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

Grundstücks-marktbericht 2021

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

Niedersachsen

Herausgeber: © 2021 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.: 04451 / 919 216 Fax: 04451 / 919 200

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

Druck: LGLN - Landesvermessung und Geobasisinformation

Gebühr: gem. Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) in der jeweils gültigen Fassung; Stand 01/2020: 95 € 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

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze 5

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 6

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 7

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen 7
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung 10
3.3 Bevölkerungsentwicklung 10

4 Übersicht über die Umsätze 12

4.1 Umsatzentwicklung 13
4.2 Umsatzverteilung 17

5 Bauland 18

5.1 Allgemeines 18
5.2 Individueller Wohnungsbau 18
5.2.1 Preisniveau 19
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 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

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 31

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

7 Übrige unbebaute Flächen 42

8 Bodenrichtwerte 43

8.1 Gesetzlicher Auftrag 43
8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte 45
8.2.1 Wohnbauland 45
8.2.2 Gewerbliches Bauland 47

9 Bebaute Grundstücke 48
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 Windenergieanlagen 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 100
9.6 Mehrfamilienhäuser 101
9.6.1 Preisniveau 101
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 101
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude 104
9.7.1 Preisniveau 104
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 104
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude 107
9.8.1 Preisniveau 107
9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 107
9.9 Sonstige bebaute Objekte 108
9.9.1 Bauernhäuser und Resthofstellen 108
9.9.2 Ferienhäuser 113

10 Mieten und Pachten 115
10.1 Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum 117
10.1.1 Mietspiegel für die Stadt Norden 117
10.1.2 Mietspiegel für die Stadt Aurich 119
10.1.3 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich 121
10.1.4 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland 123
10.1.5 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer 124
10.1.6 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund 127
10.1.7 Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven 128
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume 129
10.3 Mietübersichten für Geschäftsräume 130
10.4 Pachten über landwirtschaftliche Flächen 135

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses 136

Anhang 1: Umsatzzahlen 2020 137

Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich 139

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 2020 insgesamt **12.111 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert (-3 % im Vergleich zum Vorjahr). Es wurde eine Grundstücksfläche (ohne Flächen des Wohnungseigentums) von insgesamt **3.791 ha** (+5 %) für **2,42 Milliarden €** (+10 %) umgesetzt. Ein nennenswerter Einfluss der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt war nicht zu erkennen.

Die Anzahl der im Jahr 2020 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** lag im gesamten Berichtsgebiet mit 1.230 Baugrundstücken weitgehend auf dem Vorjahrsniveau. Während im Landkreis Leer (+15 %) und in der Stadt Emden (+203 %) eine Zunahme der Vertragszahlen über Wohnbauplätze zu verzeichnen war, nahmen diese im Landkreis Friesland (-29 %) und in der Stadt Wilhelmshaven (-38 %) ab. In den Landkreisen Aurich (+3 %) und Wittmund (+1 %) wurden in etwa wieder die Vorjahresergebnisse erreicht. Die Preise der Baugrundstücke waren im Mittel um 6 % gestiegen.

Bei den baureifen **Gewerbebaugrundstücken** wurden im Berichtsjahr 2020 insgesamt 132 Kaufverträge abgeschlossen, was gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 9 % bedeutet. Größere Veränderungen zum Vorjahr gab es mit 25 % mehr Verkäufen lediglich im Landkreis Aurich. 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 652 Verträgen um 12 % rückläufig. Eine Zunahme der Verkäufe war lediglich im Landkreis Wittmund festzustellen, in dem gegenüber dem Vorjahr 13 % mehr Verträge beurkundet wurden. In den Landkreisen Aurich (-14 %), Friesland (-48 %) und Leer (-5 %) nahmen die Vertragszahlen ab. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen war die Anzahl der Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke jedoch weitgehend stabil. Die Preise für die landwirtschaftlichen Flächen waren 2020 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 5 % ab (4.341 Verträge). So wurden im Jahr 2020 im Landkreis Aurich 1.573 (-6 %), im Landkreis Friesland 655 (-1 %), im Landkreis Leer 1.373 (-2 %), im Landkreis Wittmund 383 (-13 %), in der Stadt Emden 188 (-8 %) und in der Stadt Wilhelmshaven 169 (-9 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der übliche Kaufpreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit dem Baujahr 1980 und 140 m² Wohnfläche lag zwischen 175.000 € im ländlichen Bereich und 230.000 € in den Städten. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser war 2020 erneut deutlich um 10 % gestiegen. Damit beläuft sich die Preissteigerung der letzten 10 Jahre auf 87 %.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden im Jahr 2020 mit 800 Verträgen 6 % weniger Verträge als im Vorjahr abgeschlossen. Während im Landkreis Leer (170 Verträge, +20 %) die Umsätze zunahmen, wurden in den Landkreisen Aurich (204, -10 %), Friesland (120, -17 %) und Wittmund (34, -6 %) sowie in den kreisfreien Städten Emden (143, -9 %) und Wilhelmshaven (129, -7 %) weniger Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften veräußert. Die üblichen Kaufpreise für durchschnittliche Objekte mit dem Baujahr 2000 und 100 m² Wohnfläche schwankten zwischen 170.000 € in den ländlichen Bereichen und 215.000 € in den Städten. Die Preise waren gegenüber dem Vorjahresniveau erneut um 7 % gestiegen.

Bei den **Wohnungen** (Eigentumswohnungen und Wohnungen im Bruchteilseigentum) wurden im Berichtsjahr 2020 insgesamt 2.580 Verträge registriert, was einer geringen Zunahme von 1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Davon entfielen 793 Verkäufe (-7 %) auf den Landkreis Aurich, 387 (+7 %) auf den Landkreis Friesland, 334 (+6 %) auf den Landkreis Leer, 332 (+22 %) auf den Landkreis Wittmund, 274 (+/-0 %) auf die Stadt Emden und 460 (-3 %) auf die Stadt Wilhelmshaven. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Weiterverkäufen lag im Binnenland bei etwa 1.800 € und in den Küstenbadeorten bei ca. 2.700 € pro m² Wohnfläche. Auf den Inseln lag das Preisniveau deutlich höher, z.B. auf Borkum bei 5.400 €/m² und auf Norderney bei 10.500 €/m². Das Preisniveau für Wohnungen war 2020 im Mittel erneut um 8 % 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 2020, welches mit dem Zeitraum 01.11.2019 bis 31.10.2020 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 diesen 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 Moorgebieten abgelöst wird.

Siedlungsstruktur

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

Wirtschaft

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

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 (km²)	Wohnbevölkerung	Einwohner (je km²)
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

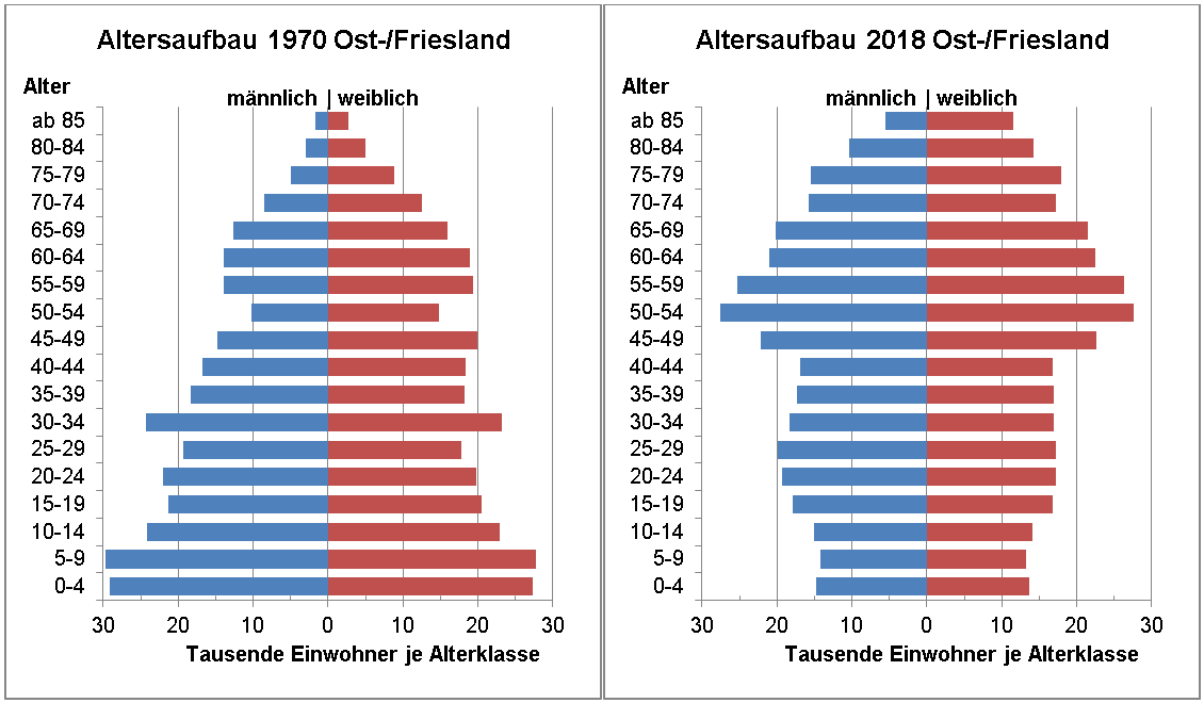
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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 2018.

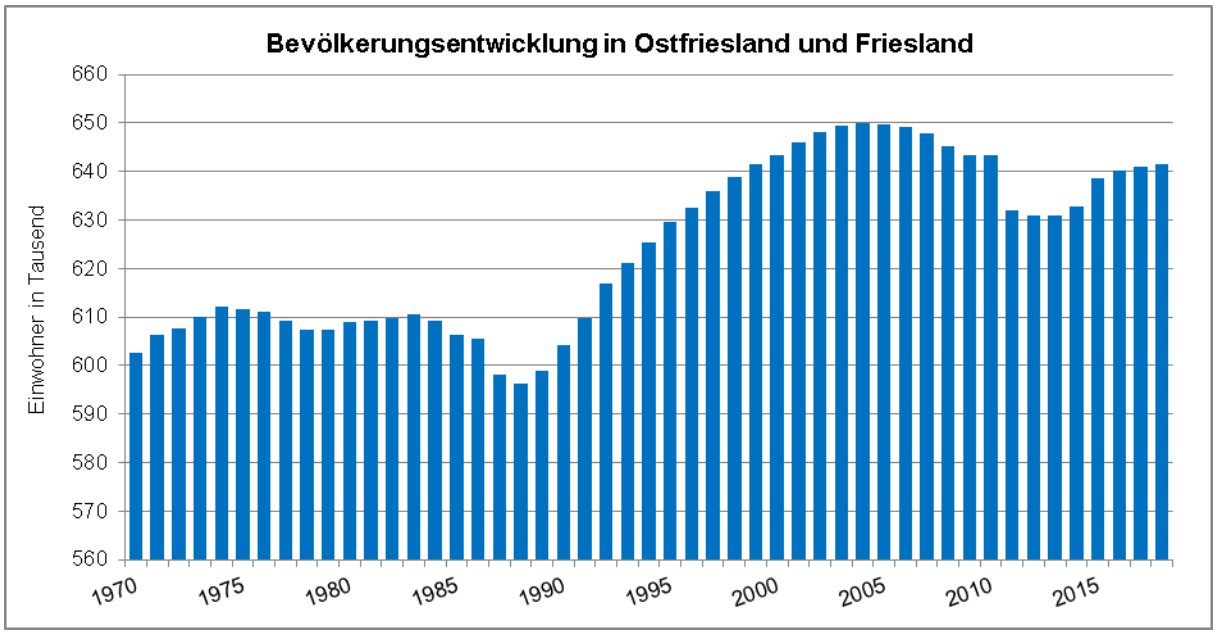


Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen
© 2020 Bevölkerung nach Altersjahren zum 31.12. des jeweiligen Jahres

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 50 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
© 2020 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 **12.111 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 **3 % gesunken**. Es wurde damit eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.791 ha** (ohne Flächen Wohnungseigentum) für **2,42 Milliarden €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Aurich	3.979	- 5 %	↓	851	+ 9 %	↑	1.441	+ 19 %	↑
Landkreis Friesland	1.745	- 8 %	↓	367	+ 12 %	↑	456	- 34 %	↓
Landkreis Leer	3.179	+ 3 %	↑	542	+ 16 %	↑	1.028	- 2 %	↓
Landkreis Wittmund	1.338	+ 0 %	↑	273	+ 22 %	↑	698	+ 43 %	↑
Stadt Emden	828	- 2 %	↓	163	- 5 %	↓	92	+ 12 %	↑
Stadt Wilhelmshaven	1.042	- 6 %	↓	224	+ 0 %	↑	75	- 31 %	↓
Region Friesland / Ostfriesland	12.111	- 3 %	↓	2.422	+ 10 %	↑	3.791	+ 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.

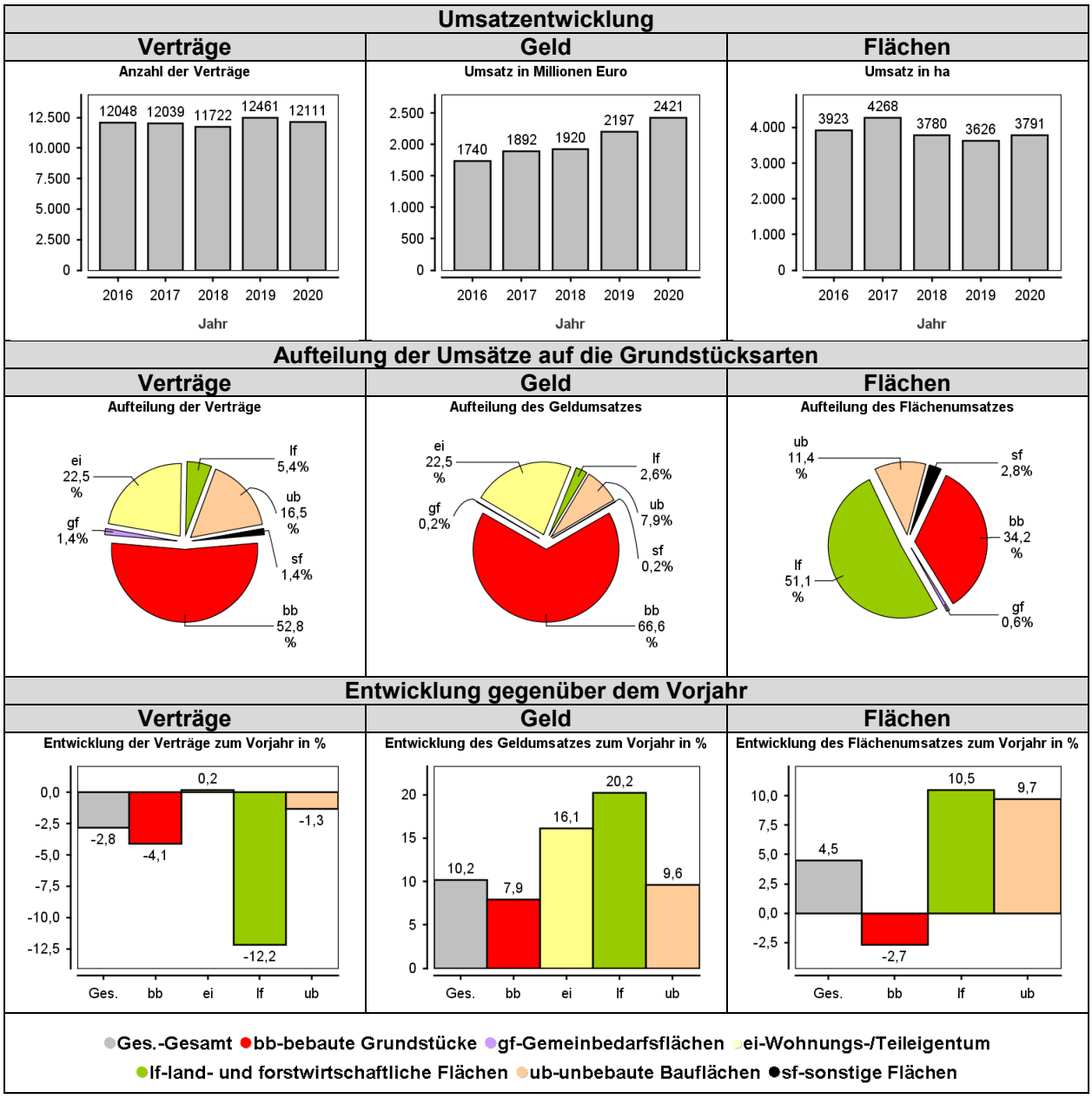
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

Im angegebenen Flächenumsatz sind die Grundstücksflächen des Wohnungseigentums nicht enthalten.

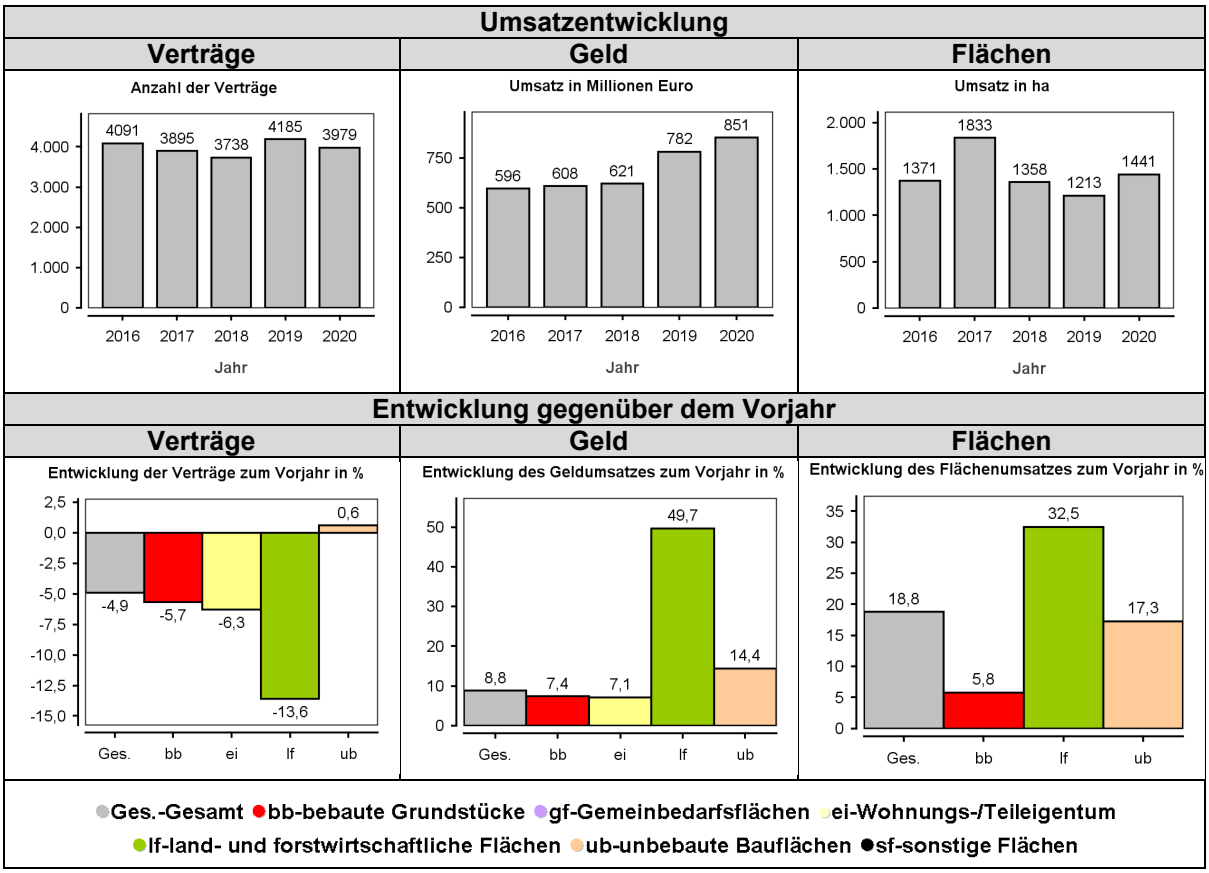
4.1 Umsatzentwicklung

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

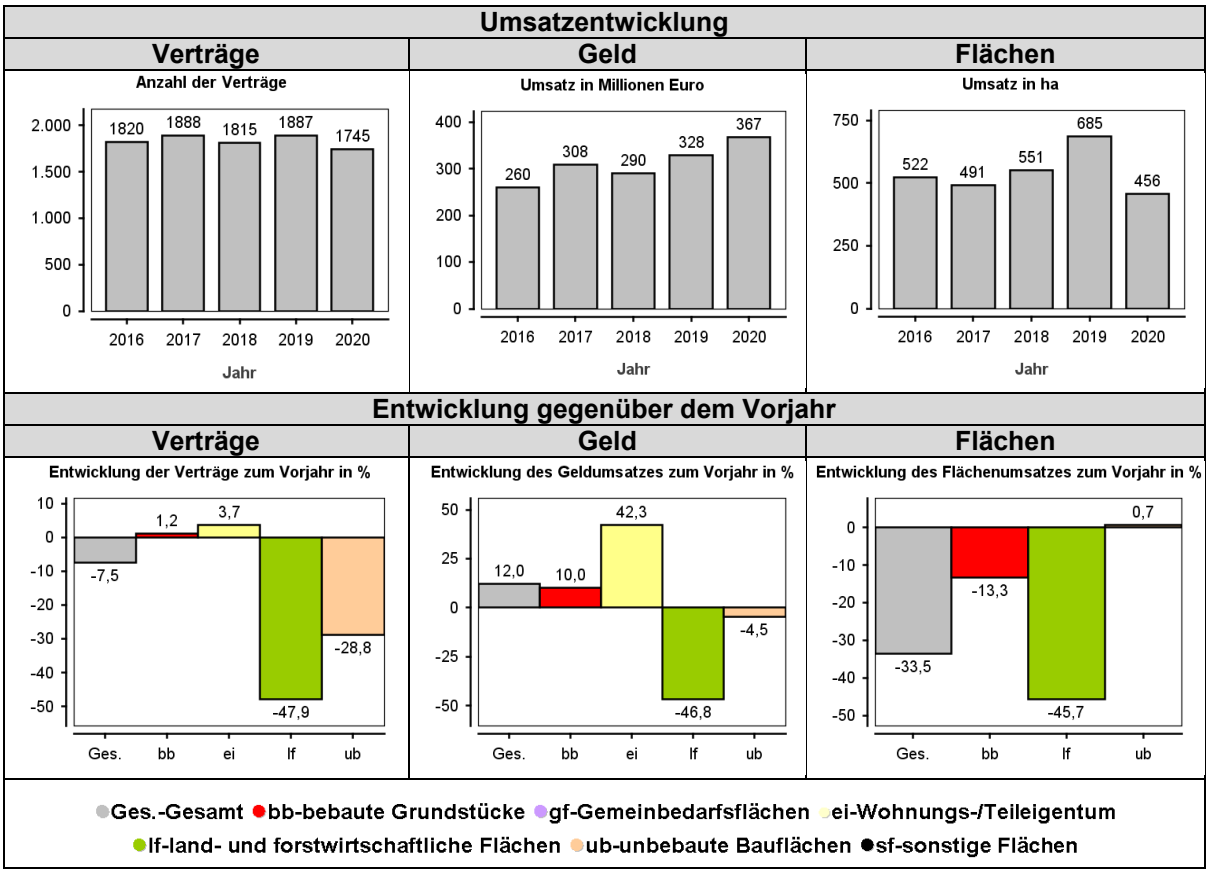
Region Friesland / Ostfriesland:



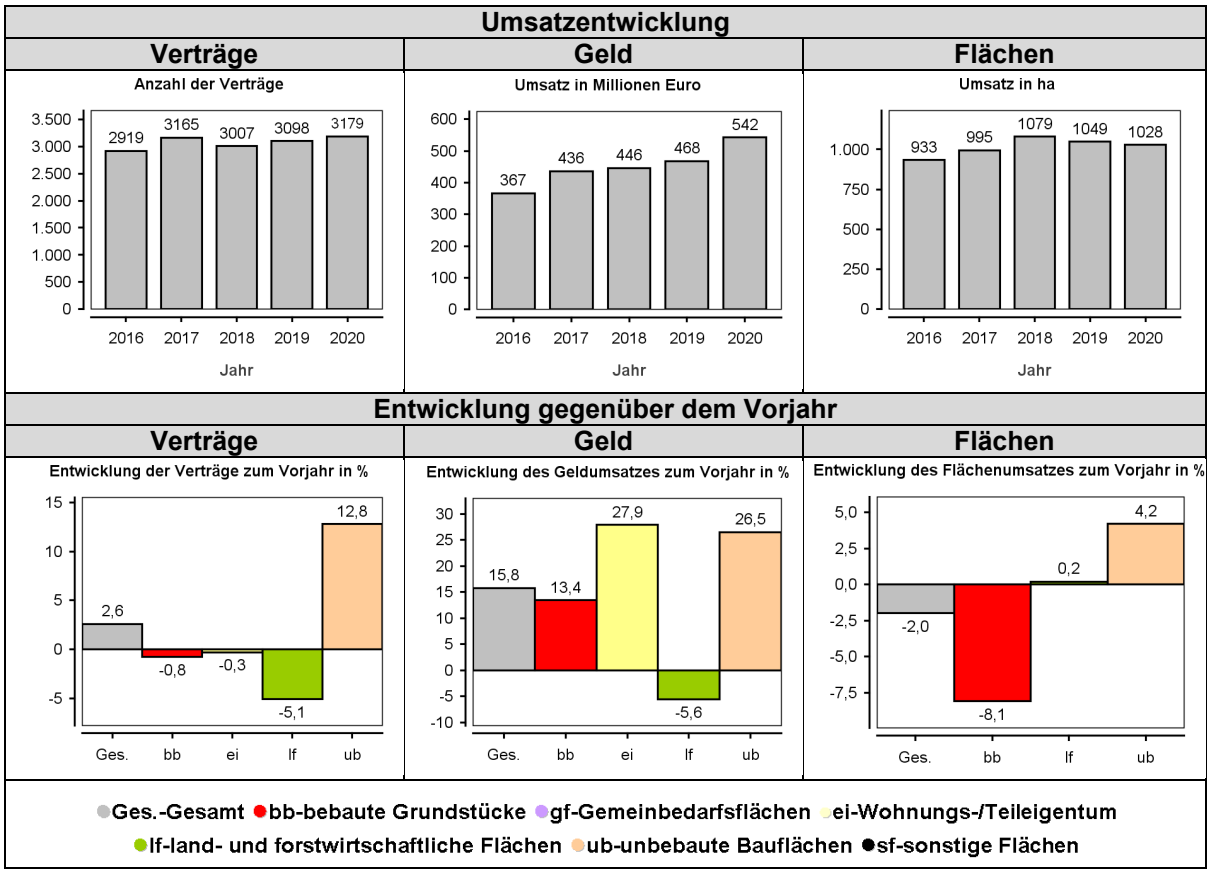
Landkreis Aurich:



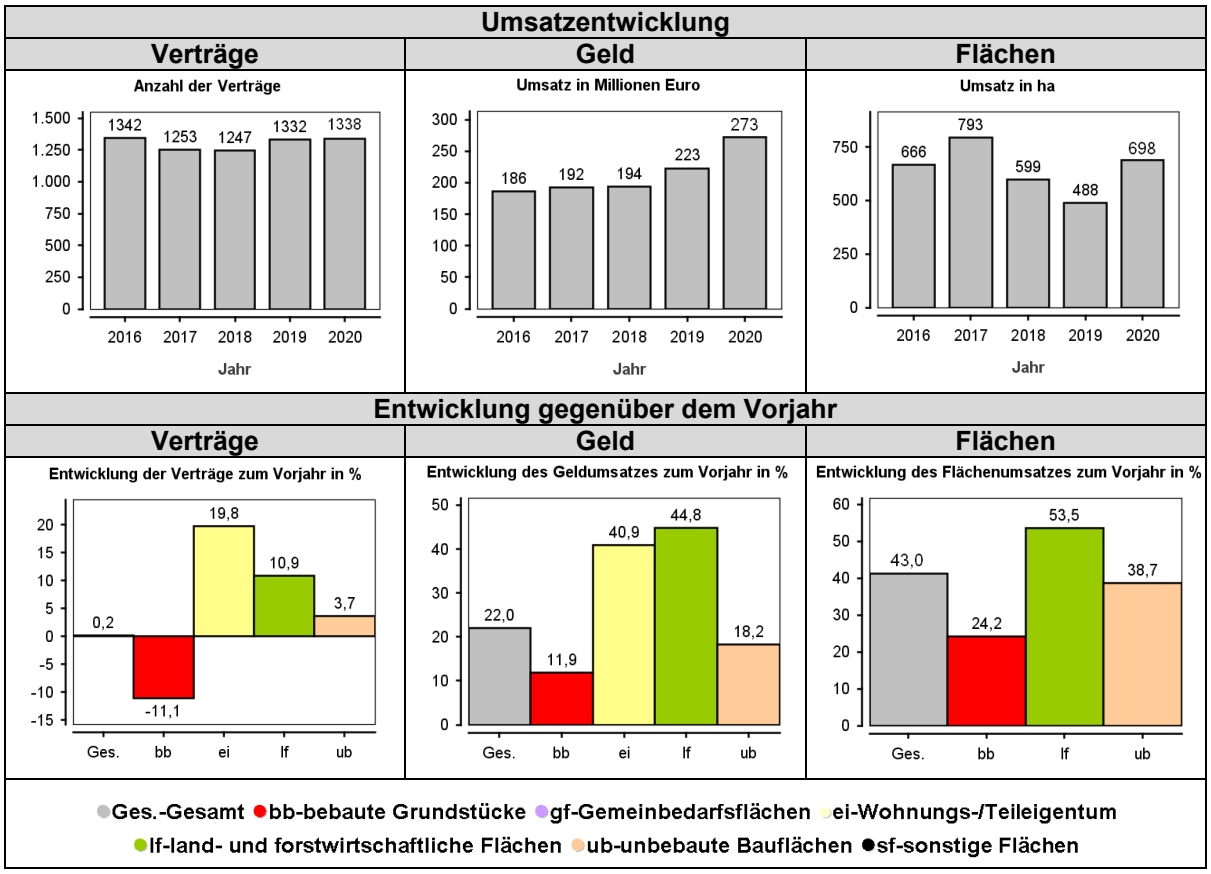
Landkreis Friesland:



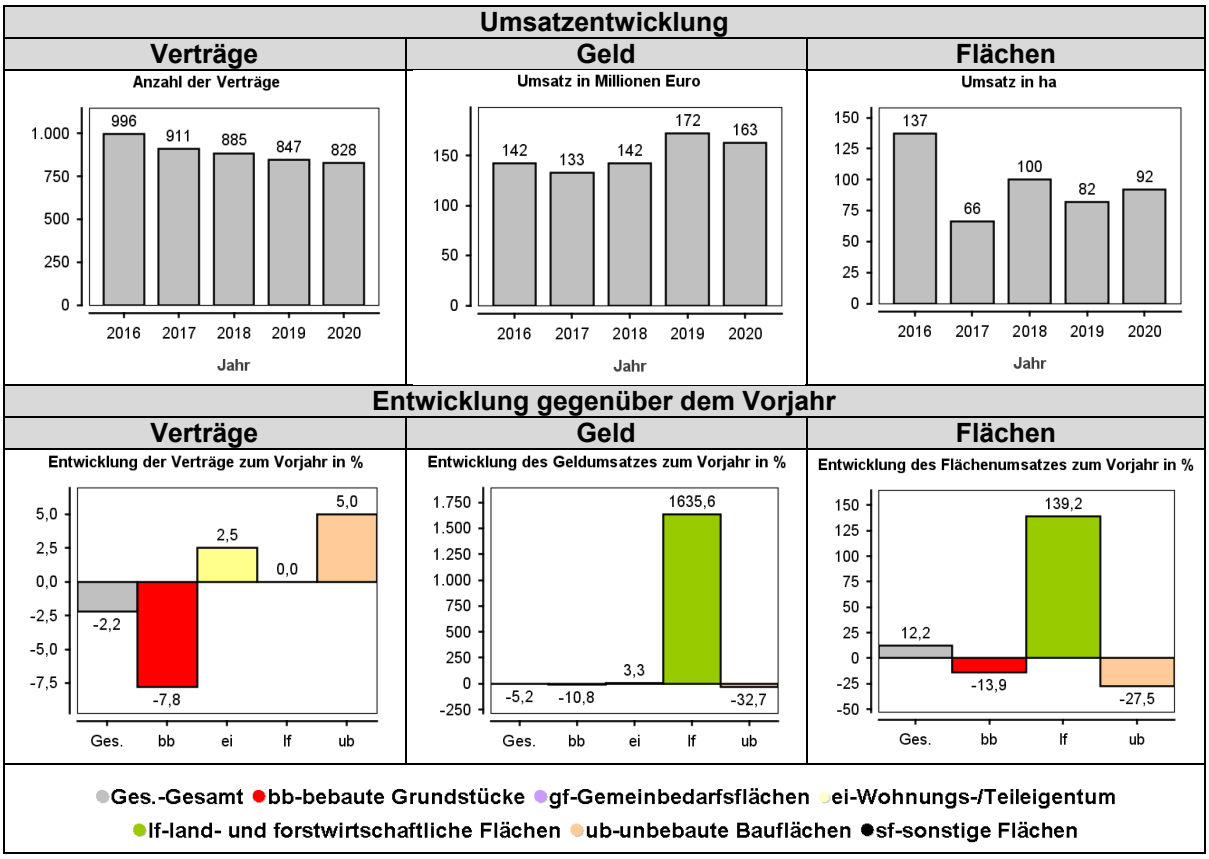
Landkreis Leer:



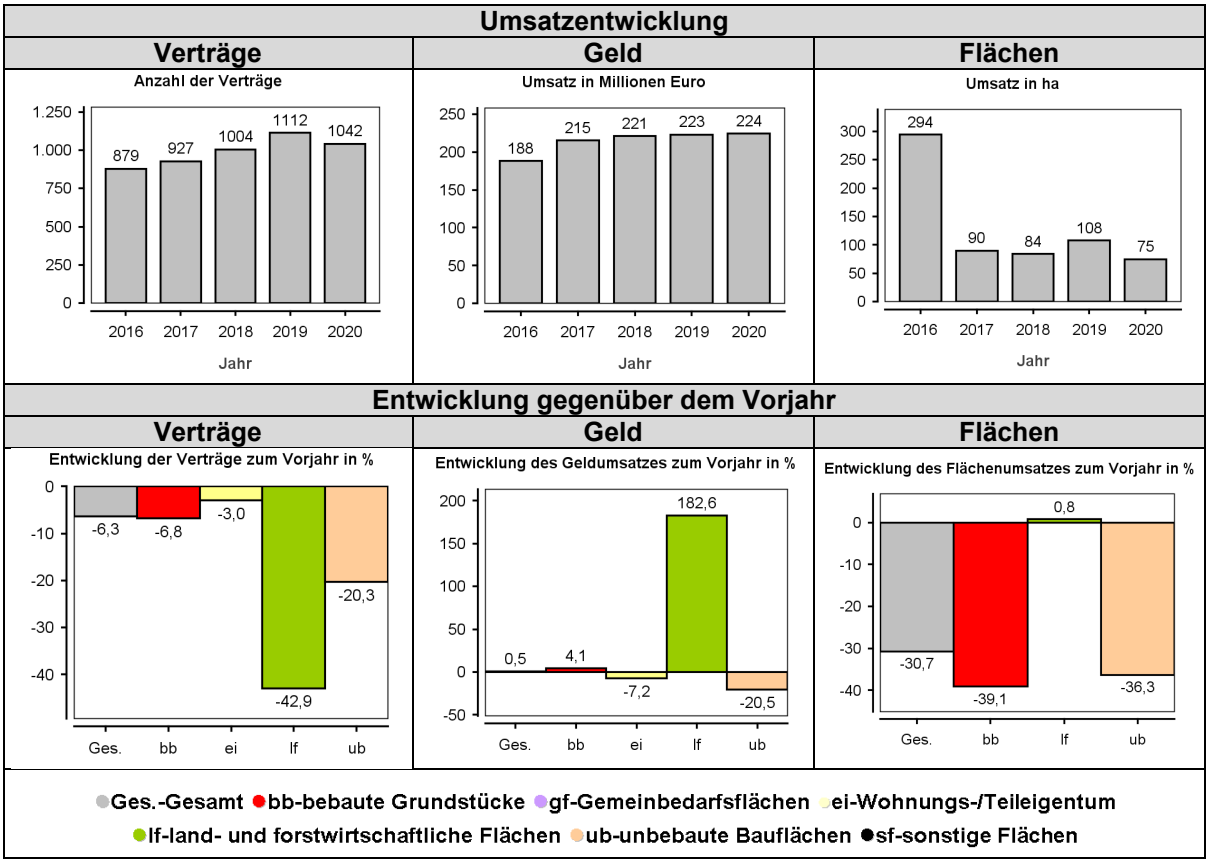
Landkreis Wittmund:



Stadt Emden:



Stadt Wilhelmshaven



4.2 Umsatzverteilung

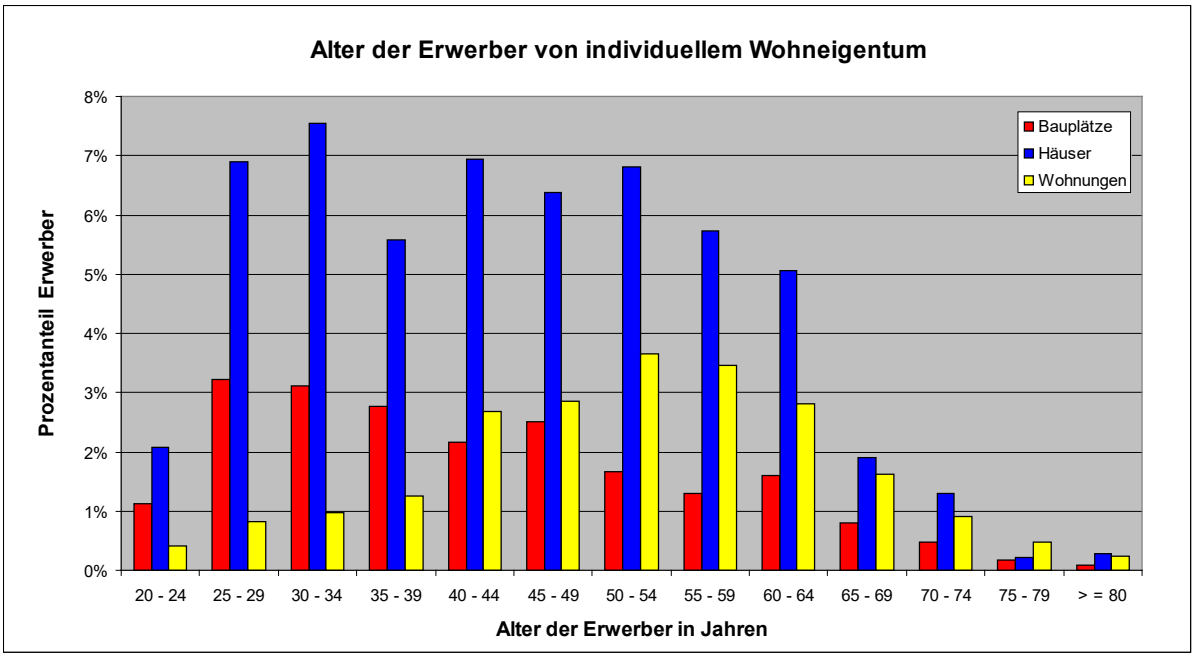
Alter der Erwerber

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

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

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

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



5 Bauland

5.1 Allgemeines

In der gesamten Region sind die Kommunen bemüht, durch unterschiedlichste Maßnahmen die Bereitstellung von Bauland zu fördern oder mindestens im Hinblick auf die Zielsetzung der Gemeinde zu beeinflussen.

Das wichtigste Steuerungselement ist dabei die Bauleitplanung. In den zurückliegenden Jahren haben die Städte und Gemeinden je nach der vorherrschenden Struktur zahlreiche Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen aufgestellt. Bei den Bebauungsplänen handelt es sich dabei überwiegend um die Schaffung neuer, abgeschlossener Baugebiete, während bei den Innenbereichssatzungen die Abrundung und Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche und Ortschaften im Vordergrund steht.

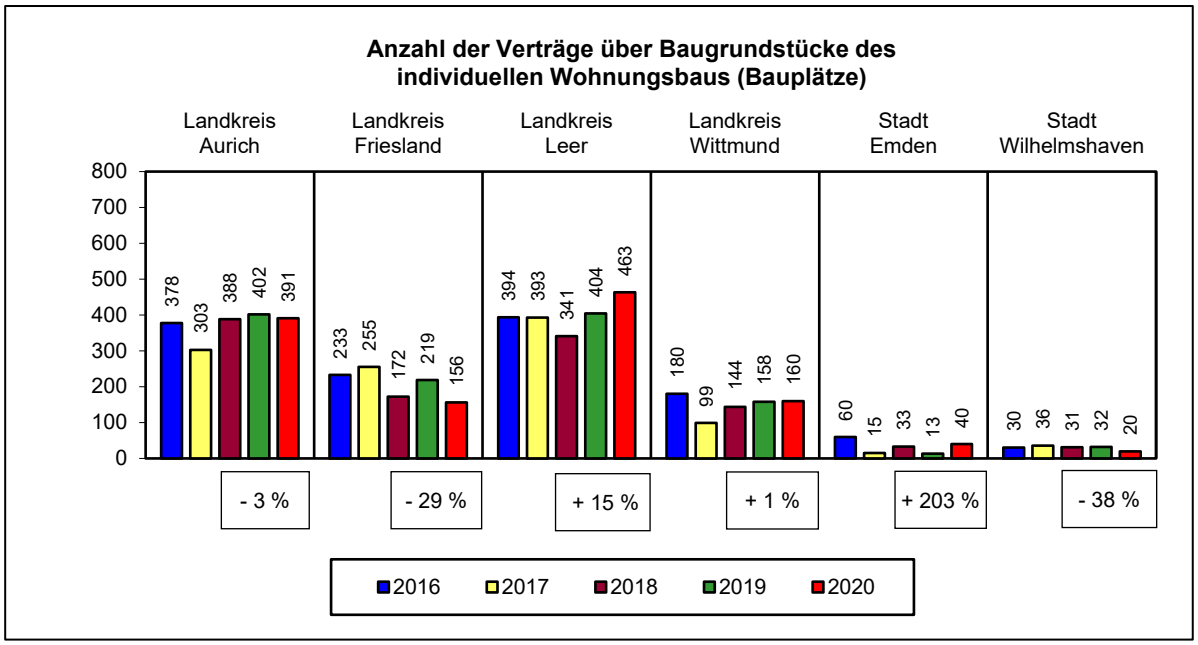
Die Gemeinden nehmen aber auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „kommunalen Bauland“. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe zu höheren Preisen werden durch entsprechende Auflagen der Kommunen verhindert.

Andere Kommunen sind nicht Eigentümer der Baugebiete und somit nicht Vertragspartner der Erwerber, nehmen jedoch in enger Zusammenarbeit mit den Bauträgergesellschaften bzw. Investoren ebenfalls Einfluss auf die Kaufpreise. In zwei Gemeinden (Ihlow und Westoverledingen) wird über eine gemeindeeigene Immobilien-GmbH Einfluss genommen.

Der Teilmarkt „Bauland“ wird weiter unterteilt in Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, für den Geschosswohnungsbau und für die gewerbliche Nutzung.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verkäufe von selbständigen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Bauplätze) bezogen auf die sechs Verwaltungsbereiche ist in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2020 waren die Verkaufszahlen (1.230 Bauplätze) im Vergleich zum Vorjahr (1.228 Bauplätze) nahezu unverändert. Während im Landkreis Leer und in der Stadt Emden ein Anstieg zu verzeichnen war, waren die Transaktionszahlen in den verbleibenden Verwaltungsbereichen nahezu gleichbleibend (Landkreise Aurich und Wittmund) oder rückläufig (Landkreis Friesland und Stadt Wilhelmshaven).



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 m²) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

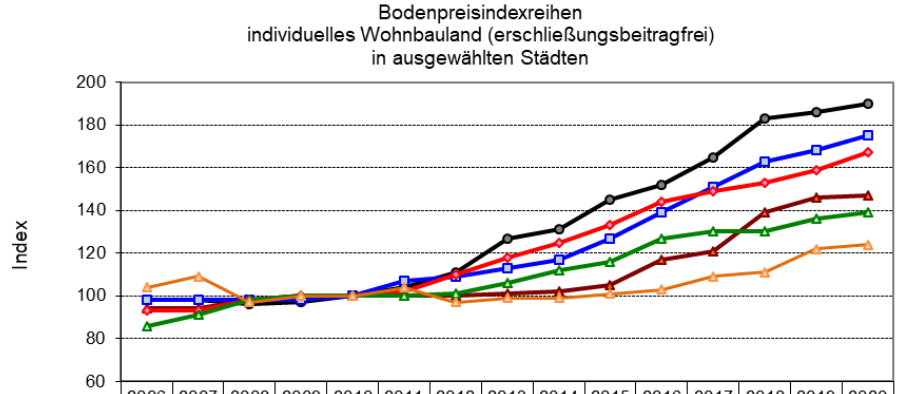
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]	
Stadt Emden	**40**	**(13)**	**510**	**(630)**	**98**	**(120)**
Stadt Wilhelmshaven	**20**	**(32)**	**500**	**(600)**	**115**	**(121)**
Aurich	59	(55)	680	(860)	125	(79)
SG Brookmerland	14	(33)	800	(720)	42	(59)
Dornum	16	(6)	610	(1020)	62	(98)
Großefehn	36	(28)	1000	(670)	49	(54)
Großheide	11	(25)	840	(700)	66	(52)
SG Hage	12	(40)	810	(760)	88	(73)
Hinte	4	(36)	750	(730)	86	(83)
Ihlow	45	(16)	790	(1010)	64	(50)
Krummhörn	39	(30)	710	(690)	50	(51)
Norden	54	(31)	710	(760)	149	(140)
Südbrookmerland	38	(49)	700	(710)	64	(51)
Wiesmoor	63	(53)	900	(880)	81	(76)
Landkreis Aurich	**391**	**(402)**	**780**	**(770)**	**68**	**(61)**
Bockhorn	21	(33)	950	(970)	70	(55)
Jever	19	(16)	730	(500)	125	(94)
Sande	3	(4)	450	(860)	62	(63)
Schortens	31	(31)	660	(680)	98	(79)
Varel	16	(51)	670	(660)	119	(119)
Wangerland	31	(19)	640	(640)	125	(74)
Zetel	35	(65)	710	(700)	65	(70)
Landkreis Friesland	**156**	**(219)**	**690**	**(680)**	**98**	**(75)**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]	
Bunde	18	(48)	770	(670)	50	(65)
SG Hesel	35	(28)	760	(970)	71	(46)
Jemgum	11	(12)	880	(660)	40	(51)
SG Jümme	6	(4)	920	(910)	41	(40)
Leer	58	(50)	740	(700)	149	(136)
Moormerland	45	(103)	770	(630)	105	(105)
Ostrhauderfehn	57	(14)	810	(1100)	81	(66)
Rhauderfehn	45	(44)	780	(800)	80	(65)
Uplengen	89	(13)	870	(960)	81	(35)
Weener	61	(25)	730	(730)	85	(85)
Westoverledingen	38	(63)	930	(790)	76	(74)
Landkreis Leer	**463**	**(404)**	**810**	**(730)**	**81**	**(74)**
SG Esens	30	(22)	690	(910)	66	(66)
Friedeburg	17	(26)	800	(770)	42	(58)
SG Holtriem	55	(51)	770	(810)	48	(41)
Wittmund	58	(59)	770	(760)	79	(59)
Landkreis Wittmund	**160**	**(158)**	**770**	**(790)**	**59**	**(52)**

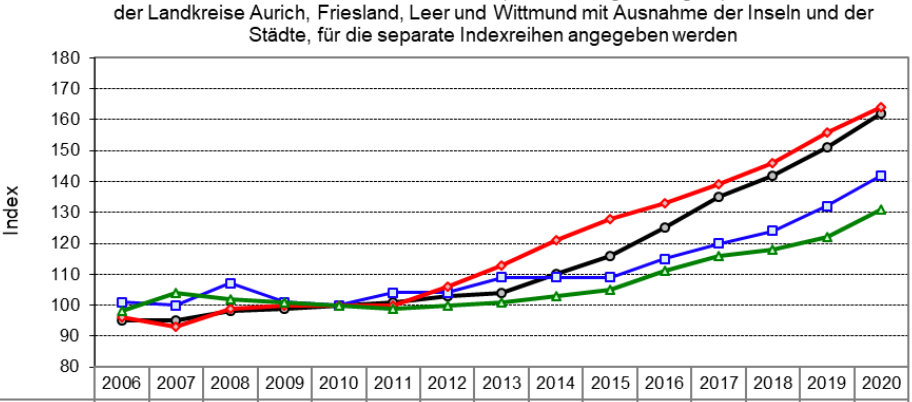
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aurich	98	98	96	97	100	104	111	127	131	145	152	165	183	186	190
Emden	94	94	98	100	100	100	100	101	102	105	117	121	139	146	147
Norden	98	98	98	98	100	107	109	113	117	127	139	151	163	168	175
Leer	93	93	98	100	100	102	110	118	125	133	144	149	153	159	167
Wittmund	86	91	98	100	100	100	101	106	112	116	127	130	130	136	139
Wilhelmshaven	104	109	97	100	100	104	97	99	99	101	103	109	111	122	124



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aurich	95	95	98	99	100	101	103	104	110	116	125	135	142	151	162
Friesland	101	100	107	101	100	104	104	109	109	109	115	120	124	132	142
Leer	96	93	99	100	100	100	106	113	121	128	133	139	146	156	164
Wittmund	98	104	102	101	100	99	100	101	103	105	111	116	118	122	131

Anwendungsbeispiel für Indexreihen:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Aurich lag 2007 bei 80 €/m². Wie wäre der Preis im Jahr 2015 gewesen?

