

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Zusätzliche regionale Auswertungen Stand: 31.01.2023

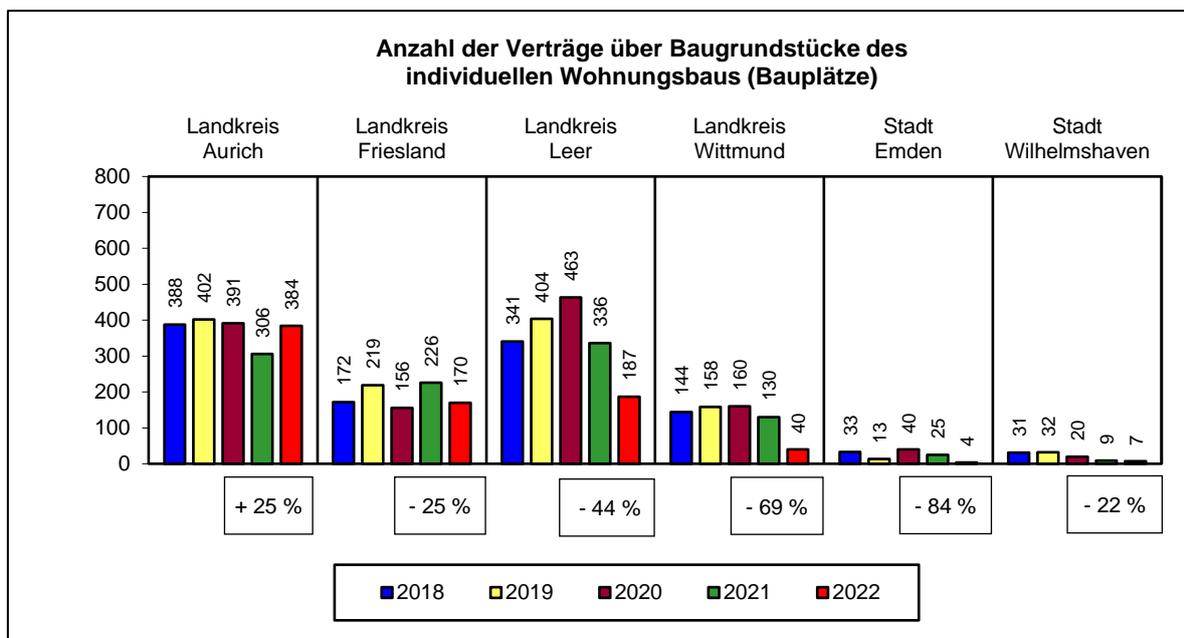
1	Transaktionszahlen	3
1.1	Bauplätze individueller Wohnungsbau	3
1.2	Gewerbliche Bauflächen	3
1.3	Erbbaurechte	4
1.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	5
1.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	6
1.6	Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht	6
1.7	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	7
1.8	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht	7
1.9	Wohnungen	8
1.10	Mehrfamilienhäuser	9
1.11	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	9
1.12	Bauernhäuser und Resthofstellen	10
1.13	Ferienhäuser	11
2	Bodenwerte	12
3	Mittlere Kaufpreise	13
3.1	Gewerbliche Baugrundstücke	13
3.2	Werdendes Bauland	14
3.3	Wohnungen	15
4	Sachwertfaktoren	17
5	Vergleichsfaktoren	18
6	Liegenschaftszinssätze	19
6.1	Einfamilienhäuser	19
6.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	19
6.3	Wohnungen	20
6.4	Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude	24
6.5	Lager- und Produktionsgebäude	26
6.6	Apartmenthäuser und Pensionen	27
7	Indexreihen	28
7.1	Gewerbliche Baugrundstücke	28
7.2	Eigenheime und Wohnungen	29
7.3	Wohnungen auf den Inseln	30
8	Umrechnungskoeffizienten	31
8.1	Grundstücke für den Wohnungsbau	31
8.2	Werdendes Bauland	34
8.3	Landwirtschaftliche Flächen	35
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten	36
9.1	Erbbaugrundstückskoeffizienten	36
9.2	Erbbaurechtskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser	36

9.3	Erbbaurechtskoeffizient für Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften.....	36
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	37
10.1	Alter der Erwerber.....	37
10.2	Verteilung der Flächengrößen bei landwirtschaftliche Flächen.....	38
10.3	Auswärtige Käufer von Eigenheimen und Wohnungen.....	39
11	Mieten und Pachten.....	40
11.1	Mietindex.....	40
11.2	Mietspiegel für die Stadt Norden.....	41
11.3	Mietspiegel für die Stadt Aurich.....	43
11.4	Mietspiegel für die Stadt Emden.....	45
11.5	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich.....	47
11.6	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland.....	49
11.7	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer.....	50
11.8	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund.....	53
11.9	Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven.....	55
11.10	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume.....	56
11.11	Mietübersichten für Geschäftsräume.....	57
11.12	Pachten über landwirtschaftliche Flächen.....	62

1 Transaktionszahlen

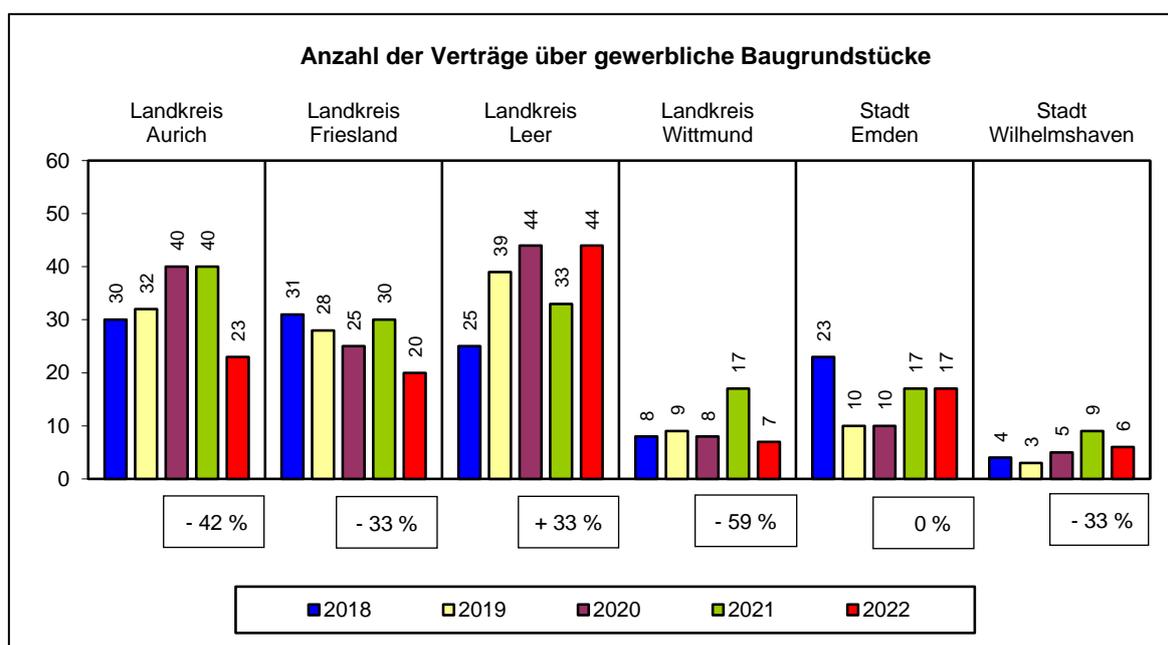
1.1 Bauplätze individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verkäufe von selbständigen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Bauplätze) bezogen auf die sechs Verwaltungsbereiche ist in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2022 waren die Verkaufszahlen (792 Bauplätze) im Vergleich zum Vorjahr (1.032 Bauplätze) um 23 % zurückgegangen. Damit setzte sich der rückläufige Trend des Vorjahres fort. Während im Landkreis Aurich ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen war, waren die Transaktionszahlen in den verbleibenden Verwaltungsbereichen rückläufig.



1.2 Gewerbliche Bauflächen

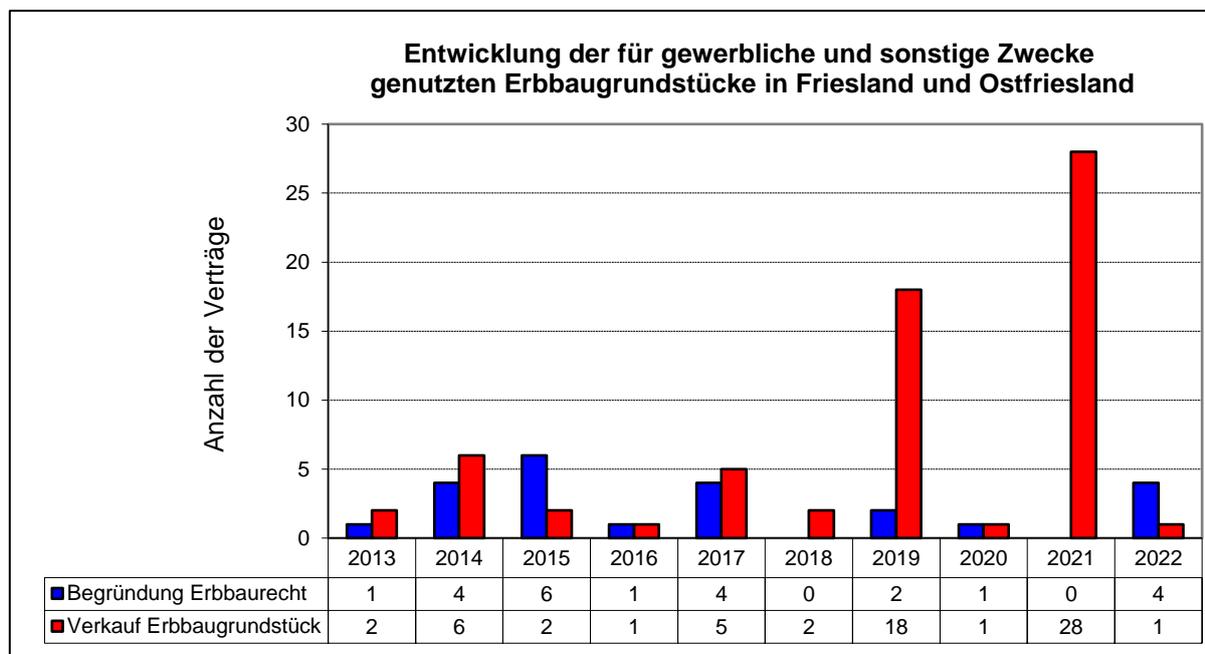
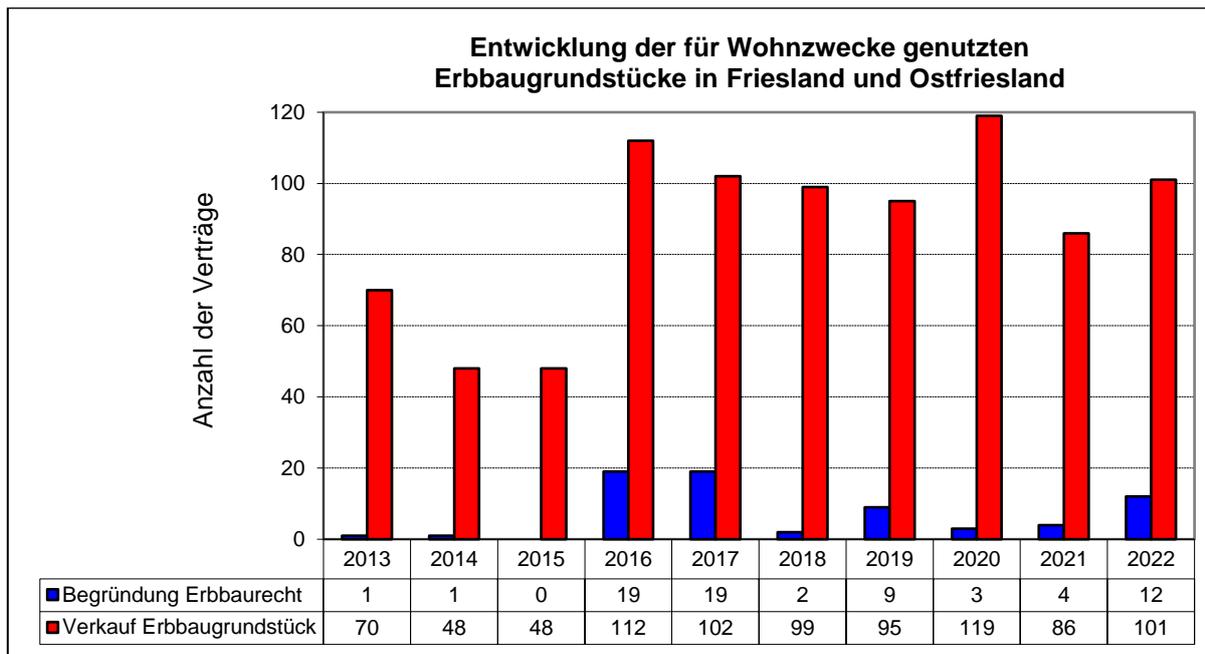
In der Region Friesland und Ostfriesland wurden im Berichtsjahr 2022 insgesamt 117 Verträge über den Eigentumsübergang an unbebauten baureifen Gewerbeflächen abgeschlossen. Dies entspricht wie im Vorjahr einer Abnahme der Verkäufe um 20 %, wobei die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungseinheiten jedoch nicht einheitlich ist.



1.3 Erbbaurechte

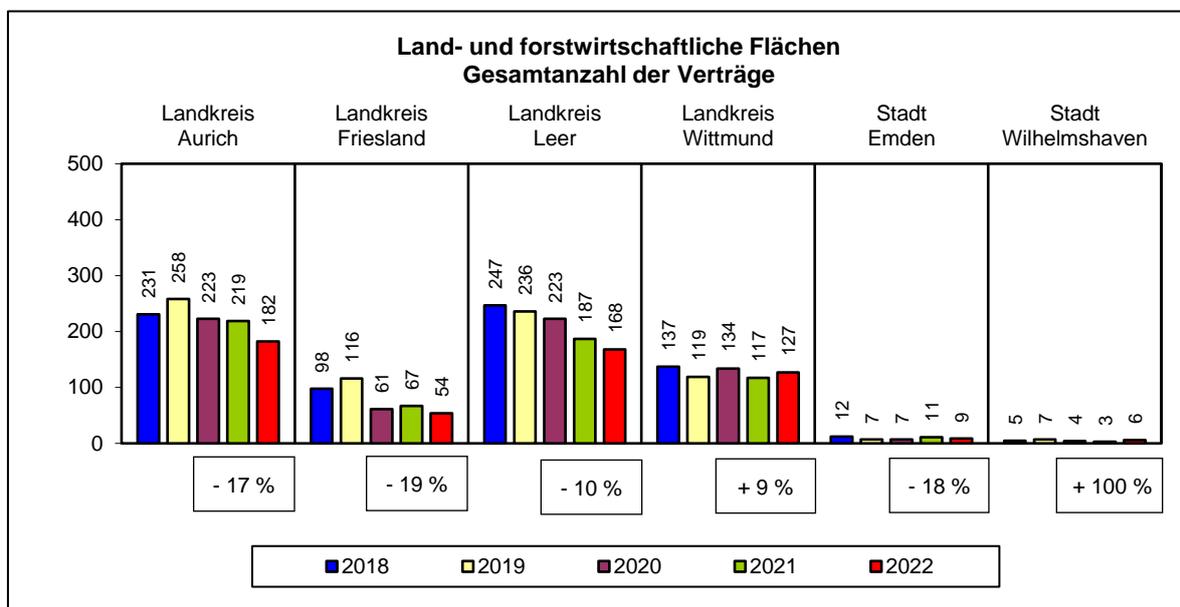
Erbbaurechte für Wohnnutzung wurden vornehmlich in den Städten Emden, Norden und Wilhelmshaven und in den Gemeinden Ihlow und Krummhörn vergeben. Bei den gewerblichen Erbbaugrundstücken ist das Land Niedersachsen vorwiegend der Erbbaurechtsgeber. Käufer von Erbbaugrundstücken sind überwiegend die Erbbauberechtigten.

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.

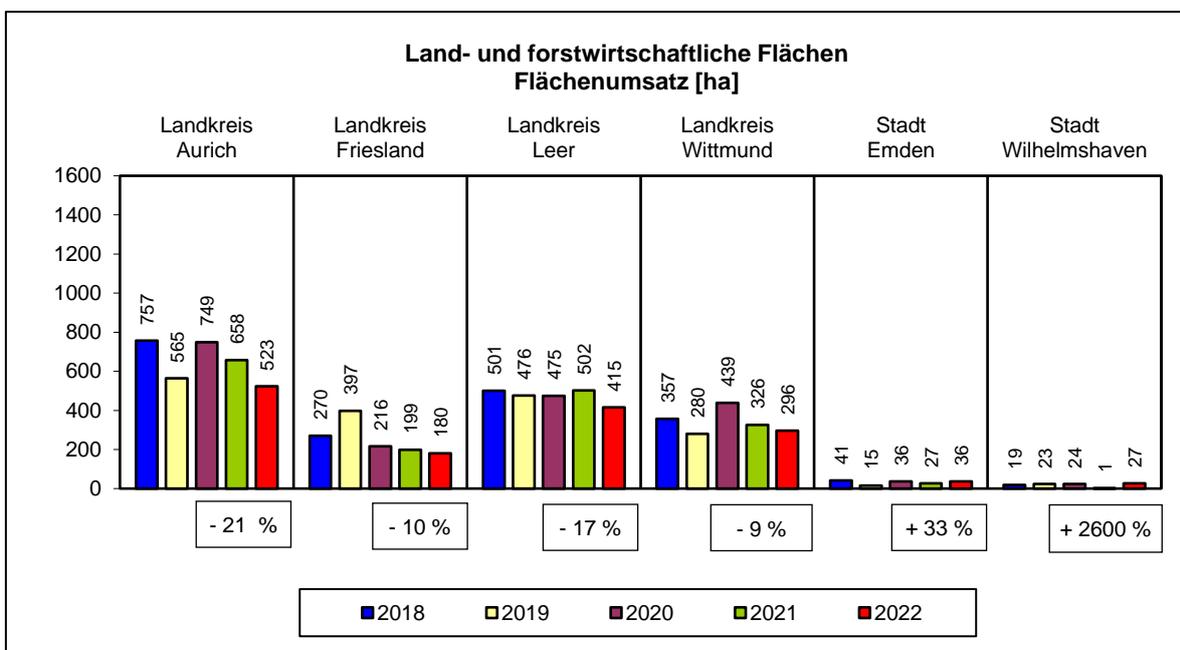


1.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2022 war bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken die Anzahl der Verkäufe (546) gegenüber dem Vorjahr erneut um 10 % zurückgegangen. Im Vergleich mit den Vertragszahlen des Jahres 1990 haben sich die Umsätze mehr als halbiert. Während im Landkreis Wittmund die Vertragszahlen der letzten 5 Jahre weitgehend stabil sind, waren die Umsätze in den übrigen Landkreisen deutlich rückläufig und in 2022 auf dem niedrigsten Niveau. Die Verkäufe von Forstflächen spielen dabei mit einem Umsatzanteil von lediglich rund 2 % keine bedeutende Rolle.

