

INHALT

1	Zielsetzung und Inhalte des Landesgrundstücksmarktberichts	13
2	Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz.....	17
2.1	Verwaltungsbezirke	17
2.2	Lage und geografische Besonderheiten	19
2.3	Verkehr.....	20
2.4	Landschaft, Tourismus.....	22
2.5	Fläche	22
2.6	Landwirtschaft.....	23
2.7	Bevölkerung	26
2.8	Arbeitsmarkt	30
2.9	Berufspendler.....	30
2.10	Universitäten - Hochschulen	31
2.11	Verbraucherpreisindex.....	32
2.12	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....	33
2.12.1	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau.....	33
2.12.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau.....	35
2.13	Wohneigentumsquote.....	35
2.14	Erneuerbare Energien.....	36
3	Wertauswirkungen von Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten.....	41
3.1	Problemstellung	41
3.2	Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	43
3.2.1	Zu den diesbezüglichen Hinweisen in der Sachwertrichtlinie.....	43
3.2.2	Rechtsprechung.....	44
3.2.3	Zu den Vorschlägen aus der Praxis	44
3.2.4	Marktkonforme Ermittlung der Verkehrswertminderung durch Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten nach Strotkamp	48

3.2.4.1	Voruntersuchungen	48
3.2.4.2	Erste Ergebnisse einer „flächendeckenden“ Auswertung für Rheinland-Pfalz für die Objektart „bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“	51
3.3	Fazit	54
4	Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz - Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten	57
4.1	Bodenwertniveau	57
4.1.1	Wohnbauland	57
4.1.2	Gewerbebauland	65
4.2	Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen	66
4.3	Preisniveau bebauter Einfamilienwohnhausgrundstücke	69
4.4	Mietpreisniveau des Landes Rheinland-Pfalz im Überblick	71
4.5	Preisniveau für Wohnungseigentum im Weiterverkauf in Rheinland-Pfalz	73
4.6	Fazit	75
5	Kaufpreissammlung	77
6	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	83
6.1	Vorbemerkungen	83
6.2	Bodenrichtwerte und Bodenwertermittlung	84
6.2.1	Zonale Bodenrichtwerte	84
6.2.2	Generalisierte Bodenrichtwerte	85
6.2.3	Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick	85
6.2.4	Generalisierte und zonale Bodenrichtwerte im Internet	92
6.2.5	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen.	94
6.2.6	Die marktangepasste Zielbaumethode	97
6.2.6.1	Der Zielbaum	97
6.2.6.2	Der Klassifikationsrahmen	97
6.2.6.3	Marktanpassung	99
6.2.6.4	Fazit	101
6.2.7	Anwendung des „Modells Niedersachsen“ in Rheinland-Pfalz	101
6.2.8	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	103

6.2.8.1	Die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ in der ImmoWertV . .	103
6.2.8.2	Ableitung von Vergleichsfaktoren	104
6.2.8.3	Zusammenfassung	110
6.3	Bodenpreisindexreihen	110
6.3.1	Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland	111
6.3.2	Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland	118
6.3.3	Bodenpreisentwicklung von landwirtschaftlichen Flächen.	119
6.4	Marktdaten für die Wertermittlungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung.	122
6.4.1	Richtwerte (Gebädefaktoren) für Wohnungseigentum.	122
6.4.1.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten (Gebädefaktoren) für Wohnungseigentum.	122
6.4.1.2	Bewertungsmodell	123
6.4.1.3	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentume	124
6.4.1.4	Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt	125
6.4.2	Richtwerte für bebaute Einfamilienhausgrundstücke	135
6.4.2.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten für bebaute Einfamilienhausgrundstücke	135
6.4.2.2	Wertermittlungsmodell	136
6.4.2.3	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für bebaute Einfamilienwohnhaus- grundstücke	138
6.4.2.4	Anpassung der Richtwerte (Vergleichsfaktoren) an das Wertermittlungs- objekt	138
6.4.2.5	Anwendungsbeispiel	144
6.4.2.6	Fazit.	150
6.4.3	Sachwertfaktoren	150
6.4.3.1	Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren.	150
6.4.3.2	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke.	152
6.4.3.3	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke.	160
6.4.3.4	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	164
6.4.3.5	Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum	168

6.4.3.6	Ableitung von Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)	173
6.4.4	Liegenschaftszinssätze	176
6.4.4.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren	176
6.4.4.2	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	178
6.4.4.3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	186
6.4.4.4	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	189
6.4.4.5	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für Wohnungseigentume in Mehrfamilienwohnhäusern	192
6.4.4.6	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)	196
6.5	Umrechnungskoeffizienten	199
6.5.1	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	199
6.5.2	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	199
6.6	Rentierlichkeit von Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträgen	201
6.7	Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten und in Kapitel 11 aufgeführten Daten	201
7	Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt in 2014 und 2015	203
7.1	Überblick über die Aktivitäten	203
7.2	Interpretation der Mengendaten	206
7.3	Kreisweite Auswertungen	209
8	Untersuchungen zum Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in Überschwemmungsgebieten	211
8.1	Problembeschreibung	211
8.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	211
8.3	Wertrelevante Einflüsse der Gewässerlage	213

8.4	Untersuchungsdesign	214
8.5	Ergebnisse	214
8.6	Zusammenfassung und Ausblick	215
8.7	Hinweis der Redaktion	215
9	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	217
9.1	Rechtsstellung der Gutachterausschüsse	217
9.2	Unmittelbare Rechtsgrundlagen	217
9.3	Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse	217
9.4	Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?	218
9.5	Oberer Gutachterausschuss	221
9.5.1	Bildung des Oberen Gutachterausschusses	221
9.5.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	221
9.5.3	Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses	222
9.6	Immobilienmarktbericht Deutschland	223
10	Gebühren	225
10.1	Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen . . .	225
10.2	Gebühren des Oberen Gutachterausschusses	227
11	Zusammenstellung der Tabellen	229
11.1	Bodenpreisindexreihen	229
11.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland der örtlichen Gutachterausschüsse .	229
11.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des Oberen Gutachterausschusses . .	230
11.1.3	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland der örtlichen Gutachterausschüsse	231
11.1.4	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland des Oberen Gutachterausschusses	232
11.1.5	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Acker“ der örtlichen Gutachterausschüsse	233
11.1.6	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Grünland“ der örtlichen Gutachterausschüsse	234
11.1.7	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Weingarten“ der örtlichen Gutachterausschüsse	235
11.1.8	Bodenpreisindexreihen für forstwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Wald“ der örtlichen Gutachterausschüsse	236

11.2	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	237
11.3	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungs- flächen	239
11.4.1	Richtwerte für Wohnungseigentum	245
11.4.2	Vergleichsfaktoren Einfamilienwohnhausgrundstücke – Umrechnungskoeffizienten, Alterswertminderung und Preisindex	248
11.5	Sachwertfaktoren	250
11.5.1	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke . . .	250
11.5.2	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (Anbauweise Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus)	254
11.5.3	Sachwertfaktoren für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	255
11.5.4	Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	256
11.5.5	Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume	257
11.5.6	Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte	259
11.6	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	260
11.6.1	Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhaus- grundstücke	260
11.6.2	Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	263
11.6.3	Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	265
11.6.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern	266
11.6.5	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Objekte zum Stichtag 01.01.2016	269
11.6.6	Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter Marktforschung	270
11.7	Zielbaumethode und Modell Niedersachsen	272
11.7.1	Zielbaumethode Rheinland-Pfalz	272
11.7.2	Modell Niedersachsen für Rheinland-Pfalz	276
11.8	Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten Rheinland-Pfalz	280
11.9	Rentierlichkeit von Ausbau- und Erschließungsbeiträgen	280
11.10	Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	281

11.11	Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in den Überschwemmungsgebieten von Rhein und Mosel.	281
11.12	Maximal- und Durchschnittswerte von Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien (Leerstandsimmobilien)	282
12	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	285