Index im Jahr 2007: 98
Index im Jahr 2015: 145

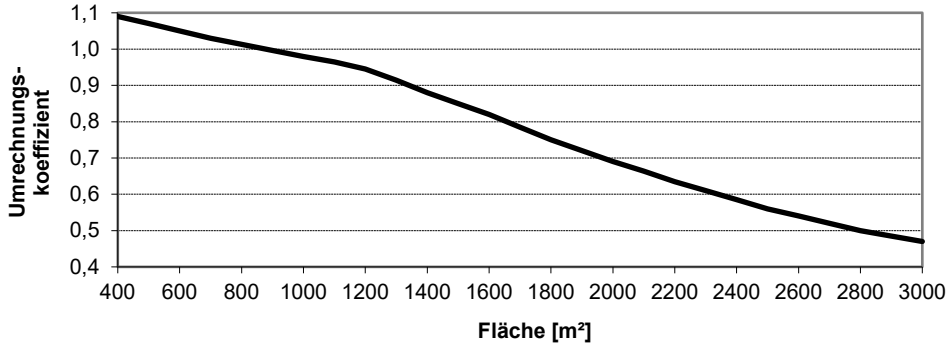
Bodenwert 2015: $80\ €/m^2 \times \frac{145}{98} =$ rd. **118 €/m²**

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.

Umrechnungskoeffizienten
für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke,
die eine <u>nicht teilbare Einheit</u> bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche
in der Region Friesland / Ostfriesland



Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient
400	1,09	1.800	0,75
500	1,07	1.900	0,72
600	1,05	2.000	0,69
700	1,03	2.100	0,66
800	1,01	2.200	0,64
900	1,00	2.300	0,61
1.000	0,98	2.400	0,59
1.100	0,97	2.500	0,56
1.200	0,95	2.600	0,54
1.300	0,91	2.700	0,52
1.400	0,88	2.800	0,50
1.500	0,85	2.900	0,48
1.600	0,82	3.000	0,47
1.700	0,78		

Anwendungsbeispiel für Umrechnungskoeffizienten:

Größe des Baugrundstücks: 1.400 m²

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

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

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

Bodenwert: rd. 77 €/m²

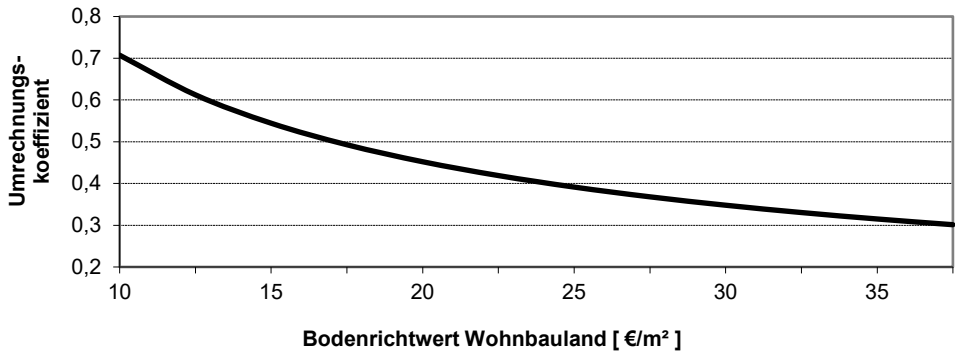
Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

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

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

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für die Region Friesland / Ostfriesland marktgerecht:

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung der Bodenwerte von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen) in der Region Friesland / Ostfriesland



Bodenrichtwert Wohnbauland [€/m²]	Umrechnungs-koeffizient	Bodenrichtwert Wohnbauland [€/m²]	Umrechnungs-koeffizient
12	0,63	25	0,39
14	0,57	28	0,36
16	0,52	30	0,35
18	0,48	32	0,33
20	0,45	35	0,31
22	0,43	38	0,30

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 [€/m²] Mittel (Spanne)	Bodenwert Grundstück ohne Wasserlage [€/m²] Mittel (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Mittel (Spanne)
nur Sichtlage	18	69 (50 – 190)	50 (35 – 125)	1,37 (1,18 – 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 [€/m²] Mittel (Spanne)	Bodenwert innen liegendes Grundstück [€/m²] Mittel (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Mittel (Spanne)
34	72 (38 – 143)	66 (34 – 129)	1,13 (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 2020 gab es 11 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 [m²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]
Region Friesland / Ostfriesland	9 (7)	1.932 (1.055)	145 (153)

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.

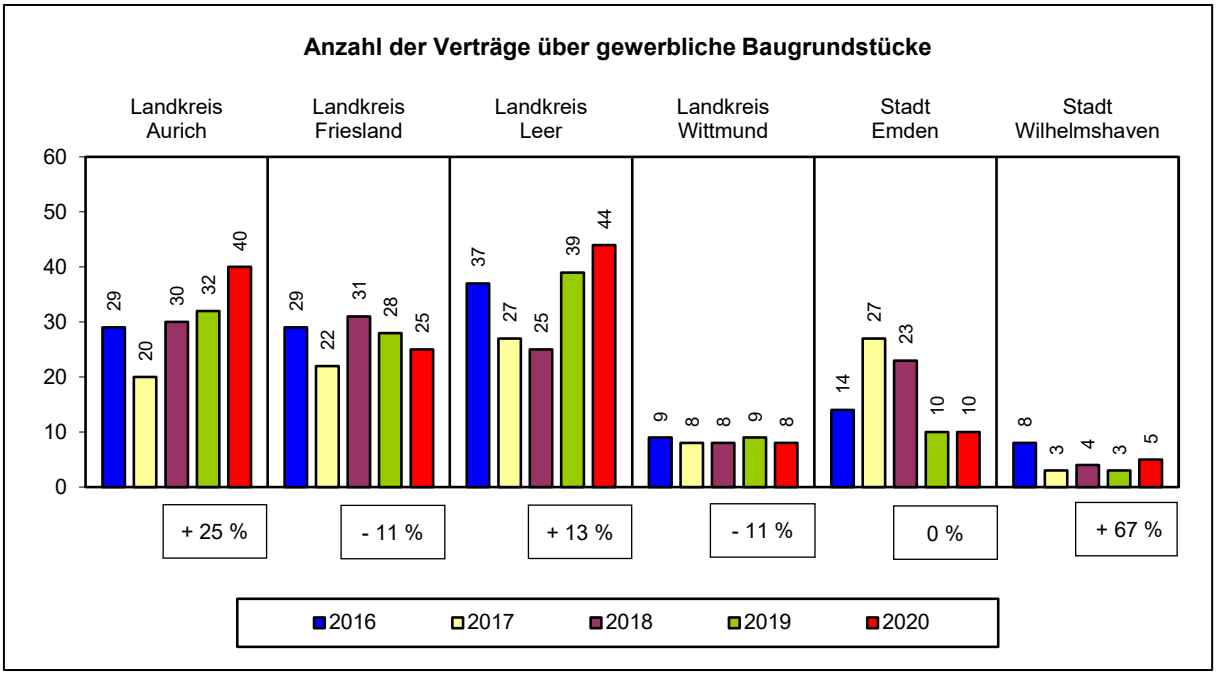
In einigen bevorzugten Lagen mit überwiegend Einfamilienhausbebauung werden zunehmend Grundstücke erworben, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Kaufpreise für diese Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung und mehreren realisierten Wohnungen liegen über dem Bodenrichtwert für die Einfamilienhausbebauung.

Das Bodenwertverhältnis zwischen Baugrundstücken für Mehrfamilienhausbebauung und den benachbarten Grundstücken mit Einfamilienhausbebauung wurde aus Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist ein Umrechnungskoeffizient, der in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Anzahl Kauffälle	Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhausbebauung [€/m²] Median (Spanne)	Bodenrichtwert Grundstück für Einfamilienhausbebaung [€/m²] Median (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Median (Spanne)
134	149 (44 – 440)	85 (32 – 180)	1,74 (1,04 – 3,77)

5.4 Gewerbliche Bauflächen

In der Region Friesland und Ostfriesland wurden im Berichtsjahr 2020 insgesamt 132 Verträge über den Eigentumsübergang an unbebauten Gewerbeflächen abgeschlossen. Dies entspricht einer Zunahme der Verkäufe um 9 %, wobei die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungseinheiten jedoch nicht einheitlich ist. Während in den Landkreisen Aurich und Leer sowie in der Stadt Wilhelmshaven ein Anstieg der veräußerten Gewerbeflächen zu verzeichnen war, wurden in den Landkreisen Friesland und Wittmund geringfügig weniger gewerbliche Baugrundstücke veräußert. In der Stadt Emden entspricht die Anzahl der Verträge des Jahres 2020 dem Vorjahr.



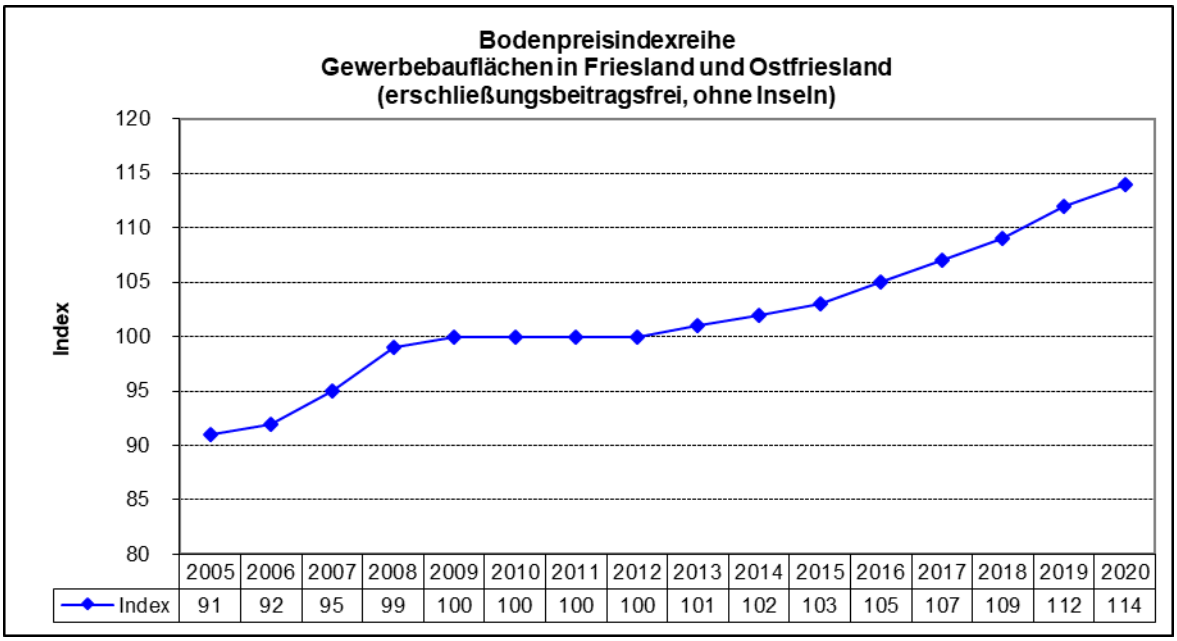
5.4.1 Preisniveau

Die in 2020 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 6 €/m² und 45 €/m². Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare, vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung mit Größen zwischen 500 m² und 50.000 m². 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 [m²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]	
Landkreis Aurich	24	(23)	1.900	(4.500)	15	(16)
Landkreis Friesland	17	(23)	3.000	(2.900)	15	(18)
Landkreis Leer	34	(24)	3.300	(2.800)	13	(13)
Landkreis Wittmund	4	(6)	3.400	(2.500)	19	(20)
Stadt Emden	6	(7)	4.600	(3.000)	18	(18)
Stadt Wilhelmshaven	0	(3)	-	(2.100)	-	(17)
Region Friesland / Ostfriesland	85	(86)	3.000	(2.900)	15	(18)

5.4.2 Preisentwicklung

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



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	91	92	95	99	100	100	100	100	101	102	103	105	107	109	112	114

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.

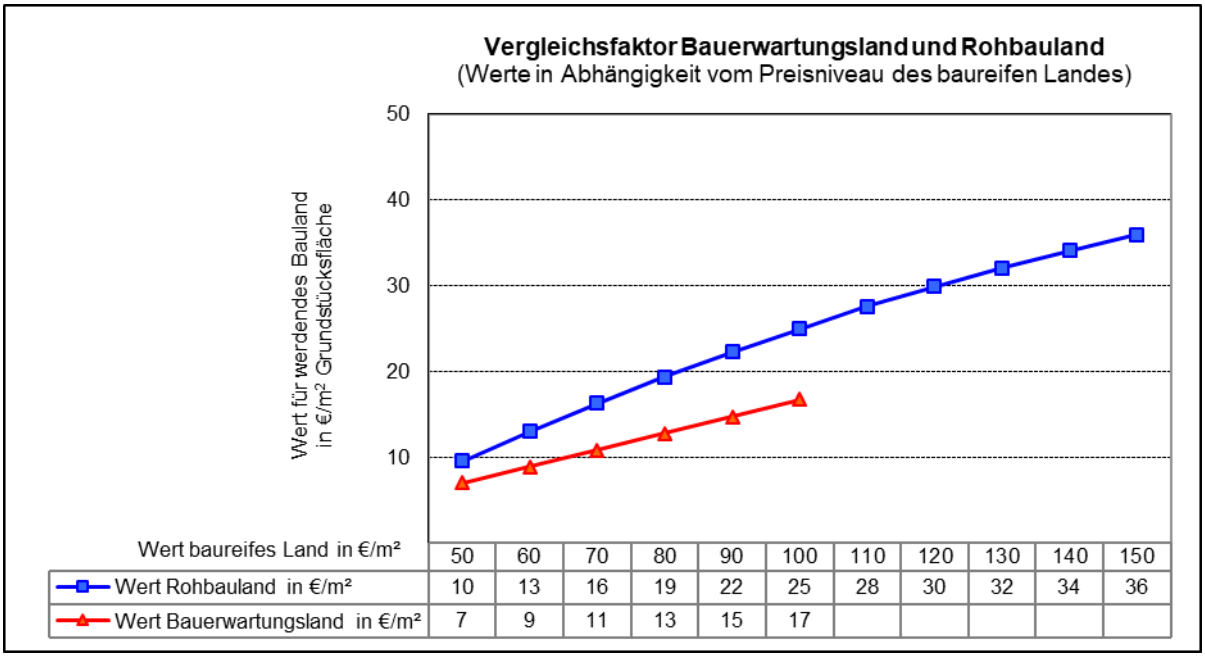
5.5.1 Preisniveau

Vergleichsfaktoren für werdendes Wohnbauland

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren (Wert für 1 m² werdendes Wohnbauland) 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. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde das örtliche Preisniveau des baureifen, erschließungsbeitragsfreien Landes (Bodenwerte Neubaugebiete) gewählt.

Der Analyse lagen 80 Kauffälle von Bauerwartungslandflächen und 75 Kauffälle von Rohbaulandflächen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) aus den Jahren 2016 bis 2020 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median	arithm. Mittel
Fläche Bauerwartungsland:	3.000 m² - 62.000 m²	12.000 m²	17.000 m²
Fläche Rohbauland:	3.000 m² - 135.000 m²	10.000 m²	17.000 m²
Wert baureifes Land (beim Bauerwartungsland):	35 €/m² - 130 €/m²	75 €/m²	75 €/m²
Wert baureifes Land (beim Rohbauland):	32 €/m² - 150 €/m²	75 €/m²	78 €/m²
Preis Bauerwartungsland:	3,00 €/m² - 28,50 €/m²	10 €/m²	12 €/m²
Preis Rohbauland:	4,00 €/m² - 60,00 €/m²	15 €/m²	18 €/m²
Preisverhältnis Bauerwartungsland zu baureifem Land:	4 % - 36 %	15 %	15 %
Preisverhältnis Rohbauland zu baureifem Land:	5 % - 67 %	19 %	22 %



Wert baureifes Land in €/m²	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Wert Rohbauland in €/m²	10	13	16	19	22	25	28	30	32	34	36
Wert Bauerwartungsland in €/m²	7	9	11	13	15	17					

Durchschnittspreise für werdendes Gewerbebauland

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der in den Jahren 2011 bis 2020 angefallenen geeigneten Kauffälle für werdendes Gewerbebauland dar. Dabei lagen 29 Kauffälle von Bauerwartungsland und 18 Kauffälle von Rohbauland vor. Es wurden nur Kauffälle berücksichtigt, die auf dem Festland lagen und eine Flächengröße von mindestens 2.500 m² aufweisen. 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. Verwandtschaftskauf) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Merkmal	Spanne	Median
Fläche Bauerwartungsland:	3.000 m² - 117.000 m²	27.000 m²
Fläche Rohbauland:	4.000 m² - 183.000 m²	29.000 m²
Wert baureifes Land :	9 €/m² - 35 €/m²	15 €/m²
Preis Bauerwartungsland:	3,70 €/m² - 14,00 €/m²	6,90 €/m²
Preis Rohbauland:	4,60 €/m² - 19,28 €/m²	8,00 €/m²

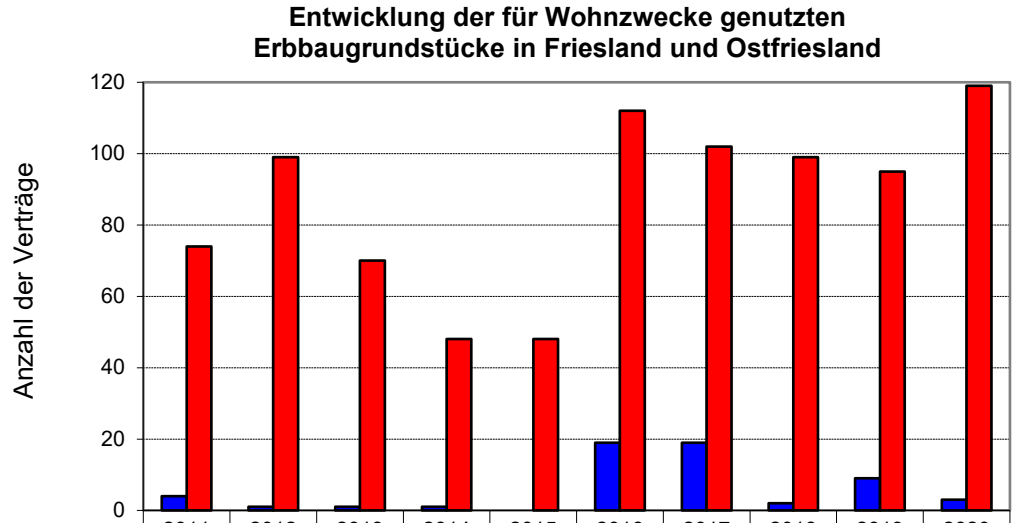
5.6 Erbbaurechte

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.

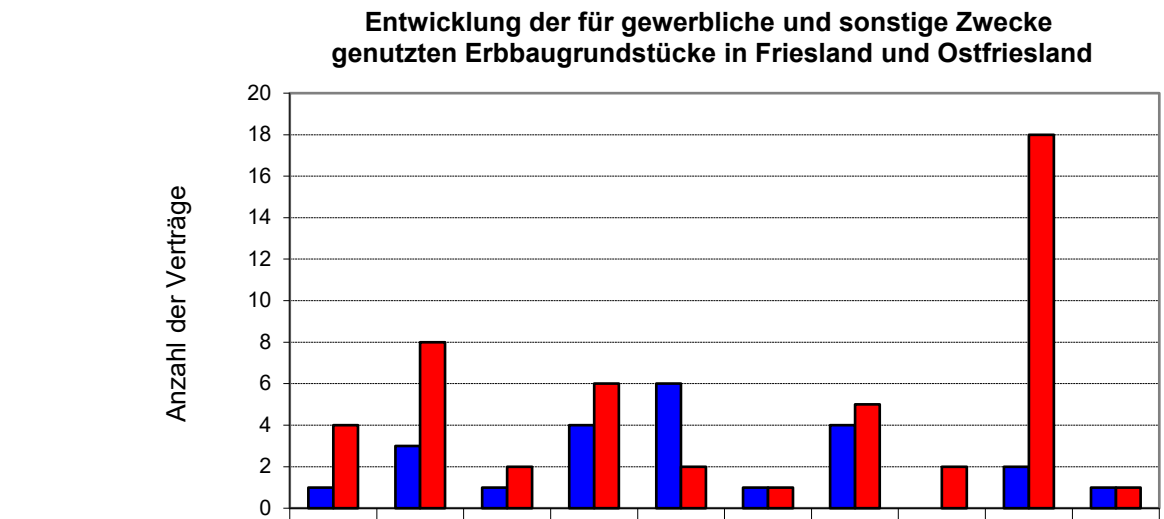
5.6.1 Umsatzzahlen

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 begründeten Erbbaurechte bzw. verkauften Erbbaugrundstücke ist in den nachfolgenden Grafiken dargestellt. Die Begründungen des Erbbaurechts beziehen sich jeweils auf Erneuerung eines Erbbaurechts nach bzw. vor dem Zeitablauf.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Begründung Erbbaurecht	4	1	1	1	0	19	19	2	9	3
Verkauf Erbbaugrundstück	74	99	70	48	48	112	102	99	95	119



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Begründung Erbbaurecht	1	3	1	4	6	1	4	0	2	1
Verkauf Erbbaugrundstück	4	8	2	6	2	1	5	2	18	1

5.6.2 Preisniveau

Die durchschnittlichen Kaufpreise (Medianwerte) der für Wohnzwecke genutzten Erbbaugrundstücke sind der nachfolgend dargestellten Tabelle zu entnehmen. Außerdem ist das Verhältnis der gezahlten Kaufpreise für die Erbbaugrundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwert dargestellt. Je nach Lage und Erbbaurechtsgeber liegt dieses Verhältnis bei 90 % der Verträge (ohne je 5 % Extremwerte an den Rändern der Stichprobe) zwischen 28 bis 100 %. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf den 5-Jahreszeitraum 2016 - 2020.

Gebiet	Anzahl		Mittlerer Preis [€/m²]		mittleres Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]	
Landkreis Aurich	13	(72)	40	(38)	100	(100)
Landkreis Friesland	15	(76)	48	(50)	96	(94)
Landkreis Leer	22	(70)	11	(13)	35	(50)
Landkreis Wittmund	3	(7)	*)	(40)	54	(48)
Stadt Emden	45	(259)	70	(50)	100	(100)
Stadt Wilhelmshaven	21	(48)	85	(65)	87	(83)
Friesland / Ostfriesland	119	(532)	56	(45)	100	(100)

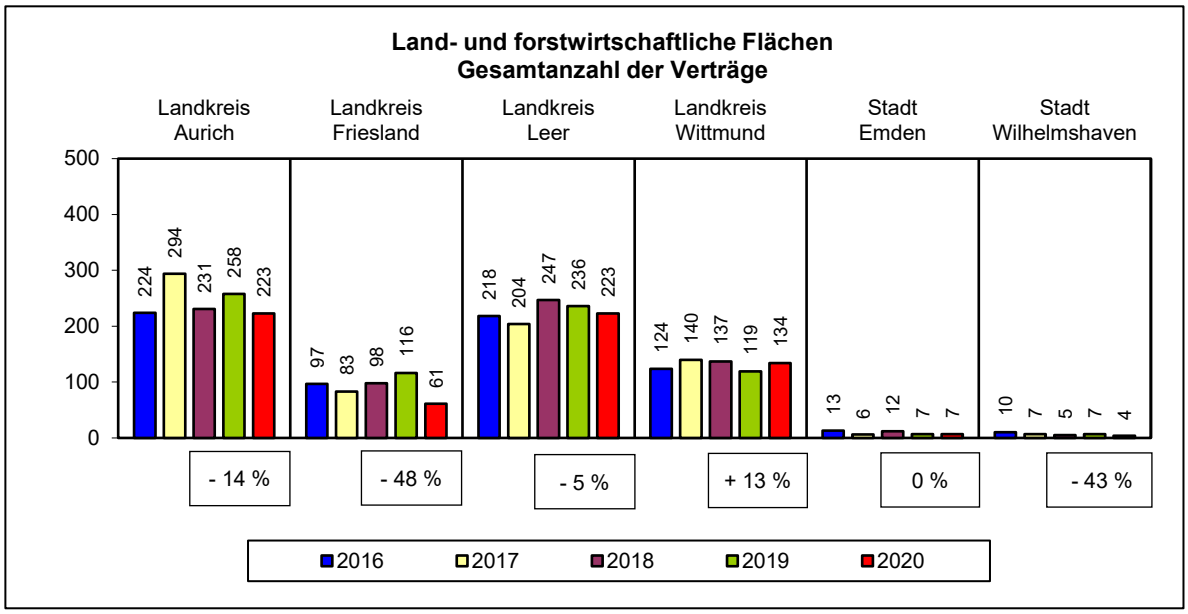
*) wegen geringer Anzahl aus datenschutzrechtlichen Gründen bzw. nicht repräsentativer Aussage nicht veröffentlicht

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

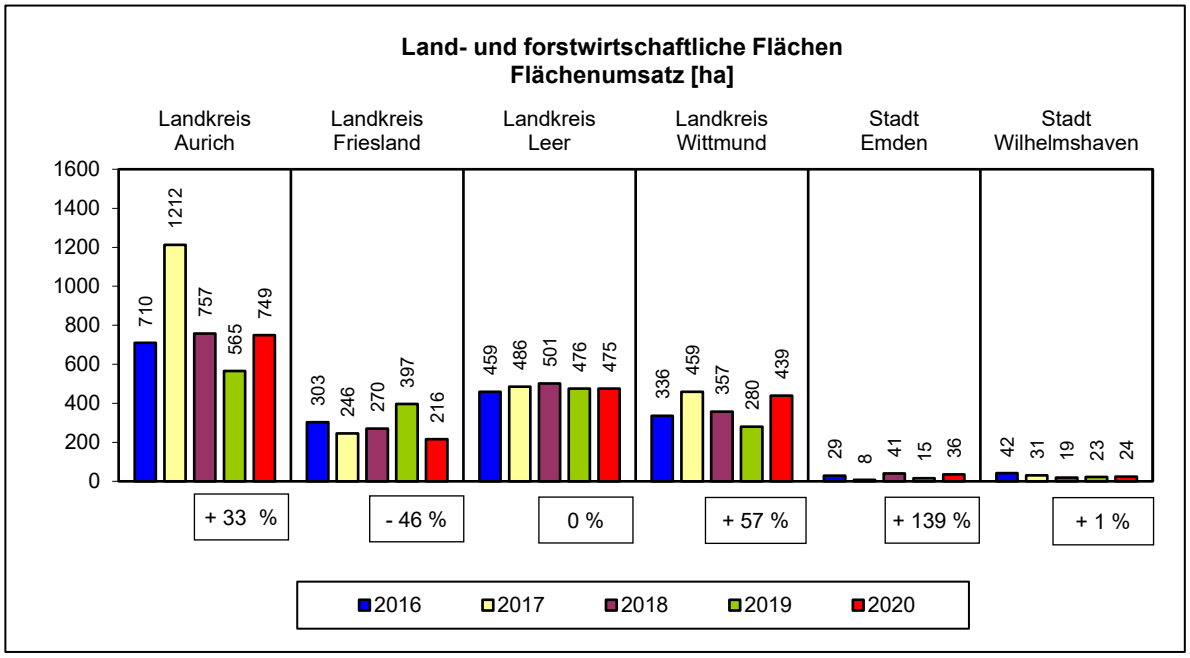
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (652) gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Hierbei stellt sich die Entwicklung in den Landkreisen jedoch unterschiedlich dar. Während im Landkreis Wittmund 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.



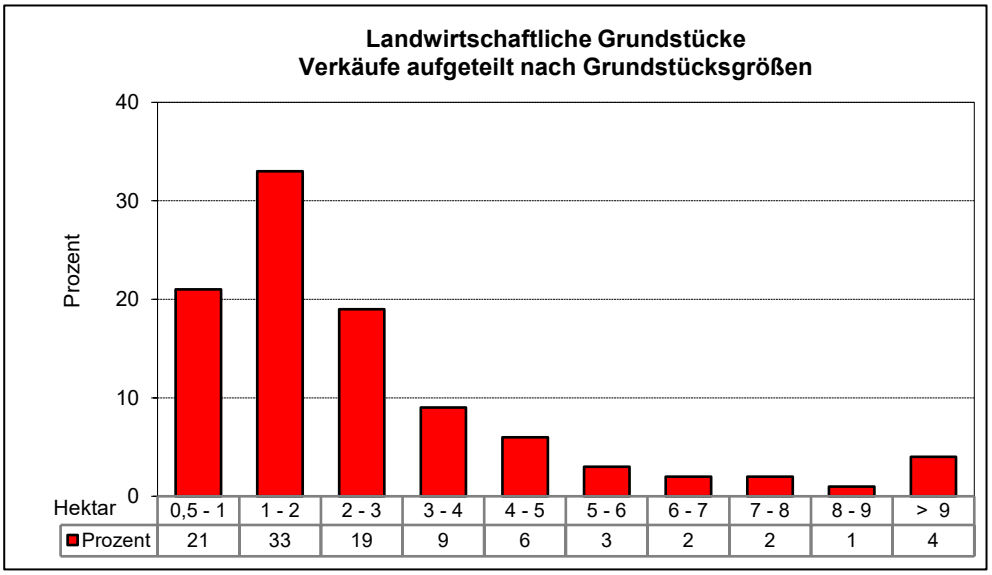
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.939 ha) nahm in 2020 im Berichtsgebiet gegenüber dem Vorjahr um 10 % zu. Während in den Landkreisen Aurich und Wittmund sowie in der Stadt Emden der Flächenumsatz deutlich anstieg, nahm er im Landkreis Friesland deutlich ab. Im Landkreis Leer und in der Stadt Wilhelmshaven stagnierte der Umsatz. 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 2018 und 2019).



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 2020 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. Die mittleren Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Flächen.

Der mittlere Quadratmeterpreis der Region ist mit 2,72 €/m² gegenüber dem Vorjahr (2,60 €/m²) geringfügig 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: 1,7 ha).

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Kaufpreis [€/m²]	Kaufpreis [€/m²] Spanne
Landkreis Aurich	146 (152)	2,3 (2,0)	2,54 (2,46)	0,59 - 6,00 (0,65 - 5,00)
Landkreis Friesland	30 (75)	1,4 (1,5)	3,33 (2,86)	0,98 - 5,26 (0,56 - 5,13)
Landkreis Leer	131 (137)	1,4 (1,7)	3,00 (2,70)	0,46 - 6,10 (0,39 - 6,26)
Landkreis Wittmund	108 (94)	1,6 (1,3)	2,35 (2,34)	0,57 - 6,35 (0,62 - 5,00)
Stadt Emden	6 (4)	3,6 (1,8)	3,40 (3,65)	2,36 - 5,07 (2,05 - 5,00)
Stadt Wilhelmshaven	1 (5)	*) (1,4)	*) (2,68)	*) (2,01 - 3,00)
Region Friesland / Ostfriesland	422 (467)	1,8 (1,7)	2,72 (2,60)	0,46 - 6,35 (0,39 - 6,26)

*) wegen geringer Anzahl aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

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

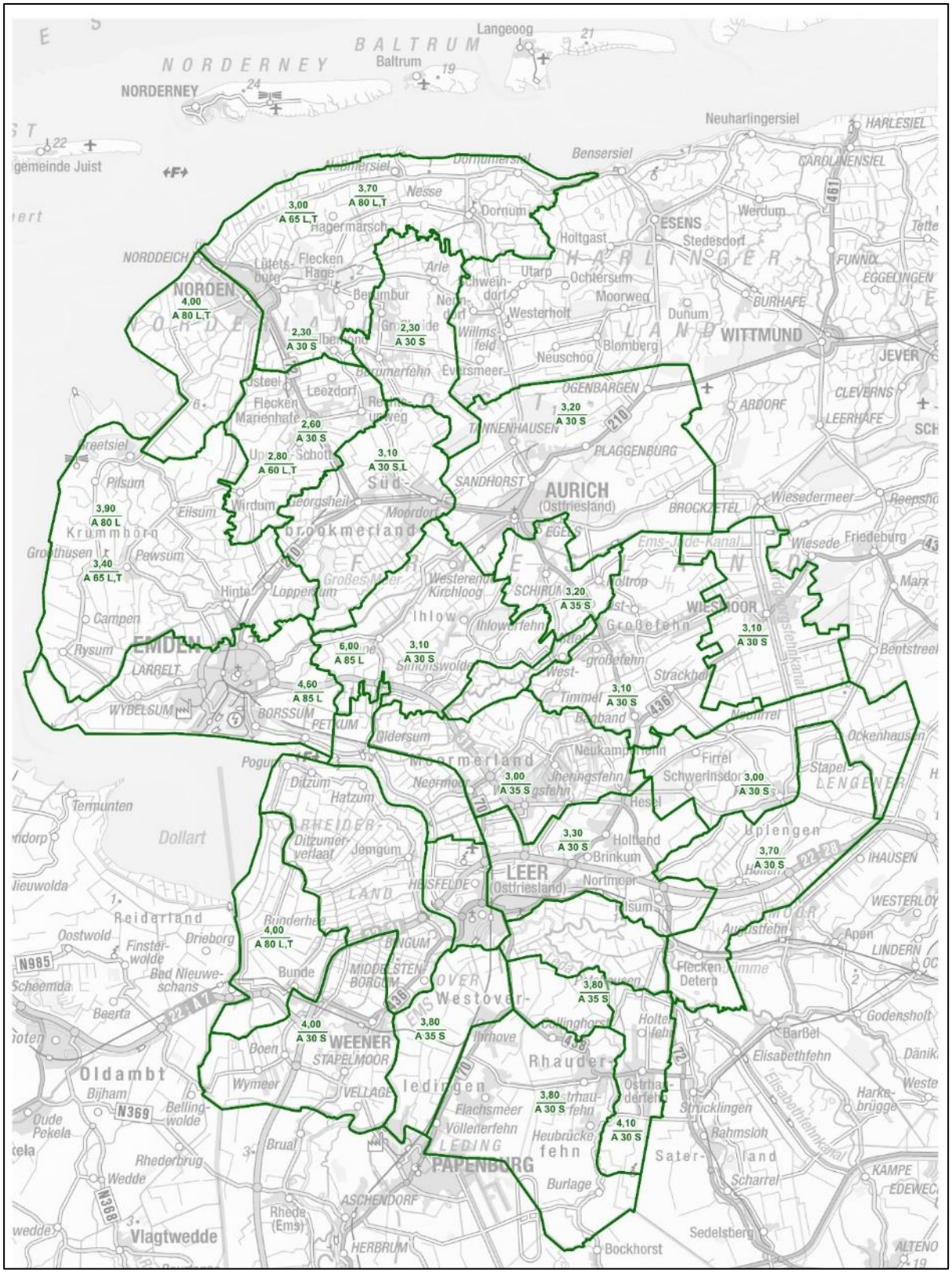
Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Ackerzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]
Landkreis Aurich	47 (58)	2,4 (2,0)	34 (31)	3,00 (2,65)
Landkreis Friesland	13 (13)	1,2 (1,9)	27 (33)	4,00 (3,34)
Landkreis Leer	28 (27)	2,5 (1,6)	34 (32)	3,86 (2,97)
Landkreis Wittmund	36 (25)	2,0 (2,8)	31 (32)	2,56 (2,80)
Stadt Emden	3 (2)	1,8 (0,9)	87 (87)	4,00 (4,65)
Stadt Wilhelmshaven	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
Region Friesland / Ostfriesland	127 (125)	2,1 (1,9)	33 (32)	3,14 (2,97)

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

Gebiet	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Mittlere Grünlandzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]
Landkreis Aurich	96 (94)	2,1 (2,0)	32 (32)	2,46 (2,29)
Landkreis Friesland	16 (60)	1,9 (1,4)	38 (62)	3,11 (2,73)
Landkreis Leer	100 (103)	1,3 (1,6)	32 (31)	2,80 (2,67)
Landkreis Wittmund	68 (68)	1,3 (1,1)	36 (35)	2,23 (2,11)
Stadt Emden	3 (2)	4,6 (4,4)	42 (40)	3,30 (2,53)
Stadt Wilhelmshaven	1 (5)	*) (1,4)	*) (60)	*) (2,68)
Region Friesland / Ostfriesland	284 (332)	1,6 (1,6)	33 (33)	2,50 (2,50)

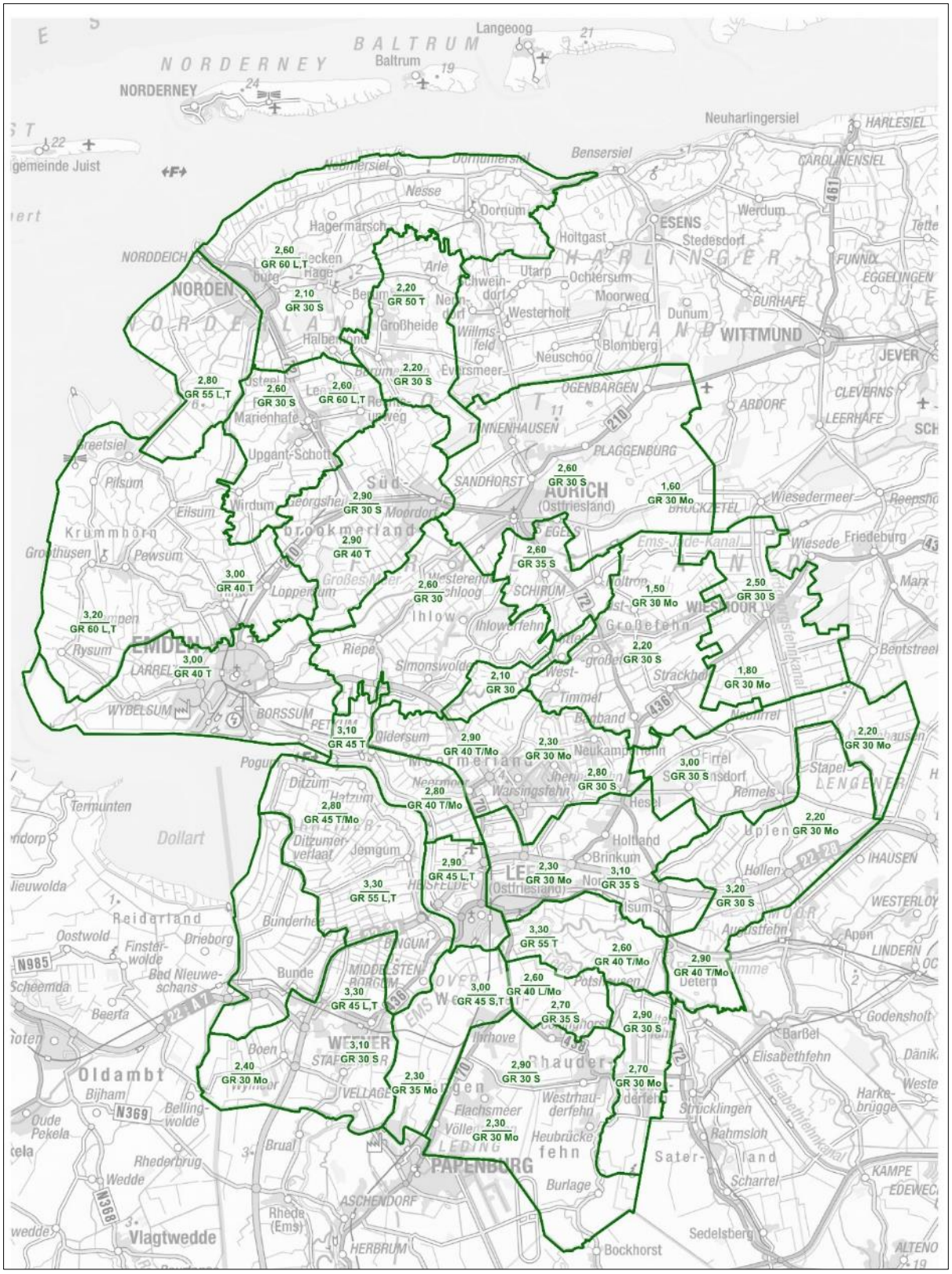
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwerte für <u>Ackerflächen</u> in den Landkreisen Aurich und Leer und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2020 [€/m²]



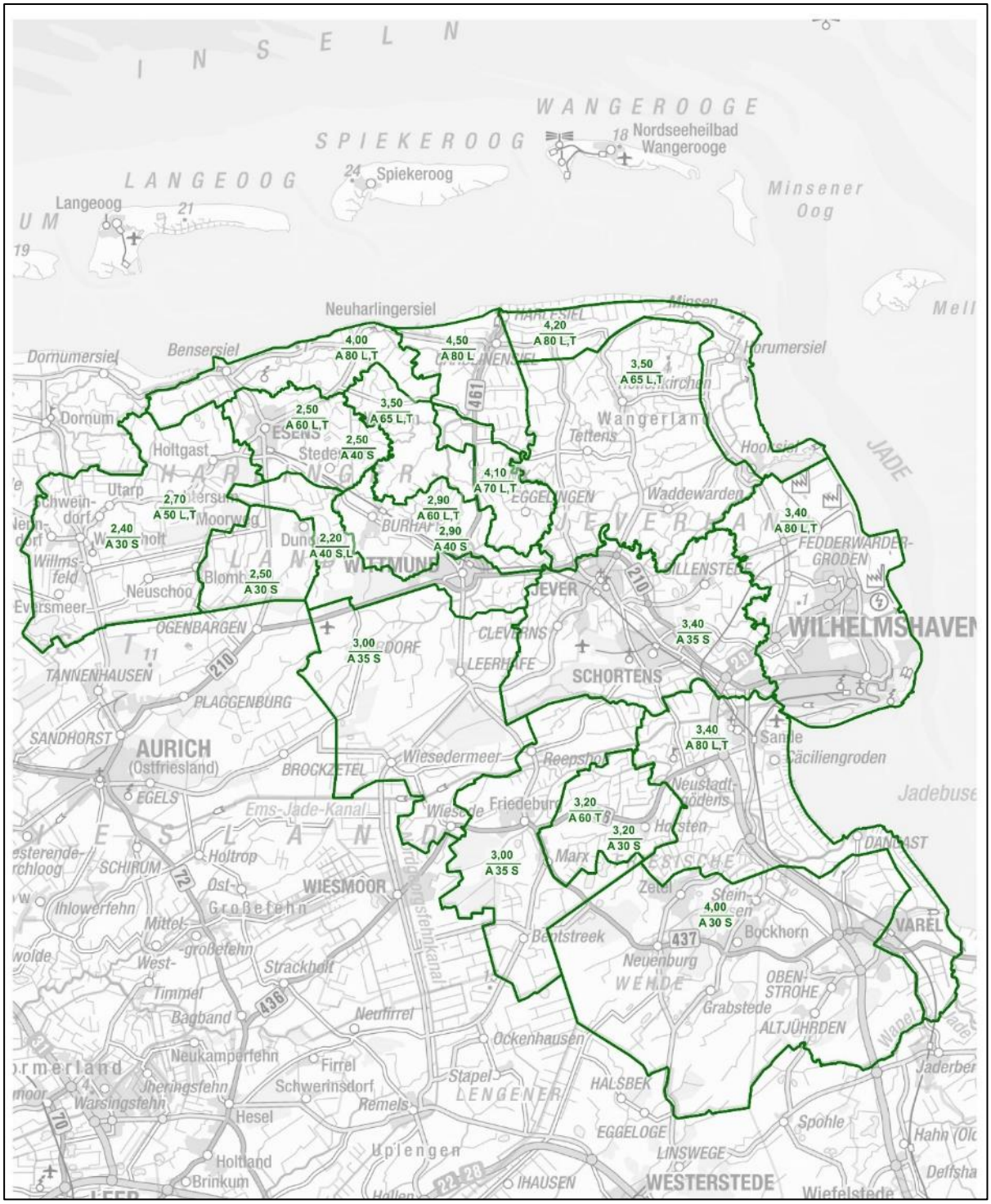
Hinweis: Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben befinden sich ist auf den Seiten 43 und 44.

Bodenrichtwerte für <u>Grünlandflächen</u> in den Landkreisen Aurich und Leer und in der Stadt Emden zum Stichtag 31.12.2020 [€/m²]



Hinweis: Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben befinden sich ist auf den Seiten 43 und 44.

Bodenrichtwerte für <u>Ackerflächen</u> in den Landkreisen Friesland und Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven zum Stichtag 31.12.2020 [€/m²]



Hinweis: Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben befinden sich ist auf den Seiten 43 und 44.

