	382	19	18
Stadt Wilhelmshaven	6	-24	7	111	2	k. A.	40	238	0	-80	9	k. A.
Region Friesland / Ostfriesland	210	9	56	-26	45	93	2.166	-3	9	-20	111	-0

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungs-, Teil- und Bruchteileigentums nicht enthalten.

Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses Aurich

Homes, Martin	Vorsitzender des Gutachterausschusses	Aurich
Backer, Roolf	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Aurich
Eden, Holger	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Norden
Rödenbeek, Heiko	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Leer
Simon, Reiner	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Wilhelmshaven
Wehrmann, Detlef	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Varel

Ehrenamtliche Mitglieder im Gutachterausschuss:

Albers, Gerd	Landwirtschaftsmeister	Zetel
Albers, Heiko	Landwirtschaftsmeister	Ihlow
Alting, Ewald	Vermessungsdirektor a.D.	Leer
Andersson, Silvia	Immobilienfachwirtin	Emden
Bookmeyer, Christian	Immobilienmakler	Stadland
Brandt, Monika	Dipl.- Betriebswirtin	Emden
Bruhnken, Bernhard	Geschäftsführer	Jever
Brunken, Peter	Bauunternehmer	Varel
Dr. Bunte, Rolf	Landwirtschaftsdirektor	Aurich
Duis, Hartmut	Immobilienmakler	Wiesmoor
Eden, Gerhard	Architekt	Leer
Eden, Jakobus	Immobilienmakler	Norden
Ehmen, Matthias	Bausachverständiger	Ihlow
Eichhorn, Jochen	Geschäftsführer	Emden
Elpel, Jürgen	Immobilienmakler	Wilhelmshaven
Erchinger, Johannes	Landwirt	Leer
Exner, Thomas	Architekt	Leer
Fauerbach-Geiken, Luise	Architektin	Emden
Freese, Karl-Heinz	Prokurist	Jever
Freitag, Norbert	Architekt	Aurich
Griesemann, Hannes	Architekt	Wilhelmshaven
Haaken, Carsten	Bausachverständiger	Wilhelmshaven
Hedden, Karl	Geschäftsführer	Aurich
Heyken, Jacob	Landwirt	Ochtersum
Herden, Jörg	Immobilienmakler	Wittmund
Heuermann, Arnold	Sparkassenfachwirt	Aurich
Heuermann, Tamme	Bauunternehmer	Emden
Heykes, Johann	Bauunternehmer	Wiesmoor
Hilbers, Stephan	Bauunternehmer	Zetel
Hogelücht, Wilhelm	Immobilienmakler	Aurich
Hollwedel, Hermann	Amtsleiter	Dornum
Homeyer, Fritz	Architekt	Esens
Hosemann, Volker	Stadtbaumeister	Borkum
Ihnen, Henry	Bauunternehmer	Wittmund
Ihnen, Johann	Immobilienmakler	Wittmund
Ihnken, Eilert	Architekt	Esens
Irps-Borchers, Mathias	Bankkaufmann	Zetel
Janssen, Carsten	Immobilienmakler	Wangerland
Jensen, Klaus	staatlich geprüfter Landwirt	Wangerland
Kämper, Peter	Immobilienmakler	Langeoog
Kirchhoff, Christian	Architekt	Leer
Kremer, Heiko	Architekt	Norden
Kruse, Johann	Verwaltungsoberrat	Südbrookmerland
Kuper, Gerhard	Bauunternehmer	Großefehn
Lohe, Dirk	Architekt	Wilhelmshaven
Mammen, Gerd	Bauunternehmer	Lütetsburg
Memmen, Johann	Baudirektor	Norden
Meyer, Friedrich C.	Architekt	Jever
Meyerholz, Rainer	Bauunternehmer	Friedeburg

Nannizzi, Volker	Bankkaufmann	Wangerooge
Nessen, Klaus Bernd	Bauunternehmer	Ihlow
Noosten, Carl	Landwirt	Dornum
Penning, Jacobus	Diplom-Kaufmann	Aurich
Peters, Jörn	Bauunternehmer	Wangerland
Raveling, Hartmut	Immobilienmakler	Esens
Richter, Helmut	Immobilienmakler	Krummhörn
Rothe, Hajo	Diplomagraringenieur	Rastede
Ruckes, Karin	Immobilienmaklerin	Wilhelmshaven
Samuels, Jann-Heiko	Landwirt	Aurich
Sander, Heinz	Immobilienmakler	Papenburg
Schipper, Manfred	Immobilienmakler	Leer
Schneider, Günter	Immobilienmakler	Lütetsburg
Schneider, Reinhard	Architekt	Norden
Schonlau, Eugen	Steuerberater	Wittmund
Siebels, Gerhard	staatlich geprüfter Landwirt	Wilhelmshaven
Sieling, Heiko	Immobilienberater	Wittmund
Troff, Herbert	Ltd. Vermessungsdirektor a.D.	Norden
Ulferts, Gerhard	Immobilienmakler	Moormerland
Voges, Rüdiger	Architekt	Leer
von Aswegen, Ralf	Bauunternehmer	Hesel
Wallow, Johannes	Immobilienmakler	Norden
Watermann, Erhard	Sparkassenbetriebswirt	Weener
Willms, Willm	Immobilienmakler	Wilhelmshaven
Witt, Michael	Architekt	Wilhelmshaven
Wohler, Dieter	Architekt	Schortens
Wulf, Stephan	Wirtschaftsberater	Leer
Ziegler, Helmut	Architekt	Varel-Dangast
Zinke, Jochen	Bankkaufmann	Borkum