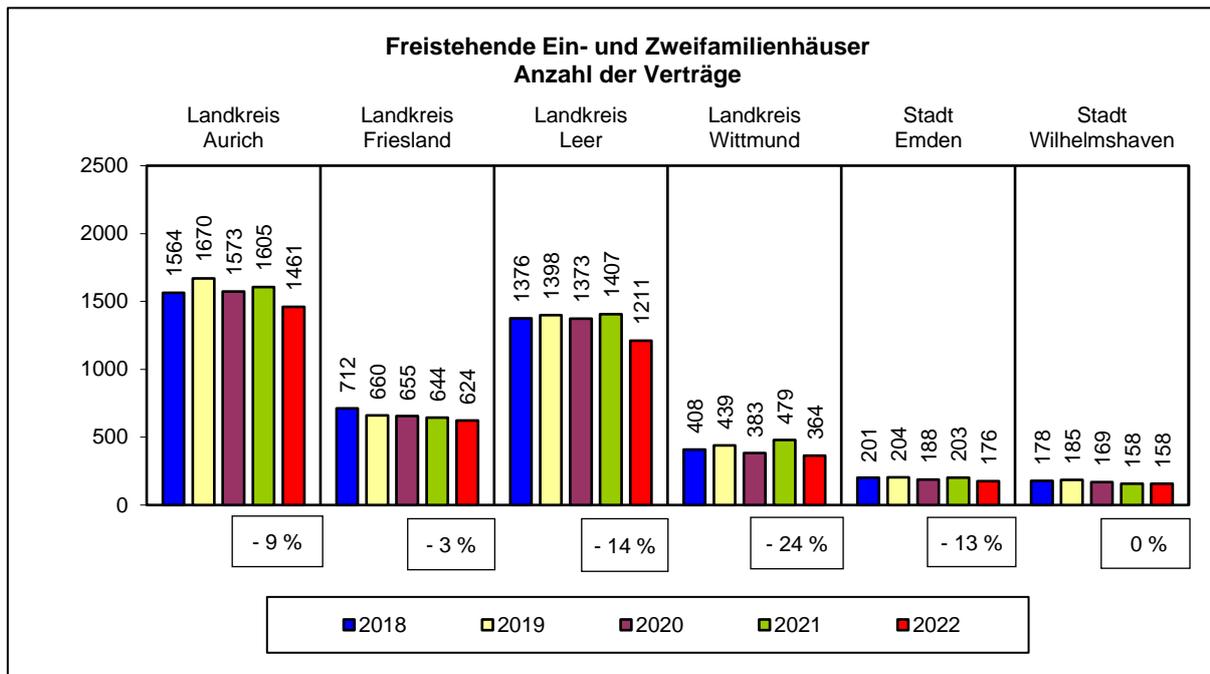


Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.477 ha) nahm in 2022 im Berichtsgebiet gegenüber dem Vorjahr um 14 % ab. Lediglich in den Städten Emden und Wilhelmshaven stieg der Flächenumsatz an. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



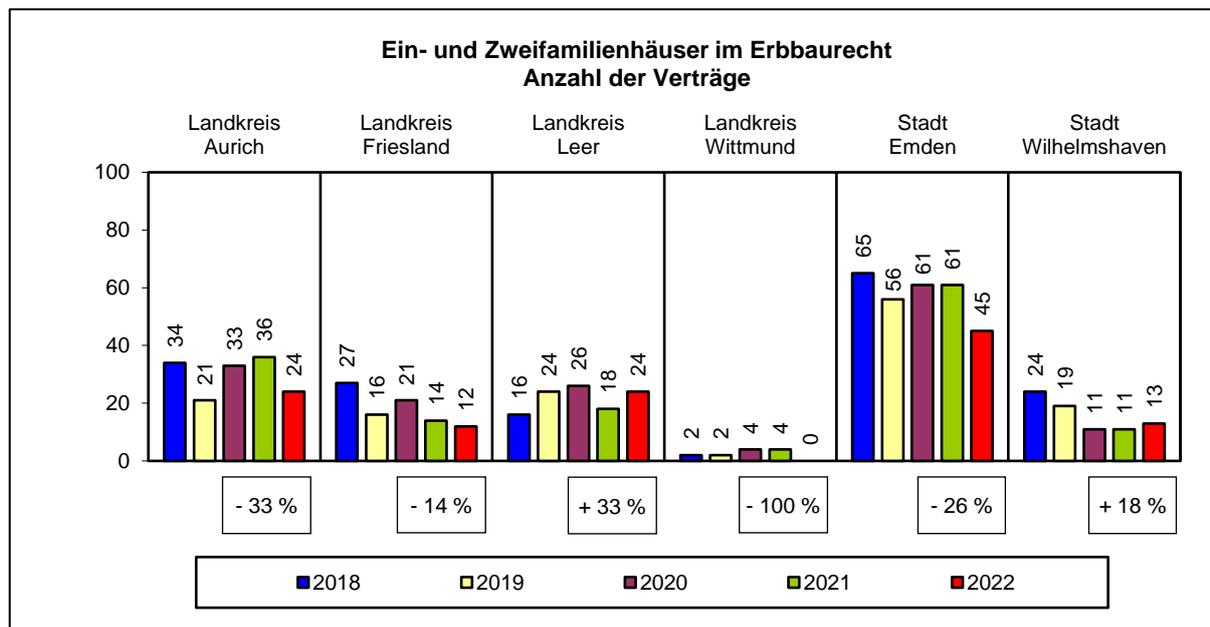
1.5 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von 1,08 Mrd. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von rund 37 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes. Während die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser in den vergangenen Jahren relativ stabil waren, waren diese im Jahr 2022 deutlich rückläufig und liegen in allen Verwaltungsbereichen auf dem niedrigsten Stand der letzten 5 Jahren. Insgesamt wurden im Zuständigkeitsbereich 3.994 Verkäufe registriert, was einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 11 % entspricht. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



1.6 Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Im Berichtsjahr 2022 wurden in der gesamten Region Friesland und Ostfriesland 118 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 18 % gesunken.

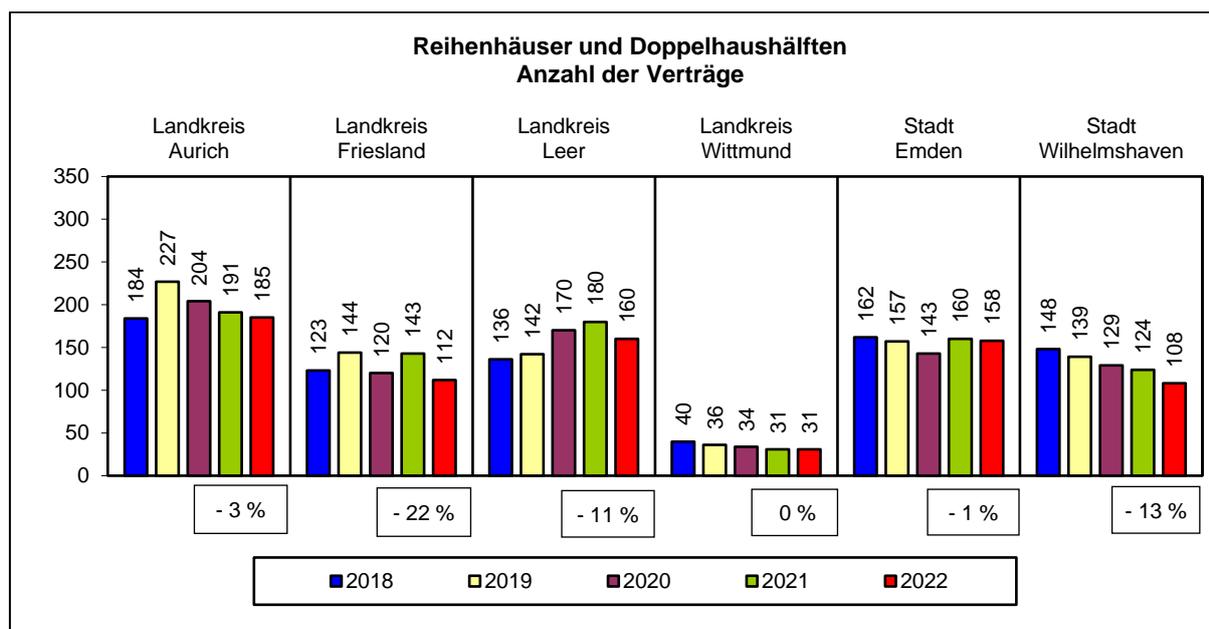


1.7 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2022 wurden in der Region Friesland und Ostfriesland 754 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 9 % ab. Über die letzten 5 Jahre betrachtet sind die Umsatzzahlen weitgehend stabil. Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 171 Millionen € (+2 %).

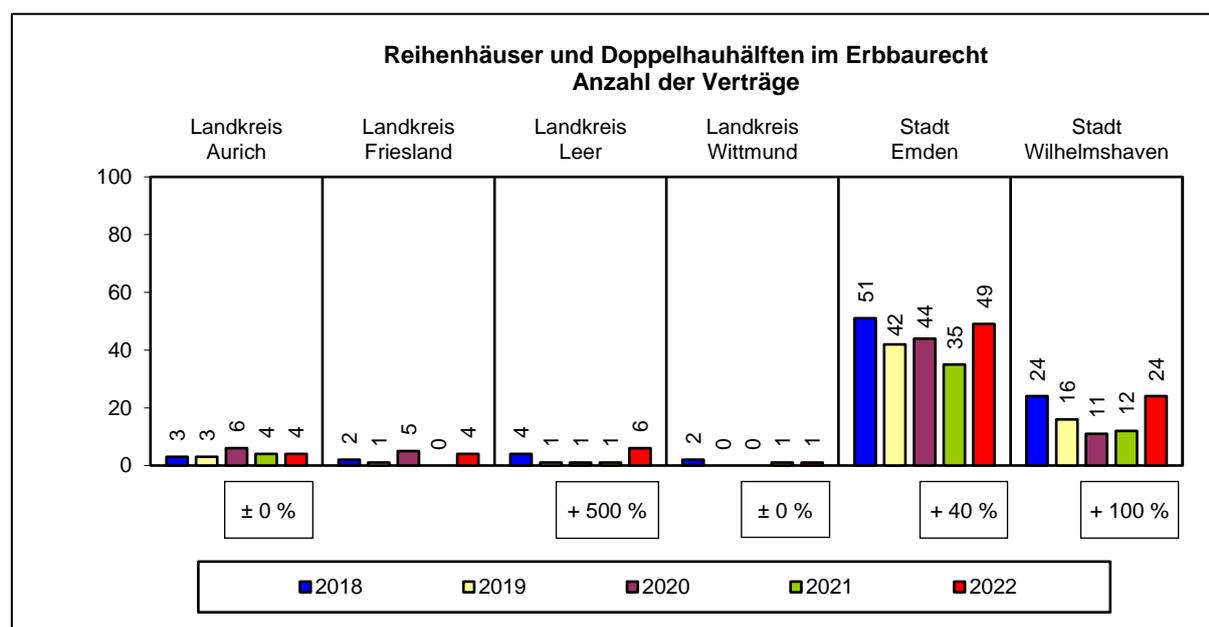
Bei den hier aufgeführten Reihenhäusern handelt es sich um Reihenhausscheiben mit i.d.R. einer Wohneinheit. Ganze Reihenhäuser werden unter der Objektsart „Mehrfamilienhäuser“ erfasst.

Bezogen auf die einzelnen Bereiche ergibt sich für die letzten Jahre folgendes Bild:



1.8 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbaurecht

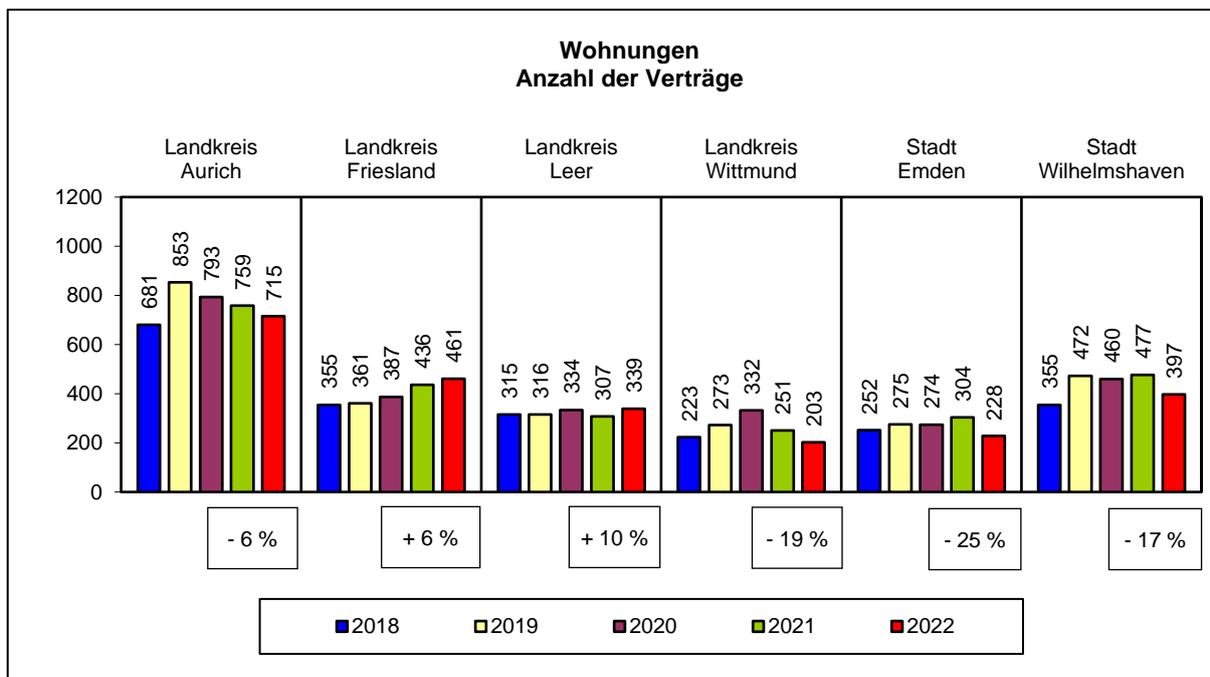
Im Berichtsjahr 2022 wurden in der gesamten der Region Friesland und Ostfriesland 88 Kaufverträge von Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Erbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 66 % gestiegen.



1.9 Wohnungen

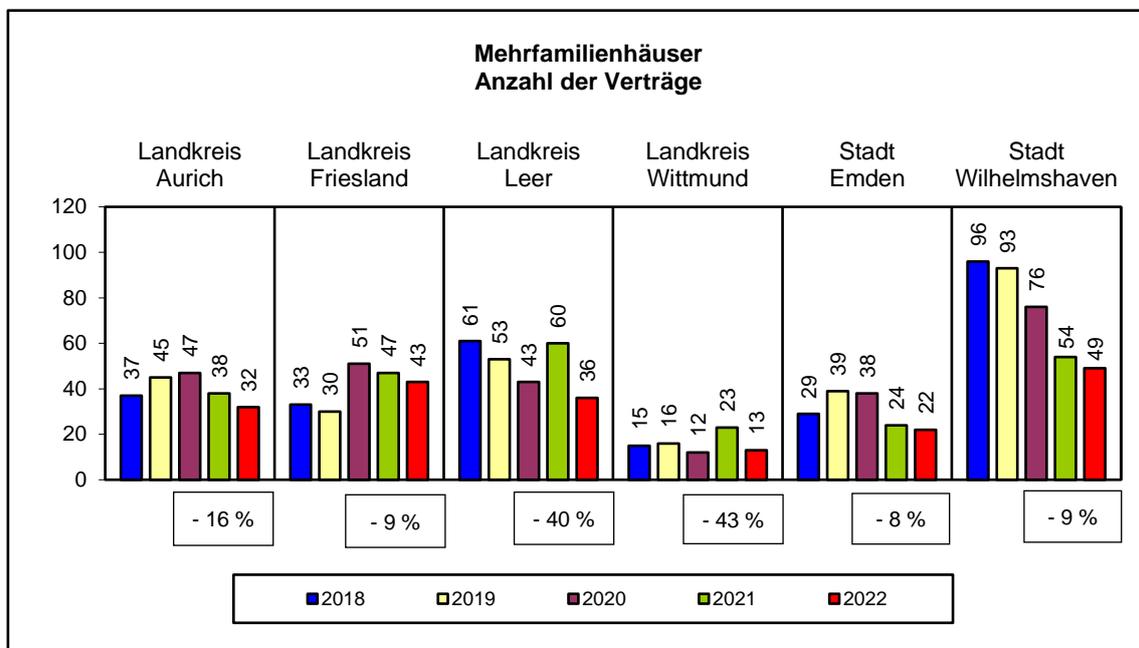
Der Marktbereich der Wohnungen nimmt in den Städten, in den Küstenbadeorten und auf den Inseln einen hohen Stellenwert ein. Neben dem Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz spielt an der Küste und auf den Inseln auch die Eigentumsform des Bruchteileigentums eine bedeutende Rolle. Die Kauffälle über Wohnungen im Bruchteileigentum sind in den nachfolgenden Marktdaten miterfasst.

