

# Mieten und Pachten

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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.

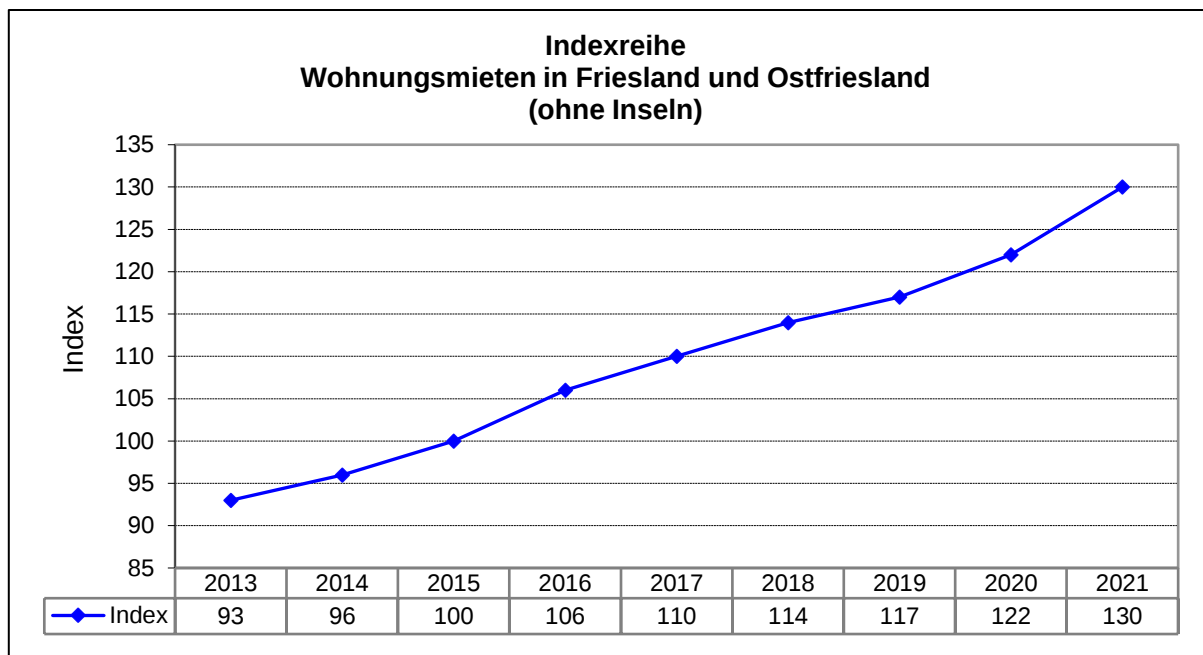
Für die Städte Aurich und Norden gibt es Mietspiegel, die die jeweilige Stadt herausgegeben hat. Für die Stadt Emden ist ein Mietspiegel in Bearbeitung. Für Wohnungen bzw. Häuser in den Landkreisen Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und in der Stadt Wilhelmshaven sowie für Geschäfte und Praxen in den 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 Mietübersichtstabellen 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.

## 1 Mietspiegel / -übersichten für Wohnraum

### 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<br>WF      | Miete €/m²<br>WF      | Miete €/m²<br>WF      | Miete €/m²<br>WF      | Miete €/m²<br>WF      | Miete €/m²<br>WF      |
| 1955    | 6,25<br>(5,55 - 6,95) | 5,50<br>(4,80 - 6,20) | 5,10<br>(4,40 - 5,80) | 4,80<br>(4,10 - 5,50) | 4,65<br>(3,95 - 5,35) | 4,50<br>(3,80 - 5,20) |
| 1965    | 6,50<br>(5,80 - 7,20) | 5,70<br>(5,00 - 6,40) | 5,25<br>(4,55 - 5,95) | 5,00<br>(4,30 - 5,70) | 4,80<br>(4,10 - 5,50) | 4,70<br>(4,00 - 5,40) |
| 1975    | 6,70<br>(6,00 - 7,40) | 5,90<br>(5,20 - 6,60) | 5,45<br>(4,75 - 6,15) | 5,15<br>(4,45 - 5,85) | 5,00<br>(4,30 - 5,70) | 4,85<br>(4,15 - 5,55) |
| 1985    | 7,00<br>(6,30 - 7,70) | 6,10<br>(5,40 - 6,80) | 5,65<br>(4,95 - 6,35) | 5,35<br>(4,65 - 6,05) | 5,15<br>(4,45 - 5,85) | 5,00<br>(4,30 - 5,70) |
| 1995    | 7,25<br>(6,55 - 7,95) | 6,35<br>(5,65 - 7,05) | 5,85<br>(5,15 - 6,55) | 5,55<br>(4,85 - 6,25) | 5,35<br>(4,65 - 6,05) | 5,20<br>(4,50 - 5,90) |
| 2005    | 7,55<br>(6,85 - 8,25) | 6,60<br>(5,90 - 7,30) | 6,10<br>(5,40 - 6,80) | 5,75<br>(5,05 - 6,45) | 5,55<br>(4,85 - 6,25) | 5,40<br>(4,70 - 6,10) |
| 2015    | 7,85<br>(7,15 - 8,55) | 6,85<br>(6,15 - 7,55) | 6,30<br>(5,60 - 7,00) | 5,95<br>(5,25 - 6,65) | 5,75<br>(5,05 - 6,45) | 5,55<br>(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<br>(5,20 - 6,20) | 5,20<br>(4,70 - 5,70) | 4,75<br>(4,25 - 5,25) | 4,30<br>(3,80 - 4,80) |
| 1965    | 5,85<br>(5,35 - 6,35) | 5,35<br>(4,85 - 5,85) | 4,85<br>(4,35 - 5,35) | 4,40<br>(3,90 - 4,90) |
| 1975    | 6,00<br>(5,50 - 6,50) | 5,50<br>(5,00 - 6,00) | 5,00<br>(4,50 - 5,50) | 4,55<br>(4,05 - 5,05) |
| 1985    | 6,30<br>(5,80 - 6,80) | 5,75<br>(5,25 - 6,25) | 5,25<br>(4,75 - 5,75) | 4,80<br>(4,30 - 5,30) |
| 1995    | 6,70<br>(6,20 - 7,20) | 6,15<br>(5,65 - 6,65) | 5,65<br>(5,15 - 6,15) | 5,15<br>(4,65 - 5,65) |
| 2005    | 7,25<br>(6,75 - 7,75) | 6,70<br>(6,20 - 7,20) | 6,15<br>(5,65 - 6,65) | 5,65<br>(5,15 - 6,15) |
| 2015    | 8,00<br>(7,50 - 8,50) | 7,40<br>(6,90 - 7,90) | 6,85<br>(6,35 - 7,35) | 6,30<br>(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<br>(5,70 - 7,60) | 5,85<br>(4,90 - 6,80) | 5,35<br>(4,40 - 6,30) | 4,90<br>(3,95 - 5,85) | 4,60<br>(3,65 - 5,55) |
| 1965    | 6,85<br>(5,90 - 7,80) | 6,05<br>(5,10 - 7,00) | 5,50<br>(4,55 - 6,45) | 5,05<br>(4,10 - 6,00) | 4,70<br>(3,75 - 5,65) |
| 1975    | 7,10<br>(6,15 - 8,05) | 6,25<br>(5,30 - 7,20) | 5,65<br>(4,70 - 6,60) | 5,20<br>(4,25 - 6,15) | 4,85<br>(3,90 - 5,80) |
| 1985    | 7,40<br>(6,45 - 8,35) | 6,50<br>(5,55 - 7,45) | 5,85<br>(4,90 - 6,80) | 5,35<br>(4,40 - 6,30) | 5,00<br>(4,05 - 5,95) |
| 1995    | 7,75<br>(6,80 - 8,70) | 6,75<br>(5,80 - 7,70) | 6,05<br>(5,10 - 7,00) | 5,55<br>(4,60 - 6,50) | 5,15<br>(4,20 - 6,10) |
| 2005    | 8,15<br>(7,20 - 9,10) | 7,05<br>(6,10 - 8,00) | 6,30<br>(5,35 - 7,25) | 5,75<br>(4,80 - 6,70) | 5,35<br>(4,40 - 6,30) |
| 2015    | 8,55<br>(7,60 - 9,50) | 7,40<br>(6,45 - 8,35) | 6,60<br>(5,65 - 7,55) | 6,00<br>(5,05 - 6,95) | 5,55<br>(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.

## 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<br>(4,00 - 6,00) | 4,70<br>(3,75 - 5,65) | 4,35<br>(3,45 - 5,25) | 3,90<br>(3,05 - 4,75) | 3,40<br>(2,60 - 4,20) |
| 1960    | 5,45<br>(4,45 - 6,45) | 5,15<br>(4,20 - 6,10) | 4,75<br>(3,85 - 5,65) | 4,30<br>(3,45 - 5,15) | 3,75<br>(2,95 - 4,55) |
| 1970    | 5,85<br>(4,80 - 6,90) | 5,55<br>(4,55 - 6,55) | 5,15<br>(4,20 - 6,10) | 4,65<br>(3,75 - 5,55) | 4,10<br>(3,25 - 4,95) |
| 1980    | 6,30<br>(5,25 - 7,35) | 5,95<br>(4,95 - 6,95) | 5,55<br>(4,60 - 6,50) | 5,05<br>(4,15 - 5,95) | 4,45<br>(3,55 - 5,35) |
| 1990    | 6,65<br>(5,55 - 7,75) | 6,35<br>(5,30 - 7,40) | 5,90<br>(4,90 - 6,90) | 5,40<br>(4,45 - 6,35) | 4,80<br>(3,85 - 5,75) |
| 2000    | 7,05<br>(5,90 - 8,20) | 6,70<br>(5,60 - 7,80) | 6,25<br>(5,20 - 7,30) | 5,75<br>(4,75 - 6,75) | 5,10<br>(4,10 - 6,10) |
| 2010    | 7,45<br>(6,25 - 8,65) | 7,05<br>(5,90 - 8,20) | 6,60<br>(5,50 - 7,70) | 6,05<br>(5,00 - 7,10) | 5,45<br>(4,40 - 6,50) |
| 2015    | 7,60<br>(6,40 - 8,80) | 7,25<br>(6,10 - 8,40) | 6,80<br>(5,70 - 7,90) | 6,25<br>(5,20 - 7,30) | 5,60<br>(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<br>(4,60 - 6,10) | 5,00<br>(4,25 - 5,75) | 4,65<br>(3,95 - 5,35) | 4,30<br>(3,60 - 5,00) |
| 1960    | 5,50<br>(4,75 - 6,25) | 5,15<br>(4,40 - 5,90) | 4,80<br>(4,10 - 5,50) | 4,45<br>(3,75 - 5,15) |
| 1970    | 5,70<br>(4,95 - 6,45) | 5,35<br>(4,65 - 6,05) | 5,00<br>(4,30 - 5,70) | 4,65<br>(3,95 - 5,35) |
| 1980    | 5,95<br>(5,20 - 6,70) | 5,60<br>(4,90 - 6,30) | 5,20<br>(4,50 - 5,90) | 4,85<br>(4,15 - 5,55) |
| 1990    | 6,20<br>(5,45 - 6,95) | 5,85<br>(5,15 - 6,55) | 5,50<br>(4,80 - 6,20) | 5,15<br>(4,45 - 5,85) |
| 2000    | 6,50<br>(5,75 - 7,25) | 6,15<br>(5,45 - 6,85) | 5,80<br>(5,10 - 6,50) | 5,45<br>(4,75 - 6,15) |
| 2010    | 6,85<br>(6,10 - 7,60) | 6,50<br>(5,80 - 7,20) | 6,15<br>(5,45 - 6,85) | 5,80<br>(5,10 - 6,50) |
| 2015    | 7,05<br>(6,30 - 7,80) | 6,70<br>(6,00 - 7,40) | 6,35<br>(5,65 - 7,05) | 6,00<br>(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<br>(5,05 - 7,55)  | 5,45<br>(4,45 - 6,45) | 4,85<br>(4,00 - 5,70) | 4,45<br>(3,70 - 5,20) | 4,10<br>(3,45 - 4,75) |
| 1960    | 6,55<br>(5,20 - 7,90)  | 5,65<br>(4,60 - 6,70) | 5,05<br>(4,15 - 5,95) | 4,60<br>(3,80 - 5,40) | 4,20<br>(3,50 - 4,90) |
| 1970    | 6,85<br>(5,40 - 8,30)  | 5,90<br>(4,75 - 7,05) | 5,25<br>(4,30 - 6,20) | 4,75<br>(3,95 - 5,55) | 4,35<br>(3,60 - 5,10) |
| 1980    | 7,20<br>(5,65 - 8,75)  | 6,20<br>(5,00 - 7,40) | 5,50<br>(4,50 - 6,50) | 4,95<br>(4,05 - 5,85) | 4,55<br>(3,80 - 5,30) |
| 1990    | 7,60<br>(5,95 - 9,25)  | 6,50<br>(5,20 - 7,80) | 5,75<br>(4,65 - 6,85) | 5,20<br>(4,25 - 6,15) | 4,75<br>(3,95 - 5,55) |
| 2000    | 8,05<br>(6,25 - 9,85)  | 6,85<br>(5,40 - 8,30) | 6,05<br>(4,85 - 7,25) | 5,45<br>(4,45 - 6,45) | 4,95<br>(4,05 - 5,85) |
| 2010    | 8,60<br>(6,60 - 10,60) | 7,30<br>(5,75 - 8,85) | 6,40<br>(5,10 - 7,70) | 5,75<br>(4,65 - 6,85) | 5,25<br>(4,30 - 6,20) |
| 2015    | 8,90<br>(6,80 - 11,00) | 7,50<br>(5,85 - 9,15) | 6,60<br>(5,25 - 7,95) | 5,90<br>(4,75 - 7,05) | 5,35<br>(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<br>(5,15 - 5,45) | 4,60<br>(4,45 - 4,75) | 5,30<br>(5,00 - 5,60) |
| 50 m²           | 6,05<br>(5,40 - 6,70) | 5,00<br>(4,85 - 5,15) | 4,55<br>(4,40 - 4,70) | 5,10<br>(4,85 - 5,35) |
| 60 m²           | 5,55<br>(5,05 - 6,05) | 4,75<br>(4,60 - 4,90) | 4,50<br>(4,35 - 4,65) | 5,00<br>(4,80 - 5,20) |
| 70 m²           | 5,25<br>(4,75 - 5,75) | 4,45<br>(4,30 - 4,60) | 4,40<br>(4,25 - 4,55) | 4,85<br>(4,65 - 5,05) |
| 80 m²           | 5,10<br>(4,60 - 5,60) | 4,20<br>(4,05 - 4,35) | 4,35<br>(4,20 - 4,50) | 4,70<br>(4,50 - 4,90) |
| 90 m²           | 4,95<br>(4,45 - 5,45) | 3,90<br>(3,75 - 4,05) | 4,30<br>(4,15 - 4,45) | 4,60<br>(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<br>Amselstraße | Dwarsglupe<br>Hans-Böckler-Straße | Popenser Straße<br>von-Bodelschwingh-Straße | Schulstraße<br>Wiesenstraße<br>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.

