

INHALT

1	Zielsetzung und Inhalte des Landesgrundstücksmarktberichts	15
2	Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz.....	21
2.1	Verwaltungsbezirke	21
2.2	Lage und geografische Besonderheiten	21
2.3	Verkehr.....	21
2.4	Landschaft, Tourismus.....	23
2.5	Fläche	23
2.6	Landwirtschaft.....	24
2.7	Bevölkerung	25
2.8	Berufspendler.....	25
2.9	Verbraucherpreisindex.....	26
2.10	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....	27
2.10.1	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau.....	27
2.10.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau.....	27
2.11	Wohneigentumsquote.....	28
2.12	Erneuerbare Energien.....	29
2.13	Breitbandversorgung	29
3	Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte	33
3.1	Was macht ein Erbbaurecht aus? – ein kurzer Abriss	33
3.2	Definition und Zahlungsweise des Erbbauzinses	35
3.3	Grundlagen der Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten.....	37
3.3.1	Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen sowie der Wertanteile des Erbbauberechtigten bzw. des Erbbaurechtsgebers.....	37
3.3.1.1	Wertermittlungsmodelle	37
3.3.1.2	Probleme bei der Ermittlung des Barwerts des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils E bei Ablauf des Erbbaurechts	38
3.3.2	Deduktives Modell zur Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten	39

3.3.3	Ableitung von Marktanpassungsfaktoren k_{ErbbR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte nach dem deduktiven Modell	40
3.4	Verkehrswertermittlung eines bebauten Erbbaurechts nach dem deduktiven Wertermittlungsmodell	41
3.5	Fazit und Ausblick	43
4	Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz - Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten	47
4.1	Bodenwertniveau	47
4.1.1	Wohnbauland	47
4.1.2	Gewerbebauland	55
4.2	Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen	57
4.3	Preisniveau bebauter Einfamilienhausgrundstücke	59
4.4	Mietpreisniveau des Landes Rheinland-Pfalz im Überblick	62
4.5	Preisniveau für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz	64
4.6	Fazit	66
5	Kaufpreissammlung	69
6	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	75
6.1	Vorbemerkungen	75
6.2	Bodenrichtwerte und Bodenwertniveau	76
6.2.1	Zonale Bodenrichtwerte	76
6.2.2	Generalisierte Bodenrichtwerte	77
6.2.3	Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick	78
6.2.4	Generalisierter Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich in vorwiegend ländlich geprägten Gebieten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses Westpfalz	84
6.2.5	Generalisierte und zonale Bodenrichtwerte im Internet	85
6.3	Bodenpreisindexreihen	88
6.3.1	Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland	89
6.3.2	Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland	96
6.3.3	Bodenpreisentwicklung von landwirtschaftlichen Flächen	97
6.4	Bodenwertermittlung	100

6.4.1	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen.....	100
6.4.2	Die marktangepasste Zielbaummethode.....	102
6.4.2.1	Der Zielbaum.....	102
6.4.2.2	Der Klassifikationsrahmen.....	103
6.4.2.3	Marktanpassung.....	105
6.4.2.4	Fazit.....	106
6.4.3	Anwendung des „Modells Niedersachsen“ in Rheinland-Pfalz.....	106
6.4.4	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“....	109
6.4.4.1	Die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ in der ImmoWertV ...	109
6.4.4.2	Ableitung von Vergleichsfaktoren.....	110
6.4.4.3	Zusammenfassung.....	115
6.4.5	Ermittlung von Waldbodenwertanteilen aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke.....	115
6.4.5.1	Motivation.....	115
6.4.5.2	Selektion der Stichprobe und Vorgehensweise.....	116
6.4.5.3	Interpretation der Ergebnisse.....	117
6.4.5.4	Kontrolle und Plausibilität der Ergebnisse.....	120
6.4.5.5	Folgerungen.....	121
6.5	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum.....	121
6.5.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum.....	121
6.5.2	Preisentwicklung von Wohnungseigentumen.....	122
6.5.3	Wertermittlungsmodell zur Ableitung von Richtwerten für Wohnungseigentume.....	124
6.5.4	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentum.....	125
6.5.5	Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt.....	125
6.5.6	Anwendungsbeispiel.....	131
6.5.7	Fazit.....	135
6.6	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für bebaute Einfamilienhausgrundstücke....	135
6.6.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten für bebaute Einfamilienhausgrundstücke.....	135
6.6.2	Preisentwicklung von bebauten Einfamilienhausgrundstücken.....	137

6.6.3	Wertermittlungsmodell zur Ableitung bebauter Einfamilienhausgrundstücke	138
6.6.4	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für bebaute Einfamilienhausgrundstücke	139
6.6.5	Anpassung der Richtwerte (Vergleichsfaktoren) an das Wertermittlungsobjekt	139
6.6.6	Anwendungsbeispiel	145
6.6.7	Fazit	151
6.7	Ableitung von Ertragsfaktoren	151
6.7.1	Grundsätze zur Ableitung von Vergleichsfaktoren nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV	151
6.7.2	Aufstellen des Wertermittlungsmodells zur Ableitung von Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke und Auswertung der Stichprobe	151
6.7.3	Aufstellen des Wertermittlungsmodells zur Ableitung von Ertragsfaktoren für mit Drei- und Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt) und Auswertung der Stichprobe	155
6.8	Sachwertfaktoren	158
6.8.1	Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	158
6.8.2	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke	159
6.8.3	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	167
6.8.4	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	170
6.8.5	Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum	174
6.8.6	Ableitung von Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)	178
6.9	Liegenschaftszinssätze	183
6.9.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren	183
6.9.2	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke	185
6.9.3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt)	191

6.9.4	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke.	194
6.9.5	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern.	197
6.9.6	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte).....	202
6.10	Umrechnungskoeffizienten	205
6.10.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte	205
6.10.1.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker	206
6.10.1.2	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Grünland	214
6.10.1.3	Fazit und Ausblick	217
6.10.2	GFZ-Umrechnungskoeffizienten.....	218
6.10.3	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	218
6.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	221
6.11.1	Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	221
6.11.2	Rentierlichkeit von Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträgen	222
6.11.3	Ableitung von Vergleichswertfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden (Liquidations(wert)objekte) für den Bereich Westpfalz.	223
6.11.4	Maximal- und Durchschnittswerte von „Vergleichsfaktoren“ für Problemimmobilien (Leerstandsimmobilien)	224
6.11.5	Wertrelevante Einflüsse der Lage in einem Überschwemmungsgebiet.....	225
6.12	Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte. .	227
6.13	Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten Daten	228
7	Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt in 2016 und 2017	231
7.1	Überblick über die Aktivitäten.	231
7.2	Interpretation der Mengendaten	234
7.2.1	Reinland-Pfalz im Überblick.....	234
7.2.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	237

7.2.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	245
7.2.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	252
7.3	Kreisweite Auswertungen	261
8	Ableitung der Preisentwicklung aus Waldverkäufen und Ermittlung von Bodenwertanteilen aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke	263
8.1	Vorbemerkungen	263
8.2	Hinweise zur Datengrundlage	263
8.3	Anzahl der Verkaufsfälle, Flächenumsatz und Preisentwicklung	263
8.3.1	Anzahl der Verkaufsfälle und Flächenumsatz pro Jahr	263
8.3.2	Aufteilung des Flächenumsatzes nach Landkreisen und Jahren	265
8.3.3	Die durchschnittliche Preisentwicklung	265
8.4	Preisentwicklung in Abhängigkeit von weiteren Faktoren (Käufertypen, potenzielle Wertminderungen)	268
8.5	Die Verteilung nach Preisklassen	270
8.6	Bodenwert, Bestandswert und Verkehrswert	272
8.6.1	Eingrenzung des Datensatzes	272
8.6.2	Mittelwertvergleiche nach zeitlicher Entwicklung	272
8.6.3	Anteile von Bodenwert und Bestandswert am Kaufpreis	273
8.7	Zusammenfassung	274
9	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	277
9.1	Rechtsstellung der Gutachterausschüsse	277
9.2	Unmittelbare Rechtsgrundlagen	277
9.3	Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse	277
9.4	Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?	278
9.5	Oberer Gutachterausschuss	281
9.5.1	Bildung des Oberen Gutachterausschusses	281
9.5.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	281
9.5.3	Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses	282
9.6	Immobilienmarktbericht Deutschland	283
10	Gebühren	285
10.1	Gebühren der örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen	285

