

# To Huus Immobilien Zeitung

EMDEN • AURICH • LEER • GREETSIEL • NORDEN-NORDDEICH • WIESMOOR  
BORKUM • JUIST • NORDERNEY • BALTRUM • LANGEOOG • SPIEKEROOG • WANGEROOGE • HELGOLAND



## Zahlen, Daten & Fakten:



33  
Beschäftigte



12  
Standorte

## Zahlen der Ausgabe:

ca. 30.000  
vorgemerkte Suchkunden für die Region  
> 55.000  
Zeichen in dieser Zeitungsausgabe

## Das Wichtigste auf einen Blick:

### Newsflash

Knapp zwei Drittel der 2023 errichteten Wohngebäude heizen bereits mit Wärmepumpen.

2023 wurde insgesamt 52% der Bruttostromerzeugung aus Erneuerbaren Energien gewonnen.

Stand: Juni 2024

Quelle: Statistisches Bundesamt

Folge uns auch bei Instagram!



@engelvoelkersostfriesland



## Liebe Leserinnen & Leser,

auch in diesem Jahr berichten wir in unserer neuen Engel & Völkers Immobilienzeitung über die aktuellen Veränderungen in der Immobilienbranche und relevante Themen der Region. Mit vielen spannenden Beiträgen rund um Energie, Bauen, Wohnen und Leben ist die Ausgabe erneut prall gefüllt. Ob Sie auf der Suche nach Ihrem Traumimmobilie oder einer rentablen Investitionsmöglichkeit sind, oder sich einfach für die neuesten Entwicklungen in der Branche interessieren – hier finden Sie alles, was Sie wissen müssen.

Freuen Sie sich auf detaillierte Berichte, einen exklusiven Beitrag von Fachanwalt und Notar Daniel Wedewardt und praktische Tipps, die Ihnen helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Bleiben Sie informiert und lassen Sie sich inspirieren von den vielfältigen Möglichkeiten, die der Immobilienmarkt bietet.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen!

Niklas Niemeyer - Geschäftsführer  
Südliche Nordsee Immobilien GmbH

## Degressive AfA: Darum lohnt es sich jetzt in den Neubau zu investieren

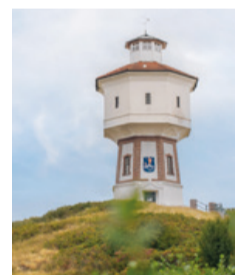
Die degressive Abschreibung soll Investitionen im Neubaubereich attraktiver machen. Doch was bedeutet dies zukünftig für Investoren und den Wohnungsmarkt selbst?

SEITE 4

## Ferienmarktbericht der Ostfriesischen Inseln

Investitionsobjekte auf den Ostfriesischen Inseln bleiben weiterhin hoch im Kurs: So haben sich die Preise vor Ort entwickelt.

SEITE 11



## Achtung Schimmelalarm: So schützen Sie Ihr Zuhause effektiv

Wie Sie sich, Ihre Gesundheit und die eigenen vier Wände vor einem Schimmelbefall bewahren und was zu tun ist, wenn es doch mal anfängt zu schimmeln.

SEITE 3

## WGH & MFH: Der Markt im Wandel

Commercial Experten Florian Ristow und Jannes Bakker informieren über aktuelle Marktentwicklungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser und Wohn- & Geschäftsimmobilien auf dem Ostfriesischen Festland und den Inseln.

SEITE 8



# Das Immobilien ABC: Engel & Völkers erklärt ...

UNSERE EXPERTEN ERLÄUTERN DIE WICHTIGSTEN BEGRIFFE RUND UM IMMOBILIEN

## E wie "Effizienzhaus"


Ein Effizienzhaus bezeichnet in Deutschland einen energetischen Standard für Wohngebäude, der durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert wird. Dieser Standard, ausgedrückt in Kategorien wie Effizienzhaus 40, 55 oder 70, beschreibt den prozentualen Primärenergiebedarf des Gebäudes im Vergleich zu einem Referenzgebäude gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) – je niedriger die Zahl, desto energieeffizienter das Gebäude. Zur Erreichung dieses Standards können verschiedene

Vorkehrungen ergriffen werden, die grundsätzlich darauf abzielen, den Energiebedarf zu senken und den Wohnkomfort zu steigern. Die KfW unterstützt den Bau oder die Sanierung von Effizienzhäusern mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen, deren Höhe von der erreichten Effizienzklasse abhängt. Zusätzliche Förderungen gibt es für Gebäude, die als „Effizienzhaus Plus“ klassifiziert sind, da sie einen signifikanten Teil ihres Energiebedarfs direkt am Gebäude über erneuerbare Quellen erzeugen und speichern. Weiterhin existieren spezielle

Klassifizierungen wie die Erneuerbare-Energien-Klasse (EE-Klasse) und die Nachhaltigkeits-Klasse (NH-Klasse), die den Einsatz erneuerbarer Energien fördern und Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Entsprechende Immobilien erhalten neben der Kennziffer den Zusatz "EE" oder "NH". Diese Standards und Förderungen dienen dazu, den ökologischen Fußabdruck von Neubauten und Sanierungen zu minimieren und Energiekosten langfristig zu senken.

### EFFIZIENZHAUS-STANDARDS IM ÜBERBLICK

Effizienzhaus	Denkmal
Effizienzhaus 85	85 EE/NH
Effizienzhaus 70	70 EE/NH
Effizienzhaus 55	55 EE/NH
Effizienzhaus 40	40 EE/NH
Effizienzhaus 40 plus	



**Erneuerbare Energien-Klasse („EE“)**  
55% Erneuerbare Energie (Neubau und Sanierung)

**Nachhaltigkeitsklasse („NH“)**  
Effizienzhaus mit Nachhaltigkeitszertifikat (Neubau)

## K wie "Kaufnebenkosten"

Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb sind zusätzliche Ausgaben, die über den eigentlichen Kaufpreis der Immobilie hinausgehen. Diese Nebenkosten sind bei der Finanzierung einer Immobilie stets zu berücksichtigen, da sie einen erheblichen Anteil des Gesamtaufwandes ausmachen und inzwischen in den meisten Fällen nicht über ein Darlehen mitfinanziert werden. Kaufnebenkosten setzen sich in der Regel aus vier Teilen zusammen: der Grunderwerbsteuer, den Notarkosten, den Gebühren zur Eintragung ins Grundbuch sowie den Maklergebühren.

Die Grunderwerbsteuer muss vom Käufer an das Finanzamt gezahlt werden, sobald ein Grundstück oder ein Gebäude den Besitzer wechselt. Die Höhe variiert je nach Bundesland und liegt aktuell in Niedersachsen bei 5,0 % des Kaufpreises. Notarkosten betragen in der Regel etwa 1,0 % bis 1,5 % des Kaufpreises, während die Gebühr zur Eintragung ins Grundbuch zusätzlich 0,5 % bis 1,0 % beträgt. Beim Immobilienerwerb über einen Makler kommt sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer die Maklercourtage hinzu. So entstehen bei einem Kaufpreis von 350.000 € insgesamt etwa 49.000 € weitere Nebenkosten.

### KAUFNEBENKOSTEN BEISPIELRECHNUNG

**Ausgangsbasis**  
Kaufpreis: 350.000 €

- Grunderwerbsteuer**  
ca. 3,5 % bis 6,5 %  
Beispiel: Steuersatz 5 % (häufiger Satz in vielen Bundesländern):  
5 % von 350.000 € = 17.500 €
- Notar- & Grundbuchkosten**  
ca. 1,5 % bis 2,0 %  
Beispiel: 1,75 % von 350.000 € = 6.125 €
- Maklerprovision**  
ca. 3,0 % bis 7,0 %  
Beispiel: 6,0 % von 350.000 € = 21.000 €  
21.000 € + 19 % MwSt. = 3.990 €  
24.990 €

Grunderwerbsteuer:	17.500 €
Notar- & Grundbuchkosten:	6.125 €
Maklerprovision:	24.990 €
<b>Gesamtkaufnebenkosten</b>	<b>48.615 €</b>

Beispielrechnung

## S wie "Spekulationssteuer"

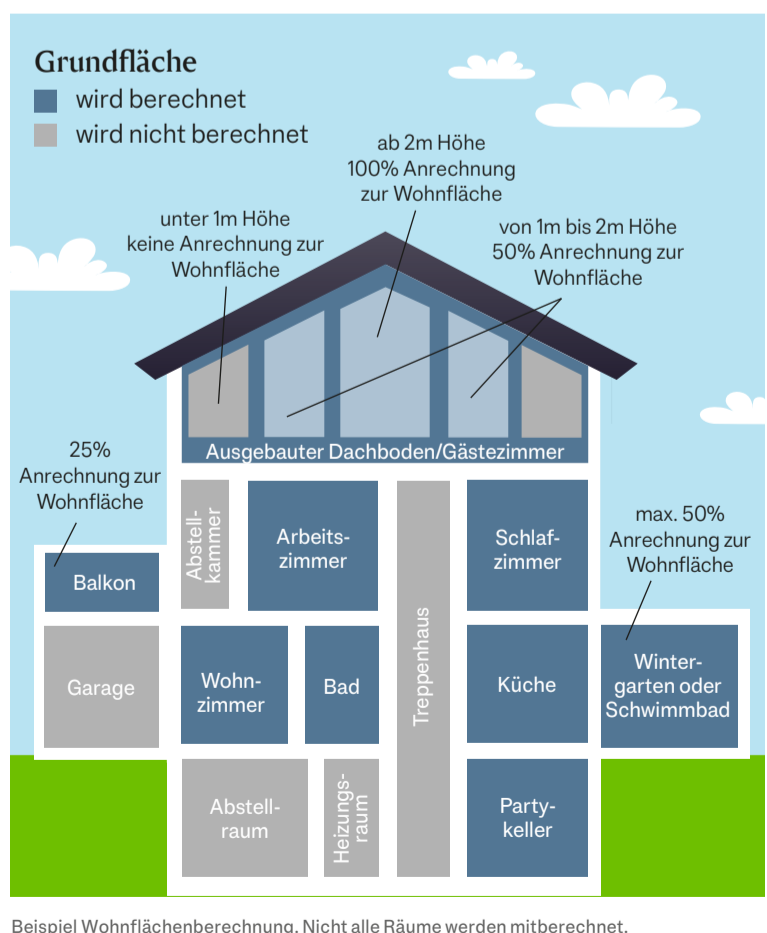
Bei der Spekulationssteuer handelt es sich um eine Steuer, die auf Gewinne aus dem Verkauf bestimmter Vermögenswerte erhoben wird, wenn diese innerhalb einer festgelegten Zeit nach dem Erwerb wieder verkauft werden – besonders betrifft diese den Verkauf von Immobilien. Für Immobilien gilt in Deutschland eine Frist von zehn Jahren. Ausnahmen greifen, wenn es sich um selbstgenutzte Immobilien handelt. Dabei muss der Eigentümer die Immobilie seit dem Erwerb vollständig oder in den letzten beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben.

Ausgeschlossen sind zudem die Immobilienverkäufe aus Erbschaften – hierbei wird die Zeit angerechnet, in der der Erblasser in der Immobilie gewohnt hat. Die Spekulationssteuer wird auf den Gewinn erhoben – also die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Kaufpreis – inklusive Anschaffungsnebenkosten und eventueller Modernisierungskosten. Die Höhe der Spekulationssteuer richtet sich nach dem persönlichen Einkommensteuersatz des Verkäufers, da diese als sonstige Einkünfte in der Einkommensteuererklärung angegeben werden muss.

## W wie "Wohnflächenberechnung"

Die Wohnflächenberechnung dient der Ermittlung der tatsächlich nutzbaren Wohnfläche einer Immobilie. Sie ist essentiell bei der Bewertung und Nutzung von Immobilien, da die Berechnung als Grundlage für Miet- und Kaufpreise sowie für Nebenkostenabrechnungen dient. In Deutschland erfolgt die Berechnung der Wohnfläche in der Regel nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Einhaltung gewährleistet eine korrekte und einheitliche Berechnung und ist somit unerlässlich für eine transparente und faire Immobilienbewirtschaftung. Grundsätzlich zählen alle Räume zur Wohnfläche, die zum dauerhaften Wohnen geeignet und bestimmt sind, wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer.

Zu beachten ist weiterhin, welche Räume und Flächen anteilig zur Wohnfläche gerechnet werden. Dazu gehören Balkone, Loggien, Terrassen und Dachgärten, die in der Regel zu 25 %, maximal aber zu 50 % angerechnet werden. Wintergärten und Schwimmbäder, die nicht beheizbar sind, werden in der Regel zu 50 % angerechnet. Es gibt auch bestimmte Flächen, die gar nicht zur Wohnfläche gezählt werden. Dazu gehören wiederum Keller und Dachböden, es sei denn, sie sind als Wohnraum ausgebaut und beheizbar. Garagen, Stellplätze sowie Wirtschafts- und Heizungsräume werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Da die Wohnflächenberechnung als Grundlage für rechtliche und finanzielle Aspekte gilt, sollte hier stets ein Experte herangezogen werden.



