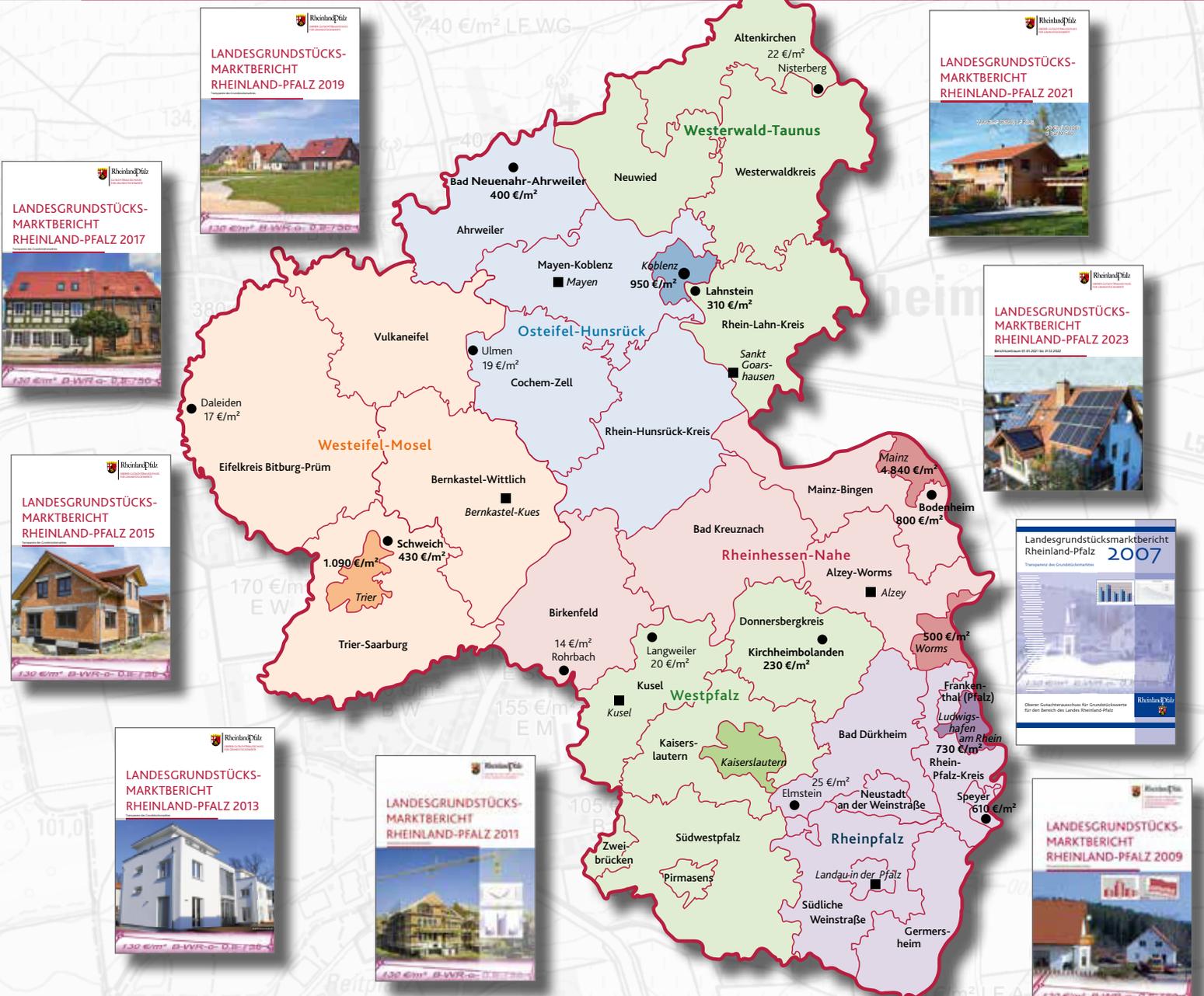




LANDESGRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT RHEINLAND-PFALZ 2025

Der 10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz



Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einer politischen Gruppe verstanden werden könnte.

Vervielfältigung dieses Marktberichtes ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Gebühr: 200,00 Euro zuzüglich Versandkosten



Die Immobilienmärkte in Rheinland-Pfalz haben in den vergangenen zwei Jahren eine in ganz Deutschland erkennbare Trendwende vollzogen. Insbesondere Kaufinteressenten mussten in der davorliegenden Dekade leidvoll erfahren, dass eine sehr hohe Nachfrage auf noch schneller steigende Immobilienpreise traf. Erst ab Mitte 2022 schien diese Entwicklung gestoppt und so waren erstmals wieder stagnierende und vereinzelt sogar fallende Kaufpreise zu beobachten. Allerdings haben die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen, bedingt nicht zuletzt durch den Krieg in der Ukraine, die damit einhergehende Energiekrise, die Inflation und erstmals seit Jahren wieder steigende Hypothekenzinsen auch zu einer Zurückhaltung der Marktteilnehmer und damit zu einer spürbaren Entschleunigung des Grundstücksmarktes geführt. Die Anzahl der Transaktionen in Rheinland-Pfalz steht im Jahr 2023 mit rd. 51.000 Kauffällen auf einem historischen Tiefststand, den es seit Beginn der landesweiten Statistik der Umsatzdaten in 1993 nicht gab. Die Entwicklungen in 2024 zeigen aber eine Erholung des Grundstücksmarktes und somit einen positiven Trend – ein gutes und wichtiges Zeichen für Rheinland-Pfalz.

Gerade in Zeiten volatiler Grundstücksmärkte sind die aktuellen und neutralen Informationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz eine wesentliche Grundlage für Entscheidungen der Bürgerinnen und Bürger und das Handeln in Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz leistet seit der Veröffentlichung der ersten Ausgabe im Jahr 2007 dazu einen wichtigen Beitrag und feiert mit der vorliegenden 10. Ausgabe ein Jubiläum. Die Gutachterausschussverordnung von 2005 und die darauffolgende Einrichtung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte waren wegweisend. Mit dem Landesgrundstücksmarktbericht werden den Akteuren auf dem Grundstücksmarkt seit 2007 flächendeckend Grundstücksmarktinformationen für Rheinland-Pfalz bereitgestellt. Die von den örtlichen Gutachterausschüssen erhobenen Daten werden nach einheitlichen Modellen und Standards ausgewertet und die daraus abgeleiteten für die Wertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten zentral zur Verfügung gestellt. Das Produkt hat sich in den letzten fast zwanzig Jahren stetig weiterentwickelt. Es wurden besondere Teilmärkte aufgrund aktueller Bedarfe und Ereignisse analysiert und der Fachwelt zur Verfügung gestellt. Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz ist in Art, Umfang und Qualität sehr schnell beispielgebend für andere Bundesländer geworden.

Damit die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz auch weiterhin aktuelle und objektive Informationen des Grundstücksmarktes zur Verfügung stellen können, werden Digitalisierungsprojekte zur Erfassung und Analyse von Grundstückskaufverträgen vorangetrieben und die Prozesse vom Abschluss eines Kauf-

vertrags bis zur Veröffentlichung von Daten zum Immobilienmarkt effizient umgestaltet. Ein wichtiger Schritt, um in einer dynamischen Zeit aktuell zu bleiben und den zu recht erwarteten Qualitätsstandard zu erfüllen.

Die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz leisten einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft und stehen daher auch bewusst im Mittelpunkt des Deckblattes dieses Landesgrundstücksmarktberichts. Dafür meinen herzlichen Dank!



Michael Ebling

Minister des Innern und für Sport

Inhalt

1	Zielsetzung.....	11
2	Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz.....	15
2.1	Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz in Zahlen.....	15
2.1.1	Rheinland-Pfalz im Überblick.....	20
2.1.2	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“.....	25
2.1.3	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“.....	32
2.1.4	Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“.....	40
2.1.5	Auswertungen auf Ebene der Landkreise und Verbandsgemeinden.....	48
2.2	Allgemeine Entwicklungen des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz.....	49
2.2.1	Preisniveau bebauter Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke.....	57
2.2.2	Preisniveau für Wohnungseigentum.....	60
2.2.3	Mietpreisniveau.....	61
2.2.4	Bodenwertniveau für Wohnbauland und Gewerbebauland.....	63
2.3	Besondere Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz.....	68
2.3.1	Entwicklung der Immobilienpreise in Rheinland-Pfalz von 2020 bis 2024 im Zusammenhang mit weiteren Indikatoren.....	68
2.3.2	Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte.....	75
2.3.2.1	Marktentwicklung für baureifes Land nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV in den Überschwemmungsbereichen.....	77
2.3.2.2	Marktentwicklung für „reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV in den Überschwemmungsbereichen.....	78
2.3.2.3	Marktentwicklung für bebaute Grundstücke in den Überschwemmungsbereichen.....	79
2.3.2.4	Marktentwicklung für sonstige Flächen in den Überschwemmungsbereichen.....	80
2.3.2.5	Fazit.....	80
2.4	ESG und die Immobilienbewertung – Zwei, die sich noch besser kennenlernen müssen.....	81
2.4.1	Allgemeines.....	81
2.4.1.1	Politische Entwicklung der Diskussion über Klimaneutralität im Bausektor und Immobilienmarkt.....	81
2.4.1.2	Nationale Klimaschutzgesetze und Bauvorschriften.....	81

2.4.1.3	Wachsende Sensibilisierung für den Klimawandel.....	82
2.4.1.4	Herausforderungen und Konflikte in der Diskussion.....	82
2.4.2	ESG in der Immobilienbewertung.....	83
2.4.2.1	Definition von ESG und rechtliche Grundlage.....	83
2.4.2.2	Einfluss von ESG auf die Immobilienwirtschaft.....	84
2.4.2.3	Auswirkungen für die Immobilienbewertung.....	4
3	Die Gutachterausschüsse	89
3.1	Der Obere Gutachterausschuss	89
3.2	Die örtlichen Gutachterausschüsse.....	91
3.3	Der Immobilienmarktbericht Deutschland.....	95
3.4	Die Kaufpreissammlung	95
3.5	Beantragung von Verkehrswertgutachten	98
3.6	Die Bodenrichtwerte.....	98
3.7	Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Online-Zugangsgesetz).....	101
4	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten.....	103
4.1	Die Marktsegmente in Rheinland-Pfalz.....	103
4.2	Sachwertfaktoren	107
4.2.1	Vorbemerkungen.....	107
4.2.2	Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	110
4.2.3	Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume.....	124
4.2.4	Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	132
4.2.5	Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke.....	138
4.2.6	Sachwertfaktoren für Wirtschaftsimmobilien.....	142
4.3	Liegenschaftszinssätze	149
4.3.1	Vorbemerkungen.....	149
4.3.2	Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	154
4.3.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume	163
4.3.4	Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	171

4.3.5	Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke.....	177
4.3.6	Liegenschaftszinssätze für Wirtschaftsimmobilien	180
4.4	Richtwerte und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	187
4.4.1	Gebäundefaktoren	187
4.4.1.1	Vergleichsfaktoren für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke	189
4.4.1.2	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentume	198
4.4.1.3	Veröffentlichung der Vergleichswertfaktoren und Fazit.....	208
4.4.2	Ertragsfaktoren	209
4.4.2.1	Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	210
4.4.2.2	Ertragsfaktoren für mit Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt)	214
4.4.3	Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze und Garagen	217
4.5	Umrechnungskoeffizienten	222
4.5.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte	222
4.5.1.1	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker	224
4.5.1.2	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Grünland.....	226
4.5.1.3	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit der Nutzungsart Acker und der Nutzungsart Grünland im Bereich Westerwald-Taunus	229
4.5.1.4	Ergänzende Empfehlungen und Hinweise für landwirtschaftliche Bodenwerte von Grundstücken mit den Nutzungsarten Grünland und Ackerland	231
4.5.2	Umrechnungskoeffizienten für forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte für den Bereich Westerwald-Taunus.....	231
4.5.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten.....	233
4.5.4	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland.....	235
4.5.5	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industrieauflähen.....	237
4.5.6	Grundstückstiefen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland für den Bereich des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus	240
4.5.7	Umrechnungskoeffizienten für die Ableitung von Bodenwerten für den bebauten Außenbereich	246
4.6	Indexreihen	249

4.6.1	Indexreihen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	249
4.6.2	Indexreihen für Wohnungseigentume (Weiterverkäufe)	251
4.6.3	Bodenpreisindexreihen für unbebaute Flächen	253
4.7	Bodenwerte.....	261
4.7.1	Bodenrichtwerte	261
4.7.2	Überblick über das Bodenwertniveau in Rheinland-Pfalz.....	262
4.7.2.1	Wohnbaugrundstücke	262
4.7.2.2	Gemischt genutzte Baugrundstücke	263
4.7.2.3	Bauland für Wirtschaftsimmobilien	264
4.7.2.4	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	266
4.7.3	Bodenwertermittlung.....	269
4.7.3.1	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen.....	269
4.7.3.2	Vergleichsfaktoren für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und Sonstige Flächen	277
4.7.3.2.1	Zuordnung der ehemals „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ nach ImmoWertV	277
4.7.3.2.2	Ableitung von Vergleichsfaktoren	278
4.7.3.3	Ermittlung von Bodenwerten für Waldflächen aus Kaufpreisen bestockter und unbestockter Waldgrundstücke	283
4.7.3.3.1	Vorbemerkungen.....	283
4.7.3.3.2	Ermittlung von Bodenwertanteilen für Wald aus Kaufpreisen bestockter Waldgrundstücke	284
4.7.3.3.3	Untersuchung weiterer Einflussgrößen (Datum, Grundstücksgröße) im Zuge der Auswertung	288
4.7.3.3.4	Überprüfung der Ergebnisse anhand des „Würde-Wenn-Werts“ gem. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus Kaufpreisen unbestockter Waldgrundstücke (sog. Blößen)	288
4.7.3.3.5	Kontrolle und Plausibilität der Ergebnisse beider Verfahren.....	291
5	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	293





1 ZIELSETZUNG

1 ZIELSETZUNG

Mit dem Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) erhalten Bürgerinnen und Bürger, Investorinnen und Investoren, Planende, die Kreditwirtschaft, Forschungsinstitute und die Politik einen Überblick über die Entwicklungen und Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt. Der Landesgrundstücksmarktbericht, der die wesentlichen Grundstücksmarktinformationen der zwölf örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses vereint, erscheint mit diesem Exemplar zum 10. Mal und trägt damit im 20. Jahr wesentlich dem gesetzlichen Auftrag Rechnung, den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz transparent darzustellen.

In **Kapitel 2** zeigt der Landesgrundstücksmarktbericht die Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt der Jahre 2022 und 2023 auf. Es werden die Umsatz- und Preisentwicklungen für die wesentlichen Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt und analysiert (Abschnitt 2.1). Weiterhin wird auf das Preisniveau der Immobilien sowie das Mietpreisniveau eingegangen; regionale Besonderheiten des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz werden herausgestellt (Abschnitt 2.2). Darüber hinaus werden Auswirkungen besonderer Einflüsse wie z. B. die Inflation, die Entwicklung der Baupreise, die allgemeine Zinsentwicklung sowie die Energie- und Klimapolitik auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz betrachtet. Zudem wird ein Rückblick auf die Entwicklungen des Immobilienmarkts im Bereich der flutbetroffenen Bereiche des Ahrtals gegeben (Abschnitt 2.3). Den Abschluss des Kapitels bildet ein kurzer Abriss zu der Thematik „ESG¹ und Immobilienbewertung“ (Abschnitt 2.4).

Informationen über die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz sind in **Kapitel 3** zusammengestellt. Hier sind neben den Aufgaben und den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse vor allem auch ihre Kontaktdaten zu finden.

Die Kapitel 1 bis 3 stehen auf der Internetseite der Gutachterausschüsse [1] kostenlos zum Download zur Verfügung.

Im **Kapitel 4** veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss die zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Dabei wurde der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wie in den beiden vergangenen Landesgrundstücksmarktberichten durch die Bildung von sechs Marktsegmenten weiter differenziert. Für Auswertungen, bei denen eine ausreichende Datenmenge zur Ableitung hinreichend gesicherter Ergebnisse vorlag, wurden die Ergebnisse auf diese sechs Marktsegmente bezogen.

Neuheiten im Landesgrundstücksmarktbericht 2025:

- ESG und Immobilienbewertung => Abschnitt 2.4, Seite 79 ff.
- Untersuchung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem geringen vorläufigen Sachwert und einer geringen Restnutzungsdauer => Abschnitt 4.2, Seite 119 ff.
- Aktualisierung der Untersuchung bzgl. der Anbauart und der Vermietungssituation bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren sowie Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Wohnungseigentume => Abschnitte 4.2 und 4.3, Seite 116 ff. und Seite 159 ff.

¹ ESG = Environmental Social Governance.

- Intensivierung der Auswertung von Wirtschaftsimmobilien der Nutzungsart Lagergebäude
=> Abschnitte 4.2 und 4.3, Seite 140 ff. und Seite 148 ff.
- Neues Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Wohnungseigentume => Abschnitt 4.4, Seite 158 ff.

Der Obere Gutachterausschuss hat die abgeleiteten und im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten zur Wertermittlung erforderlichen Daten des Kapitels 4 gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) [2] beschlossen. Die Daten sind auch für Wertermittlungen nach §§ 183, 188 und 191 Bewertungsgesetz [3] bestimmt.

Die Auswertungen basieren auf den Daten der Kaufpreissammlungen, die bei den örtlichen Gutachterausschüssen geführt werden. Auch die Nachbewertungen der veräußerten Objekte sind von den örtlichen Gutachterausschüssen durchgeführt worden. Sofern die örtlichen Gutachterausschüsse keine eigenen Auswertungen veröffentlicht haben, kann auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten des Landesgrundstücksmarktberichts zurückgegriffen werden.



2 DER IMMOBILIENMARKT RHEINLAND-PFALZ

2 DER IMMOBILIENMARKT RHEINLAND-PFALZ

2.1 Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz in Zahlen

Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz setzt sich aus einer Vielzahl regionaler Grundstücksmärkte zusammen, die aufgrund unterschiedlicher Einflüsse wie z. B. Geografie, Infrastruktur, Nutzbarkeit des Bodens, Bevölkerungsdichte, Lage am Arbeitsmarkt und wirtschaftliches Potenzial entstehen. Die vorgenannten und viele weitere Faktoren bilden die Rahmenbedingungen, die das Angebot und die Nachfrage an Immobilien und insbesondere am Grund und Boden einer Region und damit den Preis spürbar beeinflussen.

Rheinland-Pfalz ist landschaftlich geprägt von den Mittelgebirgen Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald im Norden, dem Pfälzerwald und der Oberrheinischen Tiefebene im Süden sowie den großen Flussläufen von Rhein, Mosel, Nahe und Lahn.

Zu den wichtigsten Straßenverbindungen des Landes – gemessen an ihrer überregionalen Bedeutung – zählen die Bundesautobahnen A 1, A 3, A 6, A 60 und A 61 (vgl. Abb. 2.1-1) sowie der Hochmoselübergang. Dieser wurde Ende 2019 als Streckenabschnitt der B 50 bei Zeltingen-Rachtig fertiggestellt. Die Hochmoselbrücke bildet damit eine wichtige Verkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung.

Die Landwirtschafts- (8.045 km²) und Waldflächen (8.079 km²) bilden in Rheinland-Pfalz den größten Anteil am Flächenaufkommen [4]. 40,7 % der Landesfläche sind mit Wald bedeckt, das ist der prozentual größte Anteil unter allen Ländern der Bundesrepublik. 40,5 % sind Landwirtschaftsfläche, wobei der Weinbau den wichtigsten Produktionszweig in der rheinland-pfälzischen Landwirtschaft bildet. Rheinland-Pfalz hat im Jahr 2020 mit 63.600 Hektar Rebfläche die mit Abstand größte Weinanbaufläche Deutschlands. Rund 11 % bzw. 6.800 Hektar der rheinland-pfälzischen Rebfläche werden nach ökologisch nachhaltigen Grundsätzen bewirtschaftet. Gegenüber dem Jahr 2010 hat sich diese Fläche fast verdoppelt. Sechs der insgesamt 13 deutschen Anbaugebiete liegen in Rheinland-Pfalz: Rheinhessen, Pfalz, Mosel, Nahe, Mittelrhein und Ahr. Die insgesamt 6.500 Betriebe mit einer durchschnittlichen Anbaufläche von 9,8 Hektar ernteten rund 6,1 Millionen Hektoliter Most. Im Jahr 2010 bewirtschaftete ein durchschnittlicher Betrieb mit Rebflächen noch 6,8 Hektar. Der durchschnittliche Zuwachs an Rebflächen je Betrieb beträgt seit 2010 rund 45 %. Gleichzeitig ist die Zahl der Betriebe um 31 % bzw. 2.880 Betriebe zurückgegangen [5].

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz betrug der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Rheinland-Pfalz im Jahr 2022 ca. 2.975 km² (rd. 14,9 % der Landesfläche) [4].

In Rheinland-Pfalz waren laut Statistik für das Jahr 2023 insgesamt ca. 4,17 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner [6] (EW) auf einer Fläche von 19.858 km² registriert, was einer Bevölkerungsdichte von ca. 210 EW/km² entspricht. Die Landeshauptstadt Mainz war der am dichtesten besiedelte Verwaltungsbezirk mit 2.269 EW/km² und der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 64 EW/km² der am dünnsten besiedelte Bereich. Dabei hat in den vergangenen Jahren die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz stetig zugenommen. Rheinland-Pfalz hatte in 2017 4.062.075 und in 2023 4.174.311 Einwohnerinnen und Einwohner. Die kreisfreien Städte profitieren relativ betrachtet stärker von dem Bevölkerungswachstum als die Landkreise. Insgesamt lebten 2020 rund 1,07 Millionen Rheinland-Pfälerinnen und Rheinland-Pfäler in den zwölf kreisfreien Städten des Landes und 3,03 Millionen in den 24 Landkreisen [8]. Der Bevölkerungsanstieg

wird durch eine leicht steigende Geburtenrate, eine erhöhte Lebenserwartung und insbesondere durch Wanderungsgewinne verursacht.

In den nachfolgenden Auswertungen werden die Umsatz- und die Preisentwicklung auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt aufgezeigt sowie das vorherrschende Preisniveau dargestellt.

Für eine bessere Übersichtlichkeit wurde die Landesfläche von Rheinland-Pfalz in die folgenden sechs Regionen unterteilt (vgl. Abb. 2.1-1):

- Region Westerwald-Taunus
- Region Osteifel-Hunsrück mit der Stadt Koblenz
- Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier
- Region Rheinhessen-Nahe mit den Städten Mainz und Worms
- Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern

Im Jahr 2022 wurden auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz mit 59.689 Kauffällen rd. 13,46 Mrd. Euro umgesetzt (vgl. Tabelle 2.1-1). Dabei ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber 2021 um rd. 15 % gefallen und auch der Geldumsatz hat im selben Zeitraum einen deutlichen Rückgang um rd. 1.363 Mio. Euro (rd. 9,2 %) verzeichnet.

Im Jahr 2023 ist die Anzahl der Kaufverträge mit 51.258 Fällen im Vergleich zum Vorjahr erneut um rd. 14,1 % gesunken (vgl. Tabelle 2.1-2). Gleiches gilt für die Umsätze, welche um rd. 27,7 % auf rd. 9,74 Mrd. Euro zurückgegangen sind, was eine Fortsetzung des rückläufigen Trends vom Vorjahr darstellt.

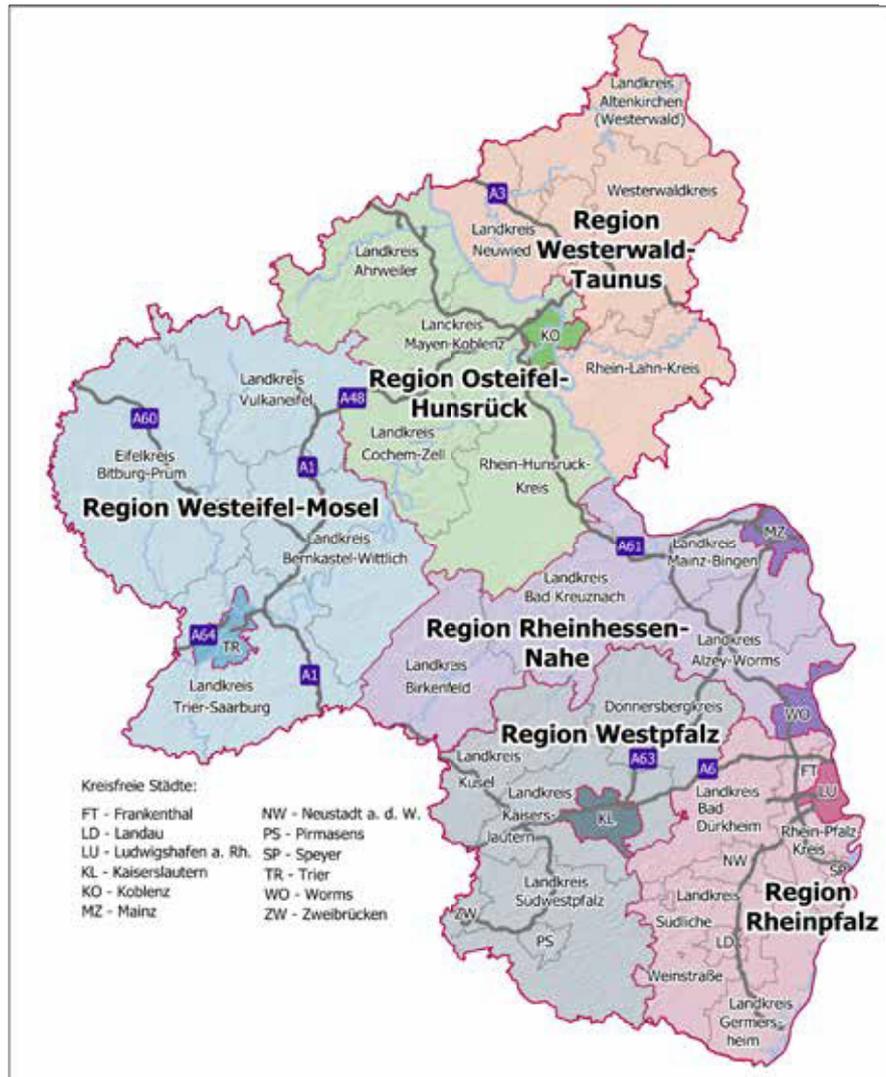


Abb. 2.1-1: Aufteilung von Rheinland-Pfalz in Regionen

Die Anzahl der Transaktionen in Rheinland-Pfalz steht damit 2023 auf einem historischen Tiefststand, den es seit Beginn der landesweiten Statistik der Umsatzdaten in 1993 nicht gab; bislang war die Anzahl der Kauffälle in 2006 mit rd. 57.000 am niedrigsten. Die Gesamtumsätze sind somit 2023 auf das Niveau von 2016 zurückgefallen. Die ungebremsste Konjunktur der Immobilienpreise seit ca. 2010 hat damit Mitte 2022 ein jähes Ende gefunden.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind weniger in örtlichen Besonderheiten von Rheinland-Pfalz als vielmehr in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und weltweit zu suchen. Insbesondere durch den Ukraine-Krieg, die Zinserhöhungen der Zentralbanken sowie die Steigerung der Baukosten haben sich seit Mitte 2022 die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt grundlegend gewandelt. Hinzu kommen höhere Energie- und Materialpreise, Engpässe bei den Lieferketten sowie der Fachkräftemangel. Diese Aspekte bedingen sich gegenseitig und haben zu Verunsicherungen auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt geführt. Nähere Ausführungen zu dieser markanten Entwicklung der Immobilienpreise im Zusammenhang mit weiteren Indikatoren und unter Betrachtung vorläufiger Zahlen aus 2024 sind in Abschnitt 2.3 zusammengefasst.

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2022	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr			Gesamtumsätze			Ungewöhnliche - oder persönliche Verhältnisse			Gemeinbedarf			Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Unbebaute Grundstücke															
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	2.566	48,46 Mio. €	1.859,43 ha	2.699	54,20 Mio. €	2.111,54 ha	133	5,74 Mio. €	252,11 ha	32	0,29 Mio. €	5,07 ha	421	13,74 Mio. €	255,41 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	2.864	18,37 Mio. €	1.400,39 ha	3.099	20,21 Mio. €	1.622,04 ha	235	1,84 Mio. €	221,64 ha	78	0,61 Mio. €	22,43 ha	759	6,42 Mio. €	280,95 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingärten	1.672	26,74 Mio. €	387,37 ha	1.746	28,14 Mio. €	405,25 ha	74	2,40 Mio. €	37,87 ha	15	0,03 Mio. €	0,27 ha	173	3,49 Mio. €	40,59 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	1.371	5,14 Mio. €	506,43 ha	1.582	6,32 Mio. €	675,21 ha	211	1,19 Mio. €	188,79 ha	17	0,04 Mio. €	3,06 ha	332	2,13 Mio. €	122,30 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	3.563	33,78 Mio. €	1.308,83 ha	4.955	54,37 Mio. €	2.488,05 ha	1.392	20,59 Mio. €	1.179,22 ha	339	1,89 Mio. €	70,87 ha	1.674	24,31 Mio. €	358,49 ha
Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft	12.036	131,49 Mio. €	5.442,46 ha	14.081	163,24 Mio. €	7.302,09 ha	2.045	31,75 Mio. €	1.859,64 ha	481	2,88 Mio. €	101,69 ha	3.359	50,09 Mio. €	1.057,73 ha
Werdendes Bauland - Bauverursachungsland und Rohbauland	2.845	112,91 Mio. €	474,03 ha	2.972	116,65 Mio. €	487,35 ha	127	3,74 Mio. €	13,32 ha	870	5,09 Mio. €	20,25 ha			
Baureifes Land - Eigenheime	4.386	431,92 Mio. €	316,22 ha	4.612	444,32 Mio. €	337,51 ha	226	12,40 Mio. €	21,29 ha	37	0,69 Mio. €	0,57 ha			
Baureifes Land - Mehrfamilienhäuser	195	125,55 Mio. €	26,64 ha	213	133,51 Mio. €	28,35 ha	16	7,98 Mio. €	1,70 ha	1	0,01 Mio. €	0,00 ha			
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie und Produktion	428	202,41 Mio. €	203,67 ha	445	206,69 Mio. €	212,18 ha	17	3,29 Mio. €	8,51 ha	10	0,70 Mio. €	1,51 ha			
Baureifes Land - Sonstige	273	28,88 Mio. €	21,50 ha	351	35,79 Mio. €	31,18 ha	78	4,91 Mio. €	9,88 ha	49	3,58 Mio. €	3,23 ha			
Summe Baureifes Land	5.282	788,76 Mio. €	566,04 ha	5.621	817,32 Mio. €	609,22 ha	339	28,56 Mio. €	41,18 ha	97	4,98 Mio. €	5,37 ha			
Summe unbebaute Grundstücke:	20.163	1.035,15 Mio. €	6.484,53 ha	22.674	1.097,21 Mio. €	8.398,66 ha	2.511	64,06 Mio. €	1.914,14 ha	1.448	12,92 Mio. €	127,25 ha	3.359	50,08 Mio. €	1.057,73 ha
Nachrichtlich: Unbebaute Erbaurechte und Erbaugrundstücke	31	4,62 Mio. €	22,68 ha	31	4,62 Mio. €	22,68 ha	0	- Mio. €	- ha	1	0,08 Mio. €	0,36 ha			
Bebaute Grundstücke															
Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)	12.125	3.803,60 Mio. €	1.044,82 ha	13.052	3.939,55 Mio. €	1.176,17 ha	827	135,95 Mio. €	131,35 ha	8	1,23 Mio. €	0,65 ha			
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4.481	1.271,70 Mio. €	172,84 ha	4.716	1.307,99 Mio. €	183,03 ha	235	36,29 Mio. €	10,19 ha	2	0,13 Mio. €	0,66 ha			
Mehrfamilienhäuser (einsch. gemischt genutzter Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	2.712	1.536,20 Mio. €	334,86 ha	2.883	1.622,63 Mio. €	379,45 ha	171	86,43 Mio. €	44,59 ha	2	5,62 Mio. €	1,00 ha			
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsbauten	407	1.069,62 Mio. €	198,52 ha	431	1.124,41 Mio. €	226,49 ha	24	54,58 Mio. €	27,97 ha	3	0,88 Mio. €	0,54 ha			
Industrie- und Gewerbebauten	638	780,51 Mio. €	376,30 ha	682	851,55 Mio. €	439,23 ha	44	71,04 Mio. €	62,83 ha	44	- Mio. €	- ha			
Sonstige Objekte	1.191	252,33 Mio. €	571,25 ha	1.862	477,62 Mio. €	821,89 ha	671	225,29 Mio. €	250,64 ha	31	14,22 Mio. €	37,64 ha			
Summe bebaute Grundstücke:	21.554	8.714,16 Mio. €	2.688,58 ha	23.626	9.323,75 Mio. €	3.226,25 ha	2.072	609,89 Mio. €	527,87 ha	46	22,07 Mio. €	38,89 ha			
Nachrichtlich: Bebaute Erbaurechte	176	70,82 Mio. €	38,65 ha	227	85,79 Mio. €	48,69 ha	51	14,88 Mio. €	10,04 ha	2	0,36 Mio. €	0,33 ha			
Wohnungs- und Teileigentum															
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Neubauten	1.921	739,97 Mio. €		1.950	745,18 Mio. €		29	10,21 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	824	206,80 Mio. €		854	211,86 Mio. €		30	5,06 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	8.334	1.720,97 Mio. €		8.616	1.759,77 Mio. €		282	38,80 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Sonstige	8	1,98 Mio. €		166	50,05 Mio. €		158	48,07 Mio. €		0	- Mio. €				
Summe Wohnungseigentum	11.087	2.662,72 Mio. €		11.586	2.764,87 Mio. €		499	102,15 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	487	37,80 Mio. €		490	37,84 Mio. €		3	0,04 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	40	15,30 Mio. €		128	17,28 Mio. €		88	1,88 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Weiterverkäufe	631	83,24 Mio. €		726	89,59 Mio. €		95	5,33 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Sonstige	6	0,31 Mio. €		21	12,19 Mio. €		15	1,88 Mio. €		0	- Mio. €				
Summe Teileigentum	1.164	136,65 Mio. €		1.365	155,68 Mio. €		207	19,23 Mio. €		0	- Mio. €				
Summe Wohnungs- und Teileigentum:	12.251	2.799,37 Mio. €		12.951	2.920,75 Mio. €		700	121,38 Mio. €		0	- Mio. €				
Nachrichtlich: Wohnungs- und Teilerbaurechte	155	28,78 Mio. €		180	29,81 Mio. €		25	3,05 Mio. €		0	- Mio. €				
Erbaurechte und Erbaugrundstücke															
Erbaurechte	330	92,38 Mio. €	- ha	392	107,17 Mio. €	- ha	62	14,79 Mio. €		1	0,18 Mio. €				
Erbaugrundstücke	32	9,82 Mio. €	9,94 ha	46	13,06 Mio. €	12,20 ha	14	3,24 Mio. €	2,26 ha	2	0,24 Mio. €	0,57 ha			
Summe Erbaurechte und Erbaugrundstücke:	362	102,20 Mio. €	9,94 ha	438	120,23 Mio. €	12,20 ha	76	18,03 Mio. €	2,26 ha	3	0,42 Mio. €	0,57 ha			
Gesamt Rheinland-Pfalz	54.330	12.648,88 Mio. €	9.193,05 ha	59.689	13.461,94 Mio. €	11.637,11 ha	5.359	813,05 Mio. €	2.444,06 ha	1.497	35,42 Mio. €	187,72 ha	3.359	50,08 Mio. €	1.057,73 ha
Datenerhebung: Juli 2023															

Tab. 2.1-1: Überblick über die Transaktionen in 2022

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2023	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr		Gesamtumsätze		Ungewöhnliche - oder persönliche Verhältnisse		Gemeinbedarf		Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Unbebaute Grundstücke											
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	2.675	51,77 Mio. €	1.872,60 ha	2.870	61,74 Mio. €	2.193,90 ha	195	9,97 Mio. €	321,30 ha	3,17 Mio. €	20,49 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	2.927	17,27 Mio. €	1.301,99 ha	3.201	19,36 Mio. €	1.507,51 ha	274	2,11 Mio. €	205,92 ha	0,20 Mio. €	9,75 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingärten	1.468	26,13 Mio. €	352,54 ha	1.528	27,79 Mio. €	381,06 ha	62	1,65 Mio. €	29,12 ha	0,01 Mio. €	0,77 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	2.555	12,43 Mio. €	1.163,09 ha	3.022	14,97 Mio. €	1.438,25 ha	467	2,54 Mio. €	275,16 ha	0,24 Mio. €	8,69 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	2.064	23,43 Mio. €	575,95 ha	3.203	40,79 Mio. €	1.613,99 ha	1.139	17,36 Mio. €	1.038,14 ha	2,19 Mio. €	49,40 ha
Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft	11.687	131,04 Mio. €	5.866,08 ha	13.824	164,67 Mio. €	7.335,31 ha	2.137	33,63 Mio. €	1.869,23 ha	5,77 Mio. €	89,09 ha
Werdendes Bauland - Bauerwartungsland und Reihbauland	2.489	85,34 Mio. €	301,98 ha	2.607	87,78 Mio. €	315,07 ha	118	2,43 Mio. €	13,09 ha	6,38 Mio. €	13,53 ha
Baureifes Land - Eigenheim	2.684	274,35 Mio. €	180,05 ha	2.830	281,24 Mio. €	192,67 ha	146	6,88 Mio. €	12,02 ha	0,53 Mio. €	0,66 ha
Baureifes Land - Mehrfamilienhäuser	100	80,21 Mio. €	15,71 ha	106	81,39 Mio. €	16,38 ha	6	1,18 Mio. €	0,68 ha	0,06 Mio. €	0,06 ha
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie und Produktion	285	151,49 Mio. €	134,54 ha	307	153,85 Mio. €	140,81 ha	22	2,36 Mio. €	6,27 ha	0,81 Mio. €	1,84 ha
Summe Baureifes Land	2.17	16,19 Mio. €	14,35 ha	274	18,45 Mio. €	18,09 ha	57	2,27 Mio. €	3,74 ha	2,28 Mio. €	2,54 ha
Summe unbebaute Grundstücke:	17.462	738,61 Mio. €	5.812,70 ha	19.948	787,37 Mio. €	7.918,34 ha	2.486	48,76 Mio. €	1.905,64 ha	16,80 Mio. €	107,71 ha
Nachrichtlich: Unbebaute Erbaurechte und Erbaugrundstücke	16	0,44 Mio. €	15,96 ha	17	0,89 Mio. €	16,55 ha	1	0,45 Mio. €	0,59 ha	- Mio. €	- ha
Bebaute Grundstücke											
Ein-Zweifamilienhäuser (freilehend)	10.725	3.094,59 Mio. €	918,44 ha	11.602	3.223,64 Mio. €	1.009,74 ha	877	129,04 Mio. €	91,30 ha	0,77 Mio. €	0,18 ha
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.629	935,90 Mio. €	134,36 ha	3.851	968,30 Mio. €	144,91 ha	222	32,40 Mio. €	10,55 ha	0,07 Mio. €	0,02 ha
Mehrfamilienhäuser (einsch. gemischt genutzter Häuser mit überlagerter Wohnnutzung)	2.250	1.051,04 Mio. €	275,22 ha	2.387	1.092,45 Mio. €	40,34 ha	137	41,40 Mio. €	40,34 ha	1,27 Mio. €	0,99 ha
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsbau	256	457,74 Mio. €	201,26 ha	280	471,73 Mio. €	209,82 ha	24	13,99 Mio. €	8,57 ha	0,54 Mio. €	0,12 ha
Industrie- und Gewerbeobjekte	577	651,15 Mio. €	385,12 ha	656	691,17 Mio. €	415,14 ha	79	40,03 Mio. €	47,02 ha	0,56 Mio. €	0,17 ha
Sonstige Objekte	1.014	117,4 Mio. €	244,12 ha	1.549	282,44 Mio. €	655,63 ha	535	144,87 Mio. €	411,52 ha	6,86 Mio. €	3,15 ha
Summe bebaute Grundstücke:	18.451	6.307,89 Mio. €	2.145,62 ha	20.325	6.709,72 Mio. €	2.754,82 ha	1.874	401,93 Mio. €	609,30 ha	10,06 Mio. €	4,63 ha
Nachrichtlich: Bebaute Erbaurechte	182	44,65 Mio. €	21,42 ha	217	59,90 Mio. €	27,65 ha	35	15,22 Mio. €	6,24 ha	- Mio. €	- ha
Wohnungs- und Teileigentum											
Wohnungssegmentum - Erstverkäufe von Neubauten	949	388,17 Mio. €		964	395,78 Mio. €		15	11,61 Mio. €		- Mio. €	
Wohnungssegmentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	609	135,49 Mio. €		622	137,98 Mio. €		13	2,50 Mio. €		- Mio. €	
Wohnungssegmentum - Weiterverkäufe	7.643	1.486,62 Mio. €		7.905	1.500,69 Mio. €		262	34,07 Mio. €		- Mio. €	
Wohnungssegmentum - Sonstige	13	3,01 Mio. €		134	52,11 Mio. €		121	49,10 Mio. €		- Mio. €	
Summe Wohnungssegmentum	9.214	1.992,29 Mio. €		9.625	2.090,56 Mio. €		411	97,28 Mio. €		- Mio. €	
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	188	7,35 Mio. €		193	8,55 Mio. €		5	1,17 Mio. €		- Mio. €	
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	42	6,73 Mio. €		55	6,80 Mio. €		13	0,07 Mio. €		0,03 Mio. €	
Teileigentum - Weiterverkäufe	554	46,13 Mio. €		648	49,89 Mio. €		94	3,75 Mio. €		- Mio. €	
Teileigentum - Sonstige	3	0,20 Mio. €		19	6,82 Mio. €		16	6,61 Mio. €		- Mio. €	
Summe Teileigentum	787	60,45 Mio. €		915	72,04 Mio. €		128	11,59 Mio. €		0,03 Mio. €	
Summe Wohnungs- und Teileigentum:	10.001	2.053,73 Mio. €		10.540	2.162,60 Mio. €		539	108,87 Mio. €		0,03 Mio. €	
Nachrichtlich: Wohnungs- und Teilebaurechte	165	16,42 Mio. €		211	18,70 Mio. €		46	2,28 Mio. €		- Mio. €	
Erbaurechte und Erbaugrundstücke											
Erbaurechte	338	56,66 Mio. €	- ha	412	71,40 Mio. €		74	14,75 Mio. €		- Mio. €	
Erbaugrundstücke	25	4,89 Mio. €	6,16 ha	33	8,08 Mio. €	6,16 ha	8	3,20 Mio. €	1,44 ha	- Mio. €	- ha
Summe Erbaurechte und Erbaugrundstücke:	363	61,54 Mio. €	4,72 ha	445	79,49 Mio. €	6,16 ha	82	17,95 Mio. €	1,44 ha	- Mio. €	- ha
Gesamt Rheinland-Pfalz	46.277	9.161,77 Mio. €	8.062,95 ha	51.258	9.739,18 Mio. €	10.579,32 ha	4.981	577,40 Mio. €	2.516,37 ha	25,90 Mio. €	112,34 ha
Datenerhebung: Juli 2024											

Tab. 2.1-2: Überblick über die Transaktionen in 2023

Im Folgenden werden die Umsatzdaten grafisch visualisiert und interpretiert, um die Zahlen auf anschauliche Art und Weise möglichst aussagekräftig zu verdeutlichen.

Zu Beginn werden in Zeitreihen die Anzahl der insgesamt ausgewerteten Kaufverträge sowie die Höhe der Geldumsätze dargestellt. Der daraus errechnete durchschnittliche Kaufpreis lässt in Relation zu den letzten Jahren erkennen, wie sich die Kaufpreise für die einzelnen Teilmärkte entwickelt haben.

Im Weiteren werden die drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentume) jeweils separat untersucht.

Um die unterschiedlichen regionalen Entwicklungen betrachten und vergleichen zu können, werden die Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner, die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner (Stand der Bevölkerungszahlen: 31.12.2023 [6]) und die Geldumsätze pro Kauffall für alle 6 Regionen gegenübergestellt und im Weiteren zusätzlich in einer Kartengrafik dargestellt. Im Nachfolgenden wird zur besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum „Einwohner“ verwendet.

In einigen Teilen von Rheinland-Pfalz leben viele Angehörige von ausländischen Stationierungstreitkräften, hauptsächlich US-Amerikaner. Da diese nicht dem deutschen Melderecht unterliegen, werden sie bei der Einwohnerstatistik nicht mitgezählt. Vor allem in der Westpfalz in und um Kaiserslautern sind dies mehrere zehntausend Menschen. Am Immobilienmarkt nehmen die Soldaten und ihre Angehörigen aber teil. Weil aber die genaue Zahl der ausländischen Streitkräfte nicht vorliegt, wurden im Weiteren stets die Zahlen der nach Meldegesetz registrierten Einwohner zugrunde gelegt.

Zur Veranschaulichung der zeitlichen Entwicklung in den Regionen werden die Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner und die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner jeweils in einem Säulendiagramm abgebildet.

2.1.1 Rheinland-Pfalz im Überblick

Anzahl der Transaktionen:

Gemessen an der Gesamtzahl aller Kauffälle bildet der Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Jahr 2022 mit rd. 40 % aller Kaufverträge den größten Teilmarkt (vgl. Abb. 2.1-2). Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke liegt mit rd. 38 % der Kaufverträge knapp dahinter. Wie in den Jahren 2020 und 2021 liegen die Anteile der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke in Rheinland-Pfalz damit relativ nah beieinander. Im Jahr 2023 bleibt der Anteil der Kaufverträge für bebaute Grundstück mit rd. 40 % unverändert vor den unbebauten Grundstücken mit rd. 39 % aller Kauffälle.

In den Jahren 2022 und 2023 sind die Anteile der Kaufverträge für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum nahezu gleich (2022 rd. 22 % und 2023 rd. 21 %). Die Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke machen in den beiden Jahren weniger als 1 % aller Kaufverträge aus.

Die Anzahl der Kaufverträge der Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke lag in 2013 auf einem relativ niedrigen Niveau von rd. 49.000. Verursacht wurde dies vermutlich durch den Rückgang der Kaufvertragsanzahlen bei den unbebauten Grundstücken sowie durch die Grunderwerbsteuererhöhung in 2012. Seitdem ist die Anzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke stetig angestiegen, bis es im Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang kommt, welcher sich 2023 noch massiver fortgesetzt hat.

Beim Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** ist die Anzahl der Kaufverträge zwischen 2013 und 2017 jährlich nur leicht gestiegen (im Durchschnitt rd. 2 % Steigerung pro Jahr), während insbesondere zwischen 2017 und 2020 jährliche Steigerungen von rd. 3 % vorlagen. Ab dem Jahr 2021 ist ein deutlicher Rückgang von rd. 4 % zu verzeichnen. Dieser Trend wird in den Jahren 2022 und 2023 noch deutlicher und führt zu einer jährlichen Verringerung von rd. 11 % bzw. 14 %.

Die Vertragszahlen für **unbebaute Grundstücke** fallen dagegen von 2013 bis 2019 – nach einem anfänglichen Anstieg in 2014 – um 5 % (im Durchschnitt rd. 1 % Rückgang pro Jahr). In 2020 steigen sie sprunghaft um rd. 9 % und in 2021 um rd. 3 % an. Hier wird neben dem geringen Zinsniveau auch die Initiative der Kommunen zur Schaffung von Bauland zur Deckung des hohen Bedarfs deutlich. Ab 2022 ist auch hier eine starke Kehrtwende zu verzeichnen und die Anzahl der Transaktionen für das Jahr 2022 sinkt um rd. 16 % und in 2023 nochmals um rd. 12 % im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr.

Die Anzahl von Verkäufen im Bereich des **Wohnungs- und Teileigentums** ist nach 2013 kontinuierlich gestiegen und bewegte sich im Jahr 2021 mit rd. 16.000 Kaufverträgen auf dem Höhepunkt. Hier kommt zum Ausdruck, dass Wohnungseigentum in Zeiten geringer Kapitalzinsen und großer Nachfrage nach Mietwohnungen auch als Wertanlage lukrativ ist. In den Jahren 2022 und 2023 ist es dann auch bei diesem Teilmarkt zu einer deutlichen Umkehr bei der Zahl der Transaktionen gekommen. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum liegt in 2022 nur noch bei rd. 13.000 und in 2023 bei rd. 10.500 Fällen.

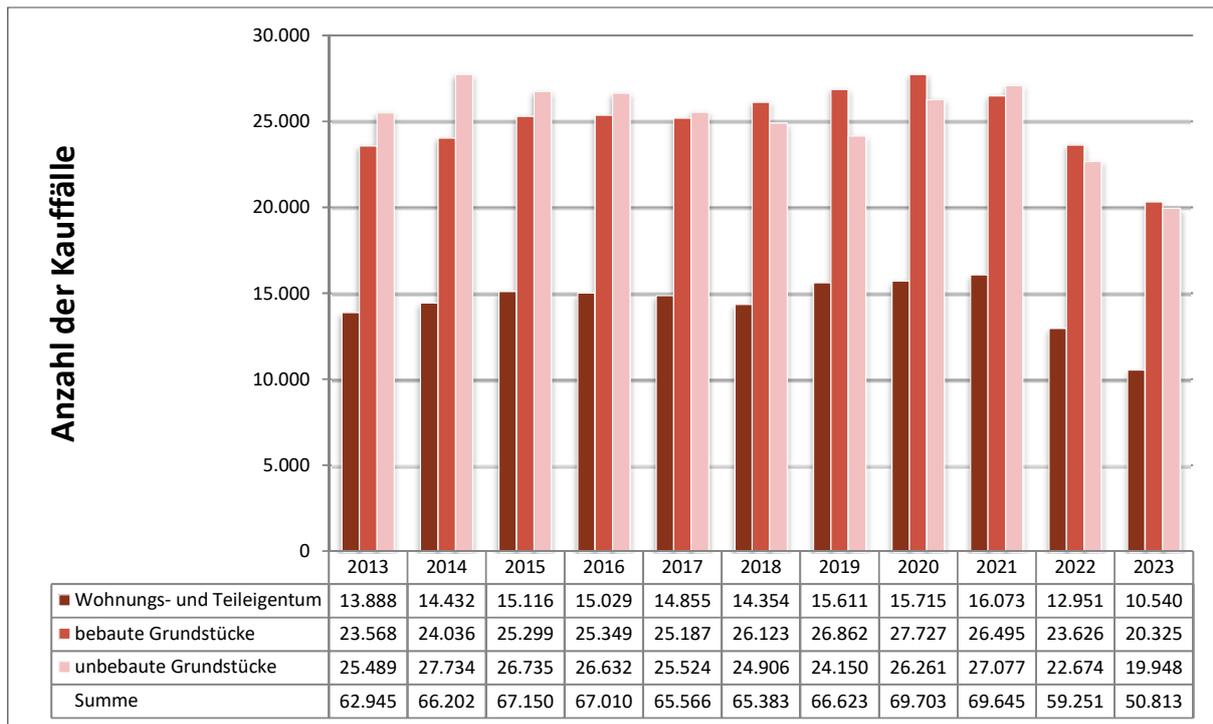


Abb. 2.1-2: Anzahl der Kauffälle - Zeitreihen 2013 bis 2023 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Die Gründe für die starken Einbrüche der Transaktionszahlen in den Jahren 2022 und 2023 wurden in Abschnitt 2.1 bereits kurz angedeutet und sind in Abschnitt 2.3 im Zusammenhang mit weiteren Indikatoren zum Immobilienmarkt und unter Betrachtung vorläufiger Zahlen aus 2024 ausführlicher erläutert.

Höhe der Geldumsätze:

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes lässt sich nicht nur aus der Anzahl der Kaufverträge, sondern insbesondere aus der Entwicklung der Höhe der Geldumsätze ablesen (vgl. Abb. 2.1-3).

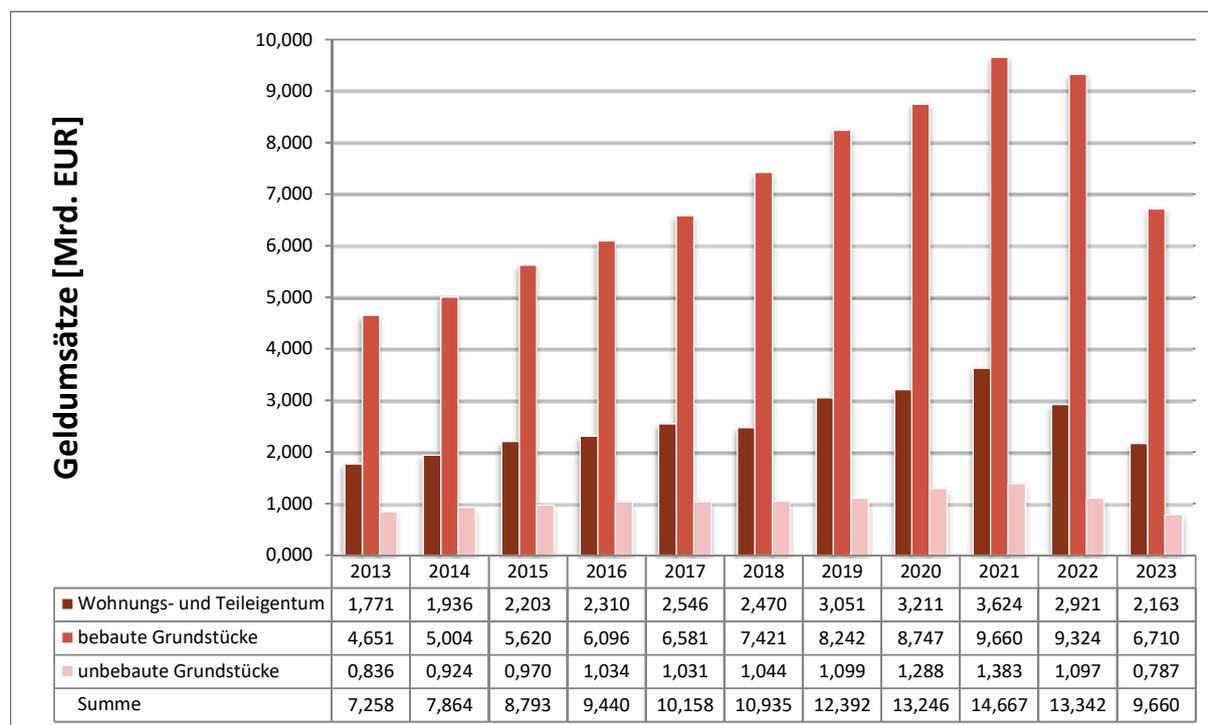


Abb. 2.1-3: Geldumsätze - Zeitreihen 2013 bis 2023 (31.12. des jeweiligen Jahres)

Nach Jahren kontinuierlicher Preissteigerungen wurde Ende des Jahres 2021 in der Summe der Geldumsätze aller hier beschriebenen Teilmärkte mit 14,667 Mrd. Euro der Höchststand erreicht. Danach gingen die Geldumsätze drastisch zurück und lagen 2023 nur noch bei rd. 9,660 Mrd. Euro (2022 rd. -9 % und 2023 rd. -28 %).

Beim Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** beträgt die jährliche durchschnittliche Steigerung des Geldumsatzes von 2013 bis 2021 rd. 7 %. Zwischen 2021 und 2022 ist ein jährlicher Rückgang der Geldumsätze von rd. 21 % zu verzeichnen, was sich zwischen 2022 und 2023 noch deutlicher mit rd. 28 % fortsetzt.

Von 2013 bis 2021 lag die jährliche durchschnittliche Steigerung des Geldumsatzes des Teilmarktes der **bebauten Grundstücke** bei rd. 10 %. Auch hier zeichnete sich danach eine bemerkenswerte Wende ab. Von 2021 bis 2022 gingen die Geldumsätze zunächst um rd. 3 % und zwischen 2022 und 2023 um rd. 28 % deutlich zurück.

Auch beim Teilmarkt des **Wohnungs- und Teileigentums** beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2013 bis 2021 rd. 10 %, allerdings hat es hier zwischen 2017 und 2018 bereits einen leichten „Dämpfer“ gegeben. Der Rückgang der Geldumsätze ist beim Wohnungs- und Teileigentum ab dem Jahr 2022 deutlich erkennbar (2022 rd. -19 % und 2023 rd. -26 %).

Die Preissteigerungen bis ins Jahr 2021 lassen sich auf das geringe Zinsniveau für Baukredite, eine hohe Nachfrage sowie weitere Effekte der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung u. a. auch die Corona-

Pandemie zurückführen (vgl. auch Ausführungen in Abschnitt 2.3). Im Umkehrschluss sind die Hauptgründe für die stark fallenden Geldumsätze ab dem Jahr 2022 die stark gestiegenen Kreditzinsen, die hohen Baukosten (teilweise bedingt durch gestiegene Anforderungen beim Baustandard), der sich auch im Bausektor auswirkende Fachkräftemangel sowie die Probleme bei der Lieferung von Baumaterialien. In Abschnitt 2.3 sind die Ursachen im Zusammenhang mit weiteren Indikatoren zum Immobilienmarkt ausführlicher erläutert.

Geldumsatz pro Kauffall:

Betrachtet man für die Teilmärkte den Quotienten Geldumsatz / Kauffall, so ist dieser durchschnittliche Kaufpreis bis zum Jahr 2022 kontinuierlich angestiegen (vgl. Abb. 2.1-4). Hier ist interessant, dass der durchschnittliche Kaufpreis nicht bereits in 2022 geringer geworden ist, sondern erst ab 2023. Dies liegt darin begründet, dass der Rückgang der Geldumsätze in 2022 noch geringer war (rd. -9 %) im Vergleich zum Rückgang der Anzahlen (rd. -15 %), während in 2023 dann auch deutlich die Umsätze (rd. -28 %) im Vergleich zu dem Rückgang der Anzahlen (rd. -14 %) in den Keller gingen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von **bebauten Grundstücken** (Abb. 2.1-4) haben mit rd. 395.000,- € und die von **Wohnungs- und Teileigentum** mit rd. 226.000,- € in 2022 ihren Höhepunkt erreicht. Danach folgt eine Kehrtwende und die Umsätze sinken bei bebauten Grundstücken auf rd. 330.000,- € und bei Wohnungs- und Teileigentum auf rd. 205.000,- €. in 2023.

Bei den **unbebauten Grundstücken** lag die Entwicklung in diesem Zeitraum ähnlich. Allerdings ist hier bereits ab dem Jahr 2022 die Regression erkennbar (von rd. 51.000,- € im Jahr 2021 zunächst auf rd. 48.000,- € im Jahr 2022 und dann auf rd. 39.000,- € im Jahr 2023).

Durch die Darstellung des durchschnittlichen Kaufpreises wird insbesondere der Preissprung bei den bebauten Objekten zwischen 2020 und 2021 sowie der markante Rückgang in 2023 deutlich. Lagen die jährlichen Preissteigerungen zwischen 2013 und 2020 bei rd. 2 % bis maximal rd. 9 %, so betrug die Steigerung in 2021 rd. 16 % und in 2022 rd. 8 %. Diese Entwicklungen zeigen, dass in Zeiten niedriger Zinsen sich ein größerer Anteil der Bevölkerung den Kauf einer Immobilie leisten kann und zudem Immobilien in der Erwartung hoher Wertsteigerungen als eine wesentliche Kapitalanlage genutzt werden. Im Jahr 2023 kommt es dann zu einem deutlichen Rückgang von rd. 16 %. Dieser Effekt lässt sich – wie bereits ausgeführt – durch die gestiegenen Baufinanzierungs- und Bauausführungskosten begründen (vgl. auch weitere Ausführungen in Abschnitt 2.3).

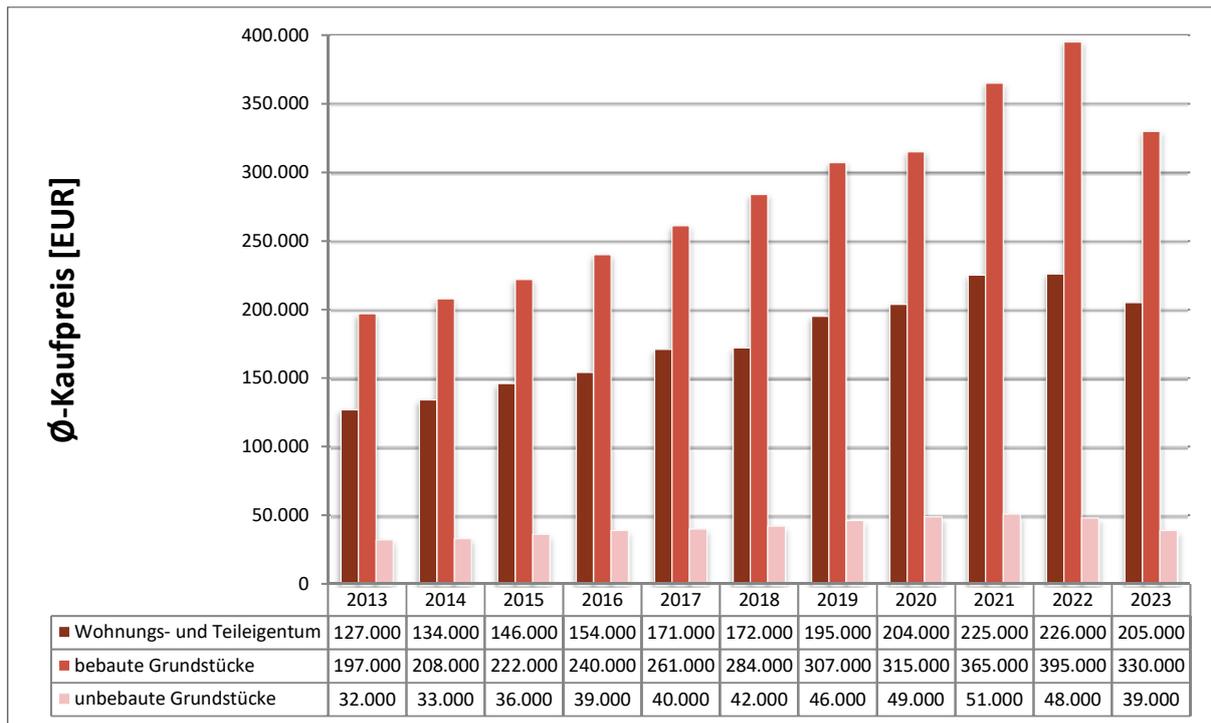


Abb. 2.1-4: Quotient Geldumsatz pro Kauffall – Zeitreihen 2013 bis 2023 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Flächenumsätze:

Der Flächenumsatz für **bebaute Grundstücke** ist in den Jahren 2015 bis 2020 vergleichsweise stark angestiegen, in den Jahren 2021 und 2022 sinkt dieser aber wieder auf das Niveau der Jahre 2015 bzw. 2016 und erreicht 2023 einen Tiefpunkt (vgl. Abb. 2.1-5).

Auf dem Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** ist der Flächenumsatz von 2013 bis 2019 gesunken. In 2020 ist es beim Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke dann zu einem starken Anstieg gekommen. Dieser Anstieg wurde aber 2021 wieder gebremst und bis 2023 fiel der Flächenumsatz auf ein Minimum von rd. 7.800 ha zurück. Dies korrespondiert auch mit der deutlich geringeren Anzahl an Kauffällen. Die Steigerung in 2020 könnte auf eine verstärkte Ausweisung von Bauflächen zurückzuführen sein, um dem steigenden Baulandbedarf und den steigenden Immobilienpreisen entgegenzuwirken; vermutlich sind hier auch Auswirkungen der Corona-Pandemie preisbildend gewesen. Im Umkehrschluss führen vermutlich die hohen Baukosten und steigende Zinsen zu dem starken Rückgang im Jahr 2023.

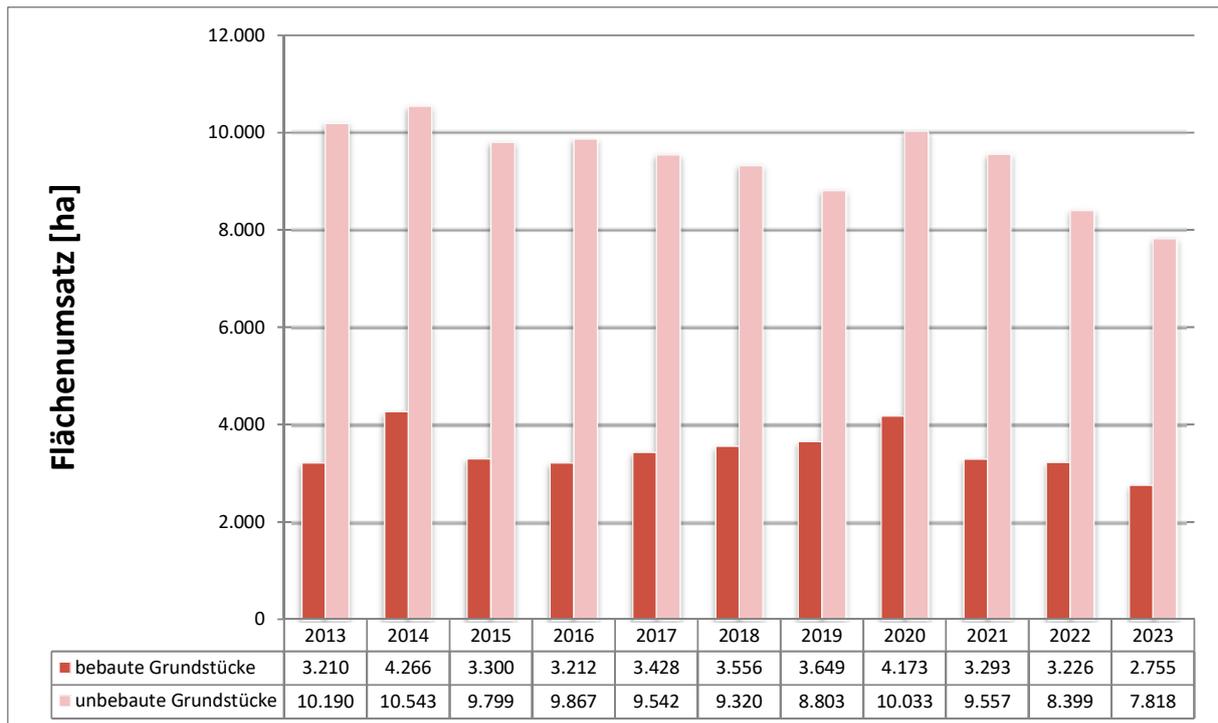


Abb. 2.1-5: Flächenumsatz - Zeitreihe 2013 bis 2023 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

2.1.2 Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner** von **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** macht nach wie vor den größten Teil an der Gesamtzahl der Kaufverträge am Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ in Rheinland-Pfalz aus (rd. 69 %), gefolgt von den Vertragsabschlüssen für (unbebaute) baureife **Wohnbaugrundstücke** (rd. 15 %), von denen für **werdendes Bauland** (rd. 13 %) sowie der Kaufvertragsgruppe **Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland** (rd. 2 %).

Unbebaute Grundstücke			2023
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	5,9	136.000 €	651.551
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	5,3	166.000 €	631.936
Westeifel-Mosel mit Trier	8,1	241.000 €	547.981
Westpfalz mit Kaiserslautern	4,0	113.000 €	432.808
Rheinessen-Nahe mit Mainz und Worms	3,5	319.000 €	900.984
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	3,4	128.000 €	1.009.051
Rheinland-Pfalz	4,8	188.000 €	4.174.311

Tab. 2.1-3: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner und Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke 2023 nach Regionen

In der Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier wechselten in 2023 mit rd. 8,1 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner mehr als zweimal so viele unbebaute Grundstücke ihren Besitzer wie in den Regionen Rheinland-Pfalz und Rheinessen-Nahe mit den Städten Ludwigshafen am Rhein, Mainz und Worms (vgl. Tab. 2.1-3 und Abb. 2.1-6). Da im Jahr 2023 insgesamt 7.818 ha unbebaute Grundstücke veräußert wurden (vgl.

Abb. 2.1-5), liegt der diesbezügliche Flächenumsatz in Rheinland-Pfalz bei rd. 0,39 % der Landesfläche (1.985.797 ha). Hinweise zu den Flächenumsätzen im Bundesvergleich finden sich im Immobilienmarktbericht Deutschland 2023, Seite 153 ff. [7].

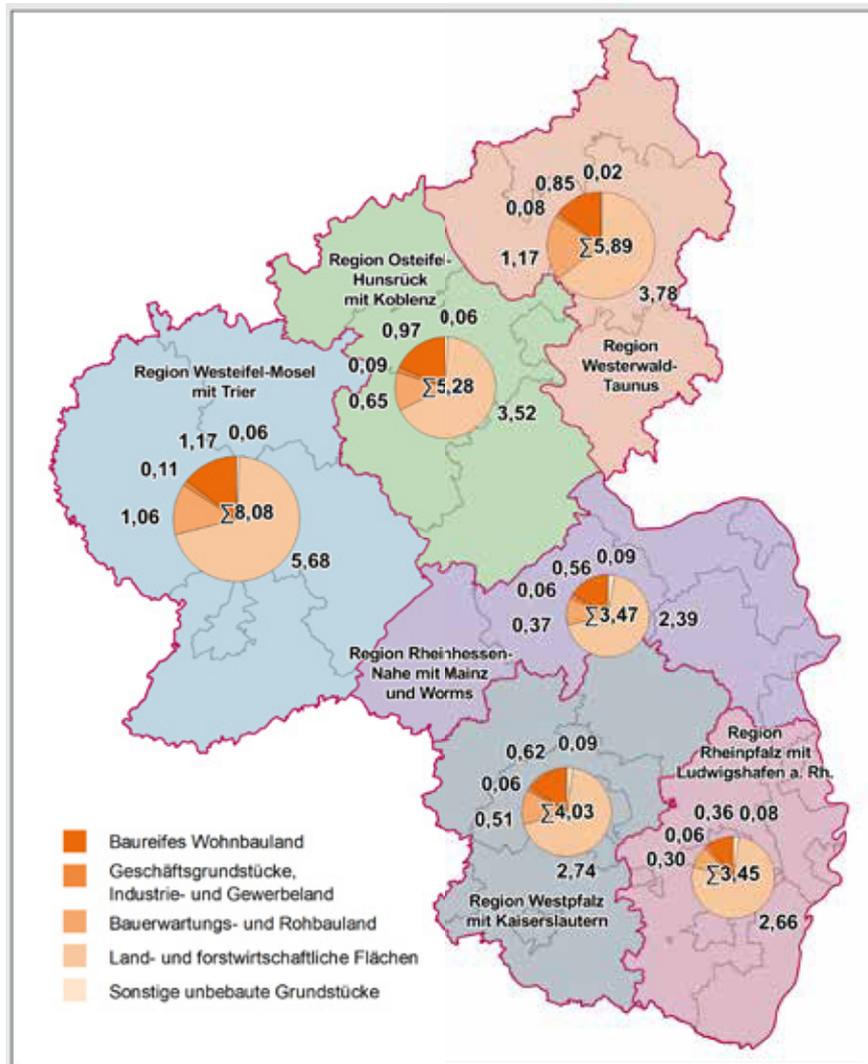


Abb. 2.1-6: Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke 2023 (nach Grundstücksarten)

Während die **Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner** in den jeweiligen Regionen bezüglich der Jahre 2020 und 2021 teils deutliche Steigerungen erfahren hat, zeigt sich für 2022 und 2023 – im Einklang zu den Ausführungen in Abschnitt 2.1.1 – erwartungsgemäß ein starker Rückgang (vgl. Abb. 2.1-7). Zwar werden in der Region Westeifel-Mosel mit Trier mit mehr als 8 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner in 2023 immer noch die meisten Kaufverträge abgeschlossen. Im Raum Trier spielt die unmittelbare Nachbarschaft zum Großherzogtum Luxemburg und das damit verbundene Kaufinteresse eine Rolle und sorgt für die hohe Nachfrage in diesem Bereich. Aber auch hier ist – wie der zeitlichen Entwicklung in Abbildung 2.1-7 zu entnehmen ist – durch die gestiegenen Zinsen und die hohen Baukosten die Nachfrage gesunken. Bei der Betrachtung der Zahlen in Bezug auf die Einwohnerzahl ist aber auch zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren aufgrund von Zuwanderung die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz zugenommen hat (2017: 4.062.075 Einwohner, 2023: 4.174.311 Einwohner).

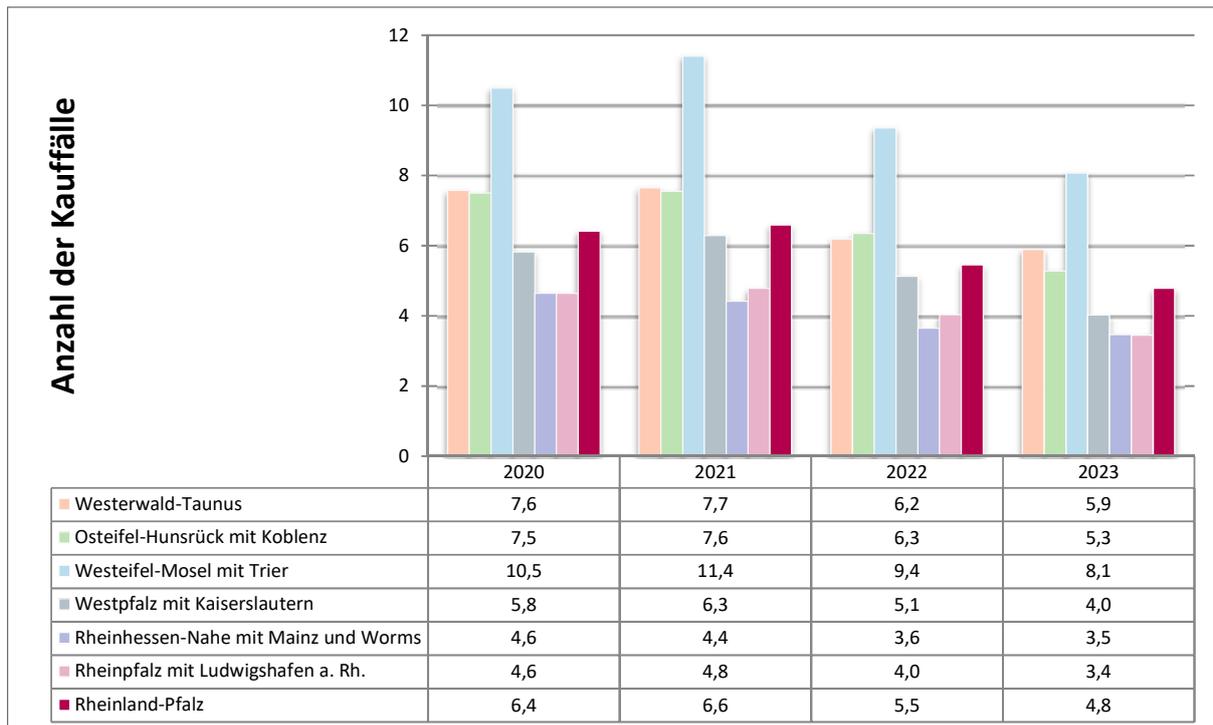


Abb. 2.1-7: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke nach Regionen – Zeitreihe

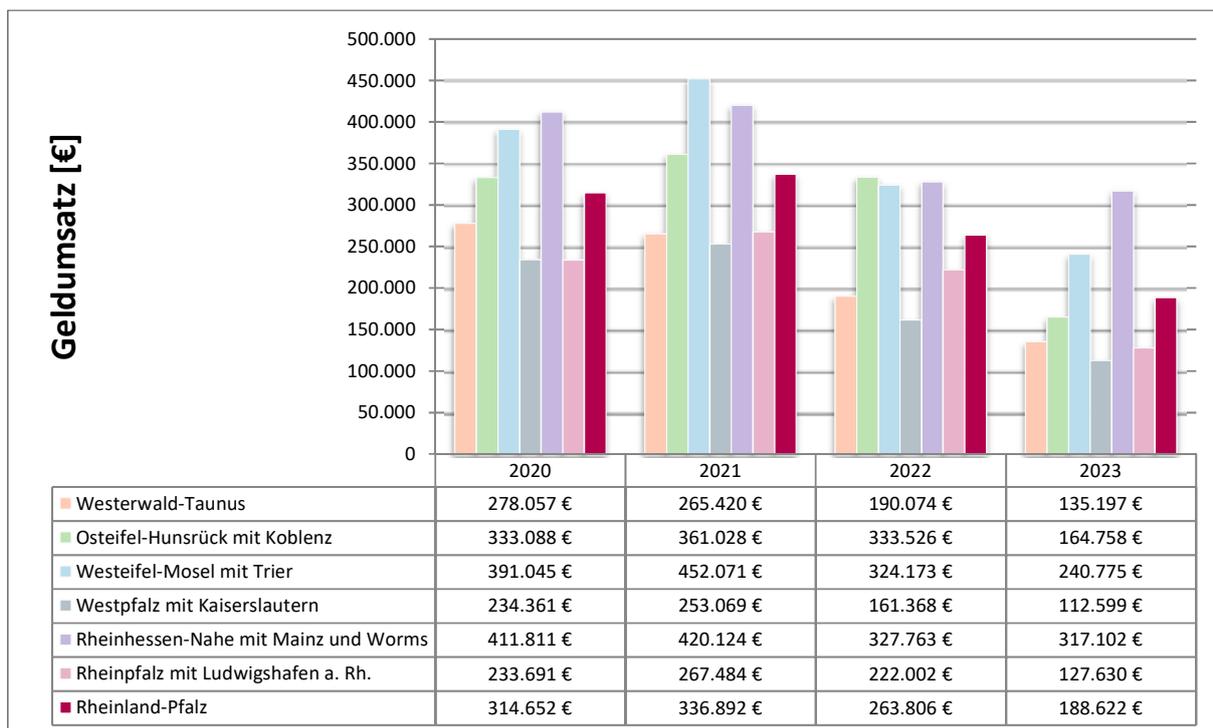


Abb. 2.1-8: Geldumsatz pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke nach Regionen – Zeitreihe

Noch deutlicher erkennbar wird der Umschwung auf dem Immobilienmarkt bei der Betrachtung der Entwicklung der Geldumsätze bezogen auf 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 2.1-8). Zwischen 2020 und 2021 ist – wie auch nach der Betrachtung der Gesamtzahlen in Abschnitt 2.1.1 zu erwarten – eine teils deutli-

che Steigerung der Geldumsätze bezogen auf 1.000 Einwohner zu erkennen, die sich, abgesehen von der Region Westerwald-Taunus, zwischen rd. 2 % und rd. 16 % bewegt. In den Jahren 2022 und 2023 kam es dann aber in allen Regionen zu einem geringeren Geldumsatz bezogen auf 1.000 Einwohner, der auch durch den starken Rückgang der Transaktionen bedingt ist. Besonders in der Region Osteifel-Hunsrück mit der Stadt Koblenz ist der Geldumsatz bezogen auf 1.000 Einwohner von 2022 auf 2023 um rd. 51 % gesunken. Landesweit betrug der Rückgang des Geldumsatzes bezogen auf 1.000 Einwohner zwischen 2022 und 2023 durchschnittlich rd. 28 %.

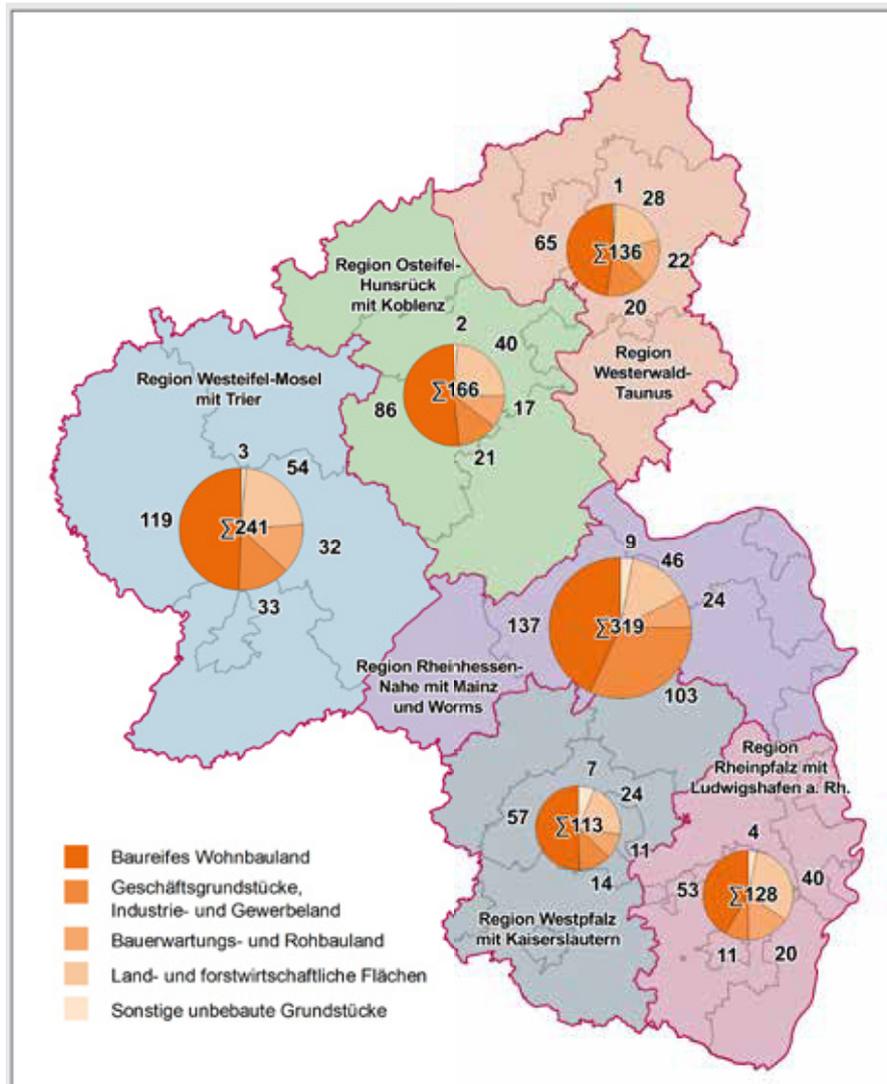


Abb. 2.1-9: Geldumsatz pro 1.000 Einwohner in Tsd. Euro für unbebaute Grundstücke 2023 (nach Grundstücksarten)

Den größten Anteil am **Geldumsatz pro 1.000 Einwohner** (vgl. Abb. 2.1-9) macht – aufgrund der im Verhältnis zu Wohnbauland relativ niedrigen Preise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – die Grundstücksart des unbebauten, baureifen Wohnbaulandes aus (rd. 46 % des Gesamtumsatzes für unbebaute Grundstücke in Rheinland-Pfalz), gefolgt von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (rd. 21 %), Geschäftsgrundstücken, Industrie- und Gewerbeland (rd. 20 %) sowie werdendem Bauland (rd. 11 %). Umsatzstärkste Region ist mit rd. 319.000,- € pro 1.000 Einwohner die Region Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms, was sich durch die dichte Besiedlung in dem Bereich des Rhein-Main-Gebie-

tes, der Nachfrage aus den Nachbarbundesländern und des damit zusammenhängenden Drucks auf den Grundstücksmarkt erklären lässt. Dahinter folgt aufgrund des starken luxemburgischen Einflusses mit rd. 241.000,- € pro 1.000 Einwohner die Region Westeifel-Mosel mit Trier. Die Region Westpfalz mit Kaiserslautern bewegt sich mit rd. 113.000,- € pro 1.000 Einwohner auf dem letzten Platz, wobei die Regionen Westerwald-Taunus (rd. 136.000,- € pro 1.000 Einwohner) und Rheinpfalz mit Ludwigshafen am Rhein (rd. 128.000,- € pro 1.000 Einwohner) sich in einer ähnlichen Größenordnung befinden. Lediglich die Region Osteifel-Hunsrück liegt mit rd. 166.000,- € pro 1.000 Einwohner ein Stück weiter vorne.

Bei allen kreisfreien Städten inklusive der Regionen im Südosten von Rheinland-Pfalz liegt die **Anzahl von Kauffällen pro 1.000 Einwohner für unbebautes Wohnbauland** nahe Null (vgl. Abb. 2.1-10).

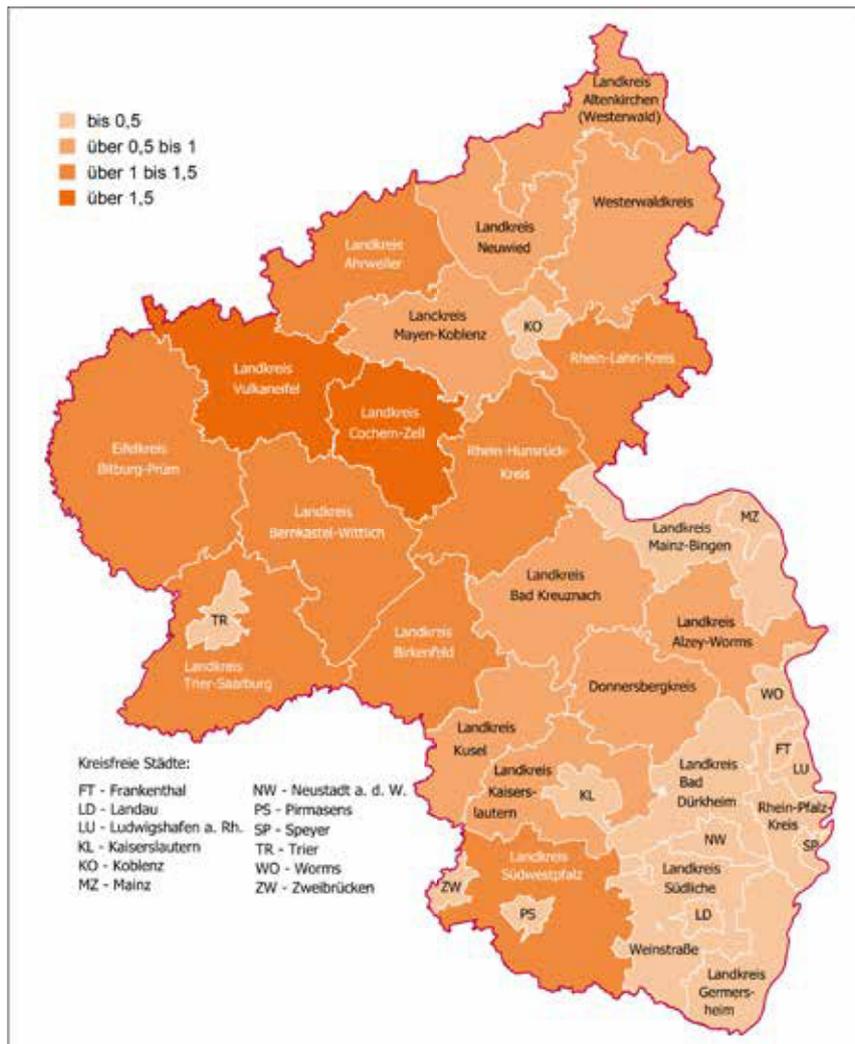


Abb. 2.1-10: Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für unbebautes Wohnbauland in 2023

Dies resultiert einerseits aus der generell geringen Anzahl an verfügbaren unbebauten Grundstücken in den Städten. Andererseits korrespondiert diese Entwicklung auch mit der Wohneigentumsquote. Diese weist den Anteil der Haushalte, die in Wohneigentum leben, an der Gesamtzahl der Haushalte aus und dient als Indikator für den Stand der Vermögensbildung und der Altersvorsorge. Die Wohneigentumsquote liegt im überwiegend ländlich geprägten Rheinland-Pfalz mit durchschnittlich 51 % um rd. 9 Prozentpunkte höher als der Bundesdurchschnitt [9]; nur im Saarland ist der Anteil der Haushalte in Wohn-

eigentum höher (bei durchschnittlich 60 %). Wenn die Nachfrage nach unbebauten Wohnbauflächen in den Städten nicht befriedigt werden kann, so weichen die Bauwilligen oftmals in die Umlandgemeinden bzw. in die angrenzenden Landkreise aus. Die Eigentumsquote ist dort besonders hoch, wo die Grundstückspreise niedrig sind und umgekehrt, denn hohe Preise dämpfen die Möglichkeiten für breite Schichten der Bevölkerung, Eigentum zu erwerben.

Der Geldumsatz je 1.000 Einwohner für unbebautes Wohnbauland ist in der kreisfreien Stadt Mainz (rd. 284.000,- €) am höchsten (2021 noch bei 494.000,- €). Der geringste Umsatz liegt mit rd. 1.900,- € je 1.000 Einwohner in Ludwigshafen am Rhein (vgl. Abb. 2.1-11); dieser resultiert aus dem äußerst geringen Angebot an unbebautem Wohnbauland (2021 noch bei 29.000,- €) und hat aus diesem Grund eine geringe Aussagekraft. In der kreisfreien Stadt Speyer wurde in 2023 kein einziger derartiger Kauffall getätigt.

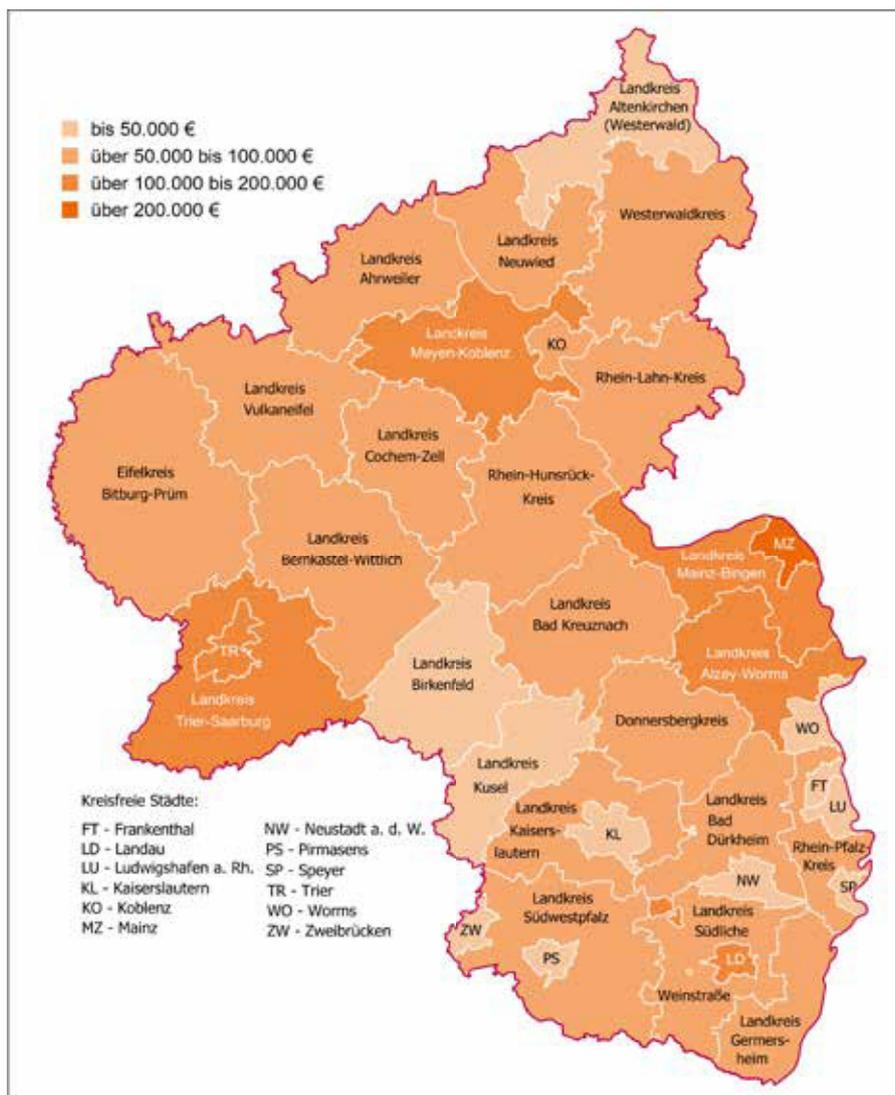


Abb. 2.1-11: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für unbebautes Wohnbauland in 2023

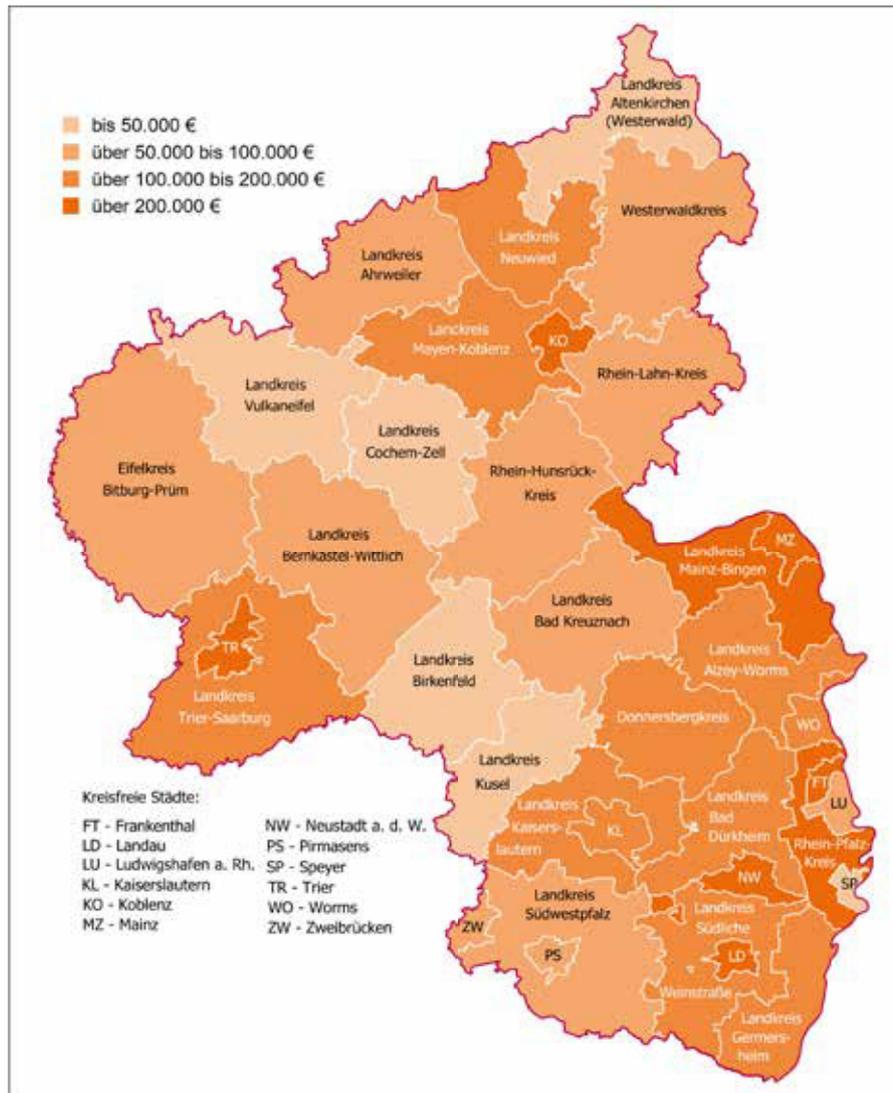


Abb. 2.1-12: Durchschnittliche Geldumsätze pro Kauffall für unbebautes Wohnbauland in 2023

Die höchsten **Geldumsätze pro Kauffall** für unbebautes Wohnbauland werden überwiegend im Bereich der kreisfreien Städte erzielt (vgl. Abb. 2.1-12). So liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall in der Landeshauptstadt Mainz mit rd. 1.707.000,- € am höchsten, gefolgt von der Stadt Landau in der Pfalz (rd. 412.000,- €) und der Stadt Trier (rd. 372.000,- €). Der extrem hohe durchschnittliche Geldumsatz pro Kauffall für unbebautes Wohnbauland in der Stadt Mainz resultiert aus mehreren Käufen von Mehrfamilienwohnhausgrundstücken durch Wohnungsbaugesellschaften. Durch Schaffung von mehr Wohnungen soll die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mainz befriedigt werden. Betrachtet man nur die Landkreise, so werden im Rhein-Pfalz-Kreis mit rd. 230.000,- € die höchsten Geldumsätze je Kauffall erzielt. Die geringsten Geldumsätze pro Kauffall werden in den Landkreisen Vulkaneifel (rd. 37.000,- €), Cochem-Zell (rd. 41.000,- €) und Birkenfeld (rd. 42.000,- €) erreicht. Im Durchschnitt werden in Rheinland-Pfalz für unbebautes (baureifes) Land rd. 177.000,- € pro Kauffall umgesetzt.

2.1.3 Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Wie in Abschnitt 2.1.2 bereits dargestellt, hat Rheinland-Pfalz im Vergleich aller Bundesländer eine sehr hohe Quote bei der Eigenversorgung mit Wohnraum. Die überdurchschnittlich großen Wohnflächen in Rheinland-Pfalz stehen im Zusammenhang mit der hohen Wohneigentumsquote. Die Wohnfläche in Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist tendenziell größer als in Mietwohnungen. So liegt die Wohnfläche pro Person in Rheinland-Pfalz bei Eigentümerwohnungen zwischen 37 und 114 m², während die Pro-Kopf-Wohnfläche bei Mieterhaushalten sich zwischen 25 und 69 m² bewegt [9]. Dadurch wird die überaus wichtige Bedeutung dieses Teilmarkts deutlich.

Die **Anzahl der Kaufverträge** für den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist in den vergangenen drei Jahren (2021 bis 2023) um rd. 10 % auf rd. 20.300 gefallen (vgl. Abb. 2.1-2). Im Jahr 2023 wurden insgesamt 2.755 ha bebaute Grundstücksflächen verkauft. Dies entspricht einem Flächenumsatz von rd. 0,14 % der Fläche des Landes Rheinland-Pfalz.

Im Landesdurchschnitt wurden im Jahr 2023 **4,9 Kaufverträge je 1.000 Einwohner** im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ abgeschlossen. Anders als beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sind die Unterschiede zwischen den Regionen vergleichsweise gering, wobei die Region Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein mit 3,9 Vertragsabschlüssen pro 1.000 Einwohner die geringste und die Region Westeifel-Mosel mit Trier mit 6,1 Kaufverträgen je 1.000 Einwohner die höchste Vertragsabschlussquote aufweist (vgl. Tab. 2.1-4 und Abb. 2.1-13).

Bebaute Grundstücke			2023
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	5,9	1.514.000 €	651.551
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	5,0	1.455.000 €	631.936
Westeifel-Mosel mit Trier	6,1	1.762.000 €	547.981
Westpfalz mit Kaiserslautern	5,4	1.419.000 €	432.808
Rheinessen-Nahe mit Mainz und Worms	4,0	1.760.000 €	900.984
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	3,9	1.625.000 €	1.009.051
Rheinland-Pfalz	4,9	1.608.000 €	4.174.311

Tab. 2.1-4: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner und Geldumsätze pro 1.000 Einwohner 2023 nach Regionen

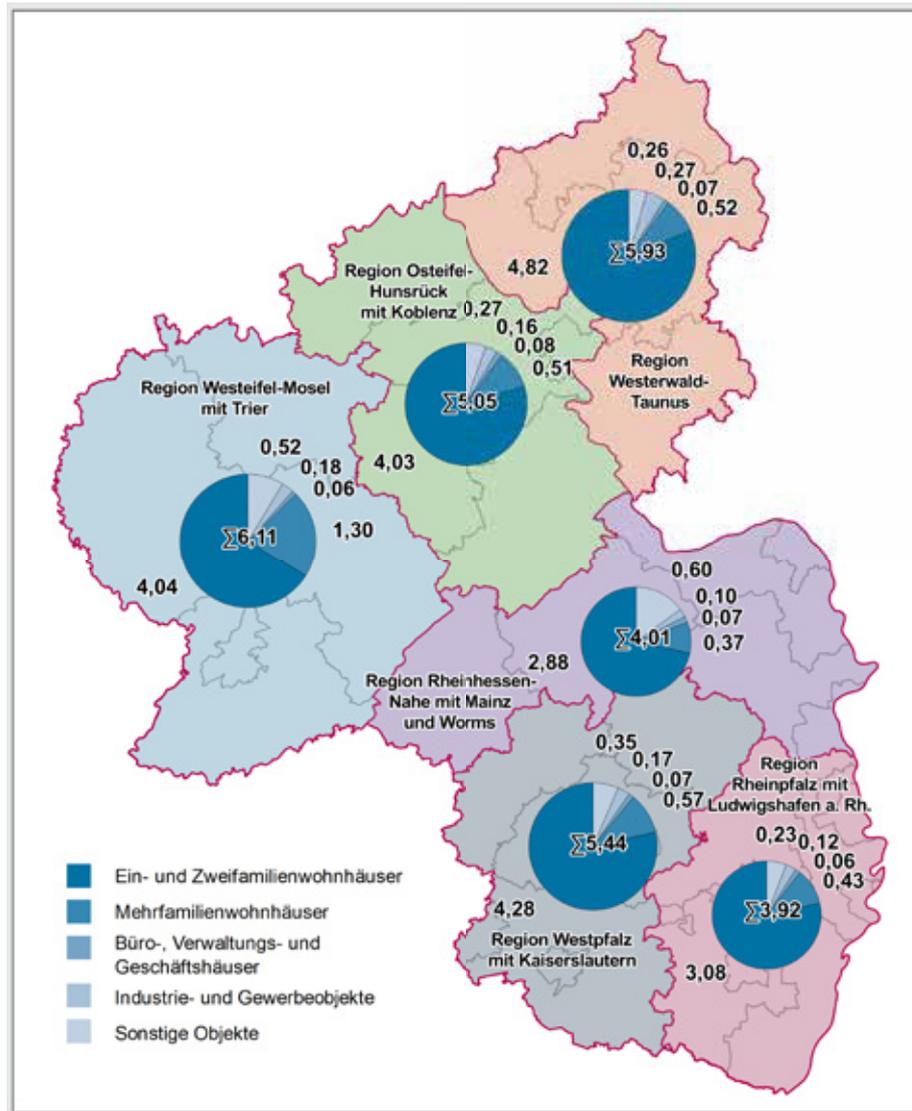


Abb. 2.1-13: Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke 2023 (nach Objektarten)

Die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ bildet sowohl bei der Anzahl der Kauffälle (rd. 76 %) als auch bei den Geldumsätzen (rd. 62 %) in allen Regionen die stärkste Gruppe (vgl. Abb. 2.1-13 und Abb. 2.1-14). Da für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbeobjekten in der Regel wesentlich höhere Preise pro Objekt gezahlt werden als für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sind die Anteile dieser Objektgruppen am Geldumsatz größer als deren Anteile an den Kauffallzahlen bezogen auf 1.000 Einwohner. Bei den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ist es umgekehrt.

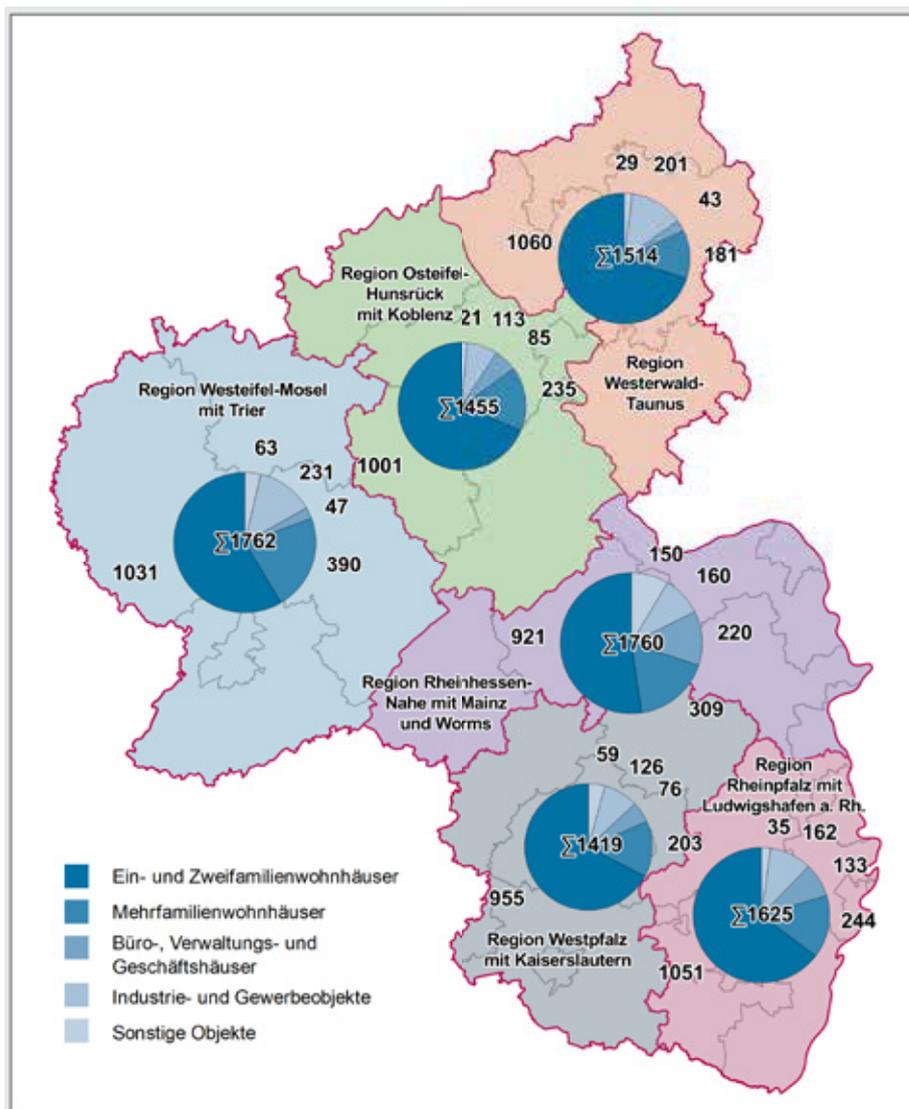


Abb. 2.1-14: Geldumsatz in Tsd. Euro pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke 2023 (nach Objektarten)

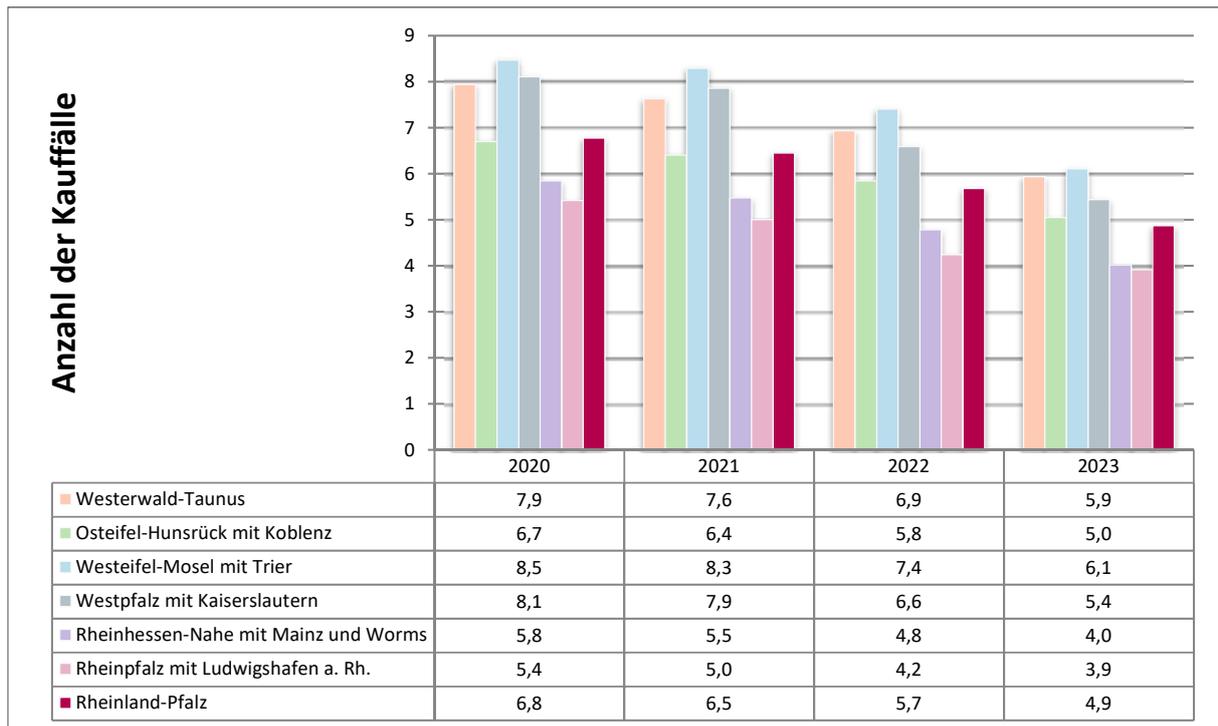


Abb. 2.1-15: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke nach Regionen – Zeitreihe

Die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner** ist in den Jahren 2020 bis 2023 im Landesdurchschnitt stetig gesunken (von 6,8 auf 4,9 Kauffälle pro 1.000 Einwohner; vgl. Abb. 2.1-15). Der Rückgang der Anzahl der Kauffälle ist in diesem Zeitraum in allen Regionen erkennbar. Bei der Betrachtung der Zahlen in Bezug auf die Einwohnerzahl ist aber auch zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren aufgrund von Zuwanderung die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz stetig zugenommen hat (2017: 4.062.075 Einwohner, 2023: 4.174.311 Einwohner).

Die **Geldumsätze pro 1.000 Einwohner** sind im Landesdurchschnitt von rd. 2,14 Mio. Euro im Jahr 2021 auf rd. 1,61 Mio. Euro im Jahr 2023 stetig gefallen, was einem Rückgang von rd. 25 % entspricht (vgl. Abb. 2.1-16). Die Spannweite im Jahr 2023 reicht von 1,42 Mio. Euro in der Region Westpfalz mit Kaiserslautern bis 1,76 Mio. Euro in den Regionen Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms sowie Westeifel-Mosel mit Trier. In allen Regionen zeigt sich in dem Zeitraum 2021 bis 2023, dass die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner gesunken sind (vgl. Abb. 2.1-16). Die Ursachen sind in den vorausgegangenen Ausführungen bereits beschrieben.

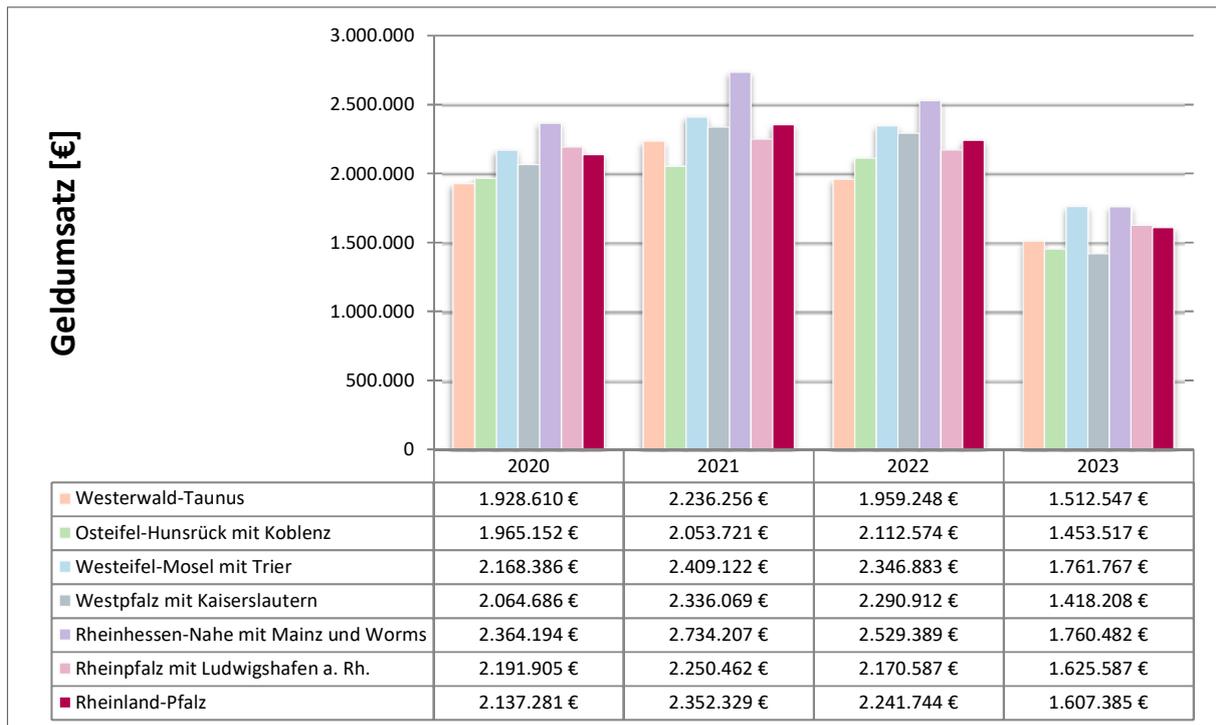


Abb. 2.1-16: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke nach Regionen – Zeitreihe

Betrachtet man die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern**, so ist zu erkennen, dass im Vergleich zu den Städten in den Landkreisen die meisten Kauffälle je 1.000 Einwohner getätigt werden (vgl. Abb. 2.1-17). In der Mehrzahl der rheinland-pfälzischen Landkreise liegt die Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner um oder über dem Landesdurchschnitt von rd. 2,8 Kauffällen pro 1.000 Einwohnern. Hierbei ragen die Landkreise Altenkirchen (Westerwald) und Kusel mit einer Anzahl von rd. 5,11 bzw. 5,20 Kauffällen je 1.000 Einwohner über den Durchschnitt von Rheinland-Pfalz heraus. Dies spiegelt das Marktverhalten in den ländlichen Gebieten wider, denn hier wird wenig ge- bzw. vermietet, sondern vermehrt Eigentum in Form von Einfamilienhäusern erworben. Die geringsten Anzahlen weisen die kreisfreien Städte Speyer, Mainz und Ludwigshafen am Rhein mit rd. 0,64 Kauffällen je 1.000 Einwohner auf.

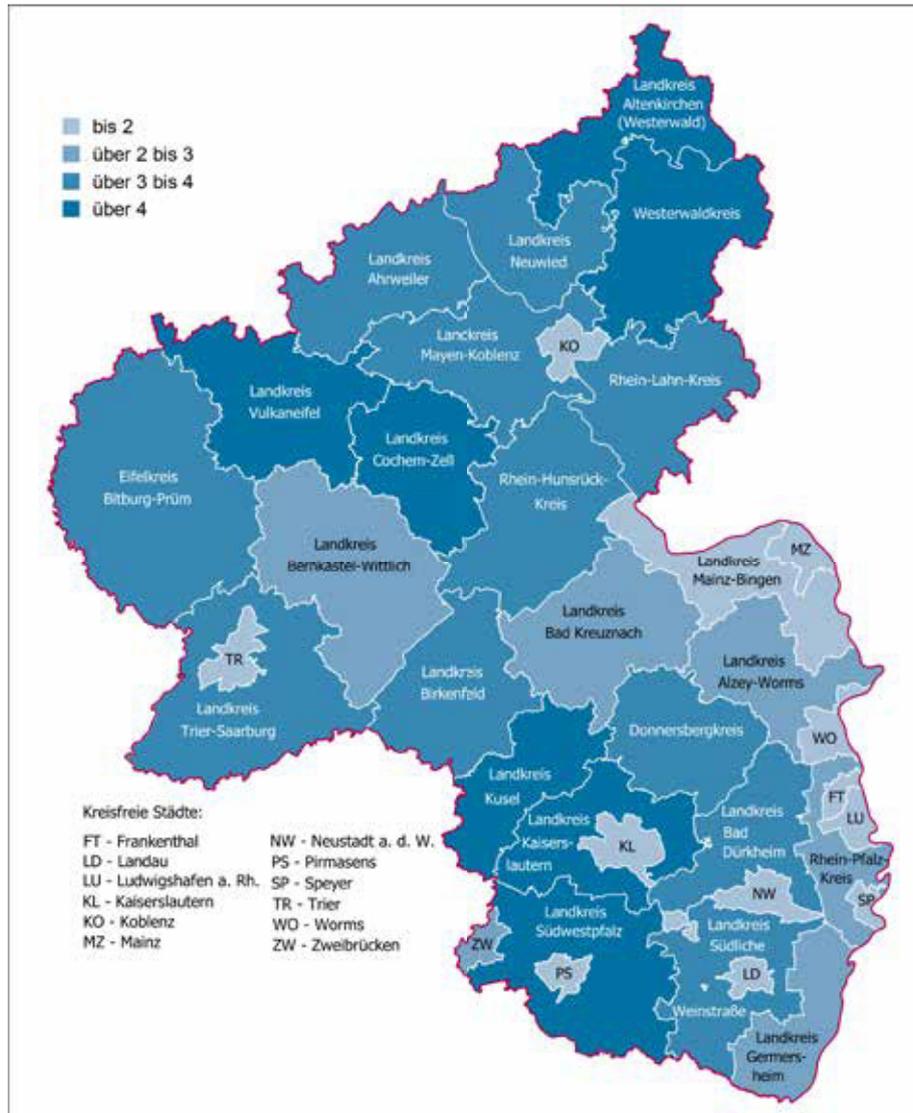


Abb. 2.1-17: Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in 2023

Die höchsten **Geldumsätze je 1.000 Einwohner bei Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern** werden in den Landkreisen Kaiserslautern (rd. 1,19 Mio. €) sowie Bad Dürkheim (rd. 1,13 Mio. €) erzielt. In den Städten Ludwigshafen am Rhein (rd. 235.000,- €), Pirmasens (rd. 252.000,- €), Kaiserslautern (rd. 307.000,- €), Speyer (rd. 346.000,- €), Trier (rd. 364.000,- €) und Koblenz (rd. 389.000,- €) werden dagegen geringe Geldumsätze je 1.000 Einwohner erreicht (vgl. Abb. 2.1-18), denn in diesen Städten ist das Angebot an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern relativ gering. Daher werden in den Landkreisen aufgrund des größeren Angebots und der damit einhergehenden höheren Anzahl an Kauffällen höhere Geldumsätze je 1.000 Einwohner als in den Städten erzielt. Aber sowohl bei den Anzahlen pro 1.000 Einwohnern als auch bei den Geldumsätzen pro 1.000 Einwohnern ist zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren aufgrund von Zuwanderung die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz stetig zugenommen hat (2017: 4.062.075 Einwohner, 2023: 4.174.311 Einwohner).

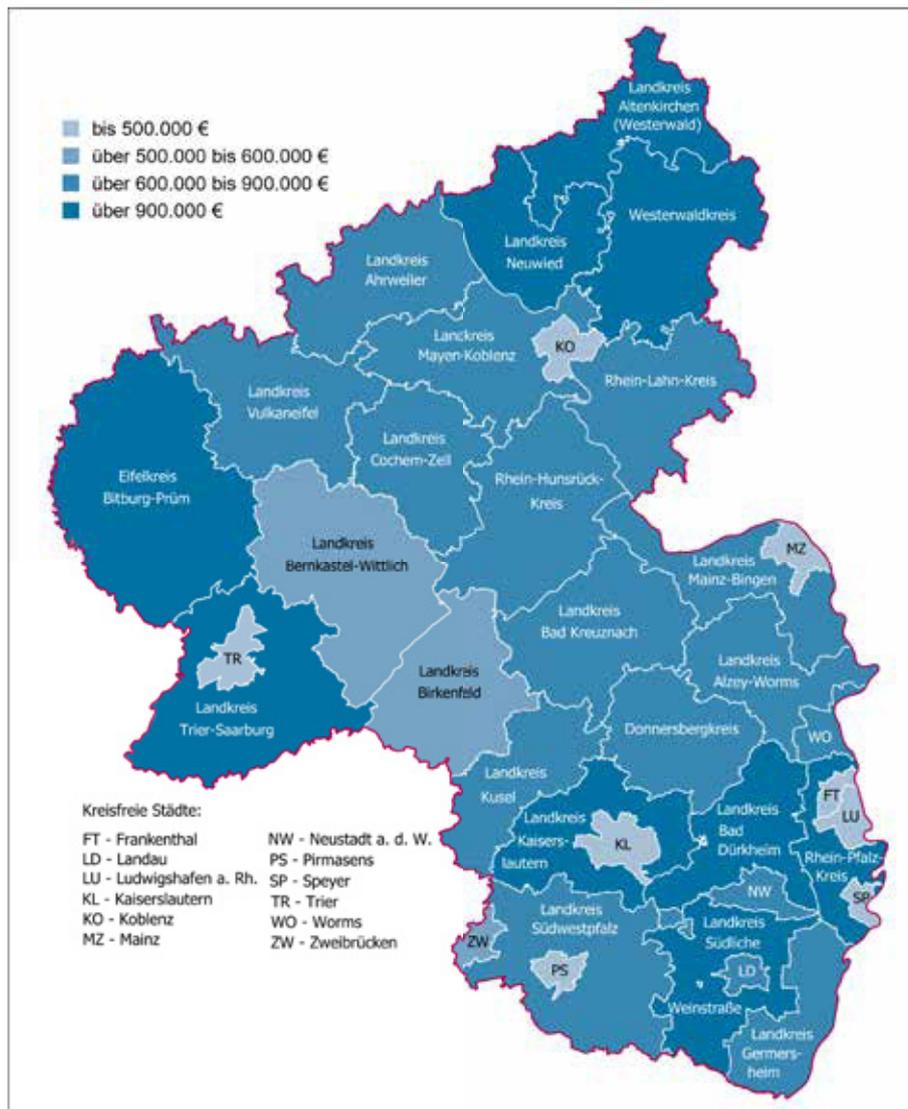


Abb. 2.1-18: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in 2023

Die höchsten **Geldumsätze pro Kauffall für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern** werden, wie schon beim unbebauten Wohnbauland, im Bereich der großen Städte und den benachbarten Landkreisen erzielt (vgl. Abb. 2.1-19). So liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall in der Landeshauptstadt Mainz mit rd. 660.000,- € am höchsten, in der Stadt Speyer wird für ein entsprechendes mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebautes Grundstück rd. 537.000,- € gezahlt. Dies deckt sich in der Tendenz mit den Ergebnissen für unbebautes Wohnbauland (vgl. Abb. 2.1-12), auch hier ist Mainz mit rd. 1.707.000,- € pro Kauffall Spitzenreiter.

Im Bereich der Landkreise wird der höchste durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall im Landkreis Mainz-Bingen mit rd. 437.000,- € erzielt. Lediglich rund ein Drittel dieses Betrages wird im Landkreis Birkenfeld mit rd. 158.000,- € erreicht.

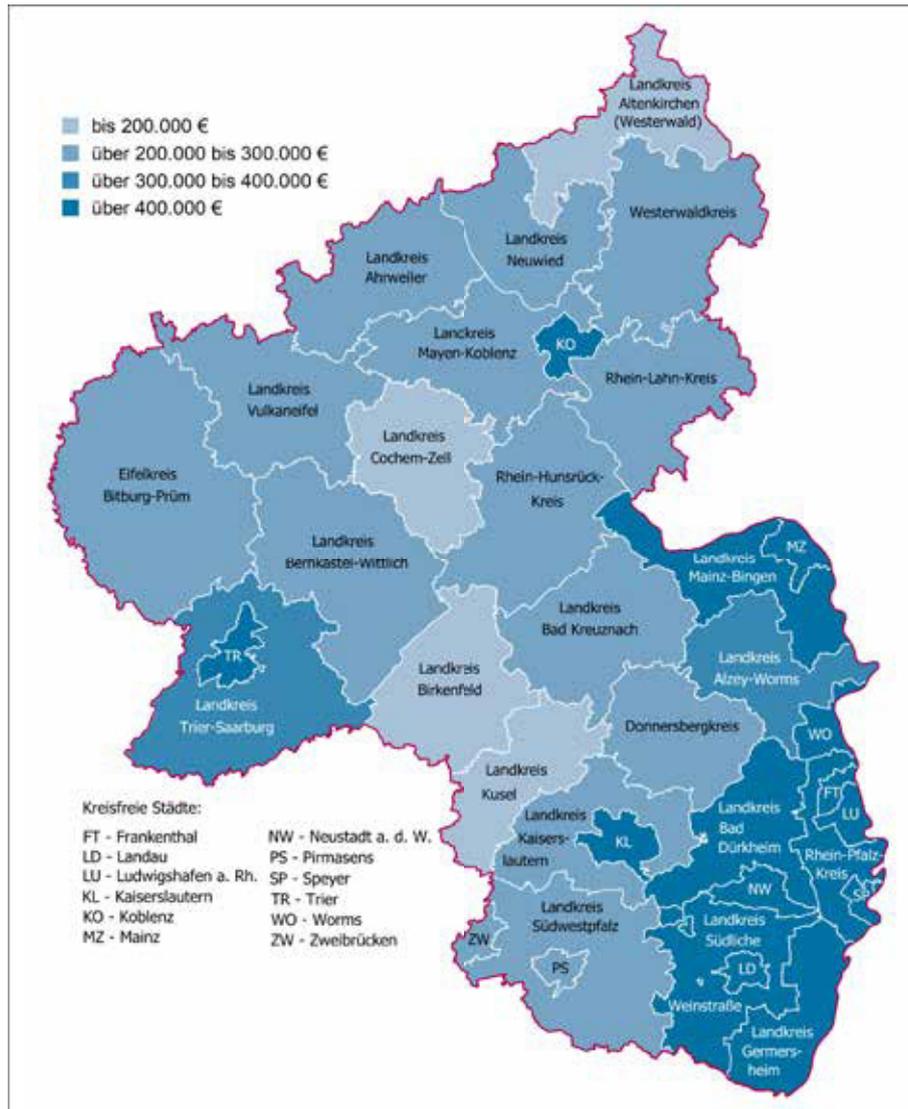


Abb. 2.1-19: Durchschnittliche Geldumsätze pro Kauffall für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in 2023

Im Durchschnitt werden in Rheinland-Pfalz für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern pro Kaufall rd. 316.000,- € vereinbart. Bei Betrachtung der Abb. 2.1-19 wird deutlich, dass die höchsten Durchschnittskaufpreise an der Landesgrenze in der Nähe zu den Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main und Rhein-Neckar, an den Landesgrenzen zu Luxemburg sowie in den großen Städten liegen. Die geringsten Durchschnittskaufpreise liegen in den ländlichen Regionen des Westerwaldes, der Eifel, des Pfälzer Waldes und des Hunsrücks.

In den kreisfreien Städten wird in der Regel ein über dem Landesdurchschnitt liegender Geldumsatz pro Kaufall erzielt, jedoch nicht in den Städten Pirmasens und Zweibrücken. Hier werden durchschnittlich für den Erwerb eines Eigenheimes nur rd. 203.000,- € (Pirmasens) bzw. rd. 239.000,- € (Zweibrücken) gezahlt. An dieser Stelle macht sich der durch den Strukturwandel verursachte Bevölkerungsrückgang bemerkbar. Vom Jahr 2020 bis zum Jahr 2040 wird in der kreisfreien Stadt Pirmasens mit -5,6 % der höchste Bevölkerungsrückgang in Rheinland-Pfalz prognostiziert; für Zweibrücken wird ein Rückgang von -2,7 % geschätzt [8].

2.1.4 Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Wohnungseigentum stellt in den Ballungsräumen für eine breite Schicht der Bevölkerung eine **Alternative zum Einfamilienhaus** dar.

Hinsichtlich der **Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner** dominiert in allen Regionen der Vertragsanlass „Weiterverkäufe“ (vgl. Abb. 2.1-20). In der Region Westerwald-Taunus wurden im Jahr 2023 rd. 1,05 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für Weiterverkäufe abgeschlossen. In der Region Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein wechselten mit durchschnittlich rd. 2,67 Verträgen pro 1.000 Einwohner fast zweieinhalbmal so viele Wohnungen ihren Eigentümer. Im Landesdurchschnitt sind das rd. 1,89 Weiterverkäufe pro 1.000 Einwohner und 75 % des Marktgeschehens in diesem Teilmarkt.

Die Marktanteile der „Erstverkäufe aus Neubauten“ liegt bei rd. 9 %, was im Landesdurchschnitt 0,23 Erstverkäufe aus Neubauten pro 1.000 Einwohner entspricht (Region Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern mit rd. 7 % entspricht 0,17 Erstverkäufen aus Neubauten pro 1.000 Einwohner und die Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier mit rd. 17 % entspricht 0,32 Erstverkäufen).

In Rheinland-Pfalz wurden im Jahr 2023 rd. 0,22 Kaufverträge je 1.000 Einwohner über Teileigentume abgeschlossen. Dies ist ein Anteil von rd. 9 % an der Anzahl aller Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum (vgl. Abb. 2.1-20).

Der gesamte Grundstücksmarkt der Wohnungs- und Teileigentume umfasste im Landesdurchschnitt im Jahr 2023 rd. 2,52 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner (vgl. Tab. 2.1-5). Die Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für den Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ist somit in 2023 gegenüber dem Jahr 2021 von 3,91 um rd. 36 % gesunken.

Wohnungs- und Teileigentum			2023
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	1,3	202.000 €	651.551
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	2,3	439.000 €	631.936
Westeifel-Mosel mit Trier	1,9	432.000 €	547.981
Westpfalz mit Kaiserslautern	2,5	336.000 €	432.808
Rhein Hessen-Nahe mit Mainz und Worms	3,0	715.000 €	900.984
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	3,3	720.000 €	1.009.051
Rheinland-Pfalz	2,5	518.000 €	4.174.311

Tab. 2.1-5: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner und Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungs- und Teileigentum 2023 nach Regionen

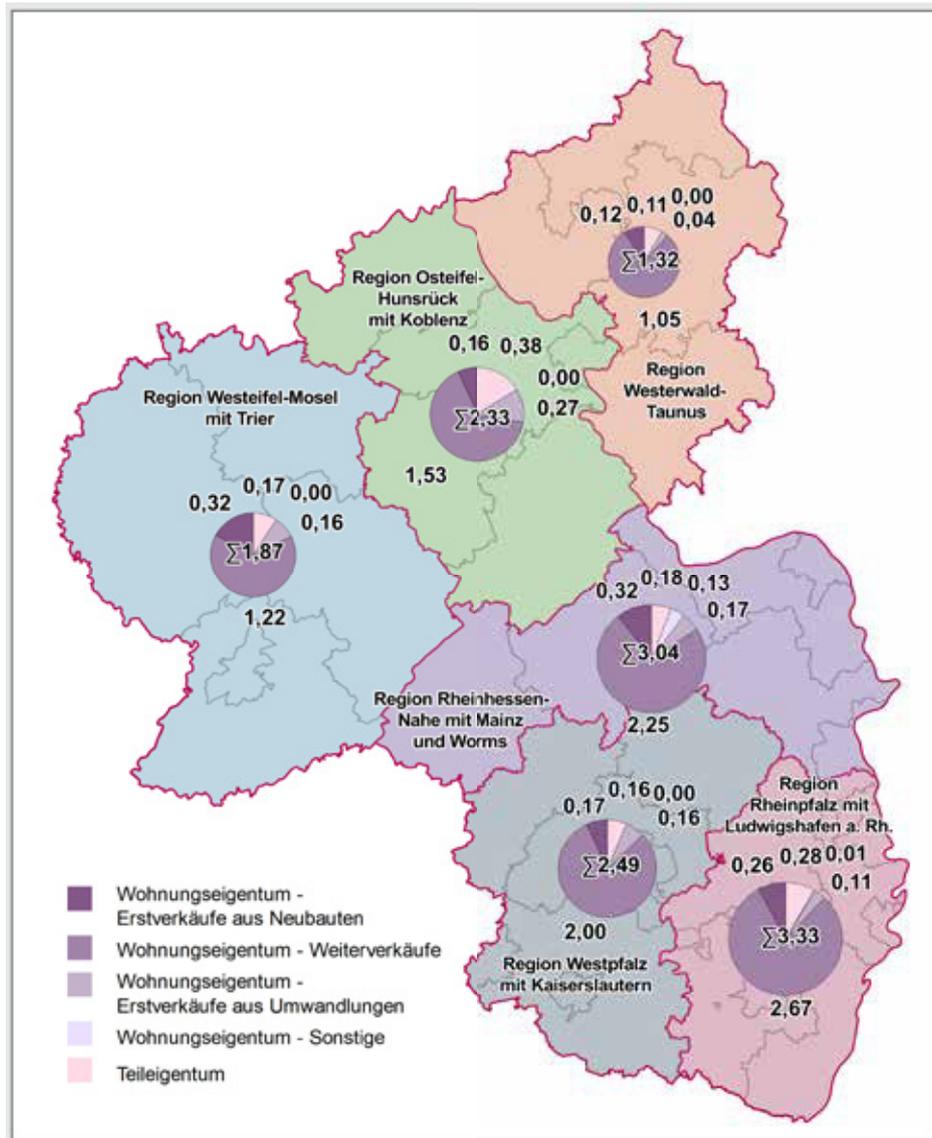


Abb. 2.1-20: Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für Wohnungs- und Teileigentum 2023 (nach Vertragsanlässen)

Bei der Entwicklung der **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe)** der letzten vier Jahre ist zu erkennen, dass diese landesweit in den Jahren 2020 und 2021 relativ konstant bei rd. 3,5 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner lagen. Dies ändert sich ab dem Jahr 2022 wiederum stark und der Landesdurchschnitt lag im Jahr 2023 nur noch bei 2,3 (vgl. Abb. 2.1-21). Bereits im Jahr 2021 ist ein leichtes Abflachen der Anzahl der Kauffälle zu erkennen. Wie auch bei der Erläuterung zu den anderen Teilmärkten sind hier die gestiegenen Baufinanzierungs- und Bauausführungskosten ursächlich. Insbesondere im Markt der Erstverkäufe kam es aufgrund von Verunsicherungen bezüglich der Finanzierung zu einer Zurückhaltung bei der Fertigstellung projektiierter Vorhaben und in der Folge zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionen.

