

Stadt Emden  
Stadt Wilhelmshaven  
Landkreis Aurich  
Landkreis Friesland  
Landkreis Leer  
Landkreis Wittmund

# Grundstücksmarktbericht 2019



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Aurich**

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

# Grundstücks- marktbericht 2019

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



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2019 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](mailto:gag-aur@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: LGLN - Landesvermessung und Geobasisinformation

Gebühr: gem. Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) in der jeweils gültigen Fassung; 02/2019: 90 € bzw. 60 € im Online-Abruf

Urheberrecht:

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

Gewährleistungs- und Haftungsausschluss:

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	10
3.3	Bevölkerungsentwicklung .....	10
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>12</b>
4.1	Umsatzentwicklung .....	13
4.2	Umsatzverteilung .....	17
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>18</b>
5.1	Allgemeines .....	18
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	18
5.2.1	Preisniveau .....	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	21
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
5.5.1	Preisniveau .....	27
5.6	Erbbaurechte .....	29
5.6.1	Umsatzzahlen .....	29
5.6.2	Preisniveau .....	30
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>31</b>
6.1	Allgemeines .....	31
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	32
6.2.1	Preisniveau .....	33
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	39
6.3	Höfe .....	40
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen .....	41
6.4.1	Preisniveau .....	41
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen .....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>43</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	43
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte .....	45
8.2.1	Wohnbauland .....	45
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	47

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>48</b>
9.1	Allgemeines	48
9.1.1	Baukosten	48
9.1.2	Zwangsversteigerungen	48
9.1.3	Auswärtige Käufer	49
9.1.4	Einfluss von Windkraftanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien	50
9.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	51
9.2.1	Preisniveau	51
9.2.2	Preisentwicklung	54
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	55
9.2.4	Liegenschaftszinssatz	68
9.2.5	Erbbaurechte	69
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	70
9.3.1	Preisniveau	70
9.3.2	Preisentwicklung	73
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	74
9.3.4	Liegenschaftszinssatz	79
9.4	Wohnungen	80
9.4.1	Preisniveau	80
9.4.2	Preisentwicklung	84
9.4.3	Vergleichsfaktoren	87
9.4.4	Liegenschaftszinssatz	96
9.5	Teileigentum	99
9.6	Mehrfamilienhäuser	100
9.6.1	Preisniveau	100
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	100
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	102
9.7.1	Preisniveau	102
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	103
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	104
9.8.1	Preisniveau	104
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	105
9.9	Sonstige bebaute Objekte	106
9.9.1	Bauernhäuser und Resthofstellen	106
9.9.2	Ferienhäuser	110
<b>10</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>112</b>
10.1	Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum	113
10.1.1	Mietspiegel für die Stadt Norden	113
10.1.2	Mietspiegel für die Stadt Aurich	114
10.1.3	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich	116
10.1.4	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland	118
10.1.5	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer	119
10.1.6	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund	121
10.1.7	Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven	123
10.2	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	123
10.3	Mietübersichten für Geschäftsräume	124
10.4	Pachten über landwirtschaftliche Flächen	129
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>130</b>
	<b>Anhang 1: Umsatzzahlen 2018</b>	<b>131</b>
	<b>Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich</b>	<b>133</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich, zuständig für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven sowie für die Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund, hat im Berichtsjahr 2018 insgesamt **11.698 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert (-2,7 % im Vergleich zum Vorjahr). Es wurde eine Grundstücksfläche (ohne Flächen des Wohnungseigentums) von insgesamt **3.771 ha** (-11,5 %) für **1,91 Milliarden €** (+1,0 %) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2018 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** lag im gesamten Berichtsgebiet bei 1.109 Baugrundstücken und damit weitgehend auf dem Vorjahrsniveau (+1 %). Während in den Landkreisen Friesland (-33 %) und Leer (-13 %) sowie in der Stadt Wilhelmshaven (-14 %) ein Rückgang zu verzeichnen war, nahmen die Vertragszahlen über Wohnbauplätze in den Landkreisen Aurich (+28 %) und Wittmund (+45 %) sowie in der Stadt Emden (+120 %) zu. Die Preise der Baugrundstücke waren im Mittel um 4 % gestiegen.

Bei den baureifen **Gewerbebaugrundstücken** wurden im Berichtsjahr 2018 insgesamt 121 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einem Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr um 13 %. Lediglich im Landkreis Leer und in der Stadt Emden wurden 2018 weniger Gewerbebaugrundstücke veräußert. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen waren die Umsätze von Gewerbebaugrundstücken jedoch weitgehend stabil. Die Preise lagen überwiegend auf dem geringen Niveau der Vorjahre. Einige Kommunen hatten die Verkaufspreise jedoch angehoben.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** war die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region mit 730 Verträgen weitgehend konstant geblieben (-1 %). Eine Zunahme der Verkäufe war in den Landkreisen Friesland und Leer festzustellen, in denen gegenüber dem Vorjahr 18 bzw. 20 % mehr Verträge beurkundet wurden. Im Landkreis Aurich nahmen die Vertragszahlen ab (-21 %). Im Landkreis Wittmund wurden die Vorjahreszahlen weitgehend wieder erreicht (-3 %). Über die vergangenen 5 Jahre gesehen war die Anzahl der Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke jedoch weitgehend stabil. Die Preise für die landwirtschaftlichen Flächen waren 2018 gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 4 % gestiegen.

In der gesamten Region Friesland und Ostfriesland nahmen die Verkaufszahlen von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** im Vergleich zum Vorjahr um 1 % leicht ab (4.439 Verträge). So wurden im Jahr 2018 im Landkreis Aurich 1.564 (-2 %), im Landkreis Friesland 712 (+5 %), im Landkreis Leer 1.376 (0 %), im Landkreis Wittmund 408 (+1 %), in der Stadt Emden 201 (-12 %) und in der Stadt Wilhelmshaven 178 (-3 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der übliche Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit dem Baujahr 1980 und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche lag zwischen 145.000 € im ländlichen Bereich und 195.000 € in den Städten. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser war 2018 erneut deutlich um 6 % gestiegen. Damit beläuft sich die Preissteigerung der letzten 10 Jahre auf 50 %.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden im Jahr 2018 mit 793 Verträgen 6 % weniger Verträge als im Vorjahr abgeschlossen. Während im Landkreis Friesland die Vorjahreszahlen (123 Verträge) wieder erreicht wurden, nahmen in den Landkreisen Aurich (184, -6 %), Leer (136, -15 %) und Wittmund (40, -25 %) sowie in der Stadt Emden (162, -12 %) die Vertragszahlen ab. Lediglich in der Stadt Wilhelmshaven (148, +13 %) wurden mehr Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften veräußert. Die üblichen Kaufpreise für durchschnittliche Objekte mit dem Baujahr 2000 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche schwankten zwischen 150.000 € in den ländlichen Bereichen und 195.000 € in den Städten. Die Preise waren gegenüber dem Vorjahresniveau um 2 % gestiegen.

Bei den **Wohnungen** (Eigentumswohnungen und Wohnungen im Bruchteilseigentum) wurden im Berichtsjahr 2018 ebenfalls weniger Umsätze registriert. Insgesamt wurden 2.181 Verkäufe (-8 %) erfasst, wovon 681 (-5 %) auf den Landkreis Aurich, 355 (-15 %) auf den Landkreis Friesland, 315 (-11 %) auf den Landkreis Leer, 223 (-12 %) auf den Landkreis Wittmund, 252 (-5 %) auf die Stadt Emden und 355 (-4 %) auf die Stadt Wilhelmshaven entfielen. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen lag im Binnenland bei etwa 1.500 € und in den Küstenbadeorten bei ca. 2.000 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf den Inseln lag das Preisniveau deutlich höher, z.B. auf Norderney bei 8.900 €/m<sup>2</sup>. Das Preisniveau für Wohnungen war 2018 im Mittel erneut um 4 % gestiegen.

## 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 sowie 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 2018, welches mit dem Zeitraum 01.11.2017 bis 31.10.2018 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.

Ab dem Grundstücksmarktbericht 2018 sind in den beschreibenden Teilen und Tabellen mittlere Preise (Medianwerte) statt der zuvor verwendeten (arithmetischen) Mittelwerte ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Der Median ist im Vergleich zum arithmetischen Mittel robuster (unanfälliger) gegenüber Extremwerten (Ausreißern).

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden neben Umsatzzahlen und Durchschnittspreisen 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/innen 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 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 rd. 7 %.

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 (nur Güterverkehr), 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 (überwiegend Freizeitschifffahrt). 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 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 werden zwei Kraftwerke mit dem Brennstoff Steinkohle 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 Gebietsgrößen, die Einwohner und die Einwohnerdichten der sechs verschiedenen Verwaltungsbereiche des Berichtsgebiets sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Statistische Daten			
Gebietskörperschaft	Fläche (km <sup>2</sup> )	Wohnbevölkerung	Einwohner (je km <sup>2</sup> )
Landkreis Aurich	1.287	190.144	148
Landkreis Friesland	610	98.509	162
Landkreis Leer	1.086	169.413	156
Landkreis Wittmund	657	56.922	87
Stadt Emden	112	50.347	448
Stadt Wilhelmshaven	107	76.335	713
Friesland / Ostfriesland	3.859	641.670	166

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen  
© 2019 Bevölkerung in Niedersachsen 30.06.2018

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 %	Landwirtschaftsflächen %	Waldflächen %	Verkehrsflächen %	Wasserflächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Aurich	10,7	72,2	3,1	4,6	3,2	6,1
Landkreis Friesland	11,4	72,3	6,3	5,0	2,5	2,5
Landkreis Leer	10,3	71,0	1,6	4,9	5,9	6,3
Landkreis Wittmund	7,4	75,6	5,4	4,0	2,3	5,4
Stadt Emden	19,5	61,4	0,4	8,3	7,2	3,1
Stadt Wilhelmshaven	33,9	38,8	1,0	11,0	5,5	9,7

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen  
© 2019 Katasterfläche in Niedersachsen 31.12.2017

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

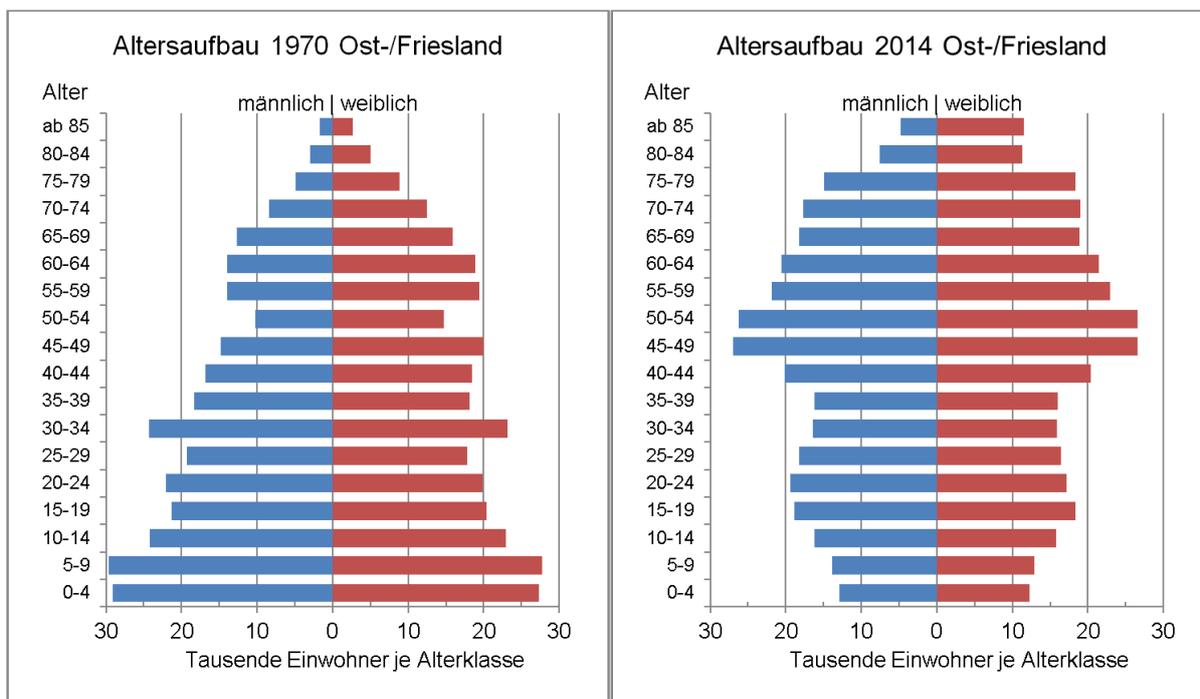
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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 2014.

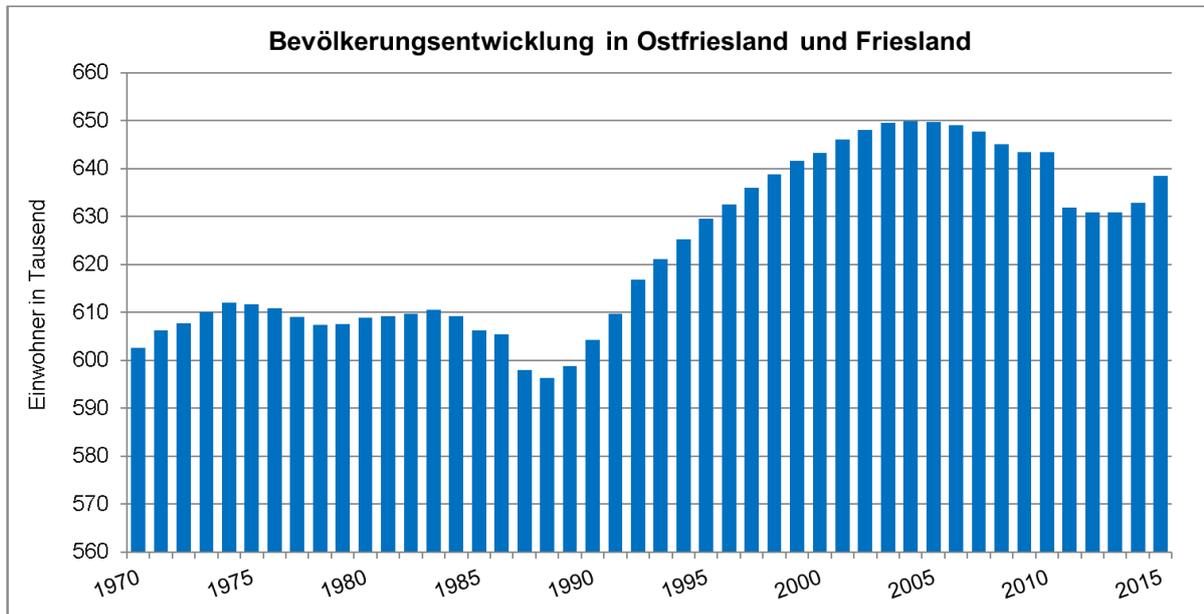


Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen  
 © 2016 Bevölkerung nach Altersjahren zum 31.12. des jeweiligen Jahres

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 ca. 5.000 je Jahrgang auf. Dafür ist die Altersklasse zwischen 45 und 54 Jahre am stärksten vertreten.

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

Neben der Geburtenrate ist die Wanderungsbewegung (Zuzug, Wegzug) für die Bevölkerungsentwicklung in Friesland und Ostfriesland eine wesentliche Einflussgröße. Die nachstehende Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung im Berichtsgebiet seit 1970.



Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen  
© 2016 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Von 1970 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 geringfügig rückläufig und dann in den letzten Jahren wieder ansteigend. 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 2030 erwarten, wobei in den östlichen Bereichen (Friesland, Wilhelmshaven) mit prognostizierten 4,7 % der Bevölkerungsrückgang größer als in den westlichen Bereichen sein wird.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich sind im Berichtszeitraum insgesamt **11.698 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um **2,7 % gesunken**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.771 ha** (ohne Flächen Wohnungseigentum) für **1,91 Milliarden €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	3.739	- 4%	↓	621	+ 2%	↑	1.358	- 26%	↓
Landkreis Friesland	1.815	- 4%	↓	290	- 6%	↓	551	+ 12%	↑
Landkreis Leer	3.007	- 5%	↓	446	+ 2%	↑	1.079	+ 8%	↑
Landkreis Wittmund	1.248	- 0%	↓	194	+ 1%	↑	599	- 24%	↓
Stadt Emden	885	- 3%	↓	142	+ 6%	↑	100	+ 52%	↑
Stadt Wilhelmshaven	1.004	+ 8%	↑	221	+ 3%	↑	84	- 6%	↓
Region Friesland / Ostfriesland	11.698	- 2,7%	↓	1.913	+ 1,0%	↑	3.771	- 11,5%	↓

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.

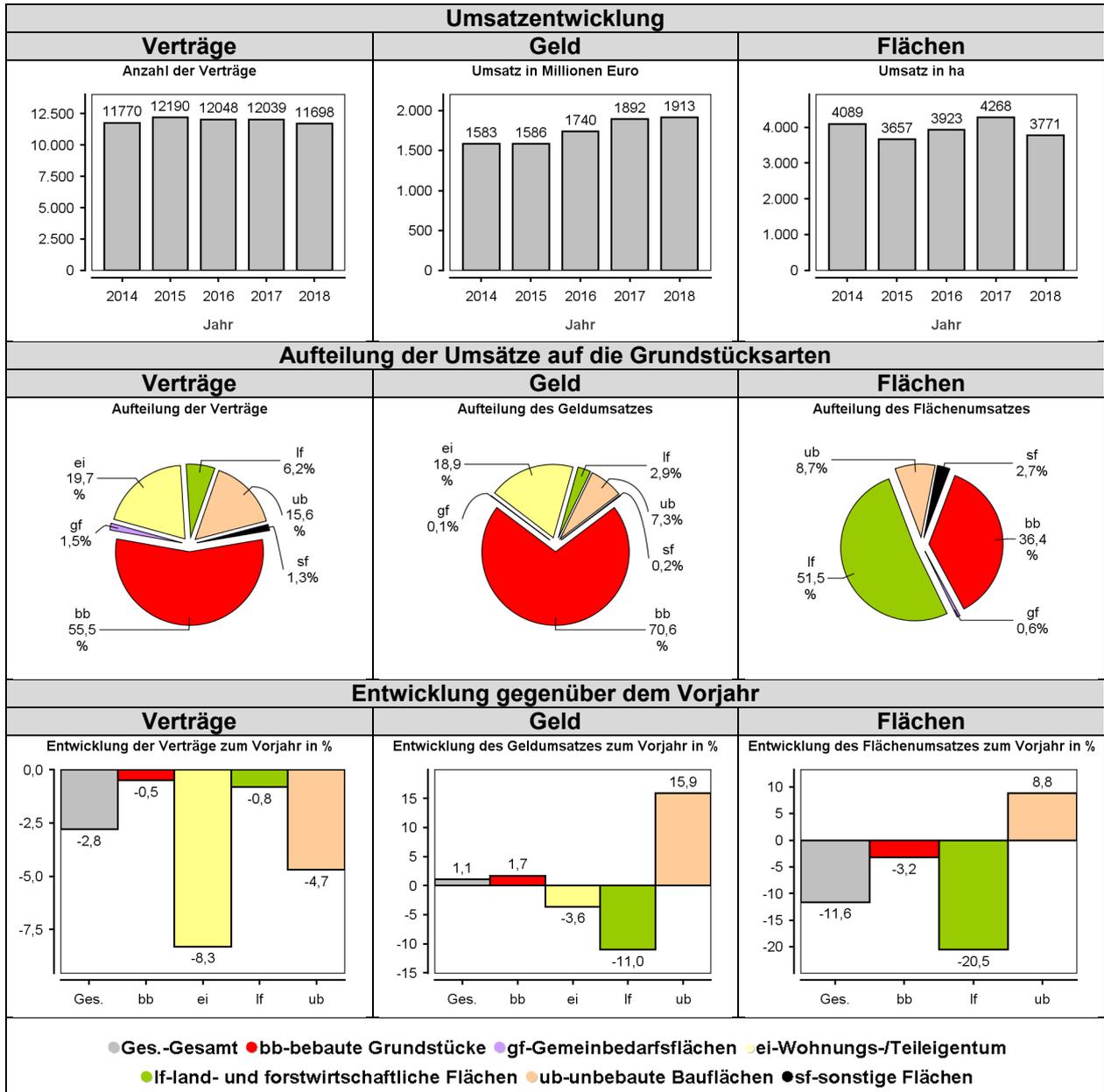
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

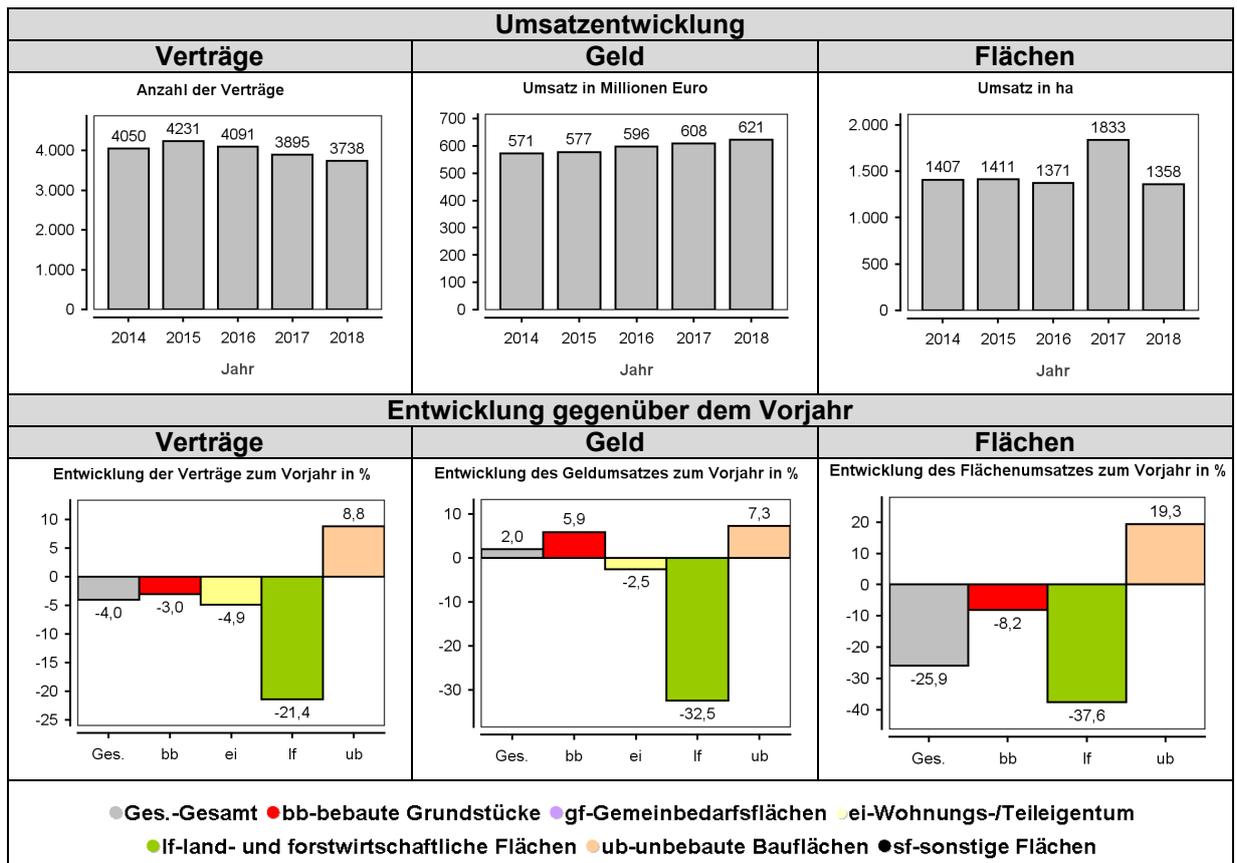
### 4.1 Umsatzentwicklung

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.

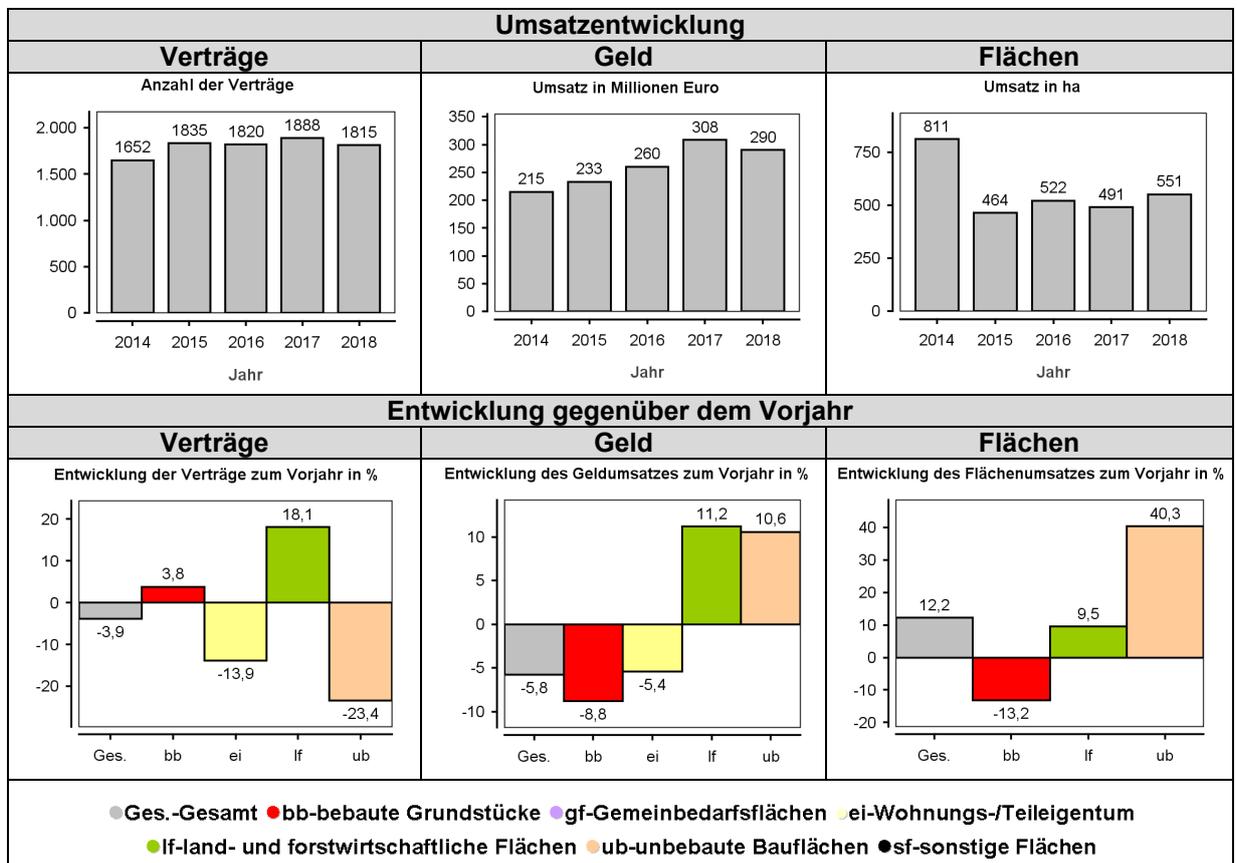
#### Region Friesland / Ostfriesland:



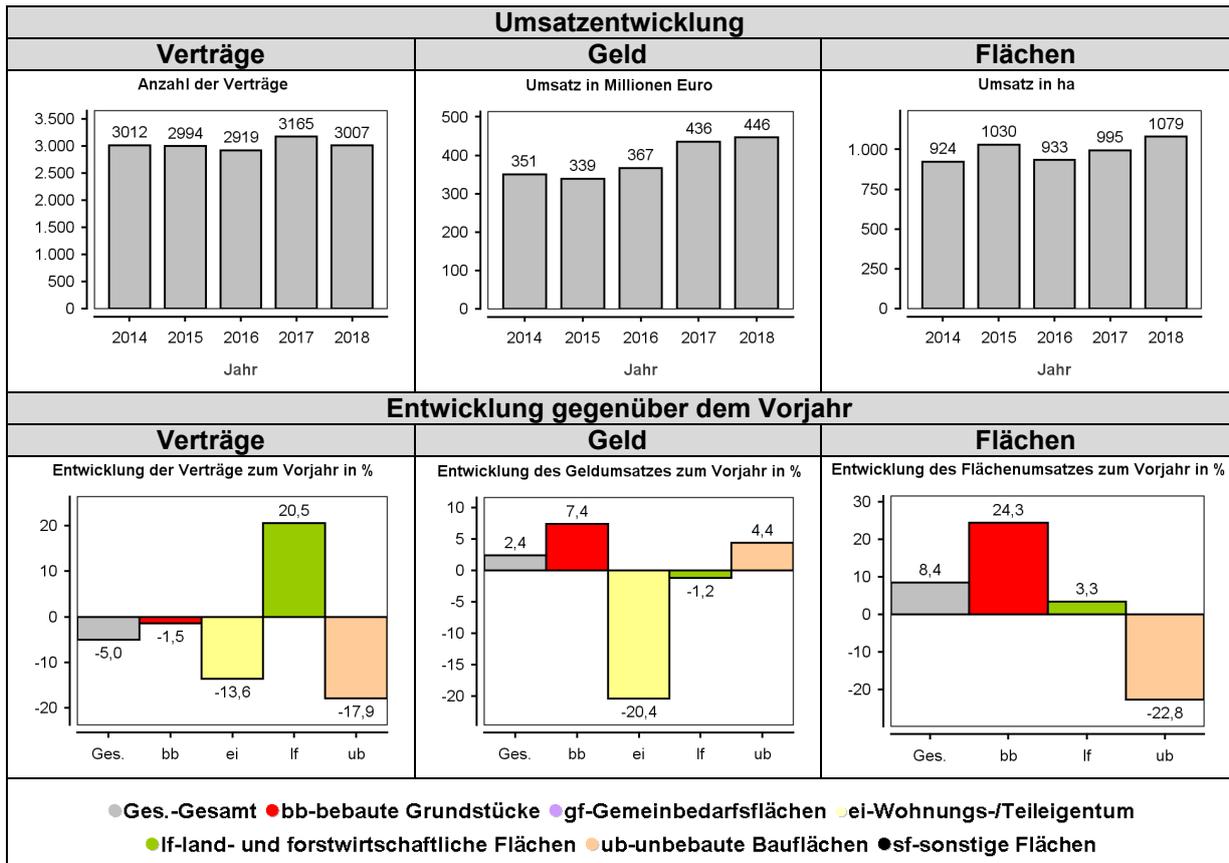
**Landkreis Aurich:**



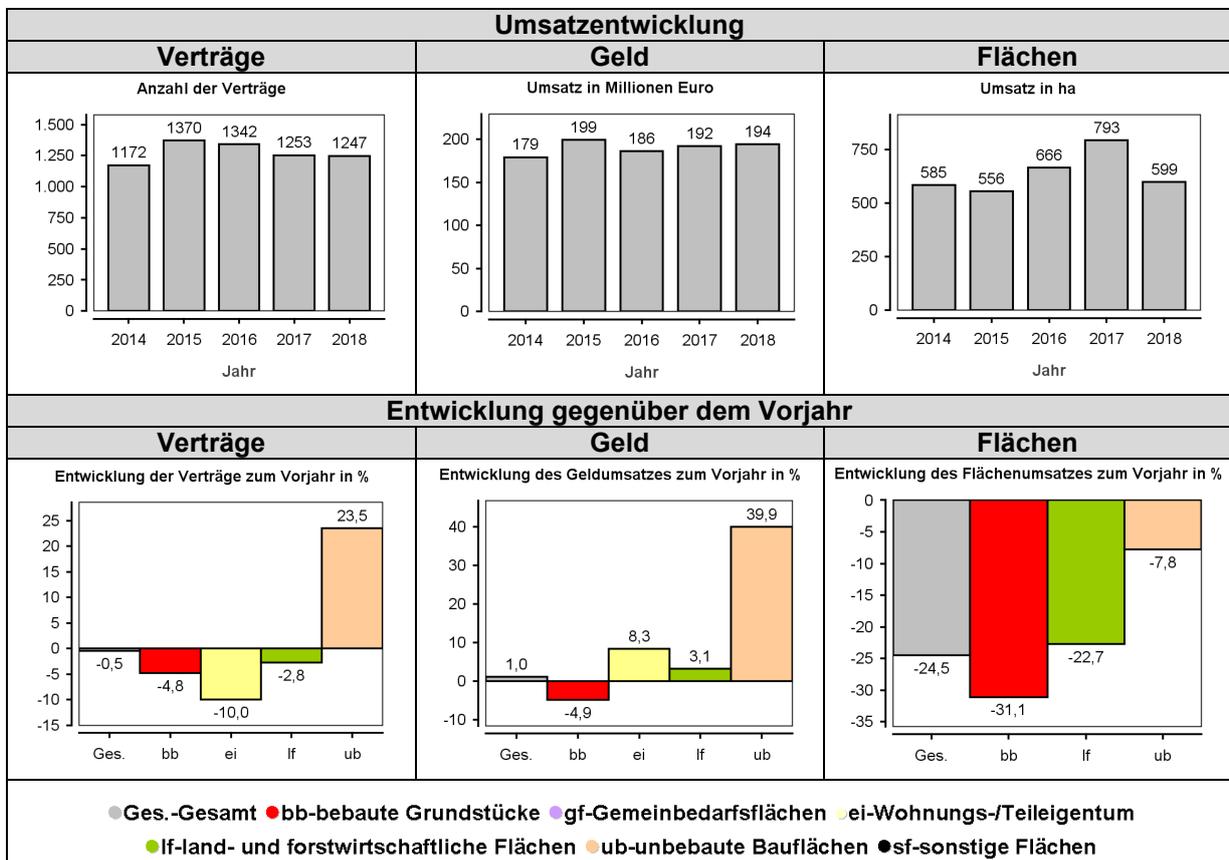
**Landkreis Friesland:**



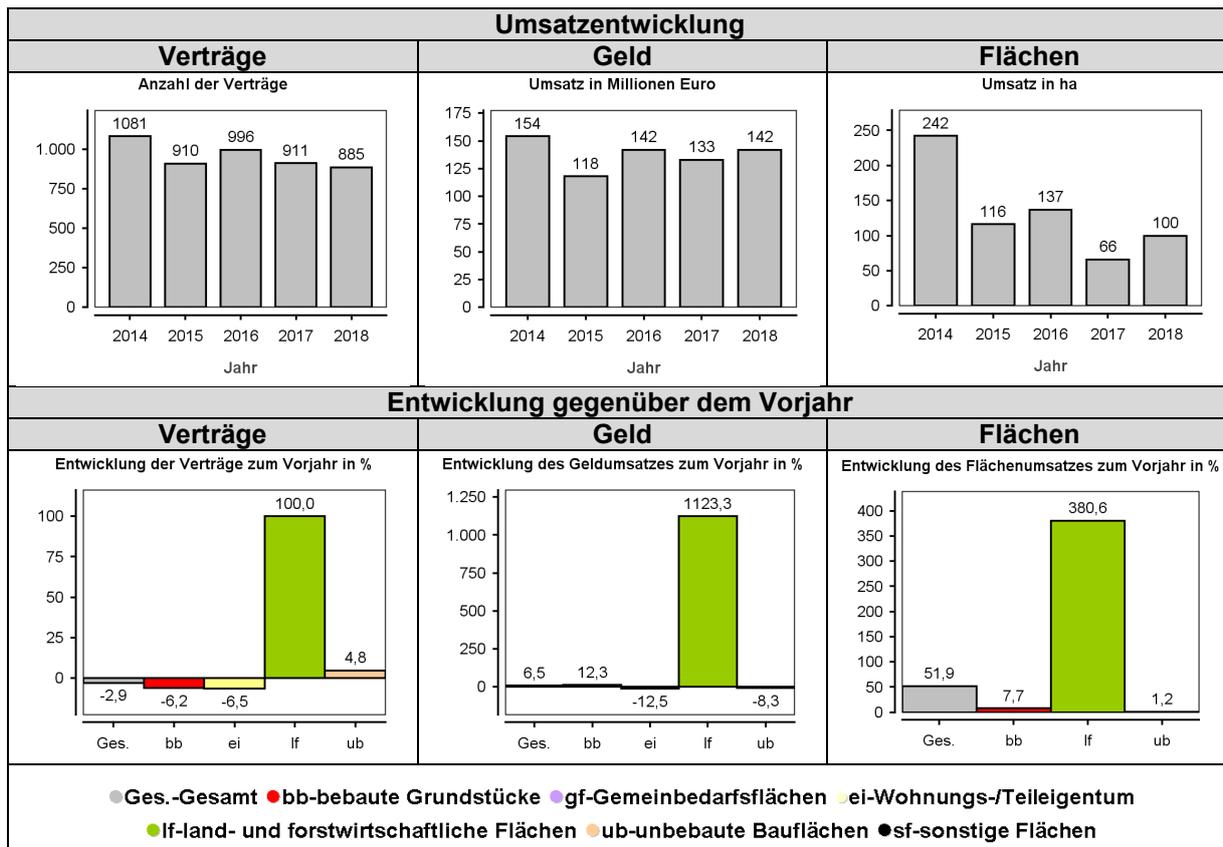
**Landkreis Leer:**



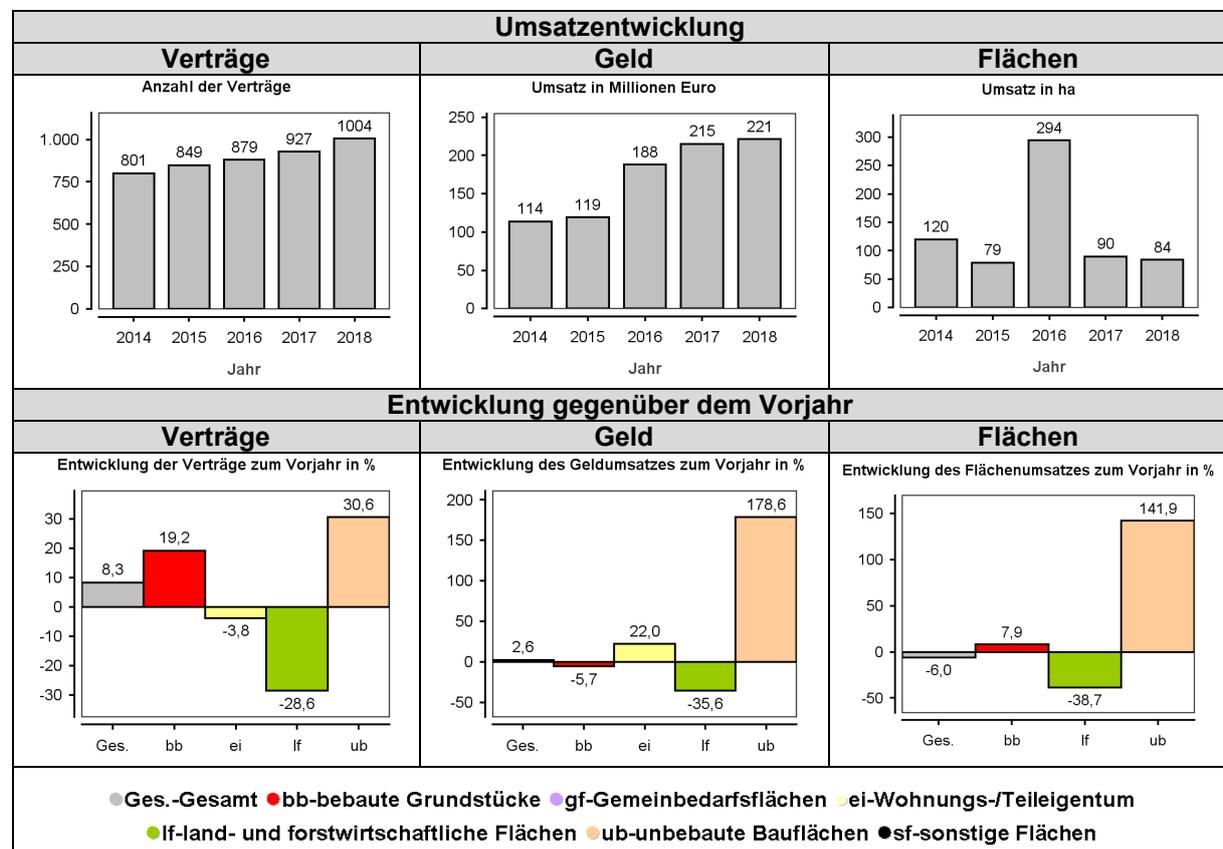
**Landkreis Wittmund:**



**Stadt Emden:**



**Stadt Wilhelmshaven**



## 4.2 Umsatzverteilung

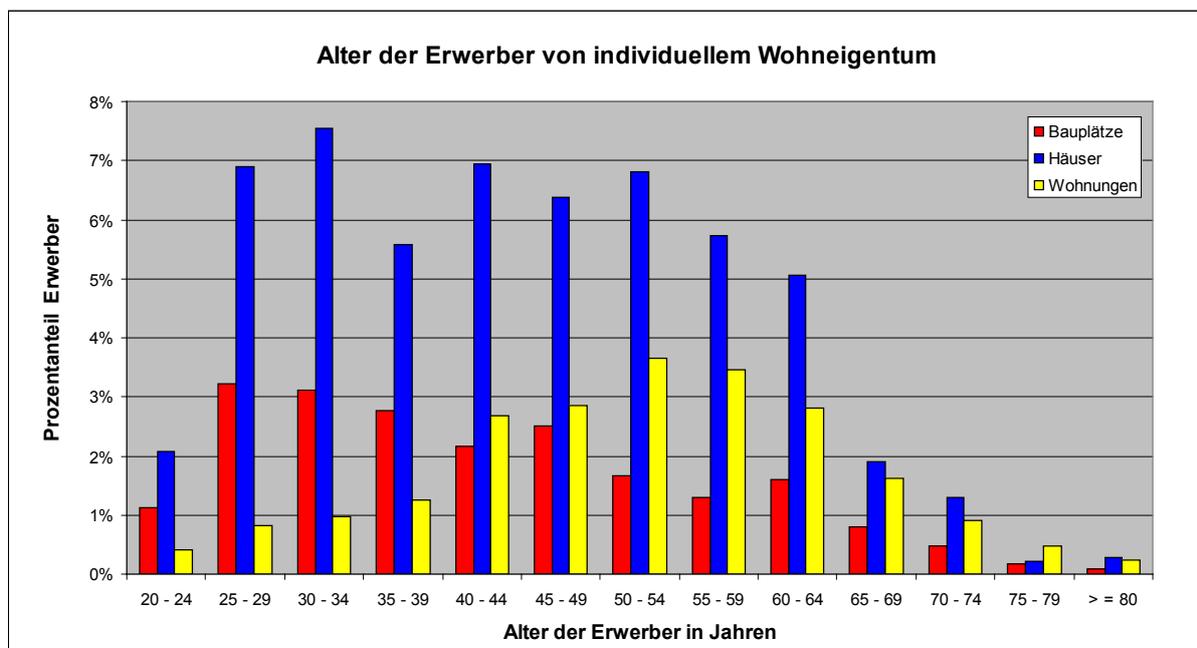
### Alter der Erwerber

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.

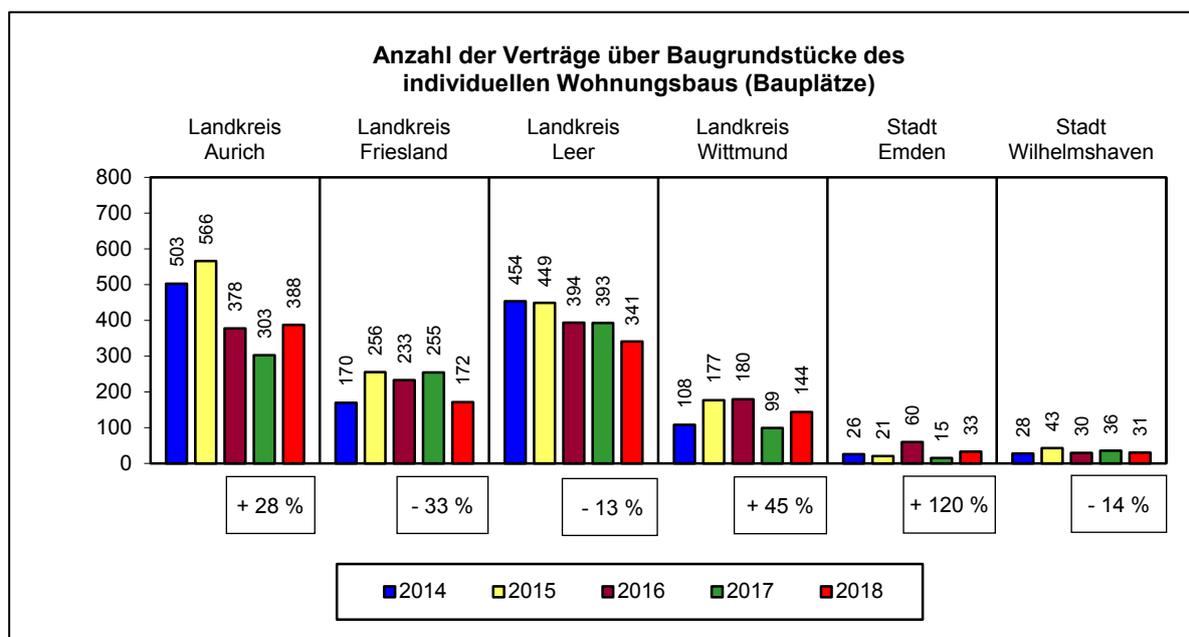
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe 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 ist in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2018 sind die Verkaufszahlen (1.109 Bauplätze) insgesamt im Vergleich zum Vorjahr weitgehend gleich geblieben (+1 %). Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund sowie in der Stadt Emden ein Anstieg zu verzeichnen war, waren die Transaktionszahlen in den Landkreisen Friesland und Leer sowie in der Stadt Wilhelmshaven rückläufig.