## B wie "Bonität"

Bonität bezeichnet die Kreditwürdigkeit oder Zahlungsfähigkeit einer Person oder eines Unternehmens. Sie gibt Auskunft darüber, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kreditnehmer seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann. Die Bonität wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, darunter Einkommen und Vermögen, Schulden und Verpflichtungen, Zahlungshistorie sowie Kredithistorie und die Anzahl der Kreditanfragen. Die Bonität ist ein wesentlicher Faktor, der die finanziellen Möglichkeiten und Konditionen im Alltag beeinflusst. Eine gute Bonität erleichtert den Zugang zu Krediten, Mietwohnungen und anderen finanziellen Dienstleistungen, zu besseren Konditionen.

# Schimmelalarm: So schützen Sie Ihr Zuhause effektiv

WIE SIE SICH, IHRE GESUNDHEIT UND DIE EIGENEN VIER WÄNDE VOR EINEM SCHIMMELBEFALL BEWAHREN UND WAS ZU TUN IST, WENN ES DOCH MAL ANFÄNGT ZU SCHIMMELN.

Schwarze Flecken, muffiger Geruch, undichte Fenster und Risse in den Wänden: Schimmel und andere Mängel in den eigenen vier Wänden sind häufig nicht nur optische Ärgernisse, sondern können auf Dauer auch erhebliche Gesundheitsrisiken mit sich bringen. Doch was ist zu tun, wenn Schimmel auftritt?



Achtung Schimmel: Schwarze Flecken als Indiz für einen Schimmelbefall (Bild: KI-Generiert)

Besonders Allergiker und Asthmatiker sind beim Auftreten von Schimmel gefährdet, aber auch bei gesunden Menschen kann es dauerhaft zu Atemwegsproblemen und anderen gesundheitlichen Beschwerden führen. Neben Schimmel gibt es jedoch auch andere bauliche Mängel, die den Wohnkomfort und die Gesundheit beeinträchtigen können oder die Schimmelbildung begünstigen. Für Eigentümer und Mieter ist es daher wichtig, nach möglichen Schäden Ausschau zu halten, um rechtzeitig die passenden Maßnahmen umzusetzen.

Grundsätzlich entsteht Schimmel durch Feuchtigkeit. Diese kann wiederum auf unterschiedliche Weise ihren Weg in die eigenen vier Wände finden. Eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, Kondenswasser an Fenstern und Wänden, Wasserschäden durch beispielsweise Leckagen in Rohren und Dächern oder Überschwemmungen sowie Mängel an der Baustruktur bilden die häufigsten Ursachen für Schimmel.

## Experten-Tipp:

Undichte Fenster? Öffnen Sie das Fenster, das Sie überprüfen möchten. Legen Sie nun beim Schließen ein Blatt Papier zwischen Fenster und Rahmen. Sollten Sie das Papier trotz geschlossenem Fenster noch bewegen können, ist das Fenster tatsächlich undicht.

## Schimmelalarm: Frühzeitig Schimmel erkennen

Ein häufiges Erkennungsmerkmal von Schimmel sind sichtbare Flecken. Diese erscheinen oft in verschiedenen Farben wie schwarz, grün oder gelb und können auf Wänden, Decken, Böden oder Möbeln auftreten. Besonders gefährdet sind Bereiche, die Feuchtigkeit ausgesetzt sind – etwa in Badezimmern, Küchen und Kellern. Auch hinter Möbeln, die dicht an Außenwänden stehen, sowie in Ecken und Nischen kann sich Schimmel leicht bilden. Kondenswasser an Fenstern, feuchte Flecken an Wänden oder Decken sowie Wasseransammlungen auf Böden können ebenfalls sichtbare Anzeichen für Schimmel sein.

Ein weiteres Indiz für einen Schimmelbefall ist ein muffiger, modriger Geruch. Dieser entsteht durch die Sporen, die der Schimmelpilz in die Luft abgibt. Wenn ein Raum trotz regelmäßigen Lüftens dauerhaft einen unangenehmen Geruch aufweist, kann dies ein Zeichen für versteckten Schimmel sein. Besteht bereits länger ein Schimmelproblem, welches bisher nicht entdeckt wurde, können auch gesundheitliche Veränderungen auf den Befall hindeuten. Treten verstärkt Atemwegsbeschwerden, Kopfschmerzen oder sogar allergische Reaktionen auf, kann dies ein Hinweis auf Schimmel in der Wohnung oder im Haus sein.

## Was tun bei Schimmelbefall?

Wenn Anzeichen von Schimmel in den eigenen vier Wänden zu finden sind, ist schnelles Handeln angesagt.

Weist der betroffene Bereich noch feuchte Stellen auf, sollten diese zunächst getrocknet werden. Hierbei helfen Tücher oder Heizlüfter. Auch das Lüften des Raumes sowie das Abrücken der Möbel von den betroffenen Wänden hilft dabei die Luftzirkulation zu verbessern.

Die Entfernung des Schimmels hängt vom Ausmaß des Befalls ab. Kleinere Schimmelflächen können mit speziellen Schimmelentfernern aus dem Fachhandel behandelt werden.

Bei oberflächlichen Spuren können zunächst einfache Hausmittel Abhilfe verschaffen. Essig, Alkohol (Isopropanol) oder auch Natron (Backpulver) zählen zu beliebten Hausmitteln.

Stets zu beachten ist dabei grundsätzlich Schutzkleidung, Handschuhe und eine Atemmaske zu tragen, um Hautkontakt und das Einatmen von Sporen zu vermeiden.

Bei großflächigem Schimmelbefall oder wenn der Schimmel immer wiederkehrt, sollte hingegen professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden.

Experten können den Befall gründlich und nachhaltig beseitigen.

## Dauerhafte Maßnahmen zur Schimmelprävention

Schimmelbildung in der Wohnung lässt sich durch gezielte präventive Maßnahmen wirksam verhindern. Eine der einfachsten und wirksamsten Maßnahmen zur Schimmelprävention ist regelmäßiges Lüften. Durch ausreichenden Luftaustausch wird die Luftfeuchtigkeit in den Räumen reduziert. Stoßlüften ist hierbei besonders effektiv, da bei dauerhaft gekippten Fenstern die Luftzirkulation oftmals nicht ausreicht und der Wärmeverlust erhöht wird. Eine gleichmäßige Raumtemperatur von etwa 20-22 Grad Celsius verhindert die Bildung von Kondenswasser an Wänden und Fenstern. In wenig genutzten Räumen sollten es mindestens 15 Grad Celsius sein. Zudem sollte idealerweise die relative Luftfeuchtigkeit zwischen 40 % und 60 % liegen. Liegt sie dauerhaft über 60 %, besteht ein erhöhtes Risiko für Schimmelbildung.

## Das Wichtigste auf einen Blick:

Schimmel in der Wohnung lässt sich durch regelmäßige Kontrollen, wie das Suchen nach sichtbaren Flecken, Feuchtigkeitansammlungen und das Wahrnehmen von einem muffigen Geruch, frühzeitig entdecken.

**Sind Flecken zu sehen? Riecht es modrig im Haus? Bleiben Fenster lange feucht? Hat sich mein Gesundheitszustand negativ verändert?**

Bei einem Befall sollten feuchte Stellen sofort getrocknet und die betroffenen Flächen mit einem geeigneten Schimmelentferner aus dem Fachhandel oder Hausmitteln behandelt werden. Handelt es sich um größere Bereiche oder einen wiederkehrenden Schimmel, ist das Hinzuziehen eines Experten ratsam.

## Experten-Tipp:

Behalten Sie die Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit in Ihrem Zuhause stets im Blick.

Kleine Messgeräte – auch Hygrometer genannt – helfen bei der eigenen Kontrolle. Diese sind im Baumarkt oder online bereits für wenig Geld erhältlich und verschaffen einen Überblick über die relevanten Messwerte.



Klassischer digitaler Hygrometer

**Sind die Schimmelstellen bereits trocken? Wie groß ist der betroffene Bereich? Reichen Hausmittel & Schimmelentferner? Wird ein Experte benötigt?**

Zur nachhaltigen Vorbeugung sind regelmäßiges Stoßlüften, das Halten konstanter Raumtemperaturen sowie die Vermeidung von Feuchtigkeitsquellen entscheidend. Zusätzlich sollten Möbel mit ausreichendem Abstand zu Außenwänden platziert und Fenster- sowie Türdichtungen regelmäßig überprüft werden.

Durch diese Maßnahmen wird ein gesundes Wohnklima erhalten und Schimmelbefall effektiv verhindert.

## GÜNSTIG & EFFEKTIV

### Top 3: Hausmittel zur Schimmelentfernung

#### ESSIG

Anwendung: Weißer Haushaltsessig unverdünnt mit einem Schwamm oder einer Sprühflasche auf die betroffene Stelle auftragen und mindestens eine Stunde einwirken lassen. Anschließend mit Wasser abwischen und gut trocknen.

! Nicht für Kalk- & Zementfugen geeignet.

#### ALKOHOL (ISOPROPANOL)

Anwendung: Alkohol mit mindestens 70% Isopropanol kann Schimmelsporen abtöten. Alkohol unverdünnt auf die betroffene Stelle auftragen und trocknen lassen. Bei Bedarf Vorgang wiederholen.

! Alkohol ist leicht entzündlich. Vorsichtig verwenden und gut lüften.

#### NATRON (BACKPULVER)

Anwendung: Einen Esslöffel Natron mit ein wenig Wasser zu einer Paste mischen und diese auf die schimmeligen Stellen auftragen. Die Paste trocknen lassen und anschließend abbürsten. Bei Bedarf mit Wasser nach wischen.





# Das Warten hat ein Ende: Die degressive Abschreibung (AfA) ist da & soll den deutschen Wohnungsbau wieder in Schwung bringen

WARUM JETZT DER PERFEKTE ZEITPUNKT IST IN EINE NEUBAUIMMOBILIE ZU INVESTIEREN & WIE SOWOHL INVESTOREN, ALS AUCH DER WOHNUNGSMARKT VON DER ÄNDERUNG PROFITIEREN.

Gespannt hat die deutsche Immobilienwelt in den letzten Monaten auf eine Entscheidung bei der degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) für neu errichtete Wohnimmobilien geschaut. Enthalten im vorgeschlagenen Wachstumschancengesetz der Bundesregierung soll die degressive AfA rückwirkend ab dem 1. Oktober 2023 greifen.

Der Bundesrat hat am 22. März 2024 einem Kompromiss zugestimmt, der die degressive AfA für den vorgesehenen Zeitraum festlegt sowie die Rahmenbedingungen definiert.

## Was versteckt sich hinter der degressiven AfA?

Die degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) ist eine steuerliche Absetzungsmethode, die es Eigentümern von Immobilien ermöglicht, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes über einen bestimmten Zeitraum hinweg vom steuerbaren Einkommen abzuziehen. Im Gegensatz zur linearen AfA ermöglicht die degressive AfA einen höheren Abschreibungssatz in den ersten Jahren nach Fertigstellung oder Anschaffung des Gebäudes.

Im Rahmen der degressiven AfA können Investoren im ersten Jahr fünf Prozent der Investitionskosten und in den folgenden Jahren fünf Prozent des jeweiligen Restwertes steuerlich abschreiben. Dies ermöglicht eine signifikante steuerliche Entlastung über die Jahre. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist, dass die Art der Abschreibung explizit für den Neubau von Wohngebäuden eingeführt wurde, die mindestens einem Effizienzstandard von 55 entsprechen.

Grundsätzlich gilt das Wachstumschancengesetz mit der degressiven Abschreibung dann für entsprechende Projekte mit einem Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 – der Zeitpunkt der Antragstellung ist nicht relevant, da hierbei der tatsächliche Baubeginn das ausschlaggebende Kriterium ist.

Der Zeitraum von sechs Jahren soll Investoren genügend Zeit geben, um von der neuen Regelung zu profitieren und ihre Projekte entsprechend zu planen und umzusetzen.

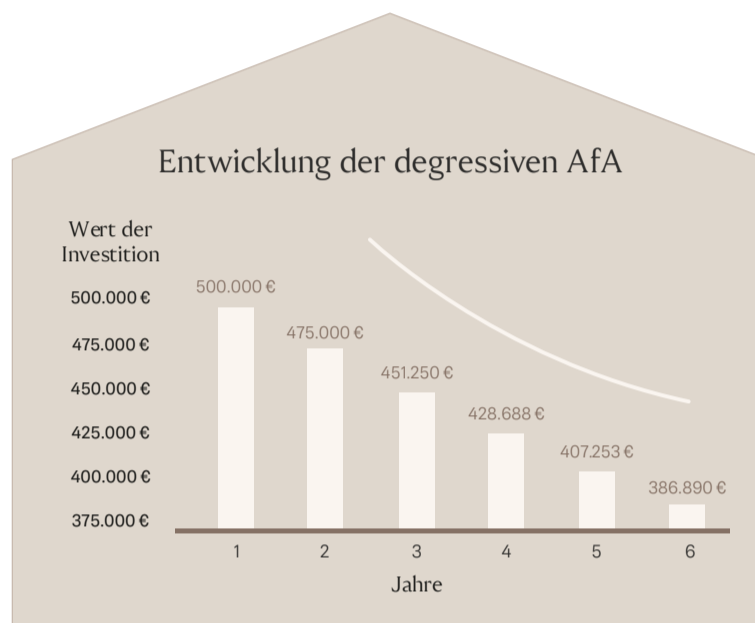


Für Investoren lohnt es sich besonders jetzt dank der neuen Abschreibungsregelung mit bereits genehmigten Bauvorhaben zu starten.

