

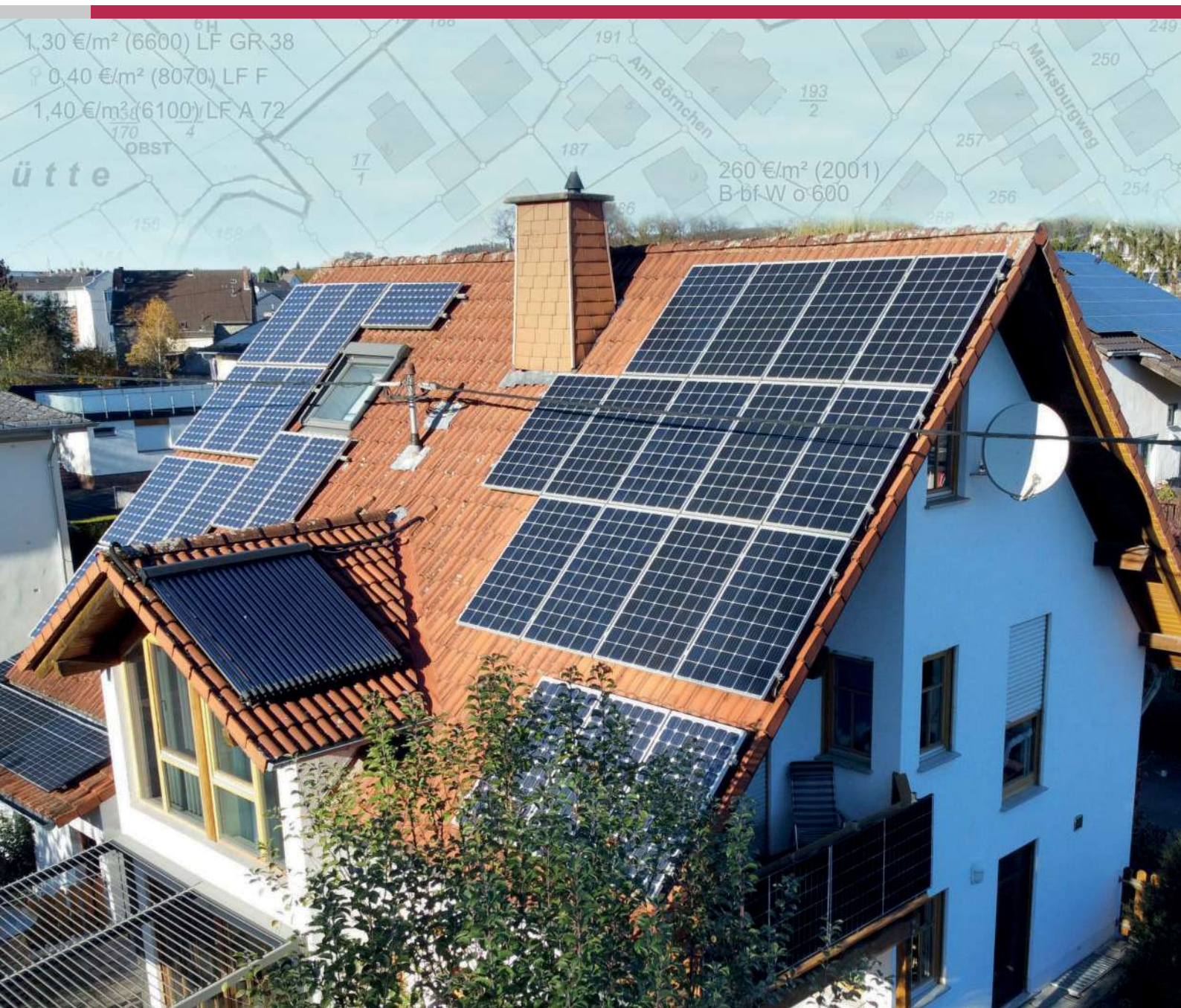


Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

LANDESGRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT RHEINLAND-PFALZ 2023

Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022



mittlung erforderlichen Daten sind im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 auf die Modelle der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgestellt und entsprechen somit dem aktuellen Stand des Wertermittlungsrechts. Rheinland-Pfalz ist damit für die weitere Beobachtung der Immobilienmärkte durch die Institution der Gutachterausschüsse sehr gut aufgestellt.



