

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich**

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

Grundstücks- marktbericht 2016

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2016 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 | Ein- und 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 | 86 |
| 9.4.4 | Liegenschaftszinssatz | 95 |
| 9.5 | Teileigentum | 95 |
| 9.6 | Mehrfamilienhäuser | 96 |
| 9.6.1 | Preisniveau | 96 |
| 9.6.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 96 |
| 9.7 | Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 98 |
| 9.7.1 | Preisniveau | 98 |
| 9.7.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 98 |
| 9.8 | Lagergebäude, Produktionsgebäude | 100 |
| 9.8.1 | Preisniveau | 100 |
| 9.8.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 100 |
| 9.9 | Sonstige bebaute Objekte | 101 |
| 9.9.1 | Bauernhäuser und Resthofstellen | 101 |
| 9.9.2 | Ferienhäuser | 101 |
| 10 | Mieten | 103 |
| 10.1 | Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum | 104 |
| 10.1.1 | Mietspiegel für die Stadt Norden | 104 |
| 10.1.2 | Mietspiegel für die Stadt Aurich | 105 |
| 10.1.3 | Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich | 107 |
| 10.1.4 | Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland | 109 |
| 10.1.5 | Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer | 109 |
| 10.1.6 | Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund | 112 |
| 10.1.7 | Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven | 113 |
| 10.2 | Mietübersicht für Büro- und Praxisräume | 113 |
| 10.3 | Mietübersichten für Geschäftsräume | 114 |
| 11 | Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses | 117 |
| | Anhang 1: Umsatzzahlen 2015 | 118 |
| | Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses Aurich | 120 |

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 2015 insgesamt **12.190 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert (+3,6 % im Vergleich zum Vorjahr). Es wurde eine Grundstücksfläche (ohne Flächen des Wohnungseigentums) von insgesamt **3.657 ha** (-10,6 %) für **1,59 Milliarden €** (+ 0,2 %) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2015 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** war im Berichtsjahr 2015 nach dem Rückgang im Vorjahr insgesamt wieder gestiegen (+17 %) und lag im gesamten Berichtsgebiet bei 1.512 Baugrundstücken. Während in den Landkreisen Friesland (+51 %) und Wittmund (+64 %) sowie in der Stadt Wilhelmshaven (+54 %) ein starker Zuwachs und im Landkreis Aurich ein moderater Zuwachs von 13 % zu verzeichnen war, gingen die Vertragszahlen über Wohnbauplätze in der Stadt Emden um 19 % zurück. Im Landkreis Leer bewegten sich die Vertragszahlen annähernd auf dem Vorjahresniveau. Während in den Landkreisen Friesland und Wittmund sowie in den Städten Emden und Wilhelmshaven die Preise dieser Baugrundstücke nur geringfügig stiegen (bis 4 %), verteuerten sich die Preise in den Landkreisen Aurich und Leer deutlicher (bis 10 %).

Bei den baureifen **Gewerbebaugrundstücken** wurden im Berichtsjahr 2015 insgesamt 117 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einem Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr um 17 %. 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 5 % auf 796 Verträge abgenommen. Dieser Rückgang ist vornehmlich auf die Entwicklungen in den Landkreisen Aurich und Friesland zurückzuführen, in denen gegenüber dem Vorjahr 4 bzw. 20 % weniger Verträge beurkundet wurden. In den Landkreisen Leer und Wittmund stiegen die Vertragszahlen geringfügig an (2 bzw. 3 %). Über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist die Anzahl der Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke jedoch weitgehend stabil. Die Preise für die landwirtschaftlichen Flächen waren im Jahr 2015 nach den deutlichen Steigerungsraten der Vorjahre nur noch um 6 % gestiegen.

In der gesamten Region Friesland und Ostfriesland nahmen Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** im Vergleich zum Vorjahr leicht zu (+1 % auf 4.366 Verträge). So wurden im Jahr 2015 im Landkreis Aurich 1.597 (+2 %), im Landkreis Friesland 668 (+9 %), im Landkreis Leer 1.269 (-2 %), im Landkreis Wittmund 426 (+8 %), in der Stadt Emden 238 (-15 %) und in der Stadt Wilhelmshaven 168 (+14 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der übliche Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit dem Baujahr 1980 und 140 m² Wohnfläche liegt zwischen 130.000 € im ländlichen Bereich bis 170.000 € in den Städten. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser war 2015 insgesamt um 4,5 % gestiegen.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr in allen Verwaltungseinheiten mehr Verträge dokumentiert (843 Verträge, +13 %). So wurden 2015 im Landkreis Aurich 207 (+20 %), im Landkreis Friesland 122 (+4 %), im Landkreis Leer 175 (+17 %), im Landkreis Wittmund 45 (+2 %), in der Stadt Emden 181 (+18 %) und in der Stadt Wilhelmshaven 113 (+6 %) Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Die üblichen Kaufpreise für durchschnittliche Objekte mit dem Baujahr 2000 und 100 m² Wohnfläche schwanken zwischen 120.000 € in den ländlichen Bereichen und bis zu 160.000 € in den Städten. Die Preise waren gegenüber dem Vorjahresniveau um 3,5 % gestiegen.

Bei den **Wohnungen** (Eigentumswohnungen und Wohnungen im Bruchteilseigentum) wurden im Berichtsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr ebenfalls erhöhte Umsatzzahlen registriert. Insgesamt wurden 2.420 Verkäufe (+3 %) erfasst, wovon 841 (+16 %) auf den Landkreis Aurich, 380 (+14 %) auf den Landkreis Friesland, 299 (-16 %) auf den Landkreis Leer, 266 (+31 %) auf den Landkreis Wittmund, 292 (-28 %) auf die Stadt Emden und 342 (+4 %) auf die Stadt Wilhelmshaven entfielen. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen lag im Binnenland bei etwa 1.200 und in den Küstenbadeorten bei ca. 1.800 € pro m² Wohnfläche. Auf den Inseln liegt das Preisniveau deutlich höher, z.B. Norderney bei rund 7.000 €/m². Während die Preise für Eigentumswohnungen auf dem Festland weiter leicht anstiegen (+4 %), war bei Wohnungen auf den Inseln nach den deutlichen Preissteigerungen der Vorjahre (in 5 Jahren um 40 bis 50 %) kein weiterer Anstieg festzustellen.

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 2015, welches mit dem Zeitraum 01.11.2014 bis 31.10.2015 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 | 187.998 | 146 |
| Landkreis Friesland | 608 | 96.937 | 160 |
| Landkreis Leer | 1.086 | 165.809 | 153 |
| Landkreis Wittmund | 657 | 56.539 | 86 |
| Stadt Emden | 112 | 50.016 | 445 |
| Stadt Wilhelmshaven | 107 | 75.534 | 707 |
| Friesland / Ostfriesland | 3.857 | 632.833 | 164 |

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2015 Bevölkerung in Niedersachsen 31.12.2014

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 | 74,5 | 3,9 | 4,9 | 3,8 | 4,3 |
| Landkreis Friesland | 9,7 | 73,0 | 7,3 | 5,1 | 2,6 | 2,3 |
| Landkreis Leer | 9,2 | 73,1 | 2,8 | 5,1 | 6,2 | 3,5 |
| Landkreis Wittmund | 6,2 | 76,7 | 5,9 | 4,0 | 2,4 | 4,9 |
| Stadt Emden | 17,2 | 61,1 | 1,2 | 8,2 | 7,7 | 4,5 |
| Stadt Wilhelmshaven | 27,3 | 38,4 | 10,3 | 10,9 | 5,9 | 7,1 |

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2015 Katasterfläche in Niedersachsen 31.12.2014

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

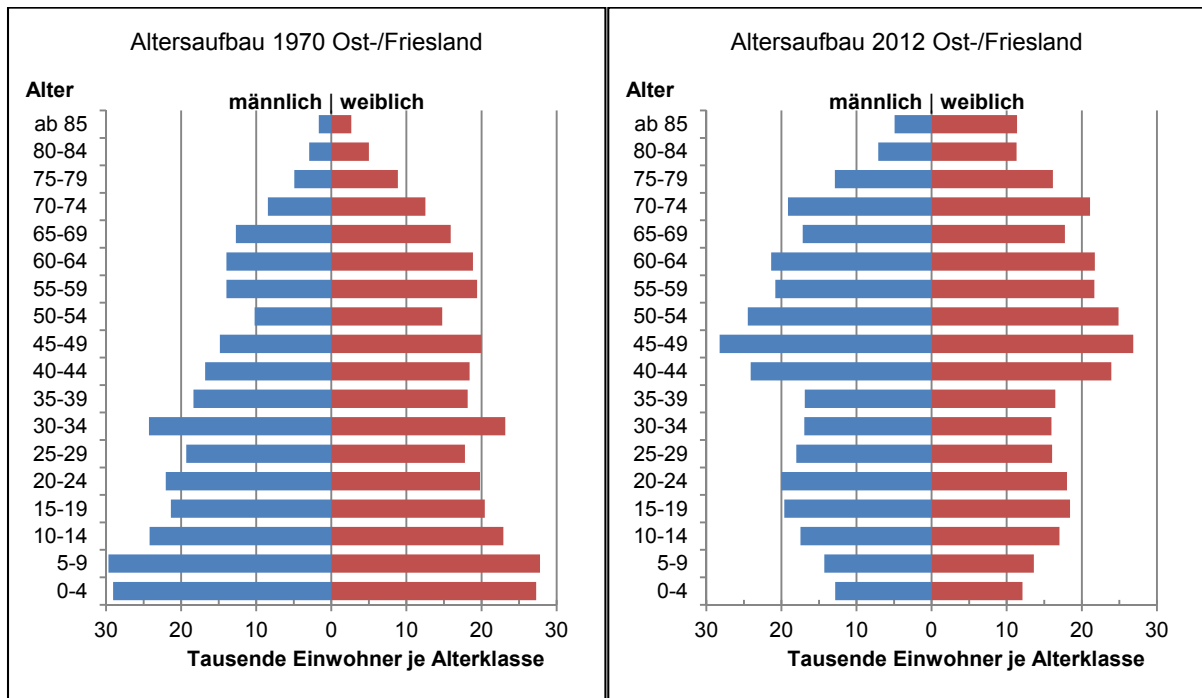
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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.

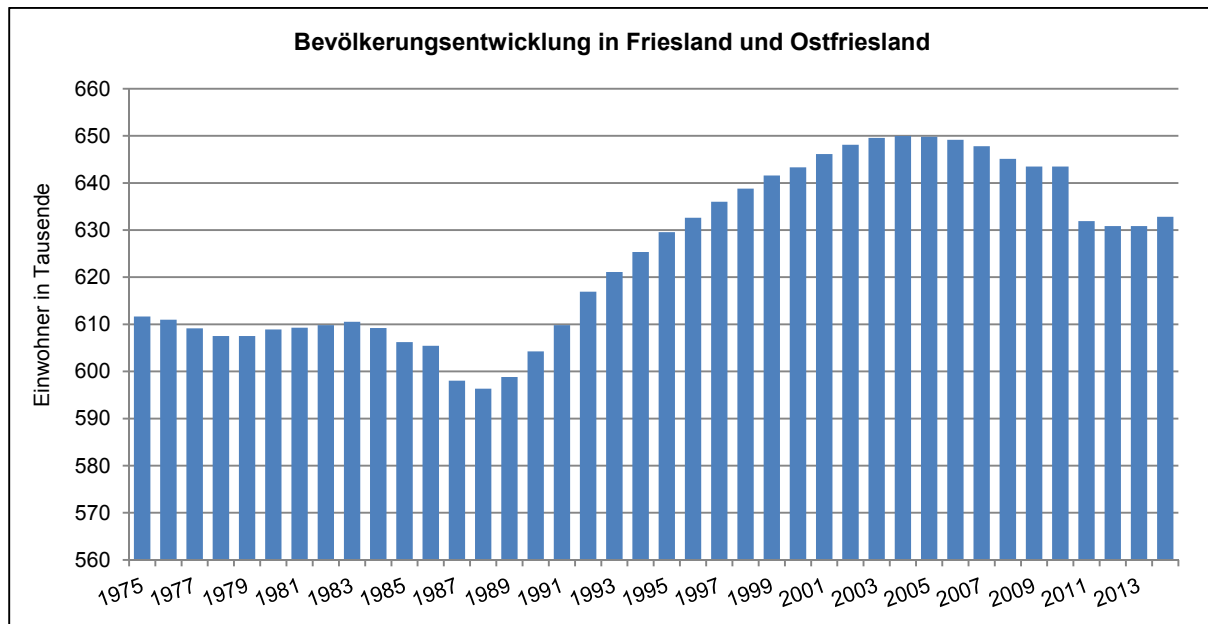


Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
 © 2014 Bevölkerung nach Altersjahren zum 31.12. des jeweiligen Jahres

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 1975.



Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2014 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Von 1975 bis 1990 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in Friesland und Ostfriesland weitgehend bei rund 600.000 Einwohnern. Ab 1990 bis zum Jahr 2004 kam es zu einer Zunahme aufgrund von Zuzügen aus anderen Bundesländern um knapp 10 % auf ca. 650.000 Einwohnern. Ab 2006 war die Einwohnerzahl zunächst leicht rückläufig und dann in den letzten Jahren wieder weitgehend stagnierend. Die zu den Jahren 1987 und 2011 stark abfallenden Einwohnerzahlen erklären sich jeweils mit den neueren Statistikdaten der Volkszählung bzw. Zensus-Befragung und stellen deshalb keine plötzlichen realen Bevölkerungsrückgänge in diesen Jahren dar.

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 **12.190 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 **4 % gestiegen**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.657 ha** (ohne Flächen Wohnungseigentum) für **1,59 Milliarden €** umgesetzt.

| | Verträge | | | Geld | | | Fläche | | |
|---------------------------------|----------|---------------------------|---|-----------------|---------------------------|---|--------------|---------------------------|---|
| | Anzahl | Veränderungen zum Vorjahr | | Umsatz in Mio.€ | Veränderungen zum Vorjahr | | Umsatz in ha | Veränderungen zum Vorjahr | |
| Landkreis Aurich | 4.231 | + 4% | ↑ | 577 | + 1% | ↑ | 1.411 | + 0% | ↑ |
| Landkreis Friesland | 1.835 | + 11% | ↑ | 233 | + 8% | ↑ | 464 | - 43% | ↓ |
| Landkreis Leer | 2.995 | - 1% | ↓ | 339 | - 3% | ↓ | 1030 | + 12% | ↑ |
| Landkreis Wittmund | 1.370 | + 17% | ↑ | 199 | + 11% | ↑ | 556 | - 5% | ↓ |
| Stadt Emden | 910 | - 16% | ↓ | 118 | - 23% | ↓ | 116 | - 52% | ↓ |
| Stadt Wilhelmshaven | 849 | + 6% | ↑ | 119 | + 4% | ↑ | 79 | - 34% | ↓ |
| Region Friesland / Ostfriesland | 12.190 | + 4% | ↑ | 1.586 | + 0% | ↑ | 3.657 | - 11% | ↓ |

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.

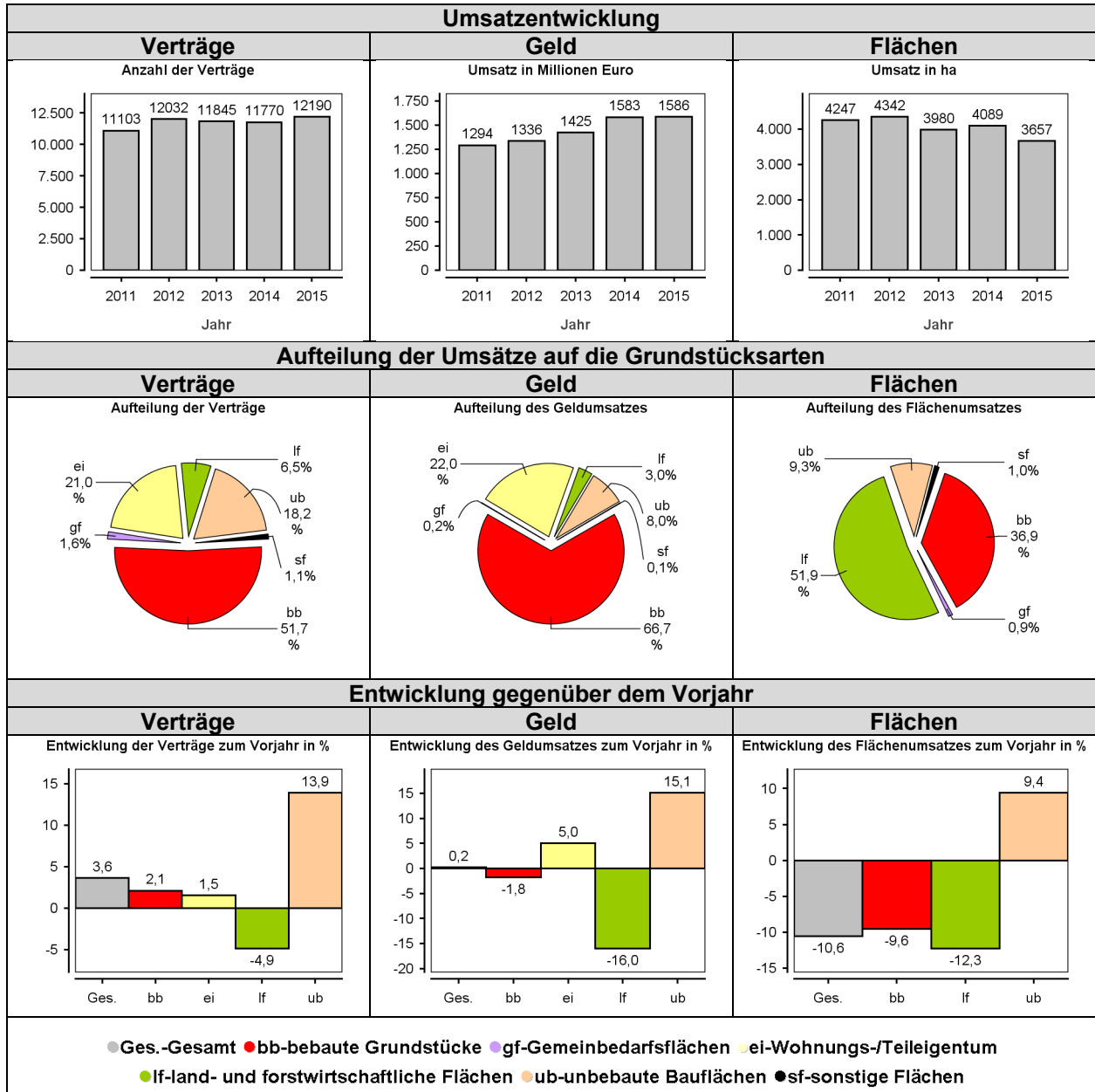
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

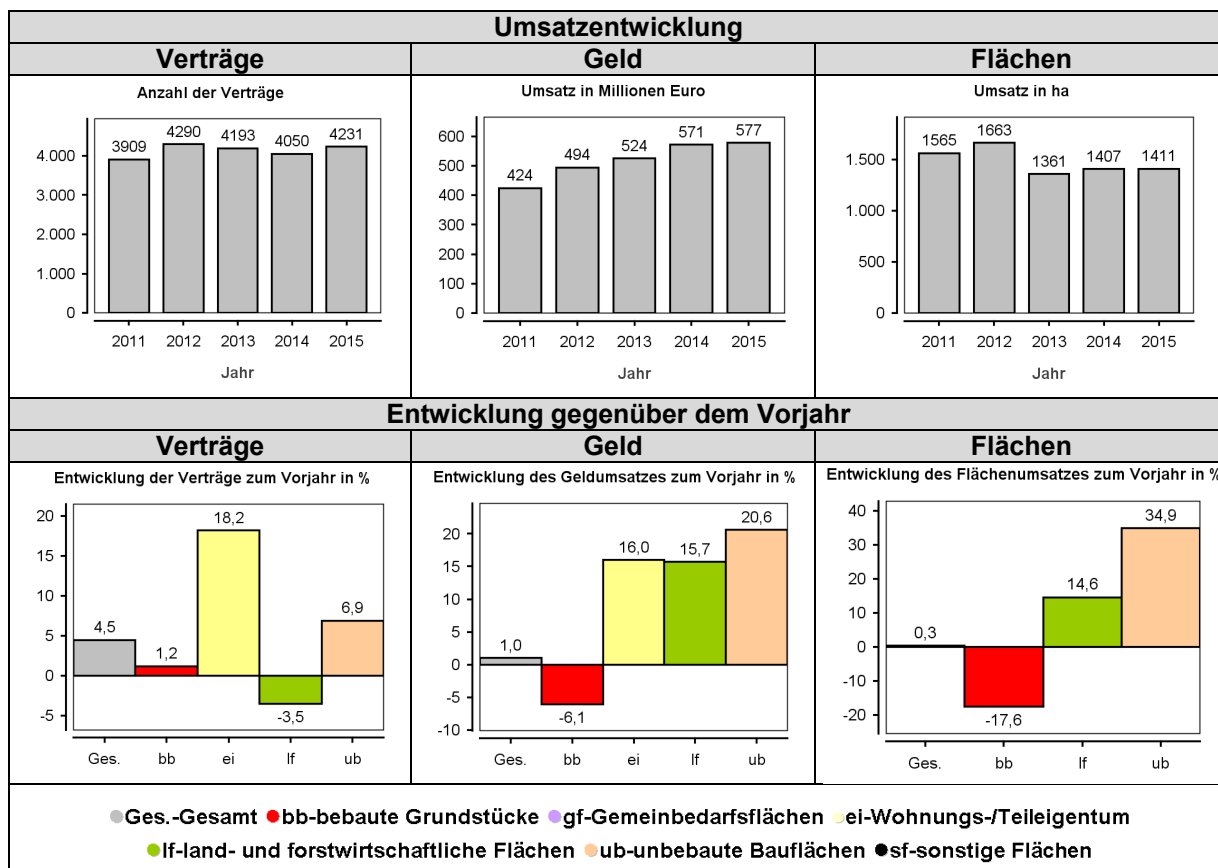
4.1 Umsatzentwicklung

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

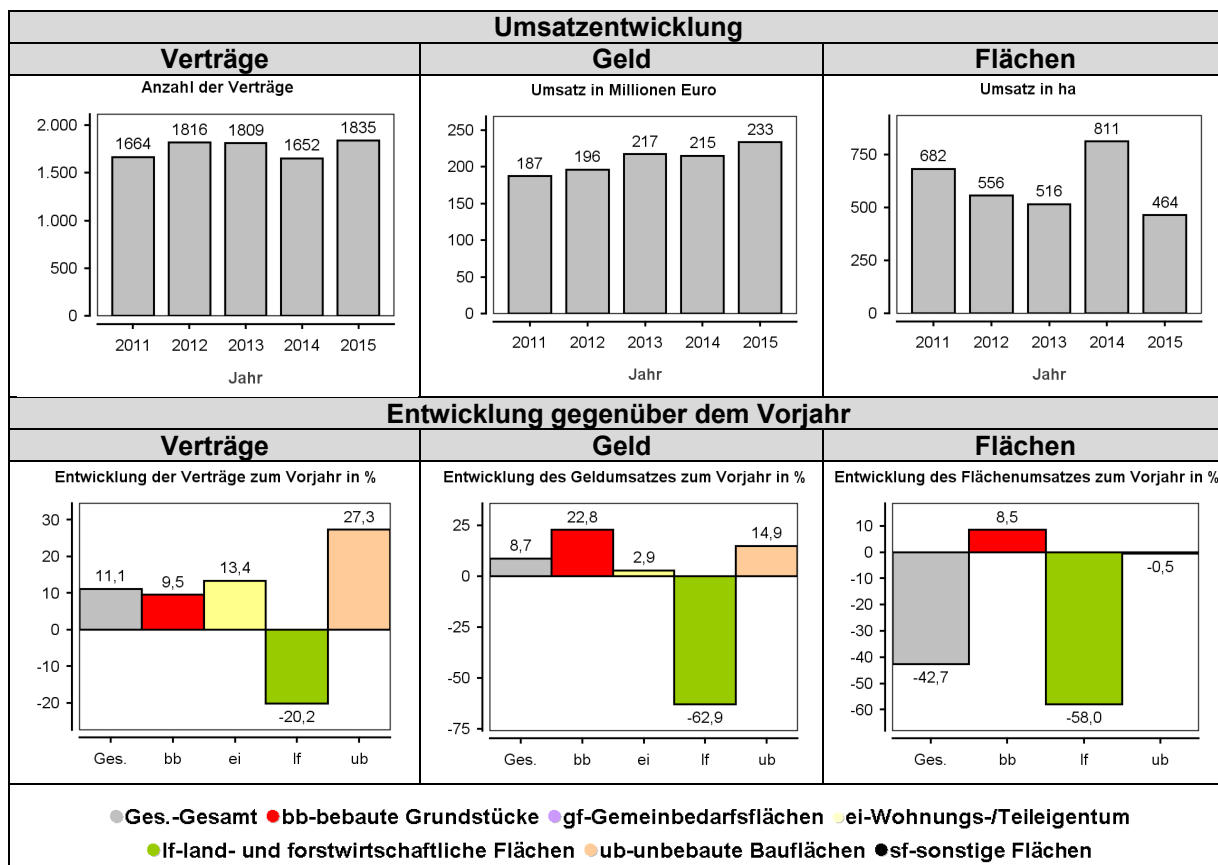
Region Friesland / Ostfriesland:



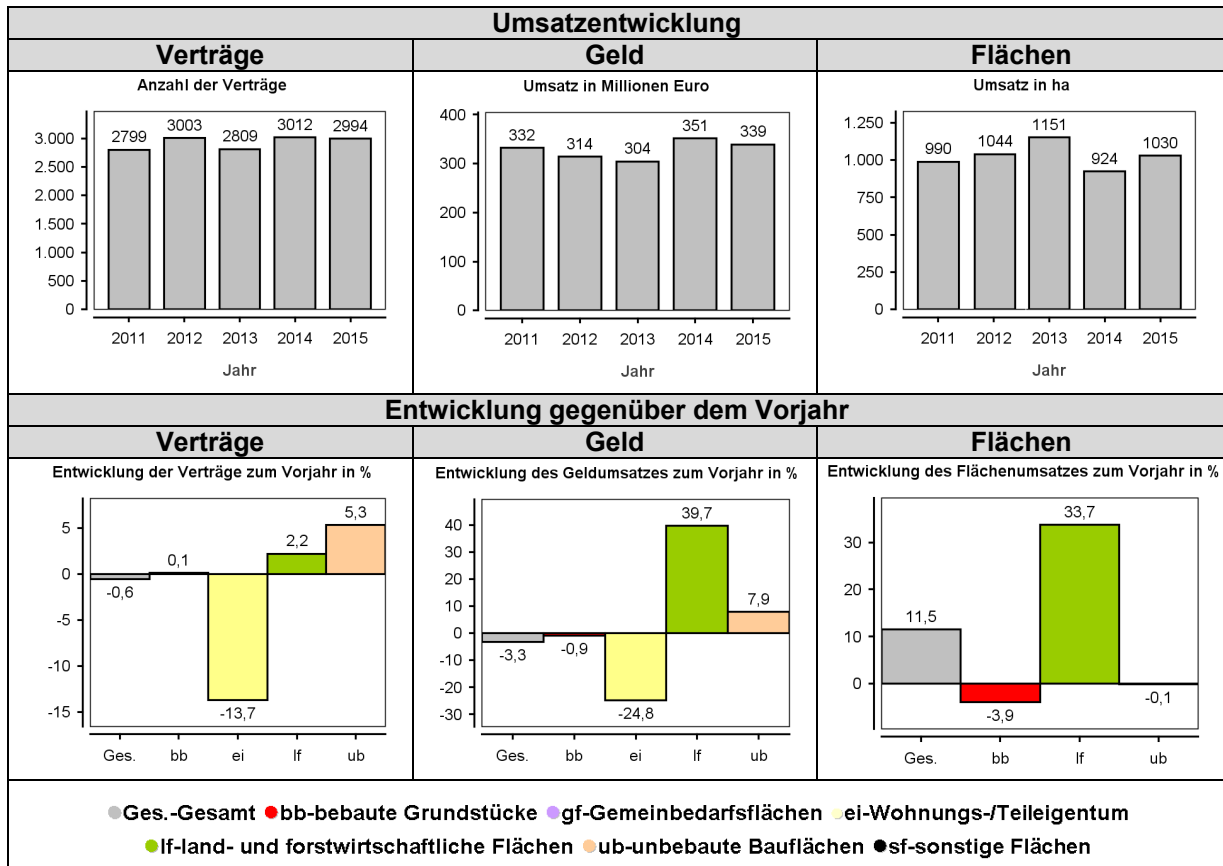
Landkreis Aurich:



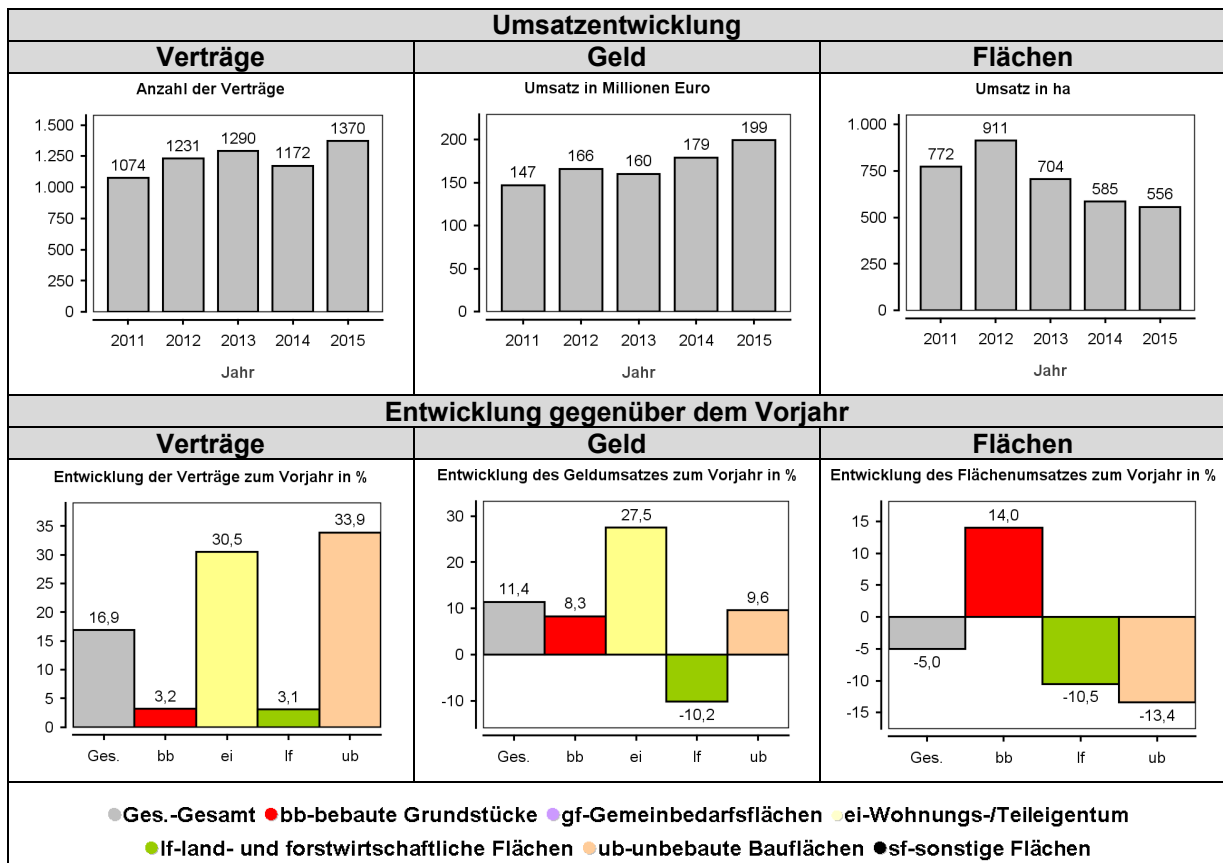
Landkreis Friesland:



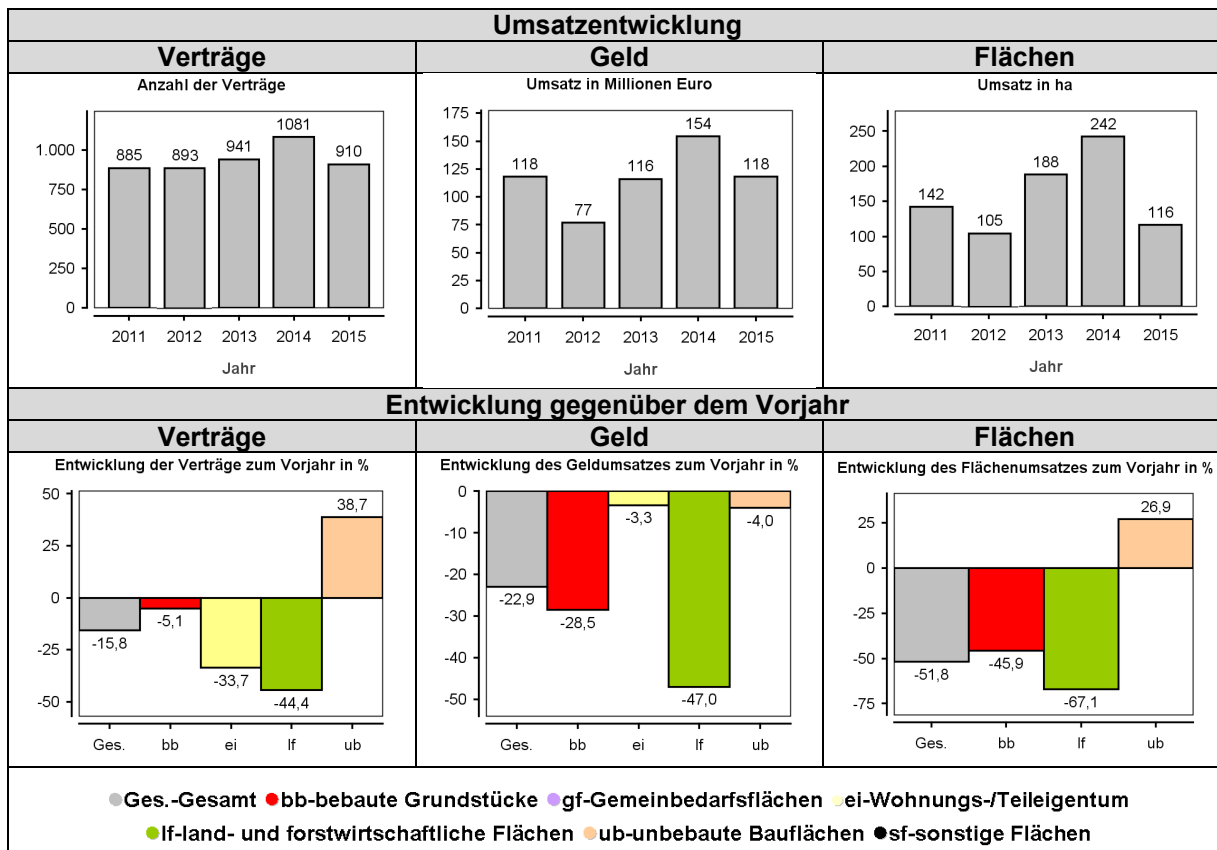
Landkreis Leer:



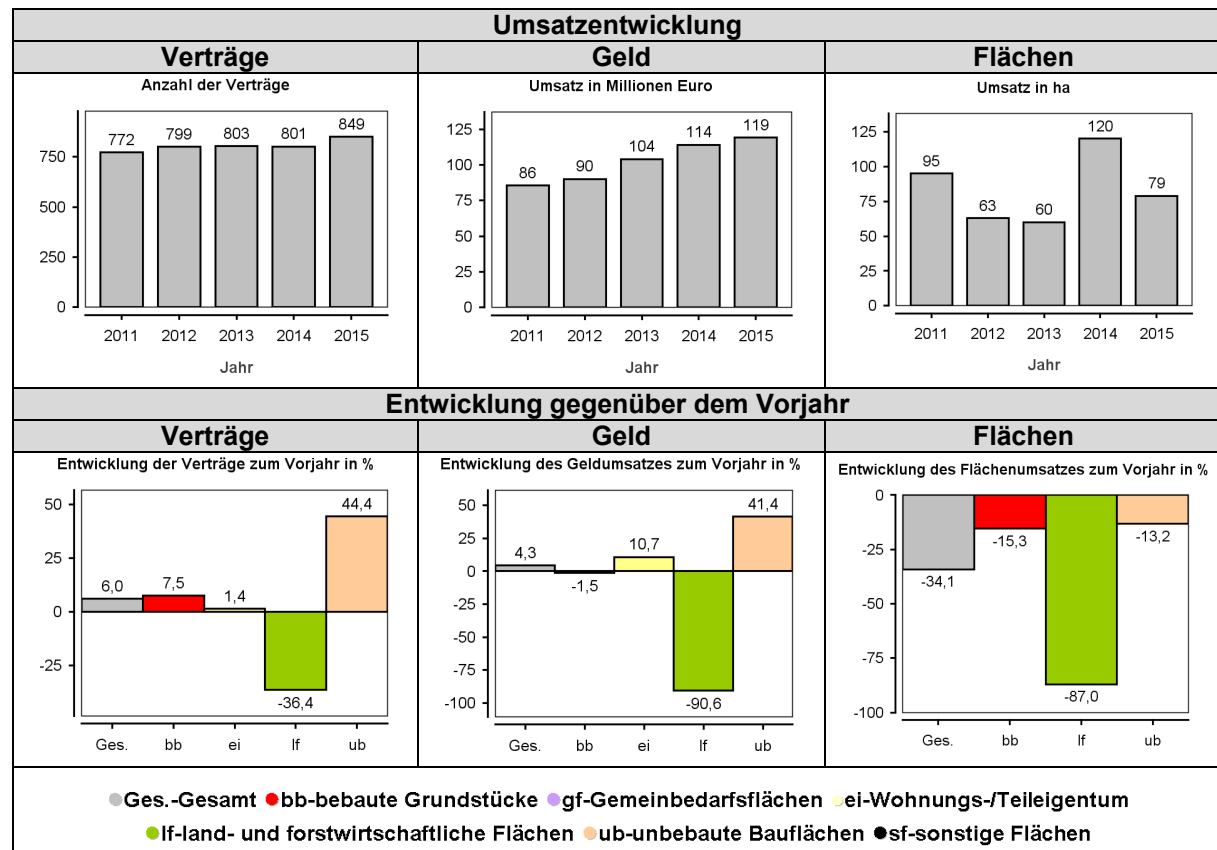
Landkreis Wittmund:



Stadt Emden:



Stadt Wilhelmshaven



4.2 Umsatzverteilung

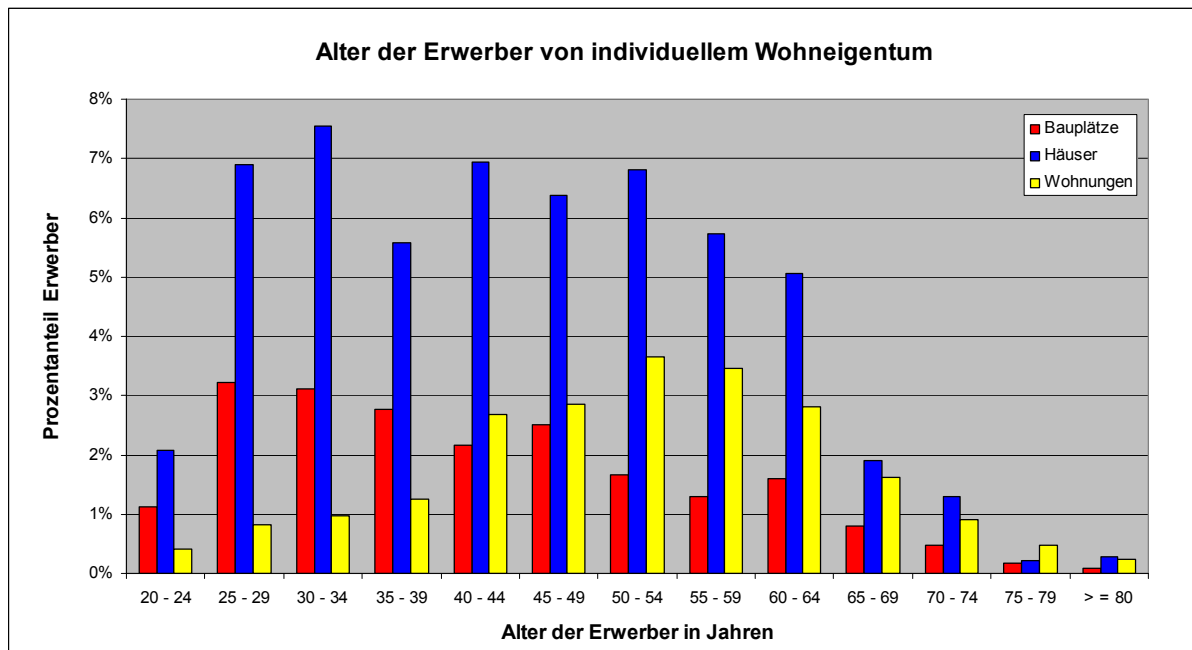
Alter der Erwerber

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.