## Welche konkreten Vorteile ergeben sich für Investoren?

Für Investoren ergeben sich neben der beschleunigten Amortisation der Investitionskosten eine Reihe von Vorteilen, die den Wohnungsbau in den kommenden Jahren noch attraktiver machen wird. Unter anderem bietet die degressive AfA zusätzlich eine beachtliche Flexibilität in der Finanzplanung. Investoren stehen vor der Wahl zwischen der linearen und der degressiven Abschreibungsmethode, wodurch sie die individuell vorteilhafteste Option auswählen können. Diese Wahlmöglichkeit ermöglicht eine maßgeschneiderte Finanzplanung und trägt dazu bei, die langfristige Rentabilität des Projekts zu optimieren.

Ein weiterer bedeutender Aspekt der degressiven AfA ist ihre Kombinierbarkeit mit anderen Fördermitteln. Insbesondere lässt sich diese Abschreibungsmethode mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau verknüpfen, was Investoren zusätzliche steuerliche Anreize bietet. Die Kombination verschiedener Förderprogramme und Abschreibungen kann die steuerliche Last erheblich reduzieren und somit die Attraktivität von Neubauprojekten weiter steigern.



Beispielrechnung über den Verlauf der degressiven AfA

Darüber hinaus unterliegt die degressive AfA keiner Baukostenobergrenze. Diese Regelung vereinfacht die Anwendung der degressiven AfA und macht sie für eine breite Palette von Projekten zugänglich, unabhängig von der Höhe der Baukosten.

Diese Flexibilität sorgt dafür, dass die degressive AfA eine wertvolle Option für Investoren darstellt, die in den Bau oder den Erwerb von Wohngebäuden investieren möchten, ohne durch finanzielle Obergrenzen eingeschränkt zu werden.

## Was bringt die degressive AfA dem Wohnungsmarkt?

Als signifikanter Impuls für den deutschen Wohnungsbau schafft die degressive AfA neue Chancen & Perspektiven. Neue Abschreibungsmöglichkeiten kurbeln so grundsätzlich den Wohnungsbau an, was besonders relevant ist, um dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Die positiven Effekte erstrecken sich dabei auch auf die Bauwirtschaft – die Investitionsanreize beleben die gesamte Branche, was zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der lokalen Wirtschaft führt.

Darüber hinaus trägt die degressive AfA zu einer dynamischeren Entwicklung des Wohnungsmarktes bei. Durch die Anregung neuer Bauprojekte wird das Wohnungsangebot nicht nur quantitativ erhöht, sondern auch qualitativ erneuert und diversifiziert. Dies schafft vielfältige Wohnmöglichkeiten für Mieter und Käufer. Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Aspekt ist die potenzielle Unterstützung für den bezahlbaren Wohnraum. Indem die Kosten für die Investoren gesenkt werden, könnten sich mittelbar auch die Mieten oder Verkaufspreise positiv entwickeln.

Die Kombination mit anderen Fördermitteln, insbesondere für energieeffizienten Wohnungsbau, setzt zudem Anreize für die Errichtung von umweltfreundlichem und nachhaltigem Wohnraum. Außerdem motiviert die Regelung dazu, bereits genehmigte, aber noch nicht umgesetzte Bauprojekte zu realisieren, was den aktuellen Bauüberhang abbauen und die Effizienz im Genehmigungs- und Bauprozess verbessern kann.

Insgesamt trägt die degressive AfA wesentlich zur Belebung und Stabilisierung des Wohnungsmarktes bei. Sie adressiert damit sowohl die aktuellen Herausforderungen des Wohnraummangels als auch langfristige Ziele wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Bauwesen.



### Weitere Informationen

Mehr erfahren Sie auf der Website des BMWSB und auf unserer Homepage

**VORTEILE FÜR INVESTOREN:**

- ✓ Schnellere Amortisation der Investitionskosten
- ✓ Flexibilität in der Finanzplanung
- ✓ Kombinierbar mit anderen Förderungen
- ✓ Keine Baukostenobergrenzen

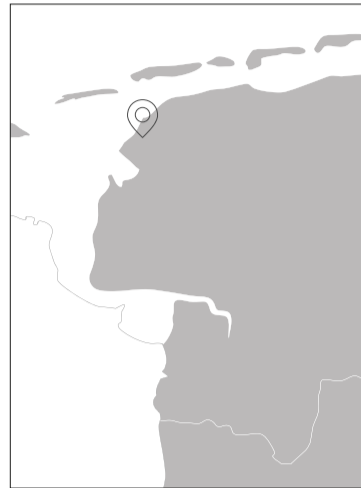
**VORTEILE FÜR DEN WOHNUNGSMARKT:**

- ✓ Entwicklung des Wohnungsmarktes
- ✓ Belebung der Bauwirtschaft
- ✓ Effizienzsteigerung im Bau- und Genehmigungsprozess





# NEUBAU-PROJEKTE



## Norden-Norddeich

EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUM DAUERWOHNEN & ZUR FERIENVERMIETUNG



WOHNHÄUSER  
4 (mit bis zu 45 Einheiten)



GESAMTFLÄCHE CA.  
1,11 ha



FERIENHÄUSER  
4 (mit bis zu 40 FeWo)



SONSTIGES  
- Tiefgarage  
- Niedrigenergiehäuser  
- viel Grünfläche  
- individuelle Aufteilung



BAUSTART GEPLANT  
2025

Weitere Informationen unter: [Norden@engelvoelkers.com](mailto:Norden@engelvoelkers.com)



## Südbrookmerland

EXKLUSIVE UND ENERGIEEFFIZIENTE NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFTEN



DOPPELHAUSHÄLFTEN  
6



WOHNFLÄCHE CA.  
120 m<sup>2</sup>



BAUSTART  
2024



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA.  
460 m<sup>2</sup>

Weitere Informationen unter: [Aurich@engelvoelkers.com](mailto:Aurich@engelvoelkers.com)



## Dornum

GROSSBAUPROJEKT SCHATTHAUSER STRASSE



REIHENHÄUSER  
11



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA.  
5.194 m<sup>2</sup>



WOHNUNGEN  
8 (ETW)

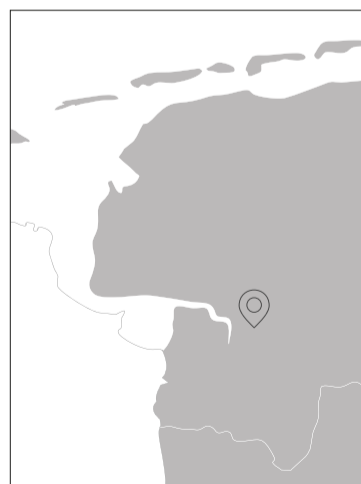


WOHN-/GESCHÄFTSHAUS  
1



BAUSTART GEPLANT  
2025

Weitere Informationen unter: [Aurich@engelvoelkers.com](mailto:Aurich@engelvoelkers.com)



## Leer

EXKLUSIVES BAUGRUNDSTÜCK IN BEGEHRTER SACKGASSENLAGE

Entdecken Sie das zurzeit letzte verfügbare Baugrundstück in erstklassiger Wohnlage von Leer. Dieses Grundstück bietet Ihnen genügend Platz für die Verwirklichung Ihres persönlichen Wohntraumes, wie einer exklusiven Stadtvilla.



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA.  
1.122 m<sup>2</sup>

E&V ID G-WD813

Weitere Informationen unter: [Emdencommercial@engelvoelkers.com](mailto:Emdencommercial@engelvoelkers.com)

NOCH AUF DER SUCHE NACH DER PASSENDEN IMMOBILIE?

# Wir begleiten stetig neue Projekte!

Entdecken Sie weitere aktuelle Neubauprojekte auf [www.engelvoekers.com/ostfriesland](http://www.engelvoekers.com/ostfriesland). Wir beraten Sie gerne persönlich!



# Erfolg oder Misserfolg: Dieser Vergleich sichert die Immobilienfinanzierung

FINANZIERUNGSEXPERTIN JANTJE CONRADI ERLÄUTERT, WARUM EIN FINANZIERUNGSVERGLEICH ÜBER DIE ERFOLGREICHE UMSETZUNG DES IMMOBILIENVORHABENS ENTSCHEIDEN KANN & WAS ES ZU BEACHTEN GIBT.

Wer eine Immobilie kauft – ob als Eigenheim oder Investition – geht eine der größten finanziellen Verpflichtungen im Leben ein. Die richtige Immobilienfinanzierung ist nicht nur für den langfristigen Erfolg und die finanzielle Sicherheit entscheidend, sondern auch, ob ein Kauf überhaupt ermöglicht wird – ein Vergleich der Anbieter ist daher von großer Bedeutung.



"Ein guter Finanzierungsvergleich kann entscheidend dafür sein, ob das Immobilienvorhaben gelingt oder nicht."

Jantje Conradi berät ihre Kunden in Bezug auf alle Finanzierungsangelegenheiten.

Die Südliche Nordsee Finance GmbH ist als unabhängiger Finanzdienstleister auf maßgeschneiderte Finanzierungslösungen im Immobilienbereich spezialisiert. Vom privaten Eigenheim über gewerbliche Immobilien bis hin zu kleinen und großen Immobilienprojekten unterstützt das Unternehmen Kunden bei der Umsetzung ihrer persönlichen Finanzierungs-vorhaben.



## Erfolgsentscheidend: Der richtige Vergleich

Finanzierungsspezialistin Jantje Conradi betreut bei der SNF ihre Kunden dabei, die passende Finanzierung für ihr Immobilienvorhaben zu finden. Beim Vergleich von über 400 Darlehensgebern bewertet und prüft sie verschiedene Merkmale der jeweiligen Angebote: "Die bestmögliche Finanzierung ist nicht automatisch die mit dem

besten Zinssatz, sondern die, die zusätzlich zur aktuellen Lebenssituation und den Zukunftsplänen der Kunden passt." Im Gegensatz zur Beratung bei der Hausbank bietet der Vergleich einen Marktüberblick und somit die Möglichkeit, das für das individuelle Finanzierungs-vorhaben und die Lebenssituation beste Angebot zu finden.

Der Expertin nach kann aktuell bei einem Spielraum zwischen drei bis vier Prozent, ein niedrigerer Zinssatz unter Umständen mehrere hundert Euro bei der monatlichen Rate ausmachen. Dadurch entscheidet ein genauer Vergleich der Darlehensgeber und Finanzierungsangebote unter Umständen den grundsätzlichen Erfolg des Vorhabens. Relevant wird für die Darlehensgeber an dieser Stelle die Haushaltsrechnung. "Verlangt eine Bank aktuell vier Prozent Zinsen und lehnt die Finanzierung aufgrund der zu knappen Haushalts-

rechnung ab, kann das bei einer anderen Bank anders aussehen. Bietet ein weiterer Darlehensgeber die Finanzierung für lediglich 3,4 Prozent an, bringt dieser Unterschied in der monatlichen Rate gegebenenfalls schon den entscheidenden Unterschied in der Haushaltsrechnung", so die Expertin.

Im Gegensatz zu den bekannten Online-Vergleichsportalen bietet das Emdener Unternehmen vor allem einen großen und wichtigen Unterschied an: persönliche Ansprechpartner mit jahrelanger Erfahrung und direkten Kontakten zu Banken und Darlehensgebern. "Um die individuelle Situation der Interessierten bei der Suche nach der passenden Finanzierung richtig einbeziehen zu können, ist eine persönliche Beratung unumgänglich für uns", so Jantje Conradi. Für sie bietet das ausführliche Beratungsgespräch viele Vorteile: Bereits nach einem Gespräch ist für sie eine erste

Einschätzung zur Machbarkeit des Vorhabens möglich. Außerdem profitieren ihre Kunden davon, dass ein Gespräch ausreicht, um mehrere Angebote zu erhalten und sie selbst keine späteren Konditionsverhandlungen mit möglichen Darlehensgebern führen müssen.

## Durchblick im Dokumentenschubel

Um die Finanzierung beim Darlehensgeber anzufragen, werden eine Reihe von Dokumenten benötigt. Je nachdem, ob eine Festanstellung oder Selbständigkeit vorliegt, variieren die benötigten Dokumente.

Benötigt werden allgemeine Informationen zur finanziellen Lage sowie weitere betriebswirtschaftliche Auskünfte bei selbständigen Tätigkeiten. Hinzukommen Objektunterlagen des zu finanzierenden Objekts und mögliche weitere Unterlagen.

"Bei der persönlichen Beratung gehen wir mit den Kunden eine Checkliste durch, um Unklarheiten zu beseitigen und stehen immer zur Seite, damit wir alles Notwendige schnell vorliegen haben, um mit der Erarbeitung der Finanzierungsangebote beginnen zu können. Je besser die Kunden uns mit Ihren Informationen und Unterlagen zuarbeiten, desto besser und erfolgreicher können wir arbeiten", erklärt Expertin Jantje Conradi.

