

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 13.02.2026

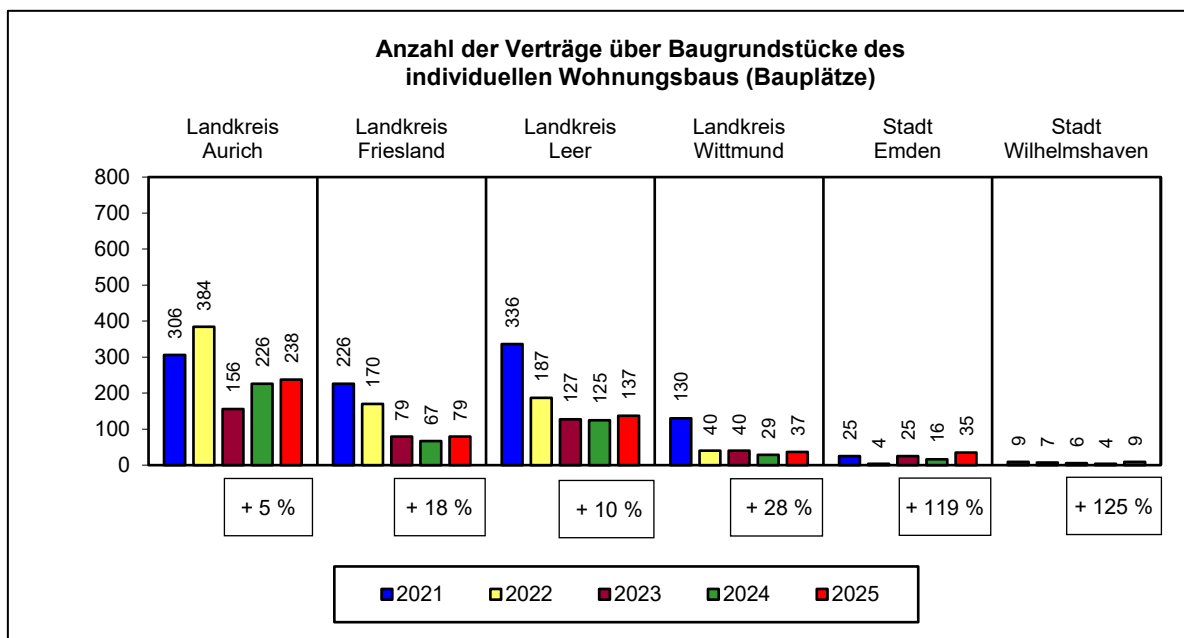
1	Transaktionszahlen	3
1.1	Bauplätze individueller Wohnungsbau	3
1.2	Gewerbliche Bauflächen	3
1.3	Erbbaurechte	4
1.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	5
1.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	6
1.6	Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht	6
1.7	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	7
1.8	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht	7
1.9	Wohnungen	8
1.10	Mehrfamilienhäuser	8
1.11	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	9
1.12	Bauernhäuser und Resthofstellen	9
1.13	Ferienhäuser	10
2	Bodenwerte	11
3	Mittlere Kaufpreise	12
3.1	Gewerbliche Baugrundstücke	12
3.2	Werdendes Wohnbauland	12
3.3	Werdendes Gewerbebauland	12
3.4	Wohnungen	13
4	Indexreihen	15
4.1	Eigenheime	15
4.2	Wohnungen auf dem Festland	28
4.3	Wohnungen auf den Inseln	29
5	Umrechnungskoeffizienten	31
5.1	Flächenabhängigkeit bei Wohngrundstücken	31
5.2	Bodenwert von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)	32
5.3	Lage an einem Gewässer bei Wohngrundstücken	32
5.4	Randlage in einem Wohnbaugebiet	33
5.5	Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	33
5.6	Größe landwirtschaftlicher Flächen	34
5.7	Bodengüte (Wertzahlen) landwirtschaftlicher Flächen	34
6	Vergleichsfaktoren	35
7	Liegenschaftszinssätze	36
7.1	Ferienwohnungen (Küste und Inseln)	39
7.2	Wohn- und Geschäftshäuser	41
7.3	Verkaufshallen	43
7.4	Bürogebäude	44
7.5	Lager- und Produktionsgebäude	45
7.6	Apartmenthäuser und Pensionen	46
8	Sachwertfaktoren	48

9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten.....	49
9.1	Erbbaugrundstückskoeffizienten.....	49
9.2	Erbbaurechtskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser	49
9.3	Erbbaurechtskoeffizient für Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften	49
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	50
10.1	Alter der Erwerber.....	50
10.2	Verteilung der Flächengrößen bei landwirtschaftliche Flächen.....	51
10.3	Auswärtige Käufer von Eigenheimen und Wohnungen	52
10.4	Einfluss von Windenergieanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien	53
11	Mieten und Pachten	54
11.1	Mietindex.....	54
11.2	Mietspiegel für die Stadt Aurich	55
11.3	Mietspiegel für die Stadt Emden	55
11.4	Mietspiegel für die Stadt Norden	55
11.5	Mietspiegel für die Stadt Wilhelmshaven.....	55
11.6	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich.....	56
11.7	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland	58
11.8	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer.....	61
11.9	Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund	64
11.10	Mietübersicht Wohnraum in den Küstenbadeorten	68
11.11	Mietübersicht für Büro- und Praxisräume	69
11.12	Mietübersichten für Geschäftsräume.....	70
11.13	Pachten über landwirtschaftliche Flächen	75

1 Transaktionszahlen

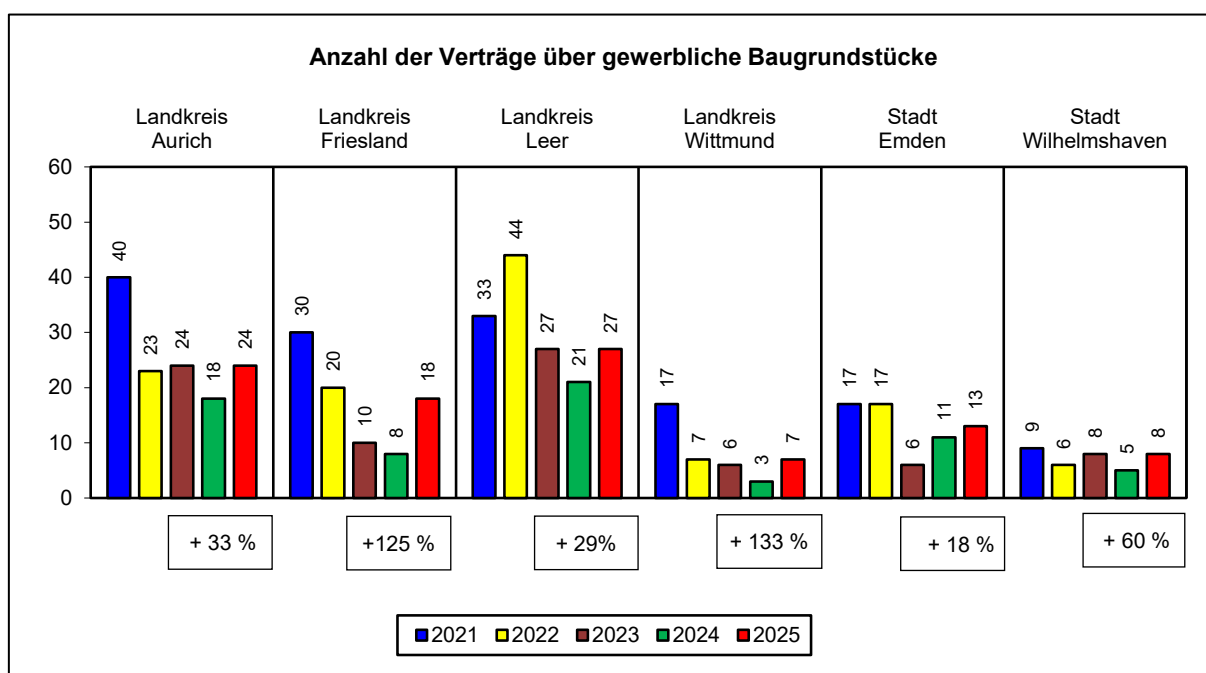
1.1 Bauplätze individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verkäufe von selbständigen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Bauplätze) bezogen auf die sechs Verwaltungsbereiche ist in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2025 waren die Verkaufszahlen (535 Bauplätze) im Vergleich zum Vorjahr (467 Bauplätze) um 15 % angestiegen. In allen Verwaltungsbereichen wurden mehr Verträge beurkundet.



1.2 Gewerbliche Bauflächen

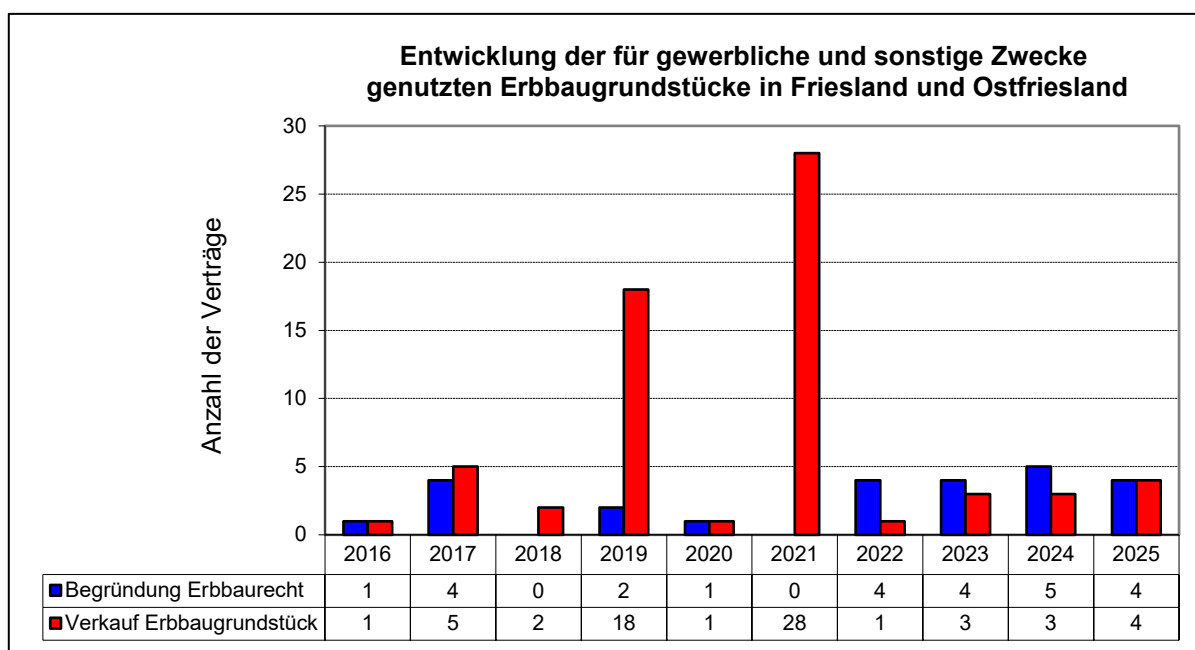
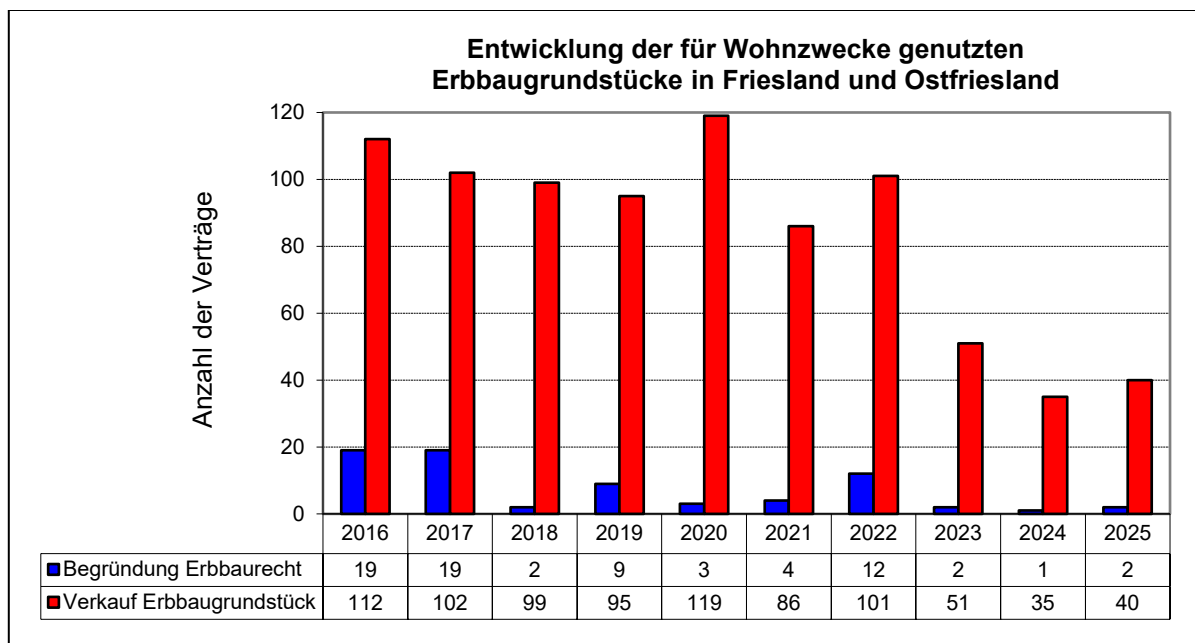
In der Region Friesland und Ostfriesland wurden im Berichtsjahr 2025 insgesamt 86 Verträge über den Eigentumsübergang an unbebauten baureifen Gewerbeflächen abgeschlossen. Dies entspricht einer Zunahme der Verkäufe um 30 %. Lediglich in der Stadt Emden nahmen die Vertragszahlen ab.



1.3 Erbbaurechte

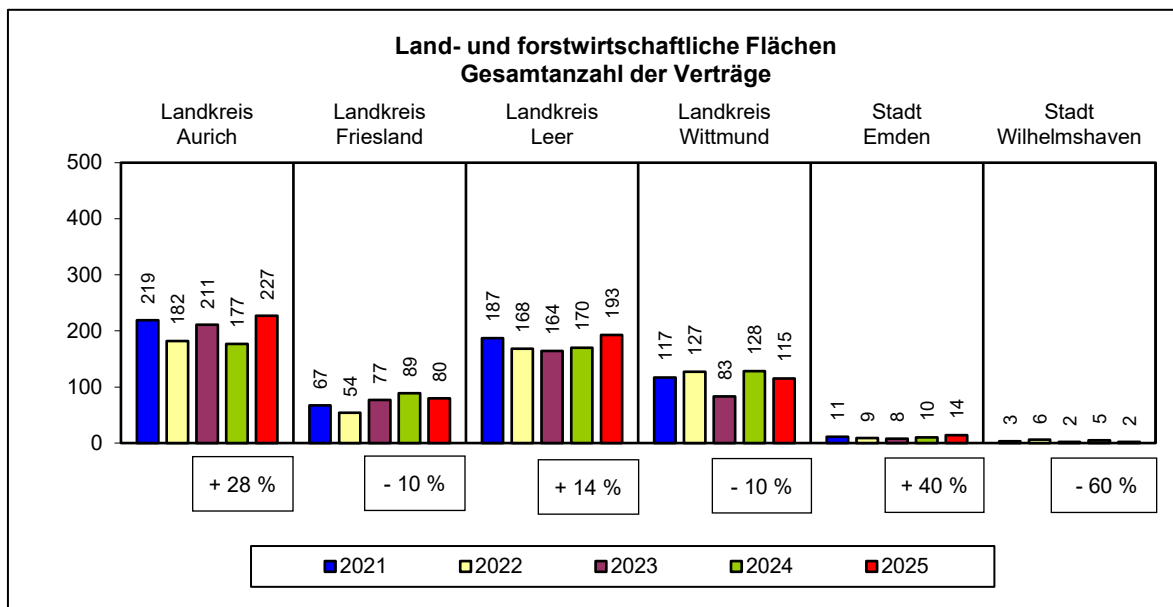
Erbbaurechte für Wohnnutzung wurden vornehmlich in den Städten Emden, Norden und Wilhelmshaven und in den Gemeinden Ihlow und Krummhörn vergeben. Bei den gewerblichen Erbbaugrundstücken ist das Land Niedersachsen vorwiegend der Erbbaurechtsgeber. Käufer von Erbbaugrundstücken sind überwiegend die Erbbauberechtigten.

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.

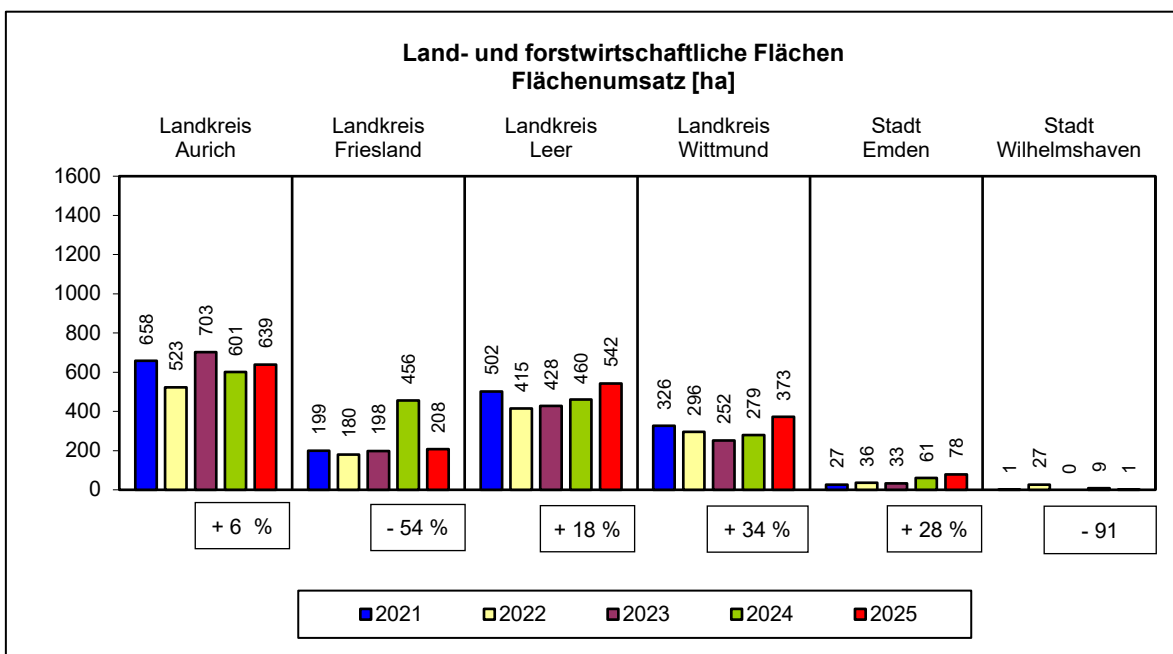


1.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr 2025 war bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken die Anzahl der Verkäufe (631) gegenüber dem Vorjahr (579) leicht angestiegen (+9 %). Über die vergangenen 5 Jahre gesehen sind die Verkaufszahlen relativ stabil. Die Verkäufe von Forstflächen spielen dabei mit einem Umsatzanteil von lediglich rund 2 % keine bedeutende Rolle.



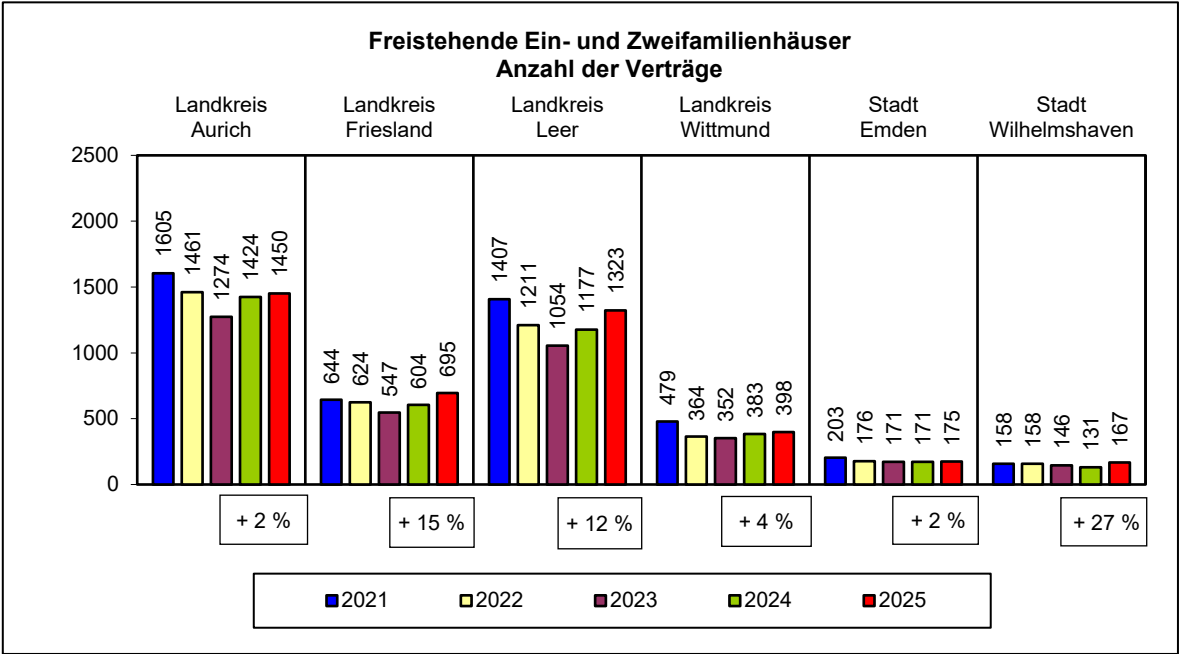
Der land- und forstwirtschaftliche Flächenumsatz (1.841 ha) nahm in 2025 im Berichtsgebiet gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 1 % ab. Eine einheitliche Entwicklung ist in den verschiedenen Verwaltungsbereichen nicht festzustellen.



1.5 Ein- und Zweifamilienhäuser

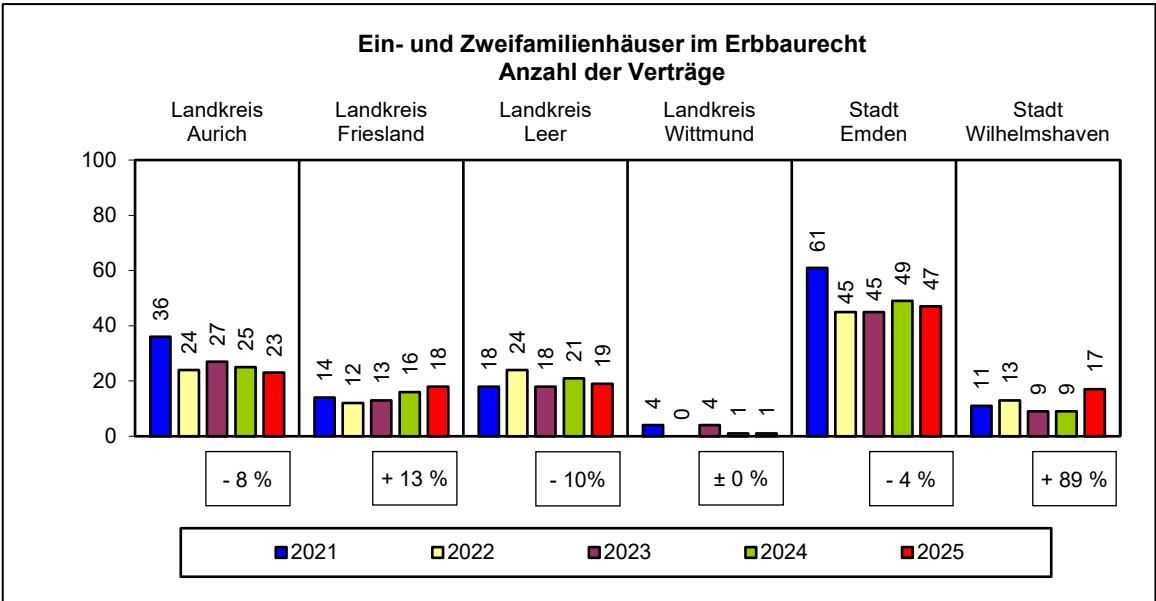
Von allen Teilmärkten haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von 1,04 Mrd. € die größte Bedeutung. Dies entspricht einem Anteil von 42 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes.

Im Zuständigkeitsbereich wurden im Berichtsjahr 4.208 Verkäufe registriert, was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 8 % entspricht. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



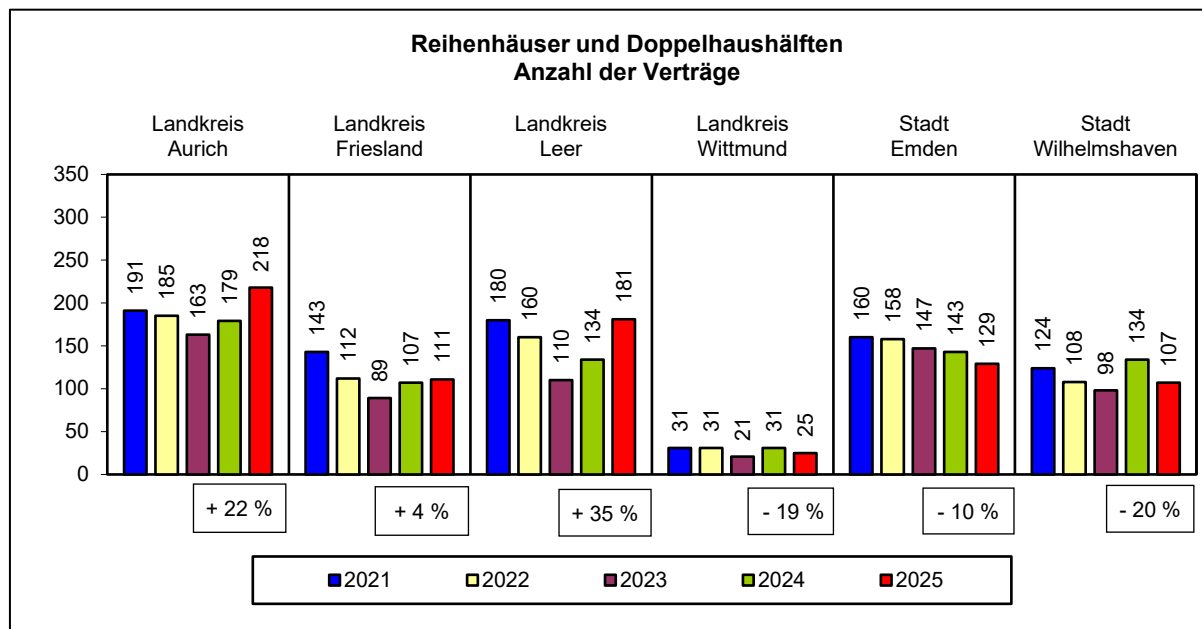
1.6 Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Im Berichtsjahr 2025 wurden in der gesamten Region 125 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 3 % gestiegen.