### 1.3 Mietspiegel für die Stadt Emden

Für die Stadt Emden existiert ein Mietspiegel, welcher im Einvernehmen mit den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern durch die Stadt Emden im Jahr 2021 aufgestellt wurde. Der Mietspiegel wurde auf der Grundlage der in den Jahren 2015 bis 2020 neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. angepassten Bestandsmieten ermittelt. Insofern bildet der Mietspiegel weitgehend das Mietniveau der Jahre 2017 / 2018 ab. Der Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Emden einzusehen.

#### Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden Vermieter: Wohnungs(bau)genossenschaft / -gesellschaft / -verein (Mietspiegel 2021)

| 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    | 5,60<br>(4,65 - 6,50) | 5,40<br>(4,50 - 6,30) | 5,25<br>(4,35 - 6,15) | 5,10<br>(4,20 - 6,00) | 4,95<br>(4,05 - 5,85) | 4,80<br>(3,85 - 5,70) |
| 1965    | 5,75<br>(4,85 - 6,65) | 5,60<br>(4,70 - 6,50) | 5,45<br>(4,55 - 6,35) | 5,25<br>(4,35 - 6,20) | 5,10<br>(4,20 - 6,00) | 4,95<br>(4,05 - 5,85) |
| 1975    | 5,95<br>(5,05 - 6,85) | 5,80<br>(4,90 - 6,70) | 5,60<br>(4,70 - 6,55) | 5,45<br>(4,55 - 6,35) | 5,30<br>(4,40 - 6,20) | 5,15<br>(4,25 - 6,05) |
| 1985    | 6,15<br>(5,25 - 7,05) | 6,00<br>(5,05 - 6,90) | 5,80<br>(4,90 - 6,70) | 5,65<br>(4,75 - 6,55) | 5,50<br>(4,55 - 6,40) | 5,30<br>(4,40 - 6,20) |
| 1995    | 6,35<br>(5,45 - 7,25) | 6,20<br>(5,25 - 7,10) | 6,00<br>(5,10 - 6,90) | 5,85<br>(4,95 - 6,75) | 5,65<br>(4,75 - 6,55) | 5,50<br>(4,60 - 6,40) |
| 2005    | 6,55<br>(5,65 - 7,45) | 6,35<br>(5,45 - 7,30) | 6,20<br>(5,30 - 7,10) | 6,00<br>(5,10 - 6,95) | 5,85<br>(4,95 - 6,75) | 5,70<br>(4,80 - 6,60) |
| 2015    | 6,75<br>(5,85 - 7,65) | 6,60<br>(5,65 - 7,50) | 6,40<br>(5,50 - 7,30) | 6,20<br>(5,30 - 7,15) | 6,05<br>(5,15 - 6,95) | 5,90<br>(4,95 - 6,80) |

Die Angaben der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 90 €/m² (Stichtag 31.12.2020).

|                                                                   |        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|
| Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²):           | - 15 % |
| Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m² und mehr): | + 20 % |
| Zuschlag für Stadtzentrum:                                        | + 5 %  |
| Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus:                       | + 8 %  |
| Zuschlag für private Vermieter:                                   | + 6 %  |

#### Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre vor 1950 in der Stadt Emden Vermieter: Wohnungs(bau)genossenschaft / -gesellschaft / -verein (Mietspiegel 2021)