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 2.343 Verkäufe von Wohnungen registriert. Damit nahmen die Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr erneut ab (-8 %). Lediglich in den Landkreisen Friesland und Leer wurden mehr Wohnungen als im Vorjahr veräußert. Der Geldumsatz für Wohnungen betrug 2022 insgesamt 582 Mio. € (+5%).



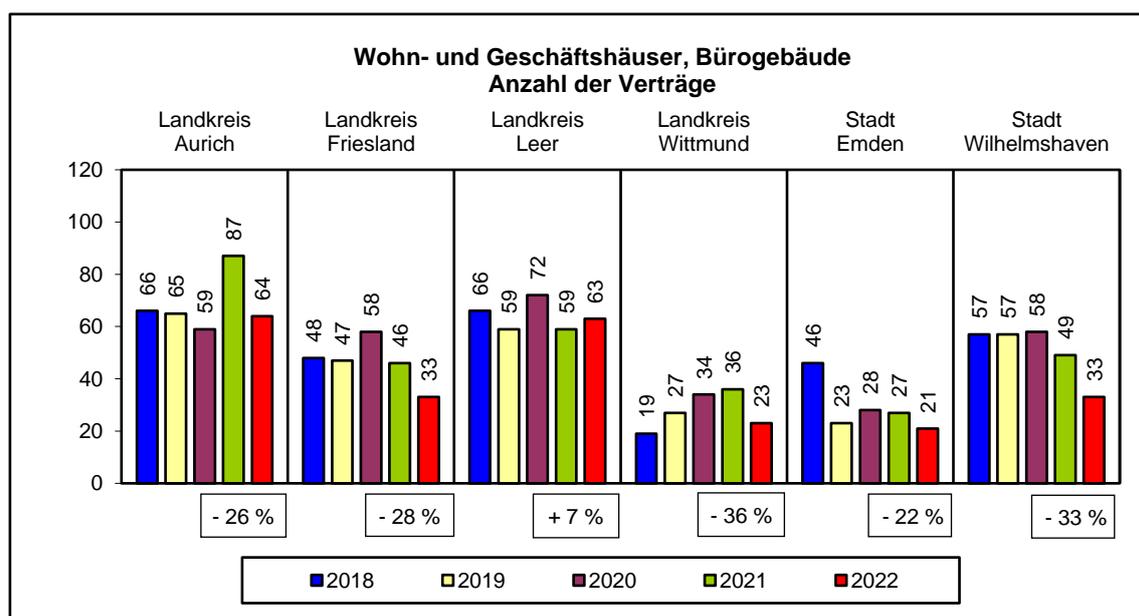
1.10 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2022 wurden in Friesland und Ostfriesland 195 Mehrfamilienhäuser verkauft. Damit wurden im Berichtsjahr deutlich weniger Objekte als im Vorjahr veräußert (-21 %). In den einzelnen Verwaltungsbereichen ist dabei die gleiche Entwicklung festzustellen. Im Verhältnis zum gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 2 %) dar. Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Jahr 2022 in der Region 122 Mio. €, was eine Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 20 % bedeutet.



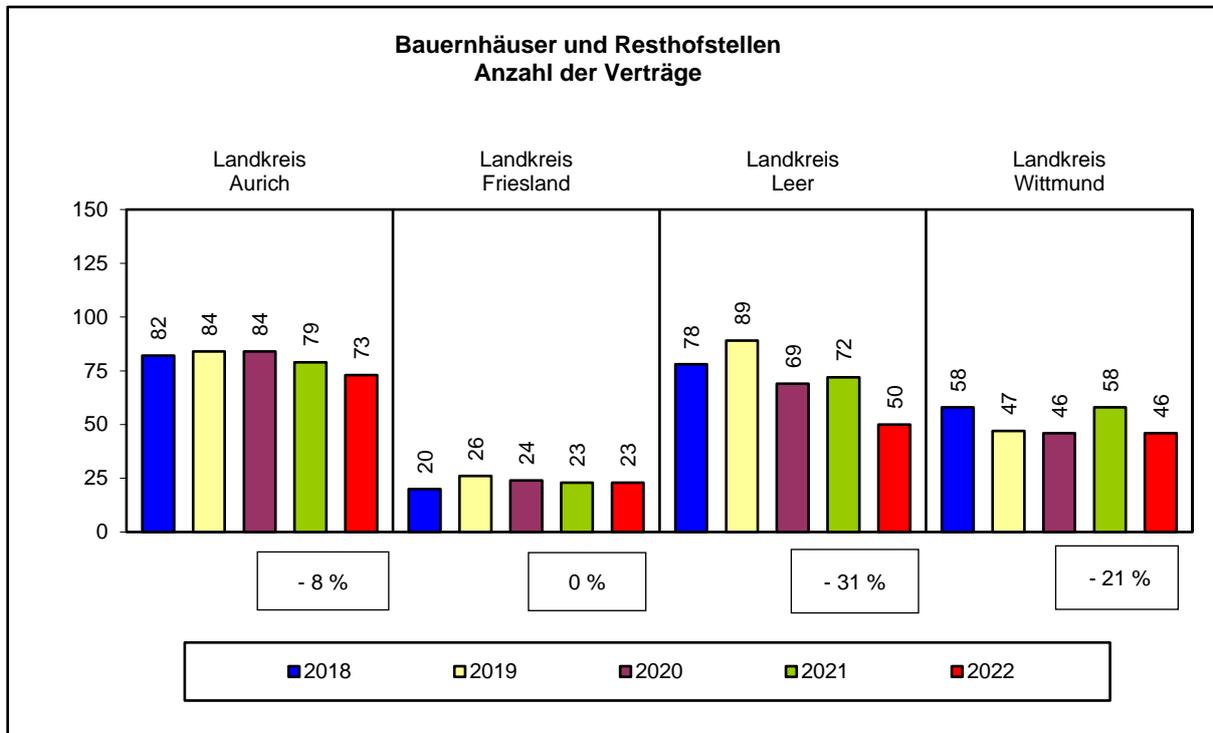
1.11 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Jahr 2022 waren in der Region Friesland und Ostfriesland 237 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine deutliche Abnahme der Verkäufe um 22 % bedeutet. Lediglich im Landkreise Leer wurden 2022 mehr Objekte veräußert. Im Verhältnis zum gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien stellt die Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Bürogebäuden nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 3 %) dar. Der Geldumsatz für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude betrug im Jahr 2022 in der Region 220 Mio. €, was dem Geldumsatz des Vorjahrs entspricht.



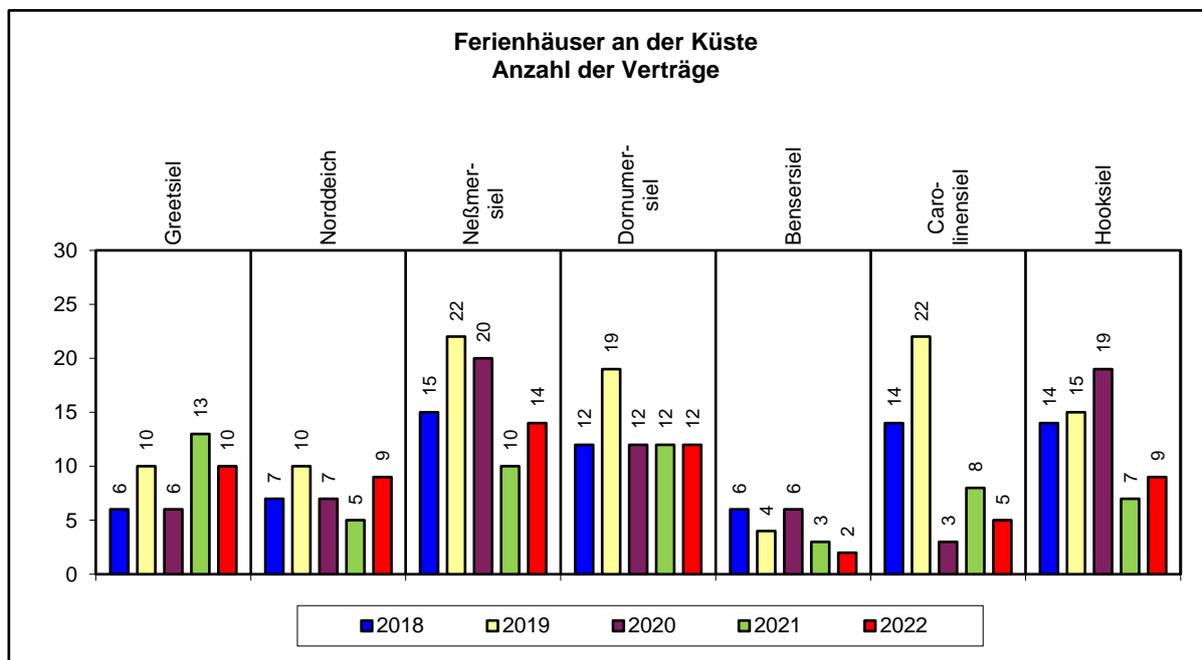
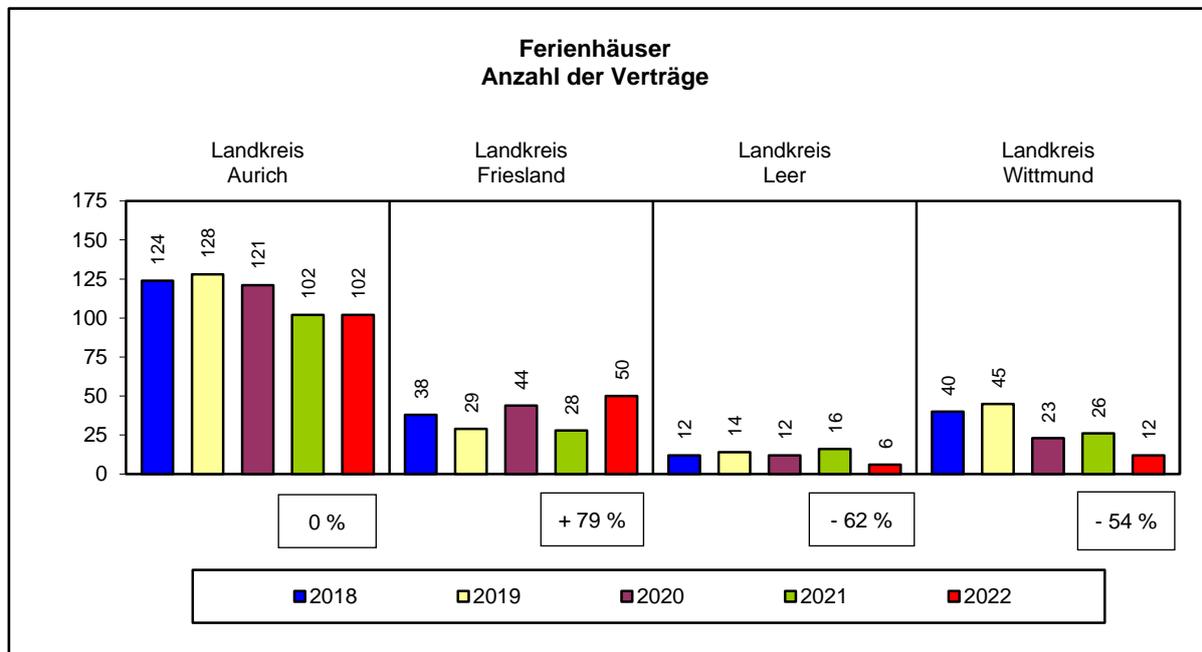
1.12 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 195 Objekten in 2022 einen Anteil von 31 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 17 % gesunken. Die nachfolgende Grafik stellt die Umsatzzahlen der letzten 5 Jahre in den Landkreisen dar.



1.13 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von ca. 30 % aller sonstigen bebauten Objekte ein. Im Berichtsjahr 2022 nahm die Anzahl der veräußerten Ferienhäuser (177) im Vergleich zum Vorjahr um 3 % zu. Die nachfolgend dargestellten Grafiken verdeutlichen die Umsatzzahlen und die Umsatzentwicklung in den Landkreisen und den Küstenbadeorten, in denen regelmäßig Ferienhäuser gehandelt werden.



2 Bodenwerte

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Gewerbliche Baugrundstücke

Die in 2022 gezahlten Bodenpreise für Baugrundstücke des produzierenden Gewerbes liegen in der Region zwischen 6 €/m² und 65 €/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 [m ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Landkreis Aurich	22	(24)	2.800	(1.900)	15	(15)
Landkreis Friesland	20	(17)	2.900	(3.000)	15	(15)
Landkreis Leer	28	(34)	6.100	(3.300)	13	(13)
Landkreis Wittmund	8	(4)	2.100	(3.400)	19	(19)
Stadt Emden	6	(6)	12.100	(4.600)	20	(18)
Stadt Wilhelmshaven	6	(0)	2.900	(-)	17	(-)
Region Friesland / Ostfriesland	84	(85)	3.000	(3.000)	16	(15)

3.2 Werdendes Bauland

Die nachfolgend dargestellten Tabellen bilden die durchschnittlichen Kaufpreise für werdendes Bauland in Friesland und Ostfriesland ab. Untersucht wurden nur Kaufpreise, die ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verwandtschafts Kauf) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich des Wertniveaus zum baureifen Land wird auf die dazu ermittelten Umrechnungskoeffizienten verwiesen.

Wohnbauland

Der Analyse lagen 90 Kauffälle von Bauerwartungslandflächen und 59 Kauffälle von Rohbaulandflächen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) aus den Jahren 2018 bis 2022 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median	arithm. Mittel
Fläche Bauerwartungsland:	3.000 m ² - 210.000 m ²	11.000 m ²	18.000 m ²
Fläche Rohbauland:	3.000 m ² - 135.000 m ²	13.000 m ²	19.000 m ²
Preis Bauerwartungsland:	3,00 €/m ² - 55,80 €/m ²	13 €/m ²	15 €/m ²
Preis Rohbauland:	5,00 €/m ² - 73,80 €/m ²	20 €/m ²	24 €/m ²

Gewerbebauland

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der in den Jahren 2013 bis 2022 angefallenen geeigneten Kauffälle für werdendes Gewerbebauland dar. Dabei lagen 35 Kauffälle von Bauerwartungsland und 22 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.

Merkmal	Spanne	Median
Fläche Bauerwartungsland:	3.000 m ² - 117.000 m ²	24.000 m ²
Fläche Rohbauland:	5.000 m ² - 217.000 m ²	27.000 m ²
Preis Bauerwartungsland:	3,70 €/m ² - 14,00 €/m ²	6,30 €/m ²
Preis Rohbauland:	4,30 €/m ² - 19,28 €/m ²	8,30 €/m ²

3.3 Wohnungen

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die **mittleren Kaufpreise (Median) für Wohnungen** in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2021 und 2022 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)	2021	2022	2021	2022
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Aurich (Stadtgebiet)	3.220	3.580	2.060	2.700
Bockhorn	-	-	1.580	2.000
Emden, mäßige Objekte	-	-	770	940
Emden, gute Objekte	3.600	4.250	2.420	2.530
Esens (Stadtgebiet)	3.180	4.130	2.580	2.340
Jever	2.910	3.730	2.170	1.940
Leer	3.000	3.530	2.170	2.790
Norden (Stadtgebiet)	3.850	4.040	3.400	4.290
Schortens	3.090	3.350	1.260	2.160
Varel (Stadtgebiet)	3.040	3.640	1.900	2.220
Wilhelmshaven	3.040	3.880	1.170	2.580
Weener	2.500	-	820	2.240
Wiesmoor	2.980	3.390	1.580	1.970
Wittmund (Stadtgebiet)	2.660	2.940	1.840	2.300

Kauffallzeitpunkt				
Küstenorte (Ferienwohnungen)	2021	2022	2021	2022
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Bensersiel	-	-	4.430	3.540
Carolinensiel	2.970	-	3.540	4.310
Dangast	-	3.880	3.320	4.140
Dornumersiel	3.280	5.020	2.880	3.680
Greetsiel	4.380	4.540	3.790	3.660
Hooksiel	3.880	3.760	2.690	3.100
Horumersiel	3.180	5.100	2.800	3.820
Neßmersiel	-	-	3.390	3.900
Neuharlingersiel	-	-	-	3.690
Norddeich	4.430	-	4.570	4.650

Kauffallzeitpunkt				
Inseln (Ferienwohnungen)	2021	2022	2021	2022
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Baltrum	-	-	5.100	7.400
			2.600 - 10.400	2.400 - 12.900
Borkum	5.800	-	6.700	8.000
	5.800 - 5.800		3.200 - 11.400	3.700 - 15.100
Juist	-	-	9.500	10.000
			4.900 - 14.900	5.200 - 17.400
Langeoog	10.800	14.700	7.000	8.100
	9.500 - 11.900	13.000 - 15.200	1.500 - 11.200	5.600 - 14.500
Norderney	6.400	10.900	11.400	12.800
	6.000 - 8.300	6.400 - 13.400	4.300 - 24.900	7.200 - 28.300
Spiekeroog	-	15.100	16.200	-
		14.700 - 24.400	11.900 - 20.500	
Wangerooge	10.000	8.500	6.500	7.600
	7.000 - 25.000	4.500 - 10.400	3.700 - 10.100	2.100 - 12.500

4 Sachwertfaktoren

5 Vergleichsfaktoren

6 Liegenschaftszinssätze

6.1 Einfamilienhäuser

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 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 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 verwendet.