### 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. Für die ostfriesischen Inseln werden aufgrund der fehlenden bzw. geringen Umsätze keine separaten Angaben gemacht. Die mittleren Kaufpreise (Medianwerte) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind nur Kauffälle mit einer üblichen Grundstücksgröße (200 – 2000 m<sup>2</sup>) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]	
<b>Stadt Emden</b>	<b>33</b>	<b>(15)</b>	<b>680</b>	<b>(500)</b>	<b>120</b>	<b>(93)</b>
<b>Stadt Wilhelmshaven</b>	<b>31</b>	<b>(36)</b>	<b>620</b>	<b>(700)</b>	<b>117</b>	<b>(113)</b>
Aurich	72	(62)	830	(760)	69	(67)
SG Brookmerland	41	(18)	680	(780)	59	(39)
Dornum	9	(7)	700	(1070)	53	(38)
Großefehn	61	(46)	740	(730)	61	(62)
Großheide	15	(15)	780	(770)	33	(37)
SG Hage	10	(16)	950	(730)	76	(60)
Hinte	2	(9)	730	(620)	26	(48)
Ihlow	46	(29)	820	(830)	62	(57)
Krummhörn	34	(20)	690	(680)	50	(50)
Norden	43	(19)	720	(820)	123	(140)
Südbrookmerland	29	(25)	810	(720)	63	(46)
Wiesmoor	26	(37)	830	(750)	63	(79)
<b>Landkreis Aurich</b>	<b>388</b>	<b>(303)</b>	<b>770</b>	<b>(750)</b>	<b>60</b>	<b>(58)</b>
Bockhorn	30	(44)	890	(830)	51	(49)
Jever	50	(37)	690	(680)	94	(94)
Sande	1	(7)	840	(800)	*)	(62)
Schortens	19	(45)	600	(670)	65	(69)
Varel	29	(66)	700	(670)	115	(105)
Wangerland	28	(17)	640	(660)	70	(64)
Zetel	15	(39)	950	(780)	57	(55)
<b>Landkreis Friesland</b>	<b>172</b>	<b>(255)</b>	<b>710</b>	<b>(700)</b>	<b>74</b>	<b>(72)</b>

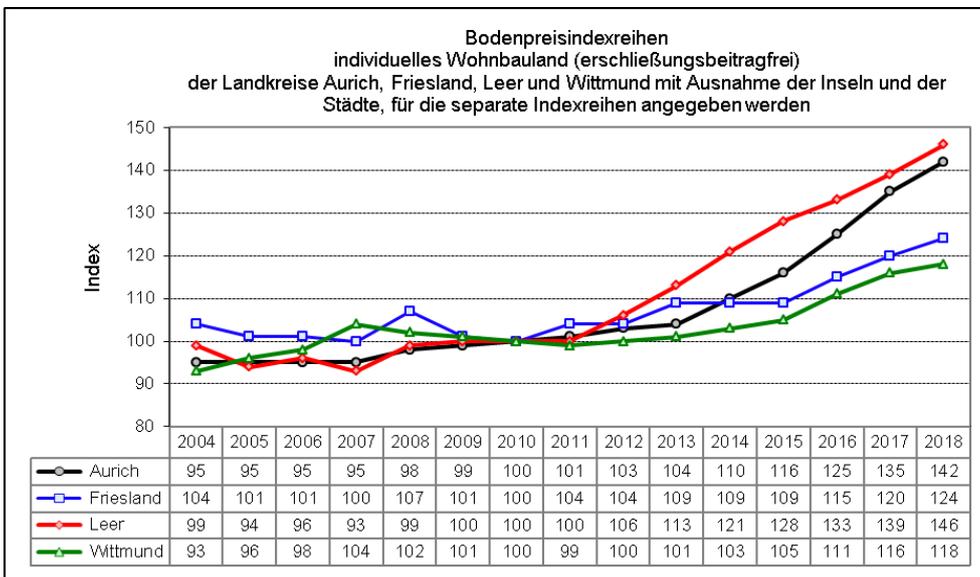
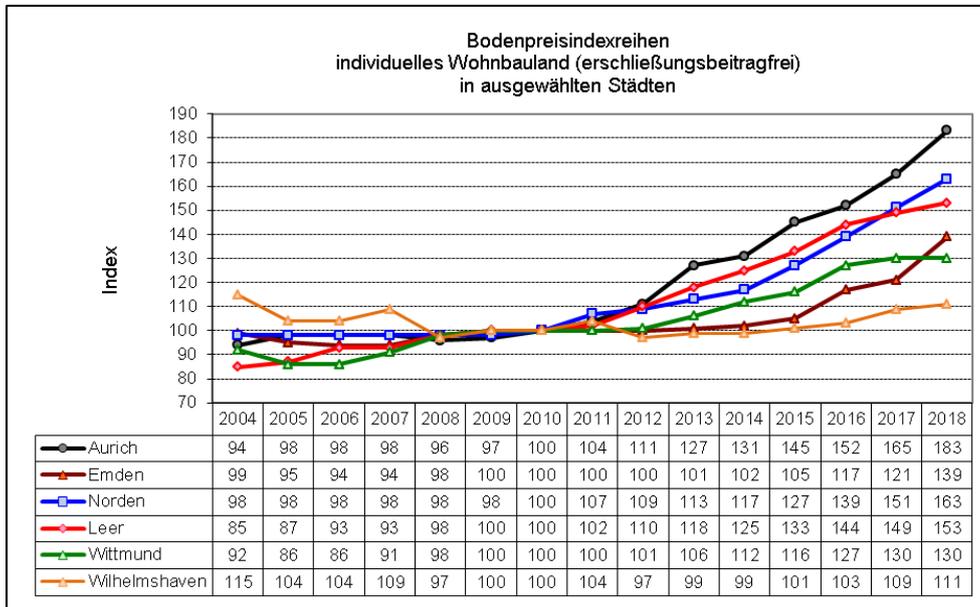
\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]	
Bunde	8	(5)	910	(840)	37	(30)
SG Hesel	31	(38)	860	(840)	50	(39)
Jemgum	16	(15)	660	(700)	44	(42)
SG Jümme	13	(13)	840	(880)	35	(40)
Leer	36	(32)	770	(670)	164	(136)
Moormerland	73	(74)	700	(660)	93	(64)
Ostrhauderfehn	16	(23)	1400	(950)	51	(54)
Rhauderfehn	43	(52)	840	(780)	75	(61)
Uplengen	12	(26)	1040	(940)	37	(37)
Weener	33	(70)	700	(670)	87	(75)
Westoverledingen	60	(45)	780	(880)	74	(46)
<b>Landkreis Leer</b>	<b>341</b>	<b>(393)</b>	<b>780</b>	<b>(760)</b>	<b>68</b>	<b>(62)</b>
SG Esens	29	(28)	770	(730)	49	(55)
Friedeburg	32	(10)	770	(820)	52	(40)
SG Holtriem	43	(38)	800	(850)	45	(35)
Wittmund	40	(23)	710	(750)	66	(68)
<b>Landkreis Wittmund</b>	<b>144</b>	<b>(99)</b>	<b>760</b>	<b>(800)</b>	<b>46</b>	<b>(45)</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexwerte sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.



#### Anwendungsbeispiel für Indexreihen:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Aurich lag 2005 bei 80 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahr 2015 gewesen?

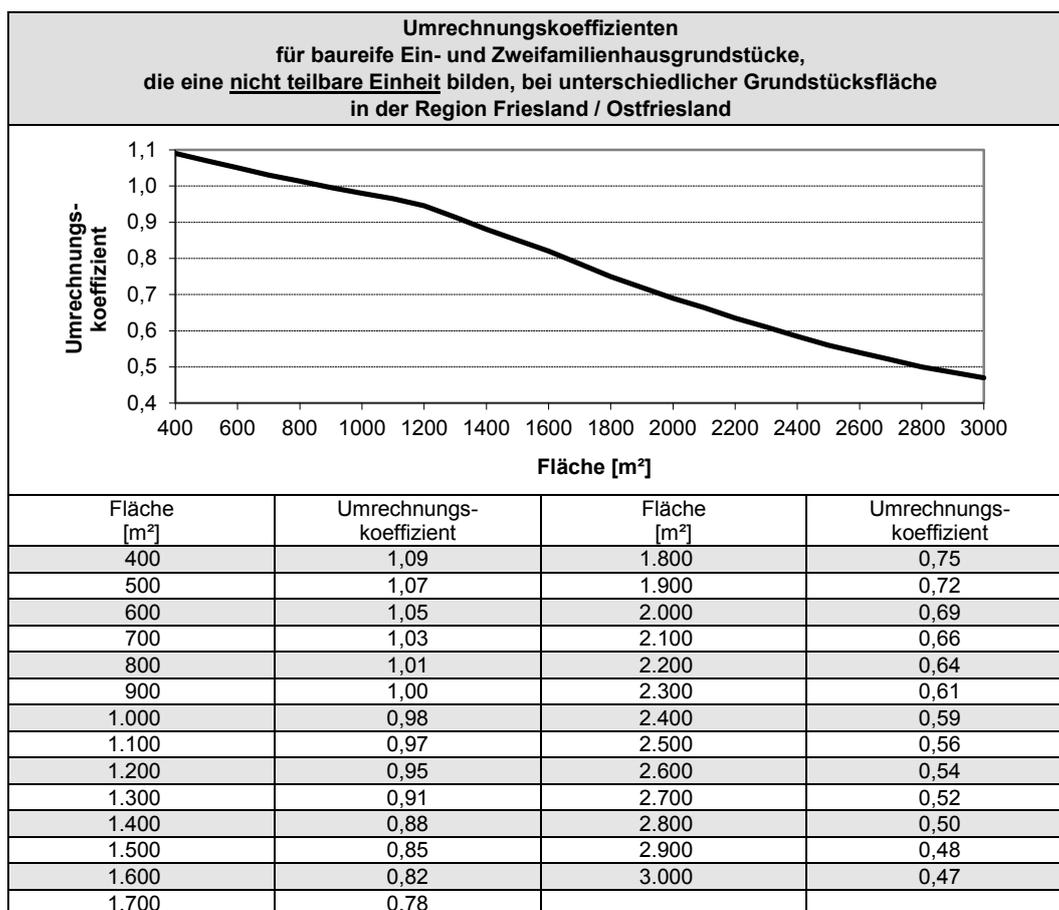
Index im Jahr 2005: 98  
Index im Jahr 2015: 145

$$\text{Bodenwert 2015: } 80 \text{ €/m}^2 \times \frac{145}{98} = \text{rd. } 118 \text{ €/m}^2$$

### Umrechnungskoeffizienten für große bzw. kleine Baugrundstücke

Am Grundstücksmarkt werden häufig Bauplätze veräußert, die von der üblichen Größe von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser abweichen. In Abhängigkeit von der Größe werden dabei in der Regel Kaufpreise gezahlt, die bezogen auf einen Quadratmeter höher bzw. niedriger sind als die Kaufpreise für durchschnittlich große Grundstücke.

Für den Bereich der Region Ostfriesland wurden die Umrechnungskoeffizienten mittels Regressionsanalyse aus rd. 2.400 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 2003 bis 2007 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt. Zeitlich bedingte Einflüsse sind nicht festzustellen. Das Ergebnis wurde abgeglichen mit den Ergebnissen aus früheren Untersuchungen aus dem Berichtsgebiet und aus anderen Regionen Niedersachsens. Die so ermittelten unten aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wurden mit Kauffällen der Jahre 2010 bis 2018 aus Friesland und Ostfriesland überprüft, wobei sich das bisherige Ergebnis bestätigte.



**Anwendungsbeispiel für Umrechnungskoeffizienten:**

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

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

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

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

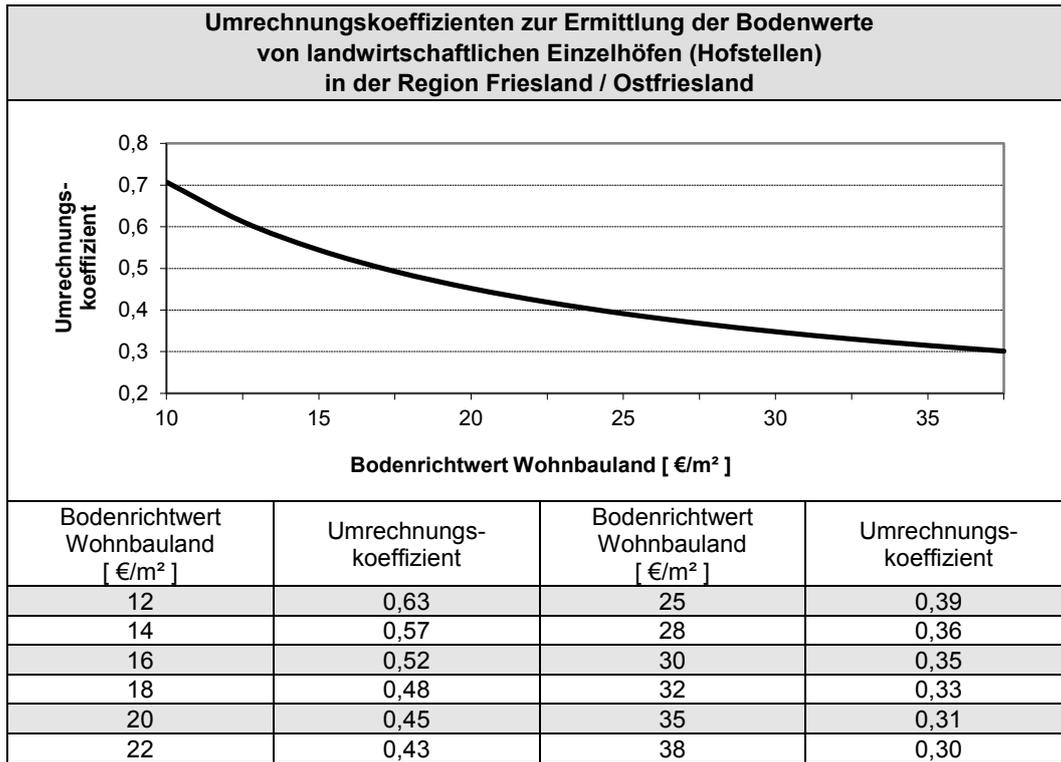
**Bodenwert: rd. 77 €/m<sup>2</sup>**

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

Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen (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 zu einem höheren Preis gehandelt. Sofern ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer vom Grundstück aus möglich ist (u.a. eigener Steg) ist das Preisniveau noch höher als bei Grundstücken, die nur eine Sichtlage aufweisen.

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

Bezug zum Gewässer	Anzahl Gebiete	Bodenwert Wassergrundstück [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Bodenwert Grundstück ohne Wasserlage [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Mittel (Spanne)
nur Sichtlage	16	65 (50 – 94)	48 (35 – 75)	1,37 (1,20 – 1,57)
unmittelbarer Zugang	22	70 (45 – 210)	44 (35 – 170)	1,47 (1,12 – 2,00)

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

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

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

Anzahl Gebiete	Bodenwert Grundstück in Randlage [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Bodenwert innen liegendes Grundstück [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Mittel (Spanne)
29	69 (38 – 140)	59 (34 – 129)	1,14 (1,07 – 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 2018 gab es 7 Kauffälle über Bauflächen für den Geschosswohnungsbau. In den vergangenen Jahren wurde in geringem Umfang in sehr guten Wohnlagen in den Geschosswohnungsbau mit dem Ziel investiert, die hochwertigen Wohnungen anschließend im Wohnungseigentum zu veräußern.

#### 5.3.1 Preisniveau

Aufgrund der geringen Umsatzzahlen und der stark unterschiedlichen Lagewertigkeiten ist eine Aussage zum Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nur eingeschränkt möglich. Die 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 <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]
Region Friesland / Ostfriesland	7 (1)	800 (*)	176 (*)

\*) 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.

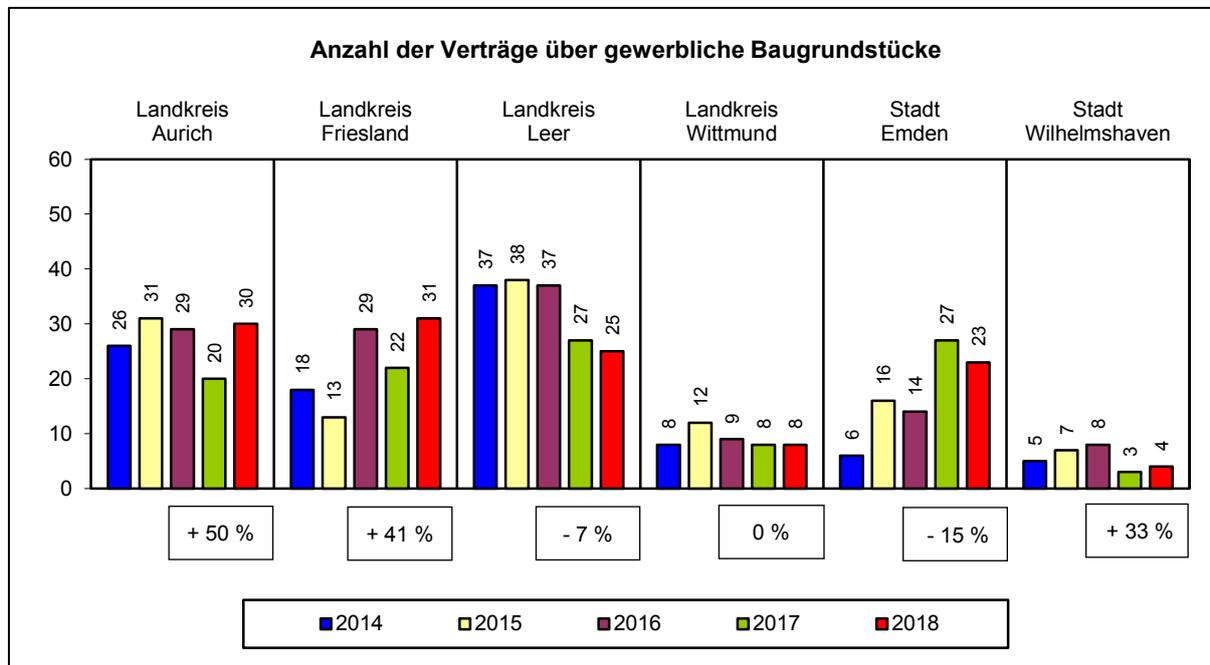
Für die Städte Jever, Varel und Schortens gibt es jedoch eine Untersuchung über das Preisniveau von Bauflächen für Geschosswohnungsbau in Relation zum Preisniveau der angrenzenden Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus. Als Ergebnis zeigt sich ein um 25 % bis 50 % höherer Bodenwert für die Bauflächen 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).

In einigen bevorzugten Lagen mit überwiegend Einfamilienhausbebauung werden zunehmend Grundstücke erworben, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Kaufpreise für diese Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung und mehreren realisierten Wohnungen liegen über dem Bodenrichtwert für die Einfamilienhausbebauung. Das Bodenwertverhältnis zwischen Baugrundstücken für Mehrfamilienhausbebauung und den benachbarten Grundstücken mit Einfamilienhausbebauung wurde aus Kauffällen der Jahre 2015 bis 2017 näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist ein Umrechnungskoeffizient, der in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Anzahl Kauffälle	Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilien- hausbebauung [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Bodenrichtwert Grundstück für Einfamilien- hausbebauung [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Umrechnungs- koeffizient  Mittel (Spanne)
79	141 (44 – 346)	80 (35 – 180)	1,74 (1,12 – 2,69)

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

In der Region Friesland und Ostfriesland wurden im Berichtsjahr 2018 insgesamt 121 Verträge über den Eigentumsübergang an unbebauten Gewerbeflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Zunahme um 13 %. Lediglich im Landkreis Leer und in der Stadt Emden wurden weniger Baugrundstücke veräußert.



#### 5.4.1 Preisniveau

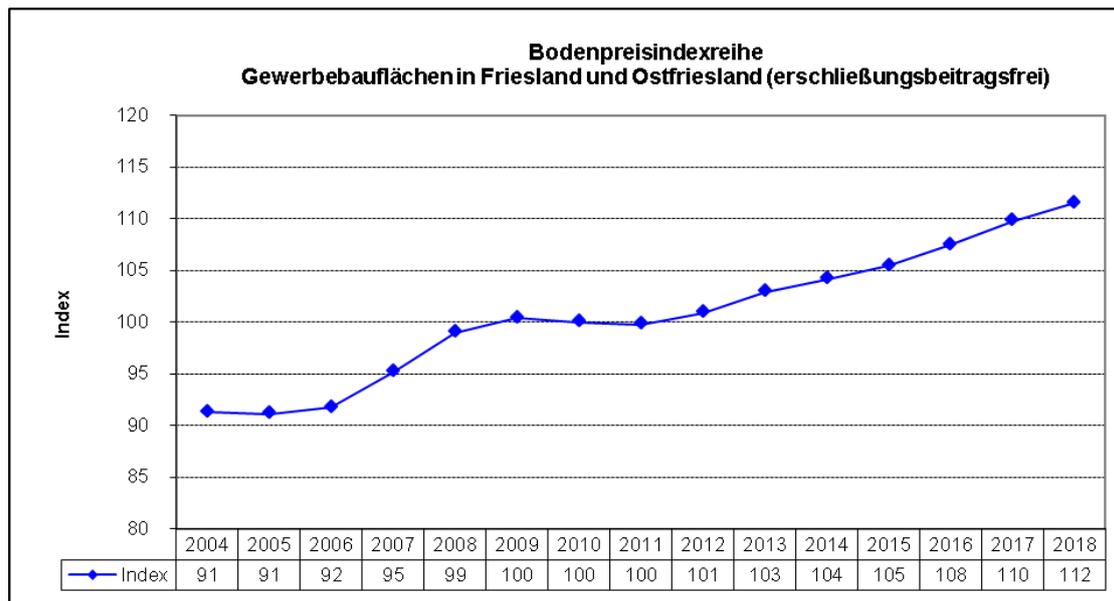
Die in 2018 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 50 €/m<sup>2</sup>. Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare, vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung mit Größen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 50.000 m<sup>2</sup>. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Bei den dargestellten mittleren Kaufpreisen und Größen handelt es sich um Medianwerte.

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]
Landkreis Aurich	19 (9)	3.500 (2.200)	15 (18)
Landkreis Friesland	19 (12)	3.600 (4.600)	21 (22)
Landkreis Leer	14 (20)	3.200 (2.200)	11 (10)
Landkreis Wittmund	3 (6)	2.000 (5.000)	16 (13)
Stadt Emden	10 (13)	2.700 (1.200)	18 (18)
Stadt Wilhelmshaven	2 (1)	1.100 *)	21 *)
Region Friesland / Ostfriesland	67 (61)	3.200 (2.700)	18 (18)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 5.4.2 Preisentwicklung

Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten wollen. Von Ausnahmen abgesehen haben sich die Preise in den letzten Jahren in den älteren Gewerbegebieten nicht wesentlich geändert. Lediglich bei neuen Gewerbegebieten werden auch aufgrund der stetig steigenden Erschließungs- und Grunderwerbskosten geringfügig höhere Preise für baureife Gewerbebauflächen verlangt. Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Gewerbebauflächen im Berichtsgebiet 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.

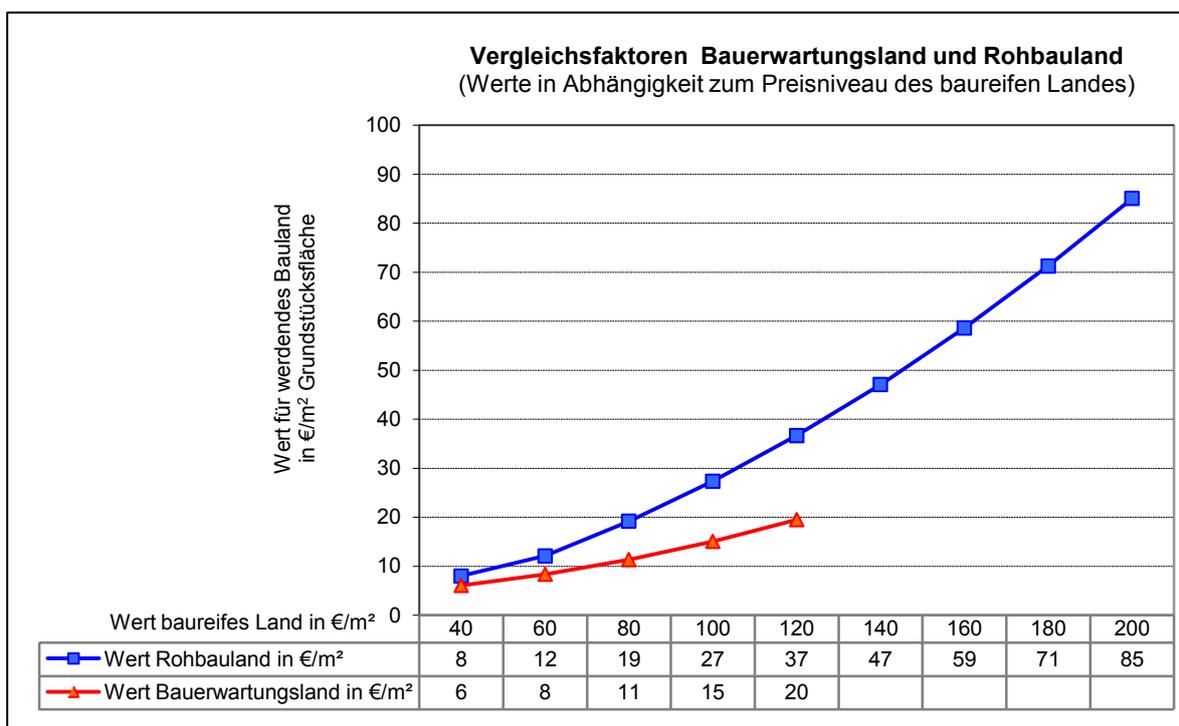
### 5.5.1 Preisniveau

#### Vergleichsfaktoren werdendes Wohnbauland

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren (Wert für 1 m<sup>2</sup> werdendes Wohnbauland) 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. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde das örtliche Preisniveau des baureifen Landes (Bodenwerte Neubaugebiete) gewählt.

Der Analyse lagen 76 Kauffälle von Bauerwartungslandflächen und 80 Kauffälle von Rohbaulandflächen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) aus den Jahren 2014 bis 2018 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Fläche Bauerwartungsland:	3.000 m <sup>2</sup> - 58.000 m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>
Fläche Rohbauland:	3.000 m <sup>2</sup> - 98.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>
Wert baureifes Land (beim Bauerwartungsland):	35 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Wert baureifes Land (beim Rohbauland):	30 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Preis Bauerwartungsland:	4,00 €/m <sup>2</sup> - 26,80 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
Preis Rohbauland:	4,00 €/m <sup>2</sup> - 165,30 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>
Preisverhältnis Bauerwartungsland zu baureifem Land:	6 % - 30 %	15 %
Preisverhältnis Rohbauland zu baureifem Land:	5 % - 55 %	18 %



### Durchschnittspreise für werdendes Gewerbebauland

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der in den Jahren 2010 bis 2018 angefallenen geeigneten Kauffälle für werdendes Gewerbebauland dar. Dabei lagen 17 Kauffälle von Bauerwartungsland und 17 Kauffälle von Rohbauland vor. Eine nennenswerte Abhängigkeit der Kaufpreise vom künftigen Bodenwert der baureifen Flächen ist nicht erkennbar. Aufgenommen wurden nur Kaufpreise, die ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verwandtschafts Kauf) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Merkmal	Spanne	Mittel
Fläche Bauerwartungsland:	1.000 m <sup>2</sup> - 117.000 m <sup>2</sup>	17.000 m <sup>2</sup>
Fläche Rohbauland:	1.000 m <sup>2</sup> - 90.000 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>
Wert baureifes Land :	4 €/m <sup>2</sup> - 40 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>
Preis Bauerwartungsland:	3,70 €/m <sup>2</sup> - 11,70 €/m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>
Preis Rohbauland:	3,90 €/m <sup>2</sup> - 15,00 €/m <sup>2</sup>	8,25 €/m <sup>2</sup>

## 5.6 Erbbaurechte

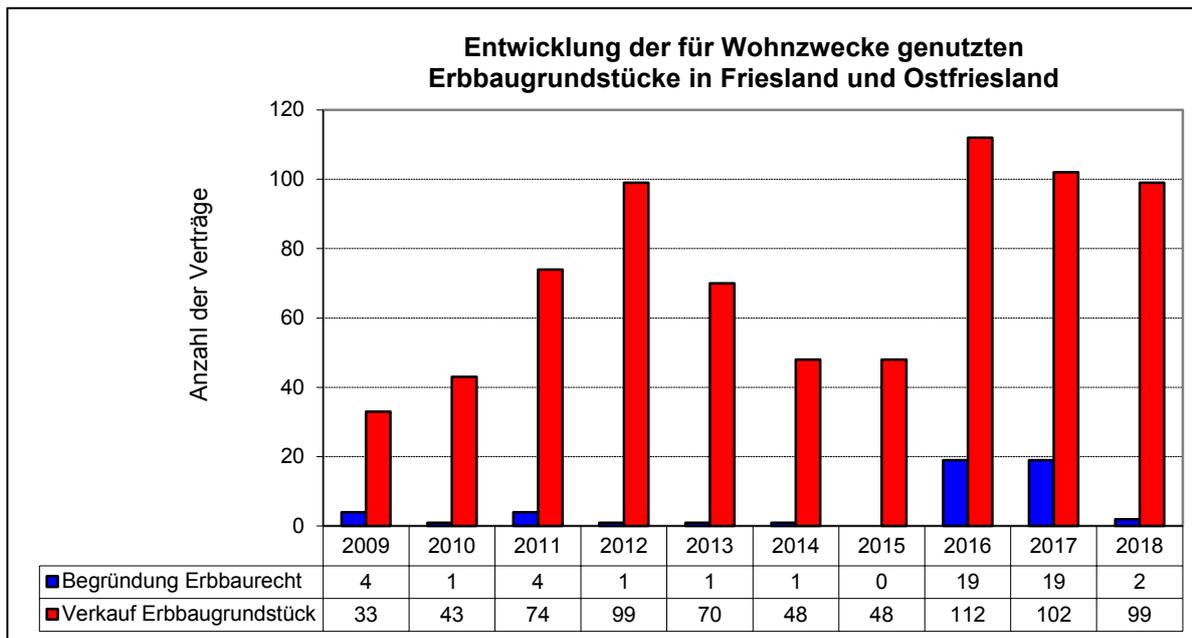
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks.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

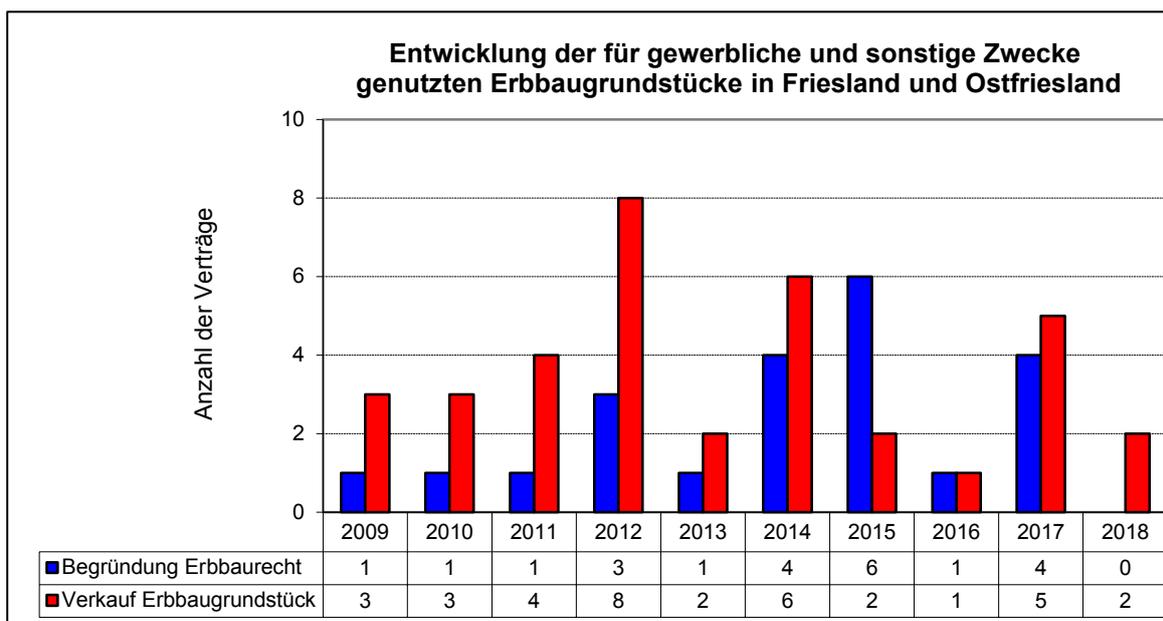
### 5.6.1 Umsatzzahlen

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.

In den Jahren 2016 und 2017 waren vermehrt Erbbaurechte über Wohnbaugrundstücke neu begründet worden. Der Schwerpunkt dieser Erbbaurechte lag in Wittmund (Carolinensiel) und Emden. Auch der Verkauf von Erbbaugrundstücken mit Wohnnutzung lag in den letzten Jahren auf hohem Niveau.





### 5.6.2 Preisniveau

Die durchschnittlichen Kaufpreise der für Wohnzwecke genutzten Erbbaugrundstücke des Jahres 2018 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 8 bis 105 %. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf den 5-Jahreszeitraum 2014 - 2018.

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€/m <sup>2</sup> ]	mittleres Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	12 (75)	38 (35)	100 (84)
Landkreis Friesland	11 (35)	62 (62)	100 (99)
Landkreis Leer	12 (56)	23 (20)	58 (60)
Landkreis Wittmund	1 (3)	*) (40)	*) (44)
Stadt Emden	43 (232)	50 (45)	100 (100)
Stadt Wilhelmshaven	20 (30)	53 (54)	83 (82)
Friesland / Ostfriesland	99 (431)	50 (40)	97 (100)

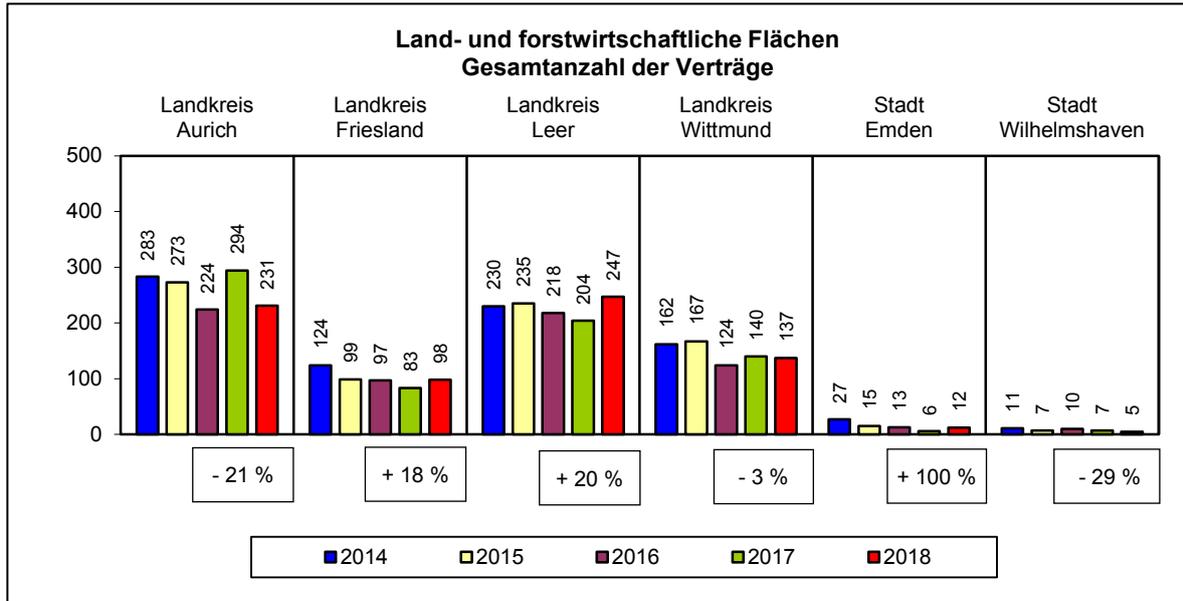
\*) wegen geringer Anzahl aus datenschutzrechtlichen Gründen bzw. nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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

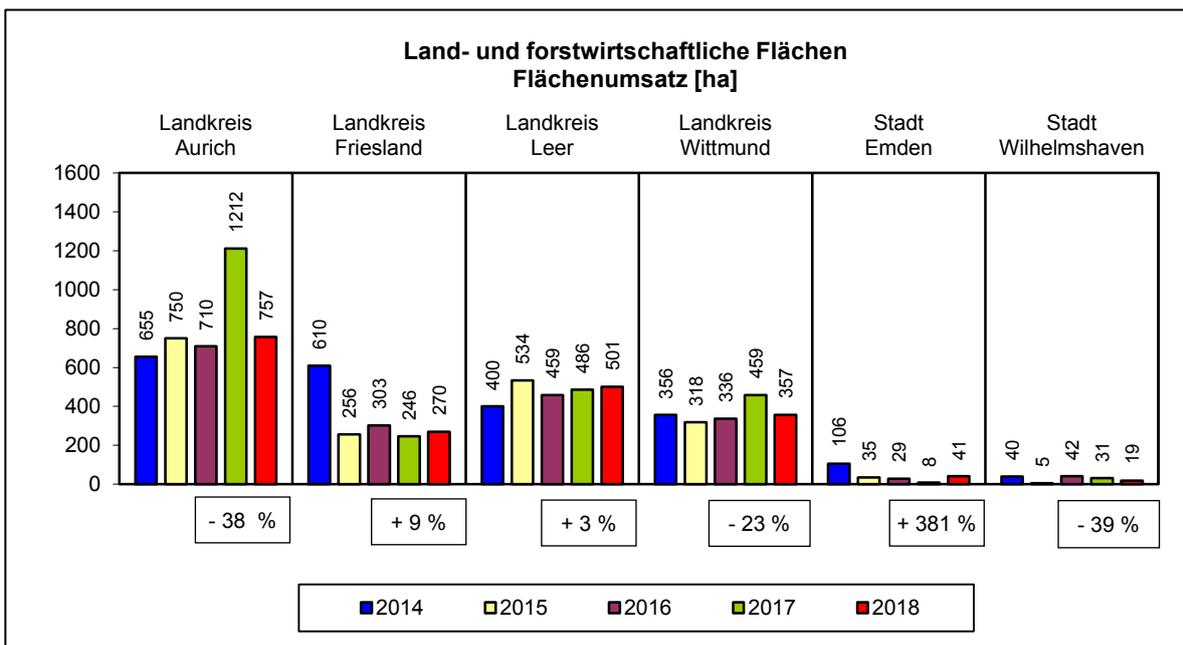
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (730) gegenüber dem Vorjahr weitgehend gleich geblieben. Hierbei stellt sich die Entwicklung in den Landkreisen jedoch unterschiedlich dar. Während in den Landkreisen Friesland und Leer mehr Verträge beurkundet wurden, gingen die Verkaufszahlen in den übrigen Landkreisen zurück. In den Städten Emden und Wilhelmshaven spielt diese Grundstücksart keine nennenswerte Rolle. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen sind die Verkaufszahlen jedoch weitgehend stabil. Die Verkäufe von Forstflächen spielen dabei mit einem Umsatzanteil von lediglich rund 2 % keine bedeutende Rolle.



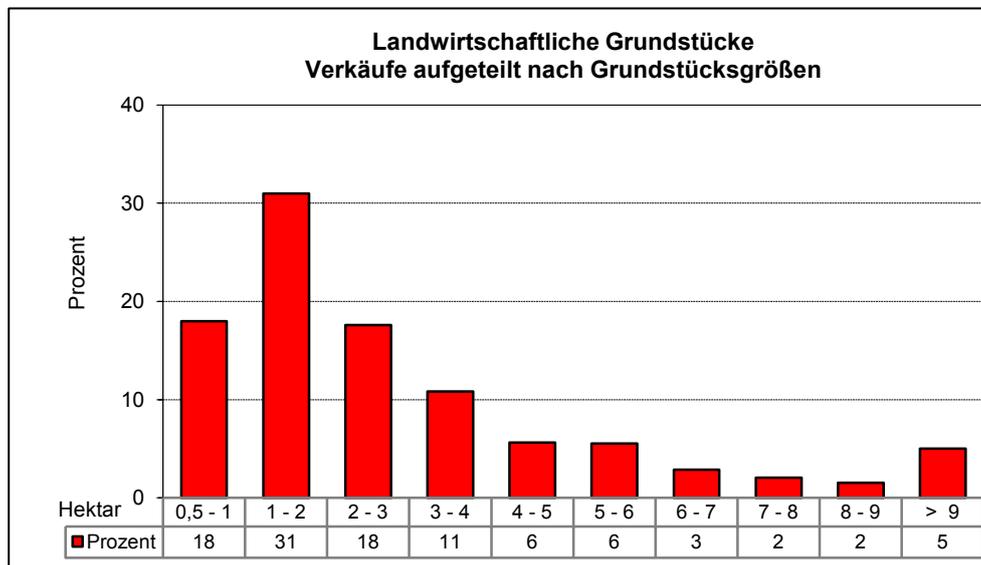
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.943 ha) nahm im Berichtsgebiet gegenüber dem Vorjahr um 20 % deutlich ab. Während in den Landkreisen Friesland und Leer sowie in der Stadt Emden der Flächenumsatz anstieg, nahm er in den übrigen Verwaltungsbereichen ab. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### Stückländereien

Die Flächengröße zwischen 1 und 2 ha ist bei den Verkäufen am häufigsten vertreten. Aber auch Flächenverkäufe von 0,5 bis 1 ha und 2 bis 3 ha sind noch häufig. Die Verteilung der Verkäufe nach Grundstücksgrößen ist in der folgenden Grafik dargestellt (Kauffälle der Jahre 2015 und 2016).



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 mittlere Kaufpreise für das Jahr 2018 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. Die mittleren Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Flächen.

Der mittlere Quadratmeterpreis der Region ist mit 2,56 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (2,50 €/m<sup>2</sup>) nur leicht angestiegen. Diese Angabe beruht auf dem Median aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße pro Kaufvertrag betrug 1,8 ha (Vorjahr: 1,9 ha).

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	143 (182)	1,8 (2,2)	2,57 (2,49)	0,76 - 6,00 (0,30 - 6,31)
Landkreis Friesland	64 (50)	1,6 (1,6)	2,76 (2,82)	0,80 - 5,80 (0,25 - 5,00)
Landkreis Leer	157 (125)	1,6 (1,9)	2,74 (2,54)	0,21 - 6,38 (0,41 - 5,10)
Landkreis Wittmund	110 (107)	1,9 (1,8)	2,21 (2,11)	0,74 - 5,56 (0,64 - 3,75)
Stadt Emden	8 (1)	2,9 (*)	2,68 (*)	0,84 - 3,34 ( * )
Stadt Wilhelmshaven	4 (6)	1,0 (2,9)	2,46 (2,35)	1,41 - 3,39 (1,76 - 4,35)
Region Friesland / Ostfriesland	486 (471)	1,8 (1,9)	2,56 (2,50)	0,21 - 6,38 (0,25 - 6,31)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

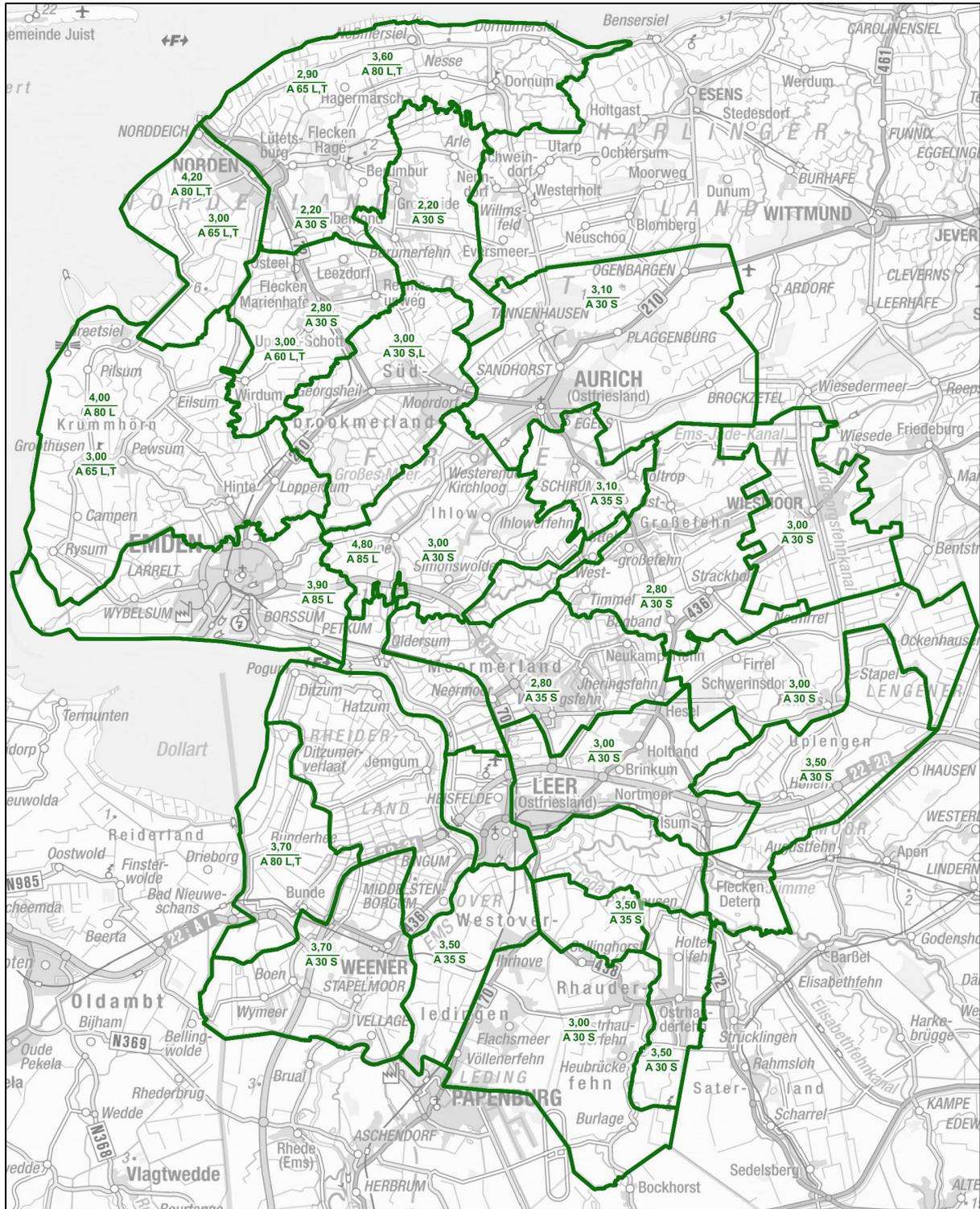
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Ackerzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]
Landkreis Aurich	48 (55)	1,9 (2,2)	34 (36)	2,93 (3,00)
Landkreis Friesland	17 (13)	1,8 (1,5)	30 (38)	4,30 (3,53)
Landkreis Leer	52 (16)	1,6 (1,3)	33 (33)	3,00 (2,61)
Landkreis Wittmund	39 (29)	2,7 (2,7)	35 (30)	2,50 (2,50)
Stadt Emden	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Stadt Wilhelmshaven	0 (0)	- -	- -	- -
Region Friesland / Ostfriesland	157 (114)	1,9 (2,1)	34 (33)	3,00 (2,99)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

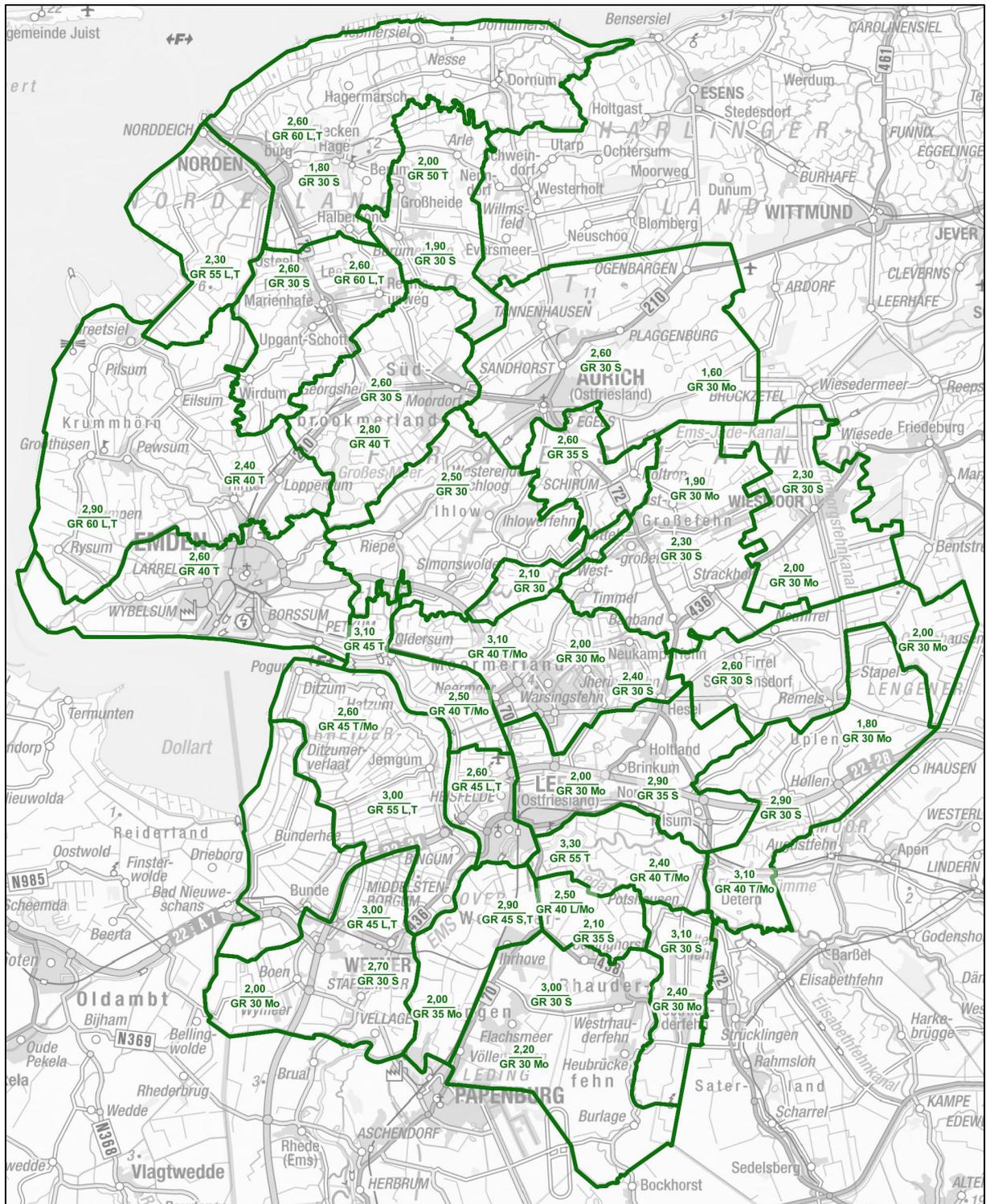
**Grünlandflächen** (Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.)