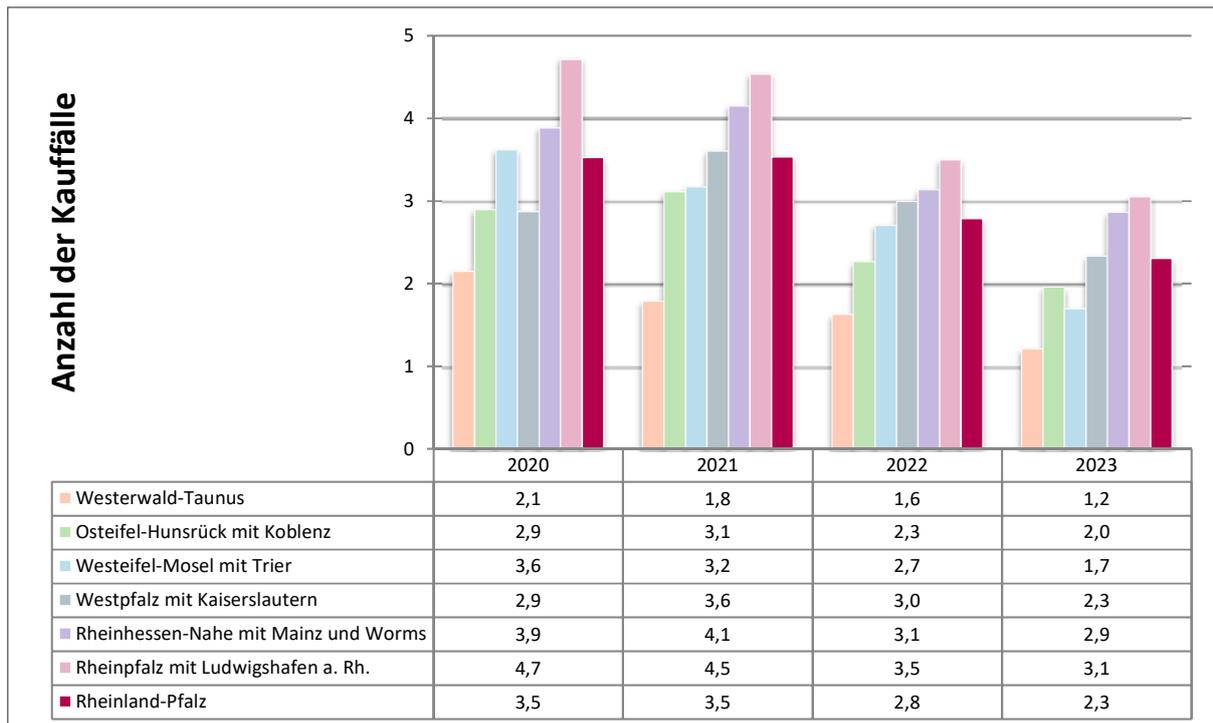


Abb. 2.1-21: Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe) nach Regionen – Zeitreihe

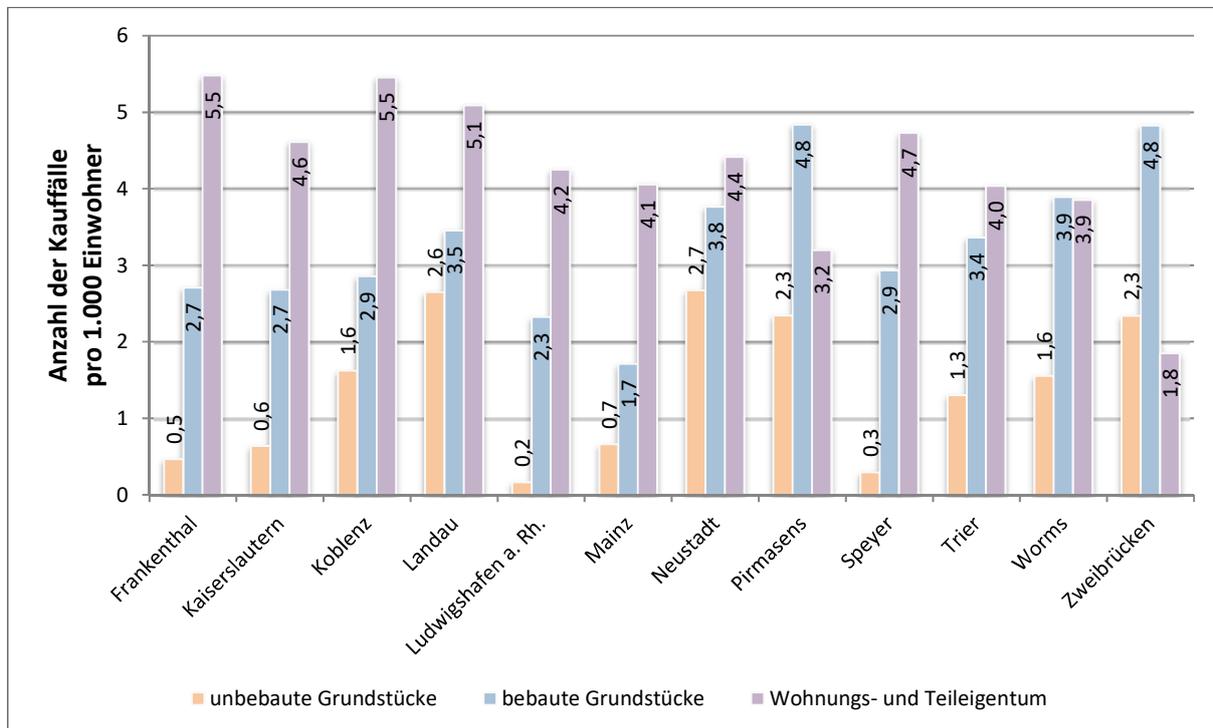


Abb. 2.1-22: Vergleich der Anzahl der Kauffälle von unbebauten und bebauten Grundstücken mit der Anzahl an Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentume der kreisfreien Städte im Jahr 2023

Die Abbildung 2.1-22 stellt für die kreisfreien Städte die **Anzahl der Kauffälle** für unbebaute und bebaute Grundstücke des Jahres 2023 pro 1.000 Einwohner den entsprechenden Zahlen des Teilmarkts „Wohnungs- und Teileigentum“ gegenüber. Die Abbildung zeigt sehr deutlich, dass der Immobilienmarkt in den kreisfreien Städten bis auf wenige Ausnahmen (Zweibrücken, Primasens und Worms) vom Teilmarkt der Wohnungs- und Teileigentume dominiert wird. Wohnungseigentume sind überwiegend in den Städten und deren unmittelbarem Umland (vgl. Abb. 2.1-23) zwar noch eine Geldanlageform, aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen ab 2022 hat die Attraktivität für die Anlegerinnen und Anleger aber deutlich nachgelassen. Andere Eigentumsformen – wie beispielsweise Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern oder mit Wohn- und Geschäftshäusern – stellen als Anlageobjekt für Private in Rheinland-Pfalz, insbesondere wegen der höheren Preise und des Verwaltungsaufwands, momentan ebenfalls kaum eine Alternative dar.

Betrachtet man die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner** von Wohnungseigentum auf der Ebene der kreisfreien Städte (vgl. Abb. 2.1-23), so ist zu erkennen, dass in 2023 die meisten Kauffälle pro 1.000 Einwohner in den Städten Frankenthal (Pfalz), Landau in der Pfalz, Kaiserslautern, Speyer und Neustadt an der Weinstraße mit mehr als 4 Kauffällen pro 1.000 Einwohner getätigt wurden. Dieses Ergebnis wird in keinem Landkreis erreicht. Die niedrigsten Kauffallzahlen mit weniger als einem Kauffall pro 1.000 Einwohner finden sich in den Landkreisen Vulkaneifel, Cochem-Zell, Altenkirchen (Westerwald), Südwestpfalz und dem Westerwaldkreis. In den ländlichen Regionen wird aufgrund anderer Alternativen (Einfamilienwohnhaus) Wohnungseigentum weniger errichtet und daher auch seltener gehandelt.

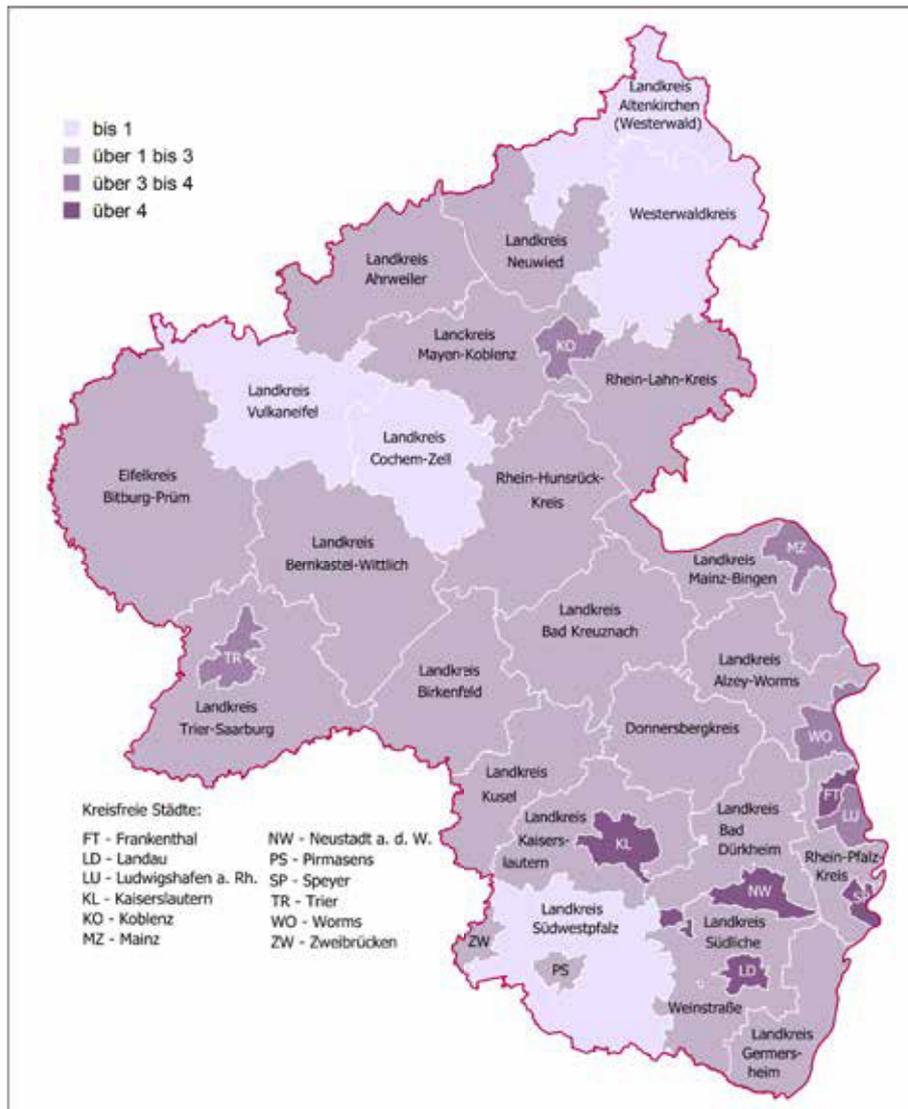


Abb. 2.1-23: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum in 2023

Der **Geldumsatz pro 1.000 Einwohner** konzentriert sich auf die Vertragsanlässe „Weiterverkäufe“ und „Erstverkäufe aus Neubauten“. Für Erstverkäufe werden erwartungsgemäß deutlich höhere Quadratmeterpreise gezahlt. Die Geldumsätze lagen für Erstverkäufe zwischen rd. 39.000,- € pro 1.000 Einwohner (Region Westerwald-Taunus – dies entspricht rd. 19 % des Teilmarktes) und rd. 132.000,- € pro 1.000 Einwohner (Region Rheinhessen-Nahe mit den Städten Mainz und Worms – dies entspricht rd. 18 % des Teilmarktes). Mit rd. 720.000,- € am gesamten Teilmarkt (Erst- und Weiterverkäufe inkl. Sonstige und Teileigentum) lag der Umsatz der Regionen Rheinpfalz mit Ludwigshafen am Rhein sowie Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms (rd. 715.000,- €) deutlich über denen der Region Westerwald-Taunus (rd. 202.000,- €). Durchschnittlich wurden 2023 im Land pro 1.000 Einwohner rd. 518.000,- € für Wohnungs- und Teileigentum gezahlt (vgl. Abb. 2.1-24 und Tab. 2.1-5). Wie bereits bei den Anzahlen der Kauffälle pro 1.000 Einwohner zeichnet sich auch bei den Geldumsätzen zum letzten Landesgrundstücksmarktbericht ein starker Rückgang ab. Die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für den Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ sind gegenüber dem Jahr 2021 von rd. 883.000,- € auf rd. 518.000,- € pro 1.000 Einwohner gesunken, was ein deutliches Minus von 41 % bedeutet.

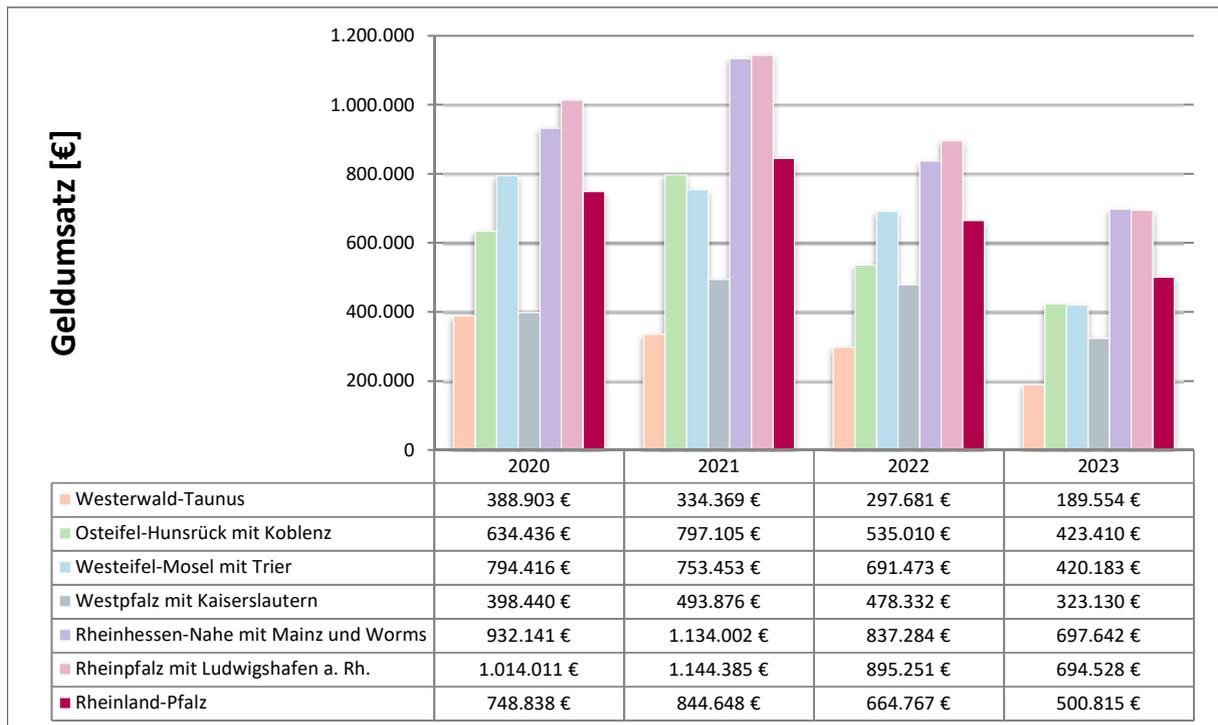


Abb. 2.1-25: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe) nach Regionen – Zeitreihe

Die höchsten **Geldumsätze pro 1.000 Einwohner** werden entlang der Rheinschiene insbesondere in den Städten Speyer mit rd. 1.199.000,- €, Mainz mit rd. 1.065.000,- € und Neustadt an der Weinstraße mit rd. 1.037.000,- € erzielt (vgl. Abb. 2.1-26). Im Norden sticht die Stadt Koblenz mit rd. 844.000,- € und im Westen die Stadt Trier mit rd. 905.000,- € pro 1.000 Einwohner hervor.

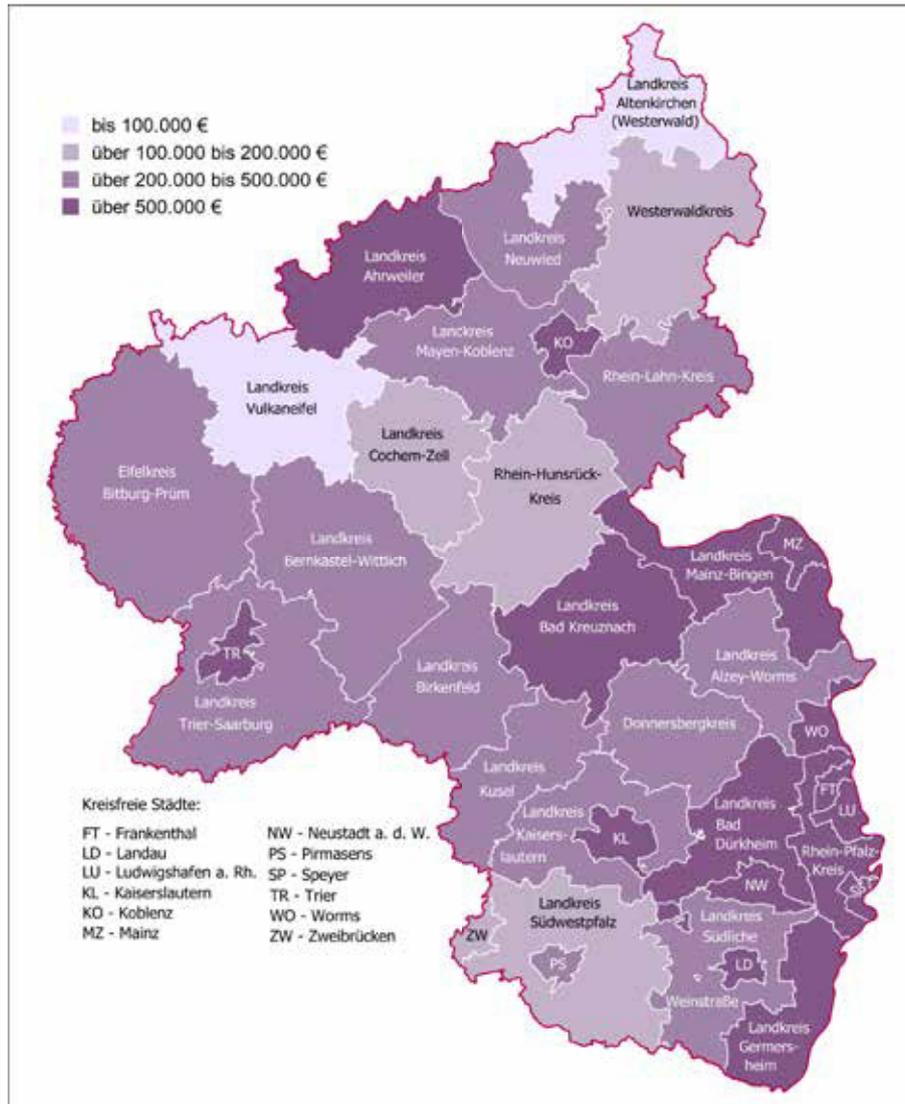


Abb. 2.1-26: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum in 2023

Der höchste durchschnittliche **Geldumsatz für Wohnungseigentum pro Kauffall** liegt mit rd. 309.000,- € im Landkreis Mainz-Bingen. Insgesamt konzentrieren sich die höchsten Geldumsätze für Wohnungseigentum je Kauffall auf die Rheinschiene und das westliche Rheinland-Pfalz (vgl. Abb. 2.1-27). Hierzu zählen der Eifelkreis Bitburg-Prüm (rd. 302.000,- €), die kreisfreie Stadt Speyer (rd. 291.000,- €), die kreisfreie Stadt Mainz (rd. 285.000,- €) und der Landkreis Bad Dürkheim (rd. 273.000,- €). Bemerkenswert ist der hohe Wert im Eifelkreis Bitburg-Prüm, der durch Verkäufe getragen wird, die im Grenzbereich zu Luxemburg getätigt wurden (weitere Ausführungen hierzu vgl. Abschnitt 2.2). Die niedrigsten Geldumsätze pro Kauffall werden im Landkreis Birkenfeld mit rd. 100.000,- € erzielt. Wie in Abbildung 2.1-27 zu erkennen ist, spielt Wohnungseigentum auf den Immobilienmärkten ländlich geprägter Räume eine untergeordnete Rolle.

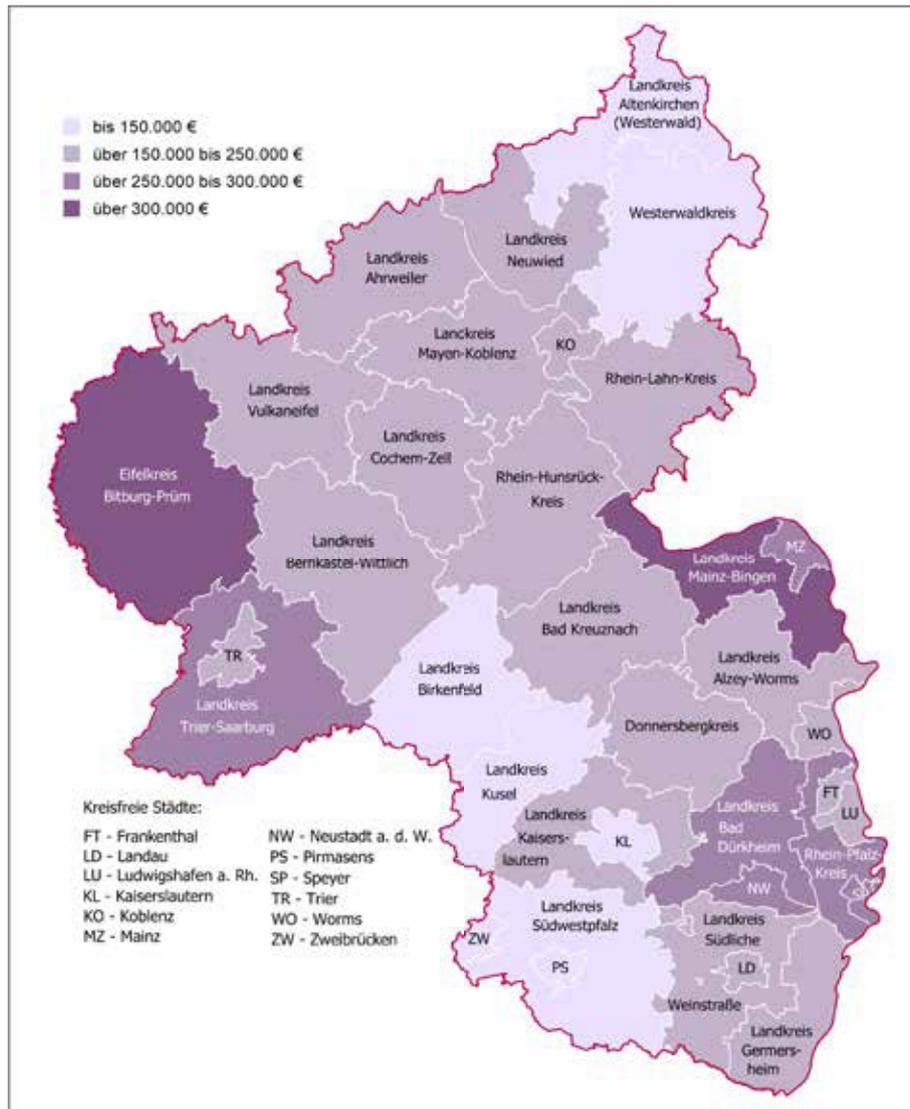


Abb. 2.1-27: Durchschnittliche Geldumsätze pro Kauffall für Wohnungseigentum in 2023

2.1.5 Auswertungen auf Ebene der Landkreise und Verbandsgemeinden

Die vorstehenden landesweiten Auswertungen über die sogenannten Transaktionsdaten wurden auch kreis- und verbandsgemeindeweise durchgeführt. Diese Daten können bei Interesse über die jeweilige zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe Kapitel 3) digital erworben werden.

2.2 Allgemeine Entwicklungen des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz

Der vorliegende Abschnitt 2.2 verschafft interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick über wichtige Preisniveaus des rheinland-pfälzischen Grundstücksmarktes und gibt den Akteurinnen und Akteuren Hilfestellung bei ihren diesbezüglichen Interaktionen. So können diese allgemeinen Informationen die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt erhöhen und den Vertragsparteien bei der Kaufpreisfindung helfen. Darüber hinaus erfolgt in der Regel eine schnellere Einigung der Parteien, wenn alle Grundstücksmarktteilnehmenden ausreichend informiert sind.

Das Preisniveau unbebauter und bebauter Grundstücke, deren durchschnittliche Preisentwicklung sowie Mietpreise sind wesentliche Daten, die den Immobilienmarkt kennzeichnen. Nachfolgend werden die allgemeinen Erkenntnisse dargestellt und analysiert. Die grafische Aufbereitung gewährleistet einen schnellen Überblick über regionale Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt. Werden tiefergehende Informationen benötigt, sollte auf die entsprechenden Auswertungen in Kapitel 4 zurückgegriffen bzw. ein Verkehrswertgutachten bei dem jeweiligen örtlich zuständigen Gutachterausschuss (vgl. Kapitel 3) oder Sachverständigen für Immobilienbewertung beantragt werden.

Mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2021 [33] hat der Obere Gutachterausschuss unter Mitwirkung der örtlichen Gutachterausschüsse eine Einteilung des Landes Rheinland-Pfalz für den Teilmarkt der wohnbaulichen Nutzung nach Marktsegmenten vorgenommen und als Grundlage zur Ableitung von Marktdaten eingeführt. Dabei wurden für den Grundstücksmarkt mit wohnbaulicher Nutzung die 3.017 Gemarkungen nach einem einheitlichen Maßstab sechs Stufen unterschiedlicher Lagewertigkeit zugeordnet. Einzelheiten zu dem Verfahren sind in Kapitel 4 beschrieben. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, landesweite Auswertungen transparenter zu gestalten, einen stärkeren Marktbezug im Sinne der ImmoWertV [11] herzustellen und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit der notwendigen Qualität zu liefern. Die Einteilung in Marktsegmente bildet die Marktdaten, die auf Grundlage der Zuordnung abgeleitet werden, zutreffender ab, als die Bildung zusammenhängender Untersuchungsbereiche (z. B. Regionen) auf Landesebene. Eine Untergliederung nach zusammenhängenden Bereichen würde dazu führen, dass die Anzahl der einzelnen Bereiche stark steigt und dann für die Auswertungen keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung stehen würde. Um klarzustellen, dass es sich um räumlich nicht zusammenhängende Bereiche handelt, wird der in der Volkswirtschaftslehre gebräuchliche Begriff „Segmente“ verwendet.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 wurden die Marktsegmente einer Evaluation unterzogen. Dazu wurden mit aktualisierten Grundlagendaten (durchschnittliche Mieten, Kaufpreismediane und Bodenwertniveaus; Näheres vgl. Kapitel 4) die Marktsegmentzuordnungen der Gemarkungen neu berechnet und zusätzlich durch die örtlichen Gutachterausschüsse sowie den Oberen Gutachterausschuss plausibilisiert. Grundsätzlich ist der Obere Gutachterausschuss den wenigen Änderungsvorschlägen der örtlichen Gutachterausschüsse gegenüber der rechnerischen Lösung zur Marktsegmentzuordnung gefolgt. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Stadt Kaiserslautern, der vom Oberen Gutachterausschuss durchschnittlich dem Marktsegment 4 statt – wie vom örtlichen Gutachterausschuss vorgeschlagen – dem Marktsegment 5 zugeordnet wurde.

Aufgrund der geringen Veränderungen nach der letzten Evaluation wurde für den vorliegenden Landesgrundstücksmarktbericht keine erneute Evaluation der Marktsegmente vorgenommen und die Einteilung aus dem Jahr 2023 unverändert belassen.

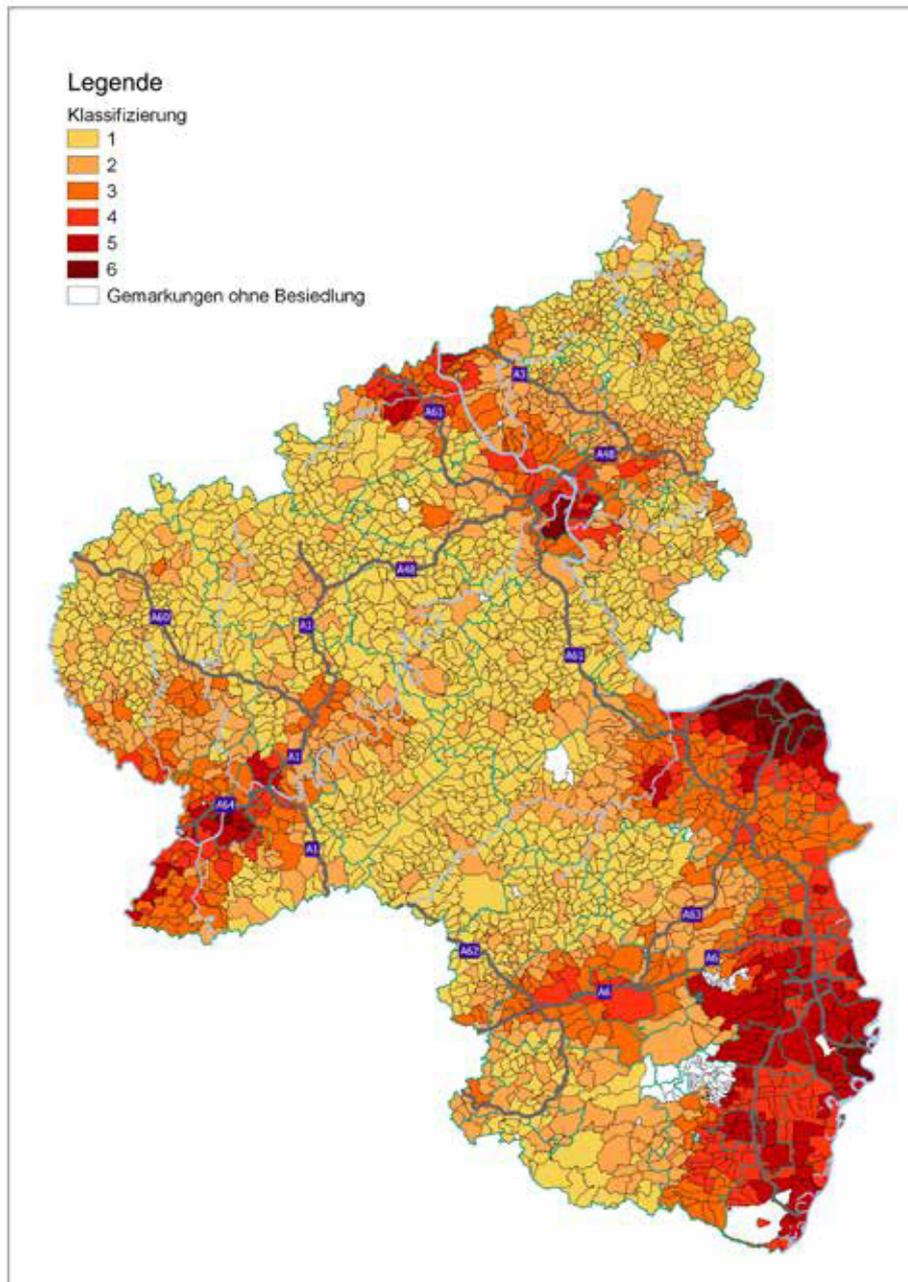


Abb. 2.2-1: Einteilung in Marktsegmente bezogen auf wohnbauliche Nutzung (Datengrundlage aus [12])

Das Ergebnis in Abbildung 2.2-1 zeigt über weite Teile im Landesinneren ländliche Marktstrukturen mit kleineren und größeren Zentren. An den Randbereichen und entlang von Verkehrsachsen sind die eher städtisch geprägten Bereiche von Rheinland-Pfalz zu finden. Ein Vergleich mit den Untersuchungsergebnissen der Obersten Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz, dem Ministerium des Innern und für Sport, zur Raumstrukturgliederung zeigt, dass sich die Abhängigkeiten bezüglich der Verdichtungsräume, ländlichen Räume, Zentrenreichbarkeit sowie der Analyseräume größtenteils in den Marktverhältnissen widerspiegeln (vgl. Abb. 2.2-2).

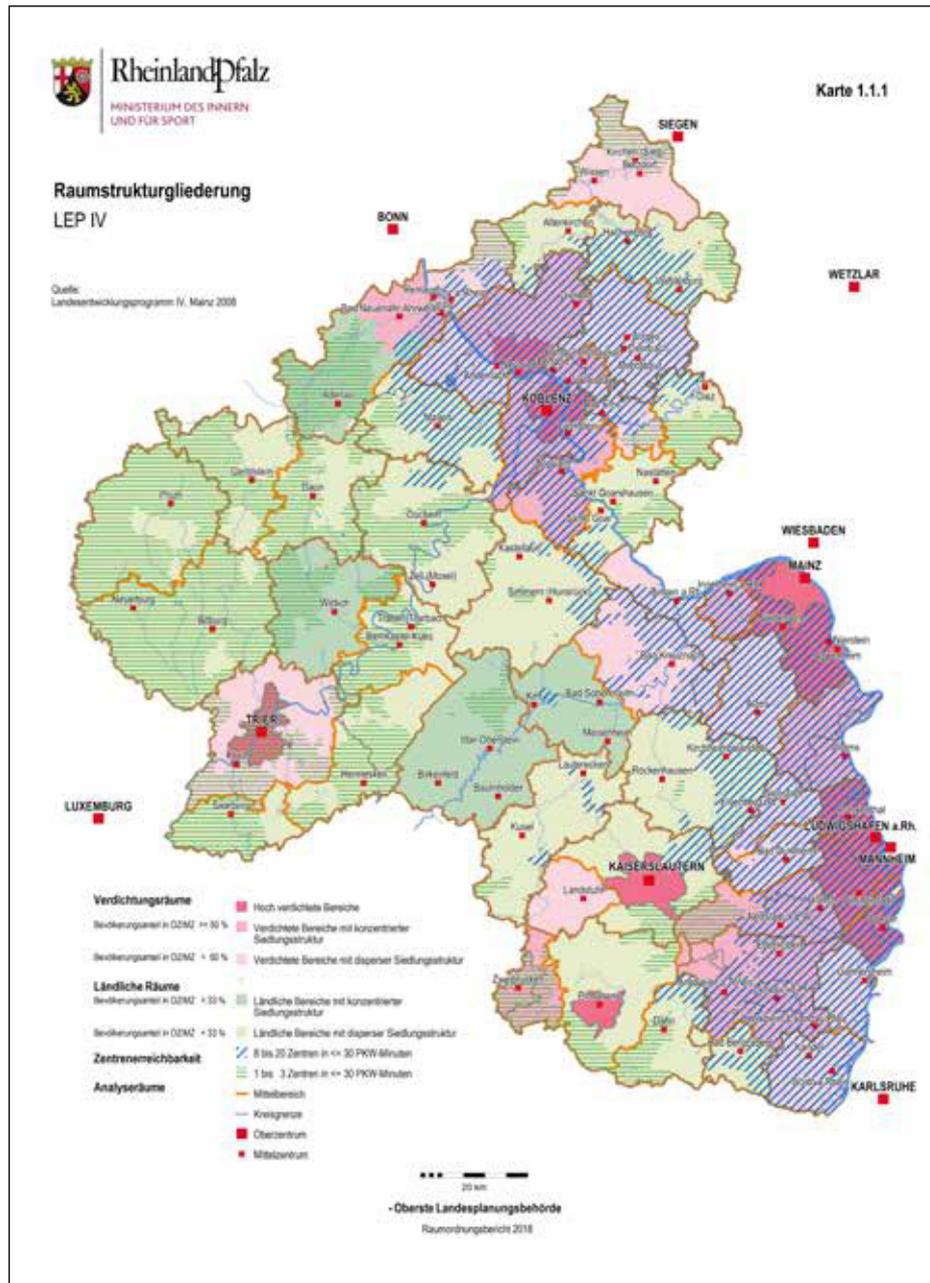


Abb. 2.2-2: Raumstrukturgliederung (Datengrundlage aus [10])

Wenn im Folgenden von Marktsegmenten die Rede ist, wird grundsätzlich der Bezug zu der Abbildung 2.2-1 hergestellt. Auf der Internetseite <https://gutachterausschuesse.rlp.de> [14] kann unter der Rubrik „Marktdaten“ eine Liste eingesehen werden, aus der die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz mit der entsprechenden Nummer des Marktsegments ersichtlich sind. **Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Koblenz hat für seinen Bereich und seine örtlichen Auswertungen diesen Ansatz noch weiter vertieft. Die Zuordnung der einzelnen Stadtteile der Stadt Koblenz zu den Marktsegmenten kann beim Gutachterausschuss der Stadt Koblenz nachgefragt werden¹.**

1 <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/grundstuecke-und-geodaten/gutachterausschuss/grundstuecksmarktbericht/>

Nördliches Rheinland-Pfalz

In der Stadt Koblenz, dem einzigen Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz, beträgt das Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage bis zu 1.400,- €/m², so dass eine Gemarkung in Koblenz dem höchsten Marktsegment 6 zuordenbar ist (vgl. Abb. 2.2-3). Die Gemarkungen mit dem zweithöchsten Marktsegment 5 liegen in Koblenz, aber auch in Bad Neuenahr-Ahrweiler sowie Rheinbreitbach. Bad Neuenahr-Ahrweiler, mit einem Bodenwertniveau von bis zu 500,- €/m² für Wohnbauland in guter Lage, besitzt eine hohe Attraktivität durch den Kurbetrieb und durch seine Nähe zur A 61 und somit zum Köln-Bonner Raum. Rheinbreitbach weist ein Bodenwertniveau von bis zu 400,- €/m² auf, ist verkehrstechnisch stark mit dem Nachbarort Bad Honnef in Nordrhein-Westfalen verbunden und profitiert somit ebenfalls von der Nähe zum Köln-Bonner Raum (vgl. Abb. 2.2-3).

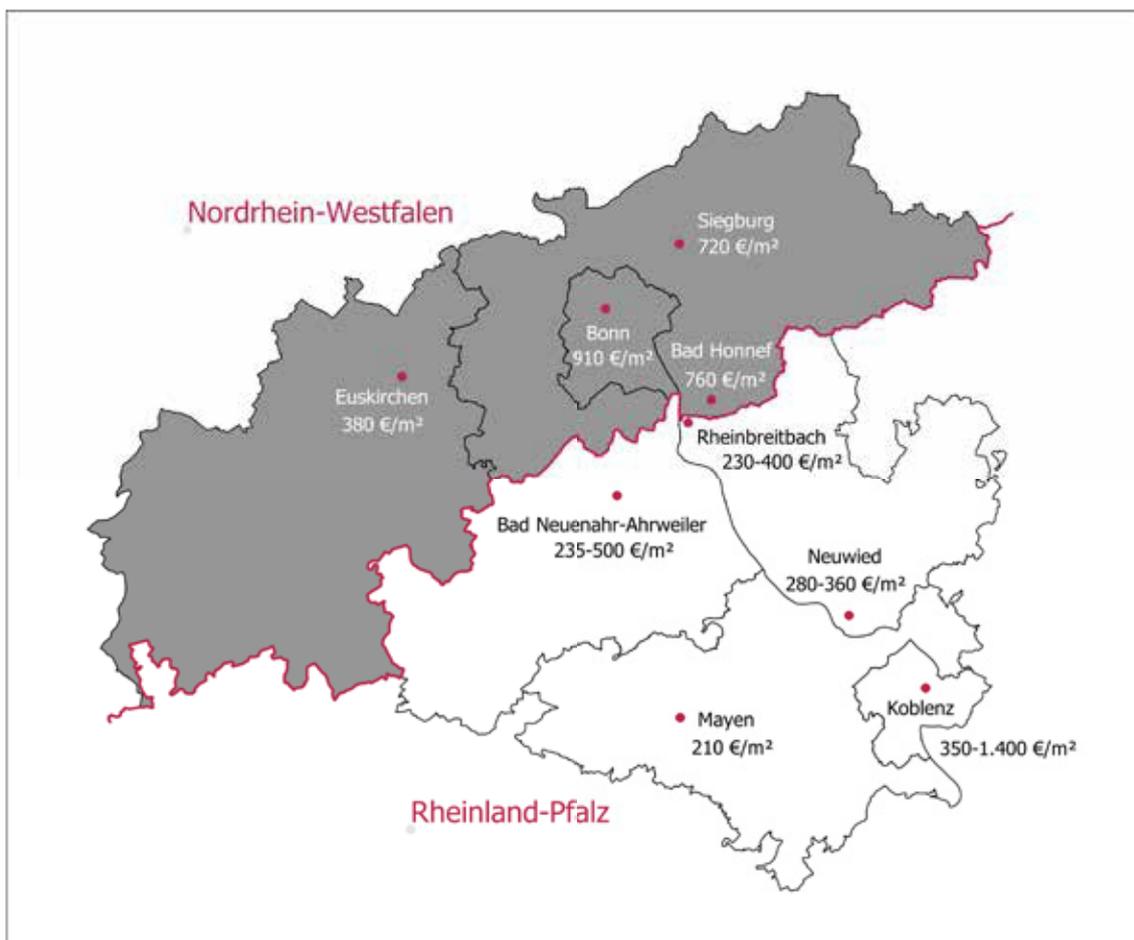


Abb. 2.2-3: Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage entlang der Grenze zu Nordrhein-Westfalen (Grundlage: generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz (<https://gutachterausschuesse.rlp.de>) und generalisierte Bodenrichtwerte für Nordrhein-Westfalen (<https://www.boris.nrw.de>), Stichtag jeweils 01.01.2024)

Die Marktsegmente 3 und 4 gruppieren sich um die Marktsegmente 5 und 6 und sind im Wesentlichen entlang der Rheinschiene zu finden. In den Mittelzentren Remagen, Linz, Andernach und Neuwied liegt das Bodenwertniveau für gute Wohnlagen zwischen 130,- €/m² und 380,- €/m². Auch die Mittelzentren

Mayen (210,- €/m²), Montabaur (320,- €/m²) und Diez (210,- €/m²) haben insbesondere durch ihre gute verkehrstechnische Lage bzw. den ICE-Haltepunkt in Montabaur einen Grundstücksmarkt, der sich von der Umgebung unterscheidet und zu einer Einstufung in die Marktsegmente 3 bzw. 4 führt. Die ländlichen Bereiche in Westerwald, Osteifel, Taunus und Hunsrück gehören überwiegend den Marktsegmenten 1 und 2 an und werden durch zentrale Orte (Marktsegmente 2 bis 3) unterbrochen. Hier liegt das Bodenwertniveau in guter Lage meist zwischen 80,- €/m² und 100,- €/m².