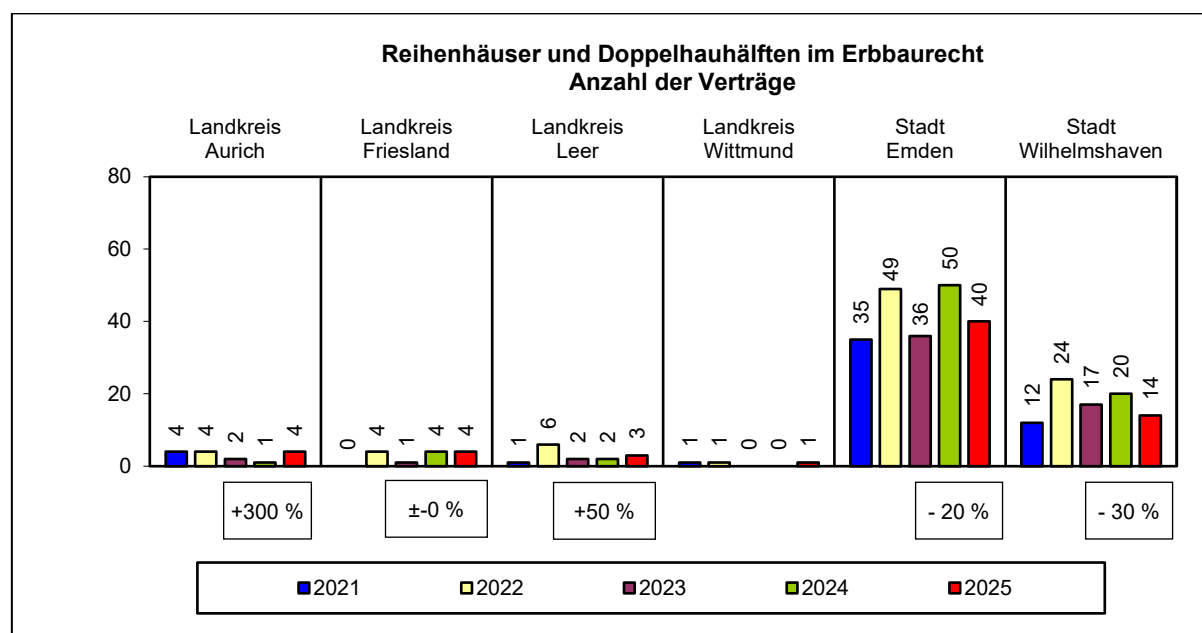
1.7 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2025 wurden in der gesamten Region 771 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums und des Bruchteilseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Damit nahmen die Eigentumsübergänge innerhalb dieses Immobiliensegmentes um 6 % zu. Der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften erzielte Geldumsatz lag bei 162 Millionen € (+13 %).



1.8 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht

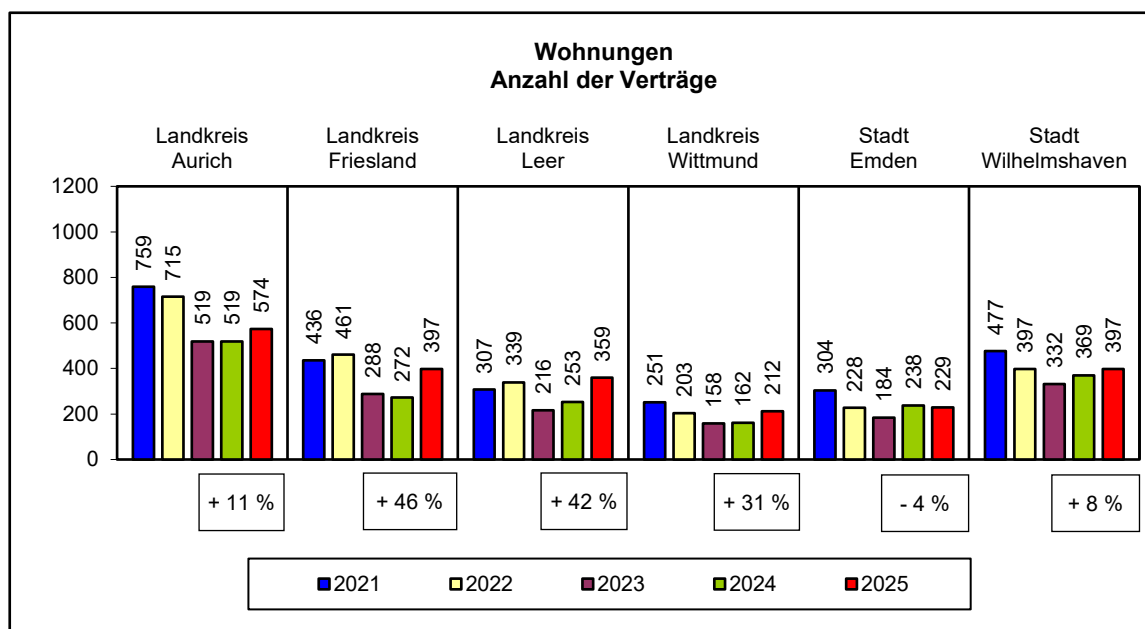
Im Berichtsjahr 2025 wurden in der gesamten Region 66 Kaufverträge von Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Erbbaurecht registriert. Damit ist die Anzahl der veräußerten Erbbaurechte im Vergleich zum Vorjahr um 14 % gesunken.



1.9 Wohnungen

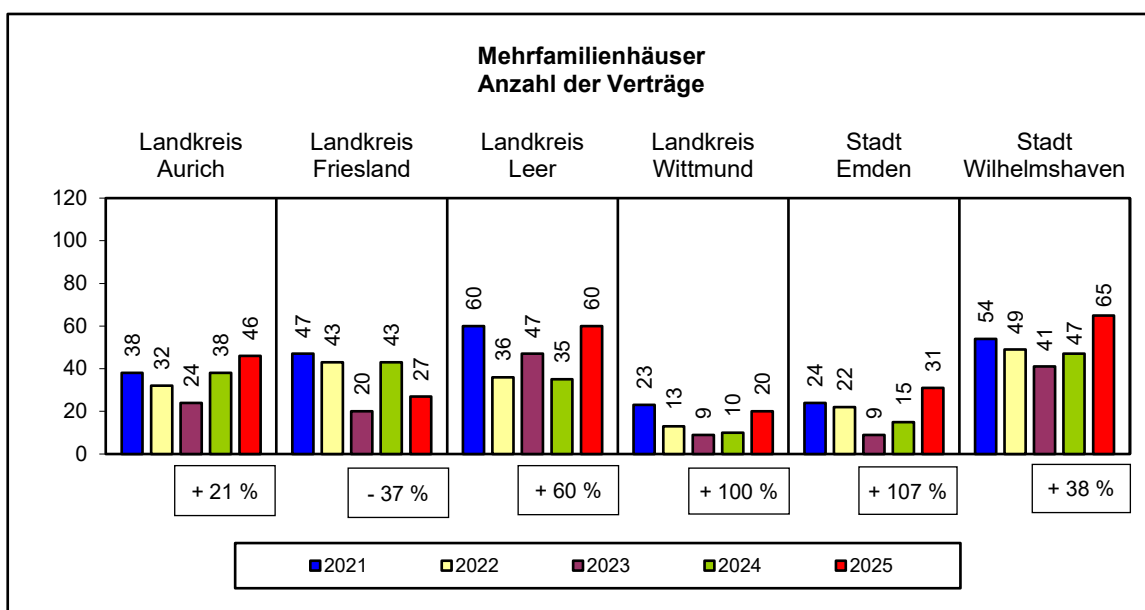
Der Marktbereich der Wohnungen nimmt in den Städten, in den Küstenbadeorten und auf den Inseln einen hohen Stellenwert ein. Neben dem Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz spielt an der Küste und auf den Inseln auch die Eigentumsform des Bruchteilseigentums eine bedeutende Rolle.

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 2.168 Verkäufe von Wohnungen registriert. Damit nahmen die Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich um 20 % zu. Der Geldumsatz für Wohnungen betrug 2025 insgesamt 453 Mio. € (+22 %).



1.10 Mehrfamilienhäuser

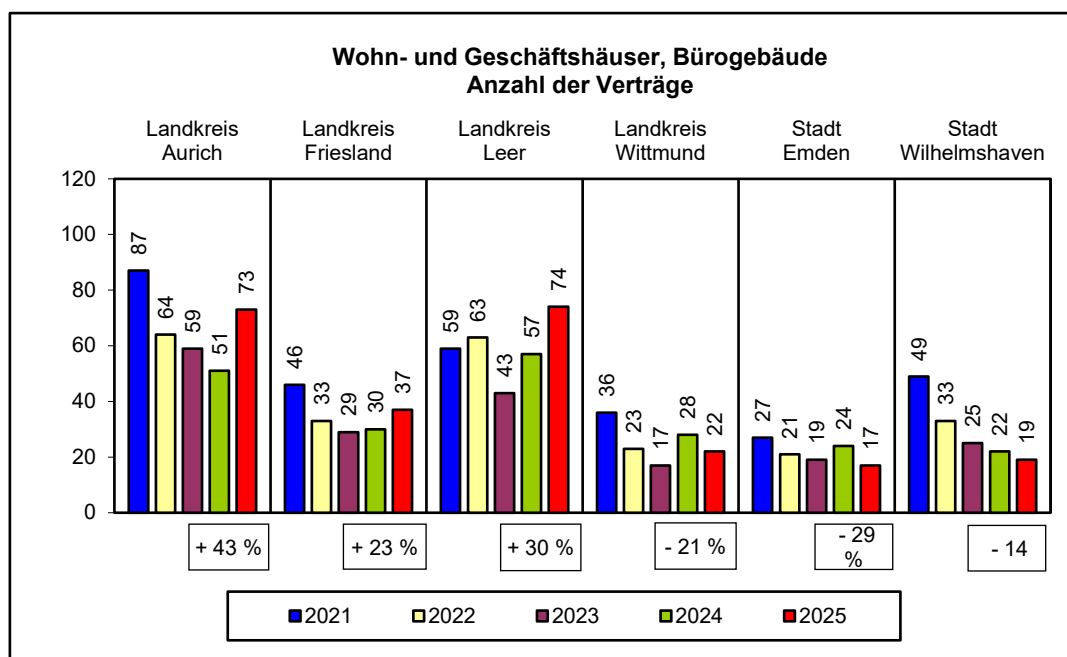
Im Jahr 2025 wurden in Friesland und Ostfriesland 249 Mehrfamilienhäuser verkauft. Damit wurden im Berichtsjahr wieder mehr Objekte als im Vorjahr veräußert (+32 %). Lediglich im Landkreis Friesland wurden 2025 weniger Mehrfamilienhäuser gehandelt. Im Verhältnis zum gesamten Grundstücksmarkt der bebauten Immobilien stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 2 %) dar. Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Jahr 2025 in der Region 139 Mio. €, was eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 25 % bedeutet.



1.11 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

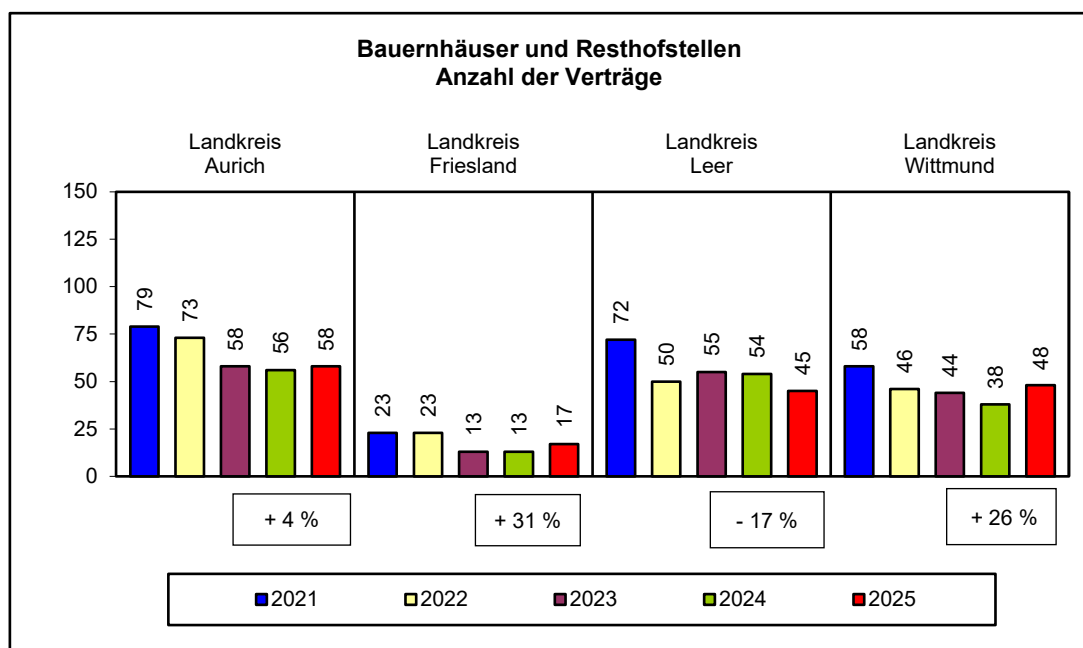
Bei den hier aufgeführten Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich vorwiegend um Objekte mit einem Geschäft im Erdgeschoss und einer Wohn- bzw. Büronutzung in den Obergeschossen. Im Jahr 2025 waren in der Region Friesland und Ostfriesland 242 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude verkauft worden, was eine Zunahme der Verkäufe um 15 % bedeutet.

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 2025 in der Region 130 Mio. €, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 14 % entspricht.



1.12 Bauernhäuser und Resthofstellen

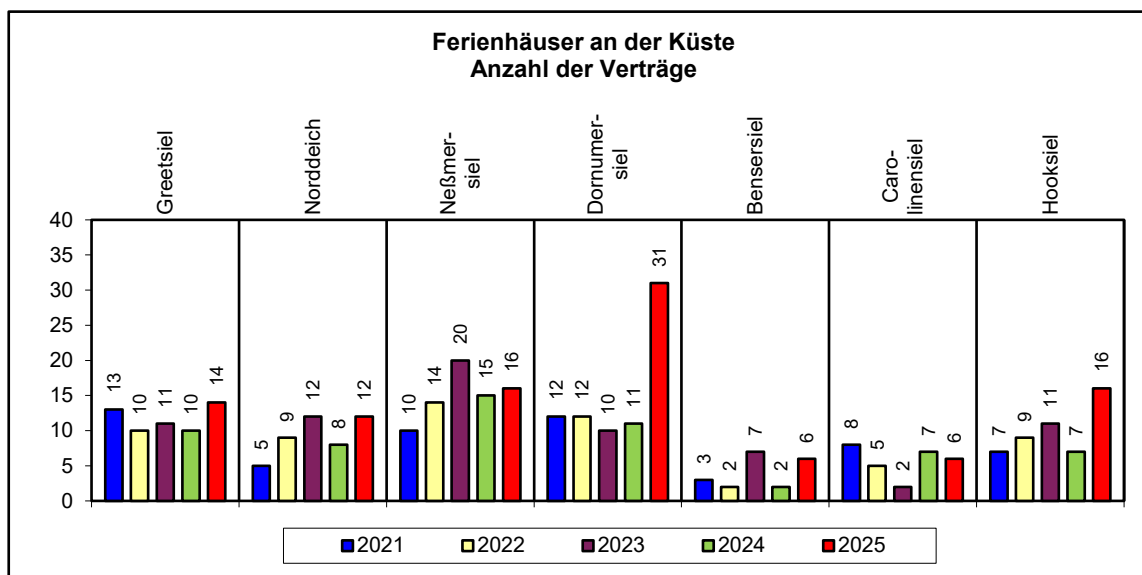
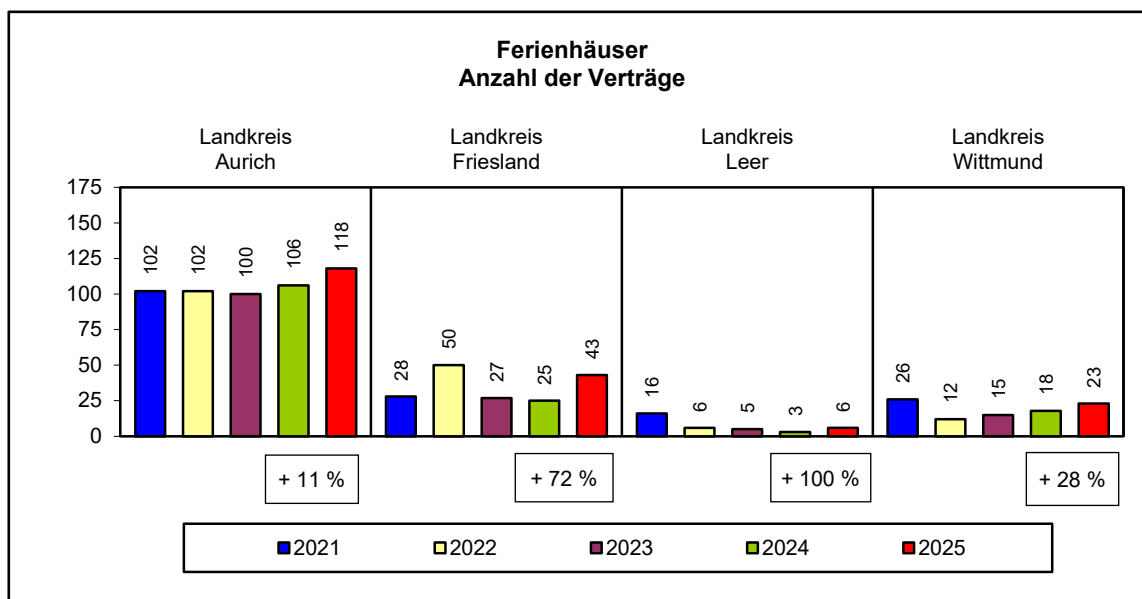
Die größte Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Bauernhäuser und Resthofstellen, die mit 172 Objekten in 2025 einen Anteil von 30 % aller sonstigen bebauten Objekte einnehmen. Gegenüber dem Vorjahr waren die Umsatzzahlen um 6 % gestiegen.



1.13 Ferienhäuser

Eine weitere bedeutende Gruppe der sonstigen bebauten Objekte sind die Ferienhäuser. Sie nehmen einen Anteil von 34 % aller sonstigen bebauten Objekte ein. Da das Baulandangebot in den Nordseebädern an der Küste nicht so eingeschränkt ist wie auf den ostfriesischen Inseln, hat sich in den Nordseebädern der Landkreis Aurich, Friesland und Wittmund ein Grundstücksmarkt für Ferienhäuser entwickelt. Die meisten Verkäufe von Ferienhäusern erfolgten jedoch vor 1995, so dass in den letzten Jahren dort nur noch wenige Verkäufe registriert wurden.

Im Berichtsjahr 2025 nahm die Anzahl der veräußerten Ferienhäuser (196) im Vergleich zum Vorjahr um 30 % 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

Keine regionalen Auswertungen

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Gewerbliche Baugrundstücke

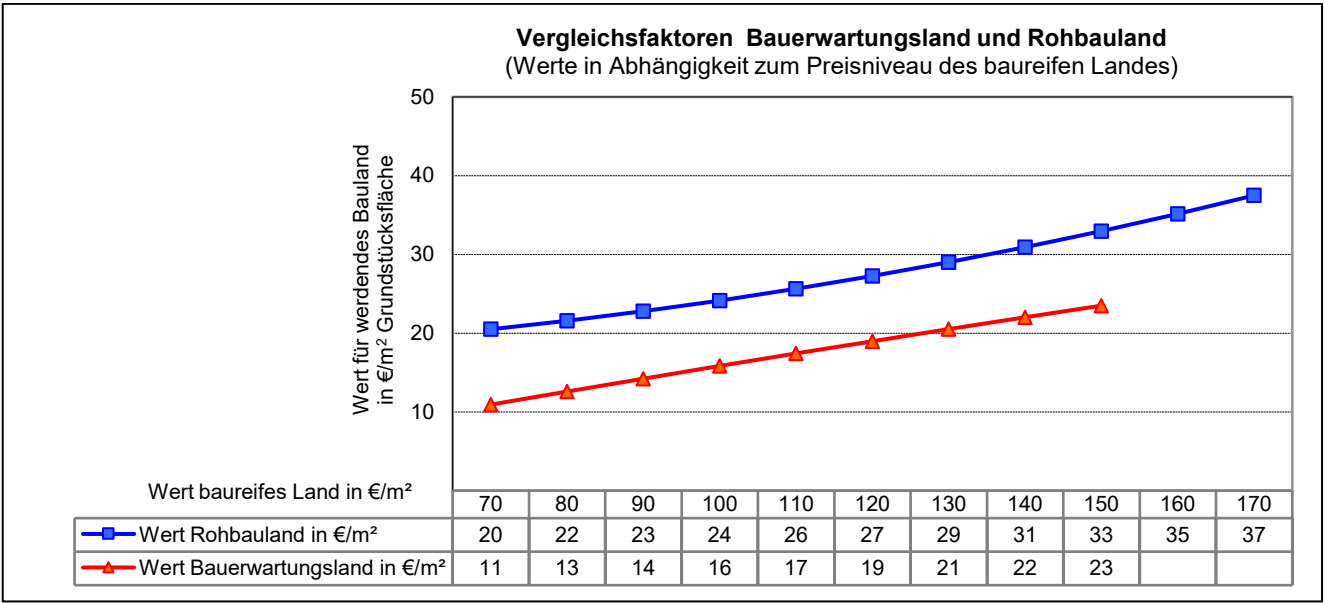
Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare, vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung mit Größen zwischen 500 m² und 50.000 m². Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Bei den dargestellten mittleren Kaufpreisen und Größen handelt es sich um Medianwerte.

Gebiet	Anzahl		Mittlere Größe [m²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]
Landkreis Aurich	19	(16)	2880	(2650)	18 (51)
Landkreis Friesland	17	(7)	2770	(1290)	27 (15)
Landkreis Leer	24	(18)	4350	(2870)	21 (23)
Landkreis Wittmund	6	(0)	3630	(-)	23 (-)
Stadt Emden	11	(8)	3190	(1850)	46 (24)
Stadt Wilhelmshaven	5	(4)	12900	(2590)	17 (27)
Region Friesland / Ostfriesland	82	(53)	3580	(2590)	22 (26)

3.2 Werdendes Wohnbauland

Der Analyse lagen 65 Kauffälle von Bauerwartungslandflächen und 30 Kauffälle von Rohbaulandflächen aus Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) aus den Jahren 2021 bis 2025 mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median	arithm. Mittel
Fläche Bauerwartungsland:	3.000 m² - 220.000 m²	10.000 m²	23.000 m²
Fläche Rohbauland:	3.000 m² - 67.000 m²	14.000 m²	18.000 m²
Wert baureifes Land (beim Bauerwartungsland):	70 €/m² - 200 €/m²	100 €/m²	108 €/m²
Wert baureifes Land (beim Rohbauland):	60 €/m² - 200 €/m²	145 €/m²	142 €/m²
Preis Bauerwartungsland:	7,60 €/m² - 40,00 €/m²	15 €/m²	17 €/m²
Preis Rohbauland:	9,10 €/m² - 100,00 €/m²	22 €/m²	32 €/m²
Preisverhältnis Bauerw.land zu baureifem Land:	7 % - 29 %	15 %	16 %
Preisverhältnis Rohbauland zu baureifem Land:	11 % - 57 %	17 %	23 %



3.3 Werdendes Gewerbebauland

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in den Jahren 2016 bis 2025 angefallenen geeigneten Kauffälle für werdendes Gewerbebauland. Insgesamt liegen 68 Kauffälle von werdendem Gewerbebauland vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, die sich auf dem Festland befinden und eine Mindestflächengröße von 2.500 m² aufweisen. Eine nennenswerte Abhängigkeit der Kaufpreise vom künftigen Bodenwert der baureifen Flächen (Gewerbe) ist nicht erkennbar. Ausgewertet wurden ausschließlich Kaufpreise, die ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verwandtschaftskäufe) erzielt wurden. Kauffälle mit wesentlichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden nicht berücksichtigt.

Merkmal	Spanne	Median
Fläche werdendes Bauland (Gewerbe):	2.800 m ² - 217.000 m ²	26.700 m ²
Preis werdendes Bauland (Gewerbe):	4,00 €/m ² - 18,18 €/m ²	8,00 €/m ²
zugeordneter Wert baureifes Land (Gewerbe):	10 €/m ² - 50 €/m ²	22 €/m ²

3.4 Wohnungen

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die mittleren Kaufpreise (Median) für Wohnungen in €/m² Wohnfläche, aufgeschlüsselt nach Erst- und Weiterverkäufen, aus den Jahren 2024 und 2025 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 Kaufpreinsniveau in den einzelnen Bereichen.

