

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichts	13
2	Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz – Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten	17
2.1	Vorbemerkungen	19
2.2	Bodenwertniveau	19
2.2.1	Wohnbauland	19
2.2.1.1	Nördliches Rheinland-Pfalz	19
2.2.1.2	Raum Trier	27
2.2.1.3	Südliches Rheinland-Pfalz	29
2.2.2	Gewerbebauland	31
2.3	Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen	32
2.4	Preisniveau bebauter Grundstücke	33
2.5	Das Mietpreisniveau in Rheinland-Pfalz im Überblick	37
2.6	Fazit	38
3	Immobilienmarkt und demografische Entwicklung – eine Prognose	39
3.1	Allgemeines	41
3.2	Die demografische Entwicklung in Rheinland-Pfalz	41
3.3	Auswirkungen auf den Immobilienmarkt	44
3.4	Fazit	47
4	Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz	49
4.1	Verwaltungsbezirke	51
4.2	Lage	52
4.3	Verkehr	52
4.4	Landschaft	54
4.5	Geografische Besonderheiten	54
4.6	Fläche	54



4.7	Pachtflächen	55
4.8	Pachtpreise	55
4.9	Bevölkerung	56
4.10	Altersstruktur	58
4.11	Arbeitsmarkt	58
4.12	Berufspendler	59
4.13	Universitäten – Hochschulen	59
4.14	Verbraucherpreisindex	60
4.15	Baufertigstellungen	61
4.16	Wohneigentumsquote	61
5	Kaufpreissammlung	63
5.1	Rechtsgrundlagen	65
5.2	Historischer Rückblick	65
5.3	Bestandteile der Kaufpreissammlung	65
5.4	Technische Entwicklung	66
5.5	Datenerfassung	66
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	67
6	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	69
6.1	Vorbemerkungen	71
6.1.1	Zielsetzung der Gutachterausschussverordnung vom 20.04.2005	71
6.1.2	Wichtigster Grundsatz der Wertermittlung	71
6.2	Bodenrichtwerte	72
6.2.1	Rechtsgrundlagen	72
6.2.2	Was sind zonale Bodenrichtwerte?	72
6.2.3	Übersicht über generalisierte Bodenrichtwerte	72
6.2.3.1	Was sind generalisierte Bodenrichtwerte?	72

6.2.3.2	Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick	73
6.2.4	Verfügbarkeit der (zonalen und generalisierten) Bodenrichtwerte	80
6.2.4.1	Internetpräsentation – Generalisierte Bodenrichtwerte	80
6.2.4.2	Internetpräsentation – Zonale Bodenrichtwerte	82
6.2.4.3	CD-ROM „BoRiWe GA“ (Serie 2006)	83
6.3	Bodenpreisindexreihen	84
6.3.1	Fehlertheoretische Überlegungen	84
6.3.2	Zur Ableitung von Bodenpreisindexreihen	84
6.3.3	Ableitung regionaler Bodenpreisindexreihen	85
6.3.3.1	Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland	85
6.3.3.2	Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland	90
6.4	Marktanpassungsfaktoren	91
6.4.1	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren	91
6.4.1.1	Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	91
6.4.1.2	Ableitung regionaler Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke	92
6.4.1.2.1	Bewertungsmodell	92
6.4.1.2.2	Ergebnisse	94
6.4.1.2.3	Vergleich der Gesamtauswertung Rheinland-Pfalz mit anderen überregionalen Untersuchungen	102
6.4.2	Liegenschaftszinssätze	104
6.4.2.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren	104
6.4.2.2	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 11 WertV) für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke	106
6.4.2.2.1	Bewertungsmodell	106
6.4.2.2.2	Ergebnisse	107
6.4.2.2.3	Vergleich der Liegenschaftszinssätze für bebaute EFH/ZFH-Grundstücke (Marktsegment „unvermietet“) mit anderen überregionalen Untersuchungen	109



6.4.2.3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§11 WertV) für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	111
6.4.2.3.1	Bewertungsmodell	111
6.4.2.3.2	Vorläufige Ergebnisse	112
6.4.2.3.3	Vergleich der Liegenschaftszinssätze für bebaute MFH-Grundstücke mit anderen überregionalen Untersuchungen	112
6.5	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	113
6.5.1	Grundlagen	113
6.5.2	Wertrelevante GFZ	113
6.5.3	Ergebnisse	115
6.6	Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten Daten	116
7	Rheinland-Pfalz – ein Land mit pulsierendem Grundstücksmarkt	117
7.1	Überblick über die Aktivitäten 2005	119
7.2	Interpretation der Mengendaten	120
7.2.1	Rheinland-Pfalz im Überblick	120
7.2.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	122
7.2.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	127
7.2.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	132
8	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	137
8.1	Rechtsstellung der Gutachterausschüsse	139
8.2	Unmittelbare Rechtsgrundlagen	139
8.3	Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse	139
8.4	Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?	141
8.5	Oberer Gutachterausschuss	143

8.5.1	Bildung des Oberen Gutachterausschusses	143
8.5.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	144
8.5.3	Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses	144
9	Gebühren	147
9.1	Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen	149
9.2	Gebühren des Oberen Gutachterausschusses	150
10	Literatur und Quellenverzeichnis	151
11	Anhang	155