

# Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2023 für den Sprengel Ostfriesland

## Landkreis Aurich

### Landkreis Aurich (ohne die Städte Aurich und Norden und ohne Inseln)

#### Einfamilienhäuser

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

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

#### Wohnungen

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

#### Norderney

##### bis 4 Wohneinheiten

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

Für Wohnungen in Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten auf der Insel Norderney mit 70 m<sup>2</sup> Abschlag für größere Wohnungen (110 m<sup>2</sup>): - 10 %  
Aufschlag für kleinere Wohnungen (30 m<sup>2</sup>): + 10 %

**Wohnungen in  
Wohnanlagen der  
Wohnungsgesellschaft  
Norderney**

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

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

**Juist, Baltrum**

Werte für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wohnungen im Landkreis Aurich ohne die Städte Aurich und Norden mit Korrekturfaktor 1,1 (10 % Aufschlag)

**Landkreis Leer**

**Landkreis Leer (ohne Borkum)**

Einfamilienhäuser

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1.950	4,95	4,55	4,10	3,75	3,45	3,20
1.960	5,25	4,75	4,35	4,00	3,70	3,40
1.970	5,50	5,00	4,60	4,25	3,95	3,65
1.980	5,80	5,30	4,90	4,45	4,15	3,85
1.990	6,10	5,55	5,15	4,75	4,40	4,10
2.000	6,40	5,85	5,40	5,00	4,65	4,35
2.010	6,70	6,15	5,65	5,25	4,90	4,60

Bei Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Leer ist ein Faktor von **1,10** zu berücksichtigen.

Abschlag für mindere Wohnlage (BRW 20 €/m<sup>2</sup>): - 5 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (BRW 80 €/m<sup>2</sup>): +5%

Reihenhäuser und  
Doppelhaushälften  
**(Ohne Stadt Leer und  
Borkum)**

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]			
	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
1.960	5,50	5,10	4,75	4,30
1.970	5,80	5,40	4,95	4,55
1.980	6,10	5,65	5,20	4,80
1.990	6,35	5,90	5,45	5,05
2.000	6,55	6,15	5,70	5,35
2.010	6,80	6,35	6,00	5,65

Abschlag für mindere Wohnlage (BRW 20 €/m<sup>2</sup>): - 7 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (BRW 80 €/m<sup>2</sup>): +7 %

Wohnungen

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

Abschlag für mindere Wohnlage (BRW 15 €/m<sup>2</sup>): - 5 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (BRW 80 €/m<sup>2</sup>): +5%

## Stadt Leer

Reihenhäuser und  
Doppelhaushälften

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

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

Wohnungen  
(ohne große Wohnanlagen  
der 50er und 60er Jahre)

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

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

Wohnungen  
(in großen Wohnanlagen  
der 50er und 60er Jahre)

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

## Borkum

Wohnungen

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

## Lkr. Wittmund

Einfamilienhäuser in Wittmund und Esens (ohne Küstenbadeorte und ländliche Bereiche)

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

Einfamilienhäuser im Lkr. Wittmund (ohne die Städte Wittmund und Esens, die Küstenbadeorte und die Inseln)

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittmund (einschl. der Städte Wittmund und Esens, ohne die Küstenbadeorte und Inseln)

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

Abschlag für mindere Wohnlage (BRW 20 €/m<sup>2</sup>): - 7 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (BRW 120 €/m<sup>2</sup>): + 11%

Wohnungen im Landkreis Wittmund (einschl. der Städte Wittmund und Esens, ohne die Küstenbadeorte und Inseln)

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

Abschlag für mindere Wohnlage (BRW 20 €/m<sup>2</sup>): - 10 %

Zuschlag für bessere Wohnlage (BRW 180 €/m<sup>2</sup>): + 12%

## **Spiekeroog**

Werte für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wohnungen im Landkreis Wittmund ohne die Städte Esens und Wittmund mit Korrekturfaktor 1,1 (10 % Aufschlag)

**Langeoog**

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

**Lkr. Emsland**

**Stadt Papenburg**

NETTOMONATSMIETE [€/m <sup>2</sup> ]					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1979	1980 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2014	ab 2015
bis 40	5,55	6,05	6,55	7,45	8,05
41 - 60	5,35	5,75	6,15	7,20	7,70
61 - 80	5,20	5,35	5,95	6,95	7,45
81 - 100	5,05	5,25	5,70	6,70	7,20
über 100	4,55	5,15	5,55	6,25	6,95

**Stadt Meppen**

NETTOMONATSMIETE [€/m <sup>2</sup> ]					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1979	1980 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2014	ab 2015
bis 40	6,55	6,75	6,95	7,35	8,05
41 - 60	6,05	6,15	6,35	6,75	7,85
61 - 80	6,05	6,15	6,35	6,75	7,70
81 - 100	5,35	5,55	5,75	6,05	7,45
über 100	5,25	5,45	5,55	5,85	7,20

**Lkr. Emsland  
(ländliche Orte)**

NETTOMONATSMIETE [€/m <sup>2</sup> ]					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1979	1980 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2014	ab 2015
bis 40	5,45	5,75	6,25	6,95	7,55
41 - 60	5,15	5,45	5,95	6,65	7,25
61 - 80	5,05	5,15	5,75	6,45	6,95
81 - 100	4,85	5,05	5,45	6,15	6,75
über 100	4,75	4,85	5,25	5,75	6,45

## Grafschaft Bentheim

Stadt Nordhorn

NETTOMONATSMIETE [€/m²]					
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2019	ab 2020
bis 40	6,70	7,00	7,40	8,50	10,50
41 - 60	6,00	6,30	6,90	8,00	10,00
61 - 80	6,00	6,30	6,80	7,50	9,70
81 - 100	5,40	5,70	6,00	7,00	9,20
über 100	5,10	5,40	5,70	6,50	9,00

Grafschaft Bentheim  
(ohne Nordhorn)

NETTOMONATSMIETE [€/m²]					
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2019	ab 2020
bis 40	6,00	6,30	6,70	8,00	9,00
41 - 60	5,60	5,90	6,20	7,50	8,50
61 - 80	5,60	5,90	6,20	7,00	8,00
81 - 100	5,00	5,20	5,50	6,50	7,50
über 100	4,70	4,90	5,20	6,00	7,00

## Lkr. Friesland

Varel

Varel			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,90 – 5,50 €/m²	4,70 – 6,50 €/m²	6,00 – 8,00 €/m²
über 100 m²	3,80 – 4,80 €/m²	4,50 – 6,00 €/m²	6,00 – 7,50 €/m²

Schortens

Schortens			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,80 – 4,80 €/m²	4,20 – 5,80 €/m²	5,40 – 7,00 €/m²
über 100 m²	3,60 – 4,30 €/m²	4,00 – 5,10 €/m²	5,00 – 6,00 €/m²

Jever

Jever			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,80 – 5,20 €/m²	4,30 – 6,00 €/m²	6,20 – 7,50 €/m²
über 100 m²	3,80 – 4,60 €/m²	4,20 – 5,20 €/m²	5,60 – 6,50 €/m²

Zetel

Zetel			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m²	3,70 – 4,80 €/m²	4,50 – 6,00 €/m²	5,50 – 8,00 €/m²
über 100 m²	3,40 – 4,50 €/m²	4,00 – 5,50 €/m²	5,50 – 7,00 €/m²

\* Standart vor ca. 1970

\*\* Standart ca. 1980er Jahre

\*\*\* Beubaustandard (ab Bj. 2000)

**über 100 m²:** i.d.R. freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften