

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichts	15
2	Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz – Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten	21
2.1	Vorbemerkungen	23
2.2	Bodenwertniveau	23
2.2.1	Wohnbauland	23
2.2.1.1	Nördliches Rheinland-Pfalz	24
2.2.1.2	Raum Trier	30
2.2.1.3	Südliches Rheinland-Pfalz	33
2.2.2	Gewerbebauland	35
2.3	Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen	36
2.4	Preisniveau bebauter Grundstücke	38
2.4.1	Aufbau einer Immobilienindexpreisreihe für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke	38
2.4.2	Einflüsse auf die Immobiliennachfrage	40
2.5	Das Mietpreisniveau in Rheinland-Pfalz im Überblick	43
2.6	Das Preisniveau von Wohnungseigentum	44
2.7	Fazit	47
3	Auswirkungen von Flussübergängen auf die (wirtschaftliche) Entwicklung der betroffenen Gemeinden	49
3.1	Untersuchungsräume	51
3.2	Auswirkungen	52
3.2.1	Bodenpreisniveau	52
3.2.2	Wirtschaftskraft	58
3.2.2.1	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen	58
3.2.2.2	Fremdenverkehr – Bettenauslastung	61
3.2.2.3	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungs- bestandes	64
3.3	Fazit: „Brücken verbinden Wirtschaftsräume“	67



4	Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz	69
4.1	Verwaltungsbezirke	71
4.2	Lage	72
4.3	Verkehr	72
4.4	Landschaft	74
4.5	Geografische Besonderheiten	74
4.6	Fläche	74
4.7	Pachtflächen	75
4.8	Pachtpreise	75
4.9	Bevölkerung	76
4.10	Altersstruktur	79
4.11	Arbeitsmarkt	79
4.12	Berufspendler	80
4.13	Universitäten – Hochschulen	80
4.14	Verbraucherpreisindex	80
4.15	Baufertigstellungen	81
4.16	Wohneigentumsquote	82
5	Kaufpreissammlung	83
5.1	Rechtsgrundlagen	85
5.2	Historischer Rückblick	85
5.3	Bestandteile der Kaufpreissammlung	85
5.4	Technische Entwicklung	86
5.5	Datenerfassung	86
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	87
6	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	89
6.1	Vorbemerkungen	91
6.1.1	Zielsetzung der Gutachterausschussverordnung vom 20.04.2005	91

6.1.2	Wichtigster Grundsatz der Wertermittlung	91
6.2	Bodenrichtwerte	92
6.2.1	Rechtsgrundlagen	92
6.2.2	Was sind zonale Bodenrichtwerte?	92
6.2.3	Übersicht über generalisierte Bodenrichtwerte	92
6.2.3.1	Was sind generalisierte Bodenrichtwerte?	92
6.2.3.2	Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick	93
6.2.4	Zonale und generalisierte Bodenrichtwerte im Internet	102
6.2.4.1	Internetpräsentation – Generalisierte Bodenrichtwerte	102
6.2.4.2	Internetpräsentation – Zonale Bodenrichtwerte	103
6.3	Bodenpreisindexreihen	105
6.3.1	Fehlertheoretische Überlegungen	105
6.3.2	Zur Ableitung von Bodenpreisindexreihen	105
6.3.3	Ableitung regionaler Bodenpreisindexreihen	106
6.3.3.1	Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland	106
6.3.3.2	Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland	111
6.4	Marktdaten für die Wertermittlungsverfahren der WertV	112
6.4.1	Richtwerte für Wohnungseigentum	113
6.4.1.1	Grundsätze zur Ableitung von Richtwerten für Wohnungseigentum	113
6.4.1.2	Bewertungsmodell	113
6.4.1.3	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Eigentumswohnungen – Auszug	114
6.4.1.4	Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt	115
6.4.2	Liegenschaftszinssätze	124
6.4.2.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren	124



6.4.2.2	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 11 WertV) für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke	125
6.4.2.2.1	Bewertungsmodell	125
6.4.2.2.2	Ergebnisse	126
6.4.2.2.3	Vergleich der Liegenschaftszinssätze für bebaute EFH/ZFH-Grundstücke mit anderen überregionalen Untersuchungen	129
6.4.2.3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 11 WertV) für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	130
6.4.2.3.1	Bewertungsmodell	130
6.4.2.3.2	Ergebnisse	131
6.4.2.3.3	Vergleich der Liegenschaftszinssätze für MFH mit anderen überregionalen Untersuchungen	132
6.4.2.4	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 11 WertV) für Lagerhallen	133
6.4.2.4.1	Bewertungsmodell	133
6.4.2.4.2	Vorläufige Ergebnisse	133
6.4.3	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren	135
6.4.3.1	Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	135
6.4.3.2	Ableitung regionaler Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke	136
6.4.3.2.1	Bewertungsmodell	136
6.4.3.2.2	Ergebnisse	137
6.4.3.3	Ableitung regionaler Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	142
6.4.3.3.1	Bewertungsmodell	142

6.4.3.3.2	Ergebnisse	143
6.4.3.4	Ableitung regionaler Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für bebaute Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	144
6.4.3.4.1	Bewertungsmodell	144
6.4.3.4.2	Ergebnisse	146
6.4.3.4.3	Vergleich mit anderen überregionalen Untersuchungen	146
6.4.3.5	Ableitung regionaler Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen	147
6.4.3.5.1	Bewertungsmodell	147
6.4.3.5.2	Ergebnisse	149
6.4.3.5.3	Vergleich mit anderen überregionalen Untersuchungen	149
6.5	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	150
6.5.1	Grundlagen	150
6.5.2	Wertrelevante GFZ	151
6.5.3	Ergebnisse	152
6.6	Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten Daten	154
7	Rheinland-Pfalz – ein Land mit pulsierendem Grundstücksmarkt	155
7.1	Überblick über die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt 2006/2007	157
7.2	Interpretation der Mengendaten	159
7.2.1	Rheinland-Pfalz im Überblick	159
7.2.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	162
7.2.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	167
7.2.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	172



8	Ergebnisse einer Expertenbefragung zur Prognose von Immobilienwerten in Rheinland-Pfalz	177
8.1	Vorbemerkungen	179
8.2	Einschätzung der wirtschaftlichen Situation und Entwicklung der Nachfrage	179
8.3	Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz	181
8.4	Einschätzung der Standortqualität und Entwicklung des Bodenwertniveaus	182
8.5	Einfluss der Nachbarländer auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz	183
8.6	Einschätzung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und deren Entwicklung	184
8.7	Schlussbemerkung	185
9	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	187
9.1	Rechtsstellung der Gutachterausschüsse	189
9.2	Unmittelbare Rechtsgrundlagen	189
9.3	Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse	189
9.4	Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?	191
9.5	Oberer Gutachterausschuss	193
9.5.1	Bildung des Oberen Gutachterausschusses	193
9.5.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	194
9.5.3	Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses	194
10	Gebühren	197
10.1	Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen	199
10.2	Gebühren des Oberen Gutachterausschusses	200

11	Literatur und Quellenverzeichnis	201
12	Anhang	205
Anhang 1	Bodenpreisindexreihen	207
Anhang 2	Richtwerte für Wohnungseigentum	209
Anhang 3	Liegenschaftszinssätze (§ 11 WertV)	217
Anhang 4	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren	220
Anhang 5	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- / Gemeinbedarfsergänzungsflächen	227
Anhang 6	Übersicht der verwendeten Datensätze	232