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Grünlandzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]
Landkreis Aurich	92 (126)	1,8 (2,1)	33 (32)	2,33 (2,28)
Landkreis Friesland	47 (36)	1,3 (1,6)	38 (36)	2,50 (2,66)
Landkreis Leer	100 (106)	1,5 (1,8)	32 (34)	2,40 (2,50)
Landkreis Wittmund	63 (78)	1,7 (1,7)	36 (36)	2,00 (1,98)
Stadt Emden	7 (0)	2,8 (-)	54 (-)	2,60 (-)
Stadt Wilhelmshaven	4 (6)	1,0 (2,9)	62 (69)	2,46 (2,35)
Region Friesland / Ostfriesland	313 (352)	1,6 (1,8)	34 (34)	2,30 (2,25)

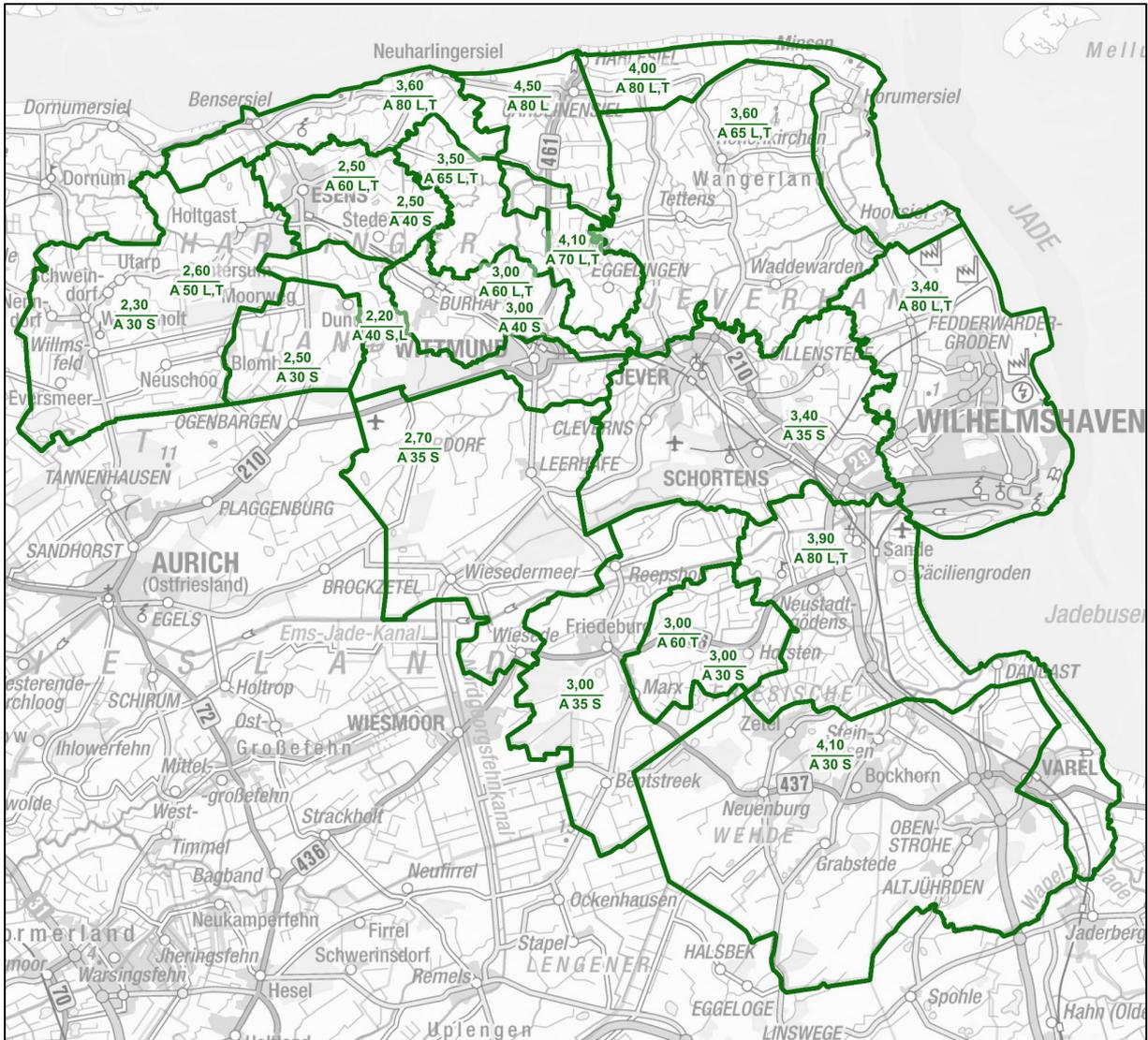
**Bodenrichtwerte für Ackerflächen in den Landkreisen Aurich und Leer und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2018 [€/m<sup>2</sup>]**



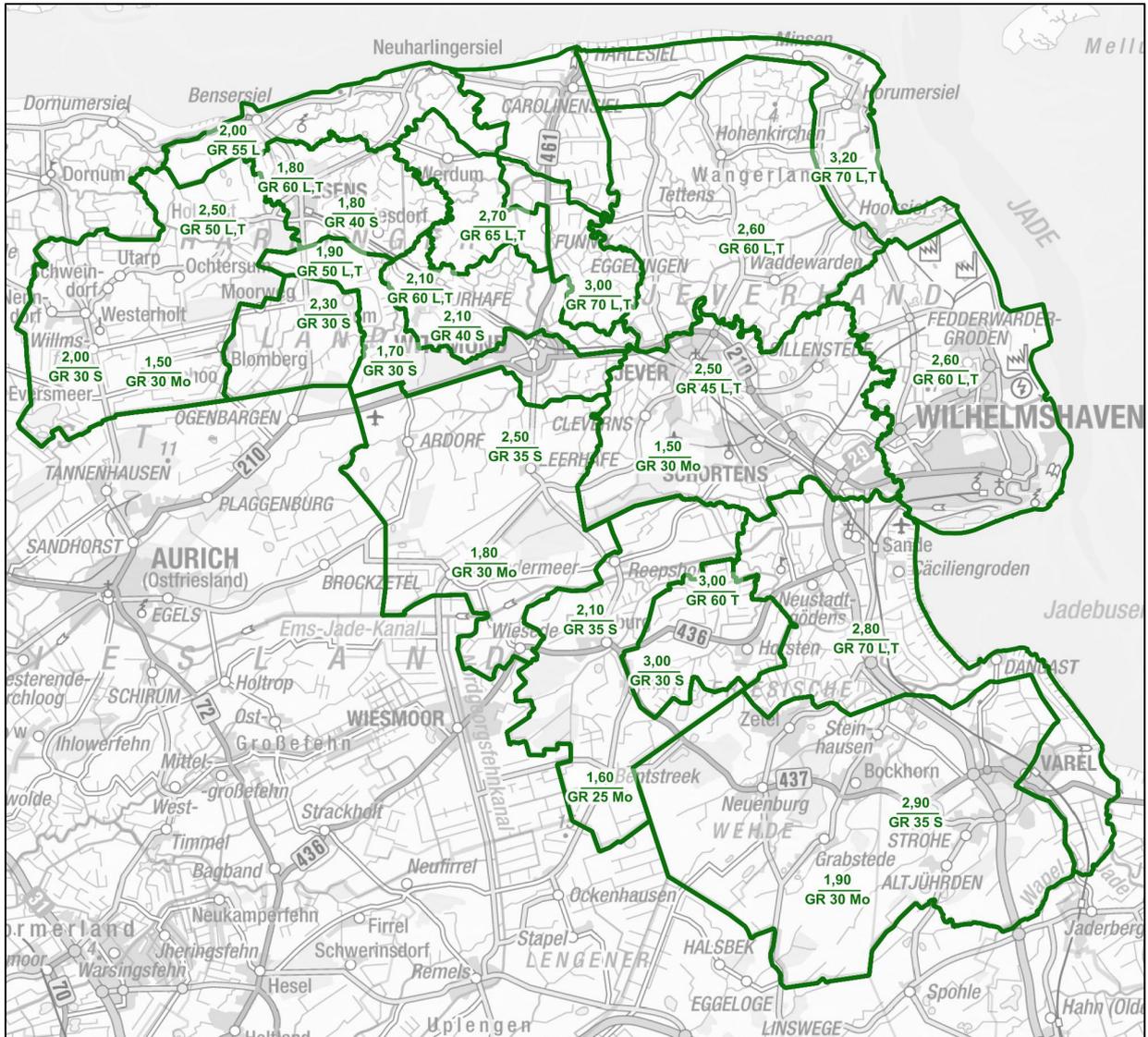
**Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Aurich und Leer und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2018 [€/m<sup>2</sup>]**



**Bodenrichtwerte für Ackerflächen in den Landkreisen Friesland und Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven zum Stichtag 31.12.2018 [€/m<sup>2</sup>]**



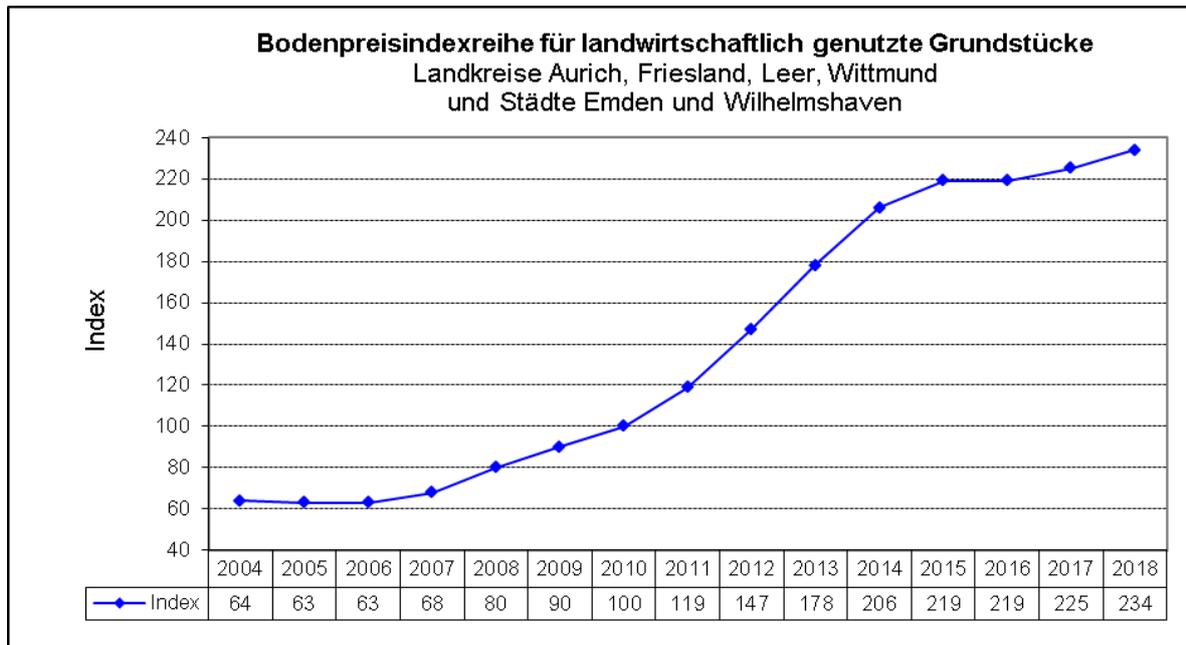
**Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Friesland und Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven zum Stichtag 31.12.2018 [€/m<sup>2</sup>]**



## 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 Wohnbau land) 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 677 Kaufpreisen (204 Ackerland, 473 Grünland) der Jahre 2016 bis 2017 wurde die Abhängigkeit des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Bodengüte (Wertzahlen der Bodenschätzung) untersucht. Die nachfolgende Tabelle 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 2010 wurde mit den nun deutlich höheren Preisen eine prozentual geringere Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte festgestellt.

Wertzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
Umrechnungskoeffizient Ackerland	0,94	0,95	0,97	1,00	1,05	1,13	1,23	1,36
Umrechnungskoeffizient Grünland	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23

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 aus den letzten 10 Jahren gegliedert nach der Größe der mitverkauften landwirtschaftlichen Fläche dargestellt. Im Jahr 2018 wurden 7 Höfe veräußert.

Jahr:	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
bis 10 Hektar	18	4	13	1	10	8	2	2	1	2
10 - 30 Hektar	4	3	2	1	2	1	0	0	5	5
30 - 50 Hektar	4	5	1	0	1	2	0	0	2	0
über 50 Hektar	1	1	0	1	0	1	0	0	4	0
Summe:	27	13	16	3	13	12	2	2	12	7

## 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2018 sind in Friesland und Ostfriesland insgesamt 33 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen beurkundet worden. Gegenüber 2017 (20 Verträge) ist dies eine Zunahme um 65 %. Es handelt sich bei diesen Flächen überwiegend nicht um Wirtschaftswald, sondern um private Gehölzflächen mit einer extensiven Nutzung.

### 6.4.1 Preisniveau

Für forstwirtschaftliche Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen mittlere Kaufpreise (Medianwerte) für das Jahr 2018 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. Die mittleren Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Bei den veräußerten Flächen handelt es sich weniger um bewirtschaftete Forstflächen als vielmehr um Freizeitflächen bzw. Hobbywald.

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
Landkreis Aurich	4 (1)	1,5 (*)	1,72 (*)	0,96 - 1,96 ( * )
Landkreis Friesland	1 (2)	* (*)	* (*)	* ( * )
Landkreis Leer	10 (5)	1,0 (0,8)	1,58 (1,50)	0,90 - 4,00 (0,98 - 4,00)
Landkreis Wittmund	3 (3)	0,5 (0,7)	2,67 (2,16)	1,00 - 2,84 (1,50 - 2,40)
Region Friesland / Ostfriesland	18 (11)	1,0 (0,7)	1,64 (1,51)	0,90 - 4,00 (0,98 - 4,00)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2018 für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) folgende Bodenrichtwerte beschlossen:

Landkreis Aurich:	0,50 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Friesland:	0,60 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Leer:	0,45 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Wittmund:	0,60 €/m <sup>2</sup>
Stadt Emden:	0,50 €/m <sup>2</sup>
Stadt Wilhelmshaven:	0,60 €/m <sup>2</sup>

## 7 Übrige unbebaute Flächen

Es wurden im Berichtsjahr 2018 im Landkreis Aurich 61, im Landkreis Friesland 36, im Landkreis Leer 26, im Landkreis Wittmund 26, in der kreisfreien Stadt Emden 7 und in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven 0 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Für Abbau- und Gartenland sind Auswertungen der Kaufpreise aus mehreren Jahren erfolgt. Das Preisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Für alle weiteren übrigen unbebauten Flächen ist eine Aussage zum Preisniveau wegen der unterschiedlichen Nutzungen und geringen Kauffallzahlen nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

### Abbauland

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

Für derartige Flächen sind aus den Kaufverträgen der Jahre 2009 bis 2018 folgende mittlere Kaufpreise und Flächen (Medianwerte) ermittelt worden.

Gebiet	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m <sup>2</sup> ]		Mittlere Größe [ha]	Preis [€/m <sup>2</sup> ] nach Abzug des landw. Bodenrichtwertes
			Mittel	Spanne		Mittel
Region Friesland / Ostfriesland	Sand	9	3,84	1,57 - 5,57	1,9	1,71
	Torf	10	2,60	1,80 - 3,70	3,8	1,35
	Kies	6	5,75	3,23 - 6,60	1,9	4,13

### Gartenland

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Überdurchschnittlich große Gartenflächen (größer 1.000 m<sup>2</sup>) weisen ein geringeres Preisniveau auf als üblich große Gärten. Außerdem werden die Kaufpreise separat nach ihrer Lagewertigkeit (Bodenrichtwert  $\geq$  bzw.  $<$  40 €/m<sup>2</sup>) dargestellt, um das unterschiedliche Wertniveau des angrenzenden Baulandes zu berücksichtigen.

Für Gartenlandflächen sind in den Jahren 2009 bis 2018 folgende Kaufpreise gezahlt worden:

Gebiet	Anzahl	Bodenrichtwert Bauland [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert Mittel (Spanne)
Bodenrichtwert $\geq$ 40 €/m <sup>2</sup> Flächen bis 1.000 m <sup>2</sup>	179	54 (40 - 210)	12,00 (1,05 - 97,00)	0,22 (0,02 - 0,63)
Bodenrichtwert $\geq$ 40 €/m <sup>2</sup> Flächen größer 1.000 m <sup>2</sup>	11	55 (40 - 85)	9,00 (5,00 - 25,00)	0,16 (0,06 - 0,36)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m <sup>2</sup> Flächen bis 1.000 m <sup>2</sup>	206	25 (13 - 38)	5,00 (1,33 - 20,00)	0,23 (0,05 - 0,64)
Bodenrichtwert $<$ 40 €/m <sup>2</sup> Flächen größer 1.000 m <sup>2</sup>	78	20 (11 - 35)	4,00 (1,08 - 15,00)	0,20 (0,04 - 0,62)

### Unland / Geringstland

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2018 für Unland / Geringstland einen Bodenrichtwert von 0,30 €/m<sup>2</sup> 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 im unbeplanten Außenbereich 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 sind als Grundstücksmerkmale die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl) und die ortsübliche mittlere Größe angegeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 2 bis 4 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 Amtlichen Karte AK5 im Maßstab 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 a web-based interface for land value assessment. On the left, there are navigation and search controls. The main area is a map with various colored overlays representing different land use zones. A yellow circle highlights a specific parcel, which has a popup window displaying its details.

**Startseite** | Teilmarkt: Bauland | Stichtag: 31.12.2018 | Maßstab: 1 : 5 000

**Layer**

**Overlays**

- Webatlas
- Luftbilder
- AP 1 : 2 500
- Bauland
- Verfahrensgebiete

**Suche**

Leer (Ostfriesland) (Leer (Ostfr.) Stadt) (Leer)

Ort / PLZ: Leer (Ostfriesland) (Leer (Ostfriesland))

Straße: Westerende

Haus-Nr.: 0002

Anzeigen | neue Suche

**Bodenrichtwerte**

Bodenrichtwert für die in der Karte **gelb** markierte Position

100 B (02300176)  
W g II f600  
Umrechnung 2319UD2301

Bodenrichtwert-Legende

**Herausgeber**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

**Bodenrichtwert: 100 Euro / m<sup>2</sup>**

- Stichtag: 31.12.2018
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 02300176
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Grundstücksfläche: 600 m<sup>2</sup>
- Umrechnung 2319UD2301

Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte

## 8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

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

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

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

### 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1.000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Aurich</b>									
Aurich	40	M	Kreisstadt	160	100	40	220	100	80
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	600	500	400		500	
Brookmerland	13	G	Gemeinde	60	48	30			
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindesitz	45	40	35			
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		90				
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	85	70	50			
Großefehn	13	G	Gemeinde	75	50	28			
Großheide	9	G	Gemeinde	45	42	28			
Hage	11	G	Gemeinde	80	60	35			35
Hinte	7	G	Gemeinde	95	65	42			
Ihlow	13	G	Gemeinde	65	55	30			
Juist	2		Inselgemeinde		1000			1800	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	170	150	80			
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	65	45	32			
Norden	23	M	Stadt	120	100	42	150	85	50
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	210	140	100			
Norderney	6	G	Insel, Stadt	1100	750	550	3600	1600	550
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	63	45	25			
Wiesmoor	13	G	Stadt	75	60	30			

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			€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²
<b>Landkreis Friesland</b>									
Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	80	65	35			
Jever	14	M	Kreisstadt	120	85	45		110	
Sande	9	G	ländlicher Ort	75	65	40			40
Schortens / Heidmühle	20	G	Stadt	90	70	30		75	
Varel	25	M	Stadt	120	80	50	110	80	
Wangerland / Hohenkirchen	10	G	ländlicher Ort	65	55	30			
Wangerooge	1	G	Nordseeheilbad	550	450	220	1500	850	
Zetel	12	G	ländlicher Ort	80	60	35			
<b>Landkreis Leer</b>									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	350	250	160	1700	750	250
Bunde	8	G	Gemeinde	65	50	30			
Hesel	10	G	Samtgemeinde	60	50	30			
Jemgum	4	G	Gemeinde	50	40	20			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	80	50	22			
Leer	35	M	Kreisstadt	180	110	55	180	70	45
Moormerland	22	G	Gemeinde	80	60	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	68	55	30			
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	75	65	32			
Uplengen	11	G	Gemeinde	65	60	30			
Weener	16	G	Stadt	75	55	30			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	75	45	25			
<b>Landkreis Wittmund</b>									
Esens / Bengersiel	0,5		Nordseeheilbad		170				
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	130	100	85			
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		170				
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	30				
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindefitz	68	50	35			
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	35	30			
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	40	38	20			
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindefitz	35	30	25			
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		700			1200	
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		750			1300	
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	180	120				
Wittmund / Leerhufe	2		ländlicher Ort	70	40	30			
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	90	75	50		55	
<b>Stadt Emden</b>									
Emden	51	M	kreisfreie Stadt	180	120	45	200	75	45
<b>Stadt Wilhelmshaven</b>									
Wilhelmshaven	77	O	Seehafenstadt	160	85	40	170	80	60

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
Landkreis	Gemeinde	Ein- wohner  in 1.000	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
			€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Aurich</b>											
	Aurich	40	700	340	140	60	45	10			
	Baltrum	0,5	600	500			60				
	Brookmerland	13	95	65	60		10				
	Dornum	5	70	55			10				
	Großefehn	13		60			8	5			
	Großheide	9		60			10				
	Hage	11	130	90	50	30	25				
	Hinte	7		65			18				
	Ihlow	13		60			10	8			
	Juist	2	2500	2000							
	Krummhörn	13	80	70			16				
	Norden	25	500	300	160	75	30	15	180	100	90
	Norderney	6	2900	2100	1600		70				
	Südbrookmerland	19		70		15	10	6			
	Wiesmoor	13	170	120	80	18	10	8			
<b>Landkreis Friesland</b>											
	Bockhorn	9	110	70			15				
	Jever	14	400	230	110		15		150		
	Sande	8	95	65	40		15				
	Schortens/Heidmühle	20	160	140	80		20		100		
	Varel	25	412	200	83	30	22	12	257		
	Wangerooge	1	1500	1000	850		45				
	Wangerland/Hohenkirchen	10	66	57	50		16				
	Zetel	12	140	65	35		13				
<b>Landkreis Leer</b>											
	Borkum	6	900	750	450		70				
	Bunde	8	75	60	55		12			60	
	Hesel	10		70			18			70	
	Jemgum	4		40			10				
	Jümme	6		40			12				
	Leer	35	900	400	220	45	25	10	200	115	100
	Moormerland	22	100	70	60		11			70	
	Ostrhauderfehn	11	90	70	55		15			70	
	Rhauderfehn	17	110	75	65		12			110	
	Uplengen	11	85	60	50	20	12				
	Stadt Weener	16	85	55	45		10	5		70	
	Westoverledingen	20		60			10			60	
<b>Landkreis Wittmund</b>											
	Esens	14	400	250	150		20				
	Friedeburg	11	60	45			6				
	Langeoog	2	1300	700			50				
	Spiekeroog	1		750			45				
	Holtriem	9	40	35			12				
	Wittmund	21	210	180	100	15	9				
<b>Stadt Emden</b>											
	Stadt Wilhelmshaven	77	750	350	100	30	18	13	300	100	

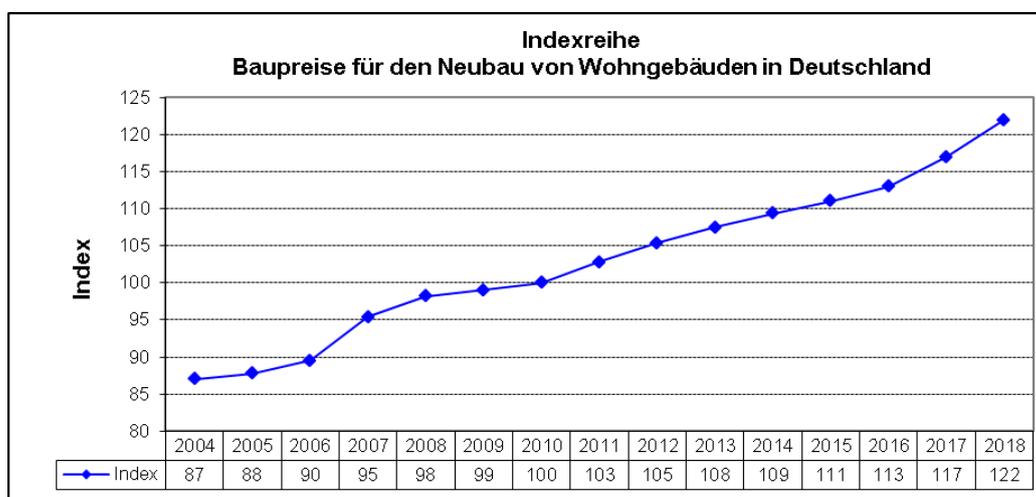
## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Von insgesamt 11.698 im Berichtsgebiet registrierten Kauffällen entfielen 8.805 (75 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 7.413 Kauffälle den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie den Eigentumswohnungen als bedeutendste Teilmärkte zuzuordnen. Das sind 63 % aller Kauffälle und 84 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 16 %.

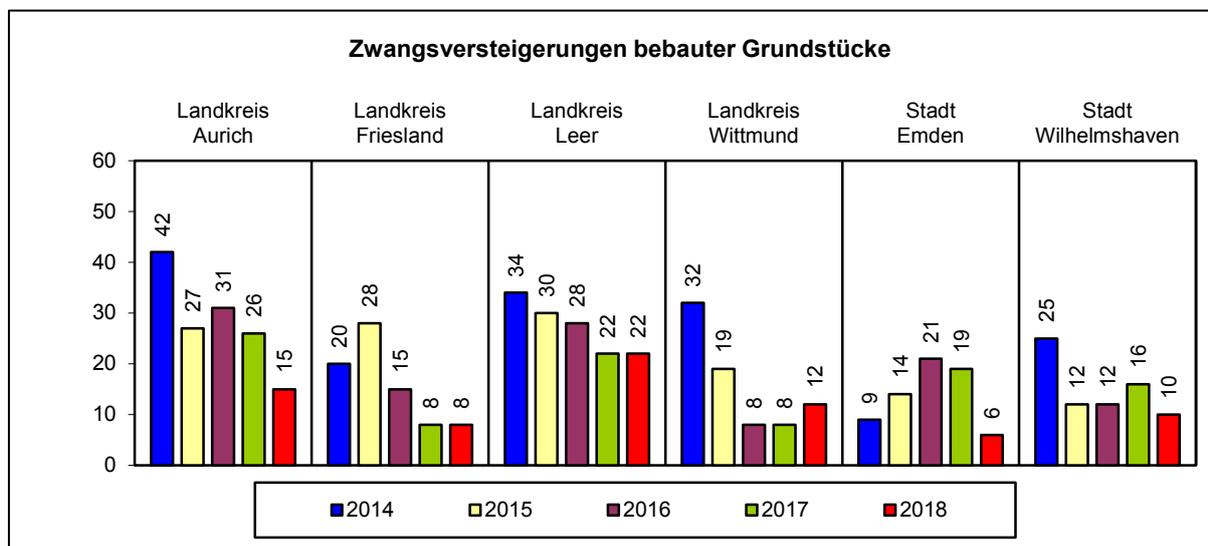
#### 9.1.1 Baukosten

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 2018 um 39 %).



#### 9.1.2 Zwangsversteigerungen

Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse gibt einen Hinweis auf die Situation in diesem Teilmarkt. Mit rund 1 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen. Die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen belief sich im Berichtsjahr 2018 auf 73 Fälle und erreichte damit den Tiefststand der letzten 5 Jahre. Damit war die Anzahl gegenüber dem Vorjahr (99 Zwangsversteigerungen) erneut um 26 % gesunken. Lediglich im Landkreis Wittmund kam es zu einem Anstieg der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

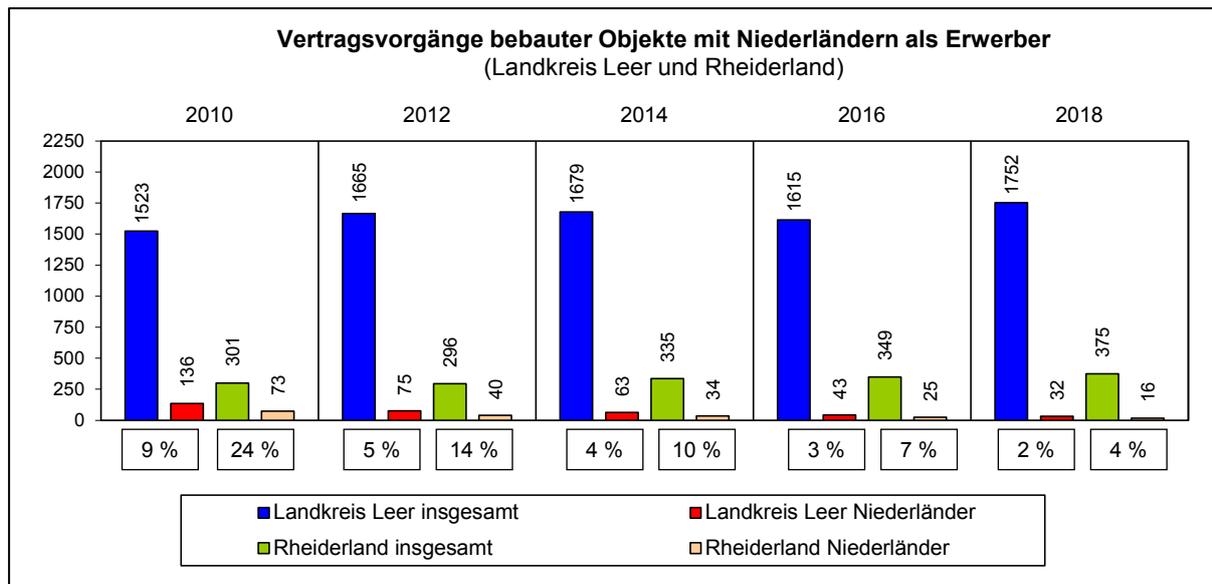


### 9.1.3 Auswärtige Käufer

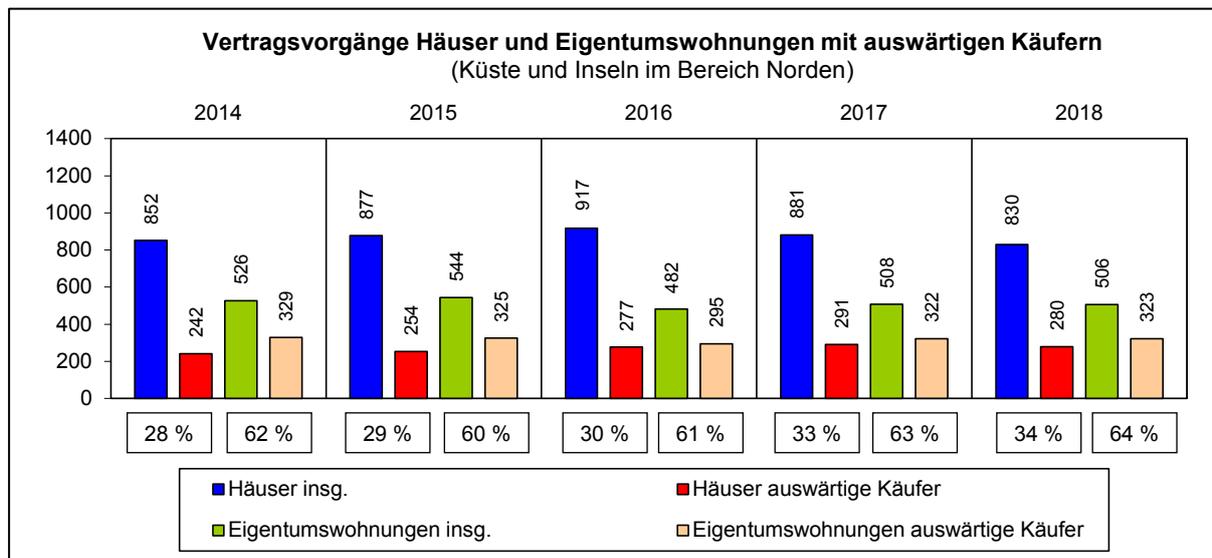
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden bis zum Jahr 2007 (16 % im Landkreis Leer; 37 % im Rheiderland) waren in den letzten Jahren die Vertragszahlen mit niederländischen Erwerbern kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2018 kamen im Landkreis Leer nur noch 32 Erwerber (2 % aller Kauffälle) und speziell im Rheiderland 16 Erwerber (4 %) 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 gut 60 % aller Käufer von Eigentumswohnungen nicht aus Ostfriesland. Bei den Einfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei gut 30 %. Die für den Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Nordenerney, Juist, Baltrum) ermittelten Verkaufszahlen und Anteile der auswärtigen Käufer sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



#### **9.1.4 Einfluss von Windkraftanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien**

Im Zuge der Planung und Realisierung neuer Windparks gibt es immer wieder Diskussionen über die Auswirkungen der Windkraftanlagen auf die Immobilienwerte der angrenzenden Wohnbebauung. Um einen möglichen Einfluss festzustellen, wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 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. 62 ff.) 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.

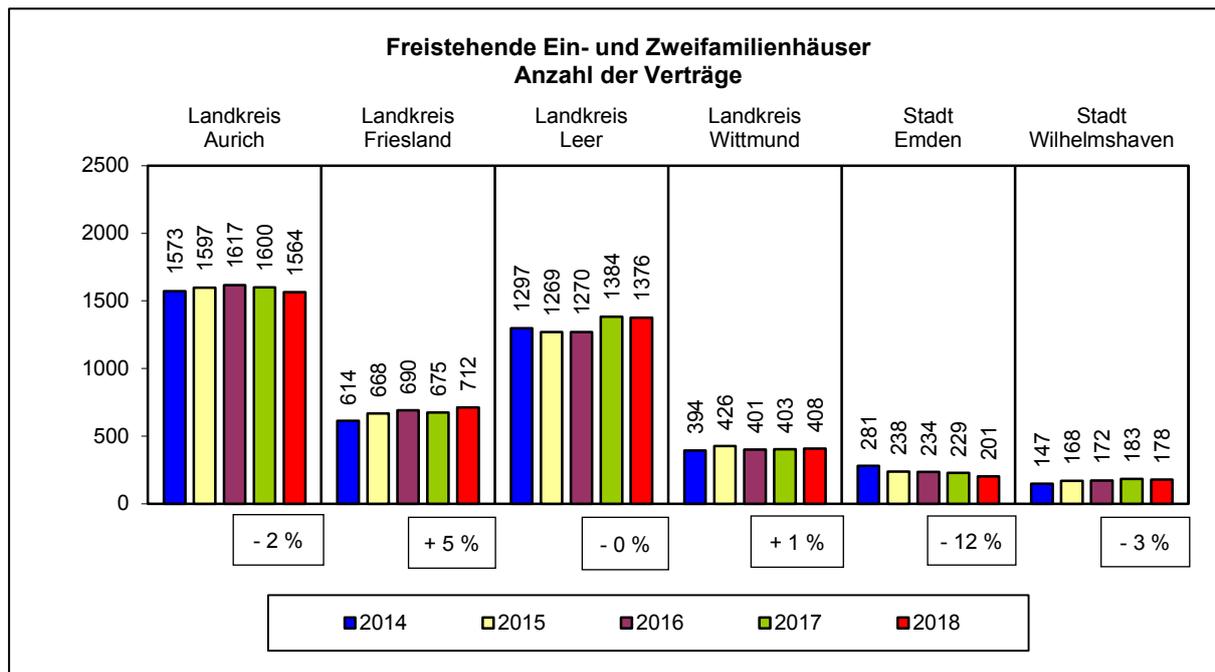
- Wohnhäuser mit einer Entfernung kleiner 500 m und somit in unmittelbarer Nähe zu einer Windkraftanlage bildeten die erste Gruppe (22 Objekte).
- Die zweite Gruppe der Grundstücke lag innerhalb eines Radius von 1.000 m um eine Windkraftanlage (174 Objekte).
- Als Vergleichsgruppe wurden alle übrigen 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 der Region 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 734 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 38 % am Gesamtumsatz des Grundstücksmarktes.

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser sind über die vergangenen Jahre betrachtet relativ stabil. Im Jahr 2018 wurden im Zuständigkeitsbereich 4.439 Verkäufe registriert, was einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 1 % entspricht. Die Entwicklung der Kauffallzahlen war in den verschiedenen Verwaltungsbereichen im Jahr 2018 jedoch nicht einheitlich. Während die Umsätze im Landkreis Aurich und in den Städten Emden und Wilhelmshaven abnahmen, wurden im Landkreis Friesland mehr Häuser veräußert. In den Landkreisen Leer und Wittmund wurden die Verkaufszahlen des Vorjahres in etwa wieder erreicht. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2018 in der Region die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise bezahlt worden. Die mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise 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. Bei der Auswertung wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr enthalten. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Aurich (ohne Inseln)</b>					
Baujahr bis 1949	87 (113)	1930 (1920)	130 (136)	954 (971)	125.000 (131.000)
Baujahr 1950 bis 1977	381 (399)	1963 (1964)	120 (135)	1.071 (1.022)	138.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	117 (114)	1983 (1983)	150 (160)	1.200 (1.211)	183.000 (187.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	191 (191)	2000 (2001)	148 (165)	1.562 (1.501)	230.000 (240.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	20 (28)	2018 (2016)	104 (136)	2.165 (1.828)	233.000 (244.000)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Friesland (ohne Wangerooze)</b>					
Baujahr bis 1949	61 (67)	1914 (1911)	140 (154)	893 (896)	129.000 (131.000)
Baujahr 1950 bis 1977	117 (108)	1965 (1964)	125 (145)	1.144 (1.148)	144.000 (152.000)
Baujahr 1978 bis 1990	42 (34)	1981 (1982)	147 (165)	1.312 (1.260)	200.000 (197.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	56 (63)	2000 (2001)	142 (159)	1.608 (1.629)	250.000 (253.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	6 (2)	2017 (*)	112 (*)	2.127 (*)	216.000 (*)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Leer (ohne Borkum)</b>					
Baujahr bis 1949	29 (23)	1926 (1918)	147 (149)	941 (879)	145.000 (122.000)
Baujahr 1950 bis 1977	135 (121)	1964 (1963)	127 (131)	1.115 (1.016)	137.000 (129.000)
Baujahr 1978 bis 1990	51 (40)	1984 (1983)	143 (144)	1.193 (1.222)	175.000 (171.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	94 (92)	2000 (2001)	162 (165)	1.388 (1.350)	213.000 (218.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	11 (9)	2017 (2016)	115 (117)	1.772 (1.900)	254.000 (216.000)

\* ) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

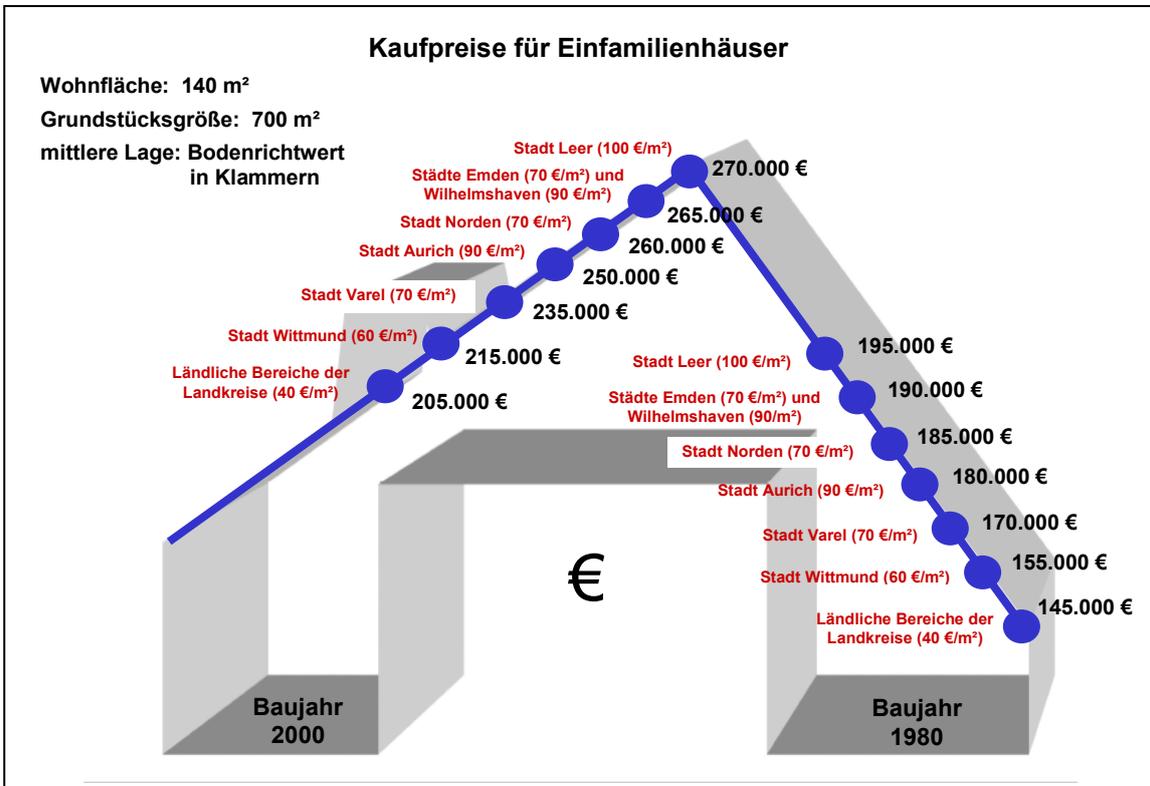
verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Wittmund (ohne Inseln)</b>					
Baujahr bis 1949	32 (40)	1927 (1924)	125 (136)	913 (890)	110.000 (121.000)
Baujahr 1950 bis 1977	117 (97)	1964 (1963)	130 (127)	1.050 (1.020)	130.000 (128.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (43)	1981 (1983)	150 (159)	1.228 (1.144)	188.000 (178.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	50 (69)	1997 (2000)	146 (148)	1.463 (1.420)	210.000 (209.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	4 (3)	2017 (2017)	128 (140)	1.881 (1.781)	243.000 (217.000)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Emden</b>					
Baujahr bis 1949	19 (18)	1930 (1927)	100 (141)	1.047 (959)	99.000 (123.000)
Baujahr 1950 bis 1977	43 (42)	1967 (1962)	106 (119)	1.378 (1.377)	152.000 (162.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (9)	1987 (1981)	140 (158)	1.480 (1.416)	205.000 (216.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	11 (26)	1998 (2000)	140 (151)	1.766 (1.844)	270.000 (277.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	1 (6)	*) (2017)	*) (129)	*) (1.860)	*) (238.000)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Wilhelmshaven</b>					
Baujahr bis 1949	24 (22)	1922 (1914)	128 (145)	972 (969)	122.000 (137.000)
Baujahr 1950 bis 1977	32 (25)	1968 (1970)	137 (168)	1.313 (1.252)	168.000 (215.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (16)	1980 (1981)	158 (172)	1.448 (1.353)	201.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	22 (22)	1999 (2000)	154 (153)	1.810 (1.727)	296.000 (261.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