## CHECKLISTE



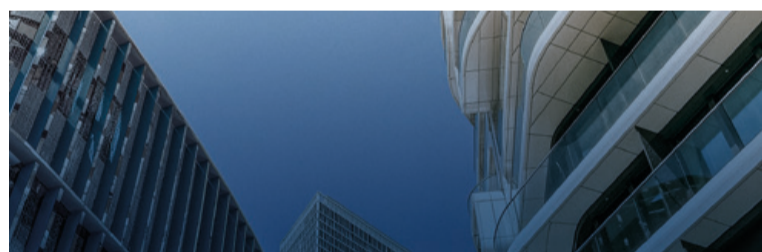
### PERSÖNLICHES:

- Finanzierungsanfrage
- Kopie Personalausweis / Reisepass
- Einkommensteuerbescheide
- Eigenkapitalnachweis
- Kontoübersicht
- Bestehende Zahlungspflichten
- ggf. Rentennachweis



### OBJEKTBEZOGENE DATEN:

- aktueller Grundbuchauszug
- Grundrisse
- Bauunterlagen
- aktuelle Fotos
- Flurkarte / Lageplan
- ggf. Planung von Modernisierungen
- ggf. Teilungserklärung
- ggf. Erbbaurechtsvertrag
- ggf. Nachweis über Zusatzsicherheiten
- ggf. zusätzliche Nachweise bei selbständiger Tätigkeit



Für jede Situation das passende Finanzkonzept

## IHR FINANZPARTNER IN OSTFRIESLAND

### FINANZIEREN

Regional oder überregional – aus über 400 Darlehensgebern finden wir die beste Finanzierung für Sie.

### ABSICHERN

Beste Absicherung zu Top Konditionen – Wir erstellen Ihnen ein individuell abgestimmtes Konzept.

### INVESTIEREN

Maximale Sicherheit oder hohe Rendite – wir bieten für jeden Anleger die optimale Lösung.

Südliche Nordsee Finance GmbH  
Zwischen Beiden Märkten 4 | 26721 Emden

Telefon: 04921 368 30 00 | Mail: kontakt@sn-finance.de  
www.sn-finance.de



## ÜBER 80.000 € ZINSPARNIS\* – DIESER VERGLEICH LOHNT SICH!

Wir ermöglichen Ihnen einen Vergleich zwischen 400 regionalen und überregionalen Banken, Versicherungen und weiteren Darlehensgebern. Was bringt ein transparenter Vergleich?

Sehen Sie selbst:	Bank A	Bank B	Bank C
Finanzierungssumme	350.000 €	350.000 €	350.000 €
Sollzins	3,65 %	4,08 %	4,56 %
Tilgung	2 %	1,5 %	1,5 %
Sollzinsbindung	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
Monatsrate	1.648 €	1.627,50 €	1.764,58 €
Laufzeit	29 J.	32 J.	31 J.

\*Bank A und Bank C im Vergleich:

Bei kürzerer Laufzeit können Sie 87.728,92 € an Zinszahlungen sparen, da aufgrund des niedrigeren Zinssatzes eine höhere Tilgung erfolgen kann.

Angebot und Konditionen unverbindlich und freibleibend, positive Kreditprüfung vorausgesetzt. Vereinfachte Darstellung. Es wird angenommen, dass die Zinsen während der gesamten Finanzierungszeit stabil bleiben

Jetzt Kontakt aufnehmen: 04921 368 30 00



## Finanzmarkt aktuell

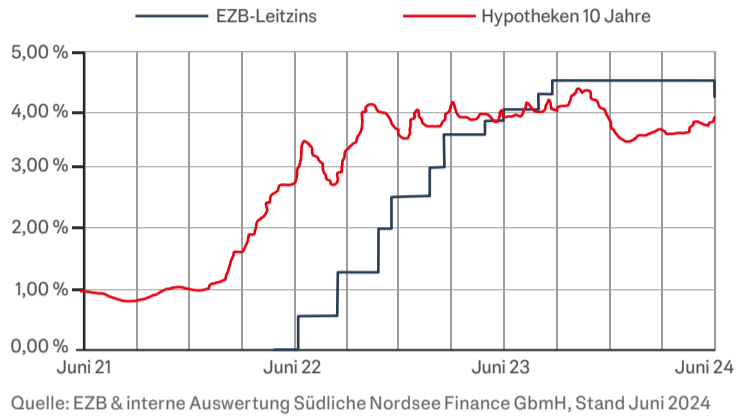
Nach der Zinswende im Juli 2022 konnte bei den Bauzinsen 2023 ein starker Anstieg auf rund 5 % beobachtet werden. Seit Ende Oktober sind die Zinsen jedoch wieder spürbar gesunken. Aktuell bewegen sich diese seitdem auf einem Niveau zwischen 3 % und 4 %. Wöchentlich sind in diesem Bereich minimale Schwankungen zu erkennen. Insgesamt kann aktuell von einem Seitwärtstrend bis leichten Anstieg gesprochen werden.

Grundsätzlich wird der Bauzins von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Relevant sind Veränderungen am Kapitalmarkt sowie der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und die individuelle Situation des Kunden, wobei die Bonität

und das Finanzierungsobjekt ausschlaggebend sind. Es ist zu sehen, dass die Bauzinsen annähernd synchron zu den Kapitalmarktzinsen gestiegen oder gefallen sind. Erstmals seit 2019 erfolgte im Juni eine Zinssenkung seitens der EZB.

Trotz der Senkung um 0,25% auf einen Leitzins von 4,25%

sind die Zinsen für Immobilienfinanzierungen leicht gestiegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Banken bereits zum Jahresanfang eine Zinssenkung eingepreist haben. Der Markt rechnet weiterhin mit moderaten Zinssenkungen. Somit ist aktuell insgesamt von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.





## Energie-Update: Änderungen des GEG

Seit dem 1. November 2020 legt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) die energetischen Anforderungen für Gebäude fest, die beheizt oder klimatisiert werden – zum Anfang des Jahres traten neue Regelungen in Kraft. Im Fokus steht dabei unter anderem der Austausch fossiler Heizungen. Um den Umstieg auf klimafreundliche Wärme zu

beschleunigen, gelten seit dem 1. Januar 2024 neue Regelungen, welche sowohl Neubauten, als auch Bestandsimmobilien betreffen. Ab 2024 müssen neue Heizungen mit 65% erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten gilt dies seit dem 1. Januar, während Bestandsimmobilien und Immobilien außerhalb von Neubau-

gebieten unterschiedliche Übergangsfristen haben. Großstädte müssen bis 2026 umrüsten, Kleinstädte hingegen bis 2028 – abhängig von der Einwohnerzahl. Bei funktionierenden Gas- und Ölheizungen ist ein sofortiger Austausch nicht notwendig – auch nicht bei defekten Geräten, solange eine Reparatur möglich ist. Ist dies nicht möglich oder das Gerät mit Konstanttemperaturkessel ist über 30 Jahre alt, muss hingegen ein Austausch erfolgen.

Geplant sind unterschiedliche Förderungen, um den Umstieg auf erneuerbare Energien zu erleichtern.

 <p><b>NEUBAU</b> Bauantrag ab 01.01.24</p> <p><b>Im Neubaugebiet</b> Heizung mit mindestens 65% Erneuerbaren Energien</p> <p><b>Außerhalb eines Neubaugebietes</b> Heizung mit mindestens 65% Erneuerbaren Energien frühestens ab 2026</p>	 <p><b>BESTAND</b></p> <p><b>Heizung funktioniert oder lässt sich reparieren</b> Kein Heizungstausch vorgeschrieben</p> <p><b>Heizung ist kaputt oder zu alt</b> Es gelten Übergangslösungen. Nutzen Sie Förderung.</p>
--	--

Grafische Übersicht nach eigener Darstellung

Quelle: BMWK, Stand 04/2024

## Passend abgesichert ins Eigenheim

DIESE ZWEI VERSICHERUNGEN SIND NOTWENDIG, UM EINE FINANZIERUNG DES EIGENHEIMS LANGFRISTIG SICHERZUSTELLEN

Wer eine Immobilie erwerben möchte, kommt um zwei Versicherungen nicht umhin, die mit der Immobilie selbst jedoch eigentlich gar nichts direkt zu tun haben. Die Rede ist hier von der Risikolebensversicherung und der Berufsunfähigkeitsversicherung.

Vor allem bei der Finanzierung werden diese Absicherungen relevant, denn falls der Darlehensnehmer plötzlich verstirbt oder seinen Beruf nicht mehr ausüben kann, greifen diese, um für die

Kosten aufzukommen. Während die Risikolebensversicherung die Hinterbliebenen absichert, um nach dem Tod des Partners nicht zusätzlich das Eigenheim zu verlieren, dient die Berufsunfähigkeitsversicherung dazu, bei Ausfällen durch Unfälle oder Krankheiten das Einkommen abzusichern. Laut GDV-Verbraucherportal wird etwa jeder vierte Arbeitnehmer in Deutschland im Laufe seines Erwerbslebens berufsunfähig. Die häufigsten Ursachen sind dabei psychische Erkrankungen. Beide Versicherungen müssen

optimal aufeinander abgestimmt werden, um die Rückzahlung der Immobilienfinanzierung auch bei unvorhersehbaren Ereignissen sicherzustellen. Die Höhe des Versicherungsbeitrags wird von unterschiedlichen Faktoren individuell beeinflusst. Dazu gehören unter anderem die Versicherungsdauer, das Alter der zu versichernden Person sowie deren Gesundheitszustand, der ausgeübte Beruf und gegebenenfalls besondere Hobbies, die ein erhöhtes Risiko mit sich bringen.

## Anwaltsstimme



### Nutzungsverbot von Ferienwohnungen

Beitrag von Daniel Wedewardt

Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Kanzlei WinterhoffBuss, Aurich  
www.winterhoffbuss.de

Der Betrieb einer Ferienwohnung verhilft besonders in touristisch erschlossenen Gegenden zu einer nicht unerheblichen Einnahmelmöglichkeit. Besonders in küstennahen Bereichen ist es deshalb von erheblichem Interesse, unter welchen Voraussetzungen der Betrieb einer Ferienwohnung legal möglich ist. Besonders die Oberverwaltungsgerichte der Küstenländer, so das OVG Greifswald für Mecklenburg-Vorpommern und das OVG Lüneburg für Niedersachsen, hatten seit ca. 2013/2014 die Auffassung vertreten, dass Ferienwohnungen außer in Sondergebieten nach §§ 10 bzw. 11 BauNVO in keinem anderen Baugebiet zulässig sind. Ferienwohnungen seien weder der Nutzungsart "Wohnen" zuzurechnen noch als Beherbergungs- oder Gewerbebetrieb anzusehen. Damit entzog sich der Begriff der Ferienwohnung dem für den Plangeber eines Bebauungsplanes maßgeblichen System der Baunutzungsverordnung weitgehend.

Mit Inkrafttreten des § 13a der Baunutzungsverordnung im Mai 2017 erfolgte erstmals eine gesetzliche Definition des Begriffs der Ferienwohnung in bauplanungsrechtlicher Hinsicht. Danach sind Ferienwohnungen "Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind". Mit dem § 13a der Baunutzungsverordnung wurde gesetzlich angeordnet bzw. klargestellt, dass eine solche Ferienwohnung zu den (nicht störenden) Gewerbebetrieben im Rahmen des Systems der Baunutzungsverordnung für unterschiedliche Gebietstypen gehören soll.

Dies gilt unproblematisch und ohne Einschränkung jedenfalls für diejenigen Bebauungspläne, die nach Inkrafttreten des § 13a BauNVO von den jeweiligen Gemeinden verabschiedet werden. Für ältere Bebauungspläne, die vor Mai 2017 verabschiedet worden sind, soll nach einer verbreiteten Auffassung die Regelung des § 13a BauNVO als Auslegungshilfe heranzuziehen sein. Dabei kann es im Einzelfall bedeutsam sein, dass Ferienwohnungen nicht dem Begriff des Betriebes des Beherbergungsgewerbes unterfallen, sondern dem Begriff des sonstigen (nicht störenden) Gewerbebetriebs.

Gleichwohl bedarf es neben der städtebaulichen Gebietseinstufung durch einen Bebauungsplan zusätzlich der Betrachtung der jeweils erteilten Baugenehmigung. In diesem Zusammenhang ist nun eine neuere Entscheidung aus Schleswig-Holstein ergangen. Das Verwaltungsgerichts Schleswig hatte in einer am 17.06.2024 ergangenen Eilentscheidung (Aktenzeichen 8 B 2/24) über ein von der zuständigen Baubehörde ausgesprochenes Nutzungsverbot zu befinden, das ausgesprochen worden war, weil ein als Wohnung genehmigtes Objekt tatsächlich als Ferienwohnung genutzt worden war. Der Antragsteller hatte sich unter anderem mit dem Argument verteidigt, dass nach dem zugrunde liegenden (älteren) Bebauungsplan der Gemeinde Westerland auf Sylt die Ferienwohnungsnutzung ohne weiteres genehmigungsfähig sei und sich auf § 13a BauNVO bezogen. Dem hat das Verwaltungsgericht Schleswig in dieser Entscheidung widersprochen und entschieden, es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass die Gemeinde Westerland Ferienwohnungsnutzungen in dem älteren Bebauungsplan allgemein hätte zulassen wollen. Zwar könnten Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe (in allgemeinen Wohngebieten: nach § 4 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei dürfe nicht außer Betracht bleiben, dass Ferienwohnungen in bestimmten Gebietstypen (z.B. in allgemeinen Wohngebieten) lediglich ausnahmsweise und nicht als durchgehend vorhandene Nutzungsart zugelassen werden können. Zum anderen bedarf es einer Ermessensentscheidung der Baubehörde, die in diesem Fall gerade nicht vorlag, weil eine Baugenehmigung zur Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung nicht eingeholt wurde. Deshalb konnte das Nutzungsverbot im vorliegenden Fall nicht durchgreifend beanstandet werden.

# MFH: Aktuelle Veränderungen zeigen stetigen Weg zum Käufermarkt

DER MARKT BEFINDET SICH IM WANDEL – IN WELCHE RICHTUNG ES GEHT, WEISS COMMERCIAL CONSULTANT JANNES BAKKER

Wohnraum bleibt gefragt, doch eine hohe Inflation und gestiegene Zinsen gehen nicht unbemerkt am Immobilienmarkt vorbei – auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser im ostfriesischen Raum kommt es zu Bewegungen. Als Makler bei Engel & Völkers Commercial hat Jannes Bakker diese Entwicklungen genau im Blick.



Jannes Bakker berät Sie als Commercial Consultant auf dem Ostfriesischen Festland

“Der Markt hat sich in Ostfriesland in den letzten Jahren durchaus generell verändert und aktuell macht sich bemerkbar, dass sich die Marktteilnehmer noch in einer Phase der Preisfindung befinden”, erklärt Bakker.

Die Diskrepanz zwischen den Vorstellungen von Käufern und Verkäufern ist daher oftmals noch groß – insbesondere bei älteren Immobilien.

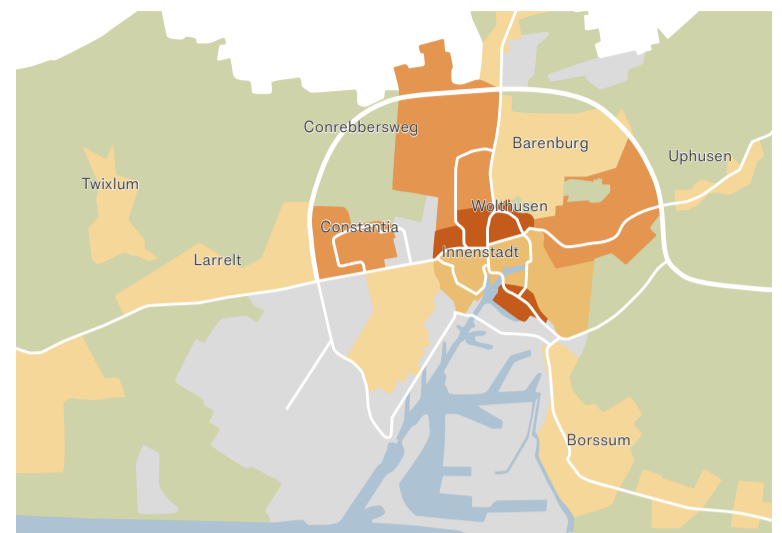
Übergreifend ist im vergangenen Jahr ein leichter Rückgang bei den Transaktionen sowie Kaufpreisen zu erkennen. Die grundsätzliche Nachfrage ist jedoch weiterhin hoch, wodurch ein starker Preisabfall verhindert wurde. Während die Ursachen für die Entwicklung zwar vielfältig sind, stellen sich Veränderungen am Zinsmarkt, aber auch beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die damit verbundenen Unsicherheiten als relevante Punkte in den Vordergrund.

“Nachdem wir viele Jahre einen eindeutigen Verkäufermarkt beobachten konnten, haben aktuelle Veränderungen gezeigt, dass wir uns stetig weiter zum Käufermarkt entwickeln”, erklärt Jannes Bakker.

Der Immobilienmarkt in der Region wird in den kommenden Monaten

voraussichtlich von einer leichten Stabilisierung beziehungsweise Seitwärtsbewegung geprägt sein. Auch ein moderater Anstieg der Preise ist aktuell denkbar. Unterstützt wird dies durch eine anhaltend gute Nachfrage sowie der Stabilisierung des aktuellen Zinsniveaus und den damit zusammenhängenden Finanzierungskosten. Wirtschaftliche Unsicherheiten und hohe Baukosten bleiben weiterhin Risikofaktoren, die den Markt auch zukünftig beeinflussen können.

In der Zeit der Veränderungen hat sich vor allem eines beim Engel & Völkers Makler herausgestellt: “Aktuell ist es für uns besonders wichtig, eine gute fundierte Beratung auf allen Seiten zu leisten, damit sowohl Käufer als auch Verkäufer von den Marktentwicklungen profitieren können und zufrieden aus dem Verkauf herausgehen.”



◆ Sehr gute Lage    ◆ Gute Lage    ◆ Mittlere Lage    ◆ Einfache Lage  
 ◆ Gewerbefläche    ◆ Gewässer    ◆ Grünfläche

		2022	2023	Prognose
Faktoren	◆	17,5–23,0	17,0–21,0	↘
	◆	15,0–18,0	14,5–17,0	↘
	◆	12,0–16,0	12,0–14,5	↘
	◆	11,0–12,0	10,0–13,0	→
Preise in EUR/m <sup>2</sup>	◆	1.600–2.300	1.550–2.300	→
	◆	900–1.550	800–1.450	↘
	◆	750–900	700–800	↘
	◆	500–750	500–700	→

Quelle: Interne Auswertung Engel & Völkers Commercial Ostfriesland

**ENGEL & VÖLKERS**  
COMMERCIAL

---

**Wir bringen Sie ins Geschäft!**

Ihre Ansprechpartner für Wohn- & Gewerbeimmobilien auf dem Festland und den Ostfriesischen Inseln.

[www.engelvoelkers.com/ostfrieslandcommercial](http://www.engelvoelkers.com/ostfrieslandcommercial)

## Markteinblick: Wie sich der Markt für Wohn- & Geschäftshäuser entwickelt hat

WENN EINE HOHE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM AUF LEERSTAND IM GEWERBE TRIFFT: DAS BEEINFLUSST DEN MARKT

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Ostfriesland bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit, geprägt durch eine stabile Nachfrage und attraktiven Renditen. Trotzdem befinden sich sowohl Städte wie Emden, Aurich und Leer als auch die Ostfriesischen Inseln im Wandel. Wie sich der Markt verändert, wissen die Experten Jannes Bakker und Florian Ristow.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region wird unter anderem durch Branchen wie den Schiffbau, erneuerbare Energien und den Tourismussektor geformt und zeichnet sich durch die einzigartige Lage in der ostfriesischen Küstenregion und auf den Inseln aus. Den Experten zufolge sind Käufer durchaus häufiger bereit, eine geringere Rendite zu akzeptieren, um ihren Traum von einer Immobilie in dieser Lage zu verwirklichen.

Anders sieht es gegenwärtig bei den Betreiberimmobilien auf den Inseln aus. Hier lassen sich branchenübergreifend deutliche Leerstände beobachten. Ursächlich sind vermutlich massive Kostensteigerungen der letzten Jahre, die das Konsumverhalten der Kunden negativ beeinflusst haben und dazu führten, dass der Geschäftsbetrieb nicht mehr rentabel war, wodurch Betriebe schließen mussten. “Was jahrzehntelang unvorstellbar war, ist nun Realität geworden”, so Florian Ristow. Für ihn hilft nur die “Flucht nach vorne”, da sich die Leerstände ansonsten zwangsläufig auch auf den Ertragswert und die Immobilienpreise auswirken. Für ihn ist hierbei jedoch eine flexible und strategische Anpassung seitens der Eigentümer notwendig, um die aktuellen Herausforderungen

zu bewältigen. Ristow fordert daher ein Umdenken: “Für eine nachhaltige Vermietung ist eine Anpassung der Gewerbemieten unabdingbar.” Dank ungebrochen hoher Immobiliennachfragen auf den Ostfriesischen Inseln zeigt sich der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser hier weiterhin als robust, wenn auch herausfordernd. Im Gegensatz dazu fokussiert sich die Nachfrage auf dem ostfriesischen Festland auf dauerhafte Wohnimmobilien und Geschäftshäuser. Städte bieten eine stabile Nachfrage von lokalen Käufern, die Immobilien für den eigenen Bedarf oder als langfristige Investition suchen. Diese Gebiete sind weniger von saisonalen Schwankungen beeinflusst und weisen moderatere Preise und vielfältige Optionen auf. Zwar ist ein direkter Vergleich vom Festland zu den Inseln aufgrund

der einzigartigen Umstände und Gegebenheiten vor Ort nicht möglich, doch können trotzdem Gemeinsamkeiten herausgestellt werden. Grundsätzlich hängt auch im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien die Funktionsweise des Marktes von der Höhe der Zinsen ab. Neben der tatsächlichen Zinsentwicklung spielt für den Norderneyer Florian Ristow jedoch eine konkrete Sache eine besonders relevante Rolle: “Viel hängt vom guten Bauchgefühl der Kunden und dem eigenen Glauben an stabile wirtschaftliche Verhältnisse ab – Zins hin oder her.” Trotz aktueller Herausforderungen profitiert der Markt weiterhin von den entstehenden attraktiven Chancen. “Flexible und strategische Ansätze sind notwendig, um die Chancen in der Region zu nutzen, doch mit einem langfristigen Blick können

Investoren weiterhin von den einzigartigen Möglichkeiten profitieren”, fasst Jannes Bakker zusammen.

**Jannes Bakker**  
 Consultant Ostfriesland  
 T +49 491 20 24 00 62  
 M +49 175 116 20 30

**Florian Ristow**  
 Consultant Ostfriesische Inseln  
 T +49 4932 99 99 000  
 M +49 170 48 69 794



## Engel & Völkers Commercial erneut als Marktführer ausgezeichnet

Die Engel & Völkers Commercial GmbH hat zum sechsten Mal in Folge den ersten Platz in der Kategorie „Nettoprovisionsumsatz Verkauf Mehrfamilienhäuser Deutschland“ belegt.

Mit einem beeindruckenden Nettoprovisionsumsatz von über 76 Millionen Euro im Jahr 2022 sicherte sich das Unternehmen erneut die Spitzenposition, was knapp dem Dreifachen des Umsatzes des Zweitplatzierten entspricht. (Quelle: Immobilienmanager, 2023)

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser, eine besondere Kategorie von Mehrfamilienhäusern, zeigte laut dem Marktbericht der Research-Abteilung von Engel & Völkers im Jahr 2022 keine signifikanten flächendeckenden Rückgänge der Immobilienpreise.

Trotz stabiler Immobilienpreise mussten die meisten Immobilienmakler in diesem Sektor Verluste hinnehmen. Insgesamt verzeichneten 24 Makler rückläufige Geschäftszahlen, während

nur zehn Makler ein positives Wachstum erzielen konnten. In diesem schwierigen Umfeld sticht Engel & Völkers Commercial als klarer Marktführer hervor und beweist seine Stärke und Beständigkeit.

Diese herausragende Leistung unterstreicht die Kompetenz und das Engagement des Teams von Engel & Völkers, das trotz Marktveränderungen seine Position behauptet und kontinuierlich wächst.

**ENGEL & VÖLKERS**  
COMMERCIAL

EINZIGARTIGE IMMOBILIE IN LEER

### Historische Stadtvilla in Bestlage



 GESAMTFLÄCHE CA. 444 m<sup>2</sup>

 GRUNDSTÜCK CA. 372 m<sup>2</sup>

 BAUJAHR 1887

**ENERGIEAUSWEIS:**  
Es besteht keine Energieausweis-Pflicht, da es sich um eine denkmalgeschützte Immobilie handelt.

## Zwischen Wandel & Beständigkeit: Der Immobilienmarkt auf Helgoland zeigt sich so einzigartig wie die Insel selbst

IMMOBILIENMAKLER FLORIAN RISTOW WEISS, WIE SICH DER MARKT VOR ORT VERÄNDERT HAT

Die einmalige Mischung aus unberührter und facettenreicher Natur, kultureller Vielfalt und der besonderen Lage in der Nordsee macht Helgoland zur einzigartigen Hochseeinsel Deutschlands. Auch der Immobilienmarkt auf dem "roten Felsen" zeigt sich außergewöhnlich.



Klippen & Felsen prägen das Bild der Insel.

Rund 60 Kilometer von der Küste entfernt gehört Helgoland zu den unverwechselbarsten Standorten in der deutschen Immobilienbranche. Grundsätzlich präsentiert sich der Markt vor Ort als verhältnismäßig stabil, wozu vor allem die besondere geografische Lage sowie das stark begrenzte Angebot beitragen.

„Aber die Veränderungen der Gesamtwirtschaft und den demografischen Wandel spürt man auch auf Helgoland“, so Immobilienmakler Florian Ristow. Nachdem die Anzahl der Tagestouristen im vergangenen Jahr zunächst gesunken sei, bliebe die Zahl der Übernachtungsgäste auf der Insel weiterhin beständig. Vor allem die abgeschiedene Insellage, die einzigartige Flora und Fauna sowie das vorherrschende Klima locken viele Helgoland-Fans auf die Insel. „Bei der Wahl ihrer Unterkunft zeigt sich bei Gästen inzwischen eine Präferenz zur Nutzung von Ferienwohnungen“, so Ristow. Seit der Pandemie legen die Urlauber größeren Wert darauf, sich selbst versorgen zu können. Das Ferienapartment bzw. die Ferienwohnung ist auf der Insel ein stark nachgefragtes Produkt. Wegen geltender Rahmenbedingungen ist die Vermietung einer Ferienwohnung für Eigentümer jedoch manchmal

schwierig. Ist die touristische Verwendung der Immobilie vorher nicht eindeutig festgelegt, kann die Weiterführung der Kurzzeitvermietung an Urlauber im Falle eines Eigentümerwechsels möglicherweise problematisch werden. „Viele meiner Kunden kennen die Feinheiten der unterschiedlichen Genehmigungen gar nicht“, führt Ristow aus. Er setzt auf Transparenz und Offenheit in seinen Beratungsgesprächen und erhält dafür viel Zuspruch. „Eigentümer und Käufer sollen schließlich wissen, welches Produkt sie veräußern bzw. erwerben.“ Sind die Tatsachen des Verkaufs geklärt, bieten sich für Kaufinteressenten fantastische Möglichkeiten, eine Traumimmobilie zu erwerben. Ob kleines Apartment oder Hotel: nahezu jedem Suchwunsch kann der Makler entsprechen. Der Kenner des Helgoländer Immobilienmarktes sieht aber

auch die Gemeinde in der Pflicht: „Viele Bebauungspläne und deren Regelungen stammen noch aus der Zeit des Wiederaufbaus. Eigentlich müsste man diese überarbeiten, um den aktuellen Verhältnissen der Immobilienwelt gerecht zu werden“. Hierbei müsse die Schaffung von Wohnraum für Inselbewohner genauso Berücksichtigung finden wie auch Möglichkeiten für eine touristische Nutzung. „Ich kann mit der Erfahrung meiner Arbeit auf den ostfriesischen Inseln sagen, dass das klappt“, verrät Ristow.

Auch die Bedeutung der Insel im Bereich der Offshore-Entwicklung brachte in den vergangenen Jahren einen Aufschwung der Vermietungsaktivitäten mit sich. Als Knotenpunkt und Service-Standort für unterschiedliche Projekte der Windindustrie hängt die langfristige Zukunftsträchtigkeit jedoch vom kontinuierlichen Erfolg und

der Durchführung spezifischer Projekte ab. „Es ist in jedem Fall gut, auf mehr als ein Pferd zu setzen – das ist sicher“, meint Ristow.

Der Wind der Veränderung weht auch über Helgoland: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wandeln sich, genauso wie das Urlaubsverhalten der Gäste. Wie langfristig der Wirtschaftszweig Offshore sein wird, ist schwer abzuschätzen. Allen Änderungen zum Trotz bietet die Insel mit ihrem Facettenreichtum aber das Potenzial, sich touristisch exzellent für die Zukunft aufzustellen. Es ist schließlich nicht das erste Mal, dass sich die Insel neu erfinden muss.



Farbenfroh und besonders präsentiert sich die einzigartige Häuserlandschaft.

## Aktuelle Angebote auf dem Festland & den Inseln:



**Norderney: Hotel in Bestlage**  
Boutique-Hotel aus dem Jahr 1896. Energieausweis nicht vorhanden, da es sich um ein Denkmal handelt. Gesamtfläche ca. 389 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ca. 246 m<sup>2</sup>  
E&V ID G-XR158



**Emden: Hotel mit 13 Zimmern**  
Verbrauchsausweis: Energieendverbrauch Wärme 112,2 kWh/m<sup>2</sup>a, Strom 25,3 kWh/m<sup>2</sup>a, Baujahr 2013 Gesamtfläche ca. 580 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ca. 728 m<sup>2</sup>  
E&V ID G-SG429



**Emden: MFH in zentraler Lage**  
Energiebedarfsausweis: Endenergiebedarf 119,7 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieträger Gas, Baujahr 1969, Klasse: F Gesamtfläche ca. 762 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ca. 350 m<sup>2</sup>  
E&V ID G-ND484



**Helgoland: Meerblick-Hotel am Falm**  
Hotel in hoch frequentierter Lage. Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Nutzfläche ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ca. 320 m<sup>2</sup>  
E&V ID G-US390



**Helgoland: Wohn- & Gästehaus**  
Inseltypische Immobilie im Unterland. Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Gesamtfläche ca. 196 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ca. 148 m<sup>2</sup>  
E&V ID G-XK444





# Bei uns finden Sie Ihren neuen Lieblingsplatz!



**Oldersum: Elegante Villa aus der Gründerzeit – Großzügige Räume und stilvolle Ausstattung**  
Denkmal - Energieausweis nicht notwendig.  
Baujahr: 1896 • Wohnfläche: ca. 215 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02W3ON



**Emden: Exklusives Maisonette-Penthouse**  
Verbrauchsausweis: Energieverbrauchskennwert kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 36.80, Energieklasse: A  
Baujahr: 2011 • Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer  
E&V ID W-02VTWC



**Leer: Architektenhaus in Bestlage am Deich**  
Bedarfsausweis: Endenergiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 163.30, Energieklasse: F, Baujahr: 1976  
Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 691 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02V4JL



**Greetsiel: Exklusives Mehrfamilienhaus**  
Verbrauchsausweis: Endenergieverbrauch kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 51.90, Energieklasse: B, Baujahr: 2013  
Wohnfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 791 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02VR6D



**Norden: Exklusiver Bungalow im Bauhaus-Stil mit Bootsanleger**  
Verbrauchsausweis: Energieverbrauchskennwert kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 104.30, Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, Gas, Fußbodenheizung, Energieklasse: D  
In bester Ortsrandlage befindet sich diese Immobilie mit tollem Grundstück, zu dem auch ein Teil vom See gehört. Baujahr: 2006 • Wohnfläche: ca. 158,86 m<sup>2</sup> • Grundstücksfläche (mit See): ca. 2.292 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02VRIE



**Norden: Modernes Einfamilienhaus**  
Verbrauchsausweis: Endenergieverbrauch kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 36.50, Energieklasse: A  
Baujahr: 2006 • Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 722 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02VED8



**Papenburg: Beeindruckendes Denkmal mit zwei Einliegerwohnungen**  
Denkmal - Energieausweis nicht notwendig.  
Baujahr: 1821 • Wohnfläche: ca. 487 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 8.002 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02VKBM



**Südbrookmerland: Saniertes Wohnhaus mit Scheune und Photovoltaikanlage**  
Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor. Baujahr: 1910 • Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 1.496 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02W5B6



**Großheide: Liebevoll saniertes Einfamilienhaus**  
Bedarfsausweis: Endenergiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 208.30, Energieklasse: G, Baujahr: 1960  
Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 1.200 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02VK7K



**Jennelt: Exklusives Einfamilienhaus**  
Verbrauchsausweis: Endenergieverbrauch kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 79.70, Energieklasse: C, Baujahr: 2006  
Wohnfläche: ca. 168 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 761 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02W3IK



**Emden: Energetisch sanierter Gulfhof**  
Bedarfsausweis: Endenergiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 31, Energieklasse: A, Baujahr: 1929  
Wohnfläche: ca. 233 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 3.920 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02VUPH



**Nenndorf: Exklusive Neubau Doppelhaushälften – Moderne Wohnkultur in idyllischer Dorflage!**  
Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor.  
Baujahr: 2024 • Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02VOY2



**Südbrookmerland: Charmantes Ferienhaus in Kanallage am Großen Meer**  
Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor. Baujahr: 1976 • Wohnfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 267 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02W4AV



**Tannenhausen: Traumhaftes Ferienhaus am Badesees**  
Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor. Baujahr: 2015 • Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 428 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02W5GQ



**Wiesmoor: Bungalow mit idylischem Garten**  
Verbrauchsausweis: Endenergieverbrauch kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 109.1, Energieklasse: D  
Baujahr: 1999 • Wohnfläche: ca. 136 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 1.178 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02UOFU

Wir sind für Sie erreichbar: +49 4921 392 140



# Vom Boom zur Balance: Immobilienpreise auf den Ostfriesischen Inseln

STETIG HOHE NACHFRAGE & STABILE PREISNIVEAUS – SO ENTWICKELT SICH AKTUELL DER INSELMARKT

Die vergangenen Jahre zeigen auf den Ostfriesischen Inseln eine dynamische Entwicklung des Immobilienmarktes. Als beliebte Feriendestination ziehen die "sieben zum Verliebten" jährlich Millionen von Touristen an und bleiben damit für Investoren ein gefragtes Pflaster.



Platz am Meer: Ferienimmobilien auf den Inseln immer noch hoch im Kurs

Nachdem die Zinsentwicklung bereits im vergangenen Jahr auf dem Festland für Veränderungen bei den Immobilienpreisen gesorgt hat, blieb das Preisniveau auf den Inseln ungebrochen hoch.

Die einmalige Kombination aus dem Strand vor der Tür, dem erholsamen Klima und der angenehmen Ruhe zieht nicht nur Touristen auf die Inseln, sondern auch Menschen, die nach einem Zweitwohnsitz oder einer Kapitalanlage suchen. Investoren werden durch die Aussicht auf attraktive Renditen, durch die hohe Nachfrage nach Ferienimmobilien und die einzigartige Gelegenheit, eine der wenigen Immobilien auf ihrer Lieblingsinsel zu besitzen, angezogen. Entsprechend haben viele unterschiedliche Faktoren dafür gesorgt, dass sich der Immobilienmarkt beständig auf Spitzenniveau weiterentwickelt. Inzwischen ist jedoch auch auf den Inseln neuer Wind im Immobilienmarkt angekommen: Aktuell ist mit signifikanten Preissteigerungen vorerst nicht mehr zu rechnen. Im Gegensatz zu den letzten Jahren hat sich ein stabiler Seitwärtstrend in den meisten Lagen abgezeichnet.

Dieser befindet sich zwar weiterhin auf einem hohen Preisniveau, hat sich jedoch bis auf marginale Abweichungen eingependelt. Vereinzelt kann es auch wieder zu Preisreduzierungen kommen, abhängig von der Mikrolage auf der jeweiligen Insel sowie dem eigentlichen Zustand der Immobilie.

## Spitzenreiter Norderney

Schon lange ist die zweitgrößte Ostfriesische Insel Norderney kein Geheimtipp mehr: Nachdem Sylt viele Jahre lang unangefochten als Insel der Exklusivität und des Luxus galt, holt das lebendige Norderney seit einiger Zeit auf. Inzwischen liegt beim Wohnungsmarkt das Preisniveau der Ostfriesischen Insel über den Sylter Werten. Ein Liebhaberpreis von rund 29.500 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2023 zeigt, wie begehrt die Insel bei Investoren und Insellern geworden ist.

## Norden-Norddeich: Den Inseln zum Greifen nah

Als wichtiger Fährhafen und Küstenort ist Norden-Norddeich für viele Touristen der letzte Stopp auf dem Festland, bevor es nach Norderney oder Juist geht. Als Ausgangspunkt für Ausflüge auf die Inseln oder als eigener Ferienort profitiert Norddeich stark vom Tourismussektor. Durch die Kombination aus Küsten- und Inselnähe mit den positiven Aspekten der vielfältigen und gut ausgebauten Infrastruktur des Festlands zeigt sich der Norder Ortsteil als besonders beliebte Region – auch wenn es um den Immobilienkauf geht.

Für langjährige Inselliebhaber ersetzt eine Immobilie in Norddeich zwar kein eigenes Objekt auf der Lieblingsinsel, bringt viele diesem jedoch einen Schritt näher.

Preistabelle	
Höchstpreise   sehr gute Lage	
<b>Borkum</b>	
EFH/ZFH	1.400.000 €
ETW	10.000 €/m <sup>2</sup>
<b>Juist</b>	
EFH/ZFH	3.000.000 €
ETW	14.000 €/m <sup>2</sup>
<b>Norderney</b>	
EFH/ZFH	3.000.000 €
ETW	25.000 €/m <sup>2</sup>
<b>Baltrum</b>	
EFH/ZFH	1.100.000 €
ETW	7.900 €/m <sup>2</sup>
<b>Langeoog</b>	
EFH/ZFH	1.400.000 €
ETW	10.000 €/m <sup>2</sup>
<b>Spiekeroog</b>	
EFH/ZFH	1.000.000 €
ETW	10.500 €/m <sup>2</sup>
<b>Wangerooge</b>	
EFH/ZFH	1.100.000 €
ETW	10.000 €/m <sup>2</sup>
<b>Norden-Norddeich</b>	
EFH/ZFH	970.000 €
ETW	5.700 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Engel & Völkers Residential | 03.2024

**ENGEL & VÖLKERS**

ELEGANTES FERIENDUO ZU VERKAUFEN

### Zwei Häuser auf Borkum

**REIHENEND- & REIHENMITTELHAUS:**  
ATTRAKTIVER PAKETVERKAUF

Moderne & geschmackvoll eingerichtete Immobilien in erstklassiger Lage, unweit vom historischen Ortskern.

**WOHNLÄCHE CA. 214 m<sup>2</sup>**

**BAUJAHR 2012**

**VERBRAUCHSAUSWEIS:**  
Endenergieverbrauch:  
- kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 125,70, Energieklasse: D  
- kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 84,20, Energieklasse: C  
Gas, Zentralheizung

## Trauminsel Borkum – investieren ohne Tücken!



Borkum ist ein beliebtes Reiseziel und bekannt für seine weitläufigen Strände, das gesunde Klima und die idyllische Natur. Der Traum von der eigenen Ferienimmobilie ist für viele Menschen ein ganz besonderes und sehr persönliches Anliegen. Denn wer möchte nicht ein kleines Stück vom Paradies sein Eigen nennen können.