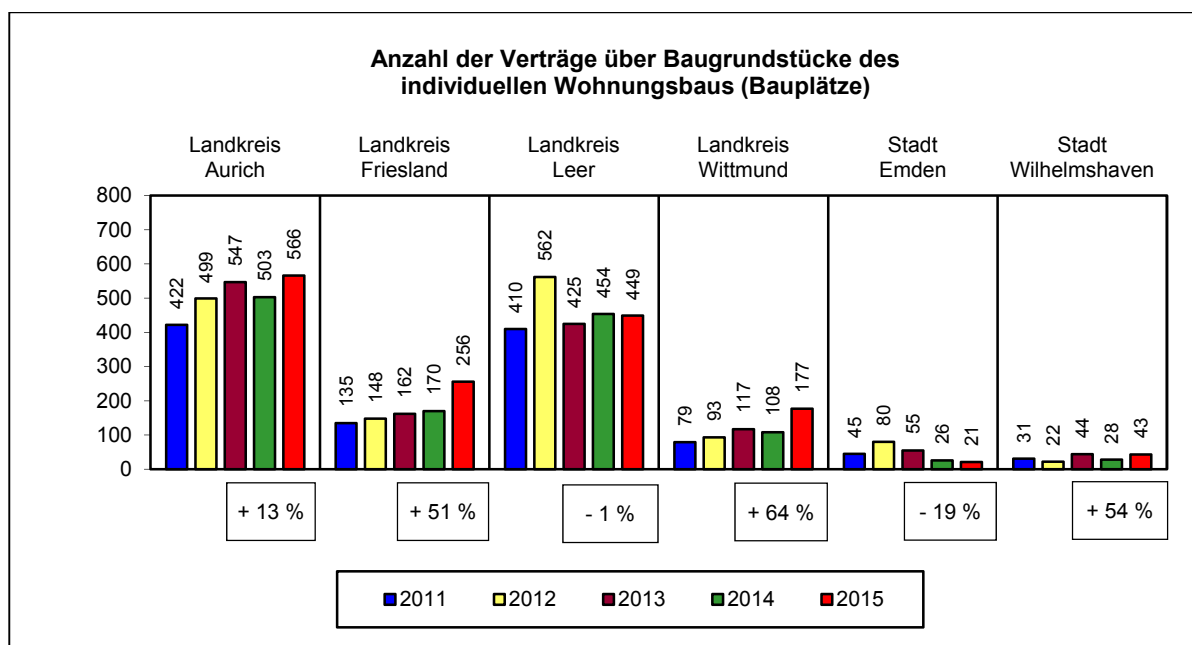
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe 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 2015 ist nach dem leichten Rückgang im Vorjahr insgesamt wieder ein deutlicher Anstieg der Vertragszahlen von Bauplätzen festzustellen (+17 %). Während in den Landkreisen Friesland und Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven ein sehr starker Anstieg zu verzeichnen war, waren die Transaktionszahlen im Landkreis Leer und in der Stadt Emden leicht rückläufig. Mit 1512 veräußerten Bauplätzen wurde 2015 der Höchstwert im betrachteten 5-Jahreszeitraum erzielt.



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 | 21 (26) | 710 (620) | 69 (87) |
| Stadt Wilhelmshaven | 43 (28) | 740 (680) | 95 (92) |
| Aurich | 114 (193) | 730 (730) | 78 (72) |
| Baltrum | 0 (0) | - (-) | - (-) |
| Brookmerland (SG) | 36 (29) | 740 (770) | 40 (42) |
| Dornum | 14 (9) | 920 (790) | 45 (41) |
| Großefehn | 39 (35) | 990 (990) | 35 (33) |
| Großheide | 19 (22) | 910 (740) | 32 (34) |
| Hage (SG) | 39 (13) | 890 (800) | 46 (52) |
| Hinte | 12 (11) | 860 (890) | 63 (57) |
| Ihlow | 52 (38) | 870 (900) | 41 (41) |
| Juist | 0 (0) | - (-) | - (-) |
| Krummhörn ohne Greetsiel | 48 (11) | 810 (830) | 56 (51) |
| Krummhörn-Greetsiel | 4 (3) | 880 (1260) | 234 (170) |
| Norden | 82 (35) | 740 (700) | 77 (76) |
| Norderney | 0 (1) | - (*) | - (*) |
| Südbrookmerland | 53 (53) | 960 (860) | 31 (34) |
| Wiesmoor | 54 (50) | 850 (910) | 48 (47) |
| Landkreis Aurich | 566 (503) | 830 (800) | 56 (58) |
| Bockhorn | 32 (15) | 780 (850) | 41 (49) |
| Jever | 62 (19) | 700 (670) | 89 (84) |
| Sande | 7 (7) | 930 (720) | 67 (69) |
| Schortens | 32 (25) | 730 (770) | 70 (72) |
| Varel | 73 (45) | 780 (730) | 81 (76) |
| Wangerland | 23 (20) | 870 (860) | 63 (57) |
| Wangerooge | 3 (4) | 830 (480) | 260 (240) |
| Zetel | 24 (35) | 770 (760) | 57 (63) |
| Landkreis Friesland | 256 (170) | 760 (750) | 74 (72) |

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

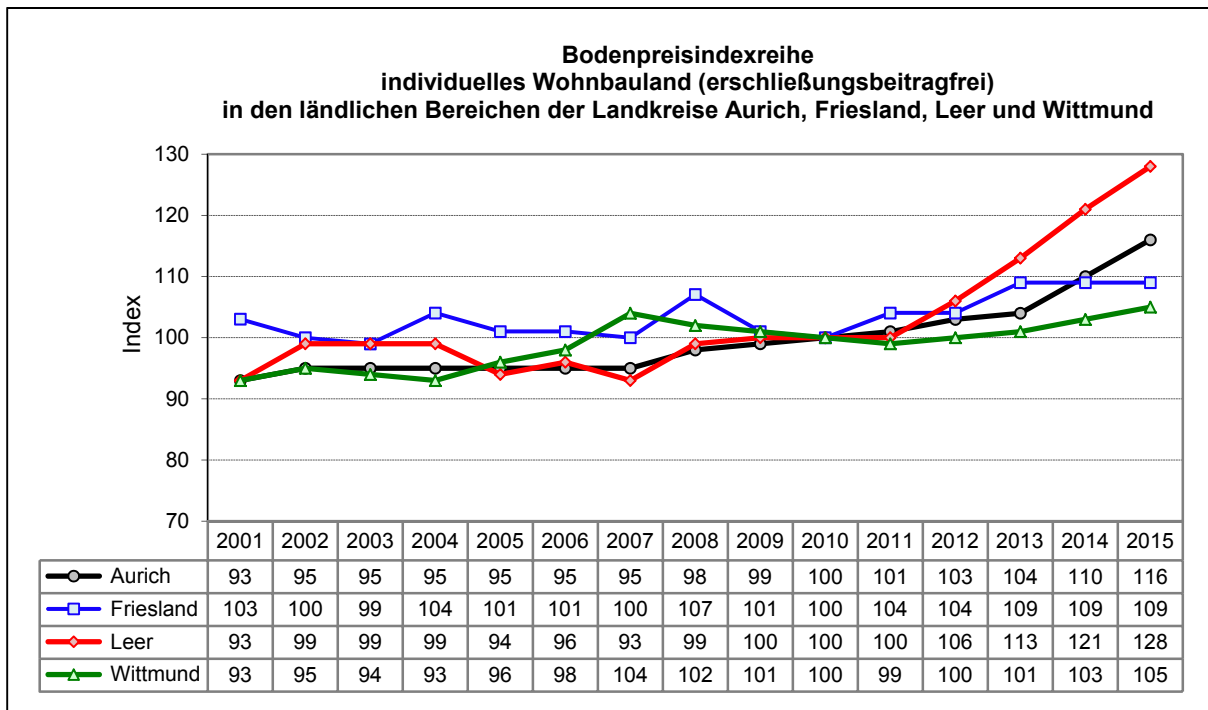
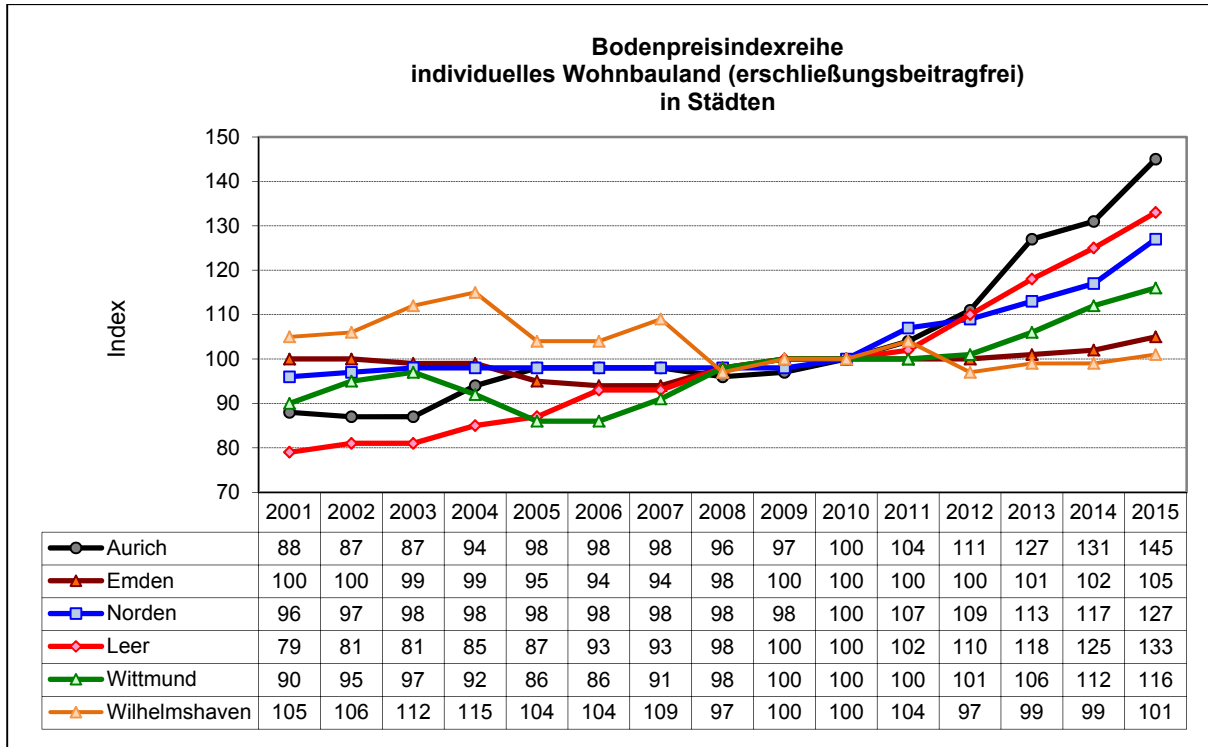
| Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) | Anzahl | Mittlere Größe [m ²] | Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²] |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------|---|
| Borkum | 1 (3) | *) (620) | *) (170) |
| Bunde | 10 (7) | 830 (770) | 41 (28) |
| Hesel (SG) | 35 (48) | 870 (780) | 45 (50) |
| Jemgum | 6 (4) | 900 (990) | 33 (36) |
| Jümme (SG) | 31 (36) | 830 (760) | 48 (46) |
| Leer | 35 (26) | 650 (730) | 103 (96) |
| Moormerland | 71 (64) | 750 (770) | 53 (53) |
| Ostrhauderfehn | 49 (31) | 860 (850) | 43 (44) |
| Rhauderfehn | 82 (72) | 840 (870) | 62 (55) |
| Uplengen | 58 (38) | 820 (910) | 51 (40) |
| Weener | 14 (30) | 840 (690) | 56 (52) |
| Westoverledingen | 57 (95) | 890 (850) | 43 (42) |
| Landkreis Leer | 449 (454) | 820 (810) | 55 (51) |
| Esens (SG) ohne Küste | 58 (43) | 770 (740) | 51 (60) |
| Esens (SG) - Küste | 2 (0) | *) (-) | *) (-) |
| Friedeburg | 38 (12) | 890 (1010) | 43 (35) |
| Holtriem (SG) | 34 (23) | 810 (770) | 36 (34) |
| Langeoog | 6 (2) | 500 (*) | 360 (*) |
| Spiekeroog | 0 (0) | - (-) | - (-) |
| Wittmund ohne Carolinensiel | 37 (26) | 770 (780) | 49 (47) |
| Wittmund-Carolinensiel | 2 (2) | *) (*) | *) (*) |
| Landkreis Wittmund | 177 (108) | 800 (790) | 57 (67) |

*) 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.



Anwendungsbeispiel:

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

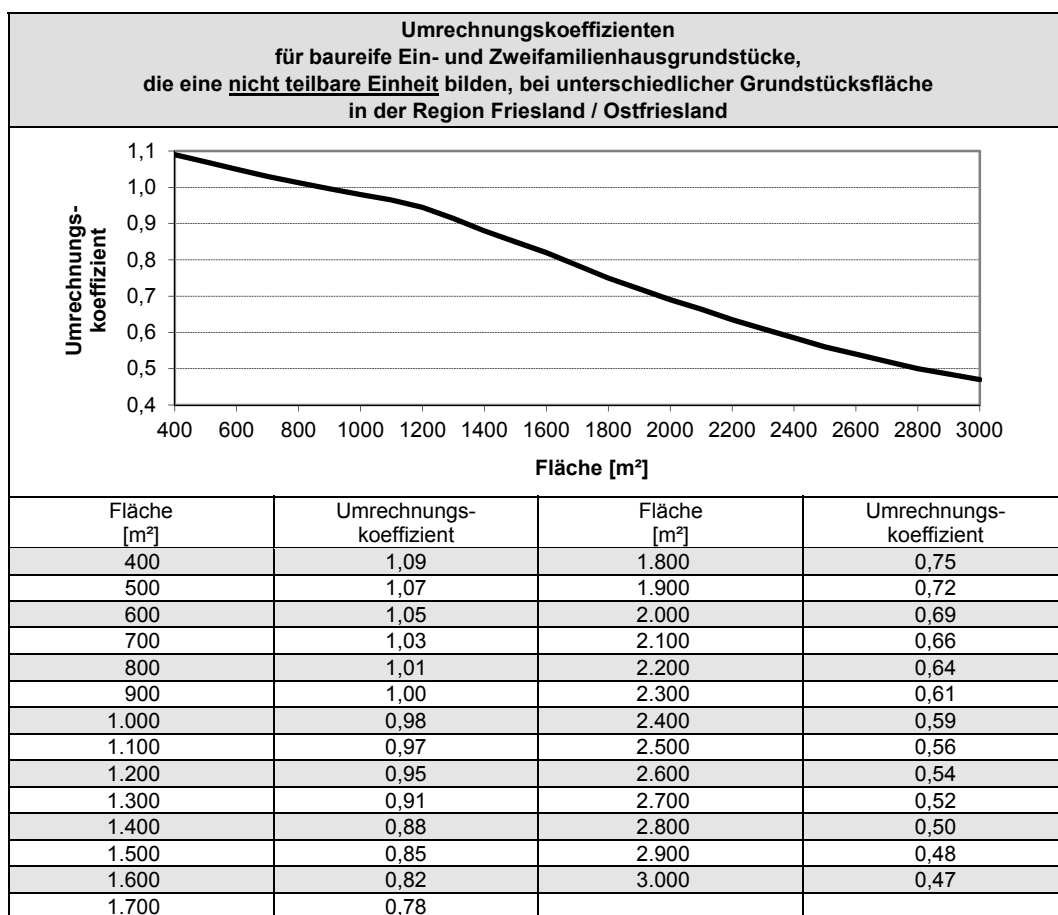
Index im Jahr 2003: 87
Index im Jahr 2011: 104

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 m² = 0,88
700 m² = 1,03

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

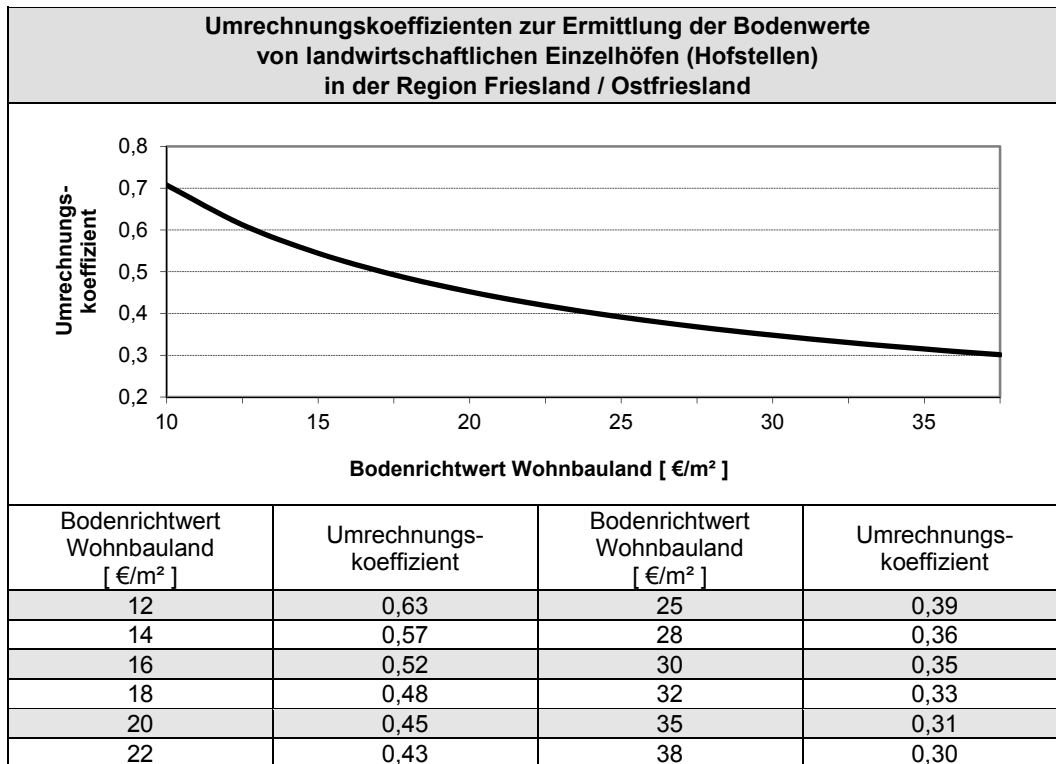
Bodenwert: rd. 77 €/m²

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen (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 €/m² x 0,39 = 9,75 €/m²
Bodenwert: rd. 10 €/m²

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

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

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

| Bezug zum Gewässer | Anzahl Gebiete | Bodenwert Wassergrundstück [€/m ²] Durchschnitt (Spanne) | Bodenwert Grundstück ohne Wasserlage [€/m ²] Durchschnitt (Spanne) | Umrechnungskoeffizient Durchschnitt (Spanne) |
|----------------------|----------------|---|---|---|
| nur Sichtlage | 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) |
|----------------|---|---|---|
| 19 | 66 (38 – 128) | 58 (34 – 110) | 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 2015 gab es lediglich 2 Kauffälle über Bauflächen für den Geschosswohnungsbau. In den vergangenen Jahren wurde in geringem Umfang in sehr guten Wohnlagen in den Geschosswohnungsbau mit dem Ziel investiert, die hochwertigen Wohnungen anschließend im Wohnungseigentum zu veräußern.

5.3.1 Preisniveau

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 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 | 2 (7) | *) (1.390) | *) (198) |

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

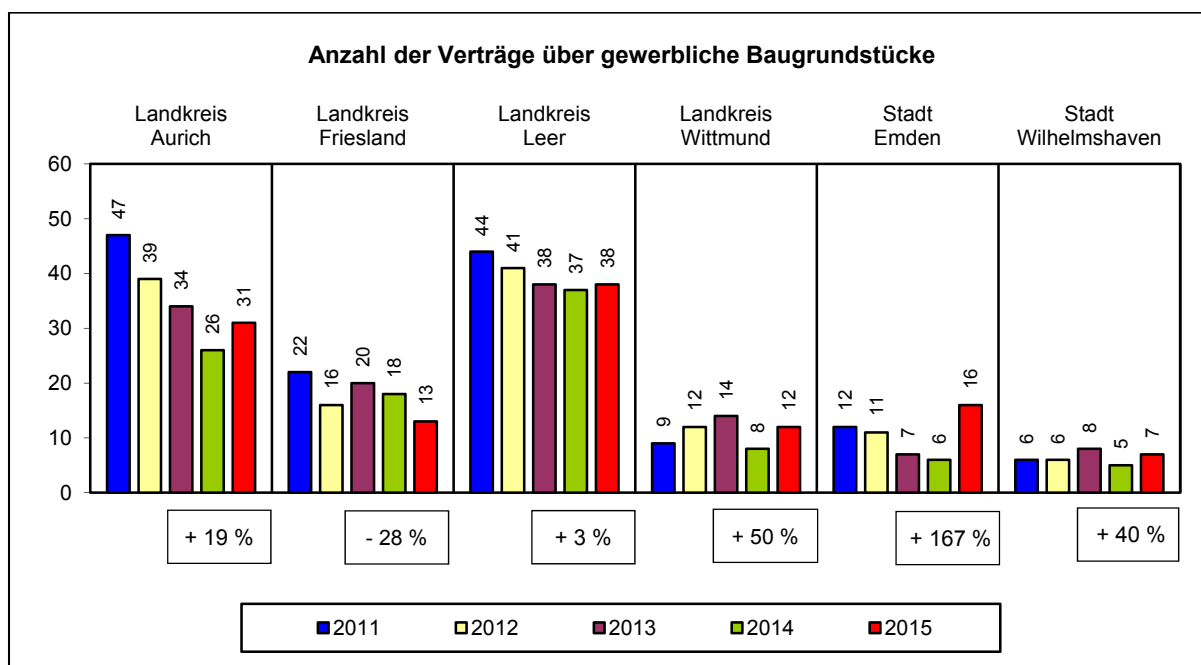
5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2015 insgesamt 117 Verträge über den Eigentumsübergang an selbständigen baureifen Gewerbeflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine deutliche Zunahme um 17 %. Mit Ausnahme des Landkreises Friesland wurden in allen Verwaltungsbereichen im Vergleich zum Vorjahr mehr Gewerbestandteile umgesetzt.



5.4.1 Preisniveau

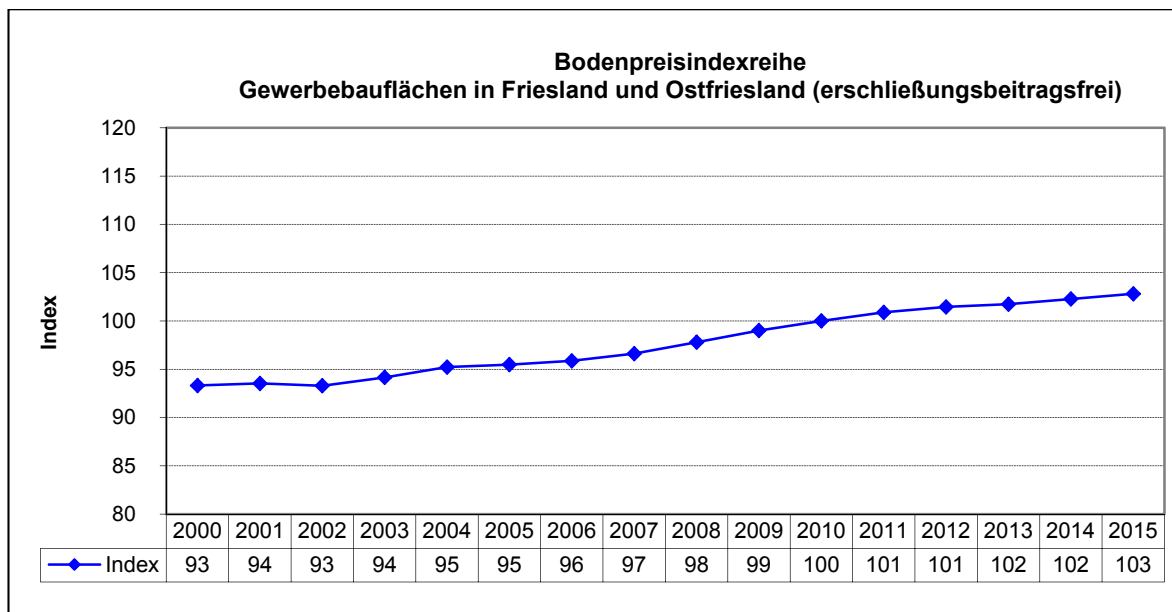
Die in 2015 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 1,00 €/m² und 42 €/m². Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare, vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. 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 | 23 (13) | 4.600 (6.000) | 14 (9) |
| Landkreis Friesland | 6 (11) | 13.700 (3.000) | 22 (12) |
| Landkreis Leer | 28 (31) | 5.400 (4.900) | 12 (13) |
| Landkreis Wittmund | 4 (1) | 3.100 (*) | 14 (*) |
| Stadt Emden | 7 (2) | 4.900 (*) | 19 (*) |
| Stadt Wilhelmshaven | 3 (3) | 1.000 (4.200) | 23 (32) |
| Region Friesland / Ostfriesland | 71 (61) | 5.500 (5.000) | 15 (14) |

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.4.2 Preisentwicklung

Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten wollen. Von Ausnahmen abgesehen haben sich die Preise in den letzten Jahren in den älteren Gewerbegebieten nicht wesentlich geändert. Lediglich bei neuen Gewerbegebieten werden auch aufgrund der stetig steigenden Erschließungs- und Grunderwerbskosten geringfügig höhere Preise für baureife Gewerbebauflächen verlangt. Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Gewerbebauflächen 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 2011 bis 2015 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 | 63 | 52 (25 - 140) | 9,00 (2,00 – 23,00) | 17 % (4 % – 38 %) |
| Rohbauland | 62 | 66 (20 – 200) | 19,00 (4,00 – 109,00) | 26 % (7 % – 70 %) |

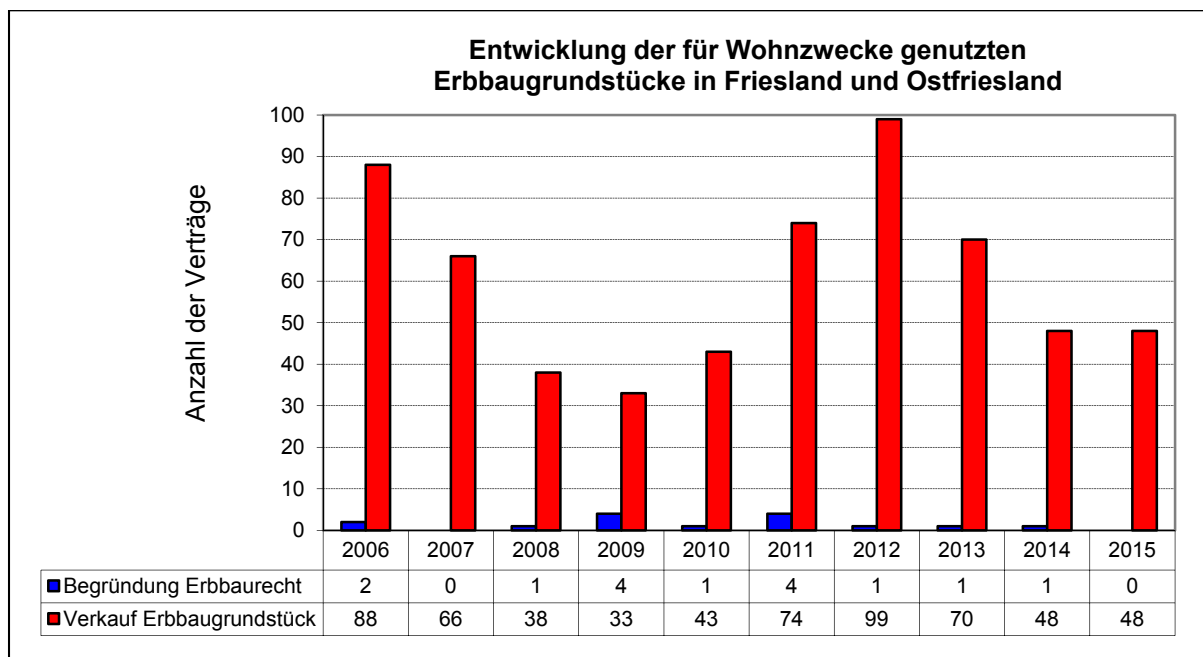
5.6 Erbbaurechte

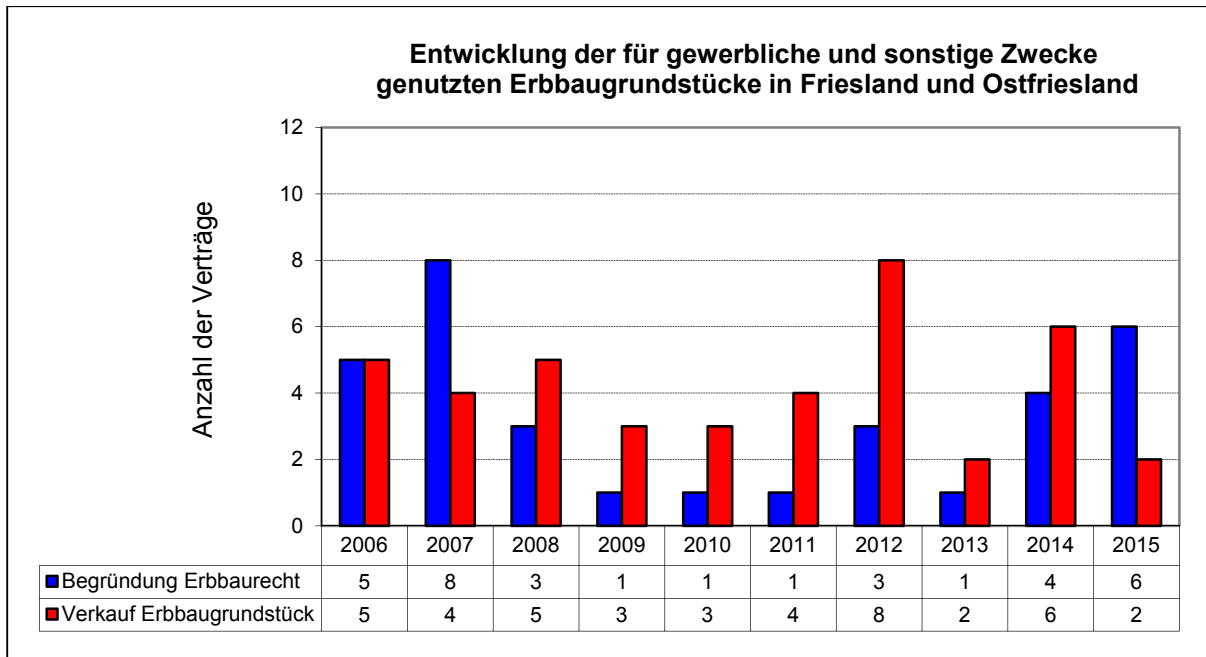
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. 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. 25 bis 120 %. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

| Gebiet | Anzahl | Mittlerer Preis [€/m ²] | Verhältnis zum Bodenrichtwert [%] |
|--------------------------|---------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Landkreis Aurich | 12 (16) | 38 (36) | 84 (71) |
| Landkreis Friesland | 2 (3) | *) (33) | *) (53) |
| Landkreis Leer | 10 (6) | 26 (57) | 73 (86) |
| Landkreis Wittmund | 0 (0) | - (-) | - (-) |
| Stadt Emden | 26 (20) | 50 (52) | 89 (97) |
| Stadt Wilhelmshaven | 0 (3) | - (46) | - (70) |
| Friesland / Ostfriesland | 50 (48) | 43 (46) | 83 (83) |

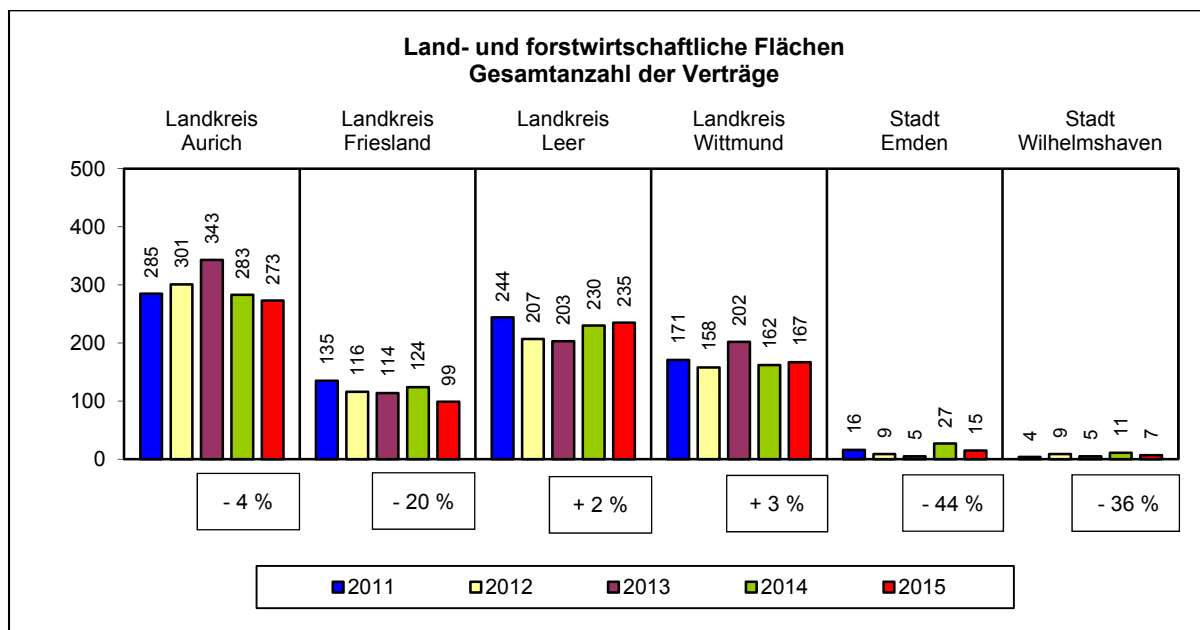
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen bzw. nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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

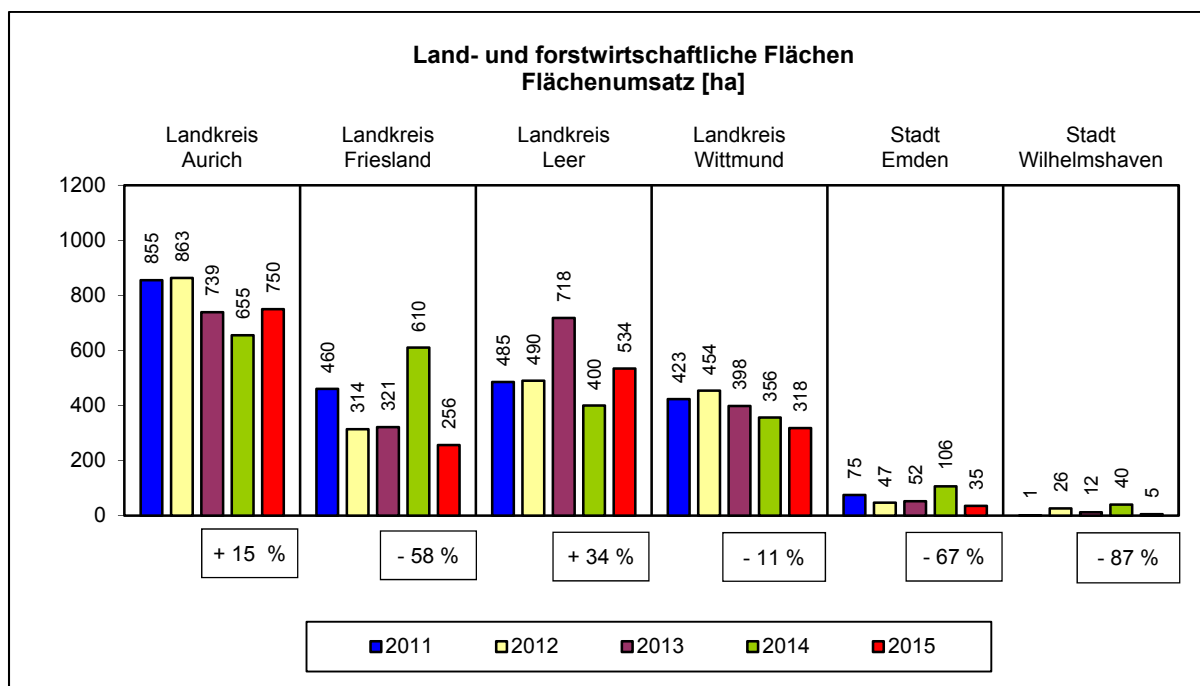
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (796) gegenüber dem Vorjahr erneut um 5 % zurückgegangen. Während in den Landkreisen Leer und Wittmund geringfügig mehr Kauffälle beurkundet wurden, war in den übrigen Regionen eine z.T. deutliche Abnahme der Verkaufsfälle 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.