Der Analyse lagen 129 Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 aus den städtischen Bereichen der Städte Aurich, Emden und Norden mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	38 €/m ² - 150 €/m ²	100 €/m ²
Wohnfläche:	83 m ² - 180 m ²	135 m ²
Restnutzungsdauer:	16 Jahre - 66 Jahre	35 Jahre
Kaufpreis:	90.000 € - 485.000 €	259.000 €
monatliche Nettokaltmiete:	4,13 €/m ² – 9,04 €/m ²	6,26 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) zum Stichtag 01.01.2021 folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Medianwert der Kauffälle):

1,5 % (90%-Spanne von -0,6 % bis 4,1 %)

Zur Umrechnung auf einen im Verhältnis zum Stichtag des o. g. Liegenschaftszinssatzes (01.01.2021) jüngeren Zeitpunkt kann für den Zeitraum der deutlich ansteigenden Preisentwicklung eine Anpassung von -0,25 % pro Jahr erfolgen. So beträgt z. B. der Liegenschaftszinssatz für den 01.01.2022 1,25 %. Bei fallenden Preisen ist ein entsprechender Aufschlag zu wählen.

6.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entspricht dem der Einfamilienhäuser (s. o.).

Der Analyse lagen 34 Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 aus den städtischen Bereichen der Städte Aurich und Emden mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	55 €/m ² - 140 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche:	73 m ² - 128 m ²	105 m ²
Restnutzungsdauer:	21 Jahre - 70 Jahre	42 Jahre
Kaufpreis:	118.000 € - 358.000 €	215.000 €
monatliche Nettokaltmiete:	5,36 €/m ² – 7,35 €/m ²	6,35 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) zum Stichtag 01.01.2021 folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Medianwert der Kauffälle):

1,6 % (90%-Spanne von 0,3 % bis 2,9 %)

Zur Umrechnung auf einen im Verhältnis zum Stichtag des o. g. Liegenschaftszinssatzes (01.01.2021) jüngeren Zeitpunkt kann für den Zeitraum der deutlich ansteigenden Preisentwicklung eine Anpassung von -0,25 % pro Jahr erfolgen. So beträgt z. B. der Liegenschaftszinssatz für den 01.01.2022 1,35 %. Bei fallenden Preisen ist ein entsprechender Aufschlag zu wählen.

6.3 Wohnungen

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 und des Modells des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Liegenschaftszinssatz der 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 223 Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 aus den städtischen Bereichen der Städte Aurich, Emden, Norden und Wilhelmshaven mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	45 €/m ² - 230 €/m ²	110 €/m ²
Wohnfläche:	40 m ² – 131 m ²	74 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	16 Jahre - 70 Jahre	61 Jahre
Kaufpreise:	35.000 € - 407.000 €	206.500 €
monatliche Nettokaltmiete:	5,21 €/m ² – 8,84 €/m ²	7,29 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) zum Stichtag 01.01.2021 folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen (Median der Kauffälle):

1,8 % (90%-Spanne von 0,3 % bis 3,7 %)

Zur Umrechnung auf einen im Verhältnis zum Stichtag des o. g. Liegenschaftszinssatzes (01.01.2021) jüngeren Zeitpunkt kann für den Zeitraum der deutlich ansteigenden Preisentwicklung eine Anpassung von -0,1 % pro Jahr erfolgen. So beträgt z. B. der Liegenschaftszinssatz für den 01.01.2022 1,7 %. Bei fallenden Preisen ist ein entsprechender Aufschlag zu wählen.

Ferienwohnungen auf den Inseln und an der Küste

Der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen und Wohnungen in Bruchteileigentum mit möglicher Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen) auf den ostfriesischen Inseln und an der Küste abgeleitet.

Dem Ertragswertmodell lagen hinsichtlich der Roherträge die durchschnittlichen Vermietungspreise (Tagespreise) von Ferienwohnungen auf den Inseln zu Grunde, welche überwiegend aus den jeweiligen Gastgeberverzeichnissen des Jahres 2022 ermittelt wurden. Dabei wurde zwischen den Vermietungspreisen von Haupt- und Nebensaison unterschieden. Neben den Tagespreisen spielen die Vermietungstage pro Jahr eine wesentliche Rolle. Diese wurden inselnspezifisch gewählt, wobei entsprechend des Alters eine Abstufung vorgenommen wurde (Baujahr vor 1980: minimaler Ansatz; Baujahre 1980 bis 2010: mittlerer Ansatz; Baujahre nach 2010: maximaler Ansatz). Es wurden 100 Vermietungstage der Hauptsaison und die restlichen Vermietungstage der Nebensaison zugeordnet. Zur Ermittlung des Netto-Rohertrags wurde ein Abzug in Höhe von 7% für die im Brutto-Rohertrag enthaltene Umsatzsteuer und 10% für das Mobiliar angesetzt.

An Bewirtschaftungskosten wurden zunächst die Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 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 (Inse- rate, 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 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Der Analyse lagen insgesamt 559 Kauffälle auf den Inseln und 635 Kauffälle an der Küste aus den Jahre 2019 bis 2022 zugrunde. Dabei entfallen auf die einzelnen Inseln bzw. auf die Küste jeweils Kauffälle und Ertragsdaten mit den in den nachfolgenden Tabellen beschriebenen Kennzahlen. Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2022.

Baltrum (15 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	450 €/m ² - 700 €/m ²	550 €/m ²
Wohnfläche:	29 m ² - 90 m ²	57 m ²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 61 Jahre	41 Jahre
Kaufpreise:	97.500 € - 940.000 €	310.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	78 € - 161 €	116 €
Tagespreise Nebensaison:	58 € - 117 €	85 €
Vermietungstage:	140 - 220	180
Bewirtschaftungskosten:	42 % - 47 %	44 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	15 - 25,9	20
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0 % - 1,1 %	0,6 %

Borkum (106 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	250 €/m ² - 2.100 €/m ²	600 €/m ²
Wohnfläche:	24 m ² - 235 m ²	58 m ²
Restnutzungsdauer:	21 Jahre - 69 Jahre	37 Jahre
Kaufpreise:	93.000 € - 1.670.000 €	376.500 €
Tagespreise Hauptsaison:	59 € - 264 €	92 €
Tagespreise Nebensaison:	51 € - 191 €	74 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	41 % - 56 %	46 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	21,5 - 30,5	26
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	-0,5 % - 0,8 %	0,1 %

Juist (66 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.000 €/m ² - 3.000 €/m ²	2.000 €/m ²
Wohnfläche:	26 m ² - 143 m ²	54 m ²
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 70 Jahre	46 Jahre
Kaufpreise:	227.000 € - 1.375.000 €	513.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	78 € - 275 €	126 €
Tagespreise Nebensaison:	64 € - 212 €	99 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 44 %	40 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	22,4 - 29,7	26
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,3 % - 1,2 %	0,8 %

Langeoog (133 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.200 €/m ² - 1.500 €/m ²	1.400 €/m ²
Wohnfläche:	22 m ² - 145 m ²	56 m ²
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 70 Jahre	37 Jahre
Kaufpreise:	180.000 € - 1.390.000 €	455.500 €
Tagespreise Hauptsaison:	49 € - 361 €	135 €
Tagespreise Nebensaison:	38 € - 294 €	109 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	37 % - 45 %	40 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	21,8 – 28,1	25
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,4 % - 1,5 %	1,0 %

Norderney (154 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	400 €/m ² - 5.800 €/m ²	2.100 €/m ²
Wohnfläche:	9 m ² - 179 m ²	56 m ²
Restnutzungsdauer:	11 Jahre - 70 Jahre	50 Jahre
Kaufpreise:	160.000 € - 3.288.000 €	600.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	34 € - 314 €	111 €
Tagespreise Nebensaison:	35 € - 237 €	90 €
Vermietungstage:	160 - 280	220
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 45 %	41 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	24,5 - 34,8	30
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	-0,3 % - 1,1 %	0,4 %

Spiekeroog (20 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	1.300 €/m ² - 1.700 €/m ²	1.500 €/m ²
Wohnfläche:	37 m ² - 135 m ²	70 m ²
Restnutzungsdauer:	25 Jahre - 70 Jahre	65 Jahre
Kaufpreise:	267.500 € - 1.778.000 €	865.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	94 € - 318 €	170 €
Tagespreise Nebensaison:	74 € - 218 €	123 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	38 % - 42 %	38 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	23,0 - 33,6	28
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,7 % - 1,5 %	1,1 %

Wangerooe (65 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	380 €/m ² - 2.300 €/m ²	850 €/m ²
Wohnfläche:	25 m ² - 123 m ²	52 m ²
Restnutzungsdauer:	14 Jahre - 70 Jahre	60 Jahre
Kaufpreise:	122.000 € - 932.000 €	403.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	70 € - 205 €	107 €
Tagespreise Nebensaison:	54 € - 127 €	74 €
Vermietungstage:	160 - 240	200
Bewirtschaftungskosten:	39 % - 47 %	42 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	20,4 - 27,7	24
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,5 % - 1,8 %	1,1 %

Küste (635 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	80 €/m ² - 500 €/m ²	180 €/m ²
Wohnfläche:	23 m ² - 194 m ²	61 m ²
Restnutzungsdauer:	18 Jahre - 70 Jahre	52 Jahre
Kaufpreise:	65.000 € - 745.000 €	230.000 €
Tagespreise Hauptsaison:	45 € - 186 €	74 €
Tagespreise Nebensaison:	36 € - 165 €	60 €
Vermietungstage:	140 - 220	180
Bewirtschaftungskosten:	43 % - 61 %	51 %
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	17,7 - 23,2	20
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,4 % - 1,6 %	1,2 %

6.4 Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude

Bei der Analyse wurden die marktüblichen Erträge (ortsübliche Mieten) den Mietspiegeln bzw. Mietübersichten 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 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 verwendet.

Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse (multiple Regression) lagen 300 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2018 bis 2022 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2023):	13 €/m ² - 850 €/m ²	120 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche + Nutzfläche):	125 m ² – 3.473 m ²	420 m ²
Restnutzungsdauer:	15 Jahre - 62 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	1,47 €/m ² – 15,35 €/m ²	5,64 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche:	4 % - 100 %	42 %

Liegenschaftszinssatz: **3,6 %** (90%-Spanne von 2,3 % - 5,0 %, Bestimmtheitsmaß 0,41)

Rohetragsfaktor: **14,9** (90%-Spanne von 12,0 – 18,9, Bestimmtheitsmaß 0,65)

Als Einflussgrößen wurden die Restnutzungsdauer, der Bodenrichtwert, der Anteil der Nutzfläche an der Gesamtfläche und der Kaufzeitpunkt ermittelt. Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohetragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren in einer Lage mit einem Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) von 120 €/m² zum Stichtag 01.07.2022. Der Liegenschaftszinssatz ist auf einen Nutzflächenanteil von 40 % bezogen.

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohetragsfaktors aufgrund abweichender Einflussgrößen können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,22	1,00	0,88	0,80
UK Rohetragsfaktor	0,74	1,00	1,17	1,30

Nutzflächenanteil	10 %	30 %	40 %	50 %	70 %	90 %
UK Liegenschaftszinssatz	0,87	0,96	1,00	1,03	1,09	1,14
UK Rohetragsfaktor	1,11	1,03	1,00	0,97	0,93	0,89

Bodenrichtwert	20 €/m ²	70 €/m ²	120 €/m ²	200 €/m ²	400 €/m ²	800 €/m ²
UK Liegenschaftszinssatz	1,07	1,02	1,00	0,98	0,94	0,90
UK Rohetragsfaktor	0,89	0,96	1,00	1,04	1,10	1,17

Verkaufshallen (Discounter)

Der Analyse lagen 17 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2020 bis 2022 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	15 €/m ² - 140 €/m ²	68 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche):	501 m ² – 6.559 m ²	1.146 m ²
Restnutzungsdauer:	12 Jahre - 29 Jahre	16 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,00 €/m ² - 12,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Liegenschaftszinssatz (Medianwert nach Normierung): **3,5 %** (90%-Spanne von 1,8 % - 4,8 %)

Rohetragsfaktor (Medianwert nach Normierung): **14,1** (90%-Spanne von 11,8 - 16,2)

Als Einflussgröße wurde die Restnutzungsdauer ermittelt. Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohetragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren zum Stichtag 01.07.2021. Zur Fortschreibung auf aktuellere Stichtage ist zu berücksichtigen, dass in den letzten 5 Jahren der Liegenschaftszinssatz jährlich um ca. 0,3 % gesunken und der Rohetragsfaktor jährlich um ca. 0,7 gestiegen ist.

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohetragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Restnutzungsdauer	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
UK Rohetragsfaktor	0,59	0,80	1,00	1,20	1,41

Bürogebäude

Der Analyse lagen 19 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2020 bis 2022 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	10 €/m ² - 180 €/m ²	60 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche):	100 m ² – 1.457 m ²	297 m ²
Restnutzungsdauer:	20 Jahre - 52 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,98 €/m ² - 12,50 €/m ²	6,00 €/m ²

Liegenschaftszinssatz (Medianwert nach Normierung): **4,1 %** (90%-Spanne von 2,4 % - 5,7 %)

Rohetragsfaktor (Medianwert nach Normierung): **14,3** (90%-Spanne von 10,8 - 19,6)

Als Einflussgröße wurde die Restnutzungsdauer ermittelt. Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohetragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren zum Stichtag 01.07.2021. Zur Fortschreibung auf aktuellere Stichtage ist zu berücksichtigen, dass in den letzten 5 Jahren der Liegenschaftszinssatz jährlich um ca. 0,3 % gesunken und der Rohetragsfaktor jährlich um ca. 0,6 gestiegen ist.

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohetragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauern können die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden.

Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre	60 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,11	1,00	0,89	0,79	0,68
UK Rohetragsfaktor	0,84	1,00	1,16	1,33	1,49

6.5 Lager- und Produktionsgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer der Objekte wurde mit 40 Jahre angesetzt und die jeweilige Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und -zustandes mit dem Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt. Als Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 3 der ImmoWertV verwendet.

Der Analyse lagen 48 Kauffälle aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) der Jahre 2021 bis 2022 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	5 €/m ² - 130 €/m ²	15 €/m ²
Größe des Gebäudes (Nutzfläche):	95 m ² – 8.450 m ²	600 m ²
Bewirtschaftungskosten:	12 % - 36 %	15 %
Restnutzungsdauer:	10 Jahre - 37 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	1,00 €/m ² - 6,50 €/m ²	3,97 €/m ²
Preis pro m² Nutzfläche:	162 €/m² - 1.583 €/m²	546 €/m²

Liegenschaftszinssatz (Medianwert nach Normierung): **3,8 %** (90%-Spanne von 2,2 % - 5,0 %)

Rohetragsfaktor (Medianwert nach Normierung): **15,1** (90%-Spanne von 12,5 - 19,1)

Als Einflussgrößen wurden die Restnutzungsdauer (nur Rohetragsfaktor) und die Miethöhe ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz und der Rohetragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer (nur Rohetragsfaktor) von 25 Jahren und einer Miete von 4,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohetragsfaktors 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 Rohetragsfaktor	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,40

Miete	1,00 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²	6,00 €/m ²
UK Liegenschaftszinssatz	1,52	1,35	1,17	1,00	0,83	0,65
UK Rohetragsfaktor	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18

6.6 Apartmenthäuser und Pensionen

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 oben Modellparameter verwiesen.