Westliches Rheinland-Pfalz

Erwartungsgemäß weist die Stadt Trier im westlichen Rheinland-Pfalz mit bis zu 850,- €/m² die höchsten Bodenwerte für Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) in guter Lage auf und lässt sich in zwei Gemarkungen dem höchsten Marktsegment 6 zuordnen. Während das Bodenwertniveau im Umland anderer Oberzentren schnell abfällt, besitzt das grenzseitige Umland von Trier zu Luxemburg ein ungewöhnlich hohes Bodenwertniveau (überwiegend Marktsegmente 4 und 5).

Aufgrund des – verglichen mit Rheinland-Pfalz – deutlich höheren Bodenwertniveaus in Luxemburg hält der Trend zum Kauf einer Immobilie auf deutscher Seite bei den Luxemburgerinnen und Luxemburgern an. Die Käuferinnen und Käufer aus Luxemburg machen nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses, je nach Teilmarkt, zwischen rd. 60 % und 75 % aller ausländischen Erwerbenden aus. Bezogen auf das Nachfragevolumen schien in der Vergangenheit der Zenit bereits überschritten. Die jüngsten Ergebnisse zeigen allerdings, dass die Nachfrage durch luxemburgische Käuferinnen und Käufer in allen Teilmärkten im Berichtszeitraum weiterhin hoch ist.

In Abbildung 2.2-4 ist das durchschnittliche Bodenpreisniveau für Wohnbauland auf luxemburgischem und auf deutschem Staatsgebiet dargestellt. Die angegebenen durchschnittlichen Bodenwerte für den Bereich Luxemburg wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel bei ortsansässigen Immobilienmaklerinnen und Immobilienmaklern erfragt. Die notariellen Verkaufsakten werden in Luxemburg zwar erfasst und es existieren z. B. auch durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen, allerdings sind momentan noch keine Auswertungen der Kaufpreise für Wohnbauland und keine Alternativen zu den deutschen Bodenrichtwerten verfügbar.

Das Bodenpreisniveau in Luxemburg liegt in etwa beim Zwei- bis Dreifachen des Bodenpreisniveaus im rheinland-pfälzischen Grenzbereich. Auch bebaute Grundstücke werden zu deutlich höheren Kaufpreisen gehandelt. So lag der durchschnittliche relative Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bestand im Jahr 2022 in den luxemburgischen „Grenz-Gemeinden“ Echternach bei ca. 8.900,- €/m², in Mertert bei ca. 8.000,- €/m² und in Grevenmacher ebenfalls bei ca. 8.000,- €/m² Wohnfläche (vgl. [15]). Zum Vergleich: In der Stadt Trier wird für eine Eigentumswohnung des Baujahres 2000 in sehr guter Lage mit einer Wohnfläche von mehr als 40 m² durchschnittlich 4.000,- €/m² im Jahr 2024 erzielt [16].

Dieses starke Preisgefälle und das geringe Angebot in Verbindung mit einer hohen Nachfrage im Bereich des individuellen Wohnungsbaus in Luxemburg sind die ausschlaggebenden Gründe für die starken Preisbewegungen im deutschen Grenzgebiet. Viele Luxemburgerinnen und Luxemburger haben ihren Wohnsitz in den deutschen Grenzraum verlegt. Aufgrund der höheren Verdienste und der damit einhergehenden höheren Kaufkraft ist dieser Käuferkreis in der Regel bereit, Preise zu bezahlen, die deutlich über dem durchschnittlichen Bodenpreisniveau in Rheinland-Pfalz liegen. Je nach Verkehrsanbindung und Attraktivität liegen diese Gemarkungen daher in den Marktsegmenten 3, 4 und 5. Käuferinnen und Käufer, die in das Umland von Trier ziehen möchten, weichen deshalb bevorzugt in die Verbandsgemeinden Schweich, Trier-Land und die Gemeinden an der Obermosel aus, die ebenfalls verkehrsgünstig an das Oberzentrum Trier angebunden sind und den Marktsegmenten 3, 4 und 5 (Schweich) angehören.

Ähnliche Entwicklungen – allerdings auf niedrigem Niveau – sind in der Verbandsgemeinde Südeifel des Eifelkreises Bitburg-Prüm zu verzeichnen. Seit 2004 ist auch hier eine vermehrte Nachfrage von Kaufinteressenten aus Luxemburg festzustellen, die sich insbesondere auf die Ortschaften in einem 10 bis 15 km breiten Streifen entlang der Sauer und der Our sowie der B257/E29 erstreckt (z. B. Irrel, Echternacherbrück, Bollendorf im Marktsegment 4; weitere Gemarkungen wie Ernzen im Marktsegment 3). Die Bodenwerte erreichen hier zwar „nur“ ein Niveau von maximal 270,- €/m² (Echternacherbrück), sie liegen aber damit deutlich über dem Preisniveau, welches ansonsten im Eifelkreis Bitburg-Prüm vorherrscht.

Letztendlich ist hier eine Entwicklung in Gang gesetzt worden, die beispielsweise im Mainzer Raum – allerdings auf deutlich höherem Preisniveau – durch den Einfluss der Kaufkraft aus dem Rhein-Main-Gebiet schon vor Jahren entstanden ist und den gesamten Grundstücksmarkt in diesem Bereich beeinflusst hat.

Während die größeren Zentren wie Prüm (< 135,- €/m²), Bitburg (< 190,- €/m²), Wittlich (< 290,- €/m²) und Berncastel-Kues (< 230,- €/m²) dem Marktsegment 3 zugeordnet werden, gehören die Gemarkungen entlang der Mittelmosel mit Wohnbaulandwerten in guter Lage von bis zu 120,- €/m² dem Marktsegment 2 an. Die Immobilienmärkte in den ländlichen Bereichen der Westeifel sind mit denen im nördlichen Teil von Rheinland-Pfalz vergleichbar.



Abb. 2.2-4: Bodenpreisniveau für Wohnbauland in guter Lage auf luxemburgischem und rheinland-pfälzischem Gebiet (Quellen: Bodenwertniveaus für Luxemburg [15]; Gutachterausschuss für den Bereich Westeifel-Mosel: Analyse der Kaufpreissammlung für Wohnbauland in 2024; Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Trier: Generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz, Stichtag 01.01.2024)

Südliches Rheinland-Pfalz

Im südöstlichen Teil von Rheinland-Pfalz zieht sich auf der rheinland-pfälzischen Seite des Rheins ab der Verbindungslinie Bingen-Mainz ein Streifen von rd. 25 km Breite nach Süden, in dem auch im „Hinterland“ Bodenpreise von bis zu 790,- €/m² erzielt werden (vgl. Abb. 2.2-5).

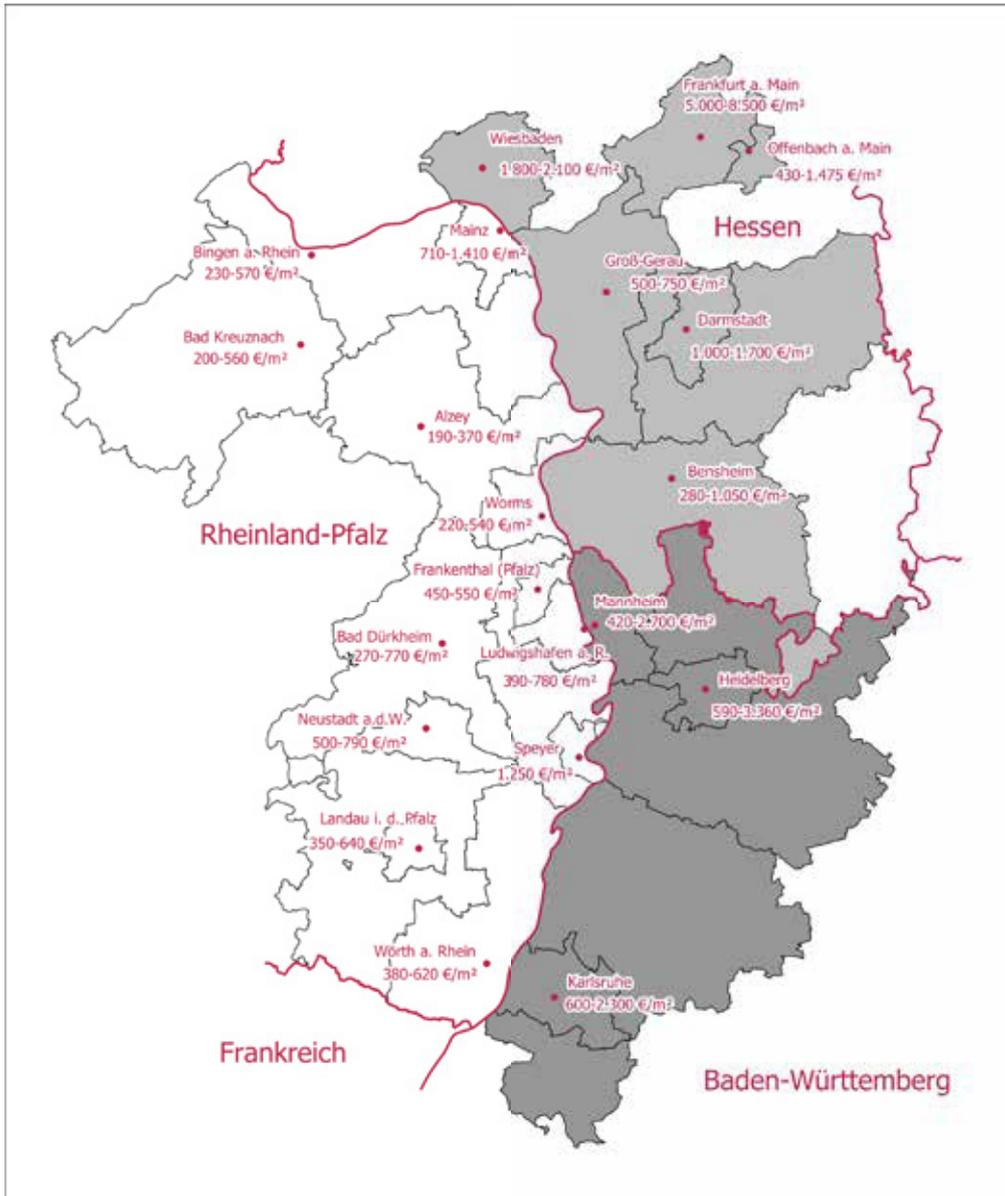


Abb. 2.2-5: Bodenpreisniveau für Wohnbauland in vorwiegend guter Lage entlang der Landesgrenze zu Hessen und Baden-Württemberg (Quellen: Generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2024), Generalisierte und Zonale Bodenrichtwerte für Hessen (<https://hvb.g.hessen.de/immobilienwertermittlung/generalisierte-bodenwerte> <https://www.geportal.hessen.de/map?WMC=39>), Zonale Bodenrichtwerte für Baden-Württemberg (https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de, Stichtag: 01.01.2024))

Die Gründe liegen einerseits an der immer noch hohen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken in den Oberzentren Mainz (vollständig Marktsegment 6) und Ludwigshafen am Rhein (Marktsegmente 4 und 5) sowie in den Mittelzentren Alzey (< 370,- €/m²), Bad Dürkheim (< 770,- €/m²), Bingen am Rhein (< 570,- €/m²), Frankenthal (Pfalz) (< 550,- €/m²), Speyer (< 1.250,- €/m²) und Worms (< 540,- €/m²). Andererseits wird die Nachfrage durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den hessischen und baden-württembergischen Ballungsgebietszentren Rhein-Main und Rhein-Neckar noch verstärkt, da diese ein zum Teil wesentlich höheres Bodenwertniveau aufweisen als die Städte und Gemeinden auf der rheinland-pfälzischen Rheinseite.

Die Metropolregion Rhein-Neckar stellt mit ihren rd. 2,4 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern den siebtgrößten Verdichtungsraum Deutschlands dar. Ökonomisches und geografisches Zentrum der Region sind die Städte Mannheim, Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg. Die Region ist mit ihren zahlreichen Großunternehmen und Hochschulstandorten sowie der günstigen verkehrstechnischen Lage einer der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Europas (vgl. [17]).

Letztendlich hat sich die hohe Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar und des Rhein-Main Gebietes auf das Verkehrswertniveau der Immobilien in Rheinland-Pfalz ausgewirkt. Kaufwillige weichen häufig auf die (deutlich) preiswerteren Wohngebiete in Rheinland-Pfalz aus, denn die Käuferinnen und Käufer können über ein gut ausgebautes Schienen- und Straßennetz ihre Arbeitsplätze in den Ballungsgebieten von Hessen und Baden-Württemberg erreichen.

Im südwestlichen Teil von Rheinland-Pfalz erreichen die Preise für Wohnbauland im pfälzischen Oberzentrum Kaiserslautern Werte bis zu 400,- €/m². In den angrenzenden Gemeinden Weilerbach (345,- €/m²) und Ramstein-Miesenbach (335,- €/m²) werden, auch wegen des Einflusses der Airbase Ramstein auf den Immobilienmarkt, noch ähnlich hohe Preise erzielt. Vor allem in der Westpfalz um und in Kaiserslautern leben viele Angehörige von ausländischen Stationierungstreitkräften, hauptsächlich US-Amerikaner.

Die Soldaten und ihre Angehörigen nehmen großen Einfluss auf die Immobilienpreise des örtlichen Marktes. Da die US-Army im Vergleich zu den Mieten am örtlichen Wohnungsmarkt deutlich höhere Wohngeldzuschüsse für die Militärs und ihren Familien, die nicht in den Kasernen untergebracht werden können, gewährt, heizt die Anwesenheit von Truppen des NATO-Statuts den Grundstücksmarkt nachhaltig an. Selbst wenn die Armeeingehörigen nur für relativ kurze Zeit in Deutschland stationiert sind, kaufen manche von ihnen eine Immobilie, um sie nach wenigen Jahren wieder zu verkaufen oder zu vermieten. Hier zeigt sich ein völlig anderes Verhältnis zur Immobilie, als es sonst in Rheinland-Pfalz üblich ist.

In Enkenbach-Alsenborn und Kirchheimbolanden sind Preise von über 300,- €/m² inzwischen üblich. Diese Gemeinden profitieren von der Lage an der A63 sowie der Nähe zu Mainz. Die beiden weiteren kreisfreien Städte Pirmasens und Zweibrücken liegen unter 200,- €/m². Auch in der übrigen Westpfalz sind Bauplätze in neueren Baugebieten meist nicht unter 100,- €/m² zu erhalten.

2.2.1 Preisniveau bebauter Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke

In Rheinland-Pfalz ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern an den fertiggestellten und veräußerten Gebäuden vergleichsweise hoch.

Grund und Boden steht gerade in den ländlichen Bereichen ausreichend und zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Um das Maß des Einflusses großräumiger Lageunterschiede auf das Preisniveau bebauter Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke zu untersuchen, haben die örtlichen Gutachterausschüsse in ausgewählten Gemeinden von Rheinland-Pfalz Werte für ein mit einem standardisierten Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebautes normiertes Grundstück abgeleitet, welches die in Tabelle 2.2-1 aufgeführten Eigenschaften aufweist. Die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse erfolgt auf Grundlage der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV [11]).

Beschreibung eines mit einem standardisierten Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebauten normierten Grundstücks	
Stichtag	01.01.2024
Grundstücksgröße	500 m ²
Grundstückszuschnitt	weitgehend rechteckig
Wohnlage	gut
Erschließungszustand	voll erschlossen, ansprechende Erschließungsanlagen
Beitragszustand	beitragsfrei
Geschosse	volles Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	Satteldach (Dachneigung 35°, Kniestock 1,00 m)
Gebäudestandard (Stufe)	mittel bis gehoben (3,5)
Wohnfläche	145 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	65 Jahre
Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	25.000,- €

Tab. 2.2-1: Beschreibung des mit einem standardisierten Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebauten normierten Grundstücks

Marktsegmenten (vgl. Abb. 2.2-1). Datengrundlage sind ca. 15.000 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke pro Jahr, aus denen die Mediane jeweils zum 01.01. des Jahres gebildet wurden.

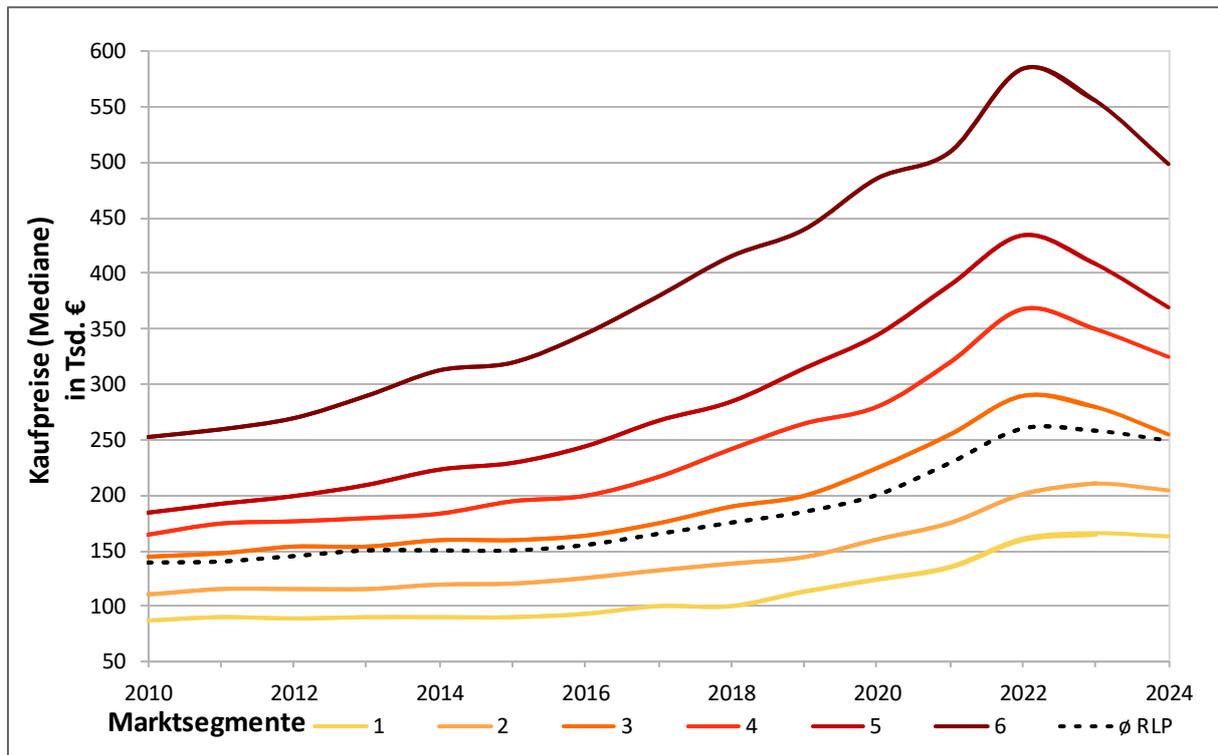


Abb. 2.2-7: Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 225.000 Kaufpreise, Stand 30.09.2024)

Im Gesamten ist zu erkennen, dass der durchschnittliche Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2022 eine Steigerung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von rd. 83 % aufzeigt. Seit dem Jahr 2016 weist die Kurve im Vergleich zu den Vorjahren einen steileren Anstieg auf und erreicht das Maximum Mitte des Jahres 2022. Seitdem sind die Kaufpreise über alle Marktsegmente hinweg rückläufig.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickeln. Im Marktsegment 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2010 kontinuierlich an und haben sich bis Mitte 2022 mehr als verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen. Erst danach kommt es auch in diesen beiden Marktsegmenten zu höheren Steigerungsraten (2016 bis 2020 ein Plus von rd. 30 % und von 2020 bis 2022 von rd. 27 %).

Auch der seit 2022 eintretende Rückgang der Kaufpreise fällt in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich aus. Die Preise in den Marktsegmenten, die zuvor einen starken Anstieg zeigten, geben im Vergleich auch wieder stärker nach und Bereiche mit bislang geringen Preissteigerungen (z. B. Marktsegmente 1 und 2) zeigen nur einen sehr geringen Rückgang.

Die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen rückt etwas näher zusammen, da der Preisrückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im ur-

banen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preisrückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein (Näheres hierzu vgl. Ausführungen in Abschnitt 2.3).

2.2.2 Preisniveau für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum wird vor allem in den Ballungsgebieten und den größeren Städten errichtet und veräußert. Die Abbildung 2.2-8 stellt die Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentume in den verschiedenen Marktsegmenten dar (vgl. Abb. 2.2-1). Datengrundlage sind ca. 5.600 Kaufpreise für Wohnungseigentume pro Jahr, aus denen die Mediane jeweils zum 01.01. des Jahres gebildet wurden. Die Auswertung bezieht sich ausschließlich auf Wiederverkäufe.

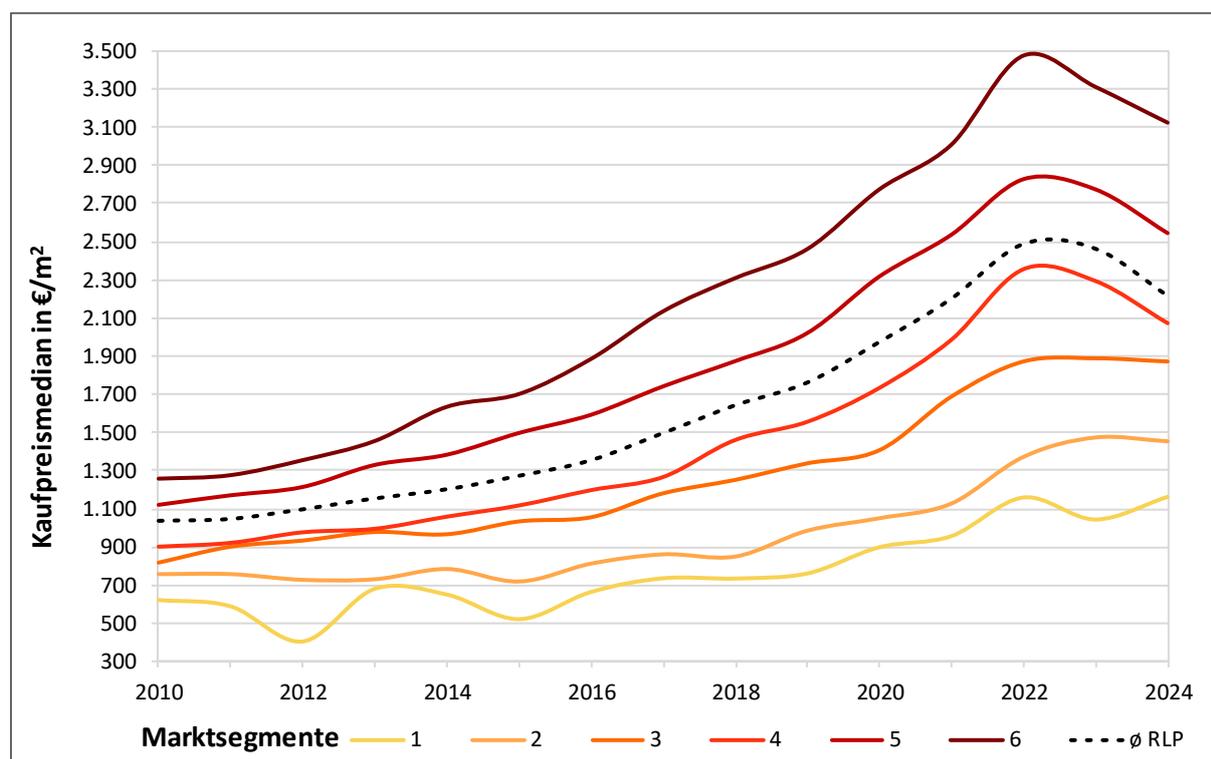


Abb. 2.2-8: Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wiederverkäufe von Wohnungseigentumen in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten, jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 85.000 Kaufpreise, Stand 30.09.2024)

Betrachtet man in Abbildung 2.2-8 den durchschnittlichen Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz, lässt sich eine Steigerung der Kaufpreise von Wohnungseigentum von 2010 bis 2022 von rd. 136 % feststellen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nur leicht angestiegen sind, sind seit 2016 deutlich höhere Steigerungsraten zu verzeichnen. In den vergangenen beiden Jahren lässt auch hier das Kaufpreisniveau nach und fällt zurück auf einen Stand von 2021.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich entwickeln. Während die Steigerungen bei den Marktsegmenten 1 und 2 zwischen 2010 bis 2018 eher gering ausfallen, kommt es danach bis 2022 zu deutlichen Anstiegen. In den Marktsegmenten 3 bis 6 fallen diese Steigerungen noch extremer aus. Demzufolge

sind diese Marktsegmente auch stärker von den ab 2022 zu verzeichnenden Preisrückgängen betroffen; in den Marktsegmenten 1 und 2 fallen diese dagegen gering aus.

Somit driften die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen auch im Bereich des Wohnungseigentums nicht mehr so stark auseinander, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Die Gründe sind ähnlich wie in Abschnitt 2.2.1 bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beschrieben.

2.2.3 Mietpreisniveau

Für ausgewählte Städte und Gemeinden wurden von den örtlichen Gutachterausschüssen aus vorliegenden Mietpreisspiegeln, aus internen Mietpreissammlungen sowie in wenigen Fällen aus Vergleichsmieten Nettokaltmieten für zwei standardisierte Mustermietwohnungen mit je 80 m² Wohnfläche, gehobenem Standard und in guter Wohnlage jeweils aus dem Baujahr 1980 und 2010 ermittelt und in Abbildung 2.2-9 dargestellt.

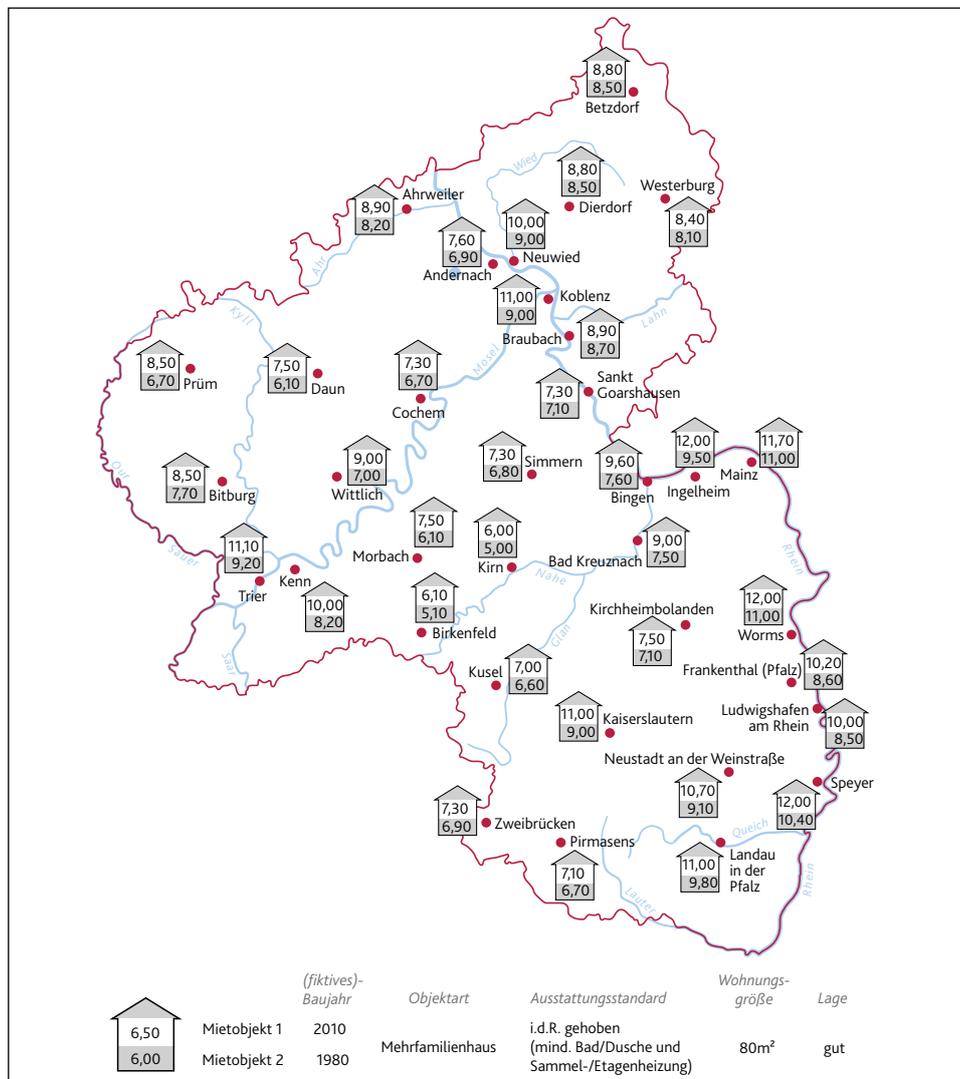


Abb. 2.2-9: Nettokaltmieten in €/m² Wohnfläche für zwei Mustermietwohnungen in ausgewählten Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz nach Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse

Für die Mustermietwohnung des Baujahres 2010 liegen die Mieten gegenüber dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 durchschnittlich rd. 10 % höher und variieren von 6,00 €/m² in Kirn bis rd. 12,00 €/m² in Mainz, Ingelheim, Speyer sowie Worms. Die Mieten für die Mustermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 1980 liegen um durchschnittlich 12 % niedriger als die Mieten für die Mustermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 2010 und reichen von 5,00 €/m² in Kirn bis zu 11,00 €/m² in Worms.

Eine ähnliche Erhöhung wie bei den im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichsmieten lässt sich auch auf Grundlage der veröffentlichten Indexwerte der Nettokaltmieten für Rheinland-Pfalz feststellen. Die bei der jeweiligen Auswertung herangezogenen Indexwerte werden von DESTATIS übermittelt bzw. ausgewiesen. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2020 (Indexwert = 100) und repräsentieren den quartalsweisen Landesdurchschnitt der Nettokaltmieten in Form einer Indexzahl. Unter Hinzuziehung der veröffentlichten Indexwerte für das 1. Quartal 2022 (101,9) sowie für das 3. Quartal 2024 (107,8) resultiert für den Betrachtungszeitraum der vergangenen zwei Jahre eine Erhöhung von ca. 5,8 % (vgl. Abbildung 2.2-10).

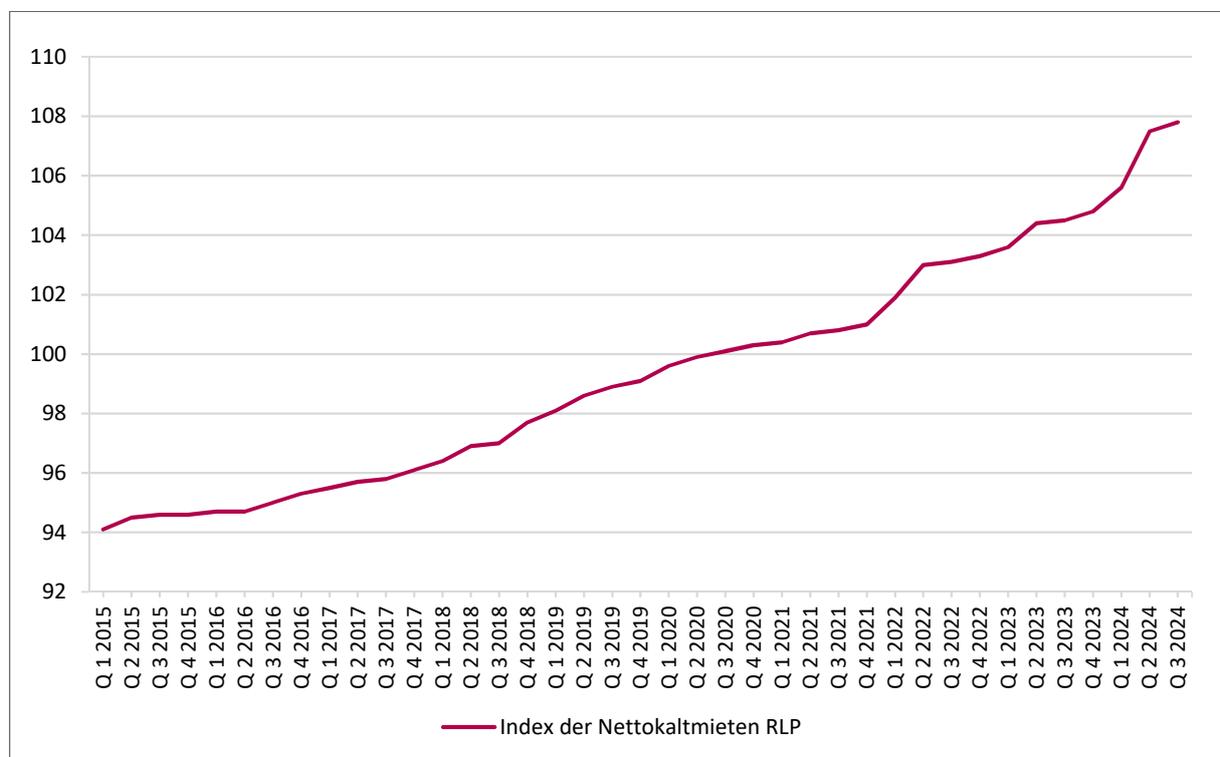


Abb. 2.2-10: Entwicklung der Nettokaltmieten in Rheinland-Pfalz (Index-Nettokaltmiete; Basis 100 = 2020)

Die Vermutung, dass die Lage einen wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe hat, soweit der jeweilige Mietraum bezüglich Alter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit gleichartig ist, wird in der Abbildung 2.2-9 bestätigt. Jedoch hängt die Miethöhe von weiteren Rahmenbedingungen (wie z. B. Angebot und Nachfrage nach Wohnungen, der Wirtschaftskraft der jeweiligen Gemeinde, der Altersstruktur der Region und der Eigentumsquote) ab, die wiederum untereinander korreliert sind. Wie stark der Einfluss dieser Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt ist, bedarf deshalb im Einzelfall einer örtlichen Untersuchung. Aufgrund der nicht einheitlichen Datenlage bei den einzelnen Gutachterausschüssen ist es sinnvoll, sich bei weiteren Fragen mit dem jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschuss in Verbindung zu setzen.

2.2.4 Bodenwertniveau für Wohnbauland und Gewerbebauland

Scherzhaft spricht man gerne von den drei „L's“ der Wertermittlung. Sie stehen dabei für „Lage, Lage, Lage“ und bringen zum Ausdruck, dass die „Lage“ in der Regel den größten Einfluss auf den Bodenwert und somit auf den Verkehrswert bebauter Grundstücke hat. Dass dies nicht nur scherzhaft dahingesagt ist, lässt sich an einem Beispiel verdeutlichen. Liegt beispielsweise ein Wohngebiet in einer reizvollen Landschaft, ohne Beeinträchtigungen durch etwaige Immissionen, ist das Wohngebiet ansprechend geplant und realisiert worden, entspricht die Infrastruktur der Gemeinde, in der das Wohngebiet liegt, beispielsweise hinsichtlich der Verkehrsanbindung, Breitbandanbindung sowie der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, des Bildungsangebots und der Gesundheitsversorgung den heutigen Bedürfnissen, so wird man i. d. R. von einer „guten Lage“ sprechen. Naturgemäß wird eine umfassende Infrastruktur eher in städtischen Bereichen, eine attraktive Landschaft eher in ländlichen Bereichen zu finden sein, so dass die in der Wertermittlung üblichen Lageeinstufungen durchaus für gleiche Lagequalitäten unterschiedliche Charakteristiken zulassen. Eine gute Lage allein garantiert aber noch keine Marktfähigkeit, denn nur wenn dem Angebot auch eine gesunde Nachfrage gegenübersteht, können entsprechende Preise für die Immobilien erzielt werden.

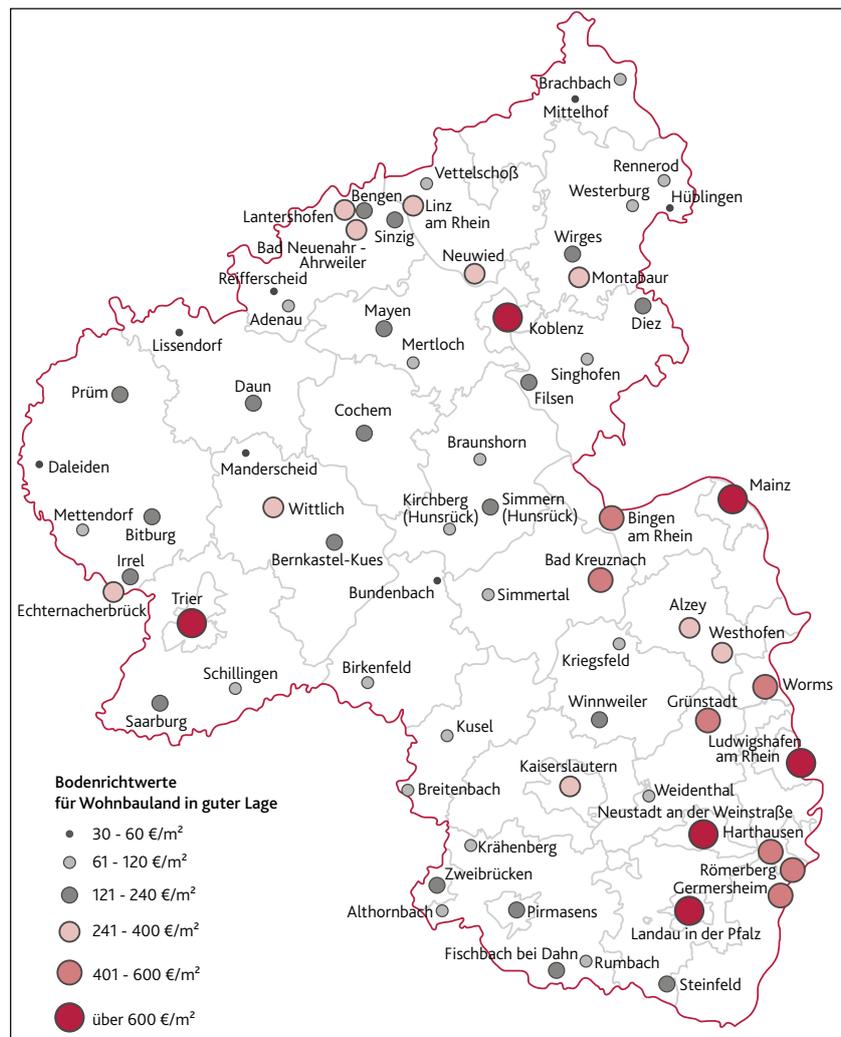


Abb. 2.2-11: Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage in ausgewählten Gemeinden auf Grundlage der generalisierten Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz mit dem Stichtag 01.01.2024

Die Abbildung 2.2-11 spiegelt das unterschiedliche Bodenwertniveau für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz wider. Es werden repräsentative Bodenwerte für Wohnbauland in guter Lage in den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer der Symbolkreis, desto höher der Bodenwert.

Die Bodenrichtwerte der ausgewählten Gemeinden variieren von 28,- €/m² in der Ortsgemeinde Bundenbach (Birkenfeld) bis zu 1.410,- €/m² in der Landeshauptstadt Mainz. Deutliche Erhöhungen des Bodenwertniveaus im Vergleich zum Landesgrundstücksmarktbericht 2023 von mehr als 30 % gab es beispielsweise in der Gemeinde Fischbach bei Dahn (+53 % von 95,- €/m² auf 145,- €/m²) sowie in der Gemeinde Echternacherbrück (+50 % von 180,- €/m² auf 270,- €/m²; hier vermutlich durch den Einfluss durch Luxemburg). Bei diesem Bodenwertniveau können auch die stark gestiegenen Erschließungskosten eine entsprechende Werterhöhung bewirkt haben.

Daneben gab es Bereiche, in denen das Bodenwertniveau gesunken ist. Beispielsweise kam es in der Gemeinde Bundenbach (-28 % von 39,- €/m² auf 28,- €/m²), in der Stadt Simmern (Hunsrück) (-11 % von 140,- €/m² auf 125,- €/m²), in der Stadt Bitburg (-7 % von 150,- €/m² auf 140,- €/m²), in der Gemeinde Römerberg-Berghausen (-7 % von 590,- €/m² auf 550,- €/m²), in der Stadt Trier-Süd (-5 % von 760,- €/m² auf 720,- €/m²) und in der Landeshauptstadt Mainz (-4 % von 1.470,- €/m² auf 1.410,- €/m²) zu einem Rückgang des Bodenwertniveaus.

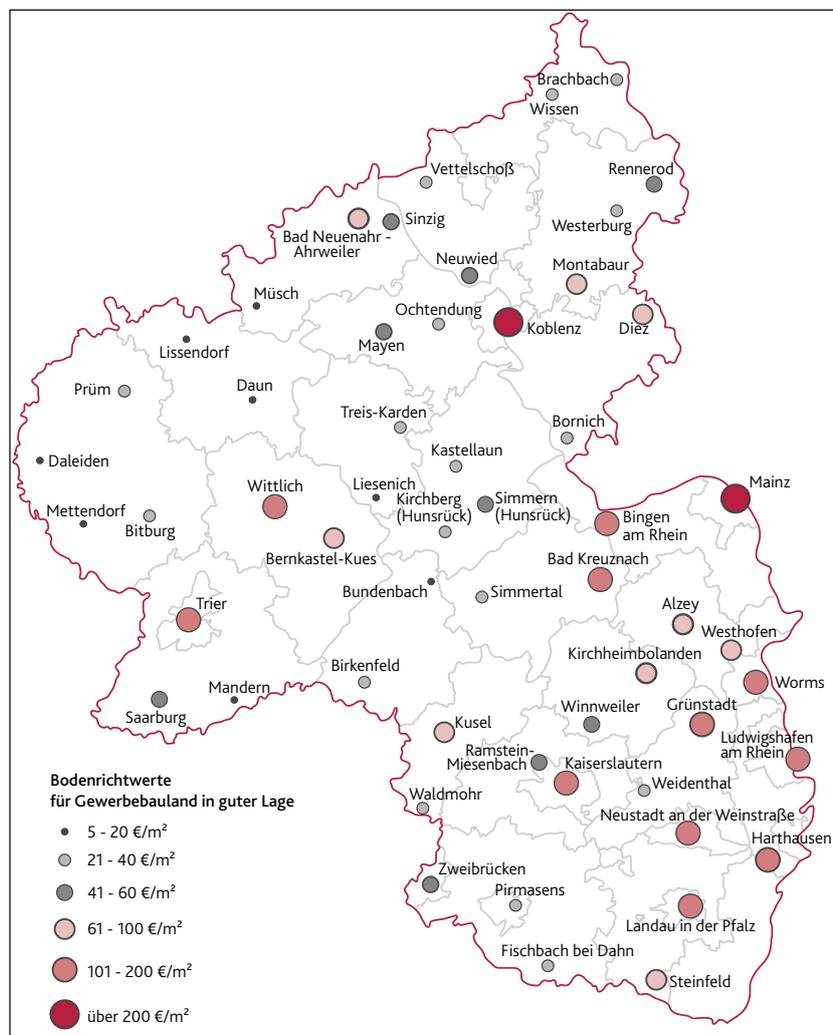


Abb. 2.2-12: Bodenwertniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Gemeinden auf Grundlage der veröffentlichten generalisierten Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024

Die Abbildung 2.2-12 spiegelt das unterschiedliche Bodenwertniveau für Gewerbebauland in Rheinland-Pfalz wider. Auch hier werden repräsentative Bodenwerte für Gewerbebauland in den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer der Symbolkreis, desto höher der Bodenwert.

Deutliche Zuwächse (vgl. Abb. 2.2-12) gegenüber dem LGMB 2023 von über 30 % ergeben sich in der Ortsgemeinde Fischbach bei Dahn (+56 % von 16,- €/m² auf 25,- €/m²), in der Stadt Kusel (+38 % von 47,- €/m² auf 65,- €/m²) und in der Stadt Diez (+36 % von 55,- €/m² auf 75,- €/m²). In allen Fällen handelt es sich zwar um deutliche relative Zuwächse, die allerdings absolut gering ausfallen. Bei diesem Bodenwertniveau können auch die stark gestiegenen Erschließungskosten eine entsprechende Werterhöhung bewirkt haben.

Insgesamt sind die generalisierten Bodenrichtwerte für Gewerbebauland gegenüber dem LGMB 2023 weitestgehend gleichgeblieben. Niedrigere Werte gegenüber dem LGMB 2023 sind lediglich bei der Stadt Westerbург (-57 % von 70,- €/m² auf 30,- €/m²), bei der Stadt Bitburg (-35 % von 40,- €/m² auf 26,- €/m²) und der Stadt Ramstein-Miesenbach (-15 % von 65,- €/m² auf 55,- €/m²) zu verzeichnen.