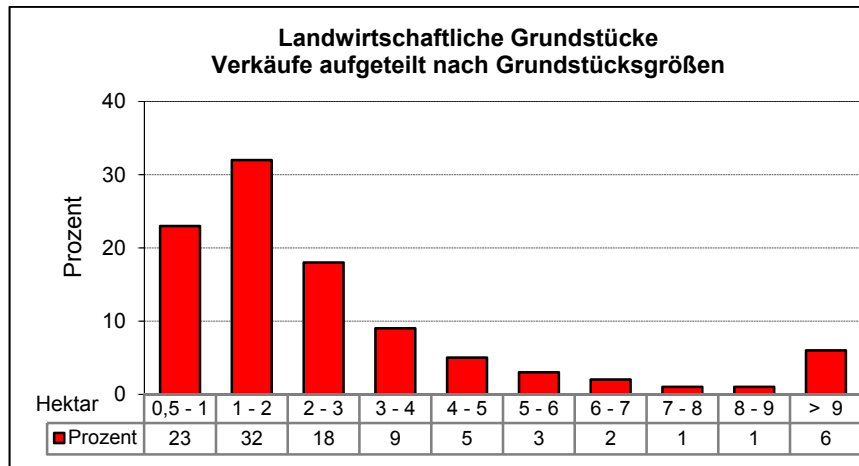
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.899 ha) nahm im Berichtsgebiet gegenüber dem Vorjahr um 12 % ab. Während in den Landkreisen Aurich und Leer der Flächenumsatz anstieg, nahm er in den übrigen Regionen z.T. deutlich ab. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Stüchländereien

Die Flächengröße zwischen 1 und 2 ha ist bei den Verkäufen am häufigsten vertreten. Aber auch Flächenverkäufe von 0,5 bis 1 ha und 2 bis 3 ha sind noch häufig. Die Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen ist in der folgenden Grafik dargestellt (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 2015 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 2,47 €/m² gegenüber dem Vorjahr (2,39 €/m²) nur noch leicht gestiegen (+3 %). 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: ebenfalls 2,6 ha).

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

| Gebiet | Anzahl | Mittlere Größe [ha] | Kaufpreis [€/m ²] | |
|---------------------|--------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | | | Mittel | Spanne |
| Landkreis Aurich | 177 (184) | 2,8 (2,6) | 2,42 (2,32) | 0,77 - 6,00 (0,75 - 6,10) |
| Landkreis Friesland | 67 (74) | 2,8 (4,6) | 2,86 (2,45) | 1,05 - 5,00 (0,59 - 5,10) |
| Landkreis Leer | 162 (149) | 2,6 (1,8) | 2,65 (2,41) | 0,52 - 6,08 (0,28 - 5,00) |
| Landkreis Wittmund | 135 (112) | 2,1 (2,5) | 2,17 (2,31) | 0,56 - 5,00 (0,88 - 5,00) |
| Stadt Emden | 9 (12) | 2,8 (2,0) | 2,04 (2,04) | 0,51 - 3,50 (0,63 - 4,35) |
| Stadt Wilhelmshaven | 3 (8) | 1,2 (4,7) | 2,55 (2,60) | 1,86 - 2,99 (1,89 - 3,00) |

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

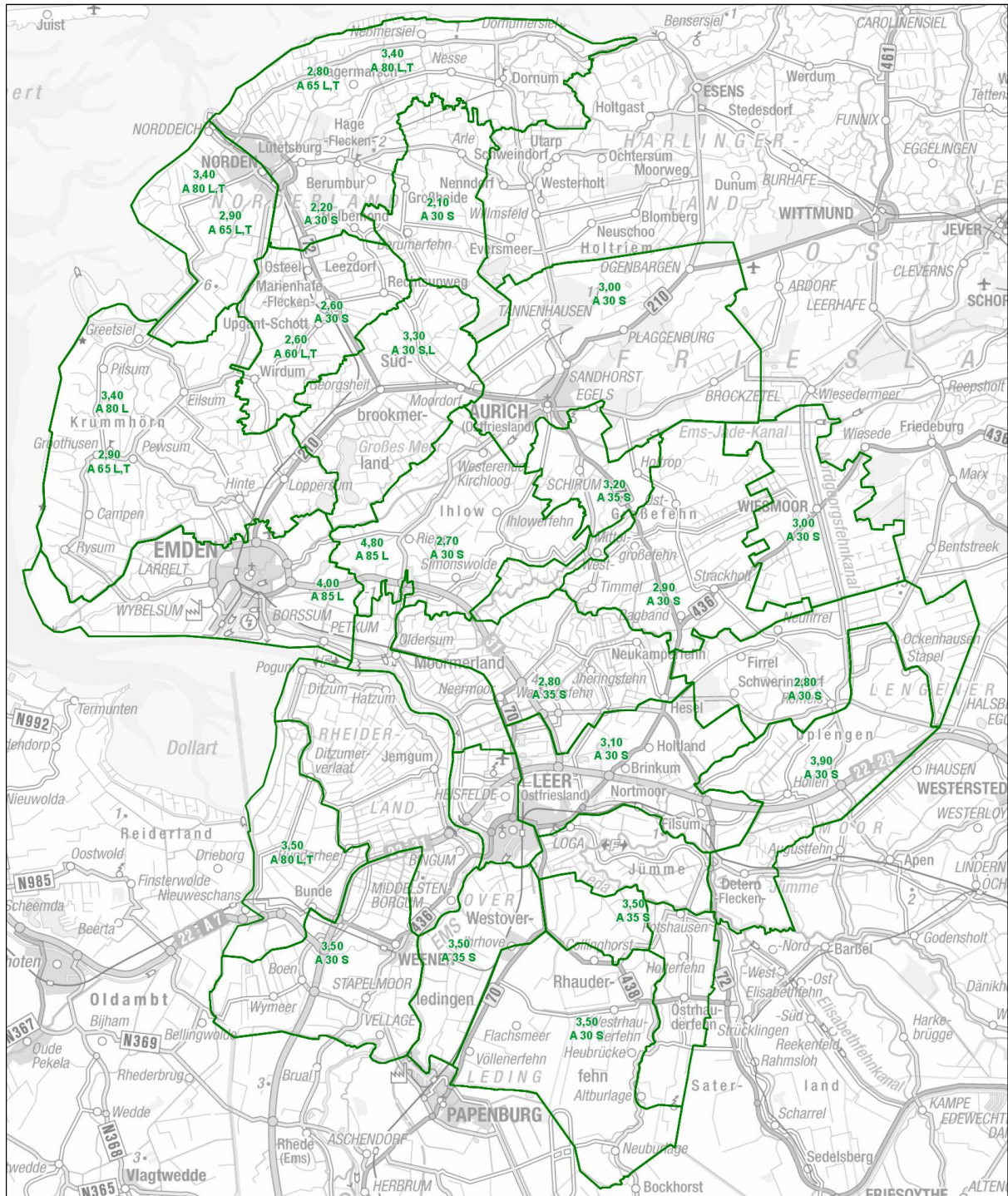
| Gebiet | Anzahl | Mittlere Größe [ha] | Mittlere Ackerzahl | Mittlerer Kaufpreis [€/m ²] |
|---------------------|------------|---------------------|--------------------|---|
| Landkreis Aurich | 51 (68) | 2,2 (3,4) | 42 (36) | 2,83 (2,72) |
| Landkreis Friesland | 19 (26) | 2,5 (5,0) | 44 (47) | 3,67 (3,44) |
| Landkreis Leer | 32 (23) | 2,9 (1,8) | 33 (32) | 3,22 (3,28) |
| Landkreis Wittmund | 33 (29) | 2,5 (3,2) | 34 (34) | 2,54 (2,85) |
| Stadt Emden | 1 (4) | *) (3,1) | *) (87) | *) (2,70) |
| Stadt Wilhelmshaven | 0 (0) | - (-) | - (-) | - (-) |

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

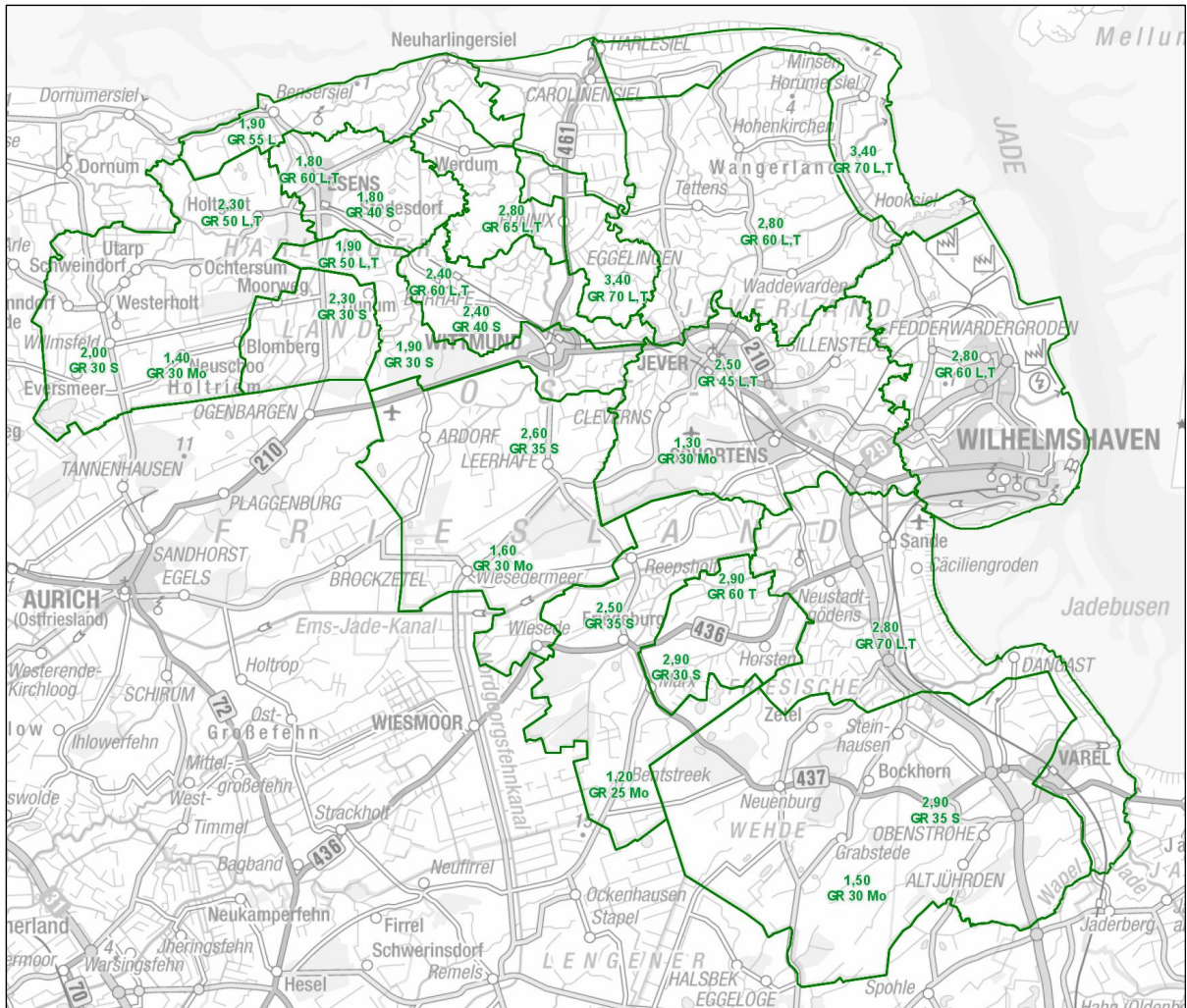
| Gebiet | Anzahl | Mittlere Größe [ha] | Mittlere Grünlandzahl | Mittlerer Kaufpreis [€/m ²] |
|---------------------|--------------|---------------------|-----------------------|---|
| Landkreis Aurich | 126 (116) | 3,1 (2,1) | 38 (36) | 2,26 (2,08) |
| Landkreis Friesland | 48 (48) | 3,0 (4,5) | 58 (53) | 2,54 (2,22) |
| Landkreis Leer | 130 (126) | 2,5 (1,8) | 36 (34) | 2,51 (2,25) |
| Landkreis Wittmund | 102 (83) | 1,9 (2,2) | 39 (39) | 2,05 (2,12) |
| Stadt Emden | 8 (8) | 2,3 (1,5) | 53 (47) | 1,86 (1,71) |
| Stadt Wilhelmshaven | 3 (8) | 1,2 (4,7) | 81 (61) | 2,55 (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 31.12.2015 [€/m²]



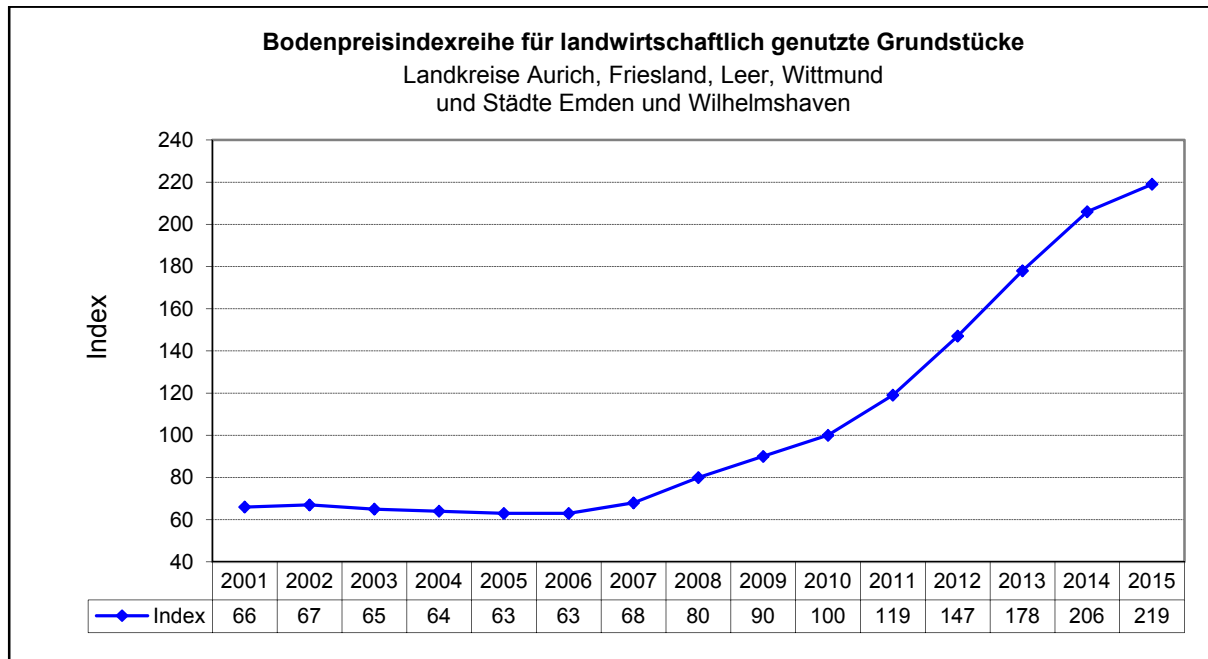
Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Friesland und Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven zum Stichtag 31.12.2015 [€/m²]



6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Indexreihe für landwirtschaftliche Grundstücke

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.

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Flächengrößen

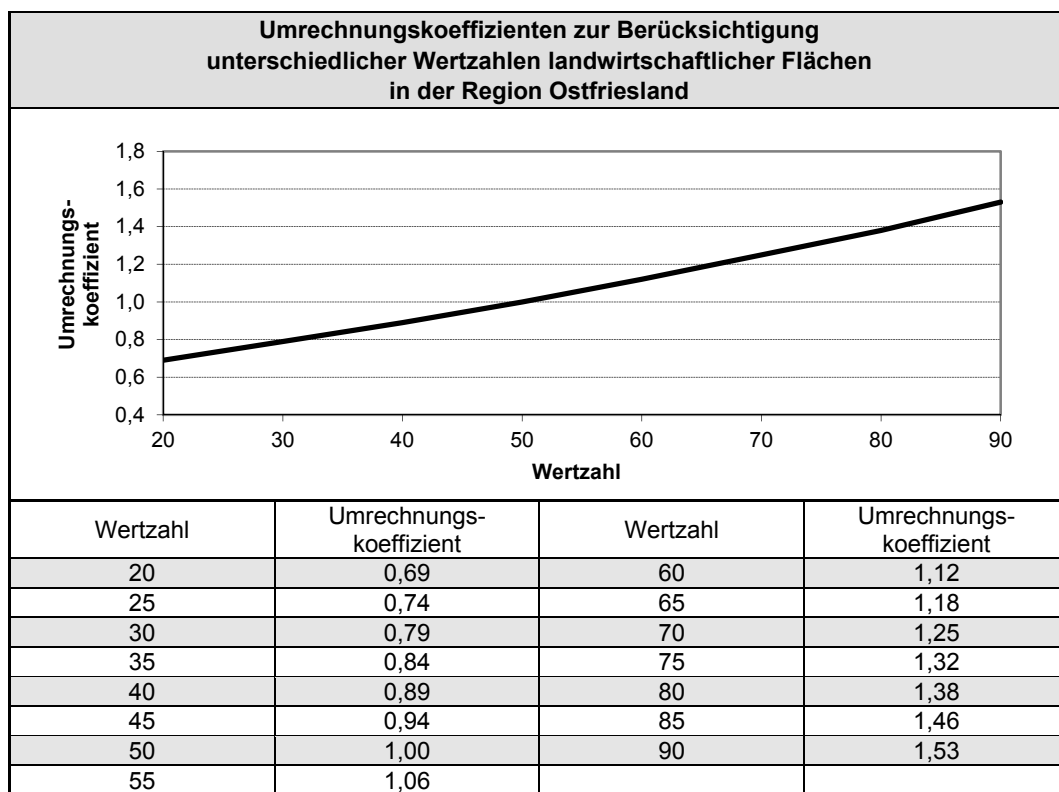
Anhand von 1677 Kaufpreisen (339 Ackerland, 1338 Grünland) der Jahre 2011 bis 2015 wurde die Abhängigkeit des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße (0,5 ha bis 10 ha) untersucht. Die nachfolgende Tabelle stellt diese Abhängigkeit in Form von Umrechnungskoeffizienten dar. Dabei wurde die mittlere Flächengröße von 2 ha als Basis mit 1,0 angenommen. Die Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, Kaufpreise bzw. Bodenwerte mit unterschiedlichen Flächengrößen auf eine bestimmte Größe umzurechnen.

| Flächengröße | 0,75 ha | 1 ha | 2 ha | 3 ha | 4 ha | ≥ 5 ha |
|----------------------------------|---------|------|------|------|------|--------|
| Umrechnungskoeffizient Ackerland | 0,93 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 | 1,08 |
| Umrechnungskoeffizient Grünland | 0,93 | 0,95 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 |

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

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Bodengüte (Wertzahlen)

Anhand von 792 Kaufpreisen der Jahre 2009 bis 2010 wurde die Abhängigkeit des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Bodengüte (Wertzahlen der Bodenschätzung) untersucht. 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 Fläche aus den letzten 10 Jahren dargestellt. Das Mittel der Verkaufszahlen aus den Vorjahren liegt bei 12 Verkäufen pro Jahr. Im Jahr 2015 wurden nur 3 Höfe größer 10 ha veräußert.

| Jahr: | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 10 - 30 Hektar | 9 | 3 | 8 | 5 | 5 | 9 | 11 | 4 | 5 | 3 |
| 30 - 50 Hektar | 1 | 6 | 4 | 5 | 11 | 1 | 6 | 3 | 2 | 0 |
| über 50 Hektar | 3 | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Summe: | 13 | 9 | 14 | 11 | 17 | 10 | 18 | 7 | 8 | 3 |

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2015 sind in Friesland und Ostfriesland insgesamt 29 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen beurkundet worden. Gegenüber 2014 (27 Verträge) ist dies ein Anstieg um 7 %.

6.4.1 Preisniveau

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2015 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 | 1 (4) | *) (0,9) | *) (1,93) | *) (1,00 - 2,80) |
| Landkreis Friesland | 4 (1) | 1,6 (*) | 1,85 (*) | (1,60 - 2,21) (*) |
| Landkreis Leer | 8 (8) | 0,9 (3,0) | 1,43 (1,13) | 0,77 - 2,50 (0,77 - 2,09) |
| Landkreis Wittmund | 4 (2) | 0,9 (*) | 1,85 (*) | (0,81 - 2,44) (*) |
| Friesland / Ostfriesland | 19 (15) | 1,0 (1,9) | 1,60 (1,63) | 0,77 - 2,50 (0,74 - 4,80) |

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2015 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 2015 im Landkreis Aurich 70, im Landkreis Friesland 15, im Landkreis Leer 22, im Landkreis Wittmund 22, in der kreisfreien Stadt Emden 3 und in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven ebenfalls 3 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 Kaufpreiszahlen 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 2006 bis 2015 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

| Gebiet | Nutzung | Anzahl | Preis [€/m ²] | | Preis [€/m ²] nach Abzug des landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts |
|-----------------------------------|---------|--------|---------------------------|------|--|
| | | | von - bis | Ø | Ø |
| Region Friesland und Ostfriesland | Sand | 15 | 1,56 - 7,82 | 4,77 | 3,74 |
| | Torf | 64 | 0,98 - 3,70 | 1,70 | 0,97 |
| | Ton | 4 | 1,60 - 16,70 | 5,98 | 4,98 |
| | Kies | 17 | 3,23 - 12,50 | 6,63 | 5,09 |

Gartenland

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Überdurchschnittlich große Gartenflächen (größer 1.000 m²) weisen ein geringeres Preisniveau auf als üblich große Gärten. Außerdem werden die Kaufpreise separat nach ihrer Lagewertigkeit (Bodenrichtwert \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 31.12.2015 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 Grundstückmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

Bodenrichtwerte für Bauflächen

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

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

The screenshot shows the web interface for the land value portal. On the left, there are navigation and search options. The main area displays a map with various parcels outlined in pink, each labeled with a value and a category (e.g., 35 MI, 70 MI, 55 MI, 60 WA, 40 MI, 35 WA, 30 MI, 40 MI). A popup window is open over one parcel, providing the following details:

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

At the bottom of the popup, it says "Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte". The interface also includes a search bar with fields for Ort, Gemeinde, and Flurstück, and a "Suche" button. The bottom of the page shows the copyright "© Land Niedersachsen" and the EPSG coordinate system "EPSG:25832 => 384744, 5894147".

8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

| Übersicht über die Bodenrichtwerte | | | | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil | Merkmale | | | individuellen Wohnungsbaus | | | Geschosswohnungsbaus | | |
| | Ein- wohner in 1.000 | Zentra- lität | Bedeutung | gute Lage €/ m ² | mittlere Lage €/ m ² | mäßige Lage €/ m ² | gute Lage €/ m ² | mittlere Lage €/ m ² | mäßige Lage €/ m ² |
| Landkreis Aurich | | | | | | | | | |
| Aurich | 40 | M | Kreisstadt | 140 | 80 | 50 | 200 | 90 | 70 |
| Baltrum | 0,5 | | Inselgemeinde | 450 | 350 | 300 | | | |
| Brookmerland | 13 | G | Gemeinde | 45 | 40 | 28 | | | |
| Dornum / Dornum | 1 | G | Gemeindesitz | 45 | 35 | 30 | | | |
| Dornum / Dornumersiel | 0,5 | | Nordseebad | | 80 | | | | |
| Dornum / Neßmersiel | 0,5 | | Nordseebad | 85 | 70 | 45 | | | |
| Großefehn | 13 | G | Gemeinde | 45 | 35 | 22 | | | |
| Großheide | 9 | G | Gemeinde | 38 | 35 | 25 | | | |
| Hage | 11 | G | Gemeinde | 60 | 45 | 28 | | | 28 |
| Hinte | 7 | G | Gemeinde | 80 | 55 | 35 | | | |
| Ihlow | 13 | G | Gemeinde | 50 | 40 | 25 | | | |
| Juist | 2 | | Inselgemeinde | | 800 | | | 1100 | |
| Krummhörn / Greetsiel | 2 | | Erholungsort | 150 | 130 | 80 | | | |
| Krummhörn / Pewsum | 4 | G | Gemeindesitz | 60 | 40 | 32 | | | |
| Norden | 23 | M | Stadt | 100 | 80 | 50 | 150 | 74 | 38 |
| Norden / Norddeich | 2 | | Nordseebad | 170 | 110 | 50 | | | |
| Norderney | 6 | G | Insel, Stadt | 900 | 750 | 450 | 2900 | 450 | |
| Südbrookmerland | 19 | G | Gemeinde | 45 | 35 | 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 | Gemeinde | 70 | 60 | 33 | | | |
| Jever | 14 | M | Kreisstadt | 120 | 75 | 30 | | | |
| Sande | 9 | G | Gemeinde | 75 | 60 | 35 | | | |
| Schortens/Heidmühle | 20 | G | Stadt | 85 | 65 | 30 | | | |
| Varel | 25 | M | Stadt | 100 | 80 | 45 | | | |
| Wangerland / Hohenkirchen | 10 | G | Gemeindefitz | 65 | 55 | 30 | | | |
| Wangerooge | 1 | G | Nordseeheilbad | 380 | 330 | 230 | 990 | 550 | |
| Zetel | 12 | G | Gemeinde | 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 | 30 | 16 | | | |
| Jümme | 6 | G | Samtgemeinde | 65 | 32 | 20 | | | |
| Leer | 35 | M | Kreisstadt | 170 | 90 | 50 | 180 | 70 | 45 |
| Moormerland | 22 | G | Gemeinde | 65 | 50 | 25 | | | |
| Ostrhauderfehn | 11 | G | Gemeinde | 45 | 40 | 32 | | | |
| Rhauderfehn | 17 | G | Gemeinde | 50 | 35 | 25 | | | |
| Uplengen | 11 | G | Gemeinde | 60 | 50 | 25 | | | |
| Weener | 16 | G | Stadt | 50 | 35 | 22 | | | |
| Westoverledingen | 20 | G | Gemeinde | 40 | 35 | 22 | | | |
| Landkreis Wittmund | | | | | | | | | |
| Esens / Bengersiel | 0,5 | | Nordseeheilbad | | 150 | | | | |
| Esens / Esens | 6,5 | G | Stadt | 120 | 90 | 80 | | | |
| Esens / Neuharlingersiel | 1 | | Nordseeheilbad | | 150 | | | | |
| Esens / Stedesdorf | 2 | | ländlicher Ort | 34 | 28 | | | | |
| Friedeburg / Friedeburg | 4 | G | Gemeindefitz | 50 | 38 | 32 | | | |
| Friedeburg / Horsten | 2 | | ländlicher Ort | 40 | 30 | 25 | | | |
| Holtriem / Blomberg | 1,5 | | ländlicher Ort | 32 | 30 | 20 | | | |
| Holtriem / Westerholt | 2 | G | Gemeindefitz | 34 | 30 | | | | |
| Langeoog | 2 | G | Inselgemeinde | | 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 | 60 | 45 | | | |
| Stadt Emden | | | | | | | | | |
| Emden | 51 | M | kreisfreie Stadt | 150 | 75 | 38 | 200 | 55 | 45 |
| Stadt Wilhelmshaven | | | | | | | | | |
| Wilhelmshaven | 77 | O | Seehafenstadt | 140 | 80 | 35 | 125 | 80 | 60 |

8.2.2 Gewerbliches Bauland

| Übersicht über die Bodenrichtwerte <u>Landkreis</u> Gemeinde | | Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in | | | | | | | | |
|--|--------------------|--|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| | | Ein- wohner in 1.000 | zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten | | | Gewerbegebieten | | | Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung | |
| | gute Lage | | mittlere Lage | mäßige Lage | gute Lage | mittlere Lage | mäßige Lage | gute Lage | mittlere Lage | mäßige Lage |
| | € / m ² | € / m ² | € / m ² | € / m ² | € / m ² | € / m ² | € / m ² | € / m ² | € / m ² | € / m ² |
| <u>Landkreis Aurich</u> | | | | | | | | | | |
| Aurich | 40 | 700 | 300 | 180 | 60 | 35 | 8 | | | |
| Baltrum | 0,5 | 450 | 350 | | | | | | | |
| Brookmerland | 13 | 80 | 55 | 50 | | 10 | | | | |
| Dornum | 5 | 60 | 50 | | | 10 | | | | |
| Großefehn | 13 | | 45 | | | 8 | 5 | | | |
| Großheide | 9 | | 50 | | | 10 | | | | |
| Hage | 11 | 110 | 75 | 60 | 30 | 20 | | | | |
| 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 | | | |
| <u>Landkreis Friesland</u> | | | | | | | | | | |
| Bockhorn | 9 | 100 | 65 | | | 15 | | | | |
| Jever | 14 | 400 | 230 | 100 | | 15 | | 130 | | |
| Sande | 9 | 90 | 60 | 40 | | 15 | | | | |
| Schortens/Heidmühle | 20 | 160 | 140 | 80 | | 15 | | 100 | | |
| Varel | 25 | 400 | 200 | 70 | 30 | 18 | 12 | 250 | | |
| Wangerooge | 1 | 990 | 660 | 550 | | | | | | |
| Wangerland/Hohenkirchen | 10 | 66 | 57 | 50 | | 16 | | | | |
| Zetel | 12 | 140 | 60 | 32 | | 13 | | | | |
| <u>Landkreis Leer</u> | | | | | | | | | | |
| Borkum | 6 | 550 | 450 | 350 | 50 | 40 | | | | |
| 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 | 45 | 25 | 10 | 190 | 115 | 90 |
| Moormerland | 22 | 90 | 55 | 45 | | 9 | | | 55 | |
| Ostrhauderfehn | 11 | 60 | 45 | 40 | | 9 | | | 40 | |
| Rhauderfehn | 17 | 90 | 65 | 45 | | 12 | | | 77 | |
| Uplengen | 11 | 75 | 65 | 50 | 20 | 12 | 8 | | | |
| Stadt Weener | 16 | 73 | 62 | 42 | | 10 | 5 | | 60 | |
| Westoverledingen | 20 | | 55 | | | 10 | | | 55 | |
| <u>Landkreis Wittmund</u> | | | | | | | | | | |
| Esens | 14 | 350 | 220 | 180 | | 20 | | | | |
| Friedeburg | 11 | 50 | 45 | | | 6 | | | | |
| Langeoog | 2 | 1100 | 600 | | | 50 | | | | |
| Spiekeroog | 1 | | 600 | | | 45 | | | | |
| Holtriem | 9 | 35 | 30 | | | 12 | | | | |
| Wittmund | 21 | 180 | 130 | 90 | 15 | 9 | | | | |
| <u>Stadt Emden</u> | | | | | | | | | | |
| Stadt Wilhelmshaven | 77 | 650 | 420 | 90 | 30 | 18 | 13 | 275 | 100 | |

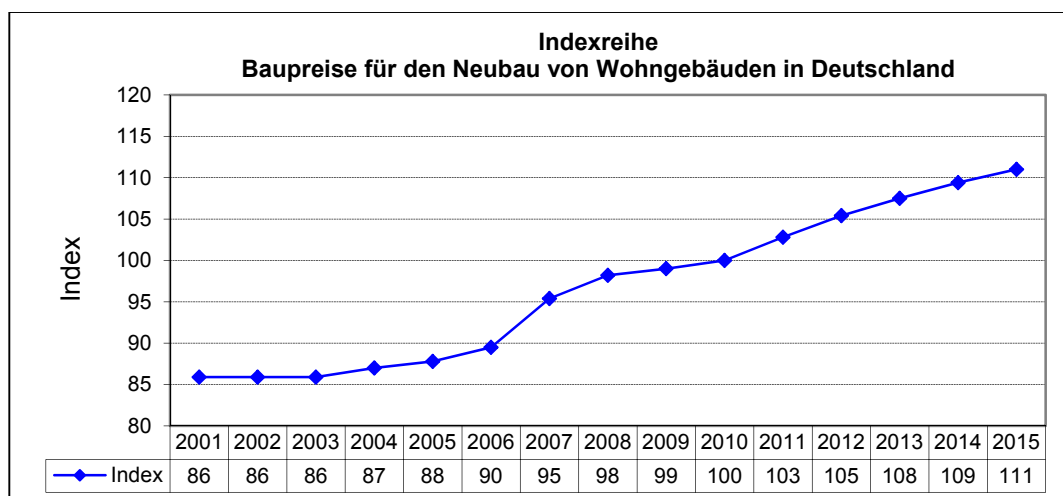
9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Von insgesamt 12.190 im Berichtsgebiet registrierten Kauffällen entfielen 8.855 (73 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 7.629 Kauffälle den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen als bedeutendste Teilmärkte zuzuordnen. Das sind 63 % aller Kauffälle und 86 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude, usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 14 %.

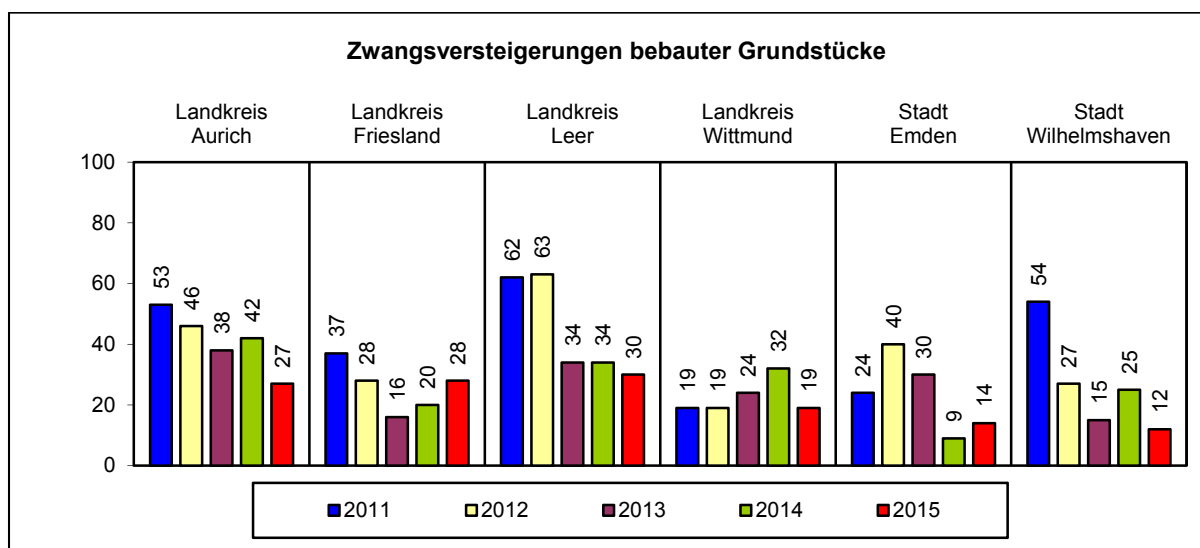
9.1.1 Baukosten

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 2015 um 26 %).



9.1.2 Zwangsversteigerungen

Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse gibt einen Hinweis auf die Situation in diesem Teilmarkt. Mit ca. 1,5 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen belief sich im Berichtsjahr 2015 auf 130 Fälle. Damit war die Anzahl gegenüber dem Vorjahr (162 Zwangsversteigerungen) um 20 % gesunken. Lediglich im Landkreis Friesland und der Stadt Emden kam es zu einem Anstieg der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

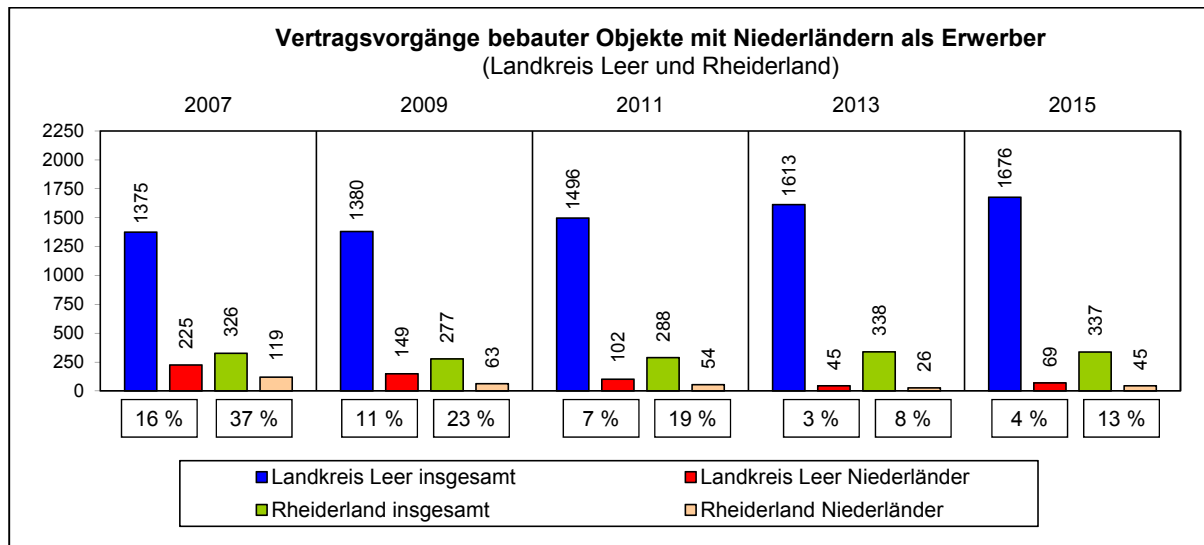


9.1.3 Auswärtige Käufer

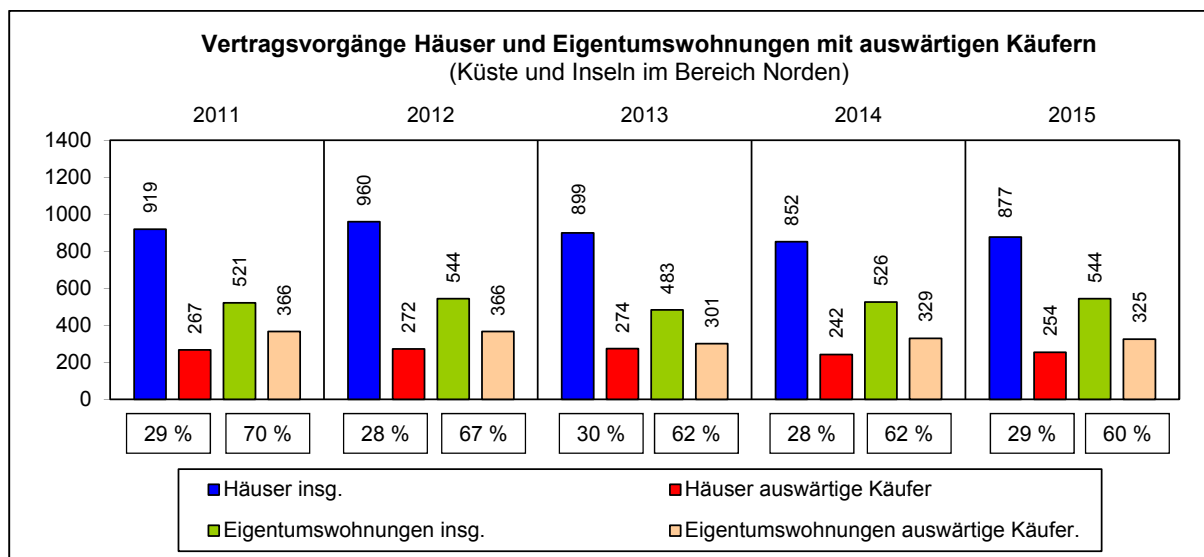
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

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. 26 Erwerber im Rheiderland) die Vertragszahlen mit niederländischen Erwerbern kontinuierlich rückläufig gewesen. In den Jahren 2014 und 2015 hat sich die Anzahl der Erwerber aus den Niederlanden wieder leicht erhöht. So kamen 2015 im Landkreis Leer 69 Erwerber (4 % aller Kauffälle) und speziell im Rheiderland 45 Erwerber (13 %) 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 60 % 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 Norderney, 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.