Der aktuellen Analyse lagen insgesamt 28 Kauffälle für Objekte in den Küstenorten und 35 Objekte auf den ostfriesischen Inseln zugrunde. Die Objekt- und Ertragsdaten sind den beiden nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Küstenbereich (28 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Kauffalldatum (Jahre):	2020 - 2022	2021
Wohn-/Nutzfläche:	65 m ² - 753 m ²	190 m ²
Restnutzungsdauer:	29 Jahre - 69 Jahre	43 Jahre
Vermietungstage:	140 – 220	180
Kaufpreise pro m ² Wohnfläche:	880 € - 5.980 €	2.520 €
Liegenschaftszinssatz (Stichtag 01.07.2021):	0,4 % - 4,2 %	1,9 %

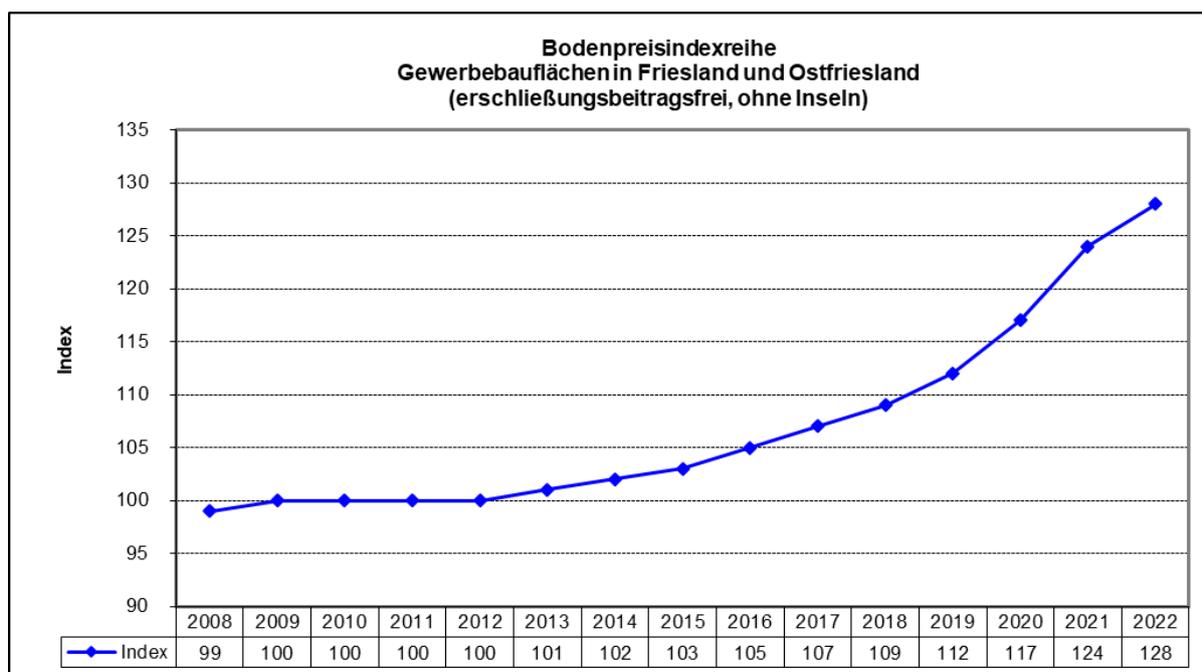
Inseln (35 Kauffälle)

Merkmal	Spanne	Median
Kauffalldatum (Jahre):	2020 - 2022	2021
Wohn-/Nutzfläche:	95 m ² - 502 m ²	220 m ²
Restnutzungsdauer:	23 Jahre - 69 Jahre	35 Jahre
Vermietungstage:	160 – 240	200
Kaufpreise pro m ² Wohnfläche:	2.570 € - 12.910 €	6.210 €
Liegenschaftszinssatz (Stichtag 01.07.2021):	0,3 % - 3,5 %	1,8 %

7 Indexreihen

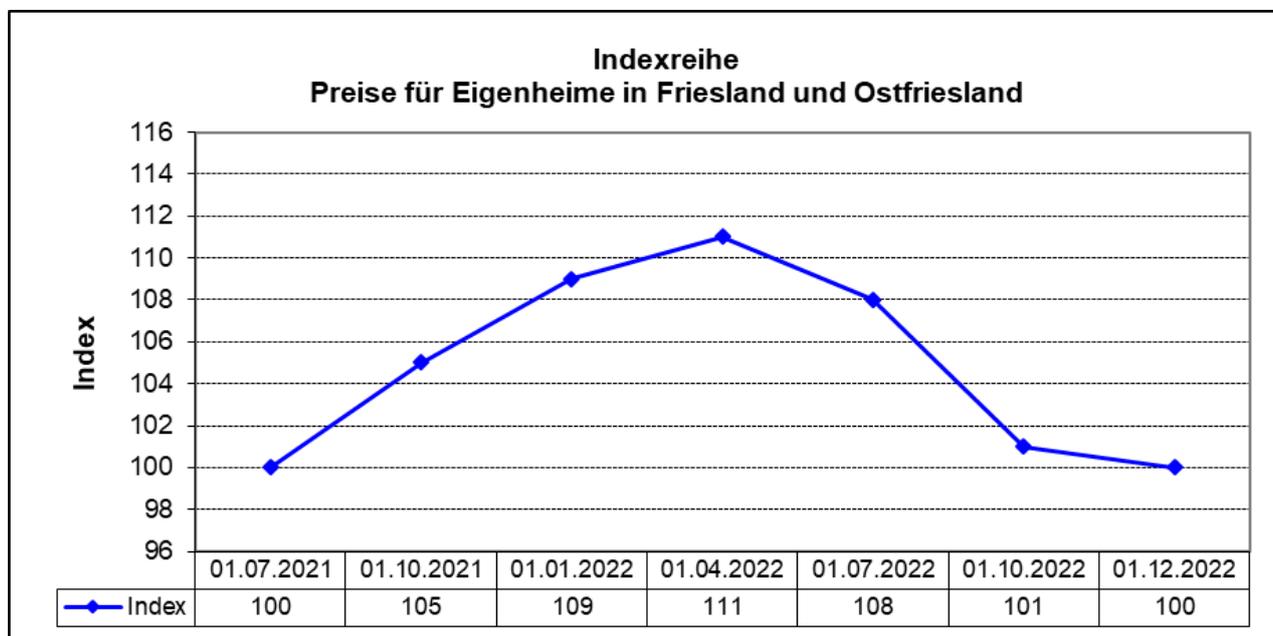
7.1 Gewerbliche Baugrundstücke

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.

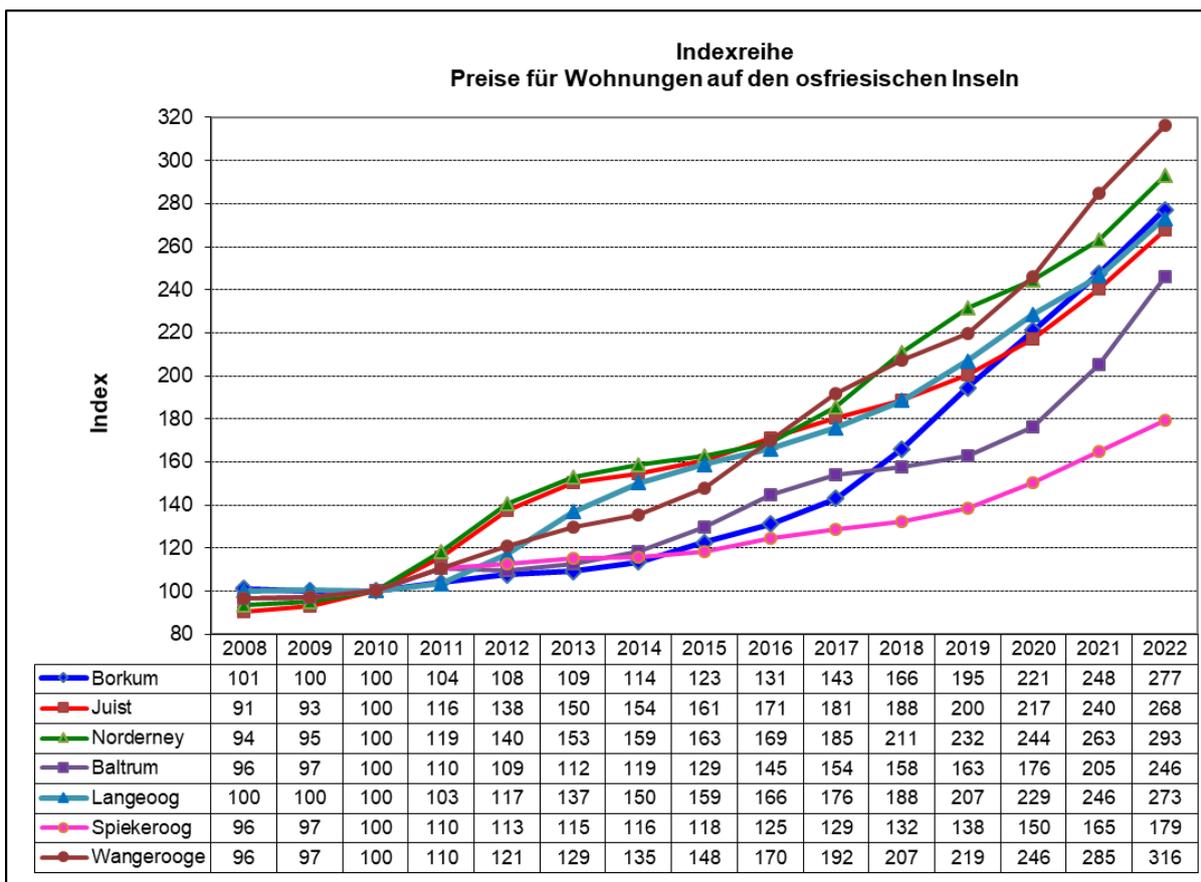


7.2 Eigenheime und Wohnungen

Von Mitte 2021 bis Ende 2022 war der Verlauf der Preisentwicklung nicht einheitlich. Während die Preise in 2021 und im 1. Quartal 2022 noch z. T. deutlich anstiegen, gingen die Preise im 2. Quartal 2022 leicht (-2 %) und im dritten Quartal 2022 deutlich (-7 %) zurück. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht den beschriebenen unterjährigen Preisverlauf. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses war diese rückläufige Preisentwicklung an der Küste und auf den Inseln nicht zu beobachten.



7.3 Wohnungen auf den Inseln



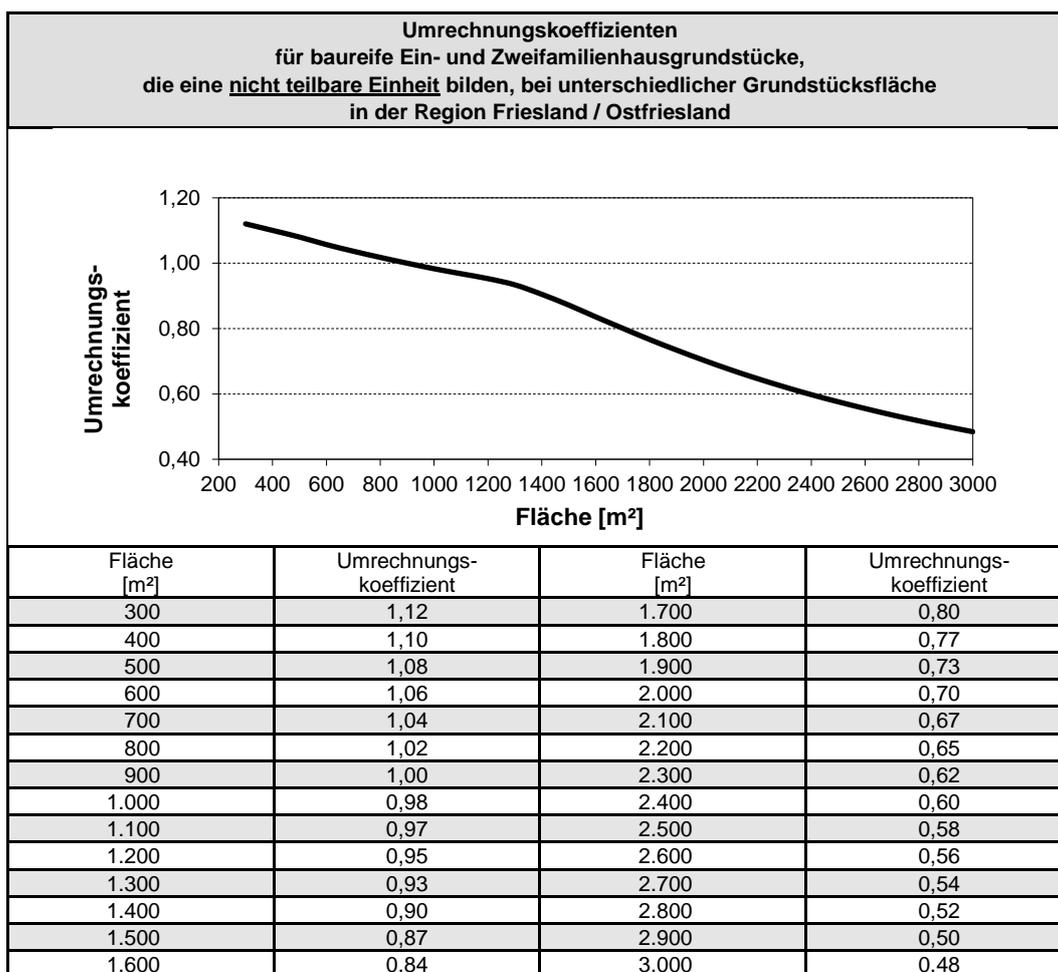
8 Umrechnungskoeffizienten

8.1 Grundstücke für den Wohnungsbau

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 das Berichtsgebiet wurden die Umrechnungskoeffizienten mittels Regressionsanalysen aus rd. 3.000 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 2017 bis 2021 ermittelt.

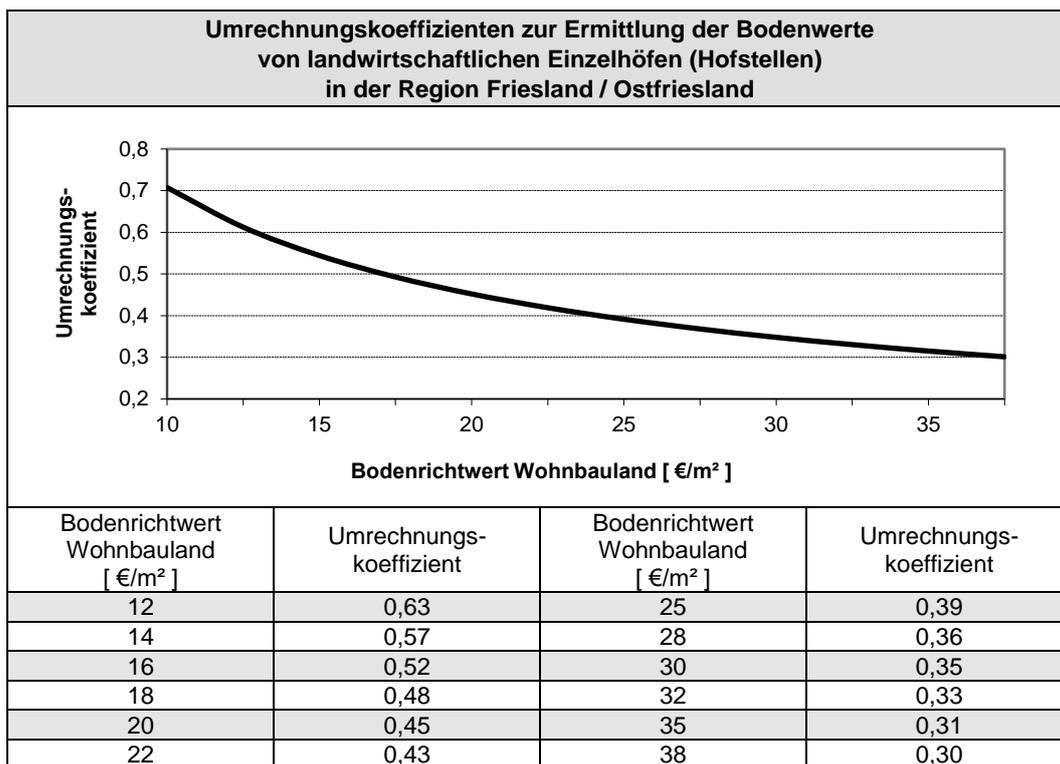


Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

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:



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)	Umrechnungs-koeffizient 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 [€/m ²] Mittel (Spanne)	Bodenwert innen liegendes Grundstück [€/m ²] Mittel (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Mittel (Spanne)
34	72 (38 – 143)	66 (34 – 129)	1,13 (1,07 – 1,23)

Umrechnungskoeffizient zur Ermittlung des Bodenwertes von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser

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 [€/m ²] Median (Spanne)	Bodenrichtwert Grundstück für Einfamilienhausbebauung [€/m ²] Median (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Median (Spanne)
134	149 (44 – 440)	85 (32 – 180)	1,74 (1,04 – 3,77)

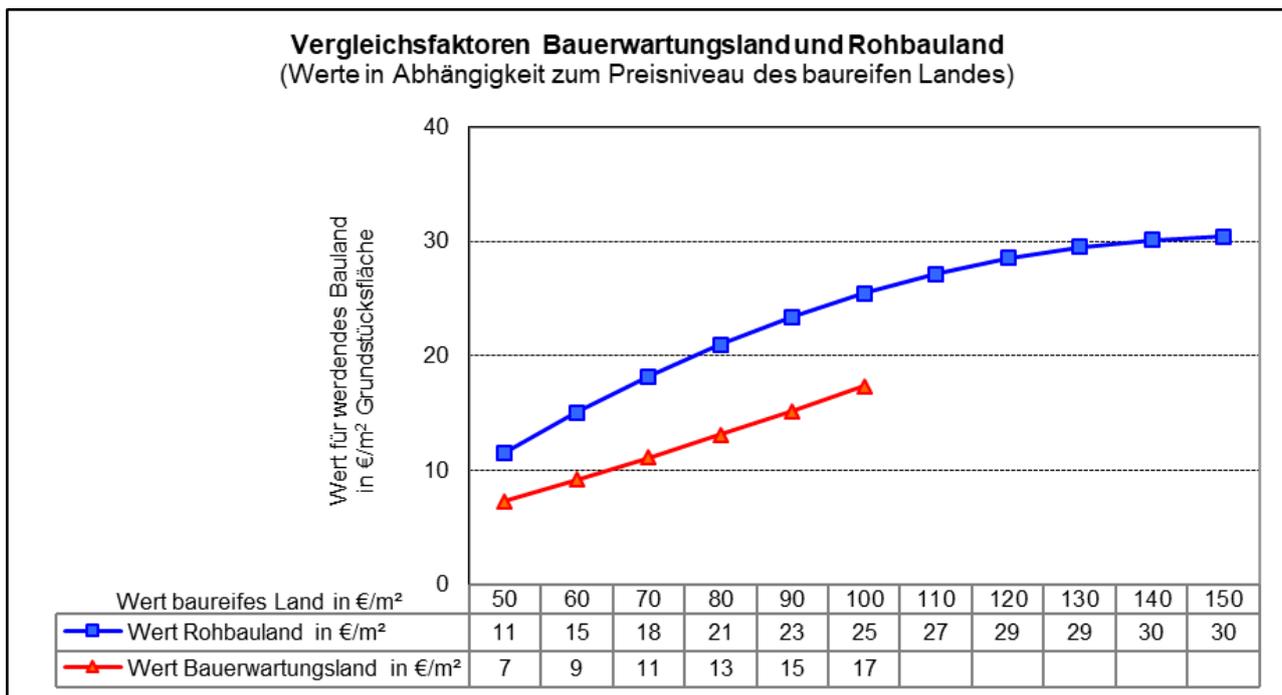
8.2 Werdendes Bauland

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. Verwandtschafts Kauf) 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 90 Kauffälle von Bauerwartungslandflächen und 59 Kauffälle von Rohbaulandflächen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) aus den Jahren 2018 bis 2022 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median	arithm. Mittel
Fläche Bauerwartungsland:	3.000 m ² - 210.000 m ²	11.000 m ²	18.000 m ²
Fläche Rohbauland:	3.000 m ² - 135.000 m ²	13.000 m ²	19.000 m ²
Wert baureifes Land (beim Bauerwartungsland):	35 €/m ² - 180 €/m ²	83 €/m ²	89 €/m ²
Wert baureifes Land (beim Rohbauland):	35 €/m ² - 200 €/m ²	100 €/m ²	106 €/m ²
Preis Bauerwartungsland:	3,00 €/m ² - 55,80 €/m ²	13 €/m ²	15 €/m ²
Preis Rohbauland:	5,00 €/m ² - 73,80 €/m ²	20 €/m ²	24 €/m ²
Preisverhältnis Bauerwartungsland zu baureifem Land:	4 % - 40 %	15 %	17 %
Preisverhältnis Rohbauland zu baureifem Land:	5 % - 67 %	20 %	24 %



8.3 Landwirtschaftliche Flächen

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

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

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

9.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten

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. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf den 5-Jahreszeitraum 2018 - 2022.