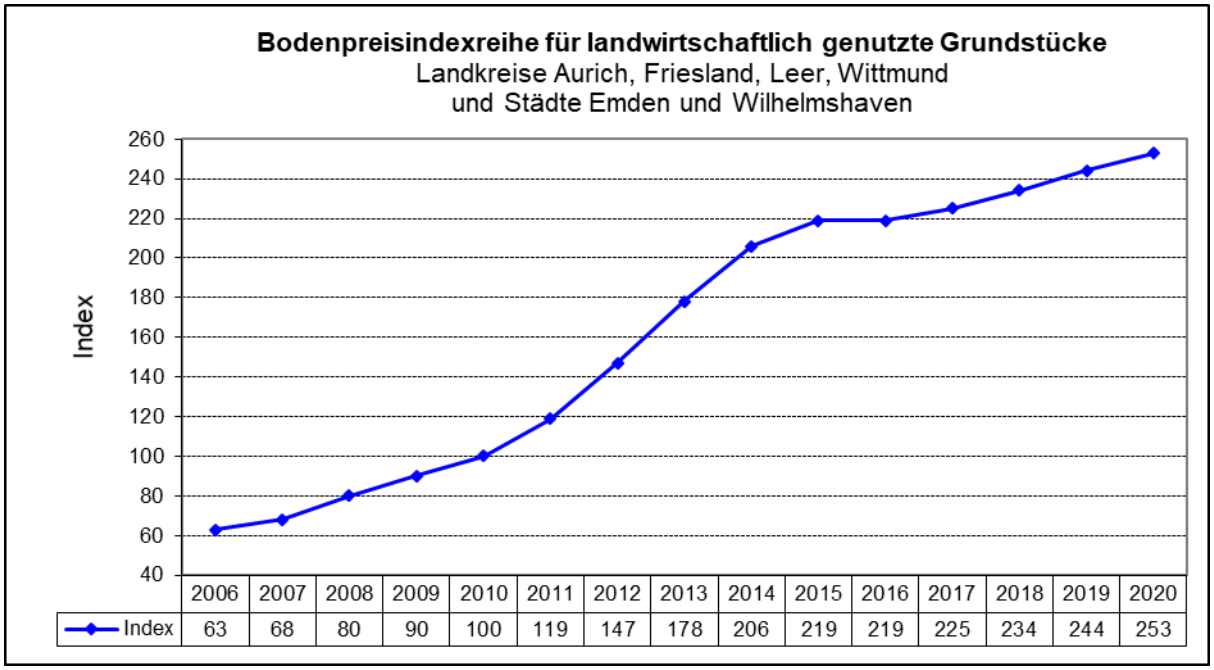
Bodenrichtwerte für <u>Grünlandflächen</u> in den Landkreisen Friesland und Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven zum Stichtag 31.12.2020 [€/m²]

Hinweis: Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben befinden sich ist auf den Seiten 43 und 44.

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.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	63	68	80	90	100	119	147	178	206	219	219	225	234	244	253

Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Indexreihe wird auf das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 (Indexreihe Wohnbauland) verwiesen.

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Flächengrößen

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Bodengüte (Wertzahlen)

Anhand von 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 2020 wurden 5 Höfe veräußert.

Jahr:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
bis 10 Hektar	13	1	10	8	2	2	1	2	1	0
10 - 30 Hektar	2	1	2	1	0	0	5	5	4	2
30 - 50 Hektar	1	0	1	2	0	0	2	0	3	2
über 50 Hektar	0	1	0	1	0	0	4	0	0	1
Summe:	16	3	13	12	2	2	12	7	8	5

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2020 sind in Friesland und Ostfriesland insgesamt 45 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen beurkundet worden. Gegenüber 2019 (35 Verträge) ist dies eine Zunahme um 29 %. 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 2020 ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² 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 [€/m²]	
			Median	Spanne
Landkreis Aurich	2 (4)	5,7 (2,3)	1,68 (1,51)	0,78 - 2,58 (0,63 - 3,00)
Landkreis Friesland	4 (3)	1,0 (0,4)	2,29 (1,45)	0,99 - 4,20 (1,18 - 2,07)
Landkreis Leer	16 (6)	1,0 (1,4)	1,27 (1,06)	0,45 - 4,14 (0,69 - 2,25)
Landkreis Wittmund	1 (4)	*) (1,0)	*) (2,00)	*) (1,00 - 2,20)
Region Friesland / Ostfriesland	23 (17)	1,0 (1,2)	1,42 (1,45)	0,45 - 4,20 (0,63 - 3,00)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) folgende Bodenrichtwerte beschlossen:

Landkreis Aurich:	0,50 €/m²
Landkreis Friesland:	0,60 €/m²
Landkreis Leer:	0,45 €/m²
Landkreis Wittmund:	0,60 €/m²
Stadt Emden:	0,50 €/m²
Stadt Wilhelmshaven:	0,60 €/m²

7 Übrige unbebaute Flächen

Es wurden im Berichtsjahr 2020 im Landkreis Aurich 75, im Landkreis Friesland 10, im Landkreis Leer 58, im Landkreis Wittmund 19, in der kreisfreien Stadt Emden 5 und in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven 0 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Für Abbauland und Gartenland sind Auswertungen der Kaufpreise aus mehreren Jahren erfolgt. Das Preisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Für alle weiteren übrigen unbebauten Flächen ist eine Aussage zum Preisniveau wegen der unterschiedlichen Nutzungen und geringen Kauffallzahlen nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

Abbauland

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

Für derartige Flächen sind aus den Kaufverträgen der Jahre 2011 bis 2020 folgende mittlere Kaufpreise und Flächen (Medianwerte) ermittelt worden.

Gebiet	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m²]		Mittlere Größe [ha]	Preis [€/m²] (nach Abzug des landw. Bodenrichtwertes)
			Median	Spanne		Mittel
Region Friesland / Ostfriesland	Sand	8	4,43	2,03 - 5,57	1,9	1,93
	Torf	10	2,73	1,80 - 3,70	3,6	1,35
	Kies	2	4,72	3,94 - 5,50	2,9	2,27

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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. Für bis zu 1.000 m² große Gartenlandflächen sind in den Jahren 2011 bis 2020 die nachfolgend aufgeführten Kaufpreise in Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) gezahlt worden. In der rechten Spalte ist das Verhältnis der Kaufpreise zu den entsprechenden Baulandbodenrichtwerten aufgeführt (Umrechnungskoeffizient Gartenland).

Bodenrichtwert Bauland	Anzahl	Kaufpreis [€/m²] Median (Spanne)	Verhältnis (UK) Kaufpreis / Bodenrichtwert Median (Spanne)
Bodenrichtwert 20 €/m² (10 bis 30 €/m²)	169	5,80 (1,00 - 10,60)	0,28 (0,05 - 0,51)
Bodenrichtwert 50 €/m² (30 bis 70 €/m²)	167	11,30 (7,70 - 14,90)	0,22 (0,14 - 0,31)
Bodenrichtwert 80 €/m² (70 bis 150 €/m²)	30	17,00 (7,40 - 26,70)	0,17 (0,06 - 0,28)

Bei Gartenlandflächen größer 1.000 m² vermindert sich der Umrechnungskoeffizient (UK) bei Bodenrichtwerten um 20 €/m² um 0,02 und bei Bodenrichtwerten um 50 €/m² um 0,04.

Unland / Geringstland

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für Unland / Geringstland einen Bodenrichtwert von 0,30 €/m² beschlossen. Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Aurich (Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und Städte Emden und Wilhelmshaven). Eine wirtschaftliche Nutzung von Unland / Geringstland ist auf absehbarer Zeit nicht gegeben. Ein typisches Beispiel sind unkultivierte Moorflächen ohne Aussicht auf Abtorfung.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gutachterausschüsse auf Grund der Kaufpreissammlung mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In Niedersachsen erfolgt gemäß der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) die Bodenrichtwertermittlung jährlich.

Der Stichtag, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen, ist demnach der 31. Dezember eines jeden Jahres. Abweichend von dieser Stichtagsregelung wurden in Niedersachsen in den Jahren 2001 bis 2010 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar des jeweiligen Folgejahres ermittelt.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 Abs. 1 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstückmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

Bodenrichtwerte für Bauflächen

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

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

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

Ab dem Stichtag 01.01.2010 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich auch Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Außenbereich ermittelt und veröffentlicht. Diese Bodenrichtwerte gelten für bebaute Wohnbaugrundstücke 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.

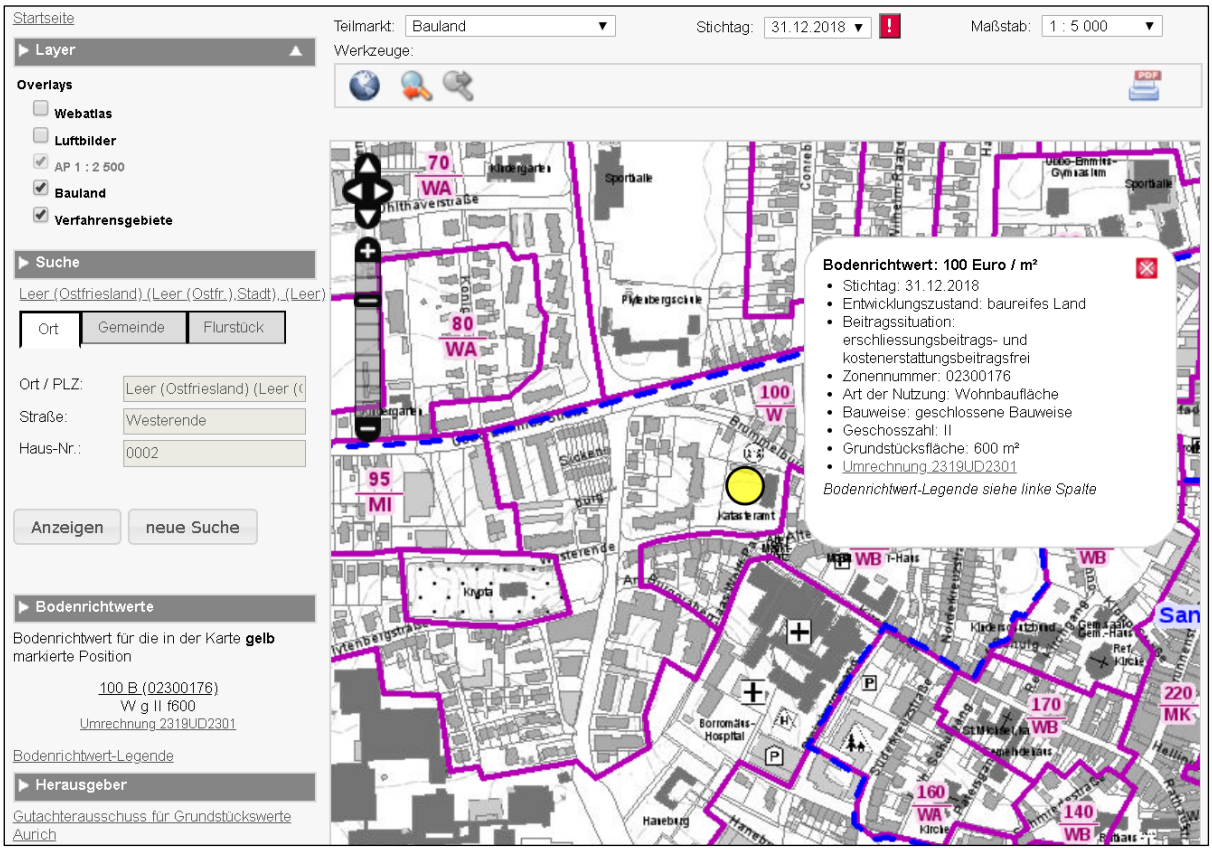
Bereitstellung der Bodenrichtwerte

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 Bodenrichtwerte in Niedersachsen können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

http://www.gag.niedersachsen.de

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Landkreis Aurich									
Aurich	40	M	Kreisstadt	160	100	45	220	120	80
Baltrum	0,5		Inselgemeinde	650	550	450		550	
Brookmerland	13	G	Gemeinde	60	50	30		50	
Dornum / Dornum	1	G	Gemeindesitz	65	55	35		55	
Dornum / Dornumersiel	0,5		Nordseebad		90			90	
Dornum / Neßmersiel	0,5		Nordseebad	85	70	50		70	
Großefehn	13	G	Gemeinde	75	60	28		60	
Großheide	9	G	Gemeinde	50	50	28		50	
Hage	11	G	Gemeinde	95	60	35		60	35
Hinte	7	G	Gemeinde	120	80	50		90	
Ihlow	13	G	Gemeinde	65	55	40		55	
Juist	2		Inselgemeinde		1200			2000	
Krummhörn / Greetsiel	2		Erholungsort	170	150	80		400	
Krummhörn / Pewsum	4	G	Gemeindesitz	85	65	38		65	
Norden	23	M	Stadt	120	110	42	200	170	50
Norden / Norddeich	2		Nordseebad	210	160	120		240	
Norderney	6	G	Insel, Stadt	1600	1100	770	5000	2300	770
Südbrookmerland	19	G	Gemeinde	60	50	30		60	
Wiesmoor	13	G	Stadt	95	80	40		80	

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
				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
Landkreis Friesland									
Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	85	70	35		70	
Jever	14	M	Kreisstadt	120	100	65		110	
Sande	9	G	ländlicher Ort	80	65	40		65	40
Schortens / Heidmühle	20	G	Stadt	100	80	30		90	
Varel	25	M	Stadt	120	80	60	110	90	
Wangerland / Hohenkirchen	10	G	ländlicher Ort	65	55	40		55	
Wangerooge	1	G	Nordseeheilbad	700	450	220	2100	1300	
Zetel	12	G	ländlicher Ort	85	65	35		65	
Landkreis Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	420	300	200	2100	950	300
Bunde	8	G	Gemeinde	65	50	30		45	
Hesel	10	G	Samtgemeinde	75	60	32		60	
Jemgum	4	G	Gemeinde	55	45	28		45	
Jümme	6	G	Samtgemeinde	80	50	25		50	
Leer	35	M	Kreisstadt	210	120	60	250	120	50
Moormerland	22	G	Gemeinde	95	75	35		75	
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	75	60	38		60	
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	75	65	42		65	
Uplengen	11	G	Gemeinde	80	70	32		70	
Weener	16	G	Stadt	75	60	35		60	
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	75	55	40		55	
Landkreis Wittmund									
Esens / Bensersiel	0,5		Nordseeheilbad		170			170	
Esens / Esens	6,5	G	Stadt	130	100	85		100	
Esens / Neuharlingersiel	1		Nordseeheilbad		170			170	
Esens / Stedesdorf	2		ländlicher Ort	34	30			30	
Esens / Werdum	1		ländlicher Ort	75	60	45		120	
Friedeburg / Friedeburg	4	G	Gemeindesitz	68	55	40		55	
Friedeburg / Horsten	2		ländlicher Ort	40	35			40	
Holtriem / Blomberg	1,5		ländlicher Ort	48	45	25		45	
Holtriem / Westerholt	2	G	Gemeindesitz	45	30	25		30	
Langeoog	2	G	Inselgemeinde		900			1400	
Spiekeroog	1	G	Inselgemeinde		850			1600	
Wittmund / Carolinensiel	1,5		Nordseebad	180	120			120	
Wittmund / Leerhafe	2		ländlicher Ort	70	40	30		40	
Wittmund / Wittmund	9	M	Kreisstadt	90	75	55		75	55
Stadt Emden									
Emden	51	M	kreisfreie Stadt	180	120	45	200	120	45
Stadt Wilhelmshaven									
Wilhelmshaven	77	O	Seehafenstadt	170	105	50	200	105	65

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Gemeinde	Ein-wohner	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Gewerbegebieten gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Gebieten für Dienst-leistung und Verwaltung gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Landkreis Aurich										
Aurich	40	700	340	140	60	45	20			
Baltrum	0,5	650	550			65				
Brookmerland	13	95	80	35		10				
Dornum	5	70	60			10				
Großefehn	13		70			8	5			
Großheide	9		60			10				
Hage	11	130	90	50	30	30				
Hinte	7		85			18				
Ihlow	13		70			20	8			
Juist	2	2800	2200							
Krummhörn	13	95	80			20				
Norden	25	500	300	160	75	30	15	180	100	
Norderney	6	4100	3000	2300		85				
Südbrookmerland	19		80		15	10	6			
Wiesmoor	13	190	140	100	18	10	8			
Landkreis Friesland										
Bockhorn	9	110	70			20				
Jever	14	400	230	110		15		150		
Sande	8	100	65	40		15				
Schortens/Heidmühle	20	160	140	80		20		100		
Varel	25	412	200	83	30	22		257		
Wangerooge	1	2100	1500	1300		50				
Wangerland/Hohenkirchen	10	66	57	50		16				
Zetel	12	140	75	35		13				
Landkreis Leer										
Borkum	6	1100	950	550		80				
Bunde	8	75	60	55		12			60	
Hesel	10		70			20			70	
Jemgum	4		45			10				
Jümme	6		40			12				
Leer	35	900	400	220	45	35	12	200	120	45
Moormerland	22	120	100	65		11			100	
Ostrhauderfehn	11	90	70	60		15			70	
Rhauderfehn	17	110	75	80		13			110	
Uplengen	11	85	65	50	20	12				
Stadt Weener	16	85	60	50		10	5		70	
Westoverledingen	20		65			10			65	
Landkreis Wittmund										
Esens	14	400	250	150		20				
Friedeburg	11	65	50			6				
Langeoog	2	1500	900			60				
Spiekeroog	1		850			60				
Holtriem	9		45			12				
Wittmund	21	210	180	100	15	9				
Stadt Emden	51	850	460	230	25	22	18			
Stadt Wilhelmshaven	77	750	350	100	30	18	13	350	120	

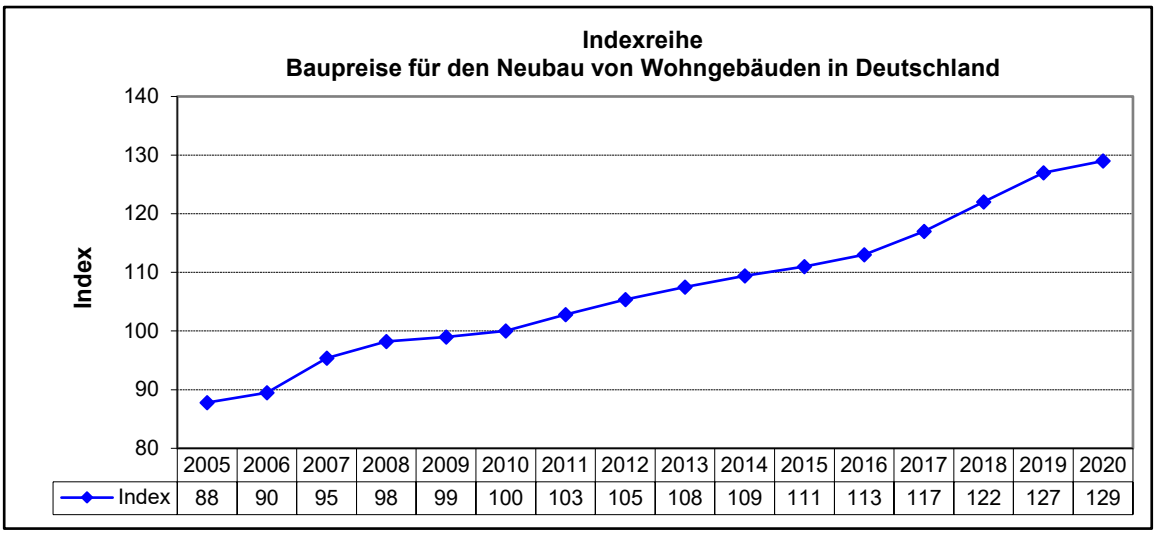
9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Von insgesamt 12.111 im Berichtsgebiet registrierten Kauffällen entfielen 9.120 (75 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 7.721 Kauffälle den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie den Eigentumswohnungen als bedeutendste Teilmärkte zuzuordnen. Das sind 64 % aller Kauffälle und 85 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 15 %.

9.1.1 Baukosten

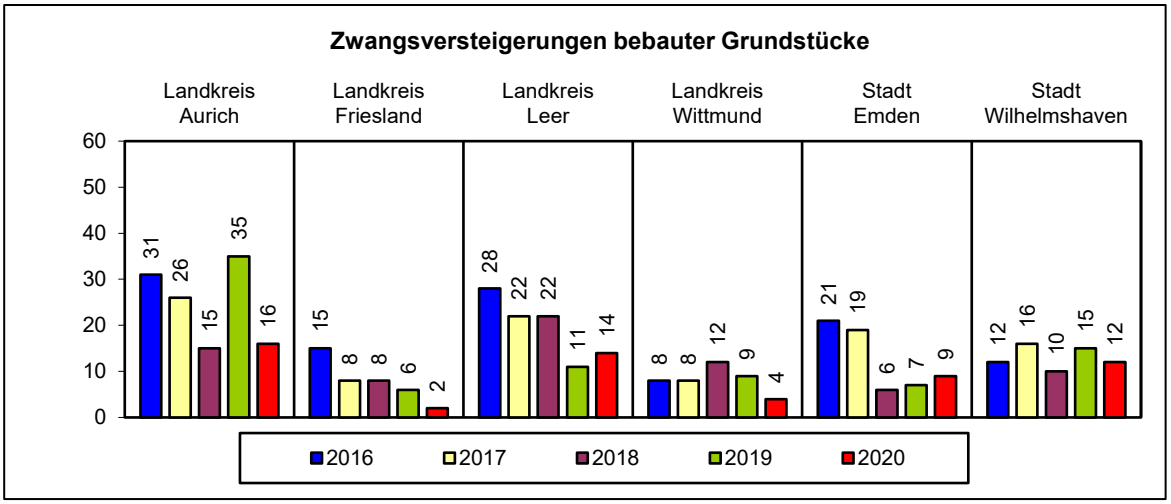
Die Preisentwicklung bebauter Grundstücke wird u.a. bestimmt durch die Entwicklung der Baukosten von Neubauten. Die nachfolgende Indexreihe stellt den Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Quelle: Statistisches Bundesamt) dar. Während die Baukosten von 1995 bis 2005 weitgehend konstant waren, stiegen diese ab 2005 kontinuierlich an (bis 2020 um 47 %). Der nur geringe Anstieg in 2020 resultiert aus der Mehrwertsteuersenkung um 3 % ab Juli 2020.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	88	90	95	98	99	100	103	105	108	109	111	113	117	122	127	129

9.1.2 Zwangsversteigerungen

Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse gibt einen Hinweis auf die Situation in diesem Teilmarkt. Mit rund 0,6 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen. Die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen belief sich im Berichtsjahr 2020 auf 57 Fälle und erreichte damit den Tiefststand des unten dargestellten Beobachtungszeitraumes von 5 Jahren. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr (83) um 31 % gesunken.

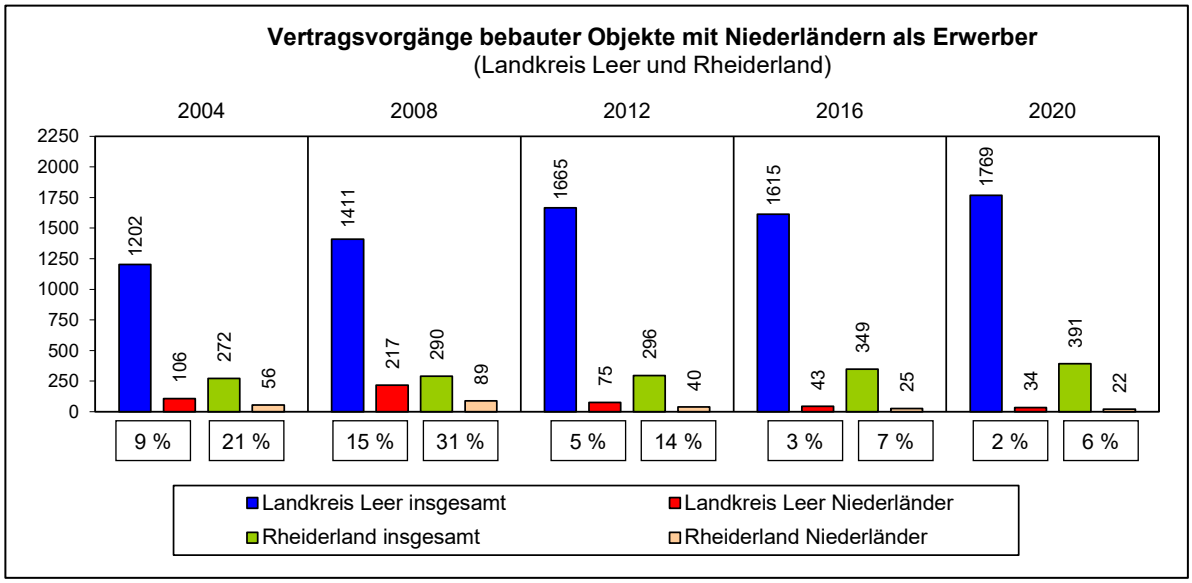


9.1.3 Auswärtige Käufer

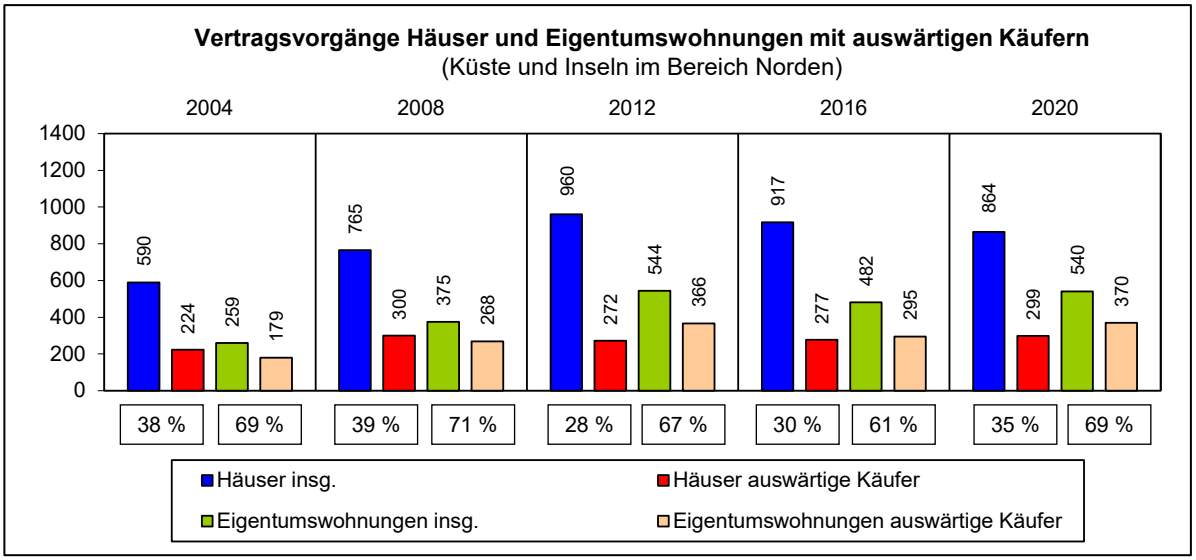
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

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 2020 kamen im Landkreis Leer nur noch 34 Erwerber (2 % aller Kauffälle) und speziell im Rheiderland 22 Erwerber (6 %) aus den Niederlanden. Die Zahlen der letzten 3 Jahre sind weitgehend konstant.

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 Friesland / Ostfriesland) weisen die Inseln und der Küstenbereich auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. So kommen etwa 2/3 aller Käufer von Eigentumswohnungen nicht aus Ost-/Friesland. Bei den Einfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei aktuell 35 %. Die für den Raum Norden (Stadt Norden, Küste und Inseln Norderney, Juist, Baltrum) ermittelten Verkaufszahlen und Anteile der auswärtigen Käufer sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.1.4 Einfluss von Windenergieanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien

Im Zuge der Planung und Realisierung neuer Windparks gibt es immer wieder Diskussionen über die Auswirkungen der Windenergieanlagen (WEA) 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 Windenergieanlagen durchgeführt. Die nachfolgend näher beschriebene Analyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet und -zeitraum vorhandene Windenergieanlagen 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 Windenergieanlagen auf den Preis von in der Nähe befindlichen Wohnhäusern wurden dann drei Gruppen gebildet.

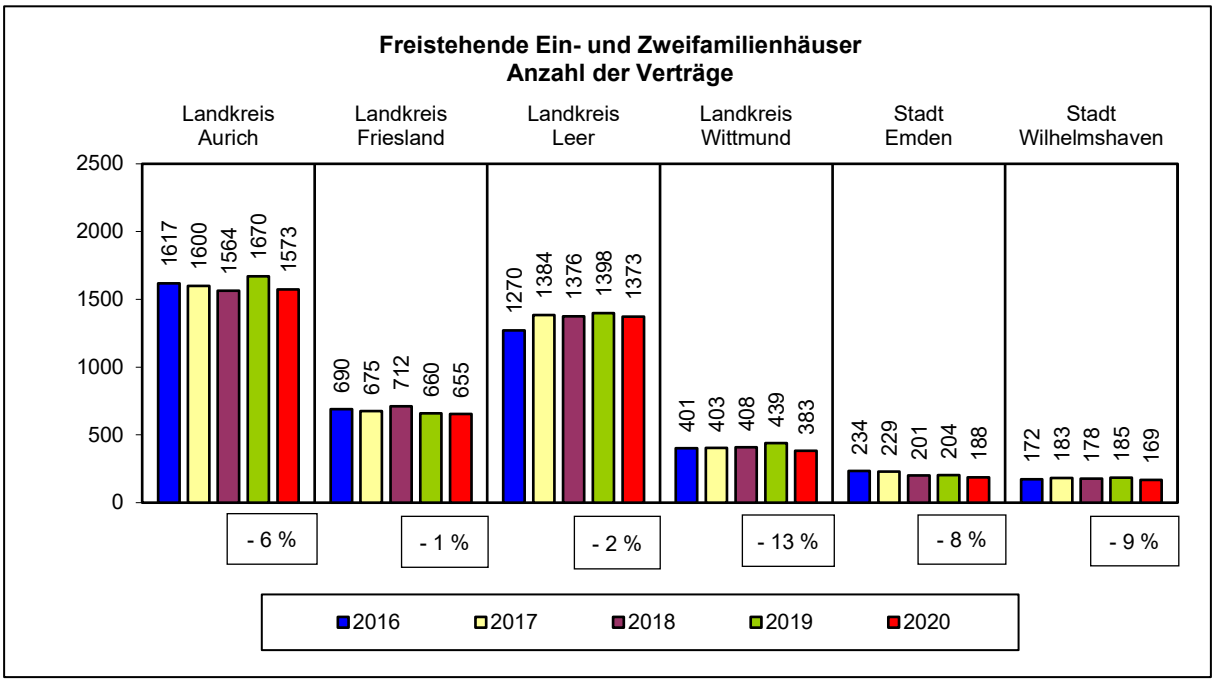
- Wohnhäuser mit einer Entfernung kleiner 500 m und somit in unmittelbarer Nähe zu einer Windenergieanlage bildeten die erste Gruppe (22 Objekte).
- Die zweite Gruppe der Grundstücke lag innerhalb eines Radius von 1.000 m um eine Windenergieanlage (174 Objekte).
- Als Vergleichsgruppe wurden alle übrigen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

Zusammenfassend wurde aus der Untersuchung festgestellt, dass vorhandene Windenergieanlagen die Kaufpreise der umliegenden Immobilien mit Einfamilienhausgrundstücken nicht signifikant beeinflussten und somit Windenergieanlagen in der Region keinen negativen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatten. Dieses Ergebnis ist unabhängig von der Entfernung der Windenergieanlagen 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 891 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 35 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes.

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser sind über die vergangenen Jahre betrachtet relativ stabil. Im Jahr 2020 wurden im Zuständigkeitsbereich 4.341 Verkäufe registriert, was einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 5 % entspricht. Die rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen war in allen Verwaltungsbereichen zu beobachten, jedoch in unterschiedlicher Intensität. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2020 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 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Aurich (ohne Inseln)					
Baujahr bis 1949	113 (96)	1926 (1930)	130 (134)	1.120 (1.128)	150.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	386 (417)	1963 (1963)	128 (125)	1.286 (1.161)	170.000 (152.000)
Baujahr 1978 bis 1990	113 (115)	1982 (1981)	150 (155)	1.463 (1.322)	234.000 (205.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	211 (240)	2000 (2000)	154 (150)	1.841 (1.643)	280.000 (260.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	21 (32)	2020 (2018)	96 (114)	2.309 (2.335)	252.000 (258.000)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Friesland (ohne Wangerooge)					
Baujahr bis 1949	65 (61)	1912 (1911)	150 (137)	1.069 (1.168)	165.000 (160.000)
Baujahr 1950 bis 1977	154 (139)	1967 (1968)	130 (126)	1.442 (1.276)	186.000 (162.000)
Baujahr 1978 bis 1990	47 (47)	1981 (1982)	157 (145)	1.609 (1.490)	245.000 (233.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	75 (70)	2000 (2002)	145 (150)	2.175 (1.854)	308.000 (270.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	6 (6)	2018 (2018)	158 (142)	2.330 (2.673)	342.000 (348.000)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Leer (ohne Borkum)					
Baujahr bis 1949	50 (36)	1920 (1927)	144 (145)	1.031 (779)	139.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	175 (158)	1964 (1965)	124 (132)	1.256 (1.080)	165.000 (144.000)
Baujahr 1978 bis 1990	63 (46)	1983 (1981)	150 (138)	1.421 (1.301)	200.000 (188.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	143 (108)	2000 (1999)	150 (159)	1.775 (1.548)	250.000 (234.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	22 (26)	2020 (2019)	120 (110)	2.234 (2.115)	248.000 (232.000)

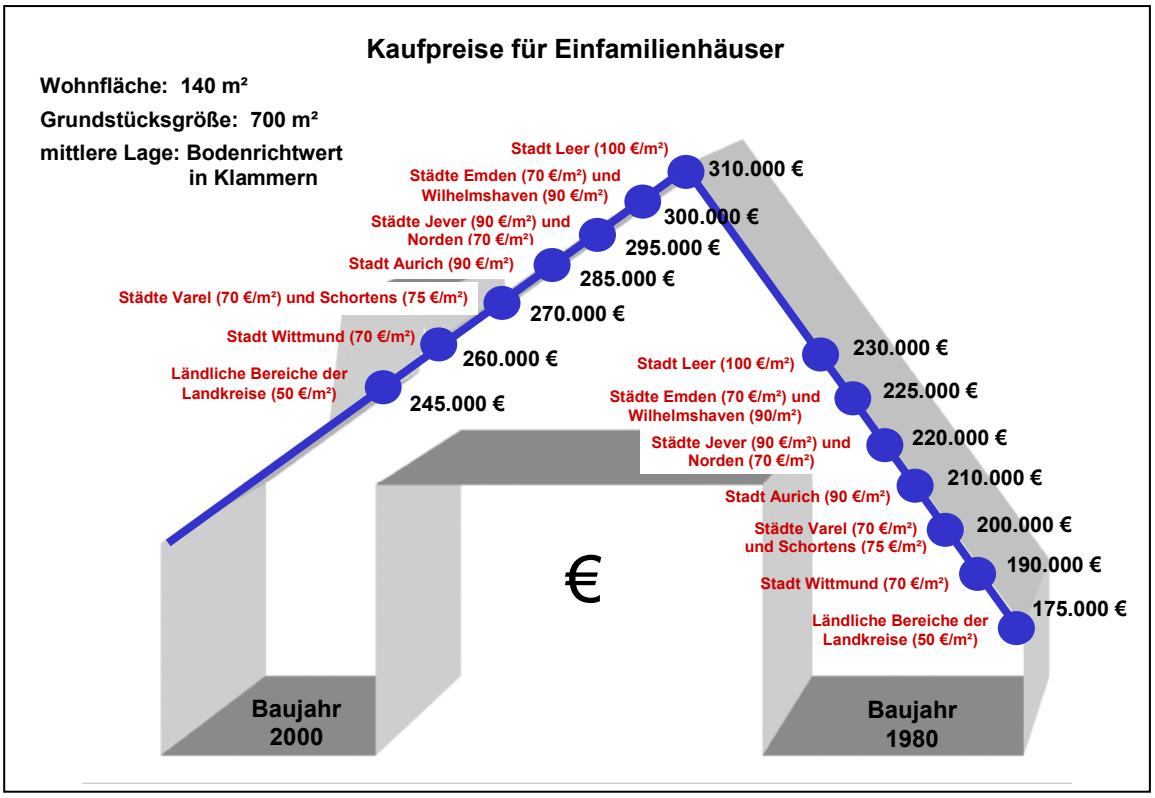
verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Wittmund (ohne Inseln)					
Baujahr bis 1949	30 (38)	1924 (1919)	132 (141)	914 (993)	132.000 (140.000)
Baujahr 1950 bis 1977	91 (109)	1965 (1963)	115 (119)	1.295 (1.114)	161.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (34)	1981 (1982)	150 (160)	1.416 (1.285)	216.000 (215.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	53 (46)	2003 (2001)	148 (145)	1.964 (1.638)	270.000 (242.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	10 (5)	2020 (2019)	152 (116)	1.863 (1.893)	266.000 (228.000)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Emden					
Baujahr bis 1949	20 (12)	1919 (1912)	127 (98)	1.586 (1.011)	168.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	35 (46)	1962 (1962)	130 (104)	1.625 (1.500)	190.000 (159.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (10)	1983 (1983)	139 (166)	1.878 (1.566)	225.000 (232.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	25 (20)	2003 (2000)	140 (158)	2.179 (1.837)	315.000 (283.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	4 (1)	2020 (*)	146 (*)	2.350 (*)	348.000 (*)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Wilhelmshaven					
Baujahr bis 1949	25 (25)	1911 (1914)	145 (150)	1.290 (1.284)	175.000 (190.000)
Baujahr 1950 bis 1977	31 (33)	1972 (1970)	143 (135)	1.638 (1.516)	220.000 (212.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (9)	1981 (1983)	157 (174)	1.667 (1.633)	250.000 (280.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	24 (17)	1998 (2001)	150 (154)	2.170 (2.244)	348.000 (305.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

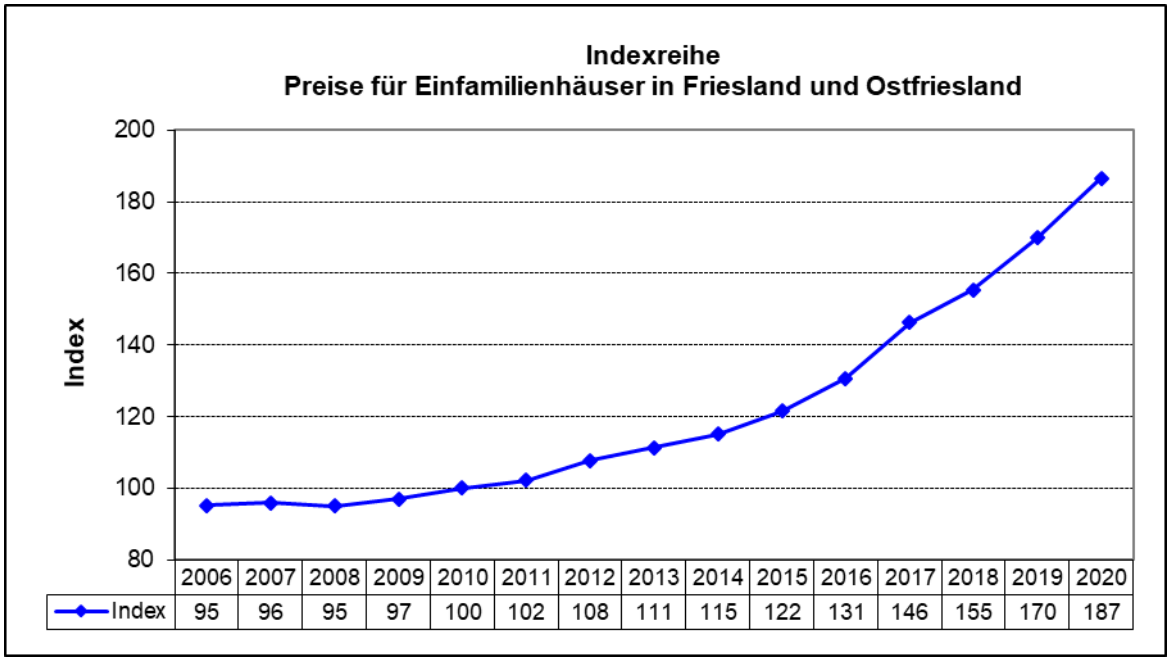
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 m² Wohnfläche und 700 m² 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 2020 erneut deutlich um 10 % 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.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	95	96	95	97	100	102	108	111	115	122	131	146	155	170	187

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 gegenübergestellt 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 €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Besonderheiten der Dachgeometrien sind zu berücksichtigen. So wurden die Normalherstellungskosten von Walmdachhäusern mit einem Faktor von 0,90 versehen. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

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

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

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages 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. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

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

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

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL; Faktor Walmdach: 0,90)
	x	Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL)
	-	lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z.B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 5.000 € bis 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

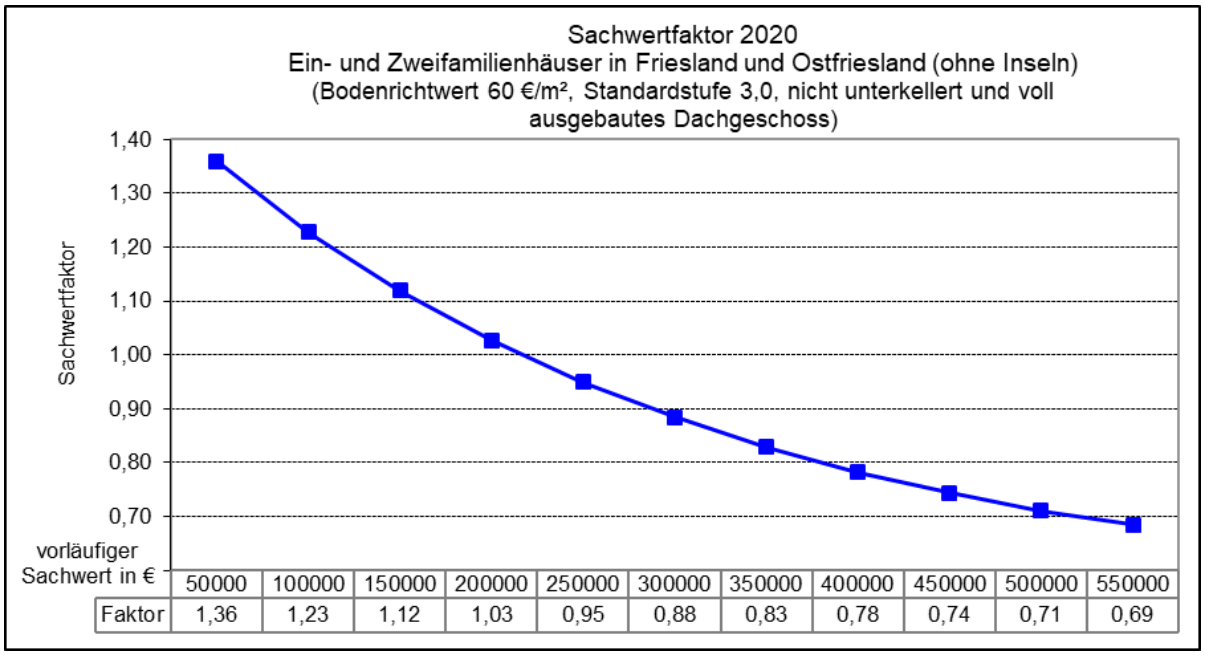
1. Der Sachwertfaktor ist überwiegend von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
   - Von der Höhe des Sachwertes:
     Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
   - Von der Lage des Objektes:
     Objekte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

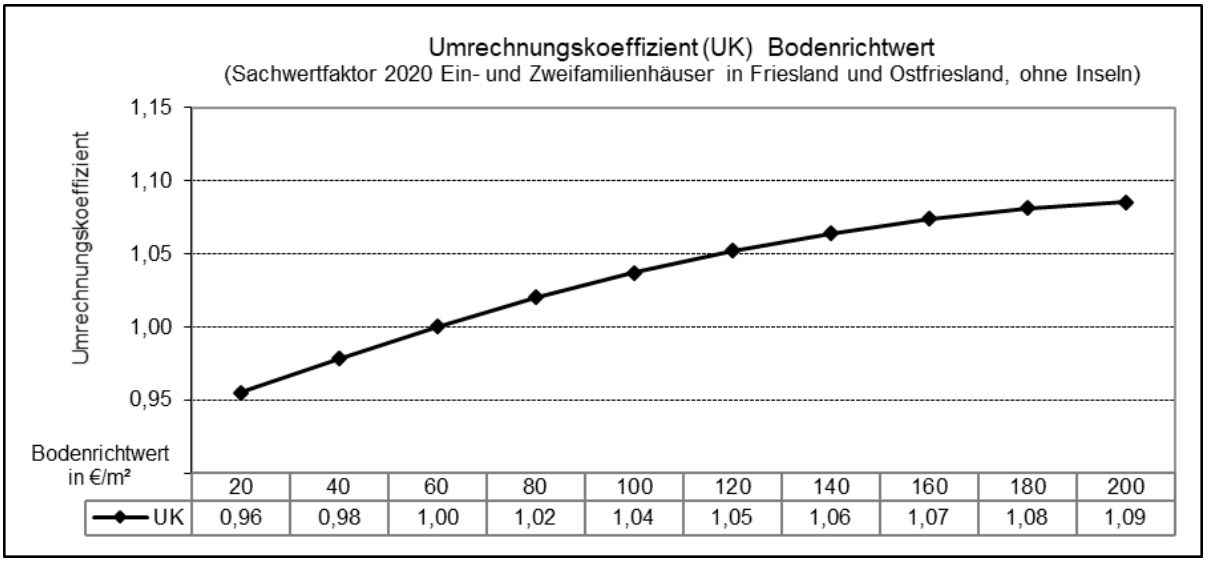
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Festland

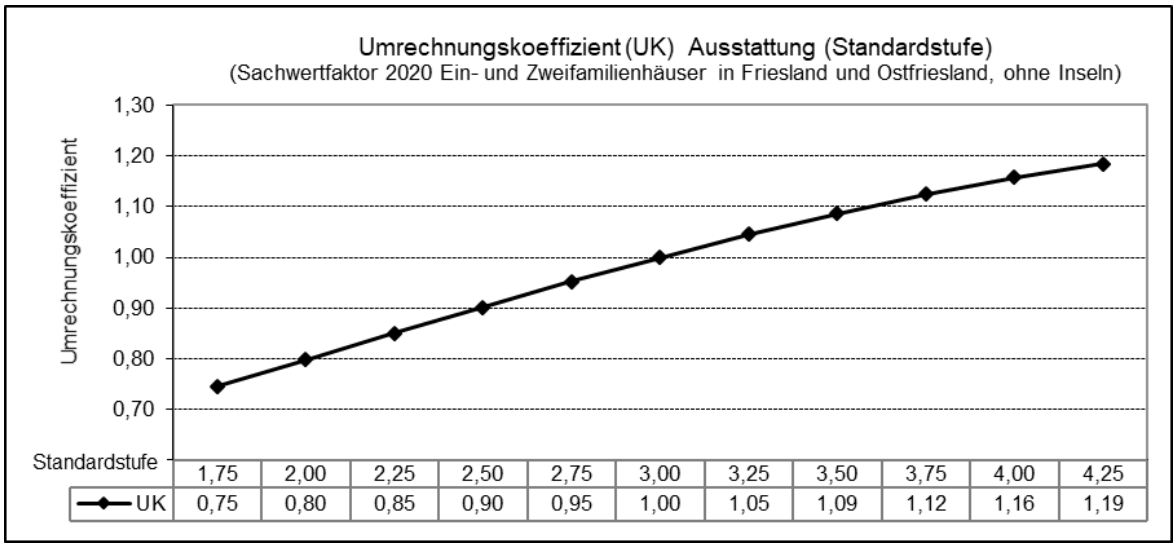
Der Analyse lagen 5.110 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
vorläufiger Sachwert:	55.000 € - 577.000 €	228.000 €
Lage (Bodenrichtwert):	10 €/m² - 200 €/m²	55 €/m²
Ausstattung (Standardstufe):	1,6 - 4,3	2,9
Grundstücksgröße:	200 m² - 2.200 m²	800 m²
modifiziertes Baujahr:	1957 - 2017	1984
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 69 Jahre	36 Jahre
Bruttogrundfläche:	70 m² - 697 m²	231 m²

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2020.