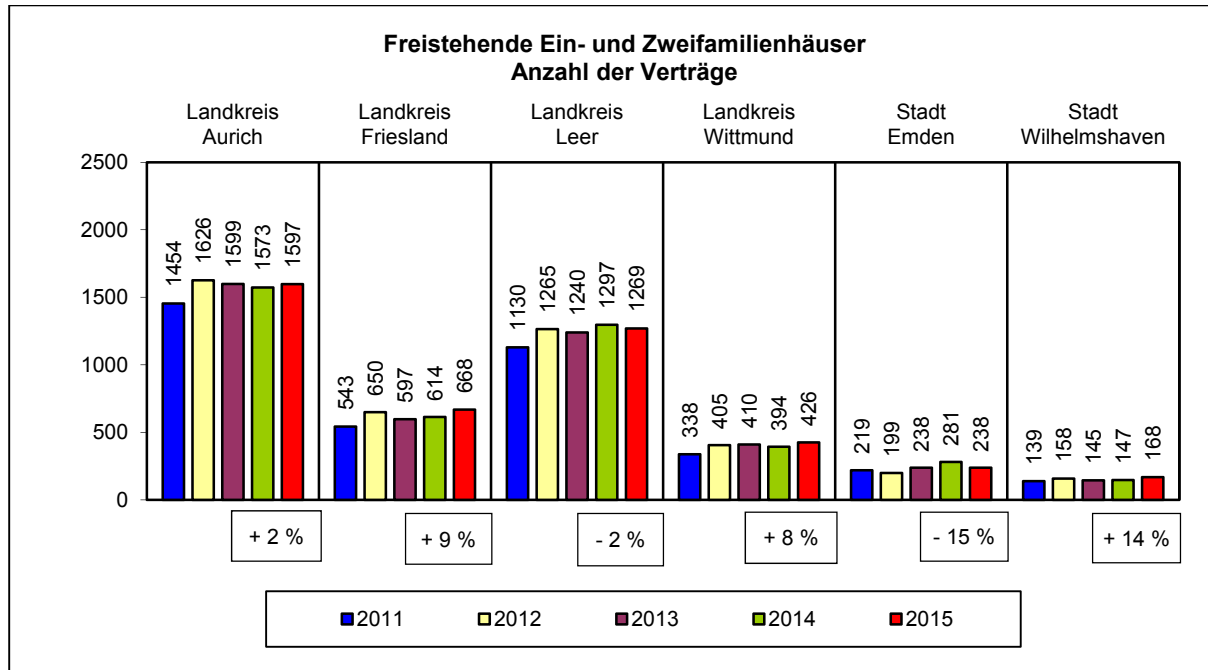
- Wohnhäuser mit einer Entfernung kleiner 500 m und somit in unmittelbarer Nähe zu einer Windkraftanlage bildeten die erste Gruppe (22 Objekte).
- Die zweite Gruppe der Grundstücke lag innerhalb eines Radius von 1.000 m um eine Windkraftanlage (174 Objekte).
- Als Vergleichsgruppe wurden alle übrigen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

Von allen Teilmärkten haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von 599 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 38 % am Gesamtumsatz des Grundstücksmarktes.

Nachdem die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2012 deutlich zunahmen, stieg das Umsatzniveau in den letzten Jahren nur noch geringfügig (Jahr 2015: +1 %). Die Entwicklung der Verkaufszahlen war in den verschiedenen Verwaltungsbereichen im Jahr 2015 nicht einheitlich. Während die Umsätze in den Landkreisen Aurich, Friesland und Wittmund sowie in der Stadt Wilhelmshaven zunahmen, wurden im Landkreis Leer und in der Stadt Emden weniger Häuser veräußert. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2015 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 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Aurich**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 170 (167) | 1917 (1919) | 125 (125) | 830,-- (820,--) | 101.000,-- (99.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 426 (400) | 1960 (1959) | 129 (123) | 950,-- (900,--) | 113.000,-- (106.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 226 (214) | 1977 (1977) | 147 (147) | 1.010,-- (900,--) | 147.000,-- (144.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 181 (155) | 1993 (1993) | 153 (155) | 1.190,-- (1.140,--) | 173.000,-- (173.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 119 (85) | 2004 (2003) | 152 (145) | 1.410,-- (1.320,--) | 205.000,-- (188.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 17 (27) | 2014 (2013) | 116 (119) | 1.710,-- (1.680,--) | 201.000,-- (176.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Friesland**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 132 (111) | 1911 (1912) | 138 (129) | 710,-- (740,--) | 103.000,-- (98.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 204 (168) | 1960 (1960) | 134 (126) | 930,-- (870,--) | 117.000,-- (106.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 133 (112) | 1976 (1976) | 141 (130) | 1.040,-- (1.080,--) | 142.000,-- (136.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 66 (67) | 1993 (1993) | 152 (139) | 1.260,-- (1.250,--) | 184.000,-- (169.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 42 (22) | 2004 (2004) | 138 (131) | 1.440,-- (1.450,--) | 195.000,-- (200.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 9 (4) | 2014 (2014) | 145 (103) | 1.650,-- (1.970,--) | 194.000,-- (195.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leer**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 60 (66) | 1920 (1919) | 126 (131) | 680,-- (830,--) | 97.000,-- (107.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 220 (240) | 1960 (1960) | 120 (125) | 870,-- (860,--) | 105.000,-- (102.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 94 (137) | 1977 (1977) | 156 (141) | 950,-- (920,--) | 141.000,-- (128.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 83 (129) | 1994 (1994) | 150 (146) | 1.160,-- (1.100,--) | 169.000,-- (154.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 75 (85) | 2005 (2004) | 146 (144) | 1.350,-- (1.360,--) | 184.000,-- (190.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 25 (27) | 2014 (2014) | 112 (111) | 1.770,-- (1.660,--) | 187.000,-- (178.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittmund**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|-------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 43 (28) | 1918 (1915) | 130 (122) | 1.020,-- (830,--) | 106.000,-- (94.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 111 (85) | 1960 (1959) | 118 (121) | 980,-- (840,--) | 100.000,-- (97.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 70 (50) | 1976 (1977) | 147 (144) | 980,-- (890,--) | 132.000,-- (127.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 37 (30) | 1993 (1993) | 151 (158) | 1.190,-- (1.070,--) | 165.000,-- (166.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 31 (21) | 2004 (2004) | 130 (150) | 1.400,-- (1.150,--) | 186.000,-- (174.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 4 (1) | 2014 (2012) | 113 (*) | 1.740,-- (*) | 187.000,-- (*) |

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Emden**

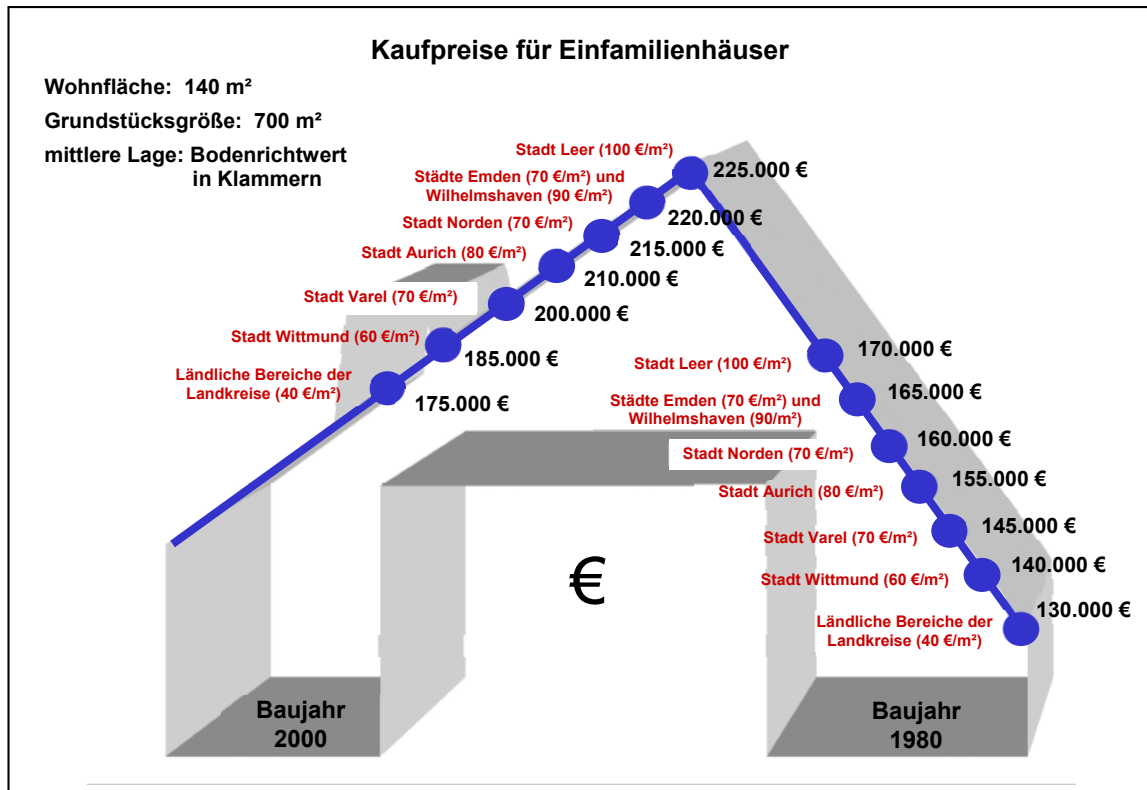
| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m²] | Wohnflächenpreis [€/m²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 25 (22) | 1914 (1917) | 118 (134) | 760,-- (880,--) | 107.000,-- (113.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 50 (46) | 1960 (1961) | 115 (113) | 1.160,-- (1.120,--) | 121.000,-- (128.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 22 (25) | 1975 (1975) | 155 (152) | 1.150,-- (1.050,--) | 167.000,-- (166.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 18 (19) | 1994 (1995) | 168 (159) | 1.530,-- (1.320,--) | 229.000,-- (200.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 17 (5) | 2004 (2006) | 134 (131) | 1.520,-- (1.740,--) | 209.000,-- (215.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 1 (1) | 2015 (2014) | *) (*) | *) (*) | *) (*) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wilhelmshaven**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m²] | Wohnflächenpreis [€/m²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 29 (18) | 1917 (1910) | 138 (124) | 750,-- (930,--) | 106.000,-- (128.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 28 (32) | 1962 (1961) | 136 (148) | 1.060,-- (1.100,--) | 135.000,-- (151.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 42 (36) | 1977 (1977) | 150 (147) | 1.160,-- (1.260,--) | 166.000,-- (183.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 20 (19) | 1993 (1992) | 157 (166) | 1.390,-- (1.290,--) | 214.000,-- (195.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 10 (5) | 2002 (2008) | 142 (152) | 1.670,-- (1.570,--) | 227.000,-- (218.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 0 (0) | - (-) | - (-) | - (-) | - (-) |

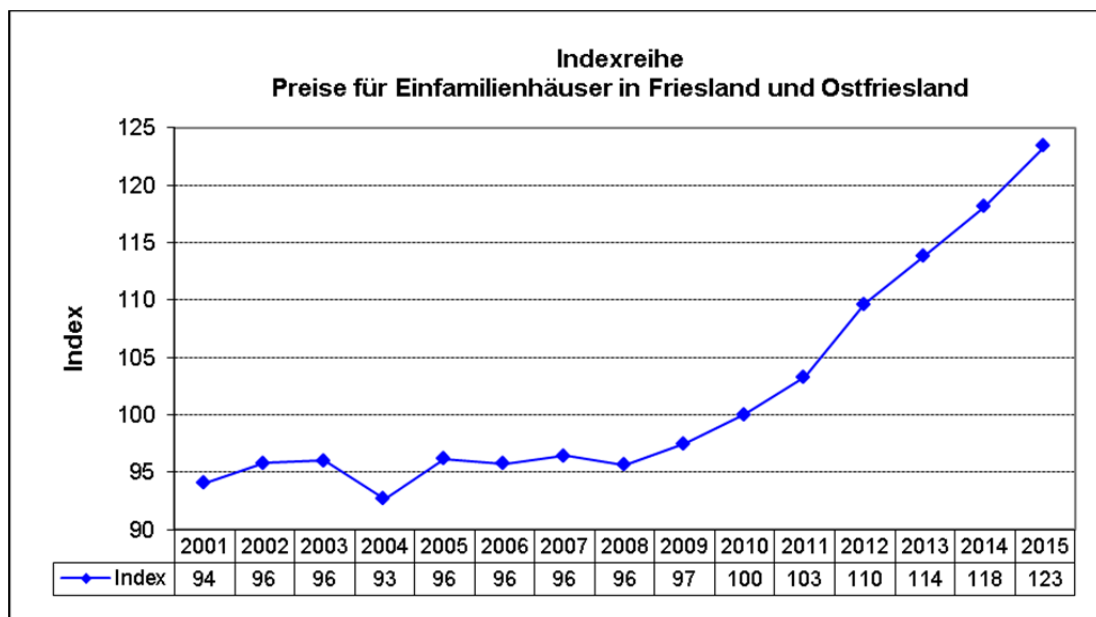
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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 2015 um 4,5 % 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 Wohnbauland) verwiesen.



9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

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

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Besonderheiten der Dachgeometrien sind zu berücksichtigen. So wurden die Normalherstellungskosten von Walmdachhäusern mit einem Faktor von 0,90 versehen. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

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

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

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

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

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

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

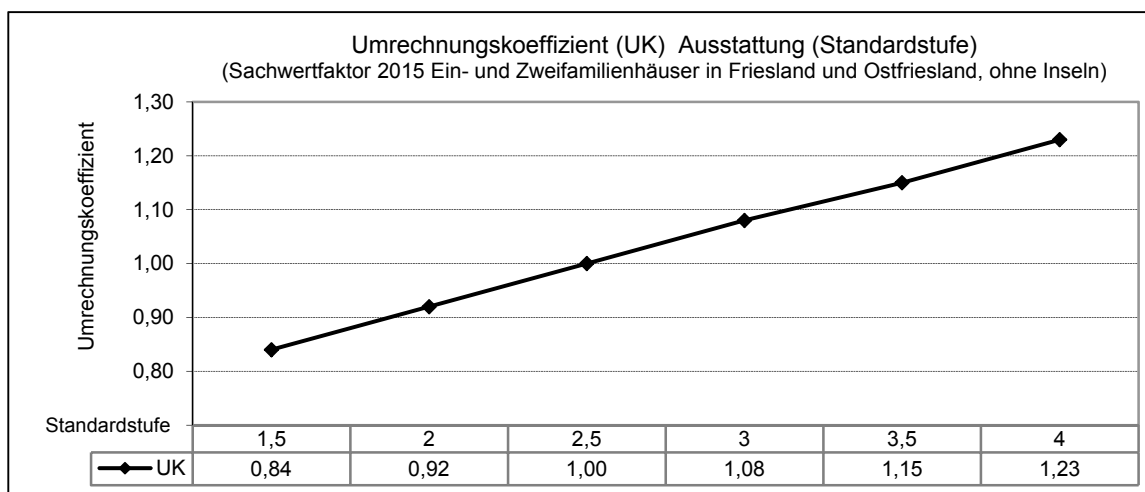
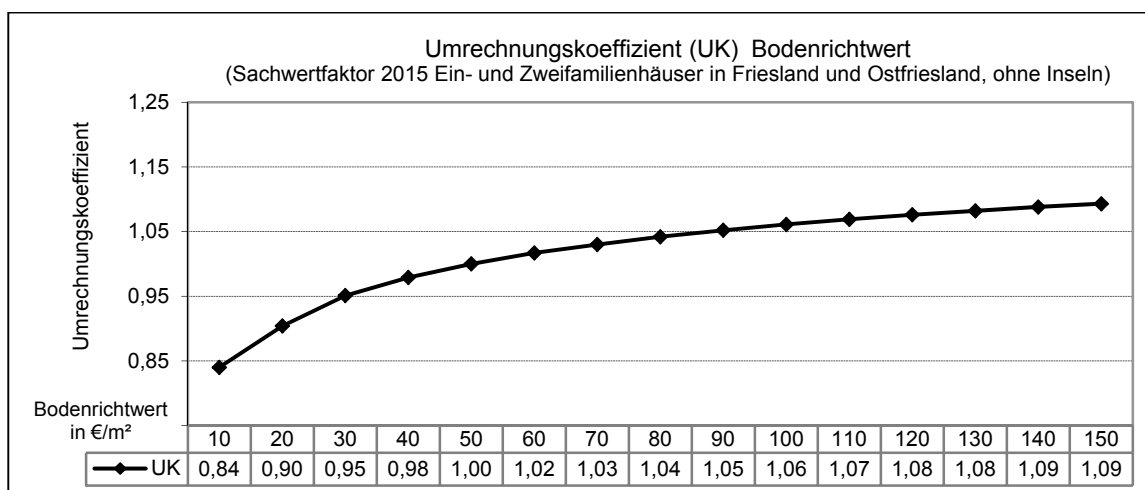
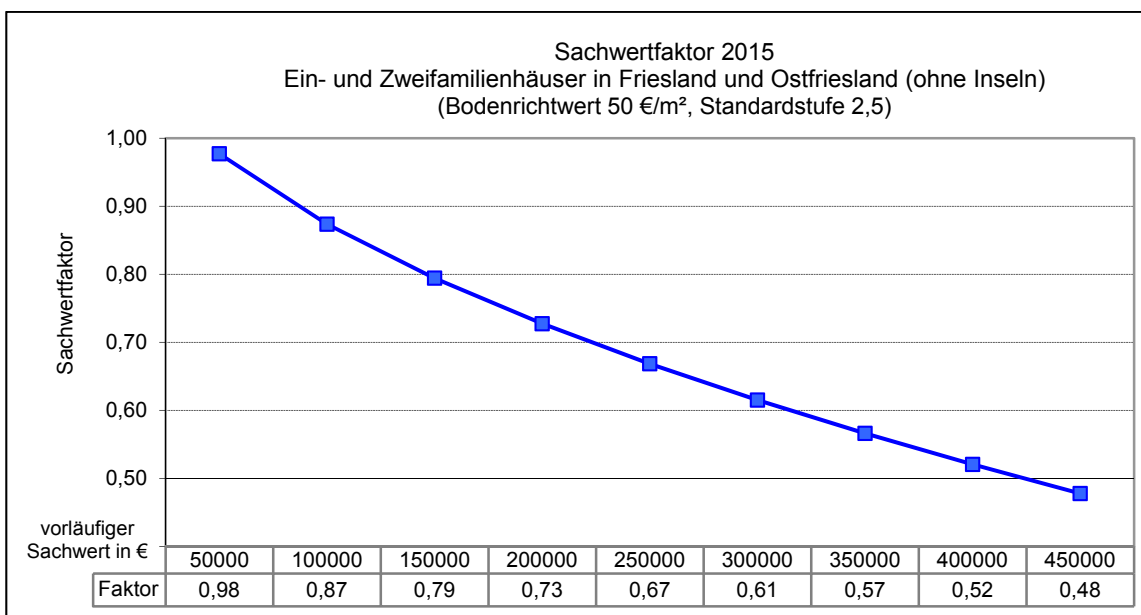
| Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser | | |
|--|------------------|---|
| Sachwert der baulichen Anlagen | = x x - | Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der 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) 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:

1. 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).
2. 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.
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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. 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 607 Kauffällen der Jahre 2014 bis 2015 sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) abgeleitet worden.



| Umrechnungskoeffizient Lage (Sach- und Vergleichswertfaktor 2015 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln) | | |
|--|---|-----------------------------|
| Kommune / Region | | Umrechnungs- koeffizient |
| Gemeinde Rhaderfehn | | 0,90 |
| Samtgemeinde Jümme | Gemeinde Ostrhaderfehn | 0,93 |
| Gemeinde Moormerland Gemeinde Westoverledingen | Gemeinde Wangerland (ohne Küste) Gemeinde Zetel | 0,95 |
| Gemeinde Bockhorn Samtgemeinde Hesel Stadt Jever Stadt Schortens Stadt Weener Stadt Wittmund (ohne Küste) | Gemeinde Bunde Gemeinde Jemgum Gemeinde Sande Gemeinde Uplengen Stadt Wiesmoor | 0,97 |
| Stadt Aurich (ländlicher Bereich) Gemeinde Großefehn Gemeinde Ihlow Gemeinde Südbrookmerland | Gemeinde Dornum (ohne Küste) Samtgemeinde Holtriem Gemeinde Krummhörn (ohne Küste) Stadt Varel | 1,00 |
| Stadt Aurich (städtischer Bereich) Samtgemeinde Esens (ohne Küste) | Samtgemeinde Brookmerland Gemeinde Friedeburg | 1,02 |
| Stadt Emden (ländlicher Bereich) Samtgemeinde Hage Stadt Wilhelmshaven | Gemeinde Großheide Stadt Leer | 1,05 |
| Stadt Emden (städtischer Bereich) Stadt Norden (ohne Küste) | Gemeinde Hinte | 1,10 |
| Küste (Orte mit Tourismus) | | 1,15 |

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks in der Stadt Leer mit folgenden Eigenschaften: vorläufiger Sachwert 250.000 €, Bodenrichtwert 70 €/m², Standardstufe 3?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Grafik (S. 56) 0,67.

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

1,03 (Bodenrichtwert); 1,08 (Standardstufe); 1,05 (Kommune)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$250.000 \text{ €} \times 0,67 \times 1,03 \times 1,08 \times 1,05 = \text{rd. } 196.000 \text{ €}$.

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:

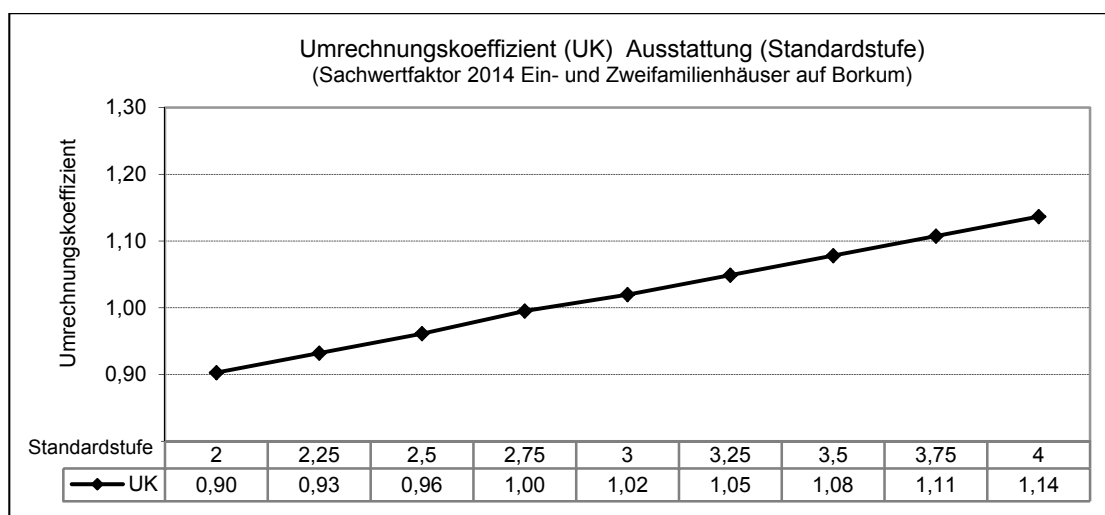
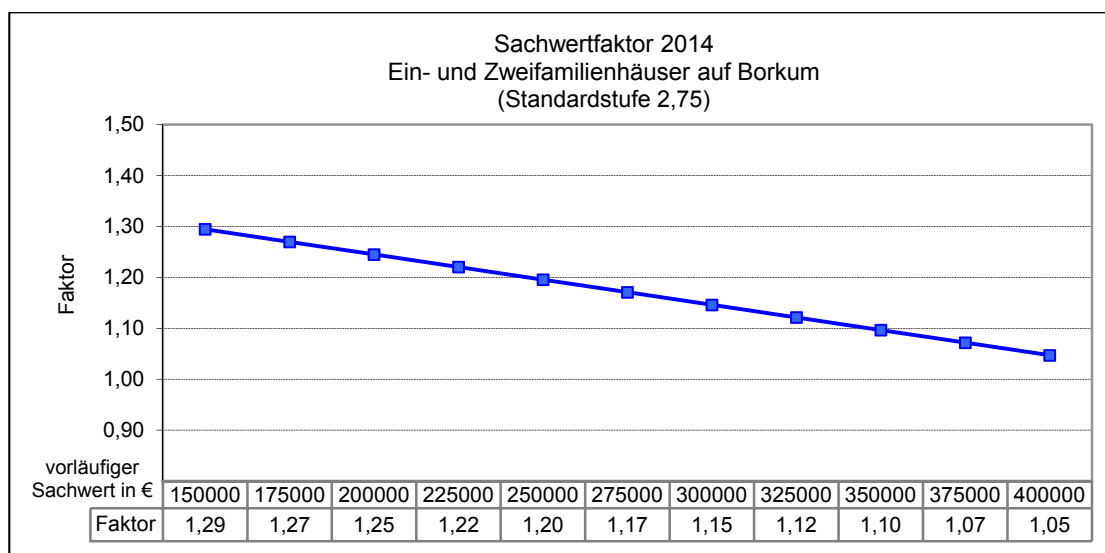
| Insel | Ortsfaktor |
|------------|------------|
| Baltrum | 1,8 |
| Juist | 1,9 |
| Norderney | 1,4 |
| Wangerooge | 1,8 |

| 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 Sachwertrichtlinie ermittelt.

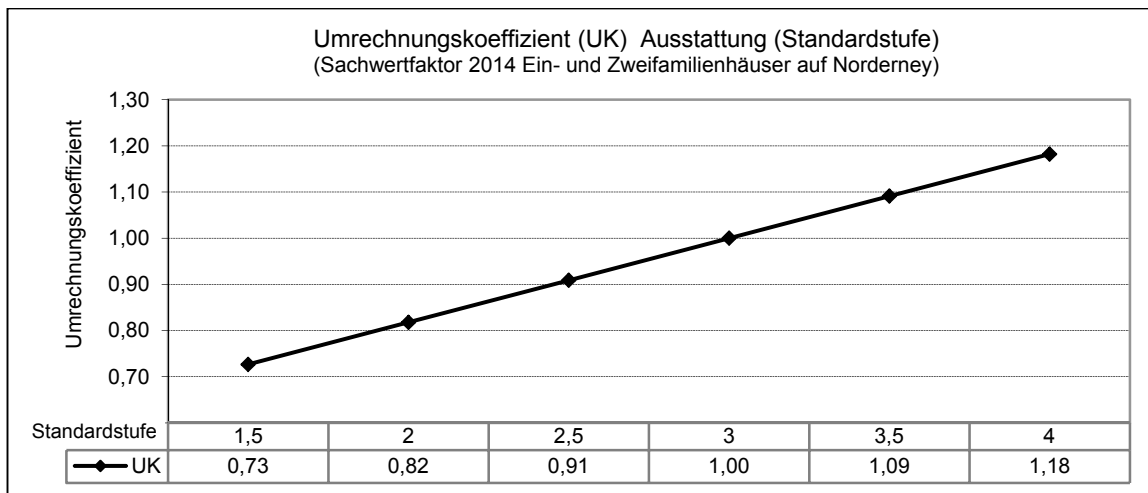
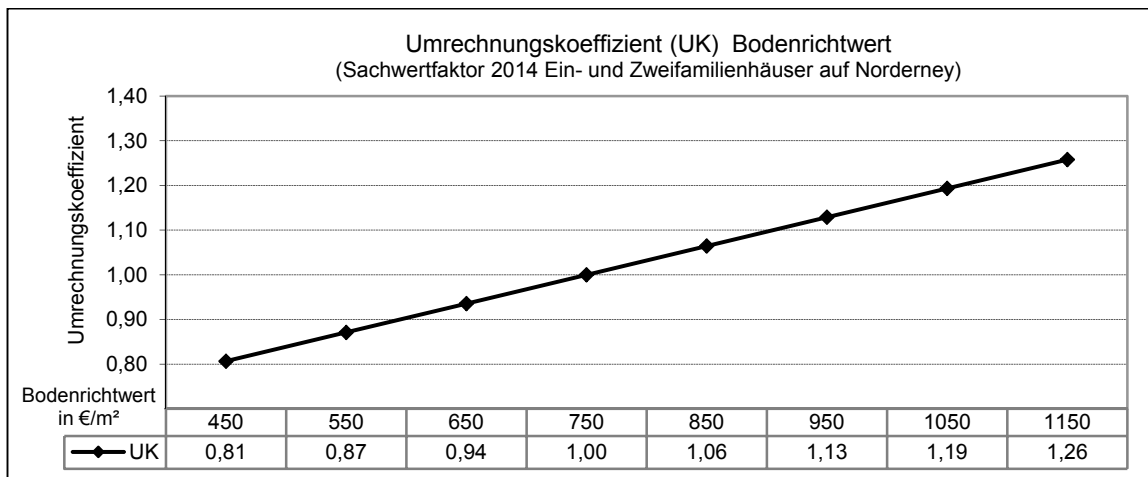
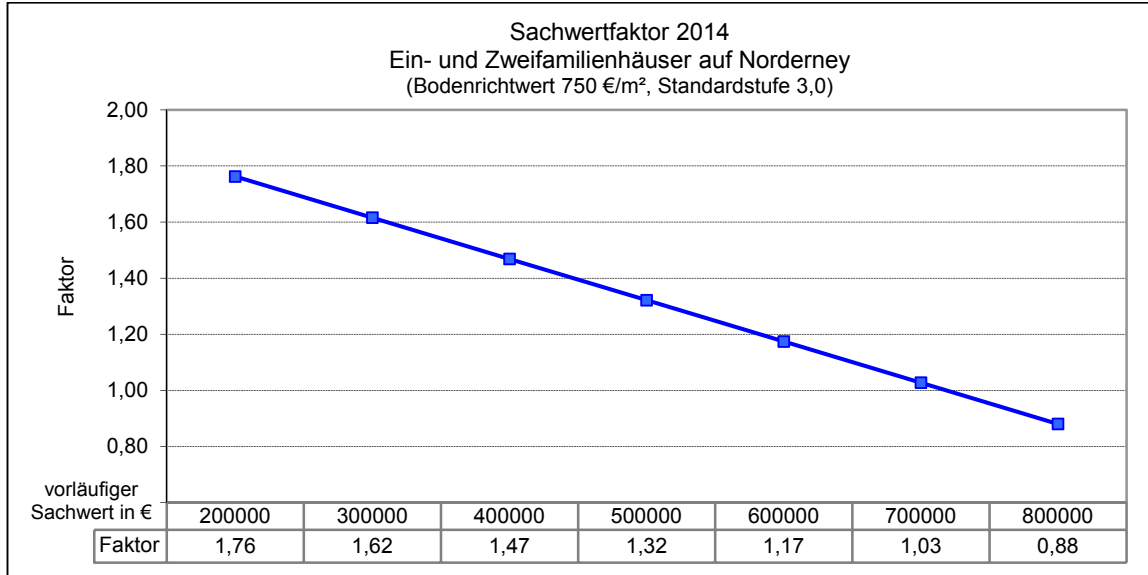
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Borkum

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).



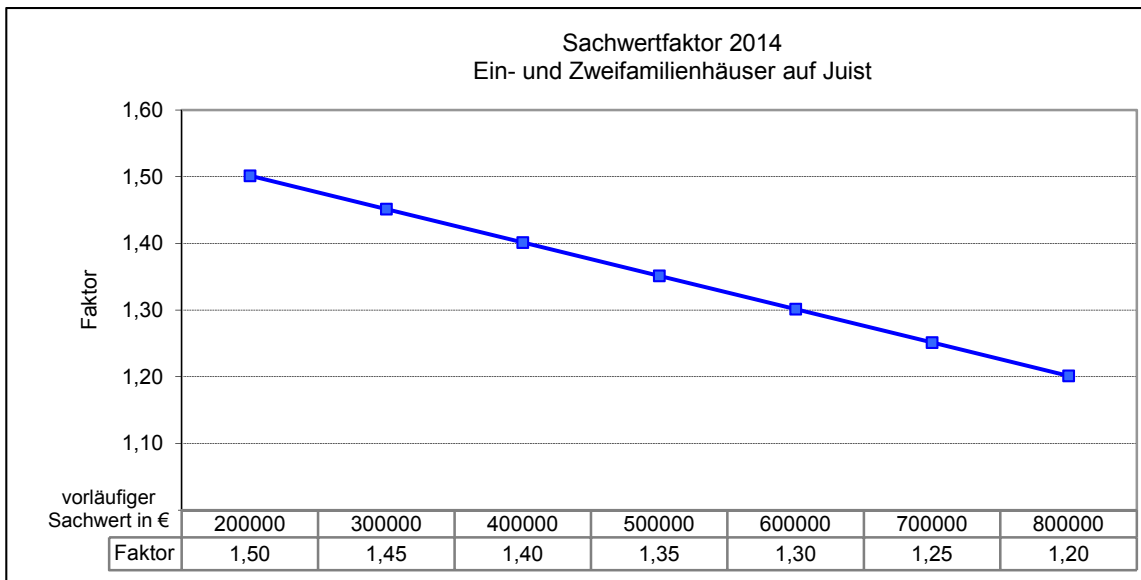
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Norderney

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 Wertermittlungsstichtagen 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. Verwandtschaftskauf) 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.

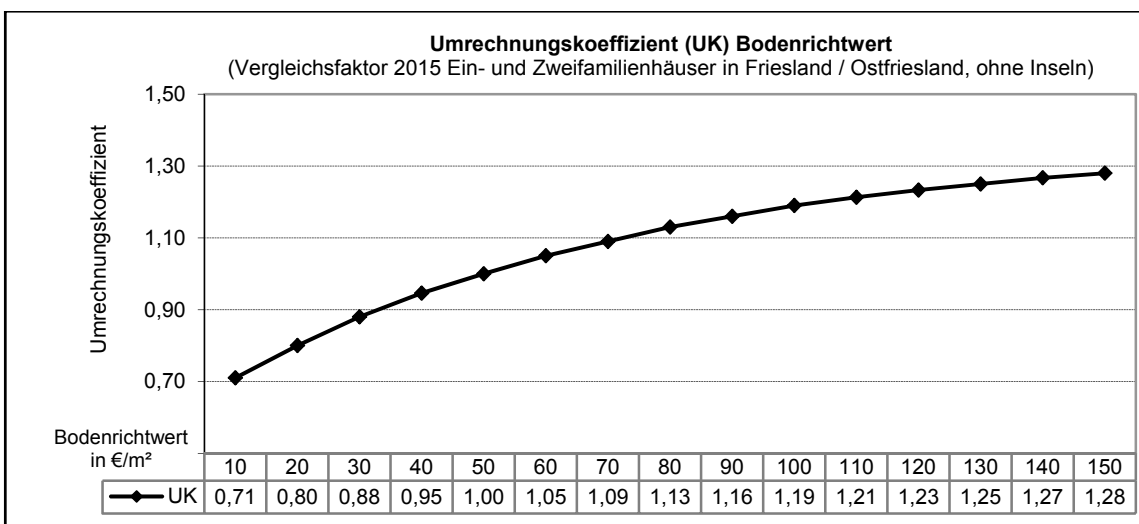
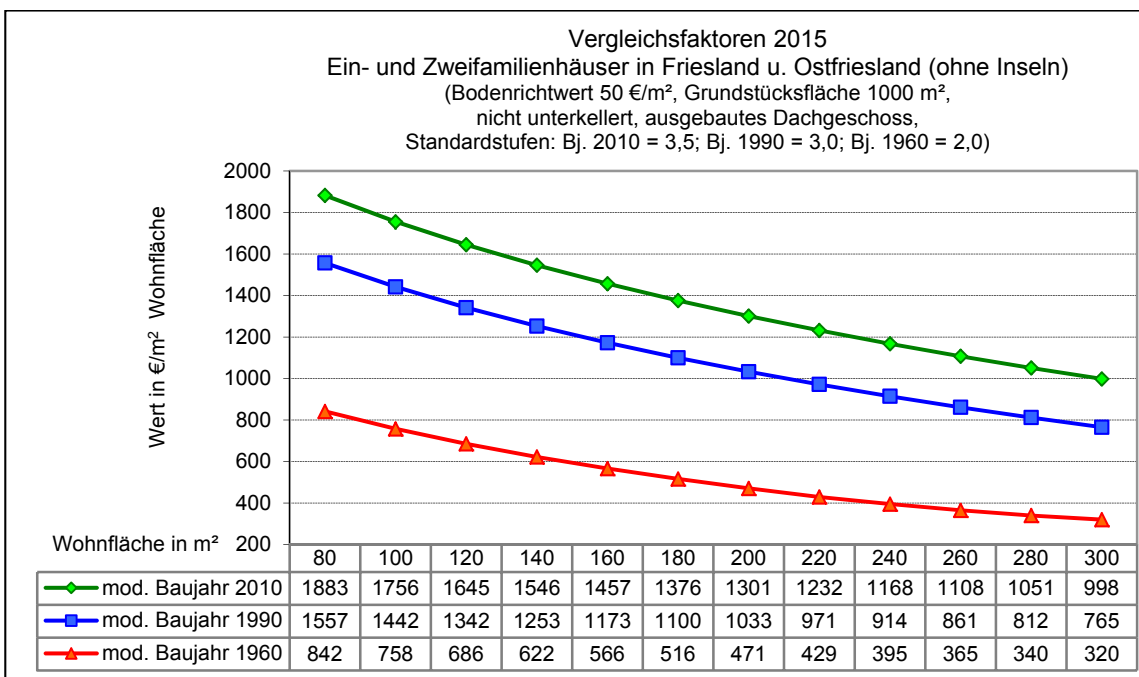
| Hinweise zur Anwendung |
|---|
| 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. |
| 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt. |
| 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. |
| 4. Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr . Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer. Die modifizierte Restnutzungsdauer errechnet sich nach dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad. Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist im Jahr 2015 (Stichtag) einen mittleren Modernisierungsgrad (nach Anl. 4 SW-RL: 8 Punkte) auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt sind. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anl. 4 Tab. 2.3 der SW-RL eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren. Das modifizierte Baujahr ergibt sich somit wie folgt: 2015 - 70 Jahre + 33 Jahre = 1978. |
| 5. 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 |

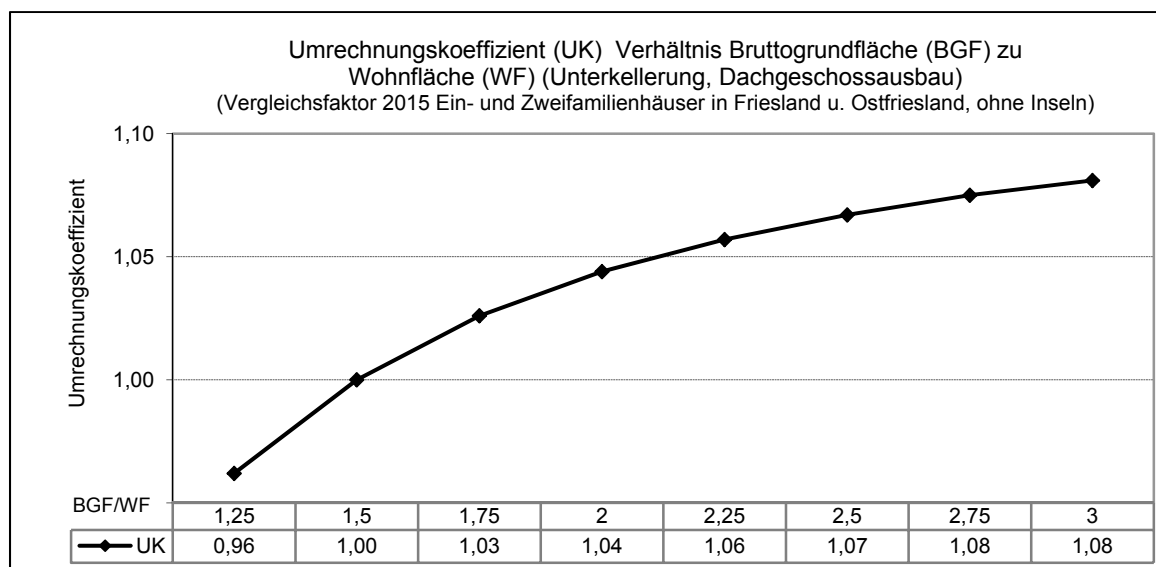
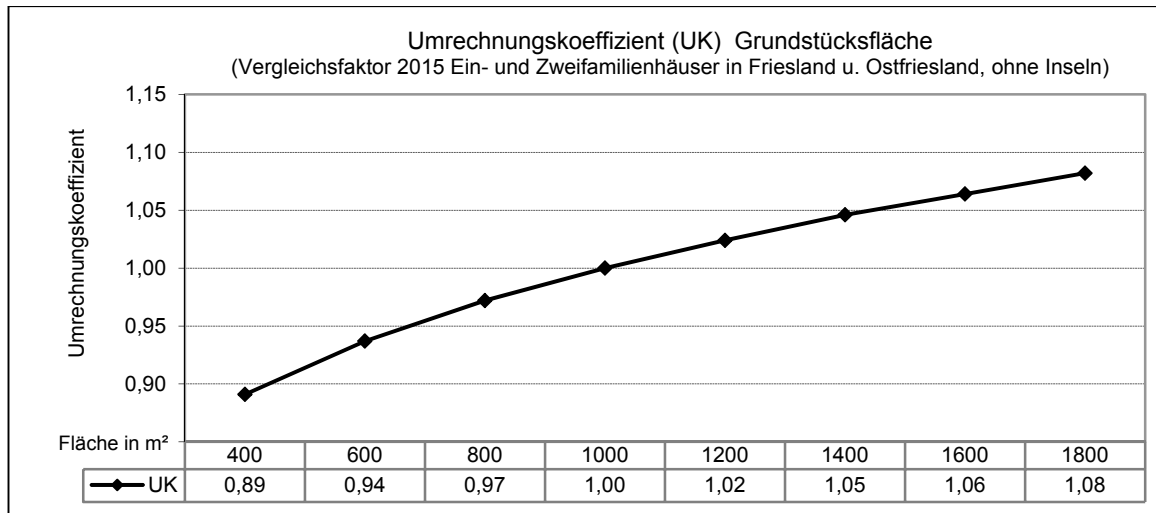
Der Analyse lagen 739 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2014 (tlw.) und 2015 | 2015 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 10 €/m ² - 150 €/m ² | 50 €/m ² |
| modifiziertes Baujahr: | 1954 - 2012 | 1986 |
| Wohnfläche: | 48 m ² - 300 m ² | 145 m ² |
| Grundstücksgröße: | 350 m ² - 1.974 m ² | 871 m ² |
| Ausstattung (Standardstufe): | 1,0 - 4,1 | 2,8 |
| Verhältnis BGF/WF: | 1,1 - 3,8 | 1,8 |

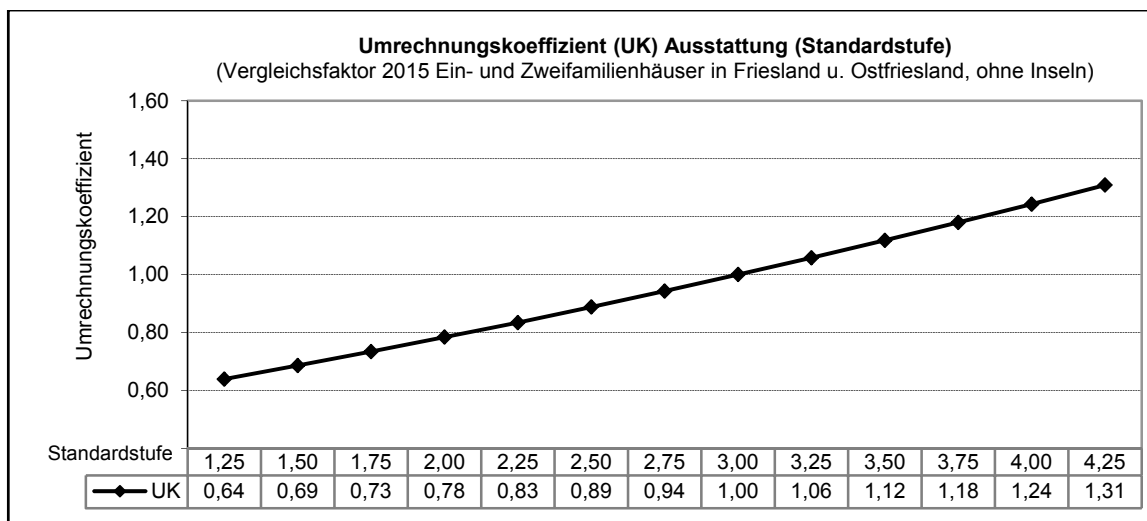
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|----------------|---|
| Kaufzeitpunkt: | 30.06.2015 |
| Ausstattung: | baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm) |
| Garage: | vorhanden (eine) |
| Dachneigung: | >25 Grad (kein Flachdach) |
| Bauweise: | massiv (keine Fertighäuser) |





| 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 |



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).

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

Anwendungsbeispiel:

Es ist für das Jahr 2015 der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Stadt Wiesmoor mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Wohnfläche: 140 m² originäres Baujahr: 1970 (Gebäudealter 45 Jahre)
 Grundstücksfläche: 800 m² Bodenrichtwert: 40 €/m²
 Standardstufe: 2,25 Dachgeschoss ausgebaut / Vollkeller
 Modernisierungsgrad: 8 Pkt. -> modifizierte Restnutzungsdauer (gem. Anl. 4 SW-RL): 35 Jahre
 modifiziertes Baujahr: 2015 - 70 J. + 35 J. = 1980

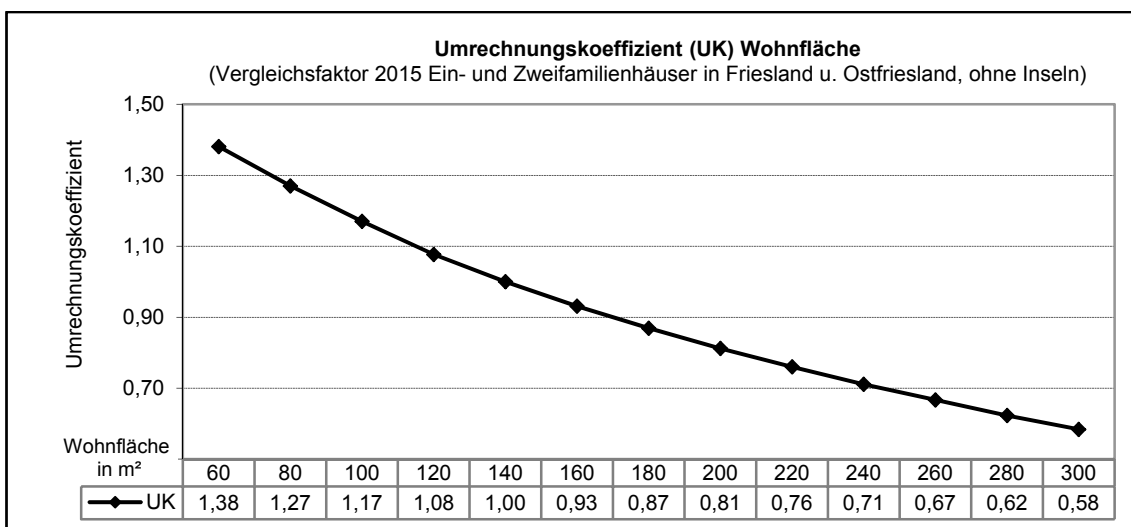
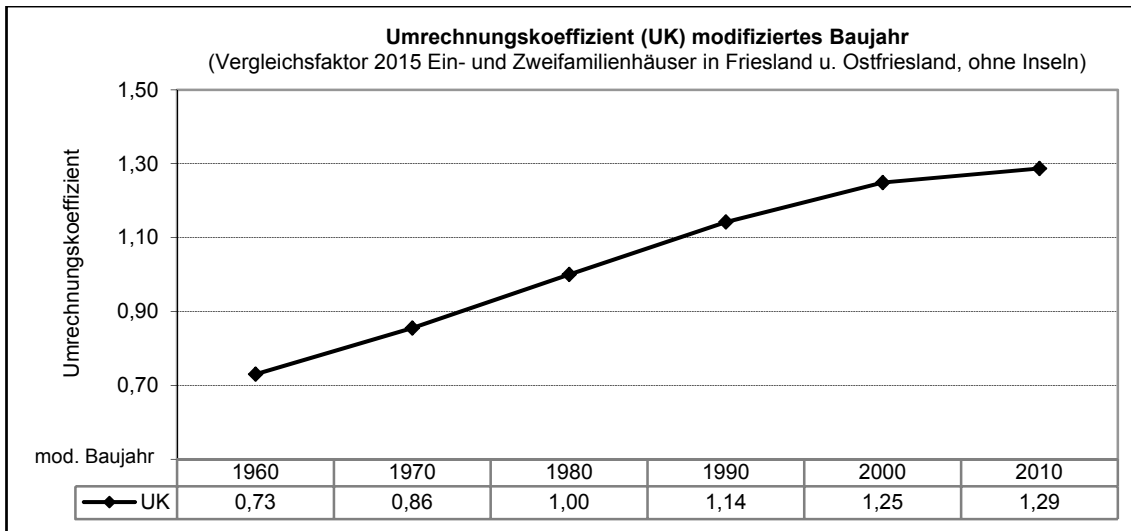
Vergleichsfaktor (interpoliert): $622 + \frac{(1253 - 622)}{30 \text{ J.} \times 20 \text{ J.}} = 1043 \text{ €/m}^2$
(Wert '60) (Wert '90) (Wert '60) (Wert 1980)

Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 0,95
 Umrechnungskoeffizient für Grundstücksfläche: 0,97
 Umrechnungskoeffizient für Standardstufe:
 mittlere Standardstufe mod. Bj. 1980: 2,67 (interpoliert zwischen 3,0 für Bj. 1990 und 2,0 für Bj. 1960)
 $\frac{0,84}{0,84} / \frac{0,92}{0,92} = 0,91$
 (UK S.stufe 2,25) (UK S.stufe 2,67)

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

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Umrechnungskoeffizienten
 140 m² x 1043 €/m² x 0,95 x 0,97 x 0,91 x 1,06 x 0,97 = **rund 126.000 €**

Der Einfluss des modifizierten 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 modifiziertes Baujahr und Wohnfläche schon im Diagramm als Einflussgrößen des Vergleichsfaktors eingehen. Die aufgeführten Umrechnungskoeffizienten modifiziertes 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 modifiziertem 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 im Grundstücksmarktbericht 2011 angegebenen Mietspiegeln bzw. Mietübersichten entnommen. Als Bewirtschaftungskosten wurden 80 % (Regionalfaktor 0,8) der in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, zuletzt geändert am 23.11.2007, 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 ergab sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

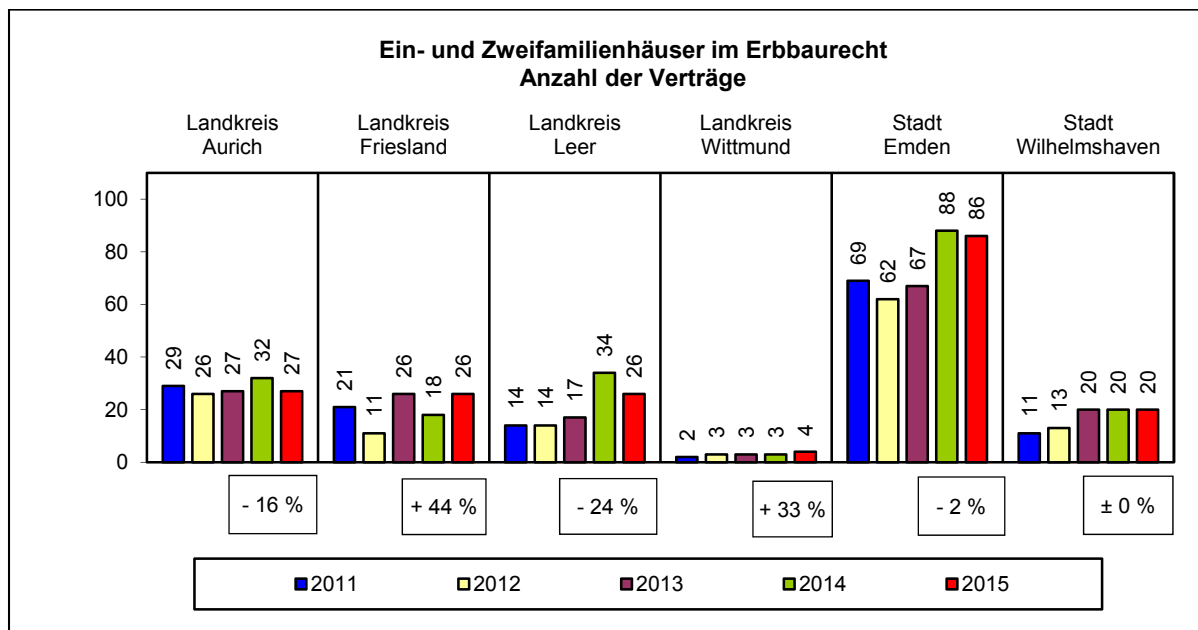
3,8 % (Spanne der Analysedaten von 2,5 % - 6,0 %)

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.

Zur Beschreibung der aktuellen Marktlage ist der angegebene Liegenschaftszinssatz geringfügig abzusenken, da in den vergangenen 5 Jahren die Preise für Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als die entsprechenden Mieten.

9.2.5 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2015 wurden in der gesamten Region 189 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 3 % gesunken.



Preisniveau Erbbaurechte in der Stadt Emden

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind 2015 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 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m²] | Wohnflächenpreis [€/m²] | Kaufpreis [€] |
|--|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 17 (14) | 1933 (1934) | 99 (98) | 845,-- (895,--) | 95.000,-- (67.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1959 | 28 (39) | 1954 (1955) | 97 (96) | 955,-- (860,--) | 84.000,-- (77.000,--) |
| Baujahr 1960 - 1975 | 33 (24) | 1966 (1966) | 106 (109) | 1.160,-- (1.050,--) | 109.000,-- (100.000,--) |
| Baujahr 1976 – 2015 (Baujahr 1976 – 2014) | 8 (11) | 1984 (1988) | 135 (148) | 1.120,-- (1.100,--) | 146.000,-- (109.000,--) |

Erbbaurechtsfaktor

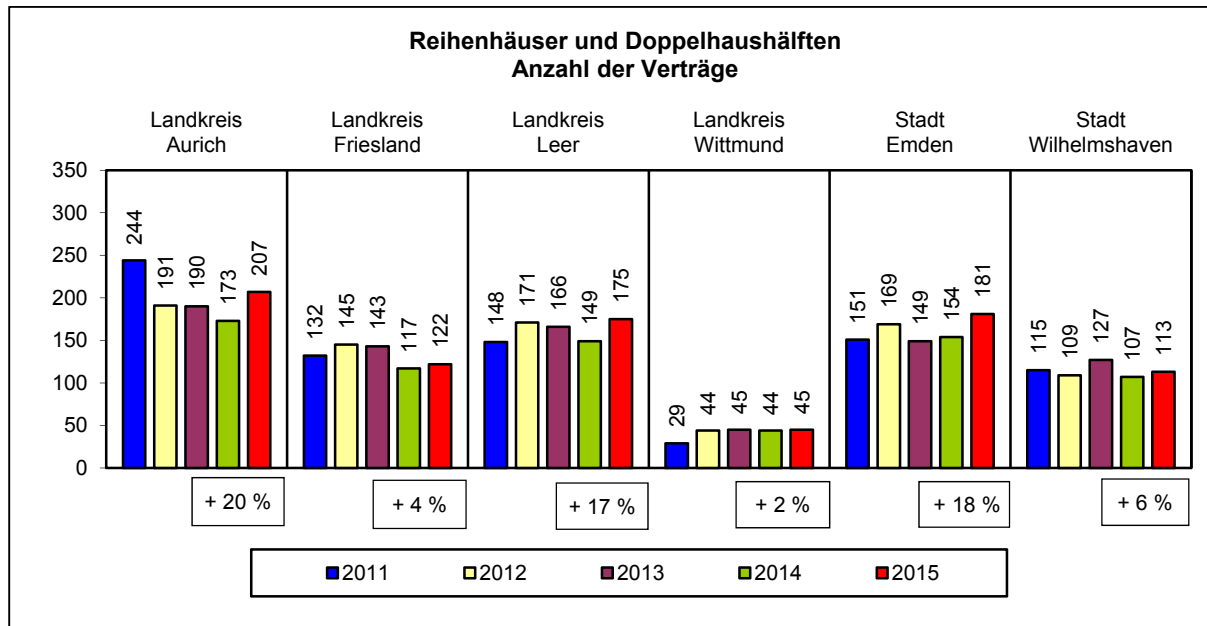
Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von Erbbaurechten zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtsfaktor von 0,90 ermittelt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2015 wurden in der gesamten Region 843 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums und des Bruchteileigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit nahmen die Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes im Jahr 2015 nach dem Rückgang der Vertragszahlen im Vorjahr wieder um 13 % zu. Über die letzten 5 Jahre betrachtet sind die Umsatzzahlen jedoch weitgehend stabil.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 99 Millionen € (+18 %). Dies entspricht 17 % 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 2015 die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise bezahlt worden. Hinsichtlich der eingeflossenen Daten und der Auswertungsmethode wird 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 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 24 (18) | 1916 (1906) | 94 (88) | 730,-- (860,--) | 73.000,-- (77.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 22 (13) | 1959 (1957) | 107 (98) | 970,-- (760,--) | 97.000,-- (74.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 13 (14) | 1977 (1978) | 103 (104) | 1.050,-- (1.150,--) | 99.000,-- (113.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 48 (39) | 1994 (1994) | 99 (97) | 1.330,-- (1.190,--) | 131.000,-- (114.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 20 (17) | 2004 (2002) | 93 (102) | 1.580,-- (1.380,--) | 141.000,-- (141.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 23 (22) | 2015 (2013) | 110 (93) | 1.430,-- (1.580,--) | 146.000,-- (133.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Friesland**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 19 (13) | 1922 (1932) | 124 (113) | 850,-- (630,--) | 89.000,-- (90.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 37 (34) | 1956 (1958) | 101 (94) | 950,-- (860,--) | 88.000,-- (74.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 5 (11) | 1977 (1978) | 104 (100) | 1.070,-- (880,--) | 134.000,-- (104.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 21 (33) | 1995 (1994) | 98 (96) | 1.410,-- (1.410,--) | 138.000,-- (134.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 17 (5) | 2004 (2002) | 94 (114) | 1.620,-- (1.240,--) | 150.000,-- (142.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 4 (4) | 2014 (2013) | 87 (103) | 1.910,-- (1.580,--) | 144.000,-- (158.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 5 (2) | 1893 (1919) | 105 (*) | 1.010,-- (*) | 75.000,-- (*) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 7 (13) | 1960 (1960) | 97 (94) | 1.010,-- (920,--) | 88.000,-- (82.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 2 (3) | 1977 (1972) | *) (*) | *) (*) | *) (125.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 20 (28) | 1995 (1996) | 106 (103) | 1.170,-- (1.160,--) | 121.000,-- (119.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 15 (12) | 2004 (2003) | 100 (106) | 1.370,-- (1.260,--) | 136.000,-- (128.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 53 (19) | 2015 (2013) | 83 (110) | 1.730,-- (1.370,--) | 143.000,-- (139.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|-----------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 0 (2) | - (1909) | - (*) | - (*) | - (*) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 7 (6) | 1963 (1963) | 89 (89) | 1.080,-- (930,--) | 86.000,-- (80.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 13 (3) | 1977 (1978) | 79 (*) | 1.250,-- (*) | 114.000,-- (113.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 6 (5) | 1996 (1994) | 95 (74) | 1.490,-- (1.550,--) | 129.000,-- (115.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 1 (4) | 2000 (2003) | *) (*) | *) (*) | *) (120.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 8 (3) | 2015 (2013) | *) (*) | *) (*) | 141.000,-- (137.000,--) |

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**

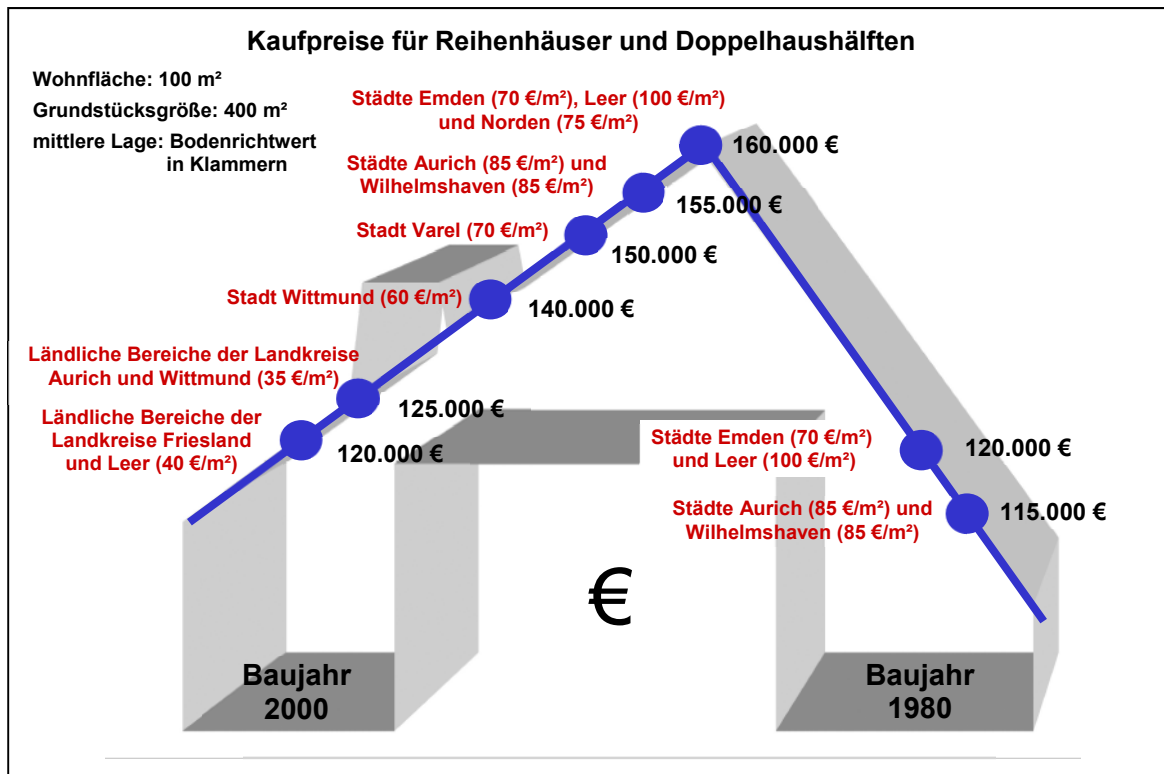
| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m²] | Wohnflächenpreis [€/m²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 24 (14) | 1915 (1912) | 84 (113) | 800,-- (940,--) | 75.000,-- (90.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 31 (23) | 1959 (1958) | 107 (111) | 1.090,-- (1.090,--) | 102.000,-- (110.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 16 (17) | 1976 (1976) | 113 (109) | 1.030,-- (1.080,--) | 115.000,-- (126.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 18 (15) | 1993 (1994) | 96 (107) | 1.400,-- (1.140,--) | 142.000,-- (142.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 11 (7) | 2004 (2005) | 99 (108) | 1.680,-- (1.590,--) | 160.000,-- (164.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 1 (3) | 2014 (2013) | *) (*) | *) (*) | *) (183.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Wilhelmshaven**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m²] | Wohnflächenpreis [€/m²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 31 (17) | 1919 (1928) | 98 (108) | 1.040,-- (760,--) | 93.000,-- (85.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 26 (25) | 1964 (1963) | 99 (108) | 1.090,-- (1.100,--) | 108.000,-- (113.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 11 (11) | 1973 (1975) | 124 (122) | 1.180,-- (1.080,--) | 130.000,-- (132.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 6 (12) | 1993 (1994) | 124 (115) | 1.210,-- (1.280,--) | 144.000,-- (141.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 3 (6) | 2001 (2003) | 111 (101) | 1.330,-- (1.560,--) | 146.000,-- (158.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 1 (1) | 2014 (2013) | *) (*) | *) (*) | *) (*) |

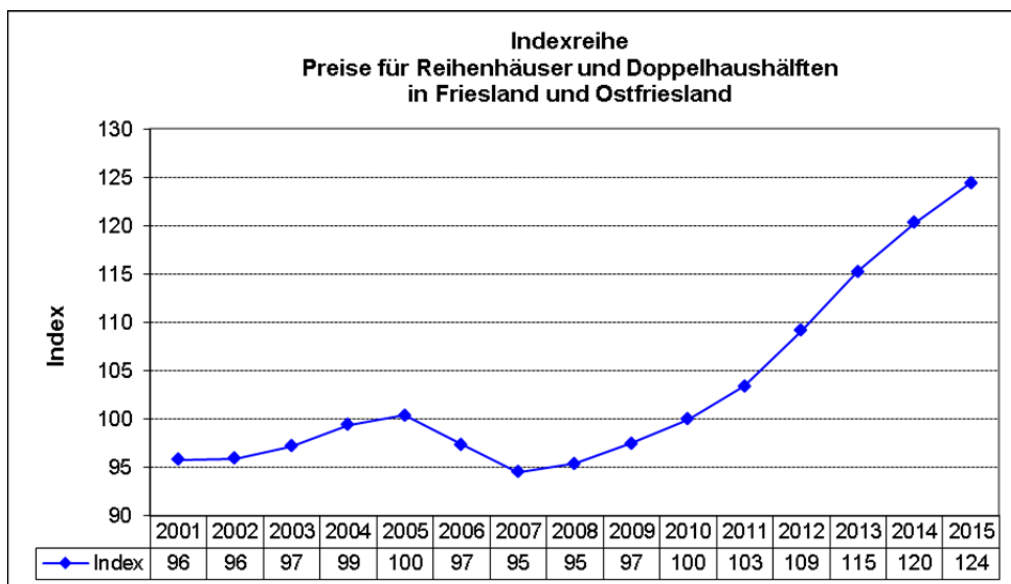
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen oder nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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 2015 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen (+3,5 %). Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung der 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.

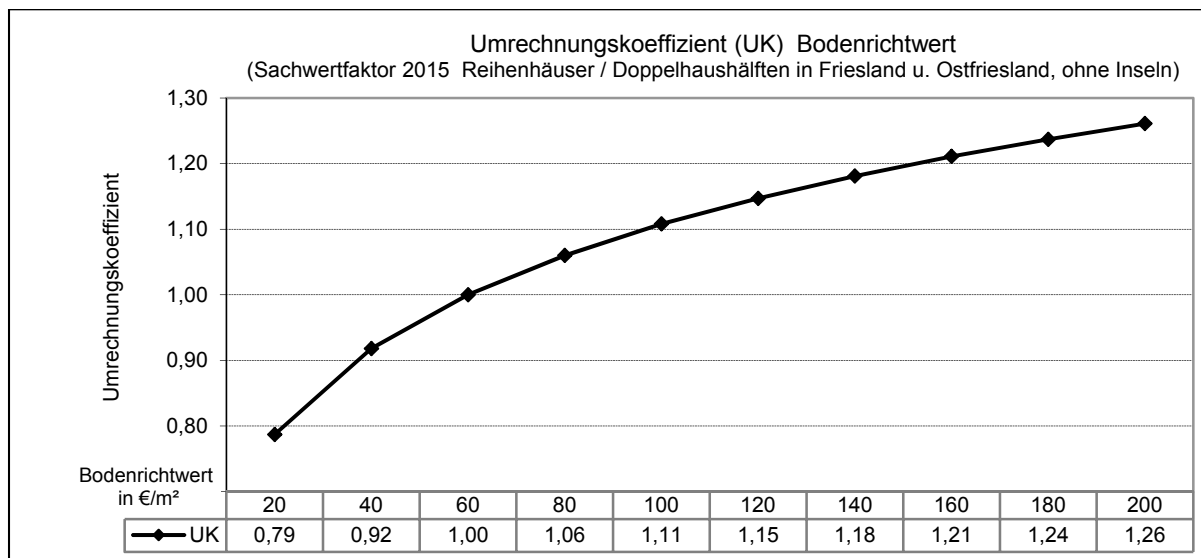
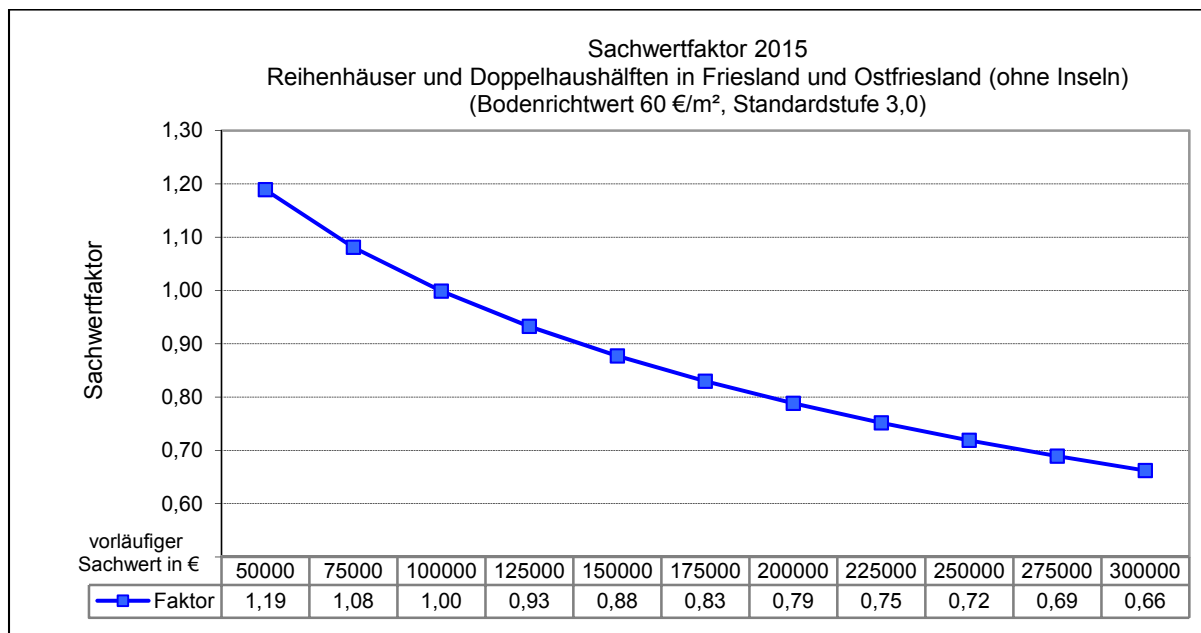


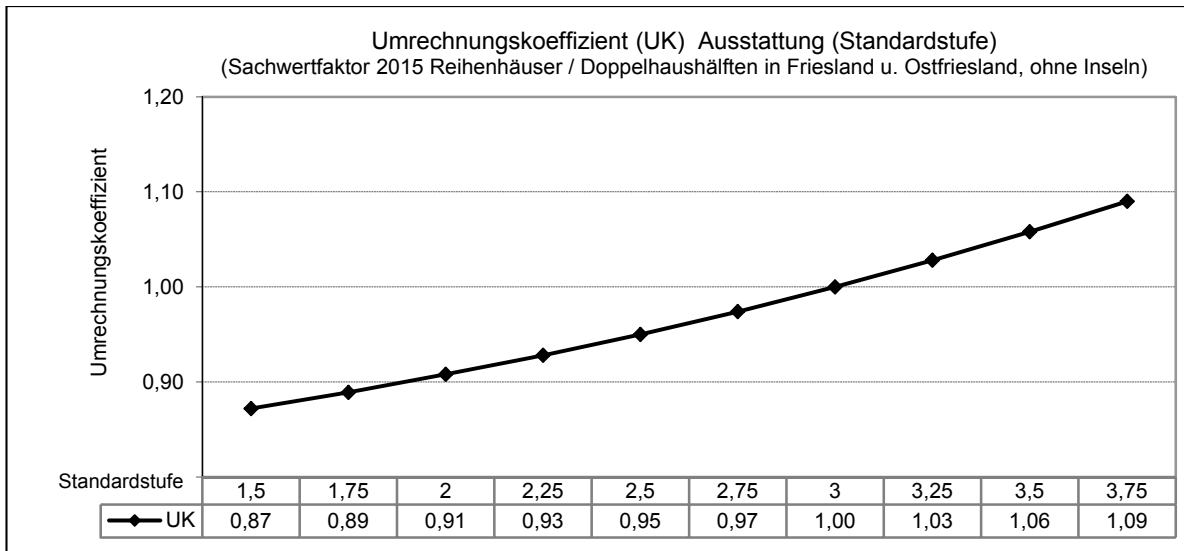
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland wurden Sachwertfaktoren aus 246 Kauffällen der Jahre 2014 und 2015 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 2015 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln) | |
| Stadt / Region | Umrechnungskoeffizient |
| Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Leer ländliche Bereiche Landkreis Friesland | 0,95 |
| Stadt Aurich (städtischer Bereich) Stadt Leer Stadt Varel Stadt Wilhelmshaven | 0,97 |
| Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Jever ländliche Bereiche Landkreis Aurich (ohne Küste) ländliche Bereiche Landkreis Wittmund (ohne Küste) | 1,00 |
| Stadt Emden Stadt Norden (ohne Küste) | 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.

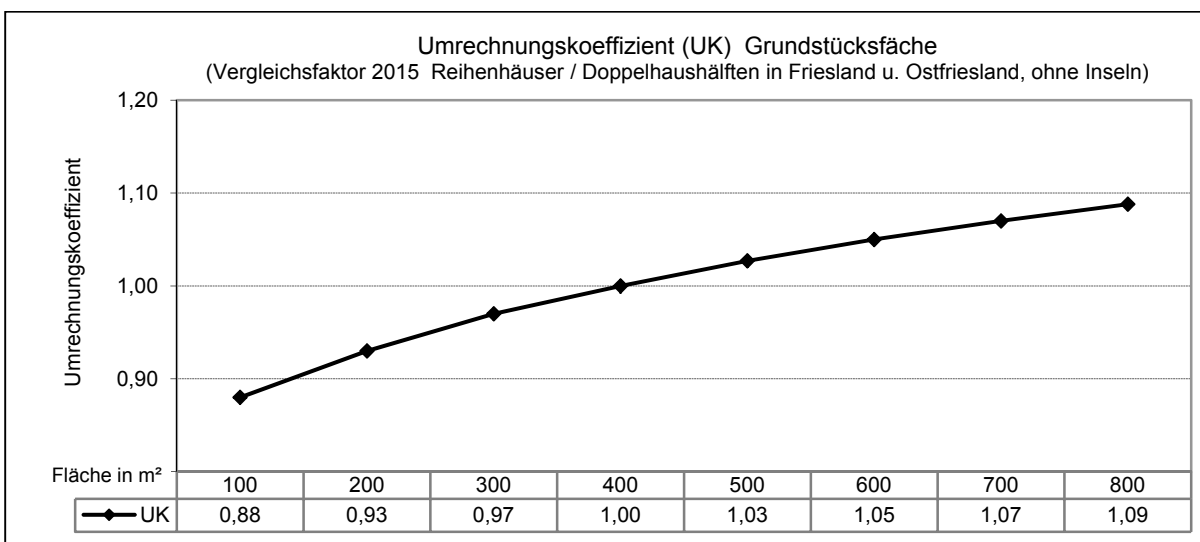
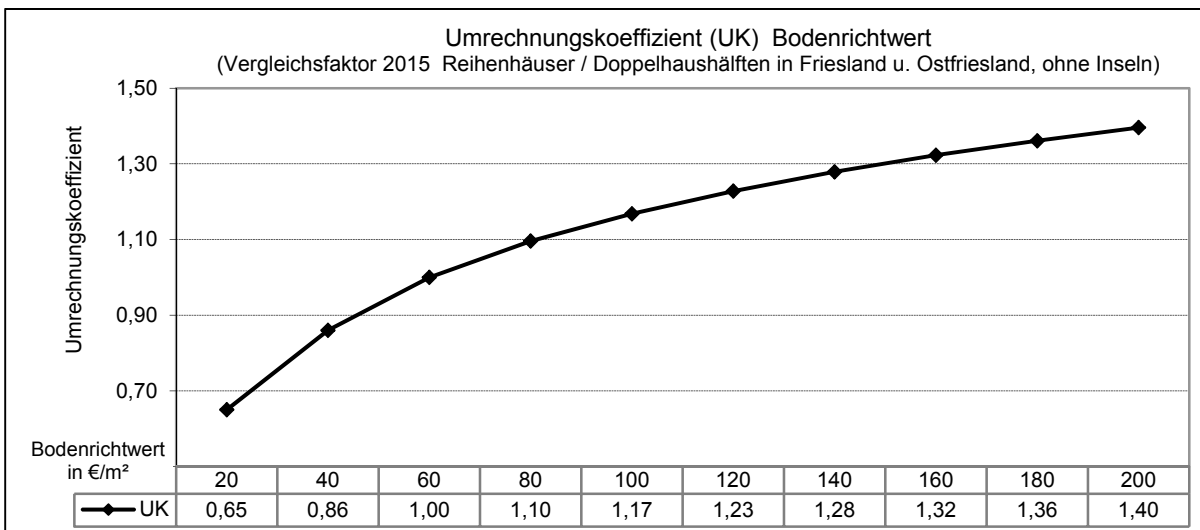
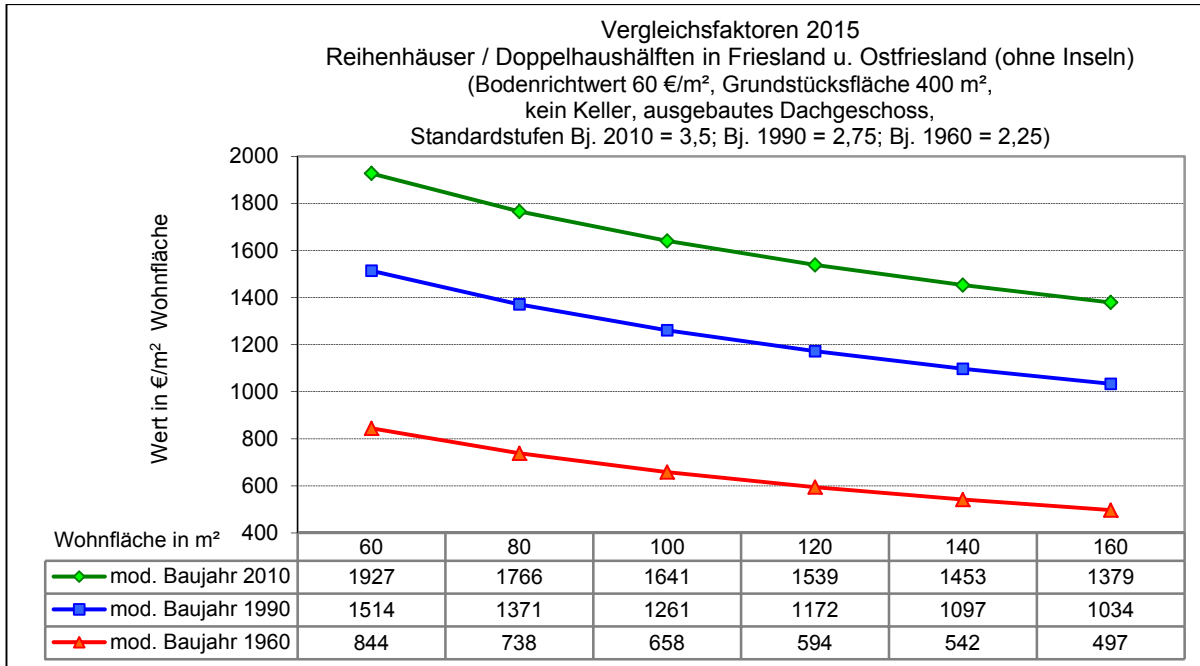
| Hinweise zur Anwendung | |
|------------------------|--|
| 1. | Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. |
| 2. | Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür 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 Erläuterungen der Ausstattungseinstufung (Standardstufen) und des modifizierten Baujahres sowie eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen zu den Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser (Abschnitt 9.2.3) verwiesen. |