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€/m ²]	mittleres Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	26 (77)	20 (40)	32 (100)
Landkreis Friesland	8 (71)	75 (48)	102 (88)
Landkreis Leer	12 (69)	28 (23)	100 (57)
Landkreis Wittmund	0 (7)	- (29)	- (48)
Stadt Emden	41 (218)	85 (60)	100 (100)
Stadt Wilhelmshaven	14 (58)	130 (77)	87 (85)
Friesland / Ostfriesland	101 (500)	62 (53)	100 (100)

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

9.2 Erbbaurechtskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von 47 Erbbaurechten zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtskoeffizienten als **Medianwert** der Kauffälle von **0,85** ermittelt (Vorjahr 0,83). Die 90%-Spanne beträgt 0,43 - 1,08. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

9.3 Erbbaurechtskoeffizient für Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften

Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von 55 Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften im Erbbaurecht zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtskoeffizienten als **Medianwert** der Kauffälle von **0,91** ermittelt (Vorjahr 0,84). Die 90%-Spanne beträgt 0,67 - 1,20. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

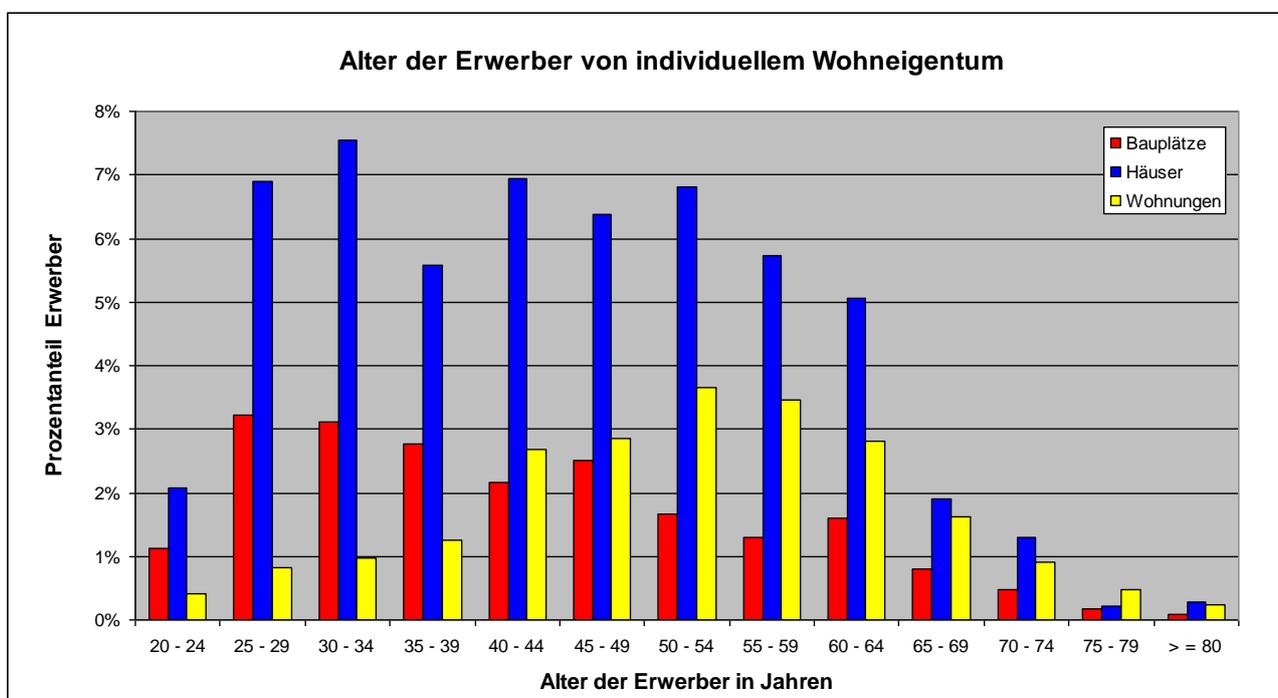
10.1 Alter der Erwerber

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.

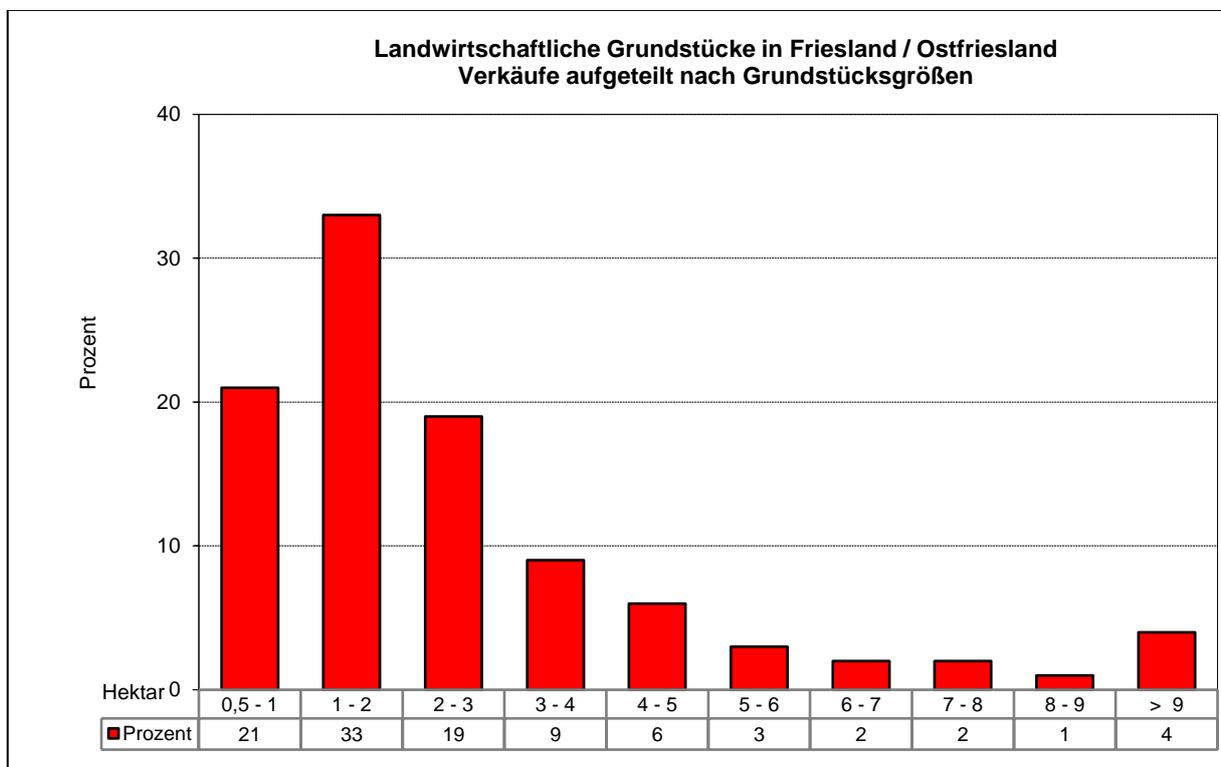
Die Nachfrage nach Bauplätzen nimmt einen eher abnehmenden Verlauf, wobei die meisten Bauplätze in einem Alter von 25 bis 29 Jahren erworben werden. In den Altersklassen 45 – 49 und 60 – 64 Jahre kommt es abweichend vom Trendverlauf zu einer geringfügigen Zunahme der Erwerbsvorgänge. In diesen Altersklassen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



10.2 Verteilung der Flächengrößen bei landwirtschaftliche Flächen

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).



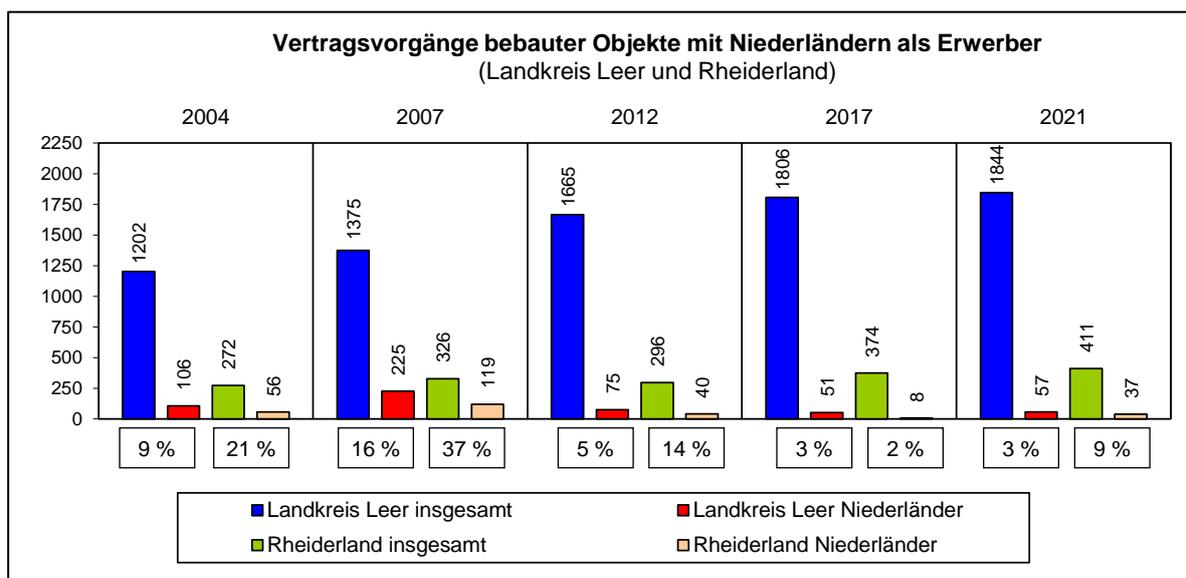
Für einen modernen landwirtschaftlichen Betrieb sind kleine Flächen heute nicht mehr rentabel. Häufig handelt es sich jedoch um Zukäufe zu vorhandenen Flächen zum Zwecke der Arrondierung. Auch die Verteilung der Verkäufe in der Region hat Einfluss auf die durchschnittliche Grundstücksgröße. Während in den Marschgebieten nur sehr wenig Bodenmobilität festzustellen ist, stellt sich dieses im Bereich der Geestgebiete mit einer kleinglied- rigen Grundstücksstruktur ganz anders dar.

10.3 Auswärtige Käufer von Eigenheimen und Wohnungen

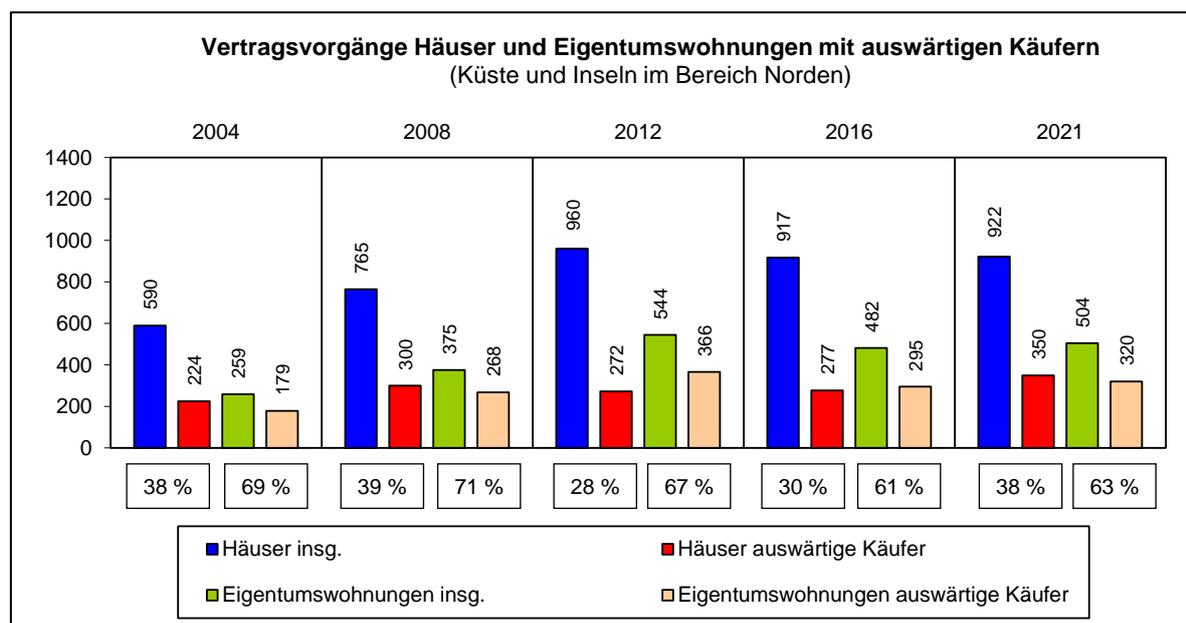
Entlang der Grenze zu den Niederlanden (Rheiderland) und an der ostfriesischen Nordseeküste nehmen auswärtige Käufer (Niederländer und Bewohner mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Ostfrieslands) in starkem Maße am Grundstücksverkehr teil.

Nach stetigem Anstieg des Anteils der Erwerber aus den Niederlanden bis zum Jahr 2007 waren in den darauffolgenden Jahren die Vertragszahlen mit niederländischen Erwerbern bis zum Jahr 2017 kontinuierlich rückläufig. Ab 2018 werden die niederländischen Erwerber wieder langsam mehr. Im Jahr 2021 kamen im Landkreis Leer 57 Erwerber (3 % aller Kauffälle) und speziell im Rheiderland 37 Erwerber (9 %) aus den Niederlanden.

Während bis 2007 sowohl steuerliche Gründe als auch ein deutlich geringeres Preisniveau in Ostfriesland für einen Eigentumserwerb von Niederländern in Ostfriesland sprachen, haben sich mittlerweile die finanziellen Rahmenbedingungen mehr angeglichen. Außerdem ist das Potential der möglichen Übersiedler (grenznaher Arbeitsplatz, Bereitschaft zum Umzug nach Deutschland) begrenzt.



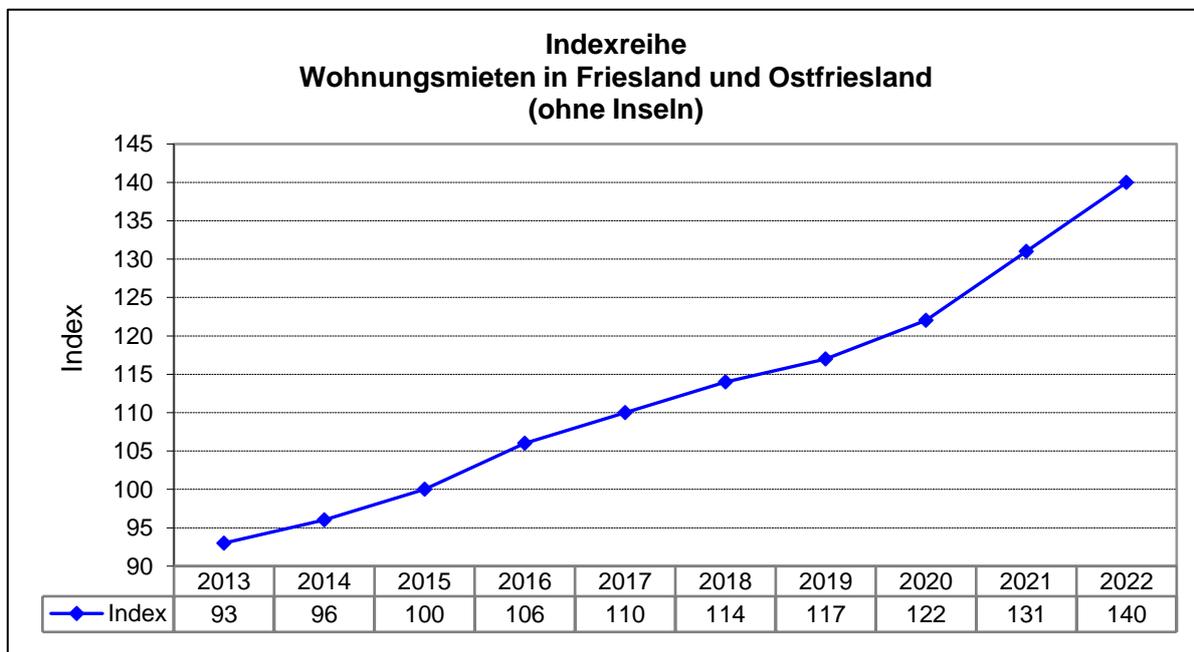
Einen hohen Anteil an auswärtigen Käufern (Wohnsitz nicht in Friesland / Ostfriesland) weisen die Inseln und der Küstenbereich auf. Hier erwerben auswärtige Käufer überwiegend Eigentumswohnungen. So kommen etwa 2/3 aller Käufer von Eigentumswohnungen nicht aus Ost-/Friesland. Bei den Einfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei aktuell 38 %. 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.



11 Mieten und Pachten

11.1 Mietindex

Die nachfolgende Indexreihe stellt die Entwicklung der Mieten in Friesland und Ostfriesland dar. Diese wurde aus Angebotsmieten ermittelt.



11.2 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 [m ²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
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 [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² 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 [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
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 €/m ² - 430 €/m ²	210 €/m ²
Baujahr:	1953 - 2010	1995
Wohnfläche:	36 m ² - 125 m ²	53 m ²
Ausstattung:	3 - 5	4
Mieten:	5,00 €/m ² - 10,00 €/m ²	9,28 €/m ²

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.

11.3 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 [m ²]				
	80	100	120	140	160
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² 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 [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² 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 [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	6,30 (5,05 - 7,55)	5,45 (4,45 - 6,45)	4,85 (4,00 - 5,70)	4,45 (3,70 - 5,20)	4,10 (3,45 - 4,75)
1960	6,55 (5,20 - 7,90)	5,65 (4,60 - 6,70)	5,05 (4,15 - 5,95)	4,60 (3,80 - 5,40)	4,20 (3,50 - 4,90)
1970	6,85 (5,40 - 8,30)	5,90 (4,75 - 7,05)	5,25 (4,30 - 6,20)	4,75 (3,95 - 5,55)	4,35 (3,60 - 5,10)
1980	7,20 (5,65 - 8,75)	6,20 (5,00 - 7,40)	5,50 (4,50 - 6,50)	4,95 (4,05 - 5,85)	4,55 (3,80 - 5,30)
1990	7,60 (5,95 - 9,25)	6,50 (5,20 - 7,80)	5,75 (4,65 - 6,85)	5,20 (4,25 - 6,15)	4,75 (3,95 - 5,55)
2000	8,05 (6,25 - 9,85)	6,85 (5,40 - 8,30)	6,05 (4,85 - 7,25)	5,45 (4,45 - 6,45)	4,95 (4,05 - 5,85)
2010	8,60 (6,60 - 10,60)	7,30 (5,75 - 8,85)	6,40 (5,10 - 7,70)	5,75 (4,65 - 6,85)	5,25 (4,30 - 6,20)
2015	8,90 (6,80 - 11,00)	7,50 (5,85 - 9,15)	6,60 (5,25 - 7,95)	5,90 (4,75 - 7,05)	5,35 (4,35 - 6,35)

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

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

11.4 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 [m ²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1955	5,60 (4,65 - 6,50)	5,40 (4,50 - 6,30)	5,25 (4,35 - 6,15)	5,10 (4,20 - 6,00)	4,95 (4,05 - 5,85)	4,80 (3,85 - 5,70)
1965	5,75 (4,85 - 6,65)	5,60 (4,70 - 6,50)	5,45 (4,55 - 6,35)	5,25 (4,35 - 6,20)	5,10 (4,20 - 6,00)	4,95 (4,05 - 5,85)
1975	5,95 (5,05 - 6,85)	5,80 (4,90 - 6,70)	5,60 (4,70 - 6,55)	5,45 (4,55 - 6,35)	5,30 (4,40 - 6,20)	5,15 (4,25 - 6,05)
1985	6,15 (5,25 - 7,05)	6,00 (5,05 - 6,90)	5,80 (4,90 - 6,70)	5,65 (4,75 - 6,55)	5,50 (4,55 - 6,40)	5,30 (4,40 - 6,20)
1995	6,35 (5,45 - 7,25)	6,20 (5,25 - 7,10)	6,00 (5,10 - 6,90)	5,85 (4,95 - 6,75)	5,65 (4,75 - 6,55)	5,50 (4,60 - 6,40)
2005	6,55 (5,65 - 7,45)	6,35 (5,45 - 7,30)	6,20 (5,30 - 7,10)	6,00 (5,10 - 6,95)	5,85 (4,95 - 6,75)	5,70 (4,80 - 6,60)
2015	6,75 (5,85 - 7,65)	6,60 (5,65 - 7,50)	6,40 (5,50 - 7,30)	6,20 (5,30 - 7,15)	6,05 (5,15 - 6,95)	5,90 (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 €/m ²):	- 15 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m ² 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 [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1880	6,45 (5,85 - 7,05)	5,90 (5,30 - 6,50)	5,60 (5,00 - 6,20)	5,45 (4,85 - 6,05)	5,30 (4,70 - 5,90)
1890	6,15 (5,50 - 6,75)	5,65 (5,05 - 6,25)	5,40 (4,80 - 6,00)	5,20 (4,60 - 5,80)	5,10 (4,50 - 5,70)
1900	5,85 (5,25 - 6,45)	5,40 (4,80 - 6,00)	5,15 (4,55 - 5,75)	5,00 (4,40 - 5,60)	4,90 (4,30 - 5,50)
1910	5,60 (5,00 - 6,20)	5,20 (4,60 - 5,80)	4,95 (4,35 - 5,55)	4,80 (4,20 - 5,40)	4,70 (4,10 - 5,30)
1920	5,35 (4,75 - 5,95)	5,00 (4,40 - 5,60)	4,80 (4,20 - 5,40)	4,65 (4,05 - 5,25)	4,55 (3,95 - 5,15)
1930	5,15 (4,55 - 5,75)	4,80 (4,20 - 5,40)	4,60 (4,00 - 5,20)	4,50 (3,90 - 5,10)	4,40 (3,80 - 5,00)
1940	4,95 (4,35 - 5,55)	4,65 (4,05 - 5,25)	4,45 (3,85 - 5,05)	4,35 (3,75 - 4,95)	4,25 (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 €/m ²):	- 9 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m ² 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				
1955	5,10 (4,60 - 5,65)	4,90 (4,40 - 5,45)	4,75 (4,25 - 5,25)	4,60 (4,10 - 5,10)	4,45 (3,95 - 5,00)
1965	5,20 (4,65 - 5,70)	5,00 (4,45 - 5,50)	4,80 (4,30 - 5,30)	4,65 (4,15 - 5,20)	4,55 (4,00 - 5,05)
1975	5,35 (4,80 - 5,85)	5,15 (4,60 - 5,65)	4,95 (4,45 - 5,45)	4,80 (4,30 - 5,30)	4,65 (4,15 - 5,20)
1985	5,50 (5,00 - 6,05)	5,30 (4,80 - 5,80)	5,15 (4,60 - 5,65)	4,95 (4,45 - 5,50)	4,85 (4,30 - 5,35)
1995	5,85 (5,35 - 6,40)	5,65 (5,15 - 6,15)	5,45 (4,95 - 6,00)	5,30 (4,80 - 5,80)	5,15 (4,65 - 5,70)
2005	6,25 (5,70 - 6,75)	6,00 (5,50 - 6,50)	5,80 (5,30 - 6,35)	5,65 (5,15 - 6,15)	5,50 (5,00 - 6,05)
2015	6,60 (6,10 - 7,10)	6,35 (5,85 - 6,90)	6,20 (5,65 - 6,70)	6,00 (5,50 - 6,55)	5,85 (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 (5,65 - 7,20)	6,00 (5,20 - 6,75)	5,65 (4,90 - 6,45)	5,40 (4,60 - 6,15)	5,15 (4,40 - 5,95)
1965	6,50 (5,75 - 7,30)	6,05 (5,30 - 6,85)	5,75 (4,95 - 6,50)	5,45 (4,70 - 6,25)	5,25 (4,45 - 6,00)
1975	6,75 (6,00 - 7,50)	6,30 (5,50 - 7,05)	5,95 (5,15 - 6,70)	5,65 (4,85 - 6,40)	5,40 (4,65 - 6,15)
1985	7,05 (6,30 - 7,80)	6,55 (5,80 - 7,30)	6,15 (5,40 - 6,95)	5,85 (5,10 - 6,60)	5,60 (4,85 - 6,35)
1995	7,70 (6,90 - 8,45)	7,10 (6,35 - 7,85)	6,65 (5,90 - 7,45)	6,30 (5,55 - 7,10)	6,05 (5,25 - 6,80)
2005	8,45 (7,65 - 9,20)	7,75 (7,00 - 8,50)	7,25 (6,45 - 8,00)	6,85 (6,05 - 7,60)	6,50 (5,75 - 7,30)
2015	9,30 (8,55 - 10,10)	8,50 (7,75 - 9,25)	7,90 (7,15 - 8,70)	7,45 (6,70 - 8,20)	7,05 (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 %

11.5 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Aurich (Stand: 2017)

(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

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

Mietübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aurich (Stand: 2017)

(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

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

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Aurich (Stand: 2017)

(ohne die Städte Aurich und Norden und die Inseln)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	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 ² WF	Miete €/m ² 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 [€/m ²]	Baujahr				
	1915	1930	1945	1960	1975
	Miete €/m ² WF				
380	5,05	5,35	5,65	6,00	6,40
450	5,25	5,55	5,90	6,30	6,75
530	5,55	5,90	6,25	6,70	7,20

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

11.6 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland

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

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

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

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

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

11.7 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer**Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Leer (Stand: 2017)**
(ohne Borkum)

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,95	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 [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² 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 [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² 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 [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1960	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 [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
grundlegende Sanierung	6,50	6,05	5,55	5,10	4,65
keine grundl. Sanierung	5,20	4,75	4,30	3,80	3,35

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

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
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 [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
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

11.8 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund

Mietübersicht für Einfamilienhäuser in den Städten Wittmund und Esens (Stand: 2014) (ohne Küstenbadeorte und ländliche Bereiche)

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

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

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

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]			
	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1970	5,05	4,75	4,40	4,10
1980	5,15	4,85	4,55	4,25
1990	5,30	5,00	4,75	4,45
2000	5,55	5,25	5,00	4,75
2010	5,80	5,55	5,35	5,10

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

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

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

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]					
	40	60	80	100	120	140
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1950	4,40	4,10	3,95	3,80	3,70	3,60
1960	4,55	4,30	4,10	3,95	3,85	3,80
1970	4,80	4,50	4,30	4,15	4,05	3,95
1980	5,00	4,70	4,50	4,40	4,25	4,20
1990	5,25	4,95	4,75	4,60	4,50	4,40
2000	5,55	5,20	5,00	4,85	4,75	4,65
2010	5,80	5,50	5,30	5,15	5,00	4,95

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

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

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

	Wohnfläche WF [m ²]				
	20	40	60	80	100
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
einfache Ausstattung (Standard 60/70er Jahre)	8,70	7,90	7,15	6,55	5,95
mittlere Ausstattung (Standard 80/90er Jahre)	10,90	9,80	8,80	8,00	7,25
gute Ausstattung (Standard 2000er Jahre)	13,90	12,35	11,05	9,90	8,95

11.9 Mietübersicht Wohnraum für die Stadt Wilhelmshaven**Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Wilhelmshaven (Stand: 2020)**

Baujahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
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 %

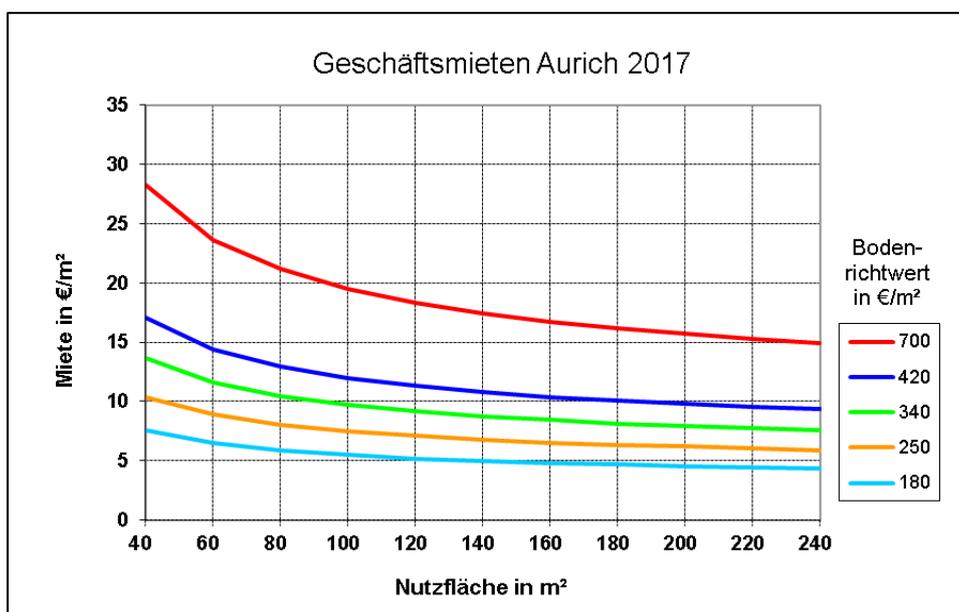
11.10 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

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 Erdgeschosses der zentralen Geschäftsbereiche. Die Untersuchung ergab keine Abhängigkeit von der Lage und der Größe (Nutzfläche) der Mietobjekte.

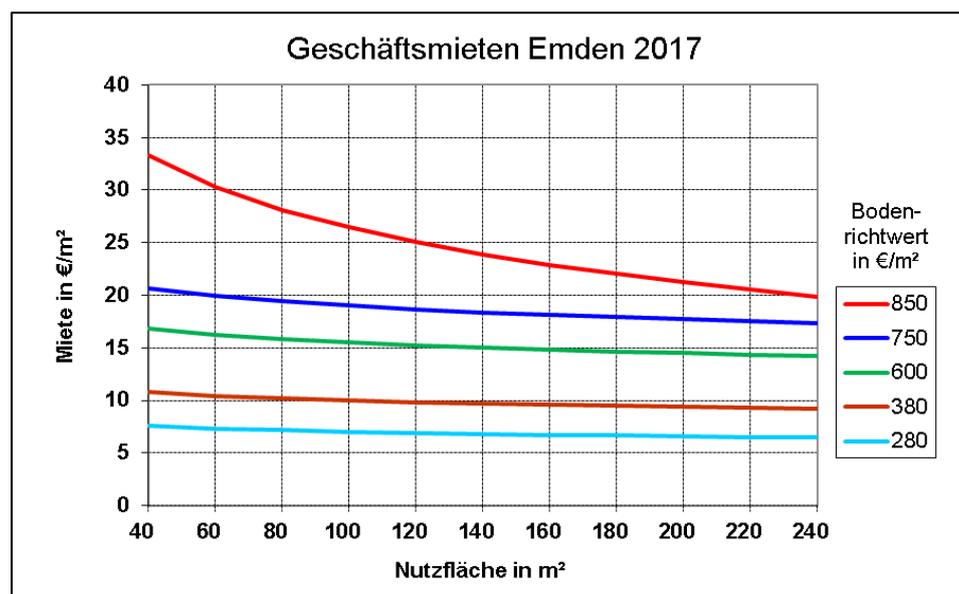
Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	Median in €/m ² (Spanne der Mieten)
Aurich	2017	31	5,50 (3,60 – 12,30)
Emden	2017	35	7,40 (4,20 - 15,60)
Esens	2022	3	7,80
Jever	2021	5	7,40 (4,00 - 8,40)
Leer	2021	29	7,40 (4,00 - 10,80)
Norden	2021	30	7,30 (4,50 -11,20)
Varel	2021	19	6,00 (4,50 – 13,50)
Wilhelmshaven	2021	43	6,80 (3,90 -11,90)
Wittmund	2021	6	6,00 (4,40 - 14,50)

11.11 Mietübersichten für Geschäftsräume

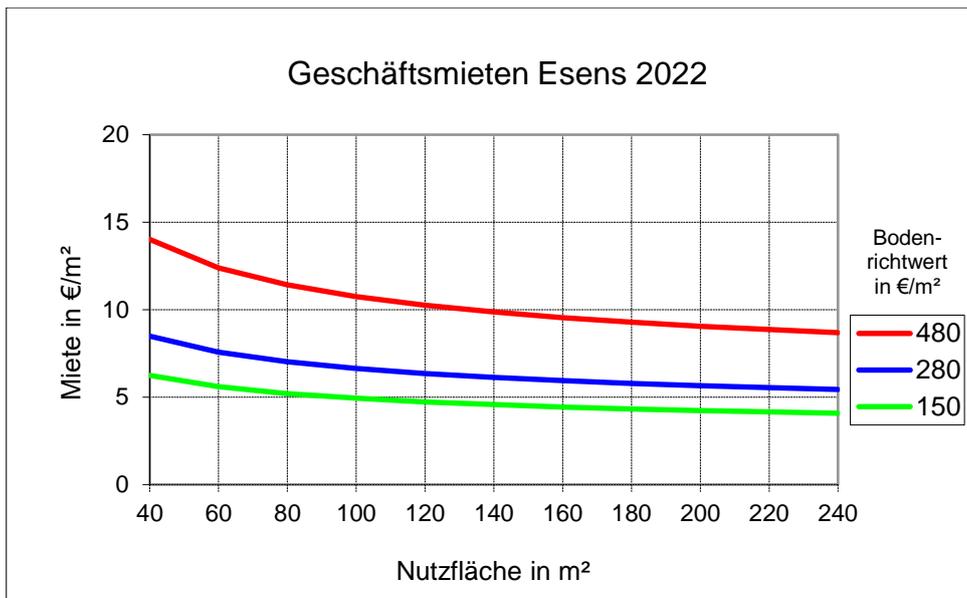
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Aurich führt regelmäßig in den Städten Aurich, Emden, Esens, Jever, Leer, Norden, Varel, Wilhelmshaven und Wittmund Untersuchungen über die Ladenmieten in den Geschäftszentren durch. Dabei werden die Miethöhen (bezogen auf einen Quadratmeter Ladenfläche) hinsichtlich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