Umrechnungskoeffizient Lage (Sach- und Vergleichswertfaktor 2020 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)		
Kommune / Region		Umrechnungs-koeffizient
Gemeinde Ostrhauderfehn		0,93
Gemeinde Moormerland	Gemeinde Rhauderfehn	0,95
Gemeinde Bockhorn Gemeinde Großefehn Gemeinde Jemgum Gemeinde Wangerland (ohne Küste) Gemeinde Westoverledingen Stadt Wittmund (ohne Küste)	Gemeinde Bunde Samtgemeinde Holtriem Stadt Schortens Stadt Weener Stadt Wiesmoor Gemeinde Zetel	0,97
Stadt Aurich Samtgemeinde Hesel Stadt Jever Gemeinde Krummhörn (ohne Greetsiel) Gemeinde Südbrookmerland Stadt Varel	Samtgemeinde Esens (ohne Küste) Gemeinde Ihlow Samtgemeinde Jümme Gemeinde Sande Gemeinde Uplengen	1,00
Samtgemeinde Brookmerland Gemeinde Großheide	Gemeinde Friedeburg Samtgemeinde Hage	1,02
Gemeinde Dornum (ohne Küste) Gemeinde Hinte	Stadt Emden (ländlicher Bereich) Stadt Wilhelmshaven	1,05
Stadt Leer		1,07
Stadt Norden		1,10
Stadt Emden (städtischer Bereich)	Küste (Orte mit Tourismus)	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 80 €/m², Standardstufe 3,25, Vollkeller?
Der Sachwertfaktor beträgt laut Grafik (S. 57) 0,95.
Folgende Umrechnungskoeffizienten (S. 57, 58) sind anzubringen: 1,02 (Bodenrichtwert); 1,05 (Standardstufe); 1,07 (Kommune); 0,97 (Vollkeller)
Der Wert des Objektes ergibt damit zu 250.000 € x 0,95 x 1,02 x 1,05 x 1,07 x 0,97 = rd. 264.000 €.
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

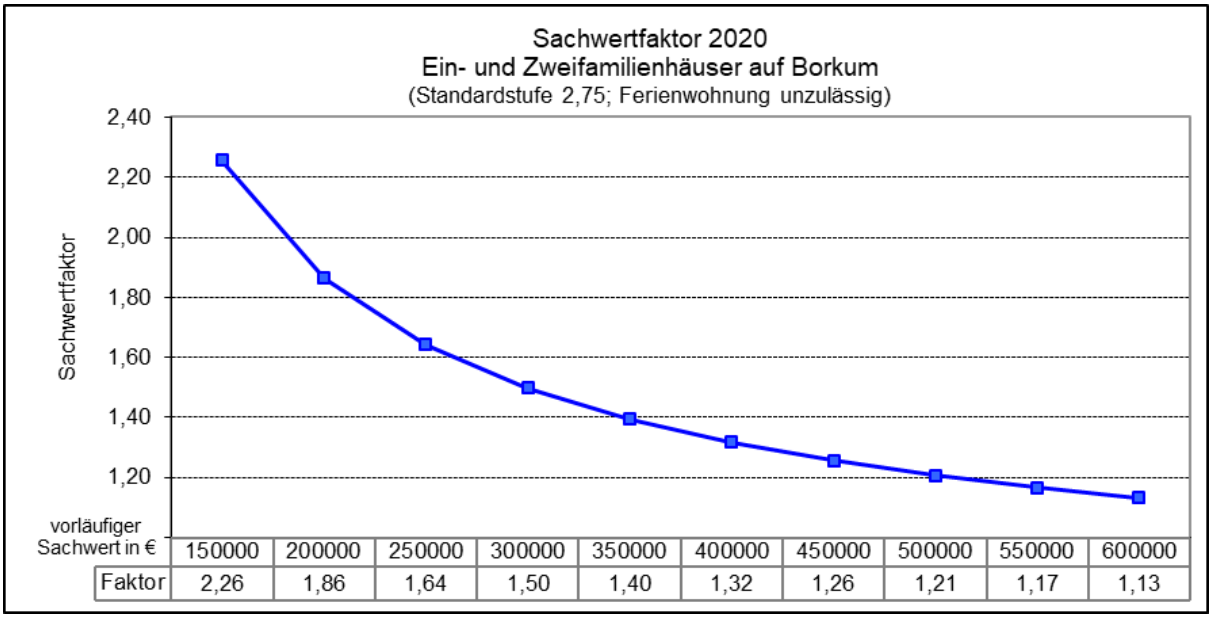
Insel	Ortsfaktor
Borkum	1,3
Langeoog	1,6
Spiekeroog	1,7

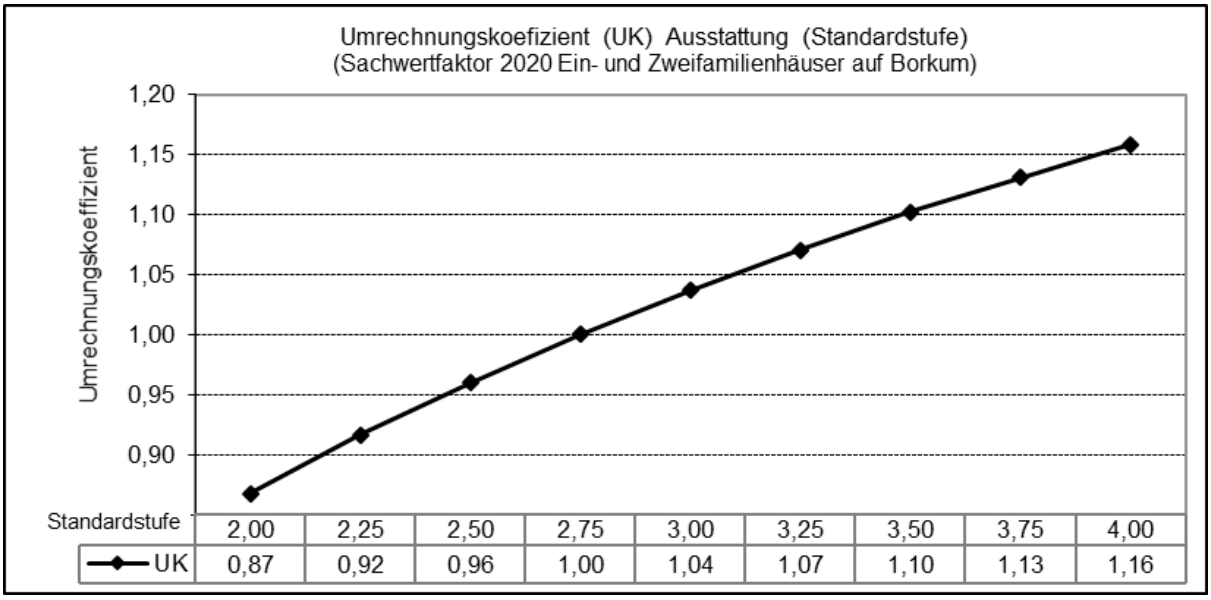
Für die Inseln Borkum, Juist und Norderney wurden eigene Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in dem zuvor beschriebenen Sachwertmodell der Sachwertrichtlinie ermittelt. Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren der Inseln Juist und Norderney beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2017 und sind somit für Bewertungen mit aktuellem Stichtag nur sehr eingeschränkt geeignet. Die Sachwertfaktoren für die Insel Borkum sind auf den Stichtag 01.07.2020 bezogen.

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Borkum

Der Analyse lagen 61 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auf Borkum der Jahre 2013 bis 2020 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	55 €/m² - 600 €/m²	280 €/m²
Grundstücksgröße:	115 m² - 1.451 m²	643 m²
modifiziertes Baujahr:	1965 - 2005	1977
Restnutzungsdauer:	16 Jahre - 62 Jahre	30 Jahre
Bruttogrundfläche:	92 m² - 496 m²	223 m²
Ausstattung (Standardstufe):	1,7 - 4,0	2,75



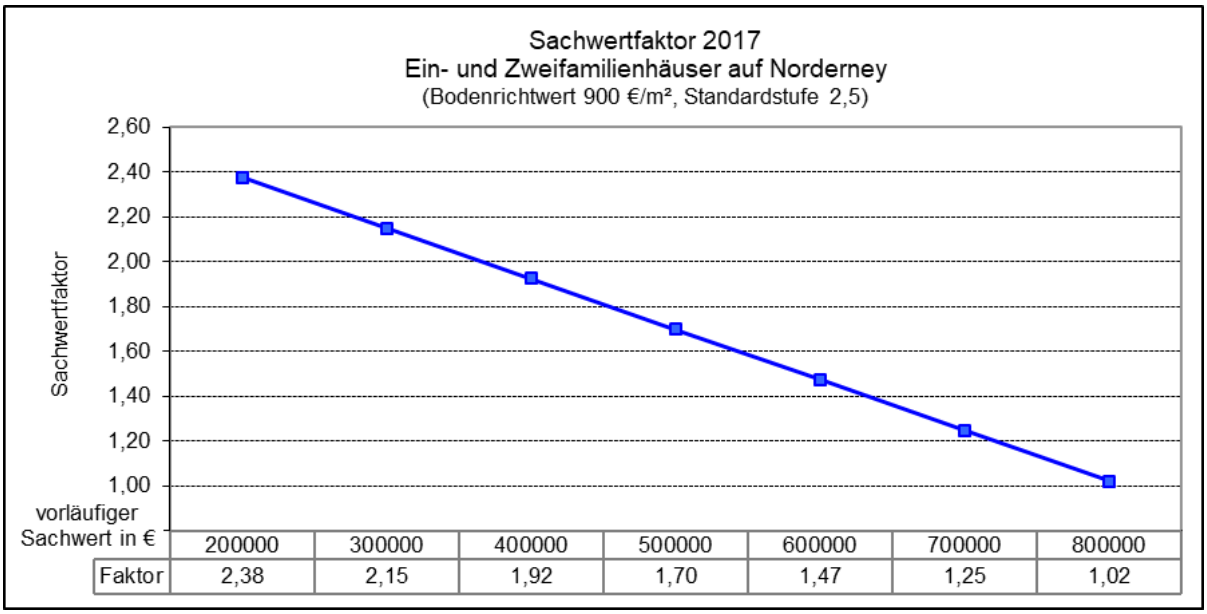


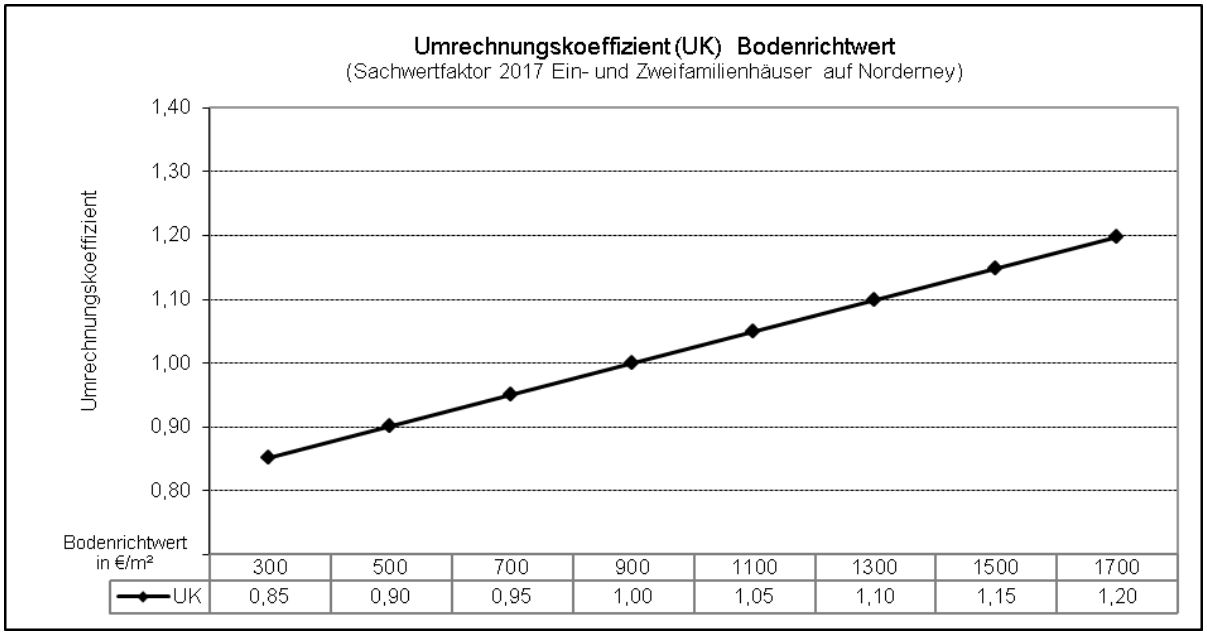
Sollte im Ein-/Zweifamilienwohnhaus neben der Dauerwohnung auch eine Ferienwohnung zulässig sein, so erhöht sich der Sachwertfaktor um 10 % (Umrechnungskoeffizient 1,10). Handelt es sich beim Ein-/Zweifamilienwohnhaus um ein reines Ferienhaus mit zulässiger Fremdenbeherbergung so ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,24 (Zuschlag 24 %) zu berücksichtigen.

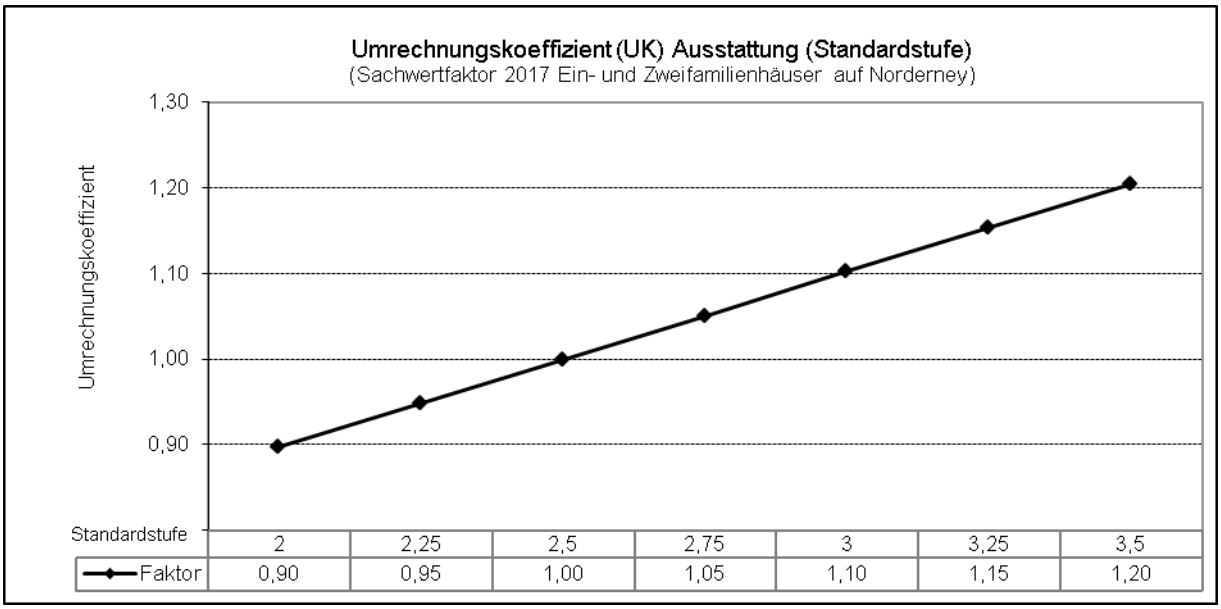
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Norderney

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

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	400 €/m² - 1.600 €/m²	850 €/m²
Grundstücksgröße:	117 m² - 684 m²	257 m²
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 60 Jahre	32 Jahre
Ausstattung (Standardstufe):	1,9 - 3,3	2,5





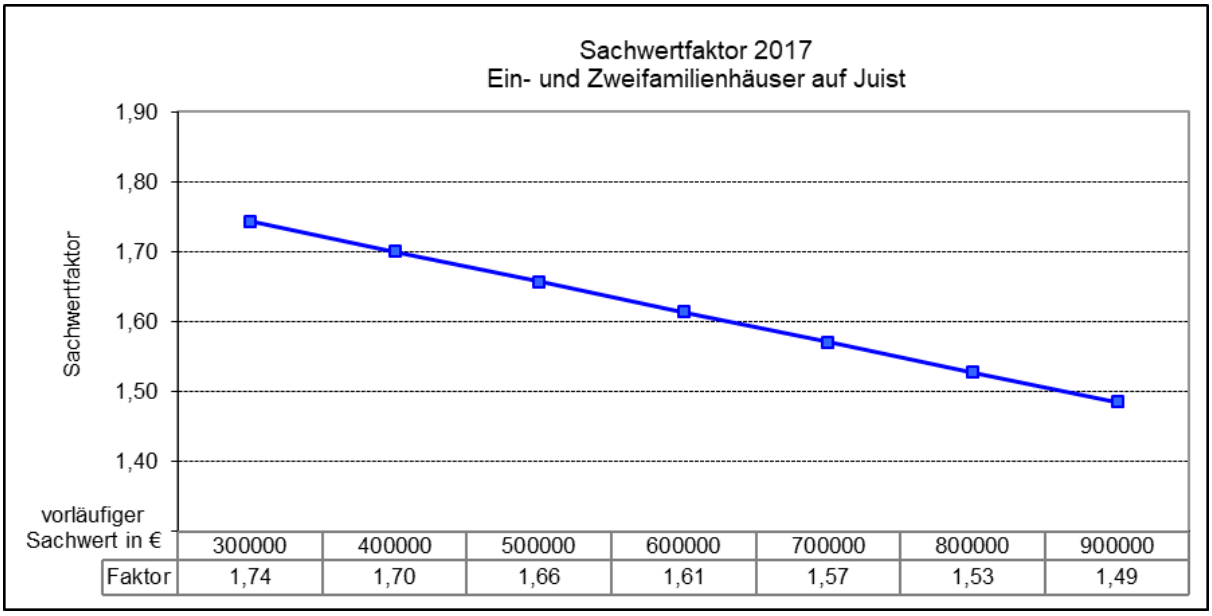


Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Juist

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

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	600 €/m² (Loog) - 1.000 €/m²	1.000 €/m² (Zentrum)
Grundstücksgröße:	262 m² - 760 m²	425 m²
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 €/m²; Ortslage 1.000 €/m²) ermittelt. Dies ist bei Bewertungen mit zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen besonders zu beachten. Es konnte weder eine Lageabhängigkeit (einheitliches Niveau der Lagen) noch eine Ausstattungsabhängigkeit ermittelt werden.



Vergleichsfaktoren

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

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Grundstücksmerkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht. Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die 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. Eine wesentliche Einflussgröße ist das **modifizierte Baujahr.** Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer. Die modifizierte Restnutzungsdauer errechnet sich nach dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad. Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist im Jahr 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 **Standardstufen** klassifiziert. Gemäß Sachwertrichtlinie sind die 5 Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

   Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen

   Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)

   Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel

   Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zus. Kamin

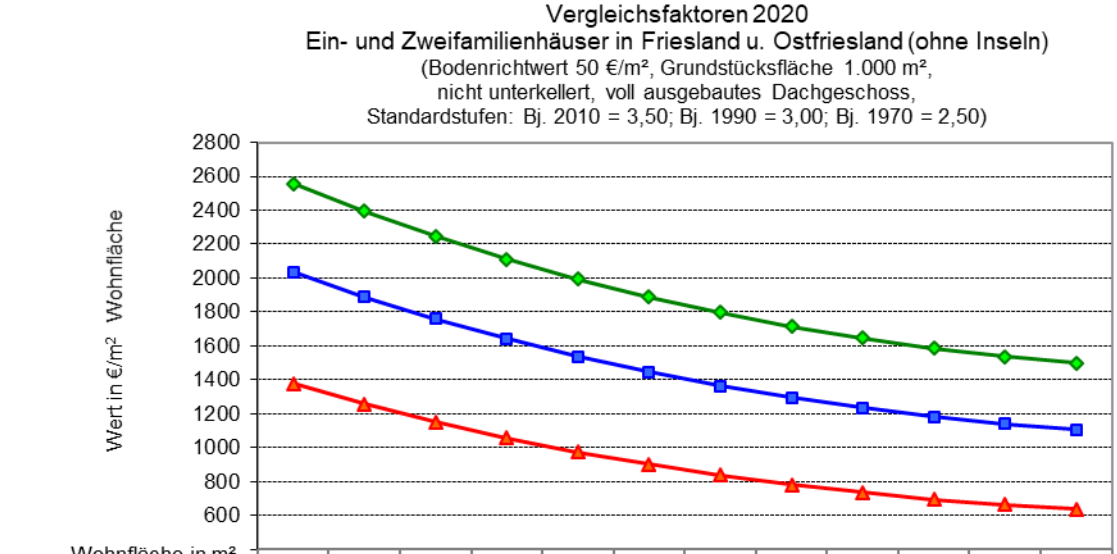
   Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Der Analyse lagen 5.407 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

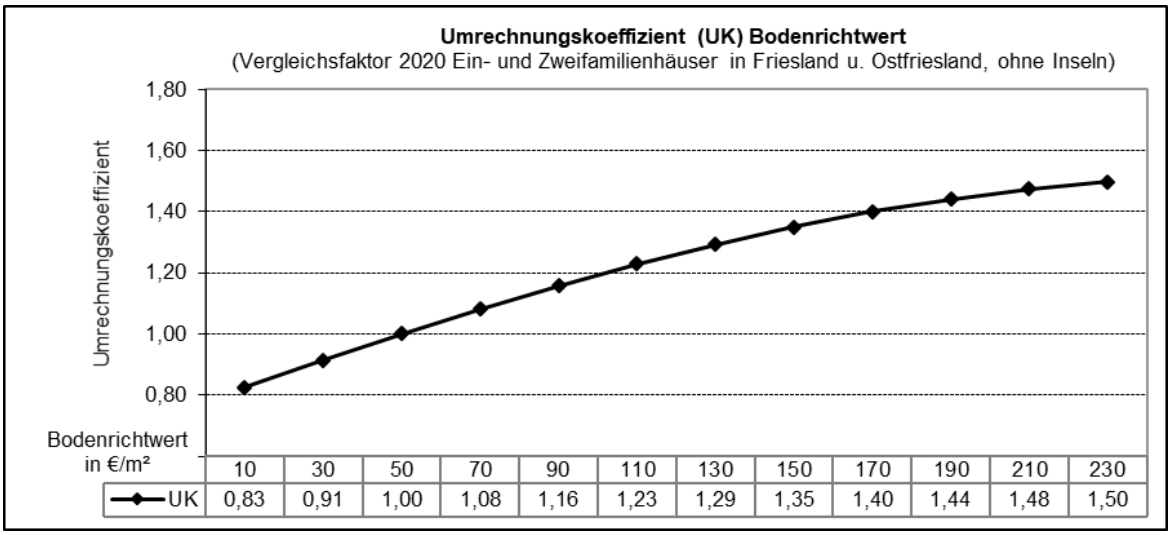
Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	10 €/m² - 220 €/m²	55 €/m²
modifiziertes Baujahr:	1956 - 2018	1983
Wohnfläche:	60 m² - 300 m²	136 m²
Grundstücksgröße:	121 m² - 2.123 m²	800 m²
Ausstattung (Standardstufe):	1,6 - 4,2	2,9
Verhältnis BGF/WF:	1,1 - 3,3	1,7

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

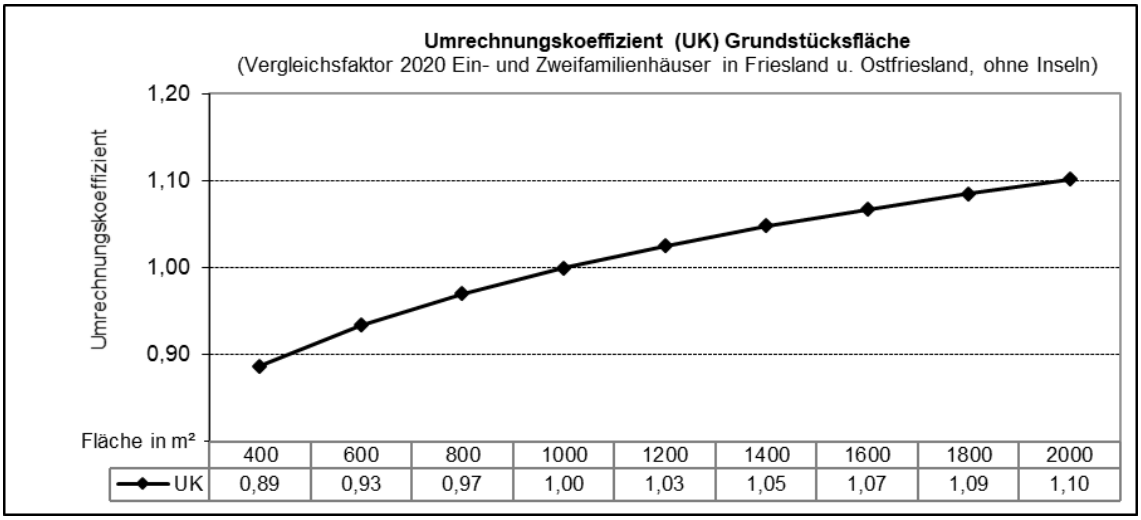
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	01.07.2020
Ausstattung:	baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm)
Garage:	vorhanden (eine)
Dachneigung:	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise:	massiv (keine Fertighäuser)

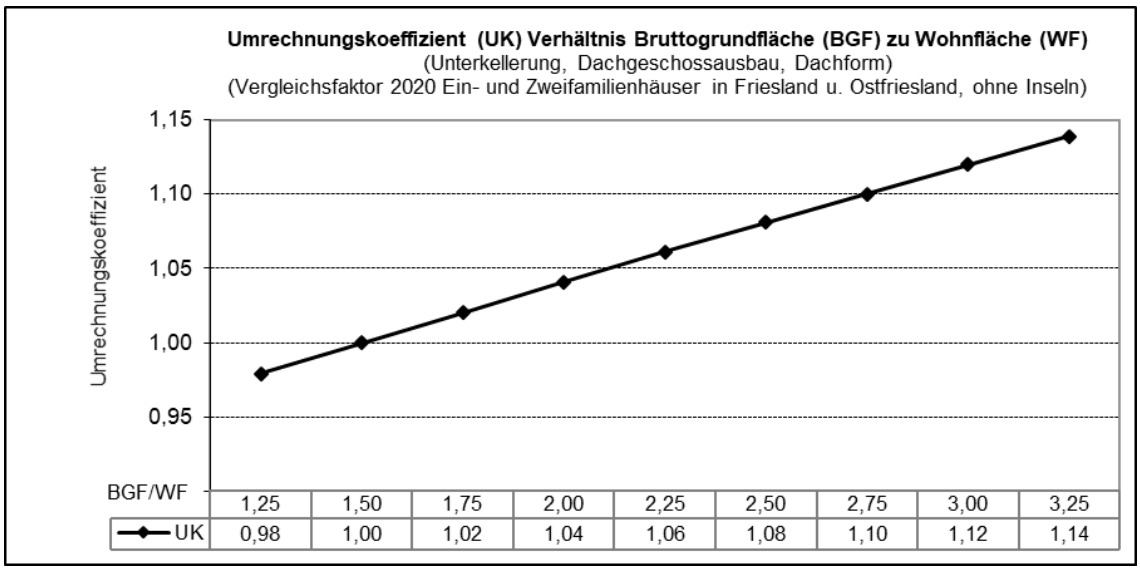


Wohnfläche in m²	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
mod. Baujahr 2010	2557	2393	2245	2113	1995	1890	1797	1716	1646	1587	1538	1498
mod. Baujahr 1990	2036	1890	1759	1642	1538	1446	1365	1295	1234	1183	1140	1106
mod. Baujahr 1970	1378	1258	1152	1058	974	901	838	783	736	697	664	638

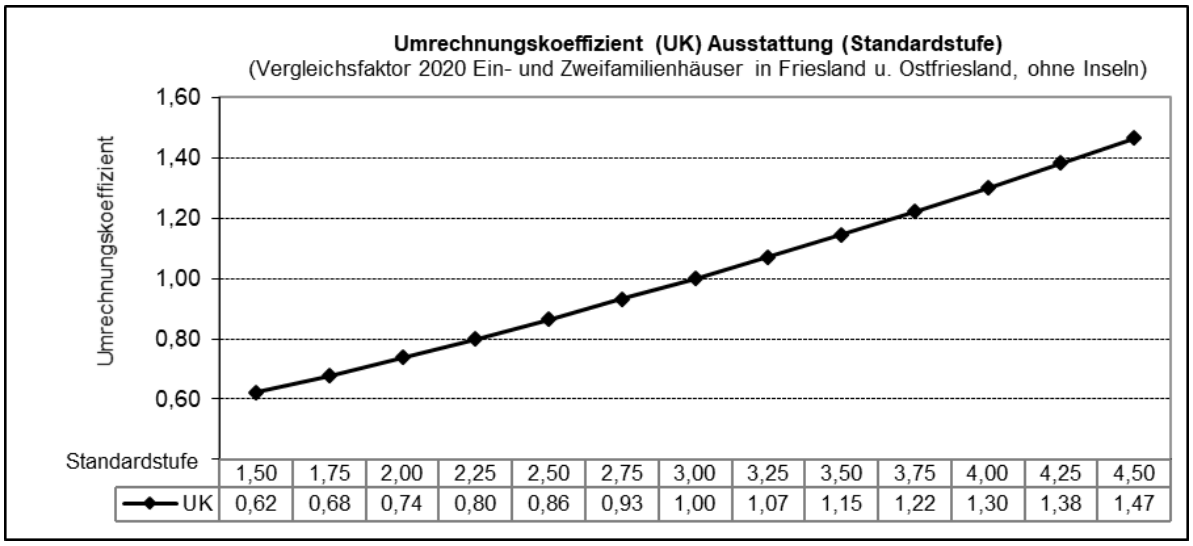


Bodenrichtwert in €/m²	10	30	50	70	90	110	130	150	170	190	210	230
UK	0,83	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,29	1,35	1,40	1,44	1,48	1,50





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



Standardstufe	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50
UK	0,62	0,68	0,74	0,80	0,86	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22	1,30	1,38	1,47

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 2020 der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Stadt Wiesmoor mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Wohnfläche: 140 m² originäres Baujahr: 1970 (Gebäudealter 50 Jahre)
Grundstücksfläche: 800 m² Bodenrichtwert: 70 €/m²
Standardstufe: 2,5 Dachgeschoss ausgebaut / Vollkeller
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Modernisierungsgrad: 8 Pkt. -> modifizierte Restnutzungsdauer (gem. Anl. 4 SW-RL): 33 Jahre

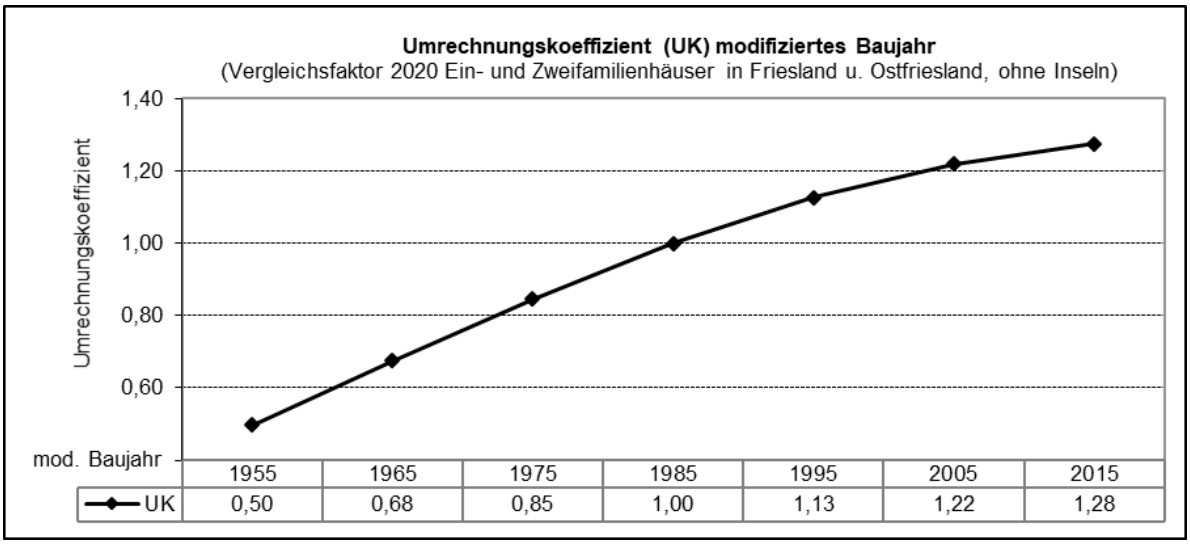
modifiziertes Baujahr: 2020 - 70 J. + 33 J. = 1983

Vergleichsfaktor (interpoliert): 1058 + (1642 – 1058) / 20 J. x 13 J. = 1438 €/m²
(Wert ´70) (Wert ´90) (Wert ´70) (Wert 1983)

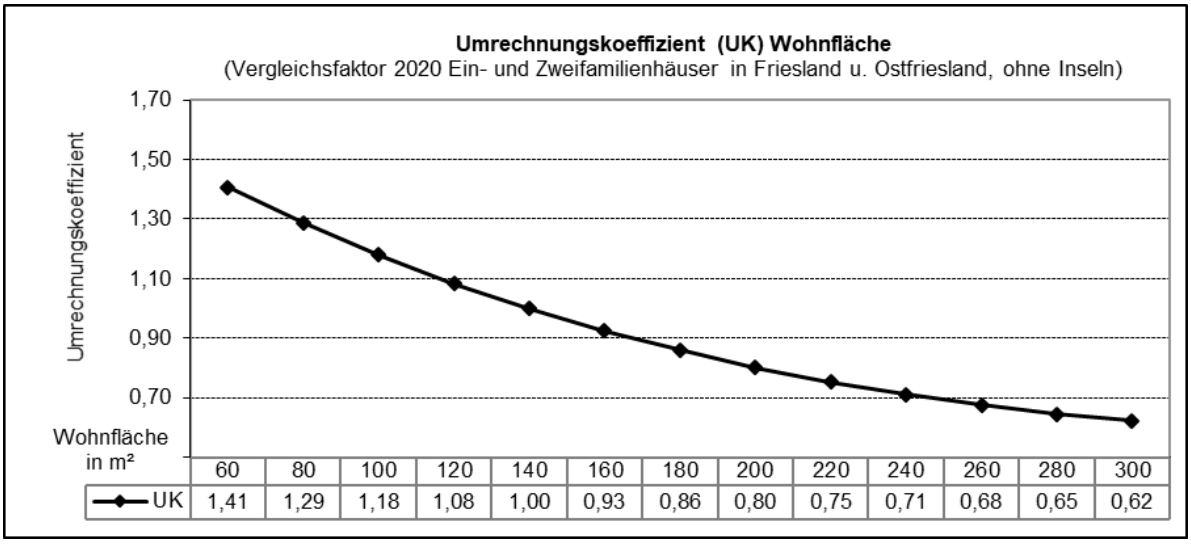
Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 1,08
Umrechnungskoeffizient für Grundstücksfläche: 0,97
Umrechnungskoeffizient für Standardstufe:
mittlere Standardstufe mod. Bj. 1983: 2,82 (interpoliert zwischen 2,50 für Bj. 1970 und 3,0 für Bj. 1990)
0,86 / 0,95 = 0,91
(UK S.stufe 2,5) (UK S.stufe 2,82)
Umrechnungskoeffizient für BGF/WF (Vollkeller, ausgebautes Dachgeschoss -> BGF/WF = 2,25): 1,06
Umrechnungskoeffizient für Lage (Wiesmoor): 0,97

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor x Umrechnungskoeffizienten
140 m² x 1438 €/m² x 1,08 x 0,97 x 0,91 x 1,06 x 0,97 = rund **197.000 €**

Der Einfluss des modifizierten Baujahres und der Wohnfläche wird durch die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten beschrieben. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes mittels der zuvor aufgeführten Vergleichsfaktoren sind diese Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich, da die Merkmale modifiziertes Baujahr und Wohnfläche schon im Diagramm als Einflussgrößen des Vergleichsfaktors 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 modifizierten Baujahr bzw. unterschiedlicher Wohnfläche auf die Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.



mod. Baujahr	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
UK	0,50	0,68	0,85	1,00	1,13	1,22	1,28



Wohnfläche in m²	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
UK	1,41	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,75	0,71	0,68	0,65	0,62

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 478 Kauffälle der Jahre 2017 bis 2019 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	18 €/m² - 150 €/m²	48 €/m²
Wohnfläche:	80 - 180	135
Restnutzungsdauer:	17 Jahre - 70 Jahre	35 Jahre
Kaufpreis:	55.000 € - 370.000 €	170.000 €
monatliche Nettokaltmiete:	3,51 €/m² – 7,19 €/m²	4,94 €/m²

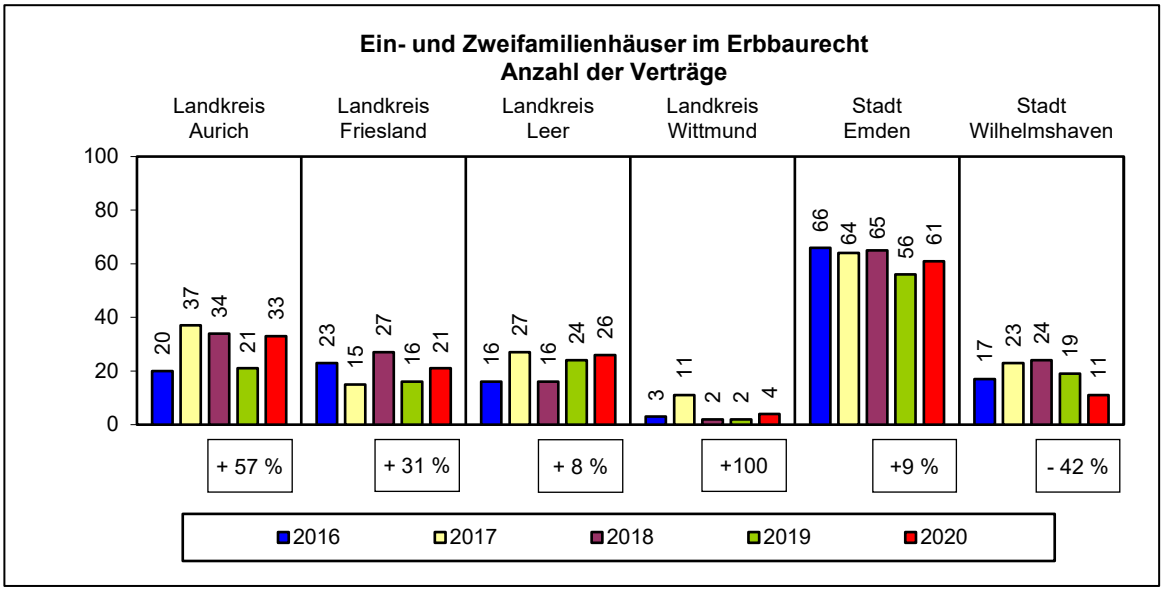
Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

2,1 % (90%-Spanne von 0,6 % - 4,0 %)

Zur Umrechnung auf einen im Verhältnis zum Stichtag des o. g. Liegenschaftszinssatzes (**01.07.2018**) jüngeren Zeitpunkt kann eine Anpassung von -0,25 % pro Jahr erfolgen. So beträgt z. B. der Liegenschaftszinssatz für den 01.07.2020 1,6 %. Bei älteren Stichtagen vor 2018 kann bis zum Jahr 2014 ein Zuschlag von 0,25 % pro Jahr gewählt werden. Diese Anpassungen berücksichtigen die entsprechende Miet- und Kaufpreisentwicklung.

9.2.5 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2020 wurden in der gesamten Region 156 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 13 % gestiegen.



Preisniveau Erbbaurechte in der Stadt Emden

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind 2020 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 2020
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht in der Stadt Emden

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	13 (9)	1933 (1935)	91 (89)	1.455 (975)	140.000 (135.000)
Baujahr 1946 - 1959	21 (21)	1956 (1952)	104 (115)	1.540 (1.100)	150.000 (120.000)
Baujahr 1960 - 1975	24 (24)	1969 (1964)	109 (97)	1.465 (1.245)	162.000 (135.000)
Baujahr 1976 – 2020 (Baujahr 1976 – 2019)	3 (2)	1986 *)	131 *)	1.680 *)	199.000 *)

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

Erbbaurechtsfaktor

Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von Erbbaurechten zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtsfaktor von 0,84 ermittelt (Vorjahr 0,85). Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

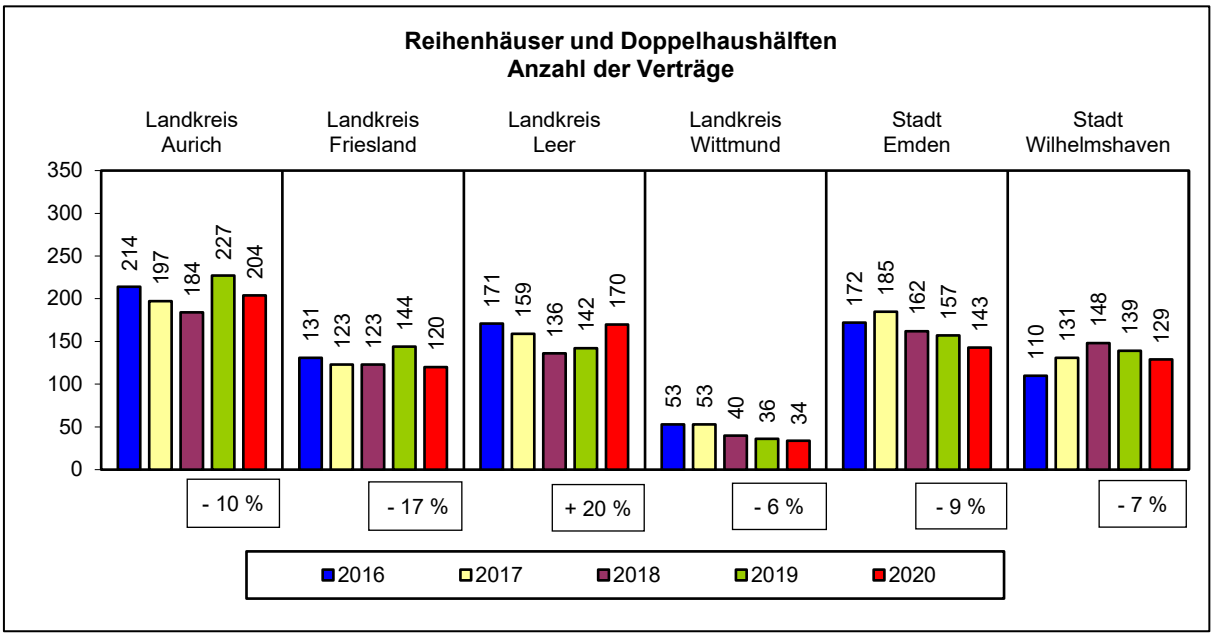
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2020 wurden in der gesamten Region 800 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums und des Bruchteilseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit nahmen die Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes um 6 % ab. Lediglich im Landkreis Leer nahmen die Umsätze in 2020 zu. Über die letzten 5 Jahre betrachtet sind die Umsatzzahlen weitgehend stabil.

Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 147 Millionen € (+11 %). Dies entspricht 16 % 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 2020 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 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Aurich (ohne Inseln)					
Baujahr bis 1949	21 (13)	1927 (1903)	115 (80)	990 (944)	124.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (22)	1962 (1968)	100 (120)	1.320 (1.148)	132.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (16)	1984 (1986)	98 (99)	1.597 (1.483)	158.000 (152.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	45 (53)	2000 (2000)	103 (107)	1.785 (1.725)	188.000 (185.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	25 (26)	2020 (2019)	104 (104)	2.387 (2.140)	225.000 (192.000)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Friesland (ohne Wangerooge)					
Baujahr bis 1949	12 (7)	1930 (1936)	108 (110)	1.181 (810)	132.000 (88.000)
Baujahr 1950 bis 1977	12 (21)	1959 (1962)	88 (100)	1.509 (1.205)	138.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (6)	1982 (1984)	108 (106)	1.390 (1.532)	157.000 (152.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	11 (20)	1995 (1997)	100 (102)	1.808 (1.710)	188.000 (180.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	13 (5)	2020 (2018)	130 (120)	1.844 (1.958)	238.000 (235.000)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Leer (ohne Borkum)					
Baujahr bis 1949	4 (5)	1910 (1920)	123 (110)	1.296 (1.806)	154.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	14 (10)	1966 (1956)	98 (98)	1.360 (1.571)	124.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (1)	1983 (*)	94 (*)	1.453 (*)	140.000 (*)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	47 (28)	2002 (2004)	107 (100)	1.648 (1.736)	187.000 (162.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	19 (20)	2020 (2019)	98 (102)	2.173 (1.925)	211.000 (200.000)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

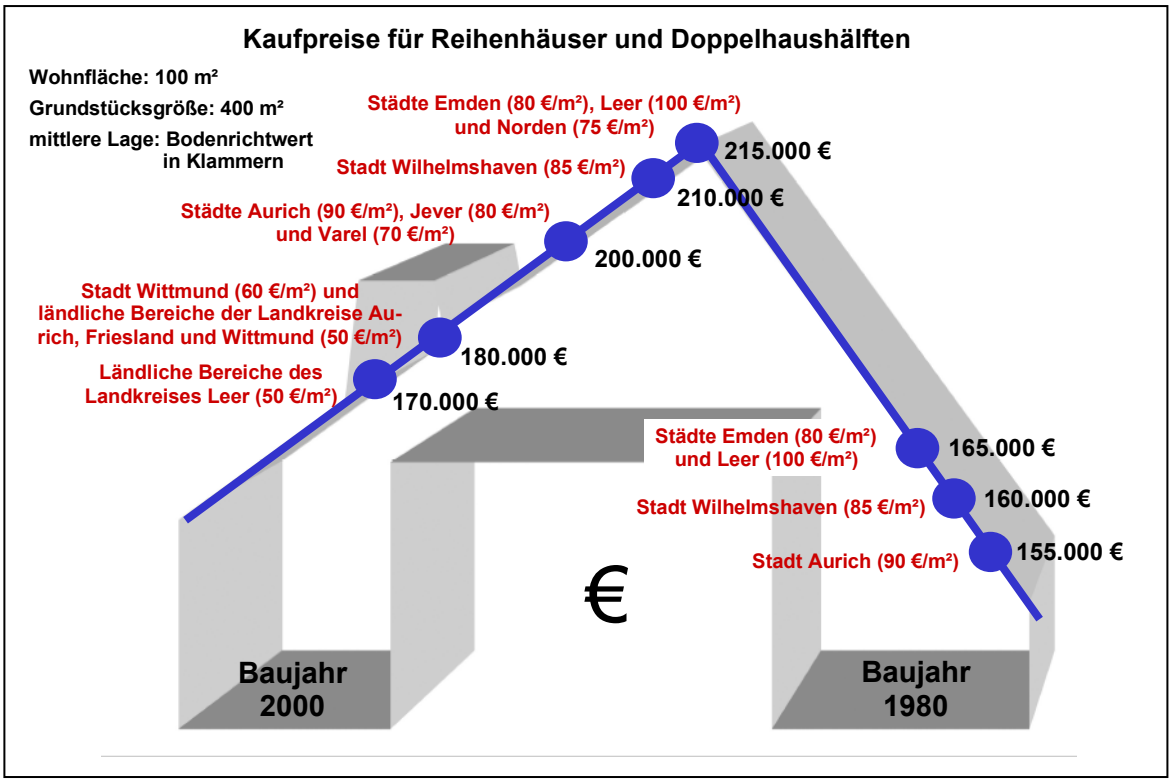
verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Wittmund (ohne Inseln)					
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1977	5 (7)	1964 (1966)	100 (92)	1.160 (1.238)	116.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	1 (2)	*) (1984)	*) (64)	*) (2.599)	*) (168.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	7 (13)	2000 (1996)	100 (89)	1.885 (1.620)	175.000 (149.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	3 (5)	2020 (2019)	118 (94)	2.000 (3.041)	235.000 (225.000)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Emden					
Baujahr bis 1949	20 (20)	1913 (1916)	80 (82)	1.307 (1.020)	102.000 (82.000)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (27)	1966 (1966)	100 (100)	1.230 (1.179)	115.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (6)	1988 (1982)	110 (125)	1.696 (1.424)	215.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	19 (26)	2002 (2000)	115 (106)	1.989 (1.771)	225.000 (202.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	3 (2)	2020 (*)	125 (*)	1.832 (*)	229.000 (*)

verkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Wilhelmshaven					
Baujahr bis 1949	17 (21)	1922 (1926)	104 (112)	1.491 (981)	137.000 (129.000)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (20)	1967 (1964)	110 (109)	1.695 (1.345)	187.000 (137.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (1)	1980 (*)	118 (*)	1.847 (*)	214.000 (*)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	14 (12)	2000 (1999)	110 (106)	2.105 (1.833)	236.000 (201.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (0)	*)	*)	*)	*)

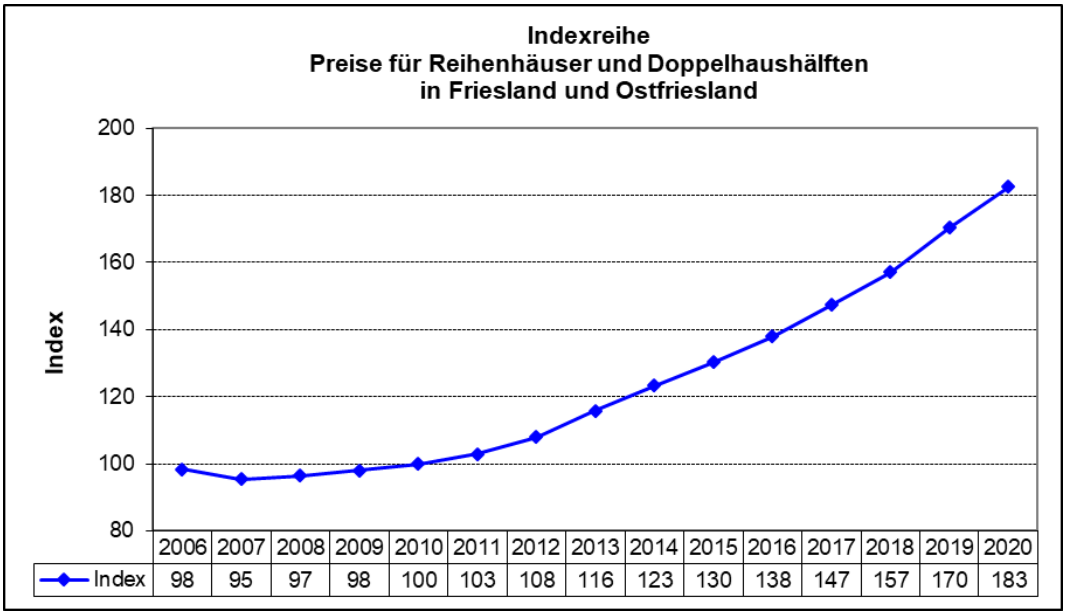
*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 m² Wohnfläche und 400 m² Grundstücksflläche 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 2020 gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen (+7 %). 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.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	98	95	97	98	100	103	108	116	123	130	138	147	157	170	183

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

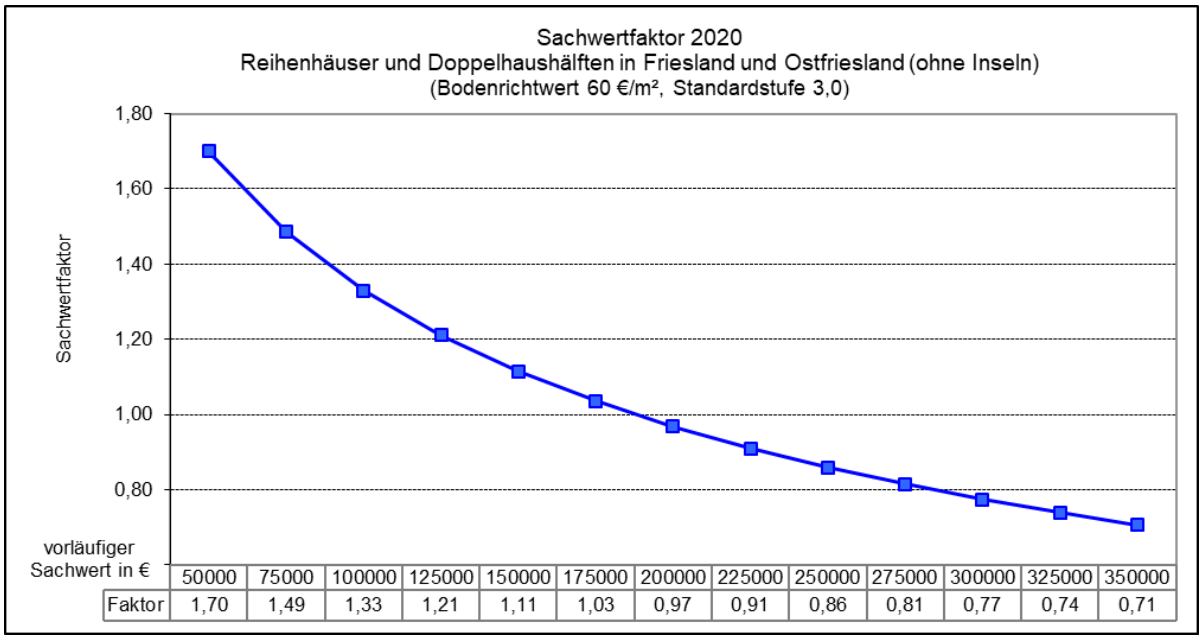
Sachwertfaktoren

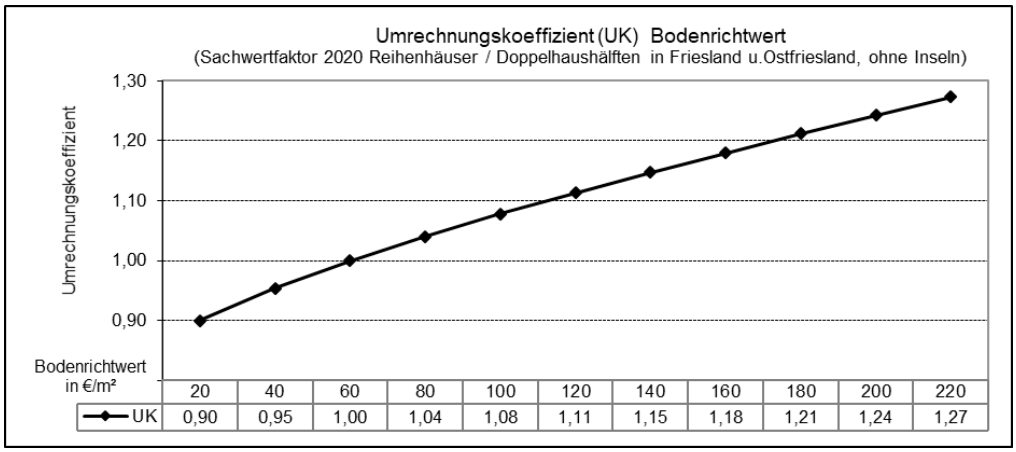
Der Analyse lagen 1026 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

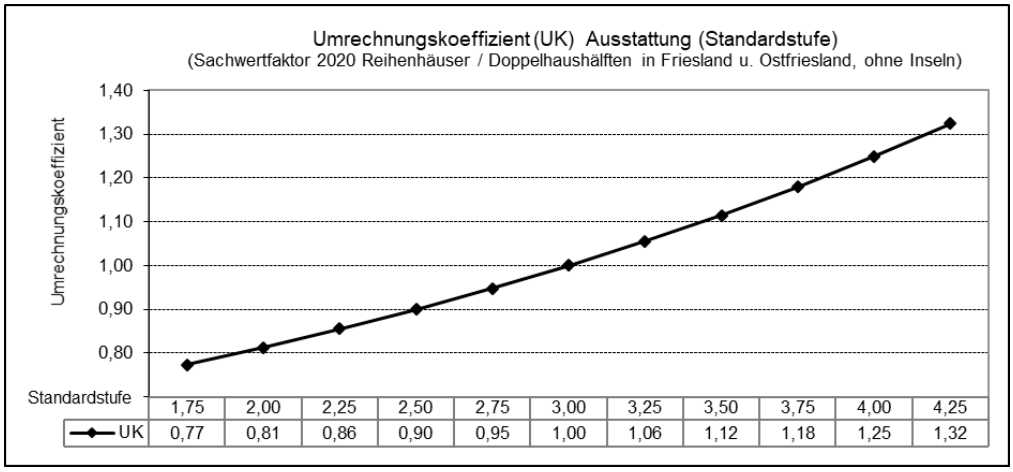
Merkmal	Spanne	Median
vorläufiger Sachwert:	53.000 € - 344.000 €	156.000 €
Lage (Bodenrichtwert):	15 €/m² - 250 €/m²	75 €/m²
Ausstattung (Standardstufe):	1,5 - 4,1	3,0
Grundstücksgröße:	108 m² - 962 m²	332 m²
modifiziertes Baujahr:	1957 - 2020	1993
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 70 Jahre	45 Jahre
Bruttogrundfläche:	67 m² - 375 m²	162 m²

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 01.07.2020.

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.







Umrechnungskoeffizient Lage (Sach- und Vergleichswertfaktor 2020 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Stadt / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Wittmund (ohne Küste) ländliche Bereiche des Landkreises Leer	0,93
Stadt Aurich Stadt Jever südöstliche ländliche Bereiche des Landkreises Aurich (Ihlow, Großefehn, Südbrookmerland, Wiesmoor) ländliche Bereiche des Landkreises Friesland	0,97
Stadt Esens (ohne Küste) nordwestliche ländliche Bereiche des Landkreises Aurich (Brookmerland, Dornum, Großheide, Hage, Hinte, Krummhörn; jeweils ohne Küstenbereiche) ländliche Bereiche des Landkreises Wittmund (ohne Küste)	1,00
Stadt Leer Stadt Varel Stadt Wilhelmshaven	1,03
Stadt Emden	1,06
Stadt Norden Küste (Orte mit Tourismus)	1,08

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. Verwandtschaftskauf) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

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

Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des 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.

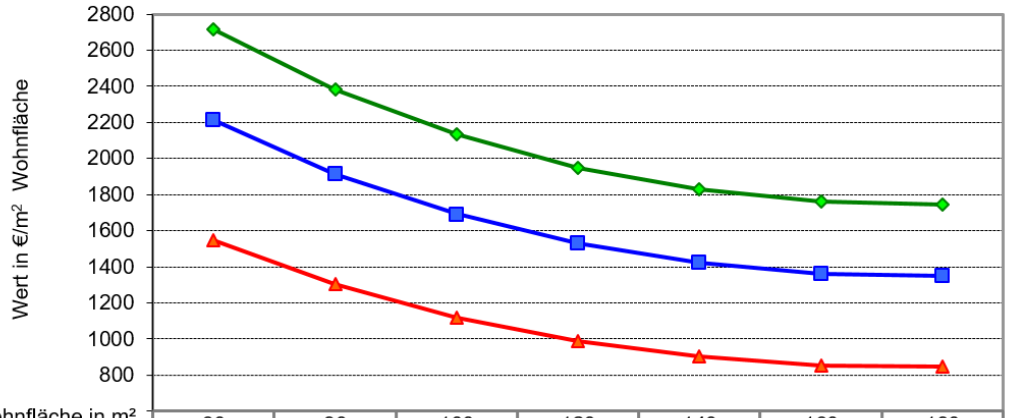
Der Analyse lagen 1136 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) aus den Jahren 2016 bis 2020 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	15 €/m² - 220 €/m²	75 €/m²
Grundstücksgröße:	71 m² - 968 m²	365 m²
modifiziertes Baujahr:	1957 - 2018	1989
Wohnfläche:	48 m² - 190 m²	105 m²
Ausstattung (Standardstufe):	1,8 - 4,1	3,0
Verhältnis BGF/WF:	1,1 – 3,1	1,7

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

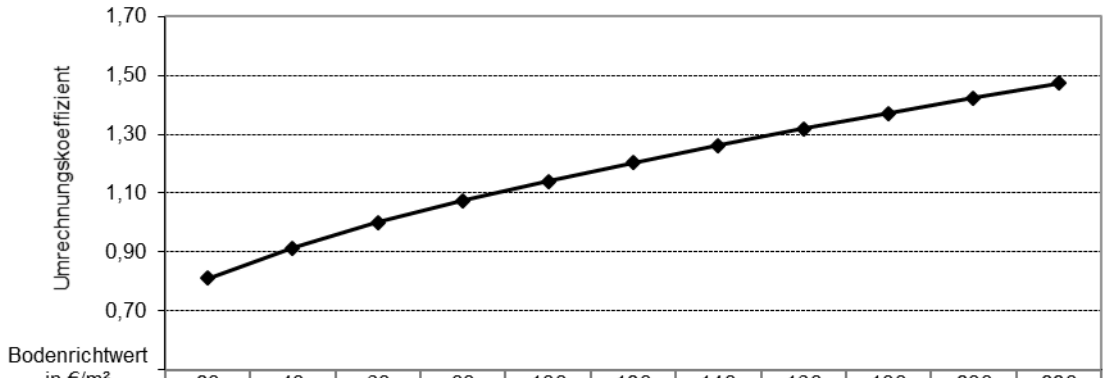
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	01.07.2020
Ausstattung:	baujahrstypisch (Standardstufe s. Diagramm)
Stellplatz:	vorhanden (Carport)
Dachneigung:	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise:	massiv (keine Fertighäuser)

Vergleichsfaktoren 2020
Reihenhäuser / Doppelhaushälften in Friesland u. Ostfriesland (ohne Inseln)
(Bodenrichtwert 60 €/m², Grundstücksfläche 400 m²,
nicht unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss,
Standardstufen: Bj. 2010 = 3,50; Bj. 1990 = 3,00; Bj. 1970 = 2,50)



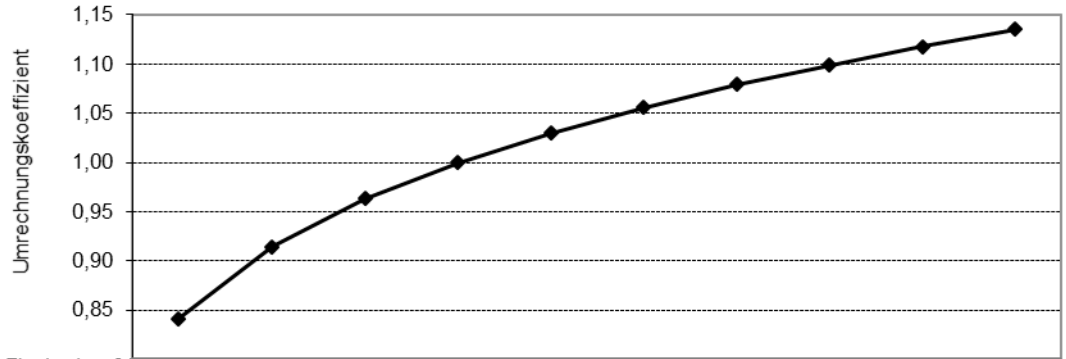
Wohnfläche in m²	60	80	100	120	140	160	180
mod. Baujahr 2010	2713	2384	2132	1950	1828	1761	1748
mod. Baujahr 1990	2212	1916	1691	1529	1421	1362	1350
mod. Baujahr 1970	1549	1303	1119	988	901	855	845

Umrechnungskoeffizient (UK) Bodenrichtwert
(Vergleichsfaktor 2020 Reihenhäuser / Doppelhaushälftenin Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)

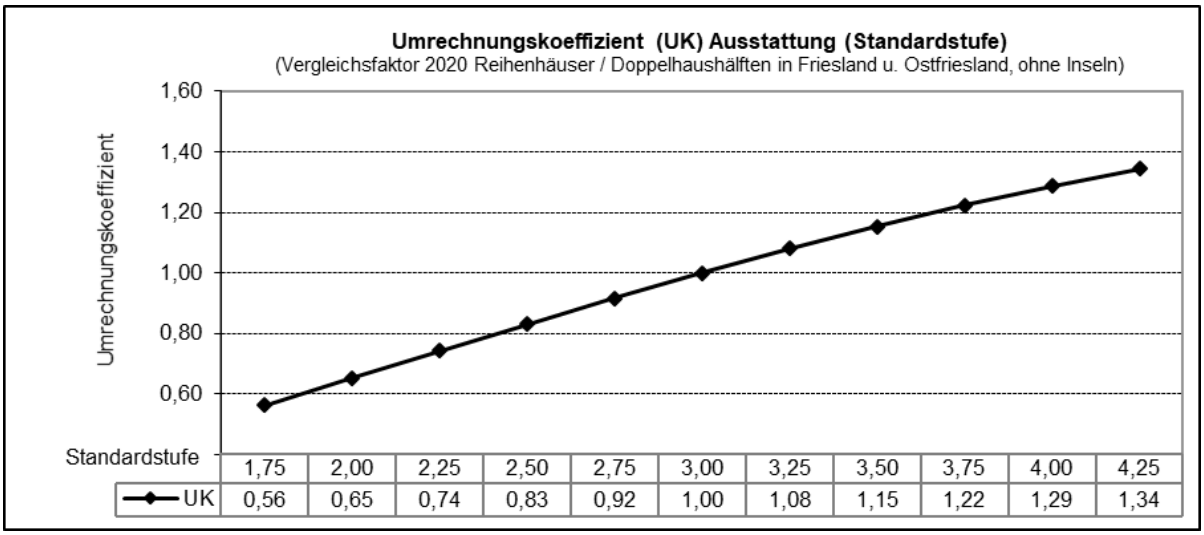


Bodenrichtwert in €/m²	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220
UK	0,81	0,91	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47

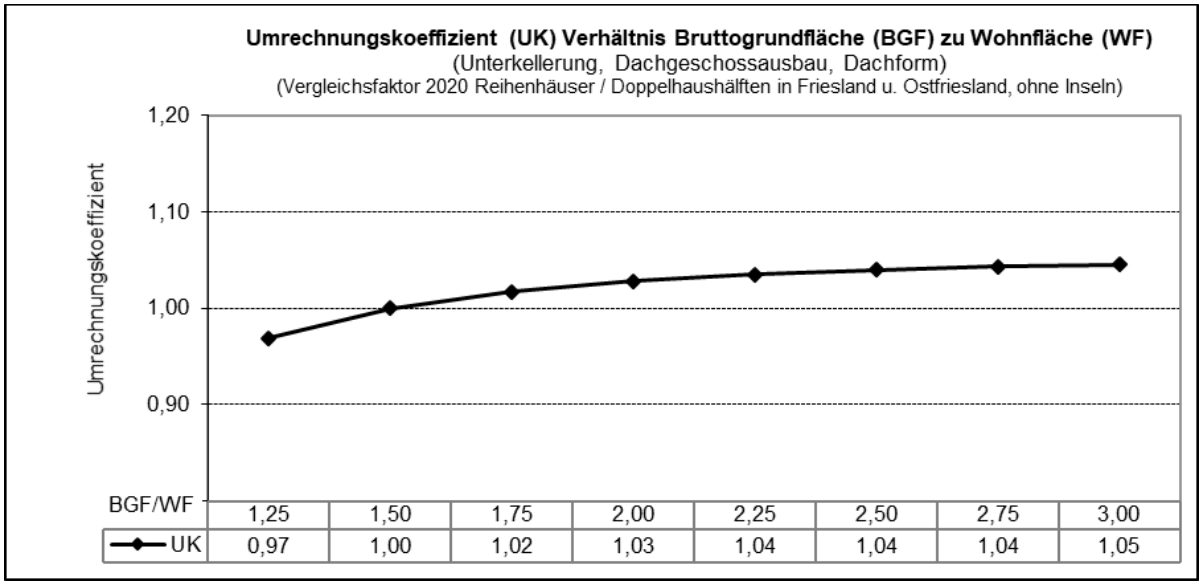
Umrechnungskoeffizient (UK) Grundstücksfläche
(Vergleichsfaktor 2020 Reihenhäuser / Doppelhaushälften in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)



Fläche in m²	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
UK	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14



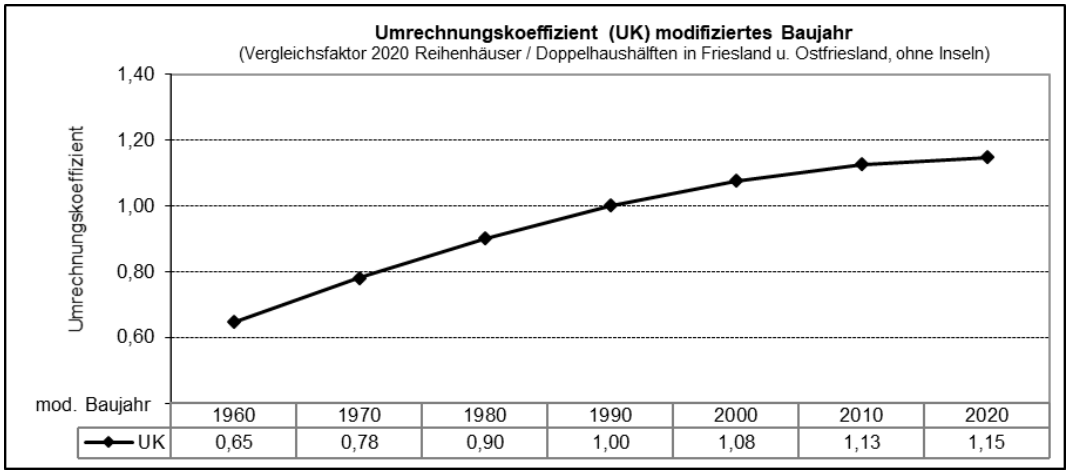
Hinweis: Der Umrechnungskoeffizient Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit modifiziertem Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Umrechnungskoeffizient entsprechend angepasst werden (s. auch das Beispiel zum Vergleichsfaktor Ein-/Zweifamilienhäuser).

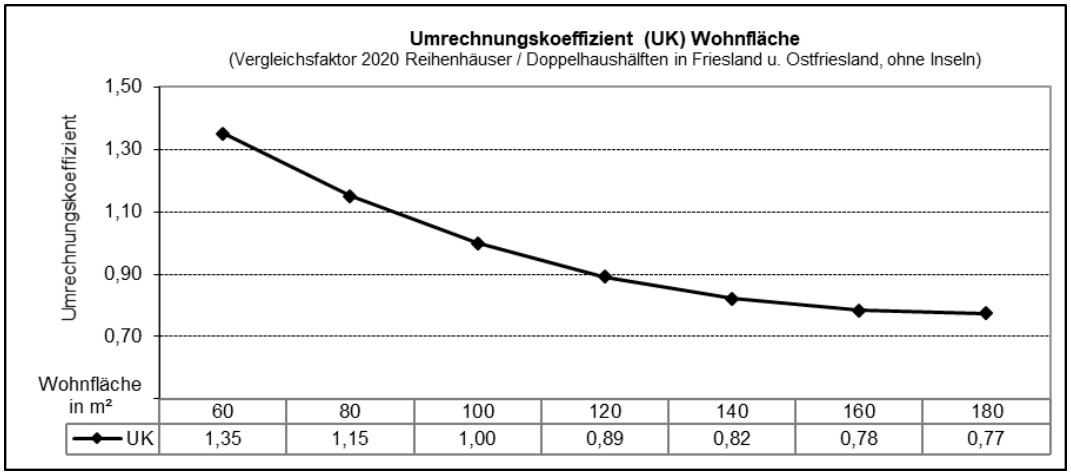


BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller (Nutzfläche) vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

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 48 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2019 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	30 €/m² - 140 €/m²	73 €/m²
Wohnfläche:	75 m² - 126 m²	102 m²
Restnutzungsdauer:	17 Jahre - 70 Jahre	44 Jahre
Kaufpreis:	60.000 € - 230.000 €	140.000 €
monatliche Nettokaltmiete:	4,62 €/m² – 6,65 €/m²	5,43 €/m²

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

2,4 % (90%-Spanne von 1,5 % - 4,4 %)

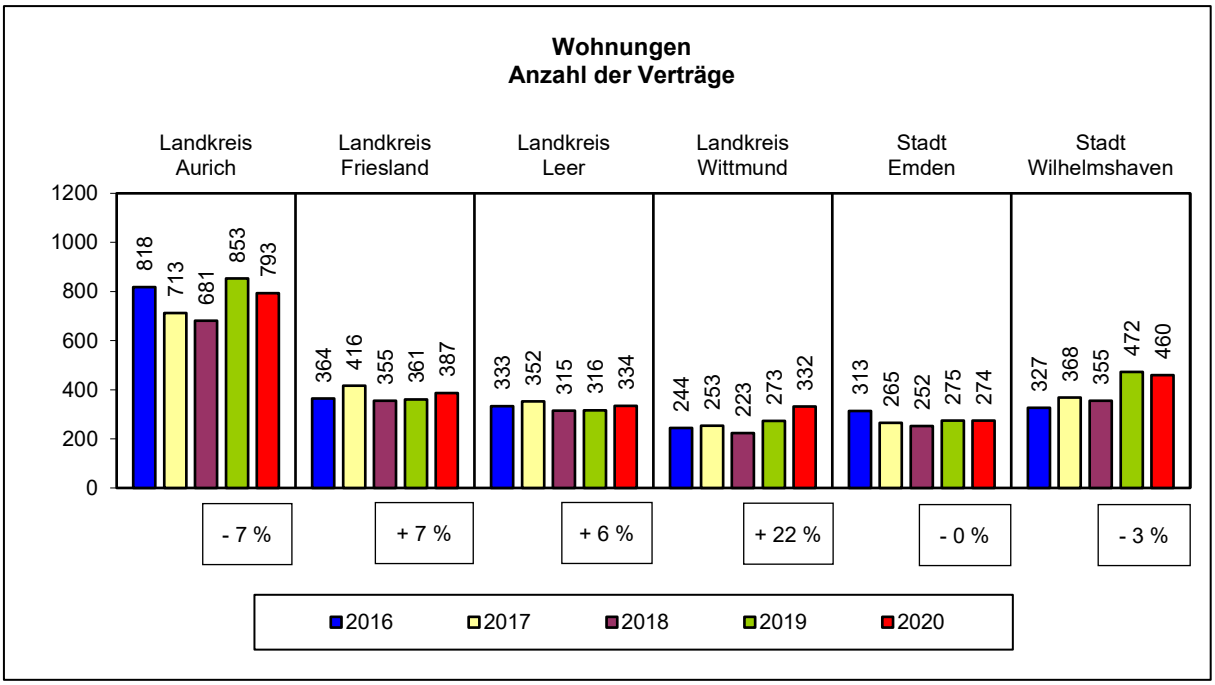
Zur Umrechnung auf einen im Verhältnis zum Stichtag des o. g. Liegenschaftszinssatzes (**31.12.2017**) jüngeren Zeitpunkt kann eine Anpassung von -0,2 % pro Jahr erfolgen. So beträgt z. B. der Liegenschaftszinssatz für den 31.12.2020 1,8 %. Bei älteren Stichtagen vor 2017 kann bis zum Jahr 2014 ein Zuschlag von 0,2 % pro Jahr gewählt werden.

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

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 2.580 Verkäufe von Wohnungen registriert. Damit nahmen die Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig zu (+1 %). Während in den Landkreisen Friesland, Leer und Wittmund mehr Wohnungen veräußert wurden, gingen die Vertragszahlen im Landkreis Aurich und in der Stadt Wilhelmshaven zurück. In der Stadt Emden wurden die Vorjahresvertragszahlen weitgehend wieder erreicht.

Der Geldumsatz für Wohnungen betrug 2020 insgesamt 523 Mio. € (+18 %). Dieses entspricht einem Anteil von 24 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke.



9.4.1 Preisniveau

Für Wohnungen auf dem Festland verschiedener Altersgruppen sind 2020 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 Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Aurich					
Baujahr bis 1949	6 (5)	1860 (1933)	81 (35)	1.207 (1.621)	94.000 (60.000)
Baujahr 1950 bis 1977	15 (21)	1972 (1972)	59 (48)	1.636 (1.622)	90.000 (87.000)
Baujahr 1978 bis 1990	54 (67)	1983 (1984)	56 (54)	1.985 (1.854)	114.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	104 (96)	2000 (1998)	61 (60)	2.123 (1.996)	145.000 (155.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	155 (219)	2020 (2019)	65 (66)	3.130 (2.795)	206.000 (180.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Friesland					
Baujahr bis 1949	15 (17)	1940 (1940)	74 (74)	851 (733)	63.000 (55.000)
Baujahr 1950 bis 1977	23 (36)	1972 (1972)	71 (70)	1.255 (1.059)	90.000 (67.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (30)	1980 (1980)	56 (69)	1.446 (1.265)	116.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	28 (31)	1994 (1994)	71 (68)	1.835 (1.426)	136.000 (98.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	54 (47)	2019 (2018)	92 (88)	2.485 (2.342)	235.000 (212.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Leer					
Baujahr bis 1949	7 (2)	1900 (*)	88 (*)	1.133 (*)	85.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	18 (23)	1971 (1971)	62 (62)	918 (962)	48.000 (55.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (9)	1986 (1984)	62 (80)	2.000 (1.268)	140.000 (104.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	34 (28)	1998 (1999)	84 (76)	1.775 (1.866)	157.000 (142.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	81 (35)	2020 (2019)	77 (82)	2.857 (2.206)	220.000 (197.000)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Wittmund					
Baujahr bis 1949	4 (4)	1923 (1932)	72 (71)	1.383 (1.169)	102.000 (86.000)
Baujahr 1950 bis 1977	14 (15)	1972 (1972)	74 (74)	1.019 (644)	57.000 (37.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (27)	1986 (1983)	69 (55)	1.870 (1.645)	121.000 (99.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	37 (68)	1997 (1997)	65 (65)	2.442 (2.042)	145.000 (130.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	136 (33)	2021 (2018)	78 (80)	3.584 (2.483)	252.000 (198.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Emden					
Baujahr bis 1949	19 (5)	1938 (1910)	70 (77)	3.933 (1.621)	248.000 (141.000)
Baujahr 1950 bis 1977	103 (92)	1971 (1971)	70 (74)	708 (685)	50.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (4)	1984 (1988)	76 (94)	1.593 (1.725)	135.000 (149.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	15 (18)	1999 (2000)	80 (98)	2.333 (1.969)	215.000 (150.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	59 (59)	2020 (2019)	82 (84)	3.334 (3.117)	265.000 (257.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Wilhelmshaven					
Baujahr bis 1949	106 (186)	1904 (1902)	71 (70)	923 (867)	66.000 (69.000)
Baujahr 1950 bis 1977	146 (126)	1968 (1969)	68 (68)	1.010 (884)	60.000 (60.000)
Baujahr 1978 bis 1990	26 (25)	1980 (1979)	76 (80)	1.195 (1.019)	83.000 (82.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	18 (16)	1995 (1994)	80 (80)	1.981 (2.079)	192.000 (188.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	51 (31)	2018 (2018)	83 (88)	2.888 (3.317)	279.000 (246.000)

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 (Median) für Wohnungen** in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2019 und 2020 ersichtlich.

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.

	Kauffallzeitpunkt			
Städte (Dauerwohnungen)	2019	**2020**	2019	**2020**
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Aurich (Stadtgebiet)	2.860	**2.960**	1.820	**1.850**
Bockhorn	2.370	**---**	1.080	**2.250**
Emden, mäßge Objekte	---	**---**	540	**590**
Emden, gute Objekte	3.130	**3.430**	1.970	**2.060**
Esens (Stadtgebiet)	2.470	**2.880**	1.910	**2.080**
Jever	2.500	**2.690**	1.410	**1.870**
Leer	2.740	**2.880**	1.300	**1.950**
Norden (Stadtgebiet)	3.080	**3.480**	2.140	**2.240**
Schortens	2.080	**2.260**	800	**1.000**
Varel (Stadtgebiet)	2.370	**---**	1.310	**1.410**
Wilhelmshaven	3.320	**2.890**	840	**1.010**
Weener	---	**---**	730	**750**
Wiesmoor	2.400	**2.750**	1.140	**1.260**
Wittmund (Stadtgebiet)	2.590	**3.620**	1.270	**1.160**

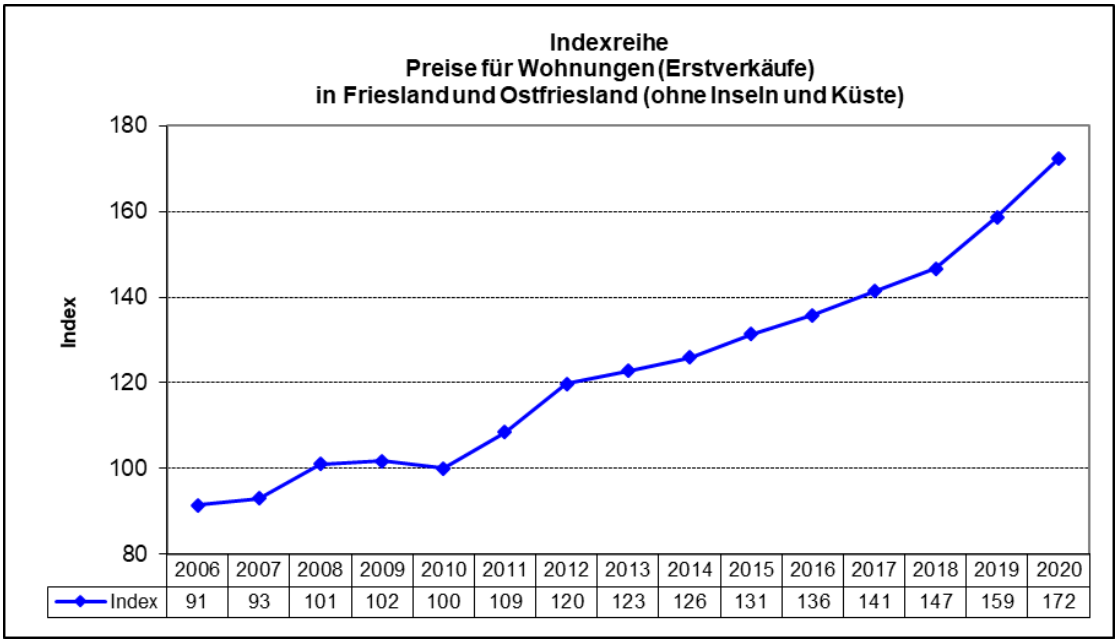
	Kauffallzeitpunkt			
Küstenorte (Ferienwohnungen)	2019	**2020**	2019	**2020**
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Bensersiel	3.220	**---**	2.590	**3.130**
Carolinensiel	3.410	**3.180**	2.180	**2.780**
Dangast	3.690	**3.860**	2.650	**2.630**
Dornumersiel	3.410	**3.190**	1.800	**2.180**
Greetsiel	4.460	**4.130**	2.900	**3.180**
Hooksiel	---	**3.630**	2.020	**2.160**
Horumersiel	2.420	**2.570**	2.090	**2.530**
Neßmersiel	3.440	**---**	2.300	**2.260**
Neuharlingersiel	2.920	**2.650**	2.860	**2.930**
Norddeich	3.860	**4.490**	3.410	**3.800**

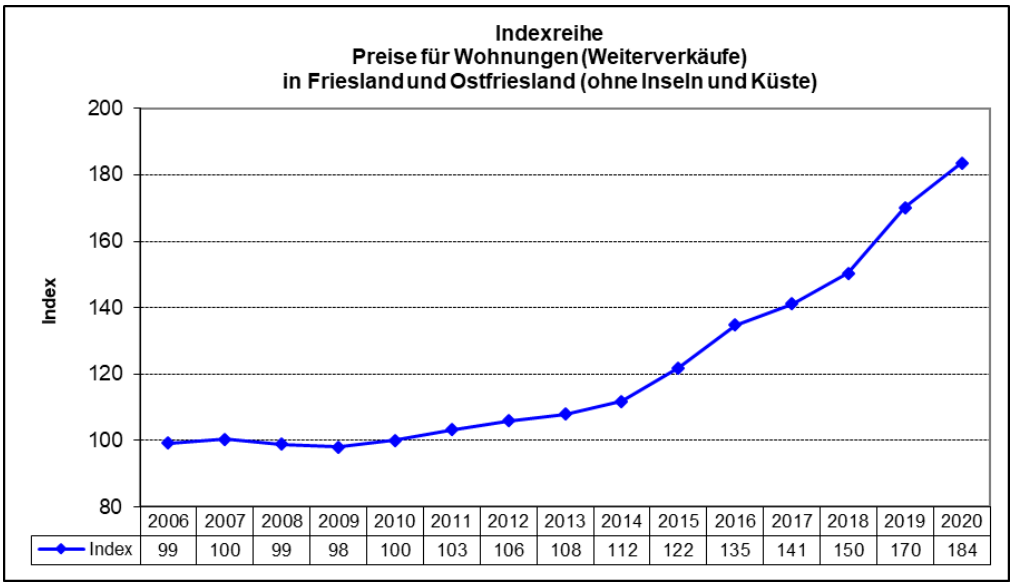
	Kauffallzeitpunkt			
Inseln (Ferienwohnungen)	2019	**2020**	2019	**2020**
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Baltrum	---	**---**	4.700	**5.300**
			3.900 - 8.700	**3.400 - 7.500**
Borkum	---	**7.300**	4.800	**5.400**
		6.900 - 7.600	2.700 - 9.900	**2.700 - 10.500**
Juist	14.700	**13.800**	6.800	**8.400**
	12.600 - 17.000	**4.700 - 18.700**	5.000 - 12.200	**3.700 - 12.300**
Langeoog	8.200	**10.200**	7.600	**5.800**
	6.600 - 9.600	**9.600 - 11.000**	3.500 - 9.500	**3.400 - 9.100**
Norderney	10.300	**11.500**	9.300	**10.500**
	6.200 - 12.900	**6.700 - 14.300**	4.700 - 20.500	**5.500 - 21.300**
Spiekeroog	10.600	**12.100**	6.600	**7.400**
	5.700 - 13.600	**10.200 - 13.900**	4.500 - 8.800	**6.100 - 11.400**
Wangerooge	6.900	**6.600**	5.500	**6.100**
	2.300 - 8.600	**4.700 - 12.800**	2.500 - 9.000	**4.900 - 8.400**

9.4.2 Preisentwicklung

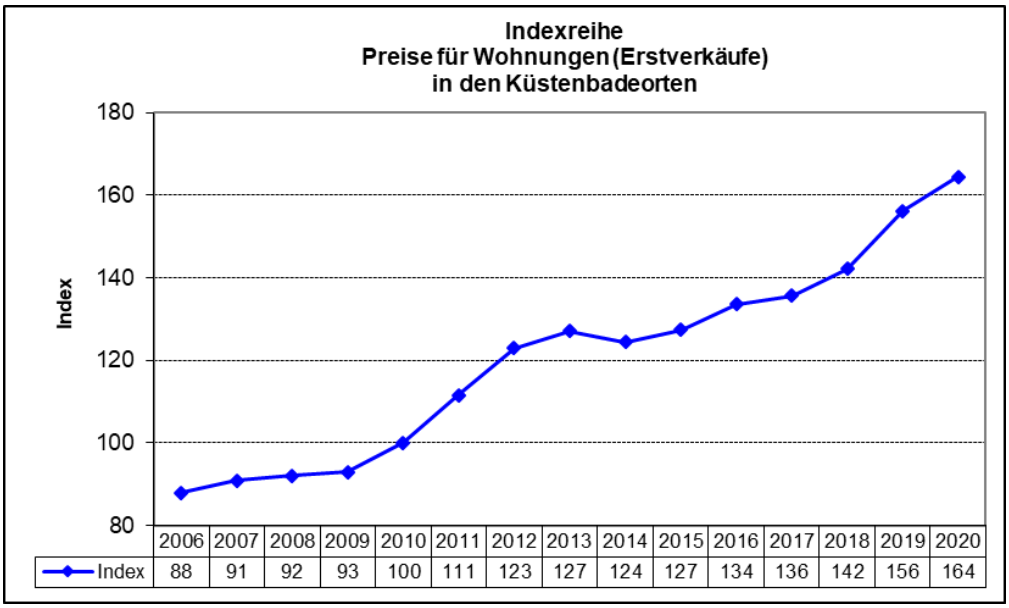
Das Preisniveau der Wohnungen in den Städten und Gemeinden auf dem Festland (ohne Küste) war im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen (Neubauten +9 % und Bestandswohnungen +8 %). Auch in den Küstenbadeorten stiegen die Preise für Erstverkäufe (Neubauten, +5 %) und für weiterverkaufte Wohnungen (+10 %). Auf den ostfriesischen Inseln wurde ebenfalls eine weiterhin steigende Preisentwicklung bei den Wohnungen festgestellt (im Mittel +6 %).

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.

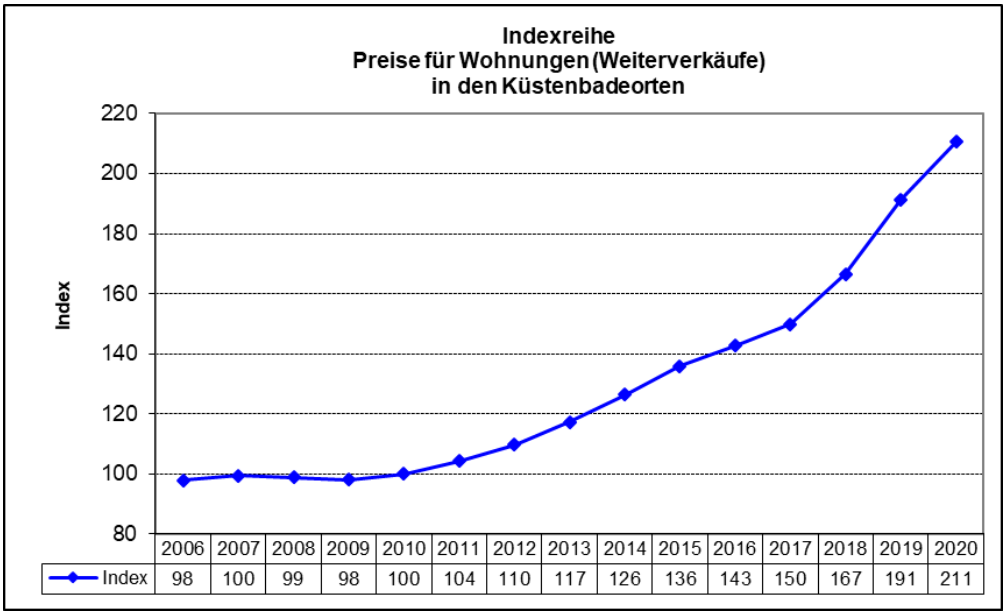




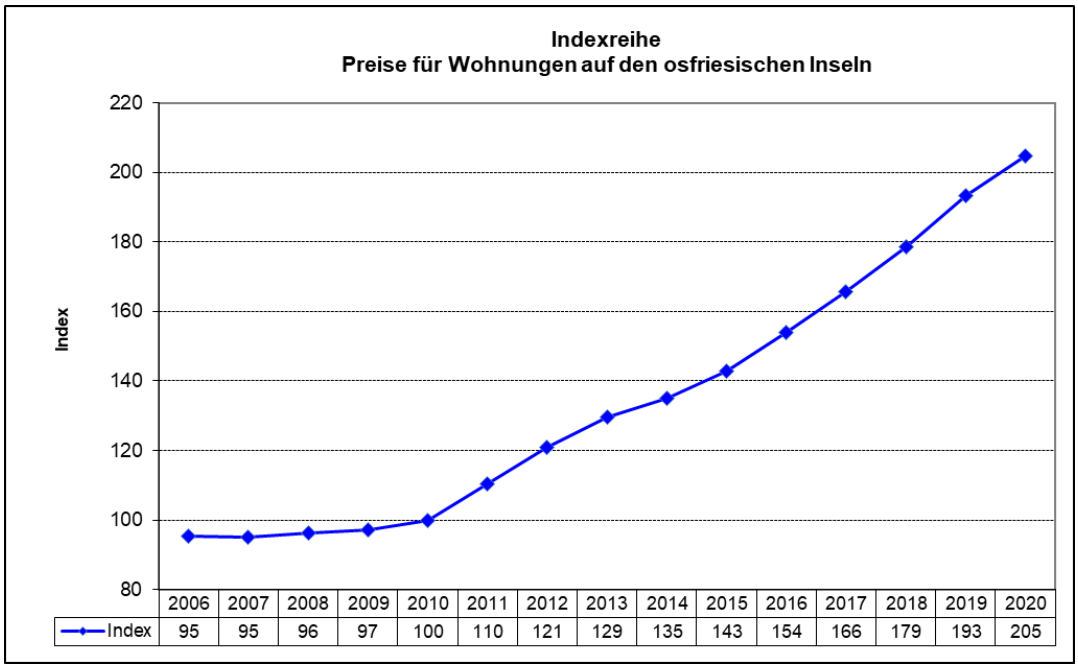
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	99	100	99	98	100	103	106	108	112	122	135	141	150	170	184



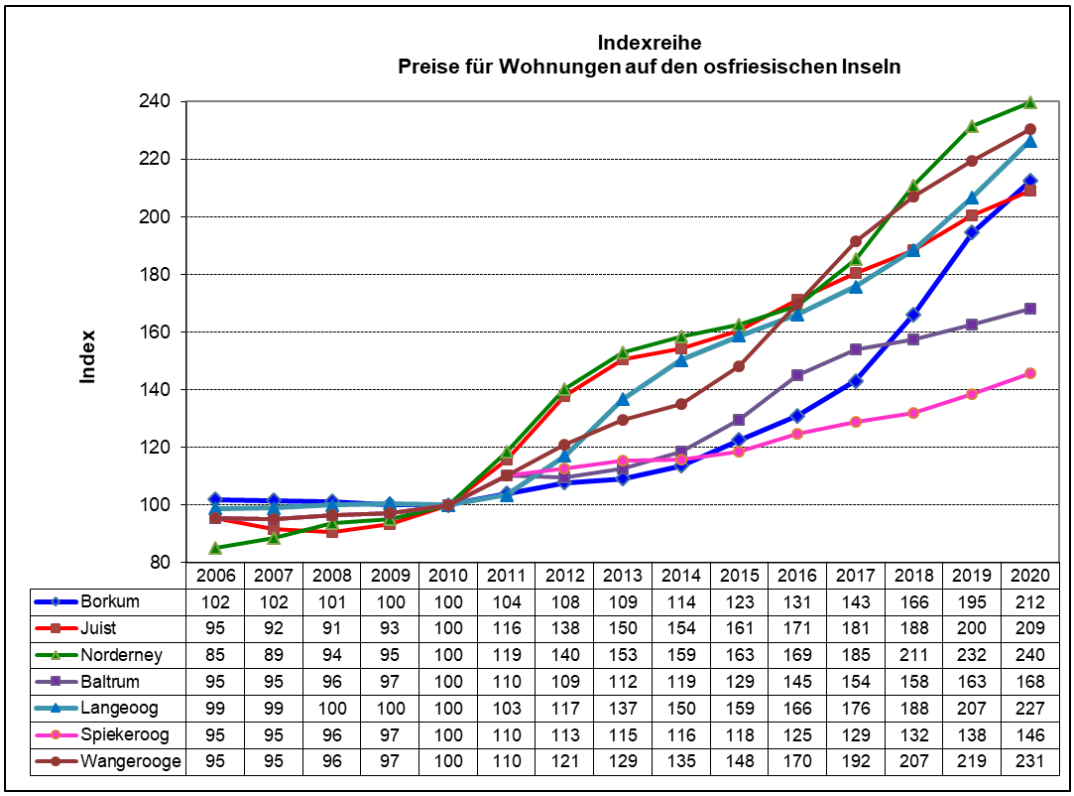
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	88	91	92	93	100	111	123	127	124	127	134	136	142	156	164



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	98	100	99	98	100	104	110	117	126	136	143	150	167	191	211



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index	95	95	96	97	100	110	121	129	135	143	154	166	179	193	205



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Borkum	102	102	101	100	100	104	108	109	114	123	131	143	166	195	212
Juist	95	92	91	93	100	116	138	150	154	161	171	181	188	200	209
Norderney	85	89	94	95	100	119	140	153	159	163	169	185	211	232	240
Baltrum	95	95	96	97	100	110	109	112	119	129	145	154	158	163	168
Langeoog	99	99	100	100	100	103	117	137	150	159	166	176	188	207	227
Spiekeroog	95	95	96	97	100	110	113	115	116	118	125	129	132	138	146
Wangerooge	95	95	96	97	100	110	121	129	135	148	170	192	207	219	231

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. Verwandtschaftskauf) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

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

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt:	01.07.2020
Ausstattung:	mittel
Einstellplatz:	vorhanden (einer) bzw. auf den Inseln ohne Einstellplatz

Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens (Bodenwertanteil der Wohneinheit am Gesamtobjekt).
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
3. Die in den Tabellen und Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Bei den Wohnungen handelt es sich um Standardwohnungen, die hinsichtlich ihrer Bauart und Ausstattung gleichwertig sind (durchschnittliche Qualität des Innenausbaus). In einigen Fällen verfügen die Wohnungen über eine Garage (i. d. R. Fertiggarage); üblich ist ein PKW-Einstellplatz (außer auf den Inseln).
5. In allen Fällen ist die Abhängigkeit des Kaufpreises für einen Quadratmeter Wohnfläche vom (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.
6. 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.
7. 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.