Kauffallzeitpunkt				
Städte (Dauerwohnungen)	2024	2025	2024	2025
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Aurich (Stadtgebiet)	3.400	4.210	2.120	2.340
Bockhorn	3.790	3.110	1.520	2.150
Emden, mäßige Objekte	-	-	1.040	980
Emden, gute Objekte	3.850	3.790	2.470	2.650
Esens (Stadtgebiet)	3.790	3.880	2.520	2.570
Jever	3.470	3.570	1.800	2.170
Leer	3.890	3.560	2.270	2.300
Norden (Stadtgebiet)	4.120	3.920	3.450	3.100
Schortens	3.540	3.740	1.380	1.530
Varel (Stadtgebiet)	-	3.830	1.410	1.630
Wilhelmshaven	4.050	3.780	1.330	1.360
Weener	2.430	3.670	-	2.740
Wiesmoor	3.370	3.430	1.670	2.080
Wittmund (Stadtgebiet)	2.340	-	1.420	1.990

K a u f f a l l z e i t p u n k t				
Küstenorte (Ferienwohnungen)	2024	2025	2024	2025
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Bensersiel	-	-	4.070	3.450
Carolinensiel	3.940	3.580	3.430	2.930
Dangast	4.830	5.000	3.310	3.210
Dornumersiel	3.410	4.450	3.460	2.600
Greetsiel	6.110	5.160	3.600	3.530
Hooksiel	-	-	2.670	3.050
Horumersiel	4.590	-	3.500	3.370
Neßmersiel	-	-	3.070	3.270
Neuharlingersiel	-	-	4.520	3.600
Norddeich	5.250	5.790	4.730	3.920

K a u f f a l l z e i t p u n k t				
Inseln (Ferienwohnungen)	2024	2025	2024	2025
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
Baltrum	-	-	5.500	6.700
			3.500 - 9.700	6.500 - 7.000
Borkum	-	-	6.800	6.600
			1.700 - 11.800	2.300 - 13.300
Juist	-	-	9.700	8.700
			4.300 - 15.000	5.000 - 13.400
Langeoog	-	11.500	7.500	8.300
		10.800 - 12.300	4.800 - 12.400	2.400 - 12.500
Norderney	-	-	10.000	10.200
			6.300 - 21.500	3.300 - 16.700
Spiekeroog	-	-	7.800	-
			6.600 - 9.500	
Wangerooge	-	-	6.900	7.400
			3.500 - 16.000	3.700 - 10.400

4 Indexreihen

4.1 Individuelles Wohnbauland

Stadt Leer	
Ergebnis	122,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	7%
Standardabweichung	
Variationskoeffizient	
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Leer
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m ² - 2.000 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	2
o mittlerer Wert aller Kauffälle	157 €/m ² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	157 €/m ²

Landkreis Leer	
Ergebnis	147,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	7%
Standardabweichung	22,0%
Variationskoeffizient	2,9
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Leer, ohne Städte Leer und Borkum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
Spanne	
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	80
o mittlerer Wert aller Kauffälle	95 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	92 €/m²

Stadt Aurich – städtischer Bereich	
Ergebnis	139,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	1%
Standardabweichung	8,6%
Variationskoeffizient	2,6
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Aurich (städtischer Bereich Aurich)
	Gemarkungen Aurich, Egels, Extum, Haxtum, Kirchdorf,
	Popens, Rahe, Sandhorst, Walle, Wallinghausen
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	37
o mittlerer Wert aller Kauffälle	165 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	140 €/m²

Landkreis Aurich	
	Landkreis Aurich
Ergebnis	156,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	3%
Standardabweichung	13,1%
Variationskoeffizient	6,5
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Aurich, ohne städtischer Bereich Stadt Aurich und Stadt Norden sowie Inseln
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	187
o mittlerer Wert aller Kauffälle	119 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	90 €/m²

Stadt Emden	
Ergebnis	132,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	2%
Standardabweichung	8,2%
Variationskoeffizient	2,4
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Emden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
Spanne	
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	31
o mittlerer Wert aller Kauffälle	223 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	149 €/m²

Landkreis Friesland	
	Landkreis Friesland
Ergebnis	134,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	1%
Standardabweichung	4,4%
Variationskoeffizient	3,7
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Friesland, ohne Wangerooge
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	105
o mittlerer Wert aller Kauffälle	129 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	111 €/m²

Stadt Norden	
	Stadt Norden
Ergebnis	143,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	1%
Standardabweichung	
Variationskoeffizient	
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Norden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	5
o mittlerer Wert aller Kauffälle	104 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	126 €/m²

Stadt Wilhelmshaven	
Ergebnis	123,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	2%
Standardabweichung	9,3%
Variationskoeffizient	2,2
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Wilhelmshaven
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	17
o mittlerer Wert aller Kauffälle	112 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	92 €/m²

Stadt Wittmund (städtischer Bereich)	
Ergebnis	134,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	0%
Standardabweichung	
Variationskoeffizient	
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Wittmund (städtischer Bereich)
	Gemarkungen Uttel, Willen, Wittmund
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m²- 2.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	5
o mittlerer Wert aller Kauffälle	104 €/m² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	126 €/m²

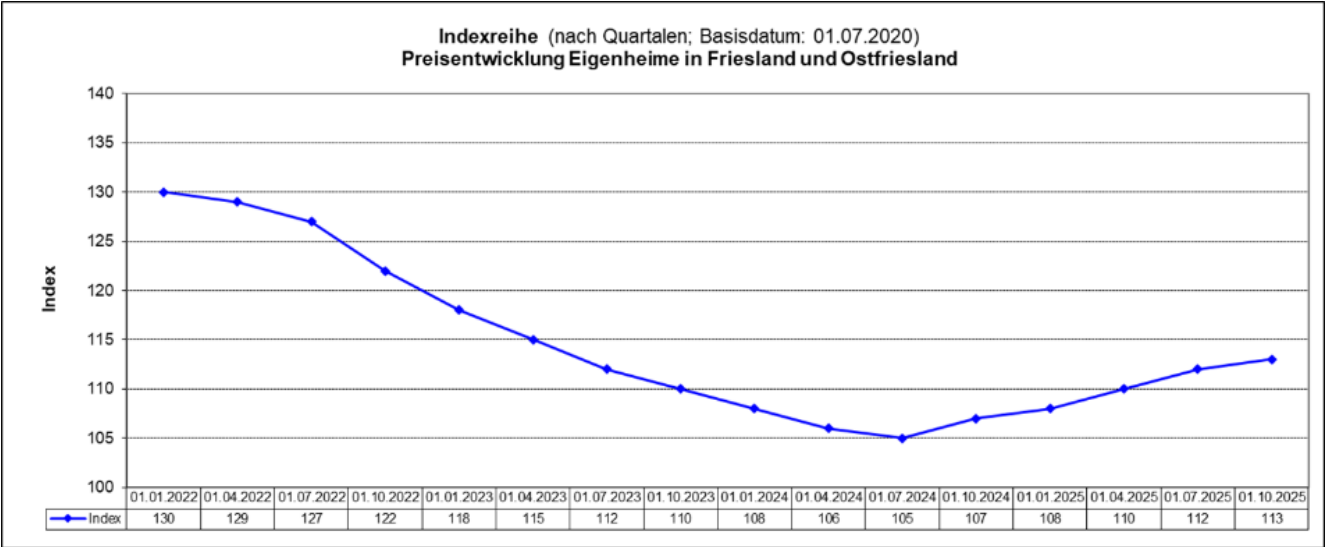
Landkreis Wittmund	
Ergebnis	145,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	4%
Standardabweichung	3,4%
Variationskoeffizient	4,1
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis der Preisentwicklung wird zum bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung). Glättung mit gleitendem Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Wittmund, ohne Inseln und städtischer Bereich der Stadt Wittmund
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	150 m ² - 2.000 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle	35
o mittlerer Wert aller Kauffälle	69 €/m ² (normiert auf Fläche)
o mittlerer Bodenrichtwert (Zonen mit Kauffällen)	66 €/m ²

4.2 Landwirtschaftliche Flächen

Landkreise Aurich, Leer, Wittmund, Friesland, Städte Emden, Wilhelmshaven	
Ergebnis	114,0
Basisjahr	2020=100
Preisentwicklung 2024 - 2025	2%
Standardabweichung	6,2%
Variationskoeffizient	3,6
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Aurich
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis(mittel) und Bodenrichtwert wird je Zone gebildet und über die Kauffallanzahl gewichtet als jährliche Preisentwicklung gemittelt. Das Ergebnis wird an den bisherigen Index aufmultipliziert (Anfelderung); dabei gleiten des Mittel: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach; letztes Jahr mit 3-facher Gewichtung und zurückliegendes Jahr 1-fach
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	normiert auf Bezugsfläche und Wertzahl des BRW
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Ackerfl., Grünland
o räumlicher Anwendungsbereich	Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund und Städte Emden und Wilhelmshaven, ohne Inseln
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
o Umrechnung Wertzahl	im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhanden
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.11.-31.10. des jeweiligen Jahres
o Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich GAG Aurich, ohne Inseln
o Grundstücksart	Ackerland/Grünland
o Grundstücksfläche	0,5 ha bis 10 ha
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Flurbereinigungsverträge
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	auch Zukäufe
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 01.11. - 31.10. des jeweiligen Jahres
o Anzahl Kauffälle originär	389
o Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	373
o mittlerer Preis aller Kauffälle (normiert auf Fläche und Wertzahl)	3,08 €/m²
o mittlerer Bodenrichtwert (der Zonen mit Kauffällen)	3,97 €/m²

4.3 Eigenheime

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht den Preisverlauf seit 2022 in einer quartalsweisen Betrachtung. Es wird deutlich, dass die Preise ab Januar 2022 kontinuierlich zurückgingen bis zum Juli 2024. Ab dann stiegen die Preise wieder leicht an, so dass das Preisniveau Mitte 2025 ca. 7 % über dem von Mitte 2024 lag.



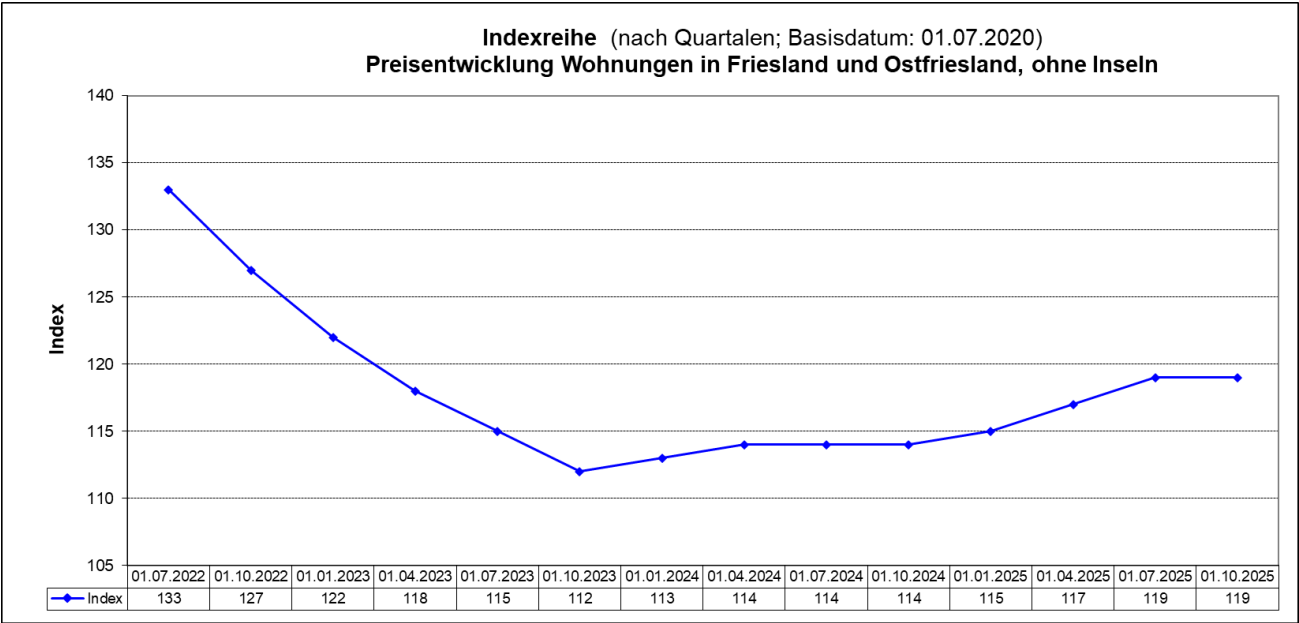
Modellbeschreibung zur Preisindexreihe Eigenheime:

Ergebnis Basisjahr (1. Juli des Jahres) Preisentwicklung letztes Quartal Stichtag	113,0 2020=100 1% 01.10.2025
Methodik Wer hat die Indexreihe ermittelt? Wie wurde die Indexreihe ermittelt? Methode zur Ergebnisbestimmung Anmerkung zur Methode	Gutachterausschuss Aurich gemäß 18.(1) ImmoWertA Medianentwicklung der Kaufpreise Die Medianwerte "Kaufpreis" und "Kaufpreis pro m² Wohnfläche" des Beobachtungsquartals werden mit den entsprechenden Medianwerten des Vorquartals ins Verhältnis gesetzt und aus dem mittleren Ergebnis die Preisentwicklung pro Quartal ermittelt. Basis- bzw. Eckdaten der Indexreihe sind die Indexwerte der jahresweisen NIPIX-Reihe Eigenheime für den Bereich des GAG Aurich; Glättung mit gleitendem Mittel: Indexquartal 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Quartal 1-fach; letztes Quartal mit Gewichtung Indexquartal 2-fach und zurückliegendes Quartal 1-fach
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Vergleichsmaßstab o Einheiten	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Grundstücke mit Ein-/Zweifamilienhäusern Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund sowie kreisfreie Städte Emden und Wilhelmshaven, ohne Inseln absoluter Kaufpreis und Kaufpreis pro m² Wohnfläche Kaufpreis in € und €/m²

Selektionsansatz o Kaufdatum o Lage o Grundstücksart o Grundstücksfläche o Anlass des Eigentumsübergangs o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr o Vertragsart	Spanne 4-Monatszeitraum um den Stichtag gesamter Zuständigkeitsbereich, ohne Inseln Einfamilienhausgrundstücke, freistehend 300 m ² - 2.000 m ² Kauf nein kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung letzter Indexwert (01.10.2025) o Kaufdatum o Anzahl Kauffälle o mittlere Wohnfläche o mittleres Baujahr o mittlerer Kaufpreis o mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Spanne 01.08. - 30.11.2025 905 135 m ² 1970 239.000 € 1.738 €

4.4 Wohnungen auf dem Festland

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht den Preisverlauf von Wohnungen in Friesland und Ostfriesland seit Mitte 2022 in einer quartalsweisen Betrachtung. Es wird deutlich, dass die Preise bis zum dritten Quartal 2023 rückläufig waren und seitdem leicht ansteigen. Das Preisniveau der Wohnungen in den Städten und Gemeinden auf dem Festland war im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 4 % gestiegen.



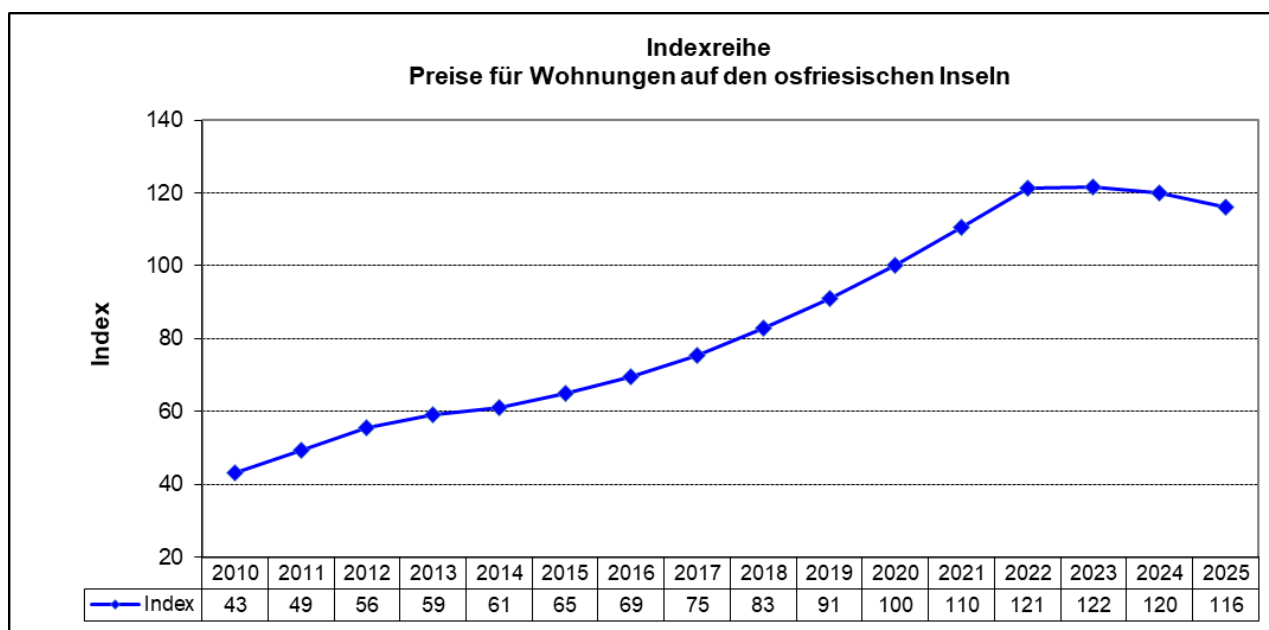
Modellbeschreibung zur Preisindexreihe Wohnungen Festland:

Ergebnis Basisjahr (1. Juli des Jahres) Preisentwicklung letztes Quartal Stichtag	104,0 2020=100 0% 01.10.2025
Methodik Wer hat die Indexreihe ermittelt? Wie wurde die Indexreihe ermittelt? Methode zur Ergebnisbestimmung Anmerkung zur Methode	Gutachterausschuss Aurich gemäß 18.(1) ImmoWertA Medianentwicklung der Kaufpreise Die auf das Baujahr 1990 umgerechneten Medianwerte "Kaufpreis" und "Kaufpreis pro m² Wohnfläche" des Beobachtungsquartals werden mit den entsprechenden Medianwerten des Vorquartals ins Verhältnis gesetzt und aus dem mittleren Ergebnis die Preisentwicklung pro Quartal ermittelt. Basis- bzw. Eckdaten der Indexreihe sind die Indexwerte der jahresweisen NIPX-Reihe Wohnungen für den Bereich des GAG Aurich; Glättung mit gleitendem Mittel: Indexquartal 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Quartal 1-fach; letztes Quartal mit Gewichtung Indexquartal 2-fach und zurückliegendes Quartal 1-fach
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Vergleichsmaßstab o Einheiten	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Eigentumswohnungen, Weiterverkauf Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund sowie kreisfreie Städte Emden und Wilhelmshaven, ohne Inseln absoluter Kaufpreis und Kaufpreis pro m² Wohnfläche Kaufpreis in € und €/m²

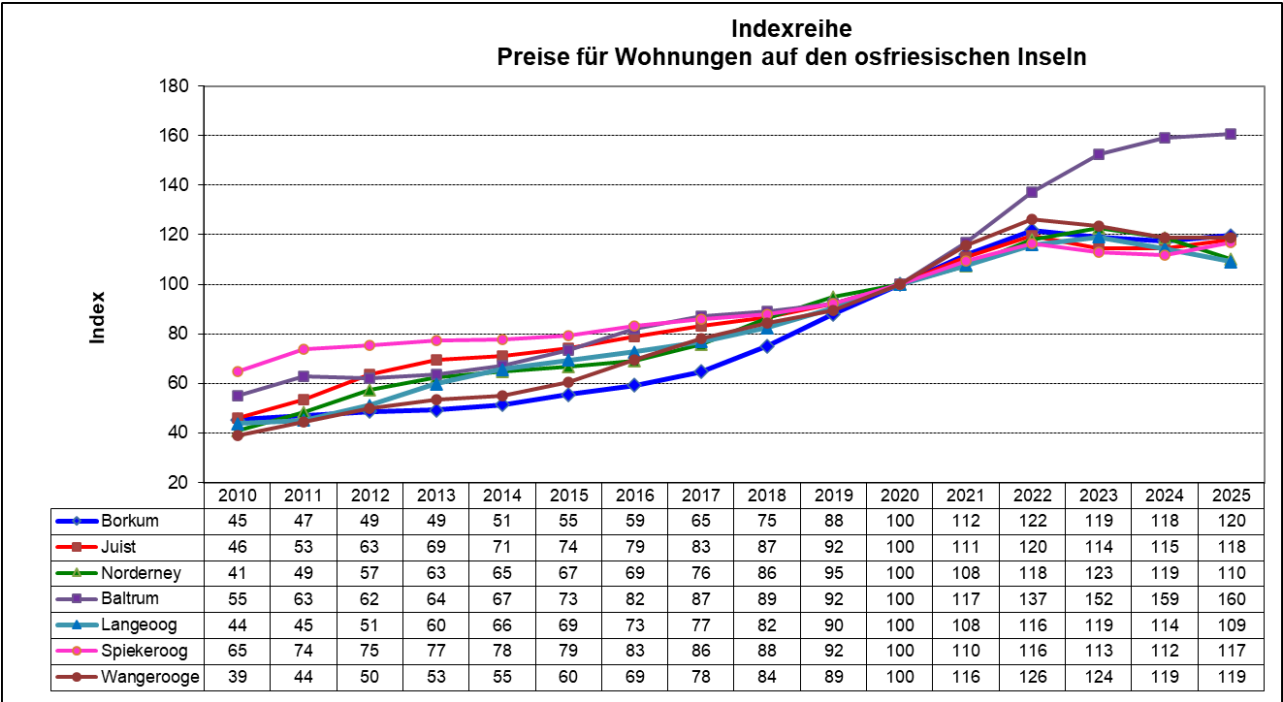
Selektionsansatz o Kaufdatum o Lage o Grundstücksart o Anlass des Eigentumsübergangs o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr o Vertragsart	Spanne 6-Monatszeitraum um den Stichtag Zuständigkeitsbereich, ohne Inseln, Emden und Wilhelmshaven Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser Kauf nein kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung letzter Indexwert (01.10.2025) o Kaufdatum o Anzahl Kauffälle o mittlere Wohnfläche o mittleres Baujahr o mittlerer Kaufpreis o mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Spanne 01.07. - 31.12.2025 239 64 m ² 1993 150.000 € 2.452 €

4.5 Wohnungen auf den Inseln

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht den Preisverlauf von Wohnungen auf den ostfriesischen Inseln in einer Gesamtbetrachtung aller Inseln. Es wird deutlich, dass die Preise bis 2022 deutlich angestiegen sind und in 2023 erstmals wieder zurückgingen.



Der Preisverlauf der Wohnungen auf den Inseln war 2025 nicht einheitlich. Während die Preise auf den Inseln Norderney und Langeoog im Jahr 2025 nochmals sanken, stagnierten bzw. stiegen die Preise auf den übrigen Inseln.



Modellbeschreibung zur Preisindexreihe Wohnungen Inseln:

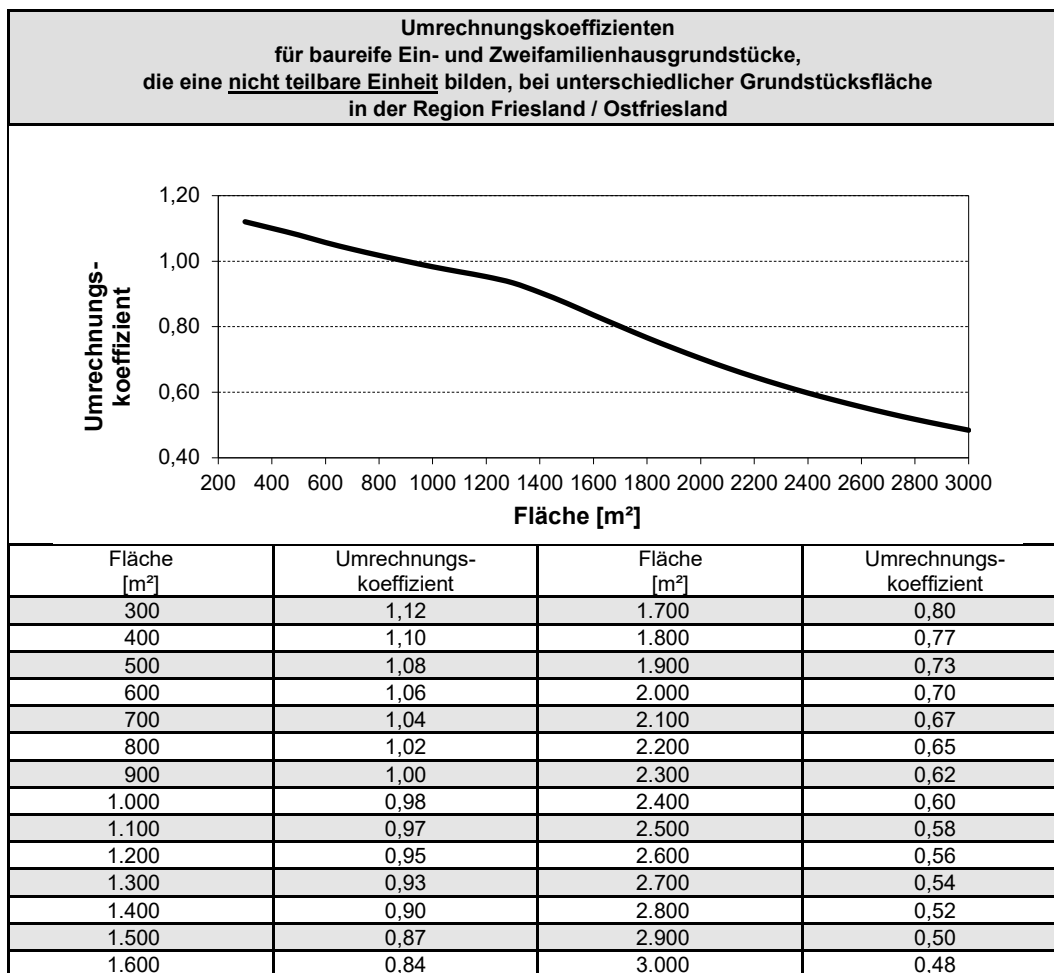
Ergebnis Basisjahr (1. Juli des Jahres) Stichtag	S. o. 2020=100 01.07.2025
Methodik Wer hat die Indexreihe ermittelt? Wie wurde die Indexreihe ermittelt? Methode zur Ergebnisbestimmung Anmerkung zur Methode	Gutachterausschuss Aurich gemäß 18.(1) ImmoWertA Entwicklung der Vergleichsfaktoren Die (geglätteten, s. u.) Vergleichsfaktoren (€ pro m² Wohnfläche) für 50 m² Wohnfläche und die Baujahre 1990 und 2005 des Betrachtungsjahres werden mit den entsprechenden Vergleichsfaktoren des Basisjahres 2020 ins Verhältnis gesetzt; die beiden Ergebnisse pro Insel (für Baujahr 1995 und 2005) werden gemittelt Glättung mit gleitendem Mittel bei den Vergleichsfaktoren: Indexjahr 2-fach, zurückliegendes und nachfolgendes Jahr 1-fach, letztes Jahr ohne Glättung
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Vergleichsmaßstab o Einheiten	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Eigentumswohnungen, Weiterverkauf Ostfriesische Inseln Vergleichsfaktor (€ pro m² Wohnfläche) €/m²

5 Umrechnungskoeffizienten

5.1 Flächenabhängigkeit bei Wohngrundstücken

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.



5.2 Bodenwert von landwirtschaftlichen Einzelhöfen (Hofstellen)

Das Wertverhältnis zwischen dem Bodenwert üblicher landwirtschaftlicher Hofstellen und dem für den Bereich der Hofstellen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauland wurde ermittelt über ein Modell, bei dem für den Wohn- teil mit 1.200 m² der Bodenrichtwert Wohnbauland und für die übrige Fläche der Hofstelle 8 €/m² (ca. 2-facher Ackerlandwert) angesetzt wurde. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungskoeffizienten, die den Bo- denwert der landwirtschaftlichen Hofstellen als prozentualen Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland ange- ben.

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für die Region Friesland / Ostfriesland marktgerecht:

Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung der Bodenwerte von Hofstellen in der Region Friesland und Ostfriesland									
Umrechnungs- koeffizient		Fläche Hofstelle							
		2.000 m ²	3.000 m ²	4.000 m ²	5.000 m ²	6.000 m ²	8.000 m ²	10.000 m ²	15.000 m ²
Bodenrichtwert Wohnbauland	15 €/m ²	0,81	0,72	0,67	0,65	0,63	0,60	0,59	0,57
	20 €/m ²	0,76	0,64	0,58	0,54	0,52	0,49	0,47	0,45
	25 €/m ²	0,73	0,59	0,52	0,48	0,46	0,42	0,40	0,37
	30 €/m ²	0,71	0,56	0,49	0,44	0,41	0,38	0,35	0,33
	40 €/m ²	0,68	0,52	0,44	0,39	0,36	0,32	0,30	0,26
	50 €/m ²	0,66	0,50	0,41	0,36	0,33	0,29	0,26	0,23
	60 €/m ²	0,65	0,48	0,39	0,34	0,31	0,26	0,24	0,20
	70 €/m ²	0,65	0,47	0,38	0,33	0,29	0,25	0,22	0,19
	80 €/m ²	0,64	0,46	0,37	0,32	0,28	0,24	0,21	0,17

5.3 Lage an einem Gewässer bei Wohngrundstücken

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 Umrechnungskoeffizien- ten, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind.

Bezug zum Gewässer	Anzahl Gebiete	Bodenwert Wassergrundstück [€/m ²] Mittel (Spanne)	Bodenwert Grundstück <u>ohne</u> Wasserlage [€/m ²] Mittel (Spanne)	Umrechnungs- koeffizient Mittel (Spanne)
nur Sichtlage	18	69 (50 – 190)	50 (35 – 125)	1,37 (1,18 – 1,57)
unmittelbarer Zugang	24	72 (45 – 270)	47 (35 – 190)	1,44 (1,12 – 2,00)

5.4 Randlage in einem Wohnbaugebiet

Grundstücke mit einer Randlage in einem Baugebiet (unverbauter Blick in den Außenbereich) werden auf dem Grundstücksmarkt häufig mit einem höheren Preis gehandelt. Wenn die Veräußerer von Baugebieten keine Preisdifferenzierung aufgrund derartiger Lageunterschiede vornehmen, zeigt sich, dass die Baugrundstücke in Randlage schneller verkauft werden. Dies deutet auch auf die höhere Attraktivität und damit auf einen höheren Wert dieser Grundstücke hin. Das Bodenwertverhältnis zwischen Baugrundstücken in Randlage und den benachbarten Grundstücken innerhalb der Baugebiete wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist ein Umrechnungskoeffizient, der in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Anzahl Gebiete	Bodenwert Grundstück in Randlage [€/m²] Mittel (Spanne)	Bodenwert innen liegendes Grundstück [€/m²] Mittel (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Mittel (Spanne)
34	72 (38 – 143)	66 (34 – 129)	1,13 (1,07 – 1,23)

5.5 Baugrundstücke 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 [€/m²] Median (Spanne)	Bodenrichtwert Grundstück für Einfamilienhausbebauung [€/m²] Median (Spanne)	Umrechnungskoeffizient Median (Spanne)
134	149 (44 – 440)	85 (32 – 180)	1,74 (1,04 – 3,77)

5.6 Größe landwirtschaftlicher Flächen

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

5.7 Bodengüte (Wertzahlen) landwirtschaftlicher Flächen

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

6 Vergleichsfaktoren

Keine regionalen Auswertungen

7 Liegenschaftszinssätze

7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ergebnis (Median; Beschluss)	1,8%
10. Perzentil	0,5%
90. Perzentil	3,3%
Stichtag	01.01.2025

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Medianuntersuchung keine Ausreißer beseitigt, da Medianergebnis	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Dauerwohnen) Restnutzungsdauer 22 - 80 Jahre gewöhnlicher Geschäftsverkehr ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. ohne wertrelevante boG Zuständigkeitsbereich des GAG Aurich (ohne Inseln)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Wohnfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten 80 Jahre Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein. aus Mietspiegeln der Städte gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés; auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Lage o Grundstücksart o Gebäudeart o Kaufpreis o Grundstücksfläche o Bodenrichtwert o Wohnfläche o Modifiziertes Baujahr o Nettokaltmiete o Selbstständigkeit Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2023 - 31.12.2024 Städte Aurich, Norden und Emden Wohnbaugrundstück freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus 120.000 € - 460.000 € 400 m² - 1.400 m² 25 €/m² - 200 €/m² 83 m² - 180 m² 1966 - 2013 4,54 €/m² - 7,46 €/m² ja 157	Median 29.11.2023 265.000 € 688 m² 130 €/m² 136 m² 1985 6,41 €/m²

7.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Ergebnis (Median; Beschluss)	2,3%
10. Perzentil	0,8%
90. Perzentil	3,8%
Stichtag	01.01.2025

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Medianuntersuchung keine Ausreißer beseitigt, da Medianergebnis	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Dauerwohnen) Restnutzungsdauer 15 - 80 Jahre gewöhnlicher Geschäftsverkehr ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. ohne wertrelevante boG Zuständigkeitsbereich des GAG Aurich (ohne Inseln)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Wohnfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten 80 Jahre Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein. aus Mietübersicht GAG 2024 (6-Jahresmittel Angebotsmiete 2018-2023) gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Lage o Grundstücksart o Gebäudeart o Kaufpreis o Grundstücksfläche o Bodenrichtwert o Wohnfläche o Modifiziertes Baujahr o Nettokaltmiete o Selbstständigkeit Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2023 - 31.12.2023 Zuständigkeitsbereich des GAG Aurich (ohne Inseln und Wilhelmshaven) Wohnbaugrundstück Reihenhäuser und Doppelhaushälften 90.000 € - 365.000 € 160 m² - 750 m² 35 €/m² - 220 €/m² 71 m² - 130 m² 1969 - 2023 5,48 €/m² - 11,09 €/m² ja 96	Median 29.11.2023 234.500 € 334 m² 110 €/m² 103 m² 1995 7,01 €/m²

7.4 Ferienwohnungen (Küste und Inseln)

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. Die durchschnittlichen Belegungstage wurden inselspezifisch gewählt, wobei entsprechend des Alters eine Abstufung vorgenommen wurde (Baujahr vor 1980: minimaler Ansatz; Baujahre 1980 bis 2010: mittlerer Ansatz; Baujahre nach 2010: maximaler Ansatz).

Für den Großteil der Inseln beläuft sich der minimale Ansatz für den Vermietungszeitraum auf 160 Tage, der mittlere Ansatz auf 200 Tage und der maximale Ansatz auf 240 Tage. Für Baltrum sind alle Ansätze um jeweils 20 Tage reduziert. Für Objekte auf Norderney wird eine erhöhte Vermietungsquote mit einem mittleren Ansatz von 220 Tagen und einem maximalen Ansatz von 280 Belegungstagen angewandt. Für die Ertragsberechnung werden 100 Vermietungstage den Tagessätzen der Hauptsaison und die verbliebenen Vermietungstage den Tagespreisen der Nebensaison zugeordnet. Zur Ermittlung des Netto-Rohertrags wurde ferner 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 Strom, Heizung, Wasser, etc.) mit monatlich 2,40 €/m² bzw. jährlich rd. 29 €/m² angesetzt. Ferner wurde eine Vermietungspauschale in Höhe von 20% des Jahresrohertrages für den Vermietungsaufwand (Inserate, Buchungsmanagement, Reinigung, etc.) bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Objekte wurde mit 80 Jahren angesetzt und die Restnutzungsdauer anhand des Gebäudealters und Modernisierungsgrades mit dem Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Der Analyse lagen insgesamt 259 Kauffälle auf den Inseln und 354 Kauffälle an der Küste aus den Jahre 2023 bis 2025 zugrunde. Dabei entfallen auf die 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 01.01.2026.

Ostfriesische Inseln

Merkmal	Spanne	Median
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	22,9 - 30,8	26,9
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,6 % - 1,4 %	1,0 %

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Medianuntersuchung 2,5-fache Standardabweichung	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Eigentumswohnungen und Wohnungen in Bruchteilseigentum (Ferienwohnen) ostfriesische Inseln	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Wohnfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV; zusätzlich Schönheitsreparaturkosten mit jährl. 5 €/m², Vermietungsaufwand mit 20 % des Rohertrags, Nebenkosten (Strom, Heizung, etc.) mit jährl. 29 €/m² Bodenrichtwert (ev. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten) für Flächenanteil 80 Jahre nur rentierliche Flächen berücksichtigt; private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein. objekt- und inseltypische Tagespreise und Belegungstage, abzgl. 7 % MwSt. und 10 % Mobiliar gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés; auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Lage o Grundstücksart o Gebäudeart o Kaufpreise o Wohnfläche o Restnutzungsdauer o Selbstständigkeit o Tagespreise Hauptsaison o Tagespreise Nebensaison o Vermietungstage o Bewirtschaftungskosten Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2023 - 31.12.2025 ostfriesische Inseln Wohnbaugrundstück Eigentumswohnung und Whg. in Bruchteilseigentum 153.000 € - 1.937.000 € 15 m² - 258 m² 12 Jahre - 80 Jahre ja 44 € - 468 € 42 € - 357 € 140 -280 38 % - 51% 259	Median 01.04.2024 465.000 € 53 m² 49 Jahre 108 € 84 € 200 42%

Küste

Merkmal	Spanne	Median
Rohertragsfaktor (mit 2/3 Spanne):	18,7 - 24,1	21,4
Liegenschaftszinssatz (mit 2/3 Spanne):	0,9 % - 1,5 %	1,2 %

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Medianuntersuchung 2,5-fache Standardabweichung	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Eigentumswohnungen (Ferienwohnen) Küstenregion Ost-/Friesland (Horumersiel, Hooksiel, Greetsiel, Norddeich, Neßmersiel, Carolinensiel, Dornumersiel, Bensersiel, Neuharlingersiel)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Wohnfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV; zusätzlich Schönheitsreparaturkosten mit jährl. 5 €/m ² , Vermietungsaufwand mit 20 % des Roher- trags, Nebenkosten (Strom, Heizung, etc.) mit jährl. 29 €/m ² Bodenrichtwert (ev. angepasst mit Umrechnungs- koeffizienten) für Flächenanteil 80 Jahre nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt; private Erschließungswege gehen ohne Wertan- satz ein. objekt- und ortstypische Tagespreise und Bele- gungstage, abzüglich 7 % MwSt. und 10 % Mobili- aranteil gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés; auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Lage o Grundstücksart o Gebäudeart o Kaufpreise o Wohnfläche o Wirtschaftliche Restnutzungsdauer o Selbstständigkeit o Tagespreise Hauptsaison o Tagespreise Nebensaison o Vermietungstage o Bewirtschaftungskosten Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2023 - 31.12.2025 touristische Orte an der (ost-)friesischen Küste Wohnbaugrundstück Eigentumswohnung 82.000 € - 650.000 € 26m ² - 157 m ² 26 Jahre - 80 Jahre ja 48 € - 155 € 37 € - 137 € 140 -220 45 % - 66% 354	Median 01.04.2024 299.500 € 60 m ² 54 Jahre 73 € 60 € 180 52%

7.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde folgender Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor ermittelt und beschlossen:

Liegenschaftszinssatz: **4,2%** (90%-Spanne von 2,8 % - 5,7 %, Bestimmtheitsmaß 0,29)

Rohertragsfaktor: **13,4** (90%-Spanne von 10,4 – 17,9, Bestimmtheitsmaß 0,55)

Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren, eine Lage mit einem Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026) von 120 €/m² und einen Nutzflächenanteil von 40 %. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Einflussgrößen können folgende Umrechnungskoeffizienten (UK) verwendet werden:

Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,14	1,00	0,91	0,84
UK Rohertragsfaktor	0,74	1,00	1,17	1,30

Nutzflächenanteil	10 %	30 %	40 %	50 %	70 %	90 %
UK Liegenschaftszinssatz	0,91	0,97	1,00	1,02	1,06	1,09
UK Rohertragsfaktor	1,09	1,02	1,00	0,98	0,94	0,91

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 Rohertragsfaktor	0,90	0,96	1,00	1,04	1,10	1,16

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Regressionsanalyse Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV multiple Regressionsanalyse 2,5-fache Standardabweichung	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wohn- und Geschäftshäuser; selbständig Zuständigkeitsbereich GAG Aurich (ohne Inseln)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Wohn- / Nutzfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV Bodenrichtwert 80 Jahre nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt; private Erschließungswege ohne Wertansatz aus Befragung bzw. Mietübersicht GAG; auf Plausibilität und Marktüblichkeit geprüft gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés; auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Bodenrichtwert o Wohn- und Nutzfläche o Anteil Nutzfläche an Wohn-/Nutzfläche o Restnutzungsdauer o Nettokaltmiete Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2021 - 31.12.2025 12 €/m ² - 520 €/m ² 122 m ² - 2.480 m ² 4 % - 100 % 15 Jahre - 72 Jahre 1,47 €/m ² - 16,93 €/m ² 256	Median 01.05.2023 125 €/m ² 351 m ² 42% 32 Jahre 6,17 €/m ²

7.6 Verkaufshallen

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde folgender Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor ermittelt und beschlossen:

Liegenschaftszinssatz: **3,3%** (80%-Spanne von 2,7 % - 3,9 %)

Rohertragsfaktor: **14,0** (80%-Spanne von 12,5 – 15,8)

Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauer kann folgender Umrechnungskoeffizient (UK) verwendet werden:

Restnutzungsdauer	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,59	1,30	1,00	0,70	0,41
UK Rohertragsfaktor	0,51	0,76	1,00	1,24	1,49

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Median nach Normierung auf 20 Jahre RND 2,5-fache Standardabweichung	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Verkaufshallen, Discounter Zuständigkeitsbereich des GAG Aurich (ohne Inseln)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Nutzfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV Bodenrichtwert 30 Jahre nur rentierliche Flächen berücksichtigt; private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein. aus Befragung bzw. Mietdaten des GAG; auf Plausibilität und Marktüblichkeit geprüft gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés; auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Bodenrichtwert o Nutzfläche o Restnutzungsdauer o Nettokaltmiete o Selbstständigkeit Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2023 - 31.12.2025 15 €/m ² - 100 €/m ² 214 m ² - 5.400 m ² 10 Jahre - 29 Jahre 2,50 €/m ² - 15,00 €/m ² ja 22	Median 01.06.2024 53 €/m ² 1.078 m ² 15 Jahre 5,50 €/m ²

7.7 Bürogebäude

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde folgender Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor ermittelt und beschlossen:

Liegenschaftszinssatz: 3,5 % (80%-Spanne von 2,5 % - 4,5 %)
Rohertragsfaktor: 16,0 (80%-Spanne von 13,3 - 19,9)

Der genannte Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Zur Anpassung des Liegenschaftszinssatz und des Rohertragsfaktors aufgrund abweichender Restnutzungsdauer kann folgender Umrechnungskoeffizient (UK) verwendet werden:

Restnutzungsdauer	20 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
UK Liegenschaftszinssatz	1,20	1,00	0,80	0,60
UK Rohertragsfaktor	0,77	1,00	1,22	1,45

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Median nach Normierung auf 30 Jahre RND 2,5-fache Standardabweichung	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Bürogebäude Zuständigkeitsbereich des GAG Aurich (ohne Inseln)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Nutzfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV Bodenrichtwert 60 Jahre nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt; private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein. aus Befragung bzw. Mietübersicht GAG; auf Plausibilität und Marktüblichkeit geprüft gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés; auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Bodenrichtwert o Nutzfläche o Restnutzungsdauer o Nettokaltmiete o Selbstständigkeit Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2024 - 31.12.2025 22 €/m² - 520 €/m² 120 m² - 1.943 m² 18 Jahre - 44 Jahre 3,69 €/m² - 10,04 €/m² ja 27	Median 01.01.2025 130 €/m² 390 m² 29 Jahre 6,94 €/m²

7.8 Lager-und Produktionsgebäude

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde folgender Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor ermittelt und beschlossen:

Liegenschaftszinssatz: **3,9 %** (80%-Spanne von 2,9 % - 5,0 %)

Rohertragsfaktor: **12,8** (80%-Spanne von 11,0 - 15,0)

Als Einflussgrößen wurden die Restnutzungsdauer (nur Rohertragsfaktor) und die Miethöhe ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Gebäude mit einer Restnutzungsdauer (nur Rohertragsfaktor) von 20 Jahren und einer Miete von 4,50 €/m².

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

Restnutzungsdauer	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre	35 Jahre	40 Jahre
UK Rohertragsfaktor	0,87	1,00	1,13	1,26	1,38	1,51

Miete	1,50 €/m²	3,00 €/m²	4,50 €/m²	6,00 €/m²	7,50 €/m²
UK Liegenschaftszinssatz	1,28	1,14	1,00	0,86	0,72
UK Rohertragsfaktor	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Medianuntersuchung nach Normierung (20 Jahre RND, 4,50 €/m² Miete) 2,5-fache Standardabweichung	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Lager- und Produktionsgebäude Zuständigkeitsbereich des GAG Aurich (ohne Inseln)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Nutzfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV Bodenrichtwert 40 Jahre nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt; private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein. aus Befragung bzw. Mietdaten des GAG auf Plausibilität und Marktüblichkeit geprüft gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Expo- sés; auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Kaufpreise o Bodenrichtwert o Nutzfläche o Restnutzungsdauer o Nettokaltmiete o Bewirtschaftungskosten o Selbstständigkeit Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2024 - 31.12.2025 97 €/m² - 1.745 €/m² 5 €/m² - 160 €/m² 185 m² - 6.817 m² 8 Jahre - 40 Jahre 1,00 €/m² - 8,00 €/m² 12 % - 31 % ja 61	Median 01.01.2025 659 €/m² 20 €/m² 420 m² 20 Jahre 4,00 €/m² 16 %

7.9 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 in Kapitel 7.4 beschriebenen Modellparameter verwiesen.

Küstenbereich

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde folgender Liegenschaftszinssatz ermittelt und beschlossen:

Liegenschaftszinssatz: **3,5 %** (80%-Spanne von 2,4 % - 4,5 %)

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Medianuntersuchung 2,5-fache Standardabweichung	
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Häuser mit Fremdenbeherbergung Küstenregion Ost-/Friesland (Horumersiel, Hooksiel, Greetsiel, Norddeich, Neßmersiel, Carolinensiel, Dor-numersiel, Bensorsiel, Neuharlingersiel)	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Wohnfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV zusätzlich Schönheitsreparaturkosten mit jährl. 5 €/m ² , Kosten für Vermietungsaufwand mit 20 % des Roher-trags, Nebenkosten (Strom, etc.) mit jährl. 29 €/m ² Bodenrichtwert 80 Jahre nur rentierliche Flächen berücksichtigt objekt- und inseltypische Tagespreise und Belegungs-tage abzüglich 7 % MwSt. und 10 % Mobiliaranteil gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Grundstücksart o Kaufpreise o Wohnfläche o Restnutzungsdauer o Selbstständigkeit Anzahl Kauffälle	Spanne 01.01.2023 - 31.12.2025 Wohnbaugrundstück 795 €/m ² - 9.060 €/m ² 102 m ² - 666 m ² 27 Jahre - 80 Jahre ja 29	Median 01.07.2024 2.074 €/m ² 214 m ² 41 Jahre

Ostfriesische Inseln

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde folgender Liegenschaftszinssatz ermittelt und beschlossen:

Liegenschaftszinssatz: **3,2 %** (80%-Spanne von 2,0 % - 4,8 %)

Methodik Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt? Welche Grundlage haben die Modellgrößen? Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Gutachterausschuss Aurich gemäß 21.(2) ImmoWertA Anlage 3 der ImmoWertV Medianuntersuchung 2,5-fache Standardabweichung																									
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Häuser mit Fremdenbeherbergung ostfriesische Inseln																									
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Bewirtschaftungskosten o Bodenwert o Gesamtnutzungsdauer o Grundstückseigenschaften o Rohertrag o Restnutzungsdauer o Modernisierungen o Wohnfläche	gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV zusätzlich Schönheitsreparaturkosten mit jährl. 5 €/m ² , Kosten für Vermietungsaufwand mit 20 % des Roher- trags, Nebenkosten (Strom, etc.) mit jährl. 29 €/m ² Bodenrichtwert 80 Jahre nur rentierliche Flächen berücksichtigt objekt- und inseltypische Tagespreise und Belegungs- tage abzüglich 7 % MwSt. und 10 % Mobiliaranteil gemäß § 4 (3) ImmoWertV gemäß Anlage 2 ImmoWertV aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés auf Plausibilität geprüft																									
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Grundstücksart o Kaufpreise o Wohnfläche o Restnutzungsdauer o Selbstständigkeit Anzahl Kauffälle	<table> <tr> <th></th><th>Spanne</th><th>Median</th></tr> <tr> <td>o Kaufdatum</td><td>01.01.2023 - 31.12.2025</td><td>01.07.2024</td></tr> <tr> <td>o Grundstücksart</td><td>Wohnbaugrundstück</td><td></td></tr> <tr> <td>o Kaufpreise</td><td>1.530 €/m² - 16.860 €/m²</td><td>4.900 €/m²</td></tr> <tr> <td>o Wohnfläche</td><td>107 m² - 796 m²</td><td>261 m²</td></tr> <tr> <td>o Restnutzungsdauer</td><td>12 Jahre - 80 Jahre</td><td>36 Jahre</td></tr> <tr> <td>o Selbstständigkeit</td><td>ja</td><td></td></tr> <tr> <td>Anzahl Kauffälle</td><td>33</td><td></td></tr> </table>			Spanne	Median	o Kaufdatum	01.01.2023 - 31.12.2025	01.07.2024	o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück		o Kaufpreise	1.530 €/m ² - 16.860 €/m ²	4.900 €/m ²	o Wohnfläche	107 m ² - 796 m ²	261 m ²	o Restnutzungsdauer	12 Jahre - 80 Jahre	36 Jahre	o Selbstständigkeit	ja		Anzahl Kauffälle	33	
	Spanne	Median																								
o Kaufdatum	01.01.2023 - 31.12.2025	01.07.2024																								
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück																									
o Kaufpreise	1.530 €/m ² - 16.860 €/m ²	4.900 €/m ²																								
o Wohnfläche	107 m ² - 796 m ²	261 m ²																								
o Restnutzungsdauer	12 Jahre - 80 Jahre	36 Jahre																								
o Selbstständigkeit	ja																									
Anzahl Kauffälle	33																									

8 Sachwertfaktoren

Keine regionalen Auswertungen

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 eingeklammerten Werte beziehen sich auf den 5-Jahreszeitraum 2021 - 2025.

Gebiet	Anzahl	Mittlerer Preis [€/m ²]	mittleres Verhältnis zum Bodenrichtwert [%]
Landkreis Aurich	4 (60)	56 (35)	74 (71)
Landkreis Friesland	6 (23)	83 (80)	75 (100)
Landkreis Leer	5 (41)	42 (26)	65 (82)
Landkreis Wittmund	1 (5)	*) (22)	*) (37)
Stadt Emden	18 (154)	93 (85)	100 (100)
Stadt Wilhelmshaven	6 (31)	120 (110)	100 (100)
Friesland / Ostfriesland	40 (314)	81 (65)	100 (100)

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

9.2 Erbbaurechtskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von 66 Erbbaurechten mit freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtskoeffizienten als **Medianwert** der Kauffälle des Jahres 2025 von **0,83** ermittelt (Vorjahr 0,82). Die 90%-Spanne beträgt 0,46 - 1,27. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite oder Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

9.3 Erbbaurechtskoeffizient für Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften

Der Gutachterausschuss hat das Verhältnis der Kaufpreise von 34 Erbbaurechten mit Reihenhausscheiben bzw. Doppelhaushälften zu vergleichbaren Objekten im Normaleigentum untersucht und einen Erbbaurechtskoeffizienten als **Medianwert** der Kauffälle des Jahres 2025 von **0,87** ermittelt (Vorjahr 0,84). Die 90%-Spanne beträgt 0,59 - 1,28. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Rendite und/oder der Restnutzungsdauer wurde nicht erkannt.

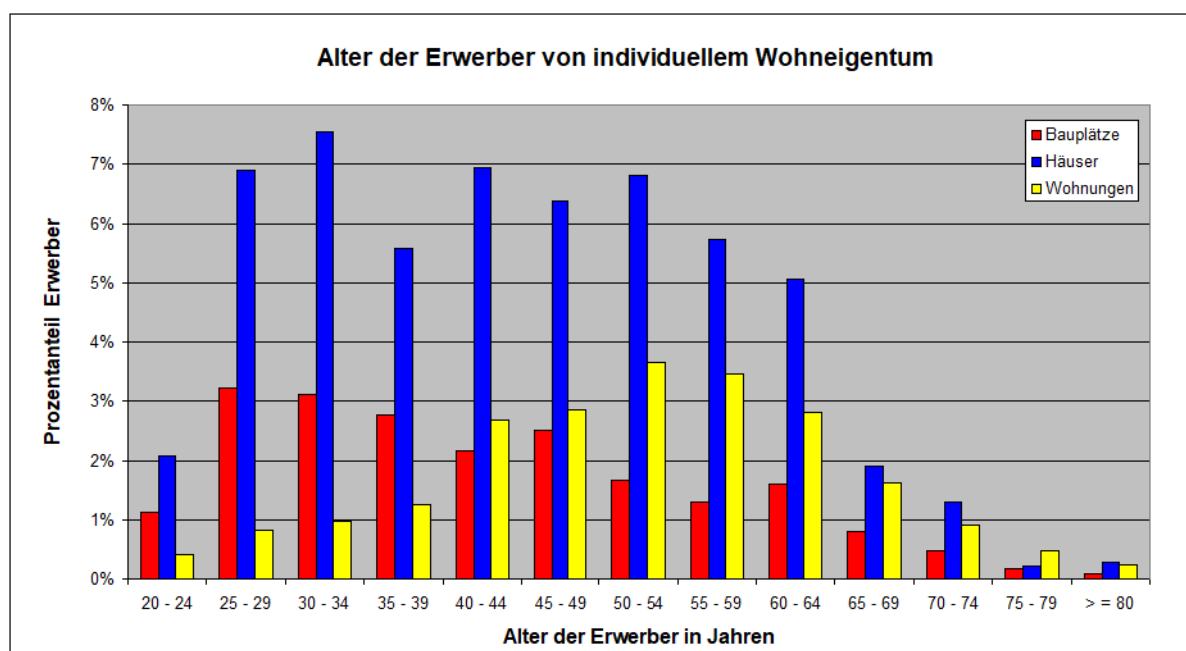
10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

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.

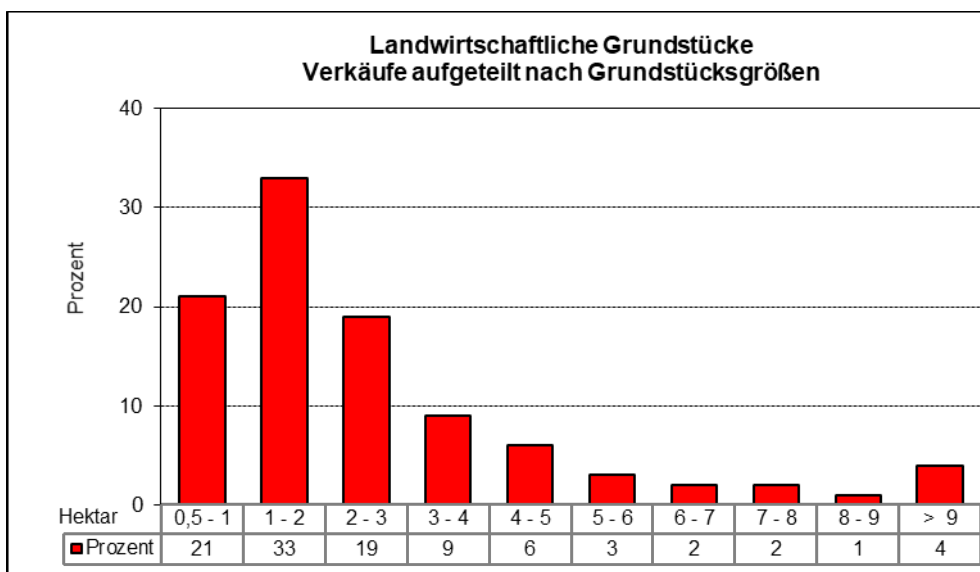
Die Nachfrage nach Bauplätzen nimmt einen eher abnehmenden Verlauf, wobei die meisten Bauplätze in einem Alter von 25 bis 29 Jahren erworben werden. In den Altersklassen 45 – 49 und 60 – 64 Jahre kommt es abweichend vom Trendverlauf zu einer geringfügigen Zunahme der Erwerbsvorgänge. In diesen Altersklassen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

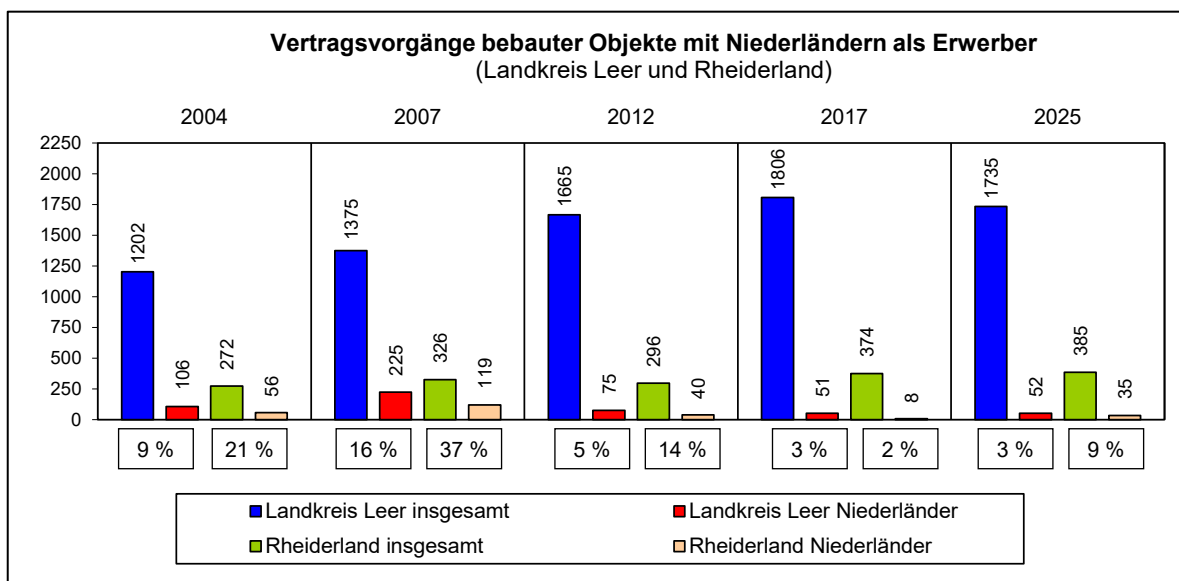


Für einen modernen landwirtschaftlichen Betrieb sind kleine Flächen heute nicht mehr rentabel. Häufig handelt es sich jedoch um Zukäufe zu vorhandenen Flächen zum Zwecke der Arrondierung. Auch die Verteilung der Verkäufe in der Region hat Einfluss auf die durchschnittliche Grundstücksgröße. Während in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

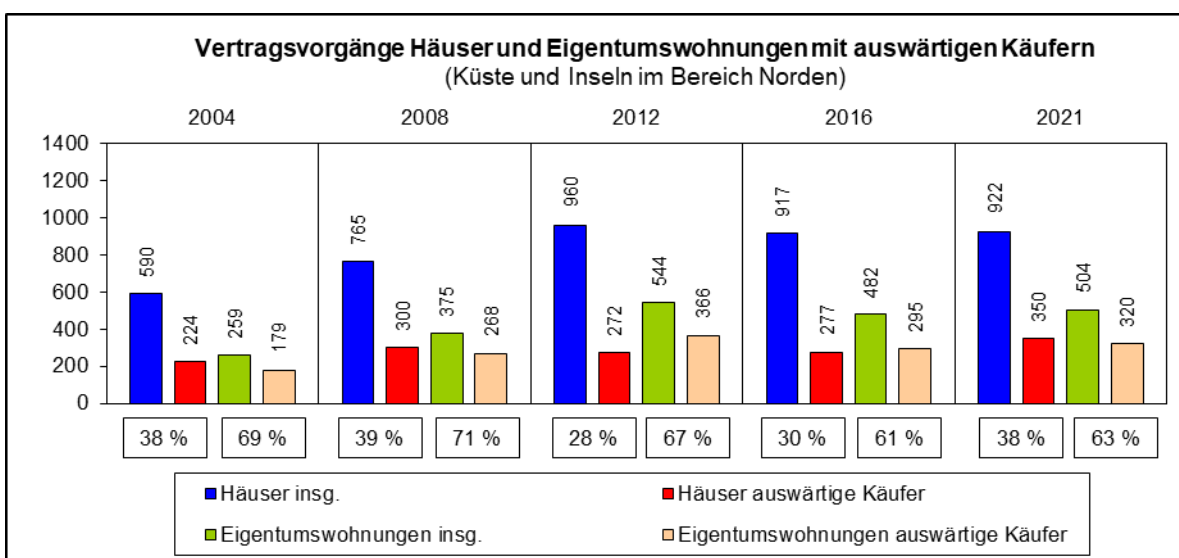
10.3 Auswärtige Käufer von Eigenheimen und Wohnungen

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 2023 kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2023 kamen im Landkreis Leer 18 Erwerber (1 % aller Kauffälle) und speziell im Rheiderland 12 Erwerber (4 %) aus den Niederlanden.

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. Im Jahr 2025 kamen im Landkreis Leer 52 Erwerber (3 % aller Kauffälle) und speziell im Rheiderland 35 Erwerber (9 %) aus den Niederlanden.



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 ca. 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.



10.4 Einfluss von Windenergieanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien

Im Zuge der Planung und Realisierung neuer Windparks gibt es immer wieder Diskussionen über die Auswirkungen der Windenergieanlagen (WEA) auf die Immobilienwerte der angrenzenden Wohnbebauung. Um einen möglichen Einfluss festzustellen, wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses eine Untersuchung der Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücke in der Nähe von Windenergieanlagen durchgeführt. Die nachfolgend näher beschriebene Analyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet und -zeitraum vorhandene Windenergieanlagen keine negativen Auswirkungen auf die Kaufpreise benachbarter Häuser hatten.

Auf der Grundlage der für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleiteten Vergleichsfaktoren (s. S. 62 ff.) wurden für verkaufte Einfamilienhäuser in der Nähe von Windparks Vergleichswerte als Erwartungswerte abgeleitet und mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verglichen. Der Untersuchungszeitraum belief sich auf die Jahre 2005 bis 2012.

Zur Untersuchung des Einflusses von Windenergieanlagen auf den Preis von in der Nähe befindlichen Wohnhäusern wurden dann drei Gruppen gebildet.

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

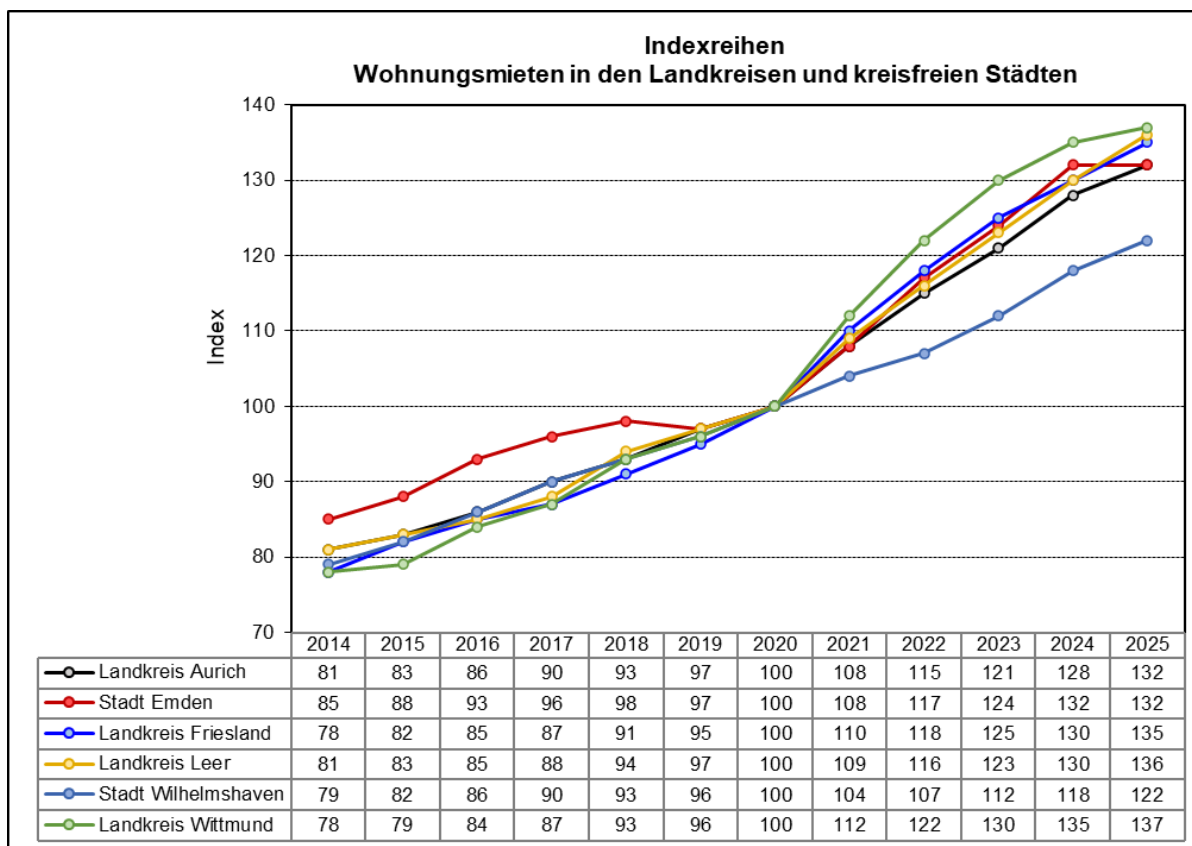
Zusammenfassend wurde aus der Untersuchung festgestellt, dass vorhandene Windenergieanlagen die Kaufpreise der umliegenden Immobilien mit Einfamilienhausgrundstücken nicht signifikant beeinflussten und somit Windenergieanlagen in der Region keinen negativen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatten. Dieses Ergebnis ist unabhängig von der Entfernung der Windenergieanlagen zu den Wohnhäusern.

Im Jahr 2024 wurde diese Untersuchung im Rahmen einer Bachelorarbeit mit rd. 7.000 Kauffällen der Jahre 2019 bis 2023 aus Ost-/Friesland wiederholt. Im Ergebnis hat sich bestätigt, dass ein Werteeinfluss von Windenergieanlagen auf den Wert von in der Nähe befindlichen Wohnhäusern nicht erkennbar ist.

11 Mieten und Pachten

11.1 Mietindex

Zur Ermittlung von Mieten auf einen zum Stichtag der Mietspiegel / -übersichten abweichenden Zeitpunkt können die nachfolgend dargestellte Indexreihen verwendet werden. Diese wurde aus Angebotsmieten abgeleitet.



11.2 Mietspiegel für die Stadt Aurich

Für die Stadt Aurich existiert ein Mietspiegel, welcher im Jahr 2023 aktualisiert wurde. Der Mietspiegel wurde auf der Grundlage der in den Jahren 2017 bis 2022 neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. angepassten Bestandsmieten ermittelt. Insofern bildet der Mietspiegel weitgehend das Mietniveau der Jahre 2019 / 2020 ab. Der Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Aurich unter dem Menüpunkt „Rathaus - Bauen und Wohnen“ einzusehen.

11.3 Mietspiegel für die Stadt Emden

Für die Stadt Emden existiert ein Mietspiegel. Der Mietspiegel wurde 2021 auf der Grundlage der in den Jahren 2015 bis 2020 neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. angepassten Bestandsmieten ermittelt und 2023 um 2 Jahre fortgeschrieben (Anpassung +8,2 %). Insofern bildet der Mietspiegel weitgehend das Mietniveau der Jahre 2019 / 2020 ab. Der Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Emden einzusehen.

11.4 Mietspiegel für die Stadt Norden

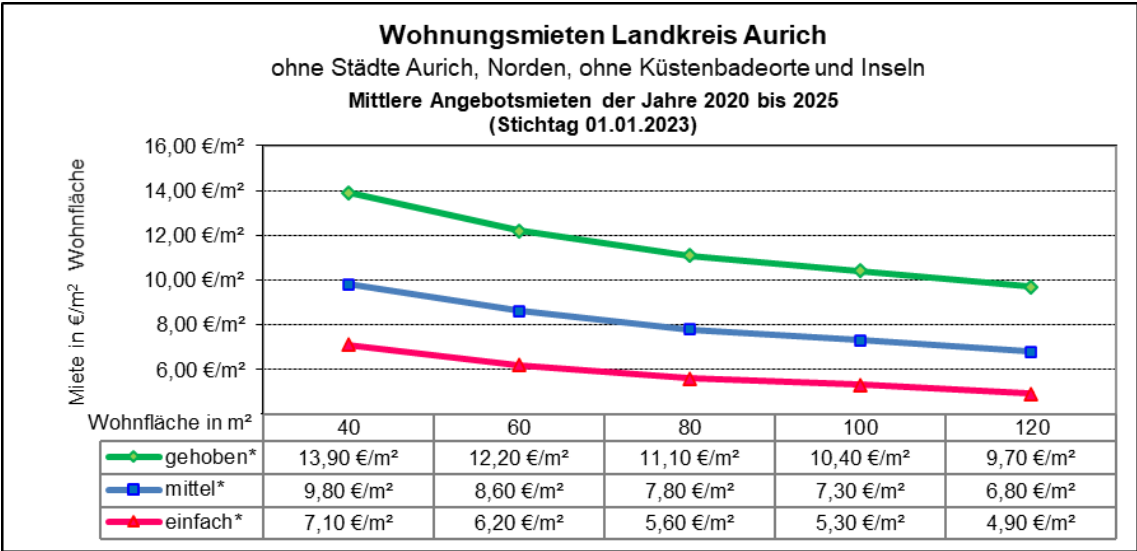
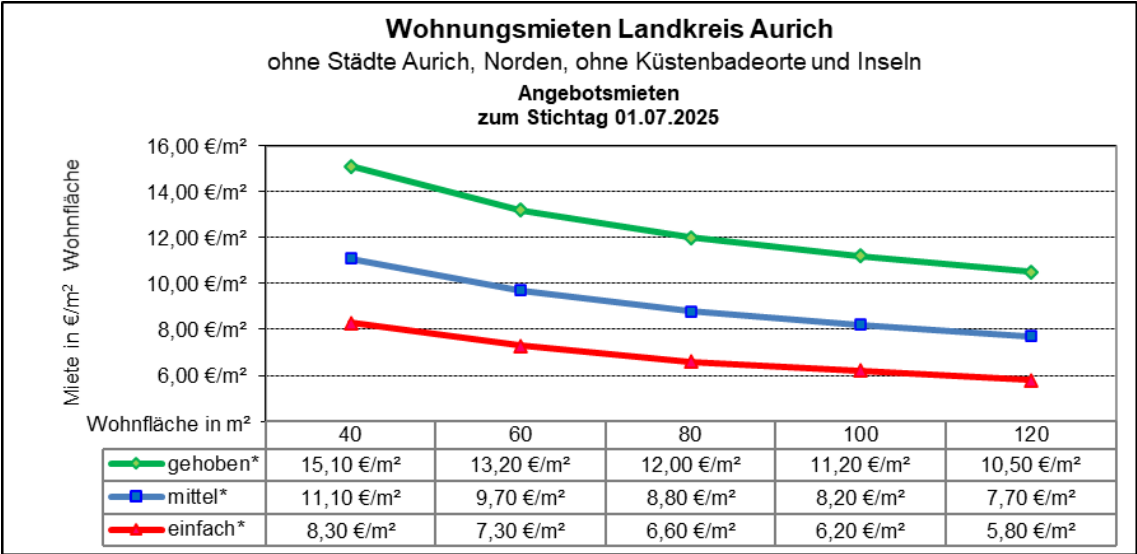
Für die Stadt Norden existiert ein Mietspiegel, welcher im Einvernehmen mit den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern durch die Stadt Norden im Jahr 2025 aktualisiert wurde. Dieser Mietspiegel wurde auf der Grundlage der in den Jahren 2019 bis 2024 neu abgeschlossenen Mietverträge bzw. angepassten Bestandsmieten ermittelt. Insofern bildet der Mietspiegel das Mietniveau zum Stichtag 01.01.2022 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.

11.5 Mietspiegel für die Stadt Wilhelmshaven

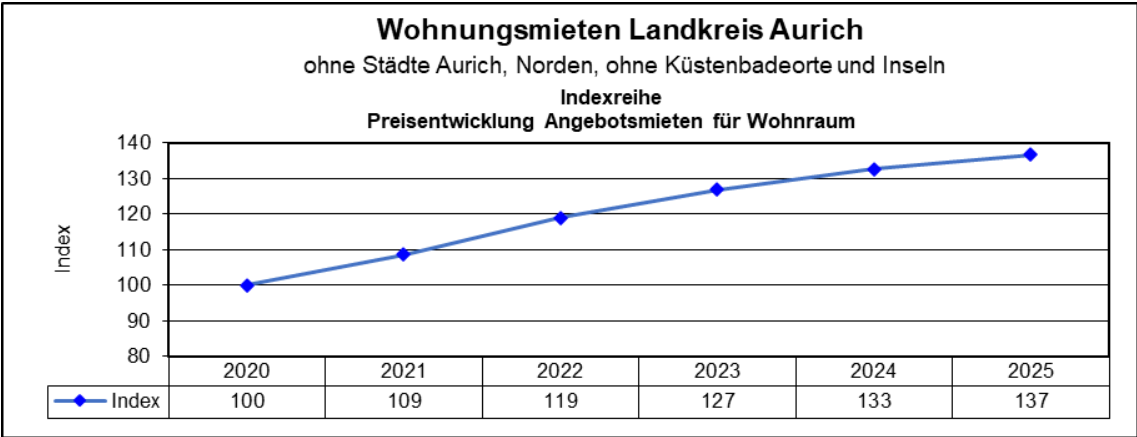
Für die Stadt Wilhelmshaven existiert seit 2024 ein Mietspiegel. Aktuell liegt der Mietspiegel 2026 vor. Der Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven unter der Rubrik „Wohnen und Bauen“ einzusehen.

11.6 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Aurich

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Aurich
(ohne Städte Aurich, Norden, ohne Küstenbadeorte und Inseln)



- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
- * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
- * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Baltrum

Für den 6-Jahreszeitraum 2020 – 2025 liegen dem Gutachterausschuss 13 Angebotsmieten für Wohnungen auf der Insel Baltrum vor. Aufgrund der Analyse ergibt sich zum **Stichtag 01.07.2025** eine mittlere Angebotsmiete (Medianwert der Mietdaten) von

16,20 €/m² (80 % - Spanne 7,50 €/m² - 30,10 €/m²).

Die mittlere Angebotsmiete des 6-Jahreszeitraums zum **Stichtag 01.01.2023** liegt bei

13,40 €/m² (80 % - Spanne 6,00 €/m² - 24,00 €/m²).

Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Norderney

Für den 6-Jahreszeitraum 2020 – 2025 liegen dem Gutachterausschuss 165 Angebotsmieten für Wohnungen auf der Insel Norderney vor. Aufgrund der Analyse ergibt sich zum **Stichtag 01.07.2025** eine mittlere Angebotsmiete (Medianwert der Mietdaten) von

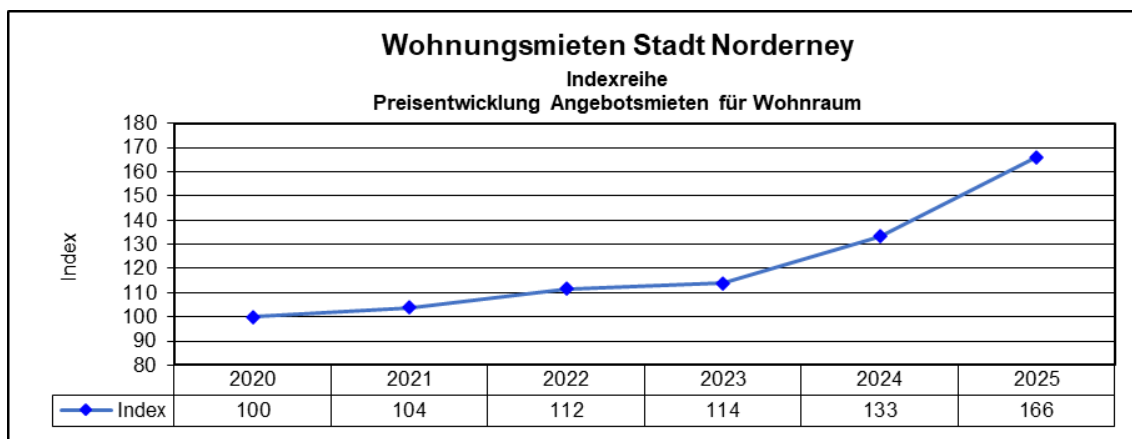
24,40 €/m² (80 % - Spanne 8,20 €/m² - 71,50 €/m²).

Die mittlere Angebotsmiete des 6-Jahreszeitraums zum **Stichtag 01.01.2023** liegt bei

17,60 €/m² (80 % - Spanne 5,50 €/m² - 48,60 €/m²)

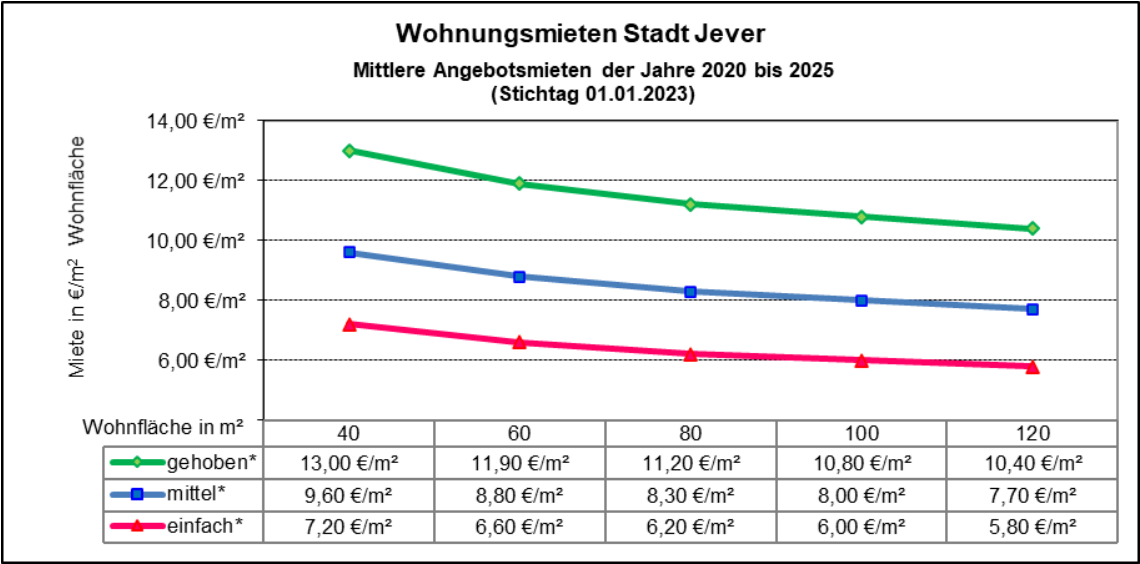
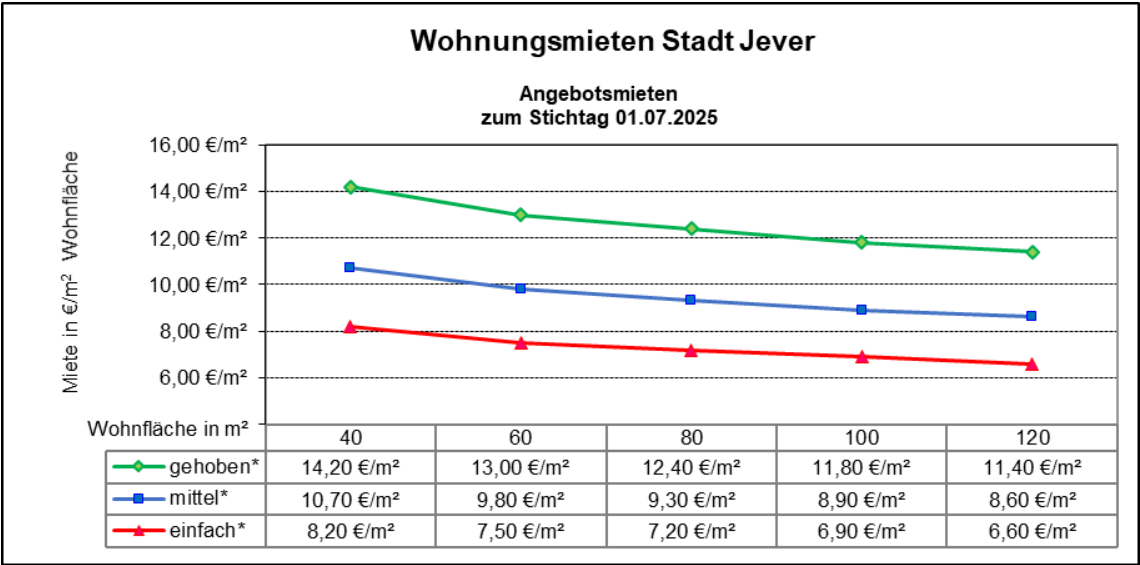
Eine Abhängigkeit der Mieten von der Wohnungsgröße wurde nicht festgestellt.

Die Preisentwicklung der Mieten auf Norderney wird durch folgende Indexreihe beschrieben:

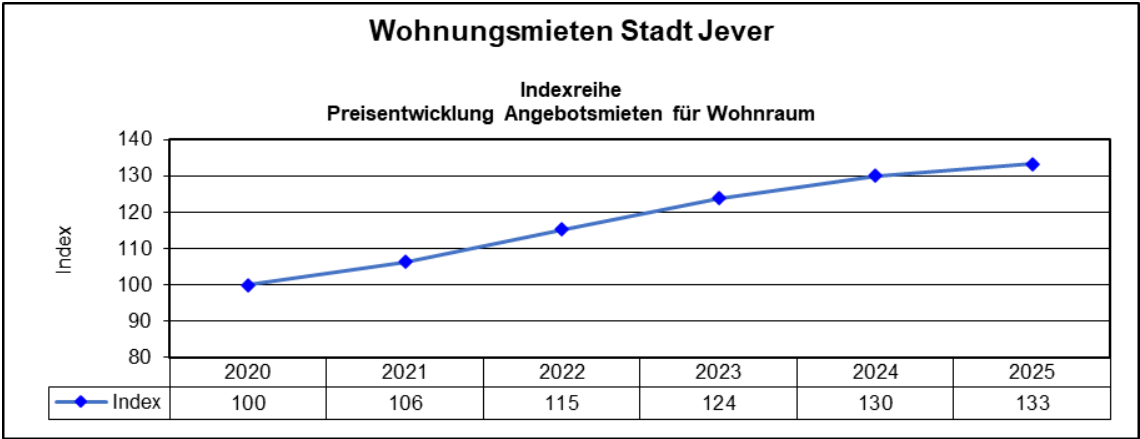


11.7 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Friesland

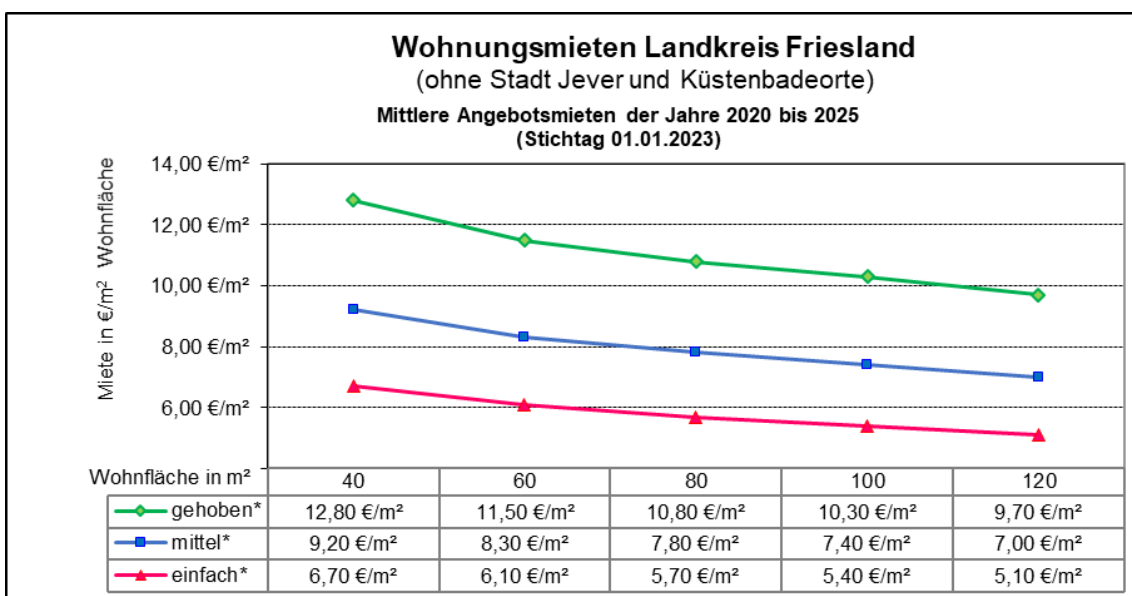
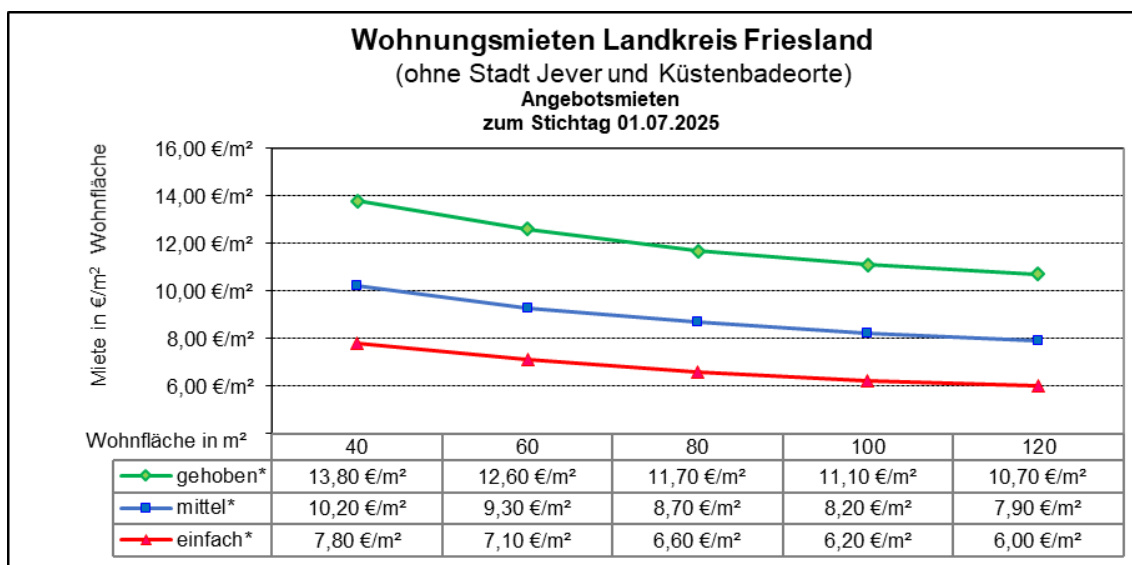
Mietübersicht für Wohnraum in der Stadt Jever



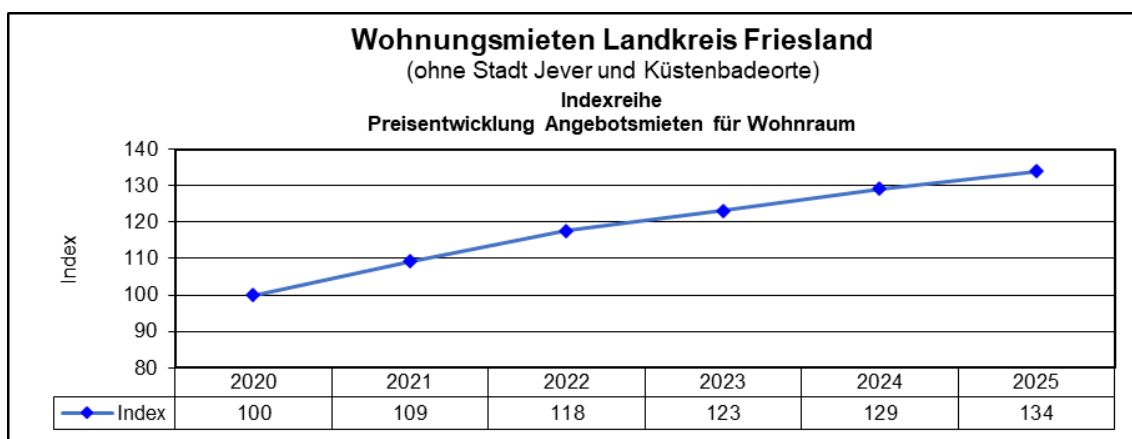
- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
- * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
- * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



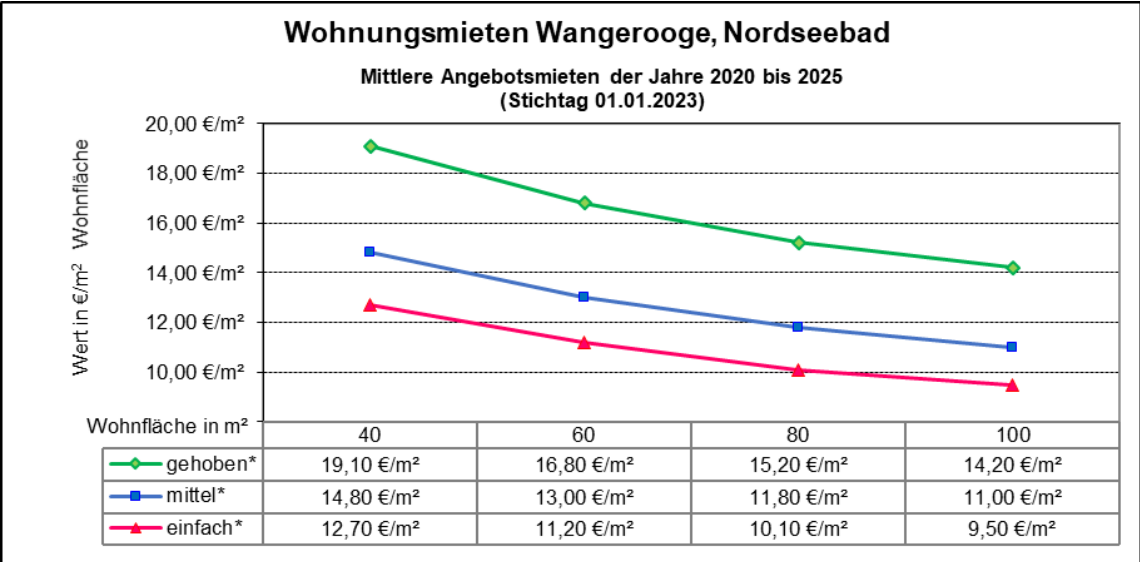
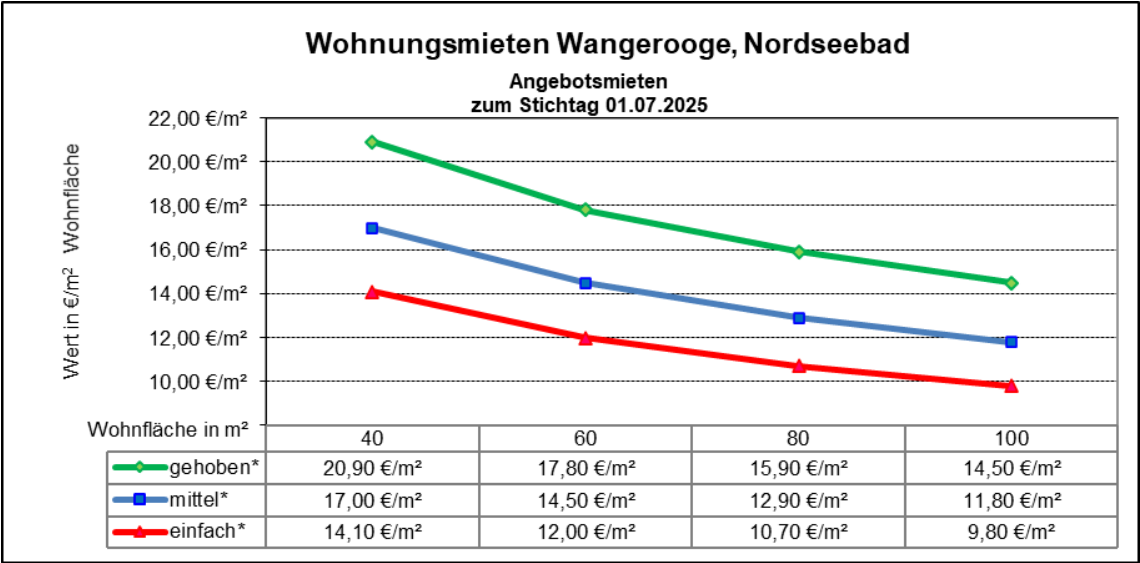
Mietübersicht für Wohnraum im Landkreis Friesland (ohne Stadt Jever und Küstenbadeorte)



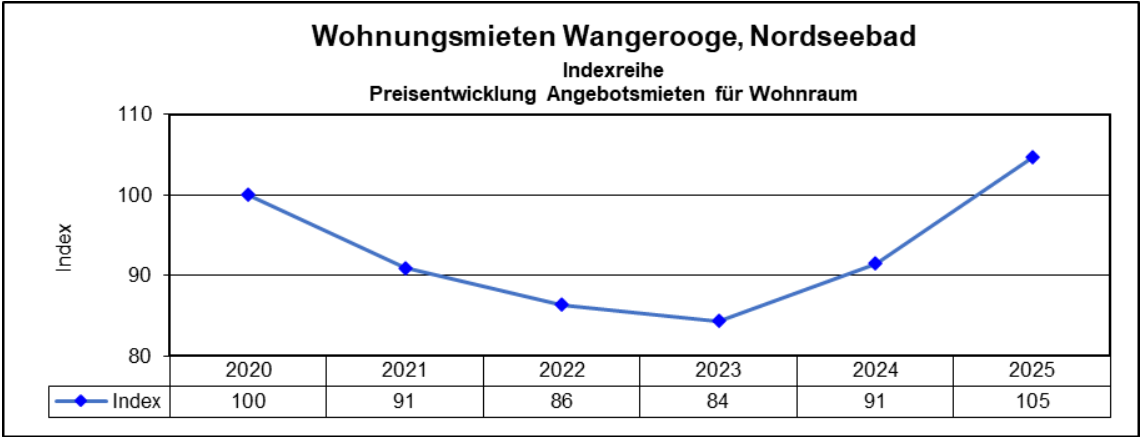
- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
 * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
 * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Wangerooge

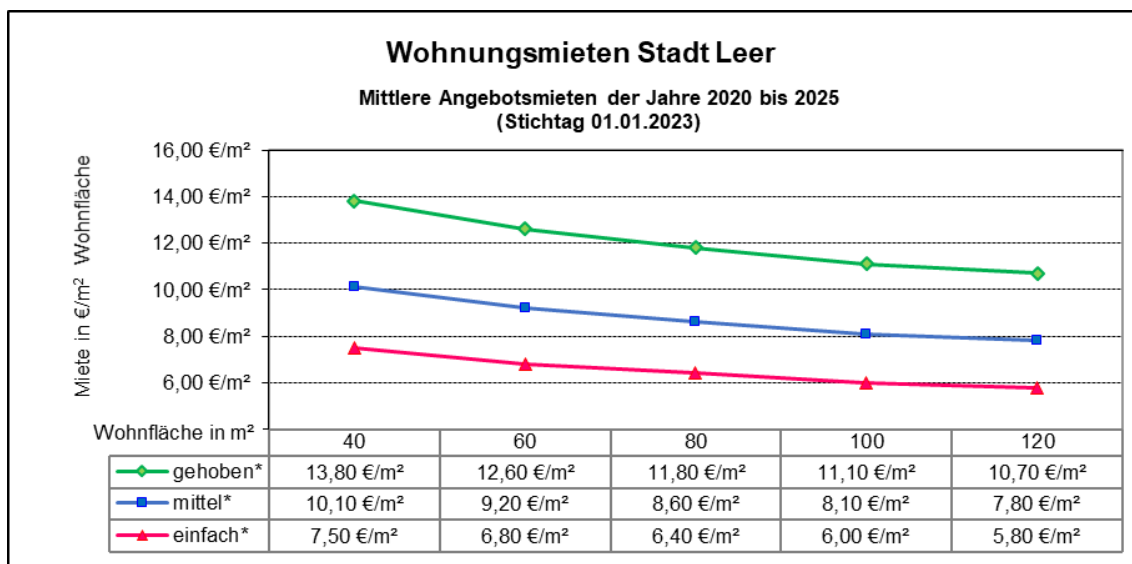
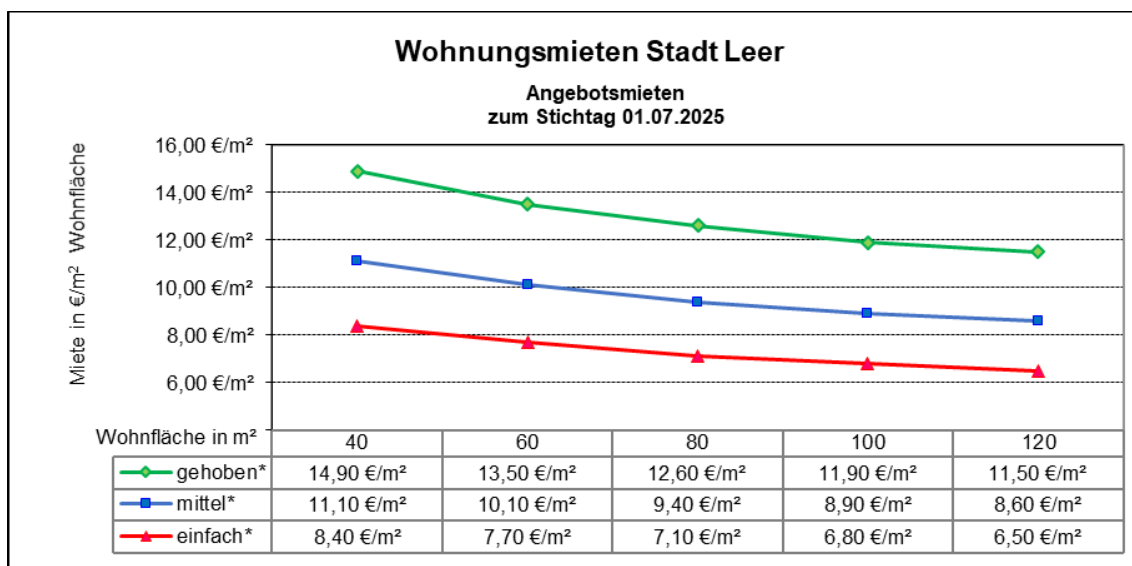


- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
- * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
- * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



11.8 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Leer

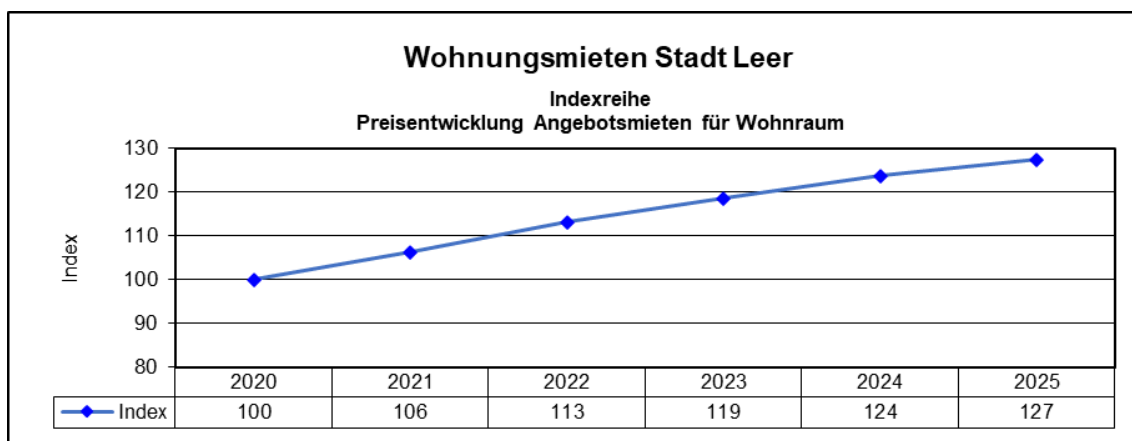
Mietübersicht für Wohnraum in der Stadt Leer



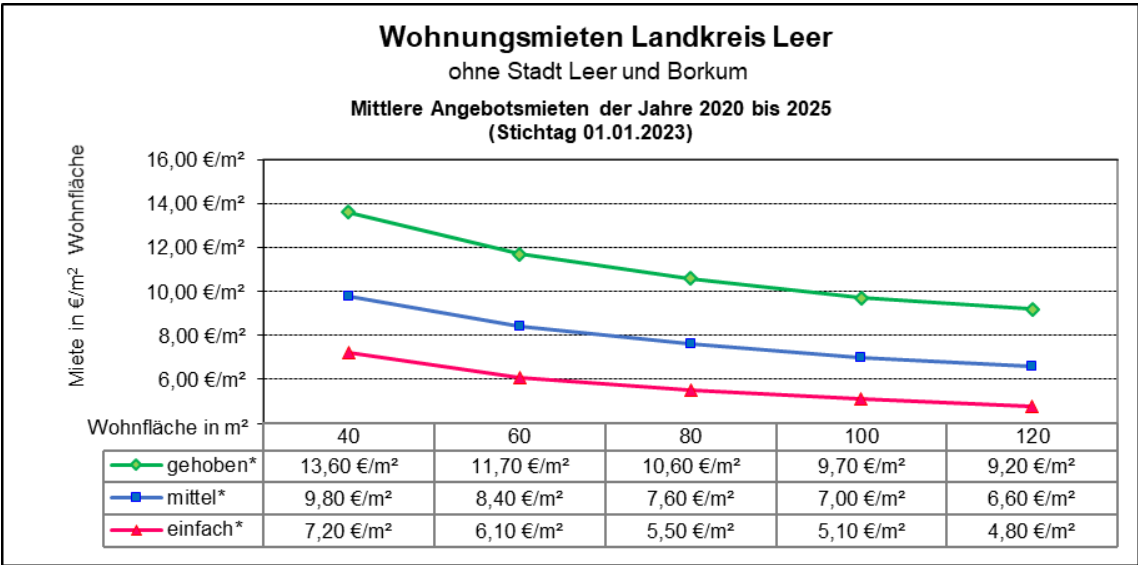
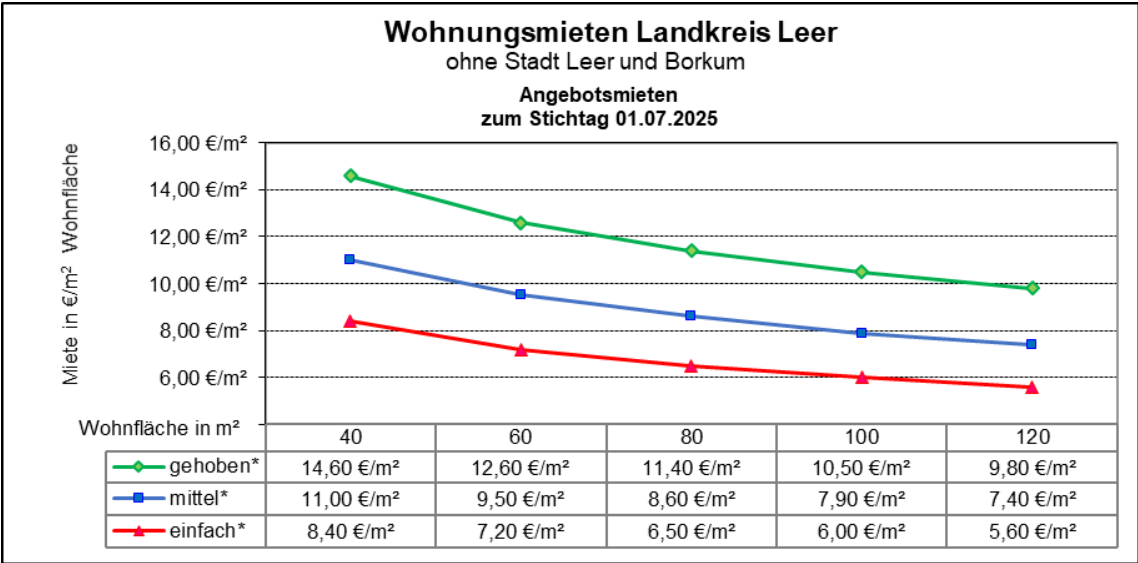
* gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität

* mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität

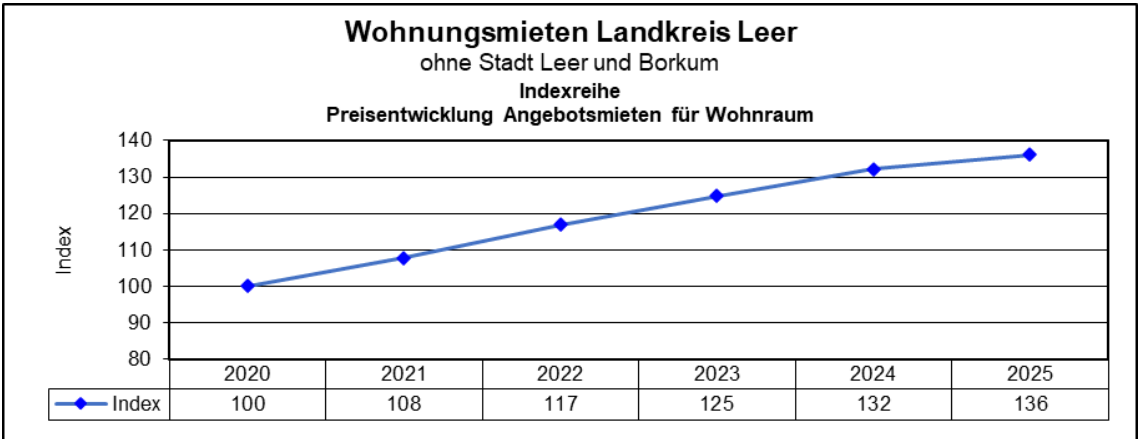
* einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



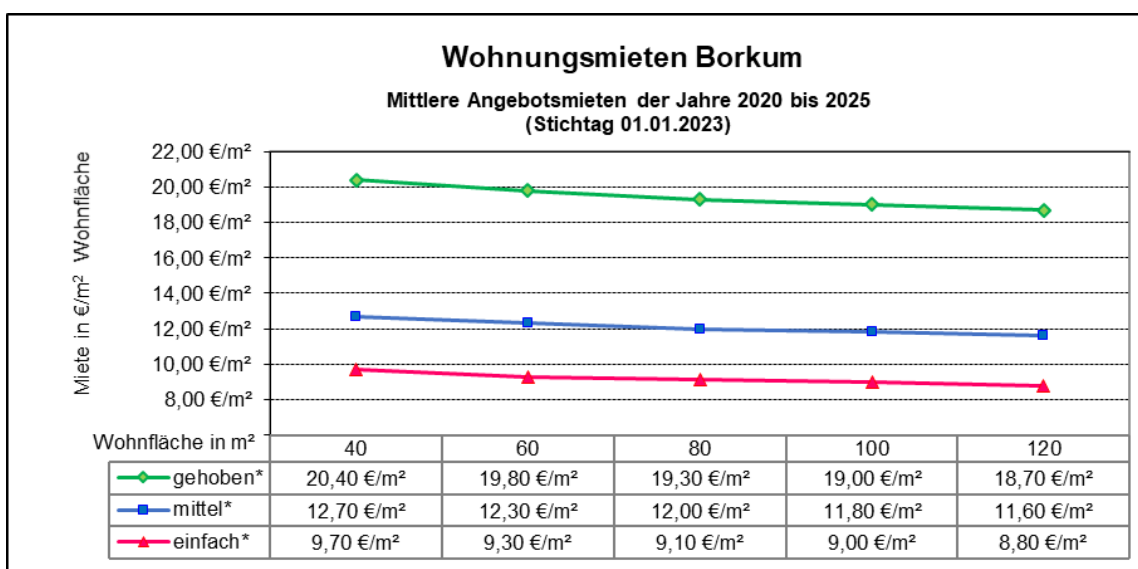
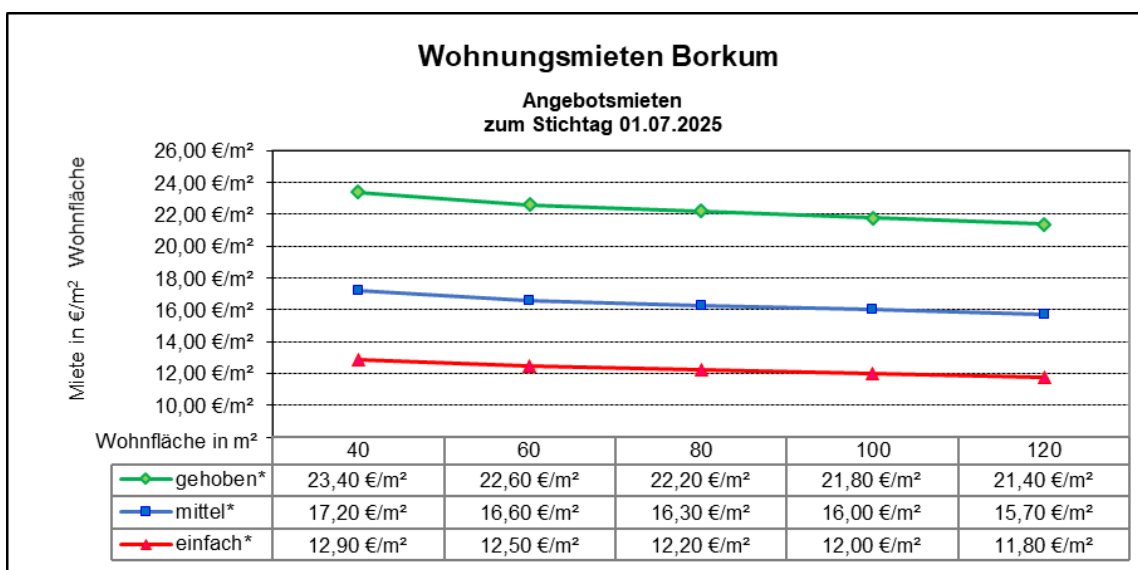
Mietübersicht für Wohnraum im Landkreis Leer
(ohne Stadt Leer und Borkum)



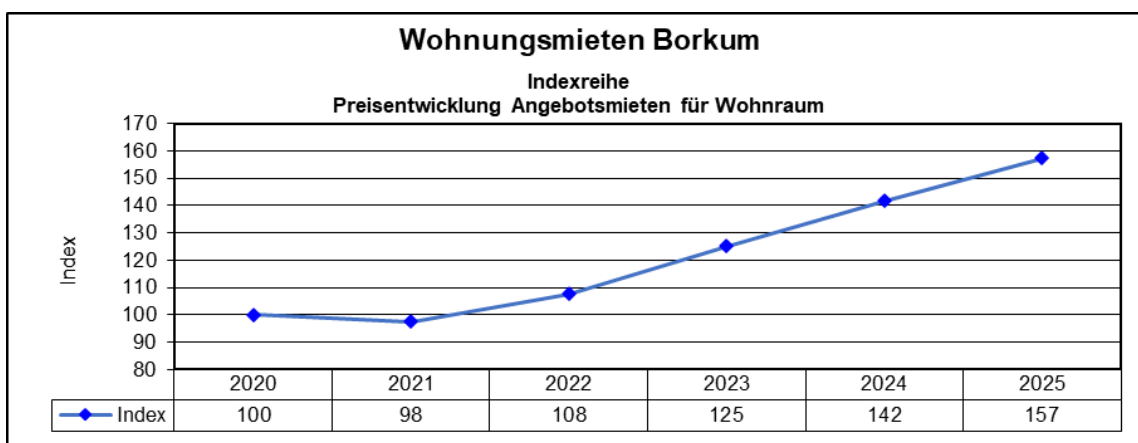
- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
- * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
- * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



Mietübersicht für Wohnraum auf der Insel Borkum

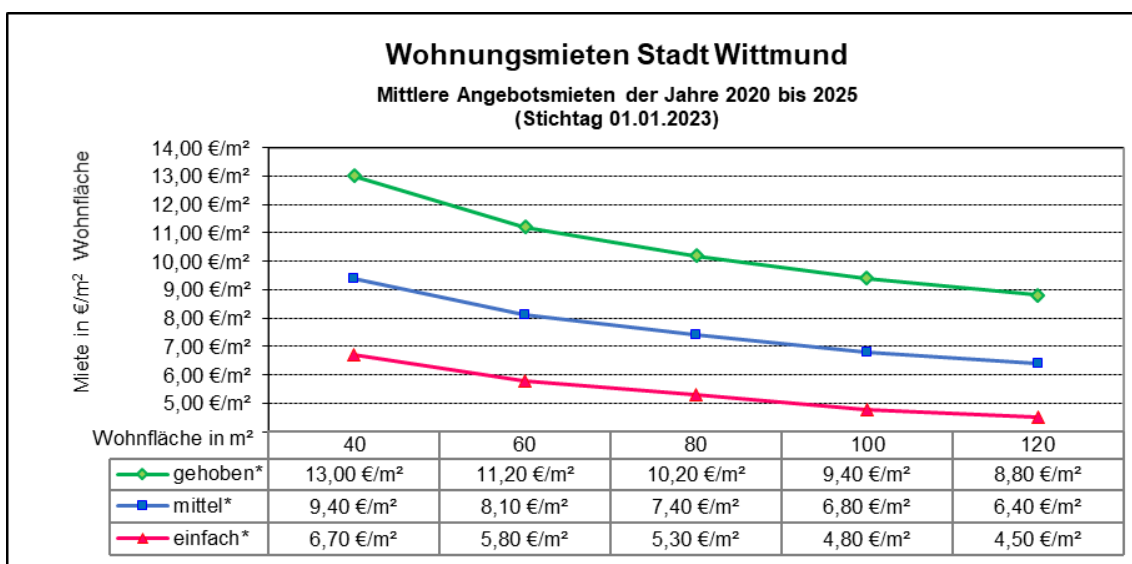
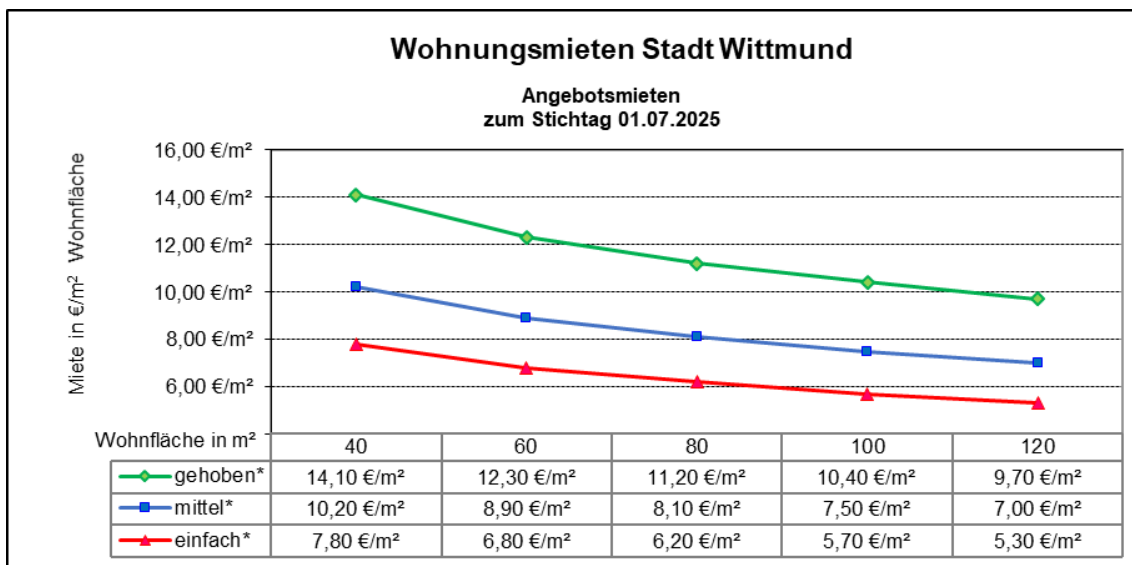


- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
 * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
 * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität

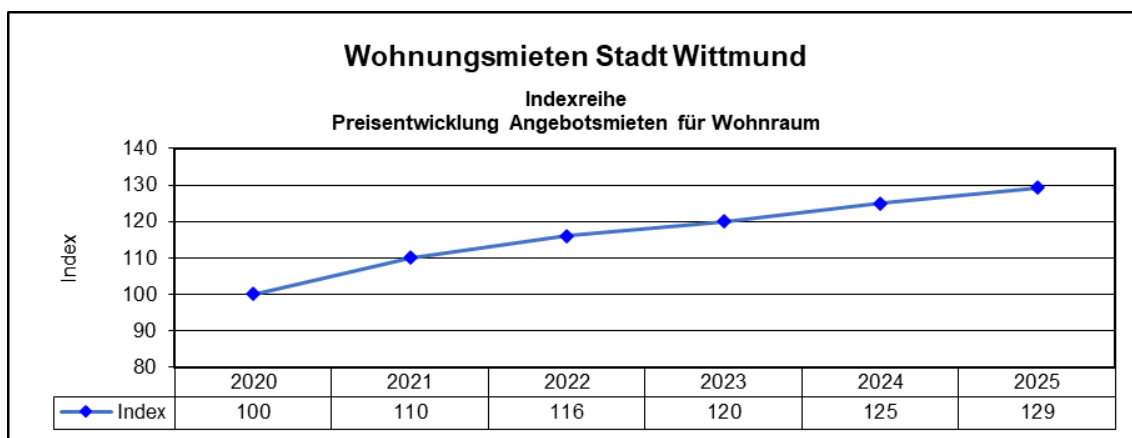


11.9 Mietübersicht Wohnraum für den Landkreis Wittmund

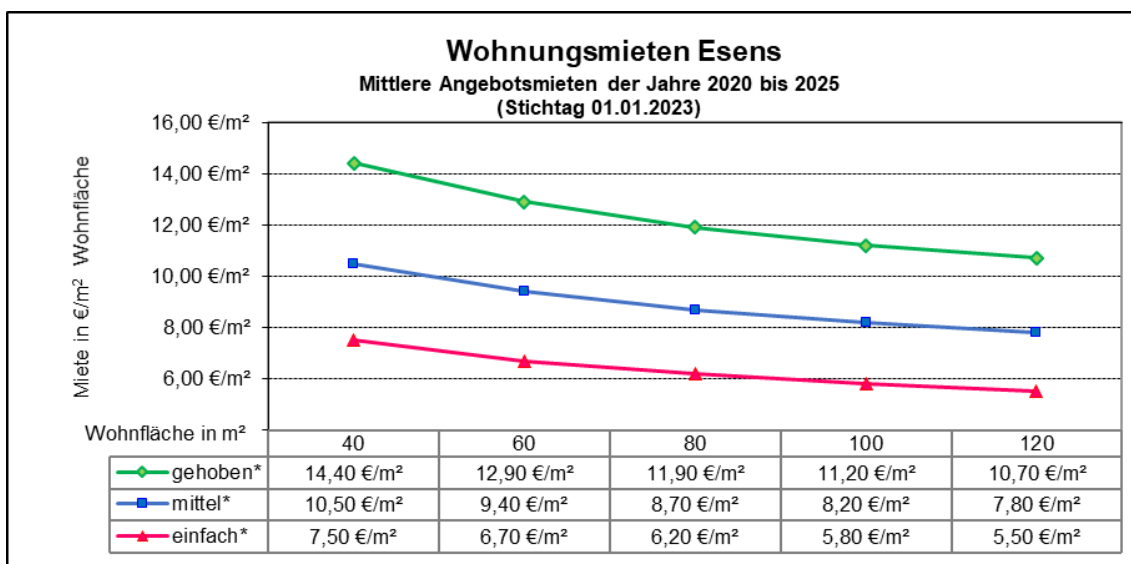
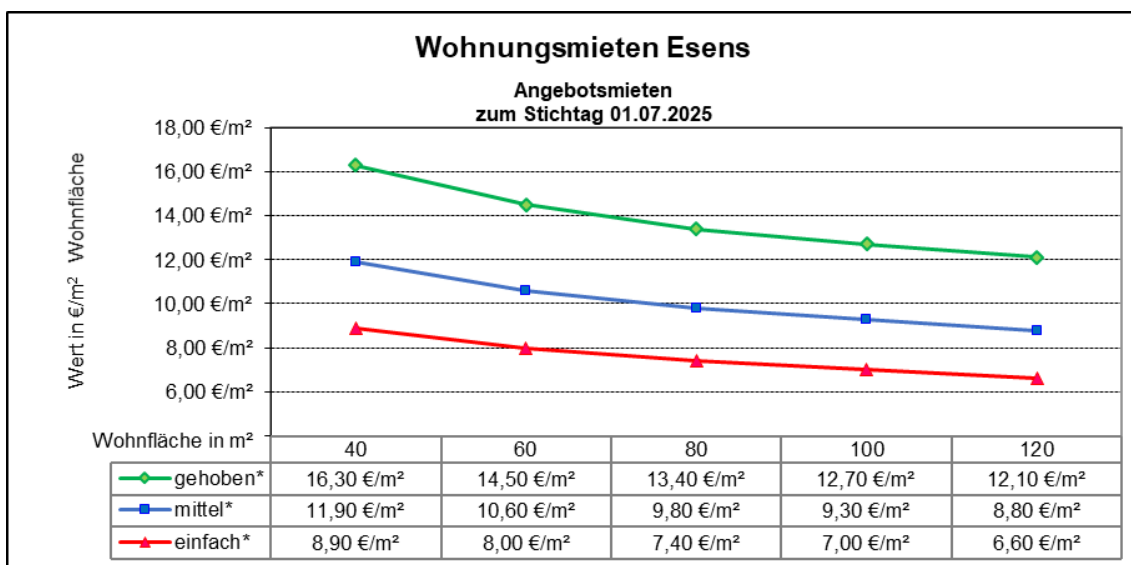
Mietübersicht für Wohnraum in der Stadt Wittmund



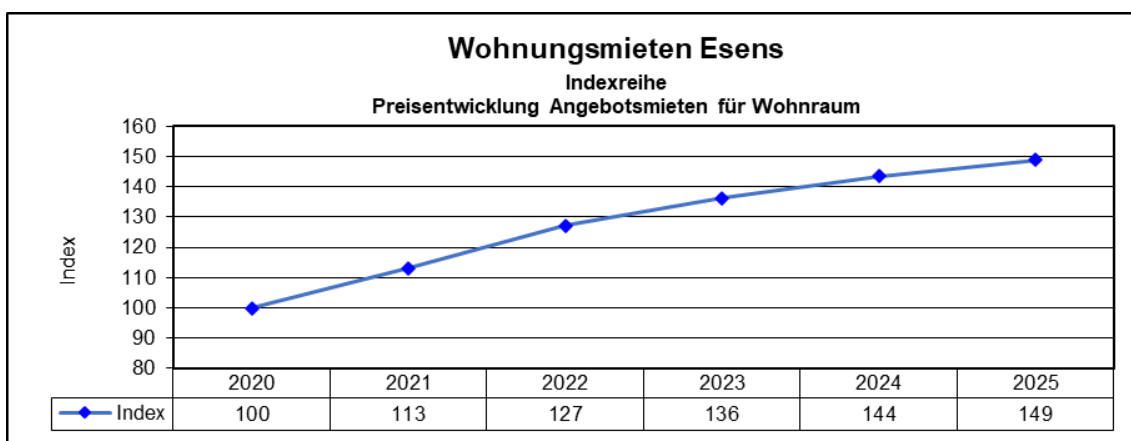
- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
 * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
 * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



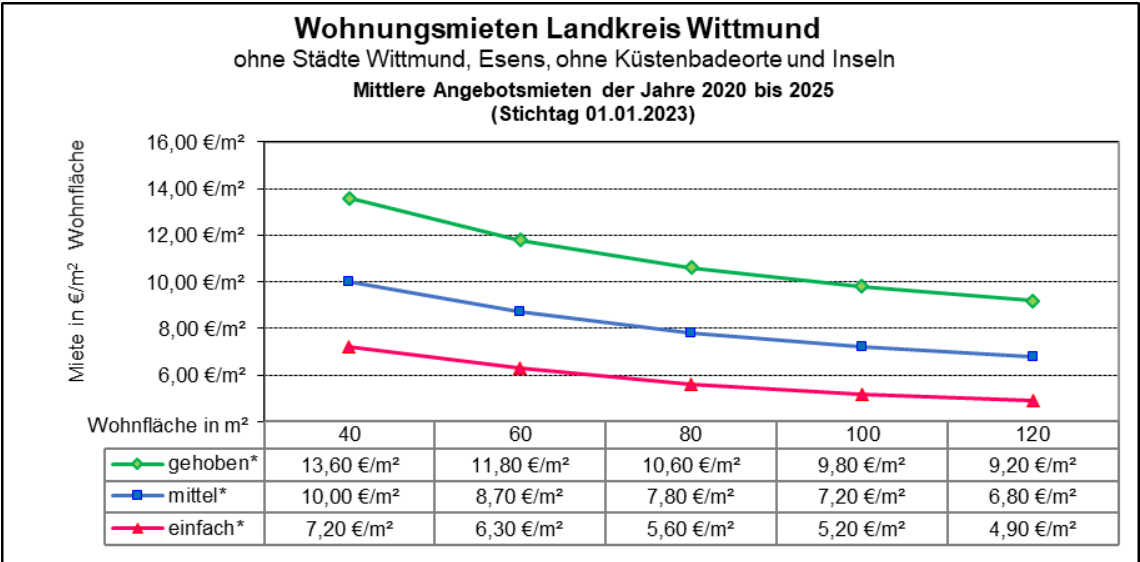
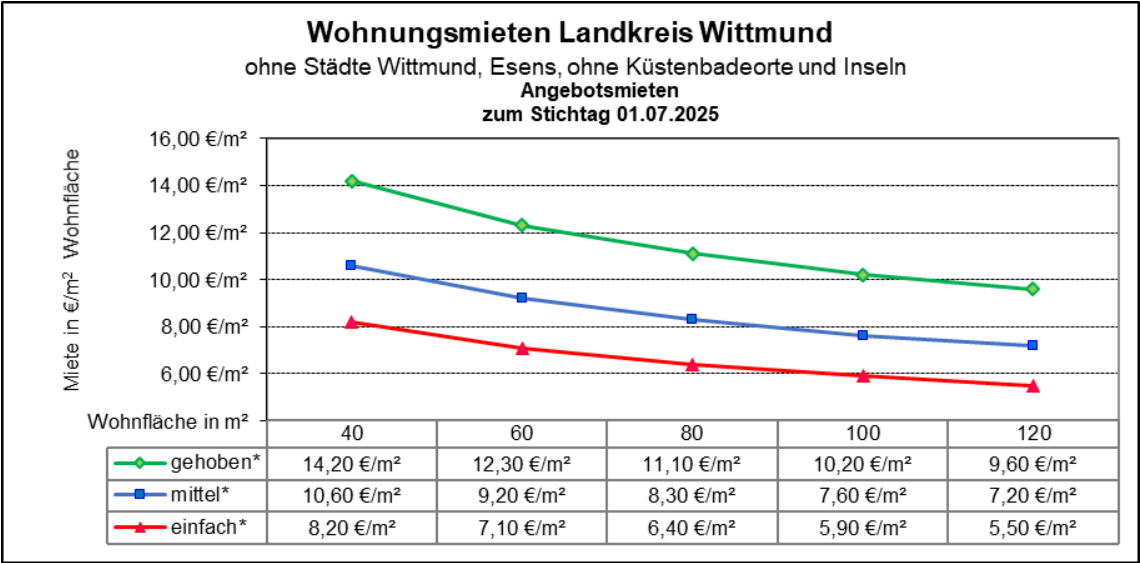
Mietübersicht für Wohnraum in der Stadt Esens



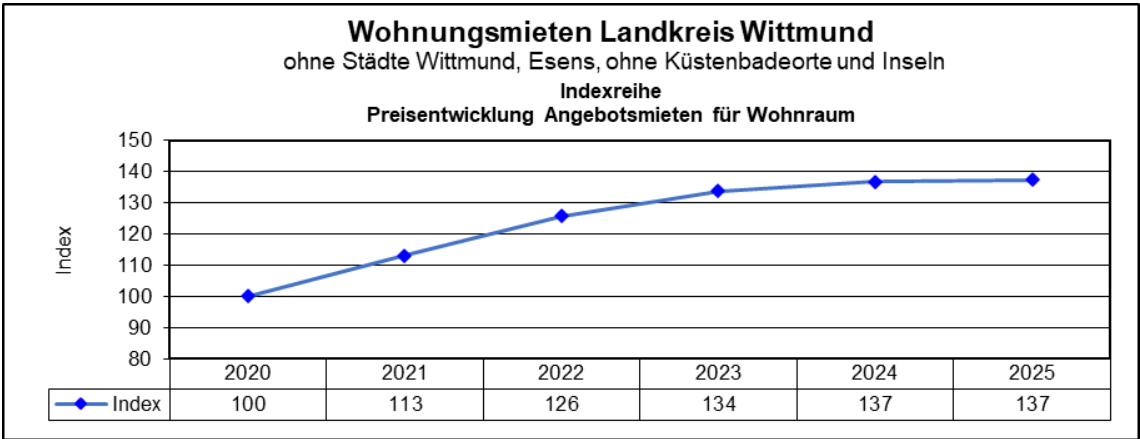
- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
 * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
 * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



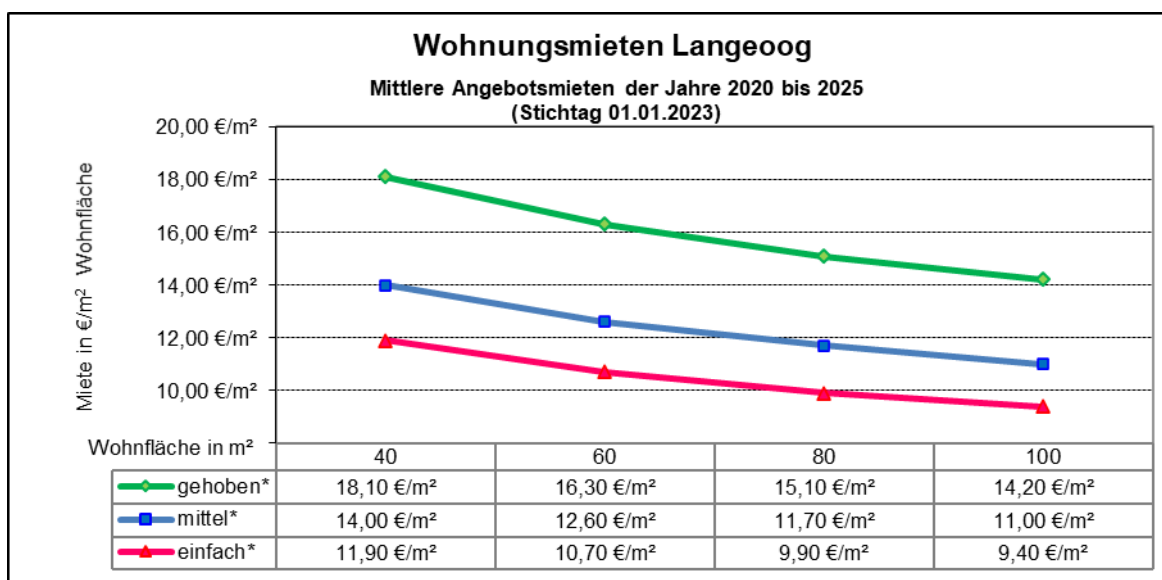
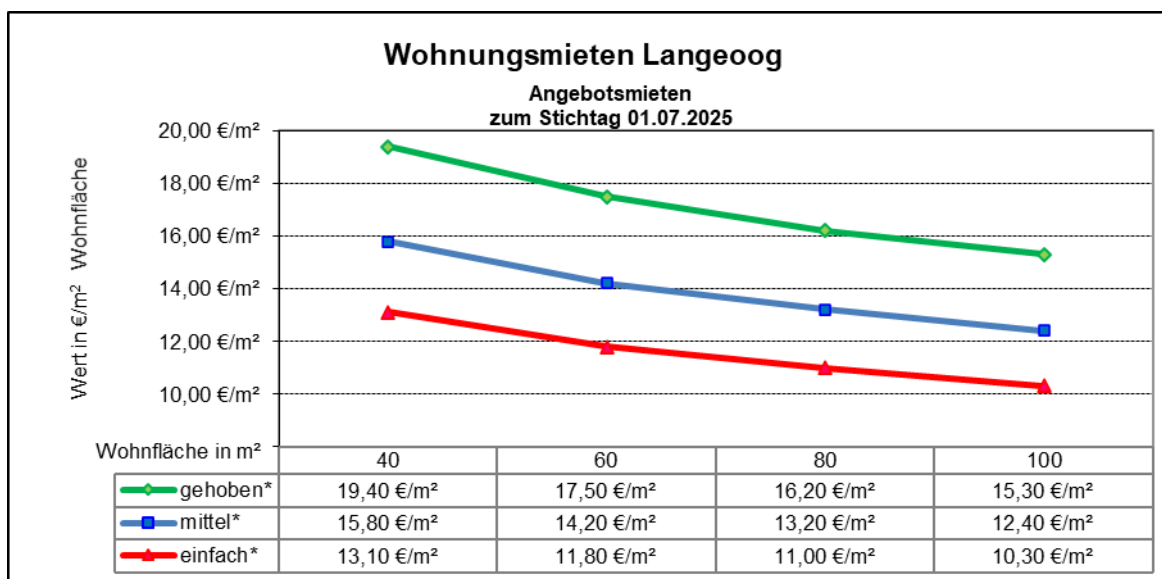
Mietübersicht für Wohnraum im Landkreis Wittmund
(ohne die Städte Wittmund und Esens, die Küstenbadeorte und die Inseln)



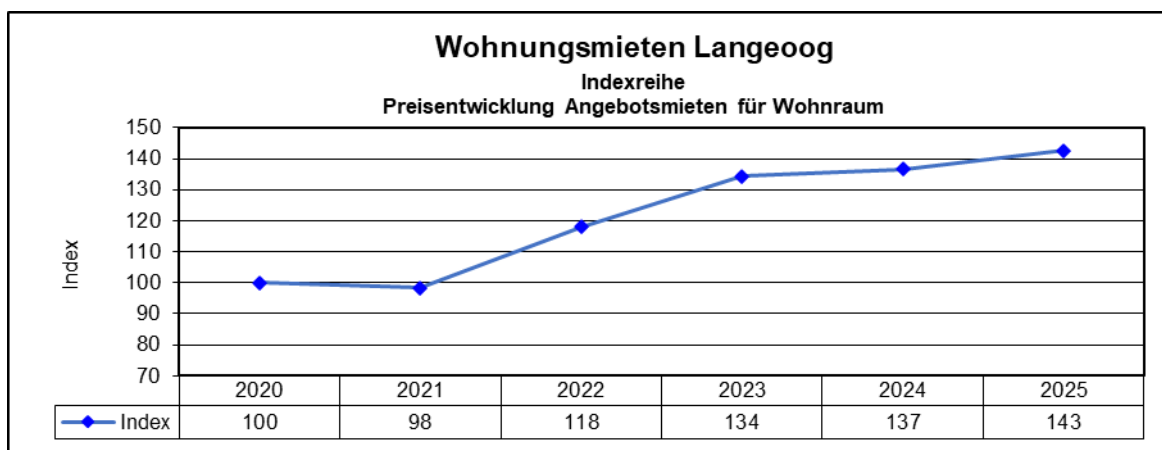
- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
- * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
- * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



Mietübersicht für Wohnraum auf der Insel Langeoog

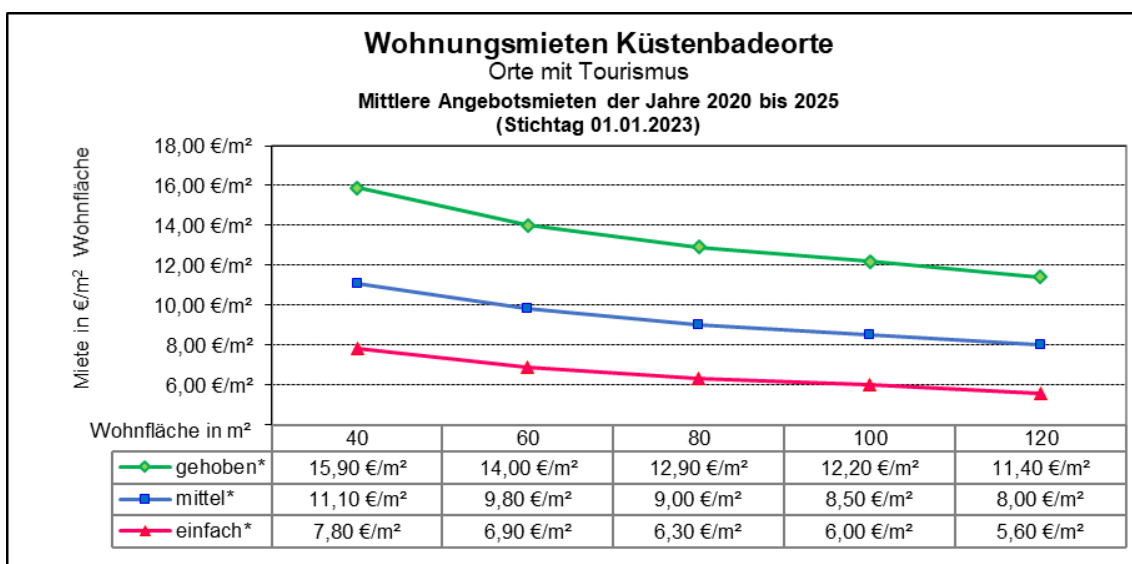
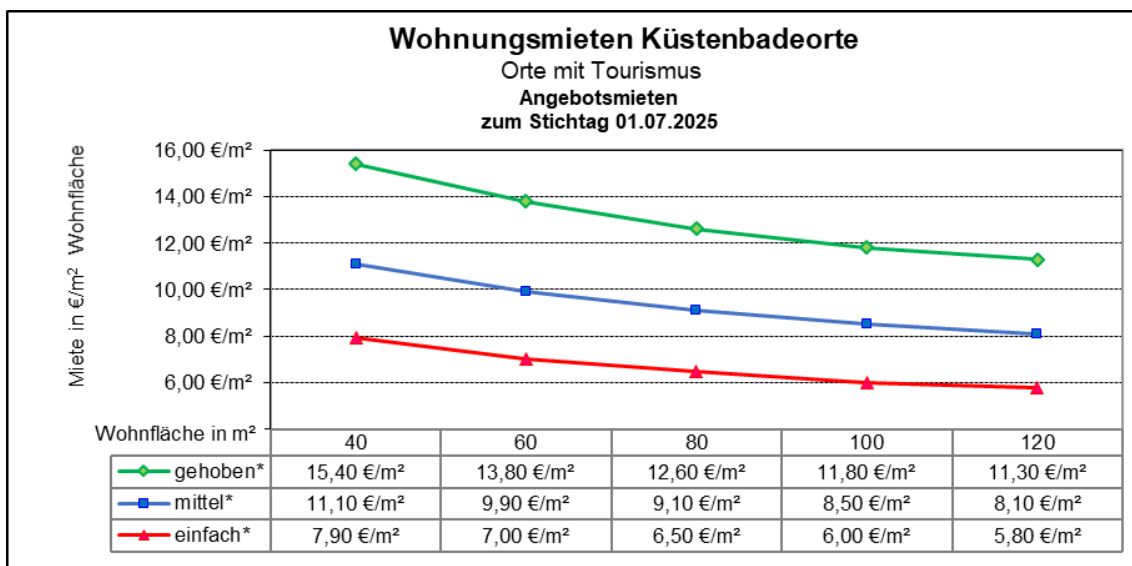


- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
 * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
 * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität

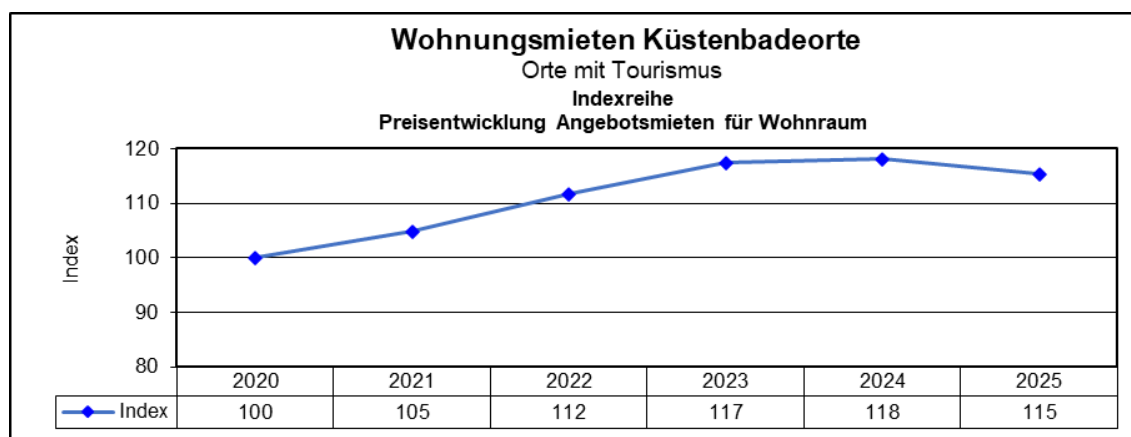


11.10 Mietübersicht Wohnraum in den Küstenbadeorten

Mietübersicht für Wohnraum in den Küstenbadeorten (Orte mit Tourismus)



- * gehoben = gehobene Ausstattung und gute Lagequalität
 * mittel = mittlere Ausstattung und mittlere Lagequalität
 * einfach = einfache Ausstattung und mäßige Lagequalität



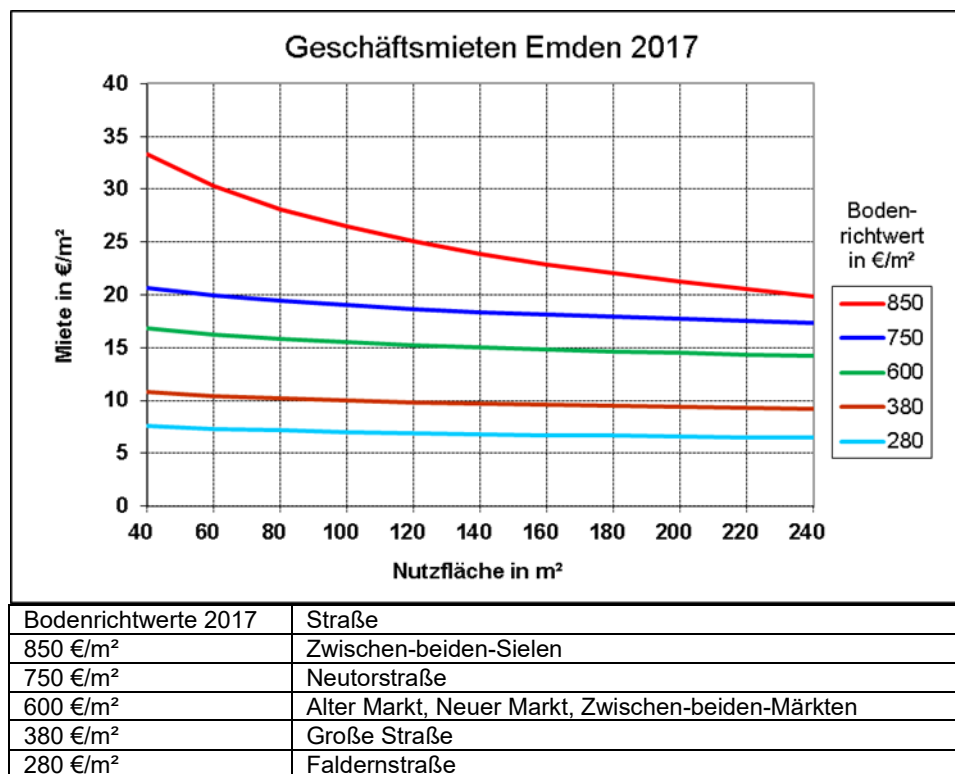
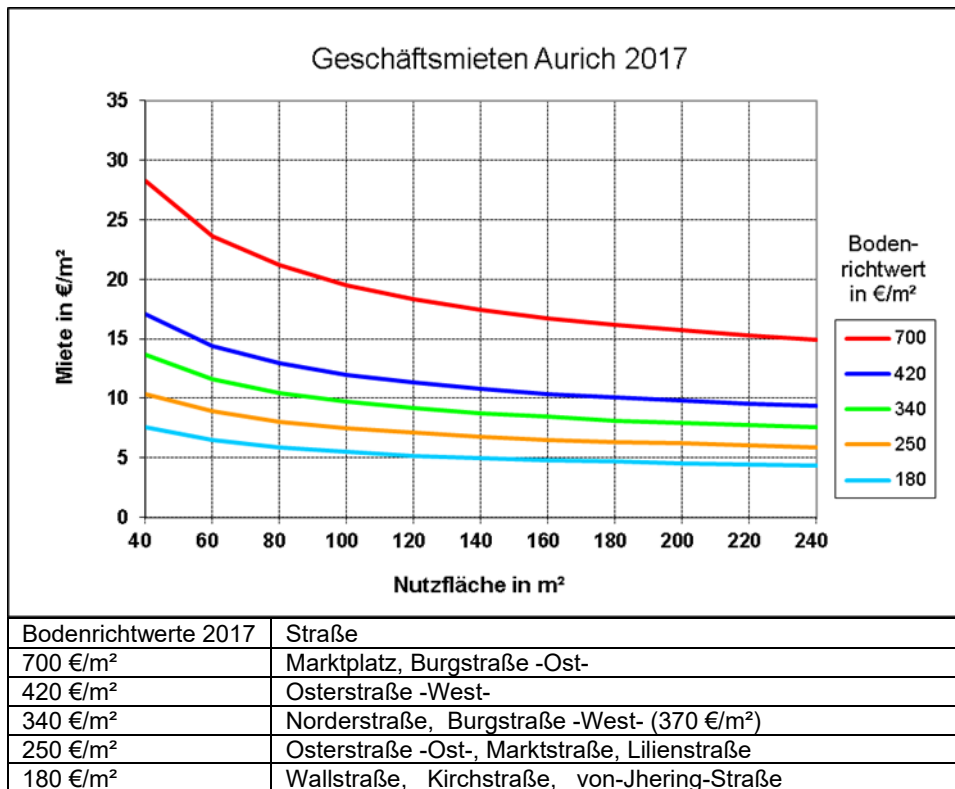
11.11 Mietübersicht für Büro- und Praxisräume

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.

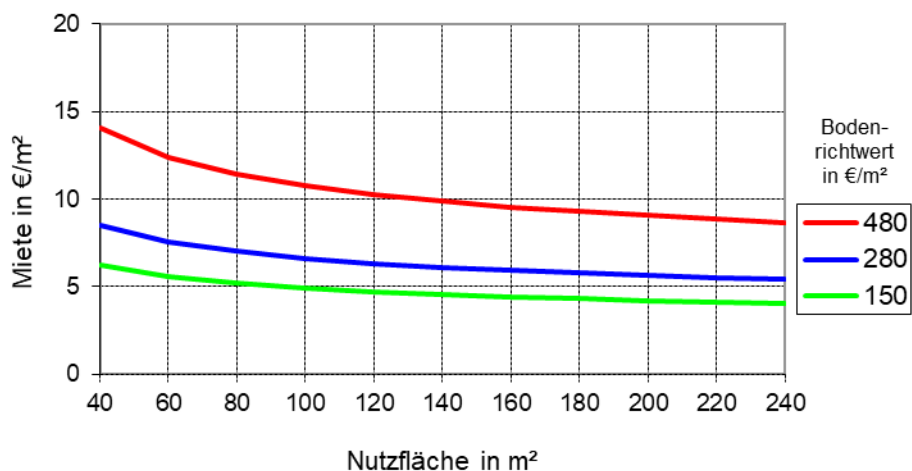
Stadt	Jahr der Erhebung	Anzahl der erfassten Mieten	Median in €/m ² (Spanne der Mieten)
Aurich	2017	31	5,50 (3,60 – 12,30)
Emden	2017	35	7,40 (4,20 - 15,60)
Esens	2022	3	7,80
Jever	2021	5	7,40 (4,00 - 8,40)
Leer	2021	29	7,40 (4,00 - 10,80)
Norden	2021	30	7,30 (4,50 -11,20)
Varel	2021	19	6,00 (4,50 –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

11.12 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 Quadrat-meter Ladenfläche) hinsichtlich mehrerer Einflussgrößen analysiert. Als Ergebnis hat der Gutachterausschuss für die genannten Städte die folgenden Geschäftsmietenübersichten erstellt.

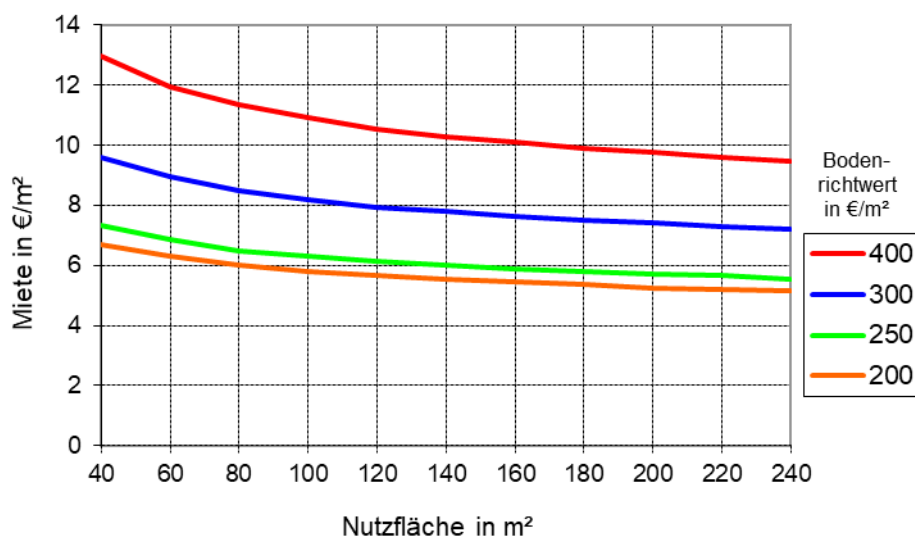


Geschäftsmieten Esens 2022

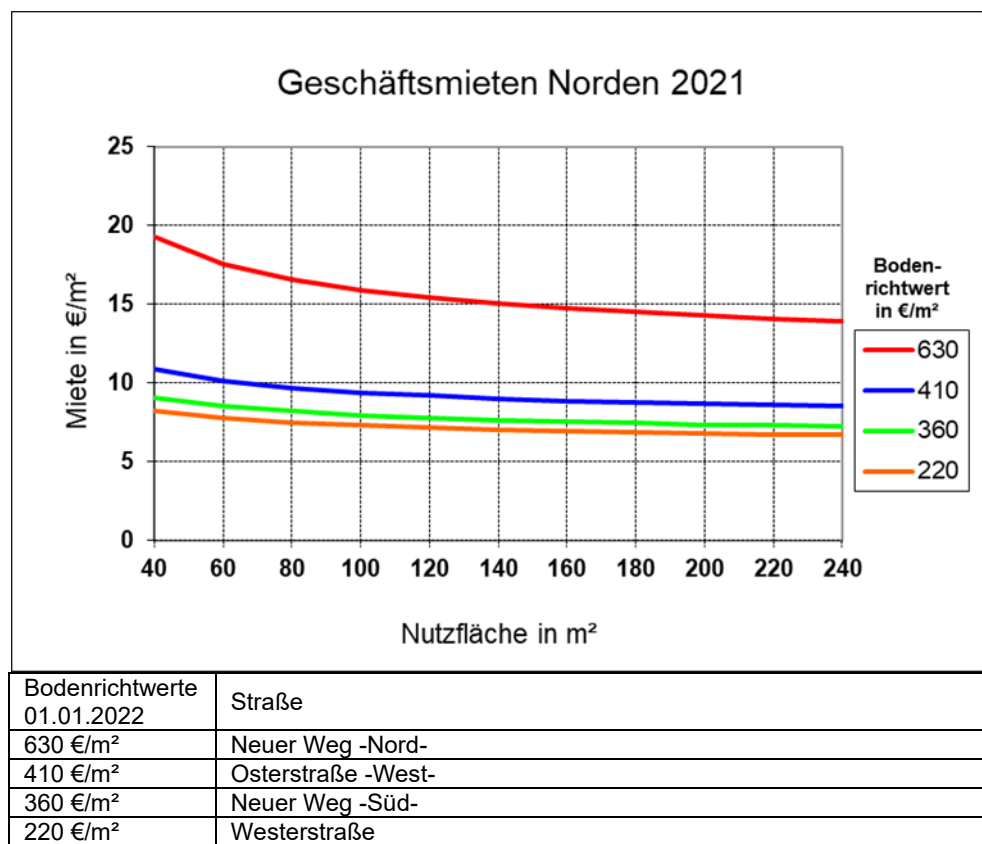
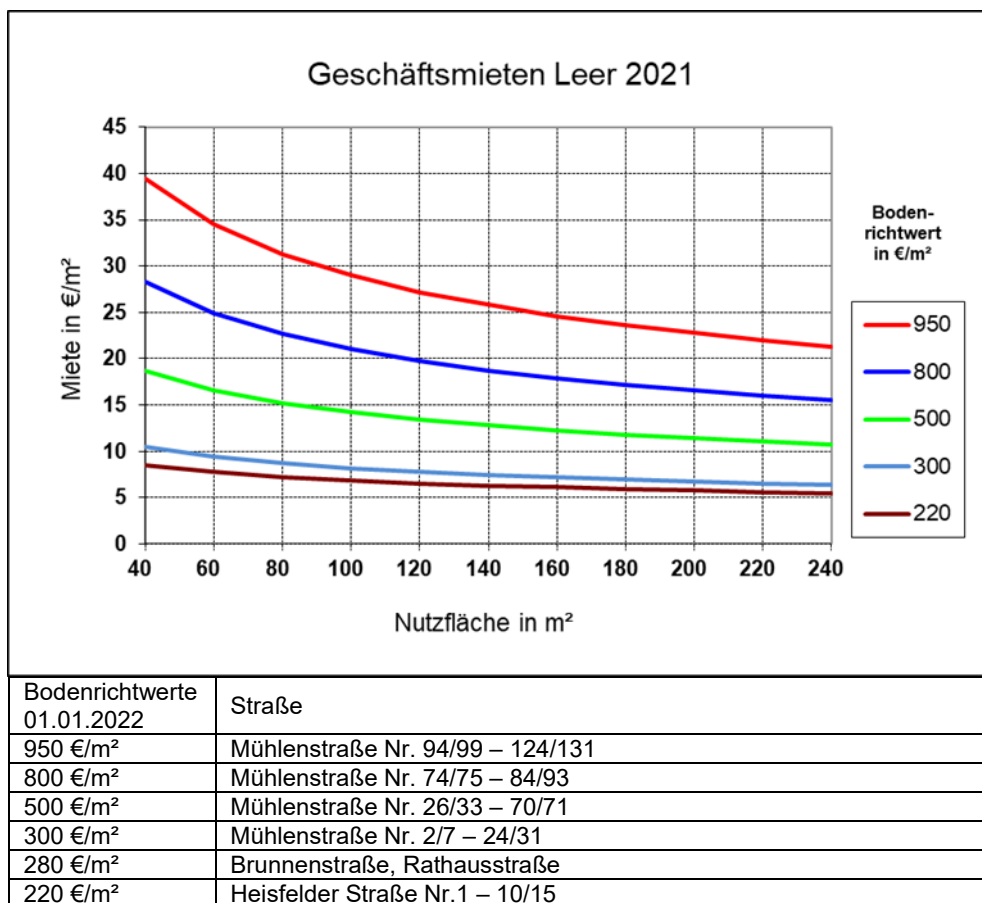


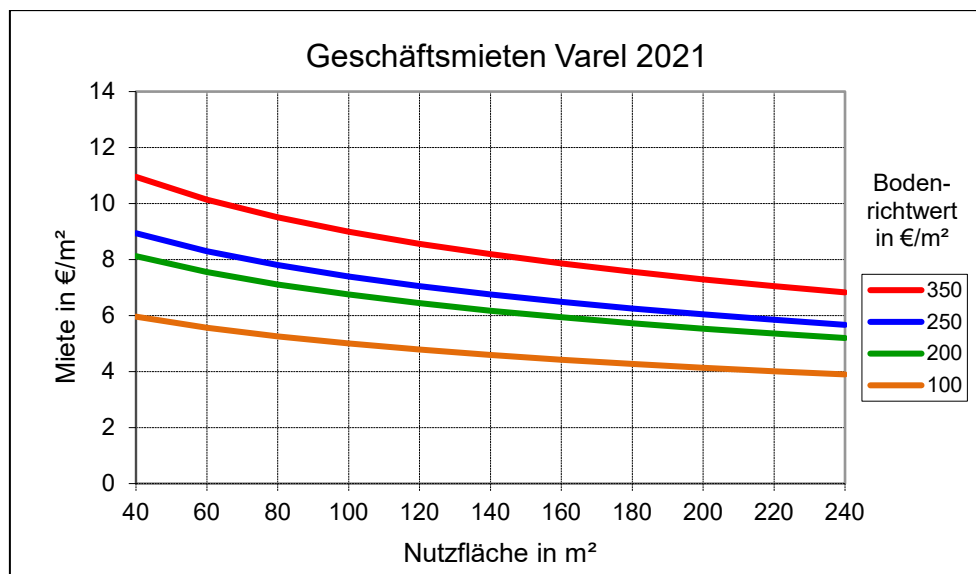
Bodenrichtwerte 01.01.2023	Straße
480 €/m²	Steinstraße, Marktplatz, Herdestraße (Nord)
280 / 300 €/m²	Herdestraße (Süd), Vor dem Drostentor
150 / 180 €/m²	Randbereiche

Geschäftsmieten Jever 2021

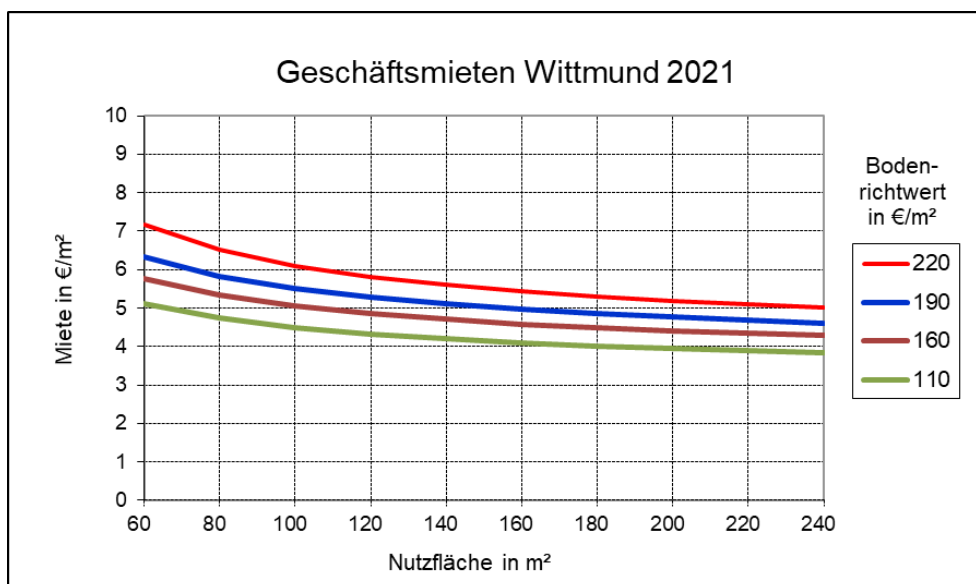


Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straße
400 €/m²	Alter Markt, Neue Straße
300 €/m²	Schlachtstraße
250 €/m²	Am Kirchplatz
200 €/m²	Große Wasserfortstraße, Große Burgstraße, Kaakstraße

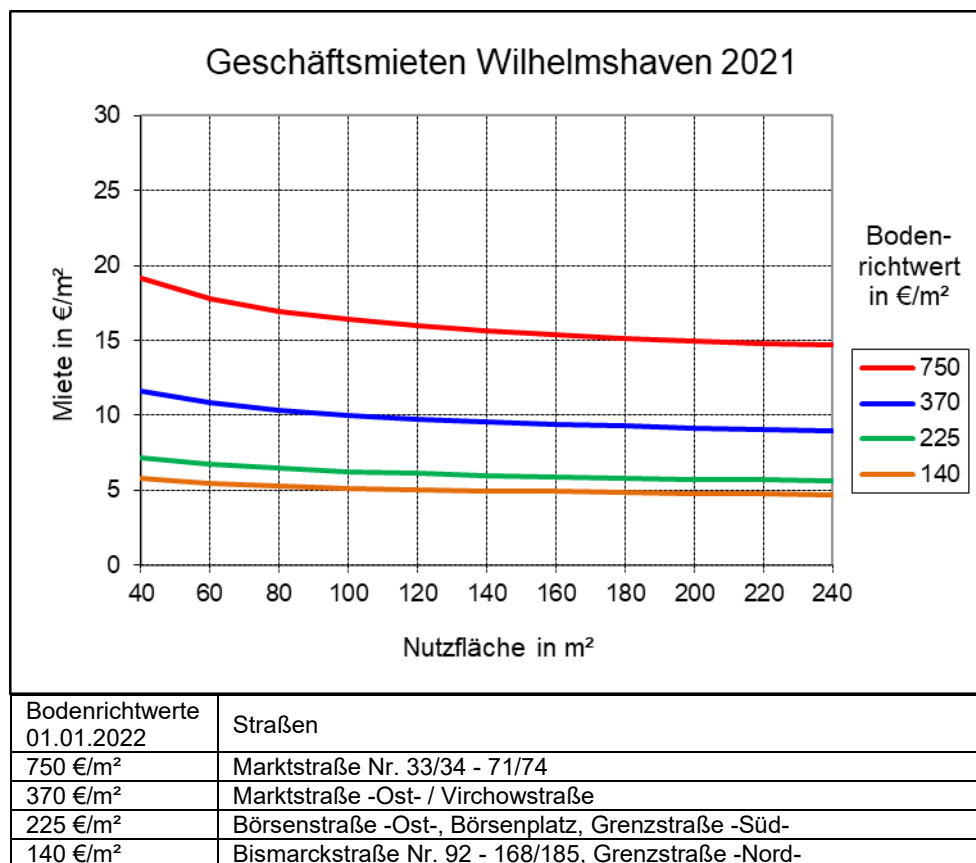




Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straße
350 €/m ²	Obernstraße -Nord-, Hindenburgstraße, Neue Straße Nr. 1/2 – 13/18
250 €/m ²	Marktplatz, Nebbsallee, Schloßplatz, Neumühlenstraße Nr. 1/2 – 4A/9
200 €/m ²	Bürgermeister-Heidenreich-Straße Nr. 5-11
um 100 €/m ²	Randbereiche der Innenstadt



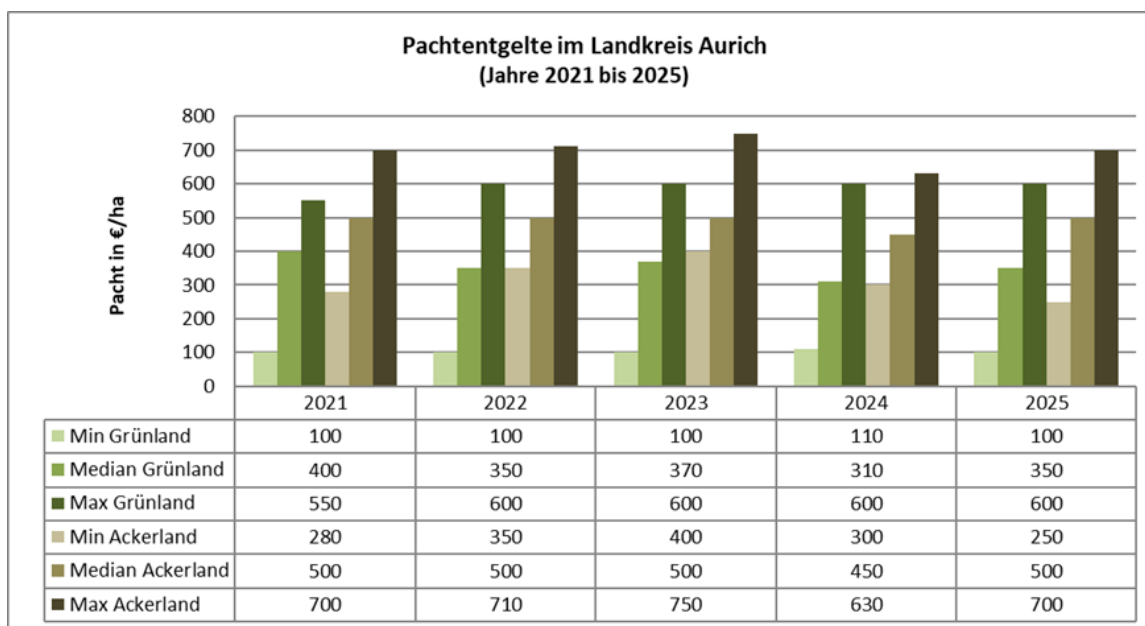
Bodenrichtwerte 01.01.2022	Straßen
220 €/m ²	Brückstraße (südl. Bereich), Drostenstraße, Kirchstraße, Am Markt
190 €/m ²	Burgstraße, Norderstraße
160 €/m ²	Brückstraße (nördl. Bereich)
110 €/m ²	Randbereiche der Innenstadt



11.13 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. Dabei wurden Pachten mit Pachtpreisen unter 50 €/ha nicht berücksichtigt.



Die folgende Tabelle stellt die mittleren Pachten (Median) der Jahre 2023 bis 2025 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 Bedekaspele 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	20	500	20	360
SG Brookmerland	17	300	12	300
Dornum	9	530	48	400
Großefehn	14	550	33	390
Großheide	5	450	18	310
SG Hage	2	*)	13	400
Hinte	0	-	13	330
Ihlow	24	450	42	300
Krummhörn	22	540	32	440
Norden	9	500	3	300
Südbrookmerland	5	600	32	300
Wiesmoor	0	-	13	150

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