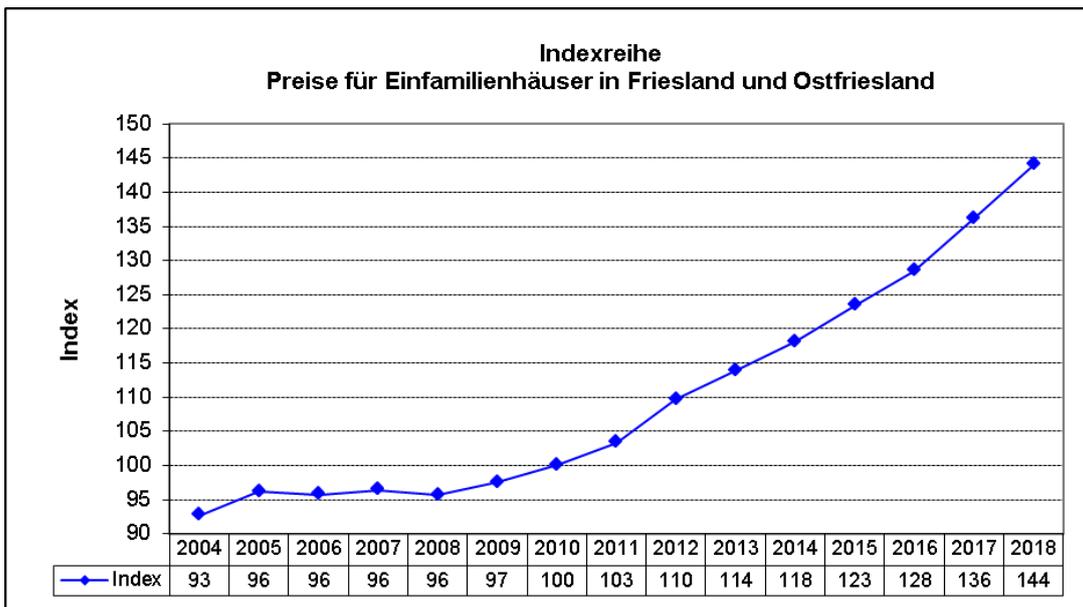
\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind die marktüblichen 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 2018 erneut um 6 % 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 mit der SW-RL bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Besonderheiten der Dachgeometrien sind zu berücksichtigen. So wurden die Normalherstellungskosten von Walmdachhäusern mit einem Faktor von 0,90 versehen. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

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

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen, 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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z.B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese über Umrechnungskoeffizienten oder durch geeignete Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

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

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
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:**

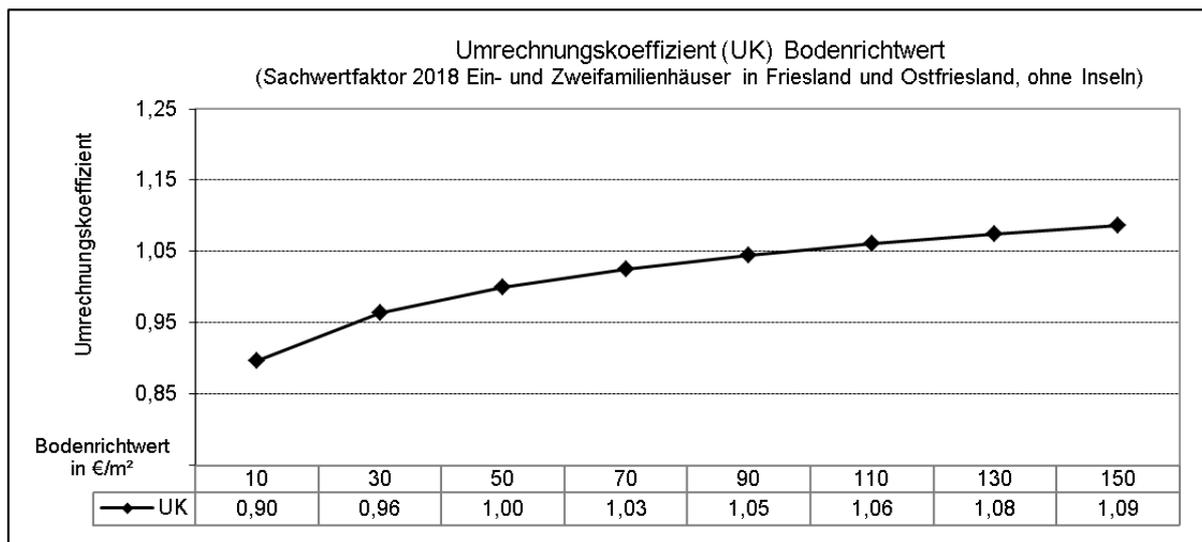
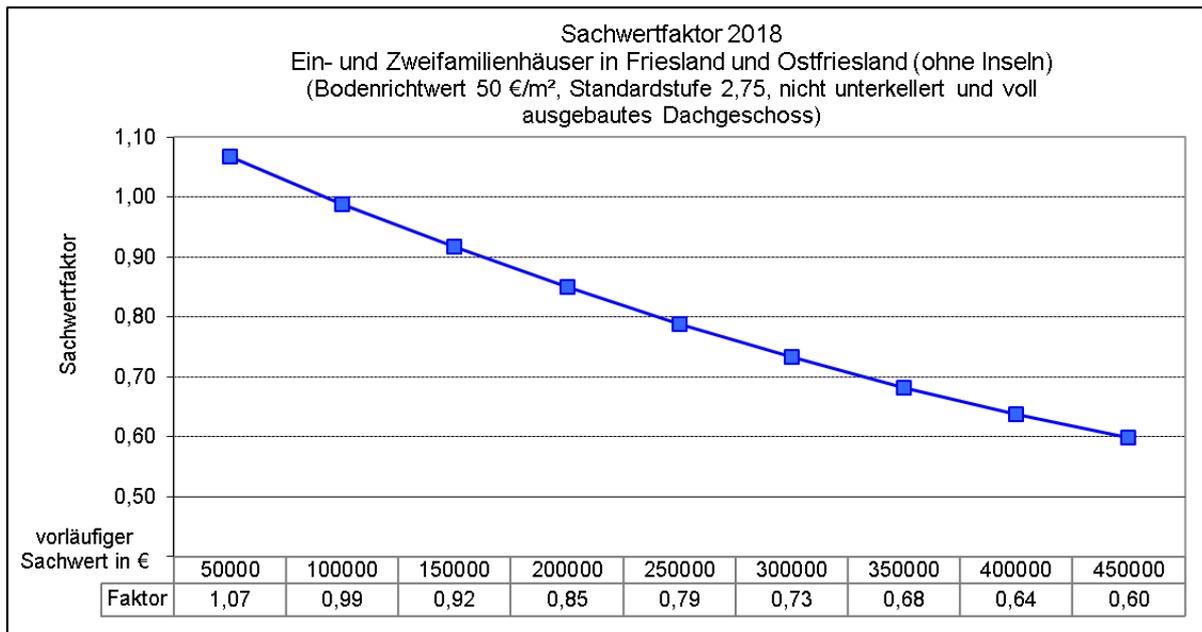
- Der Sachwertfaktor ist überwiegend von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
  - Von der Höhe des Sachwertes:  
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
  - Von der Lage des Objektes:  
Objekte in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

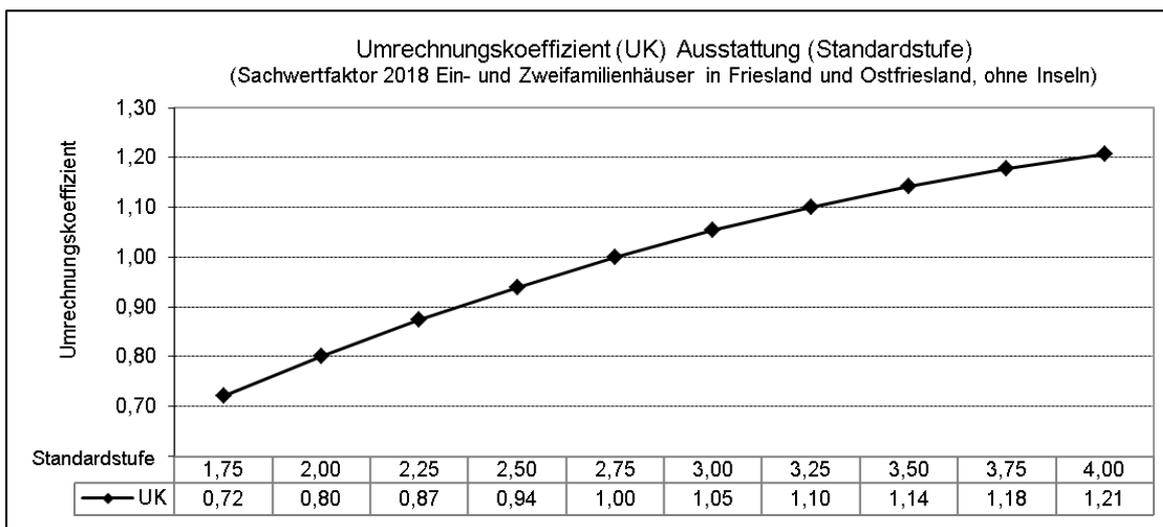
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Festland

Der Analyse lagen 4.045 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	10 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	206 m <sup>2</sup> - 2.200 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr:	1957 - 2018	1984
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 70 Jahre	38 Jahre
Bruttogrundfläche:	70 m <sup>2</sup> - 680 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe):	1,3 - 4,5	2,9

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2018.





**Umrechnungskoeffizient Lage**  
(Sach- und Vergleichswertfaktor 2018 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)

Kommune / Region		Umrechnungs-koeffizient
Gemeinde Ostrhauderfehn	Gemeinde Rhaderfehn	0,90
Gemeinde Moormerland Stadt Wittmund (ohne Küste)	Stadt Weener	0,95
Gemeinde Bockhorn Gemeinde Großefehn Gemeinde Jemgum Stadt Schortens Gemeinde Westoverledingen Gemeinde Zetel	Gemeinde Bunde Samtgemeinde Hesel Samtgemeinde Jümme Gemeinde Wangerland (ohne Küste) Stadt Wiesmoor	0,97
Stadt Aurich Samtgemeinde Esens (ohne Küste) Samtgemeinde Holtriem Stadt Jever Gemeinde Sande Gemeinde Uplengen	Gemeinde Dornum (ohne Küste) Gemeinde Friedeburg Gemeinde Ihlow Gemeinde Krummhörn (ohne Küste) Gemeinde Südbrookmerland Stadt Varel	1,00
Samtgemeinde Brookmerland		1,02
Stadt Emden (ländlicher Bereich) Samtgemeinde Hage Stadt Wilhelmshaven	Gemeinde Großheide Stadt Leer	1,05
Gemeinde Hinte	Küste (Orte mit Tourismus)	1,07
Stadt Norden		1,10
Stadt Emden (städtischer Bereich)		1,13

**Umrechnungskoeffizient Gebäudegeometrie**

Die oben dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf nicht unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit voll ausgebauten Dachgeschossen. Bei sowohl vollunterkellerten Objekten als auch bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ist jeweils ein Anpassungsfaktor von 0,97 (Abschlag 3 %) anzubringen. Bei nicht unterkellerten Flachdachgebäuden ist ein Anpassungsfaktor von 1,02 (Zuschlag 2 %) zu berücksichtigen.

**Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:**

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks in der Stadt Leer mit folgenden Eigenschaften: vorläufiger Sachwert 250.000 €, Bodenrichtwert 70 €/m<sup>2</sup>, Standardstufe 3,0, Vollkeller?

Der Sachwertfaktor beträgt laut Grafik (S. 57) 0,79.

Folgende Umrechnungskoeffizienten (S. 57, 58) sind anzubringen:

1,03 (Bodenrichtwert); 1,05 (Standardstufe); 1,05 (Kommune); 0,97 (Vollkeller)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$250.000 \text{ €} \times 0,79 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,97 = \text{rd. } 218.000 \text{ €}.$

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. Zur Ermittlung des Kostenverhältnisses auf den Inseln in Bezug zu den Normalherstellungskosten (Bundesmittel) ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Baukosten auf dem Festland (Friesland und Ostfriesland) bei ca. 80 % der Normalherstellungskosten liegen (Regionalfaktor 0,80).

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

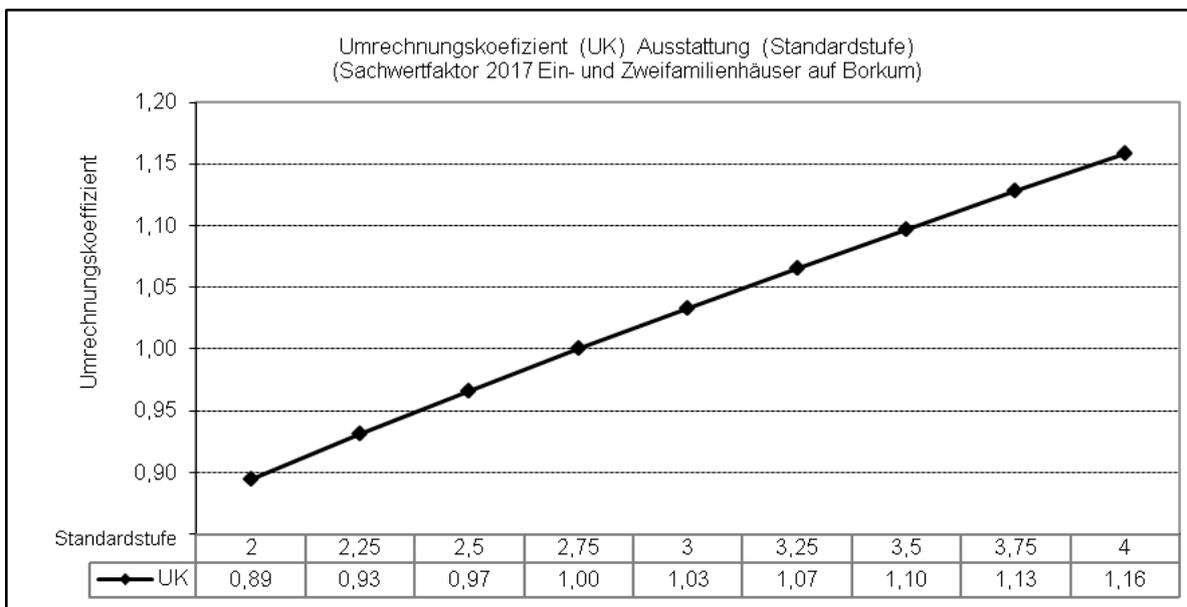
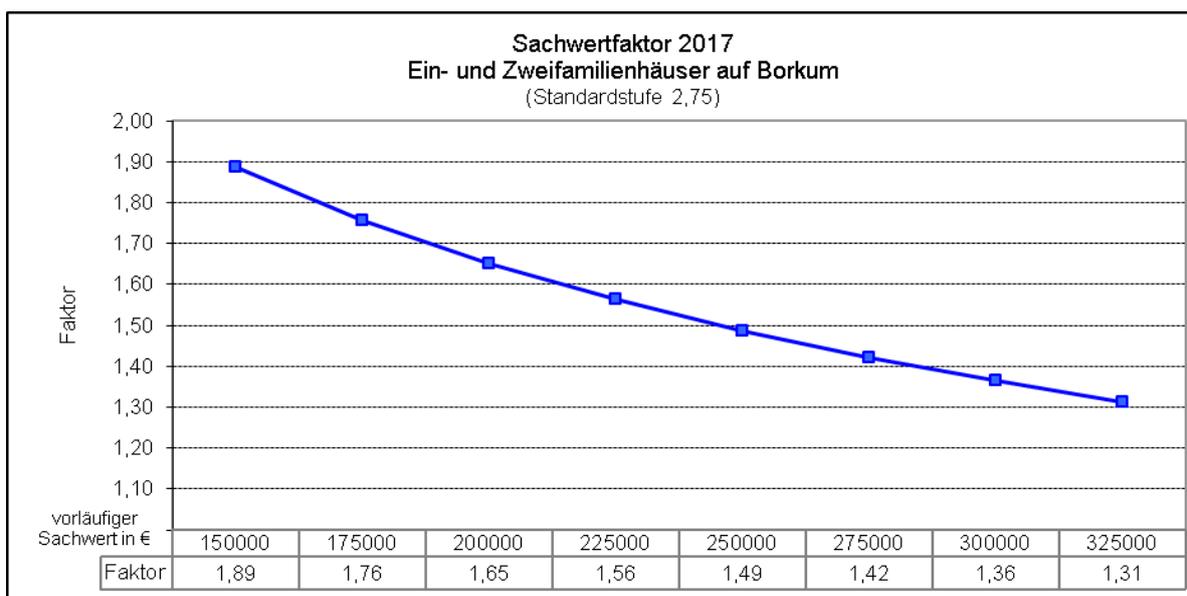
Insel	Ortsfaktor
Borkum	1,3
Langeoog	1,6
Spiekeroog	1,7

Für die Inseln Borkum, Juist und Norderney wurden eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in dem zuvor beschriebenen Sachwertmodell der Sachwertrichtlinie ermittelt. Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2017.

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Borkum

Der Analyse lagen 38 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auf Borkum der Jahre 2013 bis 2017 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

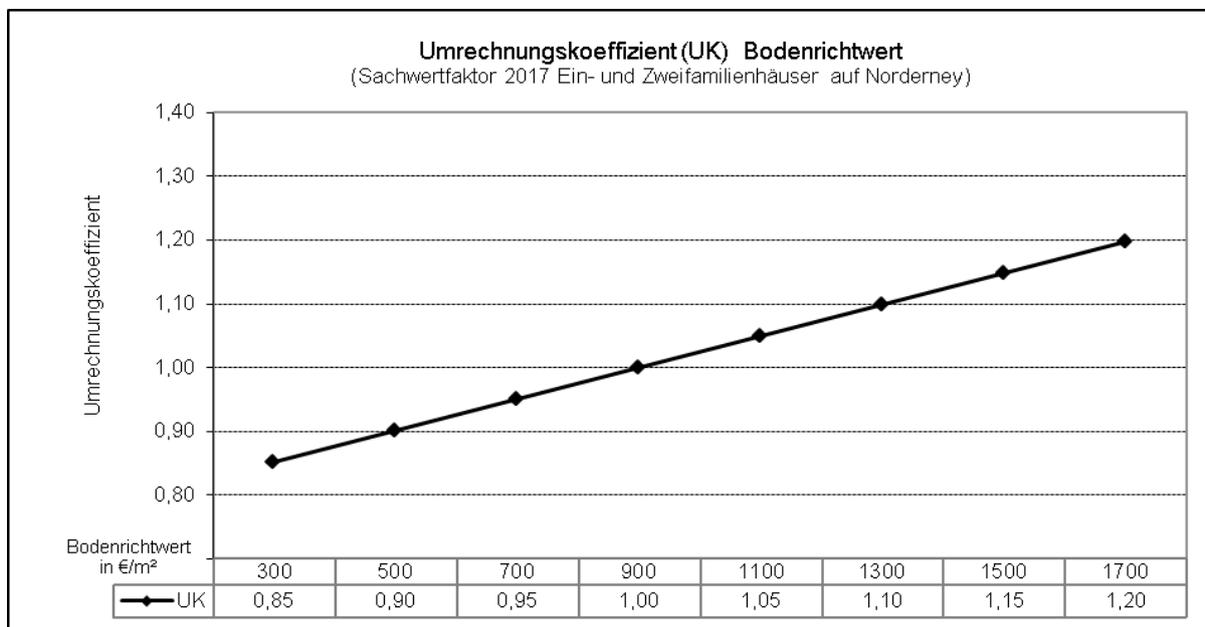
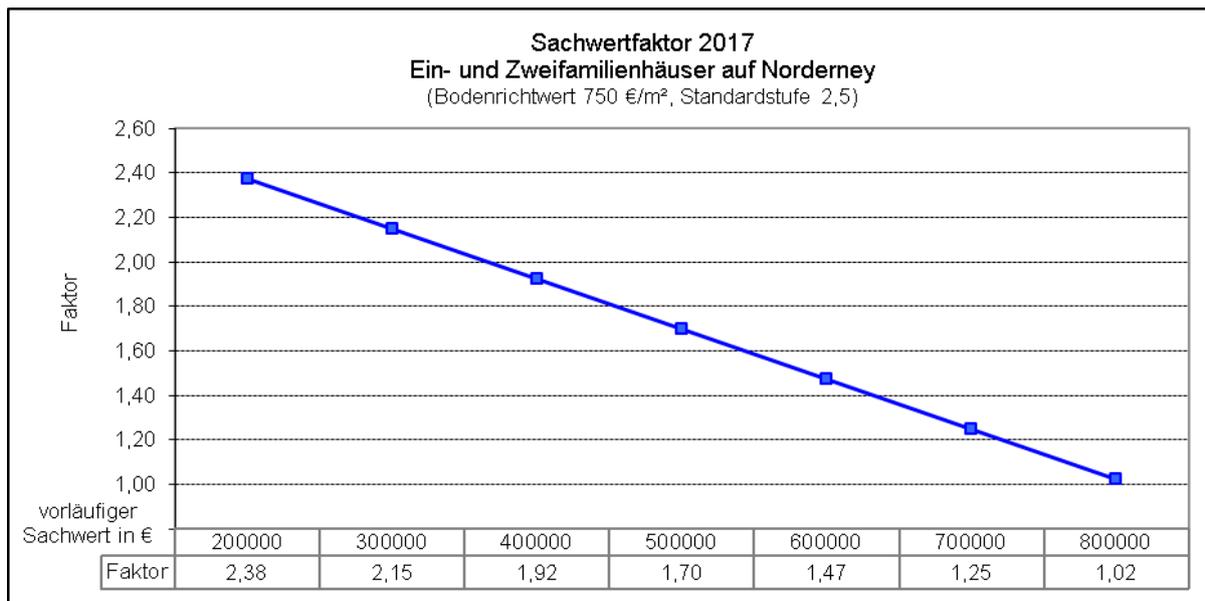
Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	55 €/m <sup>2</sup> - 450 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	206 m <sup>2</sup> - 1.451 m <sup>2</sup>	645 m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr:	1966 - 2005	1976
Restnutzungsdauer:	21 Jahre - 62 Jahre	30 Jahre
Bruttogrundfläche:	92 m <sup>2</sup> - 414 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe):	1,7 - 4,0	2,6

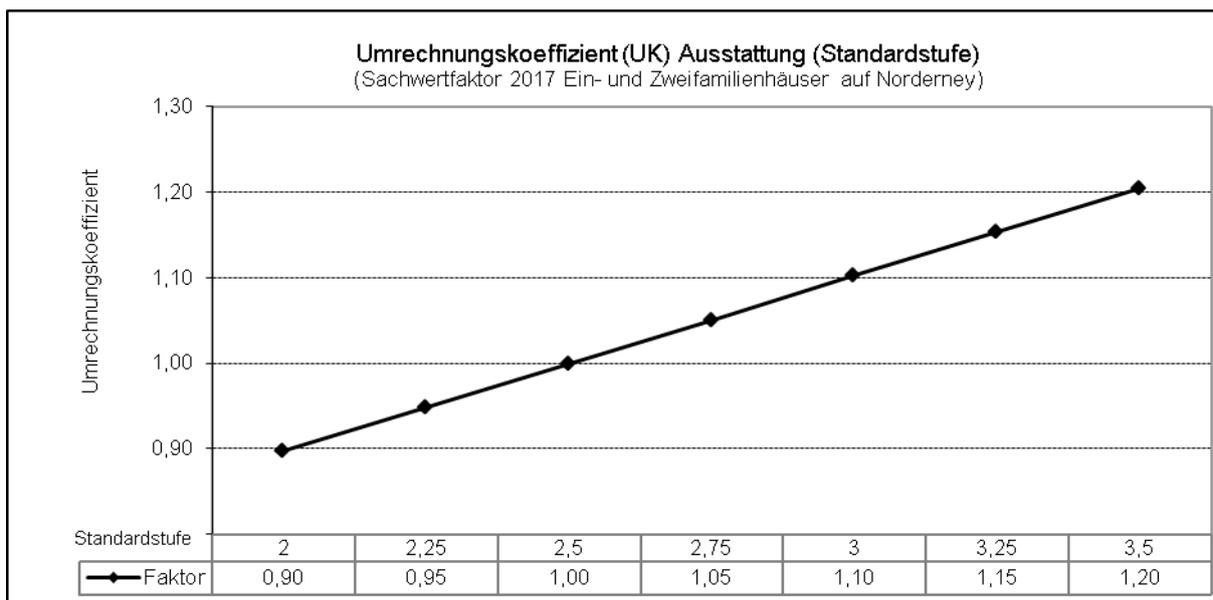


**Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Norderney**

Der Analyse lagen 16 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auf Norderney der Jahre 2014 bis 2017 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	400 €/m <sup>2</sup> - 1.600 €/m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	117 m <sup>2</sup> - 684 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 60 Jahre	32 Jahre
Ausstattung (Standardstufe):	1,9 - 3,3	2,5



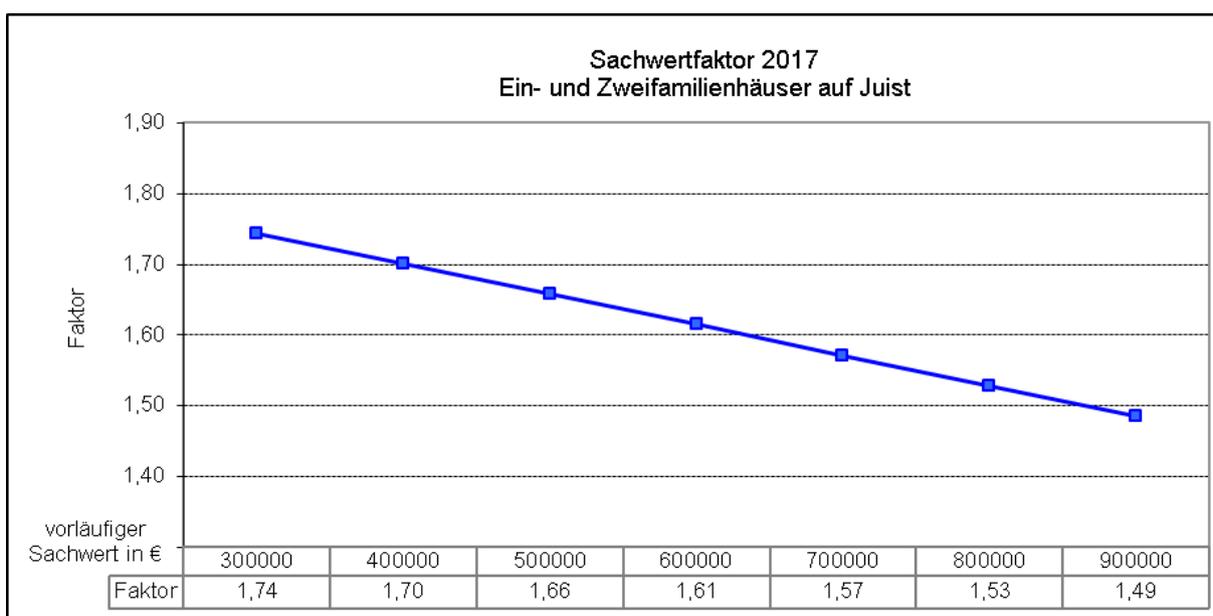


Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Juist

Der Analyse lagen 11 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auf Juist der Jahre 2014 bis 2017 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	600 €/m <sup>2</sup> (Loog) - 1.000 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup> (Zentrum)
Grundstücksgröße:	262 m <sup>2</sup> - 760 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	21 Jahre - 50 Jahre	33 Jahre
Ausstattung (Standardstufe):	2,1 - 3,2	2,6

Die vorläufigen Sachwerte wurden aufgrund der deutlichen Bodenwertsteigerung in den letzten Jahren mit dem Bodenrichtwert für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke zum Stichtag 31.12.2016 (Loog 600 €/m<sup>2</sup>; Ortslage 1.000 €/m<sup>2</sup>) 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 Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346) berechnet.

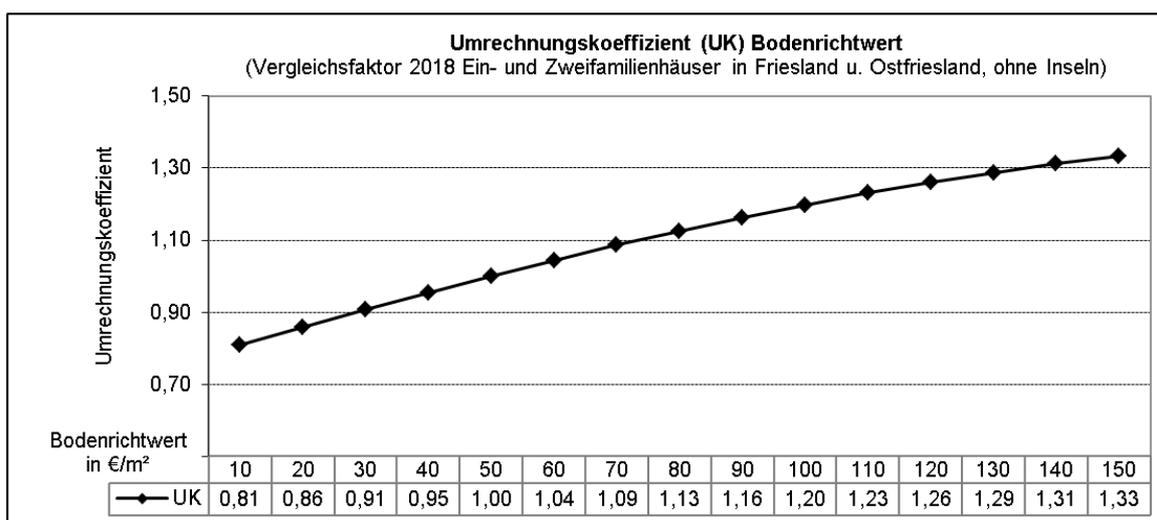
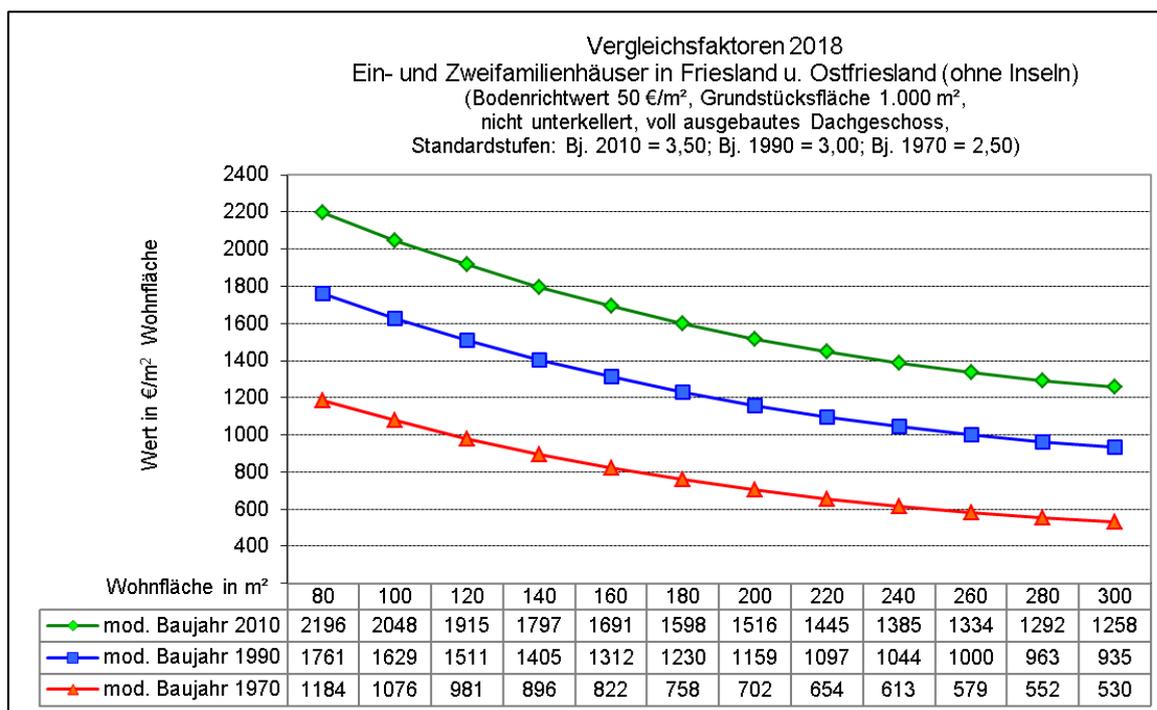
Hinweise zur Anwendung	
1.	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant 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 <b>modifizierte Baujahr</b> . 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 2017 (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 32 Jahren. Das modifizierte Baujahr ergibt sich somit wie folgt: 2017 - 70 Jahre + 32 Jahre = 1979.
5.	Die Ausstattung der Häuser wurde entsprechend der Sachwertrichtlinie in <b>Standardstufen</b> 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

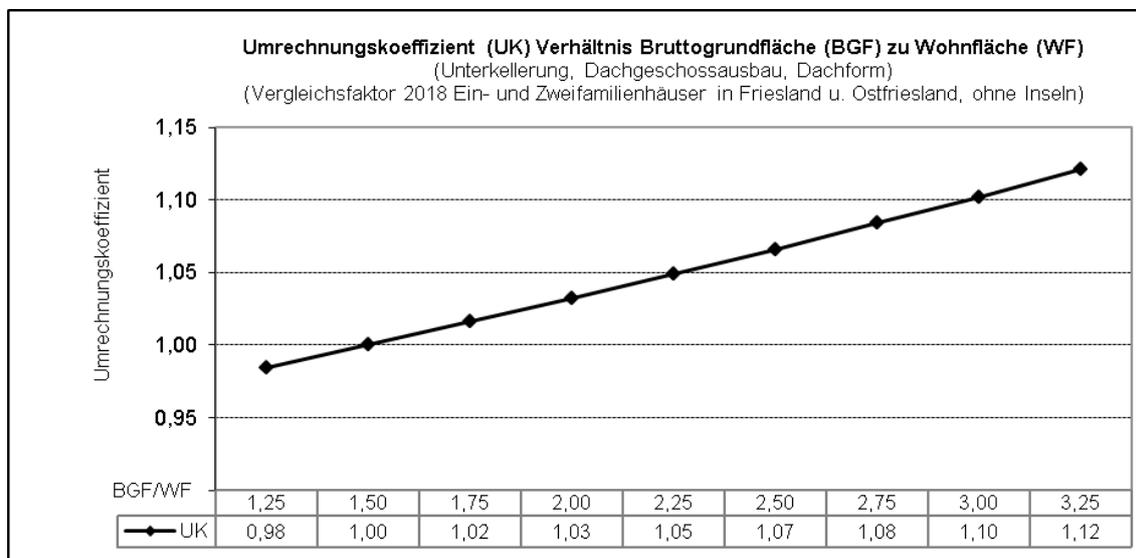
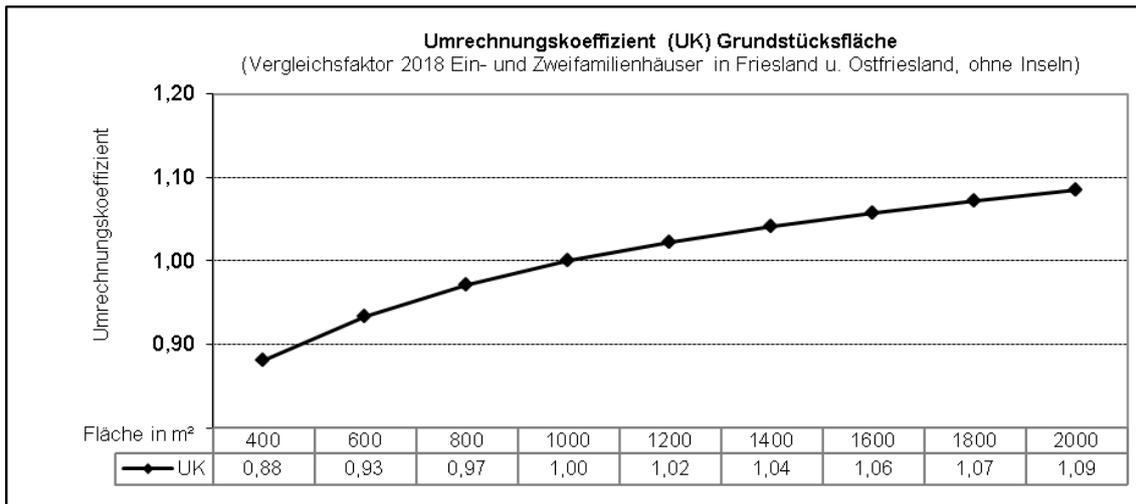
Der Analyse lagen 4.372 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	10 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr:	1954 - 2015	1983
Wohnfläche:	45 m <sup>2</sup> - 295 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	121 m <sup>2</sup> - 2.113 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe):	1,3 - 4,5	2,8
Verhältnis BGF/WF:	1,1 – 3,4	1,6

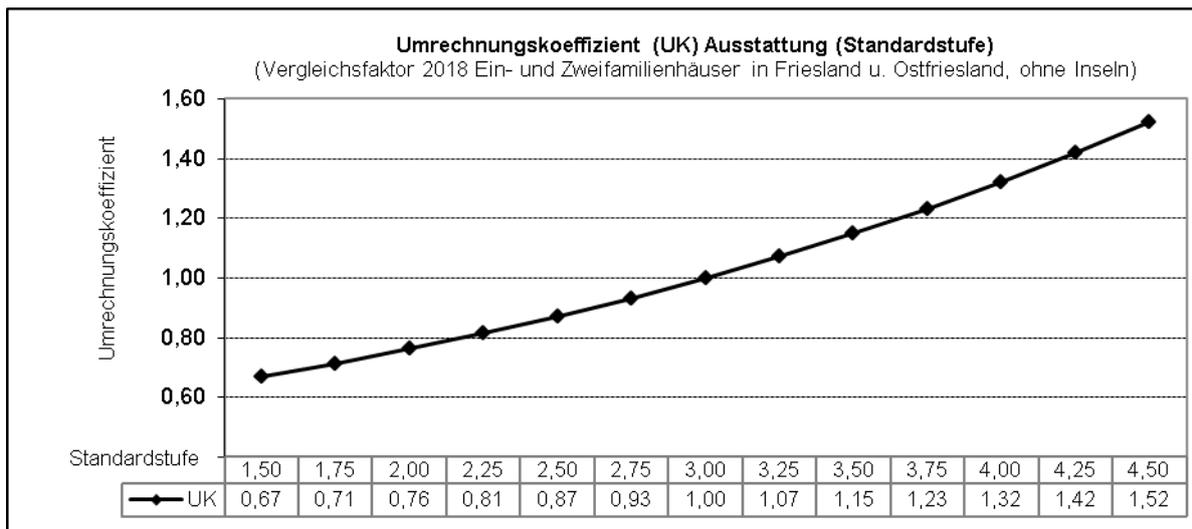
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	01.07.2018
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

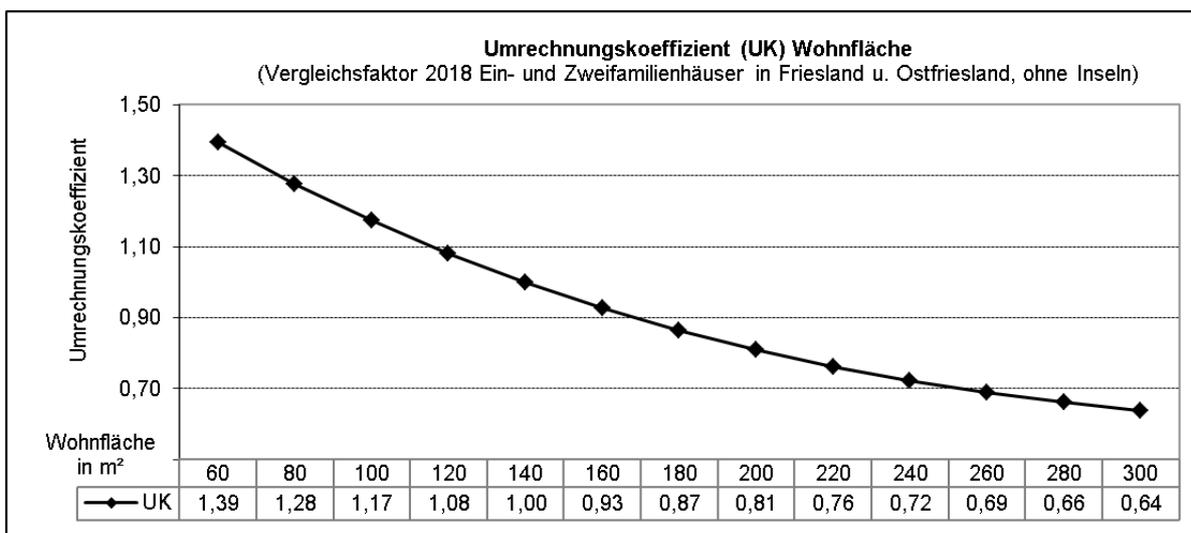
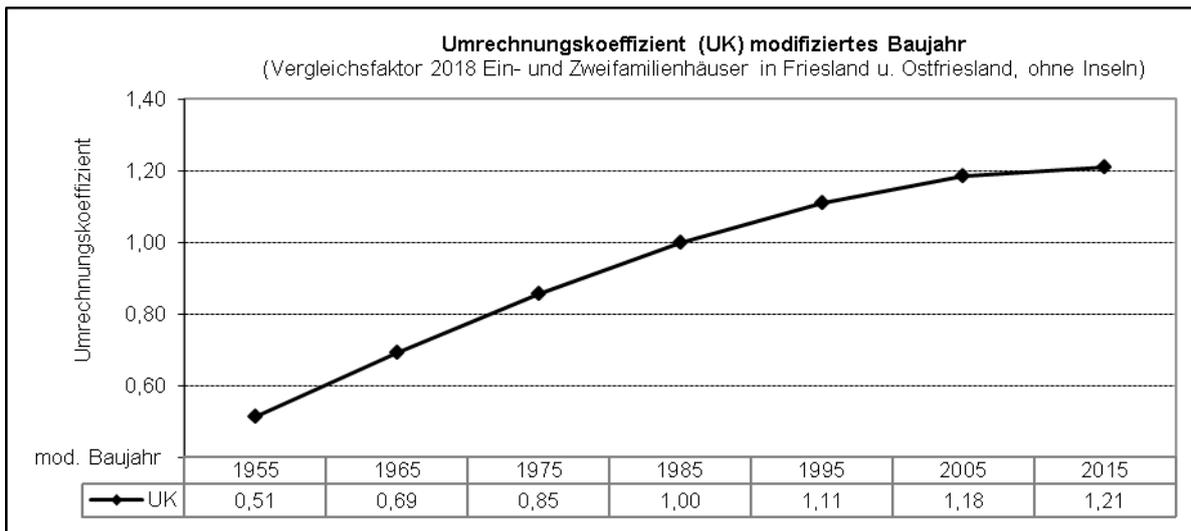


Hinweis: Der Umrechnungskoeffizient Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit modifiziertem Baujahr 1990 (mittlere Standardstufe 3,0) anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Umrechnungskoeffizient entsprechend angepasst werden (s. auch nachfolgendes Beispiel).

**Umrechnungskoeffizienten für die Lage (Kommunen):** siehe Tabelle auf Seite 58

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:	
Es ist für das Jahr 2018 der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Stadt Wiesmoor mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Wohnfläche:	140 m <sup>2</sup> originäres Baujahr: 1970 (Gebäudealter 48 Jahre)
Grundstücksfläche:	800 m <sup>2</sup> Bodenrichtwert: 40 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe:	2,5                                      Dachgeschoss ausgebaut / Vollkeller
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungsgrad:	8 Pkt.      ->      modifizierte Restnutzungsdauer (gem. Anl. 4 SW-RL): 34 Jahre
modifiziertes Baujahr: 2018 - 70 J. + 34 J. = 1982	
Vergleichsfaktor (interpoliert):	$896 + \frac{(1405 - 896)}{20 \text{ J.} \times 12 \text{ J.}} = 1201 \text{ €/m}^2$
	$\frac{\text{(Wert '70)}}{\text{(Wert '90)}} \quad \frac{\text{(Wert '70)}}{\text{(Wert 1982)}}$
Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert:	0,95
Umrechnungskoeffizient für Grundstücksfläche:	0,97
Umrechnungskoeffizient für Standardstufe:	
mittlere Standardstufe mod. Bj. 1982:	2,80 (interpoliert zwischen 2,50 für Bj. 1970 und 3,0 für Bj. 1990)
	$\frac{0,87}{\text{(UK S.stufe 2,5)}} \quad / \quad \frac{0,95}{\text{(UK S.stufe 2,80)}} = 0,92$
Umrechnungskoeffizient für BGF/WF (Vollkeller, ausgebautes Dachgeschoss -> BGF/WF = 2,25):	1,05
Umrechnungskoeffizient für Lage (Wiesmoor):	0,97
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Umrechnungskoeffizienten	
	$140 \text{ m}^2 \times 1201 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,97 \times 0,92 \times 1,05 \times 0,97 = \text{rund } 145.000 \text{ €}$

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 berücksichtigt sind. 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.

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.

Der nachfolgend angegebene Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses mit folgenden Erwerbsvorgängen:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- 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. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 70 Jahren angesetzt und die Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie verwendet.

Der Analyse lagen 596 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>	47 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	80 - 180	140
Restnutzungsdauer	17 Jahre - 70 Jahre	41 Jahre
Kaufpreis	55.000 € - 300.000 €	150.000 €
monatliche Nettokaltmiete	3,03 €/m <sup>2</sup> - 6,23 €/m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

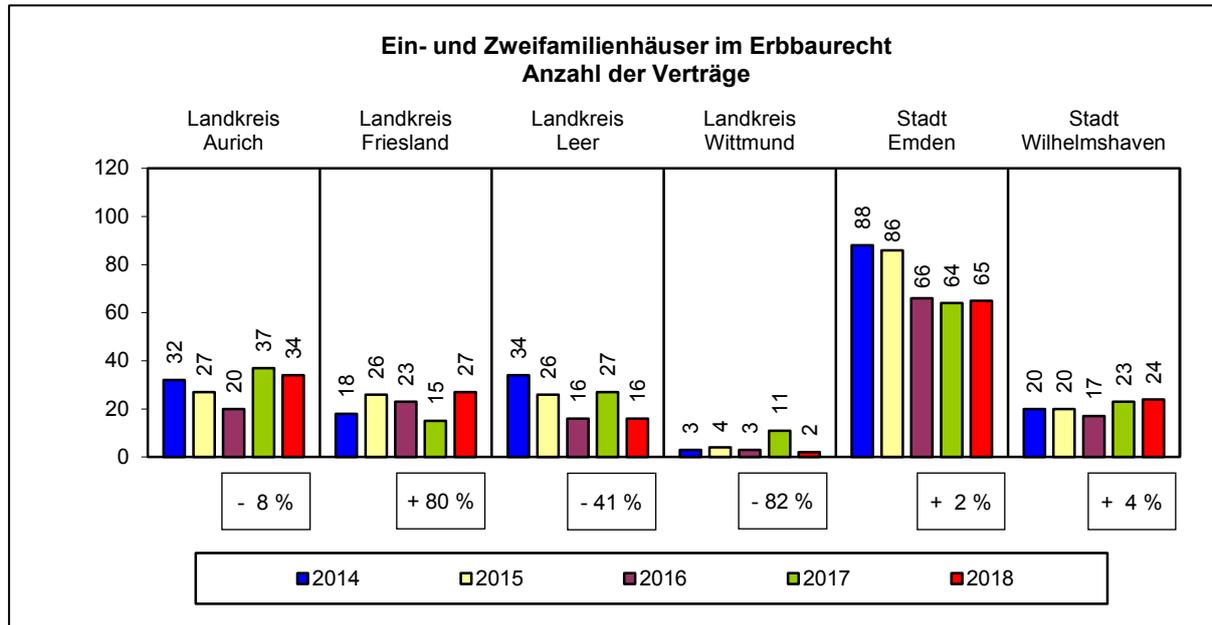
**1,9 %** (Spanne der Analysedaten innerhalb 1,5-facher Standardabweichung: 0,5 % - 3,3 %)

Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (1,0 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (3,0 %) der Spanne.