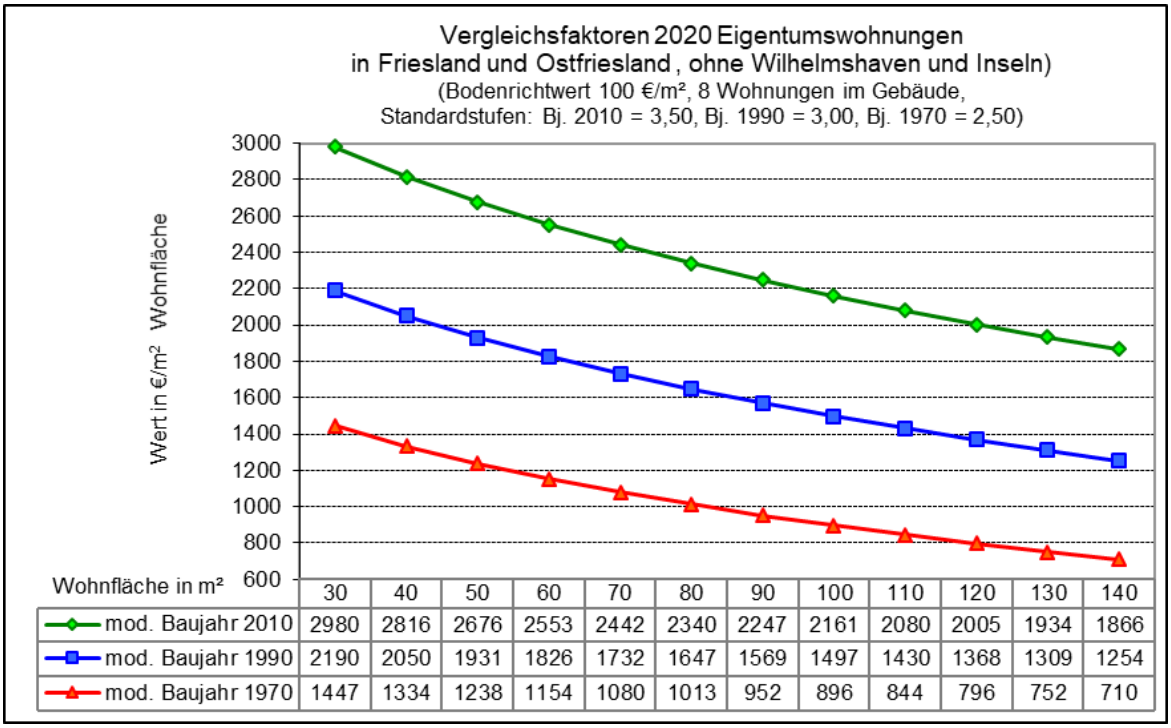
Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln

Der Analyse lagen 1.066 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

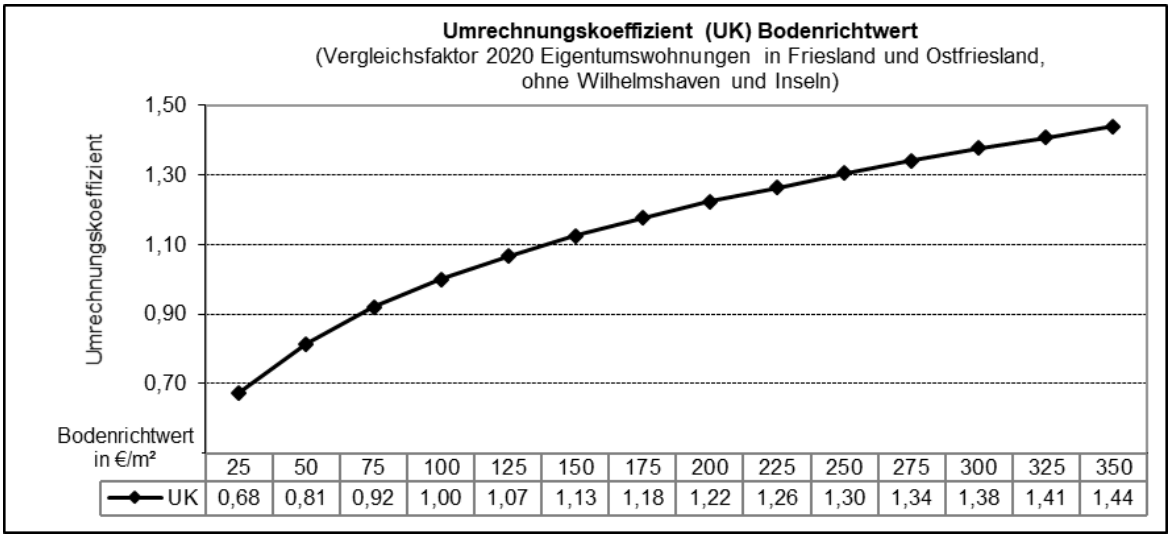
Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	18 €/m² - 400 €/m²	100 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1963 – 2018	1989
Wohnfläche:	22 m² - 141 m²	66 m²
Anzahl der Wohnungen im Gebäude:	3 - 300	10

Einschränkungen zum Anwendungsbereich:

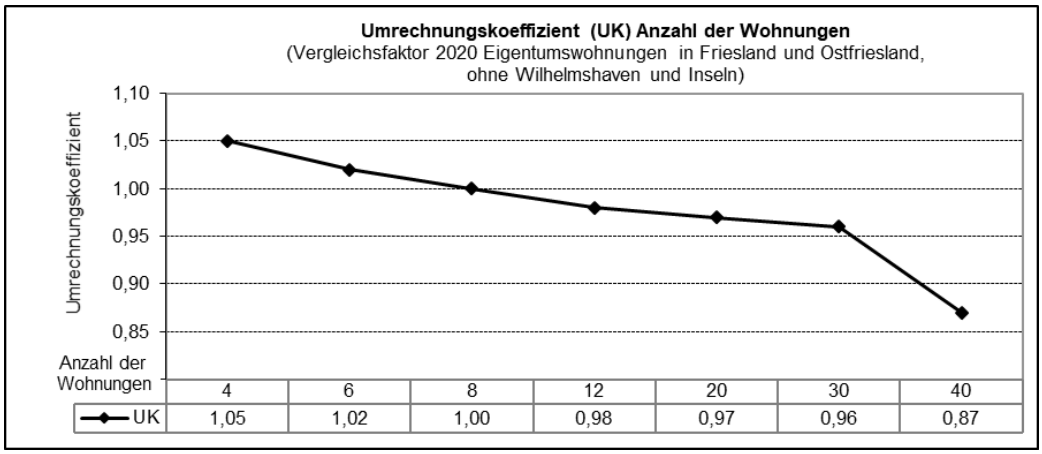
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren sind i. d. R. nicht anwendbar auf Wohnungen, die sich in den großen Wohnblocks des ursprünglich sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre befinden. So lag z. B. in der Stadt Emden der mittlere Kaufpreis für Wohnungen in derartigen Wohnanlagen im Jahr 2020 bei nur 500 €/m² (Borssum: Wilhelm-Leuschner-Straße) bzw. 720 €/m² (Barenburg).

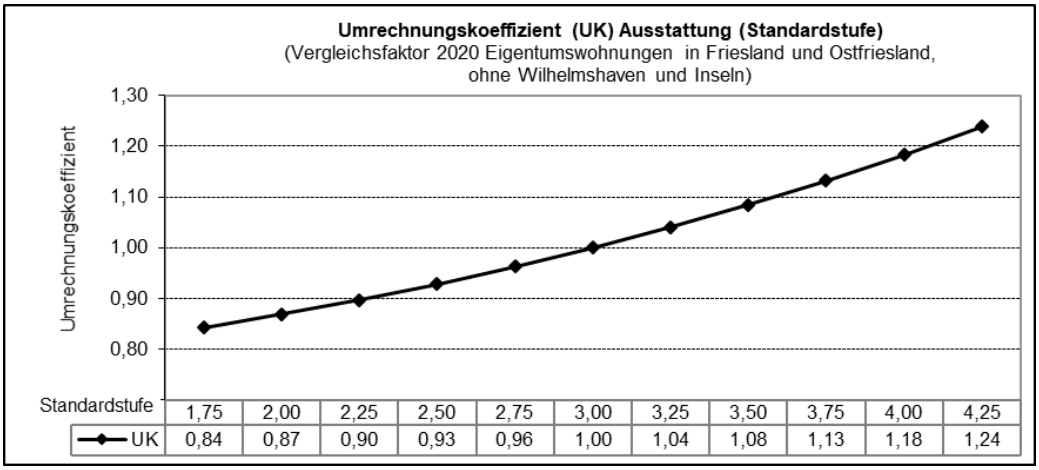


Wohnfläche in m²	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
mod. Baujahr 2010	2980	2816	2676	2553	2442	2340	2247	2161	2080	2005	1934	1866
mod. Baujahr 1990	2190	2050	1931	1826	1732	1647	1569	1497	1430	1368	1309	1254
mod. Baujahr 1970	1447	1334	1238	1154	1080	1013	952	896	844	796	752	710



Bodenrichtwert in €/m²	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350
UK	0,68	0,81	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,41	1,44

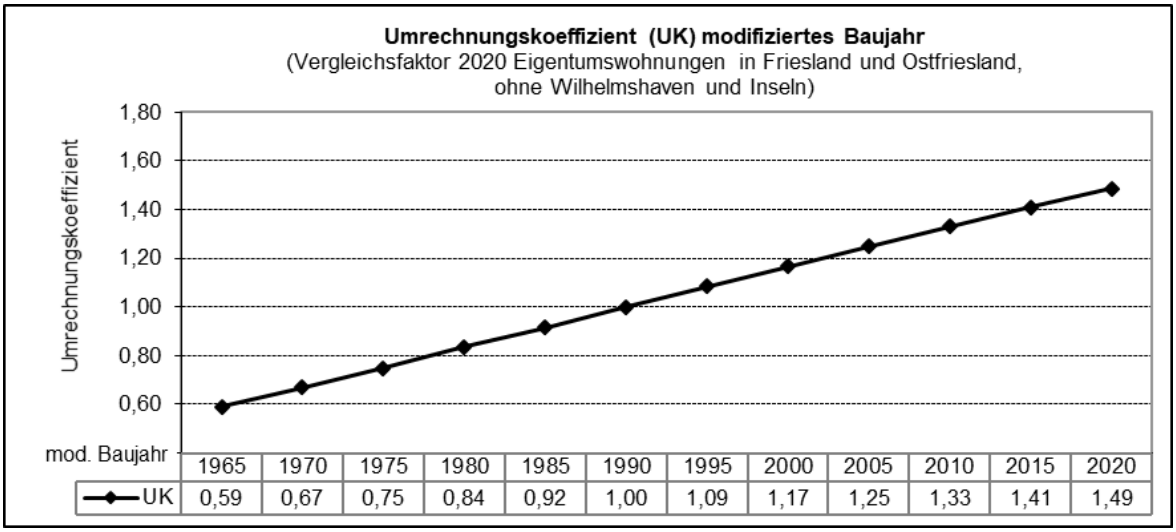




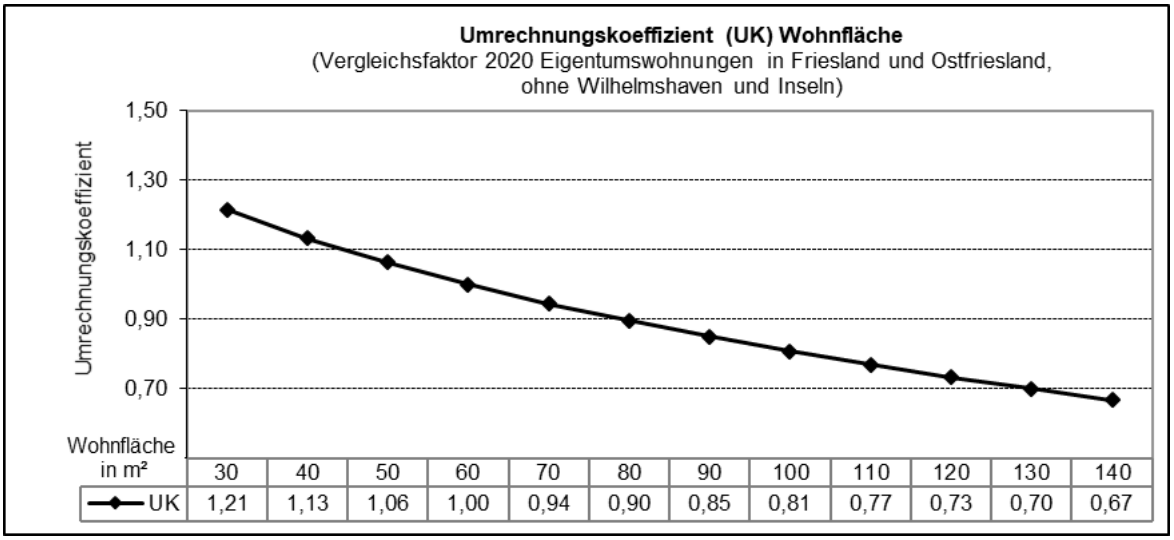
Hinweis: Der Umrechnungskoeffizient Ausstattung ist mit den angegebenen Werten nur für Objekte mit modifiziertem Baujahr 1990 anwendbar. Bei abweichendem Baujahr muss der Umrechnungskoeffizient entsprechend angepasst werden (s. auch das Beispiel zum Vergleichsfaktor Ein-/Zweifamilienhäuser).

Umrechnungskoeffizient Lage (Vergleichsfaktor 2020 Eigentumswohnungen in Friesland und Ostfriesland, ohne Wilhelmshaven und Inseln)	
Ort / Stadt / Region	Umrechnungskoeffizient
Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund ohne nachfolgend genannte Bereiche Stadt Emden Stadt Wittmund (ohne Carolinensiel)	0,90
Stadt Jever (städtischer Bereich)	0,95
Stadt Aurich (städtischer Bereich)	0,97
Carolinensiel Stadt Esens (ohne Küste) Stadt Varel (städtischer Bereich)	1,00
Gemeinde Hage übrige Küstenorte (Orte mit Tourismus)	1,05
Stadt Leer	1,08
Stadt Norden (ohne Küste)	1,15
Norddeich	1,30

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.



mod. Baujahr	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
UK	0,59	0,67	0,75	0,84	0,92	1,00	1,09	1,17	1,25	1,33	1,41	1,49



Wohnfläche in m²	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
UK	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,70	0,67

Stadt Wilhelmshaven

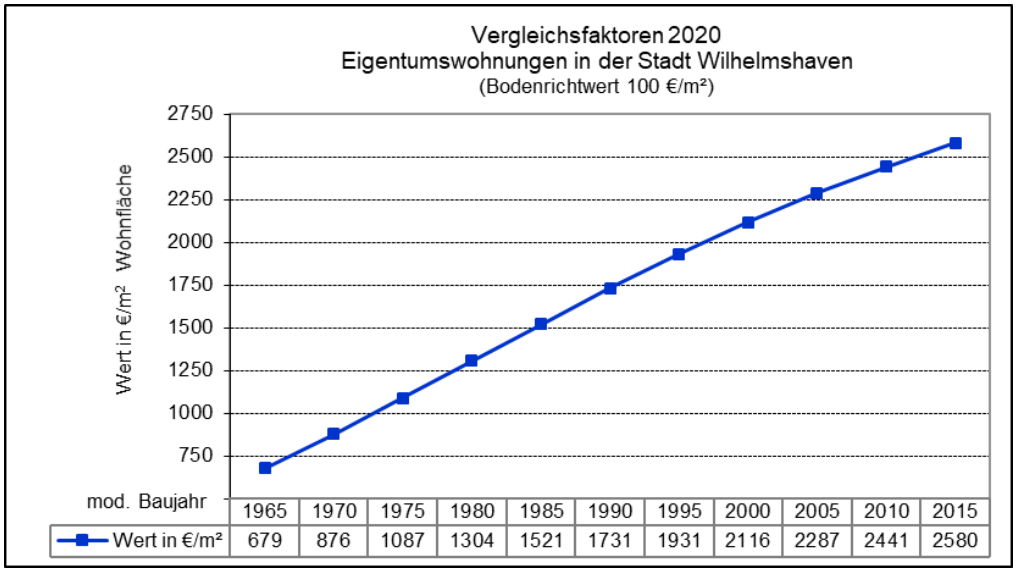
Der Analyse lagen 322 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

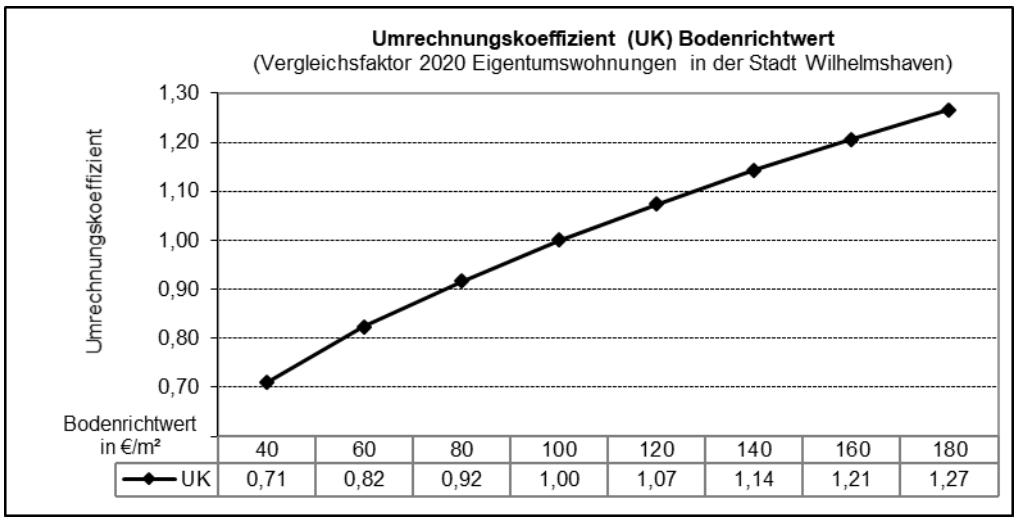
Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	40 €/m² - 180 €/m²	85 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1965 - 2012	1977
Wohnfläche:	22 m² - 168 m²	74 m²

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, Uhlandstraße, 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 €/m² gehandelt.

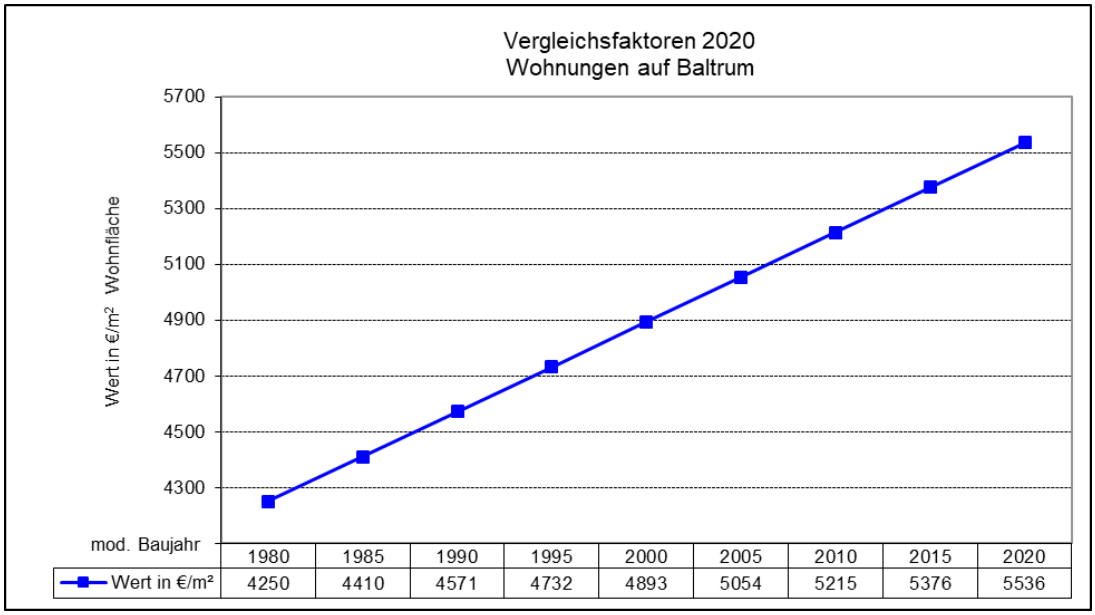




Insel Baltrum

Der Analyse lagen 17 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

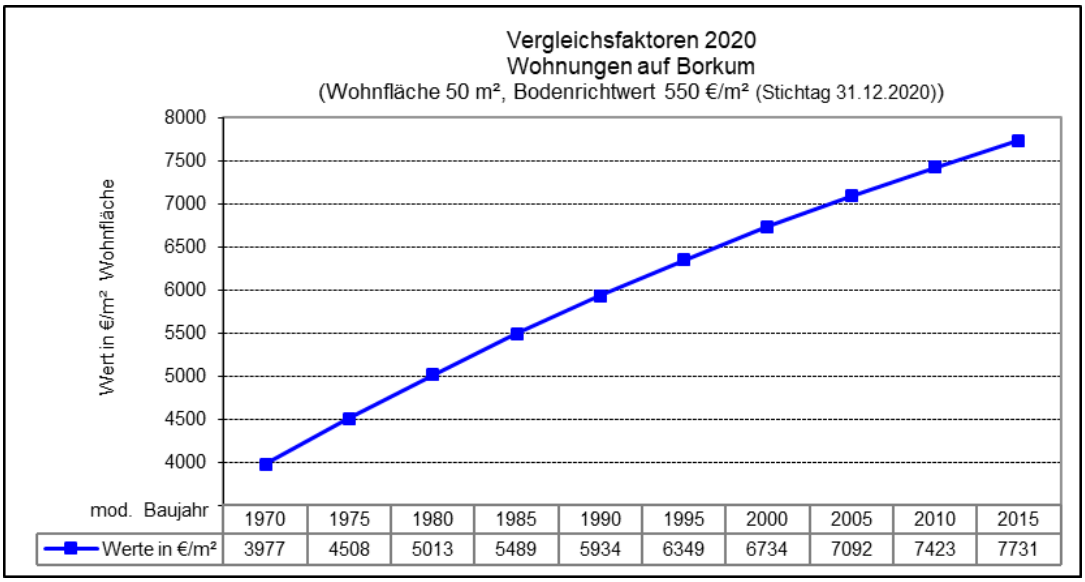
Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	350 €/m² - 600 €/m²	350 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1980 - 2017	1985
Wohnfläche:	23 m² - 96 m²	50 m²

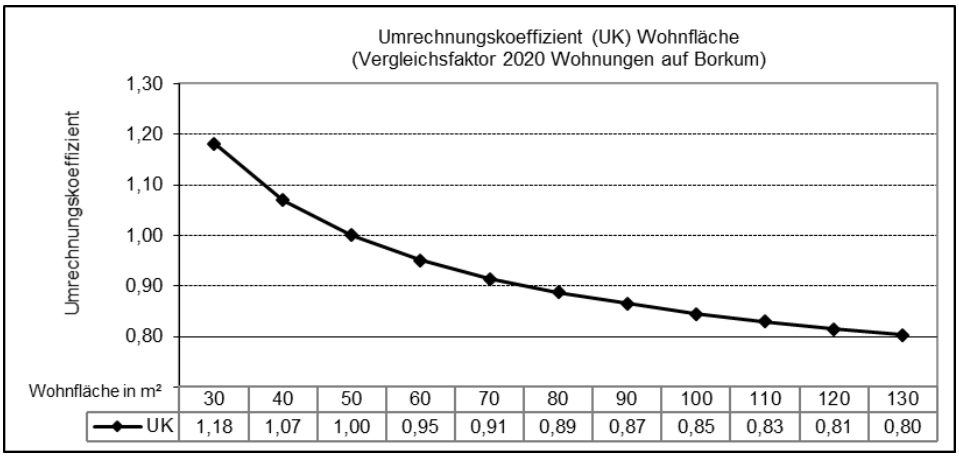


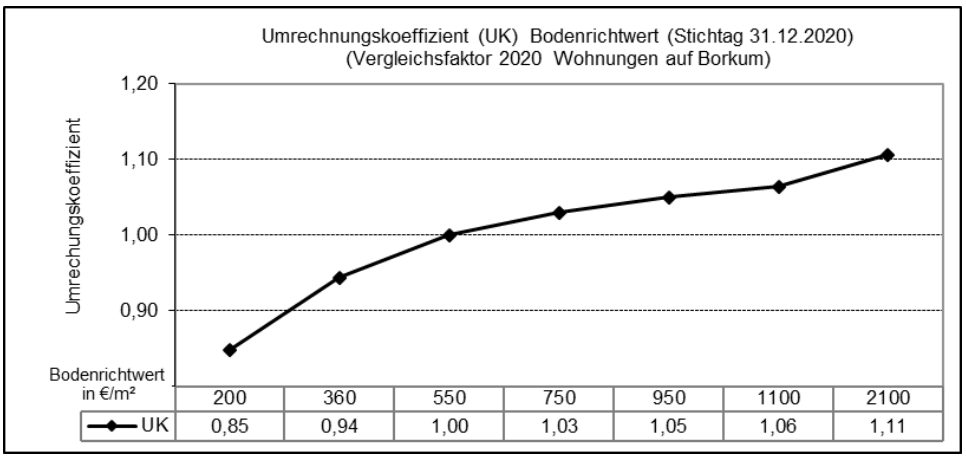
Insel Borkum

Der Analyse lagen 129 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	130 €/m² - 1.700 €/m²	450 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1963 - 2015	1990
Wohnfläche:	24 m² - 133 m²	54 m²



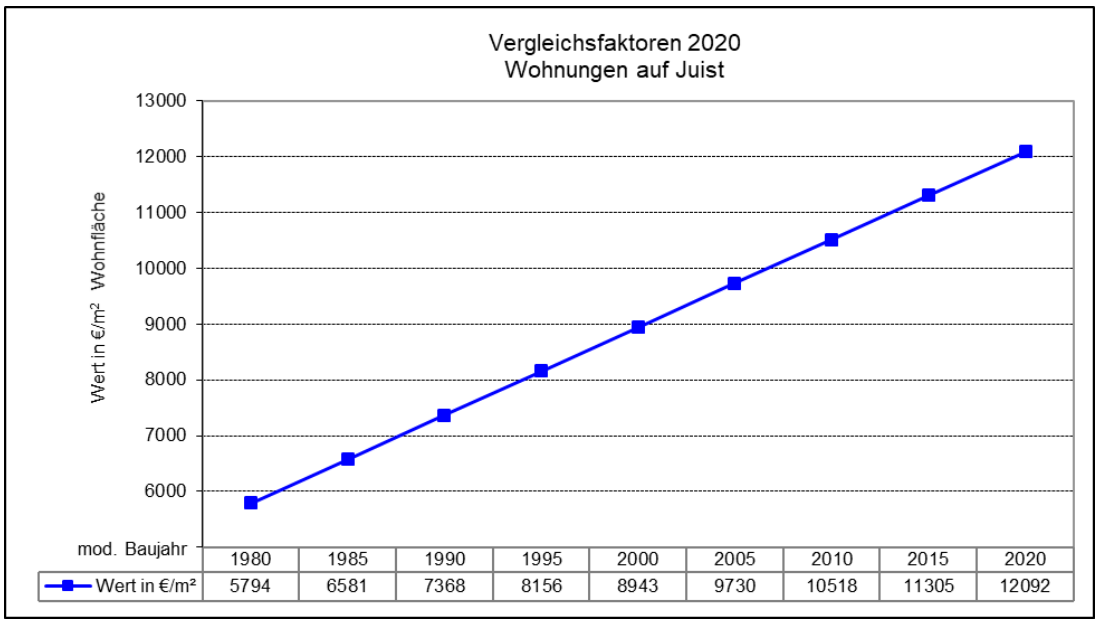




Insel Juist

Der Analyse lagen 29 Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

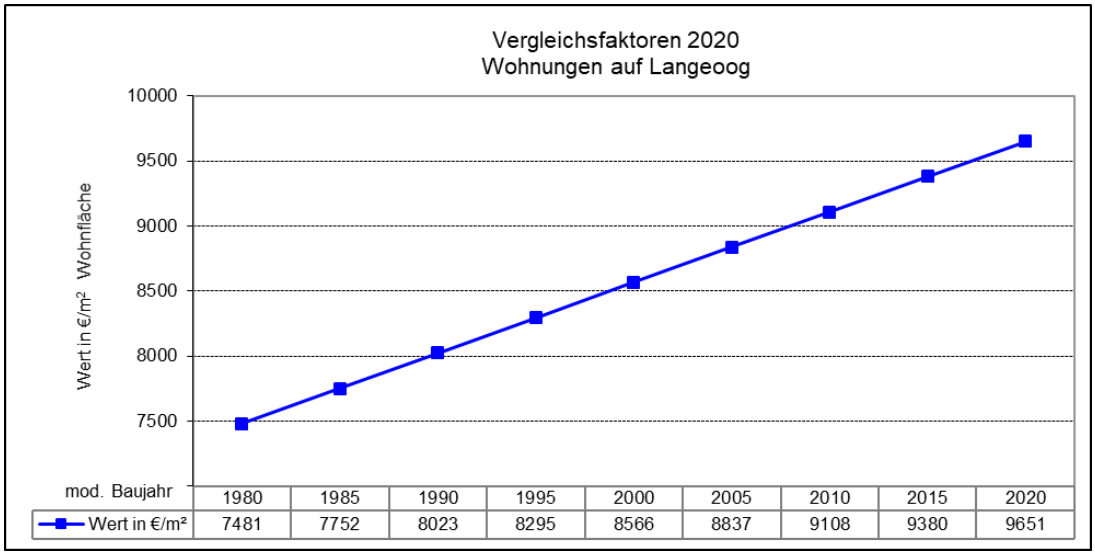
Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.500 €/m² - 2.000 €/m²	1.800 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1982 - 2019	1989
Wohnfläche:	31 m² - 104 m²	54 m²



Insel Langeoog

Der Analyse lagen 33 Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

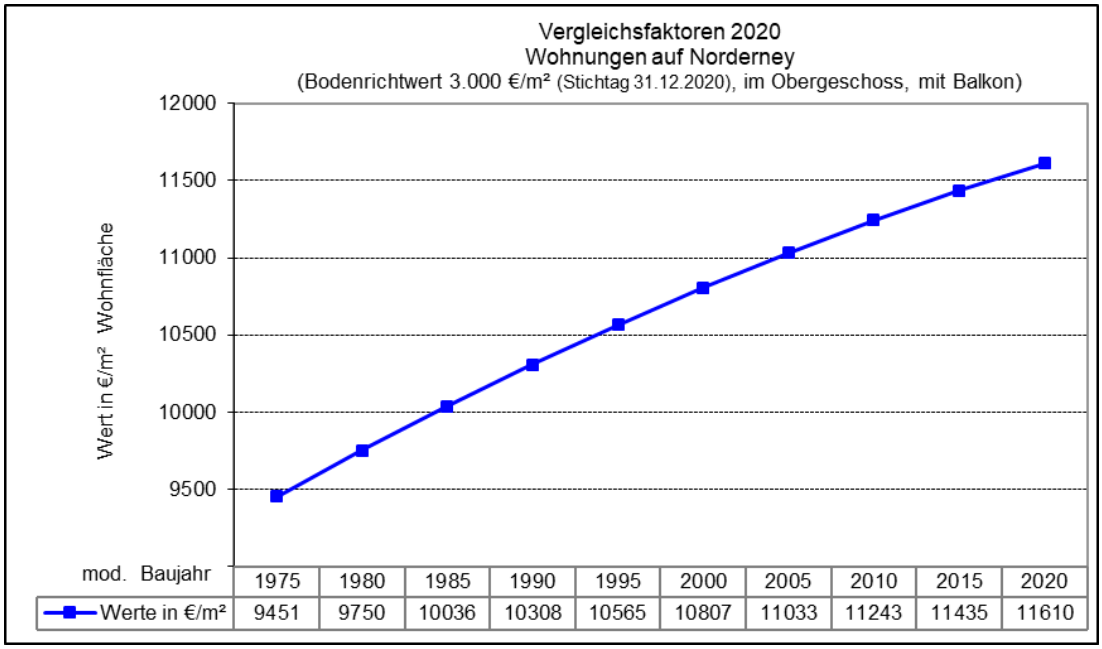
Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.200 €/m² - 1.200 €/m²	1.200 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1979 - 2020	2006
Wohnfläche:	28 m² - 109 m²	58 m²

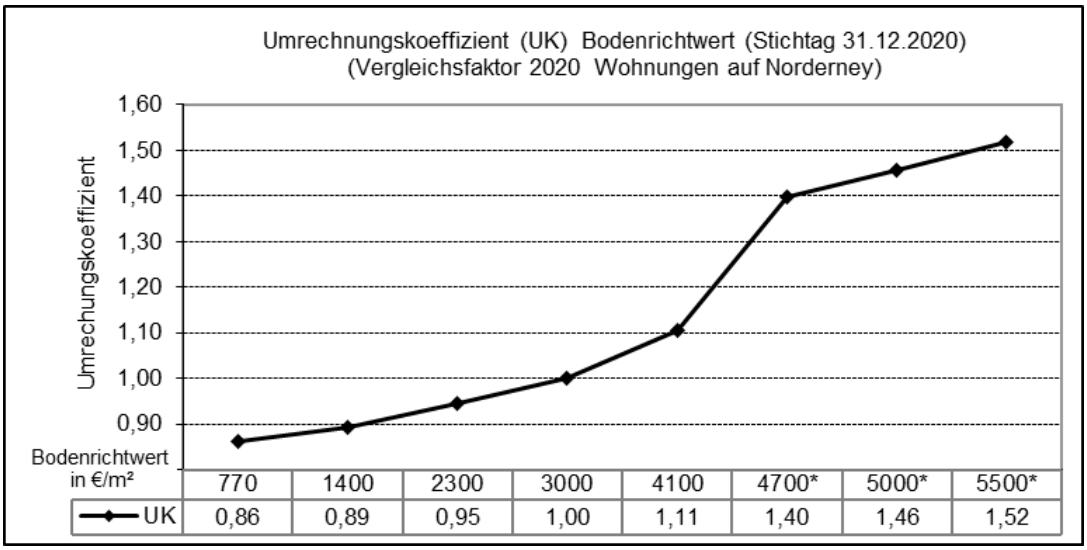


Insel Norderney

Der Analyse lagen 111 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	550 €/m² - 2.900 €/m²	1.900 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1974 - 2019	2003
Wohnfläche:	18 m² - 124 m²	41 m²





Die Umrechnungskoeffizienten der mit * versehenen Bodenrichtwerte enthalten einen Zuschlag für die Lage zum Strand / Wasser von 20 %. Bei der Bewertung von Wohnungen, die nicht zum Strand / Wasser gelegen sind, ist somit der Umrechnungskoeffizient um 20 % zu reduzieren.

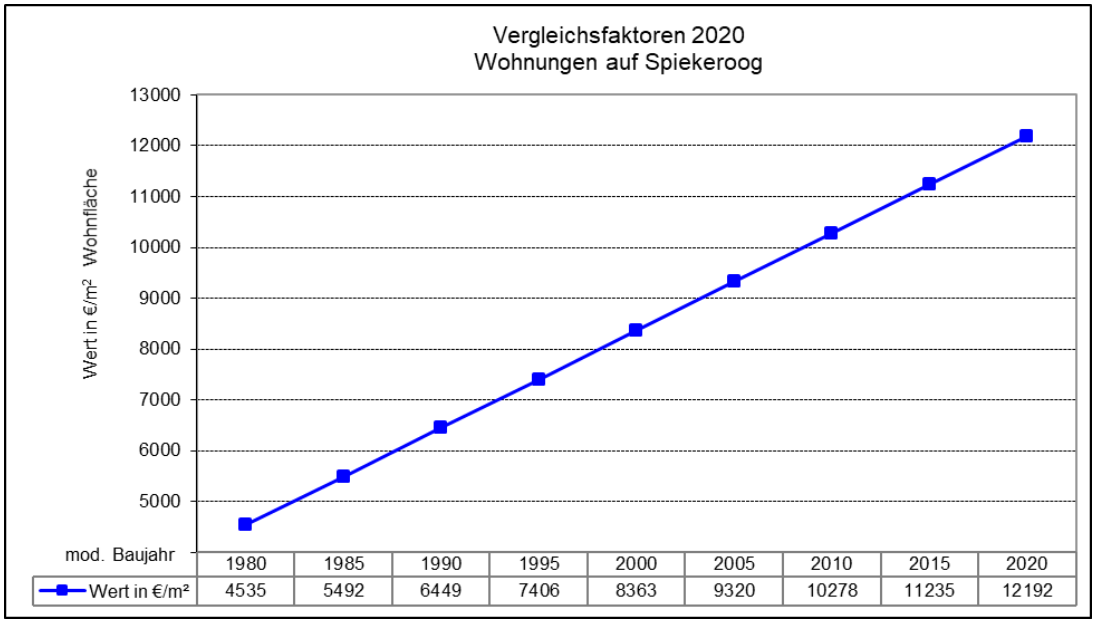
Die folgenden Besonderheiten sind bei Wohnungen auf Norderney zusätzlich durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

fehlender Balkon:	Faktor 0,85 (Abschlag 15 %)
Lage der Wohnung im Erdgeschoss:	Faktor 0,92 (Abschlag 8 %)
Lage der Wohnung im Dachgeschoss:	Faktor 1,14 (Zuschlag 14 %)

Insel Spiekeroog

Der Analyse lagen 20 Kauffälle der Jahre 2017 bis 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

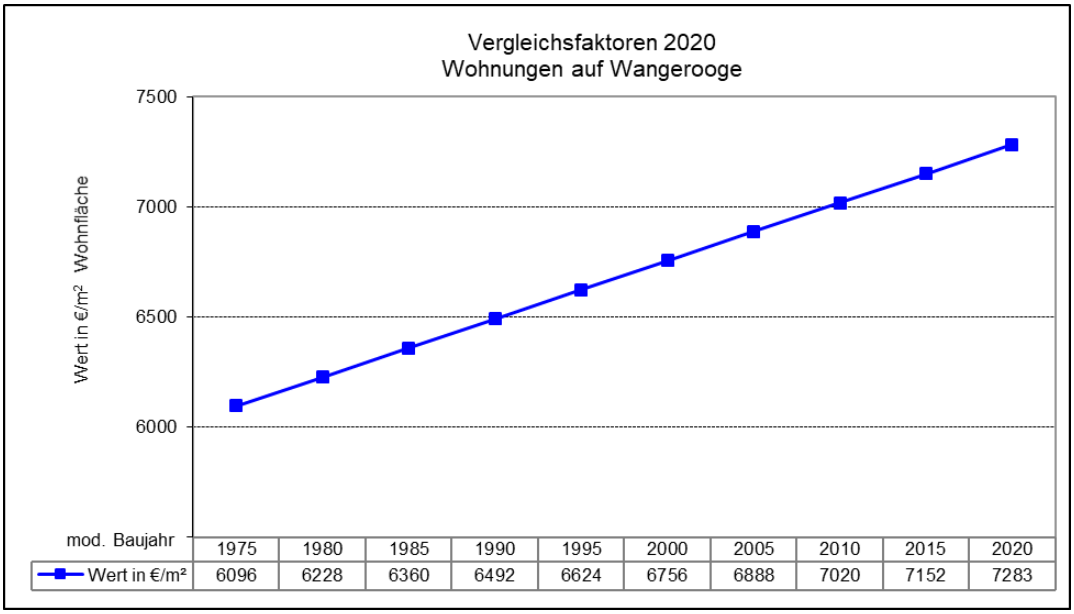
Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.300 – 1.500 €/m²	1.300 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1980 - 2020	2008
Wohnfläche:	22 m² - 86 m²	40 m²



Insel Wangerooge

Der Analyse lagen 47 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2020 mit folgenden Wertebereichen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	330 €/m² - 2.000 €/m²	850 €/m²
Modifiziertes Baujahr:	1974 - 2019	2004
Wohnfläche:	21 m² - 98 m²	58 m²



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 242 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2019 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	20 €/m² - 200 €/m²	78 €/m²
Wohnfläche:	32 m² – 140 m²	70 m²
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	26 Jahre - 70 Jahre	67 Jahre
Kaufpreise:	24.000 € - 280.000 €	154.000 €
monatliche Nettokaltmiete:	3,96 €/m² – 8,75 €/m²	6,20 €/m²

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

2,0 % (90%-Spanne von 1,0 % - 4,5 %)

Zur Umrechnung auf einen im Verhältnis zum Stichtag des o. g. Liegenschaftszinssatzes (**31.12.2017**) jüngeren Zeitpunkt kann eine Anpassung von -0,25 % pro Jahr erfolgen. So beträgt z. B. der Liegenschaftszinssatz für den 31.12.2019 1,5 %. Bei älteren Stichtagen vor 2017 kann bis zum Jahr 2014 ein Zuschlag von 0,25 % pro Jahr gewählt werden.

Ferienwohnungen auf den Inseln

Der Gutachterausschuss hat erneut 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 inselspezifisch 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 €/m² in Ansatz gebracht worden. Weiterhin wurden Betriebskosten (Nebenkosten wie Heizung, Wasser, etc.) mit monatlich 1,50 €/m² bzw. jährlich 18 €/m² 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 440 Kauffälle der Jahre 2017 bis 2020 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 01.07.2020.