Die Preisentwicklungen sind auch auf unterschiedlichste lokale Ursachen zurückzuführen, die bei dem jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss nachgefragt werden können.

Neben den Bodenwertunterschieden zwischen den gewählten Gemeinden (vgl. Abb. 2.2-11 und 2.2-12) sind auch die durchschnittlichen Bodenpreisentwicklungen der vergangenen Jahre bis heute von Interesse. Bodenpreisentwicklungen können durch Bodenpreisindexreihen dargestellt werden, welche die relativen Bodenwertänderungen auf einer Zeitachse – bezogen auf ein Basisjahr – wiedergeben. Bei der Wahl eines gemeinsamen Bezugsdatums lassen sich die Bodenpreisänderungen der einzelnen Marktsegmente miteinander vergleichen.

Der Obere Gutachterausschuss hat im November 2021 erstmalig überregionale Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland differenziert nach Marktsegmenten beschlossen. Diese wurden mit Stand zum Juli 2024 für den aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht fortgeschrieben. Sie geben einen überregionalen Überblick und ergänzen die kreisweisen Bodenpreisindexreihen, die von den örtlichen Gutachterausschüssen beschlossen wurden (vgl. Abschnitt 4.6.3). Da es sich um eine Ableitung aus Kaufpreismedianen handelt, werden die auf die Marktsegmente bezogenen Preisentwicklungen nicht für eine Verkehrswertermittlung nach BauGB [2] empfohlen. Hierzu sind die in Abschnitt 4.6.3 veröffentlichten Bodenpreisindexreihen der Gutachterausschüsse zu verwenden.

Die Modellbeschreibung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Stichtag	01.01. des jeweiligen Jahres
Basisjahr	2010
Untersuchungsobjekte	Unbebautes baureifes Land <ul style="list-style-type: none"> • der Misch- oder Wohnnutzung (M, MD, MI, MK, W, WA, WR, WB) • zur Auswertung geeignete Kaufpreise • Grundstücksgrößen 200 bis 1.500 m²
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 2.2-1)
Datengrundlage	Kaufpreissammlungen der 12 rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse <ul style="list-style-type: none"> • bereinigte und angepasste Kaufpreise • Die Anzahlen je Marktsegment und Jahrgang sind in der Tabelle 2.2-3 angegeben.
Erhebungsmethodik	Bezugsdatum: 01.01. des jeweiligen Jahres Datenzuordnung: Kauffälle mit Vertragsdatum 01.07. des vorangegangenen Jahres bis 30.06. des jeweiligen Jahres für jedes Marktsegment
Auswertemethodik	Medianbildungen pro Marktsegment und 12-Monatszeitraum Glättung: 3. Grades (3-Jahresmittel, gleitend) Hinweis: Wegen der gleitenden Mittelbildung kann sich der letzte Vorjahreswert bei einer Fortschreibung ändern.

Tab. 2.2-2: Modellbeschreibung für die Ableitung von marktsegmentweisen Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland

In der nachfolgenden Abbildung sind die Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland differenziert nach Marktsegmenten dargestellt (vgl. Abb. 2.2-13).

Die Preisentwicklung für das Marktsegment 6 wurde aufgrund der geringen Datenlage sachverständig geschätzt. Dazu wurden die Differenzen aus den gut belegten Indexreihen der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Wohnungseigentume (Abschnitt 4.6) aus dem Marktsegment 5 gebildet und auf die Preisentwicklungen der Marktsegmentreihe 6 aufaddiert.

Betrachtet man die Bodenpreisentwicklung der einzelnen Marktsegmente, so sind die Bodenwerte innerhalb der letzten 14 Jahre gestiegen. Allerdings ist auch erkennbar, dass die Entwicklungen sehr unterschiedlich verlaufen. Während in den Marktsegmenten 3 bis 6 ab 2017 starke Anstiege zu verzeichnen sind, verlaufen die Entwicklungen in den Marktsegmenten 1 und 2 zunächst flacher und steigen erst ab 2020 deutlicher an, was mit Auswirkungen der Coronapandemie in 2020 und der dadurch stärkeren Flexibilisierung des Arbeitsortes zusammenhängen könnte. Ab dem Jahr 2022 erfolgen für alle Marktsegmente starke Anstiege von im Mittel rd. 11 %. Lediglich das Preisniveau im Marktsegment 4 verläuft flacher und bewegt sich auf das Niveau des Marktsegmentes 3 zu. Von 2023 zu 2024 liegen in den übrigen Marktsegmenten die Steigerungen im Mittel bei rd. 7 % und weisen einen geringeren Anstieg auf, als dies vor 2022 noch der Fall war.

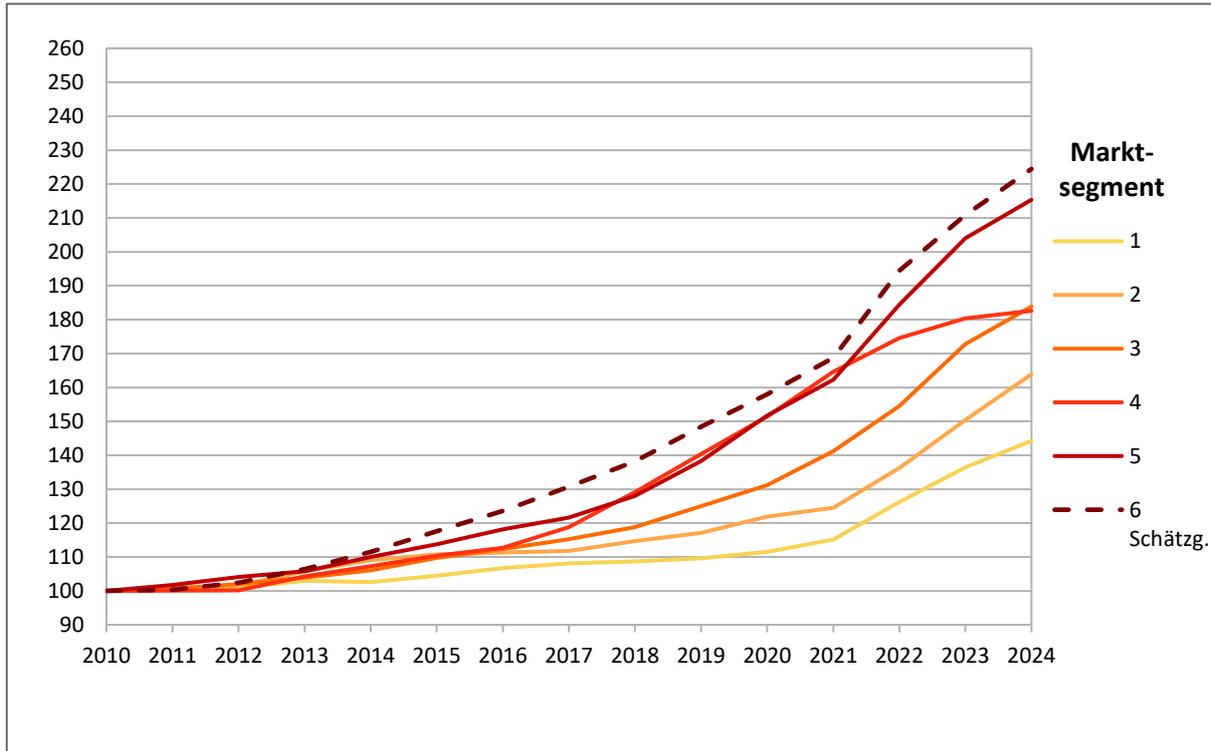


Abb. 2.2-13: Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 65.000 Kaufpreise; Stand 01.07.2024)

Die Preisentwicklungen sind zur besseren Übersichtlichkeit noch einmal in der nachfolgenden Tabelle 2.2-3 aufgeführt (Preisentwicklungen).

Marktsegment	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Anzahl
1	100	101	101	103	103	104	107	108	109	110	111	115	126	136	144	15.551
2	100	101	102	106	109	111	111	112	115	117	122	125	136	150	164	16.697
3	100	101	102	104	106	110	112	115	119	125	131	141	155	173	184	12.721
4	100	100	100	104	107	110	113	119	129	140	151	165	175	180	183	9.796
5	100	102	104	106	110	114	118	122	128	138	152	162	184	204	215	8.507
6 Schätzg.	100	100	102	106	112	118	124	131	138	148	158	169	194	211	224	1.585
Anzahl	3.644	4.379	5.016	4.017	4.210	4.468	4.576	4.682	4.521	4.584	4.696	6.648	4.916	2.686	1.814	64.857

Tab. 2.2-3: Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 65.000 Kaufpreise; Stand 01.07.2024)

2.3 Besondere Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz

2.3.1 Entwicklung der Immobilienpreise in Rheinland-Pfalz von 2020 bis 2024 im Zusammenhang mit weiteren Indikatoren

Der Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz ist nicht nur durch die in den vorangegangenen Abschnitten beschriebenen regionalen Besonderheiten geprägt, sondern auch vor dem Hintergrund bundes- und weltweiter Wirtschaftsentwicklungen und Indikatoren zu betrachten. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf eine Datenerhebung mit Stand Oktober 2024.

Marktentwicklung Wohnimmobilien 2020 bis 2021:

In den Jahren 2020 und 2021 hat die Corona-Pandemie das wirtschaftliche Geschehen weltweit maßgebend geprägt. Die Auswirkungen der Pandemie auf den Immobilienmarkt wurden seit Mitte 2020 in der Fachwelt diskutiert. Dabei wurde anfänglich davon ausgegangen, dass sich die Immobilienpreise allgemein nach unten entwickeln. Ab 2021 war anhand der Auswertungen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bundesweit zu erkennen, dass aber insbesondere in dem für Rheinland-Pfalz prägenden Teilmarkt der Wohnimmobilien das Gegenteil der Fall war. Der Konjunkturaufschwung der Wirtschaft setzte sich auf dem Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz fort und führte trotz oder gerade wegen der Pandemie zu stetigen Preissteigerungen.

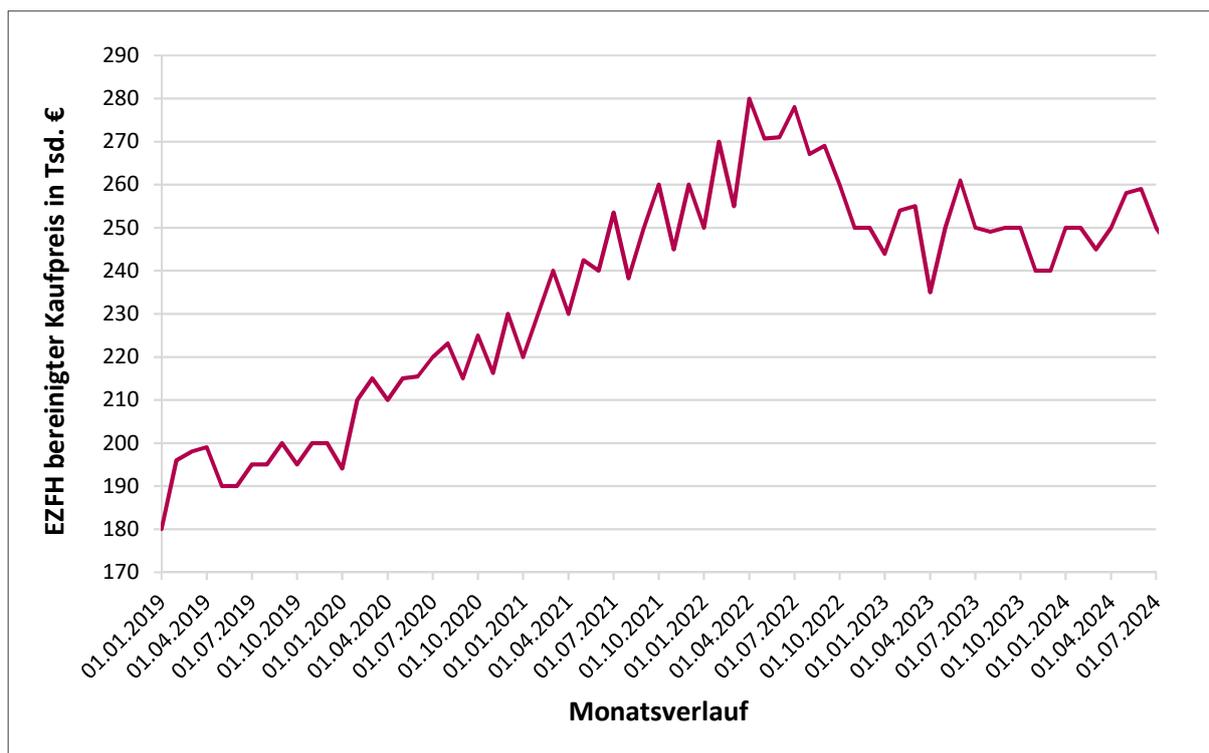


Abb. 2.3-1: Median der Kaufpreise im Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ (EZFH) der Jahre 2019 bis Mitte 2024 in Tsd. Euro

Abbildung 2.3-1 zeigt die durchschnittlichen, nicht an weitere Grundstücksmerkmale normierten Kaufpreise (Kaufpreismediane) von Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücken für ganz Rheinland-Pfalz. Die Entwicklung der Kaufpreismediane für das Jahr 2024 ist noch nicht gesichert, da das Erfassungsjahr zum Zeitpunkt der Erstellung des Landesgrundstücksmarktberichtes noch nicht abgeschlossen war und davon auszugehen ist, dass noch weitere Kauffälle für den dargestellten Zeitraum bis Juli 2024 eingehen. Die nachfolgenden Monate bis zum Zeitpunkt der Erhebung (Oktober 2024) der Kaufpreise in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse werden aufgrund der geringen Datenlage nicht dargestellt. Wie der Schichtdarstellung für den Zeitraum von 2019 bis Mitte 2024 zu entnehmen ist, stiegen die Kaufpreismediane für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in den Jahren 2020 und 2021 deutlich an (rd. 13,5 % pro Jahr).

Die Kaufpreismediane für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ zeigen ein ähnliches Verhalten (vgl. Abbildung 2.3-2). Beim Wohnungseigentum zogen die Preise bereits ab Mitte 2019 deutlich an und erreichten Mitte 2022 ihren Höhepunkt auf einem durchschnittlichen Niveau von 2.600 €/m² Wohnfläche.

Niedrige Zinsen gepaart mit einer Zunahme der Binnen- und Außenwanderung in Deutschland seit Anfang der 2010er Jahre [18] haben dazu beigetragen, dass Wohneigentum erschwinglich war und die Nachfrage – insbesondere in den Städten und dem nahen Umland – gestiegen ist. Dabei hat sich die wachsende Nachfrage nach bebauten und unbebauten Grundstücken in Rheinland-Pfalz auch auf die ländlich strukturierten Bereiche ausgeweitet und dort zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Die vorliegende Entwicklung ist auch darauf zurückzuführen, dass es durch die Corona-Pandemie zu einer deutlichen Flexibilität hinsichtlich des Arbeitsortes gekommen ist und aufgrund der Homeoffice-Möglichkeiten sowie des knappen Baulandangebots in den Städten zunehmend in das preisgünstigere Umland ausgewichen wurde. Die digitale Infrastruktur spielt dabei eine zunehmend stärkere Rolle, als die verkehrsmäßige Anbindung.

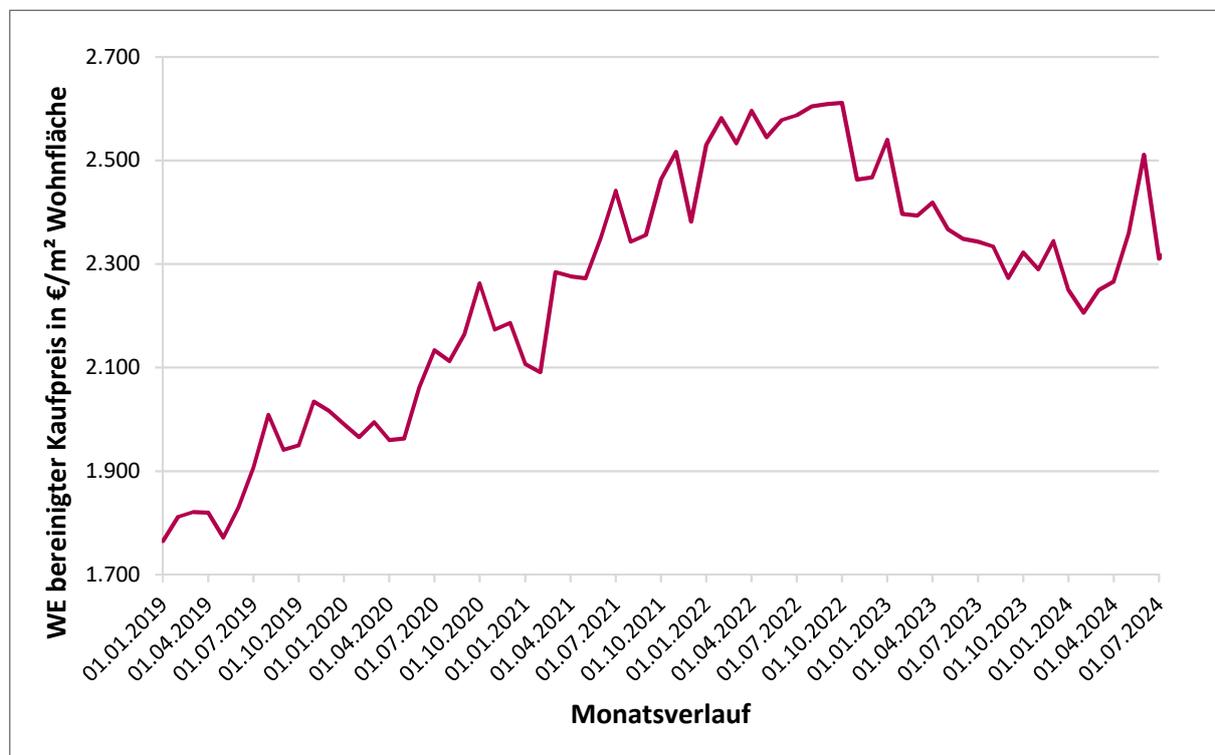


Abb. 2.3-2: Median der Kaufpreise im Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (WE) der Jahre 2019 bis Mitte 2024 in €/m² Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat sich dabei von 2018 bis 2022 kaum verändert (von 104,3 m² Wohnfläche pro Wohnung in 2018 auf 104,6 m² Wohnfläche pro Wohnung in 2022), während die Wohnfläche pro Person deutlich zugenommen hat (von 111,8 m² in 2018 auf 117,1 m² in 2022) [13]. Mit der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und dem niedrigen Geburtenniveau wird sich die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) fortsetzen (vgl. [7], Seite 242).

Marktentwicklung Wohnimmobilien 2022 bis 2023:

Nach den Preissteigerungen in 2021 ist ab der zweiten Jahreshälfte 2022 erkennbar, dass die Entwicklung der Immobilienpreise rückläufig ist. Der Jahresverlauf in Abbildung 2.3-1 ist 2023 ähnlich dem des Jahres 2022 und führt die Preise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Ende des Jahres zurück auf ein Niveau von Anfang 2021. Auch bei dem Teilmarkt des Wohnungseigentums zeigt sich ein deutlicher Rückgang, so dass Ende des Jahres 2023 der durchschnittliche Kaufpreis nur noch bei rd. 2.300 €/m² liegt (vgl. Abb. 2.3-2).

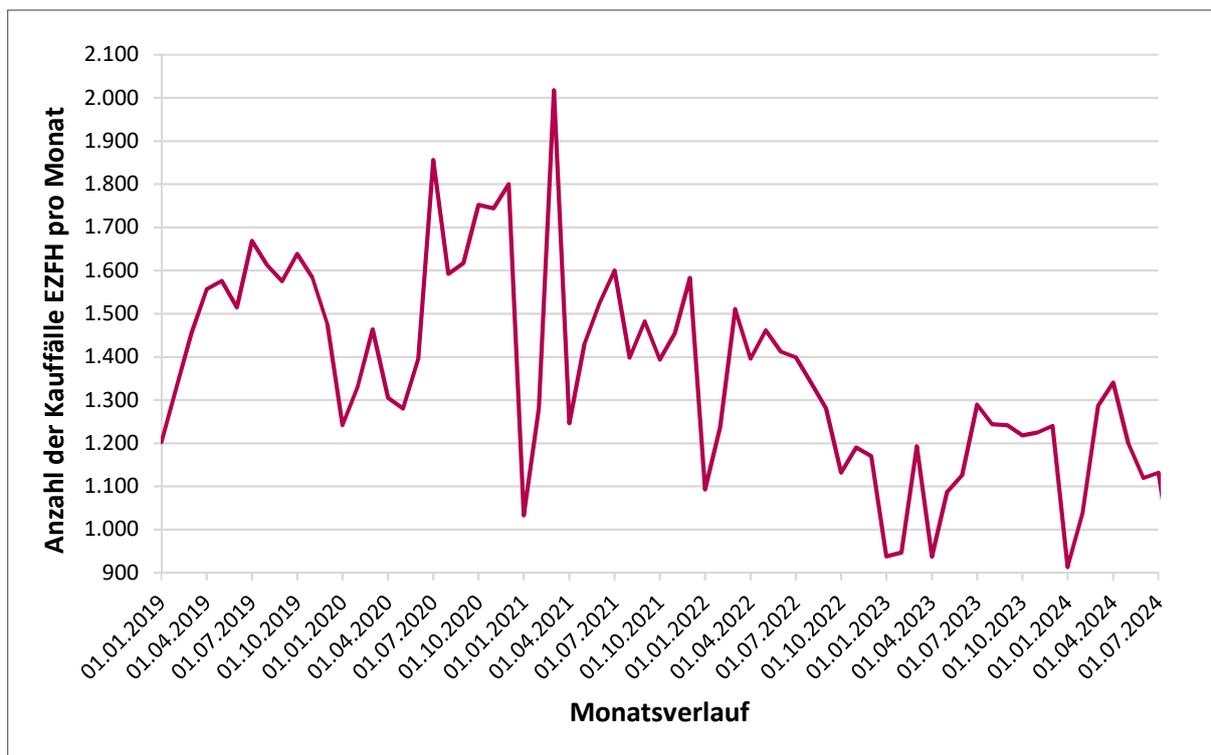


Abb. 2.3-3: Anzahl der Transaktionen im Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ (EZFH) der Jahre 2019 bis Mitte 2024

Die Veränderung der Aktivität auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt lässt sich auch an der Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von 2019 bis Mitte 2024 ablesen (vgl. Abb. 2.3-3). Während in den Jahren 2019 bis 2021 die Anzahl der Kaufvorgänge bei den Gutachterausschüssen monatlich bei durchschnittlich 1.500 lag, geht diese bis Ende 2022 auf 1.000 Kauffälle pro Monat deutlich zurück.

Auch in Bezug auf alle Immobilienarten zeigen die Umsatzdaten in Kapitel 2.1 (vgl. Tabellen 2.1-1 und 2.1-2) deutlich den Umschwung. Während die Zahl der Gesamttransaktionen in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2019 relativ stabil um das Niveau von 67.000 Kauffällen pro Jahr gependelt ist, kam es in den Jahren 2020 und 2021 zu einer deutlichen Zunahme der Aktivitäten auf rd. 70.000 Transaktionen pro Jahr. Der Gesamtgeldumsatz hat sich in dem Zeitraum 2010 bis 2021 von 6,193 Mrd. Euro auf 14,824 Mrd. Euro

mehr als verdoppelt. Ab 2022 ist die Anzahl der Kaufverträge sehr deutlich auf rd. 60.000 Transaktionen und in 2023 nochmals auf rd. 51.000 zurückgegangen. Der Geldumsatz ist in 2023 von 13,461 Mrd. Euro auf 9,739 Mrd. Euro gesunken; dies ist ein historischer Rückgang von mehr als 27 % innerhalb eines Jahres. Die Summe aller Geldumsätze fiel damit auf das Niveau von 2016 zurück.

Damit bestätigt sich auch in Rheinland-Pfalz, dass sich spätestens ab Mitte 2022 die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt geändert haben. Diese Entwicklungen lassen sich insbesondere durch die Zinserhöhungen der Zentralbanken sowie die Steigerung der Baukosten erklären. Das Ende der Nullzinspolitik wurde im Juli 2022 durch die bedeutenden Notenbanken eingeleitet. Seitdem stiegen die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank von 0 % auf 4,5 % im September 2023¹.

Parallel hierzu schraubten höhere Energie- und Materialpreise, Engpässe bei den Lieferketten sowie der Fachkräftemangel die Baukosten ab 2022 weiter nach oben (vgl. Abbildung 2.3-4). Dabei spielen insbesondere die Verunsicherungen aufgrund der weltpolitischen Lage nach dem Beginn des Ukraine-Krieges aber auch die gestiegenen Anforderungen aus Klimawandel und Klimaschutz an die Bauwirtschaft eine entscheidende Rolle. Insgesamt führte dies zu einer Zurückhaltung bei Investitionen auf dem Immobilienmarkt und somit zu einem Nachfragerückgang.

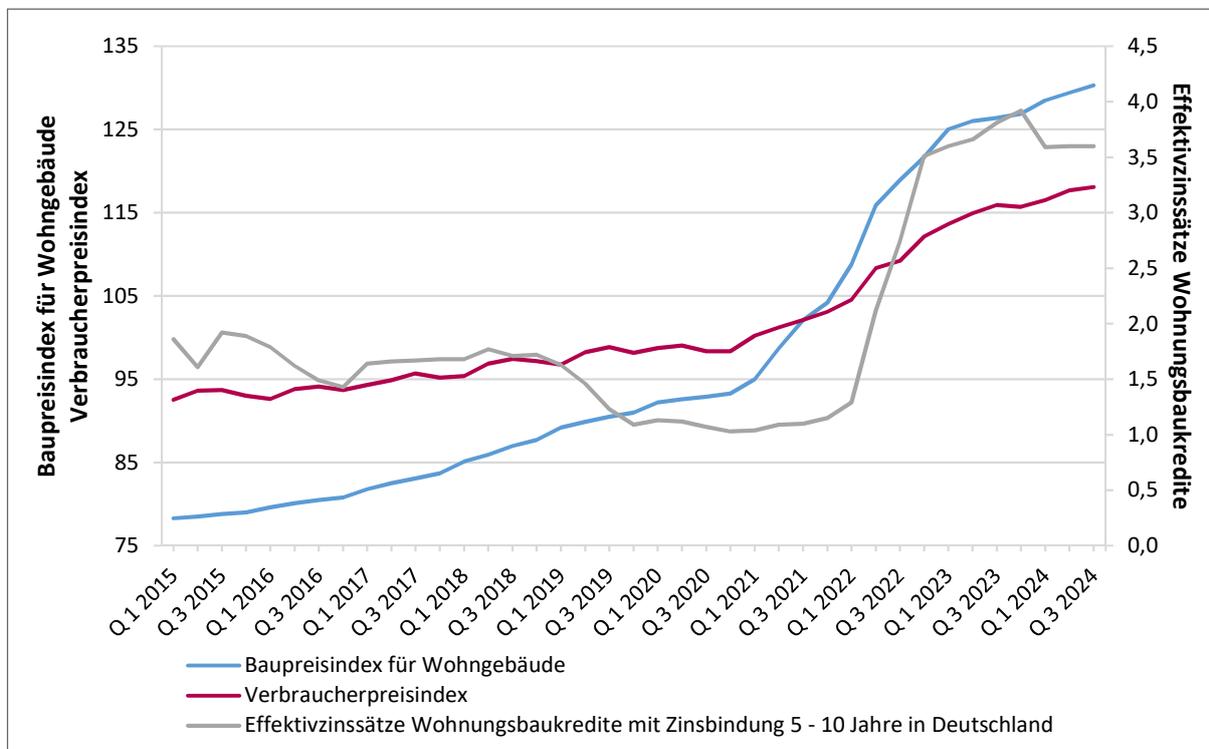


Abb. 2.3-4: Entwicklung des Baupreisindex für Wohngebäude, des Verbraucherpreisindex Deutschland sowie des Effektivzinses für Wohnbaukredite mit einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren von 2015 bis zum 3. Quartal 2024, Basiszeitpunkt 3. Quartal 2021 = 100 (Daten entnommen aus [19])

Dabei sollte man allerdings nicht aus dem Blick verlieren, dass die Entwicklungen in den 2010er-Jahren und insbesondere die immensen Preissteigerungen in 2020 und 2021 nicht den Normalzustand darstellten und die Hochkonjunktur der Immobilienpreise untypisch lang verlief, so dass bereits 2019 viele Expertinnen und Experten vor dem Platzen einer Immobilienblase warnten.

¹ Vgl. <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/ezb-zinssaetze-607806>

Der Nachfragesituation steht ein Angebotsrückgang nach Wohnraum gegenüber. Die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz hat Ende 2022 einen Zuwachs von 53.300 Einwohnern gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, der größtenteils aus Zuwanderungen aus den Krisengebieten resultiert (60 % der Nettozugewanderten kamen aus der Ukraine vgl. u. a. [13]). Daher besteht – insbesondere in den zuwanderungsstarken Ballungszentren – nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, dem die Wohnungsbaupolitik mit der Errichtung neuer Wohnungen versucht zu begegnen. Während im Jahr 2021 in Rheinland-Pfalz erheblich mehr Genehmigungen zur Errichtung von neuen Wohngebäuden erteilt worden sind als im Jahr zuvor (rd. 13,4 % Zuwachs auf 7.532 Genehmigungen), gingen die Zahlen in 2022 zurück (auf 6.437 Genehmigungen (-14,5 %)) und sind in 2023 auf einen Tiefststand von 3.635 Baugenehmigungen gefallen (-43,5 % zum Vorjahr). Insbesondere die Zinswende sowie stark gestiegene Energie- und Rohstoffpreise wirkten sich negativ auf die Bautätigkeit aus. Die geringere Anzahl der Baugenehmigungen setzt sich auch in einer geringeren Zahl an neu errichteten Wohnungen fort. Im Jahr 2023 wurden nach Angaben der Bauaufsichtsbehörden 5.487 neue Wohngebäude fertiggestellt (-2,2 % gegenüber 2022)². Dadurch entstanden 12.098 neue Wohnungen und damit nur geringfügig weniger als 2022 (-0,7 %). Die Zahl der neu errichteten Wohnungen pro Jahr stagniert somit seit 2019 auf einem Niveau von rd. 12.000 [21]. Das Wohnungsangebot nahm in 2023 somit um rd. 14.000 auf rd. 2,17 Mio. Wohnungen zu, der Bevölkerungsanstieg konnte aber damit nicht kompensiert werden; die Wohnraumversorgung verschlechterte sich. Aufgrund der stark gesunkenen Anzahl an Baugenehmigungen in 2023 ist davon auszugehen, dass die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in den nächsten Jahren sinken wird. Darauf weisen auch die Zahlen zum Bauüberhang hin. Die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % auf 41.500. Jeweils ein Drittel der Neubauwohnungen im Bauüberhang waren noch nicht begonnen, im Bau bzw. rohbaufertig (entnommen aus [13]). Auch der Rückgang der Verkäufe für Wohnbauland deuten auf einen eher zurückgehenden Wohnungsbau hin.

Vorläufige Marktentwicklung Wohnimmobilien 2024:

Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Wohnungseigentume in den Abbildungen 2.3-1 und 2.3-2 lassen eine Erholung auf dem Immobilienmarkt erkennen. Die Preise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser stabilisieren sich auf einem Niveau von rd. 250.000,- €, die Preise für Wohnungseigentum auf einem Niveau von rd. 2.300,- €/m² Wohnfläche. Aufgrund der in 2023 gesunkenen Kaufpreise und einer Entspannung bei den Kreditzinsen scheinen Wohnimmobilien wieder erschwinglich zu sein. Insbesondere die zinspolitische Wende (z. B. Senkung des EZB-Leitzinses um jeweils 0,25 % am 12.09.2024 und 12.12.2024), die abnehmende Inflation (vgl. Abb. 2.3-5) sowie steigende Löhne führen dazu, dass die Zahl der Transaktionen auf dem Wohnimmobiliensektor langsam wieder zulegen.

² Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz vom 08.05.2024, <https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/rund-12000-neue-wohnungen-in-2023-fertiggestellt>

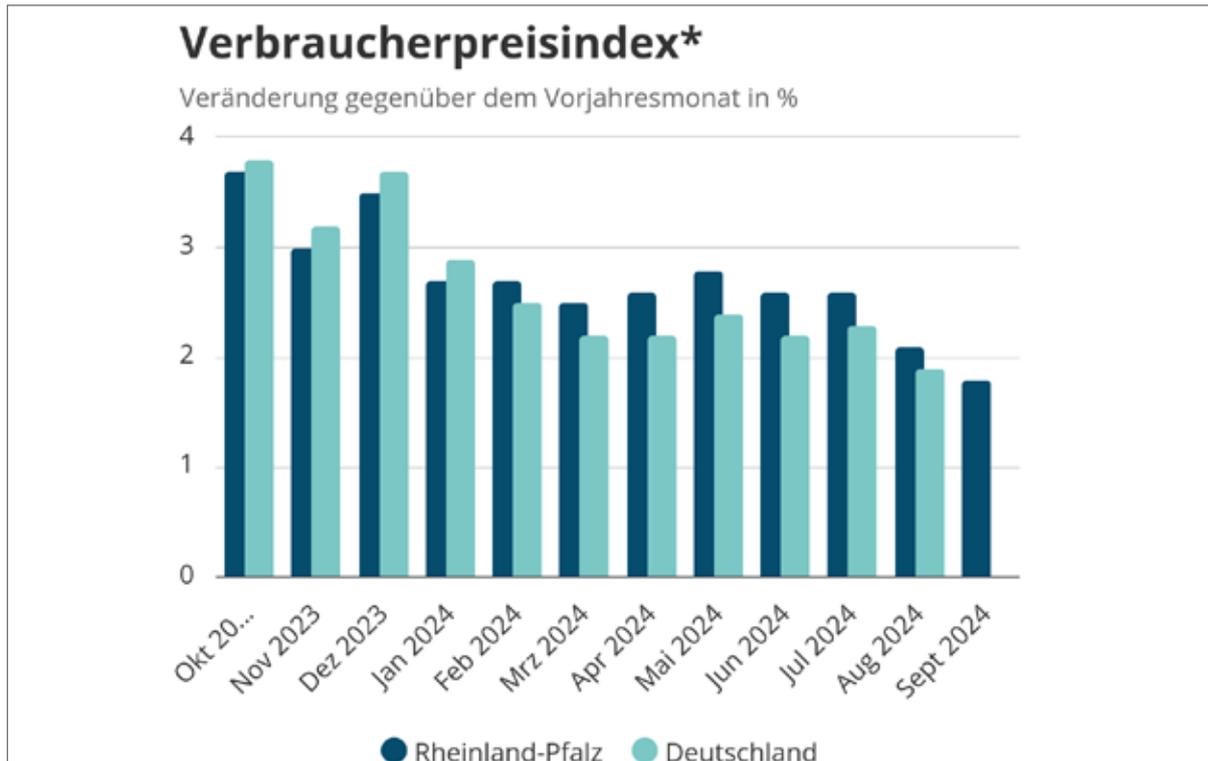


Abb. 2.3-5: Veränderungen des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahresmonat in % für Rheinland-Pfalz und Deutschland vom Oktober 2023 bis September 2024 (Abbildung entnommen aus [22])

Da weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, das Angebot aber gering ist, scheinen sich die Immobilienpreise in 2024 zu stabilisieren. Auf der anderen Seite ist eine Verdrängung der Nachfrage vom Kauf- auf den Mietwohnungsmarkt erkennbar. Insbesondere bei Entwicklungsprojekten wie neu gebauten Anlagen für Wohnungseigentum, Mehrfamilienwohnhäusern oder Baugebieten, bei denen ein kalkulatorisches Geschäftsmodell des Investors zugrunde liegt, laufen die Baukosten „weg“.

In vielen Regionen von Rheinland-Pfalz sind die Mieten weiter gestiegen. Dies lässt sich auch an der Entwicklung der Nettokaltmieten in Abbildung 2.2-10 erkennen. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt steigt. Auch bei den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wird voraussichtlich erstmals ein gesamter Landkreis dabei sein (vgl. Ministerratsbeschluss vom 11.09.2024: Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer sowie die Gemeinden im Rhein-Pfalz-Kreis³).

³ Vgl. Pressemitteilung des Ministeriums der Finanzen vom 11.09.2024: <https://fm.rlp.de/service/presse/detail/mieten-duerfen-nur-bedingt-steigen-ministerrat-beschliesst-neue-kappungsgrenzenverordnung>

Marktentwicklung Wirtschaftsimmobilien 2020 bis 2024:

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind je nach Nutzung unterschiedlich zu beurteilen. Insbesondere im Markt der Büroimmobilien wird vor dem Hintergrund der weiterhin zunehmenden räumlichen Flexibilisierung des Arbeitsortes die Frage aufkommen, wieviel Bürofläche in Zukunft noch vorzuhalten sein wird. Dies wird entscheidend für eine entsprechende Nachfrage und die damit verbundenen Preisentwicklungen sein. Von Expertinnen und Experten wird hauptsächlich der Trend weg von monofunktionalen Bürogebäuden hin zu einer für Investorinnen und Investoren weniger risikoreichen Mischnutzung vermutet. Eine landesweite Auswertung der Kaufpreismediane für Büroimmobilien entsprechend der Vorgehensweise bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist nicht zielführend, da keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen vorliegt und dadurch die Mittelwerte deutlichen Schwankungen unterliegen.

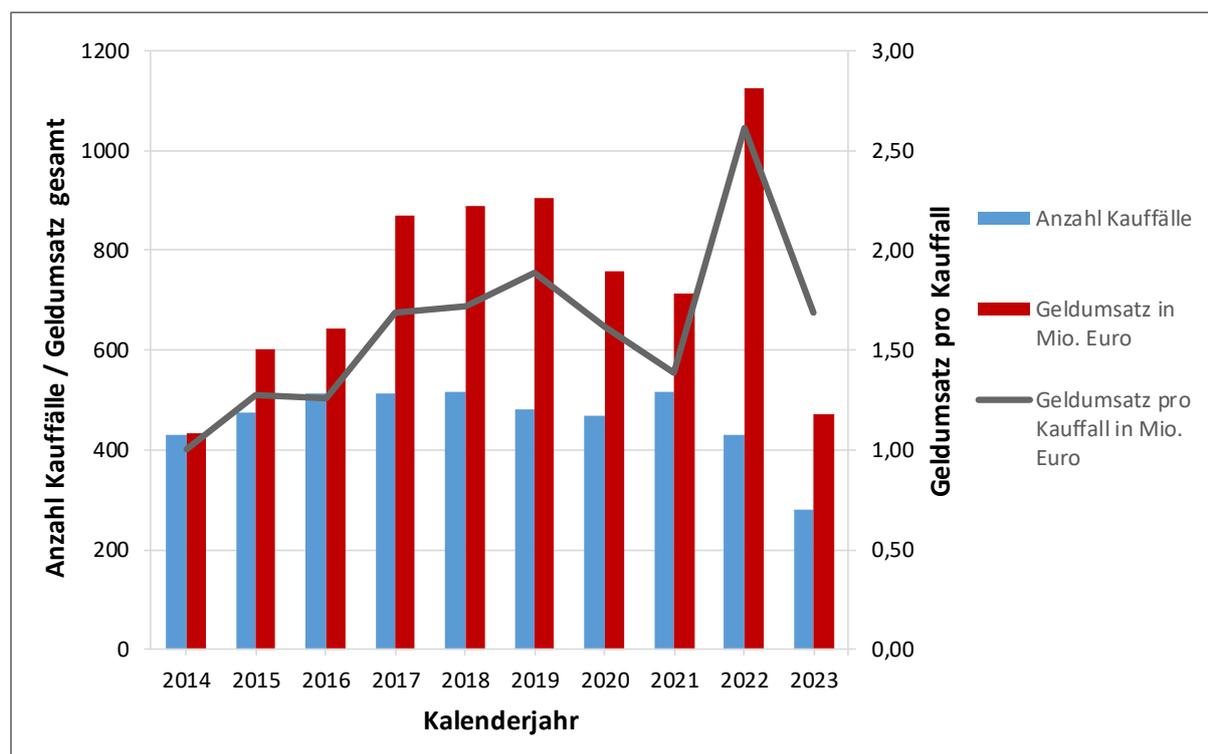


Abb. 2.3-6: Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz sowie Geldumsatz pro Kauffall für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Rheinland-Pfalz in den Jahren 2014 bis 2023

Daher wurde eine Auswertung der Transaktionszahlen sowie der Geldumsätze der Jahre 2014 bis 2023 für den Markt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (einschließlich Handel, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten) durchgeführt, die in Abbildung 2.3-6 dargestellt ist (vgl. auch die Zahlen in den Tabellen 2.1-1 und 2.1-2 für die Jahre 2022 und 2023). Die Anzahl der Kauffälle ist im Zeitraum von 2014 bis 2016 angestiegen und ab da bis 2021 nahezu konstant geblieben. In den Jahren 2022 und 2023 ging die Anzahl der Transaktionen hingegen deutlich zurück. Die Geldumsätze sind von 2014 bis 2019 angestiegen, erlebten aber in 2020 und 2021 einen deutlichen Rückgang. Der enorme Sprung bei den Geldumsätzen im Jahr 2022 ist auf einzelne Kauffälle zurückzuführen und kann als Ausreißer angesehen werden. In 2023 gingen die Geldumsätze – entsprechend der geringen Anzahl an Transaktionen – dann merklich zurück. Diese Entwicklung zeigt sich auch beim durchschnittlichen Geldumsatz pro Kauffall zwischen 2019 und 2021, der rd. -26 % beträgt (vgl. Abbildung 2.3-6). Allerdings scheint sich der durchschnittliche Kaufpreis in 2023 wieder gefangen zu haben und liegt leicht höher als dies im Jahr 2021 noch der Fall war.

Aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 ([7], Seite 134) lässt sich bundesweit ein Rückgang der Transaktionszahlen für Bürogebäude in 2022 beobachten (-21 % zum Vorjahr). Auch der Geldumsatz ist 2022 bundesweit deutlich zurückgegangen (-38 % zum Vorjahr). Hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Jahren 2020/2021 stellt der Immobilienmarktbericht fest, dass nach einem vorübergehenden Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2020 ein Aufholeffekt für das Jahr 2021 deutlich erkennbar ist [7].

Die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz werden den Immobilienmarkt weiter beobachten und auf der Internetseite

<https://gutachterausschuesse.rlp.de>

aktuelle Entwicklungen bereitstellen.

2.3.2 Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte

In Abschnitt 2.4 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2023 [43] wurden die Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte untersucht. Die damalige Untersuchung konnte maximal Kaufpreise bis Mitte des Jahres 2022 – also den Beobachtungszeitraum von einem Jahr nach der Flutkatastrophe – betrachten. Für unbebautes baureifes Land konnte tendenziell eine Wertminderung aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich von rd. -11,5 % bis -20 % ermittelt werden, bei Flächen außerhalb des Überschwemmungsbereichs von rd. -5 %. Bei bebauten Wohnbaugrundstücken lag die Wertminderung tendenziell bei -20 % bis -40 %. Alle Untersuchungen basierten damals auf einer sehr geringen Datengrundlage, die in Bezug auf die bebauten Grundstücke aufgrund der unterschiedlichen Zustände der einzelnen Objekte auch sehr heterogen war.

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück (GAA OEH), in dessen Amtsbezirk ein großer Teil der flutbetroffenen Bereiche fällt (hauptsächlich entlang der Ahr), wurden die Kauffälle – insbesondere die der unbebauten Grundstücke – in den verschiedenen Überschwemmungsbereichen weiter beobachtet und eine auf Mitte 2024 aktualisierte Auswertung durchgeführt.

Als Datengrundlage für die Analyse wurden **alle Kauffälle mit Vertragsdatum zwischen dem 15.07.2021 und dem 14.08.2024** in den von der Flut unmittelbar betroffenen Gemarkungen herangezogen (vgl. Tab. 2.3-1). Diese Kauffälle wurden dem Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ 100 (blaue Zone), dem besonderen Gefährdungsbereich innerhalb des HQ 100 (gelbe Zone) und dem außerhalb des HQ 100 liegenden Bereichs der jeweiligen Gemarkung zugeordnet (vgl. Abb. 2.3-7 und Abb. 2.3-8). Zur Untersuchung, ob in den Teilmärkten unterschiedliche Entwicklungstendenzen vorliegen, wurde anschließend nach den zusammengefassten Teilmärkten (Entwicklungszustände) differenziert:

- Baulich genutzte oder nutzbare Flächen (baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
- „Reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) und
- Sonstige Flächen.

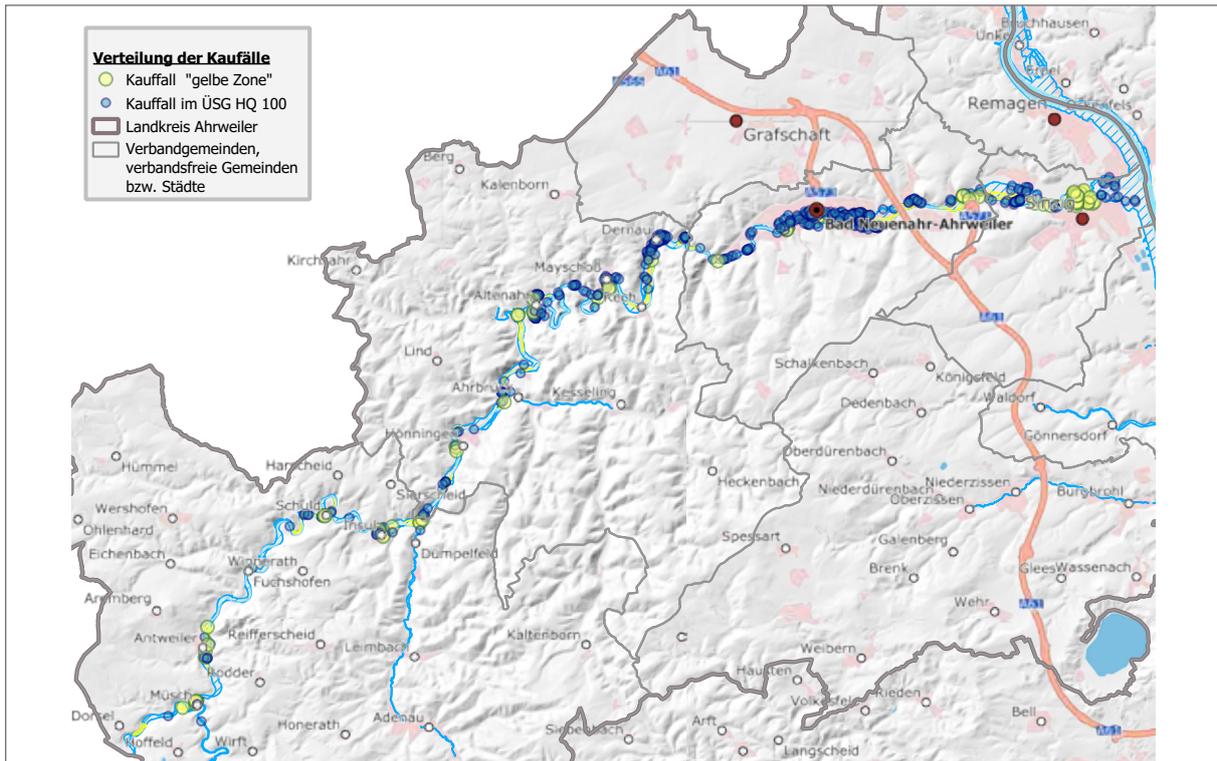


Abb. 2.3-7: Übersicht der Kauffälle vom 15.07.2021 bis 14.08.2024 in der gelben und blauen Zone entlang der Ahr (Quelle: Geschäftsstelle GAA OEH)

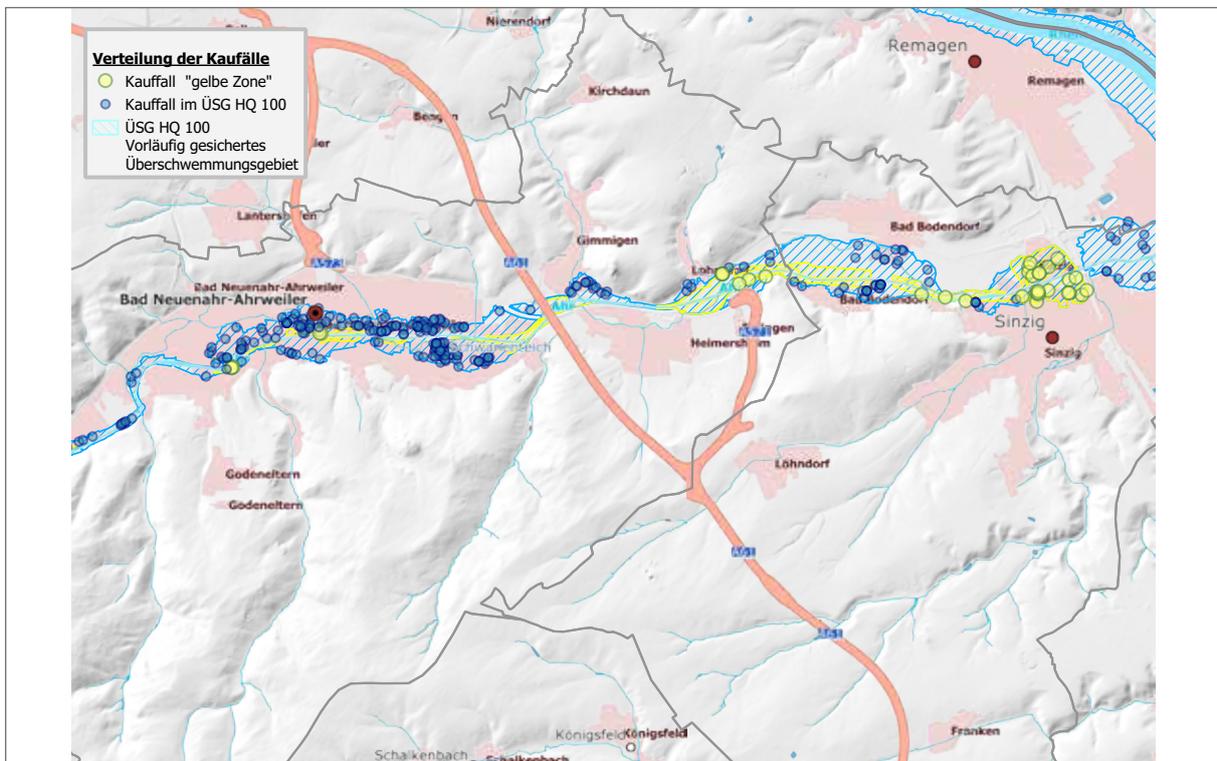


Abb. 2.3-8: Detailansicht der Kauffälle vom 15.07.2021 bis 14.08.2024 in der gelben und blauen Zone zwischen Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig (Quelle: Geschäftsstelle GAA OEH)

Über alle Teilmärkte hinweg lässt Tabelle 2.3-1 für den Betrachtungszeitraum 15.07.2021 bis 14.08.2024 497 Kauffälle in der blauen und 79 Kauffälle in der gelben Zone erkennen.

Teilmarkt/Objektart	Gelbe Zone	Blaue Zone	Außerhalb	Gesamt
bebaute Grundstücke	21	199	606	826
baureifes Land	13	46	103	162
werdendes Bauland	7	26	71	104
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36	69	526	631
Wohnungs- und Teileigentum	2	157	406	565
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	0	0	7	7
Ergebnis	79	497	1.719	2.295

Tab. 2.3-1: Kauffälle im Zeitraum 15.07.2021 bis 14.08.2024 in den von der Flut unmittelbar betroffenen Gemarkungen entlang der Ahr innerhalb (blaue und gelbe Zone) sowie außerhalb des Überschwemmungsbereiches aufgeteilt nach verschiedenen Teilmärkten/Objektarten

Generell ist anzumerken, dass es sich bei den nachfolgenden Darstellungen zur Entwicklung der unterschiedlichen Teilmärkte um eine Umsatzstatistik und keine Auswertung normierter Preise handelt.

2.3.2.1 Marktentwicklung für baureifes Land nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV in den Überschwemmungsbereichen

Die 13 Kauffälle für baureifes Land in der gelben Zone sind überwiegend nicht für eine Auswertung geeignet, da sie durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind (z. B. kein einziger Verkauf von „Privat“ an „Privat“). Darüber hinaus ist die Stichprobe für eine Auswertung zu klein, um daraus statistisch hinreichend gesicherte Ergebnisse ableiten zu können. Dennoch ist anhand dieser Kaufpreise tendenziell kein Werteinbruch zu erkennen.

Aus den 46 Kaufpreisen für baureifes Land in der blauen Zone ist seit Beginn des Jahres 2023 erkennbar, dass die erzielten Preise mindestens dem Niveau der Bodenrichtwerte entsprechen oder diese meist deutlich übersteigen (vgl. Abb. 2.3-9). Ausgehend vom Zeitpunkt der Flutkatastrophe (Juli 2021) ist durchschnittlich eine Steigerung erkennbar. Dies entspricht tendenziell der Entwicklung der Kaufpreise für baureifes Land außerhalb des Überschwemmungsgebiets (103 Transaktionen).

Anhand der vorliegenden Kauffälle ist erkennbar, dass der Markt für baureifes Land zumindest im Bereich der blauen Zone das Flutereignis entgegen der ursprünglichen Erwartung (vgl. Abschnitt 2.4 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2023 [43]) nicht (mehr) einpreist. Im Detail ist festzuhalten, dass die Bodenpreise bis zum Tag vor dem Flutereignis – entsprechend des damaligen Preistrends – teilweise erheblich über den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2020 lagen und sich die Bodenpreissteigerungen unmittelbar nach der Flut nicht mehr vollumfänglich realisieren ließen. Diese Entwicklung hat Eingang in die Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2024 gefunden. Insofern verläuft die Bodenpreisentwicklung nach einer temporären Dämpfung heute wieder entsprechend dem allgemeinen Preistrend insgesamt moderat ansteigend.

Es ist anzumerken, dass es sich bei den Auswertungen um eine Umsatzstatistik handelt, da die Kaufpreise nicht hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale normiert wurden. Aussagen über die Preisentwicklung können folglich nur tendenziell getroffen werden.

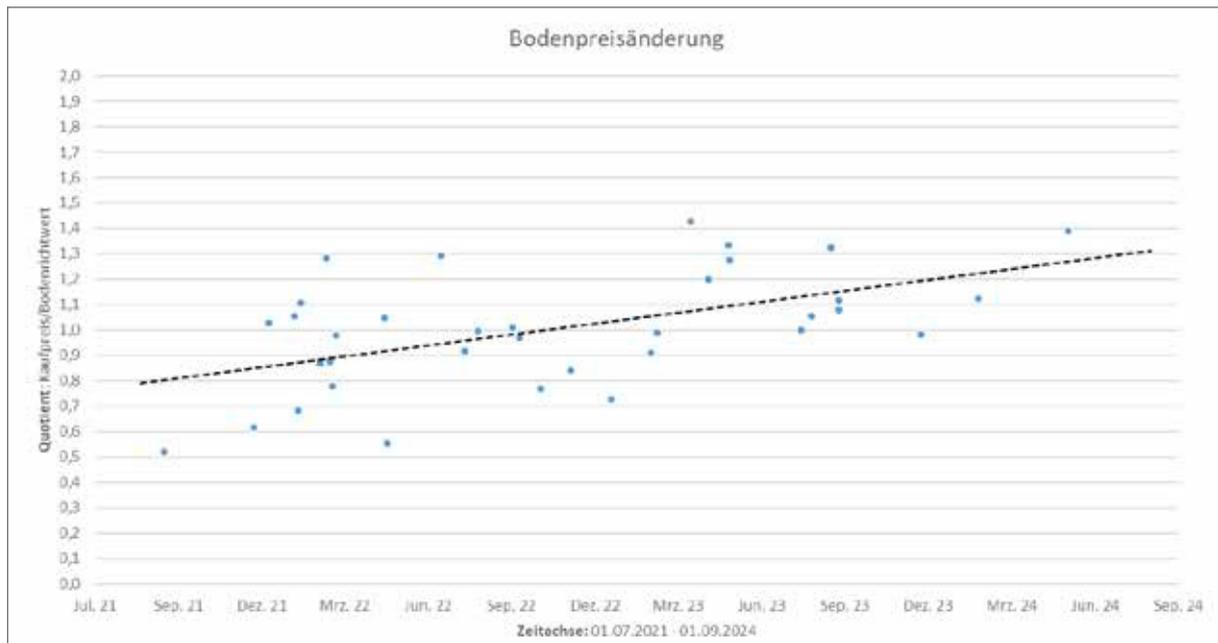


Abb. 2.3-9: Bodenpreisänderung (Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022) der Kauffälle für baureifes Land vom 15.07.2021 bis 14.08.2024 in der blauen Zone

2.3.2.2 Marktentwicklung für „reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV in den Überschwemmungsbereichen

Für den Bereich der land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen konnten aus der Kaufpreissammlung des GAA OEH 36 Kauffälle in der gelben Zone entnommen werden, die sich auf den gesamten Auswertungszeitraum und 11 Gemarkungen (Müsch bis Sinzig) verteilen. Bei 20 Kauffällen handelt es sich um Grundstücke, die dem Zustand der Sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV (früher auch als besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft bezeichnet) zuzuordnen sind (Gartenflächen, Sport- und Freizeitflächen, etc.). Die Preisbildung bei diesen Flächen ist sehr heterogen und nicht mit den Flächen „reiner“ land- und forstwirtschaftlicher Flächen vergleichbar. Bei 13 Kauffällen der Nutzungsart Grünland liegt ein Kaufpreis unter dem Bodenrichtwert, bei einem Grundstück wurde in der Höhe des Bodenrichtwerts bezahlt und die Kaufpreise für die restlichen 11 Fälle liegen höher als der Bodenrichtwert. Dadurch ergibt sich tendenziell in dem Betrachtungszeitraum eine Bodenpreissteigerung für Grünlandflächen innerhalb der gelben Zone. Bei den 3 verbleibenden Kaufpreisen für land- oder forstwirtschaftliche Flächen in der gelben Zone handelt es sich in einem Fall um Weingarten und in zwei Fällen um Waldflächen.

Betrachtet man ausschließlich die Kauffälle der Nutzungsart Acker- oder Grünland in der gelben und blauen Zone, so ergeben sich aus 34 Transaktionen 24 verwertbare Kauffälle. In der Abbildung 2.3-10 sind diese Kauffälle gegen die Zeit aufgetragen und ins Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert gesetzt. Seit dem Flutereignis zeigt sich eine Bodenpreissteigerung von 20 bis 30 %.

Es ist anzumerken, dass es sich bei den Auswertungen um eine Umsatzstatistik handelt, da die Kaufpreise nicht hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale normiert wurden. Aussagen über die Preisentwicklung können folglich nur tendenziell getroffen werden.

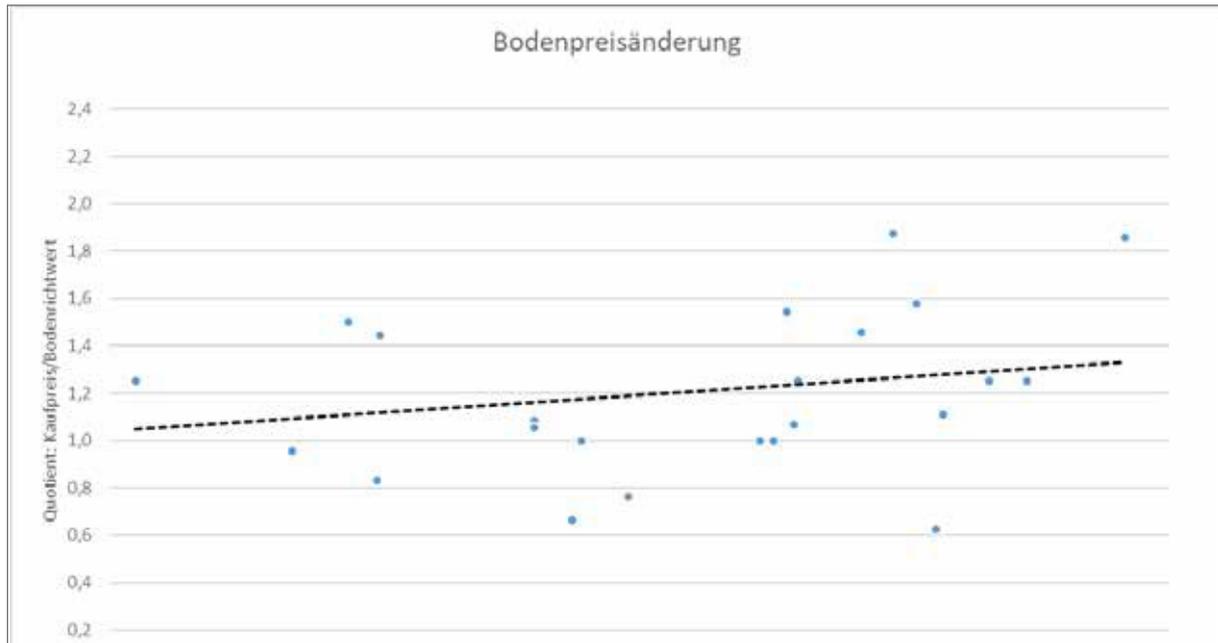


Abb. 2.3-10: Bodenpreisänderung (Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022) der Kauffälle für Acker- und Grünlandflächen vom 15.07.2021 bis 14.08.2024 in der gelben und blauen Zone

2.3.2.3 Marktentwicklung für bebaute Grundstücke in den Überschwemmungsbereichen

In der gelben Zone liegen im Betrachtungszeitraum nur 21 Kauffälle für bebaute Grundstücke vor. Diese streuen sehr stark (zwischen 7.000,- € und 400.000,- €) und ließen daher keine gesicherte Auswertung zu. Betrachtet man die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (einschließlich Doppelhaushälften und Reihenhäuser) innerhalb der gelben und blauen Zone, so lässt sich ab 2023 tendenziell eine Steigerung erkennen (vgl. Abb. 2.3-11). Lag der durchschnittliche Kaufpreis (Kaufpreismedian) in den Jahren 2021 und 2022 noch bei rund 150.000,- €, so ist dieser bis 2024 auf rd. 270.000,- € gestiegen.

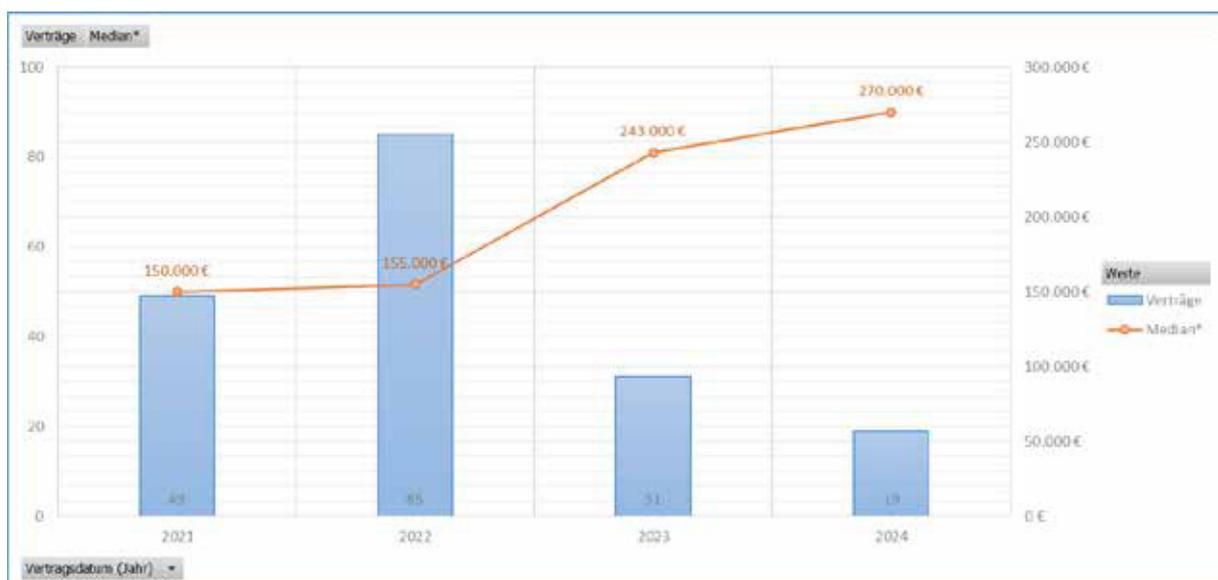


Abb. 2.3-11: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise (Kaufpreismediane) von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (einschließlich Doppelhaushälften und Reihenhäusern) in der gelben und blauen Zone zwischen 2021 und 2024

Es ist anzumerken, dass es sich bei den Auswertungen um eine Umsatzstatistik handelt, da die Kaufpreise nicht hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale normiert wurden. Aussagen über die Preisentwicklung können folglich nur tendenziell getroffen werden.

Ein Vergleich mit der entsprechenden Entwicklung im Landkreis Ahrweiler (vgl. Abb. 2.3-12) zeigt, dass sich die Preise im Überschwemmungsbereich denen im gesamten Landkreis in 2023 angeglichen haben.

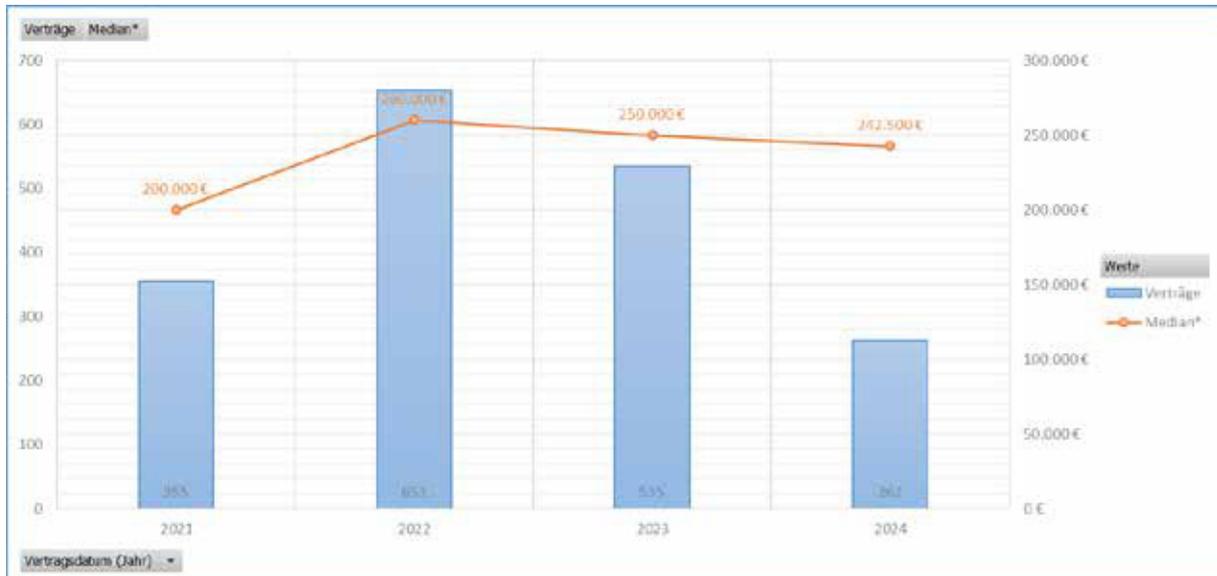


Abb. 2.3-12: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise (Kaufpreismediane) von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (einschließlich Doppelhaushälften und Reihenhäusern) im Landkreis Ahrweiler zwischen 2021 und 2024

2.3.2.4 Marktentwicklung für sonstige Flächen in den Überschwemmungsbereichen

Die stichprobenartige Überprüfung aller weiteren Kauffälle, die den zuvor genannten Nutzungen nicht zugeordnet wurden (Gartenflächen, Bauerwartungsland, ...), ließ ebenfalls kein abweichendes Marktverhalten gegenüber der Entwicklung im übrigen Zuständigkeitsbereich des GAA OEH erkennen.

2.3.2.5 Fazit

Als Ergebnis der Analyse kann festgestellt werden:

- Die Anzahl der Kauffälle zeigt, dass der Immobilienmarkt im Überflutungsbereich nicht zum Erliegen gekommen ist.
- Der Immobilienmarkt lässt – abgesehen von einer Dämpfung der Bodenpreisentwicklung unmittelbar nach dem Flutereignis – keine flutbedingten Wertminderungen oder Tendenzen hierzu erkennen.
- Ab 2023 ist für den Überschwemmungsbereich keine signifikante Abweichung von der allgemeinen Marktentwicklung feststellbar

2.4 ESG und die Immobilienbewertung – Zwei, die sich noch besser kennenlernen müssen

2.4.1 Allgemeines

Die Diskussion über Klimaneutralität im Hinblick auf den Immobilienmarkt und den Bausektor hat in den letzten Jahren sowohl politisch als auch gesellschaftlich enorm an Bedeutung gewonnen. Der Transformationsprozess ist eng mit den globalen und nationalen Klimazielen, der wachsenden gesellschaftlichen Sensibilisierung für Umweltprobleme und der Rolle des Bau- und Immobiliensektors als wesentlicher Verursacher von CO₂-Emissionen verknüpft. Der Klimawandel wirkt sich offensichtlich zunehmend auf regionale und globale Wetterextreme aus und führt zu sehr schweren Schäden (vgl. auch Abschnitt 2.3.2 mit Ausführungen zur Flut im Bereich der Ahr und der Eifel in 2021).

2.4.1.1 Politische Entwicklung der Diskussion über Klimaneutralität im Bausektor und Immobilienmarkt

Die politische Diskussion über Klimaneutralität führte auf globaler Ebene zum *Pariser Klimaschutzabkommen* von 2015, in dem sich die Unterzeichnerstaaten darauf einigten, die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter⁴ auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, idealerweise auf 1,5 Grad Celsius. Diese Zielsetzung impliziert eine drastische Reduzierung der Treibhausgasemissionen in allen Sektoren, darunter auch dem Immobilien- und Bausektor. Europa ging mit dem European Green Deal im Jahr 2019 einen Schritt weiter; dieser sieht für die Europäische Union bis 2050 Klimaneutralität vor. In diesem Rahmen wurden auch strikte Vorgaben für den Bau- und Immobiliensektor eingeführt.

Die EU-Strategie zur Renovierung von Gebäuden, bekannt als „Renovierungswelle“, wurde 2020 ins Leben gerufen, um den Gebäudebestand energieeffizienter zu machen. Ziel ist es, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen von Gebäuden drastisch zu senken und dauerhaft zu minimieren, da Gebäude für rund 40 % des Energieverbrauchs und etwa 36 % der CO₂-Emissionen in der EU verantwortlich sind (vgl. [44]).

2.4.1.2 Nationale Klimaschutzgesetze und Bauvorschriften

Auf nationaler Ebene haben viele Länder, darunter auch Deutschland, ambitionierte Klimaziele formuliert, die insbesondere den Bau- und Immobiliensektor betreffen. In Deutschland wurde 2019 das Klimaschutzgesetz (KSG, [45]) verabschiedet, das eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mindestens 65 % bis 2030 (im Vergleich zu 1990) vorsieht. Bis 2045 soll Deutschland vollständig klimaneutral sein.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden nationale Gebäudestandards verschärft, insbesondere in Bezug auf die Energieeffizienz. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das 2020 in Kraft trat, definiert Mindeststandards für die Energieeffizienz von Gebäuden und schreibt den Einsatz erneuerbarer Energien in Neubauten vor. Es ist Teil der Bemühungen, den gesamten Immobilienbestand bis 2050 nahezu klimaneutral zu gestalten.

⁴ Mittelwert der Temperatur der Jahre 1850 bis 1900.

2.4.1.3 Wachsende Sensibilisierung für den Klimawandel

Auf gesellschaftlicher Ebene hat sich die Diskussion über den Klimaschutz durch die zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung für die Folgen des Klimawandels intensiviert. Bewegungen wie „Fridays for Future“, die 2018 globale Aufmerksamkeit erlangten, haben dazu beigetragen, den politischen Druck auf Entscheidungsträger zu erhöhen. Diese gesellschaftlichen Bewegungen fordern sowohl die Politik als auch die Wirtschaft, Maßnahmen zu ergreifen, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Insbesondere nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 ist der Staat zum Klimaschutz verpflichtet. Die Rolle des Bau- und Immobiliensektors als einer der Hauptverursacher von Emissionen ist dabei besonders in den Fokus gerückt.

Auch die wachsende gesellschaftliche Wahrnehmung für Umwelt- und Klimaschutzfragen hat die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt verändert. Investierende, Mieterinnen und Mieter sowie Käuferinnen und Käufer legen zunehmend Wert auf klimafreundliche Gebäude. Nachhaltige Immobilien mit geringerem Energieverbrauch und höherer Energieeffizienz werden insbesondere bei den in den vergangenen drei Jahren stark gestiegenen Energiekosten attraktiver, da sie nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch langfristig geringere Betriebskosten und ein niedrigeres regulatorisches Risiko aufweisen.

Zusätzlich wächst das Bewusstsein dafür, dass der Bau- und Immobiliensektor in Bezug auf Bauweise Materialverbrauch, Flächenversiegelung und Ressourcenschonung umdenken muss. Der Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien wie recycelten Stoffen oder der Verzicht auf klimaschädliche Materialien (z. B. Beton mit hohem CO₂-Ausstoß) hat zunehmend an Bedeutung gewonnen.

2.4.1.4 Herausforderungen und Konflikte in der Diskussion

Trotz der klaren politischen und gesellschaftlichen Entwicklung in Richtung Klimaneutralität gibt es auch Herausforderungen und Konflikte in dieser Diskussion, die insbesondere den Immobilienmarkt und Bausektor betreffen.

Kostensteigerungen und soziale Gerechtigkeit

Ein zentrales Spannungsfeld ist die Kostenfrage. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sowie der Bau klimafreundlicher Neubauten sind mit erheblichen Kosten verbunden. Diese Kosten werden (teilweise) auf Mieterinnen und Mieter sowie auf Käuferinnen und Käufer umgelegt, was zu sozialen Konflikten führen kann. Insofern besteht die Sorge, dass die Fokussierung auf Klimaneutralität die Immobilienpreise als auch die Mietkosten in die Höhe treibt und zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungsnot, insbesondere in Ballungsgebieten, führt.

Langsame Umsetzungsprozesse und Widerstand

Trotz der politischen Bemühungen gibt es oft Widerstand gegen verschärfte Bauvorschriften, insbesondere von Seiten der Bauindustrie und Immobilienwirtschaft. Viele Akteure im Sektor beklagen, dass die Umsetzung der Klimaziele mit zu hohen Auflagen und Kosten verbunden ist. Hinzu kommt, dass viele bestehende Gebäude nicht ohne erheblichen finanziellen Aufwand energetisch saniert werden können, was den Fortschritt in der Erreichung der Klimaziele verlangsamt bzw. zum Teil hemmt.

Fachkräftemangel im Bausektor

Ein weiteres Problem, das sich auf die Umstellung auf klimafreundliches Bauen auswirkt, ist der Fachkräftemangel im Bausektor. Es fehlen qualifizierte Arbeitskräfte, um die notwendigen Sanierungs- und Neu-

bauprojekte im Sinne der Klimaziele umzusetzen. Dies verlangsamt den Fortschritt erheblich und erhöht gleichzeitig die Kosten für Bau- und Sanierungsprojekte.

2.4.2 ESG in der Immobilienbewertung

2.4.2.1 Definition von ESG und rechtliche Grundlage

ESG steht für **E**nvironmental, **S**ocial und **G**overnance und beschreibt drei zentrale Nachhaltigkeitskriterien, die Unternehmen und Investoren zunehmend bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen haben. Diese Kriterien bilden die Grundlage für nachhaltige Investitionen und werden zunehmend auch in der Immobilienbewertung berücksichtigt.

Die ESG-Kriterien umfassen:

Environmental (Umwelt): Aspekte wie Energieeffizienz, CO₂-Emissionen, Ressourcenschonung und die Klimafreundlichkeit von Gebäuden.

Social (Soziales): Berücksichtigung von sozialen Faktoren wie der Zugang aller Gesellschaftsschichten zu bezahlbarem Wohnraum, Arbeitsplatzbedingungen, Sicherheitsaspekte sowie die Integration von Immobilien in ihre soziale Umgebung.

Governance (Unternehmensführung/Investorenverhalten): Faktoren wie Transparenz, ethische Unternehmensführung, Risikomanagement und die Einhaltung von Compliance-Richtlinien.

Die rechtliche Grundlage für ESG in der EU bildet die *EU-Taxonomie*, ein Klassifizierungssystem, das festlegt, welche wirtschaftlichen Aktivitäten als ökologisch nachhaltig gelten. Es dient als Instrument, um die Verwirklichung der Klimaziele der EU, insbesondere des *Green Deals*, zu unterstützen. Die EU-Taxonomie zielt darauf ab, Kapitalströme in nachhaltige Investitionen zu lenken und definiert dabei klare Kriterien für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Aktivitäten in verschiedenen Sektoren, einschließlich der Immobilienwirtschaft. Durch die EU-Taxonomie wird darauf abgestellt, ob die Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu den sechs definierten Umweltzielen leistet oder diesen entgegenläuft. Konkret handelt es sich um nachfolgende Umweltziele (vgl. Verordnung 2020/852 des Europäischen Parlaments und Rates vom 18. Juni 2020):

- Klimaschutz
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresökosystemen
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- Anpassung an den Klimawandel
- Förderung von Kreislaufwirtschaften
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme

Für den Immobiliensektor legt die EU-Taxonomie spezifische Anforderungen fest, die für eine Immobilie oder Bauaktivität erfüllt werden müssen, um als ökologisch nachhaltig zu gelten.

2.4.2.2 Einfluss von ESG auf die Immobilienwirtschaft

Die ESG-Kriterien beeinflussen die Immobilienwirtschaft in vielfältiger Weise. Da Immobilien einen erheblichen Teil der globalen CO₂-Emissionen verursachen (ungefähr 40 % der globalen Emissionen und des Energieverbrauchs), steht der Sektor im Fokus der Bemühungen, klimafreundlichere und sozial gerechtere Maßnahmen zu ergreifen. Diese beziehen sich nicht nur auf die Errichtung neuer Gebäude, sondern auch auf die Modernisierung, Inbetriebnahme, Instandhaltung und Reparatur bestehender Objekte sowie auf den Erwerb von Immobilien.

a) Umweltfaktoren

Der Druck, umweltfreundlichere und energieeffizientere Immobilien zu entwickeln, ist in den letzten Jahren erheblich gewachsen. Die Anforderungen an Gebäude, eine höhere Energieeffizienz zu erreichen und gleichzeitig den CO₂-Ausstoß zu verringern, beeinflussen sowohl den Neubau als auch die Sanierung von Bestandsimmobilien. Immobilien, die nicht den steigenden Umweltstandards entsprechen, können auf dem Markt an Wert verlieren und höhere Betriebskosten verursachen. Investoren bevorzugen zunehmend „grüne“ Immobilien, da sie eine höhere langfristige Wertstabilität und Rentabilität versprechen.

b) Soziale Aspekte

Der Immobiliensektor ist auch zunehmend gefordert, soziale Kriterien zu berücksichtigen, etwa durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Berücksichtigung von Barrierefreiheit und die Verbesserung der Lebensqualität in den Quartieren. Die Einbindung von Immobilien in ihre sozialen und urbanen Kontexte gewinnt an Bedeutung. Ein nachhaltiges und sozialverträgliches Umfeld erhöht nicht nur den Wert von Immobilien, sondern steigert auch das Ansehen von Investoren und Entwicklern.

c) Governance

Gute Governance-Praktiken sind entscheidend, um sicherzustellen, dass die ESG-Kriterien durchgesetzt werden. Dies betrifft unter anderem die Transparenz in der Verwaltung von Immobilien, die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken sowie die Implementierung von klaren Compliance- und Ethikrichtlinien. Investoren verlangen zunehmend von Immobilienunternehmen, dass diese, detaillierte Berichte über ihre ESG-Strategien und -Leistungen vorlegen.

Insbesondere größere Investoren und Immobilienfonds sehen sich zunehmend verpflichtet, ESG-Kriterien in ihre Investitionsentscheidungen zu integrieren. Dabei handelt es sich nicht nur um eine ethische Entscheidung, sondern auch um ein wirtschaftlich nachhaltiges Gebot. Klimafreundliche Immobilien gelten als weniger risikobehaftet und versprechen langfristig eine höhere Wertstabilität.

2.4.2.3 Auswirkungen für die Immobilienbewertung

Nach § 2 Abs. 1 ImmoWertV ist bei Verkehrswertermittlungen der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Bei der Aufzählung der Grundstücksmerkmale in § 2 Abs. 3 ImmoWertV wird unter Nr. 10d auch auf die energetischen Eigenschaften abgestellt. Von daher nennt die ImmoWertV bereits explizit einen Teilaspekt der ESG-Kriterien. Da die Aufzählung der Kriterien in § 2 Abs. 3 ImmoWertV aber nicht abschließend ist, sind die weiteren Aspekte der ESG-Kriterien grundsätzlich von Bedeutung. Da davon auszugehen ist, dass die Kriterien einen nachhaltigen Einfluss auf den Kaufpreis einer Immobilie haben werden (vgl. auch Ergebnis des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022/2023 [46]), wird mittelfristig von einer Verkehrswertrelevanz auszugehen sein. Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien verändert daher die Eingangsparameter bei Immobilienbewertungen grundlegend. Bisher wurden Immobilien überwie-

gend auf Basis traditioneller Faktoren wie Lage, baulicher Zustand, Mieteinnahmen und Marktnachfrage bewertet. Mit der wachsenden Bedeutung der ESG-Kriterien ändern sich jedoch die Bewertungsmaßstäbe und es kommt der Faktor „ESG“ hinzu.

a) Bewertung der Umweltfaktoren

Immobilien, die hohe Umweltstandards erfüllen, werden tendenziell einen höheren Marktwert aufweisen, da sie niedrigere Betriebskosten, eine höhere Energieeffizienz und eine bessere Resilienz gegenüber regulatorischen Risiken bieten. Faktoren wie der Energieverbrauch (Energieausweis), die CO₂-Bilanz und die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien fließen zunehmend in die Wertermittlung ein. Die Einhaltung von ESG-Anforderungen gemäß der EU-Taxonomie wird damit ein zusätzlicher wertbildender Faktor, insbesondere für institutionelle Investoren.

Für Gebäude, die den Umwelanforderungen nicht gerecht werden, könnten negative Konsequenzen entstehen, etwa in Form von sinkendem Marktwert oder höheren Modernisierungskosten, um den wachsenden regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden.

b) Soziale Aspekte in der Bewertung

Der soziale Aspekt wird in der Immobilienbewertung ebenfalls wichtiger. Gebäude, die sozialen Mehrwert bieten, wie z. B. barrierefreie Zugänge oder die Einbindung in soziale Infrastrukturen (Schulen, Krankenhäuser, Naherholung), werden positiv bewertet. Des Weiteren erhöht der demografische Wandel die Nachfrage nach solchen Objekten. Diese Faktoren fördern die Attraktivität einer Immobilie, was sowohl Mieter als auch Investoren anspricht.

Zudem gewinnt die Schaffung von Wohn- und Arbeitsräumen, die auf eine gesunde Lebensweise ausgerichtet sind (z. B. durch verbesserte Luftqualität, Tageslichtnutzung), an Bedeutung. Etwaige Faktoren erhöhen nicht nur das Wohlbefinden der Nutzenden, sondern tragen auch zur langfristigen Marktattraktivität bei.

c) Governance als Einflussfaktor

Die Transparenz von ESG-Informationen und die Einhaltung von Governance-Vorschriften sind ebenfalls entscheidend. Unternehmen, die eine klare ESG-Strategie verfolgen, nachhaltige Gebäude entwickeln, errichten und verwalten sowie transparente Berichterstattung bieten, gelten als weniger risikobehaftet und attraktiver für Investoren. In der Bewertung werden daher zunehmend auch die internen Strukturen und Managementprozesse berücksichtigt, die für die Einhaltung von ESG-Zielen sorgen.

Die Berücksichtigung der ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung kann beispielsweise durch Integration von Faktoren in die traditionellen Bewertungsmodelle erfolgen. In der Ertragswertermittlung wird beispielsweise davon auszugehen sein, dass die ESG-Kriterien durch veränderte marktübliche Erträge, im geringen Umfang durch die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer, andere Liegenschaftszinssätze sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einfließen können.

In der international ausgerichteten Immobilienbewertung spielt das Sachwertverfahren zwar eine untergeordnete Rolle und steht in der Literatur zur Immobilienbewertung im Zusammenhang mit ESG-Kriterien daher nicht im Vordergrund. Allerdings ist das Sachwertverfahren in Deutschland über das BauGB und die ImmoWertV als normiertes Wertermittlungsverfahren eingeführt und bedarf daher auch einer Betrachtung im Lichte der ESG-Kriterien. Im Sachwertverfahren ist eine Berücksichtigung durch Gebäudestandardstufen, welche die ESG-Kriterien aufgreifen müssten, sowie dementsprechend ausgerichtete Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten), durch die Restnutzungsdauer, durch einen veränderten Sachwertfaktor sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erforderlich.

Eine weitere Methode besteht darin „Green-Building“-Zertifizierungen in den Bewertungsprozess einzubeziehen (vgl. [34]).

Herausforderungen und Chancen

Die Integration von ESG in die Immobilienbewertung stellt Unternehmen und Gutachter vor verschiedene Herausforderungen. Ein zentrales Problem ist die Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit von ESG-Daten. Die Auswirkungen vieler ESG-Faktoren auf den Verkehrswert sind schwer messbar und erfordern eine fundierte und standardisierte Datengrundlage, um verlässliche Bewertungen zu ermöglichen. Die Einflüsse der verschiedenen Kriterien auf die Kaufpreisgestaltung sind bei den tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften momentan noch nicht signifikant quantifizierbar. Zwar werden diese Aspekte vielfach implizit in den auf Grundlage von Kaufpreisen zu ermittelnden zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten sein, die Einflüsse lassen sich aber nicht nach einzelnen Kriterien separieren.

Jedoch bietet die stärkere Berücksichtigung von ESG-Kriterien auch Chancen. ESG-konforme Immobilien bieten in der Regel eine höhere Wertbeständigkeit, da sie besser auf regulatorische Veränderungen vorbereitet sind und niedrigere Betriebskosten durch höhere Energieeffizienz aufweisen. Investoren erkennen zunehmend, dass nachhaltige Immobilien weniger risikobehaftet sind und langfristig bessere Renditen bieten können.

Zukunftsansichten

Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung gewinnt zunehmend an Bedeutung und verändert die Bewertungsmaßstäbe grundlegend. Gebäude, die Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien erfüllen, profitieren nicht nur von einem zukunftsorientierten Marktwert, sondern entsprechen auch den regulatorischen Anforderungen der EU-Taxonomie und lassen langfristig höhere Erträge bei geringerem Ausfallrisiko erwarten. Gleichzeitig stehen die Immobilienwirtschaft und die Wertermittlung vor der Herausforderung, diese neuen Faktoren umfassend und zuverlässig in den Bewertungsprozess zu integrieren. Die Zukunft der Immobilienbewertung wird stark durch Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung geprägt sein.

Trotz der Herausforderungen gibt es positive Aussichten für die Zukunft des Bau- und Immobiliensektors im Hinblick auf die Klimaneutralität. Die gesellschaftliche und politische Dynamik zeigt, dass der Wandel hin zu einer nachhaltigen und klimaneutralen Bauweise unumkehrbar ist. Innovationen in der Bautechnik, wie der Einsatz von nachwachsenden Baustoffen, energieeffizienten Technologien und die verstärkte Nutzung von digitalen Lösungen (z. B. Smart Buildings) tragen dazu bei, den Übergang zu beschleunigen.

Die kommenden Jahre werden zeigen, wie erfolgreich die Politik und Gesellschaft die Klimaneutralität im Immobiliensektor erreichen können. Klar ist jedoch, dass der Bausektor eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der globalen und nationalen Klimaziele spielt und dass sowohl regulatorischer Druck als auch gesellschaftliche Erwartungen weiterhin zunehmen werden.



3 DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

3 DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sind durch § 192 Baugesetzbuch (BauGB) [2] unabhängige und sachkundige Gremien geschaffen worden, die nach dem Willen des Gesetzgebers durch Bereitstellung neutraler Informationen über den Grundstücksmarkt die Markttransparenz fördern und so zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und der Nachvollziehbarkeit von Entwicklungen des Grundstücksmarktes beitragen sollen.

Die zwölf örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Behörden des Landes Rheinland-Pfalz. Sie sind unabhängige und weisungsungebundene Kollegialgremien. Die Amtszeit der Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses beträgt jeweils 5 Jahre. Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist, abgesehen vom Vorsitz und stellvertretenden Vorsitz, ehrenamtlich. Sie wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen sowie Bediensteten der Finanzverwaltung ausgeübt.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) [2], die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) [11] sowie die Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung – GAVO) [23] in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde. In Rheinland-Pfalz werden die gesetzlichen Vorgaben durch die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinien – RiWert) [24] konkretisiert.

3.1 Der Obere Gutachterausschuss

Der Bundesgesetzgeber hatte ursprünglich die Entscheidung über die Bildung von Oberen Gutachterausschüssen den Ländern überlassen. Seit dem 01.07.2009 wird im Baugesetzbuch die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder zentralen Geschäftsstellen für alle Bundesländer mit Ausnahme der Stadtstaaten verbindlich vorgeschrieben. Der Grund für die Gesetzesänderung sind die gestiegenen Anforderungen der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung und der Sachverständigen an die Qualität und Verfügbarkeit der Bodenrichtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Neben der Erstellung von Obergutachten zählen insbesondere folgende Aufgaben zu den Tätigkeitsfeldern des Oberen Gutachterausschusses:

- Auswertung des Grundstücksmarkts von Rheinland-Pfalz unter Verwendung der Wertermittlungsinformationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse,
- Ermittlung überregionaler zur Wertermittlung erforderlicher Daten,
- Auswertung von landesweit nur selten vorkommenden Kauffällen und Bereitstellung der Ergebnisse,
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz,

- Abgabe von Empfehlungen für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung und zu besonderen Fragen der Wertermittlung
- Ableitung und Veröffentlichung der landesweiten zur Wertermittlung erforderlichen Daten sowie
- Erstellung einer landesweiten Übersicht generalisierter Bodenrichtwerte.

Der Obere Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und 16 ehrenamtlichen Mitgliedern.

Er setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Christian Paulik

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Julia Horbach-Münch

Ehrenamtliche Mitglieder:

Dipl.-Sachverständige (DIA), Dipl.-Immobilienökonomin (ADI) Brigitte Adam,

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. Sylvia Bauer

Dipl.-Ing. Katrin Begeré

Dipl.-Ing. (FH) Silke Closheim

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) André Hintz

Dr.-Ing. Dagmar Joeris

Dipl.-Ing. (FH) Frank Kröll

Prof. Dr. Dirk Löhr

Dipl.-Ing. (FH) Nicole Pöttschmann-Wemme

Dipl.-Forstwirt Klaus Remmy

Dipl.-Ing. Christian Sauerborn

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Martin Schrick

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. Heike Schultz

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Soot

Steffen Zimmermann

3.2 Die örtlichen Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden in § 193 BauGB im Grundsatz formuliert und in den §§ 8 und 10 GAVO ausgeführt. Hauptsächlich obliegen ihnen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten, soweit sich dies wegen der Besonderheit des örtlichen Grundstücksmarkts als notwendig erweist,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, über den Wert von Rechten an Grundstücken sowie über die Verkehrswertbeeinflussung durch Rechte an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung,
- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte.

Die Gutachterausschussverordnung (in der jeweils geltenden Fassung) regelt die Bildung und die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz, die in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind.

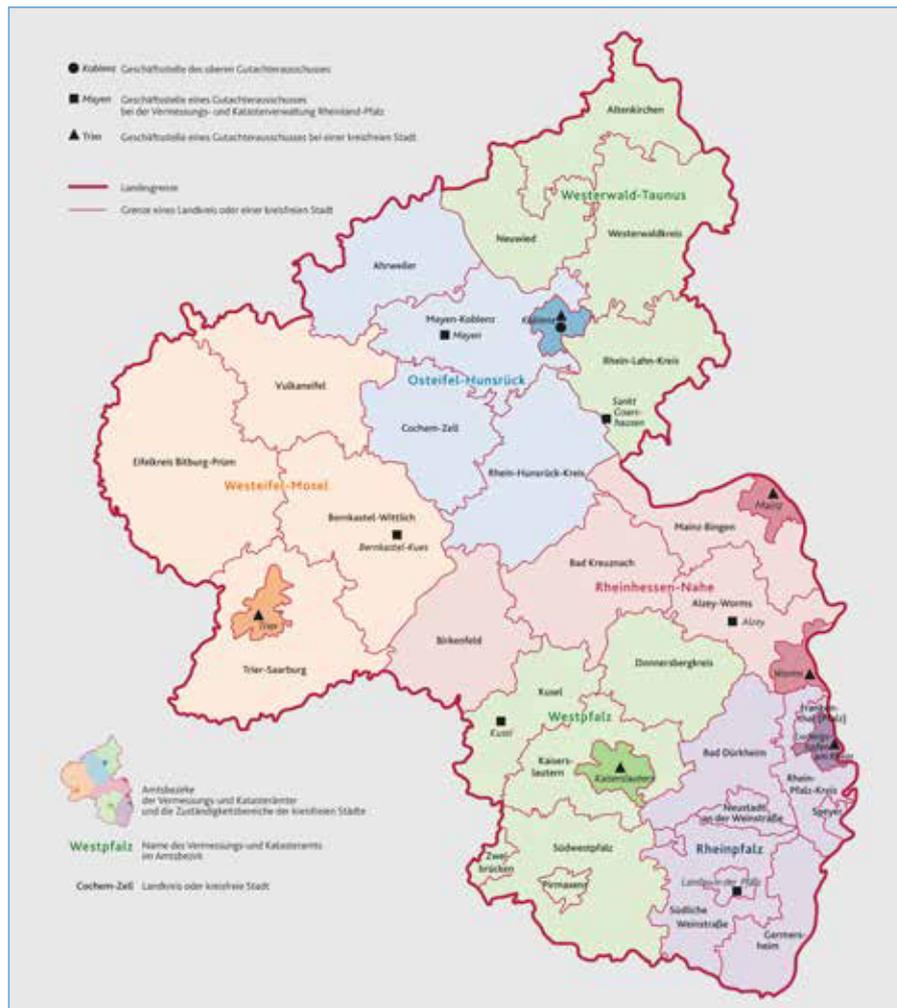


Abb. 3-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und Standorte der Geschäftsstellen in Rheinland-Pfalz

Die Gutachterausschüsse bedienen sich bei ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle, deren Aufgaben in den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms von den behördlichen Vermessungsstellen dieser Städte und im Übrigen von den Vermessungs- und Katasterämtern in Rheinland-Pfalz wahrgenommen werden. Die Adressen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, die Zuständigkeitsbereiche sowie die Namen der vorsitzenden Mitglieder können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Anschrift des Gutachterausschusses	Zuständigkeitsbereich	Vorsitzendes Mitglied
<p>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz c/o Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Von-Kuhl-Str. 49 56070 Koblenz</p>	<p>Land Rheinland-Pfalz</p>	<p>Dipl.-Ing. Christian Paulik</p>
<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus c/o Vermessungs- und Katasteramt Nastätter Straße 31-33 56346 St. Goarshausen</p>	<p>Westerwaldkreis Landkreis Altenkirchen (Ww.) Landkreis Neuwied Rhein-Lahn-Kreis</p>	<p>Christian Klemm M. Sc.</p>
<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück c/o Vermessungs- und Katasteramt Am Wasserturm 5a 56727 Mayen</p>	<p>Rhein-Hunsrück-Kreis Landkreis Mayen-Koblenz Landkreis Ahrweiler Landkreis Cochem-Zell</p>	<p>Wiebke Böhm M. Sc.</p>
<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel c/o Vermessungs- und Katasteramt Im Viertheil 24 54470 Bernkastel-Kues</p>	<p>Eifelkreis Bitburg-Prüm Landkreis Vulkaneifel Landkreis Berncastel-Wittlich Landkreis Trier-Saarburg</p>	<p>Karsten Böhm M. Sc.</p>
<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe c/o Vermessungs- und Katasteramt Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey</p>	<p>Landkreis Alzey-Worms Landkreis Mainz-Bingen Landkreis Bad Kreuznach Landkreis Birkenfeld</p>	<p>Dipl.-Ing. (FH) Udo Baumann</p>
<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz c/o Vermessungs- und Katasteramt Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz</p>	<p>Rhein-Pfalz-Kreis Stadt Frankenthal (Pfalz) Stadt Speyer Stadt Neustadt a. d. W. Landkreis Bad Dürkheim Stadt Landau in der Pfalz Landkreis Südliche Weinstraße Landkreis Germersheim</p>	<p>Dipl.-Ing. Hilmar Strauß</p>
<p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz c/o Vermessungs- und Katasteramt Bahnhofstraße 59 66869 Kusel</p>	<p>Landkreis Kusel Donnersbergkreis Landkreis Kaiserslautern Landkreis Südwestpfalz Stadt Zweibrücken Stadt Pirmasens</p>	<p>Dipl.-Ing. Julia Horbach-Münch</p>

Anschrift des Gutachterausschusses	Zuständigkeitsbereich	Vorsitzendes Mitglied
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bahnhofstraße 47 56068 Koblenz	Stadt Koblenz	Andreas Weckbecker M. Eng.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier Geschäftsstelle Gerty-Spies-Straße 2 54290 Trier	Stadt Trier	Dipl.-Ing. (FH) Thomas Harig
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz Zitadelle, Bau C Am 87er Denkmal 55131 Mainz	Stadt Mainz	Julia Pfetsch M. Sc.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms c/o Stadtverwaltung Worms Rathaus Marktplatz 2 67547 Worms	Stadt Worms	Dipl.-Ing. Henning Stramm
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen Geschäftsstelle bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein Geoinformation und Vermessung Rheinuferstraße 9 67061 Ludwigshafen am Rhein	Stadt Ludwigshafen am Rhein	Dipl.-Ing. (FH) Joachim Hillmus
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern Rathaus Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	Stadt Kaiserslautern	Dipl.-Ing. Rouven Reymann

Tab. 3-1: Adressen und Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse sowie die Namen der vorsitzenden Mitglieder

3.3 Der Immobilienmarktbericht Deutschland

Die amtliche Wertermittlung liegt in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer. Zur Förderung der bundesweiten Markttransparenz wurde der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) [7] gebildet, der auf Grundlage der Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit von Bund und Ländern auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20. April 2016 länderübergreifend zusammenarbeitet.

Zu den Aufgaben des Arbeitskreises gehört die Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland (IMB DE), der alle 2 Jahre herausgegeben wird. Die Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts Deutschland 2023 erfolgte im Dezember 2023. Grundlage der Immobilienstudie sind die Marktinformationen von über 500 örtlichen Gutachterausschüssen in Deutschland.

Die Immobilienwirtschaft – als einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands –, aber auch Bürgerinnen und Bürger, Politik und Verwaltung benötigen zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen. Eine hohe Markttransparenz ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen. Um bestehende Defizite der Immobilienmarkttransparenz weiter abzubauen, werden in diesem Bericht bundesweite Analysen sowie landesweite Betrachtungen und regionale Auswertungen dargestellt.

Die Redaktion und der Vertrieb werden von der Redaktionsstelle des AK OGA wahrgenommen. Der Bericht kann als PDF-Dokument kostenfrei auf der Internetseite <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/> heruntergeladen werden. Am 7. Oktober 2024 wurde ein Zwischenbericht in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für das Jahr 2023 unter <https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Landing-Page/Start> veröffentlicht.

3.4 Die Kaufpreissammlung

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Abs. 5 BauGB die Aufgabe, eine Kaufpreissammlung zu führen, diese auszuwerten sowie die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Bodenpreisindexreihen) abzuleiten. Die Kaufpreissammlung ist nach § 13 Abs. 3 GAVO auf der Grundlage der Geobasisinformationen des amtlichen Vermessungswesens in automatisierter Form zu führen.

Dazu ist nach § 195 BauGB jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (vgl. Abb. 3-2). Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ergänzen die Vertragsdaten durch eigene Recherchen, z. B. über die Erschließungssituation, naturschutzrechtliche Festlegungen sowie ggf. durch die Übersendung eines Fragebogens an die jeweiligen Vertragsparteien. Sowohl die Inhalte der Vertragsabschriften als auch die der sonstigen Erfassungsunterlagen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz. Deshalb werden alle Verträge nach der Erfassung – spätestens nach Abschluss der nächsten Bodenrichtwertermittlung – vernichtet bzw. bei elektronischer Übermittlung gelöscht.

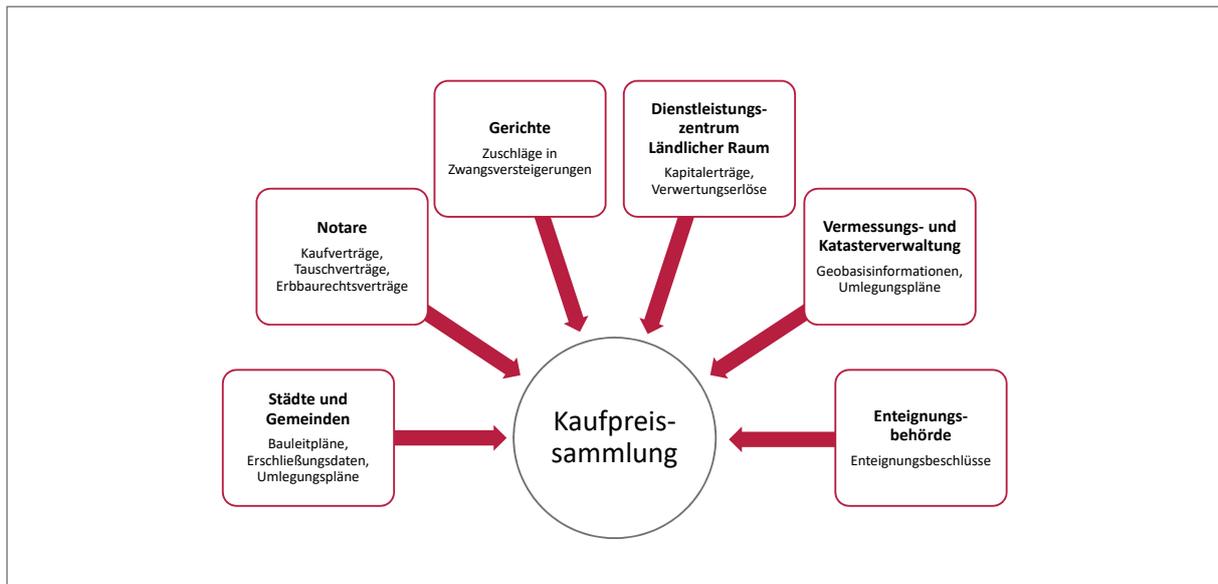


Abb. 3-2: Datengrundlagen der Kaufpreissammlung

Die Einrichtung der Kaufpreissammlung gewährleistet, dass die Gutachterausschüsse den Grundstücksmarkt umfassend und detailliert auswerten können, um das Marktgeschehen für Politik, Wirtschaft, Verwaltung und insbesondere für Bürgerinnen und Bürger transparent abzubilden. Auf die Daten der Kaufpreissammlung wird sowohl bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten als auch bei der Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten zurückgegriffen. Darüber hinaus können sie Bürgerinnen und Bürgern bei vermögensrechtlichen Dispositionen unterstützen.

Von der Übermittlung der Kaufverträge durch die Notariate an die örtlichen Gutachterausschüsse bis zur Veröffentlichung der Bodenrichtwerte oder sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten sind verschiedene Prozessschritte erforderlich:

- Übersendung einer Abschrift der Urkunde durch das Notariat an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,
- Erfassung des Kaufvertrages in der Kaufpreissammlung,
- Erhebung und Ergänzung weiterer erforderlicher Informationen durch die Geschäftsstelle, ggf. auch Nachbewertung eines Objektes,
- Auswertung geeigneter Kaufpreise zur Ableitung von Bodenrichtwerten oder sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten,
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte oder der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Die Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer der Grundstücksmarktdaten sind gestiegen: es werden möglichst aktuelle, verlässliche (amtliche) Informationen zeitnah benötigt, die möglichst digital und leicht zugänglich zur Verfügung gestellt werden.

Insbesondere das Ziel einer zeitnahen Bereitstellung aktueller Daten hat in Zeiten stark bewegter Grundstücksmärkte an Bedeutung gewonnen. Um dieses Ziel erreichen zu können, sind in der beschriebenen Prozesskette daher Optimierungen erforderlich; durch Digitalisierung einzelner Arbeitsprozesse sollen Beschleunigungen und Synergieeffekte geschaffen werden.

Daher stellt die digitale Übermittlung der Kopien der Kaufvertragsurkunden einen wesentlichen Schritt zur Prozessoptimierung dar. Dazu ist eine schnelle und sichere elektronische Kommunikationsform zwischen den beurkundenden Stellen und den Gutachterausschüssen aufzubauen. Die Kommunikationsstrukturen wurden in 2021 zwischen Vertretern der Notarkammern sowie Vertretern der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz abgestimmt. In einem Pilotprojekt werden seit 01.02.2022 in Rheinland-Pfalz Kopien von Kaufvertragsurkunden durch teilnehmende Notariate als PDF-Datei an die 12 rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse übermittelt. Grundlage für den digitalen Austausch von Dokumenten der Notariate an Behörden ist das „besondere Behördenpostfach“ (beBPo). Somit wird die rechtssichere Übertragung der Informationen in verschlüsselter Form gewährleistet.

Laut einer Erhebung im August 2024 werden inzwischen ca. 50 % der bei den rheinland-pfälzischen Gutachterausschüssen eintreffenden Kaufvertragsurkunden in digitaler Form übermittelt. Ziel ist es, die elektronische Übermittlung der Kaufvertragsurkunden auf weitere Notariate auszuweiten. Perspektivisch ist durch die Gesetzesinitiative eNoVA (Elektronischer Notariat-Verwaltung-Austausch) des Bundes und einer damit verbundenen Änderung des Baugesetzbuches nicht nur die Übermittlung von PDF-Dateien, sondern zusätzlich auch die verpflichtende Übertragung wesentlicher Daten des Kaufvertrages in objektstrukturierter Form (XML-Datensatz) durch die beurkundenden Stellen vorgesehen. So können Grundinformationen dann über Schnittstellen in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse eingelesen und weiterverarbeitet werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden grundstücksbezogen oder vollständig anonymisiert erteilt, personenbezogene Auskünfte sind generell unzulässig. Grundstücksbezogene Auskünfte können öffentliche Stellen nach § 2 Abs. 1 des Landesdatenschutzgesetzes (LDSG) [25] und nach § 2 Abs. 1 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) [26], öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie Sachverständige, die von einer akkreditierten Stelle nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert wurden, erhalten (vgl. Abb. 3-3). Diese Antragstellerinnen und Antragsteller dürfen die übermittelten Daten ausschließlich zu dem Zweck verwenden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt wurden. Auskünfte in anonymisierter Form nach § 3 Abs. 7 LDSG sind auch anderen Personen und Stellen zu erteilen, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese ein berechtigtes Interesse darlegen können und eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet wird (bezüglich einer digitalen Antragstellung vgl. Abschnitt 3.7).

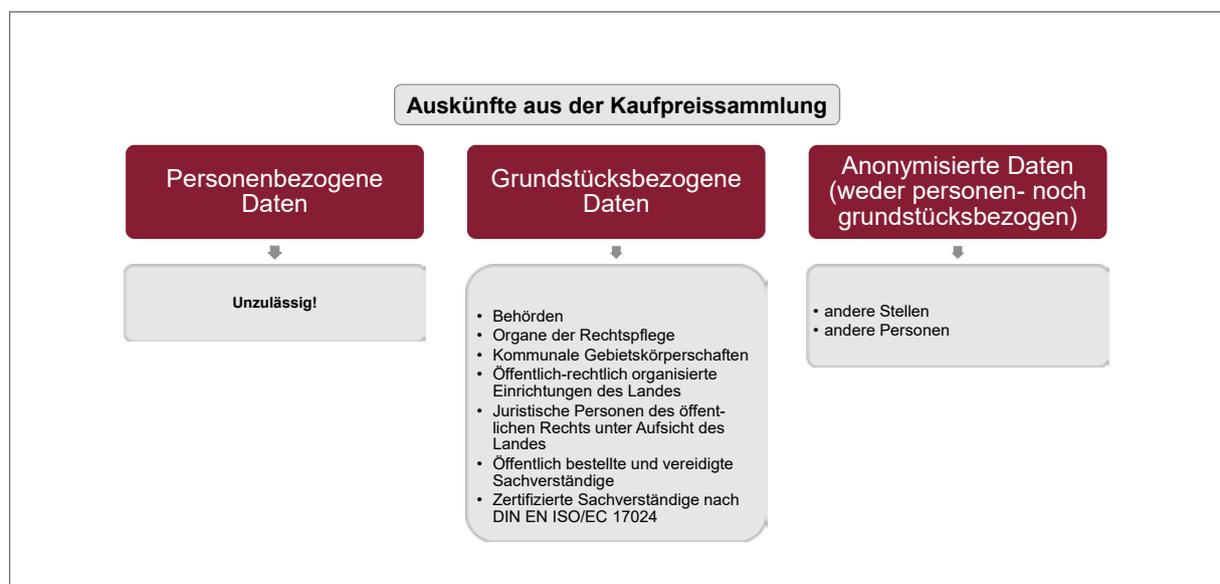


Abb. 3-3: Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

3.5 Beantragung von Verkehrswertgutachten

Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen, auf Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden von den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse entgegengenommen (bezüglich einer digitalen Antragstellung vgl. Abschnitt 3.7). Die Antragsberechtigten für Verkehrswertgutachten nach § 193 Abs. 1 BauGB können der Abb. 3-4 entnommen werden.

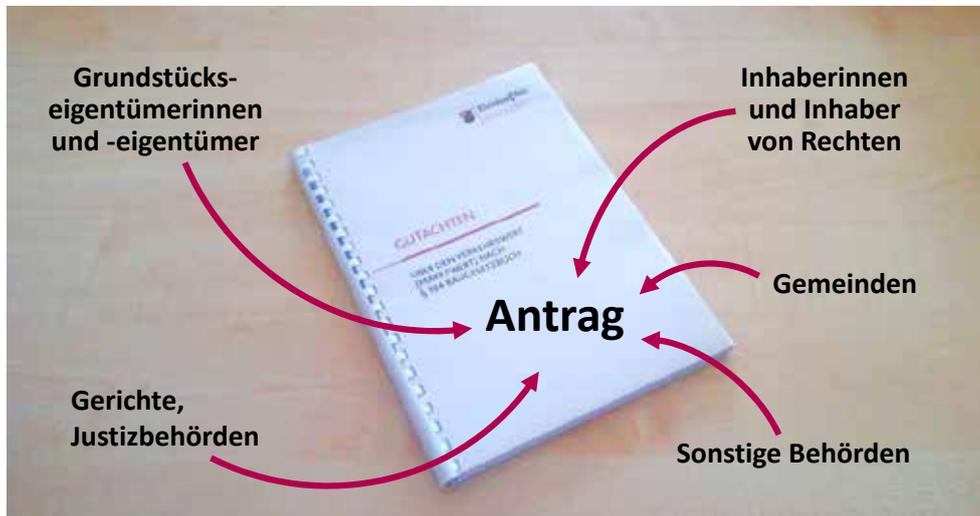


Abb. 3-4: Berechtigte für Anträge auf Verkehrswertgutachten bei den örtlichen Gutachterausschüssen

Nach § 1 der Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 17. August 2022¹ [27] unterliegen Amtshandlungen, öffentlich-rechtliche Dienstleistungen und die Benutzung von Einrichtungen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen der Gebührenpflicht. Das aktuelle Besondere Gebührenverzeichnis kann über das Internetportal der Gutachterausschüsse <https://gutachterausschuesse.rlp.de> unter der Rubrik SERVICE und hier weiter unter Gebührenübersicht eingesehen und bei Bedarf kostenfrei heruntergeladen werden. Bei weiterführenden Fragen zu den Gebührenbestimmungen geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gerne Auskunft.

3.6 Die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte (ohne vollständige Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks) können im Internet als Basisdienst unter

<https://maps.rlp.de> oder unter <https://www.geoportal.rlp.de>

für private Zwecke kostenlos (Open Data) abgerufen werden. Die Bodenrichtwertinformationen zu den jeweiligen Bodenrichtwertzonen sind dabei auf die Angabe des Bodenrichtwerts, auf den Entwicklungszustand, auf den beitragsrechtlichen Zustand sowie auf die Art der baulichen bzw. land- und forstwirtschaftlichen Nutzung beschränkt. Die Darstellungen sind in beiden Portalen identisch, allerdings gibt es Unterschiede in der Bedienung und den Funktionalitäten.

¹ GVBl. S. 287, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Mai 2024 (GVBl. S. 118), BS 2013-1-23

Die Plattform maps.rlp (<https://maps.rlp.de/viewer/bodenrichtwerte/>) bietet einen schnellen Überblick. Der Viewer ist eine thematische Zusammenstellung der zonalen Bodenrichtwerte mit den grundlegenden Geobasisinformationen wie Luftbildern, Topografischen Karten und der Liegenschaftskarte als Hintergrundpräsentationen (vgl. Abb. 3-5), die als Orientierungshilfe dienen können.

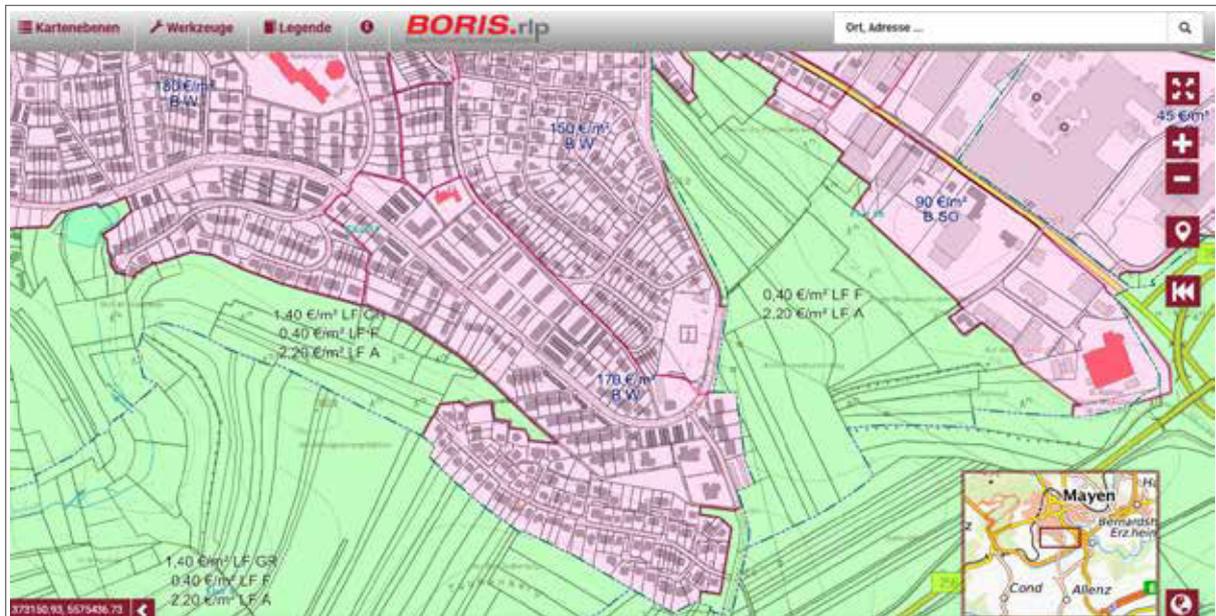


Abb. 3-5: Darstellung der Bodenrichtwerte im Portal maps.rlp

Über das **GeoPortal.rlp** werden die zonalen Bodenrichtwerte sowohl als kostenfreier **Basisdienst** (ohne vollständige Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks) als auch als kostenpflichtiger Premiumdienst bereitgestellt (vgl. Abb. 3-6). Im kostenpflichtigen Premiumdienst werden für die Fachanwenderin und den Fachanwender detaillierte Angaben zu den beschreibenden Merkmalen des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks zur Verfügung gestellt.

Der Zugriff auf den Premiumdienst ist in 30 Bereiche (Landkreise / kreisfreie Städte) unterteilt und kann für einen oder mehrere Bereiche erworben werden. Hierfür ist eine Freischaltung durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz mit vorheriger Registrierung im **GeoPortal.rlp** erforderlich.

Das **GeoPortal.rlp** übernimmt in der Geodateninfrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz (GDI-RP®) die zentrale Aufgabe einer serviceorientierten Vermittlungsstelle zwischen Nutzern und Anbietern von Geodaten. Die Bodenrichtwerte in Kombination mit dem bereits vorhandenen und wachsenden Angebot an Geodaten bietet nicht nur Bewertungssachverständigen und Immobilienfachleuten, sondern auch Bürgerinnen und Bürgern, Bauherren, Investorinnen und Investoren, Planenden und der Politik einen guten Überblick über das Bodenpreisgefüge in Rheinland-Pfalz.

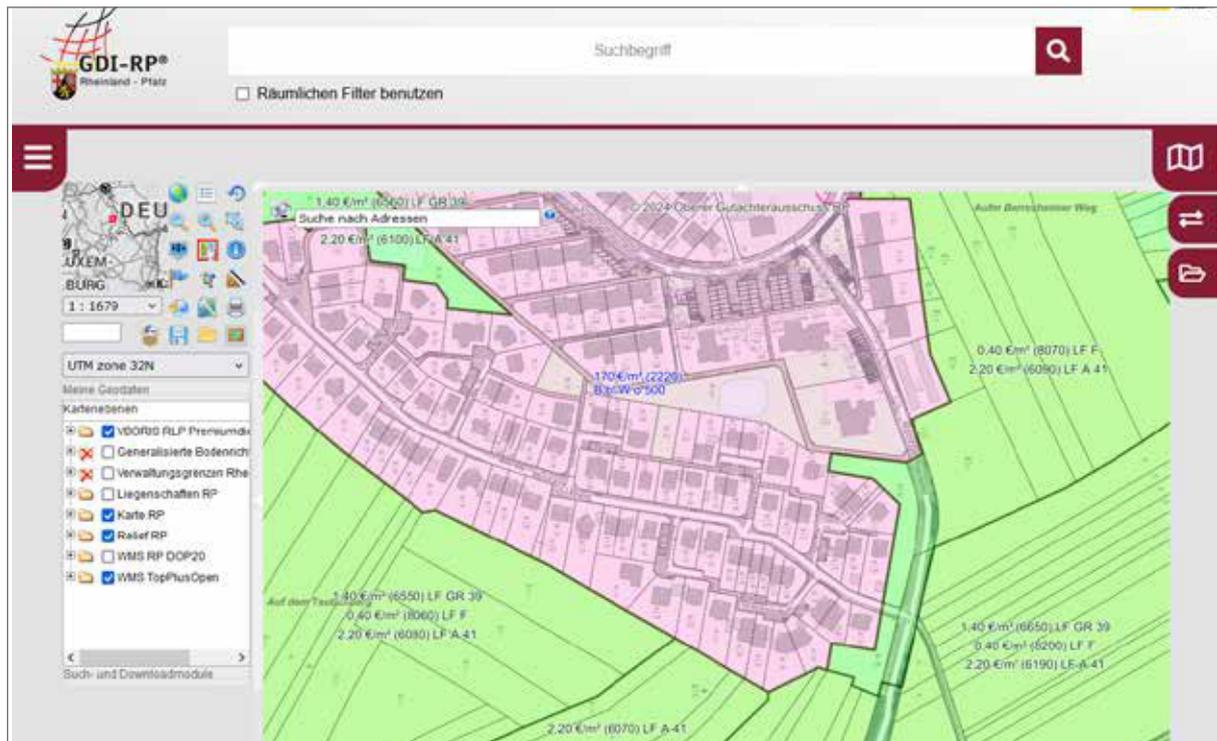


Abb. 3-6: Premiumdienst der Bodenrichtwerte im Portal <https://www.geoportal.rlp.de/>

Für deutschlandweite Informationen stellt das Portal **BORIS-D** unter der Adresse <https://www.boris-d.de/> Informationen über die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereit. Es ist ein gemeinschaftliches Webportal mit zugehöriger App und präsentiert die Bodenrichtwertinformationen vieler Bundesländer, so auch von Rheinland-Pfalz, in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe.

Die generalisierten Bodenrichtwertinformationen können im Internet auf der Homepage der Gutachterausschüsse <https://gutachterausschuesse.rlp.de/> kostenfrei eingesehen werden. Sie sind in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbebauflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gegliedert.

Nach Auswahl der gewünschten Nutzung per Mausklick öffnet sich eine Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz. Die Übersichtskarte gibt bereits einen Gesamtüberblick über die unterschiedlichen Bodenwertniveaus (vgl. Abb. 3.7). Je dunkler die Flächenfärbung, desto höher das Bodenwertniveau. Nach Auswahl der gewünschten Verbandsgemeinde oder Stadt in der Karte öffnet sich eine Tabelle mit den generalisierten Bodenrichtwerten der zugehörigen Gemeinde bzw. des Gemeindeteils. Die Tabellen und Karten können über eine Druckfunktion ausgegeben werden.

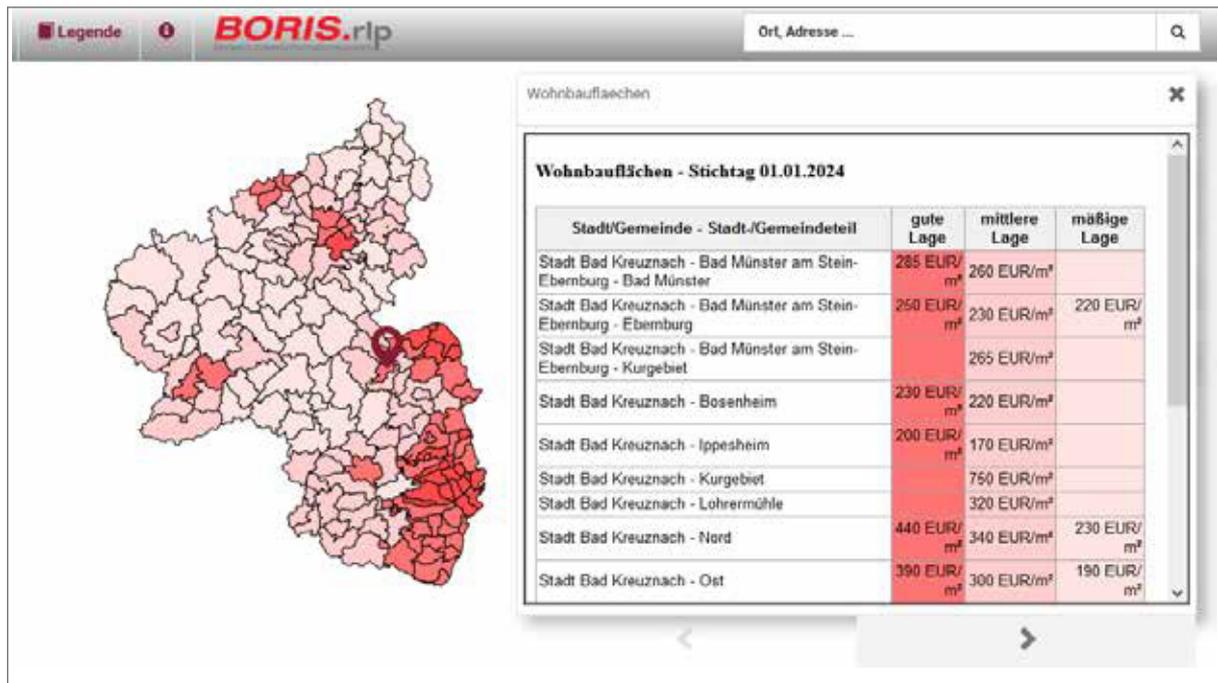


Abb. 3-7: Generalisierte Bodenrichtwerte unter <https://gutachterausschuesse.rlp.de>

3.7 Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Online-Zugangsgesetz)

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (VermKV) bietet ihre Verwaltungsdienstleistungen in einem bürgerfreundlichen Online-Shop an. Diese Neuerung im Rahmen der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) [42] soll das bestehende persönliche, postalische und telefonische Kontaktangebot erweitern. Die elektronische Umsetzung erfolgt in Form von OZG-konformen Antragsformularen, die den Kundinnen und Kunden auf einer webbasierten Plattform, dem sogenannten Geoshop, bereitgestellt werden. Innerhalb des Geoshops können unter der Kategorie „Bodenmanagement“ - Dienstleistungen wie beispielsweise Verkehrswertgutachten und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragt werden. Darüber hinaus können kostenpflichtige Produkte, wie aktuelle und vorausgegangene Landgrundstücksmarktberichte, der Zugang zum Immobilienwertrechner, Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser, aktuelle und historische Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sowie der Bodenrichtwert-Premiumdienst (WMS) bezogen werden. Der **Geoshop** ist unter <https://geoshop.rlp.de/> erreichbar.



5 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

5 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- [1] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Kapitel 1 bis 3 des Landesgrundstücksmarktberichts 2025, <https://gutachterausschuesse.rlp.de/marktdaten/landesgrundstuecksmarktbericht-rheinland-pfalz-igmb>, Koblenz 2025
- [2] **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- [3] **Bewertungsgesetz (BewG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- [4] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistische Berichte, Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2022, A V - j/22 Kennziffer: A5013 202200 · ISSN: 1430-5054, https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/RPHeft_mods_00022847, Abrufdatum 26.07.2024
- [5] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Beiträge zum Thema Landwirtschaft, Pascal, Kremer, Rheinland-Pfalz: Weinland Nummer eins. In zehn Jahren deutlicher Zuwachs der betrieblichen Rebfläche, Bad Ems 2022, <https://www.statistik.rlp.de/themen/landwirtschaft/produkte/monatshefte>, Abrufdatum 26.07.2024
- [6] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistische Berichte, Bevölkerung der Gemeinden am 30. Juni 2023, Bad Ems, AI - hj 1/23 Kennziffer: A1033 202321 ISSN:1430-5054, https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/RPHeft_mods_00022853, Abrufdatum 26.07.2024
- [7] **Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA):** Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Oldenburg Dezember 2023, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html>
- [8] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistische Analysen, Heft Nr. 61/2022, Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020), Korrigierte Fassung vom 21.7.2022
- [9] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Stoffel, Julia: Wohnen in Rheinland-Pfalz 2022, Zweithöchste Eigentumsquote im Bundesländervergleich, Bad Ems 2023, https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/RPMonografie_mods_00001270
- [10] **Ministerium des Innern und für Sport:** Raumordnungsbericht 2018 der Obersten Landesplanungsbehörde, Mainz

- [11] **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021 S. 2805)
- [12] **Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz** (Basis-DLM; Teilbereich Straßenverkehr): Aktualität der Geobasisinformationen: 10/2020 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0 (Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.lvermgeo.rlp.de, Web-Karten; Karte RP (Capabilities Dokument (WMS)), Digitale Geländemodelle (DGM); Schummerung 10m (Capabilities Dokument (WMS)), <https://lvermgeo.rlp.de/geodaten-geoshop/open-data> Abrufdatum 10/2020
- [13] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren, Berichte der Jahre 2020, 2021, 2022, 2023, Bad Ems
- [14] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Zuordnung der Gemarkungen nach Marktsegmenten, <https://gutachterausschuesse.rlp.de/marktdaten/zuordnung-der-gemarkungen-zu-marktsegmenten/>, Koblenz 2025
- [15] **Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère du Logement - Cabinet ministériel: Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement**
Prix de vente des terrains en zone résidentielle (actes notariés)
Prix médian (1er janvier 2019 - 31 décembre 2021)
Prix de vente de appartements (actes notariés), appartements en construction (VEFA), 1er octobre 2023 – 30 septembre 2024)
https://map.geoportail.lu/theme/logement?bgLayer=basemap_2015_global&version=3&zoom=10&X=725053&Y=6398724&lang=fr&rotation=0&layers=1743&opacities=1&crosshair=false
Daten in Bezug auf die Bodenpreisniveaus für Wohnbauland in guter Lage auf luxemburgischem und rheinland-pfälzischem Gebiet wurden zudem vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel übermittelt; Übermittlungsdatum: September 2024
- [16] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier:** Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2023), August 2024
- [17] **Metropolregion Rhein-Neckar GmbH:** Der Immobilienmarktbericht 2020 der Metropolregion Rhein-Neckar, S. 5 ff., Mannheim 2020, <https://m-r-n.com/immobilienmarktbericht>
- [18] **Schürt, Alexander:** „Wohnimmobilienmärkte im Wandel – Ursachen und Folgen der Immobilienpreissteigerungen“, fub 3/2022, S. 97 ff
- [19] **Statistisches Bundesamt:**
Baupreisindex:
<https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61261-0002&by-pass=true&levelindex=0&levelid=1729834188792#abreadcrumb>
Verbraucherpreisindex:
<https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61111-0002&bypass=true&levelindex=0&levelid=1689162642256#abreadcrumb>

Bundesbank:

<https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036>

- [20] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Koblenz 2015
- [21] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistische Berichte 2024, Baufertigstellungen 2023, Bad Ems
- [22] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Pressemitteilung vom 30.09.2024, Bad Ems, <https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/inflationsrate-erstmal-seit-april-2021-wieder-unter-zwei-prozent>
- [23] **Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung – GAVO)** vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139; BS 213-10), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- [24] **Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinien – RiWert),** Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, Januar 2018
- [25] **Landesdatenschutzgesetz (LDSG)** vom 8. Mai 2018 (GVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- [26] **Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)** vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2097), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149)
- [27] **Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis – GebVermGAVO)** vom 17. August 2022 (GVBl. S. 287), in Kraft getreten am 31. August 2022; zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Mai 2024 (GVBl. S. 118), BS 2013-1-23
- [28] **Sprengnetter:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [29] **Sprengnetter:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [30] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2017, Koblenz 2017
- [31] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2019, Koblenz 2019
- [32] **Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA):** Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, 2. Ergebnisbericht, September 2019, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/gutachterausschuesse/kategorisierung-von-wirtschaftsimmobilien-182626.html>
- [33] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2021, Koblenz 2021

- [34] **Beier, Patrick:** Praxis in der Immobilienbewertung: Die neuesten Entwicklungen durch die EU-Taxonomie und ESG-Kriterien (Teil I), immobilien und bewerten, 4/2023, Seite 12 ff
- [35] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt:** Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2017, Magdeburg 2017
- [36] **Lehn, Friederike; Bahrs, Enno:** Land-Use Competition or Compatibility between Nature Conservation and Agriculture? The Impact of Protected Areas on German Standard Farmland Values; sustainability 2018, 10, 1198, April 2018
- [37] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2011, Koblenz 2011
- [38] **Peter Ache, Dirk Löhr, Matthias Waltersbacher:** Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland, Expertise für die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“, Bonn Juli 2020
- [39] **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- [40] **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)** vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110), gültig bis zum 30. Juni 2010
- [41] **Offer, Armin:** Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen, GuG 4/2018, S. 227 ff.
- [42] **Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Online-Zugangsgesetz) vom 14. August 2017** (BGBl. I S. 3122, 3138), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 245) geändert worden ist
- [43] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2023, Koblenz 2023
- [44] **Europäische Kommission:** Im Blickpunkt – Energieeffizienz von Gebäuden, 2020
- [45] **Bundes-Klimaschutzgesetz** vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist
- [46] **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR):** Wohn- und Wirtschaftsimmobiliien in Deutschland 2022/2023 – Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2022, Bonn 2023

Impressum

Herausgeber:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Druck und Vertrieb:

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz

Anschrift:

Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz

Telefon (Vertrieb / Auskunft):

0261 492-0 / 0261 492-356 oder -368

Telefax:

0261 492-492

Email (Vertrieb / Auskunft):

poststelle@vermkv.rlp.de / oga.rlp@vermkv.rlp.de

Internet:

<https://gutachterausschuesse.rlp.de>

Bildnachweis:

Titel: eigene Aufnahme

Seite 8: mirpic - Fotolia.com

Seite 12: Kaarsten - Fotolia.com

Seite 86: www.agentur-kroeger.com/Fotolia.com

Seite 100: fotografci - stock.adobe.com

Seite 290: Pixabay.com



Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

c/o Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz

oga.rlp@vermkv.rlp.de
<https://gutachterausschuesse.rlp.de>