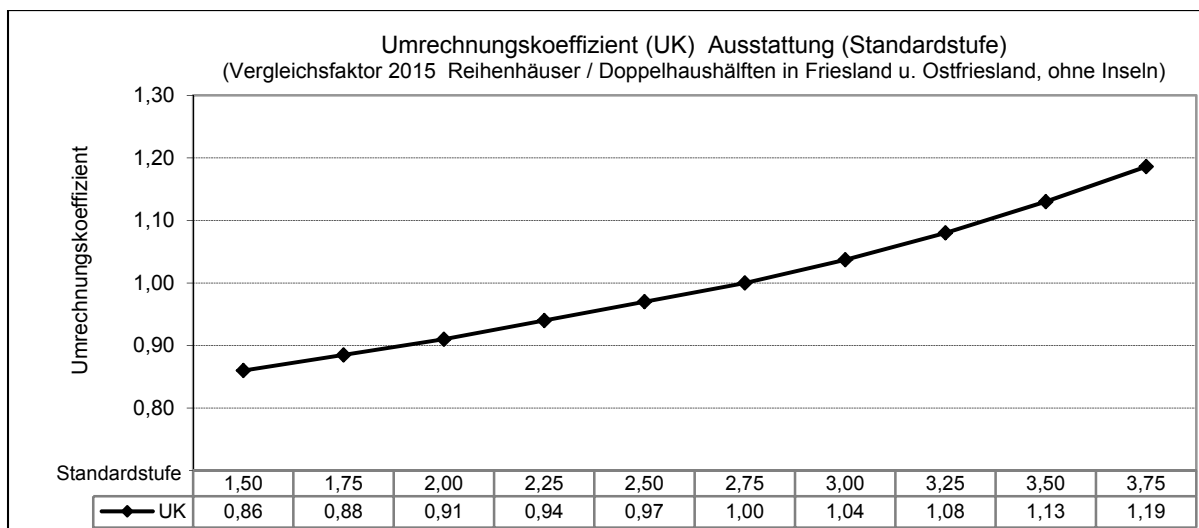
Der Analyse lagen 241 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2014 und 2015 | 2015 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 22 €/m ² - 250 €/m ² | 68 €/m ² |
| modifiziertes Baujahr: | 1959 - 2013 | 1991 |
| Wohnfläche: | 51 m ² - 160 m ² | 102 m ² |
| Grundstücksgröße: | 95 m ² - 886 m ² | 349 m ² |
| Ausstattung (Standardstufe): | 1,5 - 3,7 | 2,9 |
| Verhältnis BGF/WF: | 1,0 - 2,7 | 1,6 |

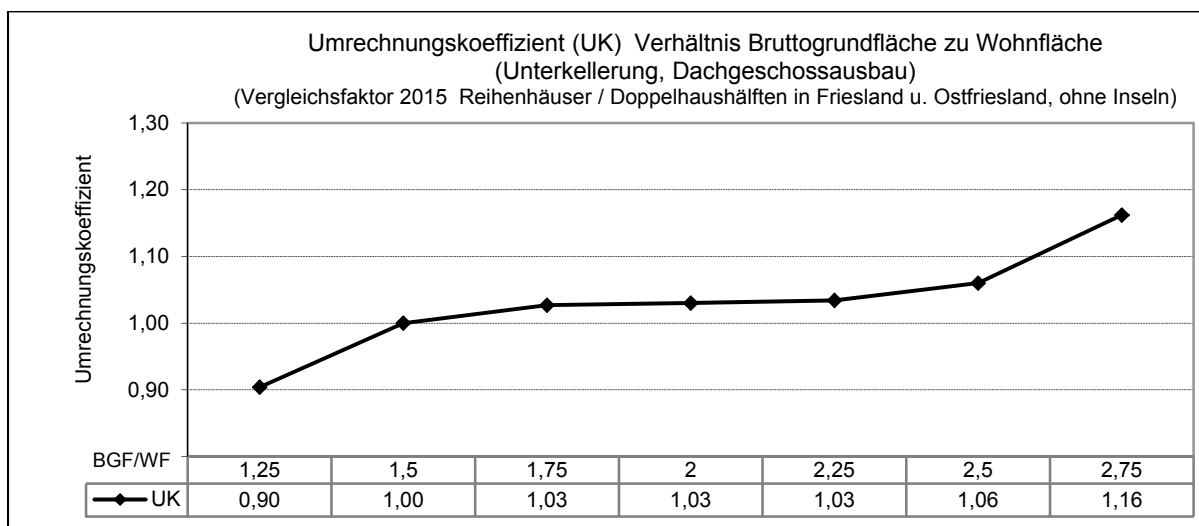
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|----------------|---|
| Kaufzeitpunkt: | 30.06.2015 |
| Ausstattung: | baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm) |
| Stellplatz: | vorhanden (einer) |
| Dachneigung: | >25 Grad (kein Flachdach) |
| Bauweise: | massiv (keine Fertighäuser) |





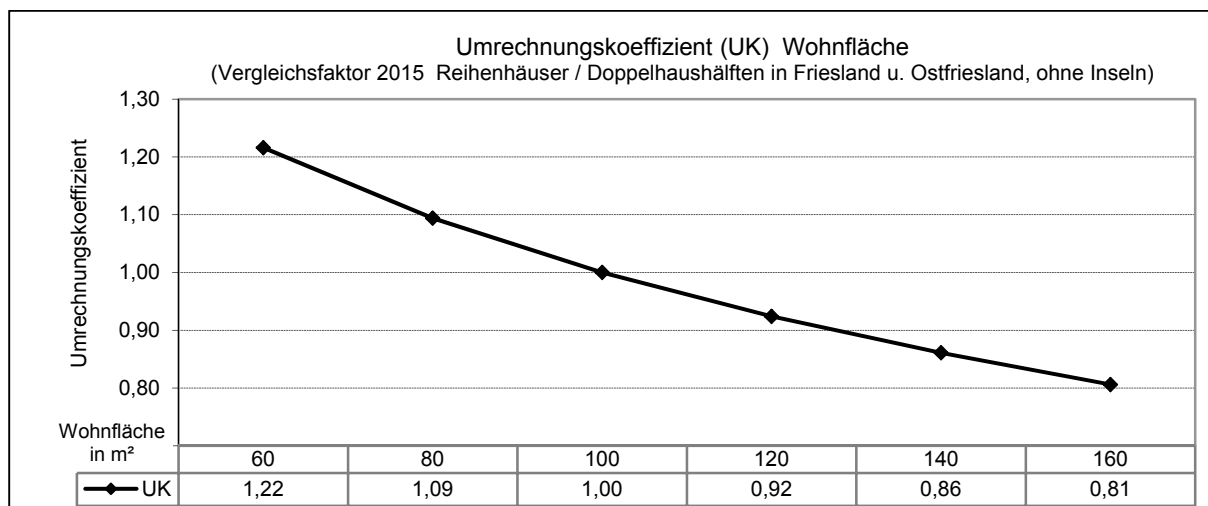
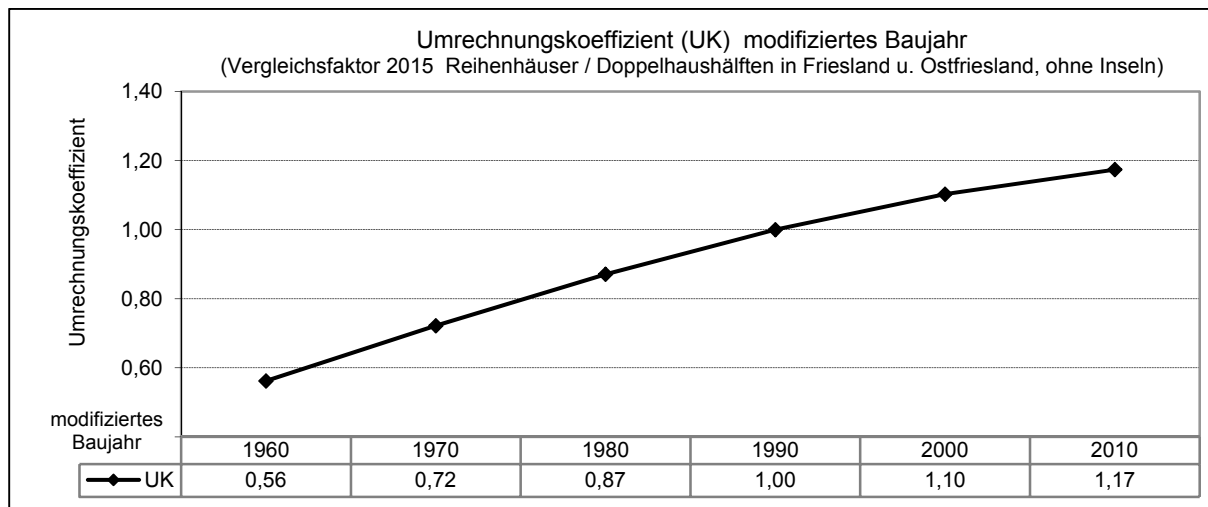
Hinweis: Der Umrechnungskoeffizient Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Umrechnungskoeffizient entsprechend angepasst werden (s. auch Beispiel auf Seite 64).



| 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 modifizierten 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 für modifiziertes Baujahr und Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern) 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.

Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.6.2 verwiesen. Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entspricht dem der Einfamilienhäuser (s. Abschnitt 9.2.4).

Aufgrund der Kaufpreisanalyse von Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergab 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.

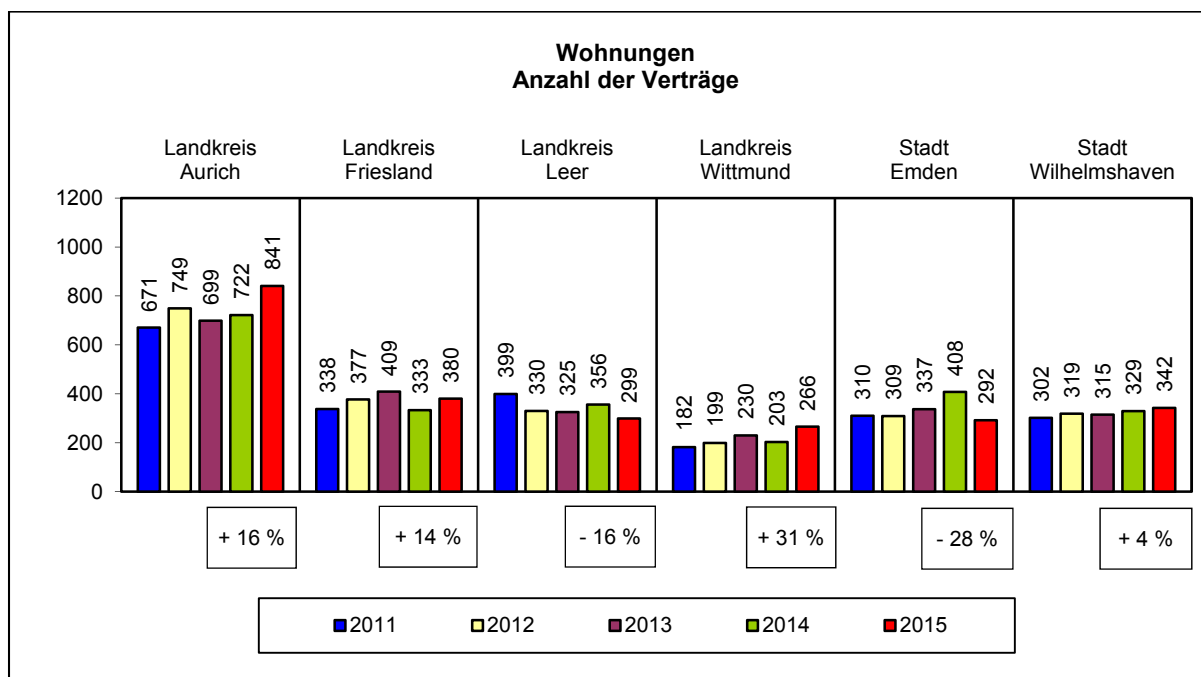
Zur Beschreibung der aktuellen Marktlage ist der angegebene Liegenschaftszinssatz geringfügig abzusenken, da in den vergangenen 5 Jahren die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stärker gestiegen sind als die entsprechenden Mieten.

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 Wohnungseigentums-gesetz 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 Wohnungsei-gentum bzw. Eigentumswohnungen beziehen.

Im Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 2.420 Verkäufe von Wohnungen registriert. Damit stiegen die Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr leicht an (+3 %). In den Landkreisen Aurich und Wittmund sowie in der Stadt Wilhelmshaven wurden im Jahr 2015 die meisten Wohnungen der letzten Jahre umgesetzt.

Der Geldumsatz für Wohnungen betrug 2015 insgesamt 337 Mio. € (+6 %). Dieses entspricht einem Anteil von 24 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke.



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen auf dem Festland 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 2015
für Wohneigentum im Landkreis Aurich (ohne Inseln und Nordseebäder)**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 2 (7) | 1921 (1921) | *) (*) | *) (*) | *) (151.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 11 (8) | 1958 (1961) | 86 (76) | 960,-- (1.220,--) | 82.000,-- (92.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 34 (28) | 1979 (1979) | 68 (76) | 1.120,-- (1.060,--) | 78.000,-- (79.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 105 (99) | 1994 (1995) | 69 (77) | 1.340,-- (1.250,--) | 91.000,-- (96.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 35 (29) | 2005 (2004) | 84 (90) | 1.500,-- (1.450,--) | 128.000,-- (125.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 231 (129) | 2015 (2014) | 73 (71) | 2.140,-- (2.170,--) | 149.000,-- (150.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohneigentum im Landkreis Friesland (ohne Wangerooze und Nordseebäder)**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 16 (6) | 1932 (1926) | 78 (80) | 500,-- (840,--) | 42.000,-- (86.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 11 (10) | 1962 (1963) | 67 (66) | 830,-- (610,--) | 77.000,-- (39.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 54 (33) | 1977 (1976) | 62 (64) | 1.120,-- (1.130,--) | 68.000,-- (70.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 60 (34) | 1994 (1993) | 68 (67) | 1.350,-- (1.270,--) | 90.000,-- (84.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 11 (27) | 2002 (2001) | 78 (63) | 1.610,-- (1.450,--) | 128.000,-- (94.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 23 (32) | 2015 (2013) | 89 (81) | 2.260,-- (2.210,--) | 197.000,-- (172.000,--) |

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohneigentum im Landkreis Leer (ohne Borkum)**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 4 (6) | 1868 (1904) | *) (66) | *) (810,--) | 92.000,-- (54.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 10 (11) | 1960 (1959) | *) (77) | *) (600,--) | 65.000,-- (56.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 27 (31) | 1974 (1976) | 67 (76) | 900,-- (860,--) | 66.000,-- (67.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 46 (38) | 1993 (1994) | 77 (73) | 1.240,-- (1.350,--) | 92.000,-- (94.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 23 (38) | 2003 (2008) | 83 (106) | 1.610,-- (1.540,--) | 105.000,-- (130.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 62 (65) | 2015 (2014) | 79 (84) | 2.060,-- (2.120,--) | 162.000,-- (170.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohneigentum im Landkreis Wittmund (ohne Inseln und Nordseebäder)**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 0 (1) | - (*) | - (*) | - (*) | - (*) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 1 (1) | *) (*) | *) (*) | *) (*) | *) (*) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 5 (6) | 1977 (1977) | 82 (62) | 1.010,-- (940,--) | 83.000,-- (61.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 32 (26) | 1995 (1995) | 68 (64) | 1.450,-- (1.330,--) | 95.000,-- (83.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 3 (6) | 2003 (2002) | 92 (68) | 1.500,-- (1.530,--) | 142.000,-- (103.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 9 (5) | 2015 (2014) | 87 (67) | 1.800,-- (2.020,--) | 157.000,-- (129.000,--) |

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohneigentum in der Stadt Emden**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 7 (14) | 1918 (1922) | 73 (91) | 930,-- (600,--) | 93.000,-- (60.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 67 (66) | 1962 (1964) | 72 (69) | 730,-- (610,--) | 55.000,-- (44.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 58 (73) | 1973 (1973) | 78 (75) | 630,-- (620,--) | 61.000,-- (51.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 29 (23) | 1993 (1994) | 78 (70) | 1.280,-- (1.170,--) | 105.000,-- (84.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 9 (6) | 2002 (2001) | 82 (*) | 1.700,-- (*) | 132.000,-- (112.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 41 (59) | 2015 (2014) | 86 (86) | 2.260,-- (1.700,--) | 196.000,-- (149.000,--) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohneigentum in der Stadt Wilhelmshaven**

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohn- flächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1945 | 69 (59) | 1912 (1919) | 79 (87) | 670,-- (790,--) | 54.000,-- (68.000,--) |
| Baujahr 1946 - 1969 | 65 (48) | 1962 (1962) | 71 (64) | 750,-- (730,--) | 53.000,-- (52.000,--) |
| Baujahr 1970 - 1984 | 73 (59) | 1975 (1976) | 74 (74) | 870,-- (890,--) | 70.000,-- (68.000,--) |
| Baujahr 1985 - 1999 | 10 (9) | 1993 (1994) | 79 (85) | 1.440,-- (1.230,--) | 117.000,-- (104.000,--) |
| Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011) | 11 (6) | 2003 (2003) | 81 (87) | 1.740,-- (1.860,--) | 134.000,-- (149.000,--) |
| Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014) | 9 (1) | 2015 (*) | 95 (*) | 1.940,-- (*) | 174.000,-- (*) |

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

Bezüglich des Preisniveaus besonderer Wohnungsteilmärkte in den Städten Emden und Wilhelmshaven wird auf die Ausführungen im Abschnitt 9.4.3 Vergleichsfaktoren (Seiten 87 und 90) verwiesen.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die **Durchschnittspreise für Wohnungen** in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2014 und 2015 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.

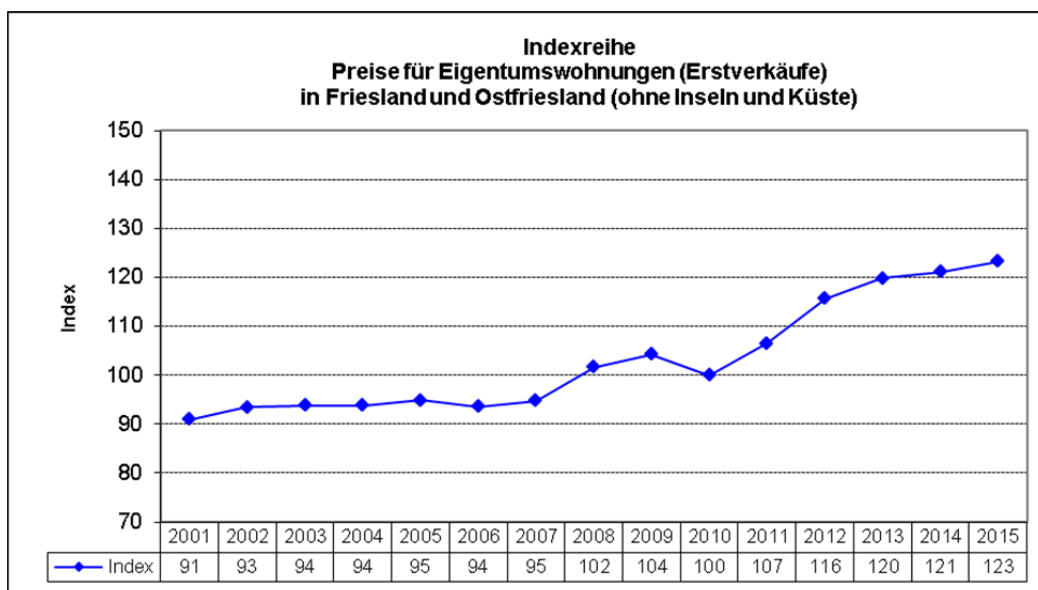
| | Kaufzeitpunkt | | | |
|-------------------------------------|--|--------------|--|--------------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| Städte (Dauerwohnungen) | Erstverkauf (€/m²) | | Weiterverkauf (€/m²) | |
| Aurich (Stadtgebiet) | 2.230 | 2.280 | 1.350 | 1.230 |
| Bockhorn | 1.610 | 1.630 | 770 | 1.070 |
| Emden, mäßige Objekte | --- | --- | 470 | 500 |
| Emden, gute Objekte | 2.420 | 2.680 | 1.180 | 1.390 |
| Esens (Stadtgebiet) | 2.100 | 2.150 | 1.400 | 1.520 |
| Jever | 2.160 | 2.360 | 1.240 | 1.110 |
| Leer | 2.490 | 2.620 | 960 | 790 |
| Norden (Stadtgebiet) | 2.230 | 2.310 | 1.330 | 1.800 |
| Varel (Stadtgebiet) | 2.790 | 2.040 | 980 | 1.030 |
| Wilhelmshaven | --- | 2.050 | 800 | 770 |
| Wittmund (Stadtgebiet) | 2.080 | --- | 1.050 | 1.020 |
| Küstenorte (Ferienwohnungen) | | | | |
| Bensersiel | 3.330 | 3.310 | 1.990 | 2.470 |
| Carolinensiel | 1.970 | 2.900 | 1.390 | 1.620 |
| Dangast | 2.960 | 3.160 | 1.590 | 2.070 |
| Dornumersiel | --- | 1.900 | 1.230 | 1.250 |
| Greetsiel | 2.820 | 2.990 | 1.660 | 1.670 |
| Hooksiel | 2.420 | --- | 1.500 | 1.440 |
| Horumersiel | 2.590 | --- | 1.490 | 1.290 |
| Norddeich | 3.240 | 3.200 | 2.470 | 2.580 |

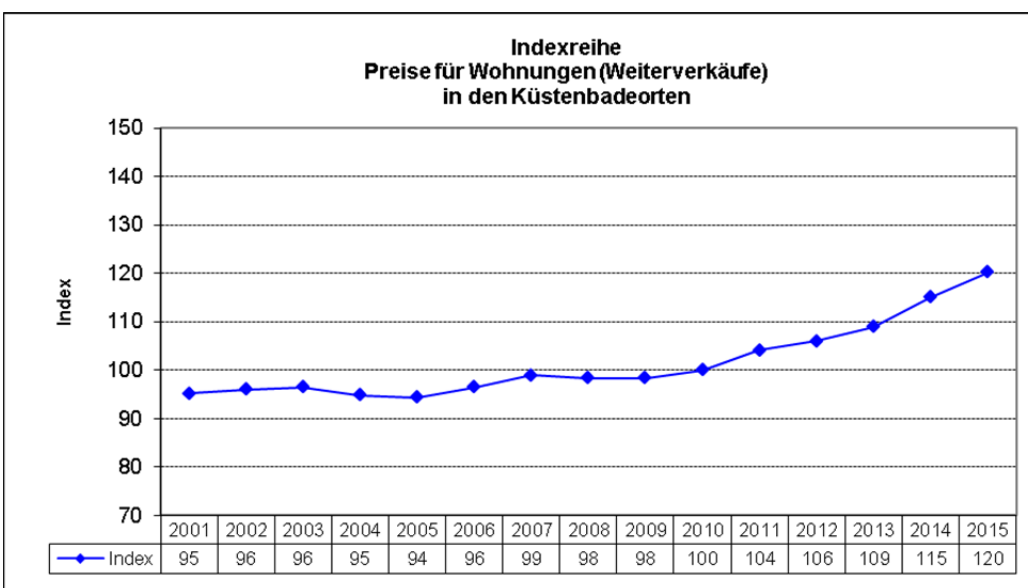
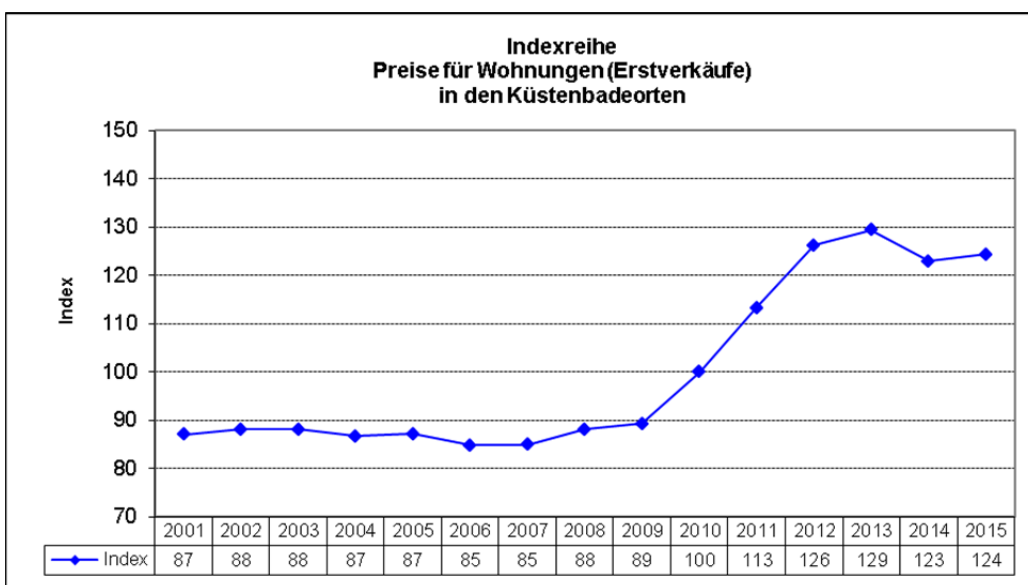
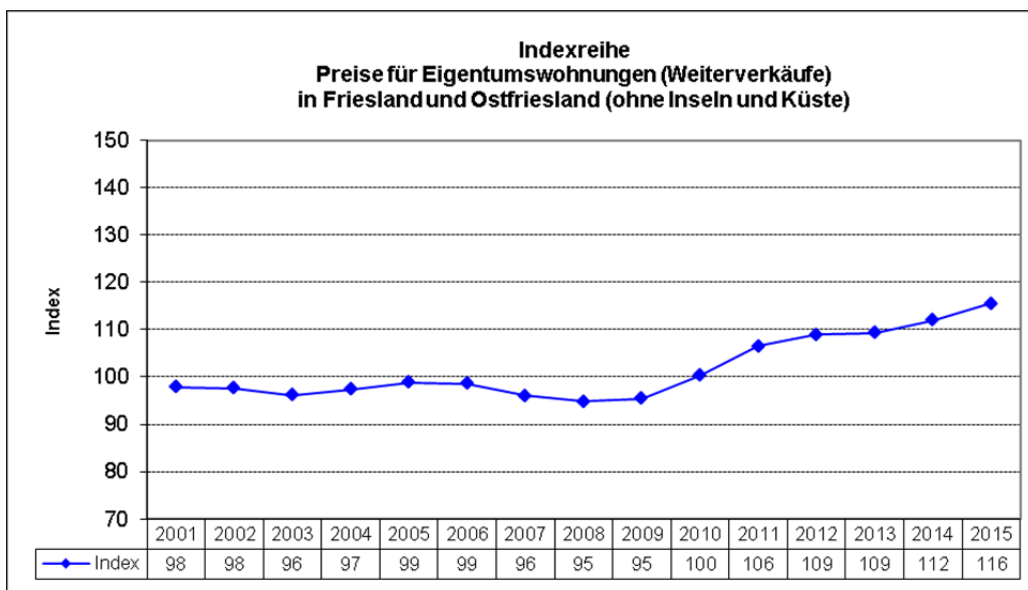
| | Kaufzeitpunkt | | | |
|---------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| Inseln (Ferienwohnungen) | Erstverkauf (€/m²) | | Weiterverkauf (€/m²) | |
| Baltrum | --- | 4.200 (3.300 – 4.800) | 3.400 (2.200 – 4.800) | 2.300 (2.200 – 2.400) |
| Borkum | 4.800 (3.700 – 6.100) | 4.700 (3.800 – 6.200) | 3.500 (1.800 – 6.900) | 2.900 (1.100 – 4.300) |
| Juist | 7.500 (5.000 – 9.900) | --- | 6.500 (3.900 – 11.300) | 7.500 (5.600 – 12.600) |
| Langeoog | 6.100 (4.700 – 7.500) | 5.300 (4.000 – 5.800) | 4.500 (3.500 – 6.000) | 4.500 (3.100 – 6.600) |
| Norderney | 8.700 (5.400 – 11.100) | 8.500 (4.700 – 12.600) | 7.400 (1.700 – 15.900) | 6.700 (4.600 – 10.300) |
| Spiekeroog | --- | --- | 5.000 (4.200 – 6.300) | --- |
| Wangerooge | 4.600 (3.800 – 6.400) | --- | 3.000 (2.100 – 4.200) | 3.300 (1.100 – 5.300) |

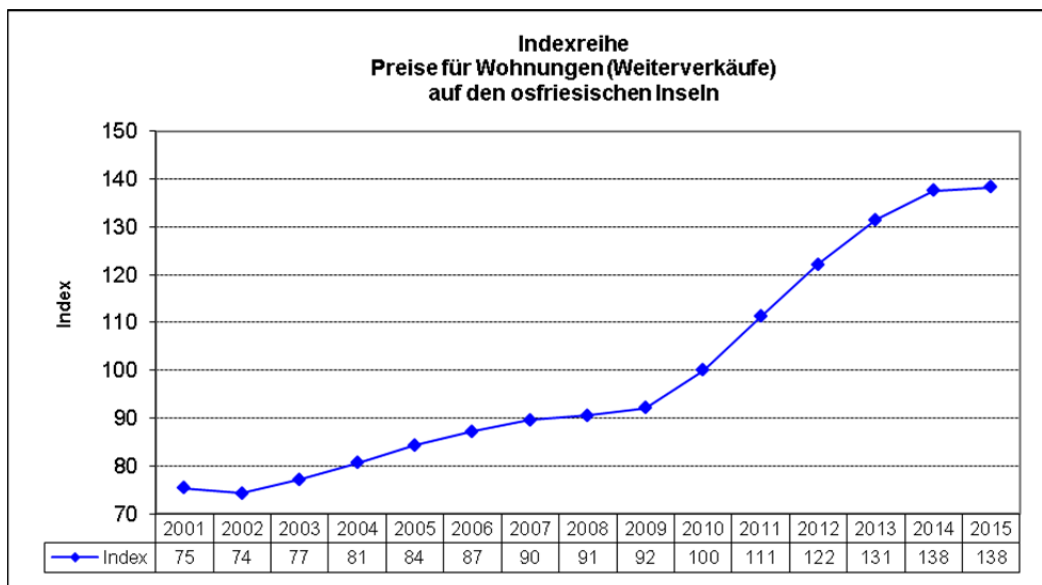
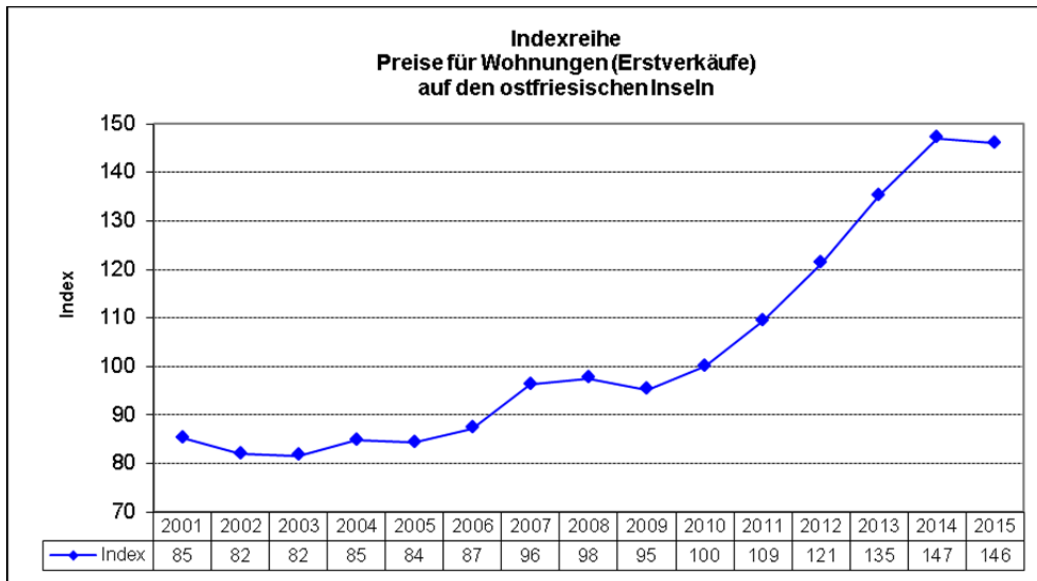
9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Wohnungen in den Städten und Gemeinden auf dem Festland (ohne Küste) war im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (Bestandswohnungen +3,5 % und Neubauten +2 %). Auch in den Küstenbadeorten stiegen die Preise für weiterverkaufte Wohnungen um 4,5 % und für Erstverkäufe (Neubauten) um 1 %. Auf den ostfriesischen Inseln war nach den deutlichen Preissprüngen der Vorjahre kein weiterer Preisanstieg festzustellen. So stagnierten die Preise in 2015 weitgehend auf dem hohen Niveau.

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: | 30.06.2015 |
| Ausstattung: | mittel |
| Einstellplatz: | vorhanden (einer) bzw. auf den Inseln ohne Einstellplatz |

| Hinweise zur Anwendung |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens (Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt). Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt. 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. Bei den Wohnungen handelt es sich um Standardwohnungen, die hinsichtlich ihrer Bauart und Ausstattung gleichwertig sind (durchschnittliche Qualität des Innenausbaus). In einigen Fällen verfügen die Wohnungen über eine Garage (i. d. R. Fertiggarage); üblich ist ein PKW-Einstellplatz (außer auf den Inseln). In allen Fällen ist die Abhängigkeit des Kaufpreises für einen Quadratmeter Wohnfläche vom (modifizierten) Baujahr des Objektes deutlich erkennbar. Vielfach sind zusätzlich die Wohnungsgröße (Wohnfläche) und der Bodenrichtwert als Lageindikator weitere Einflussgrößen. Auf dem Festland (ohne Wilhelmshaven) sind auch die Anzahl der Wohnungen im Gebäude (Gebäudegröße) und die Ausstattung (Standardstufe) weitere wertbeeinflussende Einflussgrößen. Die wesentlichen wertbeeinflussenden Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen. Hinsichtlich der weiteren Merkmale von Wohnungen, die nicht als wertrelevante Einflussgrößen aufgeführt sind, sind jeweils durchschnittliche Verhältnisse zu unterstellen. Hinsichtlich der Erläuterungen der Ausstattungseinstufung (Standardstufen) und des modifizierten Baujahres sowie eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen zu den Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser (Abschnitt 9.2.3) verwiesen. |

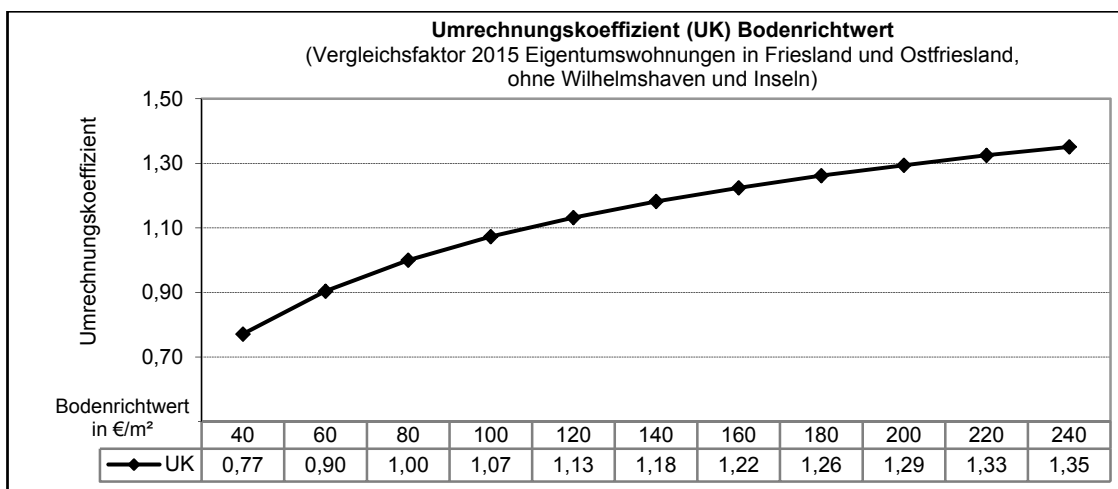
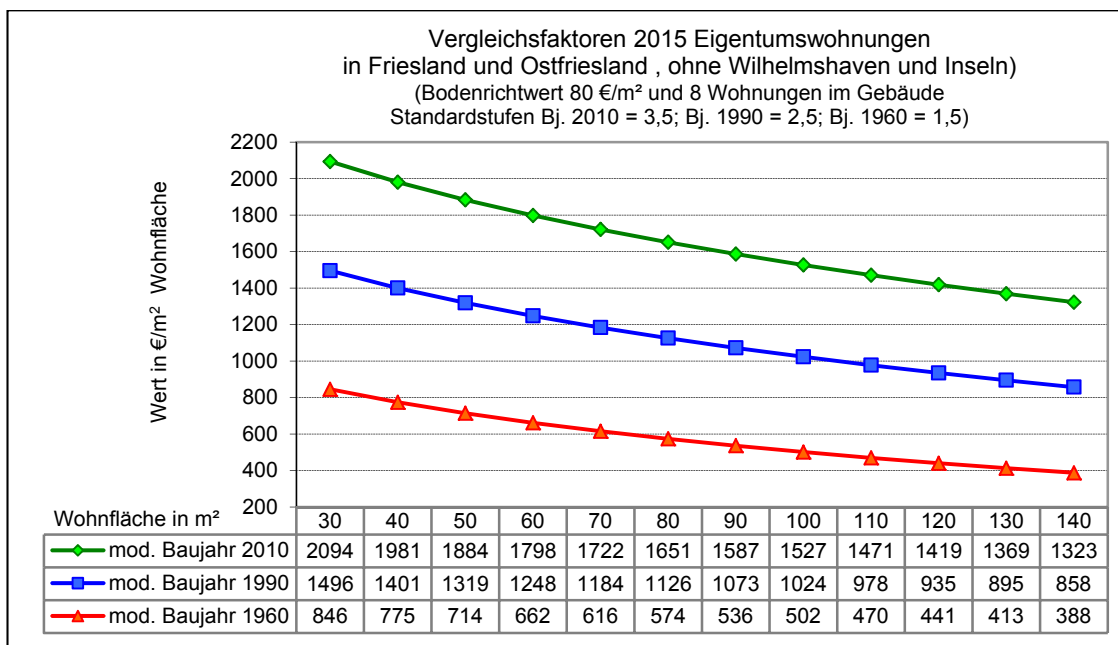
Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln

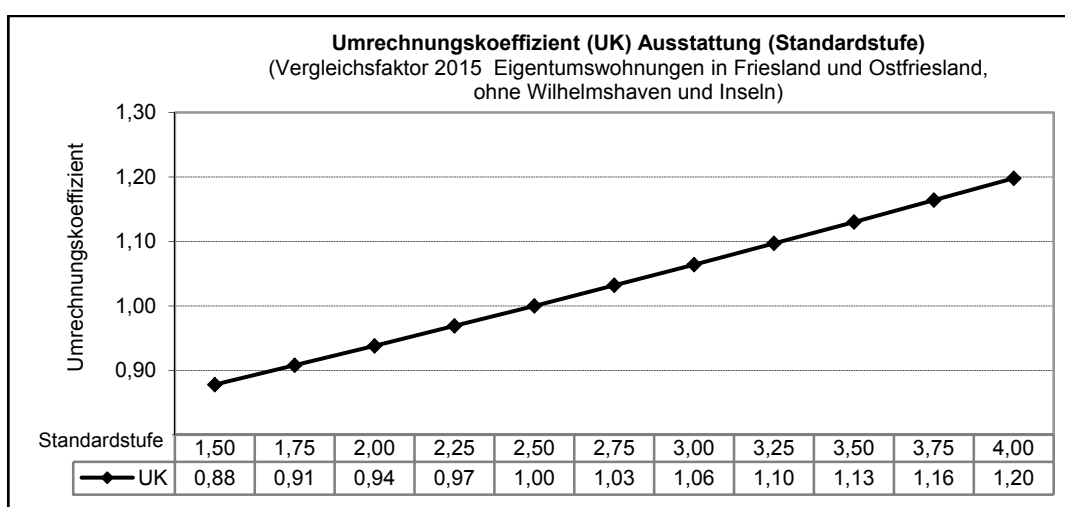
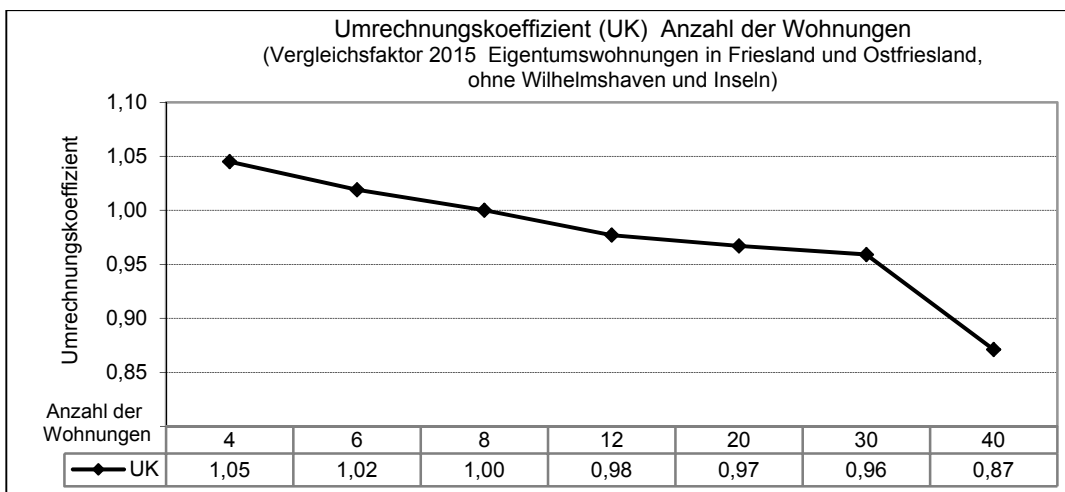
Der Analyse lagen 522 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|----------------------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2014 - 2015 | 2015 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 15 €/m ² - 250 €/m ² | 106 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1954 - 2011 | 1987 |
| Wohnfläche: | 24 m ² - 144 m ² | 61 m ² |
| Anzahl der Wohnungen im Gebäude: | 2 - 96 | 10 |

Einschränkungen zum Anwendungsbereich:

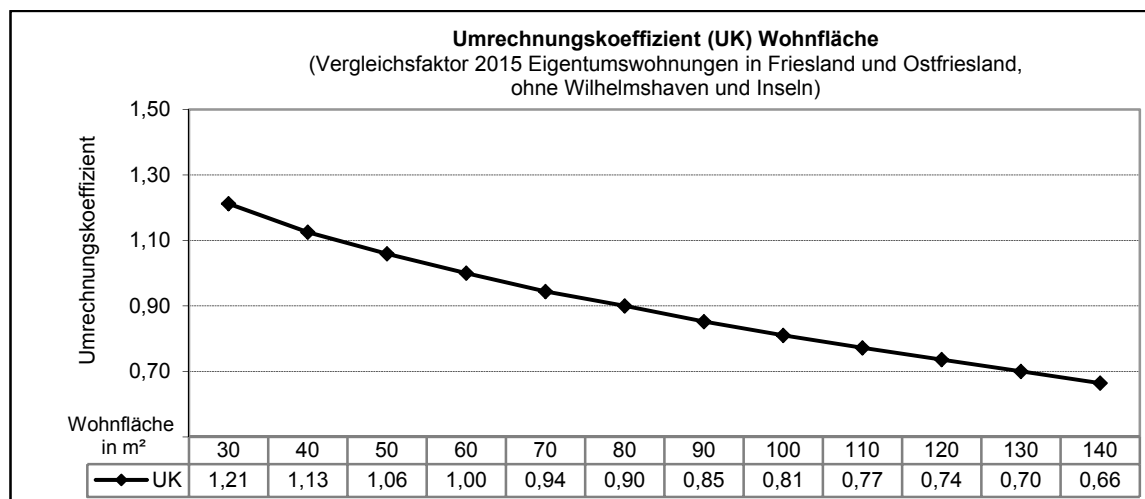
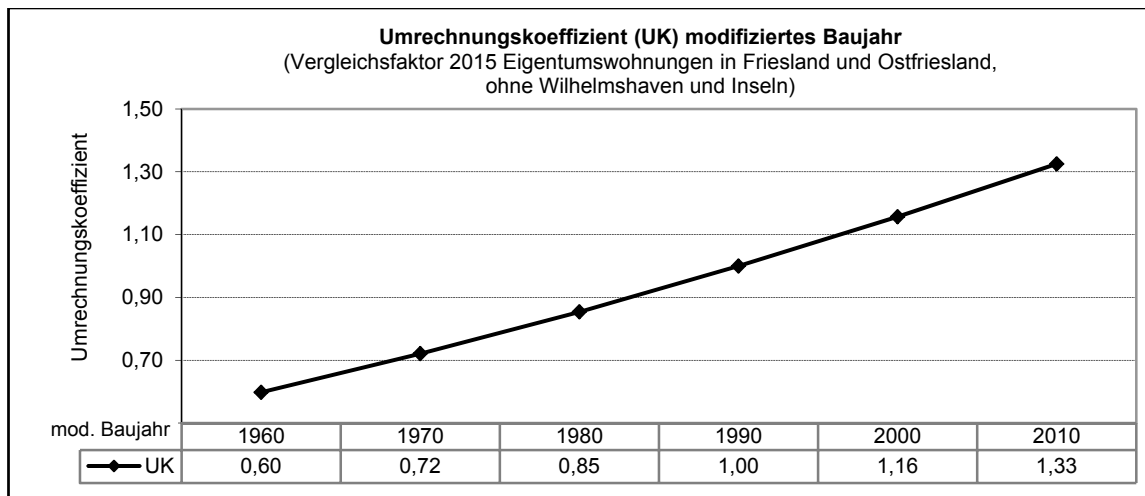
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren sind i. d. R. nicht anwendbar auf Wohnungen, die sich in den großen Wohnblocks des ursprünglich sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre befinden. So lag z. B. in der Stadt Emden (Stadtteile Barenburg und Borssum) der mittlere Kaufpreis für Wohnungen in derartigen Wohnanlagen im Jahr 2015 bei nur rund 380 €/m².





| Umrechnungskoeffizient Lage (Vergleichsfaktor 2015 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 Jever | 0,97 |
| Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Leer Stadt Norden (ohne Küste) Stadt Varel | 1,00 |
| Küste (Orte mit Tourismus) | 1,12 |

Der Einfluss des modifizierten 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 modifiziertes Baujahr und Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.



Stadt Wilhelmshaven

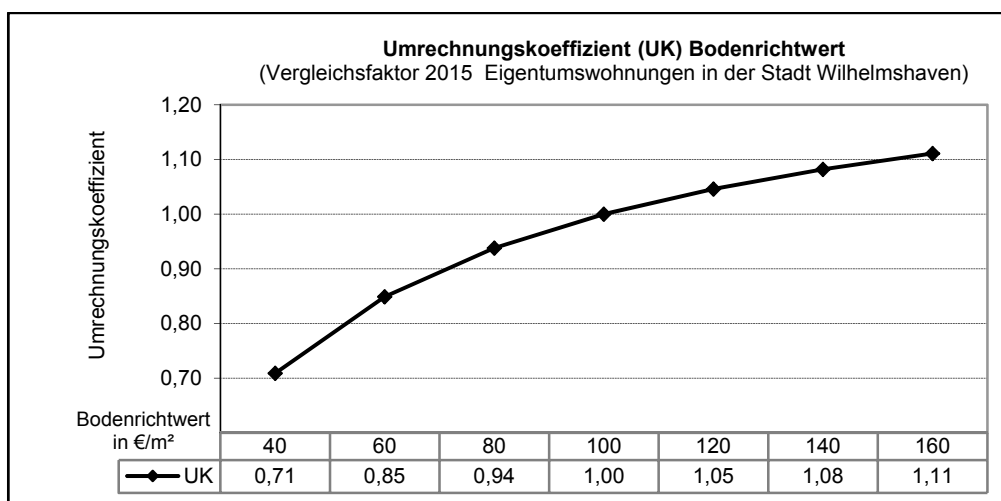
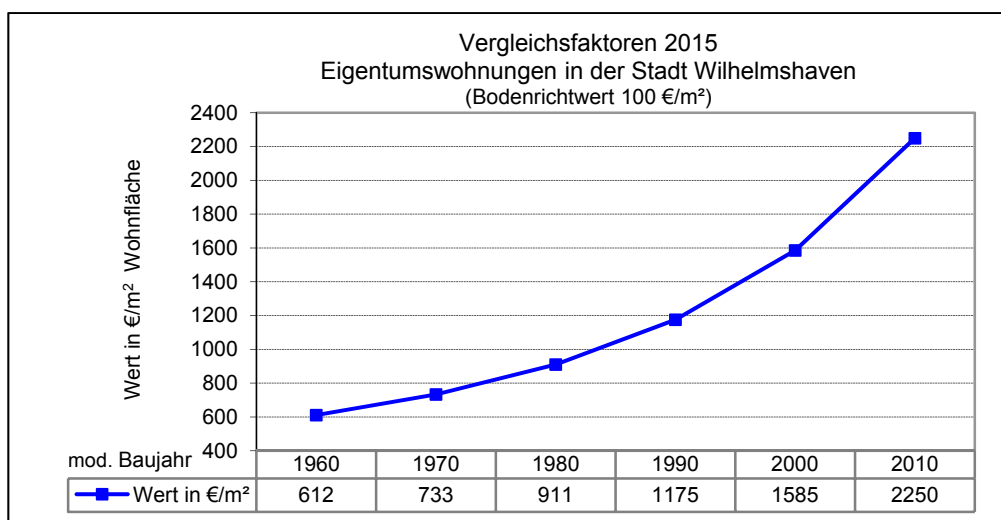
Der Analyse lagen 344 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2014 - 2015 | 2015 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 40 €/m ² - 170 €/m ² | 90 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1954 - 2008 | 1971 |
| Wohnfläche: | 26 m ² - 136 m ² | 71 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 *Am Wiesenhof*, *Auf dem Klei*, *Kaakstraße*, *Müllerstraße*, *Peterstraße*, *Schulstraße*, *Umlandstraße*, *Ulmestraße*. So lag der mittlere Kaufpreis für Wohnungen in diesen Wohnanlagen im Jahr 2015 bei rund 510 €/m² bei einer Spanne von 130 bis 750 €/m².

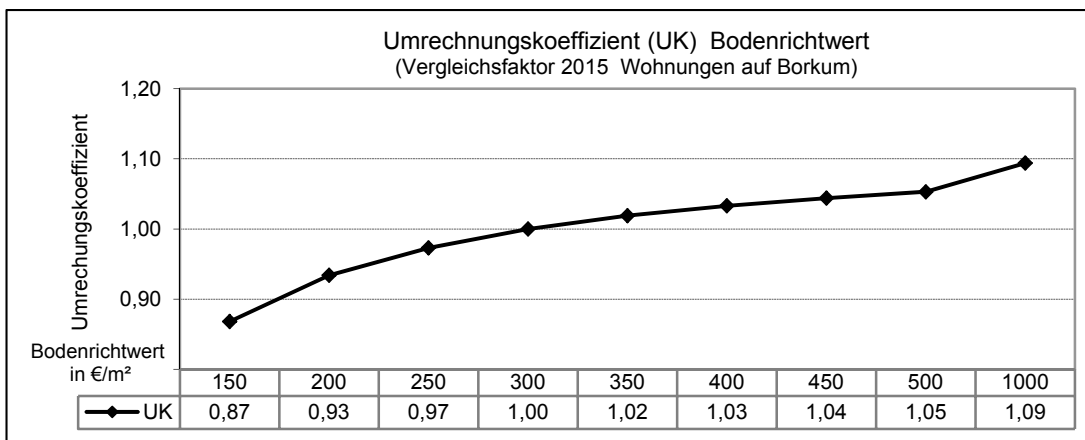
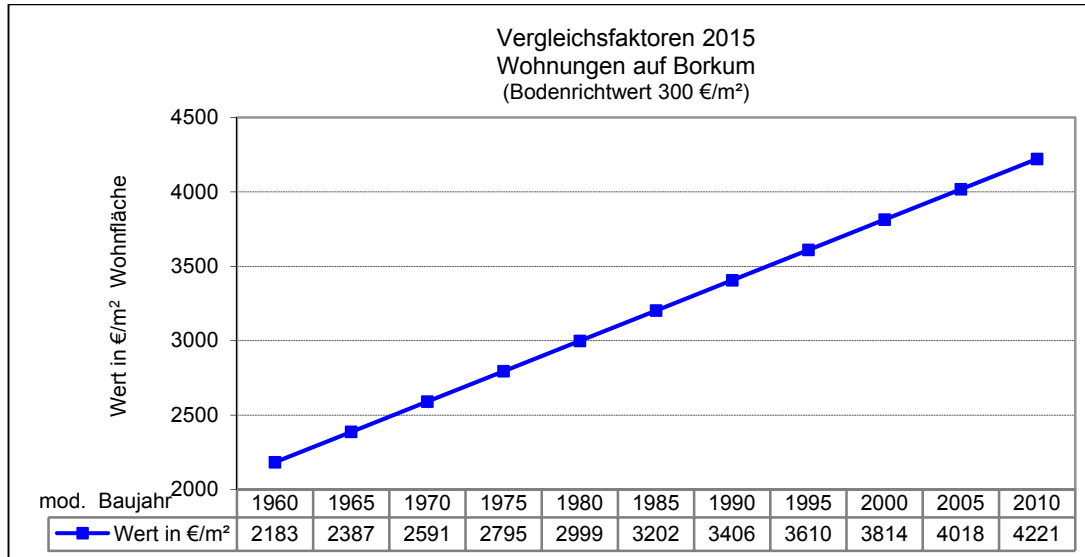
Weiterhin gelten die Vergleichsfaktoren auch nicht für Eigentumswohnungen in Wilhelmshaven mit vernachlässigter Instandhaltung der Baualtersklasse bis 1918 (insbesondere Südstadt und Stadtteil Bant). Die Aufteilung von Gebäuden in Wohnungs- und Teileigentum mit häufig nicht ortsansässigen Eigentümern und großen Leerständen erweist sich bei einer beabsichtigten Sanierung derartiger Objekte als sehr nachteilig. Einigungen zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums sind innerhalb dieser Eigentümergemeinschaft nur sehr schwer zu erzielen. Somit werden Eigentumswohnungen in der Baualtersklasse bis 1918 in schlecht oder gar nicht renovierten Objekten zu Gesamtkaufpreisen unter 15.000 € bzw. zu Wohnflächenpreisen deutlich unter 300 €/m² gehandelt.



Insel Borkum

Der Analyse lagen 92 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

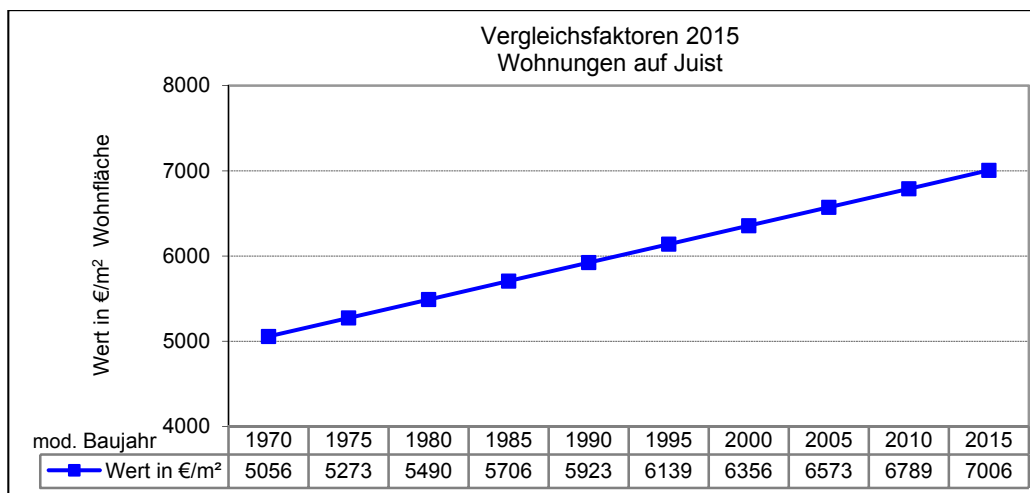
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2013 - 2015 | 2014 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 140 €/m ² - 1000 €/m ² | 390 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1964 - 2014 | 1990 |
| Wohnfläche: | 20 m ² - 100 m ² | 51 m ² |



Insel Juist

Der Analyse lagen 39 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

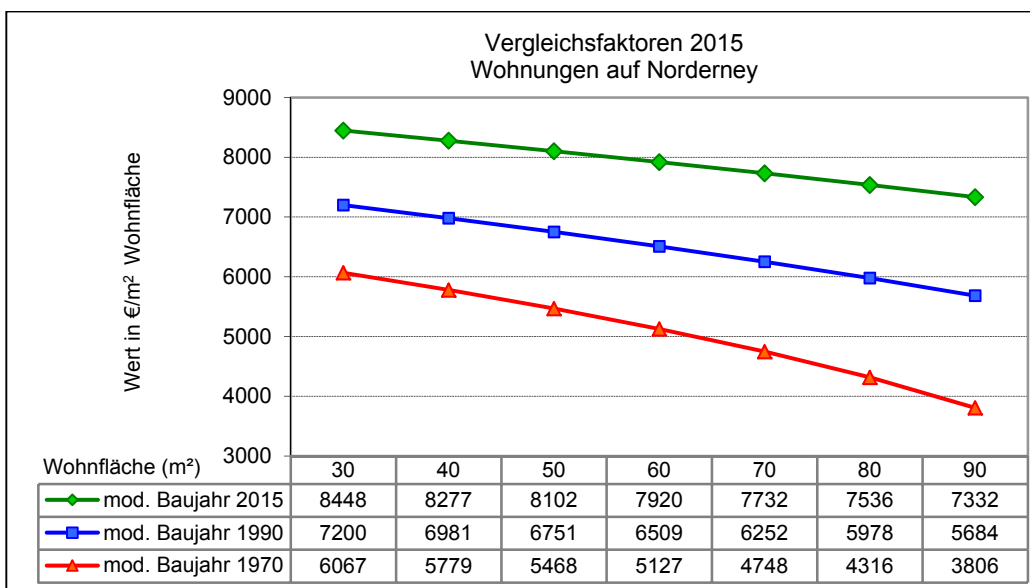
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2013 - 2015 | 2014 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 350 €/m ² - 1.100 €/m ² | 660 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1972 - 2014 | 1996 |
| Wohnfläche: | 20 m ² - 102 m ² | 64 m ² |



Insel Norderney

Der Analyse lagen 65 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

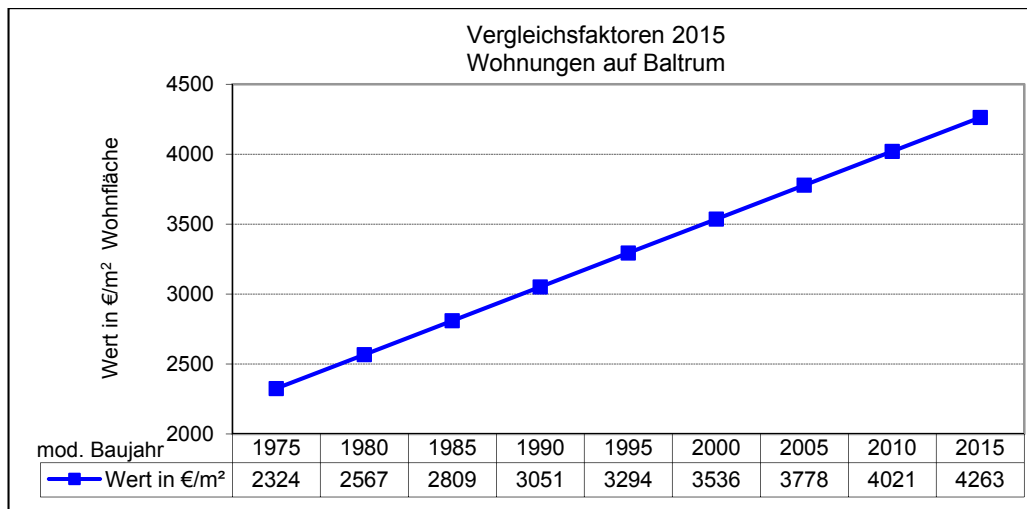
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------|---|------------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2014 - 2015 | 2014 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 530 €/m ² - 3.100 €/m ² | 1.500 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1969 - 2015 | 1999 |
| Wohnfläche: | 22 m ² - 92 m ² | 54 m ² |



Insel Baltrum

Der Analyse lagen 16 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

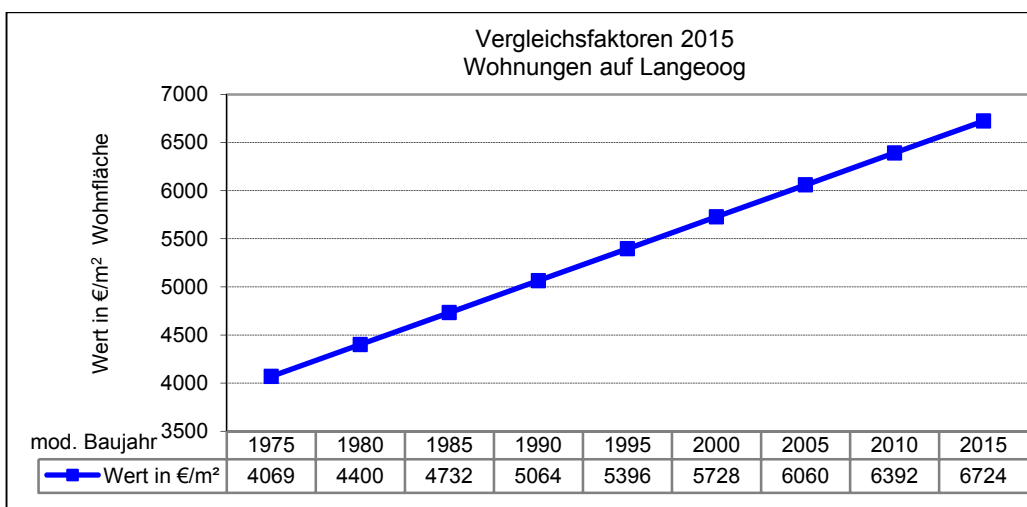
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2012 - 2015 | 2014 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 200 €/m ² - 450 €/m ² | 295 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1975 - 2015 | 1997 |
| Wohnfläche: | 23 m ² - 104 m ² | 58 m ² |



Insel Langeoog

Der Analyse lagen 59 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

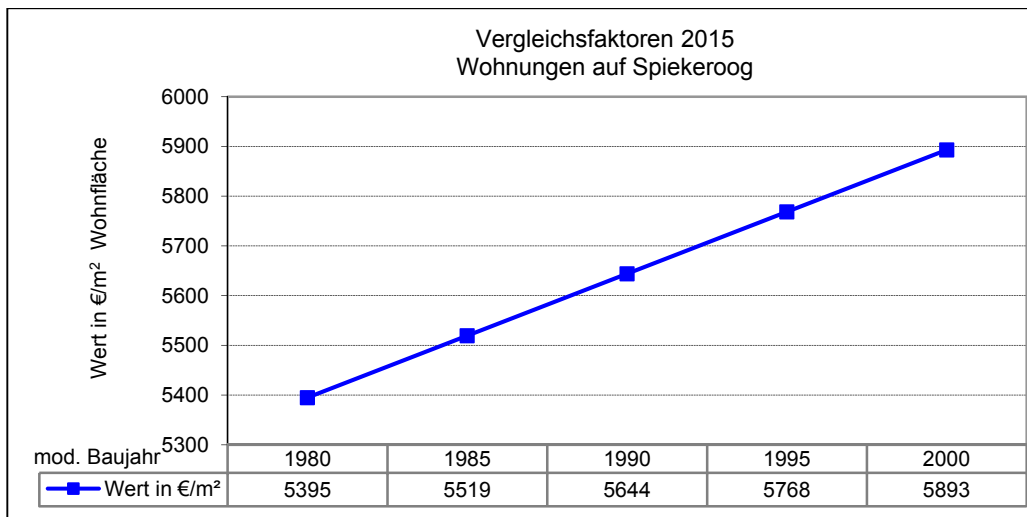
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2013 - 2015 | 2014 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 900 €/m ² - 1000 €/m ² | 939 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1973 - 2015 | 1999 |
| Wohnfläche: | 25 m ² - 122 m ² | 61 m ² |



Insel Spiekeroog

Der Analyse lagen 30 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

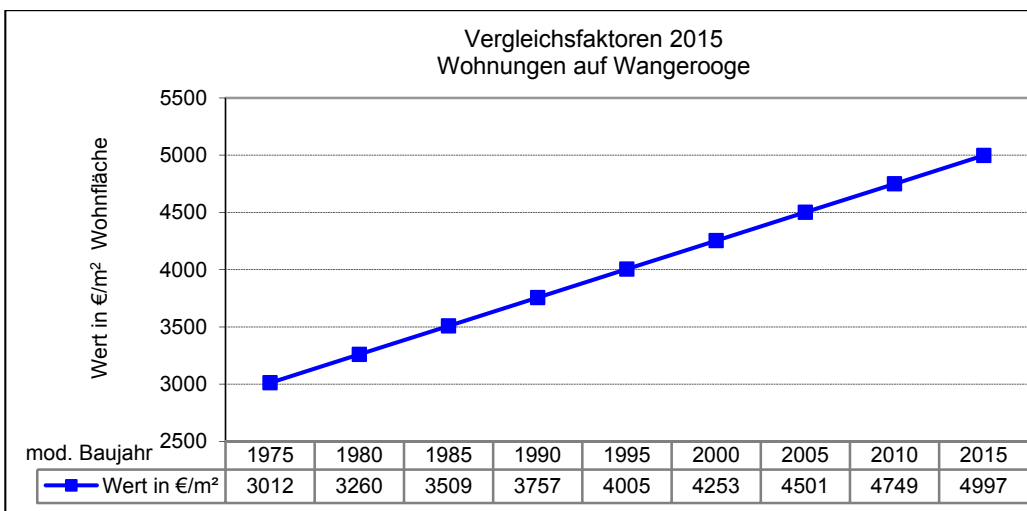
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|------------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2011 - 2015 | 2013 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 700 €/m ² - 900 €/m ² | 787 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr: | 1980 - 2001 | 1988 |
| Wohnfläche: | 20 m ² - 100 m ² | 48 m ² |



Insel Wangerooge

Der Analyse lagen 47 Kauffälle mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-------------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt: | 2014 - 2015 | 2014 |
| Lage (Bodenrichtwert): | 220 €/m ² - 900 €/m ² | 573 €/m ² |
| Modifiziertes Baujahr:: | 1973 - 2015 | 1995 |
| Wohnfläche: | 24 m ² - 89 m ² | 51 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 im Grundstücksmarktbericht 2011 angegebenen Mietspiegeln bzw. Mietübersichten entnommen. Als Bewirtschaftungskosten wurden 80 % (Regionalfaktor 0,8) der in der II. Berechnungsverordnung (II. BV, zuletzt geändert am 23.11.2007, 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 ergab 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 2015 sind in der Region Friesland und Ostfriesland 137 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 2014 und 2015 sind folgende Kaufpreise gezahlt worden:

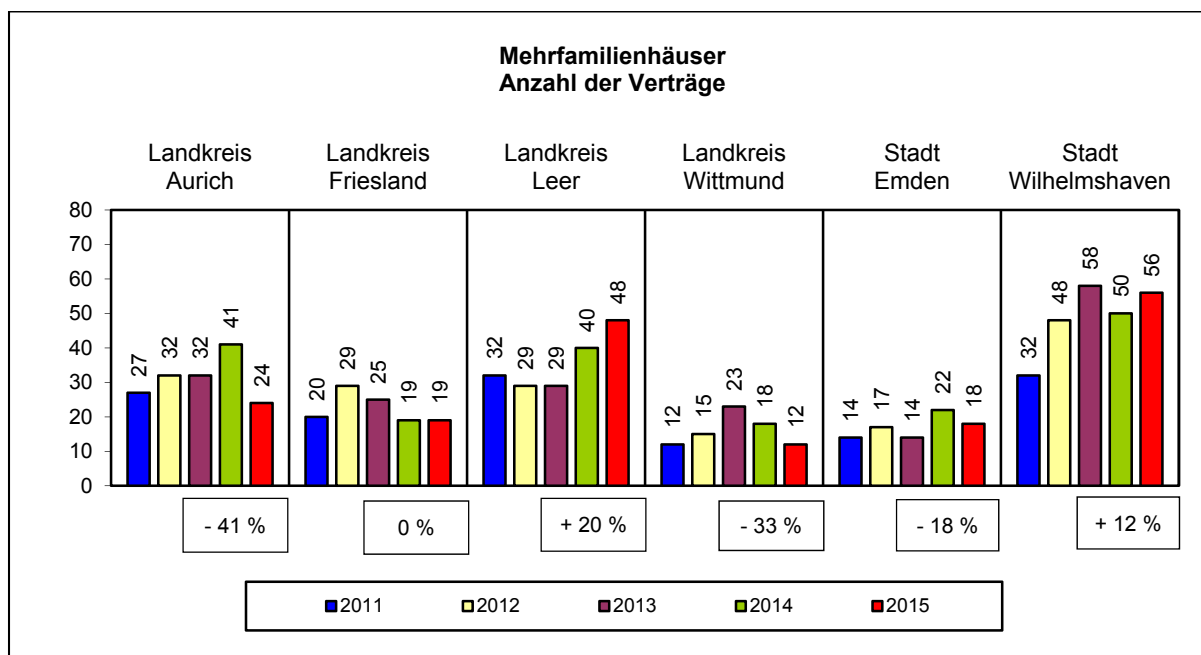
| Art / Nutzung des Teileigentums | Anzahl der Kauffälle 2015 (2014) | Kaufpreis 2014 [€] Durchschnitt (Spanne) | Kaufpreis 2015 [€] Durchschnitt (Spanne) |
|---|-------------------------------------|---|---|
| Stellplatz, Erstverkauf | 0 (44) | 4.000 (3.000 - 13.000) | -- |
| Stellplatz, Weiterverkauf | 0 (2) | *) | -- |
| Einzelgarage, Erstverkauf | 2 (1) | *) | *) |
| Einzelgarage, Weiterverkauf | 19 (11) | 5.800 (4.000 - 10.000) | 4.700 (1.500 - 11.400) |
| Stellplatz Garagenanlage, Erstverkauf | 30 (24) | 16.800 (13.000 - 21.000) | 16.500 (13.000 - 21.000) |
| Stellplatz Garagenanlage, Weiterverkauf | 4 (7) | 10.900 (3.000 - 16.000) | 13.700 (4.600 - 20.000) |

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

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2015 wurden in Friesland und Ostfriesland 177 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit waren die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 7 % zurückgegangen. Betrachtet man die Jahre 2011 bis 2015, so ist der Umsatz von Mehrfamilienhäusern in der Region jedoch weitgehend stabil. Im Verhältnis zum gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 2 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Jahr 2015 in der Region 54 Mio. €, was eine deutliche Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 54 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2015 rund 4 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke aus.



9.6.1 Preisniveau

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

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen den Eigentümern nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher sind die Werte dieser Objekte u.a. von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig.

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

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Kaufpreise ohne eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar o.ä.,
- Objekte ohne wertrelevante besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

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 23.11.2007, 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 59 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) des Jahres 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal | Spanne | Durchschnitt |
|--|---|-----------------------|
| Lage (Bodenrichtwert) | 14 €/m ² - 200 €/m ² | 77 €/m ² |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude | 3 - 95 | 9 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 15 Jahre - 70 Jahre | 32 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,36 €/m ² - 8,00 €/m ² | 5,09 €/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) für Mehrfamilienhäuser mit 30 Jahren Restnutzungsdauer folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

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

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die unten aufgeführten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Rohertragsfaktor

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von ertragsorientierten Immobilien 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) für Mehrfamilienhäuser mit 30 Jahren Restnutzungsdauer folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor:

11,2 (Spanne der Analysedaten von 8,2 - 14,5)

Zur Anpassung des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Umrechnungskoeffizienten aufgrund abweichender Restnutzungsdauer

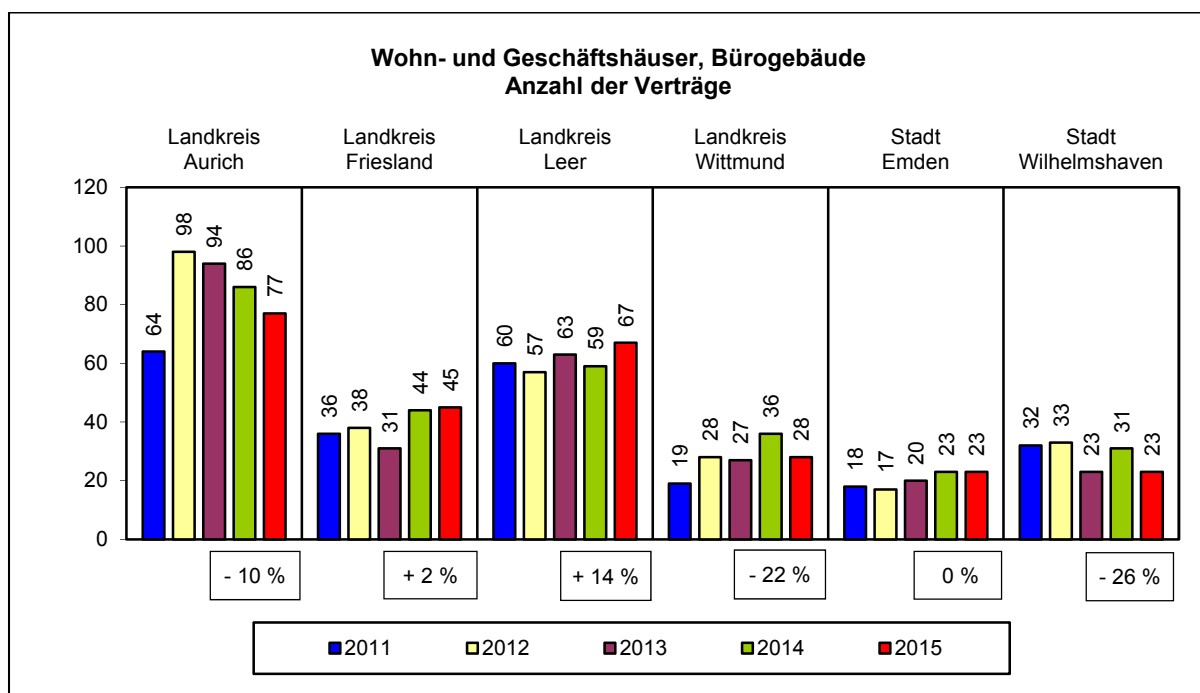
Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor sind vornehmlich abhängig von der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

| Restnutzungsdauer | 20 Jahre | 30 Jahre | 40 Jahre | 50 Jahre | 60 Jahre | 70 Jahre |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| UK Liegenschaftszinssatz | 1,25 | 1,00 | 0,88 | 0,75 | 0,66 | 0,63 |
| UK Rohertragsfaktor | 0,75 | 1,00 | 1,24 | 1,49 | 1,74 | 1,99 |

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 2015 waren in der Region Friesland und Ostfriesland 263 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Abnahme der Verkäufe um 6 % bedeutet. Über einen längeren Zeitraum betrachtet sind die Vertragszahlen relativ konstant.

Im Verhältnis zum gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien 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 2015 in der Region 115 Mio. €, was eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 3 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2015 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 43 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2014 und 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal | Spanne | Durchschnitt |
|--|--|-----------------------|
| Lage (Bodenrichtwert) | 16 €/m ² - 620 €/m ² | 152 €/m ² |
| Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche) | 54 m ² - 790 m ² | 207 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 15 Jahre - 54 Jahre | 30 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 1,91 €/m ² - 10,96 €/m ² | 5,60 €/m ² |
| Anteil der gewerblichen Nutzfläche | 17 % - 72 % | 43 % |

Liegenschaftszinssatz: **6,5 %** (Spanne der Analysedaten von 4,6 % - 8,1 %)

Rohrertragsfaktor: **10,2** (Spanne der Analysedaten von 7,1 - 14,7)

Der Liegenschaftszinssatz und der Rohrertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohrertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

| Restnutzungsdauer | 20 Jahre | 30 Jahre | 40 Jahre | 50 Jahre |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| UK Liegenschaftszinssatz | 1,12 | 1,00 | 0,89 | 0,78 |
| UK Rohrertragsfaktor | 0,81 | 1,00 | 1,20 | 1,39 |

Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse lagen 15 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2012 bis 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal | Spanne | Durchschnitt |
|--|--|-----------------------|
| Lage (Bodenrichtwert) | 12 €/m ² - 100 €/m ² | 51 €/m ² |
| Größe des Gebäudes (Nutzfläche) | 490 m ² - 12.500 m ² | 2.359m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 15 Jahre - 30 Jahre | 23 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 1,50 €/m ² - 11,97 €/m ² | 5,19 €/m ² |

Liegenschaftszinssatz: **7,1 %** (Spanne der Analysedaten von 5,5 % - 9,4 %)

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

Bei langen Restnutzungsdauern liegt der Liegenschaftszinssatz tendenziell niedriger und der Rohrertragsfaktor höher als bei kurzen Restnutzungsdauern (Spannen 6,0 % bis 8,0 % und 13,0 bis 9,0).

Bürogebäude

Der Analyse lagen 14 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2013 bis 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal | Spanne | Durchschnitt |
|--|---|-----------------------|
| Lage (Bodenrichtwert) | 7 €/m ² - 180 €/m ² | 66 €/m ² |
| Größe des Gebäudes (Nutzfläche) | 100 m ² - 792 m ² | 400 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 20 Jahre - 53 Jahre | 37 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,80 €/m ² - 9,60 €/m ² | 5,39 €/m ² |

Liegenschaftszinssatz: **6,3 %** (Spanne der Analysedaten von 5,2 % - 8,2 %)

Rohrertragsfaktor: **12,2** (Spanne der Analysedaten von 8,3 - 14,9)

Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

| | | | | |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre | 30 Jahre | 40 Jahre | 50 Jahre |
| UK Liegenschaftszinssatz | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,92 |
| UK Rohertragsfaktor | 0,71 | 0,85 | 1,00 | 1,15 |

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum 2015 sind im Landkreis Aurich 16, im Landkreis Friesland 13, im Landkreis Leer 12, im Landkreis Wittmund 8, in der Stadt Emden 5 und in der Stadt Wilhelmshaven 12 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden. Mit insgesamt 66 Verkäufen war der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (82 Verkäufe) rückläufig.