Dieser aktuelle Liegenschaftszinssatz liegt im Vergleich zum veröffentlichten Zinssatz der Vorjahre (3,8 %) deutlich niedriger, was mit den aktuelleren Marktdaten (gestiegenen Kaufpreise) und dem veränderten Ertragswertmodell (höhere Bewirtschaftungskosten, geringere Gesamtnutzungsdauer) zu erklären ist.

**9.2.5 Erbbaurechte**

Im Berichtsjahr 2018 wurden in der gesamten Region 168 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 5 % gesunken.



**Preisniveau Erbbaurechte in der Stadt Emden**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind 2018 in der Stadt Emden die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise (Medianwerte) 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.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	17 (7)	1932 (1936)	90 (98)	805,-- (1.030,--)	83.000,-- (85.000,--)
Baujahr 1946 - 1959	31 (27)	1954 (1956)	94 (88)	955,-- (1.030,--)	90.000,-- (100.000,--)
Baujahr 1960 - 1975	12 (23)	1961 (1969)	95 (107)	1.190,-- (1.275,--)	103.000,-- (121.000,--)
Baujahr 1976 – 2018 (Baujahr 1976 – 2017)	5 (7)	1978 (2017)	123 (121)	1.395,-- (1.930,--)	212.000,-- (218.000,--)

**Erbbaurechtsfaktor**

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

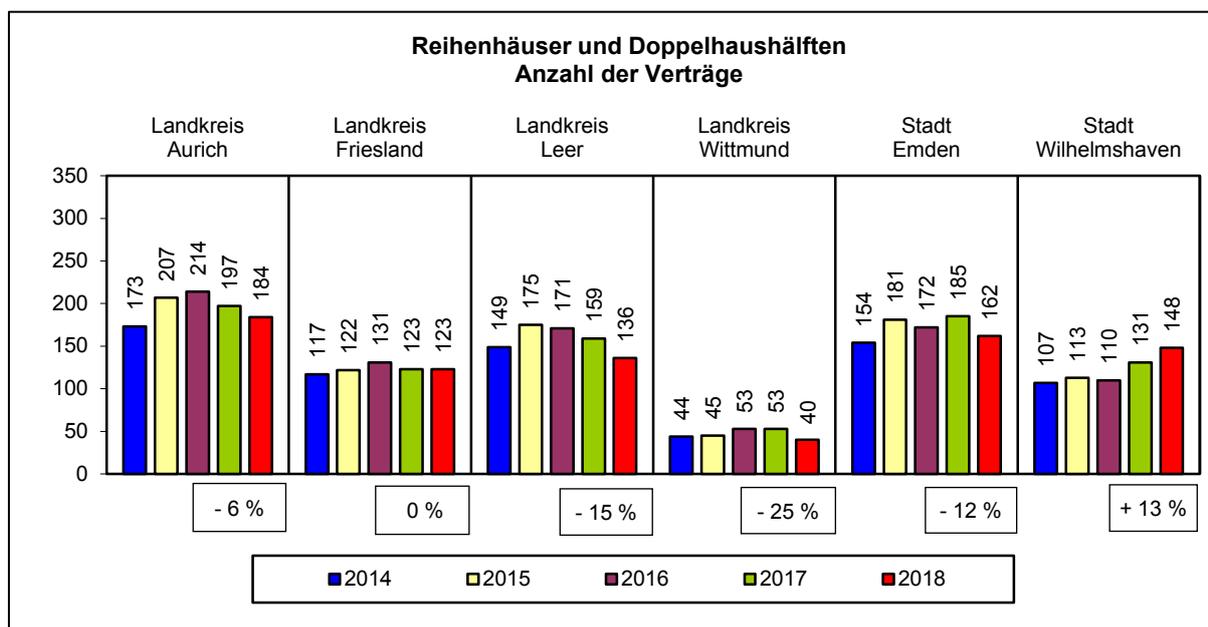
### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2018 wurden in der gesamten Region 793 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums und des Bruchteilseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit gingen die Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes um 6 % zurück. Während in der Stadt Wilhelmshaven die Umsätze zunahmen, gingen die Vertragszahlen in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund sowie in der Stadt Emden zurück. Im Landkreis Friesland stagnierten die Verkaufszahlen. Über die letzten 5 Jahre betrachtet sind die Umsatzzahlen weitgehend stabil.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 112 Millionen € (-2 %). Dies entspricht 15 % des Geldumsatzes der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei den hier aufgeführten Reihenhäusern handelt es sich um Reihenhausscheiben mit i.d.R. einer Wohneinheit. Ganze Reihenhäuser werden unter der Objektsart „Mehrfamilienhäuser“ erfasst.

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.

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2018 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.

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Aurich (ohne Inseln)</b>					
Baujahr bis 1949	11 (9)	1927 (1908)	105 (102)	868 (960)	90.000 (89.000)
Baujahr 1950 bis 1977	23 (24)	1963 (1961)	88 (100)	1.062 (1.075)	93.000 (108.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (18)	1983 (1985)	92 (102)	1.306 (1.400)	128.000 (136.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	42 (40)	2001 (2001)	108 (101)	1.583 (1.493)	166.000 (149.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	14 (20)	2018 (2017)	104 (110)	2.233 (1.832)	202.000 (197.000)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Friesland (ohne Wangerooge)</b>					
Baujahr bis 1949	3 (8)	1923 (1932)	90 (99)	1.095 (911)	98.000 (89.000)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (12)	1958 (1961)	100 (98)	1.054 (937)	112.000 (91.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (8)	1982 (1983)	110 (109)	1.250 (1.403)	130.000 (151.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	15 (12)	1999 (2000)	105 (115)	1.565 (1.407)	162.000 (158.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	8 (3)	2018 (2017)	119 (110)	2.084 (1.967)	247.000 (218.000)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Leer (ohne Borkum)</b>					
Baujahr bis 1949	3 (3)	1900 (1900)	128 (101)	898 (1.050)	115.000 (106.000)
Baujahr 1950 bis 1977	12 (7)	1965 (1963)	117 (103)	1.087 (1.113)	132.000 (116.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (2)	1983 (*)	120 (*)	1.385 (*)	180.000 (*)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	33 (23)	2003 (2002)	95 (105)	1.625 (1.517)	149.000 (159.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	8 (15)	2017 (2017)	86 (113)	1.990 (1.679)	154.000 (185.000)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

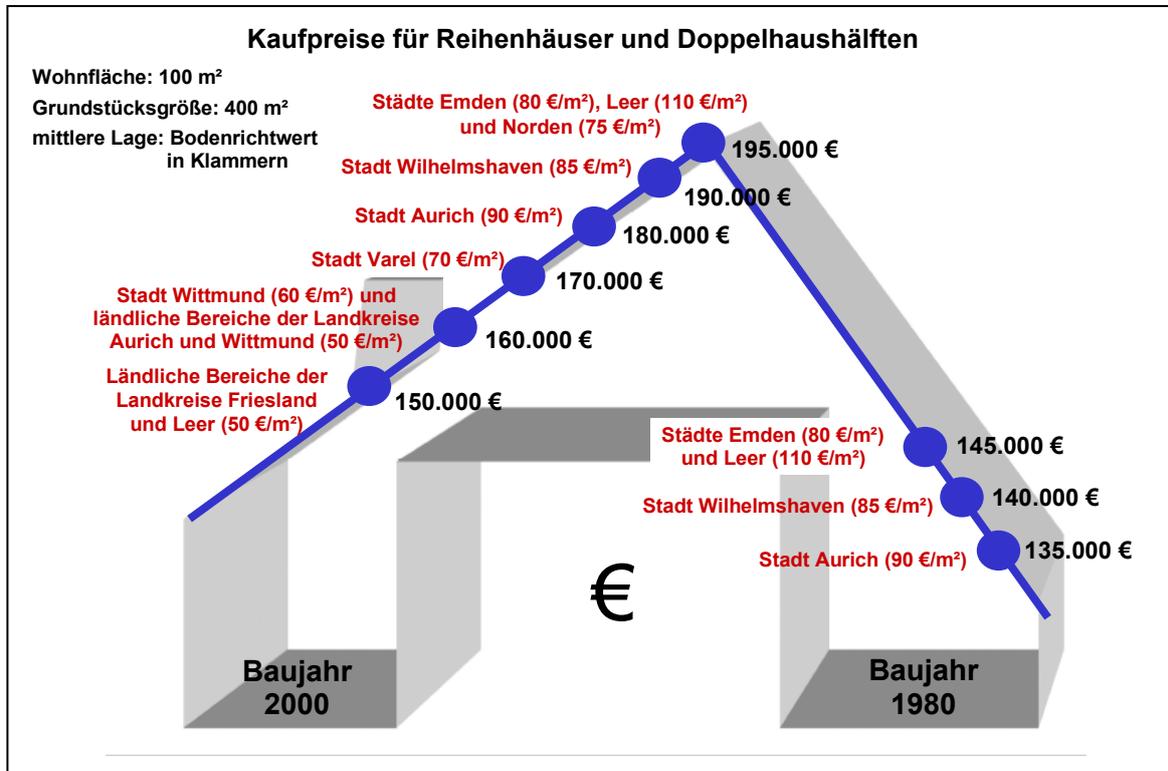
verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Wittmund (ohne Inseln)</b>					
Baujahr bis 1949	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	7 (7)	1962 (1965)	90 (98)	1.136 (1.203)	118.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (5)	1983 (1985)	72 (113)	1.927 (1.190)	130.000 (123.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	9 (12)	1997 (1998)	107 (100)	1.364 (1.397)	145.000 (138.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (5)	*) (2016)	*) (104)	*) (1.575)	*) (165.000)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Emden</b>					
Baujahr bis 1949	20 (22)	1922 (1927)	85 (103)	920 (922)	78.000 (96.000)
Baujahr 1950 bis 1977	27 (29)	1963 (1961)	101 (103)	1.281 (1.142)	129.000 (118.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (10)	1980 (1984)	119 (114)	1.227 (1.451)	146.000 (161.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	13 (21)	2004 (2001)	103 (109)	1.850 (1.682)	196.000 (180.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Wilhelmshaven</b>					
Baujahr bis 1949	20 (22)	1938 (1925)	118 (108)	1.136 (1.085)	130.000 (115.000)
Baujahr 1950 bis 1977	23 (20)	1968 (1967)	114 (110)	1.160 (1.135)	135.000 (124.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (5)	1981 (1983)	115 (116)	1.146 (1.159)	142.000 (134.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	11 (12)	1999 (2000)	113 (120)	1.630 (1.581)	205.000 (187.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

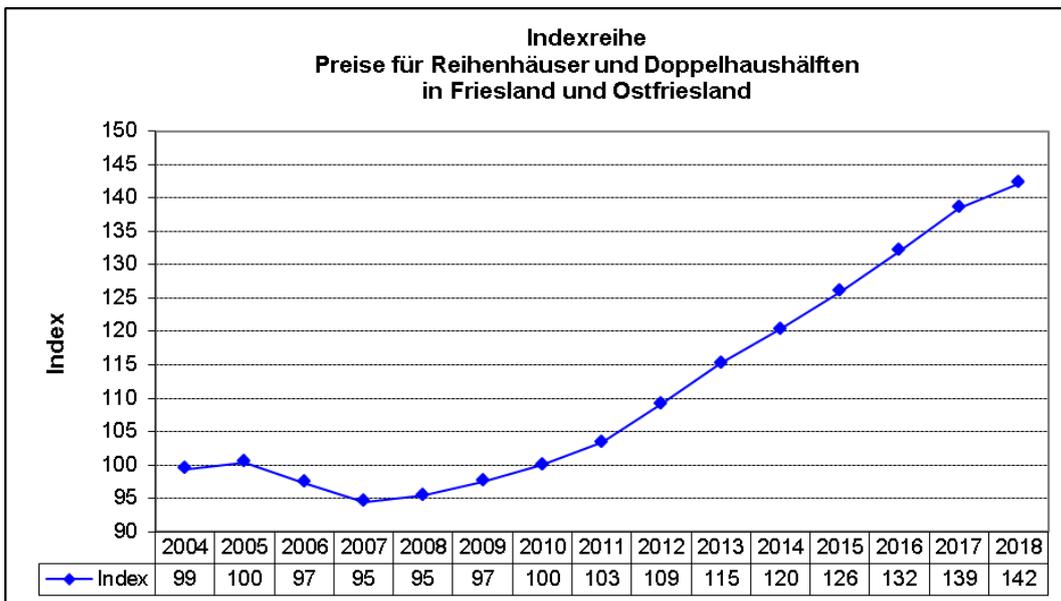
\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind die marktüblichen 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 2018 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen (+2 %). 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

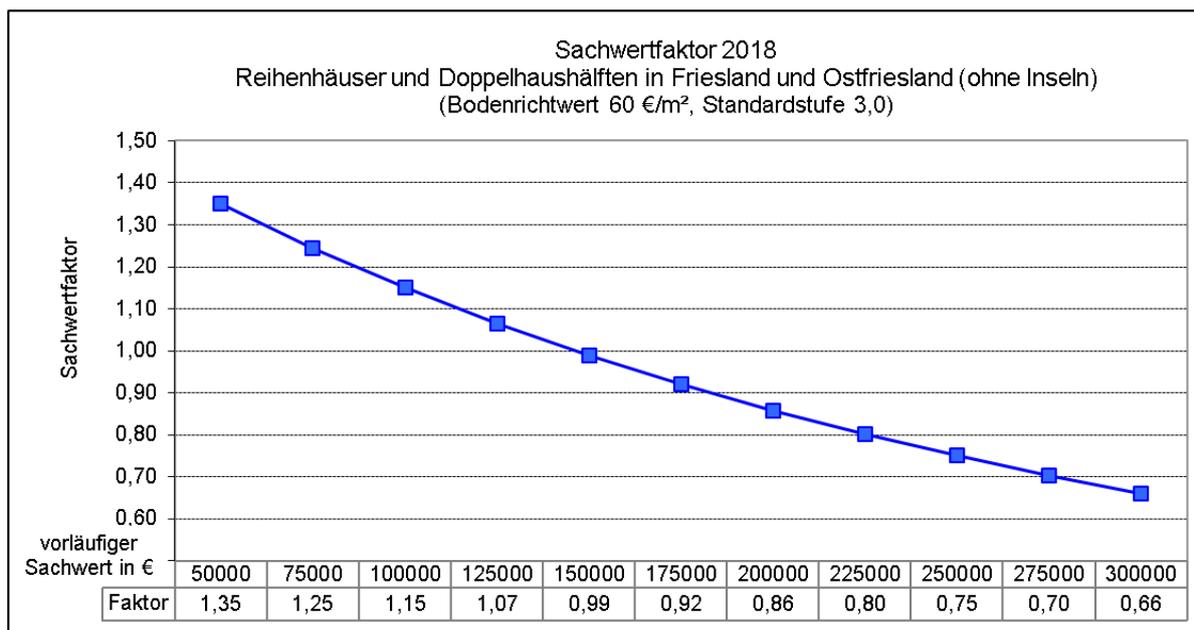
#### Sachwertfaktoren

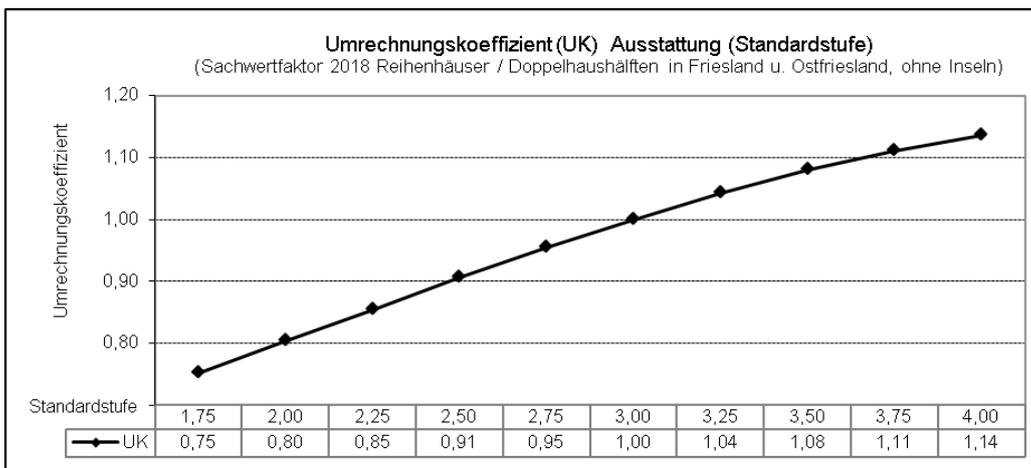
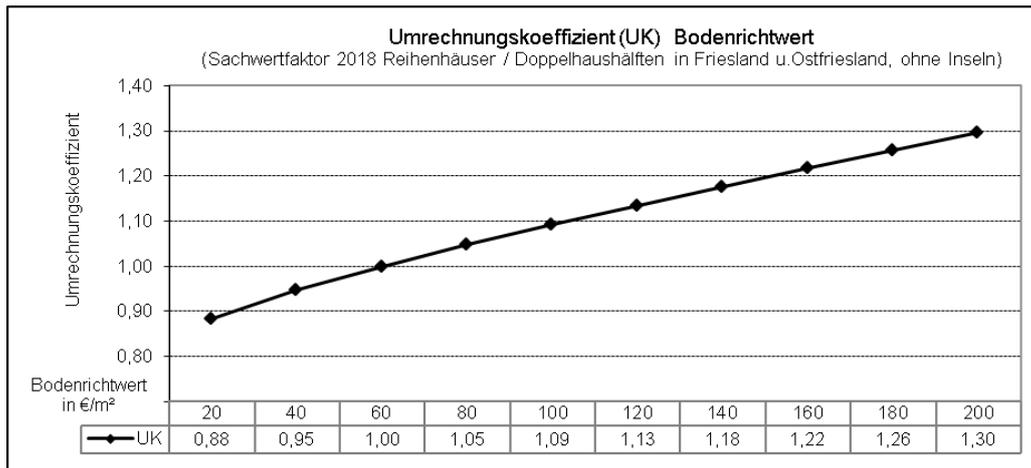
Der Analyse lagen 792 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	15 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	78 m <sup>2</sup> - 894 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr:	1957 - 2015	1993
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 68 Jahre	47 Jahre
Bruttogrundfläche:	80 m <sup>2</sup> - 375 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe):	1,8 - 4,1	3,0

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. Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2018.

Für Objekte auf den Inseln können die angegebenen Sachwertfaktoren aufgrund des abweichenden 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.





<b>Umrechnungskoeffizient Lage</b> (Sach- und Vergleichswertfaktor 2018 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche des Landkreises Leer	0,93
Stadt Jever ländliche Bereiche des Landkreises Friesland	0,95
Stadt Aurich Stadt Varel südöstliche ländliche Bereiche des Landkreises Aurich (Ihlow, Großefehn, Südbrookmerland, Wiesmoor)	0,97
Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Leer ländliche Bereiche des Landkreises Wittmund (ohne Küste)	1,00
Stadt Wilhelmshaven nordwestliche ländliche Bereiche des Landkreises Aurich (Brookmerland, Dornum, Großheide, Hage, Hinte, Krummhörn; jeweils ohne Küstenbereiche)	1,03
Stadt Emden Küste (Orte mit Tourismus)	1,08
Stadt Norden	1,10

Bezüglich eines Beispiels zur Anwendung der Sachwertfaktoren wird auf das Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren 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.

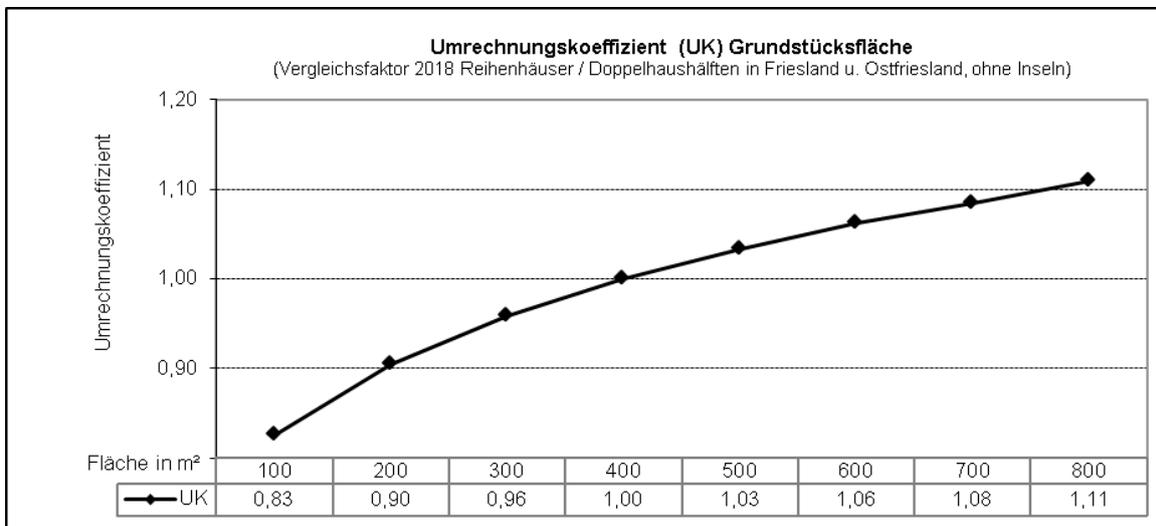
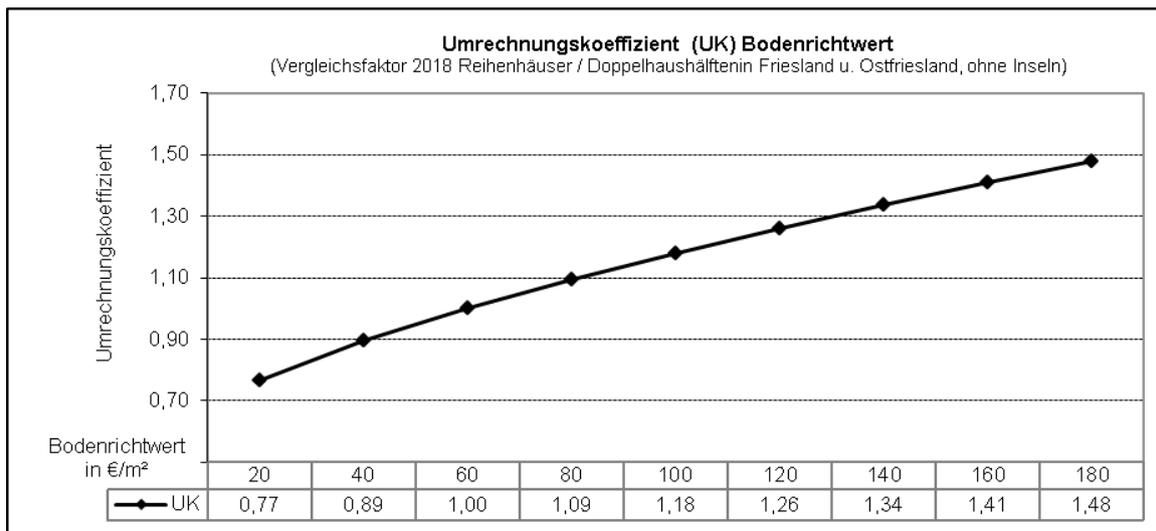
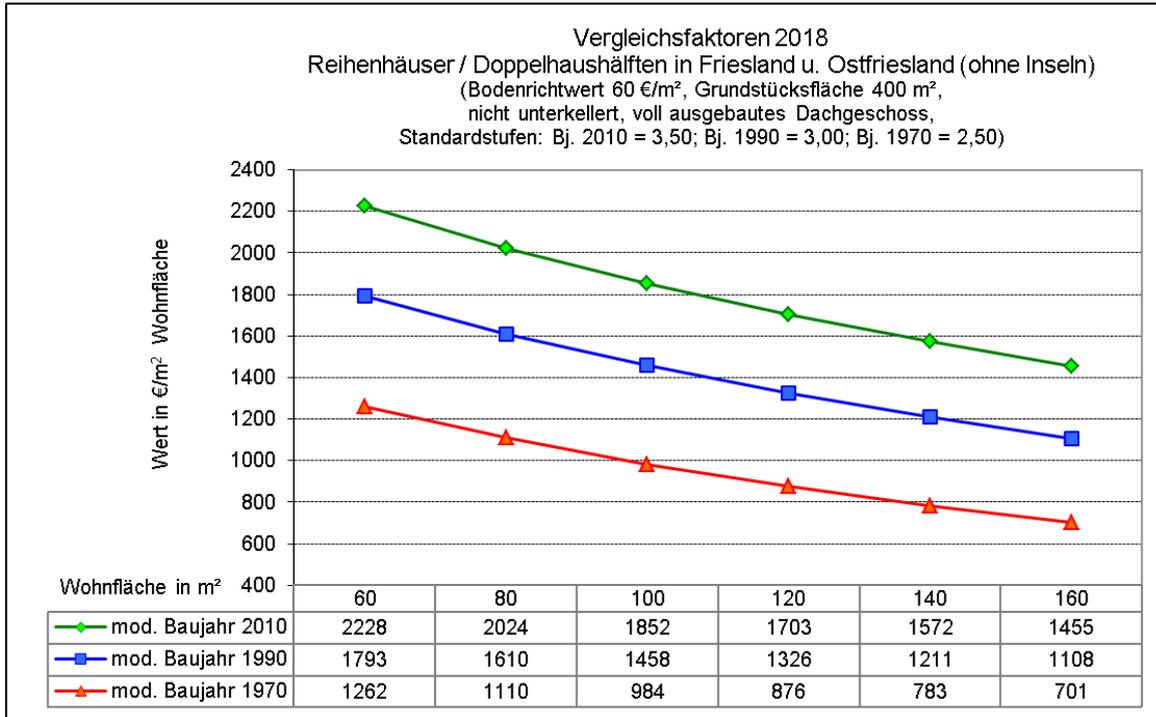
Hinweise zur Anwendung	
1.	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant 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.

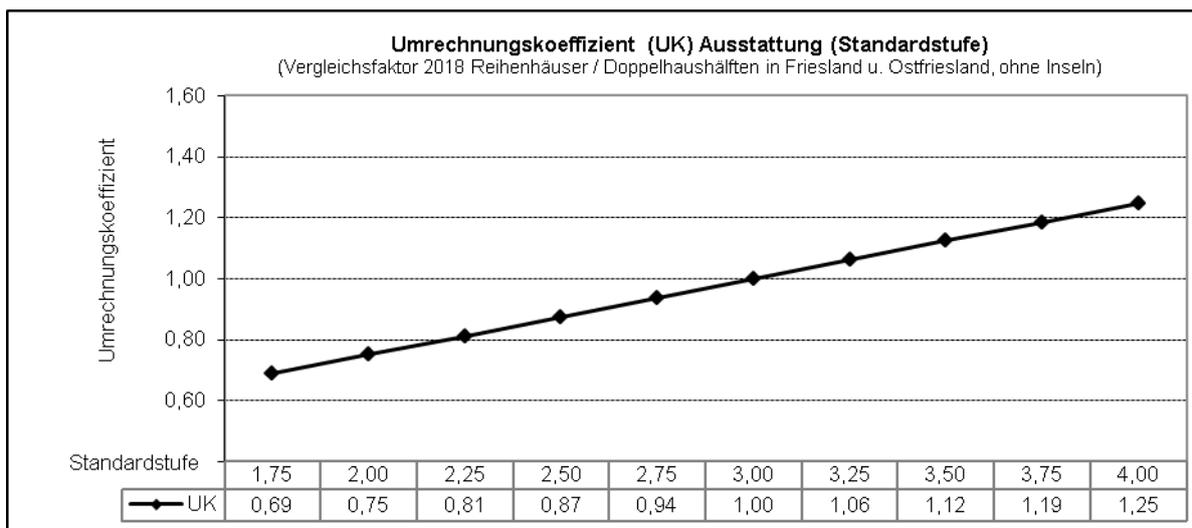
Der Analyse lagen 1041 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) aus den Jahren 2014 bis 2018 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	15 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	78 m <sup>2</sup> - 894 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr:	1957 - 2015	1992
Wohnfläche:	51 m <sup>2</sup> - 175 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe):	1,8 - 4,1	2,9
Verhältnis BGF/WF:	1,1 – 3,0	1,5

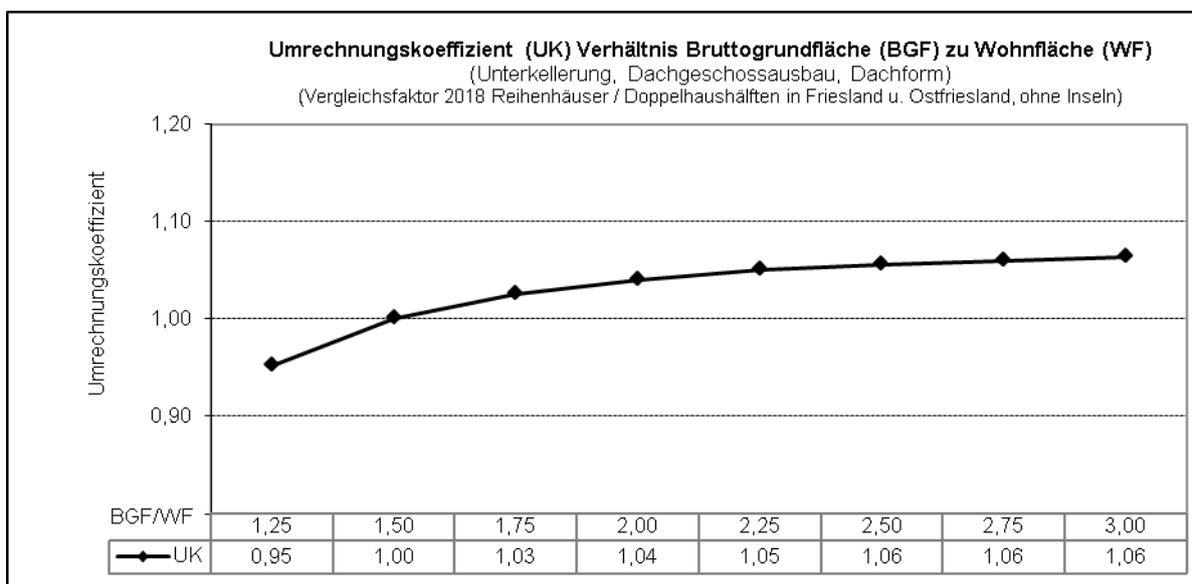
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	01.07.2018
Ausstattung:	baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm)
Stellplatz:	vorhanden (Carport)
Dachneigung:	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise:	massiv (keine Fertighäuser)





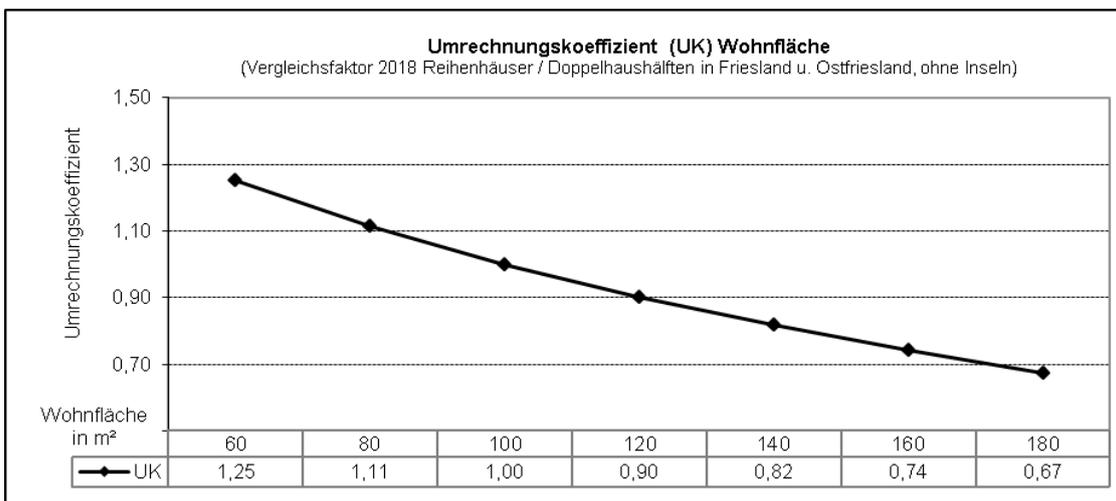
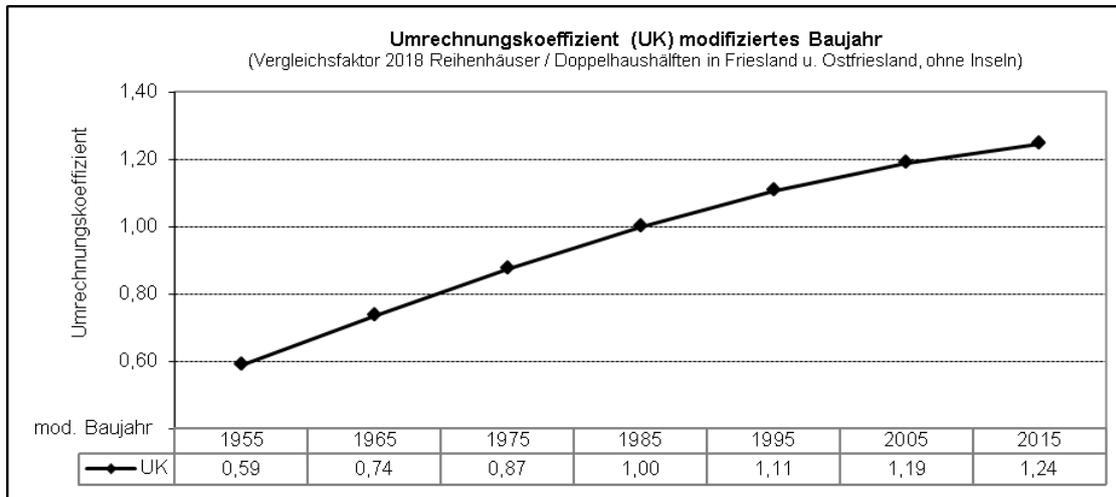
Hinweis: Der Umrechnungskoeffizient Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit modifiziertem Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Umrechnungskoeffizient entsprechend angepasst werden (s. auch das Beispiel zum Vergleichsfaktor Ein-/Zweifamilienhäuser).



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 zu den Sachwertfaktoren in Abschnitt 9.3.3

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

Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.2.4 (Liegenschaftszins Einfamilienhäuser) verwiesen. Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entspricht dem der Einfamilienhäuser. Der Analyse lagen 79 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	60 - 180	100
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 70 Jahre	49 Jahre
Kaufpreis	62.000 € - 210.000 €	128.000 €
monatliche Nettokaltmiete	3,80 €/m <sup>2</sup> - 7,42 €/m <sup>2</sup>	4,91 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

**2,4 %** (Spanne der Analysedaten innerhalb 1,5-facher Standardabweichung: 1,5 % - 3,7 %)

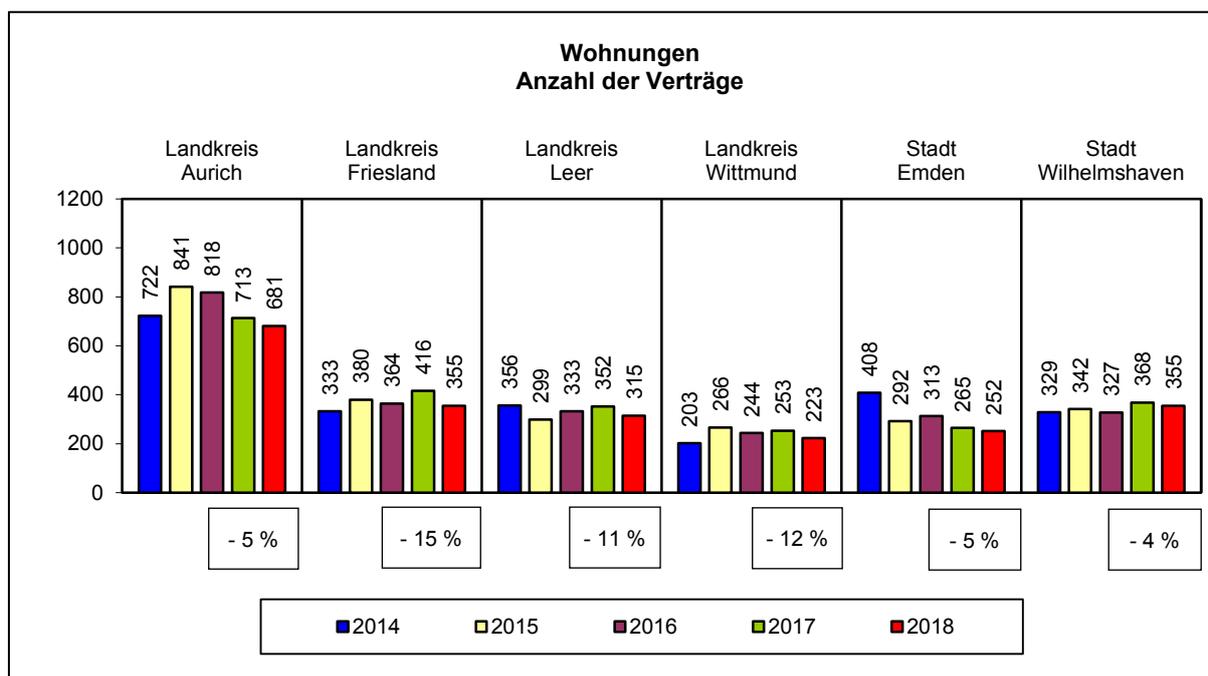
Bei hohen Verkehrswerten bewegt sich der Liegenschaftszinssatz an der unteren Grenze (1,5 %) und bei geringen Verkehrswerten an der oberen Grenze (3,5 %) der Spanne.

## 9.4 Wohnungen

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

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 2.181 Verkäufe von Wohnungen registriert. Damit nahmen die Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-8 %). In allen Verwaltungsregionen wurden weniger Wohnungen umgesetzt wurden.

Der Geldumsatz für Wohnungen betrug 2018 insgesamt 343 Mio. € (-1 %). Dieses entspricht einem Anteil von 20 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke.



### 9.4.1 Preisniveau

Für Wohnungen auf dem Festland verschiedener Altersgruppen sind 2018 in der Region die folgenden mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise bezahlt worden. Die mittleren Wohnflächen- und Kaufpreise 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. Bei der Auswertung wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr enthalten. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

verkaufte Wohnungen 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Aurich (ohne Inseln)</b>					
Baujahr bis 1949	4 (2)	1894 (*)	126 (*)	1.463 (*)	164.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (18)	1972 (1968)	45 (75)	1.449 (1.126)	66.000 (81.000)
Baujahr 1978 bis 1990	51 (52)	1983 (1983)	51 (56)	1.622 (1.735)	99.000 (92.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	72 (81)	1998 (1999)	59 (60)	2.044 (1.879)	119.000 (111.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	116 (137)	2018 (2017)	66 (69)	2.588 (2.681)	160.000 (181.000)

verkaufte Wohnungen 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Friesland (ohne Wangerooze)</b>					
Baujahr bis 1949	17 (8)	1940 (1936)	74 (77)	527 (535)	39.000 (41.000)
Baujahr 1950 bis 1977	36 (42)	1972 (1972)	80 (76)	717 (738)	56.000 (54.000)
Baujahr 1978 bis 1990	14 (36)	1982 (1982)	62 (74)	1.478 (1.182)	105.000 (86.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	34 (35)	1994 (1997)	73 (82)	1.434 (1.373)	104.000 (110.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	29 (21)	2018 (2017)	83 (89)	2.257 (2.571)	178.000 (226.000)

verkaufte Wohnungen 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Leer (ohne Borkum)</b>					
Baujahr bis 1949	4 (2)	1885 (*)	69 (*)	889 (*)	69.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (16)	1971 (1969)	62 (68)	617 (966)	40.000 (66.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (15)	1983 (1983)	94 (83)	1.361 (1.006)	116.000 (90.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	35 (50)	1999 (1998)	71 (79)	1.754 (1.546)	130.000 (131.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	35 (41)	2017 (2016)	80 (79)	2.268 (2.089)	190.000 (165.000)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

verkaufte Wohnungen 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Wittmund (ohne Inseln)</b>					
Baujahr bis 1949	5 (2)	1900 (*)	131 (*)	1.055 (*)	95.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	6 (4)	1968 (1971)	56 (82)	1.317 (849)	74.000 (75.000)
Baujahr 1978 bis 1990	16 (23)	1980 (1983)	54 (46)	1.662 (1.508)	78.000 (65.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	44 (45)	1997 (2000)	66 (65)	1.906 (1.898)	130.000 (120.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	34 (37)	2018 (2017)	65 (72)	2.532 (2.410)	159.000 (175.000)

verkaufte Wohnungen 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Emden</b>					
Baujahr bis 1949	5 (5)	1910 (1911)	99 (86)	1.386 (1.427)	87.000 (124.000)
Baujahr 1950 bis 1977	130 (102)	1969 (1969)	68 (72)	667 (634)	48.000 (44.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (4)	1988 (1986)	100 (83)	1.441 (1.757)	135.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	9 (9)	2001 (1998)	88 (82)	2.150 (1.606)	165.000 (147.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	32 (57)	2018 (2016)	97 (92)	3.066 (2.843)	292.000 (263.000)

verkaufte Wohnungen 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Wilhelmshaven</b>					
Baujahr bis 1949	77 (87)	1905 (1908)	77 (122)	680 (565)	50.000 (62.000)
Baujahr 1950 bis 1977	128 (106)	1969 (1967)	71 (76)	850 (784)	58.000 (73.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (27)	1980 (1981)	79 (76)	1.003 (983)	72.000 (76.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	19 (15)	1994 (1997)	70 (73)	1.267 (2.010)	160.000 (152.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	7 (2)	2018 (*)	92 (*)	3.477 (*)	257.000 (*)

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die **mittleren Kaufpreise für Wohnungen** in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2017 und 2018 ersichtlich.

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

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

Die Kaufpreise 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 mittlere Preise 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.