10.1.1	Rechtsgrundlage	285
10.1.2	Erstellen von Verkehrswertgutachten und Gutachten zur Ermittlung von Bodenwerten (Anfangs- und Endwerte) in städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	285
10.1.3	Erstattung von Gutachterlichen Stellungnahmen	286
10.1.4	Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (für den Bereich eines Gutachterausschusses)	286
10.1.5	Auskünfte und Auszüge aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte	286
10.1.6	Sonstige Grundstücksmarktinformationen	288
10.1.7	Erlaubnis zur Nutzung der Daten und Produkte für eigene Zwecke	288
10.2	Gebühren des Oberen Gutachterausschusses	288
11	Zusammenstellung der Tabellen	291
11.1	Bodenpreisindexreihen	291
11.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland der örtlichen Gutachterausschüsse ..	291
11.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des Oberen Gutachterausschusses ..	292
11.1.3	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland der örtlichen Gutachterausschüsse	293
11.1.4	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland des Oberen Gutachterausschusses	294
11.1.5	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Acker“ der örtlichen Gutachterausschüsse	295
11.1.6	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Grünland“ der örtlichen Gutachterausschüsse	296
11.1.7	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Weingarten“ der örtlichen Gutachterausschüsse	297
11.1.8	Bodenpreisindexreihen für forstwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Wald“ der örtlichen Gutachterausschüsse	298
11.2	Marktdaten zur Bodenwertermittlung	299
11.2.1	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	299
11.2.2	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen	302
11.2.3	Zielbaumethode Rheinland-Pfalz	307
11.2.4	Modell Niedersachsen für Rheinland-Pfalz	311
11.2.5	Bodenwertanteile von Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke	315

11.3	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungs- flächen	316
11.3.1	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke	316
11.3.2	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	320
11.3.3	Ertragsfaktoren für bebaute Wohnhausgrundstücke	323
11.4	Sachwertfaktoren	324
11.4.1	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	324
11.4.2	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (Anbauweise: Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus)	328
11.4.3	Sachwertfaktoren für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	329
11.4.4	Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	330
11.4.5	Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume	331
11.4.6	Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte	334
11.5	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	335
11.5.1	Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	335
11.5.2	Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke	337
11.5.3	Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	339
11.5.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern	340
11.5.5	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Objekte zum Stichtag 01.01.2018	342
11.5.6	Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter Marktforschung	343
11.6	Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte zum Stichtag 01.01.2018	345
11.7	Umrechnungskoeffizienten	345
11.7.1	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten Rheinland-Pfalz für Wohnbauland	345
11.7.2	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten Rheinland-Pfalz für Gewerbebauland	346
11.7.3	Umrechnungskoeffizienten für Bodenwerte der Nutzungsarten Acker und Grünland	346

11.8	Marktdaten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	347
11.8.1	Rentierlichkeit von Ausbau- und Erschließungsbeiträgen	347
11.8.2	Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	348
11.8.3	Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in den Überschwemmungsgebieten von Rhein und Mosel.	348
11.8.4	Vergleichswertfaktoren (Kaufpreis/Bodenwert) für Liquidationsobjekte (bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) in der Westpfalz	348
12	Literatur- und Quellenverzeichnis	351