| Baujahr | Wohnfläche WF [m²]    |                       |                       |                       |                       |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|         | 40                    | 60                    | 80                    | 100                   | 120                   |
|         | Miete €/m² WF         | Miete €/m² WF         | Miete €/m² WF         | Miete €/m² WF         | Miete €/m² WF         |
| 1880    | 6,45<br>(5,85 - 7,05) | 5,90<br>(5,30 - 6,50) | 5,60<br>(5,00 - 6,20) | 5,45<br>(4,85 - 6,05) | 5,30<br>(4,70 - 5,90) |
| 1890    | 6,15<br>(5,50 - 6,75) | 5,65<br>(5,05 - 6,25) | 5,40<br>(4,80 - 6,00) | 5,20<br>(4,60 - 5,80) | 5,10<br>(4,50 - 5,70) |
| 1900    | 5,85<br>(5,25 - 6,45) | 5,40<br>(4,80 - 6,00) | 5,15<br>(4,55 - 5,75) | 5,00<br>(4,40 - 5,60) | 4,90<br>(4,30 - 5,50) |
| 1910    | 5,60<br>(5,00 - 6,20) | 5,20<br>(4,60 - 5,80) | 4,95<br>(4,35 - 5,55) | 4,80<br>(4,20 - 5,40) | 4,70<br>(4,10 - 5,30) |
| 1920    | 5,35<br>(4,75 - 5,95) | 5,00<br>(4,40 - 5,60) | 4,80<br>(4,20 - 5,40) | 4,65<br>(4,05 - 5,25) | 4,55<br>(3,95 - 5,15) |
| 1930    | 5,15<br>(4,55 - 5,75) | 4,80<br>(4,20 - 5,40) | 4,60<br>(4,00 - 5,20) | 4,50<br>(3,90 - 5,10) | 4,40<br>(3,80 - 5,00) |
| 1940    | 4,95<br>(4,35 - 5,55) | 4,65<br>(4,05 - 5,25) | 4,45<br>(3,85 - 5,05) | 4,35<br>(3,75 - 4,95) | 4,25<br>(3,65 - 4,85) |

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m² (Stichtag 31.12.2020).

|                                                                   |        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|
| Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²):           | - 9 %  |
| Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m² und mehr): | + 24 % |

Zuschlag für private Vermieter:

+ 8 %

**Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Emden**  
**Vermieter: Wohnungs(bau)genossenschaft / -gesellschaft / -verein (Mietspiegel 2021)**

| 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    | 5,10<br>(4,60 - 5,65) | 4,90<br>(4,40 - 5,45) | 4,75<br>(4,25 - 5,25) | 4,60<br>(4,10 - 5,10) | 4,45<br>(3,95 - 5,00) |
| 1965    | 5,20<br>(4,65 - 5,70) | 5,00<br>(4,45 - 5,50) | 4,80<br>(4,30 - 5,30) | 4,65<br>(4,15 - 5,20) | 4,55<br>(4,00 - 5,05) |
| 1975    | 5,35<br>(4,80 - 5,85) | 5,15<br>(4,60 - 5,65) | 4,95<br>(4,45 - 5,45) | 4,80<br>(4,30 - 5,30) | 4,65<br>(4,15 - 5,20) |
| 1985    | 5,50<br>(5,00 - 6,05) | 5,30<br>(4,80 - 5,80) | 5,15<br>(4,60 - 5,65) | 4,95<br>(4,45 - 5,50) | 4,85<br>(4,30 - 5,35) |
| 1995    | 5,85<br>(5,35 - 6,40) | 5,65<br>(5,15 - 6,15) | 5,45<br>(4,95 - 6,00) | 5,30<br>(4,80 - 5,80) | 5,15<br>(4,65 - 5,70) |
| 2005    | 6,25<br>(5,70 - 6,75) | 6,00<br>(5,50 - 6,50) | 5,80<br>(5,30 - 6,35) | 5,65<br>(5,15 - 6,15) | 5,50<br>(5,00 - 6,05) |
| 2015    | 6,60<br>(6,10 - 7,10) | 6,35<br>(5,85 - 6,90) | 6,20<br>(5,65 - 6,70) | 6,00<br>(5,50 - 6,55) | 5,85<br>(5,35 - 6,40) |

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² (Stichtag 31.12.2020)

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²):

- 6 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m² und mehr): + 18 %

**Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Emden**  
**Private Vermieter (Mietspiegel 2021)**

| 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    | 6,40<br>(5,65 - 7,20)  | 6,00<br>(5,20 - 6,75) | 5,65<br>(4,90 - 6,45) | 5,40<br>(4,60 - 6,15) | 5,15<br>(4,40 - 5,95) |
| 1965    | 6,50<br>(5,75 - 7,30)  | 6,05<br>(5,30 - 6,85) | 5,75<br>(4,95 - 6,50) | 5,45<br>(4,70 - 6,25) | 5,25<br>(4,45 - 6,00) |
| 1975    | 6,75<br>(6,00 - 7,50)  | 6,30<br>(5,50 - 7,05) | 5,95<br>(5,15 - 6,70) | 5,65<br>(4,85 - 6,40) | 5,40<br>(4,65 - 6,15) |
| 1985    | 7,05<br>(6,30 - 7,80)  | 6,55<br>(5,80 - 7,30) | 6,15<br>(5,40 - 6,95) | 5,85<br>(5,10 - 6,60) | 5,60<br>(4,85 - 6,35) |
| 1995    | 7,70<br>(6,90 - 8,45)  | 7,10<br>(6,35 - 7,85) | 6,65<br>(5,90 - 7,45) | 6,30<br>(5,55 - 7,10) | 6,05<br>(5,25 - 6,80) |
| 2005    | 8,45<br>(7,65 - 9,20)  | 7,75<br>(7,00 - 8,50) | 7,25<br>(6,45 - 8,00) | 6,85<br>(6,05 - 7,60) | 6,50<br>(5,75 - 7,30) |
| 2015    | 9,30<br>(8,55 - 10,10) | 8,50<br>(7,75 - 9,25) | 7,90<br>(7,15 - 8,70) | 7,45<br>(6,70 - 8,20) | 7,05<br>(6,30 - 7,85) |

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 120 €/m² (Stichtag 31.12.2020).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m²):

- 9 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m² und mehr): + 11 %

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

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

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

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

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

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

Die Angaben der Mieten für Wohnraum in Wohnanlagen der *Wohnungsgesellschaft Norderney* beziehen sich auf eine Wohnungsgröße von 35 bis 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Abhängigkeit der Mieten von der Wohnungsgröße wurde nicht festgestellt.