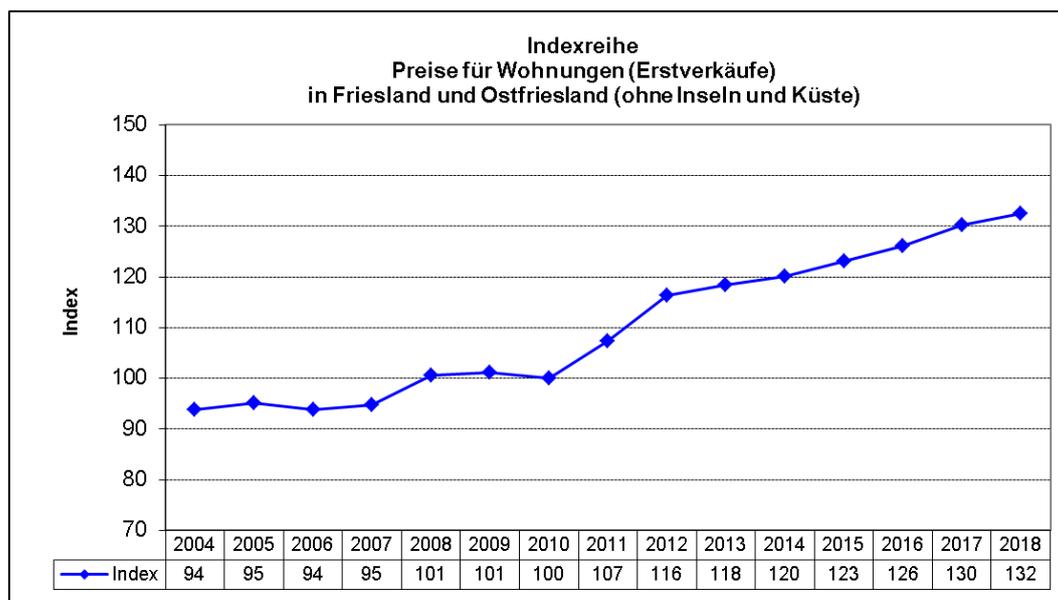
	<b>Kaufzeitpunkt</b>			
	2017	2018	2017	2018
<b>Städte (Dauerwohnungen)</b>	<b>Erstverkauf ( €/m<sup>2</sup> )</b>		<b>Weiterverkauf ( €/m<sup>2</sup> )</b>	
Aurich (Stadtgebiet)	2.350	<b>2.400</b>	1.570	<b>1.750</b>
Bockhorn	2.150	<b>2.070</b>	1.110	<b>860</b>
Emden, mäßige Objekte	---	---	440	<b>590</b>
Emden, gute Objekte	2.930	<b>3.110</b>	1.800	<b>1.840</b>
Esens (Stadtgebiet)	2.180	<b>2.520</b>	1.460	<b>1.690</b>
Jever	2.530	<b>2.290</b>	1.280	<b>1.670</b>
Leer	2.170	<b>2.460</b>	1.270	<b>1.330</b>
Norden (Stadtgebiet)	2.750	<b>2.640</b>	1.830	<b>1.730</b>
Varel (Stadtgebiet)	2.870	<b>2.500</b>	1.160	<b>1.260</b>
Wilhelmshaven	2.390	<b>3.480</b>	780	<b>840</b>
Weener	---	---	930	<b>880</b>
Wiesmoor	2.280	<b>2.290</b>	970	<b>970</b>
Wittmund (Stadtgebiet)	2.620	<b>2.610</b>	1.190	<b>1.400</b>
<b>Küstenorte (Ferienwohnungen)</b>				
Bensersiel	3.170	<b>3.210</b>	2.800	<b>1.960</b>
Carolinensiel	3.370	<b>2.830</b>	1.960	<b>2.140</b>
Dangast	3.040	<b>2.860</b>	2.000	<b>1.970</b>
Dornumersiel	1.900	<b>2.810</b>	1.640	<b>1.940</b>
Greetsiel	3.220	<b>3.060</b>	2.060	<b>2.610</b>
Hooksiel	---	---	1.430	<b>1.770</b>
Horumersiel	---	<b>3.360</b>	1.750	<b>1.850</b>
Norddeich	3.270	<b>3.410</b>	2.610	<b>2.940</b>

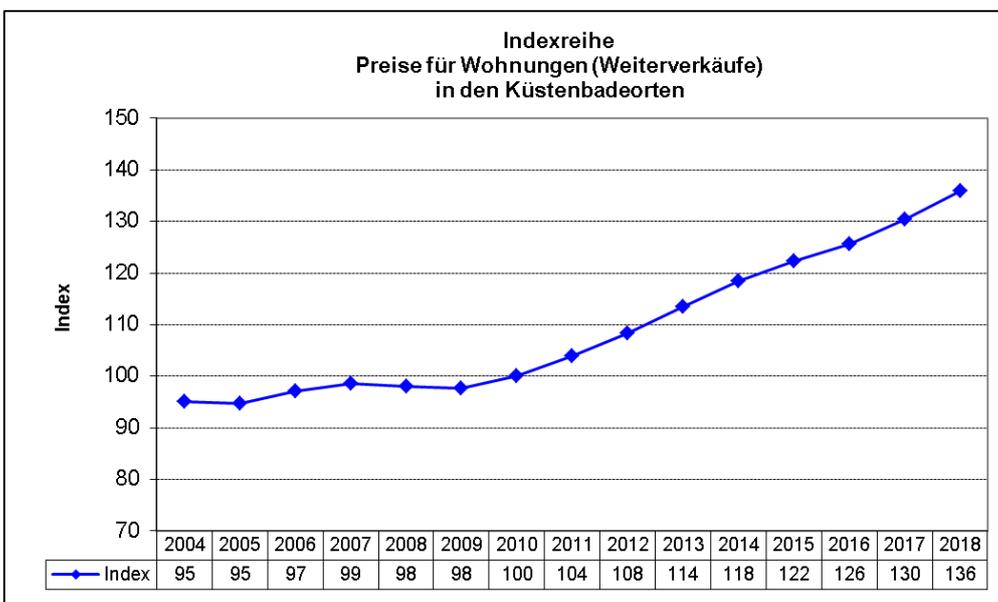
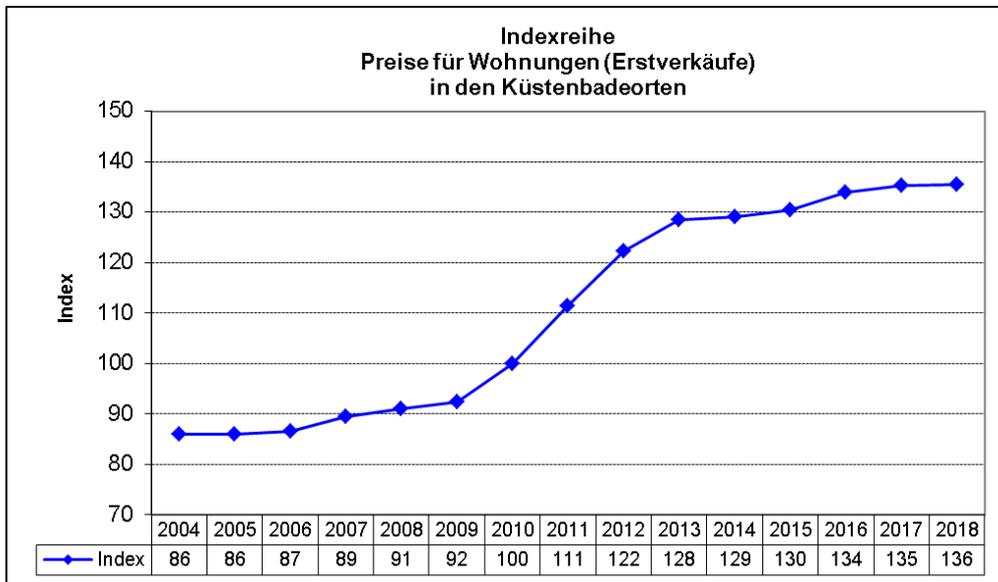
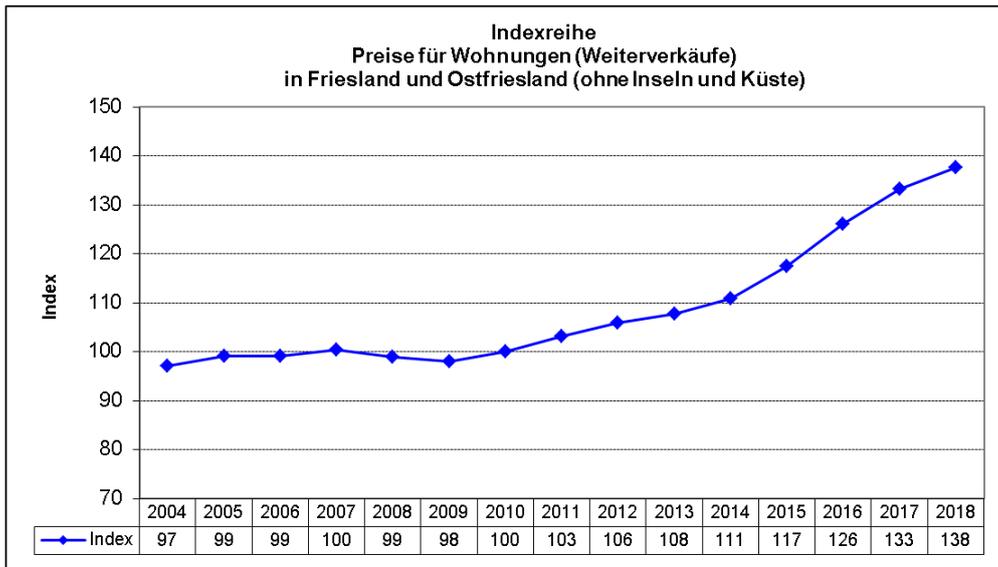
	Kaufzeitpunkt			
	2017	2018	2017	2018
Inseln (Ferienwohnungen)	Erstverkauf ( €/m <sup>2</sup> )		Weiterverkauf ( €/m <sup>2</sup> )	
Baltrum	3.700 (3.600 – 4.500)	<b>4.200</b> <b>(3.600 – 4.500)</b>	3.200 (2.100 – 4.200)	<b>3.900</b> <b>(2.700 – 5.500)</b>
Borkum	3.900 (3.200 – 6.000)	---	4.100 (1.800 – 11.000)	<b>4.600</b> <b>(2.100 – 9.900)</b>
Juist	9.800 (8.500 – 10.000)	<b>9.800</b> <b>(9.100 – 10.600)</b>	8.500 (2.500 – 13.900)	<b>7.100</b> <b>(4.300 – 14.600)</b>
Langeoog	---	<b>7.900</b> <b>(7.500 – 8.400)</b>	5.300 (3.500 – 9.300)	<b>6.200</b> <b>(1.100 – 8.400)</b>
Norderney	8.800 (5.900 – 13.400)	<b>6.300</b> <b>(4.700 – 9.300)</b>	7.600 (3.100 – 17.200)	<b>8.900</b> <b>(5.400 – 15.900)</b>
Spiekeroog	---	---	6.600 (4.400 – 8.800)	<b>8.300</b> <b>(2.000 – 10.000)</b>
Wangerooge	7.600 (5.200 – 7.700)	<b>5.600</b> <b>(5.000 – 5.800)</b>	4.500 (1.600 – 7.200)	<b>5.800</b> <b>(2.800 – 8.300)</b>

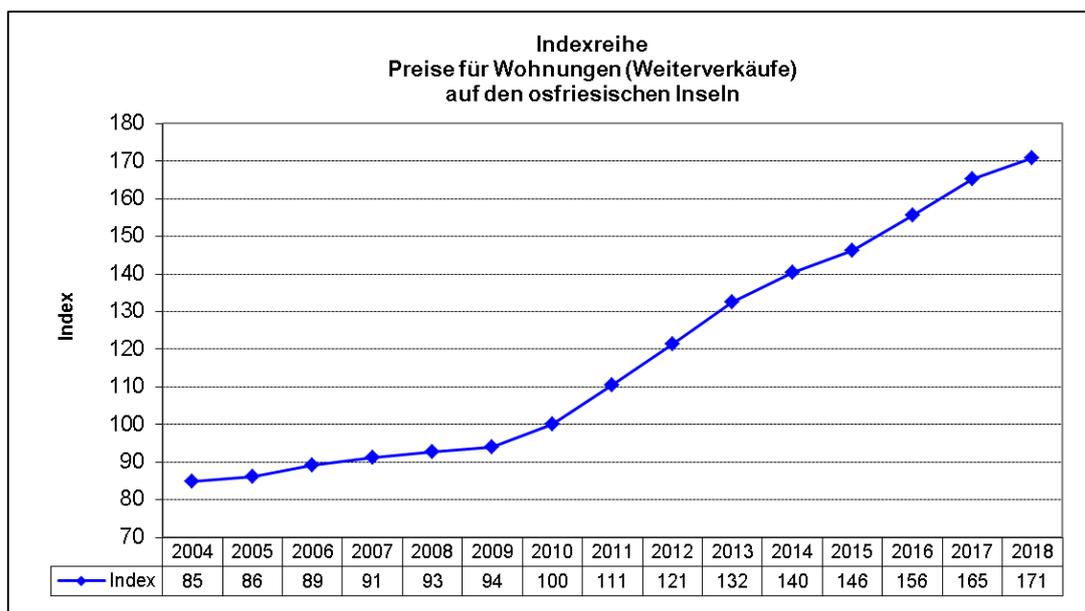
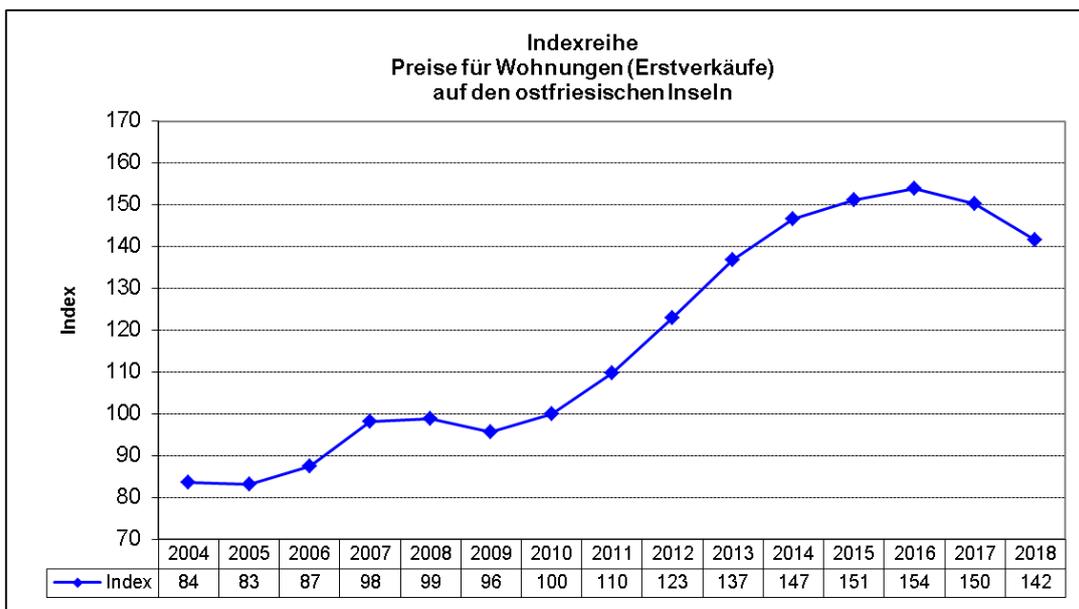
### 9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Wohnungen in den Städten und Gemeinden auf dem Festland (ohne Küste) war im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen (Neubauten +2 % und Bestandswohnungen +4 %). Auch in den Küstenbadeorten stiegen die Preise für Erstverkäufe (Neubauten, +1 %) und für weiterverkaufte Wohnungen (+5 %). Auf den ostfriesischen Inseln wurde ebenfalls eine weiterhin steigende Preisentwicklung bei den Bestandswohnungen festgestellt (+4 %). Bei den Neubauten auf den Inseln waren die Preise im Mittel jedoch um 5 % rückläufig.

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:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Kaufzeitpunkt:	01.07.2018
Ausstattung:	mittel
Einstellplatz:	vorhanden (einer) bzw. auf den Inseln ohne Einstellplatz

<b>Hinweise zur Anwendung</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens (Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt).</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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) ist auch die Anzahl der Wohnungen im Gebäude (Gebäudegröße) eine weitere wertbeeinflussende Einflussgröße.</li> <li>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.</li> <li>Hinsichtlich der Erläuterungen der Ausstattungseinstufung (Standardstufen) und des modifizierten Baujahres sowie eines Beispiels zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen zu den Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser (Abschnitt 9.2.3) verwiesen.</li> </ol>

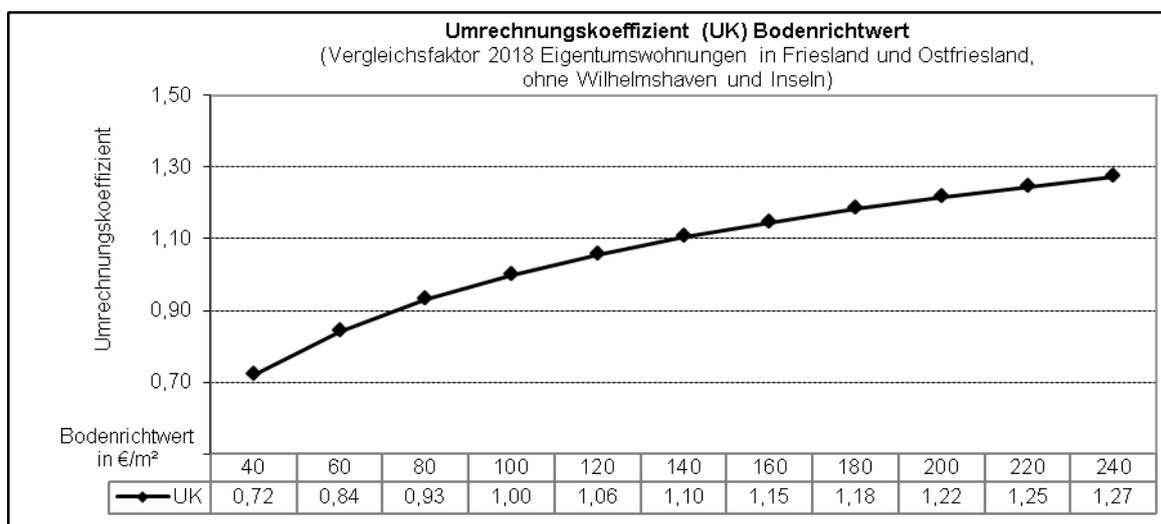
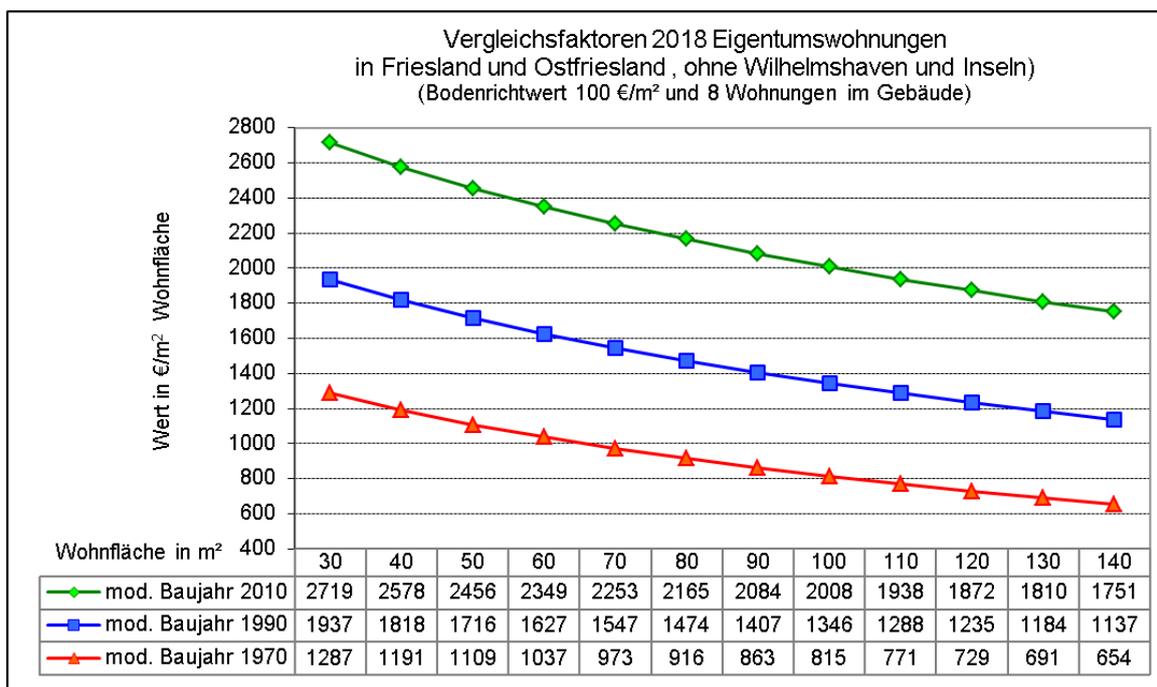
### Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln

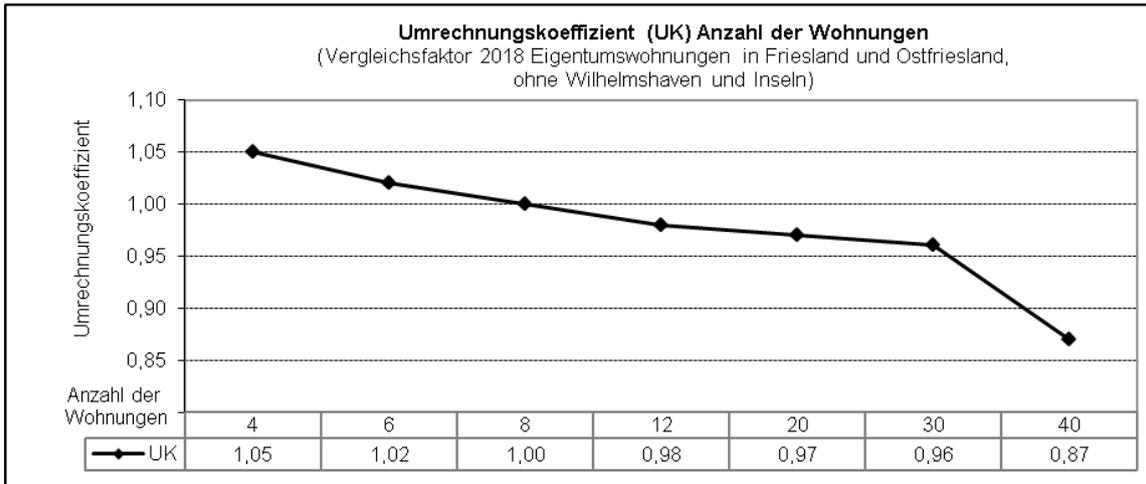
Der Analyse lagen 1.038 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	15 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1963 – 2018	1990
Wohnfläche:	22 m <sup>2</sup> - 144 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen im Gebäude:	3 - 300	10

Einschränkungen zum Anwendungsbereich:

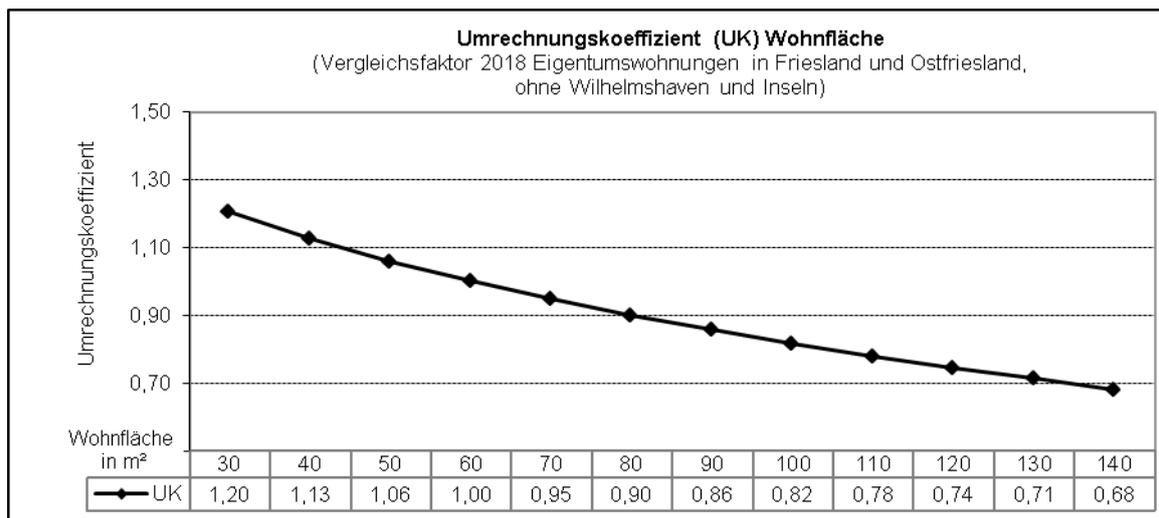
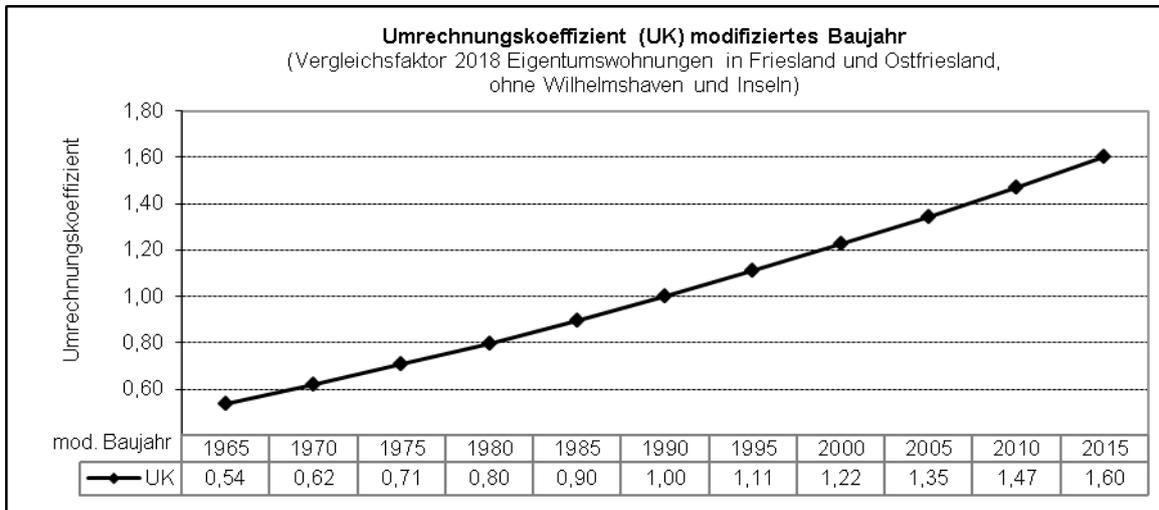
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren sind i. d. R. nicht anwendbar auf Wohnungen, die sich in den großen Wohnblocks des ursprünglich sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre befinden. So lag z. B. in der Stadt Emden (Stadtteile Barenburg und Borssum) der mittlere Kaufpreis für Wohnungen in derartigen Wohnanlagen im Jahr 2018 bei nur 550 €/m<sup>2</sup>.





<b>Umrechnungskoeffizient Lage</b> (Vergleichsfaktor 2018 Eigentumswohnungen in Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln)	
Ort / Stadt / Region	Umrechnungskoeffizient
übrige Bereiche der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund Stadt Wittmund (inklusive Küste)	0,90
Stadt Jever (städtischer Bereich)	0,95
Stadt Aurich (städtischer Bereich) Stadt Varel (städtischer Bereich) Stadt Emden	0,97
Stadt Esens (ohne Küste)	1,00
Gemeinde Hage Stadt Leer übrige Küstenorte (Orte mit Tourismus)	1,05
Stadt Norden (ohne Küste)	1,10
Nordeich	1,35

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**

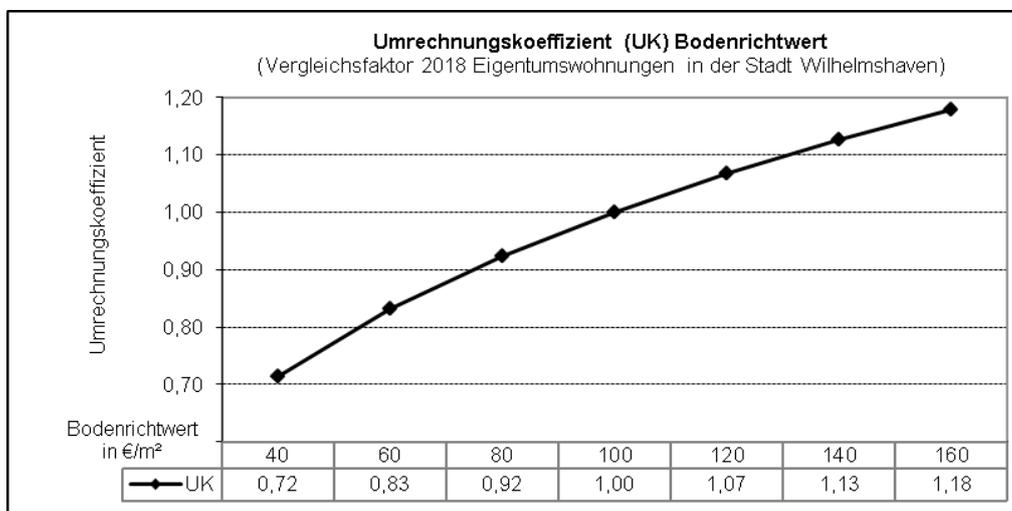
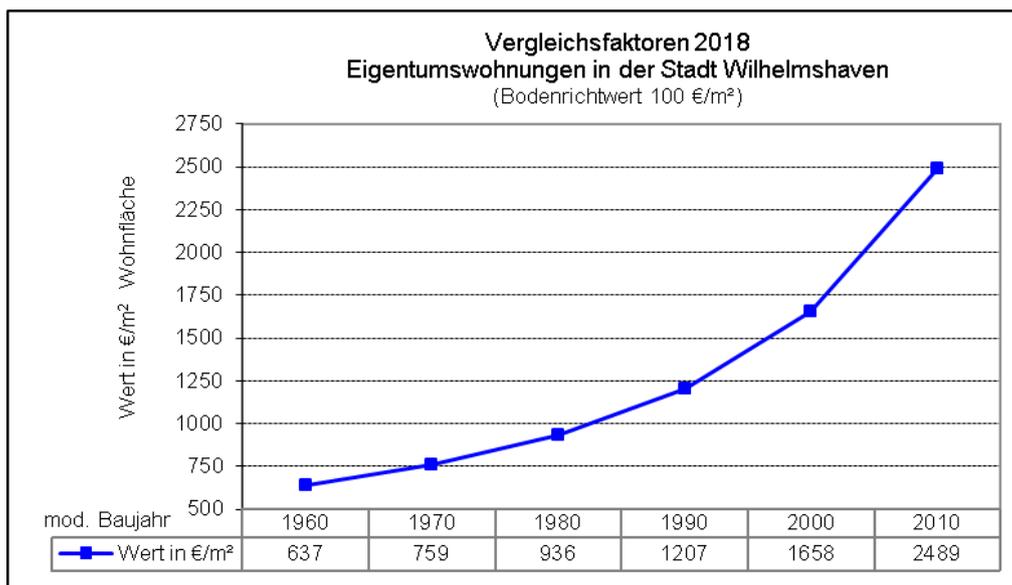
Der Analyse lagen 461 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	40 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1956 - 2012	1974
Wohnfläche:	22 m <sup>2</sup> - 238 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>

Einschränkungen zum Anwendungsbereich:

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren sind nur eingeschränkt 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*, *Ulmenstraße*.

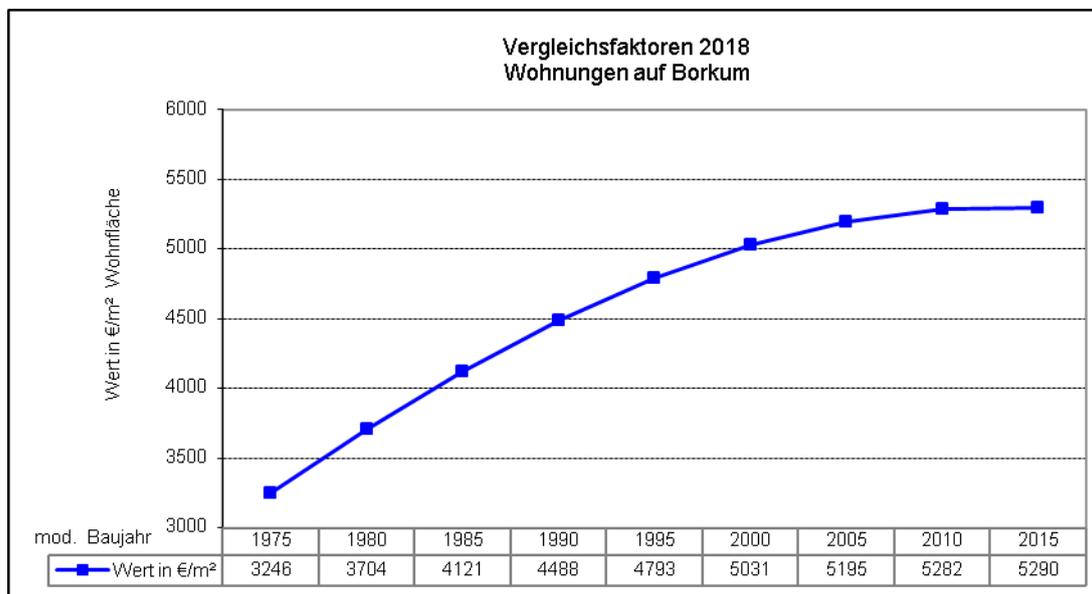
Weiterhin gelten die Vergleichsfaktoren auch nicht für Eigentumswohnungen in Wilhelmshaven mit vernachlässigter Instandhaltung der Baualtersklasse bis 1918 (insbesondere Südstadt und Stadtteil Bant). Die Aufteilung von Gebäuden in Wohnungs- und Teileigentum mit häufig nicht ortsansässigen Eigentümern 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 12.000 € bzw. zu Wohnflächenpreisen deutlich unter 400 €/m<sup>2</sup> gehandelt.



**Insel Borkum**

Der Analyse lagen 191 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	130 €/m <sup>2</sup> - 1.000 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1963 - 2016	2000
Wohnfläche:	22 m <sup>2</sup> - 113 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>

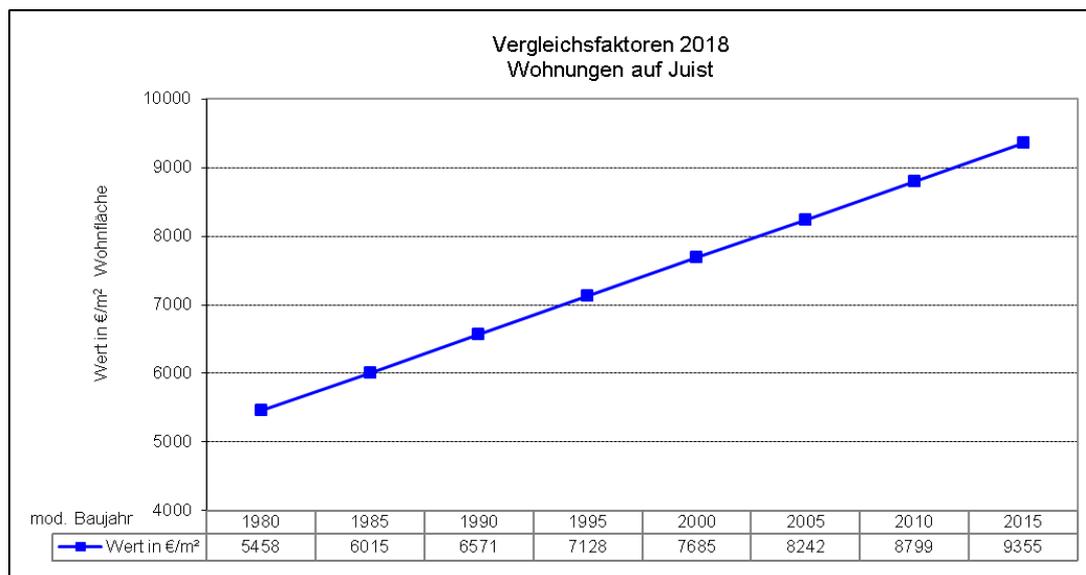


Zuschlag für Top-Lage (Jann-Berghaus Straße): Faktor 1,07 (Zuschlag 7 %)

**Insel Juist**

Der Analyse lagen 18 Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

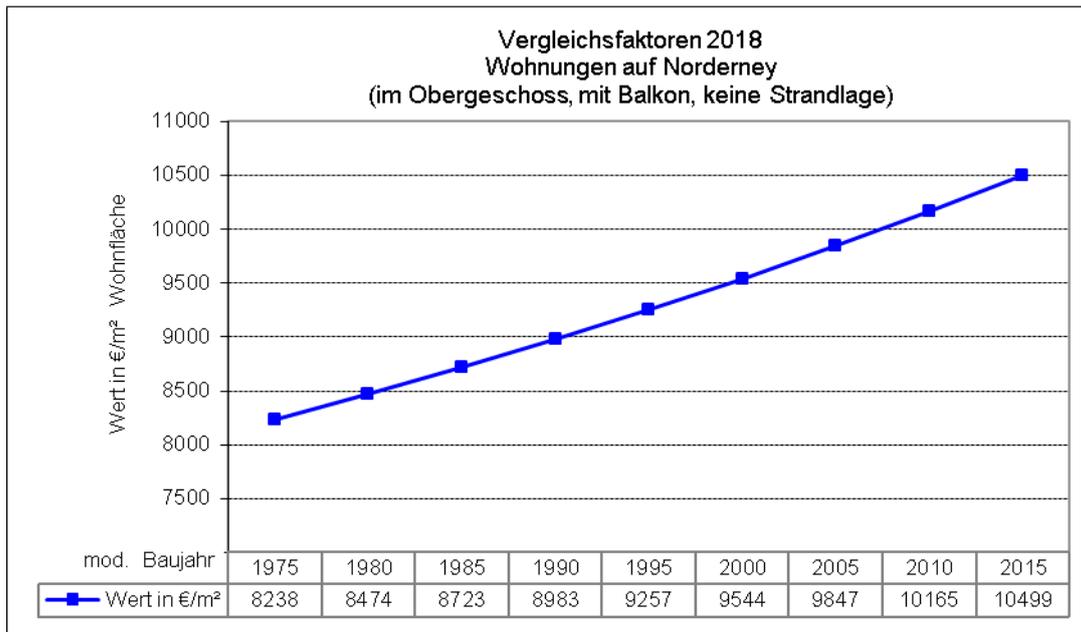
Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	600 €/m <sup>2</sup> - 1.600 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1984 - 2017	2005
Wohnfläche:	35 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>



**Insel Norderney**

Der Analyse lagen 254 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	300 €/m <sup>2</sup> - 3.100 €/m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1955 - 2017	2002
Wohnfläche:	14 m <sup>2</sup> - 131 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>



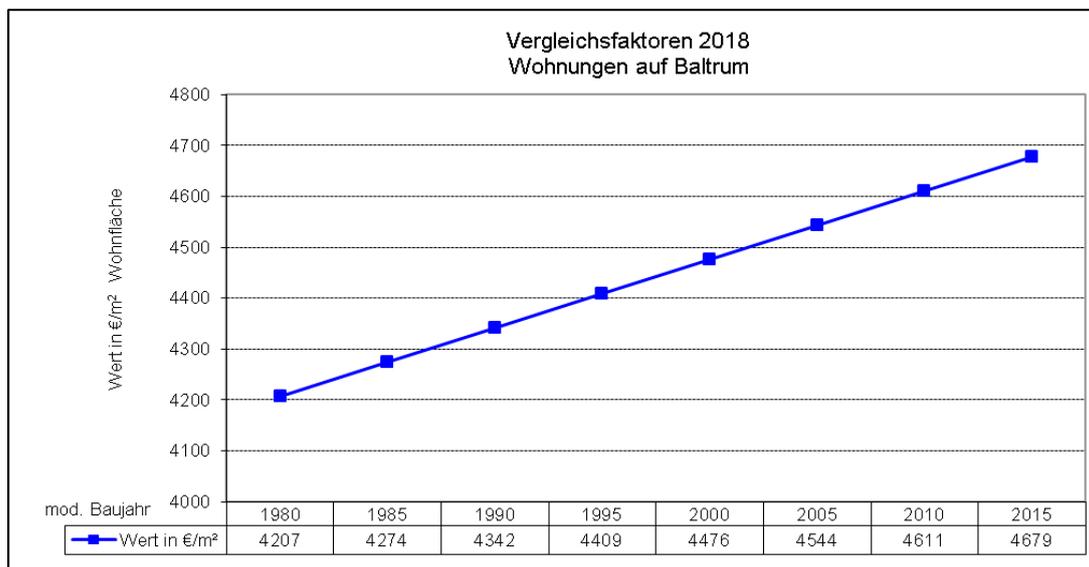
Die folgenden Besonderheiten sind zusätzlich durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- fehlender Balkon: Faktor 0,90 (Abschlag 10 %)
- Lage der Wohnung im Erdgeschoss: Faktor 0,90 (Abschlag 10 %)
- Lage der Wohnung im Dachgeschoss: Faktor 1,05 (Zuschlag 5 %)
- Strandlage (Kaiserstraße, Viktoriastraße): Faktor 1,35 (Zuschlag 35 %)

**Insel Baltrum**

Der Analyse lagen 31 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

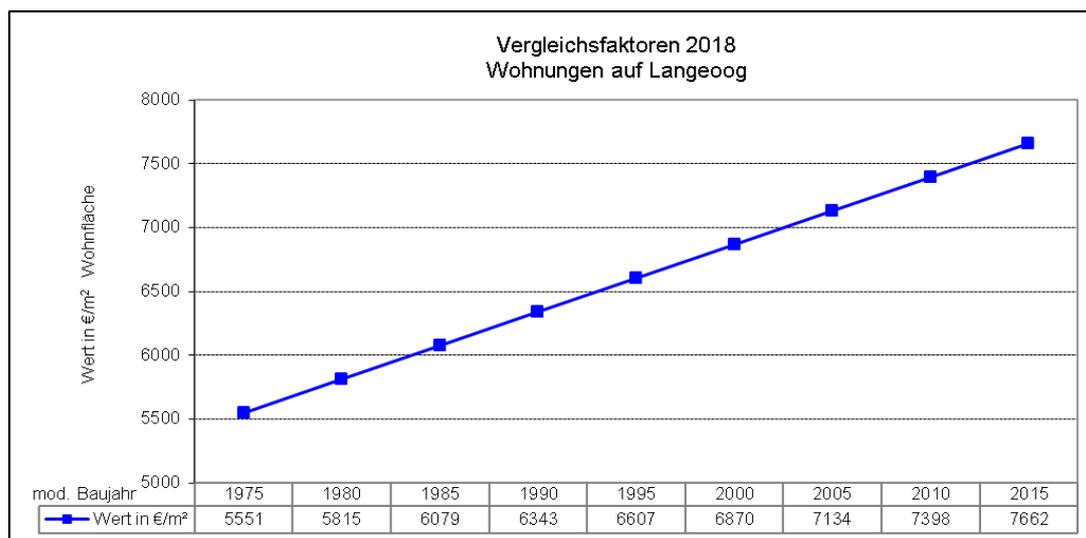
Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	350 €/m <sup>2</sup> - 450 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1983 - 2017	1990
Wohnfläche:	23 m <sup>2</sup> - 96 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>



**Insel Langeoog**

Der Analyse lagen 51 Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

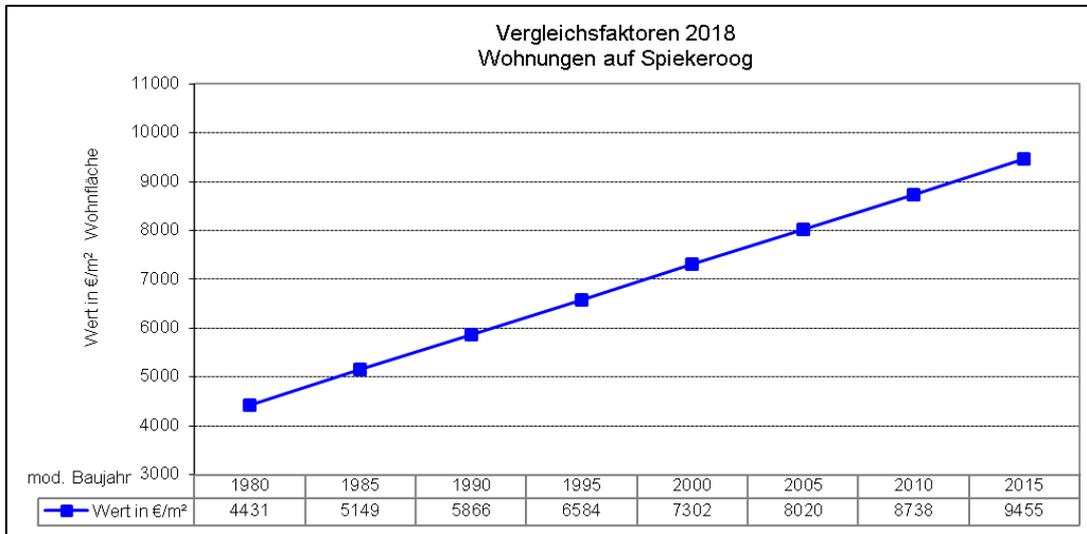
Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	700 €/m <sup>2</sup> - 1.300 €/m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1973 - 2018	1994
Wohnfläche:	30 m <sup>2</sup> - 115 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>



### Insel Spiekeroog

Der Analyse lagen 18 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

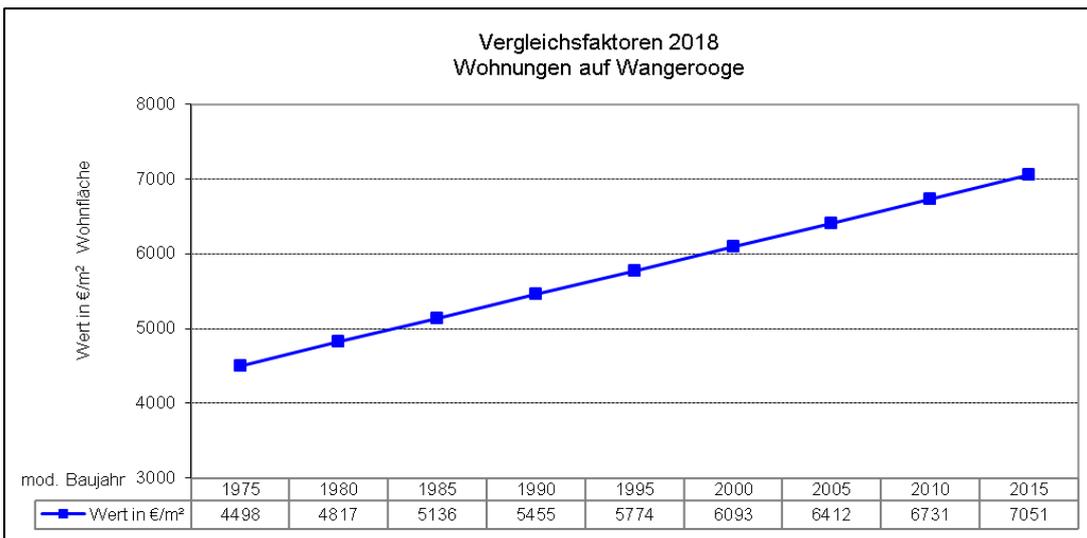
Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	1.000 €/m <sup>2</sup> - 1.300 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1980 - 2016	1990
Wohnfläche:	22 m <sup>2</sup> - 94 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>



### Insel Wangerooge

Der Analyse lagen 40 Kauffälle der Jahre 2017 bis 2018 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	330 €/m <sup>2</sup> - 990 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr::	1974 - 2018	1988
Wohnfläche:	24 m <sup>2</sup> - 87 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>



#### 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) und für Wohnungen auf den Inseln mit möglicher Fremdenbeherbergung abgeleitet. Hinsichtlich der Definition des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Abschnitt 9.2.4 (Liegenschaftszins Einfamilienhäuser) verwiesen.

##### Dauerwohnen auf dem Festland

Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen entspricht dem der Einfamilienhäuser (s. Abschnitt 9.2.4).

Der Analyse lagen 208 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	96 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	30 - 130	70
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	27 Jahre - 70 Jahre	58 Jahre
Kaufpreise	35.000 € - 245.000 €	117.000 €
monatliche Nettokaltmiete	3,83 €/m <sup>2</sup> - 6,53 €/m <sup>2</sup>	5,45 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen:

**2,1 %** (Spanne der Analysedaten innerhalb 1,5-facher Standardabweichung: 0,3 % - 3,9 %)

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

##### Ferienwohnungen auf den Inseln

Der Gutachterausschuss hat in diesem Grundstücksmarktbericht erstmalig einen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen und Wohnungen in Bruchteilseigentum mit möglicher Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen) auf den ostfriesischen Inseln abgeleitet. Ferienwohnungen sind vorwiegend ertragsorientiert zu betrachten, so dass dem Liegenschaftszinssatz hierbei eine zentrale Rolle zukommt.

Dem Ertragswertmodell lagen hinsichtlich der Roherträge die durchschnittlichen Vermietungspreise (Tagespreise) von Ferienwohnungen auf den Inseln zu Grunde, welche aus dem jeweiligen Gastgeberverzeichnis des Jahres 2017 ermittelt wurden. Dabei wurde zwischen den Vermietungspreisen von Haupt- und Nebensaison unterschieden. Neben den Tagespreisen spielen die Vermietungstage pro Jahr eine wesentliche Rolle. Diese wurden inselnspezifisch gewählt, wobei entsprechend des Alters eine Abstufung vorgenommen wurde (Baujahr vor 1980: minimaler Ansatz; Baujahre 1980 bis 2010: mittlerer Ansatz; Baujahre nach 2010: maximaler Ansatz). Es wurden 100 Vermietungstage der Hauptsaison und die restlichen Vermietungstage der Nebensaison zugeordnet. Zur Ermittlung des Netto-Rohertrags wurde ein Abzug in Höhe von 7% für die im Brutto-Rohertrag enthaltene Umsatzsteuer und 10% für das Mobiliar angesetzt.

An Bewirtschaftungskosten wurden zunächst die Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten entsprechend der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie berücksichtigt. Dabei ist bei den Instandhaltungskosten ein jährlicher Zuschlag für Schönheitsreparaturen in Höhe von 5 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht worden. Weiterhin wurden Betriebskosten (Nebenkosten wie Heizung, Wasser, etc.) mit monatlich 1,50 €/m<sup>2</sup> bzw. jährlich 18 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Ferner wurde eine Vermietungspauschale in Höhe von 20% des Jahresrohertrages für den Vermietungsaufwand (Inserate, Buchungsmanagement, Reinigung, etc.) bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Objekte wurde mit 70 Jahren angesetzt und die Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und Modernisierungsgrades mit dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt.

Der Analyse lagen insgesamt 478 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2018 zugrunde. Dabei entfallen auf die einzelnen Inseln jeweils Kauffälle und Ertragsdaten mit den in den nachfolgenden Tabellen beschriebenen Kennzahlen. Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2018.

**Baltrum (33 Kauffälle)**

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	350 €/m <sup>2</sup> - 450 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	34 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	26 Jahre - 70 Jahre	45 Jahre
Kaufpreise:	124.000 € - 431.500 €	229.000 €
Tagespreise Hauptsaison (nach Größe):	101 € - 136 €	119 €
Tagespreise Nebensaison (nach Größe):	75 € - 103 €	89 €
Vermietungstage (nach Qualität / Baujahr):	140 - 220	180
Bewirtschaftungskosten:	40 % - 48 %	42 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	10,7 - 20,4	16
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	2,1 % - 4,3 %	2,8 %

**Borkum (113 Kauffälle)**

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	130 €/m <sup>2</sup> - 1000 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	22 m <sup>2</sup> - 169 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	29 Jahre - 70 Jahre	58 Jahre
Kaufpreise:	79.000 € - 629.000 €	210.000 €
Tagespreise Hauptsaison (nach Größe):	53 € - 179 €	100 €
Tagespreise Nebensaison (nach Größe):	44 € - 133 €	82 €
Vermietungstage (nach Qualität / Baujahr):	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	42 % - 52 %	46 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	11,4 - 25,2	17
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	1,1 % - 3,7 %	1,5 %

**Juist (41 Kauffälle)**

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert):	450 €/m <sup>2</sup> - 1600 €/m <sup>2</sup>	1100 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	31 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	31 Jahre - 71 Jahre	67 Jahre
Kaufpreise:	190.000 € - 990.000 €	480.000 €
Tagespreise Hauptsaison (nach Größe):	108 € - 149 €	120 €
Tagespreise Nebensaison (nach Größe):	85 € - 122 €	98 €
Vermietungstage (nach Qualität / Baujahr):	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 44 %	40 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	14,0 - 35,5	24
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,8 % - 3,1 %	1,5 %

**Langeoog (71 Kauffälle)**

<b>Merkmal</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittel</b>
Lage (Bodenrichtwert):	700 €/m <sup>2</sup> - 1200 €/m <sup>2</sup>	1000 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	30 m <sup>2</sup> - 116 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	20 Jahre - 71 Jahre	40 Jahre
Kaufpreise:	130.000 € - 676.000 €	242.000 €
Tagespreise Hauptsaison (nach Größe):	89 € – 110 €	100 €
Tagespreise Nebensaison (nach Größe):	45 € – 75 €	62 €
Vermietungstage (nach Qualität / Baujahr):	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	39 % - 54 %	43 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	12,8 - 43,7	21
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,4 % - 3,1 %	1,2 %

**Norderney (146 Kauffälle)**

<b>Merkmal</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittel</b>
Lage (Bodenrichtwert):	320 €/m <sup>2</sup> - 3100 €/m <sup>2</sup>	1700 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	18 m <sup>2</sup> - 122 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	28 Jahre - 71 Jahre	55 Jahre
Kaufpreise:	137.000 € - 695.000 €	377.000 €
Tagespreise Hauptsaison (nach Größe):	85 € - 117 €	98 €
Tagespreise Nebensaison (nach Größe):	69 € - 92 €	75 €
Vermietungstage (nach Qualität / Baujahr):	160 - 280	220
Bewirtschaftungskosten:	36 % - 48 %	41 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	13,5 - 31,8	23
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,5 % - 3,1 %	1,2 %

**Spiekeroog (14 Kauffälle)**

<b>Merkmal</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittel</b>
Lage (Bodenrichtwert):	900 €/m <sup>2</sup> - 1300 €/m <sup>2</sup>	1300 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	27 m <sup>2</sup> - 82 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	34 Jahre - 70 Jahre	57 Jahre
Kaufpreise:	190.000 € - 621.000 €	307.500 €
Tagespreise Hauptsaison (nach Größe):	99 € - 130 €	110 €
Tagespreise Nebensaison (nach Größe):	84 € - 95 €	90 €
Vermietungstage (nach Qualität / Baujahr):	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	37 % - 44 %	40 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	11,5 - 27,5	20
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	1,3 % - 4,6 %	2,4 %

**Wangerooge (60 Kauffälle)**

<b>Merkmal</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittel</b>
Lage (Bodenrichtwert):	220 €/m <sup>2</sup> - 990 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	24 m <sup>2</sup> - 132 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	19 Jahre - 70 Jahre	44 Jahre
Kaufpreise:	92.000 € - 738.000 €	185.000 €
Tagespreise Hauptsaison (nach Größe):	83 € - 160 €	109 €
Tagespreise Nebensaison (nach Größe):	58 € - 115 €	80 €
Vermietungstage (nach Qualität / Baujahr):	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	39 % - 47 %	42 %
Rohrertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	9,7 - 23,9	17
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,9 % - 4,1 %	2,2 %

**9.5 Teileigentum**

Im Berichtszeitraum 2018 sind in der Region Friesland und Ostfriesland 129 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 letzten Jahren sind folgende mittlere Kaufpreise (Medianwerte) gezahlt worden:

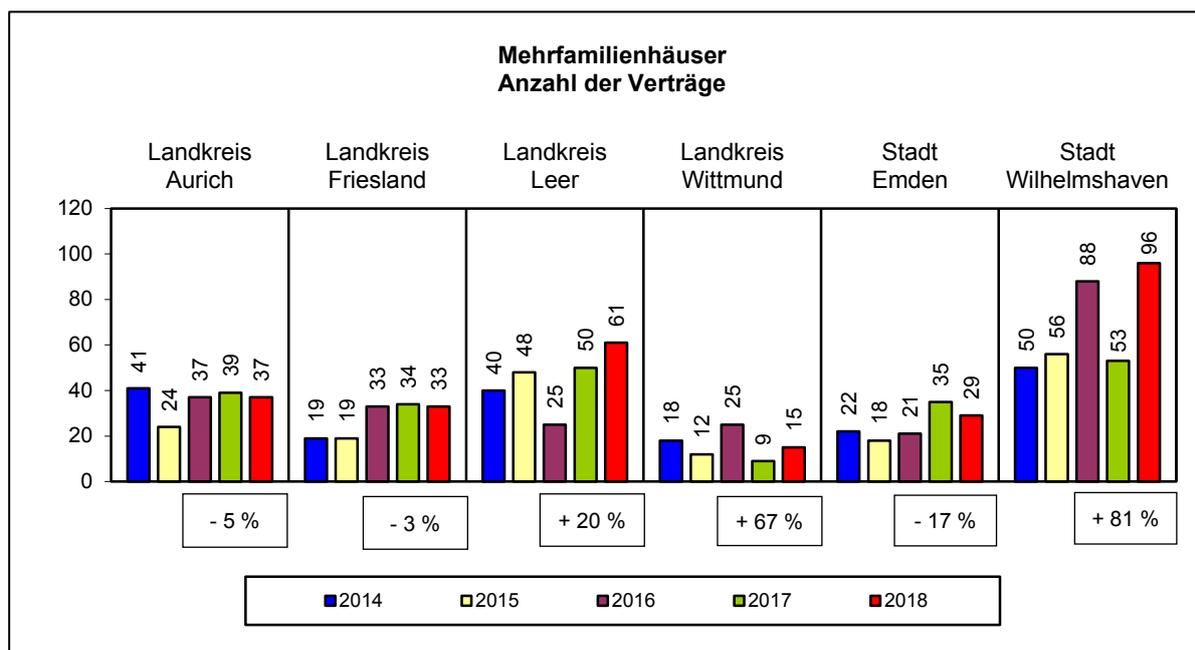
<b>Art / Nutzung des Teileigentums</b>	<b>Anzahl der Kauffälle 2018 (2017)</b>	<b>Kaufpreis 2017 [€] Mittel (Spanne)</b>	<b>Kaufpreis 2018 [€] Mittel (Spanne)</b>	<b>Kaufpreise der letzten 10 Jahre [€] Mittel (Spanne)</b>
Einzelgarage, Weiterverkauf	14 (18)	5.000 (3.000 - 6.500)	5.300 (1.500 - 20.000)	5.000 (1.000 - 40.000)
Stellplatz Garagenanlage, Erstverkauf	23 (42)	18.000 (12.000 - 21.000)	18.500 (16.500 - 25.000)	18.500 (12.000 - 42.000)
Stellplatz Garagenanlage, Weiterverkauf	3 (6)	5.000 (2.500 - 10.000)	10.000 (5.000 - 12.500)	12.000 (2.500 - 20.000)

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2018 wurden in Friesland und Ostfriesland 271 Mehrfamilienhäuser verkauft. Damit nahmen die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich um 23 % zu. In den einzelnen Verwaltungsbereichen ist jedoch eine unterschiedliche Entwicklung festzustellen. Betrachtet man die Jahre 2014 bis 2018, so ist die Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser weitgehend stabil.

Im Verhältnis zum gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (3,1 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Jahr 2018 in der Region 102 Mio. €, was eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 29 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2018 rund 6 % 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 (multiple Regression) 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. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 70 Jahren angesetzt und die Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie verwendet.

Der Analyse lagen 390 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 155 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 102	6
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m <sup>2</sup> - 7,50 €/m <sup>2</sup>	4,78 €/m <sup>2</sup>

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor:

- modifizierte Restnutzungsdauer
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt

Der nachfolgende Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor im Jahr 2018 (Stichtag 01.07.2018) bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- modifizierte Restnutzungsdauer 30 Jahre
- Anzahl der Wohnungen 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 80 €/m<sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

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

**4,5 %** (Spanne von 2,4 % - 7,3 %)

### 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 folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor:

**12,9** (Spanne von 9,1 - 18,9)

### Umrechnungskoeffizienten aufgrund abweichender Merkmale

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes und Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern, Anzahl der Wohnungen im Gebäude und Lagewerte können die unten aufgeführten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre	60 Jahre	70 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,29	1,00	0,88	0,81	0,77	0,74
UK Rohertragsfaktor	0,70	1,00	1,21	1,35	1,46	1,54

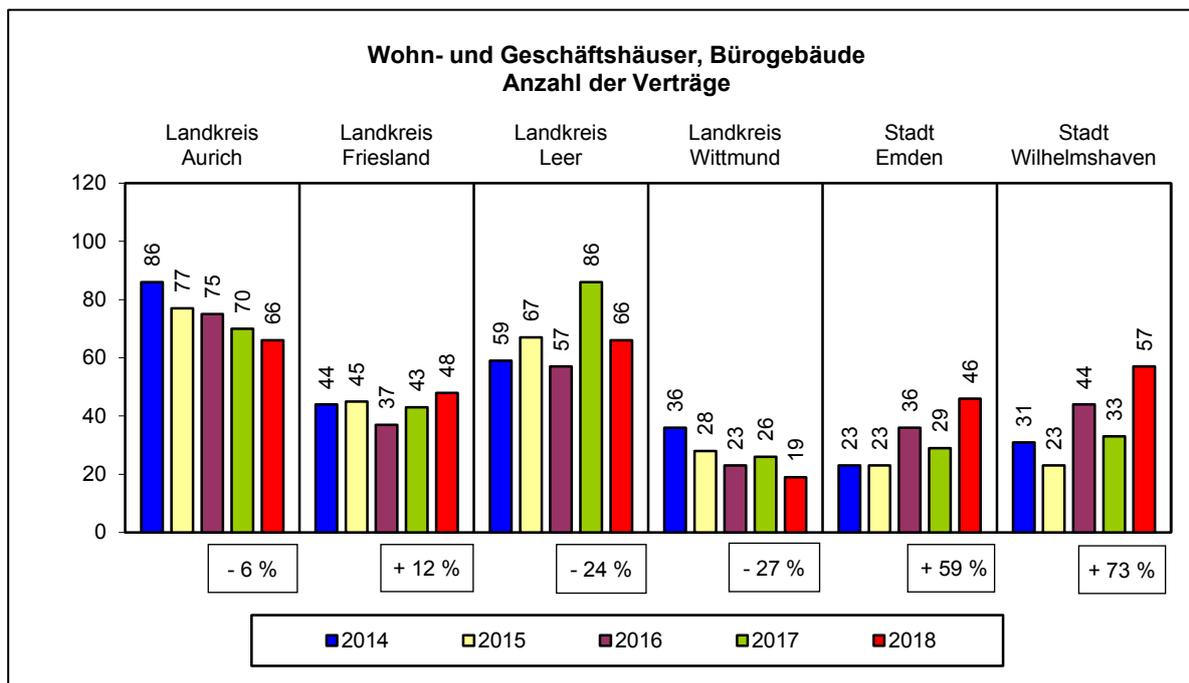
Anzahl Wohnungen	3 Whg.	4 Whg.	6 Whg.	10 Whg.	20 Whg.	30 Whg.
UK Liegenschaftszinssatz	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
UK Rohertragsfaktor	1,11	1,06	1,00	0,95	0,91	0,90

Lagewert (BRW)	20 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
UK Liegenschaftszinssatz	1,08	1,04	1,02	1,00	0,97	0,94
UK Rohertragsfaktor	0,90	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07

### 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 2018 waren in der Region Friesland und Ostfriesland 302 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Zunahme der Verkäufe um 5 % bedeutet. Während in den kreisfreien Städten und im Landkreis Friesland die Vertragszahlen dieser Objektart z. T. deutlich zunahmen, waren diese in den übrigen Landkreisen rückläufig. 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 2018 in der Region 162 Mio. €, was eine Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 18 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2018 rund 9 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke aus.



#### 9.7.1 Preisniveau

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

### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Bei Wohn- und Geschäftshäusern, Verkaufshallen (Discounter) und Bürogebäuden stehen im Erwerbs- bzw. Veräußerungsfall Renditeüberlegungen im Vordergrund. 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.

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. Die Gesamtnutzungsdauer wurde bei Wohn- und Geschäftshäusern mit 70 Jahren, bei Verkaufshallen (Discounter) mit 30 Jahren und bei Bürogebäuden mit 60 Jahren angesetzt. Die jeweilige Restnutzungsdauer wurde anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie verwendet.

#### Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse (multiple Regression) lagen 137 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2014 bis 2018 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m <sup>2</sup> - 700 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche)	145 m <sup>2</sup> – 2.676 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	15 Jahre - 53 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,62 €/m <sup>2</sup> – 10,96 €/m <sup>2</sup>	4,82 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	5 % - 100 %	33 %

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

Rohertragsfaktor: **11,6** (Spanne von 8,2 - 18,7)

Als Einflussgrößen wurden die Restnutzungsdauer und der Kaufzeitpunkt ermittelt. Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren zum Stichtag 01.07.2018. 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	1,15	1,00	0,90	0,83
UK Rohertragsfaktor	0,79	1,00	1,15	1,28

#### Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse lagen 25 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2018 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	270 m <sup>2</sup> – 15.800 m <sup>2</sup>	1.213 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	15 Jahre - 30 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,50 €/m <sup>2</sup> - 12,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>

Liegenschaftszinssatz: **5,2 %** (Spanne von 2,2 % - 7,7 %)

Rohertragsfaktor: **11,4** (Spanne von 8,4 - 16,4)

Als Einflussgröße wurde die Restnutzungsdauer ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Restnutzungsdauer	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
UK Rohertragsfaktor	0,62	0,81	1,00	1,19	1,38

### Bürogebäude

Der Analyse lagen 15 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2018 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 450 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	118 m <sup>2</sup> - 5.492 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 60 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,69 €/m <sup>2</sup> - 10,97 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>

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

Rohertragsfaktor: **12,0** (Spanne von 8,1 - 14,4)

Als Einflussgröße wurde die Restnutzungsdauer ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 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	60 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,11	1,00	0,89	0,78	0,66
UK Rohertragsfaktor	0,82	1,00	1,18	1,36	1,55

## 9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum 2018 sind im Landkreis Aurich 17, im Landkreis Friesland 8, im Landkreis Leer 12, im Landkreis Wittmund 4, in der Stadt Emden 12 und in der Stadt Wilhelmshaven 8 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden. Mit insgesamt 61 Verkäufen war der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (62 Verkäufe) nahezu identisch.

### 9.8.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von Gewerbehallen (Lager- und Produktionsgebäude) in Form des Kaufpreises pro m<sup>2</sup> Nutzfläche dar. Die Angaben beruhen auf 26 Verkäufen der Jahre 2017 und 2018 bei denen die erforderlichen Objektdaten bekannt waren und keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vorlagen.

Merkmal	Spanne	Mittel
Lage (Bodenrichtwert)	5 €/m <sup>2</sup> - 45 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Nutzfläche)	150 m <sup>2</sup> - 2.380 m <sup>2</sup>	479 m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	13 % - 26 %	16 %
Restnutzungsdauer	14 Jahre - 39 Jahre	21 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,50 €/m <sup>2</sup> - 4,50 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Preis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>153 €/m<sup>2</sup> - 770 €/m<sup>2</sup></b>	<b>417 €/m<sup>2</sup></b>

### 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. Die Gesamtnutzungsdauer der Objekte wurde mit 40 Jahre angesetzt und die jeweilige Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie verwendet.

Der Analyse lagen die bereits unter 9.8.1 genannten 26 Kauffälle für Lager- und Produktionsgebäude aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2017 und 2018 zugrunde.

Liegenschaftszinssatz: **5,5 %** (Spanne von 3,7 % - 6,5 %)

Rohertragsfaktor: **11,5** (Spanne von 10,3 - 14,6)

Als Einflussgrößen wurden die Restnutzungsdauer und die Miethöhe ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer Miete von 3,00 €/m<sup>2</sup>. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern und Mieten können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Restnutzungsdauer	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre	35 Jahre	40 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,09	1,04	1,00	0,96	0,91	0,87
UK Rohertragsfaktor	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29

Miete	1,50 €/m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>
UK Liegenschaftszinssatz	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
UK Rohertragsfaktor	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,16

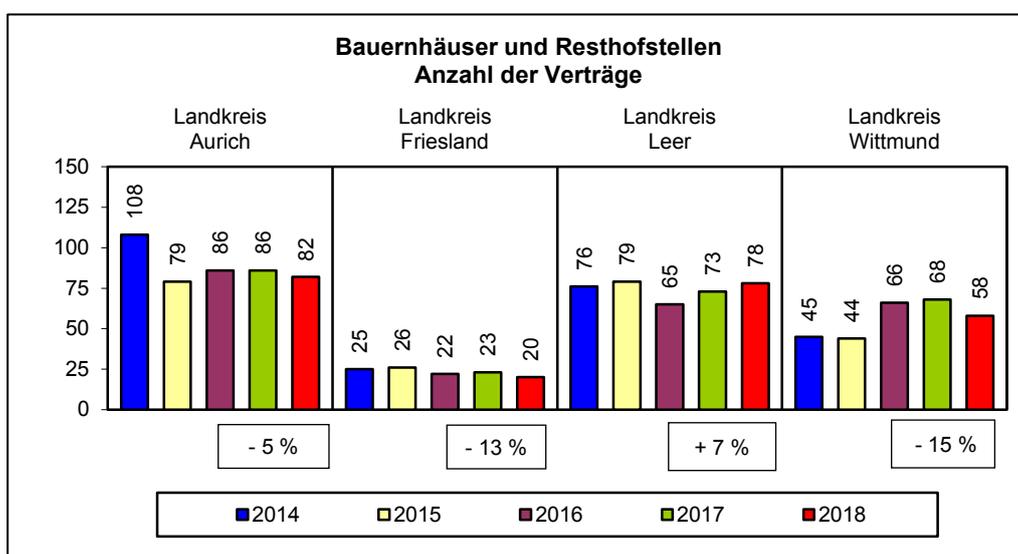
## 9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2018 haben in Friesland und Ostfriesland 690 sonstige bebaute Objekte den Eigentümer gewechselt. Damit nahm die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr um 1 % ab. Am gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien haben die Verkäufe sonstiger bebauter Objekte einen Anteil von ca. 8 %.

### 9.9.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 241 Objekten in 2018 einen Anteil von 35 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 5 % 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 150.000 €, wobei die Preisspanne (20.000 € - 545.000 €) aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte sehr groß ist. Die mittlere zugehörige Grundstücksfläche betrug 0,5 ha (Spanne von 530 m<sup>2</sup> bis 9 ha).



### Sachwertfaktoren

Für Resthofstellen in Friesland und Ostfriesland wurden Sachwertfaktoren aus 119 Kauffällen der Jahre 2016 bis 2018 abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes ist im Abschnitt 9.2.3 eingehend beschrieben. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Resthofstellen wurde entsprechend verfahren. Folgende spezielle Modellansätze für Resthofstellen wurden zugrunde gelegt:

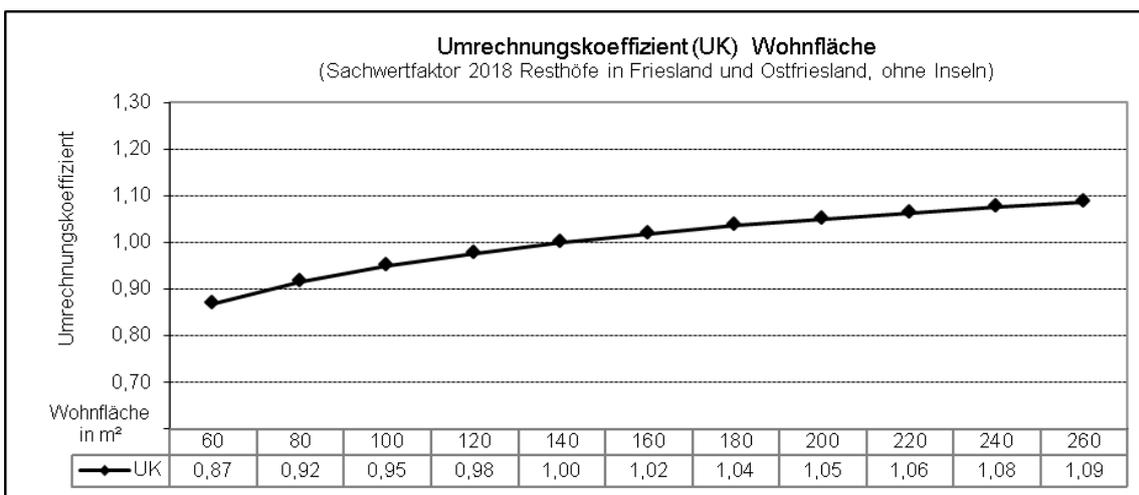
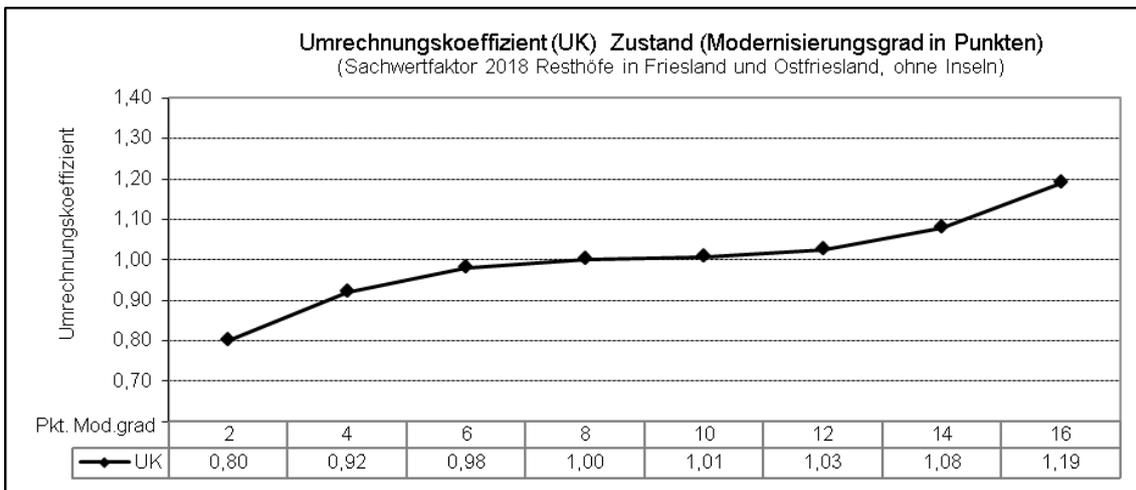
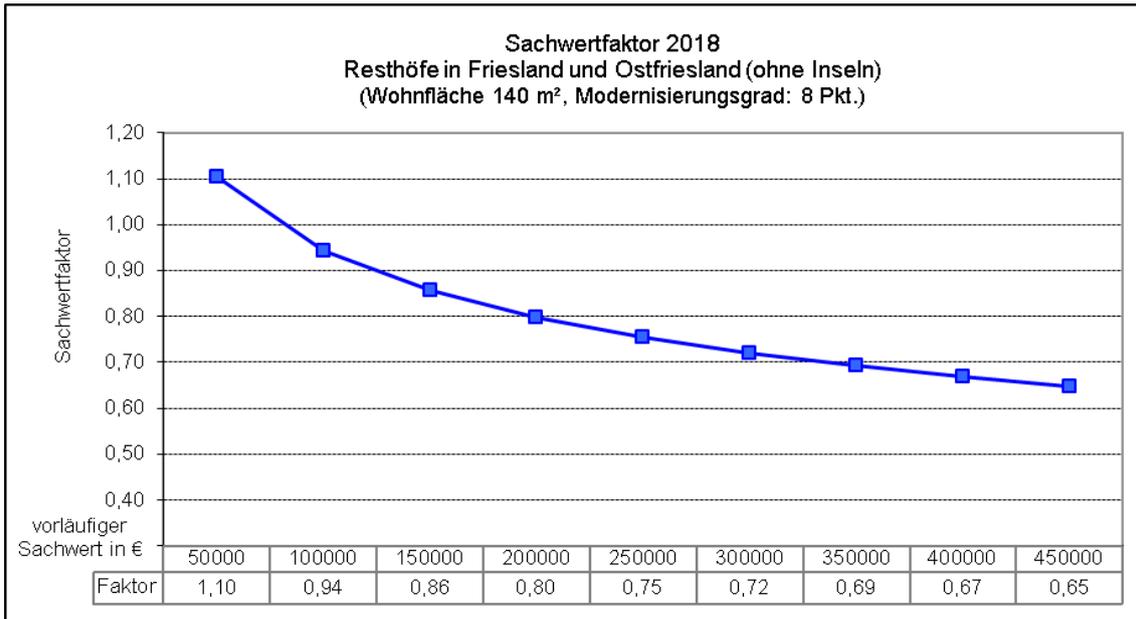
Herstellungskosten zum Jahr 2010 pro m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (nur Erdgeschoss):

- für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 300 - 500 €/m<sup>2</sup> (je nach Größe und Qualität)
- für Scheunen und Schuppen: 245 - 350 €/m<sup>2</sup> (gem. Nr. 18.5 der NHK 2010)

Gesamtnutzungsdauer der Wirtschaftsgebäude:

- für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 60 Jahre
- für Scheunen und Schuppen: 40 Jahre

Bodenwertermittlung bei größeren Hofräumen über den Umrechnungskoeffizienten Höfe (Kap. 5.2.2)



Bezüglich eines Beispiels zur Anwendung der Sachwertfaktoren wird auf das Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren 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.

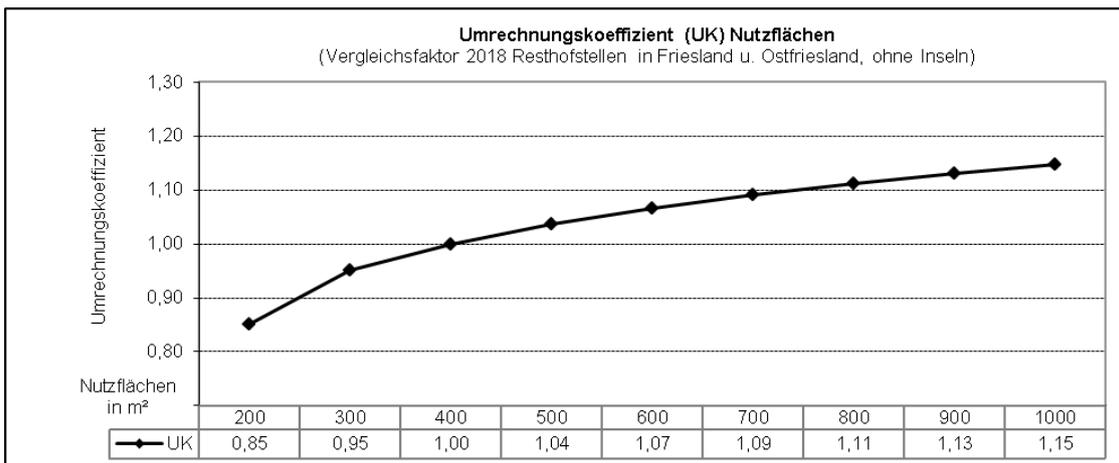
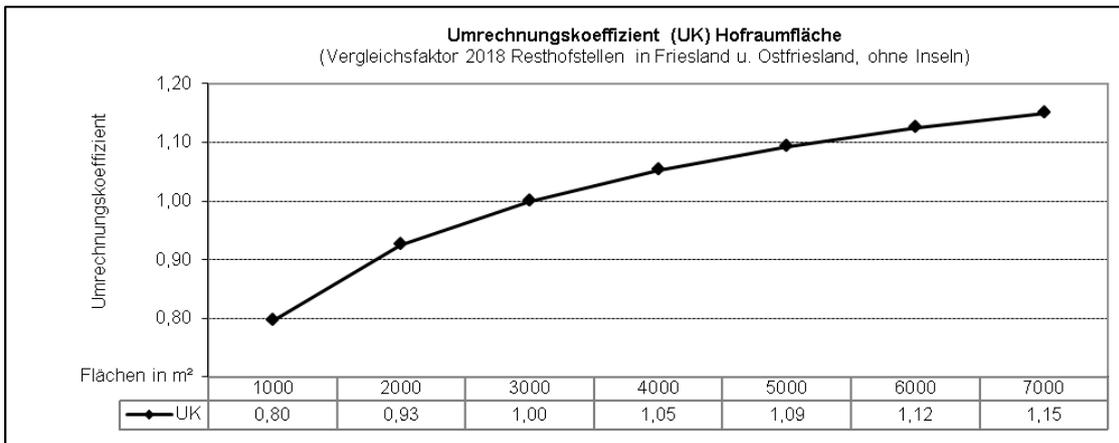
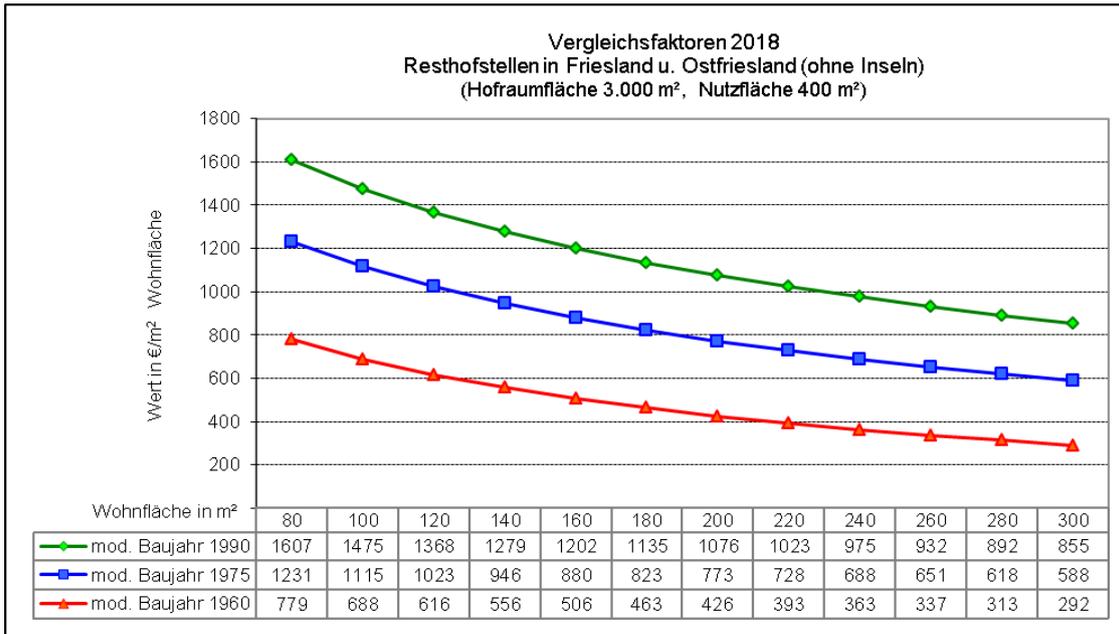
Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Grundstücksmerkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die Wohnflächengrößen 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.
6.	Die Nutzfläche wird mit 90 % der Gebäudegrundfläche der Wirtschaftsgebäude(teile) angesetzt.

Der Analyse lagen 119 Kauffälle von Resthofstellen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

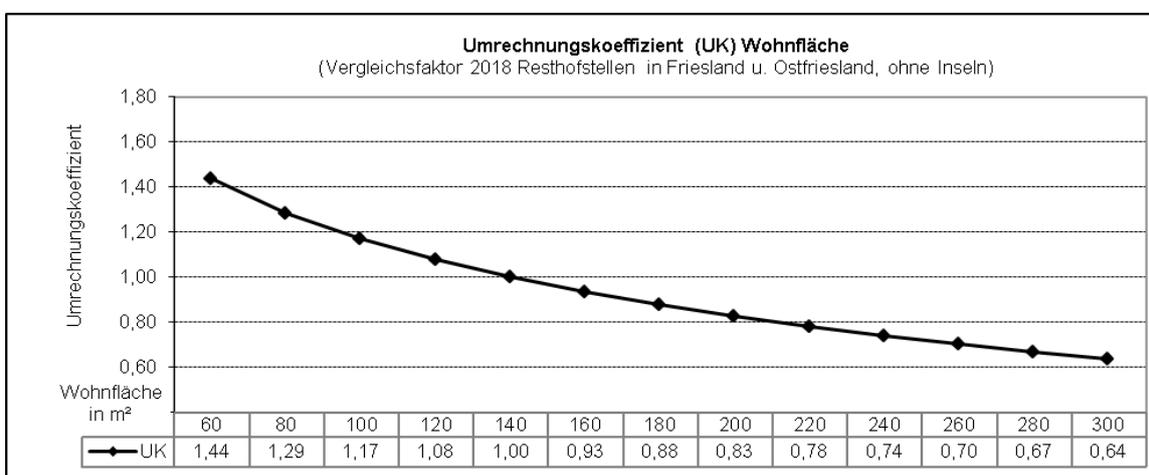
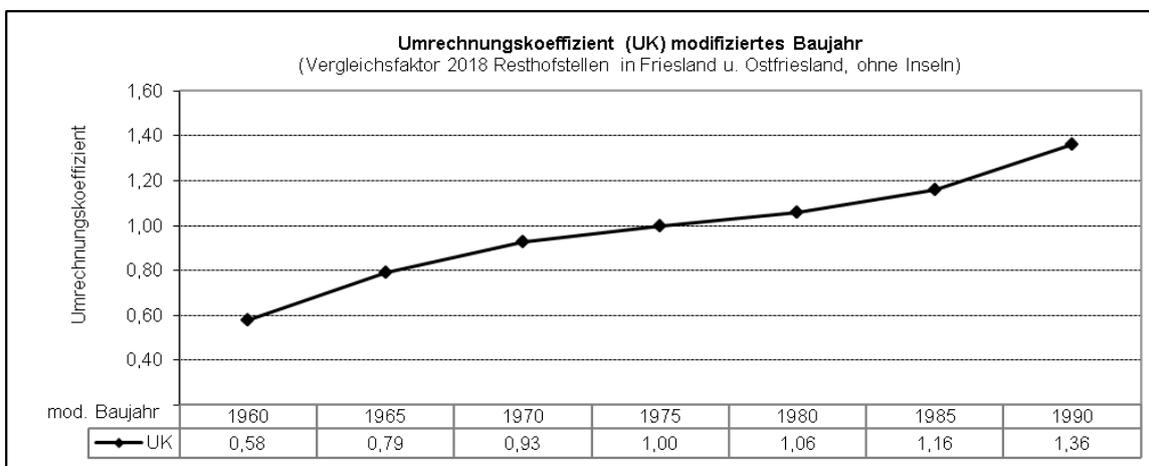
Merkmal	Spanne	Mittel
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert):	8 €/m <sup>2</sup> - 65 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr:	1958 - 1997	1972
Wohnfläche:	60 m <sup>2</sup> - 370 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104 m <sup>2</sup> - 1.294 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>
Hofraumfläche:	1.054 m <sup>2</sup> - 10.300 m <sup>2</sup>	2.852 m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Resthofstelle zum Stichtag 01.07.2018.



Gehört zur Resthofstelle auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, so ergibt sich für die Resthofstelle eine zusätzliche Anpassung von 5 bis 10 %. Je größer die landwirtschaftliche Fläche und je geringer der Wert der Resthofstelle, desto höher ist die Anpassung zu wählen. Der Wert der landwirtschaftlichen Fläche ist auf Basis örtlicher Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte zu ermitteln und zum Wert der Hofstelle zu addieren.

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.

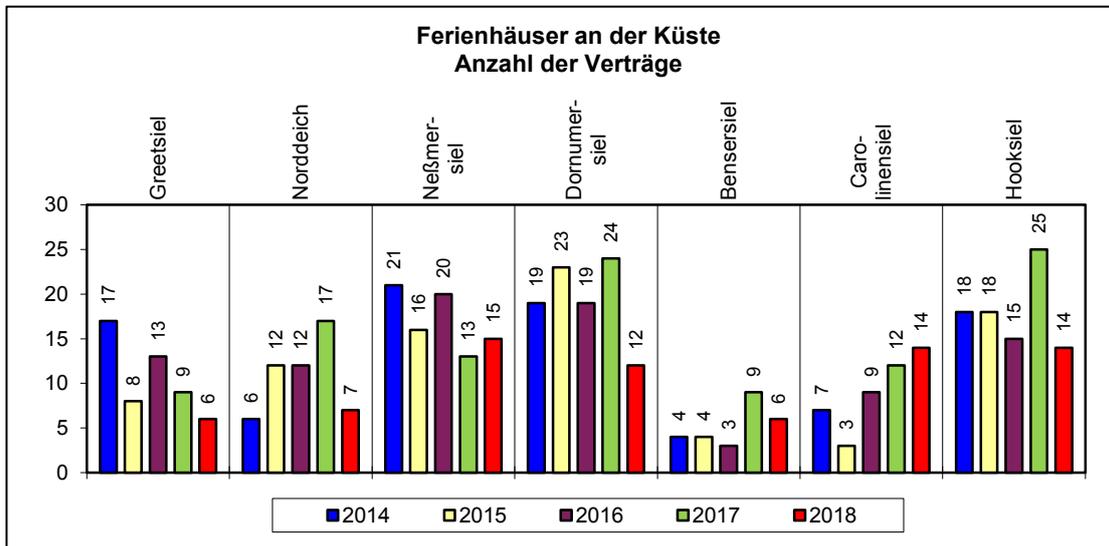
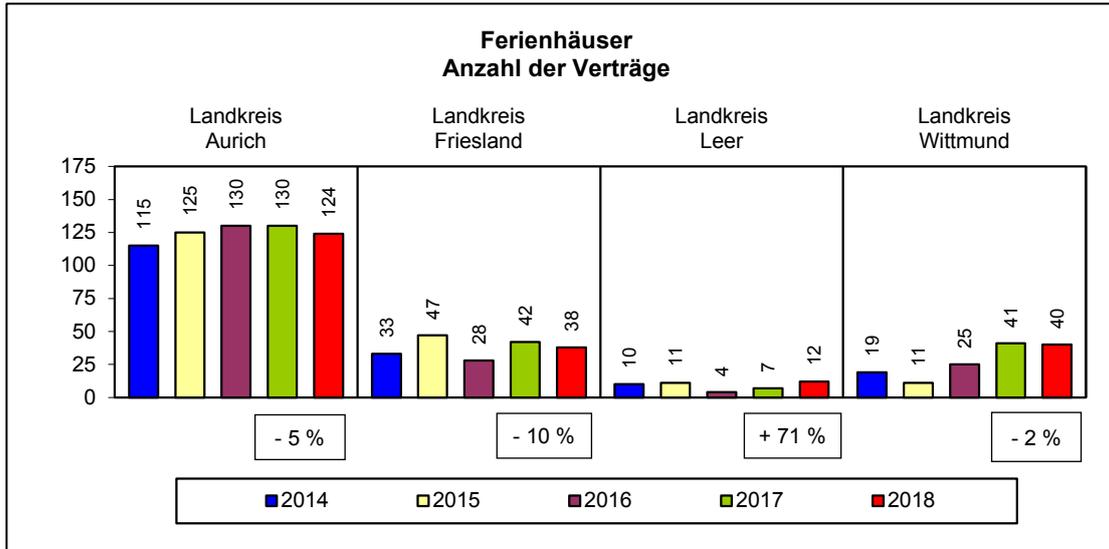


### 9.9.2 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 32 % 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 220 insgesamt gleich geblieben. Während im Landkreis Leer die Umsätze über dem Vorjahresniveau lagen, wurden in den übrigen Landkreisen etwas weniger Ferienhäuser gehandelt. Die nachfolgend dargestellten Grafiken verdeutlichen die Umsatzzahlen und die Umsatzentwicklung in den Landkreisen und den Küstenbädern, 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 Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Kaufpreisspanne [€]	mittlerer Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	124 (126)	20.000 - 362.000 (30.000 - 280.000)	130.000 (120.000)
Landkreis Friesland -ohne Wangerooge-	35 (41)	40.000 - 354.000 (35.000 - 315.000)	165.000 (155.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	6 (3)	24.000 - 569.000 (82.000 - 101.000)	127.000 (93.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	34 (32)	115.000 - 770.000 (50.000 - 590.000)	189.000 (172.000)
Inseln	15 (18)	220.000 - 1.950.000 (240.000 - 2.020.000)	786.000 (502.000)

## 10 Mieten und Pachten

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

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

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

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

Für die Städte Aurich und Norden gibt es Mietspiegel, die die jeweilige Stadt herausgegeben hat. Für Wohnungen bzw. Häuser in den Landkreisen Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven sowie für Geschäfte und Praxen in den Städten Aurich, Emden, Esens, Jever, Leer, Norden, Varel, Wilhelmshaven 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. 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. Während die Mietübersichtstabellen für den Landkreis Wittmund nur auf Bestandsmieten basieren, wurden bei der Aufstellung der Mietübersichten für die Landkreise Aurich und Leer auch Angebotsmieten berücksichtigt. Hier wurden die Bestands- und Angebotsmieten gemittelt. Die Mietübersichten für den Landkreis Friesland und für die Stadt Wilhelmshaven wurden anhand von Neuabschlüssen und der Einschätzung des Gutachterausschusses zum jeweils angegebenen Erstellungsjahr erarbeitet.

Des Weiteren enthält der Grundstücksmarktbericht 2019 erstmalig Übersichten über landwirtschaftliche Pachten im Landkreis Aurich (Kapitel 10.4). Grundlage dieser Übersichten sind vornehmlich die Pachtverträge, die dem Grundstücksverkehrsausschuss beim Landkreis zur Genehmigung vorgelegt werden.

## 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 2015 erstellt. 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 2015)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1960	5,70 (5,10 – 6,30)	5,30 (4,75 – 5,85)	4,95 (4,40 – 5,50)	4,65 (4,10 – 5,20)	4,35 (3,85 – 4,90)	4,10 (3,60 – 4,65)
1970	5,80 (5,25 – 6,45)	5,40 (4,85 – 6,00)	5,05 (4,55 – 5,65)	4,75 (4,25 – 5,30)	4,50 (3,95 – 5,05)	4,20 (3,70 – 4,80)
1980	5,95 (5,35 – 6,60)	5,55 (5,00 – 6,15)	5,20 (4,65 – 5,75)	4,90 (4,35 – 5,45)	4,60 (4,05 – 5,15)	4,35 (3,80 – 4,90)
1990	6,05 (5,45 – 6,75)	5,65 (5,10 – 6,30)	5,30 (4,75 – 5,90)	5,00 (4,45 – 5,55)	4,70 (4,15 – 5,25)	4,45 (3,90 – 5,00)
2000	6,20 (5,55 – 6,85)	5,80 (5,20 – 6,40)	5,40 (4,85 – 6,00)	5,10 (4,55 – 5,70)	4,80 (4,25 – 5,40)	4,55 (4,00 – 5,10)
2010	6,30 (5,65 – 7,00)	5,90 (5,30 – 6,55)	5,50 (4,95 – 6,15)	5,20 (4,65 – 5,80)	4,90 (4,35 – 5,50)	4,65 (4,10 – 5,20)
2015	6,35 (5,70 – 7,05)	5,95 (5,30 – 6,60)	5,60 (5,00 – 6,20)	5,25 (4,70 – 5,85)	4,95 (4,40 – 5,55)	4,70 (4,15 – 5,25)

Eine Lageabhängigkeit der Mieten für Einfamilienhäuser wurde nicht festgestellt.

**Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Norden**  
(Mietspiegel 2015)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1960	5,30 (4,65 – 5,95)	4,85 (4,25 – 5,50)	4,40 (3,80 – 5,05)	4,00 (3,35 – 4,65)
1970	5,50 (4,85 – 6,15)	5,05 (4,45 – 5,70)	4,60 (4,00 – 5,25)	4,20 (3,55 – 4,80)
1980	5,80 (5,15 – 6,40)	5,35 (4,70 – 5,95)	4,90 (4,25 – 5,50)	4,45 (3,80 – 5,10)
1990	6,15 (5,50 – 6,80)	5,70 (5,10 – 6,30)	5,25 (4,65 – 5,90)	4,80 (4,20 – 5,45)
2000	6,60 (5,95 – 7,25)	6,15 (5,55 – 6,80)	5,70 (5,10 – 6,35)	5,25 (4,65 – 5,90)
2010	7,20 (6,55 – 7,85)	6,75 (6,10 – 7,35)	6,30 (5,70 – 6,90)	5,85 (5,25 – 6,50)
2015	7,55 (6,90 – 8,15)	7,10 (6,45 – 7,70)	6,65 (6,00 – 7,25)	6,20 (5,55 – 6,85)

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

**Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden**  
(Mietspiegel 2015)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1960	6,75 (5,95 – 7,55)	6,00 (5,25 – 6,80)	5,40 (4,60 – 6,15)	4,85 (4,05 – 5,65)	4,35 (3,55 – 5,15)
1970	6,85 (6,10 – 7,65)	6,15 (5,35 – 6,90)	5,50 (4,75 – 6,30)	4,95 (4,20 – 5,75)	4,45 (3,65 – 5,25)
1980	6,95 (6,20 – 7,75)	6,25 (5,45 – 7,00)	5,60 (4,85 – 6,40)	5,05 (4,30 – 5,85)	4,60 (3,80 – 5,35)
1990	7,10 (6,30 – 7,85)	6,35 (5,55 – 7,15)	5,75 (4,95 – 6,50)	5,20 (4,40 – 5,95)	4,70 (3,90 – 5,50)
2000	7,20 (6,40 – 8,00)	6,45 (5,70 – 7,25)	5,85 (5,05 – 6,60)	5,30 (4,50 – 6,10)	4,80 (4,00 – 5,60)
2010	7,30 (6,50 – 8,10)	6,55 (5,80 – 7,35)	5,95 (5,15 – 6,75)	5,40 (4,60 – 6,20)	4,90 (4,10 – 5,70)
2015	7,35 (6,55 – 8,15)	6,65 (5,85 – 7,40)	6,00 (5,25 – 6,80)	5,45 (4,70 – 6,25)	4,95 (4,15 – 5,75)

Eine Lageabhängigkeit der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde nicht festgestellt.

**10.1.2 Mietspiegel für die Stadt Aurich**

Für die Stadt Aurich existiert ein Mietspiegel aus dem Jahr 2018 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>) unter dem Menüpunkt „Rathaus - Bauen und Wohnen“ einzusehen.

**Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Aurich**  
(Mietspiegel 2018)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	80	100	120	140	160
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1950	5,00 (4,00 - 6,00)	4,70 (3,75 - 5,65)	4,35 (3,45 - 5,25)	3,90 (3,05 - 4,75)	3,40 (2,60 - 4,20)
1960	5,45 (4,45 - 6,45)	5,15 (4,20 - 6,10)	4,75 (3,85 - 5,65)	4,30 (3,45 - 5,15)	3,75 (2,95 - 4,55)
1970	5,85 (4,80 - 6,90)	5,55 (4,55 - 6,55)	5,15 (4,20 - 6,10)	4,65 (3,75 - 5,55)	4,10 (3,25 - 4,95)
1980	6,30 (5,25 - 7,35)	5,95 (4,95 - 6,95)	5,55 (4,60 - 6,50)	5,05 (4,15 - 5,95)	4,45 (3,55 - 5,35)
1990	6,65 (5,55 - 7,75)	6,35 (5,30 - 7,40)	5,90 (4,90 - 6,90)	5,40 (4,45 - 6,35)	4,80 (3,85 - 5,75)
2000	7,05 (5,90 - 8,20)	6,70 (5,60 - 7,80)	6,25 (5,20 - 7,30)	5,75 (4,75 - 6,75)	5,10 (4,10 - 6,10)
2010	7,45 (6,25 - 8,65)	7,05 (5,90 - 8,20)	6,60 (5,50 - 7,70)	6,05 (5,00 - 7,10)	5,45 (4,40 - 6,50)
2015	7,60 (6,40 - 8,80)	7,25 (6,10 - 8,40)	6,80 (5,70 - 7,90)	6,25 (5,20 - 7,30)	5,60 (4,55 - 6,65)

Die Angaben der Mieten für Einfamilienhäuser beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 85 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m<sup>2</sup>): - 20 %  
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 130 €/m<sup>2</sup>): + 22 %

**Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Aurich**  
(Mietspiegel 2018)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1950	5,35 (4,60 - 6,10)	5,00 (4,25 - 5,75)	4,65 (3,95 - 5,35)	4,30 (3,60 - 5,00)
1960	5,50 (4,75 - 6,25)	5,15 (4,40 - 5,90)	4,80 (4,10 - 5,50)	4,45 (3,75 - 5,15)
1970	5,70 (4,95 - 6,45)	5,35 (4,65 - 6,05)	5,00 (4,30 - 5,70)	4,65 (3,95 - 5,35)
1980	5,95 (5,20 - 6,70)	5,60 (4,90 - 6,30)	5,20 (4,50 - 5,90)	4,85 (4,15 - 5,55)
1990	6,20 (5,45 - 6,95)	5,85 (5,15 - 6,55)	5,50 (4,80 - 6,20)	5,15 (4,45 - 5,85)
2000	6,50 (5,75 - 7,25)	6,15 (5,45 - 6,85)	5,80 (5,10 - 6,50)	5,45 (4,75 - 6,15)
2010	6,85 (6,10 - 7,60)	6,50 (5,80 - 7,20)	6,15 (5,45 - 6,85)	5,80 (5,10 - 6,50)
2015	7,05 (6,30 - 7,80)	6,70 (6,00 - 7,40)	6,35 (5,65 - 7,05)	6,00 (5,30 - 6,70)

Die Angaben der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 90 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m<sup>2</sup>): - 9 %  
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 140 €/m<sup>2</sup>): + 9 %

**Wohnungsmieten in der Stadt Aurich**  
(Mietspiegel 2018)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1950	6,30 (5,05 - 7,55)	5,45 (4,45 - 6,45)	4,85 (4,00 - 5,70)	4,45 (3,70 - 5,20)	4,10 (3,45 - 4,75)
1960	6,55 (5,20 - 7,90)	5,65 (4,60 - 6,70)	5,05 (4,15 - 5,95)	4,60 (3,80 - 5,40)	4,20 (3,50 - 4,90)
1970	6,85 (5,40 - 8,30)	5,90 (4,75 - 7,05)	5,25 (4,30 - 6,20)	4,75 (3,95 - 5,55)	4,35 (3,60 - 5,10)
1980	7,20 (5,65 - 8,75)	6,20 (5,00 - 7,40)	5,50 (4,50 - 6,50)	4,95 (4,05 - 5,85)	4,55 (3,80 - 5,30)
1990	7,60 (5,95 - 9,25)	6,50 (5,20 - 7,80)	5,75 (4,65 - 6,85)	5,20 (4,25 - 6,15)	4,75 (3,95 - 5,55)
2000	8,05 (6,25 - 9,85)	6,85 (5,40 - 8,30)	6,05 (4,85 - 7,25)	5,45 (4,45 - 6,45)	4,95 (4,05 - 5,85)
2010	8,60 (6,60 - 10,60)	7,30 (5,75 - 8,85)	6,40 (5,10 - 7,70)	5,75 (4,65 - 6,85)	5,25 (4,30 - 6,20)
2015	8,90 (6,80 - 11,00)	7,50 (5,85 - 9,15)	6,60 (5,25 - 7,95)	5,90 (4,75 - 7,05)	5,35 (4,35 - 6,35)

**Mieten in großen Wohnanlagen aus den 60er und 70er Jahren in der Stadt Aurich**  
(Mietspiegel 2018)

Wohnfläche [WF]	Lage der Wohnanlage			
	Bereich 1	Bereich 2*	Bereich 3	Bereich 4
	Miete €/m <sup>2</sup> WF			
40 m <sup>2</sup>		5,30 (5,15 - 5,45)	4,60 (4,45 - 4,75)	5,30 (5,00 - 5,60)
50 m <sup>2</sup>	6,05 (5,40 - 6,70)	5,00 (4,85 - 5,15)	4,55 (4,40 - 4,70)	5,10 (4,85 - 5,35)
60 m <sup>2</sup>	5,55 (5,05 - 6,05)	4,75 (4,60 - 4,90)	4,50 (4,35 - 4,65)	5,00 (4,80 - 5,20)
70 m <sup>2</sup>	5,25 (4,75 - 5,75)	4,45 (4,30 - 4,60)	4,40 (4,25 - 4,55)	4,85 (4,65 - 5,05)
80 m <sup>2</sup>	5,10 (4,60 - 5,60)	4,20 (4,05 - 4,35)	4,35 (4,20 - 4,50)	4,70 (4,50 - 4,90)
90 m <sup>2</sup>	4,95 (4,45 - 5,45)	3,90 (3,75 - 4,05)	4,30 (4,15 - 4,45)	4,60 (4,40 - 4,80)

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

\*Wohnungen im Bereich 2 werden tlw. bei einem Mieterwechsel umfassend saniert. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf nicht umfassend sanierte Wohnungen. Die Mieten für bereits sanierte Wohnungen liegen im Durchschnitt rd. 40 % über den Mieten von nicht sanierten Wohnungen.

**10.1.3 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich**

**Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Aurich (Stand: 2017)**  
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

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

**Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich (Stand: 2017)**  
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	80	90	100	110	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1970	5,30	5,10	4,90	4,65	4,45
1980	5,50	5,30	5,10	4,90	4,65
1990	5,75	5,55	5,35	5,15	4,95
2000	6,05	5,85	5,65	5,45	5,25
2010	6,35	6,20	6,00	5,80	5,60

**Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Aurich (Stand: 2017)**  
(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1950	6,15	5,30	4,75	4,35	4,05	3,75
1960	6,30	5,45	4,85	4,45	4,15	3,85
1970	6,50	5,60	5,00	4,60	4,25	3,95
1980	6,70	5,75	5,15	4,70	4,35	4,05
1990	6,90	5,90	5,30	4,85	4,50	4,15
2000	7,15	6,10	5,45	5,00	4,60	4,30
2010	7,40	6,35	5,65	5,15	4,75	4,40

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 40 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 15 €/m<sup>2</sup>): - 5 %  
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 90 €/m<sup>2</sup>): + 5 %

**Mietübersicht für Wohnungen in Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten auf der Insel Norderney (Stand: 2017)**

	einfache Lage (Randlage)	gute Lage (Zentrum)
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
einfache Ausstattung (Standard 60/70er Jahre)	7,00	10,00
mittlere Ausstattung (Standard 80er Jahre)	9,00	14,00
gute Ausstattung (Standard 2000er Jahre)	11,00	18,00

Die Angaben der Mieten für Wohnraum in Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten beziehen sich auf eine mittlere Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Abschlag für größere Wohnflächen (110 m<sup>2</sup>) - 10 %  
Zuschlag für kleinere Wohnflächen (30 m<sup>2</sup>) + 10 %

**Mietübersicht für Wohnungen in Wohnanlagen der Wohnungsgesellschaft Norderney auf der Insel Norderney (Stand: 2015)**

Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr				
	1915	1930	1945	1960	1975
	Miete €/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)

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

\* 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: 2017)**  
(ohne Borkum)

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

Die Angaben der Mieten für Einfamilienhäuser beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m <sup>2</sup> ):	- 5 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m <sup>2</sup> ):	+ 5 %

Bei Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Leer ist neben der Anpassung aufgrund der Lage (Bodenrichtwert) ein Zuschlag von + 10 % zu berücksichtigen.

**Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Leer (Stand: 2017)**  
(ohne Stadt Leer und Borkum)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1960	5,50	5,10	4,75	4,30
1970	5,80	5,40	4,95	4,55
1980	6,10	5,65	5,20	4,80
1990	6,35	5,90	5,45	5,05
2000	6,55	6,15	5,70	5,35
2010	6,80	6,35	6,00	5,65

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m <sup>2</sup> ):	- 7 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m <sup>2</sup> ):	+ 7 %

**Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Leer (Stand: 2017)**

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1960	5,55	5,20	4,85	4,65
1970	5,85	5,50	5,15	4,85
1980	6,20	5,80	5,45	5,20
1990	6,55	6,10	5,75	5,45
2000	6,95	6,45	6,10	5,70
2010	7,65	7,10	6,65	6,30

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 90 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 60 €/m<sup>2</sup>): - 5 %  
 Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 140 €/m<sup>2</sup>): + 5 %

**Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Leer (Stand: 2017)**  
 (ohne große Wohnanlagen der 50er und 60er Jahre)

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1960	6,90	6,35	5,80	5,25	4,70
1970	7,00	6,45	5,90	5,35	4,80
1980	7,10	6,55	6,00	5,45	4,95
1990	7,20	6,65	6,10	5,60	5,05
2000	7,30	6,80	6,25	5,70	5,15
2010	7,45	6,90	6,35	5,80	5,25

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 30 €/m<sup>2</sup>): - 15 %  
 Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 200 €/m<sup>2</sup>): + 15 %

**Mietübersicht für Wohnungen in großen Wohnanlagen der 50er und 60er Jahre in der Stadt Leer (Stand: 2017)**

	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
grundlegende Sanierung	6,50	6,05	5,55	5,10	4,65
keine grundl. Sanierung	5,20	4,75	4,30	3,80	3,35

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

**Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Leer (Stand: 2017)**  
(ohne Stadt Leer und Borkum)

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

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 40 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 15 €/m<sup>2</sup>): - 5 %  
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m<sup>2</sup>): + 5 %

**Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Borkum (Stand: 2017)**

	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
einfache Ausstattung (Standard 60/70er Jahre)	6,00	5,00	4,80	4,50	4,00
mittlere Ausstattung (Standard 80er Jahre)	8,00	7,20	7,00	6,70	6,00
gute Ausstattung (Standard 2000er Jahre)	11,00	9,50	9,00	8,30	7,00

**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 <sup>2</sup> ]				
	100	120	140	160	180
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
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 <sup>2</sup> ]				
	100	120	140	160	180
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
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 <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1970	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 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m<sup>2</sup>): - 7 %  
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 120 €/m<sup>2</sup>): + 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 <sup>2</sup> ]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1950	4,40	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 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2013).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m<sup>2</sup>): - 10 %  
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m<sup>2</sup>): + 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 <sup>2</sup>	4,00 - 5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 - 7,20 €/m <sup>2</sup>

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

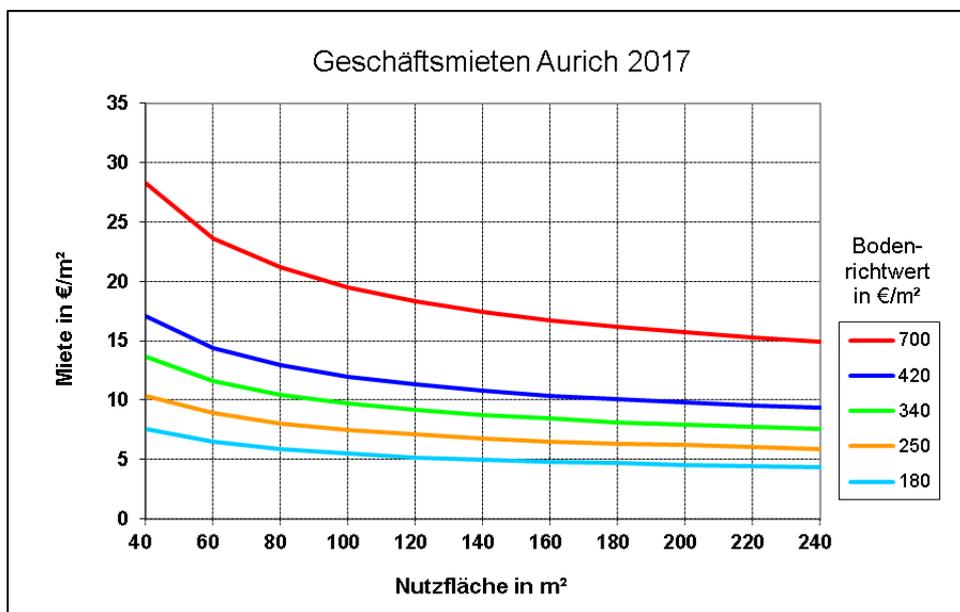
**10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume**

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in den größeren Städten des Zuständigkeitsbereichs 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.

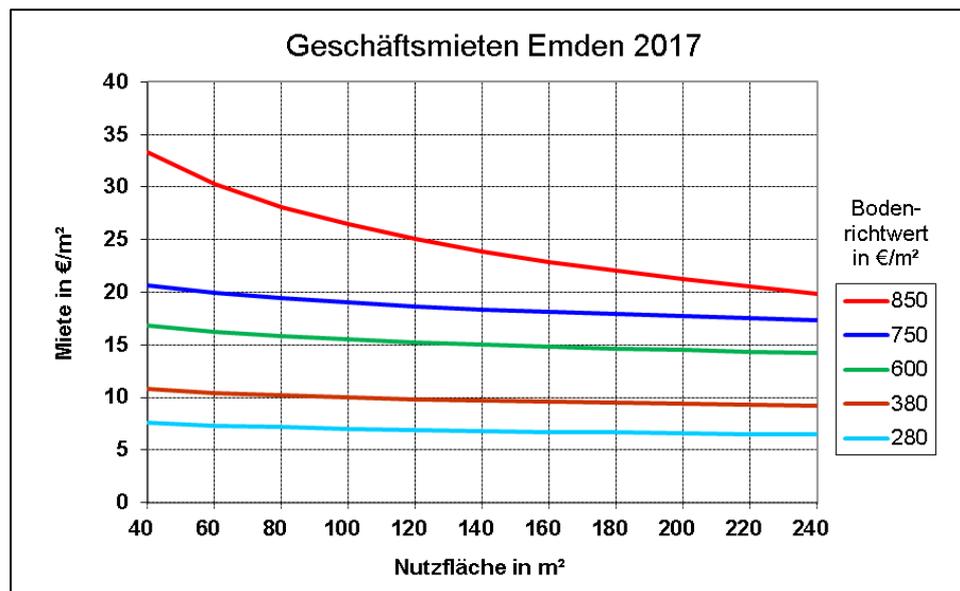
Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> (Spanne der Mieten)
Aurich	2017	28	5,90 (3,00 – 12,50)
Emden	2017	26	7,80 (4,20 - 15,50)
Esens	2016	7	8,00 (5,70 – 10,00)
Jever	2017	15	6,90 (4,50 - 9,00)
Leer	2016	31	7,40 (4,00 - 12,00)
Norden	2016	25	7,20 (3,90 -10,50)
Varel	2016	24	6,60 (3,80 – 9,50)
Wilhelmshaven	2016	45	6,10 (3,00 -10,00)
Wittmund	2016	21	6,30 (4,00 - 8,60)

### 10.3 Mietübersichten für Geschäftsräume

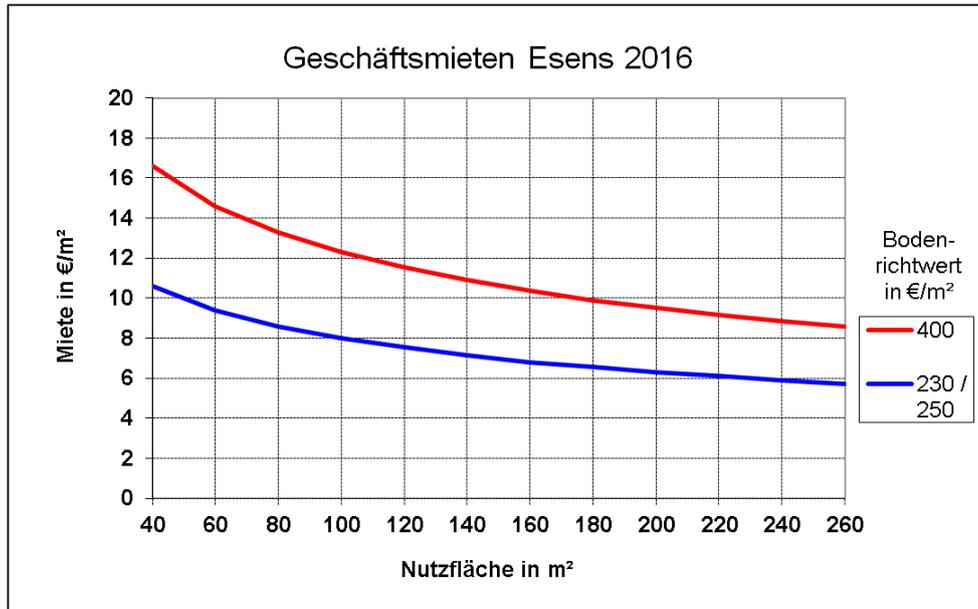
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Aurich führt regelmäßig in den Städten Aurich, Emden, Esens, Jever, Leer, Norden, Varel, Wilhelmshaven und Wittmund Untersuchungen über die Ladenmieten in den Geschäftszentren durch. Dabei werden die Miethöhen (bezogen auf einen Quadratmeter Ladenfläche) hinsichtlich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



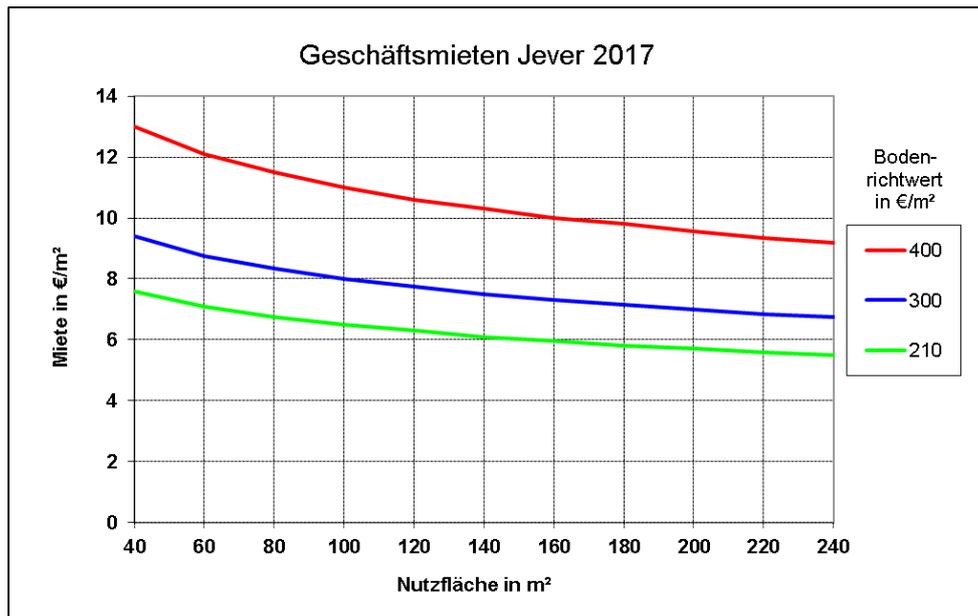
Bodenrichtwert	Straße
700 €/m²	Marktplatz, Burgstraße -Ost-
420 €/m²	Osterstraße -West-
340 €/m²	Norderstraße, Burgstraße -West- (370 €/m²)
250 €/m²	Osterstraße -Ost-, Marktstraße, Lilienstraße
180 €/m²	Wallstraße, Kirchstraße, von-Jhering-Straße



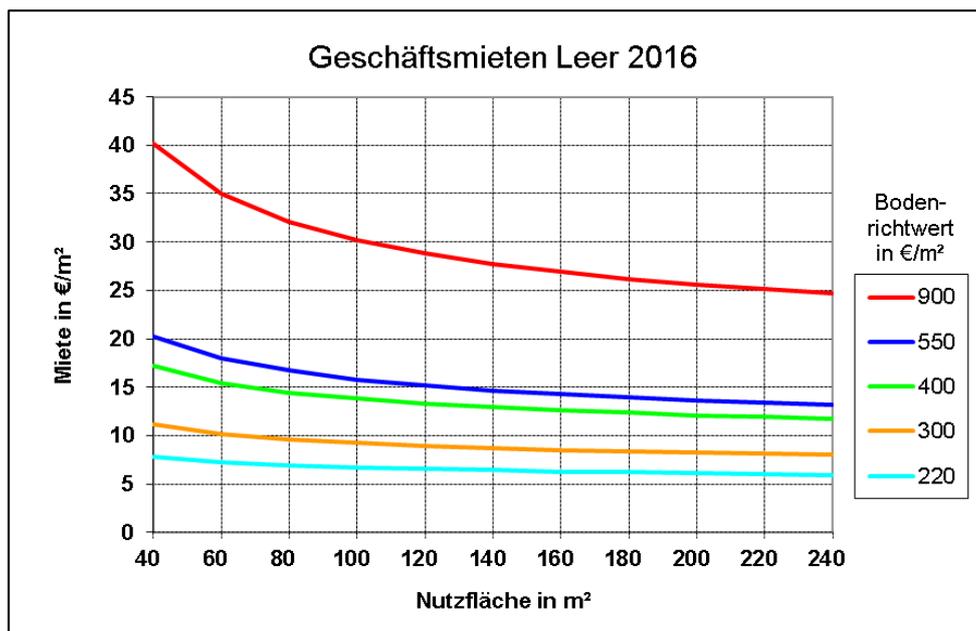
Bodenrichtwert	Straße
850 €/m²	Zwischen beiden Sielen
750 €/m²	Neutorstraße
600 €/m²	Alter Markt, Neuer Markt, Zwischen beiden Märkten
380 €/m²	Große Straße
280 €/m²	Faldernstraße



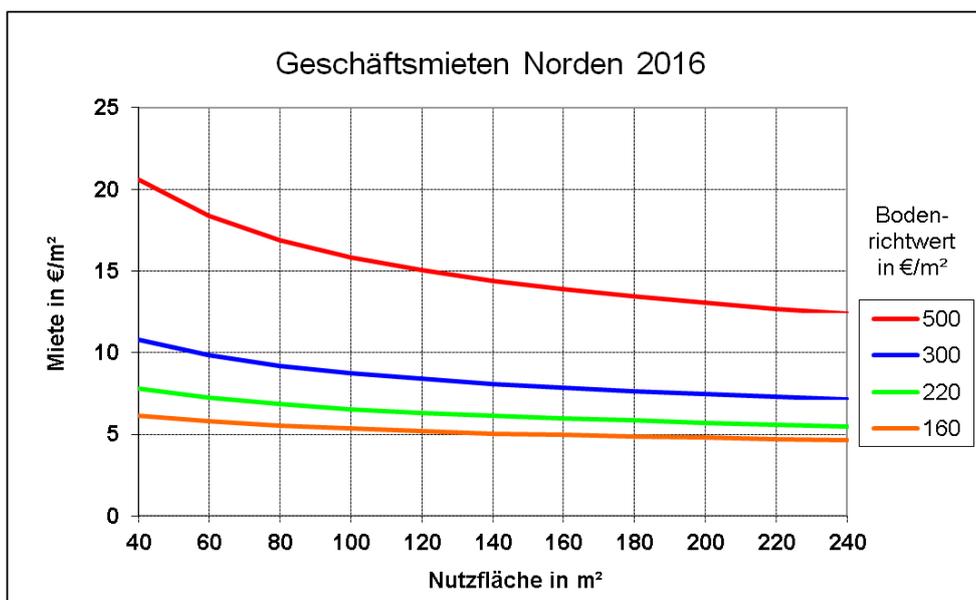
Bodenrichtwert	Straße
400 €/m <sup>2</sup>	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße
250 €/m <sup>2</sup>	Vor dem Drostentor
230 €/m <sup>2</sup>	Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße



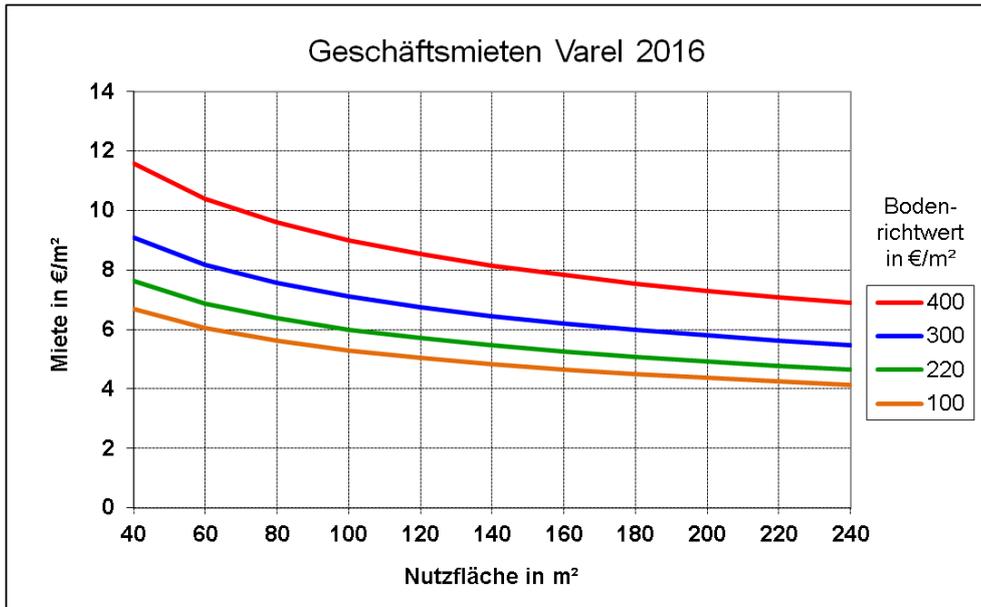
Bodenrichtwert	Straße
400 €/m <sup>2</sup>	Alter Markt, Neue Straße
300 €/m <sup>2</sup>	Schlachtstraße
210 €/m <sup>2</sup>	Große Wasserpfortstraße, Große Burgstraße, Am Kirchplatz (250 €/m <sup>2</sup> ), Kaakstraße (200 €/m <sup>2</sup> )



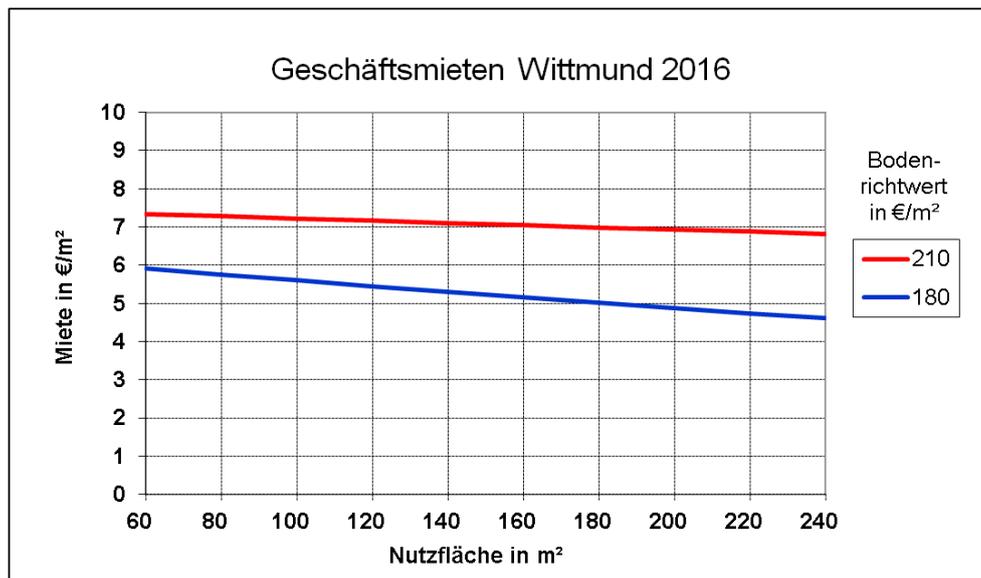
Bodenrichtwert	Straße
900 €/m²	Mühlenstraße Nr. 94/99 – 124/131
550 €/m²	Mühlenstraße Nr. 74/75 – 84/93
400 €/m²	Mühlenstraße Nr. 26/33 – 70/71
300 €/m²	Mühlenstraße Nr. 2/7 – 24/31
220 €/m²	Brunnenstraße, Rathausstraße



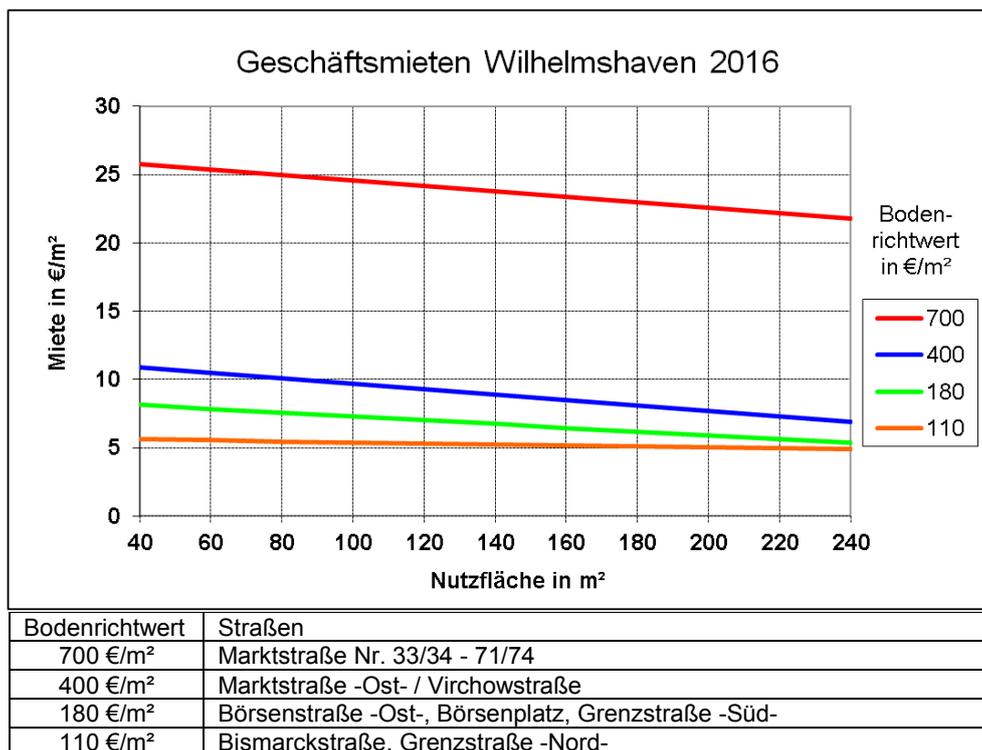
Bodenrichtwert	Straße
500 €/m²	Neuer Weg -Nord-
300 €/m²	Neuer Weg -Mitte-, Osterstraße -West-
220 €/m²	Neuer Weg -Süd-
160 €/m²	Westerstraße



Bodenrichtwert	Straße
400 €/m <sup>2</sup>	Obernstraße -Nord-, Hindenburgstraße -Mitte-
320 €/m <sup>2</sup>	Hindenburgstraße -Süd-, Neue Straße, Kleine Straße
300 €/m <sup>2</sup>	Hindenburgstraße -Nord-, Schloßstraße -Ost-
250 €/m <sup>2</sup>	Obernstraße Nr. 12 -19, Neumühlenstraße -West-, Nebbsallee -Süd-, Schloßplatz
220 €/m <sup>2</sup>	Obernstraße -Süd-, Nebbsallee -Nord-, Schloßstraße -West-
um 100 €/m <sup>2</sup>	Randbereiche der Innenstadt



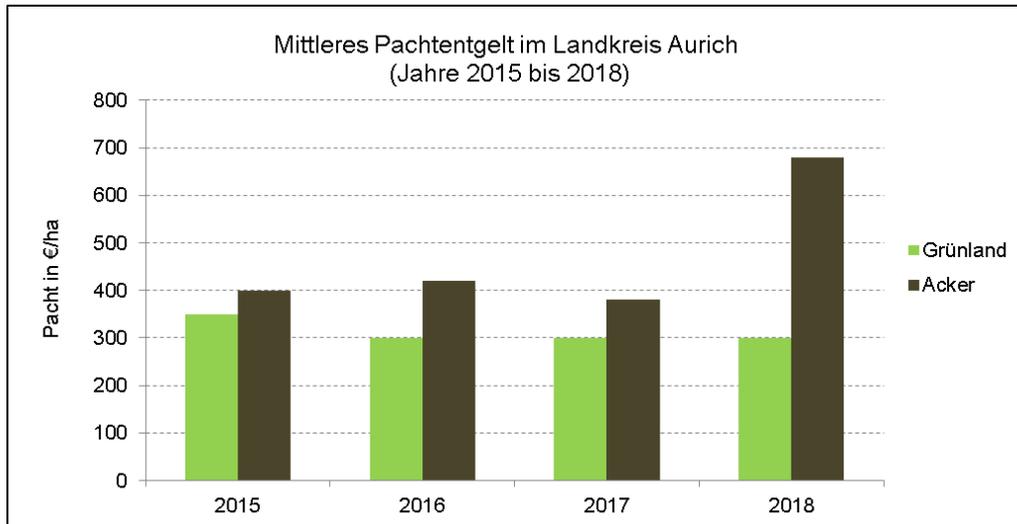
Bodenrichtwert	Straßen
210 €/m <sup>2</sup>	Brückstraße (südl. Bereich), Drostenstraße, Kirchstraße, Am Markt
180 €/m <sup>2</sup>	Burgstraße, Norderstraße



### 10.4 Pachten über landwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die im Landkreis Aurich gezahlten landwirtschaftlichen Pachten. Dabei wird zwischen den Pachten für Acker- und Grünland unterschieden. Grundlage der nachfolgenden Übersichten sind vornehmlich die dem Grundstücksverkehrsausschuss vorgelegten Pachtverträge.

Die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Pachten ergibt sich aus nachfolgender Grafik. Dabei bewegen sich die Pachten vornehmlich in einer Spanne von 100 bis 500 €/ha bei Grünland und 300 bis 750 €/ha bei Ackerland.



Die folgende Tabelle stellt die mittleren Pachten (Median) der Jahre 2015 bis 2018 sortiert nach Städten bzw. Gemeinden dar. Es werden nur Ergebnisse veröffentlicht, wenn mindestens 5 Pachten je Gebietskörperschaft bekannt geworden sind.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Ackerland		Grünland	
	Anzahl	Pacht (€/ha)	Anzahl	Pacht (€/ha)
Aurich	47	600	50	420
SG Brookmerland	26	460	17	300
Dornum	37	580	29	360
Großefehn	6	540	14	390
Großheide	-	-	56	420
Hinte	8	380	59	360
Ihlow	6	440	10	370
Krummhörn	71	430	67	350
Norden	21	450	20	310
Südbrookmerland	-	-	50	330
Wiesmoor	-	-	26	290

## 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 2018

### 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	3.739	-4	1.564	-2	184	-6	37	-5	1.785	-3	66	-6	272	-4
Landkreis Friesland	1.815	-4	712	5	123	0	33	-3	868	4	48	12	94	-3
Landkreis Leer	3.007	-5	1.376	-0	136	-15	61	20	1.573	-1	66	-24	142	8
Landkreis Wittmund	1.248	-0	408	1	40	-25	15	67	463	-0	19	-27	118	-15
Stadt Emden	885	-3	201	-12	162	-12	29	-17	392	-13	46	59	28	47
Stadt Wilhelmshaven	1.004	8	178	-3	148	13	96	81	422	15	57	73	36	12
Region Ostfriesland/Friesland	11.698	-3	4.439	-1	793	-6	271	23	5.503	-1	302	5	690	-1

### Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

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	681	-5	22	-12	518	11	34	70	16	-56	231	-21	53	-34	61	-15
Landkreis Friesland	355	-15	9	29	246	-29	41	46	4	-20	98	18	16	0	36	177
Landkreis Leer	315	-11	33	-34	504	-18	26	-21	6	-14	247	20	69	-3	26	8
Landkreis Wittmund	223	-12	11	83	208	27	10	25	4	-43	137	-3	29	81	26	-4
Stadt Emden	252	-5	6	-45	97	-1	24	-11	11	k.A.	12	100	10	233	7	133
Stadt Wilhelmshaven	355	-4	48	-6	77	35	4	33	0	-100	5	-29	0	-100	0	-100
Region Ostfriesland/Friesland	2.181	-8	129	-14	1.650	-5	139	17	41	-29	730	-1	177	-5	156	8

\*) einschließlich der Wohnungen im Bruchteileigentum

### Geldumsatz 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					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Aurich	620,6	2	262,1	6	29,1	0	19,2	-16	310,4	4	38,3	20	76,7	9
Landkreis Friesland	289,9	-6	120,7	13	18,0	14	9,3	37	148,0	14	12,1	-51	37,0	-40
Landkreis Leer	446,2	2	217,8	8	19,0	-15	20,2	15	256,9	6	31,1	-27	50,3	65
Landkreis Wittmund	193,7	1	66,1	5	6,3	-39	3,8	79	76,3	1	7,6	-26	37,8	-10
Stadt Emden	141,9	6	32,0	-16	18,8	-11	11,2	20	62,0	-9	35,8	160	7,3	-36
Stadt Wilhelmshaven	221,0	3	35,1	3	20,4	29	38,8	84	94,4	33	37,1	-51	31,6	19
Region Ostfriesland/Friesland	1913,3	1	733,7	6	111,6	-2	102,5	29	947,9	7	162,1	-18	240,7	-1

### Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum*		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Landkreis Aurich	130,6	-1	2,2	-52	34,2	22	3,9	326	3,4	-65	19,5	-32	0,5	-52	1,0	-44
Landkreis Friesland	52,9	-2	2,2	-51	20,5	-1	5,3	45	1,6	277	8,8	11	0,5	-4	1,0	420
Landkreis Leer	51,9	-9	3,1	-75	35,4	10	1,7	-8	0,2	-91	14,6	-1	0,8	66	0,3	-48
Landkreis Wittmund	43,0	5	2,5	175	11,6	20	0,4	8	3,0	354	10,4	3	0,5	211	0,6	-16
Stadt Emden	26,6	-15	2,1	49	4,7	2	1,2	-40	0,2	978	2,0	k.A.	0,1	-6	0,0	-29
Stadt Wilhelmshaven	37,8	17	6,5	61	12,6	176	0,5	320	0,0	-100	0,5	-36	0,0	-100	0,0	-100
Region Ostfriesland/Friesland	342,7	-1	18,5	-33	119,0	19	13,1	46	8,3	-33	55,6	-11	2,3	5	2,9	-25

\*) einschließlich der Wohnungen im Bruchteileigentum

Flächenumsatz 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					
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Landkreis Aurich	1.358	-26	296	4	8	-13	6	-10	310	3	14	-16	129	-27
Landkreis Friesland	551	12	92	3	6	-7	6	79	104	5	7	-50	43	-33
Landkreis Leer	1.079	8	245	-1	5	-14	9	27	259	-0	15	-27	217	90
Landkreis Wittmund	599	-24	78	17	2	-54	5	373	84	19	4	-50	100	-49
Stadt Emden	100	52	14	-32	6	-0	2	-11	23	-24	6	91	10	277
Stadt Wilhelmshaven	84	-6	14	-18	6	20	8	48	28	3	13	66	8	-22
Region Ostfriesland/Friesland	3.771	-12	738	2	33	-9	36	38	807	3	59	-16	507	-10

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Landkreis Aurich	66	-1	39	459	1	-95	757	-38	5	1	37	9
Landkreis Friesland	41	43	39	37	2	57	270	9	4	-18	42	807
Landkreis Leer	58	-15	13	2	1	-95	501	3	7	14	8	-50
Landkreis Wittmund	25	-18	9	160	2	-63	357	-23	5	130	14	-25
Stadt Emden	11	-5	6	6	0	919	41	381	3	-26	0	111
Stadt Wilhelmshaven	14	156	3	181	0	-100	19	-39	0	-100	0	-100
Region Ostfriesland/Friesland	215	2	108	88	5	-84	1.943	-20	24	6	102	26

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

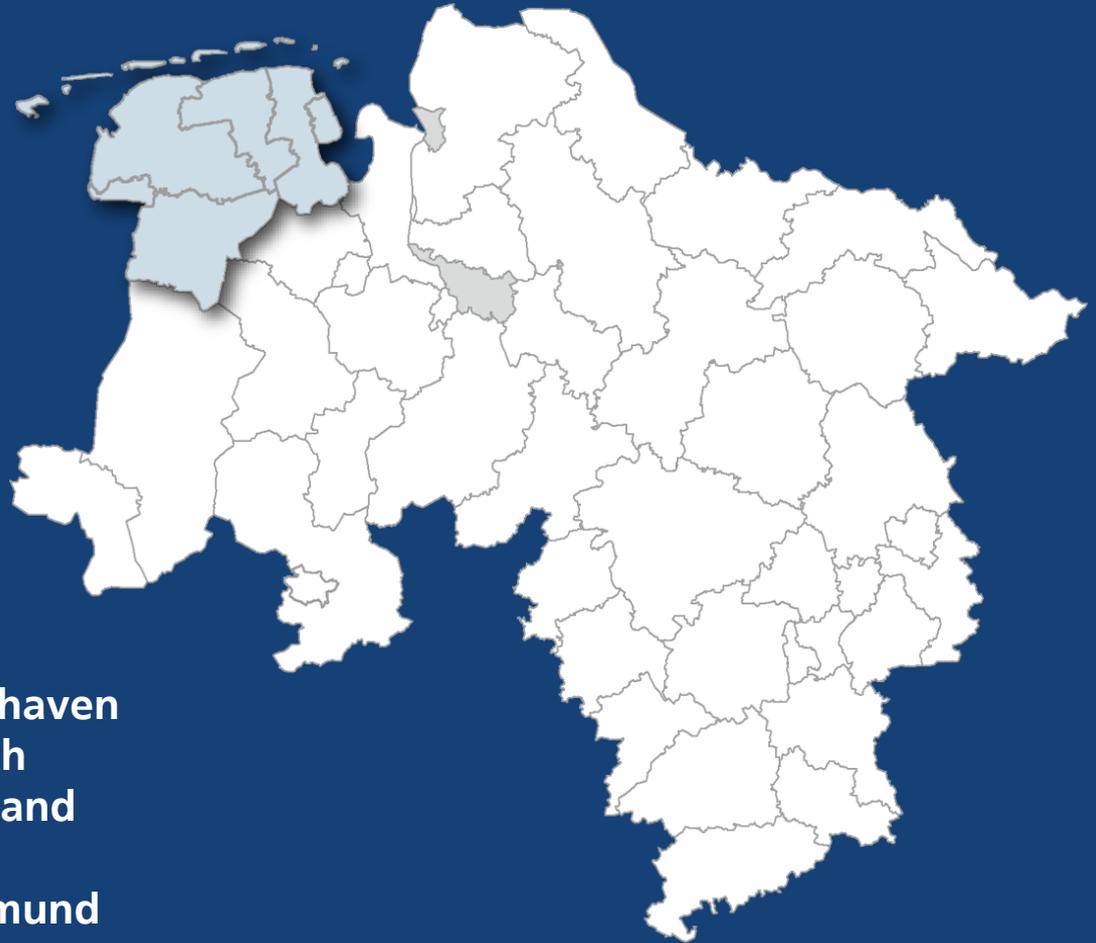
## Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich

Homes, Martin	Vorsitzender des Gutachterausschusses	Aurich
Gossel, Hermann	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 Finanzverwaltung	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 Finanzverwaltung	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
Ihnen, 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	Verwaltungsobererrat	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
Samuels, Jann-Heiko	Landwirt	Aurich
Sander, Heinz	Immobilienmakler	Leer
Schipper, Manfred	Immobilienmakler	Leer
Schneider, Günter	Immobilienmakler	Lütetsburg
Schneider, Reinhard	Architekt	Norden
Schonlau, Eugen	Steuerberater	Wittmund
Sebode, Frauke-Kathrin	Bausachverständige Finanzverwaltung	Stuhr
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
Ziersch, Karin	Immobilienmaklerin	Wilhelmshaven
Zinke, Jochen	Bankkaufmann	Borkum



Stadt Emden  
Stadt Wilhelmshaven  
Landkreis Aurich  
Landkreis Friesland  
Landkreis Leer  
Landkreis Wittmund

# Grundstücksmarktbericht 2019



**Niedersachsen**





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Aurich**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen**  
Regionaldirektion Aurich

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Bereich:	<b>Landkreis Aurich</b> Oldersumer Straße 4 26603 Aurich	Telefon: 04941 176-584 Telefax: 04941 176-596
	Gartenstraße 4 26506 Norden	Telefon: 04931 9568-140 Telefax: 04931 9568-177
Bereich:	<b>Landkreis Friesland</b> Oldenburger Straße 4 26316 Varel	Telefon: 04451 919-105 Telefax: 04451 919-200
Bereich:	<b>Landkreis Leer</b> Westerende 2-4 26789 Leer	Telefon: 0491 8008-42 Telefax: 0491 8008-30
Bereich:	<b>Landkreis Wittmund</b> Isumser Straße 5 26409 Wittmund	Telefon: 04462 9471-12 Telefax: 04462 9471-10
Bereich:	<b>Stadt Emden</b> Steinstraße 6 26721 Emden	Telefon: 04941 176-512 Telefax: 04941 176-596
Bereich:	<b>Stadt Wilhelmshaven</b> Peterstraße 53 26382 Wilhelmshaven	Telefon: 04421 9238-39 Telefax: 04421 9238-11

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