Um die richtige Immobilie zu finden, ist es von großer Bedeutung, die Besonderheiten beim Immobilienkauf zu kennen. Neben der Frage nach dem richtigen Domizil sollte zunächst die angestrebte Nutzungsart genau definiert sein. Hier wird zwischen dem Erstwohnsitz, dem Zweitwohnsitz und

der Ferienimmobilie, die an Gäste vermietet werden darf, unterschieden. Für Eigentümer und Käufer ist es daher unabdingbar, das Baurecht und auch die kommunalen Satzungen der zauberhaften Insel zu kennen, denn nur so ist gewährleistet, dass sich der Traum von der eigenen Immobilie in allen Belangen erfüllt und es später kein böses Erwachen gibt. Vielleicht darf Borkum in dieser Hinsicht sogar als Vorreiter bezeichnet werden, denn relativ früh hat man hier bereits Bemühungen eingeleitet, den besonderen, ursprünglichen Charme der Insel und der Natur zu erhalten und nachhaltigen Tourismus auch für nachfolgende Generationen zu ermöglichen. Doch wie wirkt sich dies auf den Immobilienmarkt vor Ort aus? Da bereits seit vielen Jahren weder neue Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze genehmigungsfähig sind, führt dies

zu einer hohen Wertstabilität für Eigentümer – immer vorausgesetzt, dass die seinerzeitigen baurechtlichen Anforderungen erfüllt wurden und keine baurechtswidrigen Nutzungen erfolgt sind. Nicht selten geschieht dies auch einfach aus reiner Unwissenheit. Wer also eine Immobilie zur Vermietung an Feriengäste oder einen Zweitwohnsitz sucht, sollte daher genau hinschauen. "Transparenz und Aufklärung spielen dementsprechend bei unserer Beratung und Preisfindung eine wesentliche Rolle", erklärt Carsten Hielscher, Immobilienberater bei Engel & Völkers auf Borkum. So zeigt sich die Insel trotz oder gerade wegen dieser Reglementierung als attraktives Ziel für Insulaner, Gäste, Investoren und Insel-Liebhaber, die den Charakter und die Einzigartigkeit auch langfristig zu schätzen wissen und erhalten möchten.

## Marktbericht 2024

Ostfriesische Inseln und Norden-Norddeich

Jetzt gratis Exemplar in unserem Shop auf Borkum sichern.



**Norderney: Kapitänshaus in historischer Straße**  
Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.  
Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 125 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02QH6



**Juist: Suite im Strandhotel mit direktem Meerblick**  
Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.  
Wohnfläche ca. 37 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer  
E&V ID W-02V50C



**Baltrum: Reihenendhaus – Meerblick**  
Verbrauchsausweis: Energieverbrauchskennwert kWh/(m<sup>2</sup>\*a): 49,70, Energieklasse: A, Baujahr: 2010  
Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 704 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02UP22



**Wangerooge: Exklusive Reihenhälfte mit Meerblick – 3 WE**  
Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Baujahr: 2012  
Wohnfläche ca. 253 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 500 m<sup>2</sup>  
E&V ID W-02UDRP



**Langeoog: Schickes 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse**  
Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Baujahr: 1970  
Wohnfläche ca. 35 m<sup>2</sup>  
1 Zimmer  
E&V ID W-02W3C6



# Von Einwertung bis Verkauf: Warum sich die Vermarktung durch Experten lohnt

EINEN MAKLER BEAUFTRAGEN ODER PRIVAT VERKAUFEN? DARUM ZAHLT SICH DER GANG ZUM EXPERTEN AUS

Eine Immobilie online stellen, kurz abwarten und schon steht ein Käufer vor der Tür: Was vor einigen Jahren teilweise noch möglich war, hat sich inzwischen geändert. Besonders im vergangenen Jahr hat sich der Markt gewandelt und eine hochwertige Vermarktung entscheidet mittlerweile oftmals über den Erfolg oder Misserfolg des Verkaufs.

Wer überlegt, seine Immobilie zu verkaufen, steht vor einer wichtigen Entscheidung: Versuche ich privat zu verkaufen oder engagiere ich einen Makler? Trotz Courtage-Teilung zwischen Käufer und Verkäufer ist ein Makler nicht unbedingt günstig – dennoch bietet er viele Vorteile, die ein Privatverkauf nicht ermöglicht.

## K.O.-Kriterium: der Preis

Wie viel ist die Immobilie wert? Lage, Zustand, Objektart und Co.: Viele Faktoren beeinflussen den

Preis. Hinzu kommen Preisveränderungen durch die Zinssteigerungen im vergangenen Jahr und die damit verbundene Lage am Markt. Ein erfahrener Makler hat diese Entwicklung genau im Blick und kann mithilfe von professionellen Tools eine marktgerechte Einschätzung zum aktuellen Wert der Immobilie geben. Ist eine Immobilie zu teuer, wird eine Bank keine Finanzierung ermöglichen und ein Kauf kommt nicht zustande.

## Gut verknüpft dank großem Netzwerk

Rund 30.000 vorgemerkte Suchkunden befinden sich aktuell in der Engel & Völkers Datenbank für die Region Ostfriesland und die Ostfriesischen Inseln. Für Eigentümer bietet dies vor allem einen großen Vorteil: Ein passender Käufer ist eventuell bereits unter den erfassten Interessenten. Auch eine diskrete

Vermarktung wird ermöglicht. Dabei arbeitet der Experte zunächst ausschließlich mit den eigenen Kontakten, um ohne eine Veröffentlichung im Internet potenzielle Käufer ausfindig zu machen.

## Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance

Ein aussagekräftiges Titelbild mit einem passenden Text: Das sind die ersten Dinge, die ein Interessent sieht. Ist hier nicht zu erkennen, um was es sich handelt, ist die Chance groß, dass ein Objekt schnell als irrelevant abgeschrieben wird – obwohl es eigentlich den Suchkriterien entspricht. Eine ansprechende Darstellung mit hochwertigen Fotos, Drohnenaufnahmen und passenden Texten ist daher essentiell. Professionelles Equipment und geschulte Experten stellen dabei den hohen Qualitätsanspruch sicher.



Der Vorher / Nachher-Vergleich: Auf die richtige Foto-Technik kommt es an

Die Nutzung verschiedener Marketingkanäle, wie Online-Portale, soziale Medien und Printmedien, maximiert die Reichweite und sorgt dafür, dass die Immobilie eine breite Käuferbasis erreicht. Ein professioneller Makler bespielt dabei die wichtigsten Immobilienplattformen und verfügt auch im Bereich der sozialen Netzwerke über eine breite Zuschauerschaft. Unterstützung erhält der Makler von Experten aus dem eigenen Team.

## Auf der sicheren Seite

Ein erfahrener Immobilienmakler ist mit den rechtlichen Aspekten bestens vertraut. Er sorgt dafür, dass alle Verträge korrekt aufgesetzt sind und gesetzliche Vorschriften eingehalten werden. Zudem ist er ein geübter Verhandlungspartner und agiert als Vermittler, um die Interessen des Verkäufers und Käufers zu wahren. Für den Verkäufer kommt unter anderem eine große Zeitersparnis hinzu. Er muss sich weder im Dokumenten-Dschungel zurechtfinden noch den Kontakt zu Interessenten aufbauen oder Besichtigungen durchführen. Ergänzend kommt eine gewisse Sicherheit im rechtlichen Sinne und ein direkter Ansprechpartner bei offenen Fragen hinzu.

Viele gute Gründe sprechen für einen Verkauf mit einem Makler. Lassen Sie sich überzeugen in einem persönlichen Gespräch.

## Erfolg ist die beste Referenz

Profitieren auch Sie von der Expertise bei Engel & Völkers!

**ENGEL & VÖLKERS**

Wir suchen Dich!

Immobilienberater

(m/w/d)

Wir freuen uns auf Deine Bewerbung!  
Sarah.Schaper@engelvoelkers.com

**OSTFRIESLAND**

+49 492139 2140

Ostfriesland@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.com/Ostfriesland

Südliche Nordsee Immobilien GmbH

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH

## Borkum: Erfolgsrezept auf 6 Beinen

Seit 11 Jahren ist Engel & Völkers auf der größten Ostfriesischen Insel vertreten und bereits seit 2019 leitet Carsten Hielscher als Immobilienberater das Büro in der Wilhelm-Bakker-Straße. Immer mit dabei ist sein vierbeiniger Kollege Ferry.

Über 1.000 Strandkörbe stehen am beliebten Borkumer Strand für Touristen und Insulaner bereit. Ein weiterer Strandkorb steht vor Ort im Engel & Völkers Shop – allerdings nicht für Gäste, sondern für das Borkumer Multitalent Ferry. Als vierbeiniger Makler-Assistent, Bürohund und Kundenliebling stiehlt Ferry Lee Lewis – kurz Ferry – seinem Kollegen oftmals die Show.



Carsten & Ferry: Das Duo mit dem richtigen Riecher für die erfolgreiche Vermarktung

Wer schon einmal mit Immobilienberater Carsten Hielscher auf Borkum zu tun hatte, wird auch Ferry kennengelernt haben. Als selbsternannter "Head of Acquisition" begeistert er (Neu-)Kunden direkt auf den ersten Blick. Auch für Herrchen und Immobilienexperte Carsten Hielscher war von Anfang an klar: Der richtige Riecher für das Geschäft ist bei Ferry angeboren. Mit seinem ausgeprägten Fachwissen und einer offenen und ehrlichen Art ergänzt der Wahl-Insulaner Carsten das

Engel & Völkers Team. Inzwischen ist er seit vielen Jahren in der Branche tätig und hat ein gutes Gespür für den Immobilienmarkt auf Borkum entwickelt.

Auch einige Jahre nach dem Erstkontakt, der erfolgreichen Vermarktung oder dem Immobilienkauf zieht es viele Kunden und Interessenten noch zurück in den Engel & Völkers Shop – einem Besuch bei Ferry Lee können nunmal die wenigsten widerstehen.



# Engel & Völkers Team-News: Neue Gesichter im Leeraner & Emdener Shop

ANDREAS BAUM UND FYNN ROTH ERGÄNZEN SEIT DIESEM JAHR DAS ENGEL & VÖLKERS MAKLER-TEAM IN OSTFRIESLAND



Von links: Andreas Baum, Jannes Bakker, Sandra Duin & Bastian Lorey.

Das Engel & Völkers Team in Ostfriesland wächst stetig weiter. Zuletzt durfte sich das Team in Leer und Emden über neue Kollegen freuen.

Neues Jahr – Neues Team: In Leer weht zum Jahresanfang ein neuer Wind der Veränderung durch den Engel & Völkers Shop. Neben altbekannten Gesichtern

durfte auch ein Neuzugang begrüßt werden: Andreas Baum startete seine Karriere als Immobilienmakler im Januar. Das Vertriebs-talent mit Leidenschaft für exzellenten Kaffee bringt nicht nur neuen Schwung (und eine neue Kaffeemaschine) mit ins Büro, sondern auch große Motivation, ein breit gefächertes Netzwerk und Lust auf eine neue Berufung.

Der Erfolg ließ nicht lange auf sich warten: Innerhalb kürzester Zeit konnte Andreas die passenden Käufer für übernommene Objekte finden und neue Eigentümer von seinen Vermarktungsqualitäten überzeugen.

Als zusätzliche Unterstützung im Residential Bereich führte es ein bekanntes Gesicht aus Emden zeitweise an den Leeraner Standort. Bereits seit 2016 ist Bastian Lorey bei Engel & Völkers tätig und konnte seither etliche Erfolge in Emden und der Krummhörn einfahren – nun unterstützt der erfahrene Makler seinen neuen Kollegen in Leer und der Umgebung.

Zum Makler-Trio vor Ort gehört außerdem Jannes Bakker im Gewerbebereich, der nach dem Umzug des Commercial-Büros zurück in die Georgstraße noch

enger mit den Leeraner Residential Kollegen zusammenarbeitet.

Ergänzt wird das Team von Sandra Duin, die als Team-Assistenz und gelernte Immobilienkauffrau den selbständigen Beratern zuarbeitet. Im Gewerbebereich ist zusätzlich Bankbetriebswirtin Wilma Poppinga seit Juni als Commercial Assistenz für Jannes Bakker im Einsatz.

## Neuer Makler an Bord: Das Emdener Team wächst



Fynn Roth ergänzt seit Mai das Team.

Nur wenige Monate später hat Bastian Lorey auch das Team in Emden vergrößert. Fynn Roth ist seit Mitte Mai für Engel & Völkers tätig und betreut als selbständiger Immobilienmakler unter anderem das Moormerländer Gebiet. Zuvor war Fynn bereits anderweitig erfolgreich als Makler tätig und bringt jetzt neue Impulse mit ins Engel & Völkers Team. Unter anderem konnte er seine Kollegen bereits mit seiner Leidenschaft für innovative Akquise anstecken und hat zudem auch vor der Kamera abgeliefert.



Mehr entdecken:

Unser komplettes Team findest du auf unserer Website.

## 10 Fragen an: Holger Blesene



1. Tee oder Kaffee?

"Morgens Kaffee, abends Tee"

2. Was ist für dich das Schönste am Maklerberuf?

"Kein Tag ist wie der Andere."

3. Landleben oder Stadtleben?

"Landleben natürlich!"

4. Was macht Ostfriesland für dich besonders?

"Das Besondere hier sind die Menschen & unsere Landschaft."

5. Warum bist du Makler geworden?

"Wegen der flexiblen Arbeitszeiten & weil es mir Spaß macht."

6. Deineliebste Freizeitaktivität?

"Motorrad fahren"

7. Beschreibe deinen Job in 3 Worten.

"Dafür brauche ich nur zwei: Nie langweilig."

8. Das Erste, was du morgens im Büro erledigst?

"Lüften, Kaffeemaschine an, PC an und dann Postkasten leeren – genau in dieser Reihenfolge."

9. Dein Geheimtipp für ein leckeres Essen?

"Sonntags in Benseniel im "Hotel Meerzeiten" frühstücken. Das war mega lecker – die haben dort auch einen eigenen Konditor."

10. Was war dein Berufswunsch als Kind?

"Als Kind wollte ich Maurer & Nebenerwerbslandwirt mit 2 Kühen werden – das war 1973 mit 6 Jahren. Ich bin dann Banker geworden und Immobilienmakler, ist ja fast das Gleiche."

## Happy Birthday: 10 Jahre auf Wangerooge

Engel & Völkers feiert seinen Geburtstag auf Wangerooge: Seit 10 Jahren werden Kunden und Interessenten direkt vor Ort auf der Insel betreut.

Wenige Meter vom Strand entfernt und in direkter Bestlage im Zentrum befindet sich der Engel & Völkers Shop auf Wangerooge. An der Oberen Strandpromenade, neben dem bekannten "Café Pudding", ist das Büro für Interessenten kaum zu verfehlen.

Von Anfang an dabei war Immobilienmakler Dirk Rüngener. Den Immobilienmarkt auf der Insel kennt er bestens und weiß genau, was die Insel für seine Kunden so besonders macht. Im vergangenen Jahr gab es tatkräftige Unterstützung für den erfahrenen Makler: Bürohündin Lucy hat im November das Engel & Völkers Büro zu ihrem Arbeitsplatz gemacht und begeistert seither Kunden und Interessenten vor Ort.

Seit 2014 hat das Team zahlreiche Immobilienverkäufe erfolgreich begleitet, Kunden ausgiebig betreut und damit einen eigenen Teil zur Entwicklung des Immobilienmarktes auf der Insel beigetragen. Mit diesem Meilenstein geht auch ein großes "Danke schön" an alle Kunden, Interessenten und Partner, die im vergangenen Jahrzehnt ihr Vertrauen in Engel & Völkers vor Ort gelegt haben. Makler Dirk Rüngener und Bürohündin Lucy freuen sich bereits auf die kommenden Jahre mit vielen neuen Projekten.



Wir freuen uns über jeden Besuch!  
Obere Strandpromenade 21  
T +49 4469 70111  
Wangerooge@engelvoelkers.com





## Rückblick: WohnForum 2024

ENGEL & VÖLKERS ALS OFFIZIELLER CO-PARTNER DER AURICHER FACHMESSE FÜR BAUEN, WOHNEN & LEBEN IN DER SPARKASSEN ARENA

Am ersten Märzwochenende drehte sich beim diesjährigen Wohn Forum alles um die Themen Bauen, Wohnen und Leben. Rund 50 Aussteller präsentierten ihre vielfältigen Unternehmen und Dienstleistungen auf der Fachmesse interessierten Besuchern.



Zahlreiche Aussteller begeisterten am 02. und 03. März in der Sparkassen Arena

Ob Immobilien, Finanzierungen, moderne Heizsysteme, die neuesten Trends der Inneneinrichtung oder nützliche Helfer für den eigenen Garten: Auf der Wohn Forum Fachmesse im vergangenen März boten zahlreiche Aussteller eine große Bandbreite an aktuellen Themen für Besucher an. Als Aussteller und offizieller Co-Partner stand auch das Engel & Völkers Team vor Ort mit Rat und Tat den Interessierten zur Seite.

Neben aktuellen Angeboten und Informationen zum Immobilienmarkt in Ostfriesland wurden auch die Golfschläger ausgepackt: Angelehnt an das traditionelle Norderneyer

Bürogolfen konnten Makler und Besucher auf einem kleinen Grün mitten im Messestand beweisen, wer das Hole-in-One auch unter erschwerten Messebedingungen beherrschte.



Par excellence: Auf dem eigenen Green wurde der Golfschläger geschwungen

Neben den Ausstellern überzeugten ausgewählte Experten bei spannenden



Vorträgen mit ihrem Fachwissen zu den Themen Immobilienfinanzierung, Kernsanierung und nachhaltige Baustoffe sowie erneuerbare Energien. Ergänzt wurde das Tagesprogramm mit einer Krimilesung von Autor Joost Jensen.

Insgesamt blickt das Engel & Völkers Team positiv auf das Messewochenende zurück. "Wir konnten einige vielversprechende Gespräche mit Eigentümern

führen, haben unsere Kunden direkt vor Ort getroffen und Interessenten bei Fragen fachlich beraten" so Geschäftsführer Niklas Niemeyer.



Neugierig geworden?

Jetzt Videorückblick auf Instagram ansehen!

## Neues entdecken: So schön ist Ostfriesland

Ostfriesland bietet eine vielfältige Palette an Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt, die sowohl Touristen als auch Einheimische begeistern. Besonders beliebt ist immer wieder die Region um Norden und Norddeich, die dank direkter Küstenlage und guter Anbindung nach Norderney und Juist jährlich tausende Besucher anlockt. Von Touristen-Hotspots bis hin zu geheimen Schätzen warten hier vielerlei Dinge darauf, entdeckt zu werden.



Mit einem breiten Sandstrand und zahlreichen Freizeitangeboten zieht der Norddeicher Strand jährlich Wassersportler, Freunde der Sonne, Familien und Schwimmer an. Ein besonderes Erlebnis ist das „Waloseum“ – ein interaktives Museum, das spannende Einblicke in die Welt der Wale bietet.

Ein weiteres Muss für Tierliebhaber ist die Seehundstation in Norddeich. Hier können Besucher verwaiste Seehunde beobachten und mehr über die Aufzucht und Auswilderung der Tiere erfahren – ein tolles Ausflugsziel für Familien!

Das Schloss Lütetsburg und sein weitläufiger Landschaftspark sind eine Oase der Ruhe und Natur. Der Park, einer der größten englischen Landschaftsgärten

Norddeutschlands, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und bietet eine beeindruckende Vielfalt an Pflanzen und seltenen Bäumen. Der angrenzende Golfplatz ist ideal für Golfer, die eine Runde in malerischer Umgebung spielen möchten.

Ein weiteres Highlight und ein toller Geheimtipp ist der Naturstrand in Hilgenriedersiel, der sich durch seine unberührte Schönheit und Ruhe auszeichnet. Abseits des Massentourismus bietet dieser Strand eine perfekte Gelegenheit, die Natur in ihrer reinsten Form zu genießen. Hier lässt es sich ausgiebig im Wattenmeer spazieren, seltene Vogelarten beobachten oder einfach die Seele baumeln lassen. Der Naturstrand ist ein Geheimtipp für alle, die Erholung und Ruhe suchen.

## Veranstaltungskalender HIGHLIGHTS 2024

04.07. - 05.09.	SUMMER IN THE CITY Emden (Immer donnerstags)
19.07. - 21.07.	DELFT- & HAFENFEST Emden
24.07. - 28.07.	SUMMERTIME Norderney
01.08. - 04.08.	BORKUM BEACH DAYS
29.08. - 02.09.	BLÜTENFEST Wiesmoor
07.09.	BEACHSOCCER AM MEER Norddeich
08.09.	TAG DES OFFENEN DENKMALS (Bundesweit)



Von Anfang bis Ende eine super kompetente, freundliche und hilfsbereite Betreuung. Wir haben uns sehr wohl und gut aufgehoben gefühlt. Vielen herzlichen Dank. So macht Hauskauf Spaß

JE

Engel & Völkers Wiesmoor



Wir haben uns mit Herrn Fischer vom ersten Kontakt an gut aufgehoben gefühlt. Er hat uns sehr gut beraten und wir haben unser Traumhaus mit seiner Hilfe und seinem Einsatz gefunden. Absolut reibungslos und professionell. Wir sind sehr dankbar.

MW

Engel & Völkers Greetsiel



Sehr kompetente und hervorragende Betreuung unserer Immobilie von Herrn Goncalves. Wir waren immer bestens informiert. Gerne wieder.

U. Harms

Engel & Völkers Emden



Das Team "Harre" Vater und Sohn ist einfach fantastisch! Sie haben sich wirklich um mich gekümmert und ich schätze ihre Unterstützung sehr. Sehr empfehlenswert!

MW

Engel & Völkers Greetsiel



Wir bedanken uns für die reibungslose und professionelle Betreuung im Rahmen des Verkaufs unseres Elternhauses.

R. Badtke

Engel & Völkers Norden



Super nett und freundlich. Sehr kompetent und seriös. Nur zu empfehlen.

A. Fischer

Engel & Völkers Norden



Super schnelle Abwicklung, man war immer bestens informiert und es wurde sich um alles sofort gekümmert.

Y. Geib

Engel & Völkers Commercial Leer



Herr Siemering hat uns super dabei unterstützt, die richtige Entscheidung zu treffen und ganz offen die jeweiligen Vor- und Nachteile der gezeigten Objekte erläutert. Als es dann konkreter wurde, hat er sich um jede unserer Rückfragen innerhalb kürzester Zeit gekümmert. So haben wir schließlich mit einem richtig guten Gefühl den Kaufvertrag unterzeichnet. Sehr sympathisch, sehr erfahren, sehr ehrlich. Vielen lieben Dank!

S. Seifen - Engel & Völkers Norderney



Super Makler! Ehrliche Beratung und Zeit für die Kunden. So wünscht man sich einen Immobilienkauf. Gerne wieder!

Y. Geib

Engel & Völkers Commercial Leer



Mit Fynn Roth habe ich einen sehr engagierten, kompetenten und äußerst sympathischen Makler kennengelernt. Er hat von Anfang an eine realistische Einschätzung abgegeben, mich stets auf den aktuellen Stand gebracht und immer alle Zusagen pünktlich eingehalten. So wünscht man sich einen Makler.

R. Jungmann

Engel & Völkers Emden

Alle Bewertungen wurden bei den Google My Business Profilen der genannten Shops abgegeben







## Die sieben zum Verlieben und das Ostfriesische Festland

### Shop Aurich

Von-Jhering-Straße 31  
26603 Aurich  
T +49 4941 697 20 20  
Aurich@engelvoelkers.com

### Shop Emden

Zwischen Beiden Märkten 4  
26721 Emden  
T +49 4921 392 30 40  
Emden@engelvoelkers.com

### Shop Greetsiel

Mühlenstraße 23  
26736 Krummhörn  
T +49 4926 327 99 99  
Greetsiel@engelvoelkers.com

### Shop Leer

Georgstraße 2  
26789 Leer  
T +49 491 202 400 60  
Leer@engelvoelkers.com

### Shop Norden-Norddeich

Dörper Weg 8  
26506 Norddeich  
T +49 4931 929 51 80  
Norden@engelvoelkers.com

### Shop Wiesmoor

Hauptstraße 172  
26639 Wiesmoor  
T +49 4944 306 76 31  
Wiesmoor@engelvoelkers.com

### Shop Borkum

Wilhelm-Bakker-Straße 24  
26757 Borkum  
T + 49 4922 502 00 00  
Borkum@engelvoelkers.com

### Shop Juist

Strandstraße 1  
26571 Juist  
T + 49 4935 921 07 51  
Juist@engelvoelkers.com

### Shop Norderney

Friedrichstraße 17  
26548 Norderney  
T+49 4932 869 68 60  
Norderney@engelvoelkers.com

### Shop Baltrum

Dörper Weg 8  
26506 Norddeich  
Tel. +49 4931 929 51 80  
Norden@engelvoelkers.com

### Shop Langeoog/Spiekerooog

Vormann-Otten-Weg 22  
26465 Langeoog  
T +49 4972 68 26 60  
Langeoog@engelvoelkers.com

### Shop Wangerooog

Obere Strandpromenade 21  
26486 Wangerooog  
T +49 4469 70 111  
Wangerooog@engelvoelkers.com

### Commercial Ostfriesische Inseln

Friedrichstraße 17  
26548 Norderney  
T +49 4932 99 990 00  
Norderneycommercial@engelvoelkers.com

### Commercial Ostfriesisches Festland

Zwischen Beiden Märkten 4  
26721 Emden  
T +49 4921 39 21 40  
Emdencommercial@engelvoelkers.com

Herausgeber: Südliche Nordsee Immobilien GmbH. Geschäftsführer: Andreas Pilz & Niklas Niemeyer (Friedrichstraße 17, 26548 Norderney). Verantwortlich für Inhalte: Südliche Nordsee Immobilien GmbH, Niklas Niemeyer (Zwischen Beiden Märkten 4, 26721 Emden). Fotos: Südliche Nordsee Immobilien GmbH, iStock, Dennis Groß. Satz: Südliche Nordsee Immobilien GmbH. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Alle Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und mit Sorgfalt kontrolliert. Dennoch sind alle Angaben ohne Gewähr. Nachdruck oder elektronische Vervielfältigung – auch in Auszügen – sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Südlichen Nordsee Immobilien GmbH gestattet. Alle Urheberrechte liegen beim Herausgeber.



### OSTFRIESLAND

T +49 4921 392 14 10 | Zwischen Beiden Märkten 4 | 26721 Emden | Ostfriesland@engelvoelkers.com  
engelvoelkers.com/Ostfriesland | Südliche Nordsee Immobilien GmbH  
Lizentpartner der Engel & Völkers Residential GmbH | Zwischen Beiden Märkten 4 | 26721 Emden