## 1.5 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland

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

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

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

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

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

## 1.6 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<br>(Standard 60/70er Jahre) | 6,00               | 5,00          | 4,80          | 4,50          | 4,00          |
| mittlere Ausstattung<br>(Standard 80er Jahre)    | 8,00               | 7,20          | 7,00          | 6,70          | 6,00          |
| gute Ausstattung<br>(Standard 2000er Jahre)      | 11,00              | 9,50          | 9,00          | 8,30          | 7,00          |

## 1.7 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 %

**Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Langeoog (Stand: 2020)**

|                                                  | Wohnfläche WF [m²] |               |               |               |               |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                  | 20                 | 40            | 60            | 80            | 100           |
|                                                  | Miete €/m² WF      | Miete €/m² WF | Miete €/m² WF | Miete €/m² WF | Miete €/m² WF |
| einfache Ausstattung<br>(Standard 60/70er Jahre) | 8,70               | 7,90          | 7,15          | 6,55          | 5,95          |
| mittlere Ausstattung<br>(Standard 80/90er Jahre) | 10,90              | 9,80          | 8,80          | 8,00          | 7,25          |
| gute Ausstattung<br>(Standard 2000er Jahre)      | 13,90              | 12,35         | 11,05         | 9,90          | 8,95          |

## 1.8 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 %

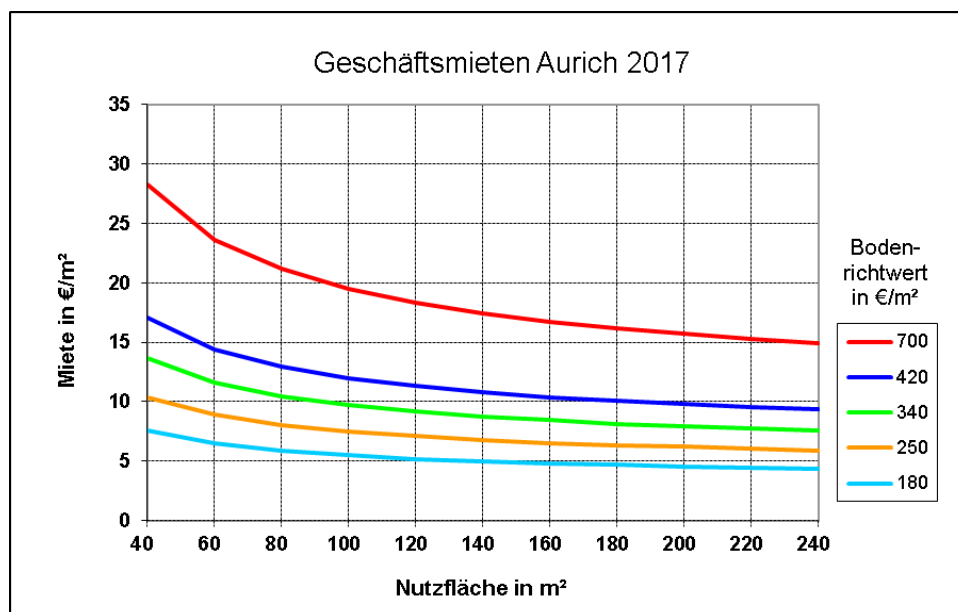
## 2 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

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.

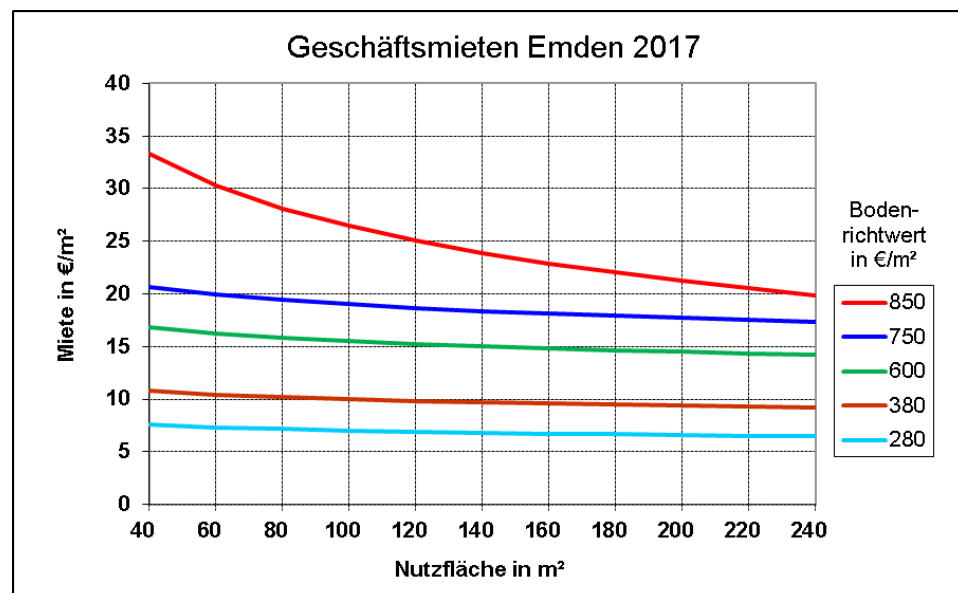
| Stadt         | Jahr der Erhebung | Anzahl der erfassten Mieten | Median in €/m <sup>2</sup><br>(Spanne der Mieten) |
|---------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| Aurich        | 2017              | 31                          | 5,50<br>(3,60 – 12,30)                            |
| Emden         | 2017              | 35                          | 7,40<br>(4,20 - 15,60)                            |
| Esens         | 2016              | 9                           | 9,20<br>(5,70 – 10,00)                            |
| Jever         | 2021              | 5                           | 7,40<br>(4,00 - 8,40)                             |
| Leer          | 2021              | 29                          | 7,40<br>(4,00 - 10,80)                            |
| Norden        | 2021              | 30                          | 7,30<br>(4,50 -11,20)                             |
| Varel         | 2021              | 19                          | 6,00<br>(4,50 – 13,50)                            |
| Wilhelmshaven | 2021              | 43                          | 6,80<br>(3,90 -11,90)                             |
| Wittmund      | 2021              | 6                           | 6,00<br>(4,40 - 14,50)                            |

### 3 Mietübersichten für Geschäftsräume

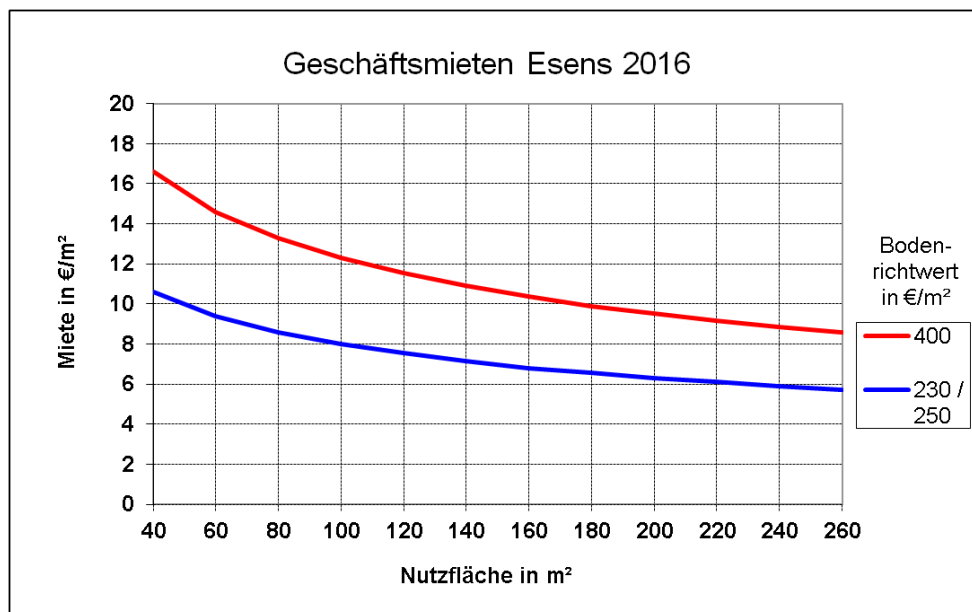
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Aurich führt regelmäßig in den Städten Aurich, Emden, Esens, Jever, Leer, Norden, Varel, Wilhelmshaven und Wittmund Untersuchungen über die Ladenmieten in den Geschäftszentren durch. Dabei werden die Miethöhen (bezogen auf einen Quadratmeter Ladenfläche) hinsichtlich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