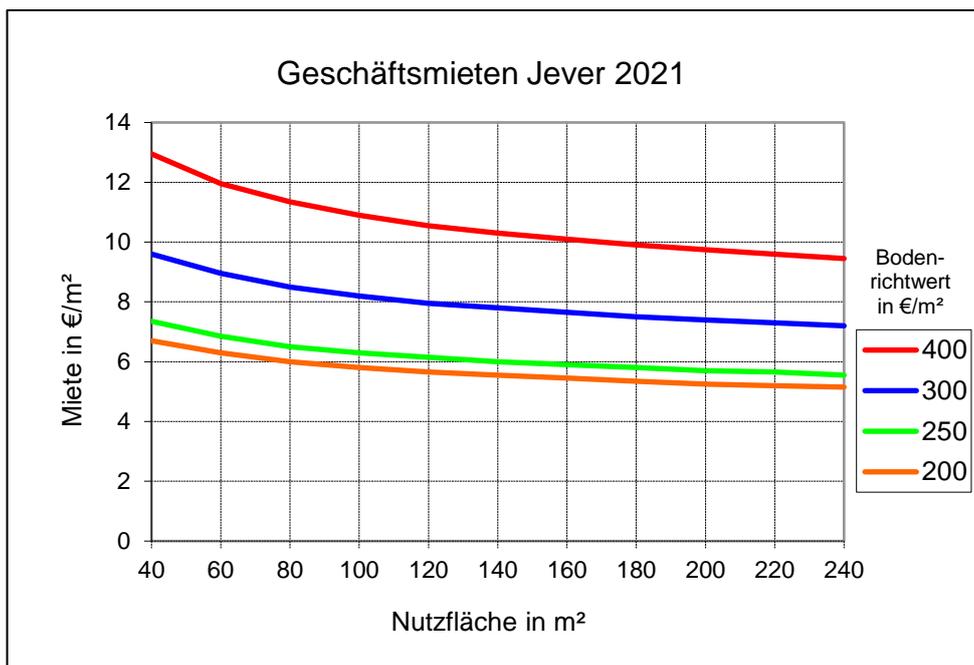
Bodenrichtwerte 2017	Straße
700 €/m²	Marktplatz, Burgstraße -Ost-
420 €/m²	Osterstraße -West-
340 €/m²	Norderstraße, Burgstraße -West- (370 €/m²)
250 €/m²	Osterstraße -Ost-, Marktstraße, Lilienstraße
180 €/m²	Wallstraße, Kirchstraße, von-Jhering-Straße



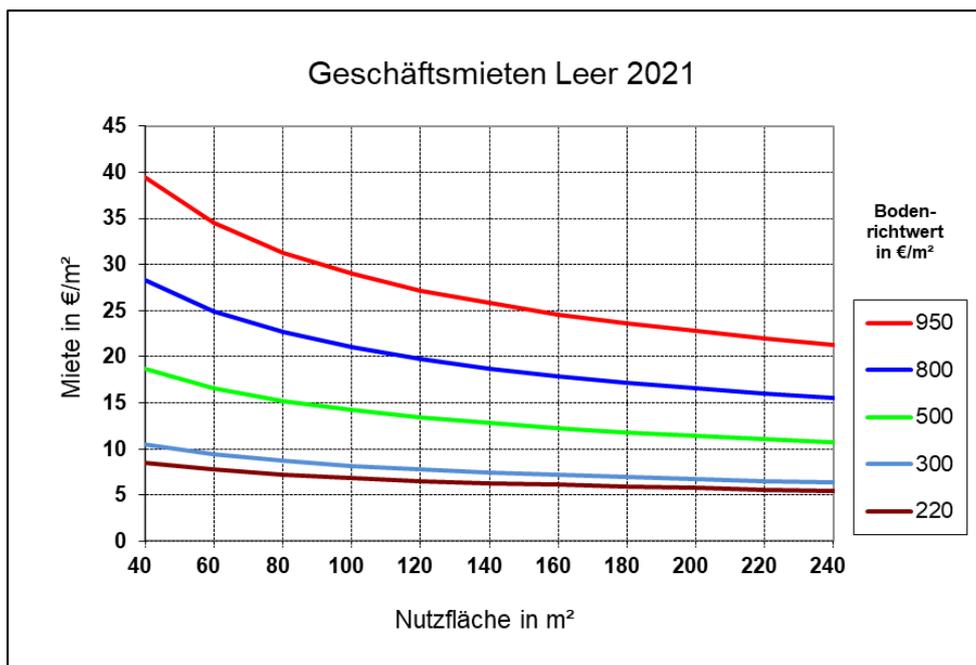
Bodenrichtwerte 2017	Straße
850 €/m²	Zwischen-beiden-Sielen
750 €/m²	Neutorstraße
600 €/m²	Alter Markt, Neuer Markt, Zwischen-beiden-Märkten
380 €/m²	Große Straße
280 €/m²	Faldernstraße



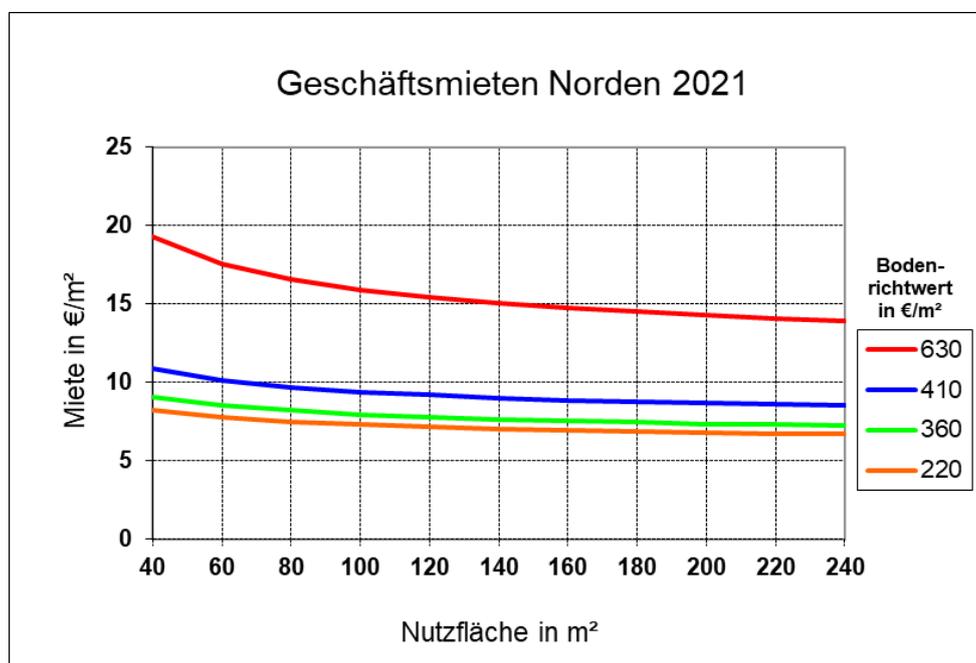
Bodenrichtwerte 01.01.2023	Straße
480 €/m²	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße (Nord)
280 / 300 €/m²	Herdestraße (Süd), Vor dem Drostentor
150 / 180 €/m²	Randbereiche



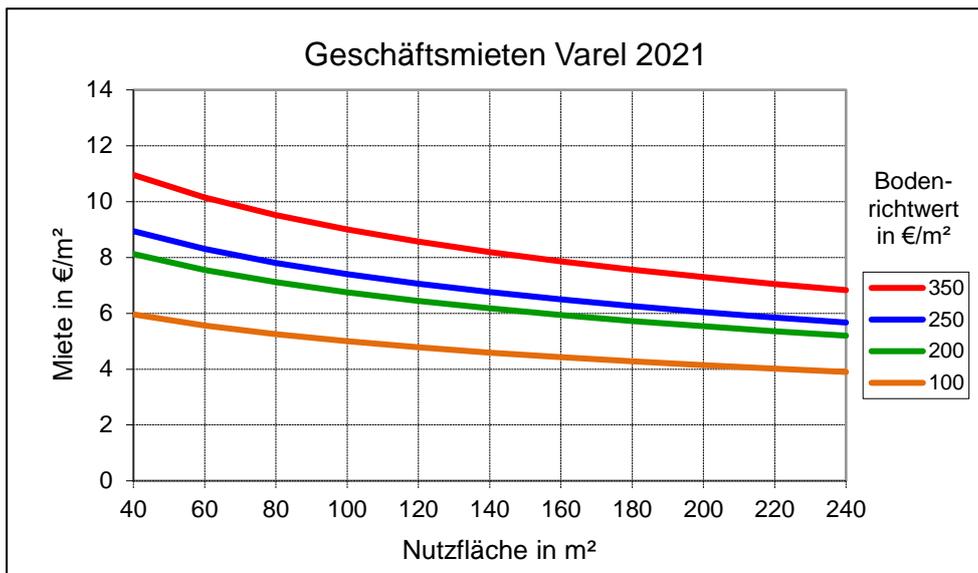
Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straße
400 €/m²	Alter Markt, Neue Straße
300 €/m²	Schlachtstraße
250 €/m²	Am Kirchplatz
200 €/m²	Große Wasserpfortstraße, Große Burgstraße, Kaakstraße



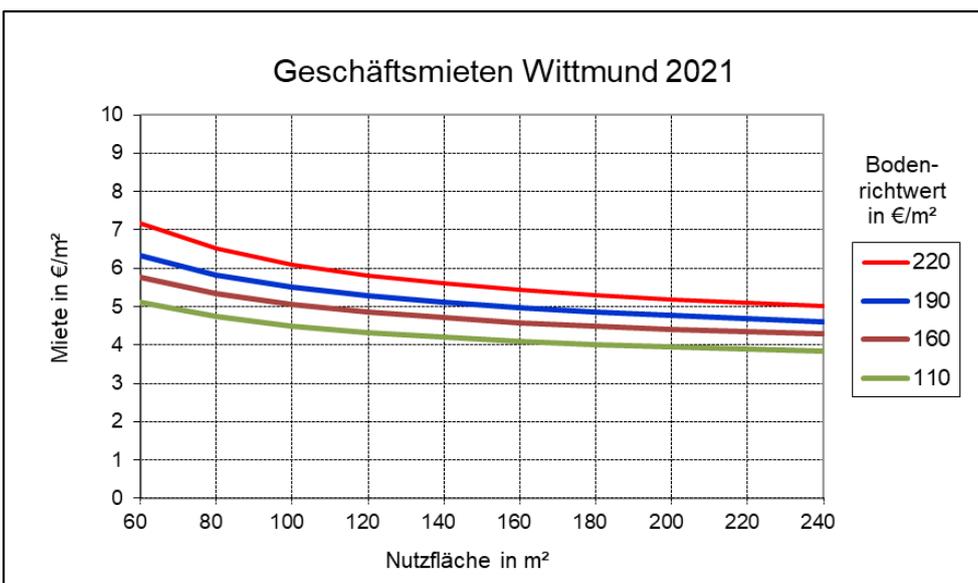
Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straße
950 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 94/99 – 124/131
800 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 74/75 – 84/93
500 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 26/33 – 70/71
300 €/m ²	Mühlenstraße Nr. 2/7 – 24/31
280 €/m ²	Brunnenstraße, Rathausstraße
220 €/m ²	Heisfelder Straße Nr.1 – 10/15



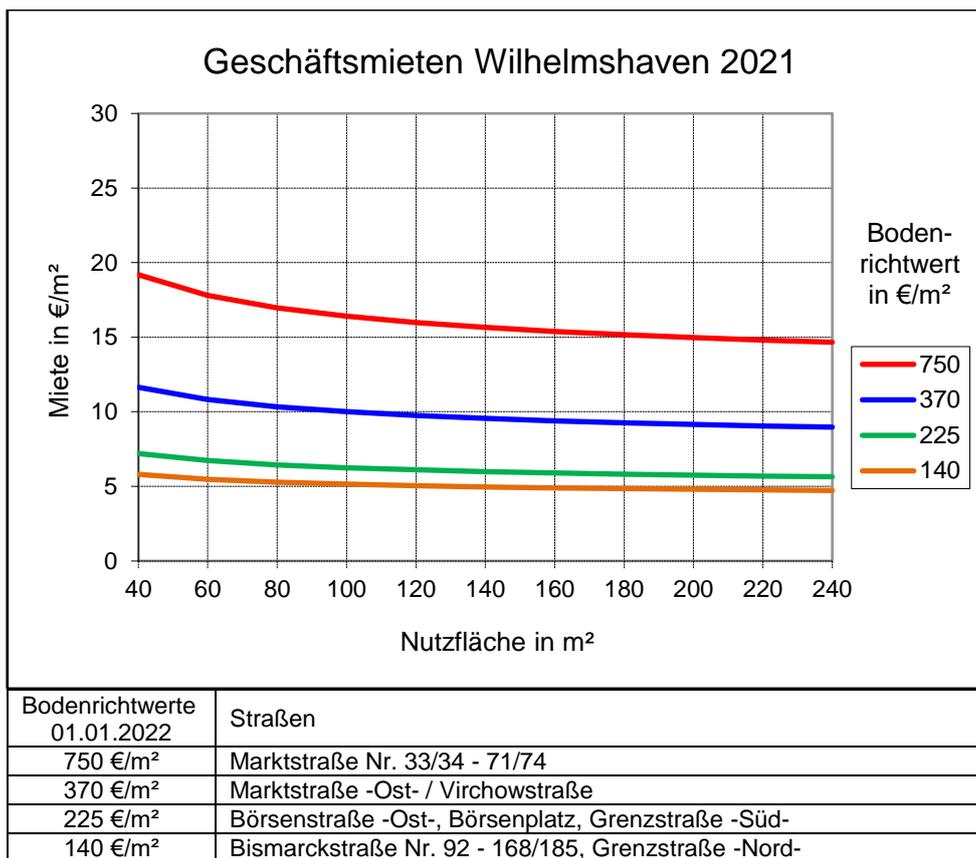
Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straße
630 €/m ²	Neuer Weg -Nord-
410 €/m ²	Osterstraße -West-
360 €/m ²	Neuer Weg -Süd-
220 €/m ²	Westerstraße



Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straße
350 €/m²	Obernstraße -Nord-, Hindenburgstraße, Neue Straße Nr. 1/2 – 13/18
250 €/m²	Marktplatz, Nebbsallee, Schloßplatz, Neumühlenstraße Nr. 1/2 – 4A/9
200 €/m²	Bürgermeister-Heidenreich-Straße Nr. 5-11
um 100 €/m²	Randbereiche der Innenstadt



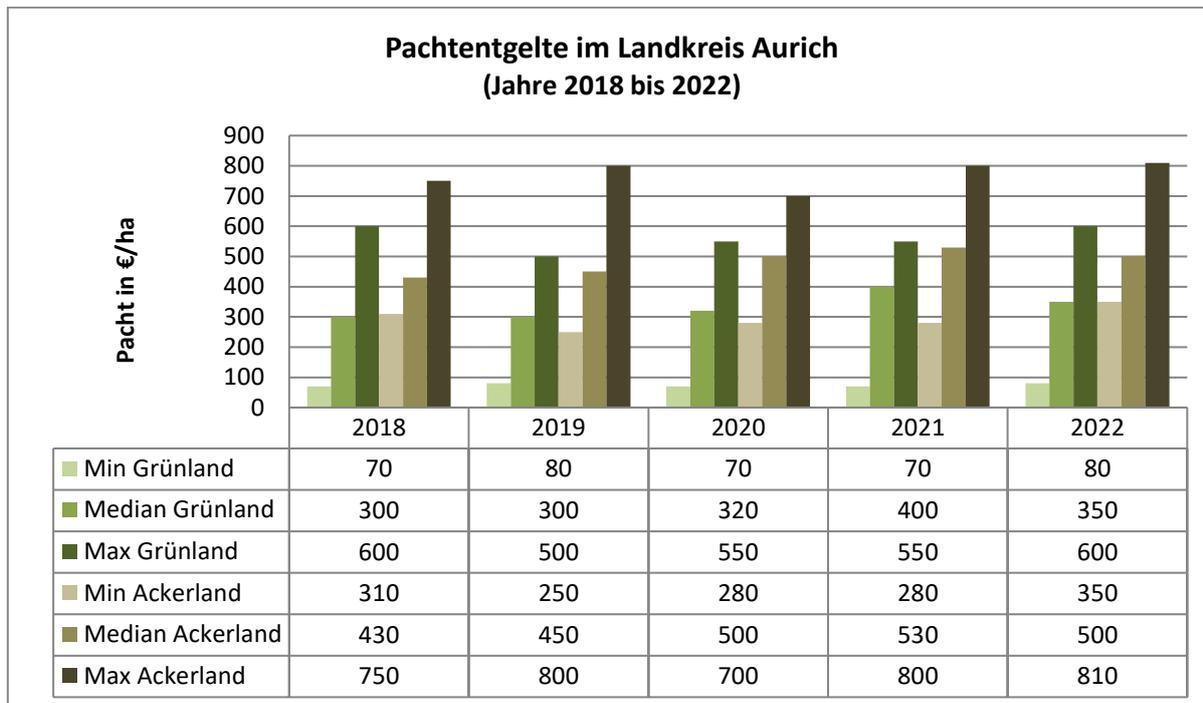
Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straßen
220 €/m²	Brückstraße (südl. Bereich), Drostestraße, Kirchstraße, Am Markt
190 €/m²	Burgstraße, Norderstraße
160 €/m²	Brückstraße (nördl. Bereich)
110 €/m²	Randbereiche der Innenstadt



11.12 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.



Die folgende Tabelle stellt die mittleren Pachten (Median) der Jahre 2020 bis 2022 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	29	630	44	450
SG Brookmerland	7	500	13	350
Dornum	13	650	28	290
Großefehn	8	450	10	300
Großheide	3	560	8	350
SG Hage	3	650	2	340
Hinte	10	410	57	380
Ihlow	16	300	33	230
Krummhörn	120	500	98	380
Norden	5	500	17	410
Südbrookmerland	3	400	25	320
Wiesmoor	5	800	25	500