Baltrum (21 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	350 €/m² - 600 €/m²	350 €/m²
Wohnfläche:	29 m² - 96 m²	57 m²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 70 Jahre	43 Jahre
Kaufpreise:	97.000 € - 572.000 €	250.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	99 € - 134 €	113 €
Tagespreise Nebensaison:	73 € - 101 €	85 €
Vermietungstage:	140 – 220	180
Bewirtschaftungskosten:	40 % - 48 %	44 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	14,2 - 19,0	17
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	2,1 % - 3,6 %	2,8 %

Borkum (89 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	130 €/m² - 1700 €/m²	330 €/m²
Wohnfläche:	27 m² - 235 m²	58 m²
Restnutzungsdauer:	24 Jahre - 70 Jahre	43 Jahre
Kaufpreise:	79.000 € - 1.227.000 €	275.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	50 € - 288 €	85 €
Tagespreise Nebensaison:	41 € - 209 €	66 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	43 % - 52 %	47 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	16,6 - 22,9	20
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,6 % - 1,5 %	1,1 %

Juist (48 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	600 €/m² - 2500 €/m²	1800 €/m²
Wohnfläche:	31 m² - 103 m²	57 m²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 70 Jahre	46 Jahre
Kaufpreise:	190.000 € - 1.219.000 €	504.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	100 € - 160 €	122 €
Tagespreise Nebensaison:	79 € - 132 €	98 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 47 %	40 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	22,0 - 31,1	27
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,7 % - 1,5 %	1,1 %

Langeoog (69 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	700 €/m² - 1200 €/m²	1200 €/m²
Wohnfläche:	22 m² - 109 m²	50 m²
Restnutzungsdauer:	19 Jahre - 70 Jahre	45 Jahre
Kaufpreise:	129.000 € - 774.000 €	307.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	82 € – 115 €	92 €
Tagespreise Nebensaison:	59 € – 63 €	61 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	37 % - 54 %	44 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	20,2 - 29,7	25
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,4 % - 1,4 %	0,9 %

Norderney (122 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	320 €/m² - 3900 €/m²	1700 €/m²
Wohnfläche:	18 m² - 124 m²	53 m²
Restnutzungsdauer:	28 Jahre - 70 Jahre	57 Jahre
Kaufpreise:	190.000 € - 982.000 €	412.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	79 € - 131 €	96 €
Tagespreise Nebensaison:	64 € - 103 €	77 €
Vermietungstage:	160 - 280	220
Bewirtschaftungskosten:	36 % - 50 %	41 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	22,0 - 28,8	25
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,6 % - 1,5 %	1,1 %

Spiekeroog (25 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1300 €/m² - 1500 €/m²	1300 €/m²
Wohnfläche:	22 m² - 95 m²	41 m²
Restnutzungsdauer:	25 Jahre - 70 Jahre	60 Jahre
Kaufpreise:	142.000 € - 909.000 €	325.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	90 € - 145 €	104 €
Tagespreise Nebensaison:	81 € - 102 €	86 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	36 % - 46 %	39 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	14,6 - 24,1	19
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	1,6 % - 3,3 %	2,5 %

Wangerooge (66 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	220 €/m² - 1500 €/m²	660 €/m²
Wohnfläche:	21 m² - 132 m²	53 m²
Restnutzungsdauer:	19 Jahre - 70 Jahre	67 Jahre
Kaufpreise:	95.000 € - 932.000 €	355.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	66 € - 198 €	104 €
Tagespreise Nebensaison:	45 € - 148 €	74 €
Vermietungstage:	160 – 240	240
Bewirtschaftungskosten:	39 % - 47 %	42 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	16,8 - 22,6	20
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	1,7 % - 2,7 %	2,2 %

9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum 2020 sind in der Region Friesland und Ostfriesland 148 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:

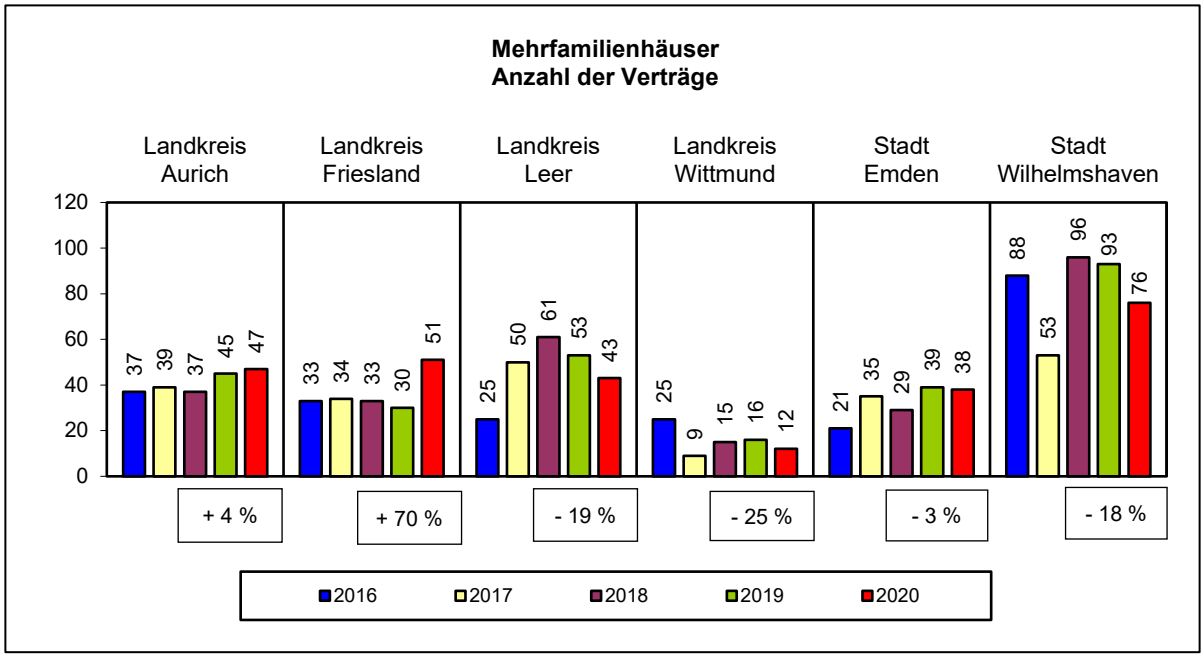
Art / Nutzung des Teileigentums	Anzahl der Kauffälle 2020 (2019)	Kaufpreis 2019 [€] Median (Spanne)	Kaufpreis 2020 [€] Median (Spanne)	Kaufpreise der letzten 10 Jahre [€] Median (Spanne)
Einzelgarage, Weiterverkauf	20 (12)	5.600 (1.000 - 10.000)	5.000 (1.000 - 10.000)	5.000 (1.000 - 48.000)
Stellplatz Garagenanlage, Erstverkauf	13 (42)	18.500 (12.800 - 26.000)	26.000 (19.000 - 28.000)	18.500 (12.000 - 42.000)
Stellplatz Garagenanlage, Weiterverkauf	31 (9)	18.500 (13.000 - 20.000)	16.300 (6.000 - 42.000)	15.000 (2.500 - 42.000)

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2020 wurden in Friesland und Ostfriesland 267 Mehrfamilienhäuser verkauft. Damit wurden in etwa die Vertragszahlen des Vorjahrs (276) wieder erreicht (-3 %). In den einzelnen Verwaltungsbereichen ist jedoch eine unterschiedliche Entwicklung festzustellen. Betrachtet man die Jahre 2016 bis 2020, 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 (2 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Jahr 2020 in der Region 137 Mio. €, was eine geringe Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 4 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2020 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) 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 Ermittlung der Liegenschaftszinssätze bzw. der Roherträge der Kauffälle 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 493 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	15 €/m² - 200 €/m²	80 €/m²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude:	3 - 30	6
Restnutzungsdauer:	15 Jahre - 70 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,99 €/m² – 10,70 €/m²	5,44 €/m²

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor:

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

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.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) für Mehrfamilienhäuser ein mittlerer Liegenschaftszinssatz (30 Jahre Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert 80 €/m², 6 Wohnungen im Gebäude) von **4,0 %**.

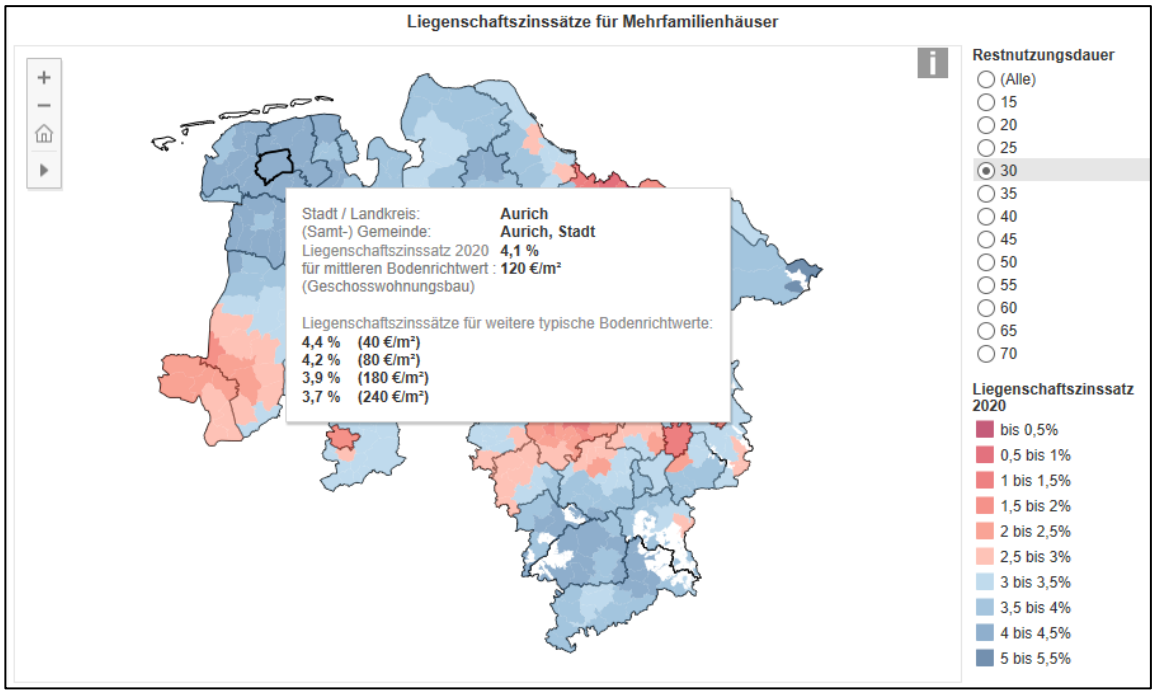
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat für seinen Zuständigkeitsbereich die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser beschlossen, die in einem landesweiten Modell abgeleitet wurden und als Web-Applikation auf der Internetseite www.gag.niedersachsen.de unter dem Menü *Grundstücksmarktdaten / Landesgrundstücksmarktinformationen / Liegenschaftszinssätze* dargestellt werden.

In die Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind insgesamt 3.126 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2016 bis 2020 eingeflossen, die über die Landesfläche Niedersachsens verteilt sind. Als Auswertemethode wird die geographisch gewichtete multiple lineare Regression genutzt. Bei diesem Verfahren wird für theoretisch beliebig wählbare Orte jeweils eine mathematische Funktion zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet. Die Vereinfachung des hier dargestellten Modells besteht darin, dass nicht für jeden beliebigen Ort, sondern für jede der 405 zugrunde gelegten Gebietskörperschaften ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz basierend auf dessen geometrischen Schwerpunkten ermittelt wird. Bei den Gebietskörperschaften handelt es sich um die Städte, Einheitsgemeinden und Samtgemeinden des Landes.

Es fließen für jede der 405 Berechnungen auf Gemeindeebene jeweils sämtliche Kauffälle landesweit in das Ergebnis ein, jedoch mit abnehmender Gewichtung bezüglich der Distanz zu dem Ort (hier: geometrischer Schwerpunkt der Gemeinde), für den der Liegenschaftszinssatz ermittelt werden soll. Die Gewichtsfunktion folgt einer räumlichen Normalverteilung (nach Gauß). Während Kauffälle an der Koordinate des Ermittlungsorts ein Gewicht von 100 % erhalten, weisen die Gewichte in 20 km Entfernung noch 60 % und in 60 km Entfernung noch rd. 1 % auf.

In dem vorliegenden Modell sind als signifikante Einflussgrößen für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der Bodenwert und die Restnutzungsdauer der betrachteten Gebäude ermittelt worden. In der Kartengrafik wird für den Bodenwert vereinfachend der mittlere Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausgrundstücke in der jeweiligen Kommune angenommen. Zusätzliche typische Bodenrichtwerte in der Kommune und die dazugehörigen Liegenschaftszinssätze werden beim Anklicken der Kommune bzw. per Mouseover angezeigt. Die Restnutzungsdauer kann von den Nutzerinnen und Nutzern interaktiv gesteuert werden.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Web-Anwendung mit dem Beispiel der Stadt Aurich dar.



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.

Der nachfolgende Rohertragsfaktor im Jahr 2020 (Stichtag 01.07.2020) bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Restnutzungsdauer 30 Jahre
- Anzahl der Wohnungen 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 80 €/m²

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

13,7 (90%-Spanne von 10,9 - 16,6)

Umrechnungskoeffizienten aufgrund abweichender Merkmale

Zur Anpassung des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern, Anzahl der Wohnungen im Gebäude und Lagewerte (Bodenrichtwerte) können die unten aufgeführten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Die Einflussgröße „Anzahl der Wohnungen im Gebäude“ wurde im Landesmodell des Liegenschaftszinssatzes nicht als Einflussgröße beschrieben. Für besonders kleine oder große Mehrfamilienhäuser können die Ergebnisse aus dem Landesmodell noch mit dem nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

Anzahl Wohnungen	3 Whg.	4 Whg.	6 Whg.	10 Whg.	20 Whg.	30 Whg.
UK Liegenschaftszinssatz	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,04
UK Rohertragsfaktor	1,07	1,04	1,00	0,97	0,95	0,94

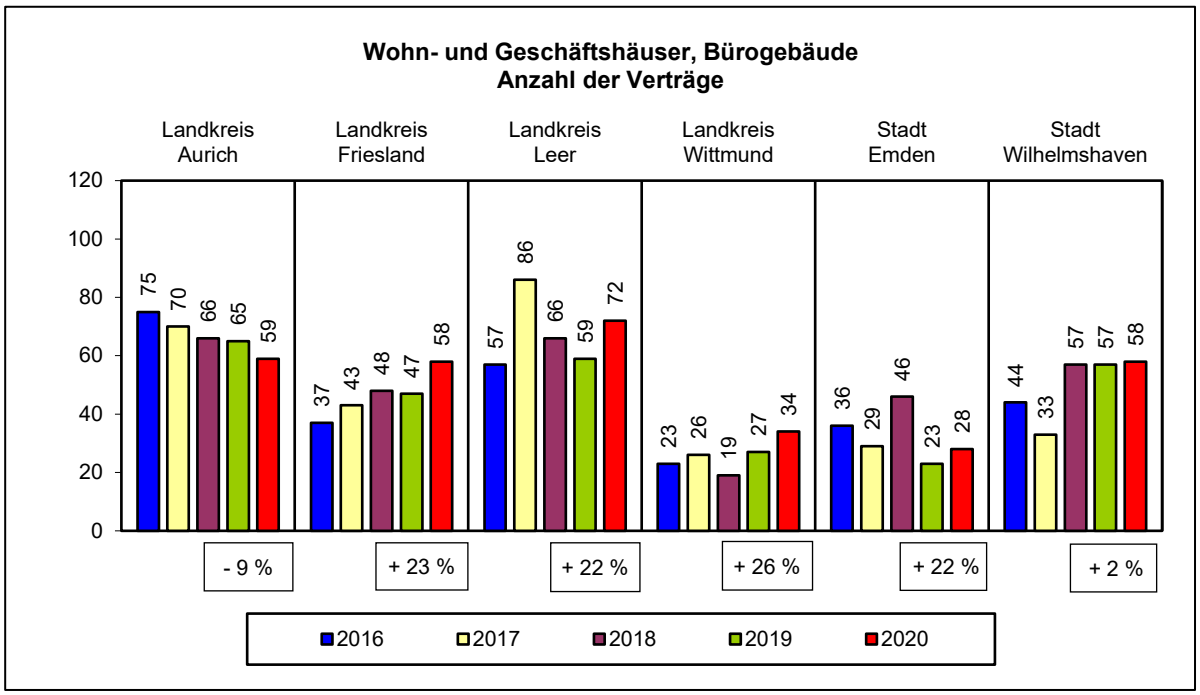
Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre	60 Jahre	70 Jahre
UK Rohertragsfaktor	0,70	1,00	1,22	1,38	1,50	1,60

Lagewert (BRW)	20 €/m²	50 €/m²	80 €/m²	120 €/m²	160 €/m²	200 €/m²
UK Rohertragsfaktor	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14

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 2020 waren in der Region Friesland und Ostfriesland 309 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Zunahme der Verkäufe um 11 % bedeutet. Während im Landkreis Aurich die Vertragszahlen dieser Objektart abnahmen, nahmen diese in den übrigen Verwaltungsbereichen überwiegend sogar deutlich zu. 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 2020 in der Region 165 Mio. €, was eine Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 14 % bedeutet. Der Geldumsatz dieser Objektart macht damit im Jahr 2020 rund 8 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke aus.



9.7.1 Preisniveau

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

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, 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 272 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	10 €/m² - 850 €/m²	90 €/m²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche):	125 m² – 2.519 m²	417 m²
Restnutzungsdauer:	15 Jahre - 60 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	1,62 €/m² – 15,35 €/m²	5,00 €/m²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche:	5 % - 100 %	42 %

Liegenschaftszinssatz: **4,5 %** (90%-Spanne von 3,3 % - 6,1 %)

Rohertragsfaktor: **13,1** (90%-Spanne von 9,7 - 16,8)

Als Einflussgrößen wurden die Restnutzungsdauer und der Kaufzeitpunkt ermittelt. Zusätzlich ist beim Liegenschaftszinssatz der Anteil der Nutzfläche an der Gesamtfläche und beim Rohertragsfaktor der Bodenrichtwert wertbeeinflussend. Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren zum Stichtag 01.07.2020. Der Liegenschaftszinssatz ist auf einen Nutzflächenanteil von 40 % bezogen. Der Rohertragsfaktor bezieht sich auf einen Bodenrichtwert von 100 €/m². Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Einflussgrößen können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,21	1,00	0,89	0,82
UK Rohertragsfaktor	0,79	1,00	1,12	1,22

Nutzflächenanteil	10 %	30 %	40 %	50 %	70 %	90 %
UK Liegenschaftszinssatz	0,93	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07

Bodenrichtwert	20 €/m²	60 €/m²	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	800 €/m²
UK Rohertragsfaktor	0,92	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08

Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse lagen 25 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2018 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	13 €/m² - 150 €/m²	75 €/m²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche):	850 m² – 15.800 m²	1.200 m²
Restnutzungsdauer:	10 Jahre - 30 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,00 €/m² - 12,00 €/m²	8,38 €/m²

Liegenschaftszinssatz: **4,5 %** (90%-Spanne von 2,5 % - 6,0 %)

Rohertragsfaktor: **12,9** (90%-Spanne von 9,8 - 16,5)

Als Einflussgröße wurde die Restnutzungsdauer ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes 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	1,32	1,16	1,00	0,84	0,68
UK Rohertragsfaktor	0,58	0,79	1,00	1,21	1,42

Bürogebäude

Der Analyse lagen 19 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2018 bis 2020 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	10 €/m² - 450 €/m²	80 €/m²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche):	90 m² – 3.033 m²	488 m²
Restnutzungsdauer:	24 Jahre - 60 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	3,76 €/m² - 8,02 €/m²	6,79 €/m²

Liegenschaftszinssatz: **5,3 %** (90%-Spanne von 3,4 % - 7,2 %)

Rohertragsfaktor: **12,6** (90%-Spanne von 9,5 - 16,7)

Als Einflussgröße wurde die Restnutzungsdauer ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes 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	1,12	1,00	0,88	0,77	0,65
UK Rohertragsfaktor	0,82	1,00	1,18	1,36	1,53

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum 2020 sind im Landkreis Aurich 14, im Landkreis Friesland 13, im Landkreis Leer 34, im Landkreis Wittmund 5, in der Stadt Emden 4 und in der Stadt Wilhelmshaven 7 Lager- und Produktionsgebäude umgesetzt worden. Mit insgesamt 77 Verkäufen war der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (56 Verkäufe) um 38 % angestiegen.

9.8.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von Gewerbehallen (Lager- und Produktionsgebäude) in Form des Kaufpreises pro m² Nutzfläche dar. Die Angaben beruhen auf 33 Verkäufen der Jahre 2019 und 2020 bei denen die erforderlichen Objektdaten bekannt waren und keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vorlagen.

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	5 €/m² - 125 €/m²	12 €/m²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche):	200 m² - 11.000 m²	536 m²
Bewirtschaftungskosten:	9 % - 21 %	15 %
Restnutzungsdauer:	10 Jahre - 39 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,00 €/m² - 4,50 €/m²	3,50 €/m²
Preis pro m² Nutzfläche:	**222 €/m² - 844 €/m²**	**500 €/m²**

9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Definitionen zum Liegenschaftszins und zum Rohertragsfaktor und die Eigenschaften der Analysedaten sind dem Abschnitt 9.6.2 (Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern) zu entnehmen. 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 33 Kauffälle für Lager- und Produktionsgebäude aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2019 und 2020 zugrunde.

Liegenschaftszinssatz: **4,4 %** (90%-Spanne von 2,9 % - 6,0 %)

Rohertragsfaktor: **13,3** (90%-Spanne von 10,6 - 16,4)

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 €/m². 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	1,12	1,06	1,00	0,94	0,88	0,82
UK Rohertragsfaktor	0,77	0,88	1,00	1,12	1,23	1,35

Miete	1,50 €/m²	2,00 €/m²	2,50 €/m²	3,00 €/m²	3,50 €/m²	4,00 €/m²	4,50 €/m²
UK Liegenschaftszinssatz	1,17	1,11	1,06	1,00	0,94	0,89	0,83
UK Rohertragsfaktor	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15

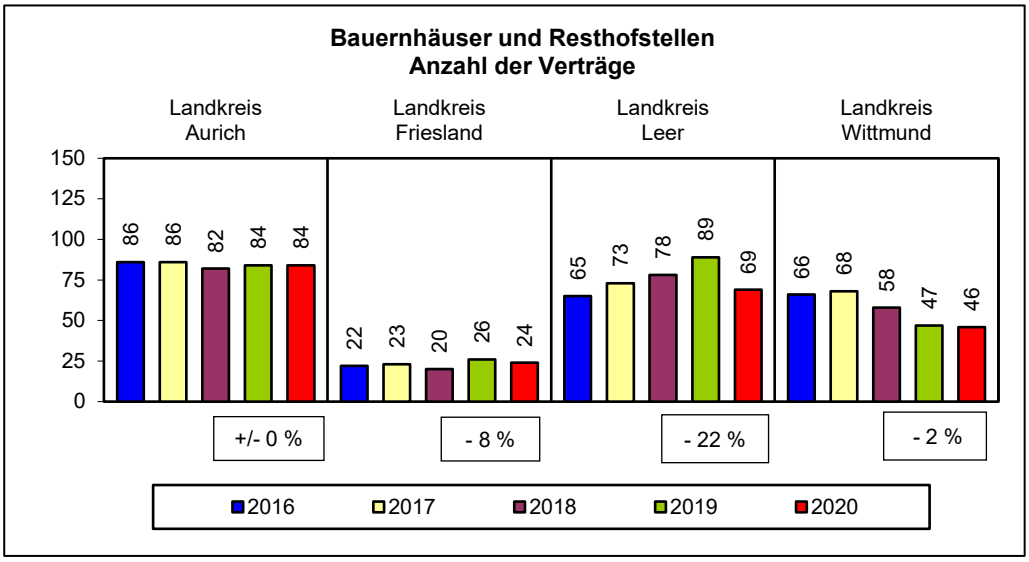
9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2020 haben in Friesland und Ostfriesland 675 sonstige bebaute Objekte den Eigentümer gewechselt. Damit nahm die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr um 4 % ab. Am gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien haben die Verkäufe sonstiger bebauter Objekte einen Anteil von ca. 7 %.

9.9.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 226 Objekten in 2020 einen Anteil von 33 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 10 % 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 188.000 €, wobei die Preisspanne (25.000 € - 570.000 €) aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte sehr groß ist. Die mittlere zugehörige Grundstücksfläche betrug 0,65 ha (Spanne von 950 m² bis 9,3 ha).



Sachwertfaktoren

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 zu Grunde gelegt:

Herstellungskosten zum Jahr 2010 pro m² Brutto-Grundfläche (nur Erdgeschoss):
- für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 300 - 500 €/m² (je nach Größe und Qualität)
- für Scheunen und Schuppen: 245 - 350 €/m² (gem. Nr. 18.5 der NHK 2010)

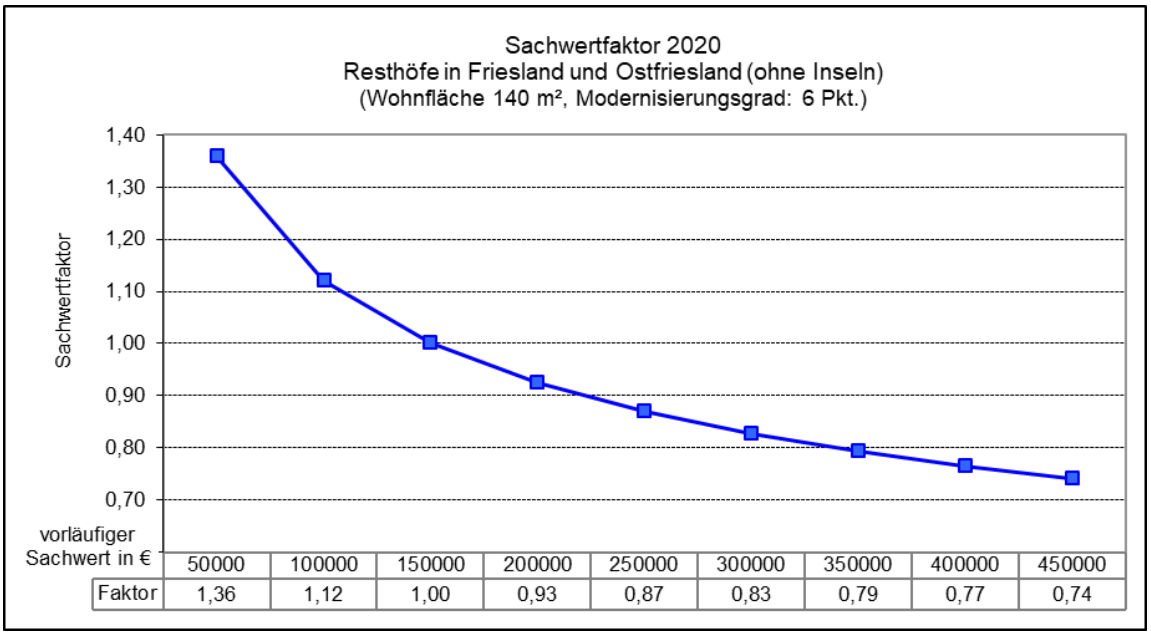
Gesamtnutzungsdauer der Wirtschaftsgebäude:
- für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 60 Jahre
- für Scheunen und Schuppen: 40 Jahre

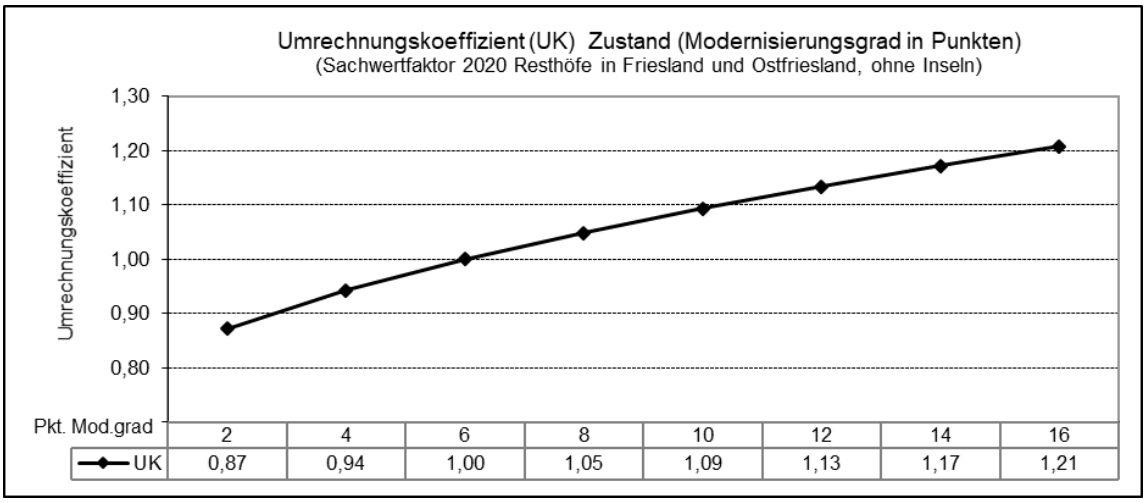
Bodenwertermittlung bei größeren Hofräumen über den Umrechnungskoeffizienten Höfe (Kap. 5.2.2)

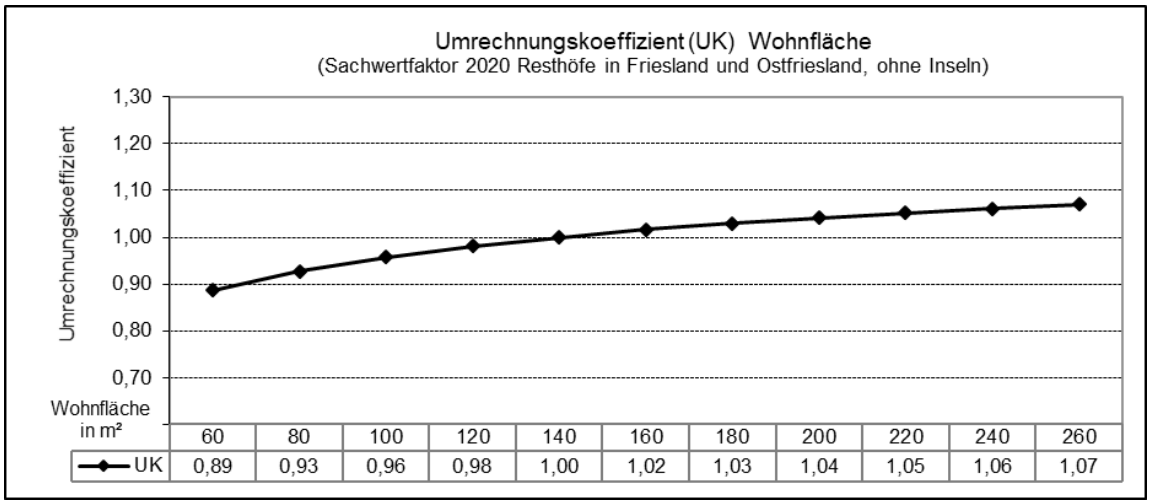
Der Analyse lagen 147 Kauffälle von Resthofstellen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2016 bis 2020 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Restnutzungsdauer:	10 Jahre – 50 Jahre	24 Jahre
Wohnfläche:	60 m² - 334 m²	150 m²
Modernisierungsgrad (Punkte):	0 - 20	6

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2020.







Gehört zur Resthofstelle auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, so ergibt sich für die Resthofstelle eine zusätzliche Anpassung von +4 % (Umrechnungskoeffizient 1,04).

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. 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.

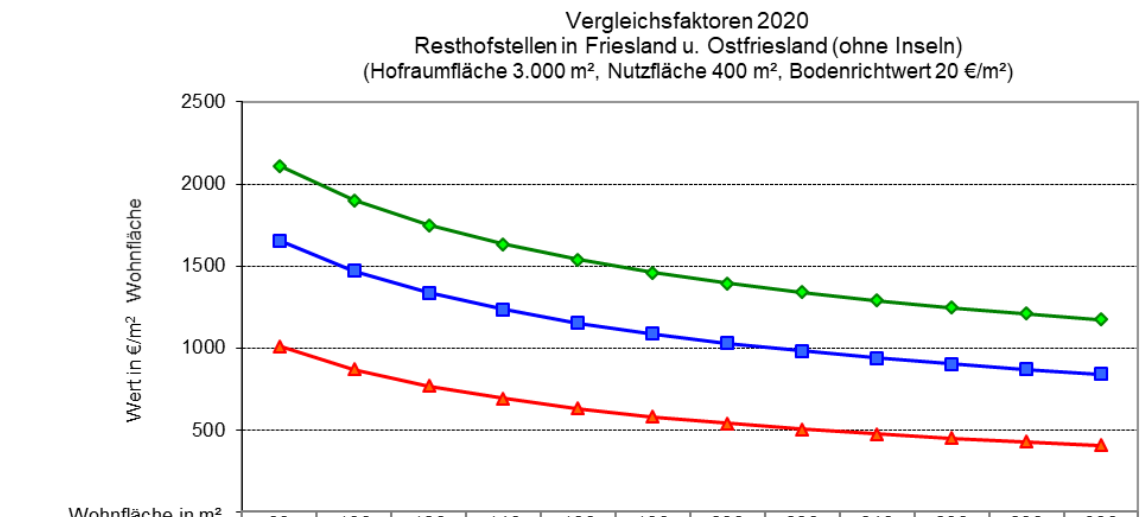
Hinweise zur Anwendung

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 zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.
5. Hinsichtlich der Erläuterung 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.

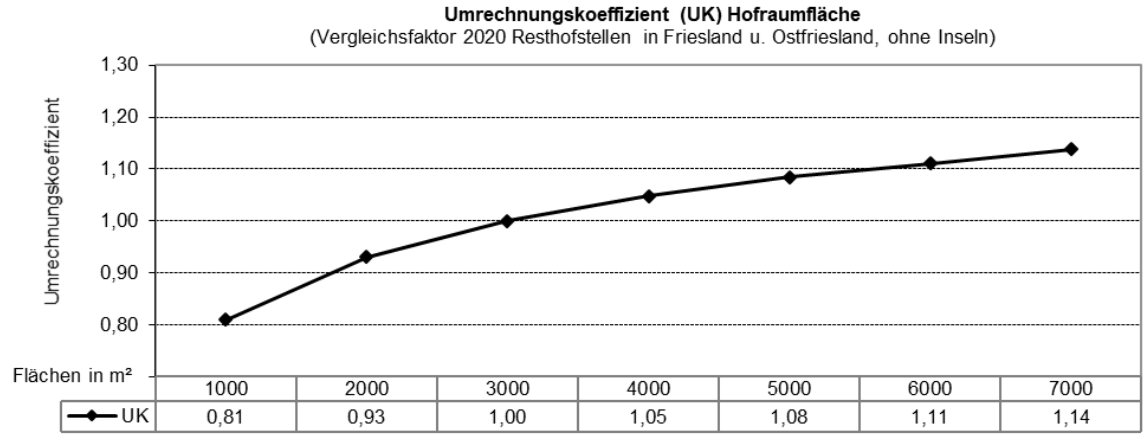
Der Analyse lagen 167 Kauffälle von Resthofstellen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert):	8 €/m² - 55 €/m²	20 €/m²
modifiziertes Baujahr:	1958 - 1998	1974
Wohnfläche:	60 m² - 370 m²	151 m²
Nutzfläche:	14 m² - 1.294 m²	363 m²
Hofraumfläche:	862 m² - 10.300 m²	3.257 m²

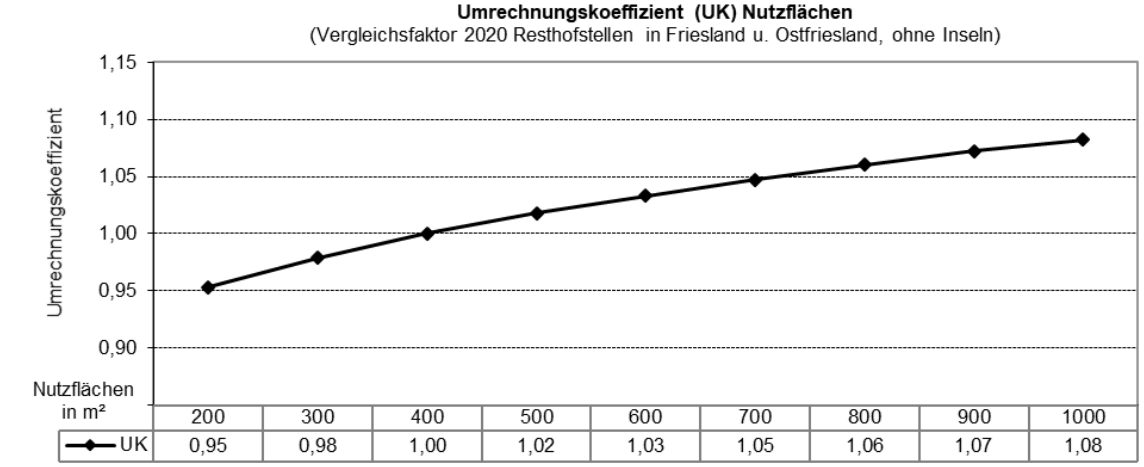
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Resthofstelle zum Stichtag 01.07.2020.



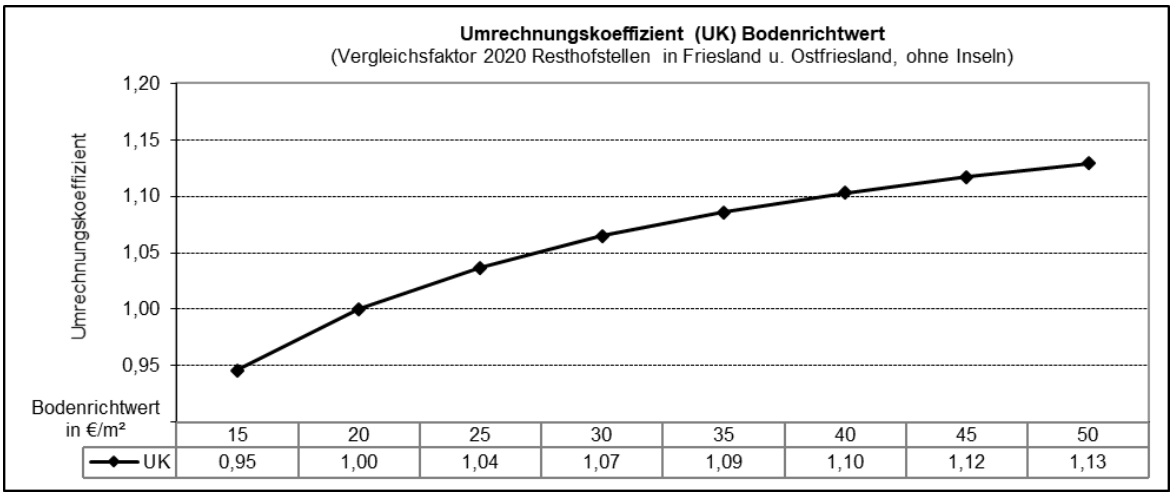
Wohnfläche in m²	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
mod. Baujahr 1990	2109	1901	1749	1632	1538	1460	1395	1339	1290	1247	1209	1175
mod. Baujahr 1975	1654	1470	1336	1234	1153	1086	1029	981	940	903	871	842
mod. Baujahr 1960	1012	870	768	691	630	581	540	505	475	450	427	407



Flächen in m²	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000
UK	0,81	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14

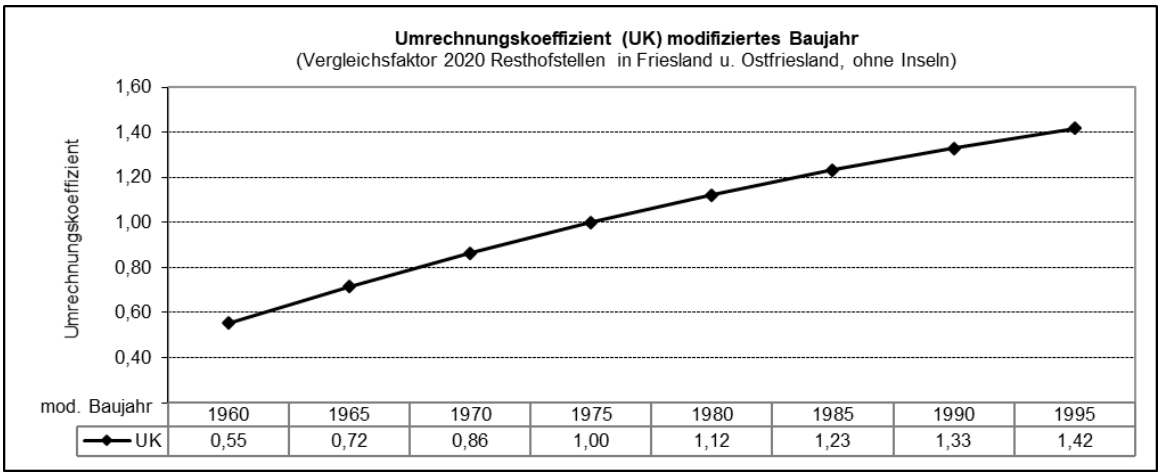


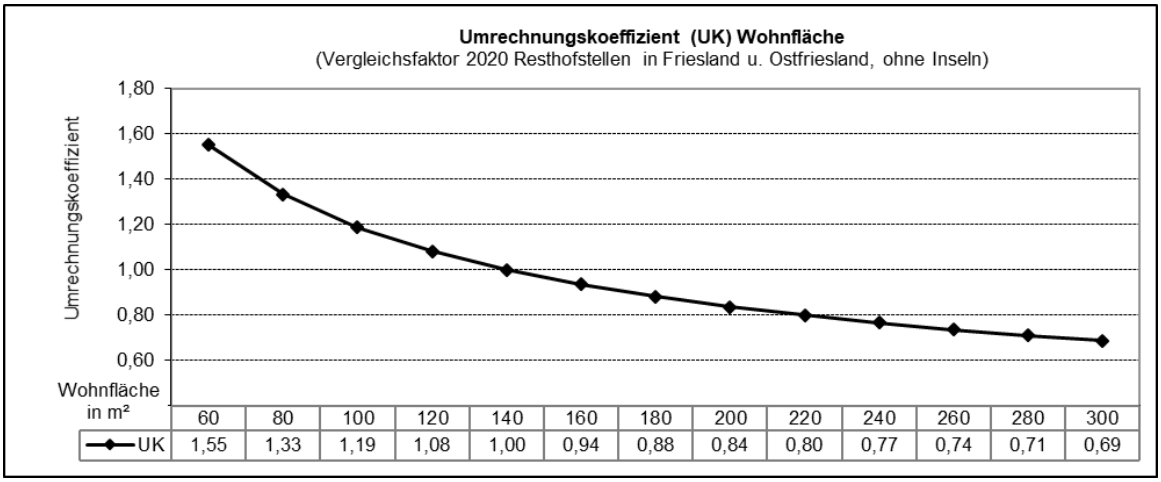
Nutzflächen in m²	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
UK	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08



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 des 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.





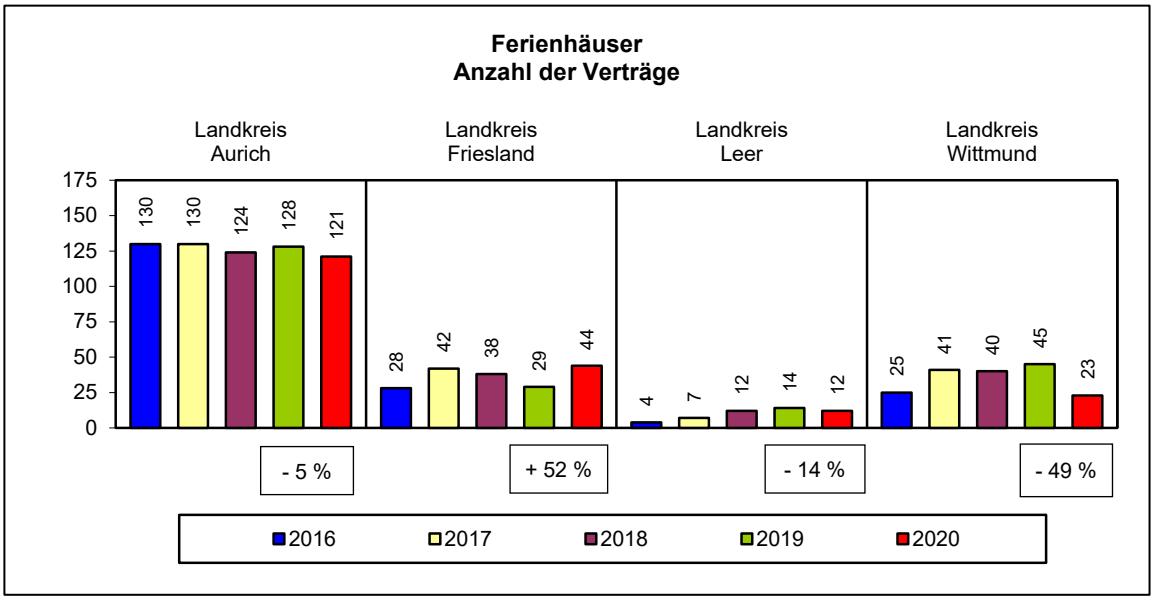
9.9.2 Ferienhäuser

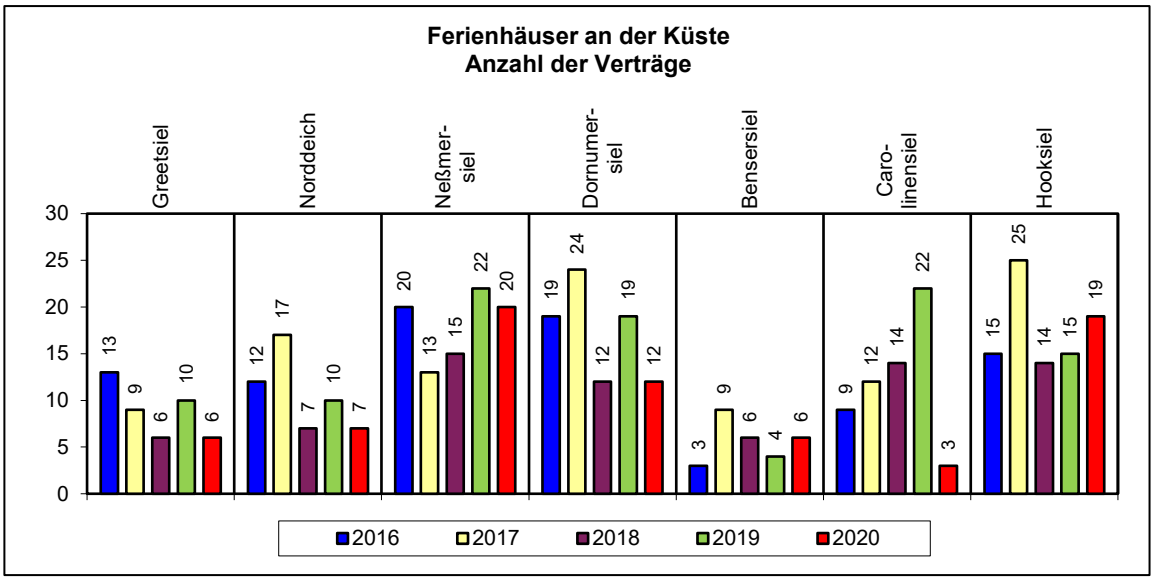
Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 30 % aller sonstigen bebauten Objekte ein.

Da das Baulandangebot in den Nordseebädern an der Küste nicht so eingeschränkt ist wie auf den ostfriesischen Inseln, hat sich in den Nordseebädern der Landkreise Aurich, Friesland und Wittmund ein Grundstücksmarkt für Ferienhäuser entwickelt. Die meisten Verkäufe von Ferienhäusern erfolgten jedoch vor 1995, so dass in den letzten Jahren dort nur noch wenige Verkäufe registriert wurden.

Umsätze

Im Berichtsjahr 2020 war die Anzahl der veräußerten Ferienhäuser (200) im Vergleich zum Vorjahr um 10 % zurückgegangen. Während im Landkreis Friesland die Umsätze über dem Vorjahresniveau lagen, wurden in den übrigen Landkreisen weniger Ferienhäuser gehandelt. Die nachfolgend dargestellten Grafiken verdeutlichen die Umsatzzahlen und die Umsatzentwicklung in den Landkreisen und den Küstenbadeorten, in denen regelmäßig Ferienhäuser gehandelt werden.





Preisniveau

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 2020	Anzahl	Kaufpreis-spanne [€]	mittlerer Kaufpreis [€]
Landkreis Aurich -ohne Inseln-	116 (128)	46.000 - 570.000 (32.000 - 840.000)	160.000 (140.000)
Landkreis Friesland -ohne Wangerooge-	42 (27)	11.000 - 620.000 (87.000 - 355.000)	193.000 (198.000)
Landkreis Leer -ohne Borkum-	3 (6)	*) (32.000 - 200.000)	240.000 (128.000)
Landkreis Wittmund -ohne Inseln-	20 (38)	59.000 - 970.000 (105.000 - 680.000)	256.000 (230.000)
Inseln	19 (17)	385.000 – 2.430.000 (200.000 – 2.045.000)	805.000 (635.000)

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Liegenschaftszinsatz

Ferienhäuser mit einer oder mehreren Wohnungen, Apartmenthäuser sowie Pensionen sind vorwiegend ertragsorientiert zu betrachten, so dass dem Liegenschaftszinssatz hierbei eine zentrale Rolle zukommt. Diese Objekte werden in demselben Ertragswertmodell bewertet wie die Ferienwohnungen; insofern wird auf die in Kapitel 9.4.4 beschriebenen Modellparameter verwiesen.

Der aktuellen Analyse lagen insgesamt 9 Kauffälle für Objekte in den Küstenorten und 8 Objekte auf den ostfriesischen Inseln zugrunde. Die Objekt- und Ertragsdaten sind den beiden nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Küstenbereich (9 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Kauffalldatum (Jahre):	2020	2020
Wohnfläche:	65 m² - 349 m²	162 m²
Restnutzungsdauer:	29 Jahre - 55 Jahre	40 Jahre
Vermietungstage:	120 – 180	150
Kaufpreise pro m² Wohnfläche:	1.040 € - 4.640 €	2.530 €
Liegenschaftszinssatz:	0,4 % - 4,2 %	1,9 %

Inseln (8 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Kauffalldatum (Jahre):	2018 - 2020	2019
Wohnfläche:	55 m² - 693 m²	185 m²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 49 Jahre	35 Jahre
Kaufpreise pro m² Wohnfläche:	2.950 € - 6.440 €	5.450 €
Liegenschaftszinssatz:	0,3 % - 3,5 %	1,6 %

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 erstatten.

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

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

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

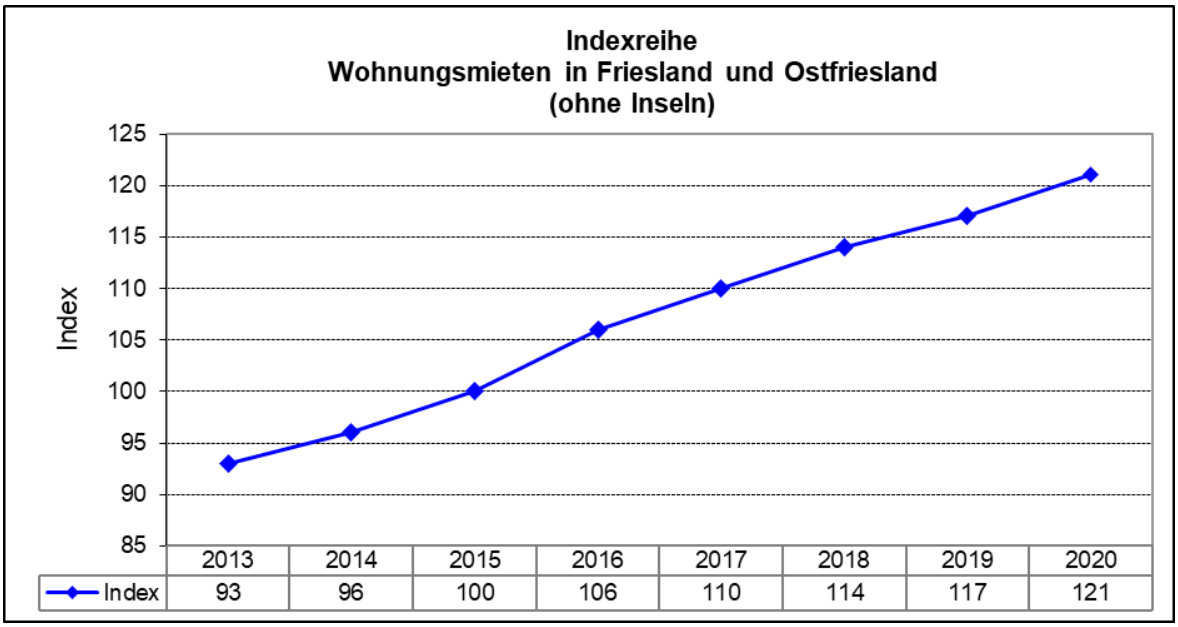
Für die Städte Aurich und Norden gibt es Mietspiegel, die die jeweilige Stadt herausgegeben hat. Für die Stadt Emden ist ein Mietspiegel in Bearbeitung. Für Wohnungen bzw. Häuser in den Landkreisen Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven sowie für Geschäfte und Praxen in den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

Zur Ermittlung von Mieten auf einen zum Stichtag der Mietspiegel / -übersichten abweichenden Zeitpunkt kann die nachfolgend dargestellte Indexreihe verwendet werden. Diese wurde aus Angebotsmieten abgeleitet und anhand der aus neueren Bestandsmieten fortgeschriebenen Mietspiegel / -übersichten überprüft. Zur Definition und Anwendung der Indexreihe wird auf die Erläuterung und das Beispiel in Abschnitt 5.2.2 (Indexreihe Wohnbauland) verwiesen.



Des Weiteren enthält der Grundstücksmarktbericht 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, welcher im Einvernehmen mit den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern durch die Stadt Norden im Jahr 2020 aktualisiert wurde. Dieser Mietspiegel wurde auf der Grundlage der in den Jahren 2014 bis 2019 (neuer Betrachtungszeitraum von 6 Jahren) neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. angepassten Bestandsmieten ermittelt. Insofern bildet der Mietspiegel weitgehend das Mietniveau der Jahre 2016 / 2017 ab. Der 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 2020)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1955	6,25 (5,55 - 6,95)	5,50 (4,80 - 6,20)	5,10 (4,40 - 5,80)	4,80 (4,10 - 5,50)	4,65 (3,95 - 5,35)	4,50 (3,80 - 5,20)
1965	6,50 (5,80 - 7,20)	5,70 (5,00 - 6,40)	5,25 (4,55 - 5,95)	5,00 (4,30 - 5,70)	4,80 (4,10 - 5,50)	4,70 (4,00 - 5,40)
1975	6,70 (6,00 - 7,40)	5,90 (5,20 - 6,60)	5,45 (4,75 - 6,15)	5,15 (4,45 - 5,85)	5,00 (4,30 - 5,70)	4,85 (4,15 - 5,55)
1985	7,00 (6,30 - 7,70)	6,10 (5,40 - 6,80)	5,65 (4,95 - 6,35)	5,35 (4,65 - 6,05)	5,15 (4,45 - 5,85)	5,00 (4,30 - 5,70)
1995	7,25 (6,55 - 7,95)	6,35 (5,65 - 7,05)	5,85 (5,15 - 6,55)	5,55 (4,85 - 6,25)	5,35 (4,65 - 6,05)	5,20 (4,50 - 5,90)
2005	7,55 (6,85 - 8,25)	6,60 (5,90 - 7,30)	6,10 (5,40 - 6,80)	5,75 (5,05 - 6,45)	5,55 (4,85 - 6,25)	5,40 (4,70 - 6,10)
2015	7,85 (7,15 - 8,55)	6,85 (6,15 - 7,55)	6,30 (5,60 - 7,00)	5,95 (5,25 - 6,65)	5,75 (5,05 - 6,45)	5,55 4,85 - 6,25)

Eine Lageabhängigkeit der Mieten für Einfamilienhäuser wurde nicht festgestellt.

Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Norden
(Mietspiegel 2020)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1955	5,70 (5,20 - 6,20)	5,20 (4,70 - 5,70)	4,75 (4,25 - 5,25)	4,30 (3,80 - 4,80)
1965	5,85 (5,35 - 6,35)	5,35 (4,85 - 5,85)	4,85 (4,35 - 5,35)	4,40 (3,90 - 4,90)
1975	6,00 (5,50 - 6,50)	5,50 (5,00 - 6,00)	5,00 (4,50 - 5,50)	4,55 (4,05 - 5,05)
1985	6,30 (5,80 - 6,80)	5,75 (5,25 - 6,25)	5,25 (4,75 - 5,75)	4,80 (4,30 - 5,30)
1995	6,70 (6,20 - 7,20)	6,15 (5,65 - 6,65)	5,65 (5,15 - 6,15)	5,15 (4,65 - 5,65)
2005	7,25 (6,75 - 7,75)	6,70 (6,20 - 7,20)	6,15 (5,65 - 6,65)	5,65 (5,15 - 6,15)
2015	8,00 (7,50 - 8,50)	7,40 (6,90 - 7,90)	6,85 (6,35 - 7,35)	6,30 (5,80 - 6,80)

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

Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden
(Mietspiegel 2020)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1955	6,65 (5,70 - 7,60)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,35 (4,40 - 6,30)	4,90 (3,95 - 5,85)	4,60 (3,65 - 5,55)
1965	6,85 (5,90 - 7,80)	6,05 (5,10 - 7,00)	5,50 (4,55 - 6,45)	5,05 (4,10 - 6,00)	4,70 (3,75 - 5,65)
1975	7,10 (6,15 - 8,05)	6,25 (5,30 - 7,20)	5,65 (4,70 - 6,60)	5,20 (4,25 - 6,15)	4,85 (3,90 - 5,80)
1985	7,40 (6,45 - 8,35)	6,50 (5,55 - 7,45)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,35 (4,40 - 6,30)	5,00 (4,05 - 5,95)
1995	7,75 (6,80 - 8,70)	6,75 (5,80 - 7,70)	6,05 (5,10 - 7,00)	5,55 (4,60 - 6,50)	5,15 (4,20 - 6,10)
2005	8,15 (7,20 - 9,10)	7,05 (6,10 - 8,00)	6,30 (5,35 - 7,25)	5,75 (4,80 - 6,70)	5,35 (4,40 - 6,30)
2015	8,55 (7,60 - 9,50)	7,40 (6,45 - 8,35)	6,60 (5,65 - 7,55)	6,00 (5,05 - 6,95)	5,55 (4,60 - 6,50)

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m² (Stichtag 31.12.2019).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²): - 10 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m²): + 10 %

Mieten in Norddeich
(Mietspiegel 2020)

Für den Ortsteil Norddeich wurden lediglich 26 Mietdaten für Wohnungen aus 13 Objekten registriert. Eine multiple Auswertung ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich. Folgende Kennzahlen liegen der Stichprobe zu Grunde.

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	35 €/m² - 430 €/m²	210 €/m²
Baujahr:	1953 - 2010	1995
Wohnfläche:	36 m² - 125 m²	53 m²
Ausstattung:	3 - 5	4
Mieten:	5,00 €/m² - 10,00 €/m²	9,28 €/m²

Im Mittel (Median) liegen die Mietangaben 21 % über die der Auswertung für die Stadt Norden. Die 2/3-Spanne beträgt + 9 % bis + 33 %.

Angaben von Mieten für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser / Doppelhaushälften liegen für den Bereich Norddeich nur in so geringer Anzahl vor, dass hierzu keine Aussage getroffen werden kann.

10.1.2 Mietspiegel für die Stadt Aurich

Für die Stadt Aurich existiert ein Mietspiegel, welcher im Einvernehmen mit den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern durch die Stadt Aurich im Jahr 2018 aktualisiert wurde. Der Mietspiegel wurde auf der Grundlage der in den Jahren 2014 bis 2017 neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. angepassten Bestandsmieten ermittelt. Insofern bildet der Mietspiegel weitgehend das Mietniveau der Jahre 2015 / 2016 ab. 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 [m²]				
	80	100	120	140	160
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²): - 20 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 130 €/m²): + 22 %

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²): - 9 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 140 €/m²): + 9 %

Wohnungsmieten in der Stadt Aurich
(Mietspiegel 2018)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
40 m²		5,30 (5,15 - 5,45)	4,60 (4,45 - 4,75)	5,30 (5,00 - 5,60)
50 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	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 [m²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1950	4,45	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 [m²]				
	80	90	100	110	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 [m²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1950	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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 15 €/m²): - 5 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 90 €/m²): + 5 %

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

	einfache Lage (Randlage)	gute Lage (Zentrum)
	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 m² Wohnfläche.

Abschlag für größere Wohnflächen (110 m²) - 10 %
Zuschlag für kleinere Wohnflächen (30 m²) + 10 %

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

Boden-richtwert [€/m²]	Baujahr				
	1915	1930	1945	1960	1975
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
380	5,05	5,35	5,65	6,00	6,40
450	5,25	5,55	5,90	6,30	6,75
530	5,55	5,90	6,25	6,70	7,20

Die Angaben der Mieten für Wohnraum in Wohnanlagen der *Wohnungsgesellschaft Norderney* beziehen sich auf eine Wohnungsgröße von 35 bis 115 m² Wohnfläche. Eine Abhängigkeit der Mieten von der Wohnungsgröße wurde nicht festgestellt.

10.1.4 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Friesland (Stand: 2015)
(für angegebene Städte und Gemeinden)

Varel			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,90 – 5,50 €/m²	4,70 – 6,50 €/m²	6,00 – 8,00 €/m²
über 100 m² #	3,80 – 4,80 €/m²	4,50 – 6,00 €/m²	6,00 – 7,50 €/m²
Schortens			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,80 – 4,80 €/m²	4,20 – 5,80 €/m²	5,40 – 7,00 €/m²
über 100 m² #	3,60 – 4,30 €/m²	4,00 – 5,10 €/m²	5,00 – 6,00 €/m²
Jever			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,80 – 5,20 €/m²	4,30 – 6,00 €/m²	6,20 – 7,50 €/m²
über 100 m² #	3,80 – 4,60 €/m²	4,20 – 5,20 €/m²	5,60 – 6,50 €/m²
Zetel			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,70 – 4,80 €/m²	4,50 – 6,00 €/m²	5,50 – 8,00 €/m²
über 100 m² #	3,40 – 4,50 €/m²	4,00 – 5,50 €/m²	5,50 – 7,00 €/m²

* 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 [m²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1950	4,95	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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m²): - 5 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m²): + 5 %

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

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m²): - 7 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m²): + 7 %

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 60 €/m²): - 5 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 140 €/m²): + 5 %

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1960	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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

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

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

	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² 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 [m²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
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 €/m² (Stichtag 31.12.2017).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 15 €/m²): - 5 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 80 €/m²): + 5 %

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

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

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Wittmund (Stand: 2014)
(ohne die Städte Wittmund und Esens, die Küstenbadeorte und die Inseln)

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

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund (Stand: 2014)
(einschl. der Städte Wittmund und Esens; ohne die Küstenbadeorte und die Inseln)

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

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

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

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Wittmund (Stand: 2014)
(einschl. der Städte Wittmund und Esens; ohne die Küstenbadeorte und die Inseln)

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

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

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 20 €/m²): - 10 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m²): + 12 %

10.1.7 Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Wilhelmshaven (Stand: 2020)

Baujahr	Wohnfläche WF [m²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF	Miete €/m² WF
1955	5,85	5,75	5,65	5,55	5,45
1965	5,95	5,80	5,70	5,60	5,50
1975	6,10	5,95	5,85	5,75	5,70
1985	6,40	6,25	6,15	6,05	5,95
1995	6,85	6,70	6,55	6,45	6,35
2005	7,55	7,35	7,20	7,05	6,90
2015	8,60	8,35	8,10	7,95	7,80

Die Angaben der Wohnungsmieten beziehen sich auf mittlere Wohnlagen mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m² bis 130 €/m² (Stichtag 31.12.2019).

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m²): + 12 %
Zuschlag für Stadtkern (Bodenrichtwert 300 bis 750 €/m²): + 20 %

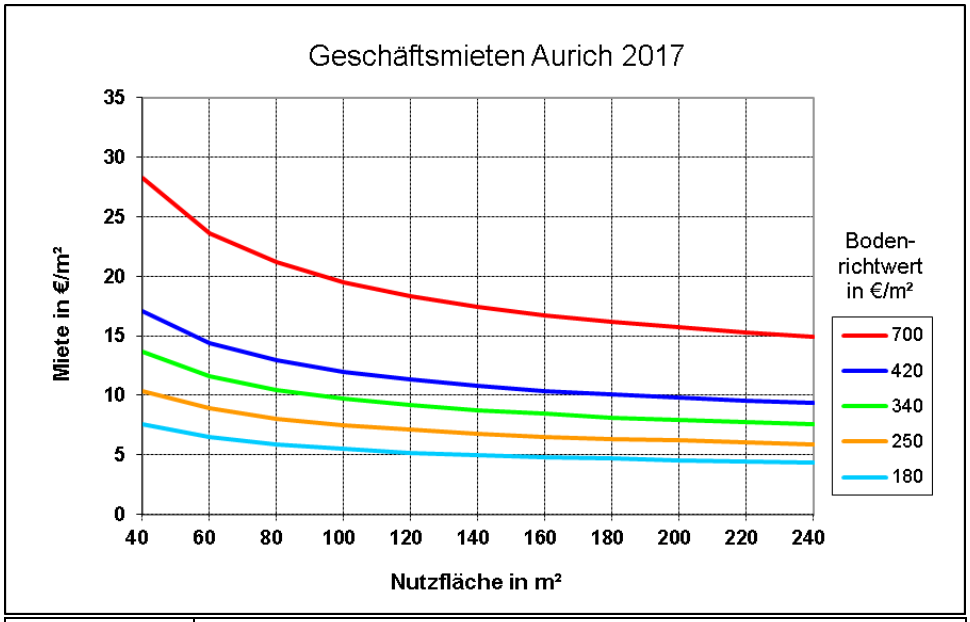
10.2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

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.

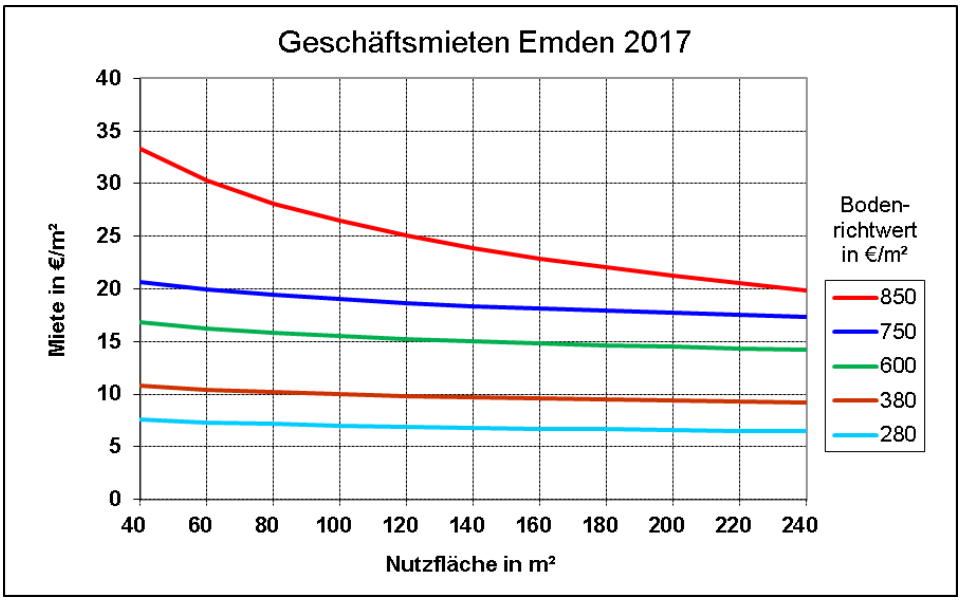
Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	durchschnittliche Miete in €/m² (Spanne der Mieten)
Aurich	2017	28	5,90 (3,00 – 12,50)
Emden	2017	26	7,80 (4,20 - 15,50)
Esens	2016	7	8,00 (5,70 – 10,00)
Jever	2017	15	6,90 (4,50 - 9,00)
Leer	2016	31	7,40 (4,00 - 12,00)
Norden	2016	25	7,20 (3,90 -10,50)
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

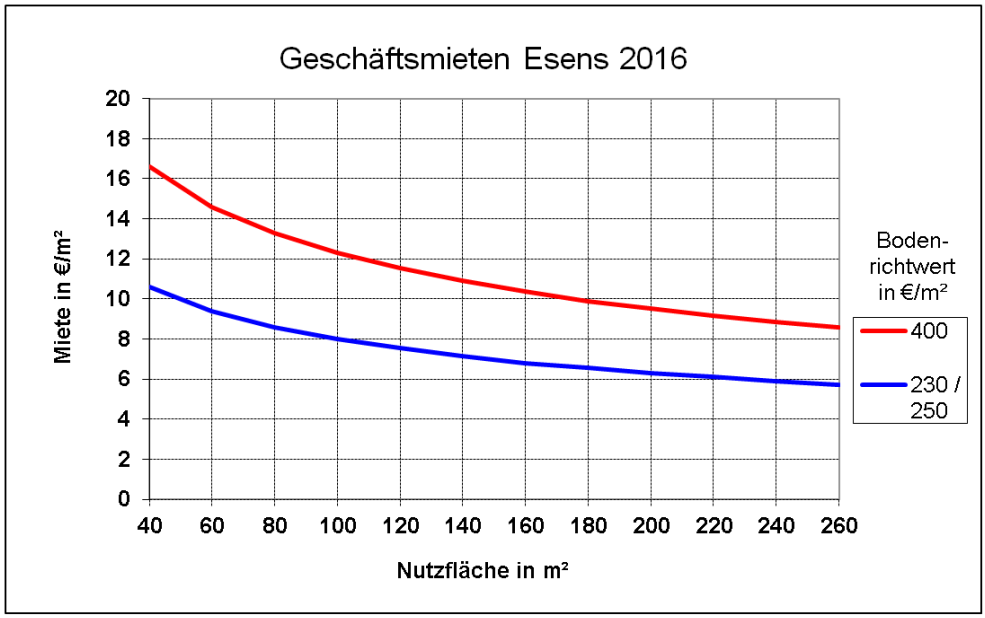
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Aurich führt regelmäßig in den Städten Aurich, Emden, Esens, Jever, Leer, Norden, Varel, Wilhelmshaven und Wittmund Untersuchungen über die Ladenmieten in den Geschäftszentren durch. Dabei werden die Miethöhen (bezogen auf einen Quadratmeter Ladenfläche) hinsichtlich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



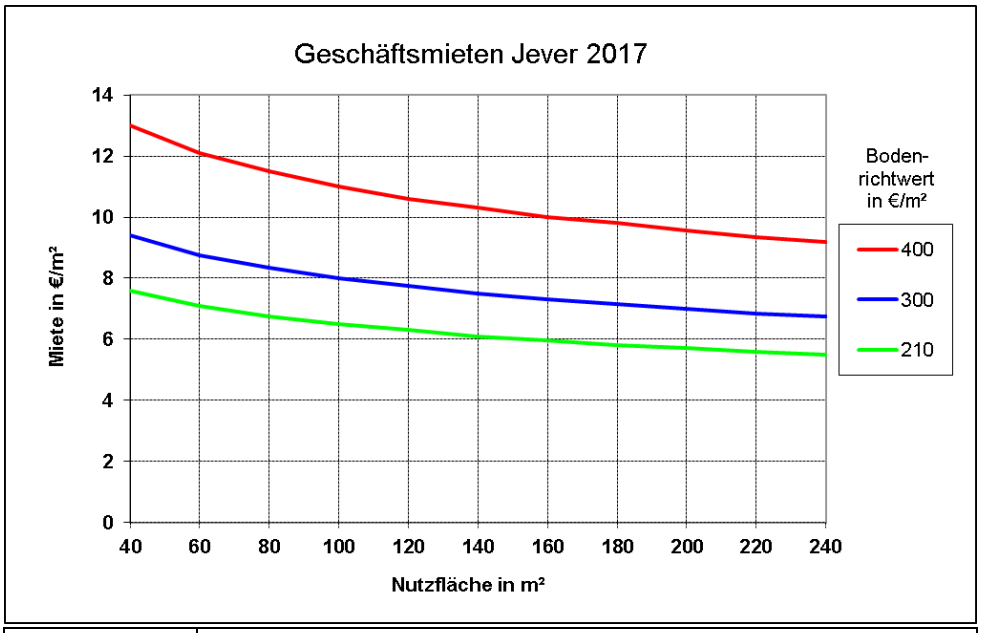
Bodenrichtwert	Straße
700 €/m²	Marktplatz, Burgstraße -Ost-
420 €/m²	Osterstraße -West-
340 €/m²	Norderstraße, Burgstraße -West- (370 €/m²)
250 €/m²	Osterstraße -Ost-, Marktstraße, Lilienstraße
180 €/m²	Wallstraße, Kirchstraße, von-Jhering-Straße



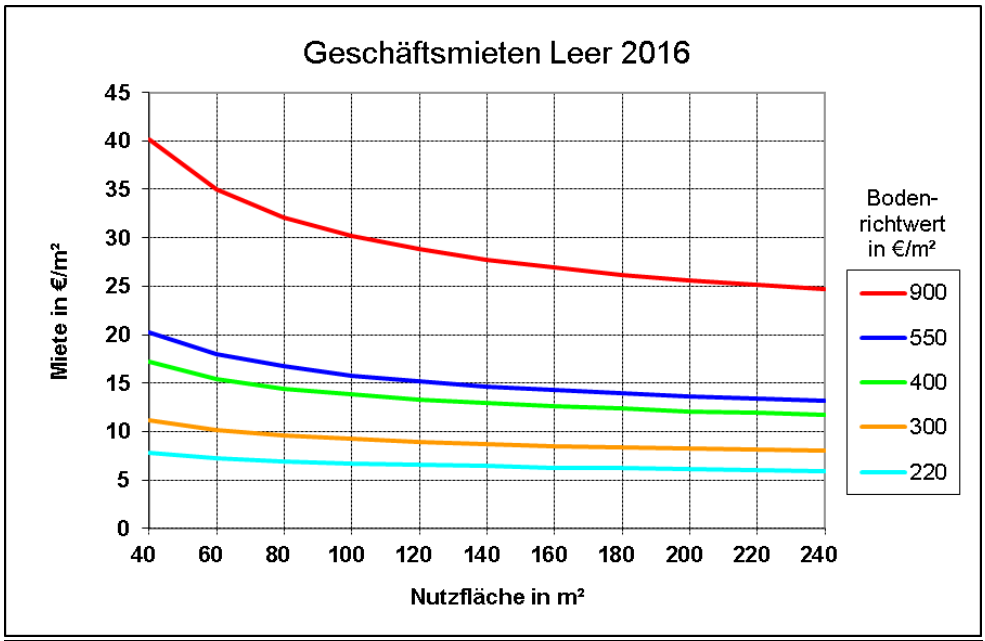
Bodenrichtwert	Straße
850 €/m²	Zwischen beiden Sielen
750 €/m²	Neutorstraße
600 €/m²	Alter Markt, Neuer Markt, Zwischen beiden Märkten
380 €/m²	Große Straße
280 €/m²	Faldernstraße



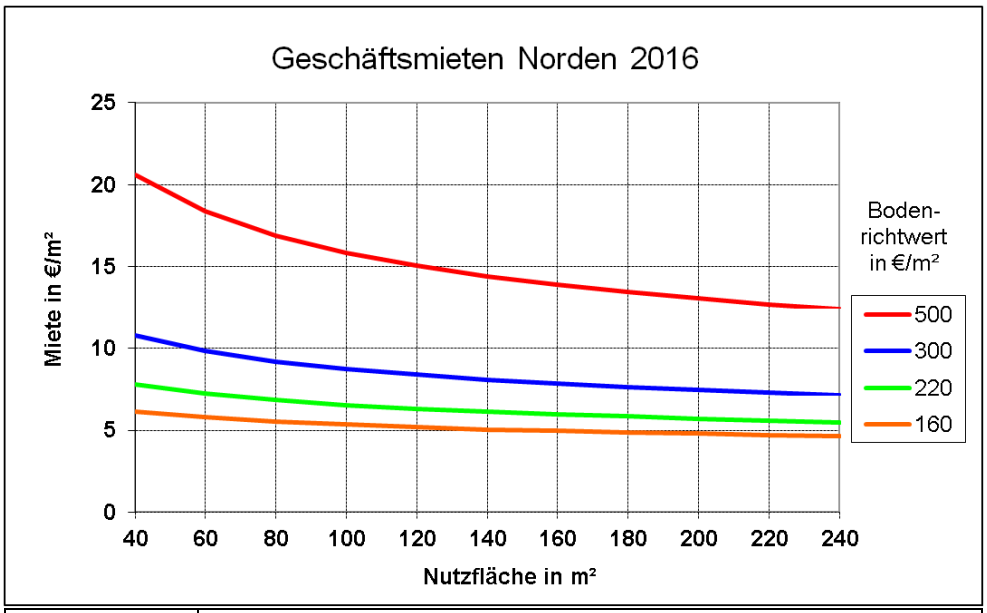
Bodenrichtwert	Straße
400 €/m²	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße
250 €/m²	Vor dem Drostentor
230 €/m²	Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße



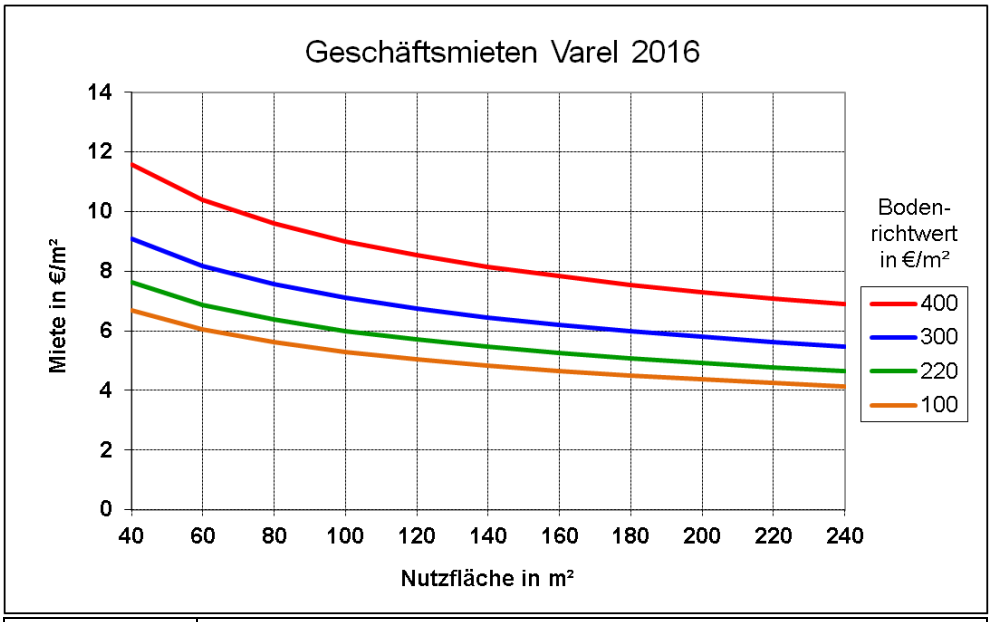
Bodenrichtwert	Straße
400 €/m²	Alter Markt, Neue Straße
300 €/m²	Schlachtstraße
210 €/m²	Große Wasserpfortstraße, Große Burgstraße, Am Kirchplatz (250 €/m²), Kaakstraße (200 €/m²)



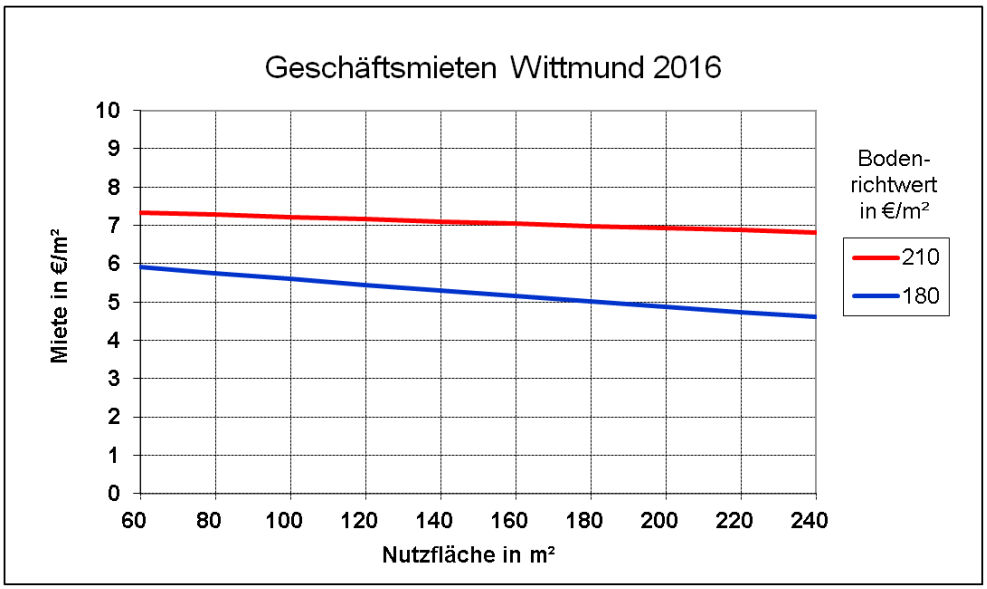
Bodenrichtwert	Straße
900 €/m²	Mühlenstraße Nr. 94/99 – 124/131
550 €/m²	Mühlenstraße Nr. 74/75 – 84/93
400 €/m²	Mühlenstraße Nr. 26/33 – 70/71
300 €/m²	Mühlenstraße Nr. 2/7 – 24/31
220 €/m²	Brunnenstraße, Rathausstraße



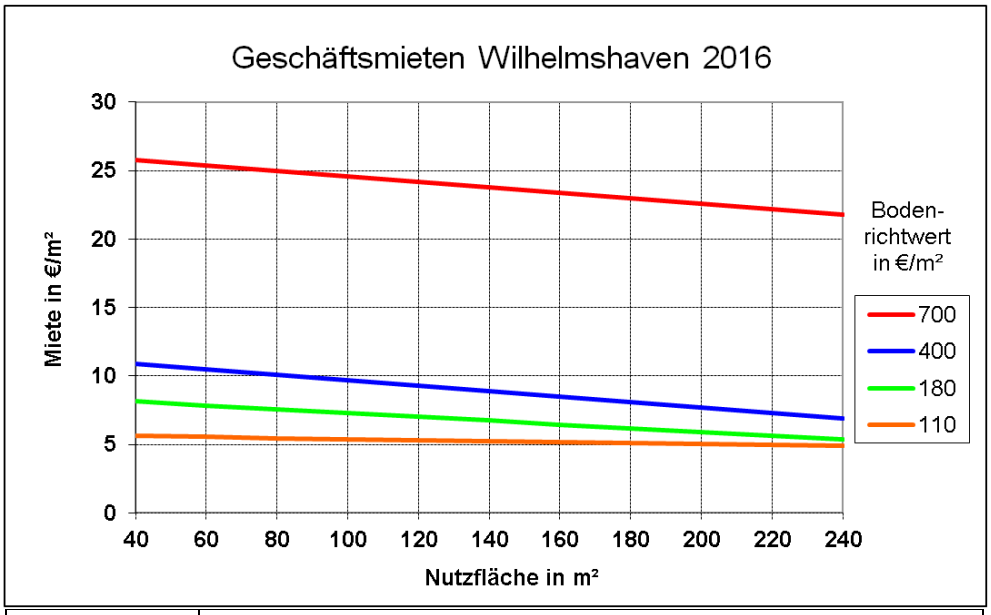
Bodenrichtwert	Straße
500 €/m²	Neuer Weg -Nord-
300 €/m²	Neuer Weg -Mitte-, Osterstraße -West-
220 €/m²	Neuer Weg -Süd-
160 €/m²	Westerstraße



Bodenrichtwert	Straße
400 €/m²	Obernstraße -Nord-, Hindenburgstraße -Mitte-
320 €/m²	Hindenburgstraße -Süd-, Neue Straße, Kleine Straße
300 €/m²	Hindenburgstraße -Nord-, Schloßstraße -Ost-
250 €/m²	Obernstraße Nr. 12 -19, Neumühlenstraße -West-, Nebbsallee -Süd-, Schloßplatz
220 €/m²	Obernstraße -Süd-, Nebbsallee -Nord-, Schloßstraße -West-
um 100 €/m²	Randbereiche der Innenstadt



Bodenrichtwert	Straßen
210 €/m²	Brückstraße (südl. Bereich), Drostenstraße, Kirchstraße, Am Markt
180 €/m²	Burgstraße, Norderstraße

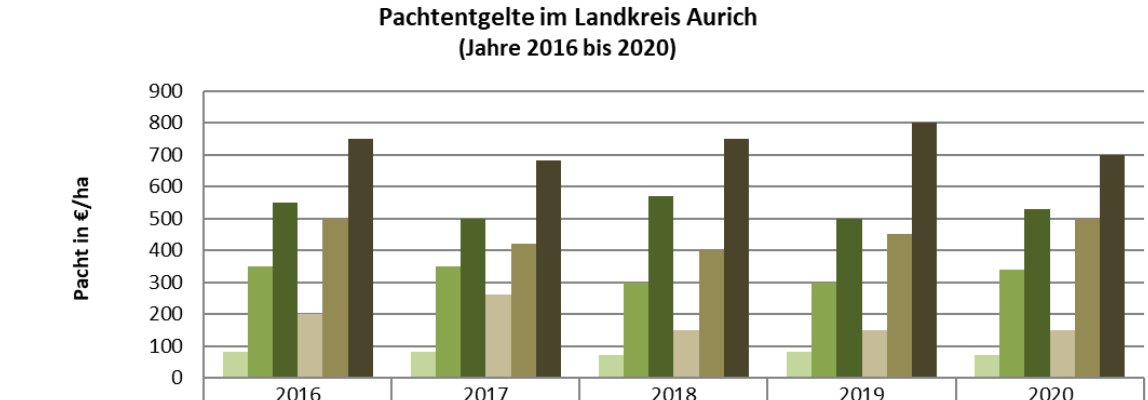


Bodenrichtwert	Straßen
700 €/m²	Marktstraße Nr. 33/34 - 71/74
400 €/m²	Marktstraße -Ost- / Virchowstraße
180 €/m²	Börsenstraße -Ost-, Börsenplatz, Grenzstraße -Süd-
110 €/m²	Bismarckstraße, Grenzstraße -Nord-

10.4 Pachten über landwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die im Landkreis Aurich gezahlten landwirtschaftlichen Pachten (Flächengröße > 5000 m²). Dabei wird zwischen den Pachten für Acker- und Grünland unterschieden. Grundlage der nachfolgenden Übersichten sind vornehmlich die dem Grundstücksverkehrsausschuss vorgelegten Pachtverträge. Eine Zuordnung zu den jeweiligen Auswertejahren erfolgt über den sog. „*Beginn des Pachtvertrages*“.

Die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Pachten sowie deren Spannen (Mittel +/- 2-fache Standardabweichung) ergeben sich aus nachfolgender Grafik.



	2016	2017	2018	2019	2020
Min Grünland	80	80	70	80	70
Median Grünland	350	350	300	300	340
Max Grünland	550	500	570	500	530
Min Ackerland	200	260	150	150	150
Median Ackerland	500	420	400	450	500
Max Ackerland	750	680	750	800	700

Die folgende Tabelle stellt die mittleren Pachten (Median) der Jahre 2018 bis 2020 sortiert nach Städten bzw. Gemeinden dar. Dabei wurden Pachten mit Pachtpreisen unter 100 €/ha nicht berücksichtigt. So wurden z. B. in der Gemeinde Südbrookmerland in den Gemarkungen Bedekaspel und Forlitz-Blaukirchen viele Flächen mit Naturschutzauflagen zu einem Pachtpreis von 50 €/ha verpachtet.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Ackerland		Grünland	
	Anzahl	Pacht (€/ha)	Anzahl	Pacht (€/ha)
Aurich	31	650	25	370
SG Brookmerland	5	350	9	300
Dornum	12	430	33	300
Großefehn	10	650	24	350
Großheide	0	-	8	330
SG Hage	5	400	1	*)
Hinte	2	*)	43	330
Ihlow	7	150	18	190
Krummhörn	73	500	69	350
Norden	29	310	23	310
Südbrookmerland	3	500	33	300
Wiesmoor	0	-	14	320

*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2020

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	3.979	-5	1.573	-6	204	-10	47	4	1.824	-6	59	-9	271	-1
Landkreis Friesland	1.745	-8	655	-1	120	-17	51	70	826	-2	58	23	105	24
Landkreis Leer	3.179	3	1.373	-2	170	20	43	-19	1.586	-0	72	22	146	-15
Landkreis Wittmund	1.338	0	383	-13	34	-6	12	-25	429	-13	34	26	99	-12
Stadt Emden	828	-2	188	-8	143	-9	38	-3	369	-8	28	22	19	-34
Stadt Wilhelmshaven	1.042	-6	169	-9	129	-7	76	-18	374	-10	58	2	35	30
Region Ostfriesland / Friesland	12.111	-3	4.341	-5	800	-6	267	-3	5.408	-5	309	11	675	-4

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	793	-7	29	32	565	1	45	-2	22	0	223	-14	73	18	75	-3
Landkreis Friesland	387	7	9	-57	235	-32	31	3	3	0	61	-48	20	82	10	-55
Landkreis Leer	334	6	30	-36	636	14	46	5	6	20	223	-5	42	5	58	93
Landkreis Wittmund	332	22	7	-30	229	1	10	11	13	62	134	13	32	14	19	-32
Stadt Emden	274	-0	17	89	96	10	10	-23	0	-100	7	0	3	200	5	67
Stadt Wilhelmshaven	460	-3	56	-3	50	-23	4	0	1	0	4	-43	0	0	0	-100
Region Ostfriesland / Friesland	2.580	1	148	-11	1.811	-2	146	0	45	15	652	-12	170	20	167	2

*) einschließlich der Wohnungen im Bruchteilseigentum

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					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Aurich	851,1	9	325,2	4	40,8	-0	26,2	13	392,2	4	36,5	-47	121,4	86
Landkreis Friesland	367,4	12	138,3	8	20,9	-6	21,8	97	181,0	12	26,1	-12	32,1	21
Landkreis Leer	542,4	16	270,1	14	34,1	50	19,4	18	323,5	17	25,9	10	51,1	-6
Landkreis Wittmund	273,0	22	79,3	5	7,3	32	6,9	-21	93,6	4	23,3	93	41,6	6
Stadt Emden	163,2	-5	39,6	10	20,9	1	17,9	-45	78,4	-12	15,3	-27	13,6	32
Stadt Wilhelmshaven	224,4	0	38,3	-4	22,6	14	44,6	-12	105,5	-4	37,5	4	13,2	270
Region Ostfriesland / Friesland	2421,5	10	890,9	7	146,7	11	136,8	-4	1174,3	6	164,6	-14	273,0	37

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							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Landkreis Aurich	194,4	9	4,6	-33	59,4	3	4,0	-38	14,2	284	21,6	50	0,3	75	2,3	28
Landkreis Friesland	83,6	42	2,7	63	23,1	-23	8,8	110	1,1	180	7,8	-47	0,6	379	0,3	-21
Landkreis Leer	72,4	25	4,9	90	46,1	34	2,3	-37	1,2	18	13,7	-6	0,3	-21	0,9	29
Landkreis Wittmund	77,5	43	1,2	-33	14,9	19	0,5	42	3,3	13	12,4	49	4,2	343	0,5	-47
Stadt Emden	38,9	3	4,3	6	5,1	-43	1,3	124	0,0	-100	6,2	--	0,0	365	0,1	-80
Stadt Wilhelmshaven	56,1	-5	3,8	-30	3,4	-56	1,9	--	1,0	0	1,9	183	0,0	0	0,0	-100
Region Ostfriesland / Friesland	523,0	17	21,7	-4	152,0	0	18,8	22	20,9	158	63,7	20	5,5	238	4,1	-1

*) einschließlich der Wohnungen im Bruchteilseigentum

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					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Aurich	1.441	19	261	-8	9	-10	9	20	279	-8	14	-3	164	42
Landkreis Friesland	456	-34	78	-14	6	-11	6	31	90	-12	9	-18	49	-15
Landkreis Leer	1.028	-2	240	4	11	83	7	17	258	6	13	-20	149	-25
Landkreis Wittmund	698	43	64	-7	1	20	3	-74	69	-16	8	-8	104	87
Stadt Emden	92	12	13	-11	5	-1	3	-62	22	-23	4	-5	17	0
Stadt Wilhelmshaven	75	-31	14	-49	5	-4	5	-46	25	-43	12	-58	10	123
Region Ostfriesland / Friesland	3.791	5	671	-6	37	9	33	-29	741	-7	61	-28	493	10

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Aurich	135	37	40	-13	2	-71	749	33	3	-64	55	-2
Landkreis Friesland	37	-31	46	65	2	-20	216	-46	3	64	3	-91
Landkreis Leer	75	19	15	-50	11	126	475	0	3	-43	29	91
Landkreis Wittmund	42	26	5	144	5	136	439	57	10	104	16	-18
Stadt Emden	5	-46	6	17	0	-100	36	139	1	--	2	-39
Stadt Wilhelmshaven	4	-50	1	7	1	0	24	1	0	0	0	-100
Region Ostfriesland / Friesland	298	12	112	1	22	30	1.939	10	21	-3	105	-16

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

Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich

Homes, Martin	Vorsitzender des Gutachterausschusses	Aurich
Gossel, Hermann	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Aurich
Onnen, Heinz	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Wittmund
Rödenbeek, Heiko	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Leer
Rulf, Philipp	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Aurich
Simon, Reiner	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Wilhelmshaven
Wehrmann, Detlef	Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses	Varel

Ehrenamtliche Mitglieder im Gutachterausschuss:

Albers, Gerd	Landwirt	Zetel
Alting, Ewald	Vermessungsdirektor a.D.	Leer
Amerkamp, Frank	Baudirektor	Wilhelmshaven
Andreae, Christian	Landwirt	Wilhelmshaven
Bekebrok, Bernhard	Landwirt	Westoverledingen
Bookmeyer, Christian	Immobilienmakler	Stadland
Brandt, Monika	Immobilienberaterin	Emden
Brants, Gerd	Immobilienberater	Krummhörn
Bruhnken, Bernhard	Geschäftsführer	Jever
Brunken, Peter	Bauunternehmer	Varel
Dr. Bünte, Rolf	Landwirtschaftsdirektor	Aurich
Cassens, Ingo	Bauunternehmer	Ochtersum
Diekmann, Bodo	Immobilienberater	Emden
Duis, Hartmut	Immobilienmakler	Wiesmoor
Eden, Gerhard	Architekt	Leer
Eden, Holger	Geschäftsführer	Jever
Eden, Holger	Vermessungsoberamtsrat a.D.	Großheide
Ehmen, Matthias	Bausachverständiger Finanzverwaltung	Ihlow
Eichhorn, Jochen	Geschäftsführer	Emden
Elpel, Jürgen	Immobilienmakler	Wilhelmshaven
Erchinger, Johannes	Landwirt	Leer
Exner, Thomas	Architekt	Leer
Folkerts, Folkert	Immobilienmakler	Uplengen
Folten, Jörg	Immobilienmakler	Jemgum
Griesemann, Hannes	Architekt	Wilhelmshaven
Gronewold, Heinz	Architekt	Dornum
Hardenberg, Hajo	Geschäftsführer	Rhauderfehn
Hegemann, Michael	Immobilienmakler	Emden
Heyken, Jacob	Landwirt	Ochtersum
Herden, Jörg	Immobilienmakler	Wittmund
Hertz-Kleptow, Heinz-Hermann	Geschäftsführer	Ihlow
Heuermann, Arnold	Immobilienmakler	Aurich
Heuermann, Tamme	Bauunternehmer	Emden
Heykes, Johann	Bauunternehmer	Wiesmoor
Hilbers, Stephan	Bauunternehmer	Zetel
Hogelücht, Wilhelm	Immobilienmakler	Aurich
Homeyer, Fritz	Architekt	Esens
Hosemann, Volker	Stadtbaumeister	Borkum
Ihnen, Henry	Bauunternehmer	Wittmund
Ihnen, Johann	Immobilienmakler	Wittmund
Ihnken, Eilert	Architekt	Esens
Irps-Borchers, Mathias	Immobilienmakler	Zetel
Kämper, Peter	Immobilienmakler	Langeoog
Kirchhoff, Christian	Architekt	Leer
Kremer, Heiko	Architekt	Norden
Kruse, Johann	Verwaltungsoberrat	Südbrookmerland

Kuper, Gerhard	Bauunternehmer	Großefehn
Leck, Bernhard	Bauingenieur	Hinte
Mammen, Gerd	Bauunternehmer	Lütetsburg
Mennenga, Uwe	Immobilienmakler	Großheide
Meyerholz, Ulf	Bauunternehmer	Friedeburg
Müller, Heiko	Landwirt	Wangerland
Müller-Behrens, Ludger	Geschäftsführer	Borkum
Nannizzi, Volker	Immobilienmakler	Wangerooge
Neemann, Holger	Immobilienberater	Norden
Nessen, Klaus Bernd	Bauunternehmer	Ihlow
Noosten, Carl	Landwirt	Dornum
Penning, Jacobus	Geschäftsführer	Aurich
Peters, Jörn	Bauunternehmer	Wangerland
Raveling, Hartmut	Immobilienmakler	Esens
Richter, Helmut	Immobilienmakler	Krummhörn
Rothe, Hajo	Agraringenieur	Rastede
Samuels, Jann-Heiko	Landwirt	Aurich
Sander, Heinz	Immobilienmakler	Leer
Schipper, Manfred	Immobilienmakler	Leer
Schneider, Günter	Immobilienmakler	Lütetsburg
Schlieper, Alexandre	Architekt	Jever
Schneider, Reinhard	Architekt	Norden
Schonlau, Eugen	Steuerberater	Wittmund
Sebode, Frauke-Kathrin	Bausachverständige Finanzverwaltung	Stuhr
Sieling, Heiko	Immobilienberater	Wittmund
Tiedeken, Hinnerk	Immobilienberater	Borkum
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
Wohler, Dieter	Architekt	Schortens
Wulf, Stephan	Wirtschaftsberater	Leer
Wybrands, Eldert	Immobilienmakler	Borkum
Ziersch, Karin	Immobilienmaklerin	Wilhelmshaven