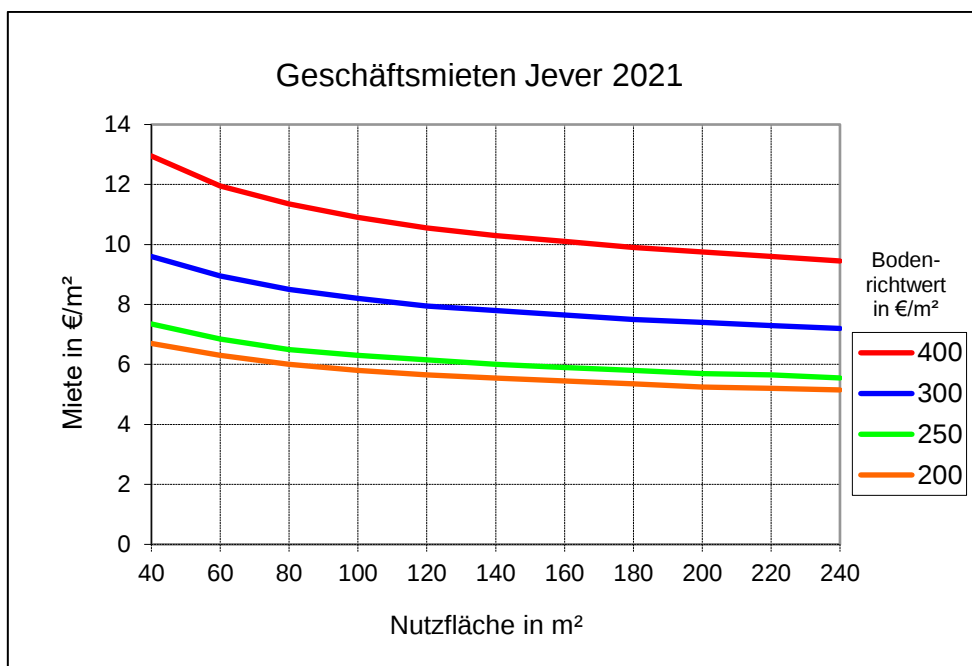
| Bodenrichtwerte 2017 | Straße                                       |
|----------------------|----------------------------------------------|
| 700 €/m²             | Marktplatz, Burgstraße -Ost-                 |
| 420 €/m²             | Osterstraße -West-                           |
| 340 €/m²             | Norderstraße, Burgstraße -West- (370 €/m²)   |
| 250 €/m²             | Osterstraße -Ost-, Marktstraße, Lilienstraße |
| 180 €/m²             | Wallstraße, Kirchstraße, von-Jhering-Straße  |



| Bodenrichtwerte 2017 | 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                                     |

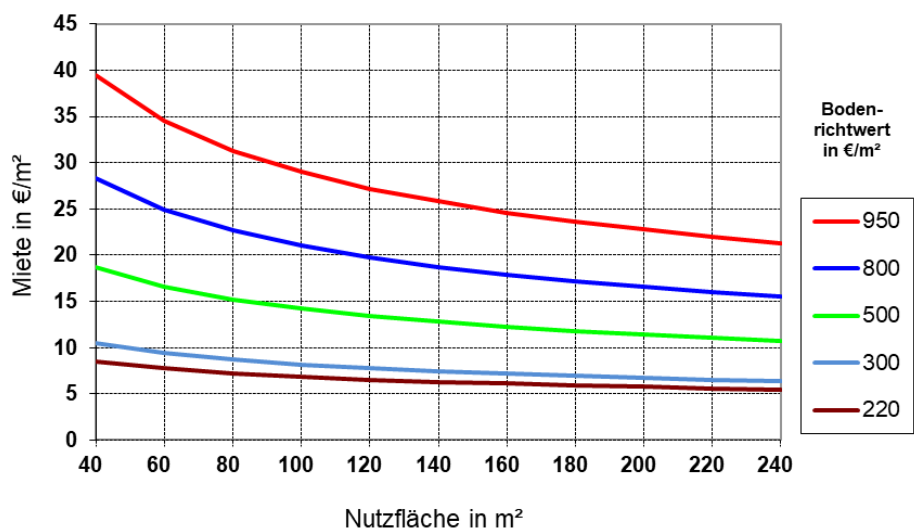


| Bodenrichtwerte 2016 | Straße                                                         |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| 400 €/m²             | Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße                           |
| 250 €/m²             | Vor dem Drostentor                                             |
| 230 €/m²             | Herdetor, Westerstraße, Kirchplatz, Butterstraße, Jücherstraße |