Michael Ebling
Minister des Innern und für Sport

INHALT

1	Zielsetzung	9
2	Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz	13
2.1	Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz in Zahlen	13
2.1.1	Rheinland-Pfalz im Überblick	17
2.1.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	21
2.1.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	29
2.1.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“	37
2.1.5	Kreisweite Auswertungen	45
2.2	Allgemeine Entwicklungen des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz	46
2.2.1	Preisniveau bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	53
2.2.2	Preisniveau für Wohnungseigentum	56
2.2.3	Mietpreisniveau	57
2.2.4	Bodenwertniveau für Wohnbauland und Gewerbebauland	58
2.3	Besondere Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz	64
2.4	Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte	70
2.4.1	Vorbemerkungen	70
2.4.2	Auswirkungen auf die Immobilienwerte	71
2.4.2.1	Auswirkungen auf Grundstücke der Qualität „unbebautes baureifes Land“	72
2.4.2.2	Auswirkungen auf mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke	81
2.4.3	Fazit	87
3	Die Gutachterausschüsse	89
3.1	Der Obere Gutachterausschuss	89
3.2	Die örtlichen Gutachterausschüsse	90
3.3	Der Immobilienmarktbericht Deutschland	94

3.4	Die Kaufpreissammlung	95
3.5	Beantragung von Verkehrswertgutachten	97
3.6	Die Bodenrichtwerte	97
3.7	Steuerliche Bodenwerte für den bebauten Außenbereich (SBAB)	100
4	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	103
4.1	Immobilienwertermittlungsverordnung und Marktsegmente	103
4.1.1	Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung	103
4.1.1.1	Auswirkungen der Vorgabe einer fixen Gesamtnutzungsdauer auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten in Rheinland-Pfalz	104
4.1.1.2	Auswirkungen der Verwendung der Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021 auf die Ableitung der Liegenschaftszinssätze in Rheinland-Pfalz	106
4.1.1.3	Auswirkungen des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen nach ImmoWertV 2021 auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten in Rheinland-Pfalz	108
4.1.1.4	Der Regionalfaktor nach ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren	108
4.1.2	Die Marktsegmente in Rheinland-Pfalz	109
4.2	Sachwertfaktoren	114
4.2.1	Vorbemerkungen	114
4.2.2	Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	116
4.2.3	Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume	127
4.2.4	Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	136
4.2.5	Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	143
4.2.6	Sachwertfaktoren für Wirtschaftsimmobilien	148
4.3	Liegenschaftszinssätze	156
4.3.1	Vorbemerkungen	156
4.3.2	Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	158
4.3.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume	166

4.3.4	Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	174
4.3.5	Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	180
4.3.6	Liegenschaftszinssätze für Wirtschaftsimmobilien	184
4.4	Richtwerte und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	190
4.4.1	Gebäudedefaktoren	190
4.4.1.1	Vergleichsfaktoren für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke	193
4.4.1.2	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentume	200
4.4.1.3	Veröffentlichung der Vergleichswertfaktoren und Fazit	207
4.4.2	Ertragsfaktoren	208
4.4.2.1	Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	209
4.4.2.2	Ertragsfaktoren für mit Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt)	213
4.4.3	Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze und Garagen	216
4.5	Umrechnungskoeffizienten	219
4.5.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte	219
4.5.1.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker	220
4.5.1.2	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Grünland	223
4.5.2	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	226
4.5.3	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland	228
4.5.4	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industriebauflächen	229
4.5.5	Umrechnungskoeffizienten für die Ableitung von Bodenwerten für den bebauten Außenbereich	232
4.6	Indexreihen	235
4.6.1	Indexreihen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	235
4.6.2	Indexreihen für Wohnungseigentume	237
4.6.3	Bodenpreisindexreihen für unbebaute Flächen	240

4.7	Bodenwerte	251
4.7.1	Bodenrichtwerte	251
4.7.2	Überblick über das Bodenwertniveau in Rheinland-Pfalz	251
4.7.2.1	Wohnbaugrundstücke	252
4.7.2.2	Gemischt genutzte Baugrundstücke	253
4.7.2.3	Bauland für Wirtschaftsimmobilien	254
4.7.2.4	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	256
4.7.3	Bodenwertermittlung	260
4.7.3.1	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen	260
4.7.3.2	Vergleichsfaktoren für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und Sonstige Flächen	267
4.7.3.3	Die marktangepasste Zielbaumethode	275
4.7.3.4	Ermittlung von Bodenwerten für Waldflächen aus Kaufpreisen bestockter und unbestockter Waldgrundstücke	276
5	Literatur- und Quellenverzeichnis	287