

INHALT

1	Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz	9
1.1	Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz im Überblick	9
1.2	Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz in Zahlen	10
1.2.1	Rheinland-Pfalz im Überblick	17
1.2.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	21
1.2.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	28
1.2.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	38
1.2.5	Kreisweite Auswertungen	46
1.3	Allgemeine Entwicklungen des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz	46
1.3.1	Preisniveau bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	54
1.3.2	Preisniveau für Wohnungseigentum	57
1.3.3	Mietpreisniveau	58
1.3.4	Bodenwertniveau für Wohnbauland	59
1.4	Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz	62
1.4.1	Grundstücksmarkt Rheinland-Pfalz im Überblick	63
1.4.2	Teilmarkt „unbebautes baureifes Land“	65
1.4.3	Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“	67
1.4.4	Teilmarkt „Wohnungseigentum“	70
2	Die Gutachterausschüsse	73
2.1	Der Obere Gutachterausschuss	73
2.2	Die örtlichen Gutachterausschüsse	75
2.3	Der Immobilienmarktbericht Deutschland	78
2.4	Die Kaufpreissammlung	79
2.5	Beantragung von Verkehrswertgutachten	80
2.6	Die Bodenrichtwerte	81

3	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	85
3.1	Sachwertfaktoren	89
3.1.1	Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	92
3.1.2	Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume	101
3.1.3	Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	108
3.1.4	Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	114
3.1.5	Sachwertfaktoren für Wirtschaftsimmobilien	119
3.2	Liegenschaftszinssätze	125
3.2.1	Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	128
3.2.2	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume	137
3.2.3	Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	143
3.2.4	Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	148
3.2.5	Liegenschaftszinssätze für Wirtschaftsimmobilien	153
3.3	Umrechnungskoeffizienten	157
3.3.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte	157
3.3.1.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker	158
3.3.1.2	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Grünland	161
3.3.2	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	163
3.3.3	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland	164
3.3.4	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industrieauflächen	165
3.4	Indexreihen	168
3.4.1	Indexreihen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	169
3.4.2	Indexreihen für Wohnungseigentume	170
3.4.3	Bodenpreisindexreihen für unbebaute Flächen	171

3.5	Bodenwerte	185
3.5.1	Bodenrichtwerte	185
3.5.2	Überblick über das Bodenwertniveau in Rheinland-Pfalz	186
3.5.2.1	Wohnbaugrundstücke	186
3.5.2.2	Gemischt genutzte Baugrundstücke	188
3.5.2.3	Bauland für Wirtschaftsimmobilien	189
3.5.2.4	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	191
3.5.3	Bodenwertermittlung	194
3.5.3.1	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen	194
3.5.3.2	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	201
3.5.3.2.1	Definition „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	201
3.5.3.2.2	Ableitung von Vergleichsfaktoren	201
3.5.3.3	Die marktangepasste Zielbaumethode	208
3.5.3.4	Bodenwerte für Wald	209
3.6	Richtwerte und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	211
3.6.1	Gebädefaktoren	211
3.6.1.1	Vergleichsfaktoren für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke	213
3.6.1.2	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentume	220
3.6.1.3	Veröffentlichung der Vergleichswertfaktoren und Fazit	228
3.6.2	Ertragsfaktoren	229
3.6.2.1	Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	229
3.6.2.2	Ertragsfaktoren für mit Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt)	233
3.7	Anhang	238
3.7.1	Gebäudestandardtabelle nach NHK 2010 für Einfamilienhäuser (vgl. Sachwertrichtlinie [8] Anlage 2)	238
3.7.2	Gebäudestandards und Wägungsanteile für Mehrfamilienhäuser, (Stufen 3-5: vgl. Sachwertrichtlinie [8] Anlage 2, Stufen 1+2: Sprengnetter [21], Band II, 3.01.01/3/2)	239

3.7.3	Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter Marktforschung.....	240
3.7.4	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	241
3.7.5	Zurückliegende Untersuchungen zu besonderen Merkmalen bzw. Teilmärkten	242
4	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	245