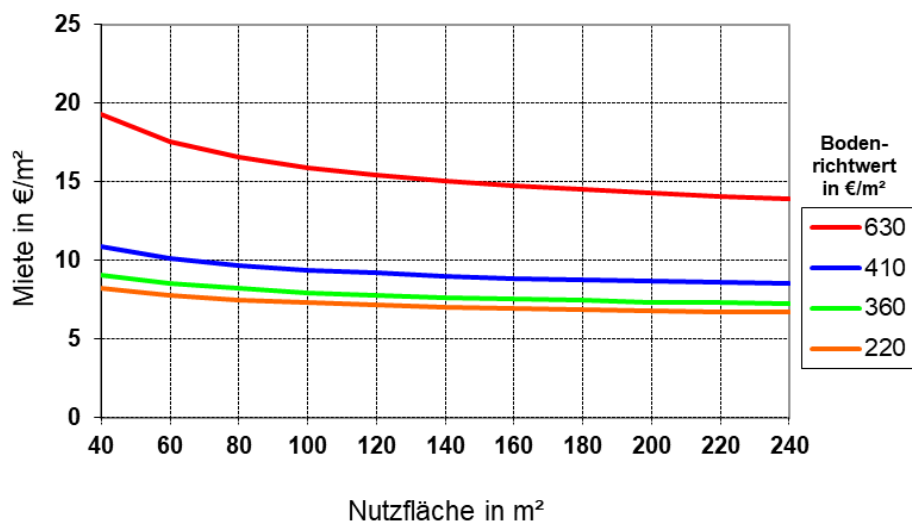
| Bodenrichtwerte 01.01.2022 | Straße                                                |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| 400 €/m²                   | Alter Markt, Neue Straße                              |
| 300 €/m²                   | Schlachtstraße                                        |
| 250 €/m²                   | Am Kirchplatz                                         |
| 200 €/m²                   | Große Wasserpfortstraße, Große Burgstraße, Kaakstraße |

### Geschäftsmieten Leer 2021

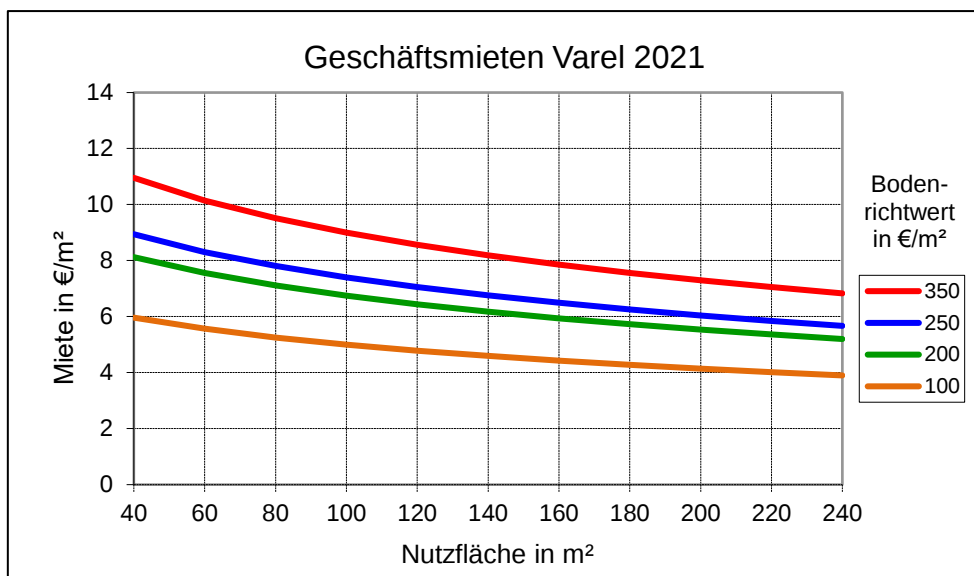


| Bodenrichtwerte<br>01.01.2022 | Straße                           |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 950 €/m²                      | Mühlenstraße Nr. 94/99 – 124/131 |
| 800 €/m²                      | Mühlenstraße Nr. 74/75 – 84/93   |
| 500 €/m²                      | Mühlenstraße Nr. 26/33 – 70/71   |
| 300 €/m²                      | Mühlenstraße Nr. 2/7 – 24/31     |
| 280 €/m²                      | Brunnenstraße, Rathausstraße     |
| 220 €/m²                      | Heisfelder Straße Nr.1 – 10/15   |

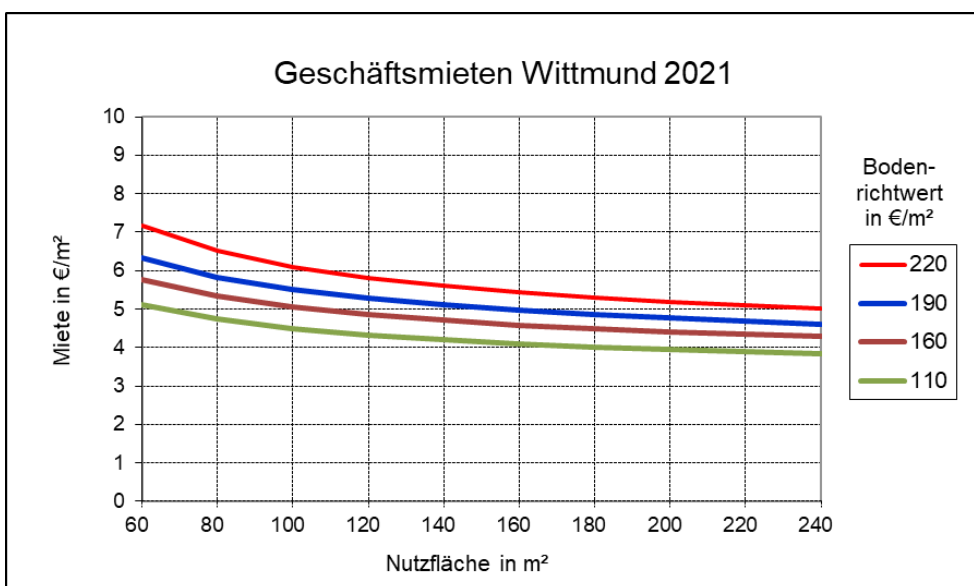
### Geschäftsmieten Norden 2021



| Bodenrichtwerte<br>01.01.2022 | Straße             |
|-------------------------------|--------------------|
| 630 €/m²                      | Neuer Weg -Nord-   |
| 410 €/m²                      | Osterstraße -West- |
| 360 €/m²                      | Neuer Weg -Süd-    |
| 220 €/m²                      | Westerstraße       |