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 20 Verkäufen der Jahre 2013 bis 2015 bei denen die erforderlichen Objektdaten bekannt waren und keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vorlagen.

| Merkmal | Spanne | Durchschnitt |
|--|--|----------------------------|
| Lage (Bodenrichtwert) | 5 €/m ² - 31 €/m ² | 14 €/m ² |
| Größe des Gebäudes (Nutzfläche) | 256 m ² - 2.000 m ² | 894 m ² |
| Bewirtschaftungskosten | 11 % - 25 % | 16 % |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 10 Jahre - 45 Jahre | 23 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete | 1,50 €/m ² - 5,00 €/m ² | 2,83 €/m ² |
| Preis pro m² Nutzfläche | 121 €/m² - 674 €/m² | 379 €/m² |

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 die bereits unter 9.8.1 genannten 20 Kauffälle für Lager- und Produktionsgebäude aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2013 bis 2015 zugrunde.

Liegenschaftszinssatz: **6,9 %** (Spanne der Analysedaten von 4,4 % - 8,9 %)

Rohertragsfaktor: **10,1** (Spanne der Analysedaten von 6,9 - 13,6)

Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

| | | | | |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Restnutzungsdauer | 15 Jahre | 25 Jahre | 35 Jahre | 45 Jahre |
| UK Liegenschaftszinssatz | 1,07 | 1,00 | 0,93 | 0,86 |
| UK Rohertragsfaktor | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,20 |

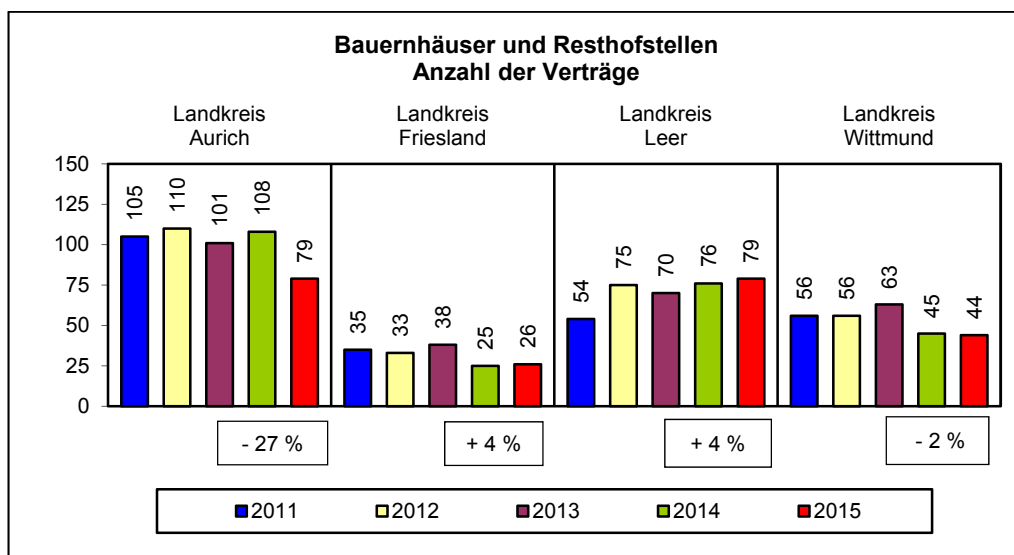
9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2015 haben in Friesland und Ostfriesland 649 sonstige bebaute Objekte den Eigentümer gewechselt. Damit blieb die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant. Am gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien 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 232 Objekten in 2015 einen Anteil von 36 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 11 % 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 153.000 €, wobei die Preisspanne (20.000 € - 554.000 €) aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte sehr groß ist. Die mittlere zugehörige Grundstücksfläche betrug 1,4 ha (Spanne von 600 m² bis 9,3 ha).

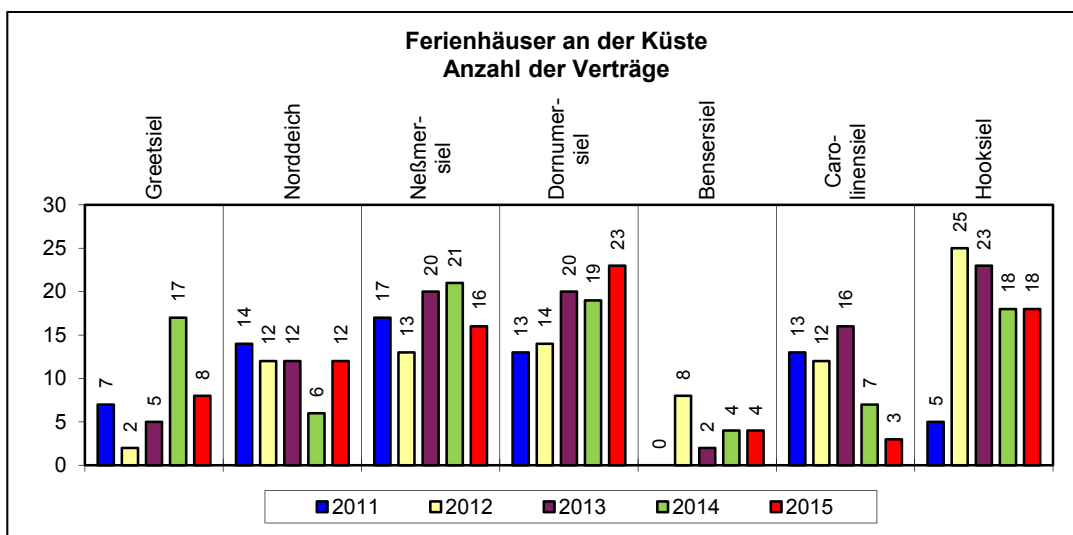
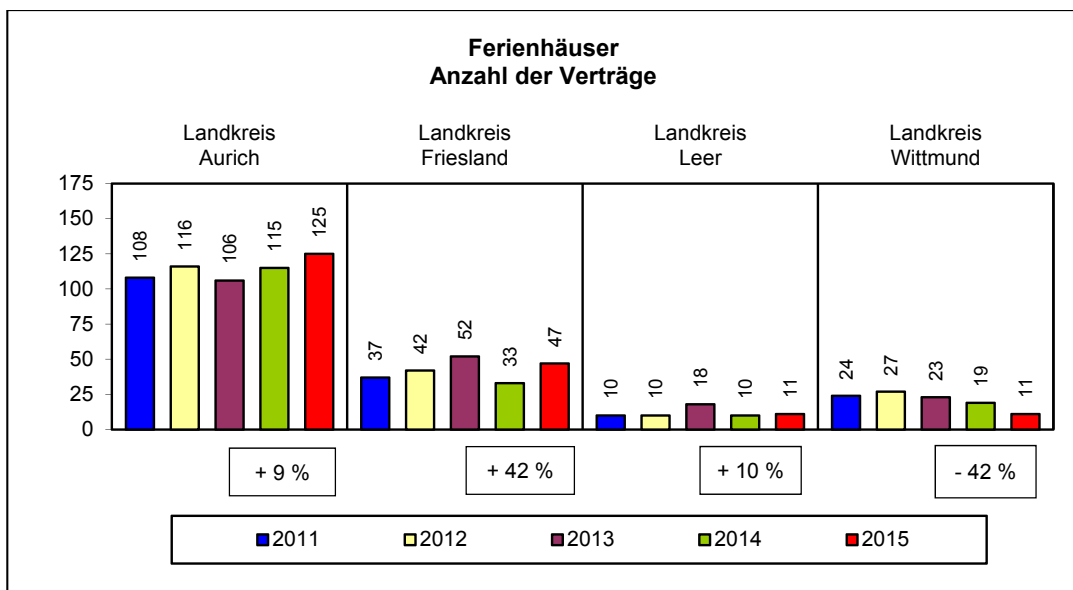


9.9.2 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 30 % 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 196 um 9 % gestiegen. Während im Landkreis Wittmund die Umsätze sanken, wurden in allen anderen Landkreisen mehr Ferienhäuser gehandelt. Die nachfolgend dargestellten Grafiken verdeutlichen die Umsatzzahlen und die Umsatzentwicklung in den Landkreisen und den Küstenbadeorten, in denen regelmäßig Ferienhäuser gehandelt werden.



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- | 124 (113) | 38.000 - 364.000 (26.000 - 329.000) | 112.000 (104.000) |
| Landkreis Friesland -ohne Wangeroooge- | 45 (31) | 55.000 - 225.000 (35.000 - 190.000) | 130.000 (121.000) |
| Landkreis Leer -ohne Borkum- | 7 (3) | 55.000 - 420.000 (60.000 - 117.000) | 193.000 (82.000) |
| Landkreis Wittmund -ohne Inseln- | 9 (19) | 81.000 - 200.000 (35.000 - 308.000) | 140.000 (132.000) |
| Inseln | 9 (11) | 110.000 - 930.000 (180.000 - 595.000) | 530.000 (420.000) |

10 Mieten

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

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

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

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

Für die Städte Aurich und Norden gibt es Mietspiegel, die die jeweilige Stadt herausgegeben hat. Für Wohnungen bzw. Häuser in den Landkreisen Aurich, 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. ausgebaute 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 wird vermutlich im ersten Quartal 2015 von der Stadt Norden veröffentlicht. Der jeweils gültige Mietspiegel kann bei der Stadt Norden, Am Markt 39, 26506 Norden oder im Internet (<http://www.norden.de>, Themenbereich „Planen & Bauen“) eingesehen werden.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Norden (Mietspiegel 2010)

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

Eine Lageabhängigkeit der Mieten für Einfamilienhäuser wurde nicht festgestellt.

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

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

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

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

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

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 %

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 „Bauen und Wohnen“ einzusehen.

Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2014)

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

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

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

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

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

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

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

Wohnungsmieten in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2014)

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1.3 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Aurich (Stand: 2013)
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

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

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich (Stand: 2013)
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

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

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Aurich (Stand: 2013)
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

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

Mietübersicht für Wohnungen in Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten auf der Insel Norderney (Stand: 2009)

| Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 1920 | 1945 | 1960 | 1975 | 1990 | 2005 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² 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 der Wohnungsgesellschaft Norderney auf der Insel Norderney (Stand: 2015)

| Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 1915 | 1930 | 1945 | 1960 | 1975 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 380 | 5,05 | 5,35 | 5,65 | 6,00 | 6,40 |
| 450 | 5,25 | 5,55 | 5,90 | 6,30 | 6,75 |
| 530 | 5,55 | 5,90 | 6,25 | 6,70 | 7,20 |

Die Angaben der Mieten für Wohnraum in Wohnanlagen der *Wohnungsgesellschaft Norderney* beziehen sich auf eine Wohnungsgröße von 35 bis 115 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 (Stand: 2015) (für angegebene Städte und Gemeinden)

| Varel | | | |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Wohnfläche | einfache Ausstattung * | mittlere Ausstattung ** | gute Ausstattung *** |
| bis 100 m ² | 3,90 – 5,50 €/m ² | 4,70 – 6,50 €/m ² | 6,00 – 8,00 €/m ² |
| über 100 m ² # | 3,80 – 4,80 €/m ² | 4,50 – 6,00 €/m ² | 6,00 – 7,50 €/m ² |
| Schortens | | | |
| Wohnfläche | einfache Ausstattung * | mittlere Ausstattung ** | gute Ausstattung *** |
| bis 100 m ² | 3,80 – 4,80 €/m ² | 4,20 – 5,80 €/m ² | 5,40 – 7,00 €/m ² |
| über 100 m ² # | 3,60 – 4,30 €/m ² | 4,00 – 5,10 €/m ² | 5,00 – 6,00 €/m ² |
| Jever | | | |
| Wohnfläche | einfache Ausstattung * | mittlere Ausstattung ** | gute Ausstattung *** |
| bis 100 m ² | 3,80 – 5,20 €/m ² | 4,30 – 6,00 €/m ² | 6,20 – 7,50 €/m ² |
| über 100 m ² # | 3,80 – 4,60 €/m ² | 4,20 – 5,20 €/m ² | 5,60 – 6,50 €/m ² |
| Zetel | | | |
| Wohnfläche | einfache Ausstattung * | mittlere Ausstattung ** | gute Ausstattung *** |
| bis 100 m ² | 3,70 – 4,80 €/m ² | 4,50 – 6,00 €/m ² | 5,50 – 8,00 €/m ² |
| über 100 m ² # | 3,40 – 4,50 €/m ² | 4,00 – 5,50 €/m ² | 5,50 – 7,00 €/m ² |

* Standard vor ca. 1970; ** Standard ca. 1980er Jahre; *** Neubaustandard (ab Bj. 2000)

i. d. R. freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Einordnung der Miete einer Wohnung bzw. eines Wohnhauses innerhalb der angegebenen Spannen ist abhängig von der Lage des Objektes (Lagequalität) und der Wohnungsgröße (Wohnfläche).

10.1.5 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Leer (Stand: 2014) (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 (Stand: 2014)
(ohne Stadt Leer und Borkum)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 60 | 80 | 100 | 120 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 1960 | 4,55 | 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 (Stand: 2014)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 60 | 80 | 100 | 120 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 1950 | 4,60 | 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 (Stand: 2014)
(ohne große Wohnanlagen der 50er und 60er Jahre)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 1960 | 5,35 | 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 (Stand: 2014)**

| | Wohnfläche WF [m ²] | | | |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 40 | 60 | 80 | 100 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² 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, Hoheellenweg,
Pastorenkamp, Stephanring, Von-Jhering-Straße, Wendekamp

**Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Leer (Stand: 2014)
(ohne Stadt Leer und Borkum)**

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 1960 | 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 (Stand: 2014)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | | |
|---------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 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 (Stichtag 31.12.2013). 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 (Stand: 2014)
(ohne Küstenbadeorte und ländliche Bereiche)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 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 |
| 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 (Stand: 2014)
(ohne die Städte Wittmund und Esens, die Küstenbadeorte und die Inseln)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 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 |
| 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 (Stand: 2014)
(einschl. der Städte Wittmund und Esens; ohne die Küstenbadeorte und die Inseln)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 60 | 80 | 100 | 120 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 1970 | 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 (Stand: 2014)
(einschl. der Städte Wittmund und Esens; ohne die Küstenbadeorte und die Inseln)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m ²] | | | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 |
| | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF | Miete €/m ² WF |
| 1950 | 4,40 | 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 €/m ²): | - 10 % |
| Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m ²): | + 12 % |

10.1.7 Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Wilhelmshaven (Stand: 2011)

| sehr einfache Ausstattung (Standard vor Baujahr 1970) | einfache bis mittlere Ausstattung (Standard ca. 1980er Jahre) | gute Ausstattung (Standard ab Baujahr 2000) |
|--|--|--|
| 3,50 - 4,20 €/m ² | 4,00 - 5,50 €/m ² | 6,00 - 7,20 €/m ² |

Die Einordnung der Miete einer Wohnung innerhalb der angegebenen Spannen ist abhängig von der Lage des Objektes (Lagequalität) und der Wohnungsgröße (Wohnfläche).

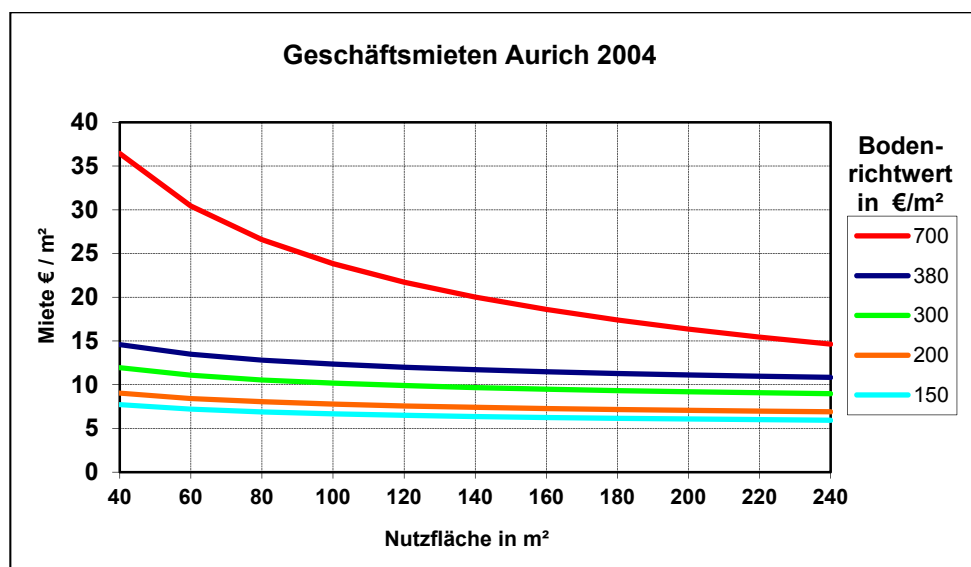
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

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.

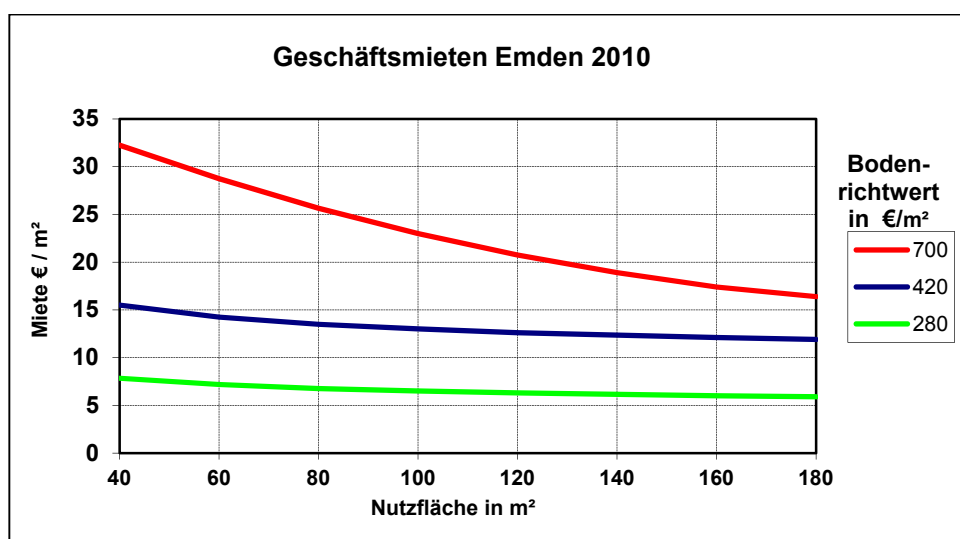
| Stadt | Jahr der Erhebung | Anzahl der erfassten Mieten | durchschnittliche Miete in €/m ² (Spanne der Mieten) |
|----------|-------------------|-----------------------------|--|
| Aurich | 2012 | 25 | 6,20 (4,10 - 8,80) |
| Emden | 2010 | 13 | 7,00 (4,50 - 11,10) |
| Esens | 2011 | 7 | 6,00 (5,00 - 7,10) |
| Leer | 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

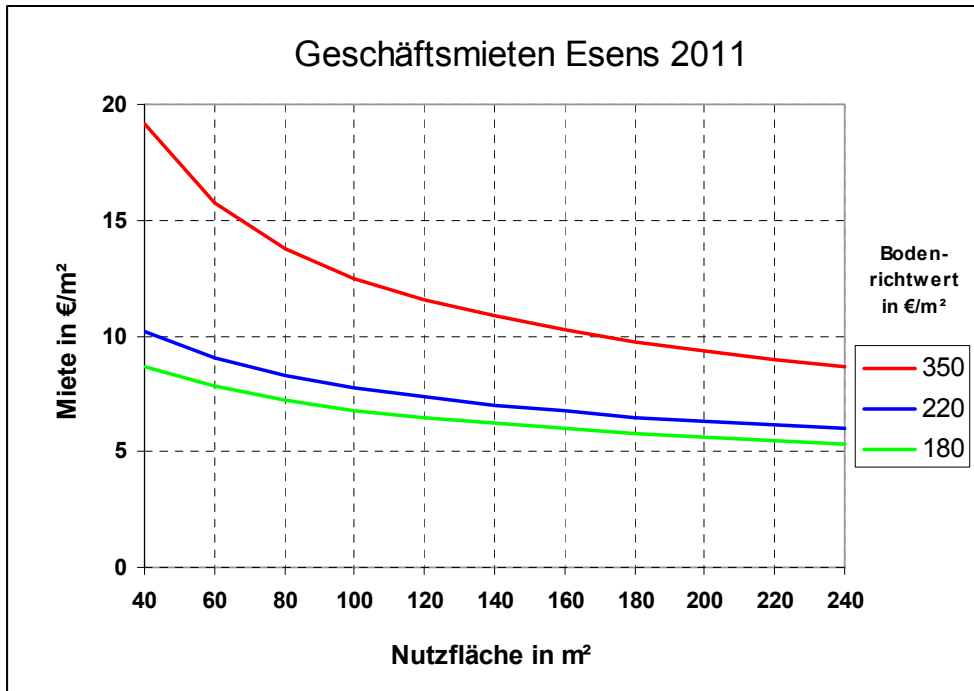
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Aurich führt regelmäßig in den Städten Aurich, Emden, Esens, Leer, Norden und Wittmund Untersuchungen über die Ladenmieten in den Geschäftszentren durch. Dabei werden die Miethöhen (bezogen auf einen Quadratmeter Ladenfläche) hinsichtlich mehrerer Einflussgrößen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



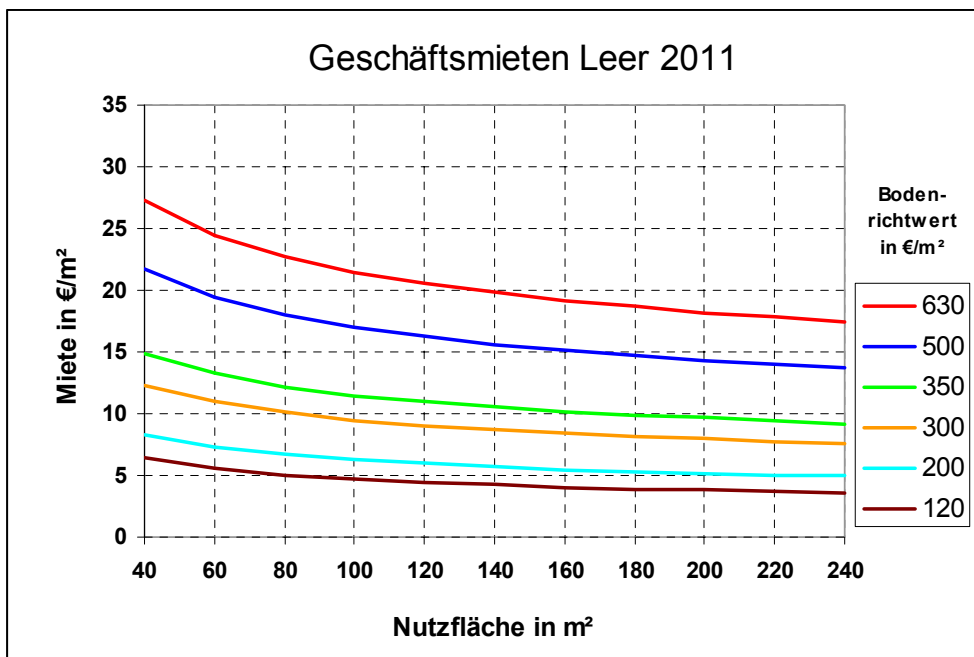
| Bodenrichtwert | Straße |
|----------------|---|
| 700 €/m² | Marktplatz |
| 380 €/m² | Osterstraße -West- |
| 300 €/m² | Norderstraße, Marktstraße (300 €/m²), Burgstraße -West- (320 €/m²) |
| 200 €/m² | Osterstraße -Ost- (220 €/m²), Pferdemarkt, Fockenbollwerkstraße, Georgswall (200 €/m²), Esenser Straße (180 €/m²) |
| 150 €/m² | Wallstraße, Lilienstraße, Kirchstraße, von-Jhering-Straße, Oldersumer Straße |



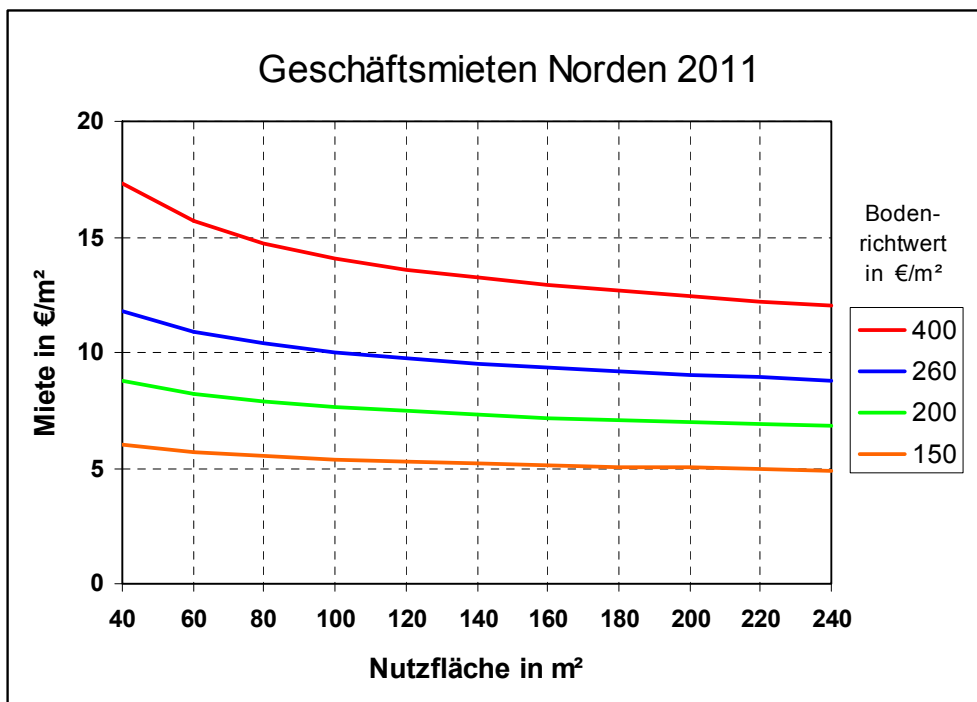
| Bodenrichtwert | Straße |
|----------------|------------------------------|
| 700 €/m² | Zwischen beiden Sielen |
| 420 €/m² | Große Straße (Fußgängerzone) |
| 280 €/m² | Brückstraße |



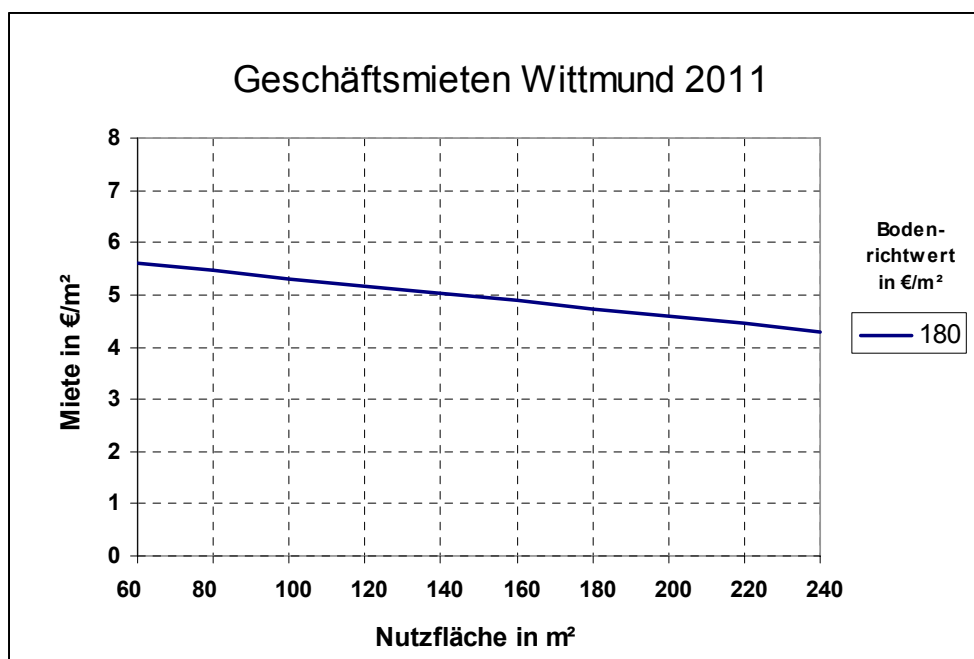
| Bodenrichtwert | Straße |
|----------------------|--|
| 350 €/m ² | Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße |
| 220 €/m ² | Vor dem Drostentor |
| 180 €/m ² | Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße |



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



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



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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u.a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter 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 2015

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

| Landkreis, kreisfreie Stadt, Region | Verträge insgesamt | | Wohnhäuser | | | | | | | | Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | | übrige bebaute Objekte | |
|-------------------------------------|--------------------|-----|--|-----|------------------------------------|----|--------------------|-----|----------------------|----|--|-----|------------------------|-----|
| | | | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | Mehrfamilienhäuser | | Wohnhäuser insgesamt | | | | | |
| | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Landkreis Aurich | 4.231 | 4 | 1.597 | 2 | 207 | 20 | 24 | -41 | 1.828 | 2 | 77 | -10 | 275 | -2 |
| Landkreis Friesland | 1.835 | 11 | 668 | 9 | 122 | 4 | 19 | 0 | 809 | 8 | 45 | 2 | 104 | 28 |
| Landkreis Leer | 2.995 | -1 | 1.269 | -2 | 175 | 17 | 48 | 20 | 1.492 | 0 | 67 | 14 | 123 | -8 |
| Landkreis Wittmund | 1.370 | 17 | 426 | 8 | 45 | 2 | 12 | -33 | 483 | 6 | 28 | -22 | 99 | 0 |
| Stadt Emden | 910 | -16 | 238 | -15 | 181 | 18 | 18 | -18 | 437 | -4 | 23 | 0 | 23 | -18 |
| Stadt Wilhelmshaven | 849 | 6 | 168 | 14 | 113 | 6 | 56 | 12 | 337 | 11 | 23 | -26 | 25 | 9 |
| Region Friesland / Ostfriesland | 12.190 | 4 | 4.366 | 1 | 843 | 13 | 177 | -7 | 5.386 | 3 | 263 | -6 | 649 | 0 |

| Landkreis, kreisfreie Stadt, Region | Wohnungs-/Teileigentum | | | | Bauland | | | | | | land- und forstwirtschaftliche Flächen | | Gemeinbedarfsflächen | | sonstige Flächen | |
|-------------------------------------|------------------------|-----|--------------|-----|-------------|----|------------------------|-----|-------------------|-----|--|-----|----------------------|-----|------------------|-----|
| | Wohnungseigentum | | Teileigentum | | Wohnbauland | | gewerbliche Bauflächen | | sonstiges Bauland | | | | | | | |
| | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Landkreis Aurich | 841 | 16 | 29 | 107 | 706 | 6 | 35 | 3 | 51 | 16 | 273 | -4 | 46 | -33 | 70 | 6 |
| Landkreis Friesland | 380 | 14 | 10 | -9 | 327 | 36 | 14 | -44 | 4 | -20 | 99 | -20 | 28 | 87 | 15 | -35 |
| Landkreis Leer | 299 | -16 | 47 | 4 | 607 | 6 | 42 | -2 | 9 | -10 | 235 | 2 | 52 | -10 | 22 | 16 |
| Landkreis Wittmund | 266 | 31 | 12 | 20 | 210 | 30 | 12 | 50 | 15 | 88 | 167 | 3 | 56 | 409 | 22 | 22 |
| Stadt Emden | 292 | -28 | 9 | -82 | 85 | 29 | 17 | 183 | 2 | -33 | 15 | -44 | 4 | -50 | 3 | -62 |
| Stadt Wilhelmshaven | 342 | 4 | 30 | -21 | 66 | 50 | 8 | 60 | 4 | -20 | 7 | -36 | 4 | 300 | 3 | -70 |
| Region Friesland / Ostfriesland | 2.420 | 3 | 137 | -18 | 2.001 | 15 | 128 | 6 | 85 | 13 | 796 | -5 | 190 | 17 | 135 | -6 |

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 | 577,0 | 1 | 221,8 | 9 | 26,8 | 26 | 13,5 | -72 | 262,1 | -4 | 32,4 | -28 | 75,0 | 0 |
| Landkreis Friesland | 233,4 | 9 | 92,4 | 21 | 14,7 | 9 | 5,6 | 10 | 112,8 | 18 | 20,6 | 70 | 24,5 | 15 |
| Landkreis Leer | 339,3 | -3 | 166,7 | 1 | 21,7 | 29 | 11,6 | -9 | 200,0 | 2 | 14,6 | -17 | 24,8 | -13 |
| Landkreis Wittmund | 199,0 | 11 | 58,9 | 9 | 5,6 | -5 | 3,7 | -72 | 68,2 | -7 | 22,2 | 80 | 43,2 | 13 |
| Stadt Emden | 118,4 | -23 | 32,9 | -7 | 17,8 | 17 | 5,9 | -70 | 56,6 | -19 | 6,5 | -37 | 16,5 | -46 |
| Stadt Wilhelmshaven | 119,1 | 4 | 26,7 | 11 | 12,7 | 9 | 14,0 | -22 | 53,4 | -0 | 19,1 | 28 | 5,7 | -48 |
| Region Friesland / Ostfriesland | 1586,1 | 0 | 599,4 | 7 | 99,4 | 18 | 54,3 | -54 | 753,0 | -1 | 115,4 | 3 | 189,8 | -7 |

| Landkreis, kreisfreie Stadt, Region | Wohnungs-/Teileigentum | | | | Bauland | | | | | | land- und forstwirtschaftliche Flächen | | Gemeinbedarfsflächen | | sonstige Flächen | |
|-------------------------------------|------------------------|-----|--------------|-----|-------------|-----|------------------------|-----|-------------------|-----|--|-----|----------------------|------|------------------|------|
| | Wohnungseigentum | | Teileigentum | | Wohnbauland | | gewerbliche Bauflächen | | sonstiges Bauland | | | | | | | |
| | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % |
| Landkreis Aurich | 144,2 | 15 | 4,1 | 48 | 34,5 | 28 | 2,0 | -36 | 4,4 | 17 | 17,5 | 16 | 0,3 | 121 | 0,4 | -49 |
| Landkreis Friesland | 43,7 | 4 | 0,5 | -36 | 20,3 | 37 | 2,1 | 138 | 1,2 | -75 | 7,5 | -63 | 0,1 | -39 | 0,1 | -96 |
| Landkreis Leer | 46,5 | -19 | 3,1 | -64 | 31,2 | 8 | 3,3 | 21 | 0,4 | -48 | 14,5 | 40 | 0,2 | 11 | 0,7 | 86 |
| Landkreis Wittmund | 45,1 | 27 | 1,7 | 28 | 7,5 | -3 | 0,3 | -61 | 2,9 | 143 | 7,5 | -10 | 0,2 | 101 | 0,3 | -33 |
| Stadt Emden | 30,8 | -8 | 1,6 | 238 | 3,6 | -10 | 1,8 | 315 | 0,0 | -96 | 0,8 | -47 | 0,1 | 265 | 0,0 | -100 |
| Stadt Wilhelmshaven | 26,6 | 15 | 0,7 | -54 | 6,8 | 98 | 0,6 | -83 | 3,6 | 432 | 0,1 | -91 | 2,2 | k.A. | 0,0 | -94 |
| Region Friesland / Ostfriesland | 337,0 | 6 | 11,6 | -25 | 104,0 | 21 | 10,1 | -13 | 12,6 | 1 | 47,9 | -16 | 3,2 | 356 | 1,6 | -73 |

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 | 1.411 | 0 | 265 | -25 | 8 | 4 | 6 | -76 | 279 | -28 | 20 | -43 | 220 | 6 |
| Landkreis Friesland | 464 | -43 | 89 | 22 | 7 | 23 | 2 | -27 | 97 | 21 | 10 | 40 | 51 | -12 |
| Landkreis Leer | 1.030 | 12 | 208 | -5 | 7 | -19 | 9 | 45 | 224 | -4 | 11 | -4 | 132 | -4 |
| Landkreis Wittmund | 556 | -5 | 74 | 2 | 2 | 11 | 2 | 27 | 78 | 3 | 8 | -21 | 115 | 27 |
| Stadt Emden | 116 | -52 | 21 | -28 | 8 | 41 | 2 | -81 | 30 | -30 | 1 | -52 | 23 | -58 |
| Stadt Wilhelmshaven | 79 | -34 | 13 | -4 | 5 | -0 | 4 | -30 | 22 | -10 | 5 | 12 | 19 | -26 |
| Region Friesland / Ostfriesland | 3.657 | -11 | 670 | -12 | 37 | 7 | 25 | -50 | 731 | -14 | 56 | -21 | 561 | -2 |

| 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 | 78 | 29 | 19 | 20 | 22 | 83 | 750 | 15 | 6 | 73 | 15 | -48 |
| Landkreis Friesland | 34 | 30 | 10 | 95 | 2 | -85 | 256 | -58 | 2 | -25 | 2 | -75 |
| Landkreis Leer | 81 | -13 | 31 | 50 | 3 | 148 | 534 | 34 | 4 | 91 | 9 | -62 |
| Landkreis Wittmund | 20 | 19 | 3 | -48 | 2 | -64 | 318 | -11 | 4 | 187 | 8 | -64 |
| Stadt Emden | 9 | 30 | 12 | 750 | 0 | -99 | 35 | -67 | 6 | k.A. | 0 | -100 |
| Stadt Wilhelmshaven | 7 | 12 | 2 | -65 | 3 | 101 | 5 | -87 | 12 | k.A. | 2 | -77 |
| Region Friesland / Ostfriesland | 229 | 9 | 78 | 39 | 33 | -26 | 1.899 | -12 | 33 | 263 | 36 | -67 |

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, Roof | Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses | Aurich |
| Eden, Holger | Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses | Norden |
| Onnen, Heinz | Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses | Wittmund |
| 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 | Landwirt | Zetel |
| Albers, Heiko | Landwirt | Ihlow |
| Alting, Ewald | Vermessungsdirektor a.D. | Leer |
| Andersson, Silvia | Immobilienmaklerin | Emden |
| Bookmeyer, Christian | Immobilienmakler | Stadland |
| Brandt, Monika | Immobilienmaklerin | Emden |
| Bruhnken, Bernhard | Geschäftsführer | Jever |
| Brunken, Peter | Bauunternehmer | Varel |
| Dr. Bünthe, 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 | Immobilienmakler | 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 |
| Jensen, Klaus | Landwirt | Wangerland |
| Kämper, Peter | Immobilienmakler | Langeoog |
| Kirchhoff, Christian | Architekt | Leer |
| Kremer, Heiko | Architekt | Norden |
| Kruse, Johann | Verwaltungsoberrat | Südbrookmerland |
| Kuper, Gerhard | Bauunternehmer | Großefehn |
| Leck, Bernhard | Bauingenieur | Hinte |
| 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 | Landwirt | 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 | Landwirt | Wilhelmshaven |
| Sieling, Heiko | Immobilienmakler | 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 |