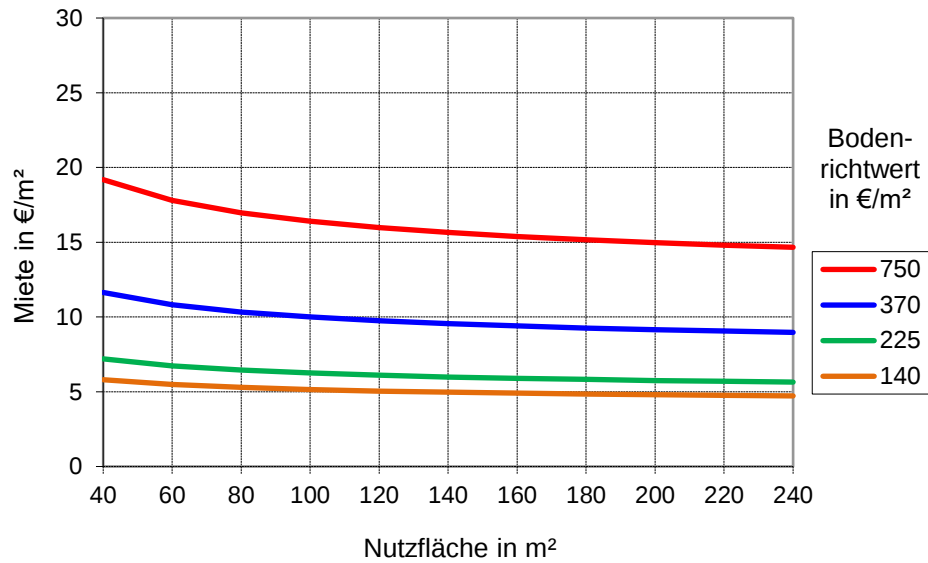


| Bodenrichtwerte<br>01.01.2022 | Straße                                                              |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 350 €/m <sup>2</sup>          | Obernstraße -Nord-, Hindenburgstraße, Neue Straße Nr. 1/2 – 13/18   |
| 250 €/m <sup>2</sup>          | Marktplatz, Nebbsallee, Schloßplatz, Neumühlenstraße Nr. 1/2 – 4A/9 |
| 200 €/m <sup>2</sup>          | Bürgermeister-Heidenreich-Straße Nr. 5-11                           |
| um 100 €/m <sup>2</sup>       | Randbereiche der Innenstadt                                         |



| Bodenrichtwerte<br>01.01.2022 | Straßen                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 220 €/m <sup>2</sup>          | Brückstraße (südl. Bereich), Drostenstraße, Kirchstraße, Am Markt |
| 190 €/m <sup>2</sup>          | Burgstraße, Norderstraße                                          |
| 160 €/m <sup>2</sup>          | Brückstraße (nördl. Bereich)                                      |
| 110 €/m <sup>2</sup>          | Randbereiche der Innenstadt                                       |

## Geschäftsmieten Wilhelmshaven 2021

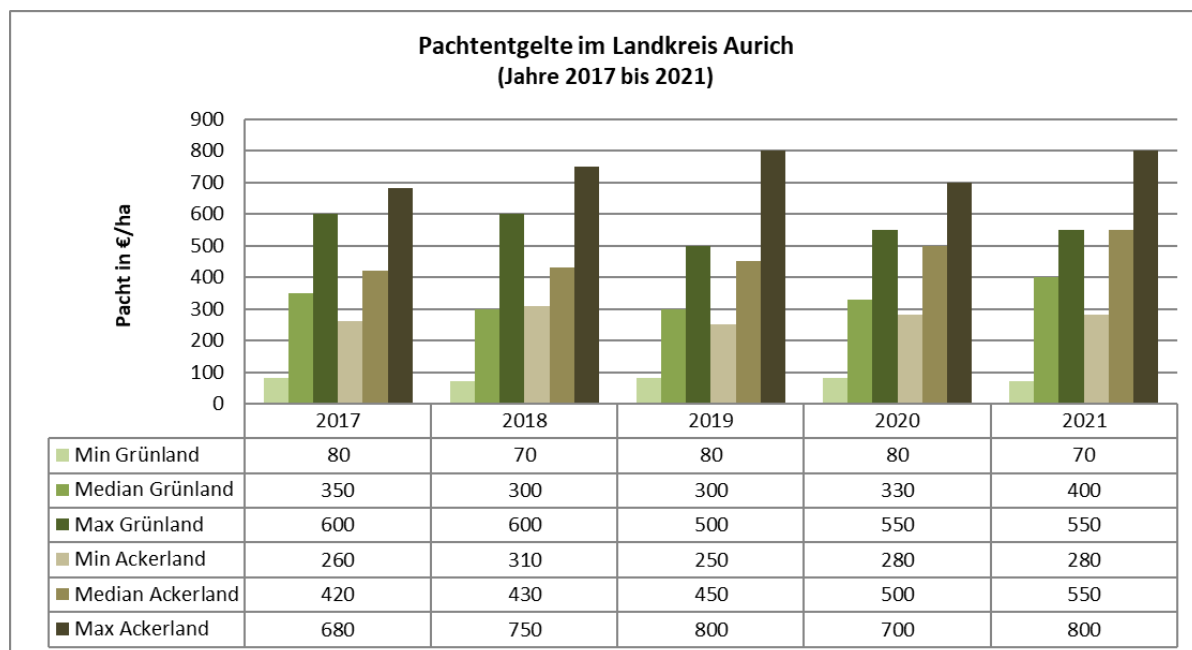


| Bodenrichtwerte<br>01.01.2022 | Straßen                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 750 €/m <sup>2</sup>          | Marktstraße Nr. 33/34 - 71/74                       |
| 370 €/m <sup>2</sup>          | Marktstraße -Ost- / Virchowstraße                   |
| 225 €/m <sup>2</sup>          | Börsenstraße -Ost-, Börsenplatz, Grenzstraße -Süd-  |
| 140 €/m <sup>2</sup>          | Bismarckstraße Nr. 92 - 168/185, Grenzstraße -Nord- |

## 4 Pachten über landwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die im Landkreis Aurich gezahlten landwirtschaftlichen Pachten (Flächengröße > 5000 m<sup>2</sup>). 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.



Die folgende Tabelle stellt die mittleren Pachten (Median) der Jahre 2019 bis 2021 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/<br>Samtgemeinde (SG) | Ackerland |              | Grünland |              |
|--------------------------------------|-----------|--------------|----------|--------------|
|                                      | Anzahl    | Pacht (€/ha) | Anzahl   | Pacht (€/ha) |
| Aurich                               | 37        | 600          | 27       | 450          |
| SG Brookmerland                      | 5         | 350          | 11       | 340          |
| Dornum                               | 16        | 560          | 26       | 250          |
| Großefehn                            | 5         | 500          | 4        | 340          |
| Großheide                            | 0         | -            | 7        | 280          |
| SG Hage                              | 5         | 400          | 3        | 300          |
| Hinte                                | 6         | 450          | 49       | 400          |
| Ihlow                                | 5         | 410          | 15       | 200          |
| Krummhörn                            | 98        | 500          | 74       | 350          |
| Norden                               | 11        | 440          | 13       | 410          |
| Südbrookmerland                      | 3         | 500          | 18       | 310          |
| Wiesmoor                             | 2         | *)           | 14       | 450          |

\*) wegen geringer Anzahl aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht