



Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

# LANDESGRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT RHEINLAND-PFALZ 2023

Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022



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: 169,00 Euro zuzüglich Versandkosten



Die Immobilienmärkte in Deutschland steuern auf eine Trendwende zu. Die Jahre 2020 und 2021 waren – durch die Zinspolitik begünstigt – von deutlichen Immobilienpreissteigerungen geprägt, die in Rheinland-Pfalz erstmals auch deutlich auf Bereiche im ländlichen Raum ausstrahlte und bei den Wohnimmobilien auch nicht durch die Corona-Pandemie gebremst wurden. Ursachen waren neben den immer knapper werdenden Angeboten in den urbanen Bereichen hauptsächlich die Vielzahl der Maßnahmen, die den ländlichen Raum deutlich attraktiver gestaltet haben. Die Digitalisierungsoffensive des Landes sowie die Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf & Familie haben mit dazu beigetragen, dass insbesondere auch junge Menschen und Familien viel häufiger in ländlichen Räumen bleiben wollen oder dorthin zurückkehren. Dies sehe ich als eine positive Entwicklung im Flächenland Rheinland-Pfalz an und es ist Ansporn, die ländlichen Räume weiter zu stärken.

Das Marktgeschehen wird aber nicht nur in Rheinland-Pfalz durch die aktuelle politische und wirtschaftliche Situation geprägt. Der Krieg in der Ukraine, die damit einhergehende Energiekrise, eine nie dagewesene Inflation und erstmals seit Jahren wieder steigende Hypothekenzinsen scheinen für eine Entschleunigung des Grundstücksmarktes zu sorgen. Eine Situation, die es seit über zehn Jahren nicht gab und die seit Mitte des Jahres 2022 zu beobachten ist.

Gerade in Zeiten sich schnell verändernder Grundstücksmärkte sind die aktuellen und neutralen Informationen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz eine wesentliche Grundlage für Entscheidungen der Bürgerinnen und Bürger und das Handeln in Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Zur Schaffung dieser Markttransparenz ist es positiv, dass der Digitalisierungsprozess bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse stetig voranschreitet und beispielsweise die Kaufverträge von den beurkundenden Stellen zunehmend digital an die Gutachterausschüsse übermittelt werden.

Ein spezieller Teil dieses Landesgrundstücksmarktberichtes liegt auf der Auswertung der Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf den Immobilienmarkt im Ahrtal. Der Obere Gutachterausschuss hat anhand von Daten der Kaufpreissammlung sowie einer Expertenbefragung die Situation ein Jahr nach der Katastrophe analysiert und zeigt tendenziell die Auswirkungen auf.

Darüber hinaus werden im vorliegenden Bericht alle verfügbaren Marktdaten für die fachkundigen Nutzerinnen und Nutzer wie gewohnt zur Verfügung gestellt, so dass diese für Grundstücksmarktanalysen und insbesondere zur praktischen Anwendung bei der Verkehrswertermittlung dienen können. Die zur Werter-

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



Michael Ebling  
Minister des Innern und für Sport

# INHALT

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

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

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

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





# 1 ZIELSETZUNG

# 1 ZIELSETZUNG

Mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 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. Damit trägt der Landesgrundstücksmarktbericht 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 2020 und 2021 auf. Es werden die Umsatz- und Preisentwicklungen für die Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt und analysiert. Weiterhin wird auf das Preisniveau der Immobilien sowie das Mietpreisniveau eingegangen; regionale Besonderheiten des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz werden herausgestellt. Darüber hinaus werden Auswirkungen besonderer Einflüsse wie z. B. die Corona-Pandemie, steigende Baupreise, die allgemeine Zinsentwicklung sowie die Energie- und Klimapolitik auf den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz allgemein betrachtet. Den Abschluss des Kapitels bilden erste Untersuchungen und Erkenntnisse zu den Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte.

Informationen über die Gutachterausschüsse sind in **Kapitel 3** zusammengestellt. Hier sind neben den Aufgaben und den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse vor allem auch die Kontaktdaten aller Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz 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 im vergangenen Landesgrundstücksmarktbericht 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.

## Neues im Landesgrundstücksmarktbericht 2023:

- Umstellung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten auf die neue Immobilienwertermittlungsverordnung aufgrund von Modelländerungen => Abschnitt 4.1, Seite 103 ff.
- Evaluation der Marktsegmente => Abschnitt 4.1, Seite 109 ff.
- Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte => Abschnitt 2.4, Seite 70 ff.
- Umrechnungskoeffizienten für Bodenwerte im bebauten Außenbereich => Abschnitt 4.5.5, Seite 232 ff.
- Ermittlung von Bodenwerten für Waldflächen aus Kaufpreisen bestockter und unbestockter Waldgrundstücke => Abschnitt 4.7.3.4, Seite 277 ff.
- Digitale Übermittlung von Kaufverträgen durch die beurkundenden Stellen an die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz => Abschnitt 3, Seite 95 ff.

- Veröffentlichung von browserbasierten Immobilienrechnern zur Unterstützung der Ermittlung von Vergleichswerten für Einfamilienwohnhausgrundstücke und Wohnungseigentume im Vergleichsfaktorverfahren => Abschnitt 4.4.13, Seite 207 ff.

**Der Obere Gutachterausschuss hat die abgeleiteten und im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 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 vorgenommen 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, verkehrstechnische Infrastruktur, Nutzbarkeit des Bodens, Bevölkerungsdichte und wirtschaftliches Potenzial entstehen. Diese und viele weitere Faktoren bilden die Rahmenbedingungen, die das Interesse an Immobilien und insbesondere am Grund und Boden einer Region 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- (8.067 km<sup>2</sup>) und Waldflächen (8.077 km<sup>2</sup>) bilden in Rheinland-Pfalz den größten Anteil am Flächenaufkommen [4]. 40,7 % der Landesfläche sind mit Wald bedeckt, das ist der größte Anteil unter den Bundesländern. 40,6 % sind Landwirtschaftsfläche, wobei der Weinbau den wichtigsten Produktionszweig in der rheinland-pfälzischen Landwirtschaft bildet; von den rd. 39 % der landwirtschaftlichen Betriebe mit Dauerkulturen in Rheinland-Pfalz sind rd. 89 % dem Produktionsschwerpunkt Weinbau zuzuordnen [5].

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz betrug der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Rheinland-Pfalz im Jahr 2021 ca. 2.950 km<sup>2</sup> (rd. 14,9 % der Landesfläche) [4].

In Rheinland-Pfalz waren laut Statistik für das Jahr 2021 insgesamt ca. 4,10 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner [6] (EW) auf einer Fläche von 19.858 km<sup>2</sup> registriert, was einer Bevölkerungsdichte von ca. 207 EW/km<sup>2</sup> entspricht. Die Landeshauptstadt Mainz war der am dichtesten besiedelte Verwaltungsbezirk mit 2.226 EW/km<sup>2</sup> und der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 62 EW/km<sup>2</sup> der am dünnsten besiedelte Verwaltungsbezirk.

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
- Region Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Region Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern



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

Im Jahr 2020 wurden auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz mit 70.362 Kauffällen rd. 13,41 Mrd. Euro umgesetzt (vgl. Tabelle 2.1-1). Dabei ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber 2019 um rd. 4,7 % gestiegen und auch der Geldumsatz hat im selben Zeitraum einen deutlichen Anstieg um rd. 920 Mio. Euro (rd. 7,3 %) verzeichnet, was die im Landesdurchschnitt deutlichen Preissteigerungen widerspiegelt.

Im Jahr 2021 ist die Anzahl der Kaufverträge mit 70.202 Fällen im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch (vgl. Tabelle 2.2-1). Dagegen stiegen die Umsätze wiederum deutlich um rd. 10,5 % auf rd. 14,82 Mrd. Euro an, was auch für dieses Jahr auf im Landesdurchschnitt deutliche Preissteigerungen hinweist.

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2020		Gewöhnlicher Geschäftsverkehr			Gesamtumsätze			Ungewöhnliche - oder persönliche Verhältnisse			Gemeinbedarf			Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Filichenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Filichenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Filichenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Filichenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Filichenumsätze	
<b>Unbebaute Grundstücke</b>																
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	3.016	514,2 Mio. €	2.461,57 ha	3.199	56,54 Mio. €	2.761,00 ha	183	5,13 Mio. €	299,43 ha	58	0,55 Mio. €	13,62 ha	519	13,42 Mio. €	315,42 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	3.212	18,68 Mio. €	1.743,75 ha	3.484	20,68 Mio. €	1.924,44 ha	272	2,00 Mio. €	180,69 ha	69	0,42 Mio. €	27,90 ha	812	4,76 Mio. €	323,90 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingarten	1.849	31,50 Mio. €	467,82 ha	1.914	33,39 Mio. €	490,23 ha	65	1,89 Mio. €	22,41 ha	22	0,07 Mio. €	2,82 ha	194	4,32 Mio. €	49,39 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	2.294	12,97 Mio. €	1.388,94 ha	2.729	15,42 Mio. €	1.645,43 ha	435	2,76 Mio. €	276,48 ha	46	0,35 Mio. €	18,22 ha	395	1,99 Mio. €	118,20 ha	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	2.711	36,45 Mio. €	832,77 ha	3.554	52,16 Mio. €	1.829,88 ha	843	15,72 Mio. €	997,12 ha	495	2,05 Mio. €	81,47 ha	2.060	29,71 Mio. €	445,71 ha	
<b>Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>13.082</b>	<b>151,02 Mio. €</b>	<b>6.874,85 ha</b>	<b>14.880</b>	<b>178,19 Mio. €</b>	<b>8.650,97 ha</b>	<b>1.798</b>	<b>27,17 Mio. €</b>	<b>1.776,12 ha</b>	<b>690</b>	<b>3,44 Mio. €</b>	<b>144,14 ha</b>	<b>3.980</b>	<b>54,20 Mio. €</b>	<b>1.255,62 ha</b>	
Werdendes Bauland - Bauwartungsland und Rohbauland	2.877	132,10 Mio. €	421,40 ha	3.013	137,77 Mio. €	514,81 ha	136	5,67 Mio. €	93,42 ha	692	4,18 Mio. €	17,09 ha				
Baureifes Land - Einzelne	6.781	596,13 Mio. €	491,38 ha	7.039	600,07 Mio. €	512,75 ha	258	13,94 Mio. €	21,36 ha	78	4,09 Mio. €	2,10 ha				
Baureifes Land - Mehrfamilienhäuser	266	134,20 Mio. €	34,00 ha	298	139,02 Mio. €	35,62 ha	22	4,82 Mio. €	1,61 ha	9	6,53 Mio. €	1,46 ha				
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie- und Gewerbeobjekte	543	197,88 Mio. €	276,20 ha	567	202,14 Mio. €	280,97 ha	24	4,26 Mio. €	4,77 ha	19	1,50 Mio. €	1,70 ha				
Baureifes Land - Sonstige	385	25,18 Mio. €	28,56 ha	474	30,57 Mio. €	38,24 ha	89	5,39 Mio. €	9,68 ha	63	1,98 Mio. €	2,73 ha				
<b>Summe Baureifes Land</b>	<b>7.975</b>	<b>943,39 Mio. €</b>	<b>850,15 ha</b>	<b>8.368</b>	<b>971,60 Mio. €</b>	<b>867,95 ha</b>	<b>393</b>	<b>28,42 Mio. €</b>	<b>37,43 ha</b>	<b>169</b>	<b>14,09 Mio. €</b>	<b>7,99 ha</b>				
<b>Summe unbebaute Grundstücke:</b>	<b>23.934</b>	<b>1.228,51 Mio. €</b>	<b>8.126,40 ha</b>	<b>26.261</b>	<b>1.287,76 Mio. €</b>	<b>10.033,36 ha</b>	<b>2.327</b>	<b>61,26 Mio. €</b>	<b>1.906,96 ha</b>	<b>1.551</b>	<b>21,70 Mio. €</b>	<b>189,22 ha</b>	<b>3.980</b>	<b>54,20 Mio. €</b>	<b>1.255,62 ha</b>	
Nachrichtlich: Unbebaute Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	51	2,71 Mio. €	17,75 ha	56	5,30 Mio. €	28,95 ha	5	2,59 Mio. €	11,20 ha	0	- Mio. €	- ha				
<b>Bebaute Grundstücke</b>																
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend)	14.742	3.722,49 Mio. €	1.348,11 ha	15.629	3.846,20 Mio. €	1.580,99 ha	887	123,72 Mio. €	232,88 ha	2	0,23 Mio. €	0,06 ha				
Reihenhäuser und Doppelhaushalten	5.013	1.185,74 Mio. €	183,67 ha	5.234	1.214,91 Mio. €	192,67 ha	221	29,17 Mio. €	9,00 ha	1	0,11 Mio. €	0,02 ha				
Mehrfamilienhäuser (einstich. gemeinsch. genutzter Häuser mit überwiegend Wohnnutzung)	3.056	1.026,30 Mio. €	369,97 ha	3.189	1.060,58 Mio. €	376,77 ha	133	34,28 Mio. €	17,80 ha	3	0,63 Mio. €	0,62 ha				
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	441	713,65 Mio. €	155,79 ha	469	759,15 Mio. €	176,23 ha	28	44,51 Mio. €	20,46 ha	6	0,54 Mio. €	2,09 ha				
Industrie- und Gewerbeobjekte	771	804,46 Mio. €	494,85 ha	827	833,51 Mio. €	568,80 ha	56	29,05 Mio. €	73,95 ha	1	0,33 Mio. €	0,30 ha				
Sonstige Objekte	1.677	275,27 Mio. €	685,47 ha	2.379	433,79 Mio. €	1.277,31 ha	702	158,52 Mio. €	611,83 ha	29	1,54 Mio. €	20,18 ha				
<b>Summe bebaute Grundstücke:</b>	<b>25.700</b>	<b>8.327,91 Mio. €</b>	<b>3.206,84 ha</b>	<b>27.727</b>	<b>8.747,14 Mio. €</b>	<b>4.172,77 ha</b>	<b>2.027</b>	<b>419,23 Mio. €</b>	<b>965,93 ha</b>	<b>42</b>	<b>3,39 Mio. €</b>	<b>23,26 ha</b>				
Nachrichtlich: Bebaute Erbbaurechte	272	106,11 Mio. €	57,39 ha	347	130,89 Mio. €	125,27 ha	75	24,78 Mio. €	67,88 ha	1	0,21 Mio. €	0,44 ha				
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>																
Wohnungs-eigentum - Erstverkäufe von Neubauten	3.343	1.098,53 Mio. €		3.380	1.096,80 Mio. €		37	8,27 Mio. €		0	- Mio. €					
Wohnungs-eigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	1.001	221,64 Mio. €		1.049	229,97 Mio. €		48	8,33 Mio. €		0	- Mio. €					
Wohnungs-eigentum - Weiterverkäufe	9.569	1.639,78 Mio. €		9.835	1.675,66 Mio. €		266	35,87 Mio. €		0	- Mio. €					
Wohnungs-eigentum - Sonstige	15	3,88 Mio. €		167	62,30 Mio. €		152	58,42 Mio. €		0	- Mio. €					
<b>Summe Wohnungseigentum</b>	<b>13.928</b>	<b>2.953,85 Mio. €</b>		<b>14.431</b>	<b>3.064,73 Mio. €</b>		<b>503</b>	<b>110,88 Mio. €</b>		<b>0</b>	<b>- Mio. €</b>					
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	430	31,12 Mio. €		435	31,32 Mio. €		5	0,20 Mio. €		0	- Mio. €					
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	35	10,12 Mio. €		52	10,32 Mio. €		17	0,20 Mio. €		0	- Mio. €					
Teileigentum - Weiterverkäufe	662	80,27 Mio. €		772	85,61 Mio. €		110	5,35 Mio. €		1	0,30 Mio. €					
Teileigentum - Sonstige	4	3,59 Mio. €		25	19,08 Mio. €		21	15,49 Mio. €		0	- Mio. €					
<b>Summe Teileigentum</b>	<b>1.131</b>	<b>125,10 Mio. €</b>		<b>1.284</b>	<b>146,33 Mio. €</b>		<b>153</b>	<b>21,24 Mio. €</b>		<b>1</b>	<b>0,30 Mio. €</b>					
<b>Summe Wohnungs- und Teileigentum:</b>	<b>15.059</b>	<b>3.078,94 Mio. €</b>		<b>15.715</b>	<b>3.211,07 Mio. €</b>		<b>656</b>	<b>132,12 Mio. €</b>		<b>1</b>	<b>0,30 Mio. €</b>					
Nachrichtlich: Wohnungs- und Teilebbaurechte	222	25,75 Mio. €		256	30,03 Mio. €		34	4,27 Mio. €		0	- Mio. €					
<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>																
Erbbaurechte	477	127,51 Mio. €	- ha	573	156,85 Mio. €		96	29,33 Mio. €		1	0,21 Mio. €					
Erbbaugrundstücke	68	7,06 Mio. €	16,89 ha	86	9,37 Mio. €	18,09 ha	18	2,31 Mio. €	1,10 ha	0	- Mio. €	- ha				
<b>Summe Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke:</b>	<b>545</b>	<b>134,57 Mio. €</b>	<b>16,89 ha</b>	<b>659</b>	<b>166,22 Mio. €</b>	<b>18,09 ha</b>	<b>114</b>	<b>31,65 Mio. €</b>	<b>1,10 ha</b>	<b>1</b>	<b>0,21 Mio. €</b>	<b>- ha</b>				
<b>Gesamt Rheinland-Pfalz</b>	<b>65.238</b>	<b>12.167,93 Mio. €</b>	<b>11.350,23 ha</b>	<b>70.862</b>	<b>13.412,19 Mio. €</b>	<b>14.224,22 ha</b>	<b>5.124</b>	<b>644,26 Mio. €</b>	<b>2.873,99 ha</b>	<b>1.695</b>	<b>25,59 Mio. €</b>	<b>192,48 ha</b>	<b>3.980</b>	<b>54,20 Mio. €</b>	<b>1.252,62 ha</b>	

Datenerhebung: Juli 2021

Tab. 2.1-1: Überblick über die Transaktionen in 2020

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2021	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
<b>Unbebaute Grundstücke</b>															
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	2.748	42,74 Mio. €	2.048,95 ha	2.903	46,37 Mio. €	2.302,06 ha	155	3,63 Mio. €	253,10 ha	64	0,84 Mio. €	31,57 ha	569	11,78 Mio. €	332,72 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	3.268	22,52 Mio. €	1.727,36 ha	3.566	26,11 Mio. €	1.970,05 ha	298	3,58 Mio. €	242,69 ha	105	0,58 Mio. €	34,06 ha	894	9,71 Mio. €	330,98 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingärten	1.976	29,60 Mio. €	440,89 ha	2.052	31,95 Mio. €	464,00 ha	76	2,36 Mio. €	23,11 ha	38	1,12 Mio. €	4,19 ha	104	5,70 Mio. €	46,25 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	1.204	5,37 Mio. €	571,20 ha	1.605	10,04 Mio. €	963,33 ha	401	4,67 Mio. €	382,14 ha	29	0,21 Mio. €	15,04 ha	312	1,97 Mio. €	100,97 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	3.892	41,81 Mio. €	1.355,93 ha	5.241	56,85 Mio. €	2.948,73 ha	1.349	15,04 Mio. €	982,81 ha	439	2,30 Mio. €	61,24 ha	2.089	26,63 Mio. €	392,79 ha
<b>Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>13.068</b>	<b>142,05 Mio. €</b>	<b>6.144,32 ha</b>	<b>15.367</b>	<b>171,32 Mio. €</b>	<b>8.048,17 ha</b>	<b>2.279</b>	<b>29,27 Mio. €</b>	<b>1.903,85 ha</b>	<b>675</b>	<b>5,06 Mio. €</b>	<b>146,09 ha</b>	<b>4.038</b>	<b>56,80 Mio. €</b>	<b>1.203,72 ha</b>
Wendendes Bauland - Bauewartungsland und Rohbauland	3.121	144,25 Mio. €	521,94 ha	3.253	157,15 Mio. €	551,72 ha	132	12,90 Mio. €	29,79 ha	843	3,63 Mio. €	15,81 ha			
Baureifes Land - Eigenheime	6.914	600,29 Mio. €	515,41 ha	7.183	610,01 Mio. €	537,18 ha	289	9,72 Mio. €	21,77 ha	110	1,08 Mio. €	1,59 ha			
Baureifes Land - Mehrfamilienhäuser	270	193,62 Mio. €	411,11 ha	294	192,58 Mio. €	42,95 ha	24	1,67 Mio. €	1,45 ha	6	0,13 Mio. €	0,08 ha			
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie und Produktion	521	186,27 Mio. €	303,77 ha	544	188,50 Mio. €	315,72 ha	23	2,23 Mio. €	11,95 ha	14	1,04 Mio. €	1,87 ha			
Baureifes Land - Sonstige	3.300	52,71 Mio. €	44,53 ha	436	61,19 Mio. €	61,68 ha	108	8,47 Mio. €	17,14 ha	74	2,75 Mio. €	5,89 ha			
<b>Summe Baureifes Land</b>	<b>8.035</b>	<b>1.032,89 Mio. €</b>	<b>904,82 ha</b>	<b>8.457</b>	<b>1.054,97 Mio. €</b>	<b>957,13 ha</b>	<b>422</b>	<b>22,08 Mio. €</b>	<b>52,32 ha</b>	<b>204</b>	<b>4,99 Mio. €</b>	<b>9,41 ha</b>			
<b>Summe unbebaute Grundstücke:</b>	<b>24.244</b>	<b>1.319,18 Mio. €</b>	<b>7.571,08 ha</b>	<b>27.077</b>	<b>1.383,44 Mio. €</b>	<b>9.557,03 ha</b>	<b>2.833</b>	<b>64,26 Mio. €</b>	<b>1.885,95 ha</b>	<b>1.722</b>	<b>13,68 Mio. €</b>	<b>171,31 ha</b>	<b>4.038</b>	<b>56,80 Mio. €</b>	<b>1.203,72 ha</b>
Nachrichtlich: Unbebaute Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	41	13,42 Mio. €	15,22 ha	48	13,51 Mio. €	25,79 ha	7	0,10 Mio. €	10,95 ha	0	- Mio. €	- ha			
<b>Bebaute Grundstücke</b>															
Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)	13.634	3.902,43 Mio. €	1.218,78 ha	14.565	4.031,45 Mio. €	1.328,62 ha	931	129,02 Mio. €	109,85 ha	5	0,56 Mio. €	0,34 ha			
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4.863	1.305,59 Mio. €	189,36 ha	5.186	1.332,17 Mio. €	208,00 ha	223	26,59 Mio. €	8,64 ha	0	- Mio. €	- ha			
Mehrfamilienhäuser (einsch. gemischt genutzter Häuser mit überlagernder Wohnnutzung)	3.091	2.011,39 Mio. €	358,52 ha	3.233	2.092,84 Mio. €	383,11 ha	152	71,45 Mio. €	26,59 ha	7	12,16 Mio. €	4,70 ha			
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	491	685,83 Mio. €	197,55 ha	516	712,99 Mio. €	203,64 ha	25	27,16 Mio. €	6,09 ha	2	0,01 Mio. €	0,01 ha			
Industrie- und Gewerbeobjekte	798	771,63 Mio. €	435,34 ha	849	795,63 Mio. €	466,69 ha	51	23,99 Mio. €	31,36 ha	1	0,06 Mio. €	0,01 ha			
Sonstige Objekte	1.417	532,11 Mio. €	428,22 ha	2.146	704,74 Mio. €	703,21 ha	729	172,63 Mio. €	275,00 ha	28	19,54 Mio. €	7,87 ha			
<b>Summe bebaute Grundstücke:</b>	<b>24.384</b>	<b>9.208,98 Mio. €</b>	<b>2.835,76 ha</b>	<b>26.495</b>	<b>9.659,80 Mio. €</b>	<b>3.293,28 ha</b>	<b>2.111</b>	<b>450,83 Mio. €</b>	<b>457,52 ha</b>	<b>43</b>	<b>32,33 Mio. €</b>	<b>12,83 ha</b>			
Nachrichtlich: Bebaute Erbbaurechte	247	103,83 Mio. €	31,66 ha	290	115,08 Mio. €	36,61 ha	43	11,23 Mio. €	4,95 ha	0	- Mio. €	- ha			
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>															
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Neubauten	3.307	1.212,77 Mio. €		3.329	1.218,38 Mio. €		22	5,61 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	1.048	275,91 Mio. €		1.071	278,67 Mio. €		23	3,76 Mio. €		0	- Mio. €				
Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	9.514	1.811,59 Mio. €		9.854	1.856,50 Mio. €		340	46,91 Mio. €		1	0,31 Mio. €				
Wohnungseigentum - Sonstige	22	10,33 Mio. €		258	111,98 Mio. €		236	101,65 Mio. €		0	- Mio. €				
<b>Summe Wohnungseigentum</b>	<b>13.891</b>	<b>3.310,59 Mio. €</b>		<b>14.512</b>	<b>3.468,53 Mio. €</b>		<b>621</b>	<b>157,95 Mio. €</b>		<b>1</b>	<b>0,31 Mio. €</b>				
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	483	35,95 Mio. €		487	37,51 Mio. €		4	1,56 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	57	12,44 Mio. €		237	15,89 Mio. €		180	3,44 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Weiterverkäufe	677	83,37 Mio. €		764	87,74 Mio. €		87	4,37 Mio. €		0	- Mio. €				
Teileigentum - Sonstige	60	10,46 Mio. €		73	14,31 Mio. €		13	3,85 Mio. €		0	- Mio. €				
<b>Summe Teileigentum</b>	<b>1.277</b>	<b>142,23 Mio. €</b>		<b>1.561</b>	<b>155,45 Mio. €</b>		<b>284</b>	<b>13,22 Mio. €</b>		<b>0</b>	<b>- Mio. €</b>				
<b>Summe Wohnungs- und Teileigentum:</b>	<b>15.168</b>	<b>3.452,81 Mio. €</b>		<b>16.073</b>	<b>3.623,98 Mio. €</b>		<b>905</b>	<b>171,17 Mio. €</b>		<b>1</b>	<b>0,31 Mio. €</b>				
Nachrichtlich: Wohnungs- und Teileerbbaurechte	192	26,74 Mio. €		219	28,75 Mio. €		20	2,01 Mio. €		0	- Mio. €				
<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>															
Erbbaurechte	424	134,21 Mio. €	- ha	485	145,62 Mio. €		61	11,61 Mio. €		0	- Mio. €				
Erbbaugrundstücke	56	9,78 Mio. €	6,64 ha	72	11,49 Mio. €	11,47 ha	16	1,72 Mio. €	4,84 ha	0	- Mio. €	- ha			
<b>Summe Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke:</b>	<b>480</b>	<b>143,99 Mio. €</b>	<b>6,64 ha</b>	<b>557</b>	<b>157,12 Mio. €</b>	<b>11,47 ha</b>	<b>77</b>	<b>13,33 Mio. €</b>	<b>4,84 ha</b>	<b>0</b>	<b>- Mio. €</b>	<b>- ha</b>			
<b>Gesamt Rheinland-Pfalz</b>	<b>64.276</b>	<b>14.124,98 Mio. €</b>	<b>10.413,48 ha</b>	<b>70.202</b>	<b>14.924,54 Mio. €</b>	<b>12.861,78 ha</b>	<b>5.926</b>	<b>699,58 Mio. €</b>	<b>2.448,31 ha</b>	<b>1.766</b>	<b>46,32 Mio. €</b>	<b>184,24 ha</b>	<b>4.038</b>	<b>56,80 Mio. €</b>	<b>1.203,72 ha</b>
Datenerhebung: Juli 2022															

Tab. 2.1-2: Überblick über die Transaktionen in 2021

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 Teileigentum) jeweils separat untersucht.

Um die unterschiedlichen regionalen Entwicklungen betrachten zu können, werden die Anzahl der Kaufverträge, die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner (Stand der Bevölkerungszahlen: 31.12.2021 [6]) und die Geldumsätze pro Kauffall für alle 6 Regionen gegenübergestellt und im Weiteren zusätzlich in einer Kartengrafik dargestellt.

In einigen Teilen von Rheinland-Pfalz leben viele Angehörige von ausländischen Stationierungsstreitkräften, hauptsächlich US-Amerikaner. Da diese nicht meldepflichtig sind, zählen sie bei den Einwohnern nicht mit. Vor allem in der Westpfalz um und in Kaiserslautern sind dies mehrere zehntausend Menschen. Am Immobilienmarkt nehmen diese Soldaten und ihre Angehörigen auch teil, vor allem diejenigen, die außerhalb der Standorte wohnen. Selbst wenn sie nur für kurze Zeit in Deutschland stationiert sind, kaufen sie Immobilien, 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. Weil aber die genaue Zahl der ausländischen Streitkräfte nicht vorliegt, wurden im weiteren stets die Zahlen der nach Meldegesetz registrierten Einwohnerinnen und Einwohner zugrunde gelegt. Im Nachfolgenden wird zur besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum „Einwohner“ verwendet.

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

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke bildet im Jahr 2020 mit rd. 39 % aller Kaufverträge den größten Teilmarkt (vgl. Abb. 2.1-2). Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke liegt mit rd. 37 % der Kaufverträge knapp dahinter. Wie in den Jahren 2018 und 2019 ist damit auch in 2020 der Anteil der Kauffälle für bebaute Grundstücke in Rheinland-Pfalz höher als der für unbebaute Grundstücke. Im Jahr 2021 liegt die Anzahl der Kaufverträge der unbebauten Grundstücke sowie der bebauten Grundstücke nahezu gleichauf (bebaute und unbebaute Grundstücke bei jeweils rd. 38 % aller Kaufverträge).

In 2020 und 2021 bilden rd. 23 % der Kaufverträge den Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum. Die Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke machen in den beiden Jahren jeweils rd. 1 % aller Kaufverträge aus.

Die Anzahl der Kaufverträge der Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke lag in 2011 auf einem Niveau von rd. 54.000. In 2013 ging die Anzahl auf rd. 49.000 zurück, was im Wesentlichen aus dem Rückgang der Kaufvertragsanzahlen bei den unbebauten Grundstücken resultierte und seine Ursache in der Grunderwerbsteuererhöhung in 2012 haben könnte. Seit 2012 ist die Anzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke stetig angestiegen und liegt in 2020 und 2021 wieder beim Ausgangsniveau von 2011. Beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist die Anzahl zwischen 2011 bis 2018 jährlich nur leicht gestiegen (im Durchschnitt rd. 1 % Steigerung pro Jahr), während insbesondere

zwischen 2017 bis 2020 jährliche Steigerungen von rd. 3 % zu verzeichnen waren. Die Vertragszahlen für unbebaute Grundstücke fallen dagegen von 2014 auf 2019 um 13 % und steigen dann in 2020 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.

Die Kaufvertragszahlen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums sind nach 2011 kontinuierlich gestiegen und bewegen sich in 2021 mit rd. 16.000 Kaufverträgen auf dem Höhepunkt. Hier kommt zum Ausdruck, dass das Wohnungseigentum in Zeiten geringer Kapitalzinsen auch als Wertanlage genutzt wird.

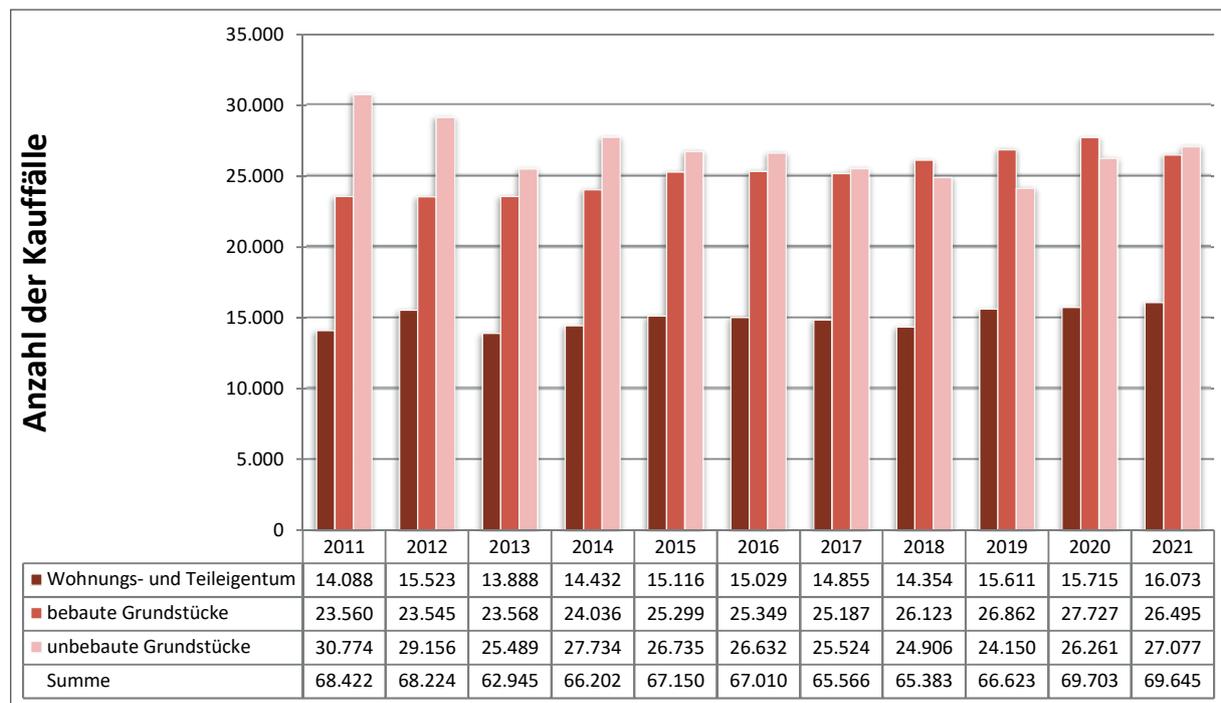


Abb. 2.1-2: Anzahl der Kauffälle - Zeitreihen 2011 bis 2021 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

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). So stehen der eher moderat gestiegenen Anzahl der Kaufverträge eine vergleichsweise hohe Steigerung der Geldumsätze gegenüber.

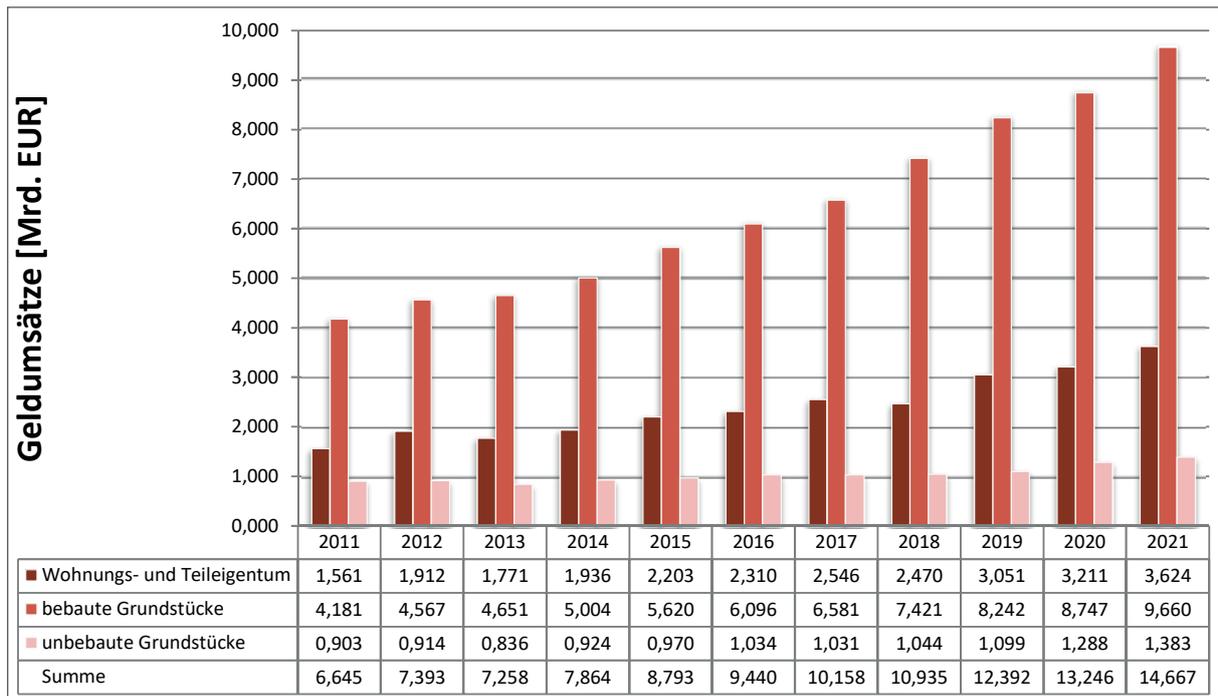


Abb. 2.1-3: Geldumsätze - Zeitreihen 2011 bis 2021 (31.12. des jeweiligen Jahres)

Nach Jahren kontinuierlicher Preissteigerungen seit 2011 wurde Ende des Jahres 2021 in der Summe der Geldumsätze aller Teilmärkte mit 14,667 Mrd. Euro ein neuer Höchststand erreicht. Dabei sticht insbesondere die Steigerung der Geldumsätze seit 2014 des Teilmarkts der bebauten Grundstücke hervor. Dort liegt seit 2014 die jährliche durchschnittliche Steigerung des Geldumsatzes bei rd. 10 %. Auch beim Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung rd. 10 %, allerdings hat es hier zwischen 2017 und 2018 einen leichten „Dämpfer“ gegeben. Insgesamt ist diese Preissteigerung auf das geringe Zinsniveau und eine hohe Nachfrage zurückzuführen, wobei sicherlich auch die Effekte der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, die allgemeine Preissteigerung sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie darin zum Ausdruck kommen (vgl. auch Ausführungen in Abschnitt 2.3).

Betrachtet man für die Teilmärkte den Quotienten **Geldumsatz / Kauffall**, so sind diese durchschnittlichen Kaufpreise seit Beginn des Jahres 2012 enorm angestiegen (vgl. Abb. 2.1-4). So haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise von bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum zwischen 2011 und 2021 verdoppelt (bei bebauten Grundstücken von rd. 177.000,- € auf rd. 365.000,- € und bei Wohnungs- und Teileigentum von rd. 110.000,- € auf rd. 225.000,- €). Bei den unbebauten Grundstücken lag die Entwicklung in diesem Zeitraum allerdings auch nicht wesentlich geringer (von rd. 29.000,- € auf rd. 51.000,- €; Steigerung rd. 76 %). Durch die Darstellung des durchschnittlichen Kaufpreises wird insbesondere der Preissprung bei den bebauten Objekten in 2021 deutlich. Lagen die jährlichen Preissteigerungen zwischen 2011 und 2020 bei rd. 2 % bis maximal rd. 9 %, so betrug die Steigerung in 2021 rd. 16 %. Diese Entwicklungen zeigen, dass in Zeiten niedriger Zinsen Immobilien als eine wesentliche Kapitalanlage genutzt wurden und werden.

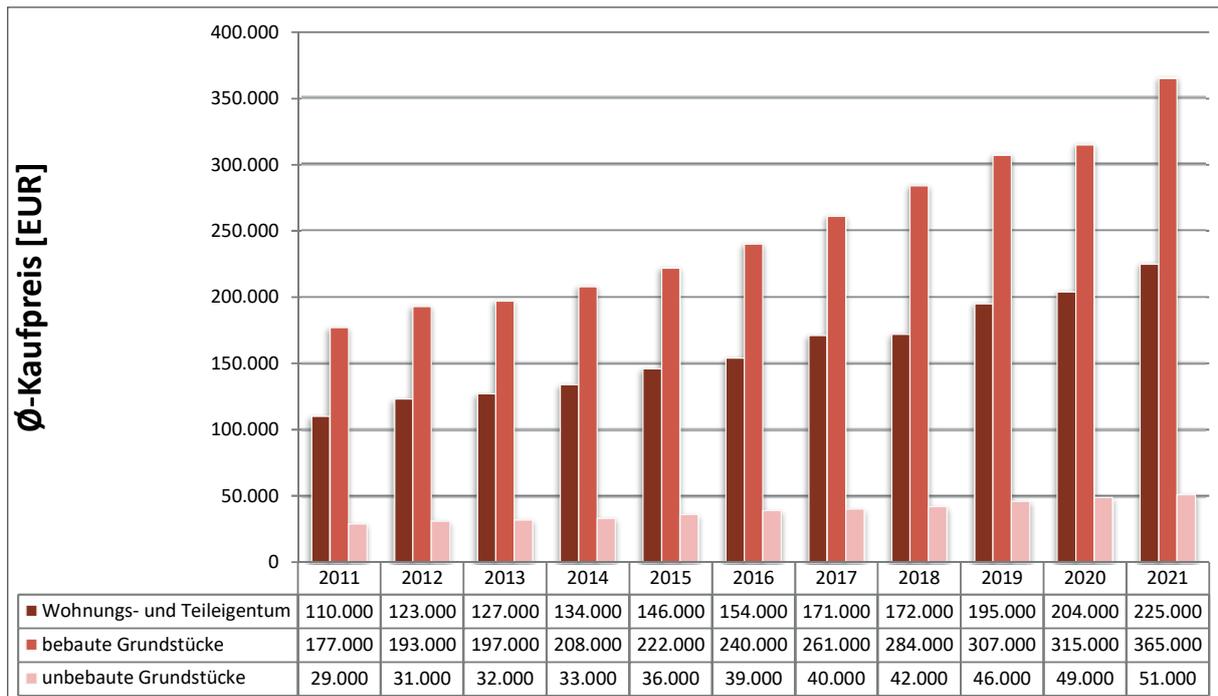


Abb. 2.1-4: Quotient Geldumsatz / Kauffall – Zeitreihen 2011 bis 2021 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Der **Flächenumsatz** für bebaute Grundstücke ist in den Jahren bis 2020 vergleichsweise stark angestiegen, in 2021 aber wieder auf das Niveau der Vorjahre abgesunken – allerdings bei steigenden Geldumsätzen (vgl. Abb. 2.1-5). Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist der Flächenumsatz von 2011 bis 2019 kontinuierlich gesunken. In 2020 ist es dann zu einer starken Zunahme gekommen, die allerdings 2021 nicht ganz gehalten werden konnte. Die Steigerung in 2020 könnte auf eine verstärkte Ausweisung von Bauflächen zurückzuführen sein, um dem steigenden Baulandbedarf und den steigenden Preisen entgegenzuwirken.

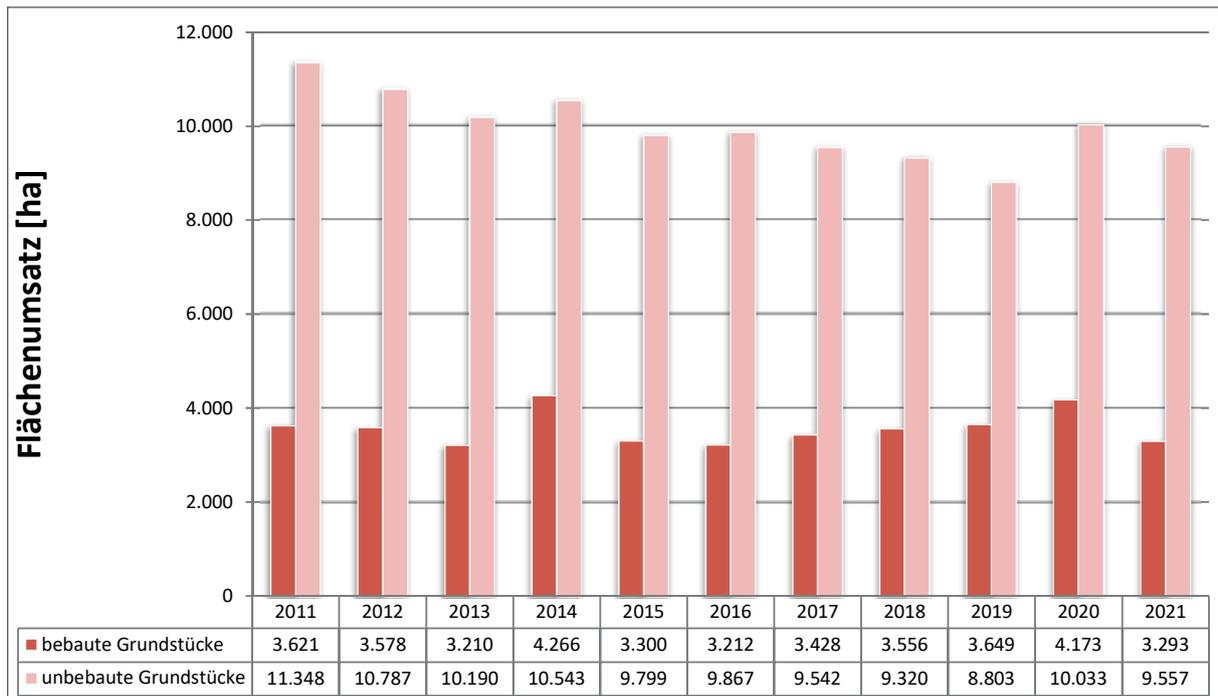


Abb. 2.1-5: Flächenumsatz - Zeitreihen 2011 bis 2021 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

### 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. 57 %), gefolgt von den Vertragsabschlüssen für (unbebaute) **baureife Wohnbaugrundstücke** (rd. 28 %), von denen für **werdendes Bauland** (rd. 12 %) sowie der Kaufvertragsgruppe **Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland** (rd. 2 %).

In der Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier wechselten in 2021 mit rd. 11,5 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner fast dreimal so viele unbebaute Grundstücke ihren Besitzer wie in der Region Rheinhessen-Nahe mit den Städten Mainz und Worms (vgl. Tab. 2.1-3 und Abb. 2.1-6). Da im Jahr 2021 insgesamt 9.557 ha unbebaute Grundstücke veräußert wurden (vgl. Abb. 2.1-5), liegt der diesbezügliche Flächenumsatz in Rheinland-Pfalz bei rd. 0,48 % der Landesfläche (1.985.797 ha). Hinweise zu den Flächenumätzen im Bundesvergleich finden sich im Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, Seite 153 ff. [7].

Unbebaute Grundstücke			2021
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	7,7	266.000 €	640.206
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	7,6	362.000 €	622.732
Westeifel-Mosel mit Trier	11,4	453.000 €	536.772
Westpfalz mit Kaiserslautern	6,3	253.000 €	425.808
Rheinhausen-Nahe mit Mainz und Worms	4,4	420.000 €	885.407
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	4,8	267.000 €	995.560
Rheinland-Pfalz	6,6	337.000 €	4.106.485

Tab. 2.1-3: Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze 2021 für unbebaute Grundstücke in den Regionen pro 1.000 Einwohner

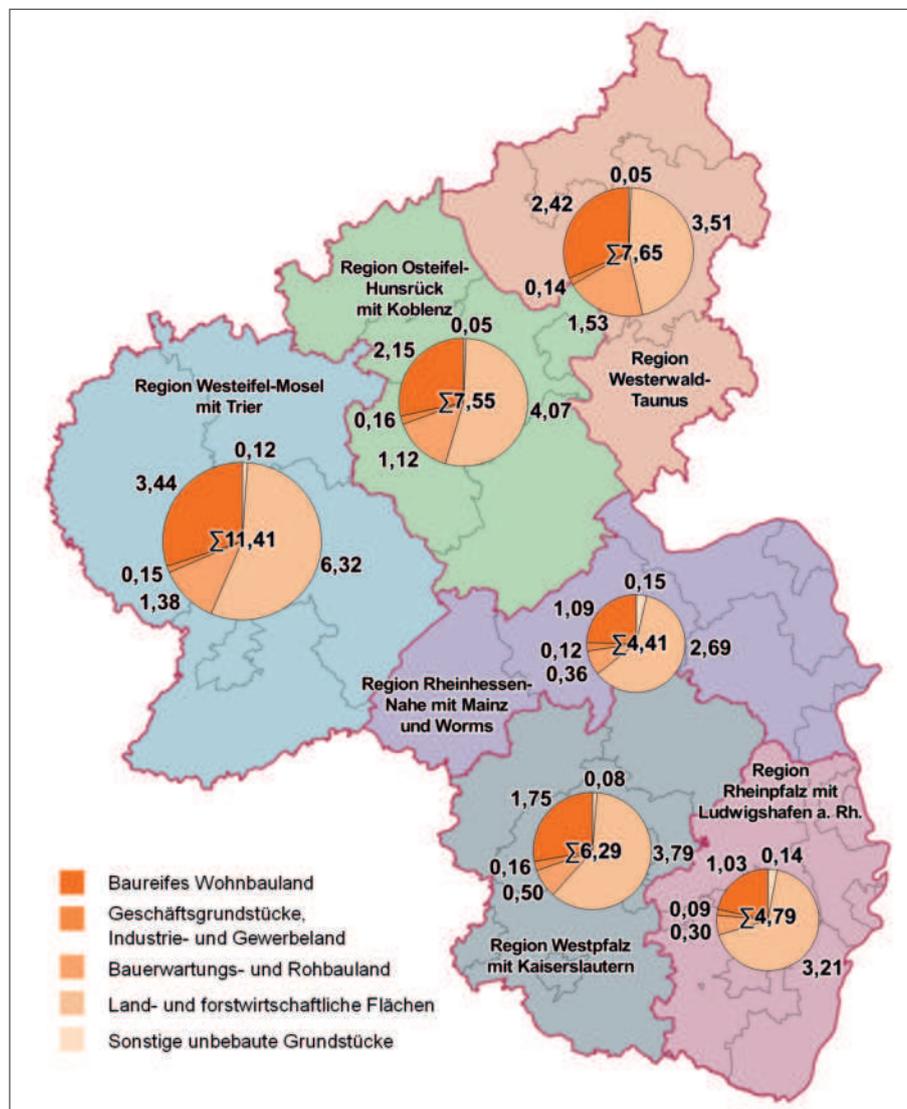


Abb. 2.1-6: Anzahl der Kauffälle 2021 pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke in den Regionen (nach Grundstücksarten)

Während sich die **Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner** in der Vergangenheit (seit 2016) in fast allen Regionen leicht rückläufig entwickelt hat, kam es 2020 und 2021 zu teils deutlichen Anstiegen (vgl. Abb. 2.1-7). Besonders stark hebt sich die Steigerung in der Region Westeifel-Mosel mit Trier hervor. Hier werden mit mehr als 11 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner in 2021 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. Durch die sinkenden Zinsen in diesem Zeitraum sowie durch die Corona-Pandemie scheint sich die Nachfrage noch zusätzlich verstärkt zu haben.

Während in allen anderen Regionen die Tendenz in den vergangenen zwei Jahren steigend ist, nimmt in der Region Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms die Anzahl der Kaufverträge leicht ab.

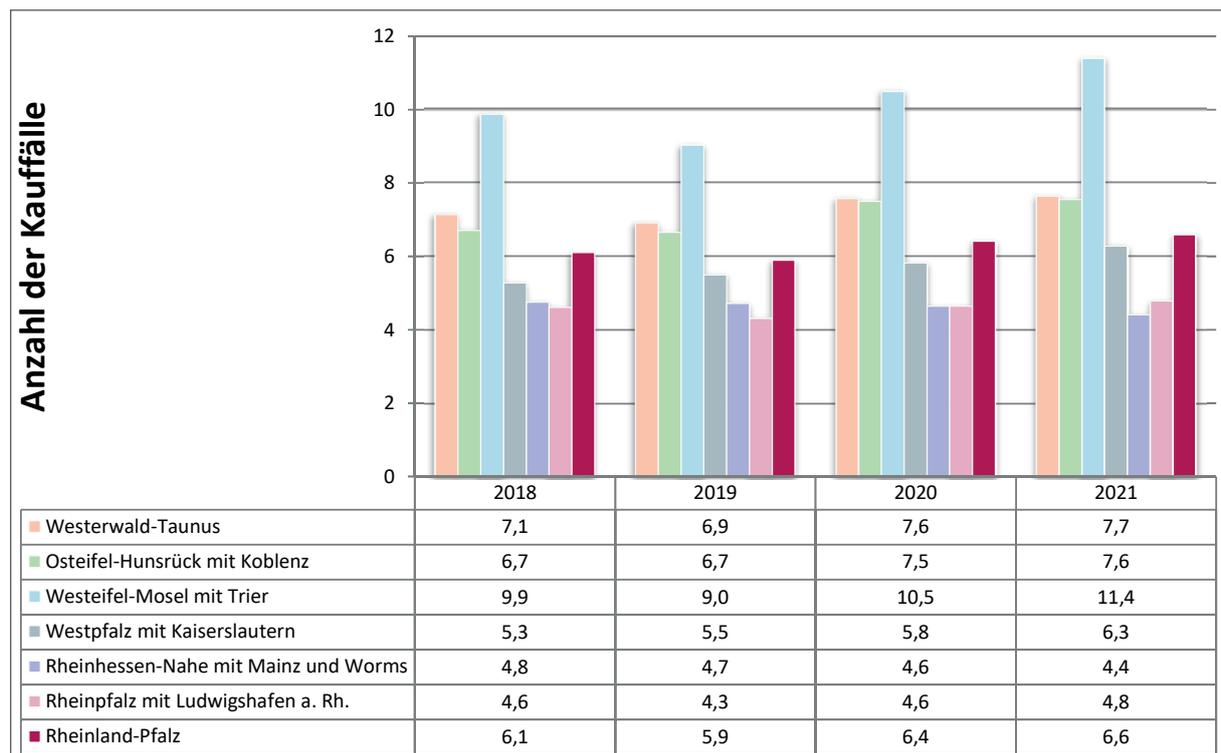


Abb. 2.1-7: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke in den Regionen – Zeitreihe

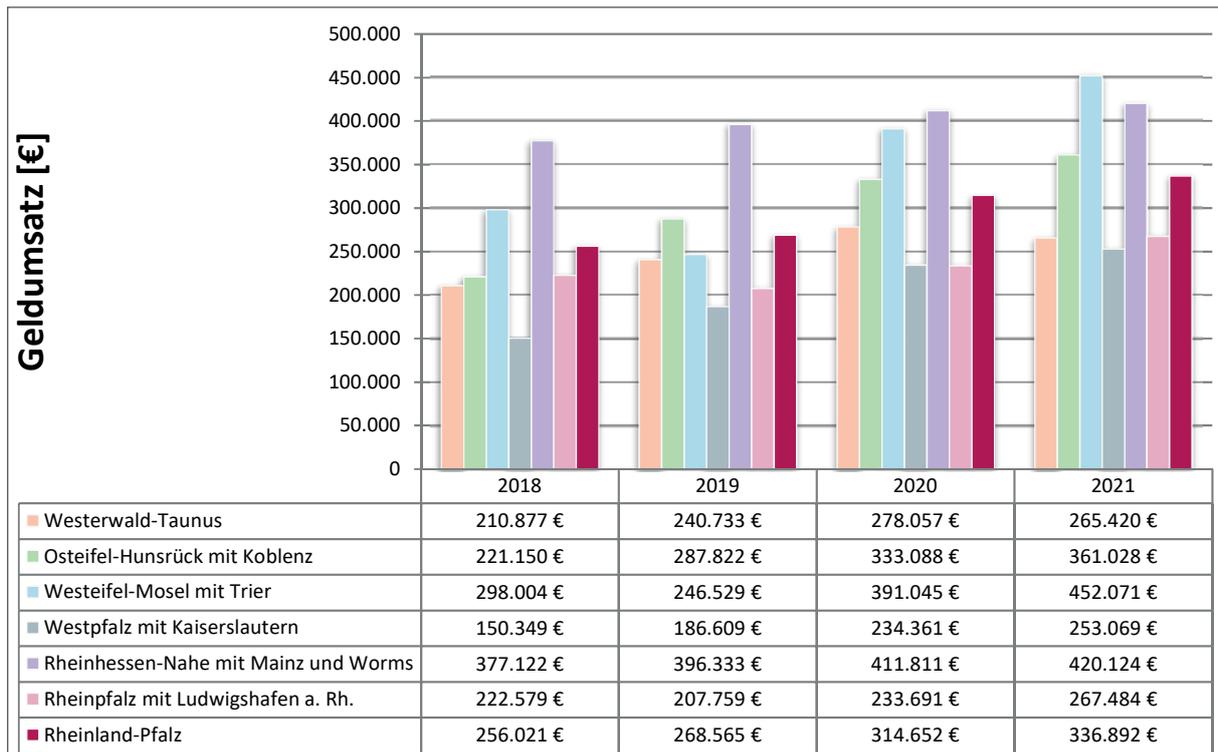


Abb. 2.1-8: **Geldumsatz** pro 1.000 Einwohner für unbebaute Grundstücke in den Regionen – Zeitreihe

Noch deutlicher sichtbar wird die Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt bei der Betrachtung der **Geldumsätze bezogen auf 1.000 Einwohner** (vgl. Abb. 2.1-8). Insbesondere die Preisentwicklungen zwischen 2019 und 2020 sowie 2020 und 2021 sind erkennbar. Zwischen 2019 und 2020 kam es in allen Regionen zu einer deutlichen Steigerung, die zwischen rd. 4 % (Region Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms) und rd. 59 % (Region Westeifel-Mosel mit Trier) lag und landesweit zu einer Steigerung von rd. 17 % geführt hat. Die Preisentwicklung zwischen 2020 und 2021 fällt hingegen schwächer aus und bewegt sich zwischen rd. - 5 % (Region Westerwald-Taunus) und rd. 16 % (Region Westeifel-Mosel mit Trier). Landesweit betrug die Steigerung zwischen 2020 und 2021 durchschnittlich rd. 7 %.

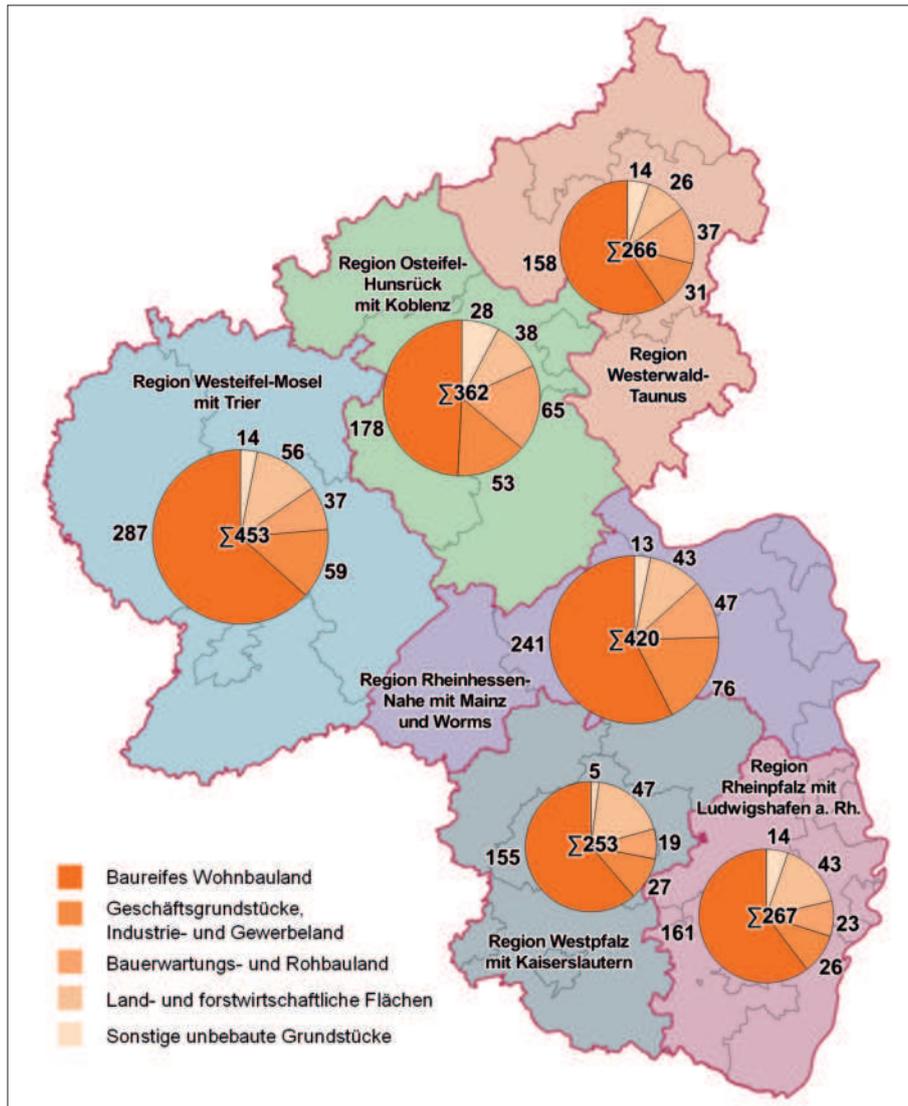


Abb. 2.1-9: Geldumsatz 2021 pro 1.000 Einwohner in Tsd. Euro für unbebaute Grundstücke in den Regionen (nach Grundstücksarten)

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. 58 % des Gesamtumsatzes für unbebaute Grundstücke in Rheinland-Pfalz), gefolgt von Geschäftsgrundstücken, Industrie- und Gewerbeland (rd. 14 %), land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (rd. 12 %) sowie werdendem Bauland (rd. 11 %). Umsatzstärkste Region ist aufgrund des starken luxemburgischen Einflusses mit rd. 450.000,- € pro 1.000 Einwohner die Region Westeifel-Mosel mit Trier. Dies war aufgrund der bisherigen Zahlen zum Immobilienmarkt in dieser Region (Kauffallanzahlen und Entwicklung der Geldumsätze in Abb. 2.1-8) zu erwarten. Knapp dahinter folgt aufgrund der dichten Besiedlung in dem Bereich des Rhein-Main-Gebietes, der Nachfrage aus den Nachbarbundesländern und des damit zusammenhängenden Drucks auf den Grundstücksmarkt die Region Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms mit rd. 420.000,- € pro 1.000 Einwohner. Die Region Westpfalz mit Kaiserslautern, die in der Vergangenheit am Geldumsatz unterdurchschnittlich beteiligt war, hat in den Jahren 2020 und 2021 aufgeschlossen und bewegt sich mit rd. 250.000,- € pro 1.000 Einwohner in einer ähnlichen Größenordnung wie die Regionen Westerwald-

Tanusus und Rheinpfalz mit Ludwigshafen am Rhein (beide rd. 265.000,- € pro 1.000 Einwohner). Dies zeigt, dass die Preissteigerungen auch in den ländlich strukturierten Regionen von Rheinland-Pfalz angekommen sind, was unter anderem eine Folge der Corona-Pandemie sein könnte. Denn aufgrund der Homeoffice-Möglichkeiten ist die Bindung an den Arbeitsort nicht mehr in dem Maße gegeben.

Mit Ausnahme von Pirmasens und Zweibrücken liegt in allen kreisfreien Städten die **Anzahl von Kauffällen für unbebautes Wohnbauland** unter einem Kauffall pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 2.1-10; Pirmasens bei 1,60 und Zweibrücken bei 1,03 pro 1.000 Einwohner).

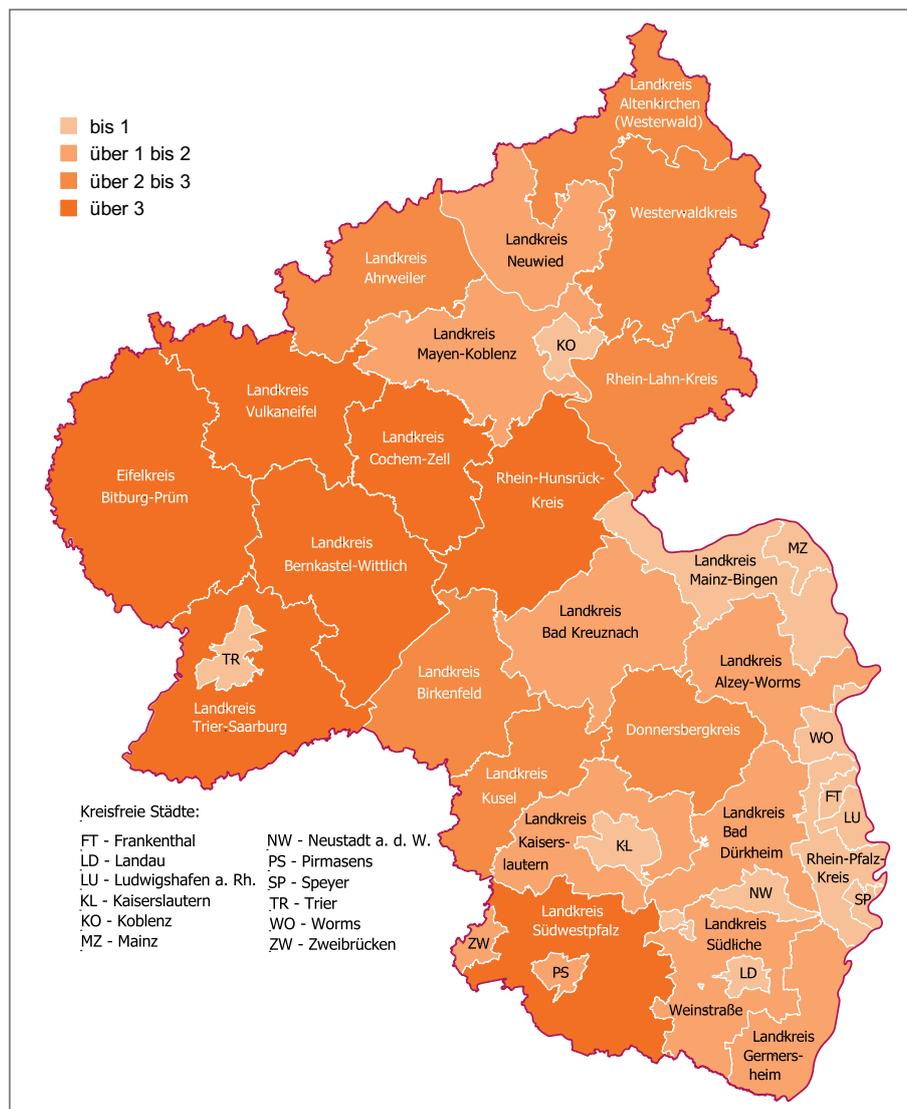


Abb. 2.1-10: Anzahl der Kauffälle für unbebautes Wohnbauland 2021 pro 1.000 Einwohner

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 58 % um rd. 12 Prozentpunkte höher als der Bundesdurchschnitt [8]; nur im Saarland ist der Anteil der Haushalte in Wohnei-

gentum höher. Wenn die Nachfrage nach unbebauten Wohnbauflächen nicht in den Städten befriedigt werden kann, so wird häufig in die Nachbargemeinden bzw. in die angrenzenden Landkreise ausgewichen. 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. 494.000,- €) am höchsten (2019 noch bei 348.000,- €). Der geringste Umsatz liegt mit rd. 29.000,- € je 1.000 Einwohner in Ludwigshafen am Rhein (vgl. Abb. 2.1-11), dieser resultiert aus dem äußerst geringen Angebot an unbebautem Wohnbauland (2019 noch bei 31.000,- €).

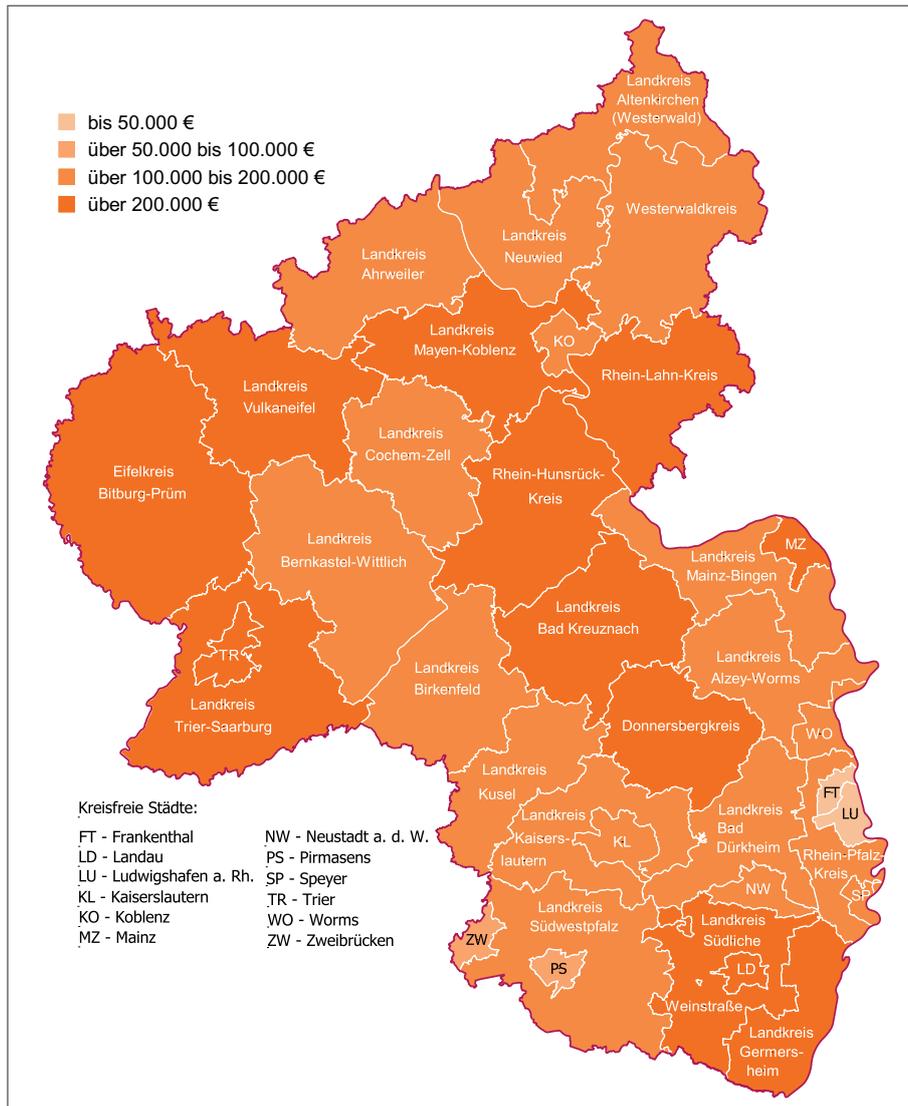


Abb. 2.1-11: Geldumsätze für unbebautes Wohnbauland 2021 pro 1.000 Einwohner

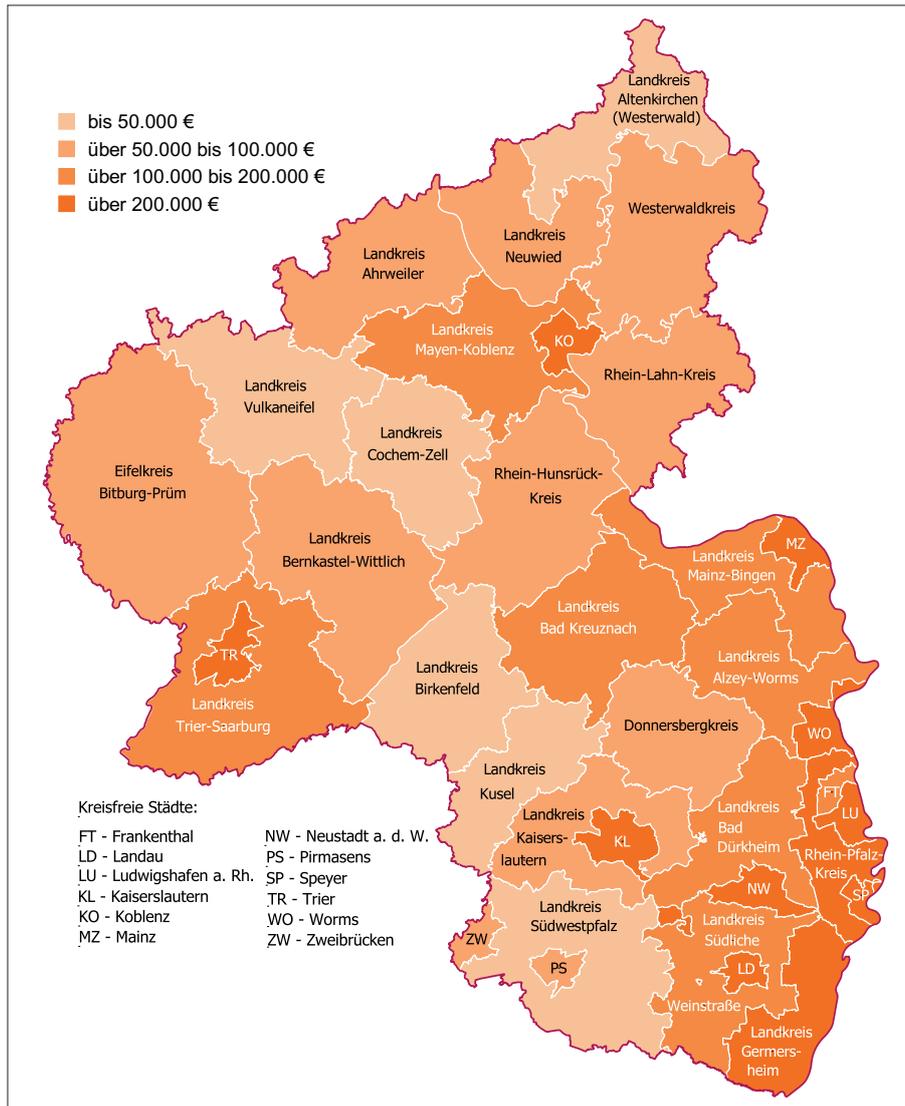


Abb. 2.1-12: Durchschnittliche Geldumsätze für unbebautes Wohnbauland 2021 pro Kauffall

Die höchsten **Geldumsätze pro Kauffall** für unbebautes Wohnbauland werden überwiegend, wie nicht anders zu erwarten, im Bereich der kreisfreien Städte erzielt (vgl. Abb. 2.1-12). So liegt der Geldumsatz je Kauffall in der Landeshauptstadt Mainz mit rd. 1.850.000,- € am höchsten, gefolgt von der Stadt Neustadt an der Weinstraße (rd. 580.000,- €) und der Stadt Landau in der Pfalz (rd. 575.000,- €). Der extrem hohe 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. 216.000,- € die höchsten Geldumsätze je Kauffall erzielt. Die geringsten Geldumsätze pro Kauffall werden in den Landkreisen Birkenfeld (rd. 39.000,- €), Vulkaneifel (rd. 33.000,- €) und Cochem-Zell (rd. 32.000,- €) erreicht. Im Durchschnitt werden in Rheinland-Pfalz für unbebautes (baureifes) Land rd. 125.000,- € pro Kauffall umgesetzt.

### 2.1.3 Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Wie in Abschnitt 2.1.2 bereits dargestellt, liegt Rheinland-Pfalz im Vergleich aller Bundesländer mit an der Spitze bei der Versorgung 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.“ [9] Dadurch wird die überaus wichtige Bedeutung dieses Teilmarkts deutlich.

Die **Anzahl der Kaufverträge** für den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist in den vergangenen vier Jahren (2018 bis 2021) um rd. 1,3 % auf rd. 26.500 gestiegen (vgl. Abb. 2.1-2). Im Jahr 2021 wurden insgesamt 3.293 ha bebaute Grundstücksflächen verkauft. Dies entspricht einem Flächenumsatz von rd. 0,17 % der Fläche des Landes Rheinland-Pfalz.

Im Landesdurchschnitt wurden im Jahr 2021 **6,5 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 5,0 Vertragsabschlüssen pro 1.000 Einwohner die geringste Anzahl von Kauffällen und die Region Westeifel-Mosel mit Trier mit 8,3 Kaufverträgen je 1.000 Einwohner die höchste Vertragsabschlussquote aufweist (vgl. Tab. 2.1-4 und Abb. 2.1-13).

<b>Bebaute Grundstücke</b>			2021
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	7,6	2.237.000 €	640.206
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	6,4	2.053.000 €	622.732
Westeifel-Mosel mit Trier	8,3	2.409.000 €	536.772
Westpfalz mit Kaiserslautern	7,9	2.336.000 €	425.808
Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms	5,5	2.733.000 €	885.407
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	5,0	2.250.000 €	995.560
Rheinland-Pfalz	6,5	2.353.000 €	4.106.485

Tab. 2.1-4: Anzahl der Kaufverträge und Geldumsätze 2021 pro 1.000 Einwohner in den Regionen

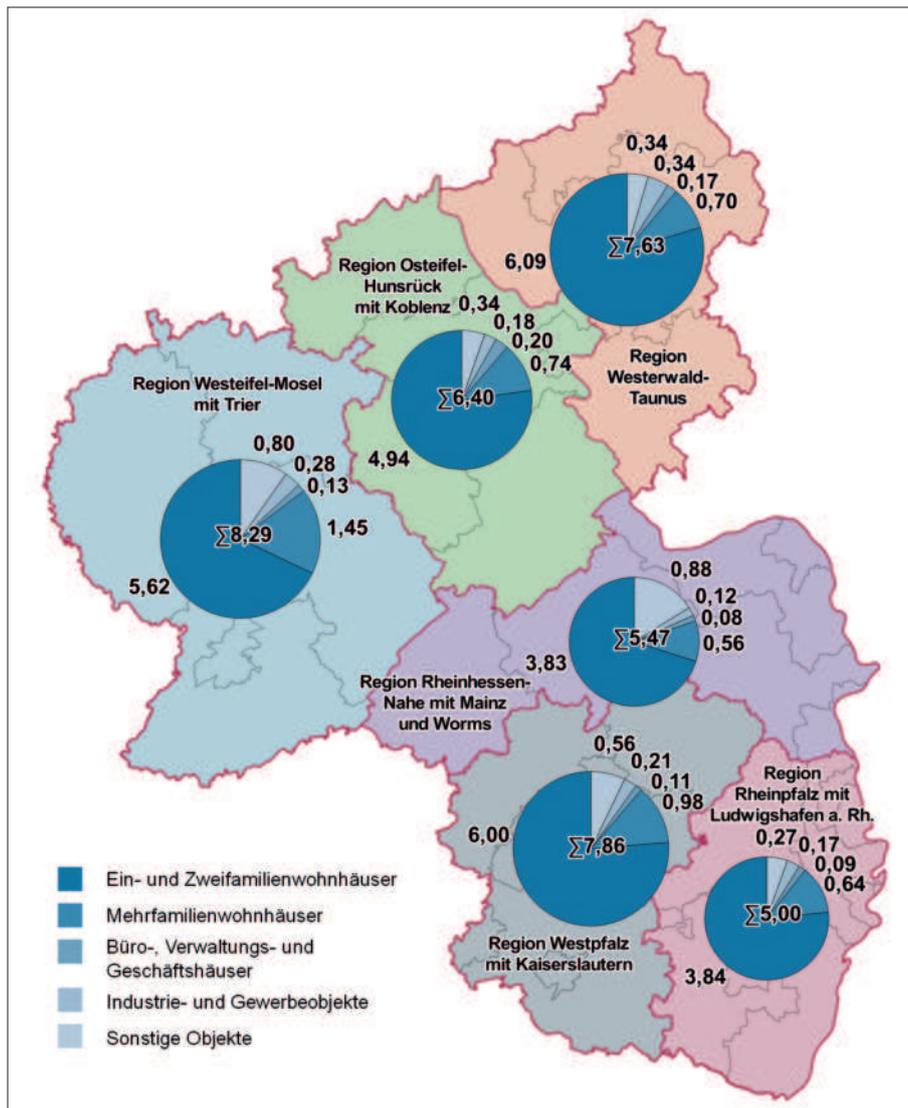


Abb. 2.1-13: Anzahl der Kauffälle 2021 pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen (nach Objektarten)

Die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ bildet sowohl bei der Anzahl der Kauffälle (rd. 75 %) als auch bei den Geldumsätzen (rd. 56 %) 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.

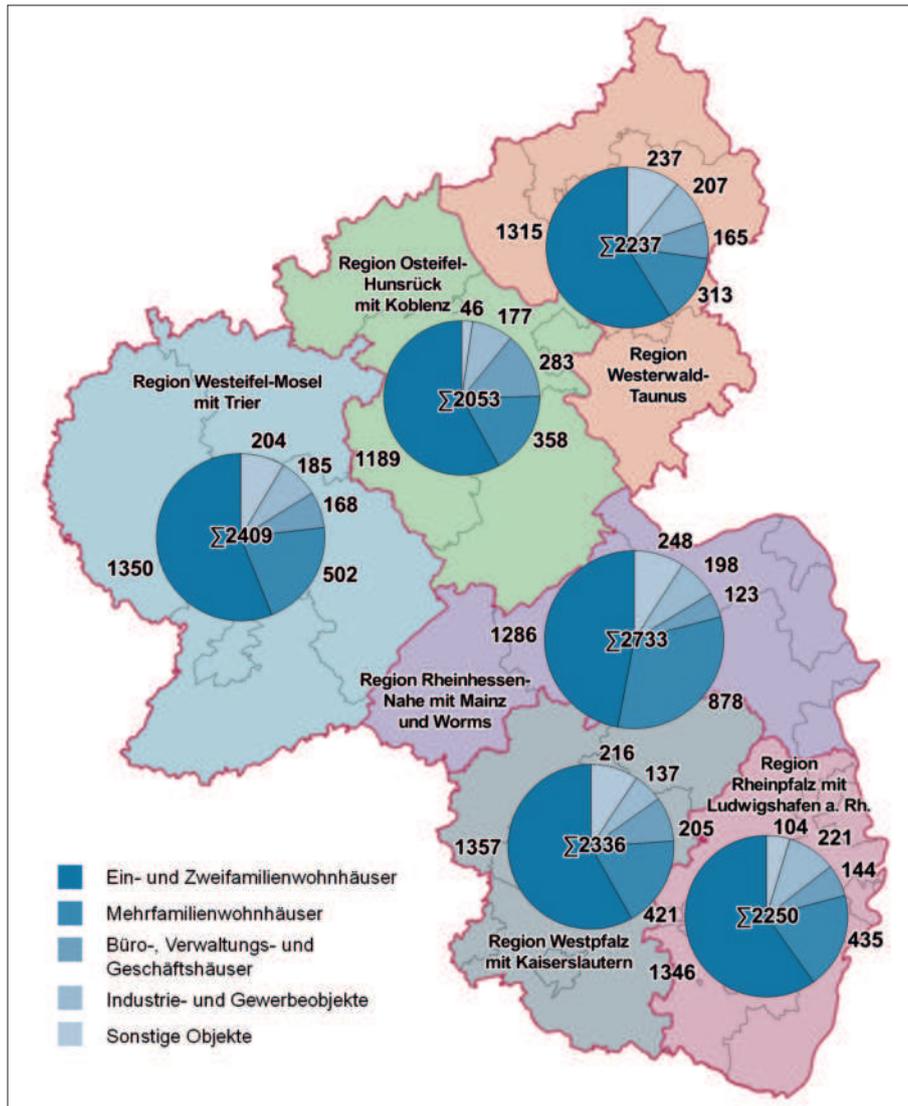


Abb. 2.1-14: Geldumsatz 2021 pro 1000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen (nach Objektarten) in Tsd. Euro

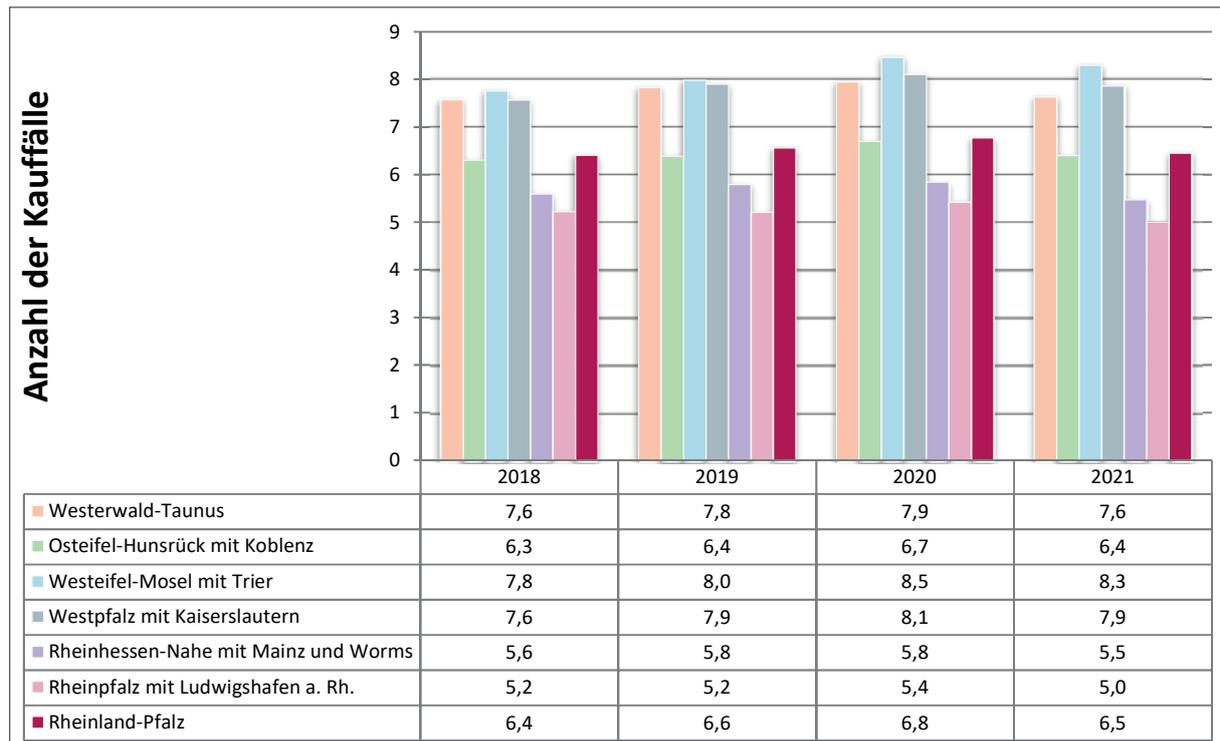


Abb. 2.1-15: Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen – Zeitreihe

Die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner** ist in den Jahren 2018 bis 2021 im Landesdurchschnitt nur minimal gestiegen. Sie liegt in 2021 bei 6,5 Kauffällen pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 2.1-15). Die Entwicklung in den einzelnen Regionen zeigt in diesem Zeitraum allerdings leichte Unterschiede. Insbesondere ist zu erkennen, dass die Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner von 2018 bis 2020 zunächst zugenommen hat und dann 2021 fast auf das Niveau von 2018 zurückgefallen ist.

Die **Geldumsätze pro 1.000 Einwohner** sind im Landesdurchschnitt von rd. 1,8 Mio. Euro im Jahr 2018 auf rd. 2,35 Mio. Euro im Jahr 2021 weiter gewachsen, was einer Steigerung um rd. 29 % entspricht (vgl. Abb. 2.1-16). Die Spannweite reicht von 2,05 Mio. Euro in der Region Osteifel-Hunsrück mit Koblenz bis 2,73 Mio. Euro in der Region Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms. Unter Berücksichtigung der nur geringen Steigerung bei der Anzahl der Kaufverträge wird somit ein Anstieg der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise belegt. In allen Regionen zeigt sich in dem Zeitraum 2018 bis 2021, dass die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner gestiegen sind, auch wenn es vereinzelt in den Jahren 2019 oder 2020 zu geringfügigen Rückgängen kam (vgl. Abb. 2.1-16).

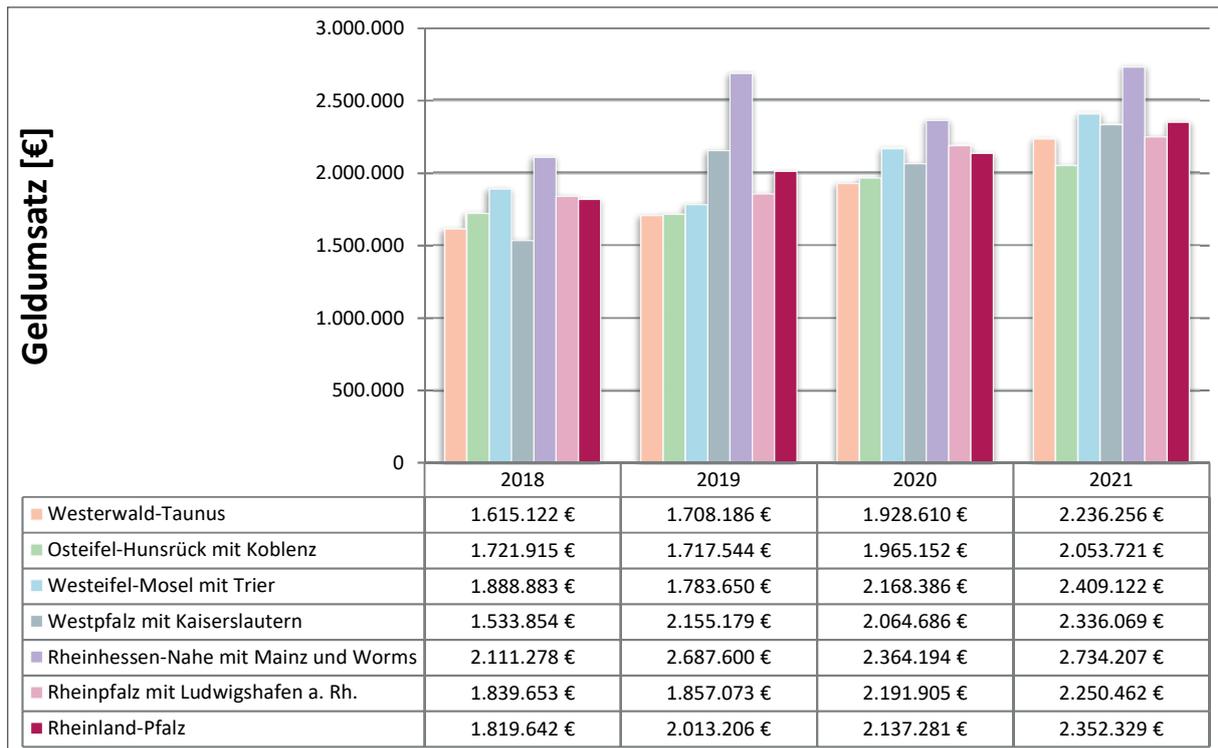


Abb. 2.1-16: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für bebaute Grundstücke in den Regionen – Zeitreihe

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. 3,6 Kauffällen pro 1.000 Einwohnern. Hierbei ragt der Landkreis Cochem-Zell mit einer Anzahl von rd. 7,6 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 (Einfamilienhäuser) erworben. Die geringsten Anzahlen weisen die kreisfreien Städte Koblenz mit rd. 0,7 sowie Trier und Mainz mit rd. 0,8 Kauffällen je 1.000 Einwohner auf.

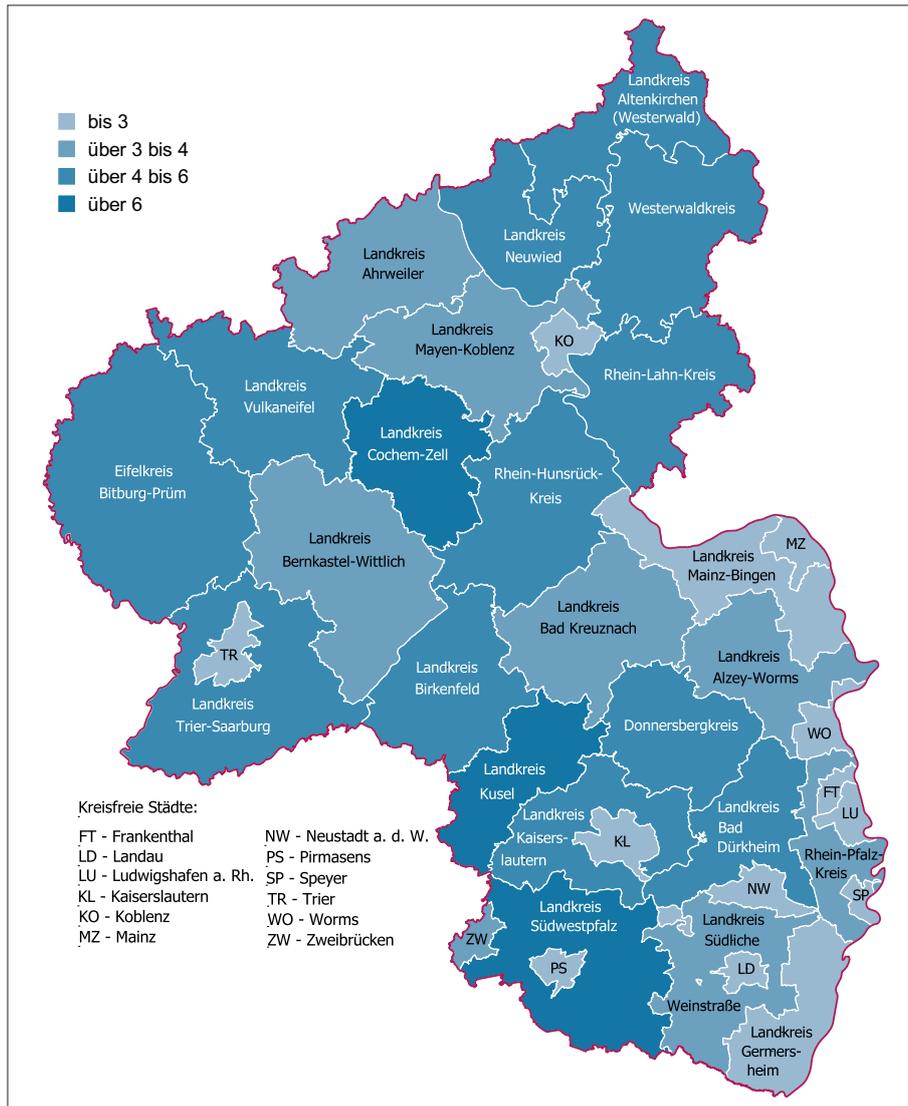


Abb. 2.1-17: Anzahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern 2021 pro 1.000 Einwohner

Die höchsten **Geldumsätze je 1.000 Einwohner bei Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern** werden in den Landkreisen Kaiserslautern (rd. 1,66 Mio. €) sowie Bad Dürkheim (rd. 1,63 Mio. €) erzielt. In den Städten Koblenz (rd. 398.000,- €), Ludwigshafen am Rhein (rd. 409.000,- €), Speyer (rd. 422.000,- €), Kaiserslautern (rd. 426.000,- €) und Trier (rd. 435.000,- €) werden 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.

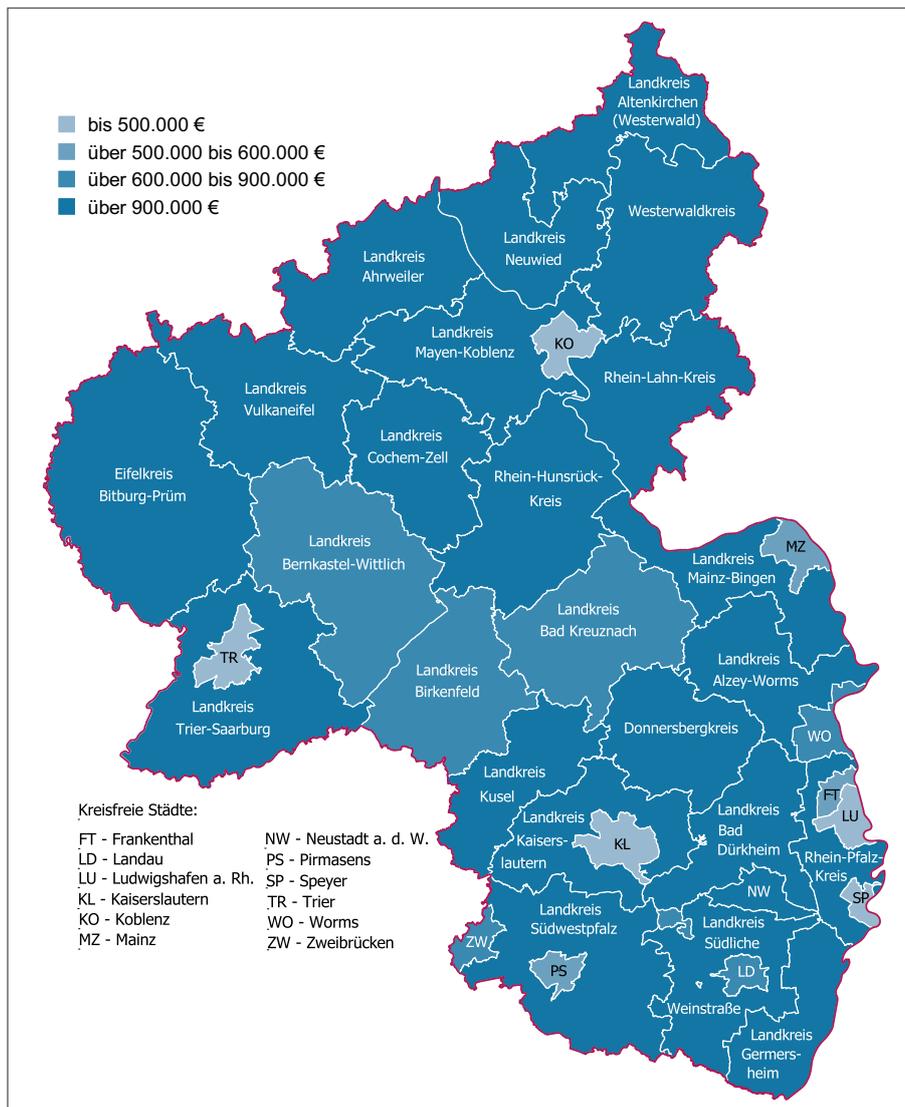


Abb. 2.1-18: Geldumsätze für bebauten Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern 2021 pro 1.000 Einwohner

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 Geldumsatz je Kauffall in der Landeshauptstadt Mainz mit rd. 674.000,- € am höchsten, in der Stadt Speyer wird für ein entsprechendes mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstück rd. 485.000,- € gezahlt. Dies deckt sich in der Tendenz mit

den Ergebnissen für unbebautes Wohnbauland (vgl. Abb. 2.1-12), denn auch hier ist Mainz mit rd. 1.850.000,- € pro Kauffall Spitzenreiter.

Im Bereich der Landkreise wird der höchste Geldumsatz je Kauffall im Landkreis Mainz-Bingen mit rd. 460.000,- € erzielt. Lediglich rd. 30 % des Betrages wird im Landkreis Cochem-Zell mit rd. 137.000,- € erreicht.

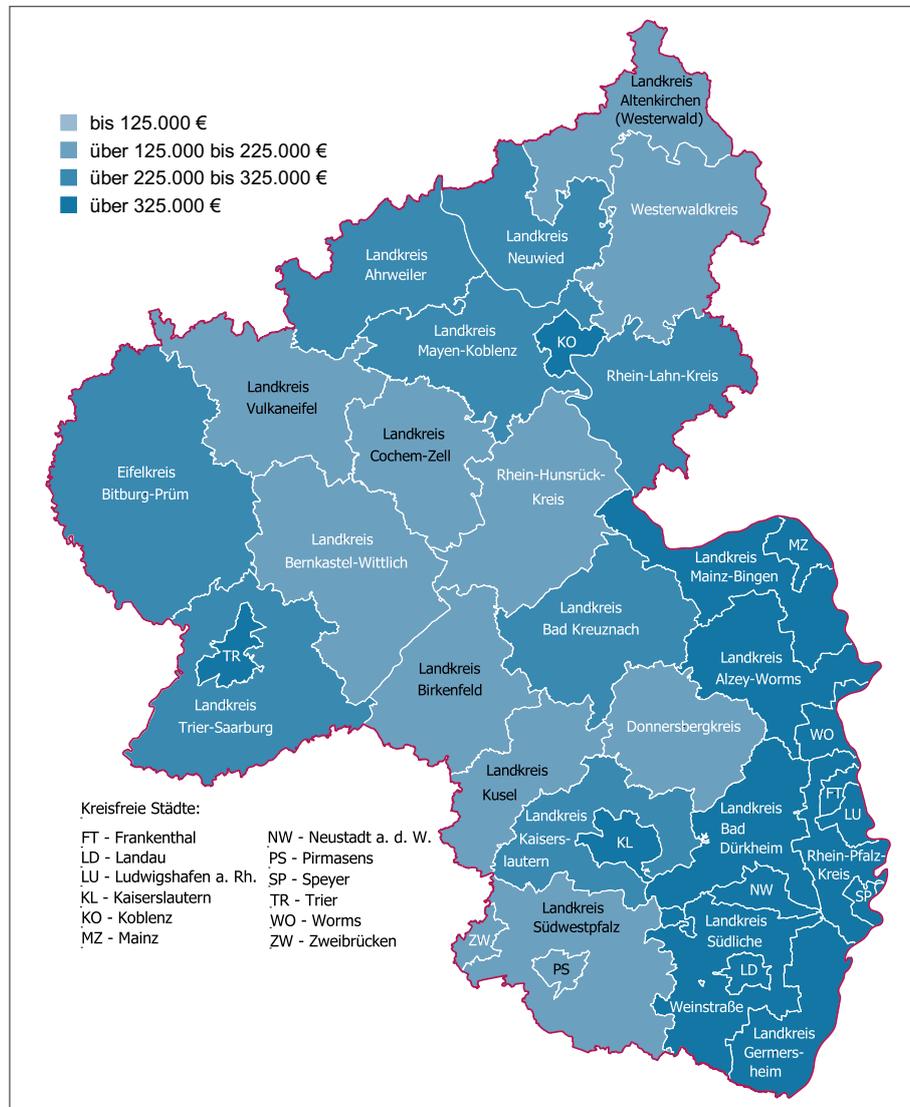


Abb. 2.1-19: Durchschnittliche Geldumsätze für bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern 2021 pro Kauffall

Im Durchschnitt werden in Rheinland-Pfalz für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern pro Kauf-fall rd. 276.000,- € vereinbart; dies sind rd. 55.000,- € mehr als im vergangenen Landesgrundstücksmarktbericht. Bei Betrachtung der Abb. 2.1-19 wird deutlich, dass die höchsten Durchschnittskaufpreise an der Landesgrenze in Richtung der Metropolregion Rhein-Main bzw. Rhein-Neckar sowie an den Landesgrenzen zu Luxemburg und Nordrhein-Westfalen und 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 durchschnittlicher Kaufpreis pro Kauffall erzielt, jedoch nicht in den Städten Pirmasens und Zweibrücken. Hier werden durchschnittlich für den Erwerb eines Eigenheimes nur rd. 200.000,- € (Pirmasens) bzw. rd. 223.000,- € (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 [10].

#### 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 2021 rd. 1,2 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner für Weiterverkäufe abgeschlossen. In der Region Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein wechselten mit durchschnittlich rd. 3,5 Verträgen pro 1.000 Einwohner fast dreimal so viele Wohnungen ihren Eigentümer. Im Landesdurchschnitt sind das rd. 2,4 Weiterverkäufe pro 1.000 Einwohner und 61 % des Marktgeschehens in diesem Teilmarkt.

Die Marktanteile der „Erstverkäufe aus Neubauten“ liegen zwischen rd. 15 % (Region Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern) und rd. 29 % (Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier).

In Rheinland-Pfalz wurden im Jahr 2021 rd. 0,38 Kaufverträge je 1.000 Einwohner über Teileigentume abgeschlossen. Dies ist ein Anteil von rd. 10 % (vgl. Abb. 2.1-20). Der gesamte Grundstücksmarkt der Wohnungs- und Teileigentume umfasste im Landesdurchschnitt im Jahr 2021 rd. 3,9 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner (vgl. Tab. 2.1-5).

Wohnungs- und Teileigentum			2021
Region	Kaufverträge pro 1.000 Einwohner	Geldumsätze pro 1.000 Einwohner	Einwohner
Westerwald-Taunus	1,9	350.000 €	640.206
Osteifel-Hunsrück mit Koblenz	3,9	839.000 €	622.732
Westeifel-Mosel mit Trier	3,7	799.000 €	536.772
Westpfalz mit Kaiserslautern	4,0	560.000 €	425.808
Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms	4,4	1.165.000 €	885.407
Rheinpfalz mit Ludwigshafen a. Rh.	4,9	1.183.000 €	995.560
Rheinland-Pfalz	3,9	883.000 €	4.106.485

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

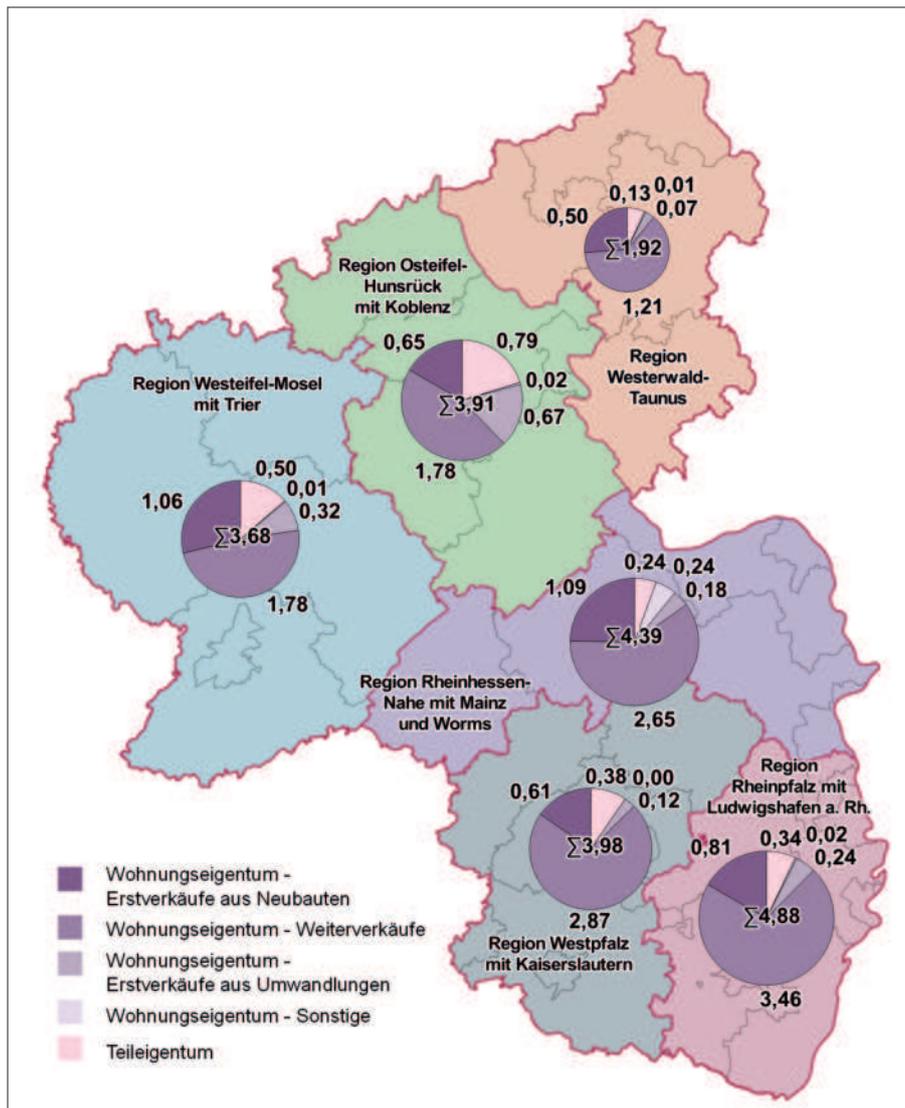


Abb. 2.1-20: Anzahl der Kauffälle 2021 pro 1.000 Einwohner für Wohnungs- und Teileigentum in den Regionen (nach Vertragsanlässen)

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 relativ konstant bei rd. 3,5 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner verbleibt (vgl. Abb. 2.1-21). Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich in allen Regionen die Entwicklung nach einer anfänglichen Steigerung von 2018 auf 2019 auf einem gleichbleibenden Niveau bewegt. Einzig die Region Westpfalz mit Kaiserslautern sticht hier mit einer Steigerung von 2,9 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner in 2020 auf 3,6 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner in 2021 hervor. *Mögliche Ursache könnte der hohe Anteil von Kaufpreisen für Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen) in diesem Bereich sein, der zu einer im Durchschnitt sinkenden Wohnungsgröße und stark steigenden Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche führt.*

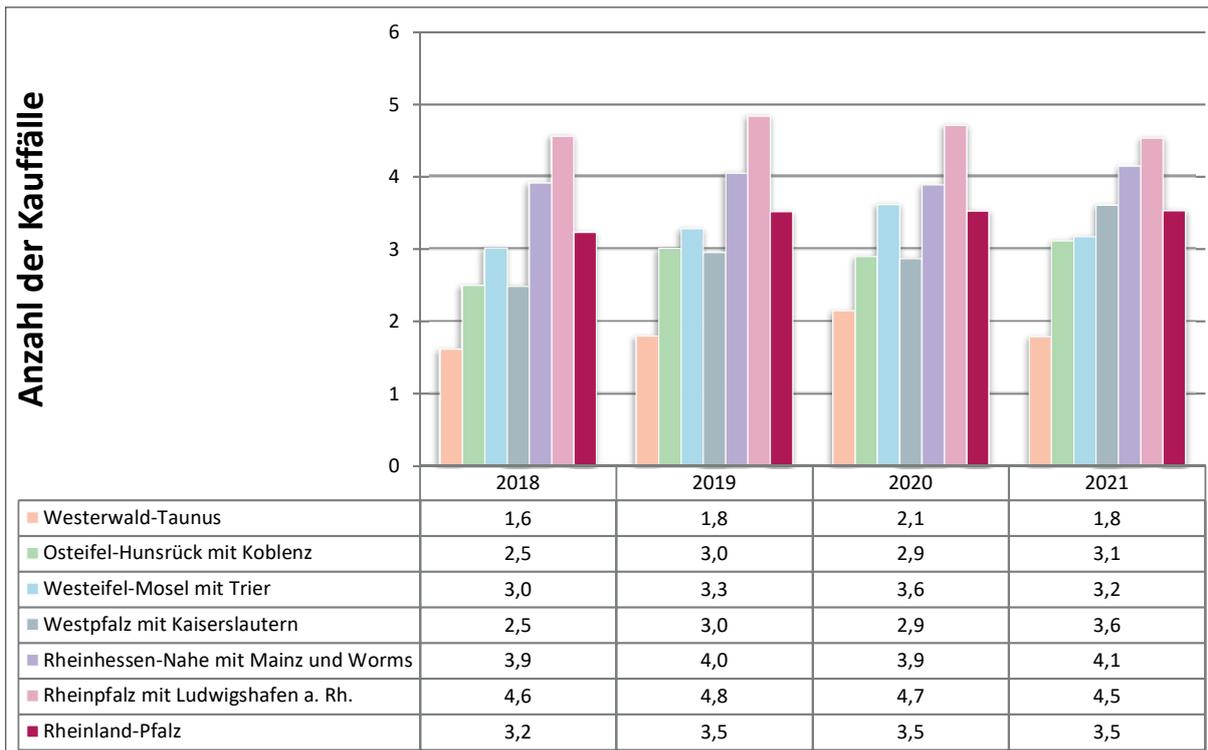


Abb. 2.1-21: Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe) in den Regionen – Zeitreihe

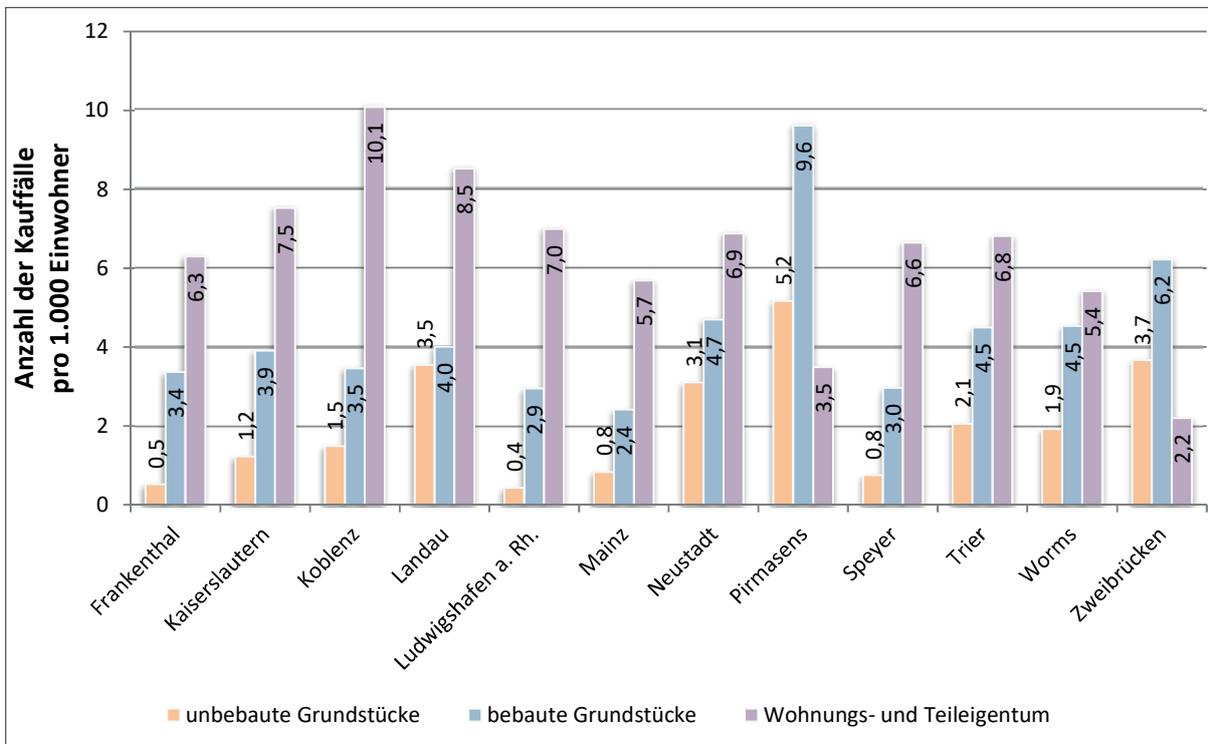


Abb. 2.1-22: Vergleich der Anzahl der Kauffälle von unbebauten und bebauten Grundstücken mit der Anzahl an Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum der kreisfreien Städte im Jahr 2021

Die Abbildung 2.1-22 stellt für die kreisfreien Städte die **Anzahl der Kauffälle** für unbebaute und bebaute Grundstücke des Jahres 2021 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 und Primasens) vom Teilmarkt der Wohnungs- und Teileigentume dominiert wird. In der Niedrigzinsphase sind Wohnungseigentume eine attraktive Geldanlageform. Andere Eigentumsformen – wie beispielsweise Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern oder mit Wohn- und Geschäftshäusern – stellen als Anlageobjekt für den privaten Käufer in Rheinland-Pfalz, insbesondere wegen der höheren Preise und des Verwaltungsaufwands, i. d. R. keine Alternative dar.

Wohnungseigentum wird weit überwiegend in den Städten und deren unmittelbarem Umland errichtet und gehandelt. In den ländlichen Regionen von Rheinland-Pfalz findet man diese Eigentumsform seltener. Dies wird auch nochmals durch die Abbildung 2.1-23 bestätigt.

Betrachtet man die **Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner** von Wohnungseigentum auf der Ebene der kreisfreien Städte, so ist zu erkennen, dass die meisten Kauffälle pro 1.000 Einwohner in den Städten Landau in der Pfalz, Kaiserslautern, Neustadt an der Weinstraße, Koblenz, Trier, Ludwigshafen am Rhein, Speyer und Frankenthal (Pfalz) mit mehr als 6 Kauffällen pro 1.000 Einwohner getätigt wurden. Dieses Ergebnis wird in keinem Landkreis erreicht. Die niedrigsten Kauffallzahlen finden sich in den Landkreisen Südwestpfalz und Altenkirchen (Westerwald) mit weniger als einem Kauffall pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 2.1-23).

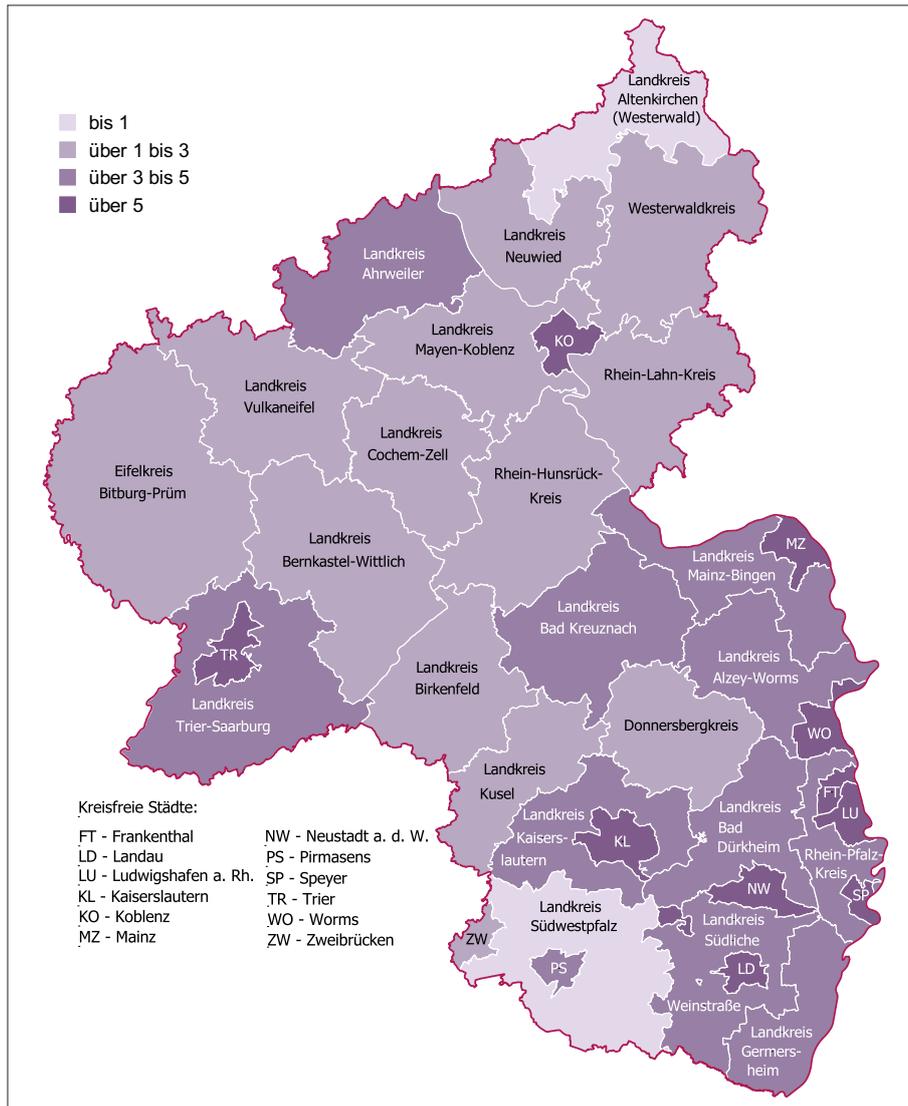


Abb. 2.1-23: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum in 2021 pro 1.000 Einwohner

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. 137.000,- € pro 1.000 Einwohner (Region Westerwald-Taunus – dies entspricht rd. 39 % des Teilmarktes) und rd. 467.000,- € pro 1.000 Einwohner (Region Rheinhessen-Nahe mit den Städten Mainz und Worms – dies entspricht rd. 40 % des Teilmarktes). Mit rd. 1.183.000,- € am **gesamten Teilmarkt (Erst- und Weiterverkäufe)** lag der Umsatz der Regionen Rheinpfalz mit Ludwigshafen am Rhein sowie Rheinhessen-Nahe mit Mainz und Worms deutlich über denen der Region Westerwald-Taunus (rd. 350.000,- €). Durchschnittlich wurden 2021 im Land pro 1.000 Einwohner rd. 883.000,- € für Wohnungs- und Teileigentum gezahlt (vgl. Abb. 2.1-24 und Tab. 2.1-5).

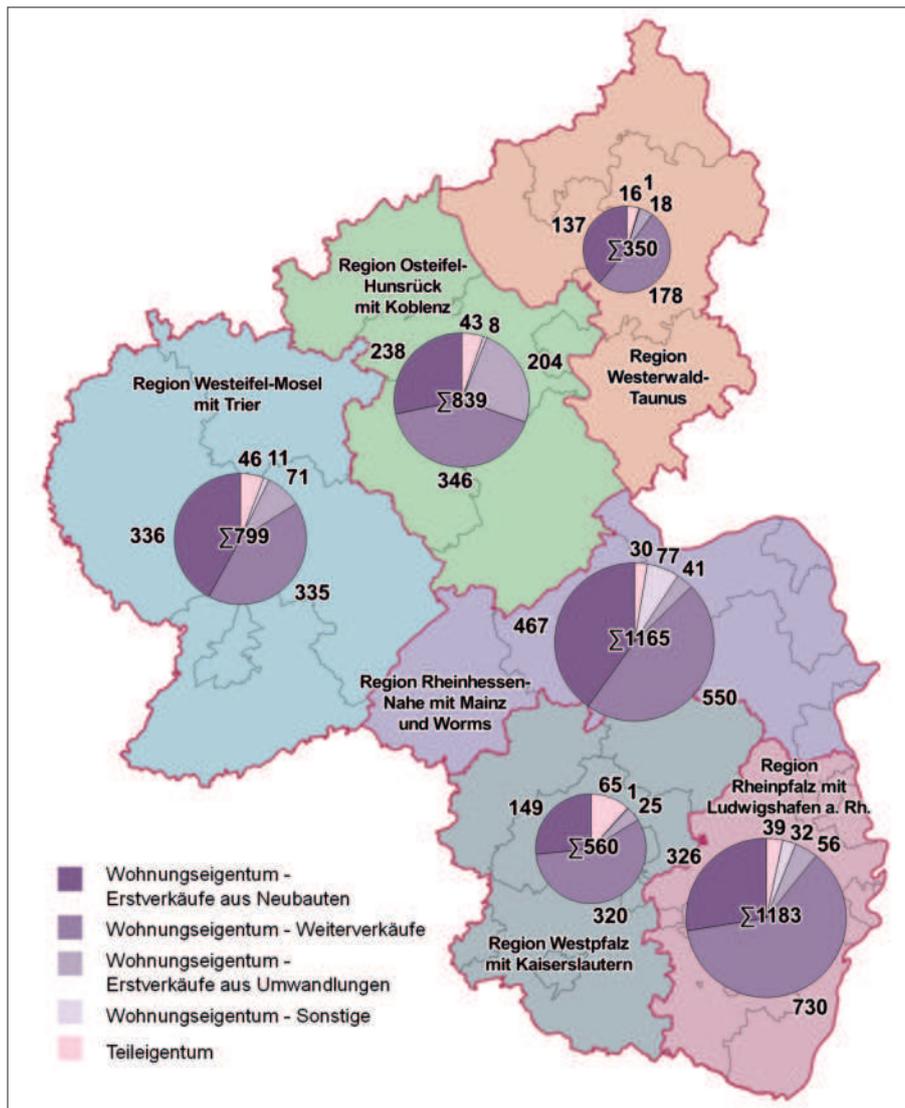


Abb. 2.1-24: Geldumsatz 2021 pro 1.000 Einwohner für Wohnungs- und Teileigentum in den Regionen (nach Vertragsanlässen) in Tsd. Euro

Die **Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe)** stiegen von 2018 bis 2021 in allen Regionen (vgl. Abb. 2.1-25). Im Landesdurchschnitt haben sich die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner in diesem Zeitraum um rd. 46 % erhöht. Deutlich über dem Durchschnitt liegt die Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern mit einer Umsatzsteigerung von rd. 81 %, die insbesondere durch den zunehmenden Neubau von Apartments für Senioren in der Region zustande kommt. Aber auch in der Region Osteifel-Hunsrück mit Koblenz beträgt die Steigerung in diesem Zeitraum rd. 81 %. In der Region Westeifel-Mosel mit Trier ist mit 28 % der geringste Zuwachs zu verzeichnen.

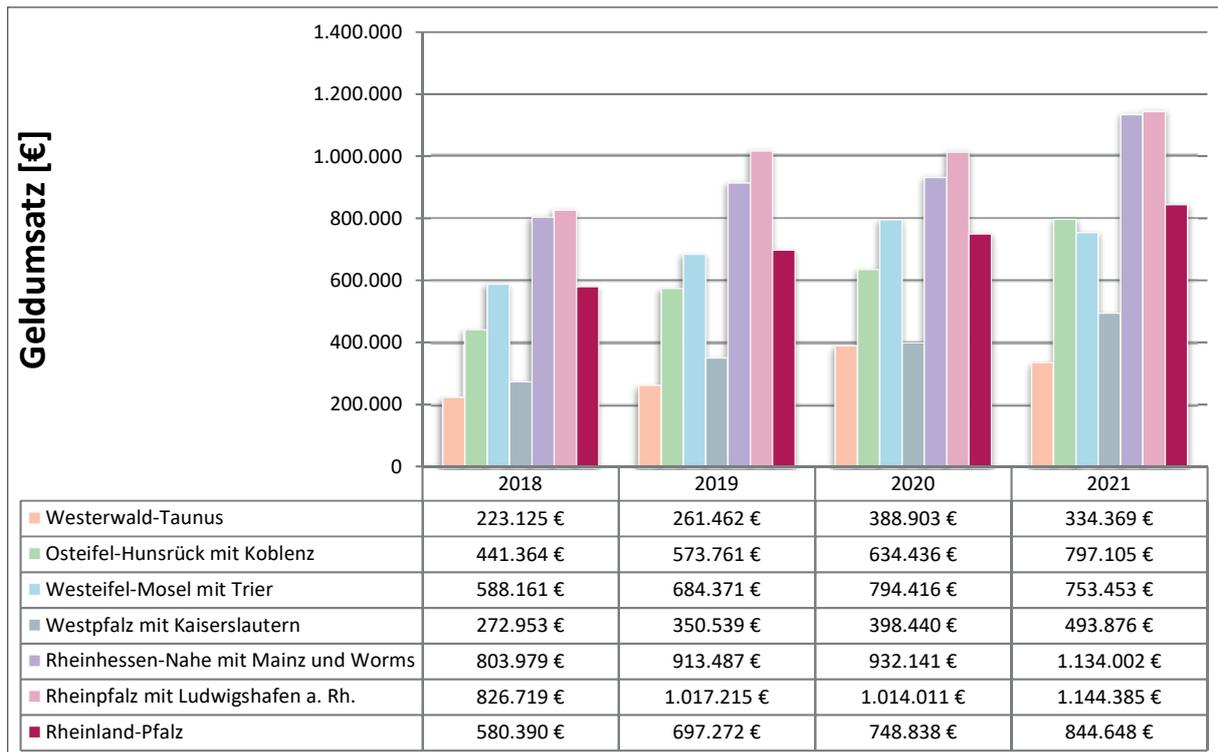


Abb. 2.1-25: Geldumsätze pro 1.000 Einwohner für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe) in den Regionen – Zeitreihe

Die höchsten **Geldumsätze pro 1.000 Einwohner** werden entlang der Rheinschiene erzielt, insbesondere in den Städten Landau in der Pfalz mit rd. 2.583.000,- €, Neustadt an der Weinstraße mit rd. 1.920.000,- €, Mainz mit rd. 1.761.000,- € und Speyer mit rd. 1.791.000,- € pro 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 2.1-26). Im Norden sticht die Stadt Koblenz mit rd. 1.829.000,- € und im Westen die Stadt Trier mit rd. 1.585.000,- € pro 1.000 Einwohner hervor.

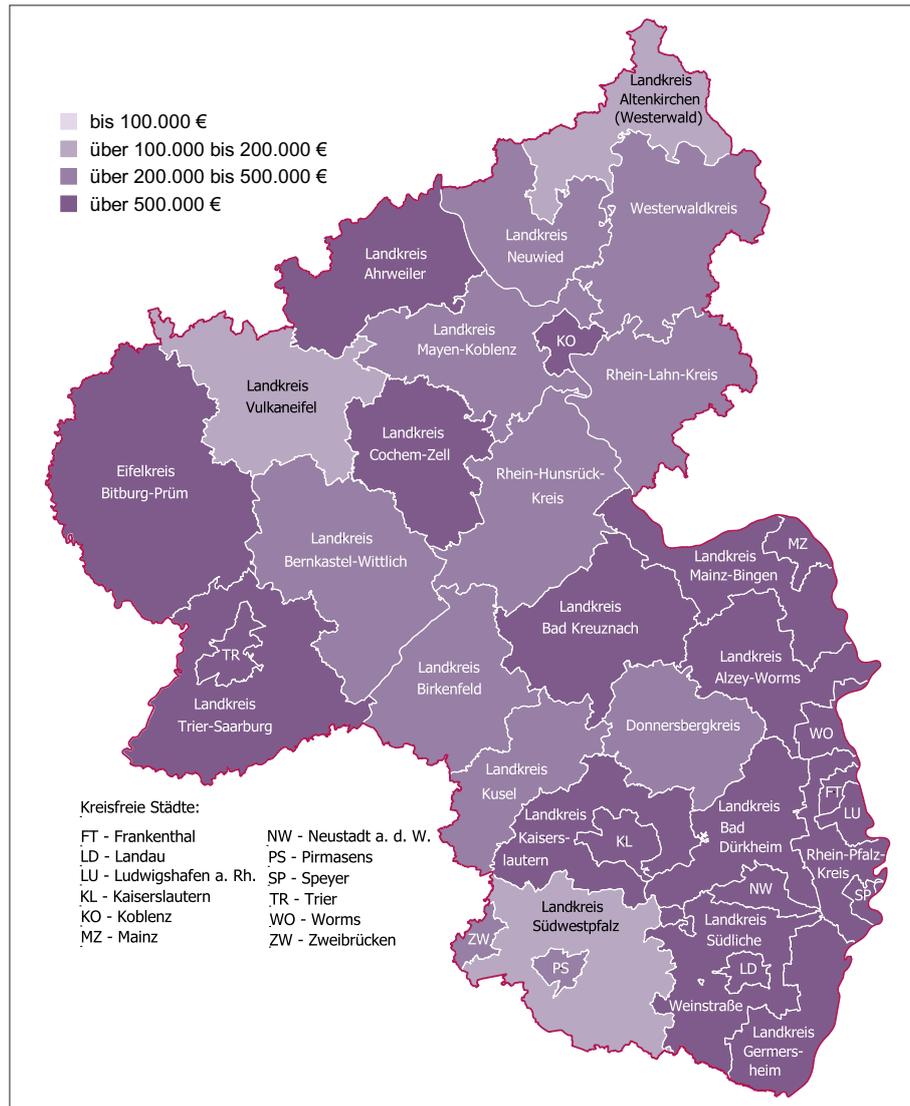


Abb. 2.1-26: Geldumsätze für Wohnungseigentum 2021 pro 1.000 Einwohner

Der höchste **durchschnittliche Geldumsatz für Wohnungseigentum pro Kauffall** lag mit rd. 339.000,- € in der Stadt Landau in der Pfalz. Insgesamt konzentrieren sich die höchsten Geldumsätze für Wohnungseigentum je Kauffall auf die kreisfreien Städte sowie auf einzelne Landkreise (vgl. Abb. 2.1-27). Hierzu zählen die Landkreise Mainz-Bingen (rd. 307.000,- €), der Landkreis Bad Dürkheim (rd. 288.000,- €) und der Rhein-Pfalz-Kreis (rd. 271.000,- €). Nur geringe Geldumsätze werden hingegen beim Teilmarkt „Wohnungseigentum“ in der Region Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern erreicht. Durchschnittlich werden in dieser Region pro Kauffall rd. 137.000,- € umgesetzt. Die niedrigsten Geldumsätze werden im Landkreis Birkenfeld mit rd. 102.000,- € pro Kauffall erzielt. Das Wohnungseigentum spielt auf dem Immobilienmarkt in der Westpfalz – ausgenommen die Stadt Kaiserslautern – sowie im Landkreis Birkenfeld eine untergeordnete Rolle.

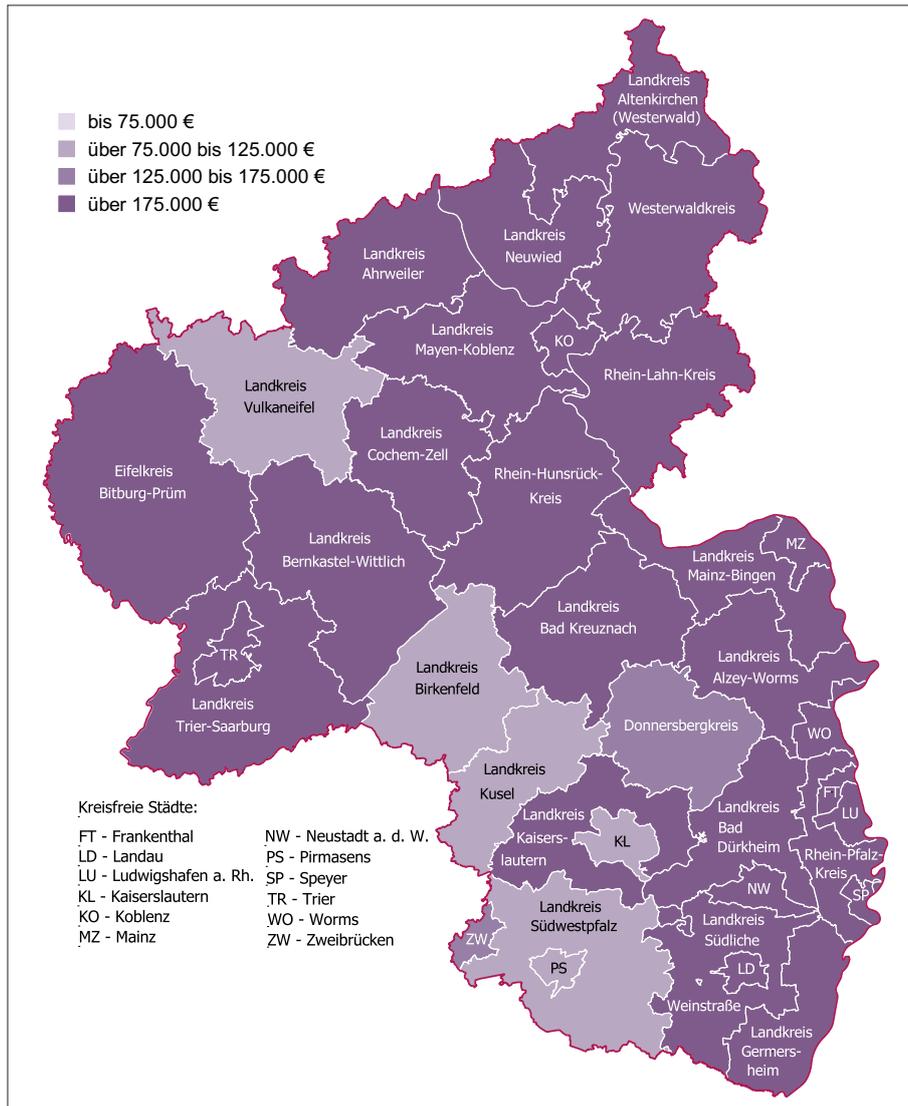


Abb. 2.1-27: Durchschnittliche Geldumsätze für Wohnungseigentum 2021 pro Kauffall

### 2.1.5 Kreisweite Auswertungen

Die vorstehenden landesweiten Auswertungen über die sogenannten Transaktionsdaten wurden auch kreisweise durchgeführt. Diese Daten können bei Interesse durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (Kontaktdaten siehe Kapitel 3) gegen Gebühr digital zur Verfügung gestellt 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 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 – soweit möglich – 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 den örtlichen Gutachterausschüssen (vgl. Kapitel 3) oder Sachverständigen 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 3.017 Gemarkungen nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Stufen eingeteilt. 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 auf Landesebene. Eine Untergliederung nach zusammenhängenden Bereichen würde dazu führen, dass die Anzahl der einzelnen Bereiche stark steigen und 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.**

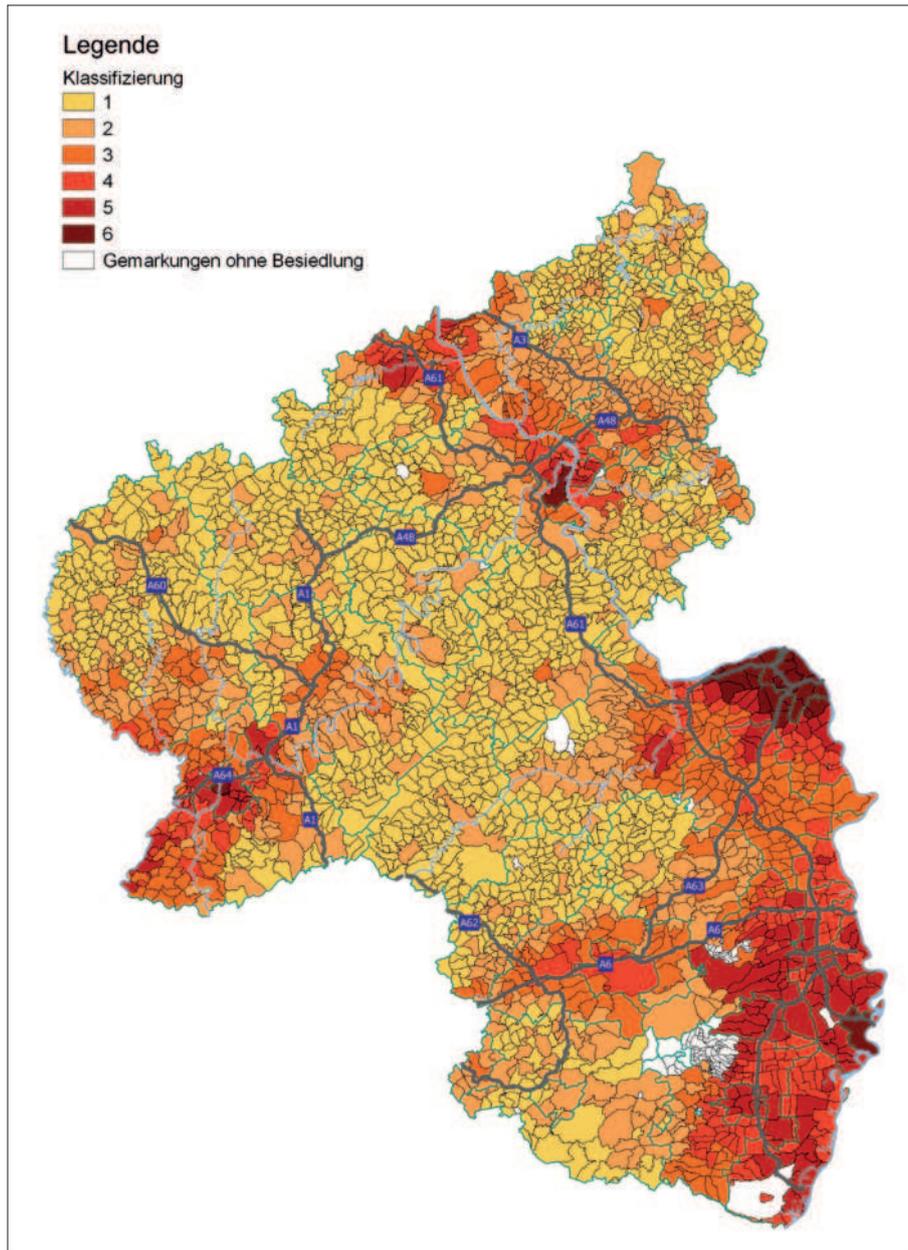


Abb. 2.2-1: Einteilung in Marktsegmente bezogen auf wohnbauliche Nutzung (Datengrundlage aus [12])

Das Ergebnis in Abbildung 2.2-1 zeigt über weite Teile im Landesinneren ländliche Marktstrukturen mit kleineren und größeren Zentren. An Randbereichen und entlang von Verkehrsachsen sind die eher städtisch geprägten Bereiche von Rheinland-Pfalz zu finden. Ein Vergleich mit den Untersuchungsergebnissen der rheinland-pfälzischen Raumplanungsbehörden zur Erreichbarkeit der Zentren in Rheinland-Pfalz zeigt, dass die Marktverhältnisse zu einem Teil von der infrastrukturellen Anbindung abhängig sind (Abb. 2.2-2).

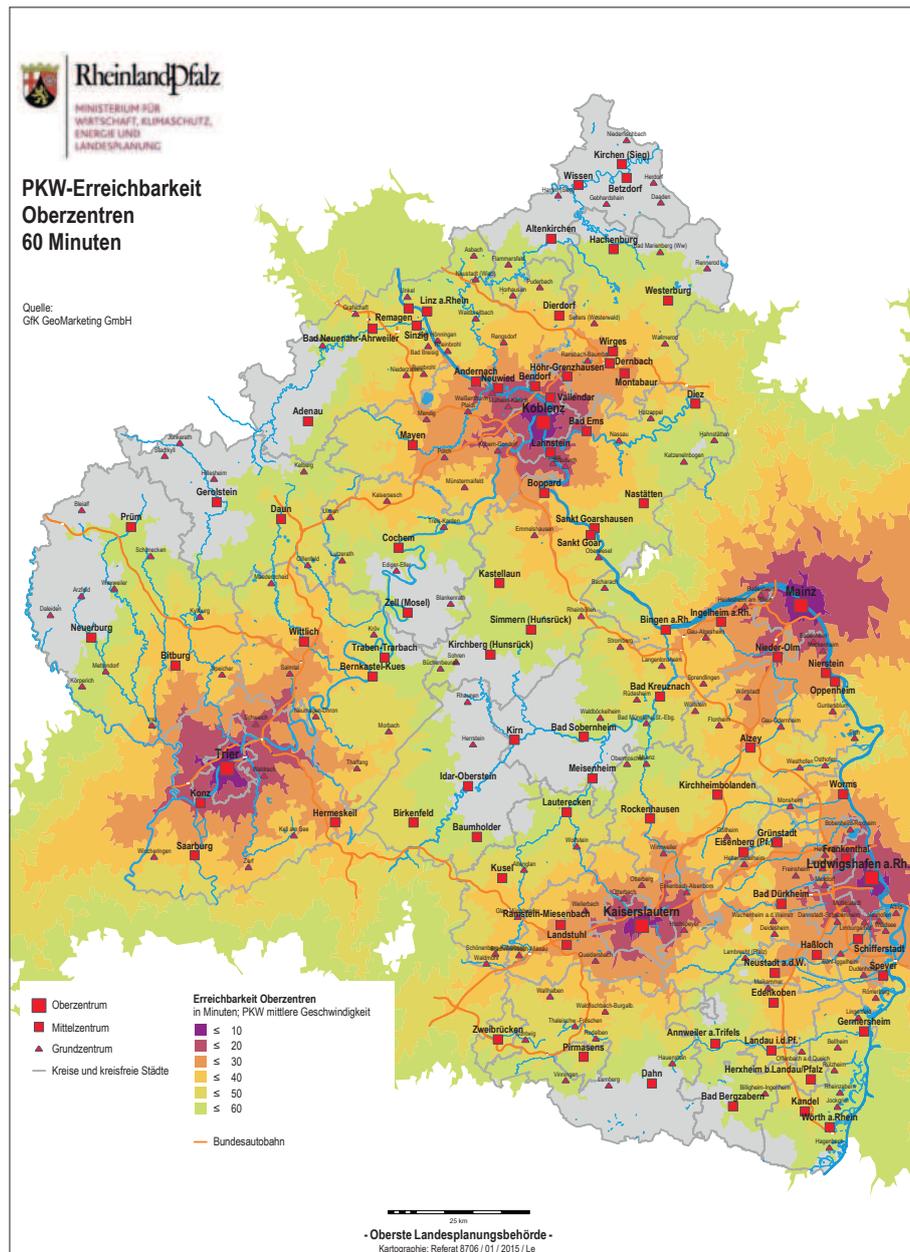


Abb. 2.2-2: PKW-Erreichbarkeit der Oberzentren in Minuten (Datengrundlage aus [13])

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 werden.**<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <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,- €/m<sup>2</sup>, so dass eine Gemarkung in Koblenz dem höchsten Marktsegment 6 zugeordnet wurde. Die Gemarkungen mit dem zweithöchsten Marktsegment 5 liegen in Koblenz, aber auch in Bad Neuenahr-Ahrweiler und Rheinbreitbach. Bad Neuenahr-Ahrweiler, mit einem Bodenwertniveau von bis zu 460,- €/m<sup>2</sup> 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. In diesem Zusammenhang sind allerdings auch die Besonderheiten aufgrund der Flutkatastrophe im Juli 2021 zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 2.4). Rheinbreitbach ist verkehrstechnisch stark mit dem Nachbarort Bad Honnef in Nordrhein-Westfalen verbunden und profitiert ebenfalls von der Nähe zum Köln-Bonner Raum (vgl. Abb. 2.2-3).

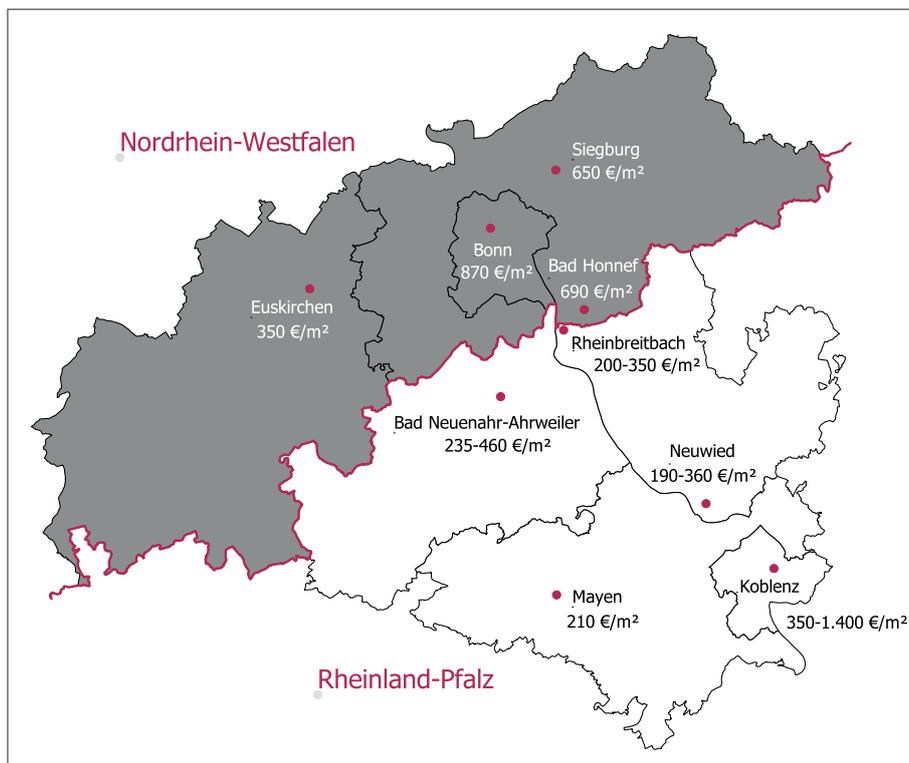


Abb. 2.2-3: Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage entlang der Grenze zu Nordrhein-Westfalen aufgrund der generalisierten Bodenrichtwerte für RLP (<https://gutachterausschuesse.rlp.de>) und der generalisierten Bodenrichtwerte für NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Stichtag jeweils 01.01.2022

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 155,- €/m<sup>2</sup> und 380,- €/m<sup>2</sup>. Auch die Mittelzentren Mayen (210,- €/m<sup>2</sup>), Montabaur (290,- €/m<sup>2</sup>) und Diez (200,- €/m<sup>2</sup>) haben insbesondere durch ihre gute verkehrstechnische Lage bzw. den ICE-Haltepunkt 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 bei 80,- €/m<sup>2</sup>.

## Westliches Rheinland-Pfalz

Erwartungsgemäß weist die Stadt Trier im westlichen Rheinland-Pfalz mit bis zu 890,- €/m<sup>2</sup> die höchsten Bodenwerte für Wohnbauland in guter Lage auf und wird in zwei Gemarkungen dem Marktsegment 6 zugeordnet. 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 85 % 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. Der Teilmarkt des Wohnungseigentums nimmt bei den Grundstückskäufen den höchsten Anteil von luxemburgischen Erwerbenden ein.

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 den Bereich Westeifel-Mosel bei ortsansässigen Maklerinnen und Maklern 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 Grenzgebiet. 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. 5.950,- €/m<sup>2</sup>, in Mertert bei ca. 8.000,- €/m<sup>2</sup> und in Grevenmacher bei ca. 7.400,- €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> durchschnittlich 3.800,- €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 erzielt [16].

Dieses starke Preisgefälle und das geringe Angebot in Verbindung mit einer hohen Nachfrage im Bereich des individuellen Wohnungsbaus in Luxemburg sind die 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 in den Marktsegmenten 3, 4 oder 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 oder 5 (Schweich) zugeordnet werden.

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 240,- €/m<sup>2</sup> (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 (< 120,- €/m<sup>2</sup>), Bitburg (< 170,- €/m<sup>2</sup>), Wittlich (< 270,- €/m<sup>2</sup>) und Berncastel-Kues (< 205,- €/m<sup>2</sup>) dem Marktsegment 3 zugeordnet werden, gehören die Gemarkungen entlang der Mittelmosel mit Wohnbaulandwerten in guter Lage von bis zu 110,- €/m<sup>2</sup> dem Marktsegment 2 an. Die Immobilienmärkte in den ländlichen Bereichen der Westeifel sind mit denen im nördlichen Teil von Rheinland-Pfalz vergleichbar.

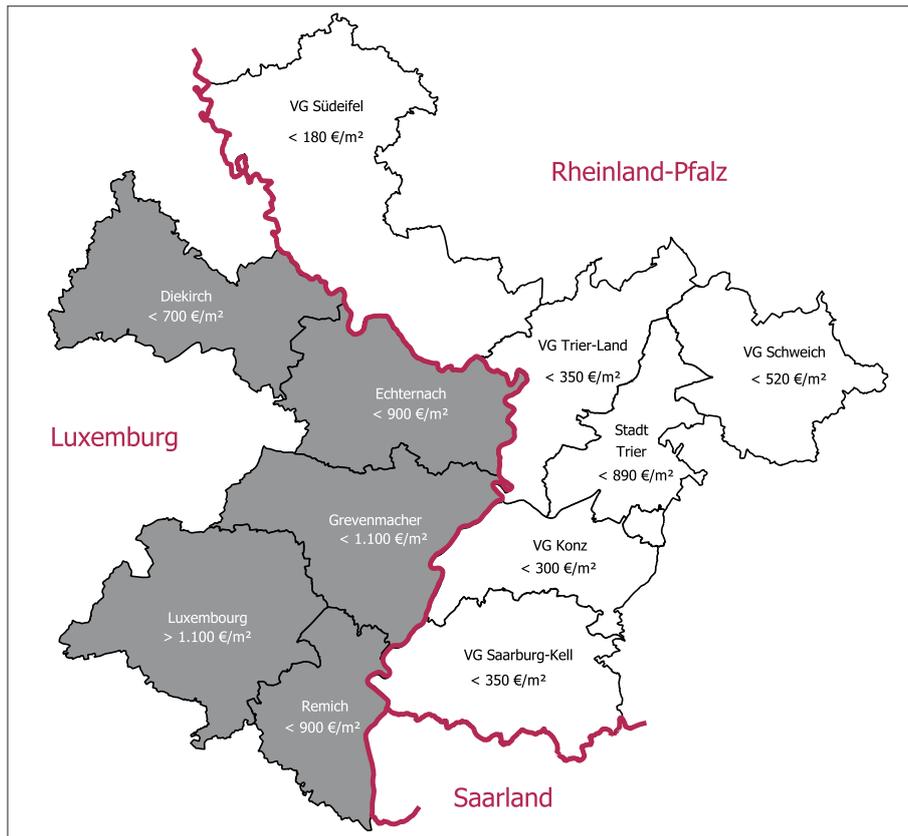


Abb. 2.2-4: Bodenpreisniveau für Wohnbauland in guter Lage auf luxemburgischem und rheinland-pfälzischem Gebiet; Quelle: Bodenwerte für Luxemburg [15]; Gutachterausschuss für den Bereich Westeifel-Mosel: Analyse der Kaufpreissammlung für Wohnbauland in 2022; Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Trier: Generalisierte Bodenrichtwerte für RLP, Stichtag 01.01.2022

## 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 770,- €/m<sup>2</sup> erzielt werden (vgl. Abb. 2.2-5).

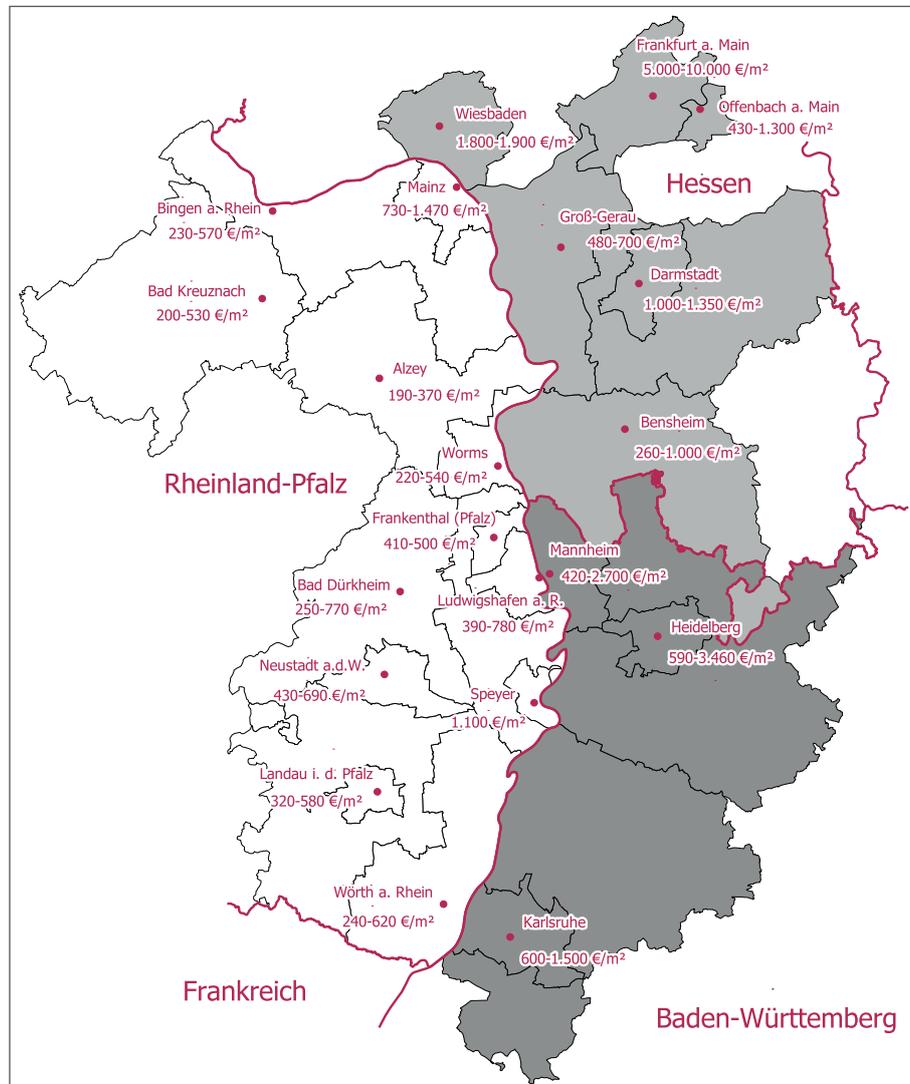


Abb. 2.2-5: Bodenpreisniveau für Wohnbauland in vorwiegend guter Lage entlang der Landesgrenze zu Hessen und Baden-Württemberg; Quelle: Generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2022), Generalisierte und Zonale Bodenrichtwerte für Hessen (<https://hvbq.hessen.de/immobilienwertermittlung/generalisierte-bodenwerte>), Zonale Bodenrichtwerte für Baden-Württemberg ([https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris\\_bw&lang=de](https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de)), Stichtag: 01.01.2022)

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,- €/m<sup>2</sup>), Bad Dürkheim (< 770,- €/m<sup>2</sup>), Bingen am Rhein (< 570,- €/m<sup>2</sup>), Frankenthal (Pfalz) (< 500,- €/m<sup>2</sup>), Speyer (< 1.100,- €/m<sup>2</sup>) und Worms (< 540,- €/m<sup>2</sup>). Andererseits wird die Nachfrage durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den hessischen und baden-württembergischen Ballungsgebietszentren Rhein-Main und Rhein-Neckar „angeheizt“, die 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.

Die Preise für Wohnbauland im pfälzischen Oberzentrum Kaiserslautern erreichen Werte bis zu 380,- €/m<sup>2</sup>. In den angrenzenden Gemeinden Weilerbach (340,- €/m<sup>2</sup>) und Ramstein-Miesenbach (330,- €/m<sup>2</sup>) werden, auch wegen des Einflusses der Airbase Ramstein auf den Immobilienmarkt, noch ähnlich hohe Preise erzielt. In Enkenbach-Alsenborn und Kirchheimbolanden sind Preise von über 300,- €/m<sup>2</sup> inzwischen üblich. Diese Gemeinden profitieren von der Lage an der A63 und der Nähe zu Mainz. Die beiden weiteren kreisfreien Städte Pirmasens und Zweibrücken liegen unter 200,- €/m<sup>2</sup>. Auch in der übrigen Westpfalz sind Bauplätze in neueren Baugebieten meist nicht unter 100,- €/m<sup>2</sup> 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

<b>Beschreibung eines mit einem standardisierten Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebauten normierten Grundstücks</b>	
Stichtag	01.01.2022
Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>
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)	gehoben (3,5)
Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	73 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre
Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	25.000,- €

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

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 Kaufpreise von bebauten Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücken ausgewertet. Die Gutachterausschüsse haben Werte für ein mit einem standardisierten Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebautes normiertes Grundstück abgeleitet, welches die in Tabelle 2.2-1 aufgeführten Eigenschaften aufweist. **Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse nicht auf Grundlage der am 01.01.2022 neu in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021 [11]) erfolgen konnte, da die zur Wertermittlung erforderlichen Daten erst mit dem vorliegenden Landesgrundstücksmarktbericht in den neuen Modellen ermittelt wurden (nähere Ausführungen vgl. Abschnitt 4.1).**

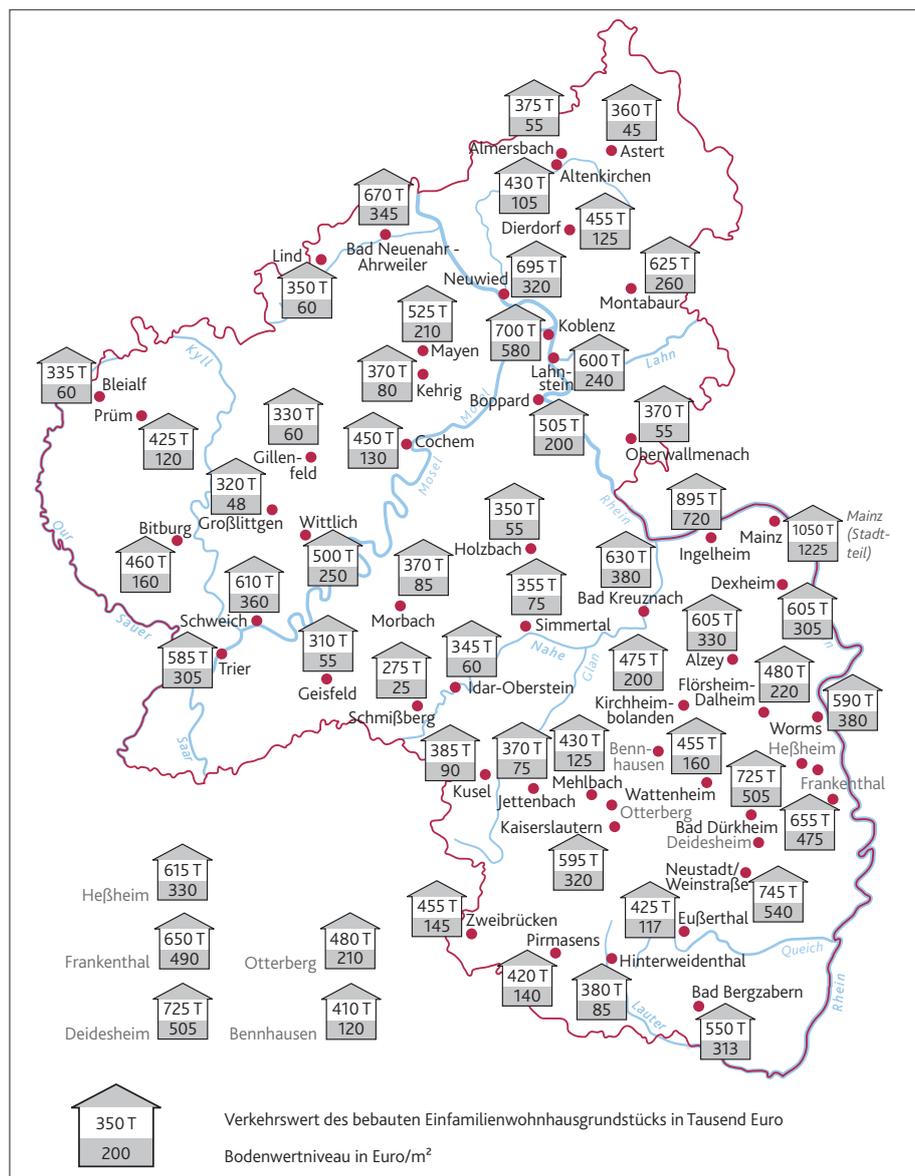


Abb. 2.2-6: Preisniveaus für ein mit einem standardisierten Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebautes Normgrundstück in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2022)

In Abbildung 2.2-6 sind die absoluten Werte der mit einem standardisierten Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücke für einzelne Gemeinden aufgeführt. Neben dem jeweiligen Wert des bebauten Grundstücks ist zur besseren Übersichtlichkeit auch das Bodenwertniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

Die Werte der Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke unterscheiden sich zum Teil erheblich. So liegt der höchste Wert mit rd. 1.050.000,- € in Mainz (Bodenwertniveau bis 1.225,- €/m<sup>2</sup>) und der niedrigste Wert mit rd. 275.000,- € bei einem Bodenwertniveau von rd. 25,- €/m<sup>2</sup> in Schmißberg im Kreis Birkenfeld. Der Wertunterschied beträgt mittlerweile 775.000,- € (01.01.2020: 685.000,- €), der allein durch die jeweilige Lage und die entsprechende Nachfrage erzeugt wird. Landesweit sind die Stützpunktwerte durchschnittlich von rd. 380.000,- € am 01.01.2020 auf rd. 459.000,- € am 01.01.2022 angestiegen (rd. +21 %).

Die nachfolgende Abbildung 2.2-7 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen absoluten Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke zwischen 2010 und 2022 in den sechs definierten 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.

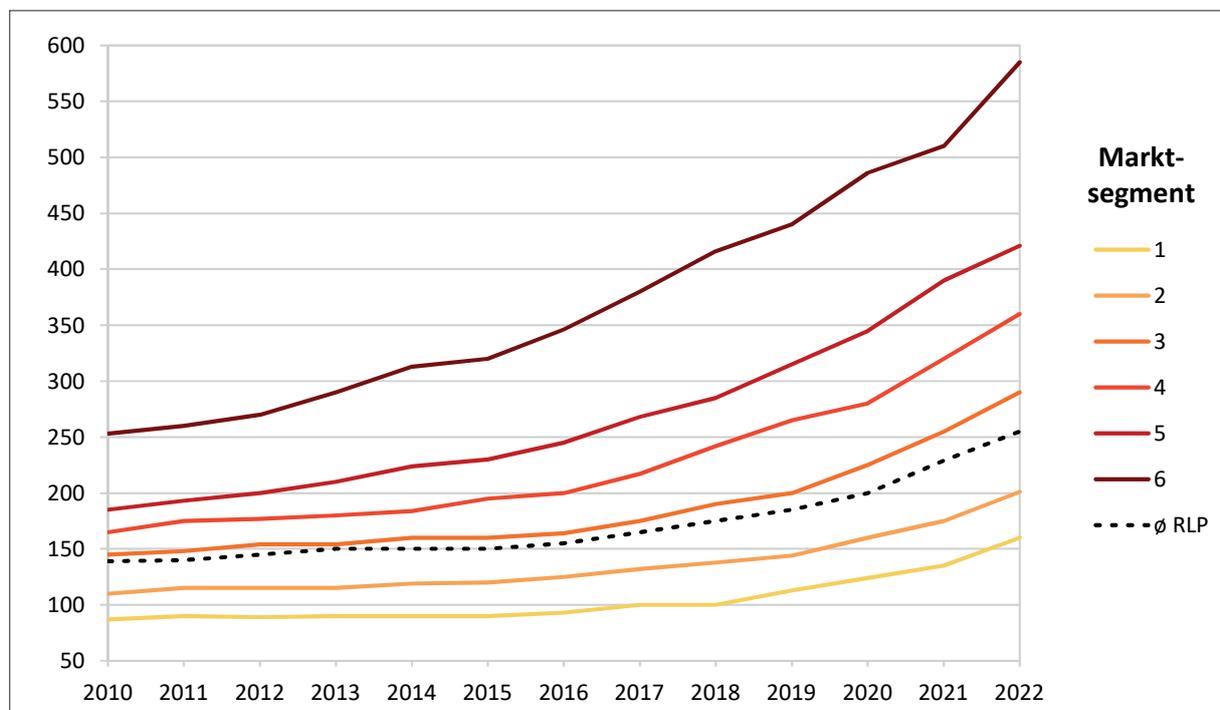


Abb. 2.2-7: Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres; Datengrundlage ca. 197.000 Kaufpreise; Stand 01.08.2022

Betrachtet man die durchschnittliche Kurve für ganz Rheinland-Pfalz erhält man eine Steigerung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern innerhalb der letzten 12 Jahre von rd. 83 %. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, steigen sie seit 2016 kontinuierlich an.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten 6 Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Einfamilienwohnhäusern in

den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickeln. Im Marktsegment 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2010 kontinuierlich an und haben sich in dieser Zeit mehr als verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen. Der Preisanstieg von 2016 bis 2020 lag bei rd. 30 %, wo hingegen im Zeitraum von 2020 bis 2022 für beide Marktsegmente ein starker Preisanstieg von im Mittel rd. 27 % zu verzeichnen ist.

Die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen driftet dabei nicht mehr so stark auseinander, wie es in der Vergangenheit noch der Fall war. Auch in den eher ländlich strukturierten Bereichen waren in den vergangenen zwei Jahren teils deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Als Ursachen können sowohl die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Steigerung der Baupreise sowie die extrem hohen Baulandpreise in den urbanen Räumen gesehen werden. Zusammen mit dem niedrigen Zinsniveau führte dies in 2020 und 2021 zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilien auch im ländlichen Bereich und einer damit verbundenen Preissteigerung.

## 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. 5.150 Kaufpreise für Wohnungseigentume pro Jahr, aus denen die Mediane jeweils zum 01.01. des Jahres gebildet wurden.

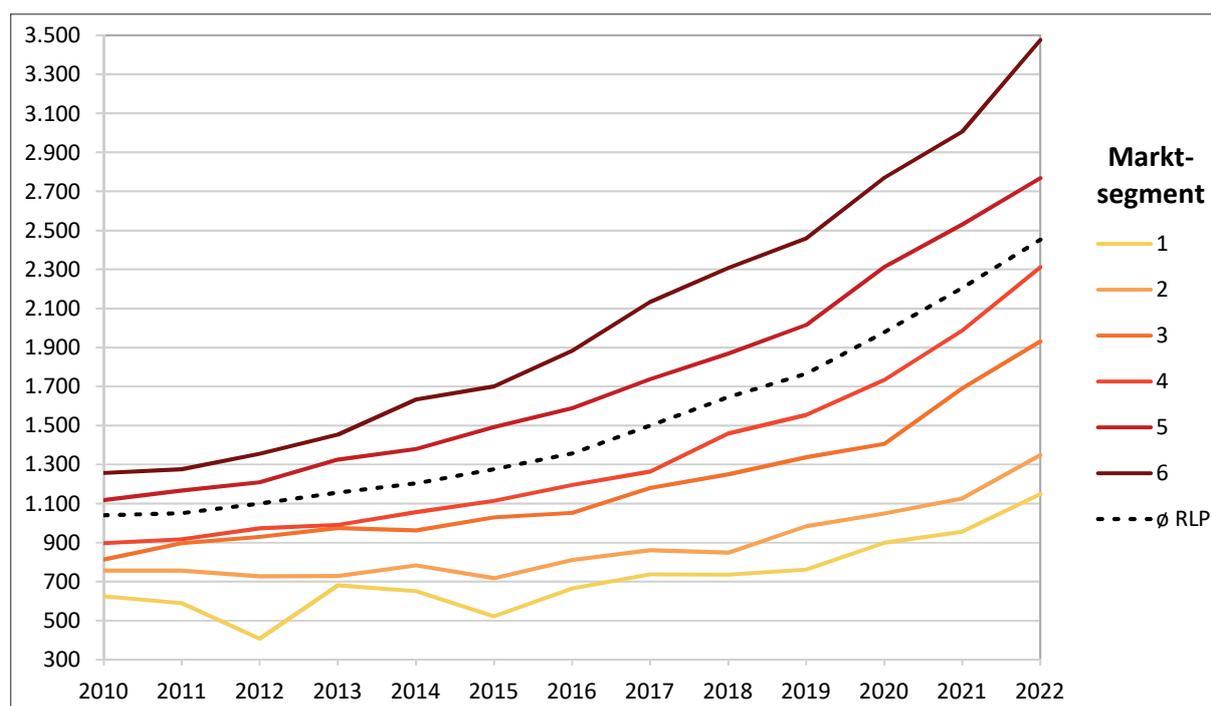


Abb. 2.2-8: Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten, jeweils zum 01.01. des Jahres; Datengrundlage ca. 75.000 Kaufpreise; Stand 01.08.2022

Betrachtet man in Abbildung 2.2-8 die durchschnittliche Kurve für ganz Rheinland-Pfalz, erhält man eine Steigerung der Kaufpreise von Wohnungseigentum innerhalb der letzten 12 Jahre von 136 %. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nur leicht angestiegen sind, sind seit 2016 deutlich höhere Steigerungsraten zu verzeichnen.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten 6 Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickeln. Im Marktsegment 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2011 kontinuierlich an und haben sich in dieser Zeit mehr als verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen, tlw. zwischenzeitlich sogar gefallen. Der Preisanstieg von 2016 bis 2020 lag im Marktsegment 1 bei rd. 35 %, wo hingegen im Zeitraum von 2020 bis 2022 ein starker Preisanstieg von rd. 28 % zu verzeichnen ist. Ähnlich verhält es sich mit Marktsegment 2. Im Marktsegment 5 ist ab 2021 nur eine moderate Steigerung von rd. 9 % zu erkennen. Das Marktsegment 4 weist hingegen für denselben Zeitraum eine fast doppelt so starke Steigerung von rd. 16 % auf.

Die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen driften 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. Nach wie vor stellt das Wohnungseigentum bei den vorliegenden Preissteigerungen in den städtischen Bereichen eine attraktive Geldanlage für Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger dar.

### 2.2.3 Mietpreisniveau

Für ausgewählte Städte und Gemeinden wurden von den örtlichen Gutachterausschüssen aus vorliegenden Mietpreisspiegeln, aus den Mietpreissammlungen sowie in wenigen Fällen aus Vergleichsmieten Nettokaltmieten für zwei standardisierte Mustermietwohnungen mit je 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gehobenem Standard und in guter Wohnlage jeweils aus dem Baujahr 1980 und 2010 ermittelt und in Abbildung 2.2-9 dargestellt.

Für die Mustermietwohnung des Baujahres 2010 liegen die Mieten gegenüber dem Landesgrundstücksmarktbericht 2021 durchschnittlich 10 % höher und variieren von 5,40 €/m<sup>2</sup> in Birkenfeld bis über 11,50 €/m<sup>2</sup> in Speyer. Bei dem Vergleich mit den Daten früherer Landesgrundstücksmarktberichte ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Baujahr der Mustermietwohnungen in diesem Landesgrundstücksmarktbericht jeweils um 10 Jahre angehoben wurde. Die Mieten für die Mustermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 1980 liegen um durchschnittlich 13 % niedriger als die Mieten für die Mustermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 2010 und reichen von 4,60 €/m<sup>2</sup> in Birkenfeld und Kirn bis zu 10,00 €/m<sup>2</sup> in Speyer.

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.

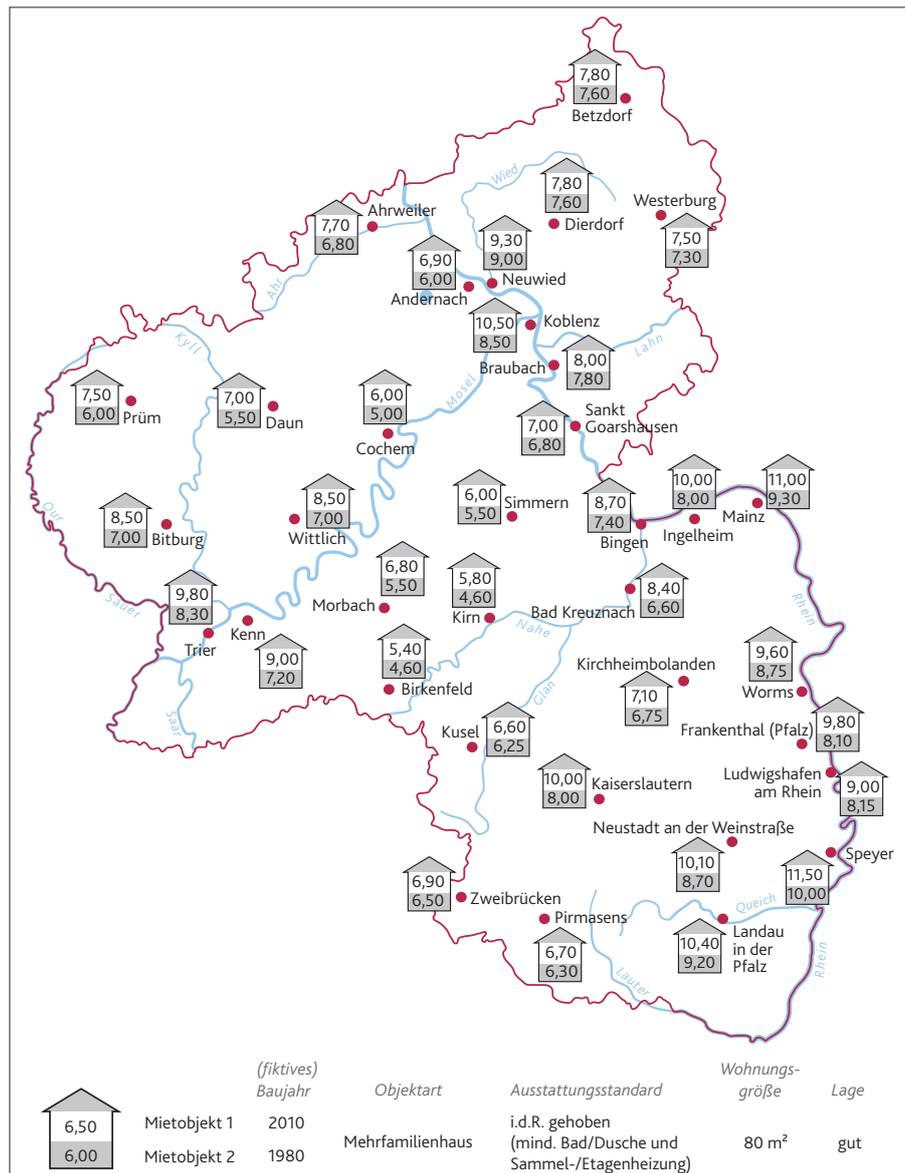


Abb. 2.2-9: Nettokaltmieten für zwei Mustermietwohnungen in ausgewählten Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz nach Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse

### 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.

Die Abbildung 2.2-10 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.

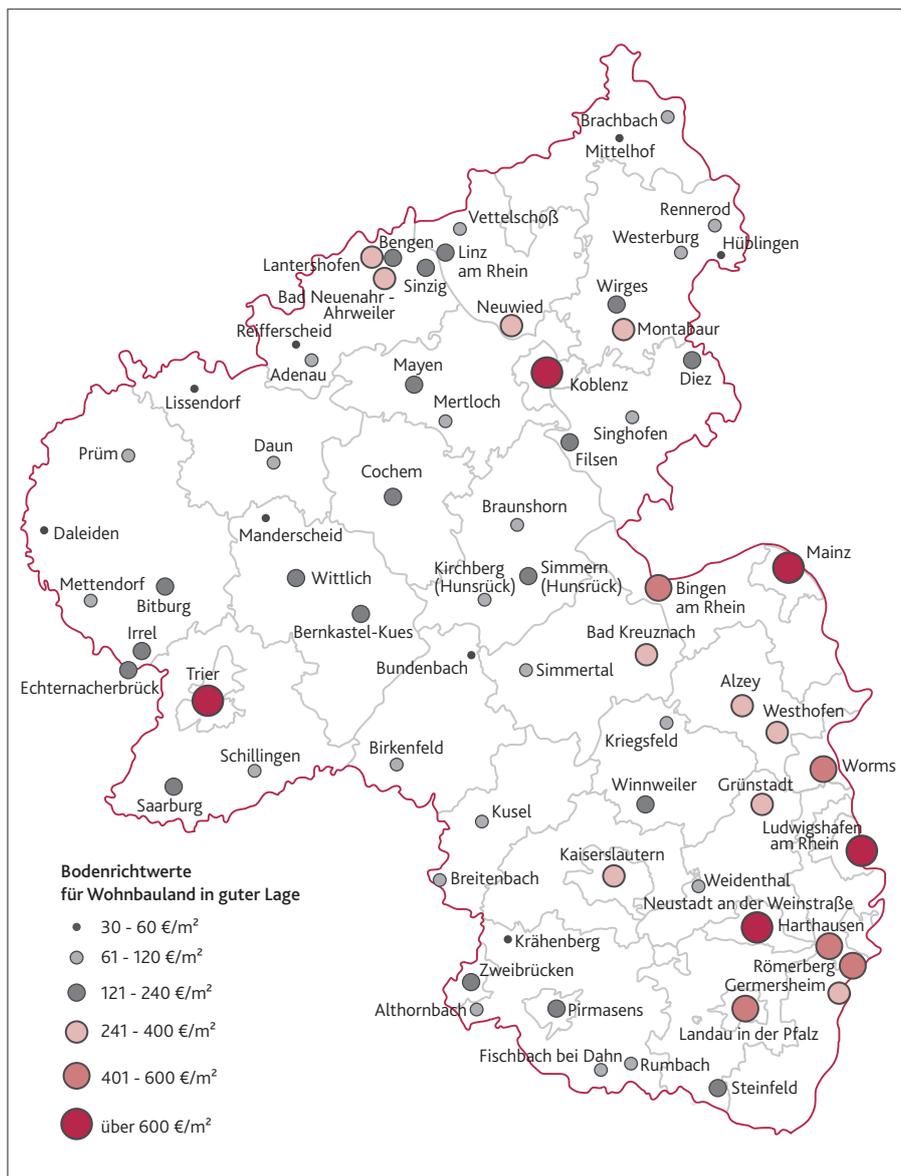


Abb. 2.2-10: Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage in ausgewählten Gemeinden auf Grundlage der generalisierten Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz mit dem Stichtag 01.01.2022

Die Bodenrichtwerte der ausgewählten Gemeinden variieren von 35,- €/m<sup>2</sup> in der Ortsgemeinde Lissendorf (Vulkaneifel) bis zu 1.470,- €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Mainz. Deutliche Erhöhungen des Bodenwertniveaus im Vergleich zum Landesgrundstücksmarktbericht 2021 von mehr als 30 % gab es beispiels-

weise in der Stadt Neustadt an der Weinstraße (+60 % von 430,- €/m<sup>2</sup> auf 690,- €/m<sup>2</sup>), in Winnweiler (+43 % von 140,- €/m<sup>2</sup> auf 200,- €/m<sup>2</sup>), in Reifferscheid (+36 % von 33,- €/m<sup>2</sup> auf 45,- €/m<sup>2</sup>), in der Stadt Manderscheid (+33 % von 45,- €/m<sup>2</sup> auf 60,- €/m<sup>2</sup>), in der Gemeinde Grafschaft-Bengen (+32 % von 170,- €/m<sup>2</sup> auf 225,- €/m<sup>2</sup>), in der Gemeinde Grafschaft-Lantershofen (+32 % von 250,- €/m<sup>2</sup> auf 330,- €/m<sup>2</sup>), in Schillingen (+31 % von 65,- €/m<sup>2</sup> auf 85,- €/m<sup>2</sup>) sowie in Römerberg-Berghausen (+31 % von 450,- €/m<sup>2</sup> auf 590,- €/m<sup>2</sup>).

Daneben gab es Bereiche, in denen das Bodenwertniveau gesunken ist. Beispielsweise kam es in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (-4 % von 380,- €/m<sup>2</sup> auf 365,- €/m<sup>2</sup>) und in Echternacherbrück (-25 % von 240,- €/m<sup>2</sup> auf 180,- €/m<sup>2</sup>) zu einer Senkung des Bodenwertniveaus. Bezüglich des Bodenwertniveaus im Ahrtal im Zusammenhang mit der Flutkatastrophe sind detaillierte Untersuchungen im Abschnitt 2.4 zu finden.

Die nachfolgende Abbildung 2.2-11 spiegelt das unterschiedliche Bodenwertniveau für **Gewerbebauland** in Rheinland-Pfalz wider. Auch hier werden repräsentative Bodenwerte für Gewerbebauland in

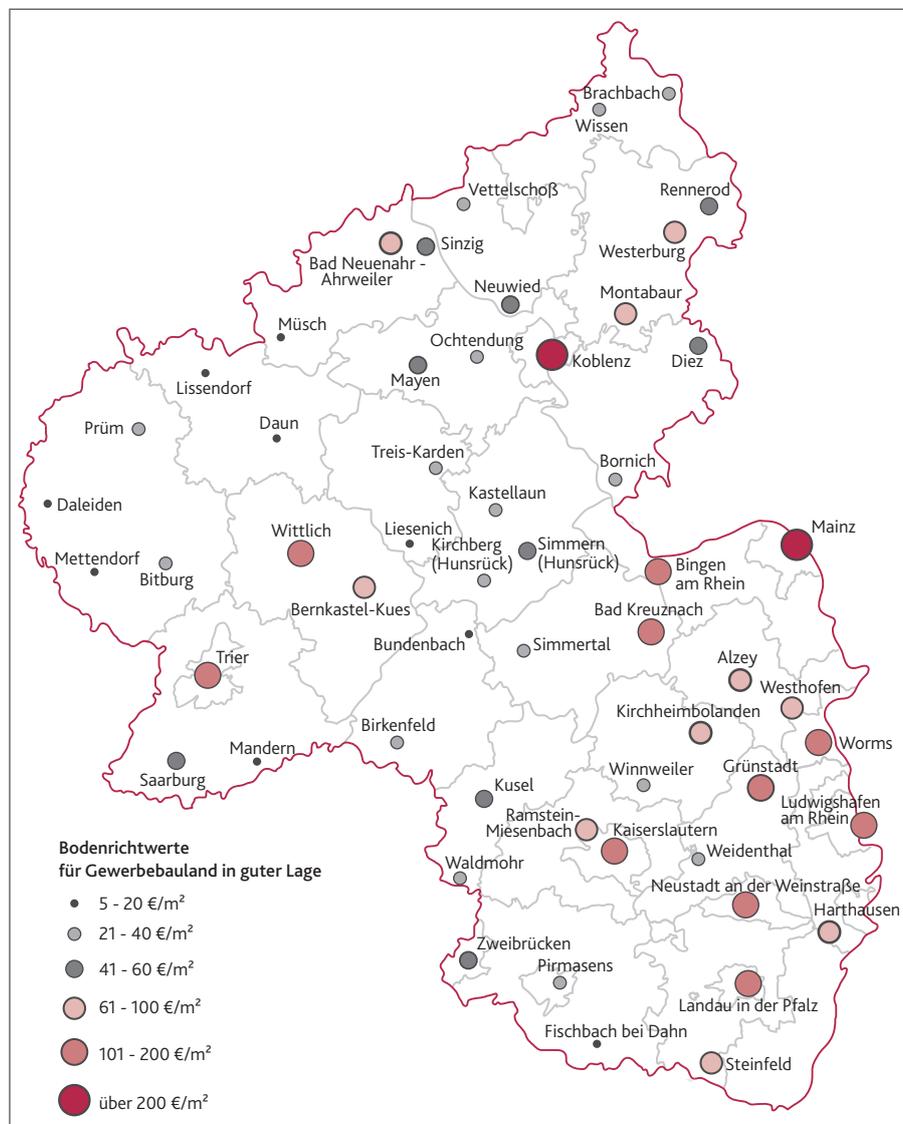


Abb. 2.2-11: Bodenpreisniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Gemeinden auf Grundlage der veröffentlichten generalisierten Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2022

den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer der Symbolkreis, desto höher der Bodenwert.

Deutliche Zuwächse (vgl. Abb. 2.2-11) gegenüber dem LGMB 2021 von über 60 % ergeben sich in der Ortsgemeinde Mettendorf (+71 % von 7,- €/m<sup>2</sup> auf 12,- €/m<sup>2</sup>), in der Stadt Bitburg (+67 % von 24,- €/m<sup>2</sup> auf 40,- €/m<sup>2</sup>), in der Stadt Kirchberg (+67 % von 21,- €/m<sup>2</sup> auf 35,- €/m<sup>2</sup>) und in der Ortsgemeinde Liesenich (+60 % von 5,- €/m<sup>2</sup> auf 8,- €/m<sup>2</sup>). In allen Fällen handelt es sich zwar um deutliche relative Zuwächse, die allerdings absolut gering ausfallen.

Insgesamt sind die generalisierten Bodenrichtwerte für Gewerbebauland gegenüber dem LGMB 2021 weitestgehend gleich geblieben. Niedrigere Werte gegenüber dem LGMB 2021 sind lediglich bei den Gemeinden Bornich im Rhein-Lahn-Kreis (-4 % von 26,- €/m<sup>2</sup> auf 25,- €/m<sup>2</sup>) und der Stadt Berncastel-Kues (-2 % von 66,- €/m<sup>2</sup> auf 65,- €/m<sup>2</sup>) 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. 2.2-10 und 2.2-11) 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 Oktober 2022 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.

<b>Stichtag</b>	01.01. des jeweiligen Jahres
<b>Basisjahr</b>	2010
<b>Untersuchungsobjekte</b>	Unbebautes baureifes Land <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Misch- oder Wohnnutzung (M, MD, MI, MK, W, WA, WR, WB)</li> <li>• zur Auswertung geeignete Kaufpreise</li> <li>• Grundstücksgrößen 200 bis 1.500 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Untersuchungsbereich</b>	Land Rheinland-Pfalz, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 2.2-1)
<b>Datengrundlage</b>	Kaufpreissammlungen der 12 rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse <ul style="list-style-type: none"> <li>• bereinigte und angepasste Kaufpreise</li> <li>• Die Anzahlen je Marktsegment und Jahrgang sind in der Tabelle 2.2-3 angegeben.</li> </ul>
<b>Erhebungsmethodik</b>	Bezugsdatum: 01.01. des jeweiligen Jahres Datenzuordnung: Kauffälle mit Vertragsdatum 01.07. des vorangegangenen Jahres bis 30.06. des jeweiligen Jahres für jedes Marktsegment
<b>Auswertemethodik</b>	Medianbildungen pro Marktsegment und 12-Monatszeitraum Glättung: 3. Grades (3-Jahresmittel, gleitend) Schätzung (Schätzg.) 2023: Sachverständig unter Berücksichtigung der Preisänderungen der vorangegangenen Jahre. 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 Wohnbauland

In der nachfolgenden Abbildung sind die Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland differenziert nach Marktsegmenten dargestellt (vgl. Abb. 2.2-12).

**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 Marktsegmentreihen 6 aufaddiert. **Der jeweilige Wert für den 01.01.2023 wurde aufgrund der Erkenntnisse der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Entwicklung der Kaufpreismediane im ersten Halbjahr 2022 (vgl. auch Ausführungen in Abschnitt 2.3) vom Oberen Gutachterausschuss geschätzt.**

Betrachtet man die Bodenpreisentwicklung der einzelnen Marktsegmente, so sind diese innerhalb der letzten 12 Jahre größtenteils gestiegen. Allerdings ist auch erkennbar, dass die Entwicklungen sehr unterschiedlich verlaufen. Während in den Marktsegmenten 1 und 5 sowie insbesondere in den Marktsegmenten 3, 4 und 6 starke Anstiege ab 2017 zu verzeichnen sind, ist in Marktsegment 2 seit 2020 eine Abflachung der Kurve zu erkennen. In den Marktsegmenten 3, 4 und 6 liegen die Steigerungen von 2021 zu 2022 im Mittel bei rd. 9 %.

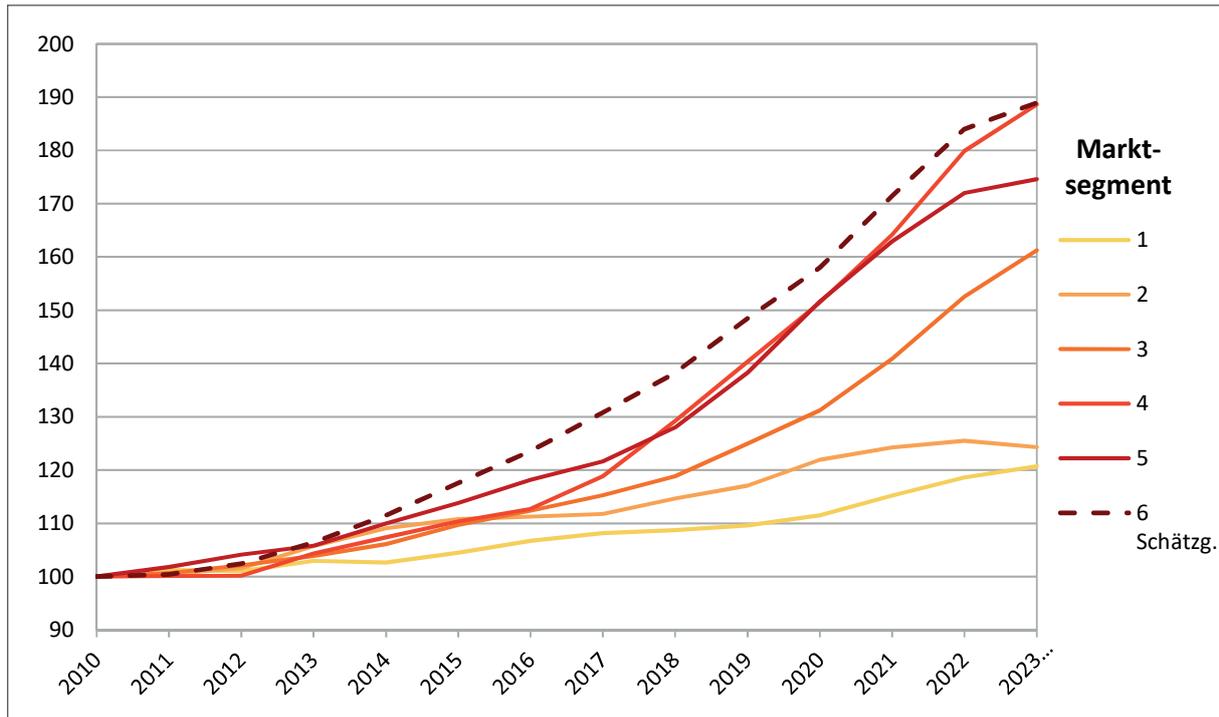


Abb. 2.2-12: Preisentwicklungen für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 60.265 Kaufpreise; Stand 01.11.2022)

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 Schätzg.	Anzahl
1	100	101	101	103	103	104	107	108	109	110	111	115	119	121	14.120
2	100	101	102	106	109	111	111	112	115	117	122	124	125	124	15.359
3	100	101	102	104	106	110	112	115	119	125	131	141	153	161	11.621
4	100	100	100	104	107	110	113	119	129	140	151	164	180	189	9.444
5	100	102	104	106	110	114	118	122	128	138	152	163	172	175	8.181
6 Schätzg.	100	100	102	106	112	118	124	131	138	148	158	171	184	189	1.540
Anzahl	3.643	4.379	5.016	4.017	4.210	4.468	4.576	4.682	4.521	4.584	4.696	6.648	4.825	60.265	60.265

Tab. 2.2-3: Preisentwicklungen für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 60.265 Kaufpreise; Stand 01.11.2022)

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

Der Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz ist nicht nur durch die in den vorangegangenen Abschnitten beschriebenen regionalen Besonderheiten geprägt, sondern auch vor dem Hintergrund bundesweiter und europäischer Wirtschaftsentwicklungen und Indikatoren zu betrachten. **Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf einen Stand von Anfang November 2022.**

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. Anfang 2021 haben die ersten Auswertungen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse aber bundesweit gezeigt, dass dem nicht so ist. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen oder der Kaufpreise geführt (vgl. auch [7]).

In Rheinland-Pfalz verlief die Preisentwicklung der Wohnimmobilien in Zeiten der Corona-Pandemie (2020/2021) robust. Wie der Schichtdarstellung der Jahre 2019 bis 2022 in Abbildung 2.3-1 zu entnehmen ist, stiegen die Kaufpreismediane für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke deutlich an; insbesondere in den Jahren 2020 und 2021 fällt die Steigerung extrem hoch aus (rd. 13,5 % pro Jahr). Im gesamten Betrachtungszeitraum liegen die Werte jeweils über denen der Vorjahre.

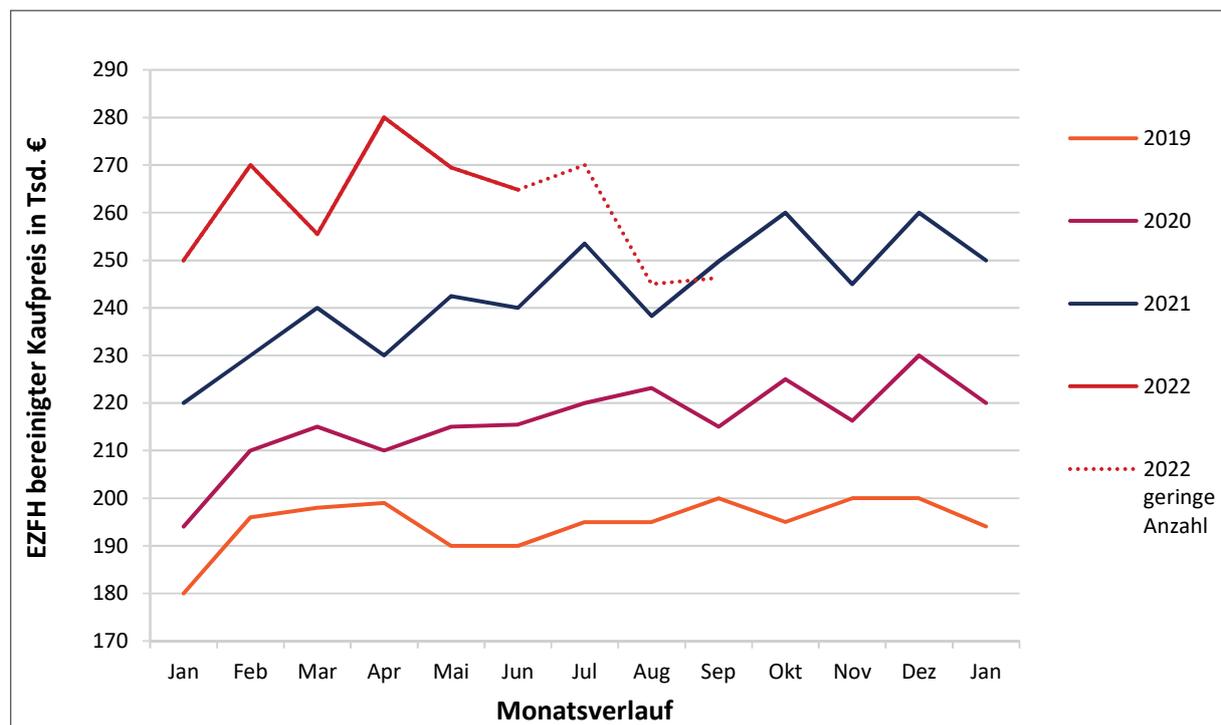


Abb. 2.3-1: Median der Kaufpreise im Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EZFH) der Jahre 2019 bis 2022 in Tsd. Euro

In Abbildung 2.3-1 ist die Entwicklung der Kaufpreismediane ab Juni 2022 gestrichelt dargestellt, da für die nachfolgenden Monate zum Zeitpunkt der Erhebung (Anfang November 2022) die Auswertung der Kaufpreise in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse noch nicht vollständig erfolgt war. Die Entwicklungen in 2022 werden später in diesem Abschnitt gesondert betrachtet.

Die Kaufpreismediane für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ zeigen ein ähnliches Verhalten (vgl. Abbildung 2.3-2). Die Darstellung zeigt, dass ein Anstieg der Werte bereits ab Mitte 2019 zu verzeichnen ist. Im Gegensatz zum Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist in 2020 allerdings nur eine moderate Steigerung von rd. 6% zu erkennen. Im Folgejahr 2021 fällt die Steigerung extrem hoch aus (rd. 20 %); scheinbar hat der Grundstücksmarkt die eher geringe Entwicklung aus dem Vorjahr 2020 nachgeholt. Im gesamten Betrachtungszeitraum liegen die Werte über denen der jeweiligen Vorjahre.

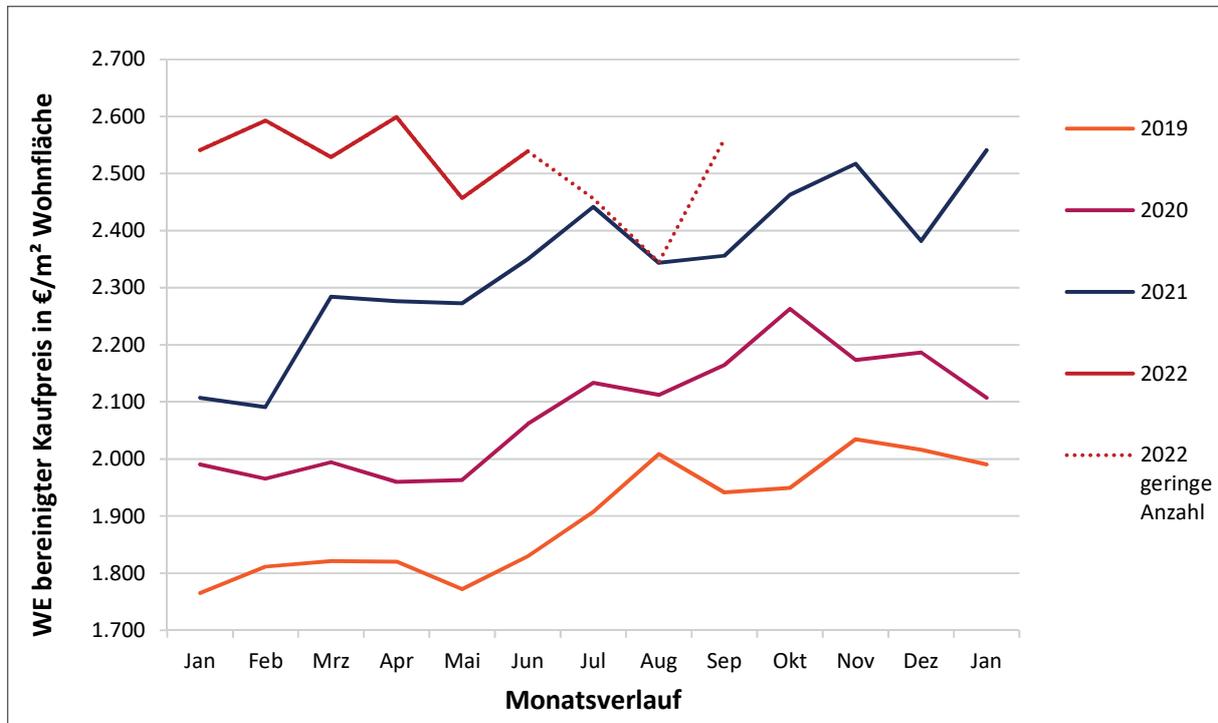


Abb. 2.3-2: Median der Kaufpreise im Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (WE) der Jahre 2019 bis 2022 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Bezüglich der gestrichelten Darstellung der Entwicklung ab Juni 2022 in Abbildung 2.3-2 gelten die Aussagen zu Abbildung 2.3-1 entsprechend. Die Entwicklungen im Jahr 2022 werden in der Folge dieses Abschnitts gesondert betrachtet.

Der **Konjunkturaufschwung der Wirtschaft in den letzten Jahren** hat auf dem Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz zu stetigen Preissteigerungen geführt, die offensichtlich in 2021 durch die Corona-Pandemie nicht gebremst und wahrscheinlich sogar verstärkt wurden. Insbesondere **niedrige Zinsen** gepaart mit einer **Zunahme der Binnen- und Außenwanderungen 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. In der Pandemie scheint sich das Bedürfnis verstärkt zu haben, das Geld in die eigenen vier Wände anzulegen. 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. Dies lässt sich zum Beispiel durch einen landesweiten Vergleich der durchschnittlichen Preisentwicklungen für Wohnbauland der Jahre 2020 und 2022 verdeutlichen (vgl. Abb. 2.3-3).

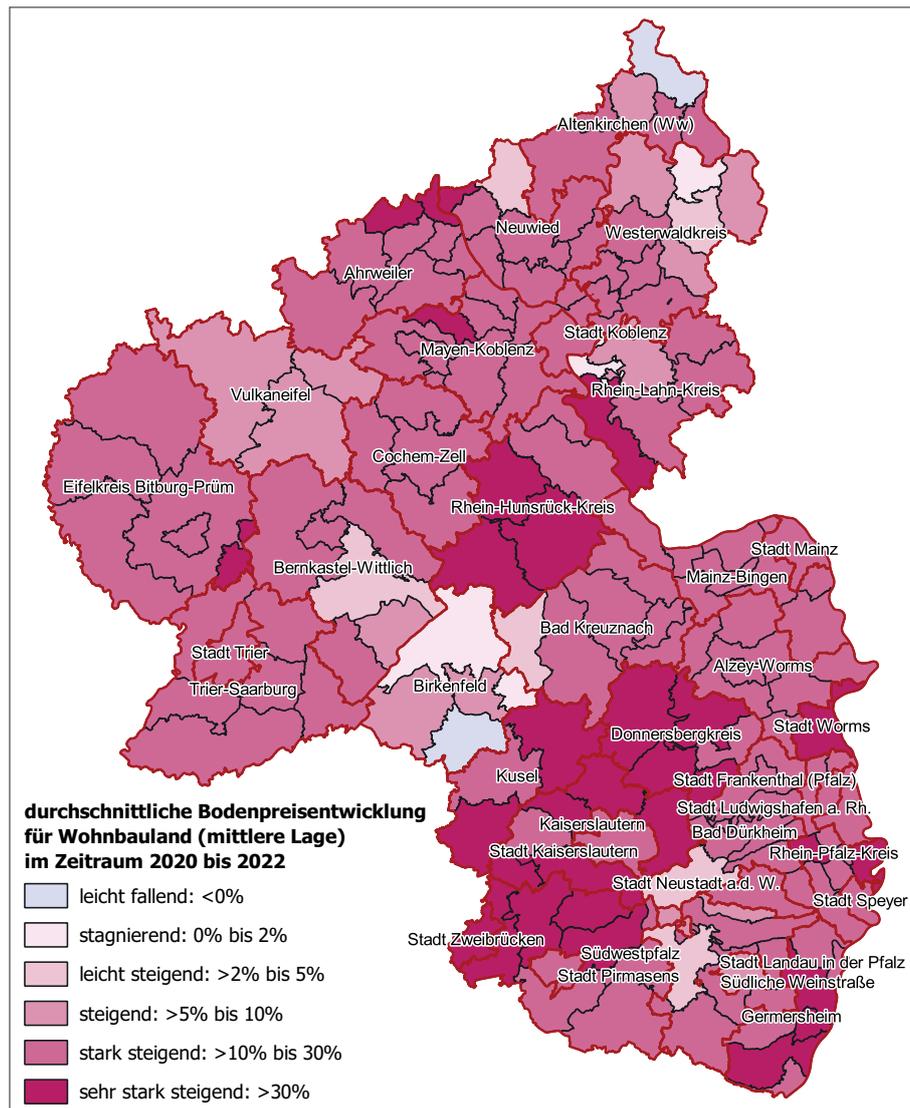


Abb. 2.3-3: Durchschnittliche Steigerungen der Bodenrichtwerte in den Verbandsgemeinden auf Grundlage der generalisierten Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.2020 und 01.01.2022

Diese Entwicklung ist vermutlich 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 wird. Die digitale Infrastruktur spielt möglicherweise dabei eine stärkere Rolle, als die verkehrliche Anbindung. Darüber hinaus wird die hybride Arbeitsweise mutmaßlich auch dazu führen, dass sich die Ansprüche an Wohnimmobilien hin zu größeren Wohnflächen zur Realisierung der zusätzlichen Büronutzung verändert. Dabei erfreut sich insbesondere die Wohnform der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Corona-Zeiten wachsender Beliebtheit.

Die Wohnungsbaupolitik versucht mit der Errichtung neuer Wohnungen der hohen Nachfrage und der damit verbundenen „Preisspirale“ zu begegnen. Im Jahr 2021 wurden in Rheinland-Pfalz erheblich mehr Genehmigungen zur Errichtung von neuen Wohngebäuden erteilt als im Jahr zuvor. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz stieg die Zahl um gut 13 % auf 7.532. Die Anzahl der Wohnungen,

die in diesen Gebäuden entstehen sollen, lag mit 15.832 (+12,5 % gegenüber 2020) auf dem höchsten Wert seit 2003 (15.864)<sup>2</sup>. Die Wohnraumversorgung in Rheinland-Pfalz verbesserte sich 2020 das fünfte Jahr in Folge und die Zahl der Wohnungen im Land nahm um rd. 13.700 bzw. um 0,6 % auf 2,13 Mio. zu<sup>3</sup>. Die Wohnraumversorgung hat sich daher – insbesondere in den Städten – entspannt. In 2021 blieb die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude und Wohnungen allerdings auf Vorjahresniveau bzw. sank leicht<sup>4</sup>. Der hohen Wohnungsnachfrage konnte daher in 2021 nur bedingt entgegengewirkt werden.

Den überdurchschnittlichen Steigerungsraten bei den Kaufpreisen in 2021 stehen eher unterdurchschnittliche Steigerungsraten der **Wohnungsmieten** gegenüber. In der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten für die Verkehrswertermittlung führt dieses Missverhältnis zu sinkenden Liegenschaftszinssätzen (vgl. auch Abschnitt 4.3<sup>5</sup>). Während die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in 2021 um rd. 13,5 % (vgl. Abbildung 2.3-1) und die des Wohnungseigentums um rd. 20 % (vgl. Abbildung 2.3-2) gestiegen sind, blieben im gleichen Zeitraum die Mieten mit einer Steigerung im landesweiten Mittel von rd. 5 %<sup>6</sup> deutlich dahinter zurück. Dabei fallen die diesbezüglichen Entwicklungen regional unterschiedlich aus. In Rheinland-Pfalz sind aufgrund überdurchschnittlicher Mietpreisanstiege und der dadurch verursachten höheren Mietbelastung der Haushalte die Städte Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier nach § 201 a Baugesetzbuch (BauGB) [2] zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt worden<sup>7</sup>. Diese Städte sind den höchsten Marktsegmenten 5 und 6 zugeordnet (vgl. Abbildung 2.2-1). Auf der anderen Seite scheint in den größeren Metropolen Deutschlands die Mietpreisdynamik in 2021 deutlich nachgelassen zu haben<sup>8</sup>.

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in 2021 sind allerdings je nach Nutzung unterschiedlich zu beurteilen. Insbesondere im Markt der **Büroimmobilien** wird vor dem Hintergrund der 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. Es ist zwar zwischen 2019 und 2020 ein Rückgang bei den Kaufpreismedianen von rd. 40 % erkennbar, der aber in 2021 relativ schnell wieder ausgeglichen wurde. Die landesweite Untersuchung der Kaufpreismediane für Büroimmobilien ist folglich bezüglich der eventuellen Kaufpreisveränderungen aufgrund der Corona-Pandemie nicht aussagefähig.

Daher wurde eine Auswertung der Transaktionszahlen sowie der Geldumsätze der Jahre 2014 bis 2021 für den Markt der **Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (einschließlich Handel, Hotels, Gast- und**

2 Vgl. Mitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 14.03.2022, [https://www.statistik.rlp.de/index.php?id=171&L=0&tx\\_news\\_pi1\[action\]=detail&tx\\_news\\_pi1\[controller\]=News&tx\\_news\\_pi1\[news\]=3474](https://www.statistik.rlp.de/index.php?id=171&L=0&tx_news_pi1[action]=detail&tx_news_pi1[controller]=News&tx_news_pi1[news]=3474); abgerufen am 19.10.2022

3 Vgl. Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz im Bericht Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz

4 Vgl. Mitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 03.06.2022, [https://www.statistik.rlp.de/no\\_cache/de/wirtschaftsbereiche/bautaatigkeittwohnungen/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3543/](https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/wirtschaftsbereiche/bautaatigkeittwohnungen/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3543/); abgerufen am 08.11.2022

5 Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Liegenschaftszinssätze des LGMB 2021 nicht ohne Weiteres mit denen des vorliegenden LGMB vergleichbar sind, da die ImmoWertV 2021 zu Modelländerungen geführt hat, die die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ebenfalls beeinflussen (vgl. Abschnitt 4.1).

6 Vgl. Steigerung des Mietpreisniveaus in Abschnitt 2.2.2: rd. 10 % in zwei Jahren; aber auch IVD West, immo.professional Heft 3/2022, Seite 13 oder Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren – 2021, Seite 24

7 Vgl. Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201 a des Baugesetzbuches vom 08. Juni 2022

8 Vgl. Veröffentlichung BBSR Bonn in IVD West, immo.professional Heft 1/2022, Seite 32

**Vergnügungsstätten)** durchgeführt, die in Abbildung 2.3-4 dargestellt ist (vgl. auch die Zahlen in den Tabellen 2.1-1 und 2.1-2 für die Jahre 2020 und 2021). Die Anzahl der Kauffälle ist von 2014 bis 2016 angestiegen und ab da nahezu konstant geblieben. Die Geldumsätze sind von 2014 bis 2019 angestiegen, sind aber in 2020 und 2021 deutlich zurückgegangen. Dieser Rückgang zeigt sich auch beim durchschnittlichen Geldumsatz pro Kauffall zwischen 2019 und 2021, der rd. -26 % beträgt (vgl. Abbildung 2.3-4). Es ist zu vermuten, dass dies Auswirkungen der Corona-Pandemie sind. Insbesondere der Bereich Handel, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten hat während der Corona-Pandemie empfindliche Einschränkungen hinnehmen müssen, die sich letztendlich in der Kaufpreisentwicklung widerspiegeln. So befand sich die Beherbergungsbranche erst im August 2022 wieder auf Vor-Corona-Niveau und das Gastgewerbe erwirtschaftete im August 2022 weniger Umsätze als im Vergleichsmonat des Vor-Corona-Jahres 2019.<sup>9</sup>

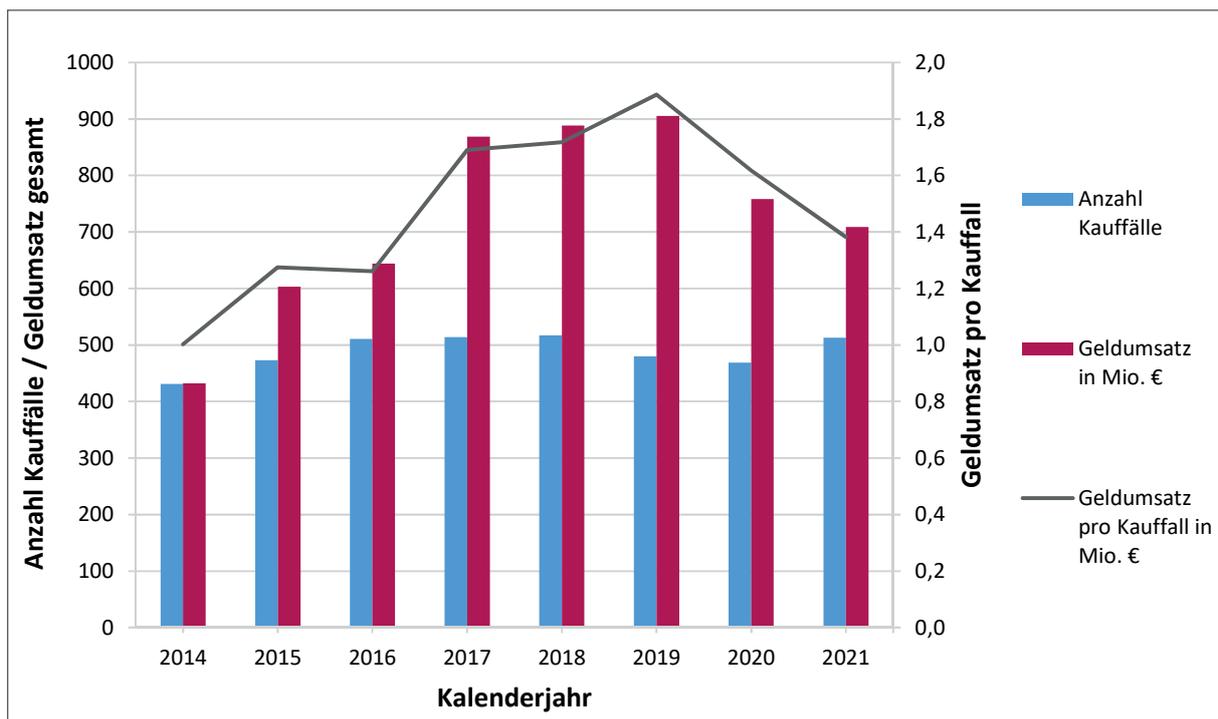


Abb. 2.3-4: Anzahl der Kauffälle, des Geldumsatzes sowie des Geldumsatzes pro Kauffall für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Rheinland-Pfalz in den Jahren 2014 bis 2021

Aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 [7] lässt sich **bundesweit** ein leichter Rückgang der Transaktionszahlen für **Bürogebäude** in 2020 beobachten (-11 %). Auch der Geldumsatz ist bundesweit leicht zurückgegangen (-15 %). Ob allerdings die Corona-Pandemie diese Entwicklungen verursacht hat, lässt sich nicht eindeutig beantworten, da auch in der Vergangenheit (z. B. 2016) solche Veränderungen stattgefunden haben (vgl. [7], Seite 129).

Die Steigerung der Immobilienpreise in 2021 scheint allerdings in 2022 einen Abschluss zu finden. Die Entwicklungen der Kaufpreismediane für Wohnimmobilien ab März 2022 deuten eine **Trendwende** zu geringeren Preissteigerungen an. Insbesondere die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum

<sup>9</sup> Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 24.10.2022, [https://www.statistik.rlp.de/index.php?id=171&L=0&tx\\_news\\_pi1\[action\]=detail&tx\\_news\\_pi1\[controller\]=News&tx\\_news\\_pi1\[news\]=3660](https://www.statistik.rlp.de/index.php?id=171&L=0&tx_news_pi1[action]=detail&tx_news_pi1[controller]=News&tx_news_pi1[news]=3660) abgerufen am 03.11.2022

verläuft nur noch moderat (vgl. Abbildungen 2.3-1 und 2.3-2). Dies zeichnete sich Ende 2021 bereits durch die **extrem steigenden Baupreise** (vgl. Entwicklung des Baupreisindex in Abbildung 2.6-5) teilweise bedingt durch Lieferengpässe sowie steigende Material- und Handwerkerkosten ab. Der Baupreisindex für Wohngebäude (ohne Umsatzsteuer) lag im Quartal 4/2020 bei 118,6 und im Quartal 3/2022 bei 151,0; eine Steigerung um rd. 27 %.

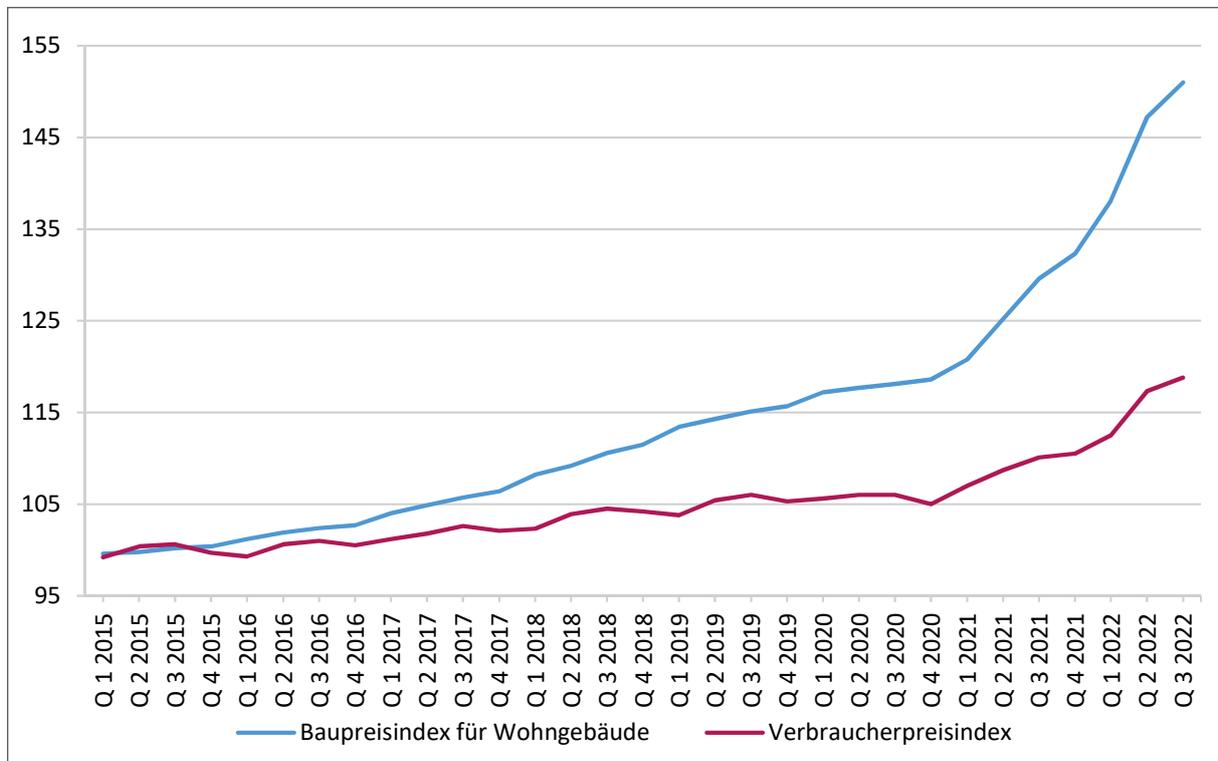


Abb. 2.3-5: Baupreisindex für Wohngebäude (ohne Umsatzsteuer) sowie Verbraucherpreisindex in Deutschland<sup>10</sup> (2015 = 100)

Zusätzlich spielen seit März 2022 die Folgen des **Ukraine-Krieges** eine wesentliche Rolle, die zu einer **Energiekrise und einer Verteuerung der Rohstoffe** bei den europäischen Ländern führt; diese lässt das Wirtschaftswachstum sinken. Der Euro steht unter Druck, Importe werden teurer, die Preise und die Inflationsrate steigen. Nach den derzeitigen Erkenntnissen ist eine Rezession Ende 2022 absehbar. Die Bundesregierung erwartet für 2022 eine Inflationsrate von 8 % (Prognose der Bundesregierung vom 12.10.22). Die seit Anfang 2021 steigenden Verbraucherpreise sind der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Abbildung 2.3-5 zu entnehmen. Im September 2022 lag die Inflationsrate in Rheinland-Pfalz bei 9,8 %<sup>101</sup> und damit zum Beispiel deutlich über der Mietpreisentwicklung. Diesen Inflationsentwicklungen arbeitet die Europäische Zentralbank mit der **Erhöhung des Leitzinses** entgegen. So haben sich seit Anfang des Jahres 2022 die Bauzinsen für einen Kredit mit 10 Jahren Zinsbindung von knapp unter 1 % auf rd. 4 % im Oktober 2022 vervierfacht.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Datenquelle: destatis

<sup>11</sup> Vgl. Mitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 28.10.2022; [https://www.statistik.rlp.de/index.php?id=171&L=0&tx\\_news\\_pi1\[action\]=detail&tx\\_news\\_pi1\[controller\]=News&tx\\_news\\_pi1\[news\]=3664](https://www.statistik.rlp.de/index.php?id=171&L=0&tx_news_pi1[action]=detail&tx_news_pi1[controller]=News&tx_news_pi1[news]=3664), abgerufen am 31.10.2022

<sup>12</sup> Vgl. Veröffentlichung von interhyp; <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/>, abgerufen am 20.10.2022

Steigende Baupreise sowie steigende Zinsen dämpfen die „Freude am Bauen“, da das Risiko für Bauherren steigt. Diese Entwicklung lässt sich auch an der Anzahl der eingegangenen Kaufverträge bei den Gutachterausschüssen ablesen. Die Anzahl der Kaufverträge ist landesweit im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem vergleichbaren Halbjahr des Vorjahres um rd. 15 % zurückgegangen. Daher ist nach momentanem Stand mit einer Beruhigung des Immobilienmarktes zu rechnen, die auch in der Entwicklung der Kaufpreismediane für 2022 in den Abbildungen 2.3-1 und 2.3-2 zum Ausdruck kommt. Allerdings ist aus der Entwicklung der Kaufpreismediane der genannten Abbildungen auch zu erkennen, dass in Rheinland-Pfalz in 2022 nicht von einem Einbrechen der Immobilienpreise gesprochen werden kann, sondern seit März 2022 eher von einer gedämpften Entwicklung auszugehen ist. Insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist von einer moderaten Steigerung auszugehen, beim Wohnungseigentum nach momentanem Stand eher von einer Stagnation.

Durch die **Energiekrise** sind das Umweltbewusstsein sowie die Ausrichtung auf autarke Formen der Energiegewinnung gestiegen. Eine energieeffiziente Bauweise zahlt sich nicht nur bei den Heizkosten, sondern auch bei der Veräußerung der Immobilie aus. Neue Heizformen wie Solar-, Erdwärme oder Wärmepumpe bekommen einen höheren Stellenwert als die Heizformen auf Grundlage fossiler Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas. Zusätzlich wirkt sich die wachsende Bedeutung von Elektromobilität und damit auch die Energiegewinnung in Form von Fotovoltaikanlagen auf die Ausstattung von Immobilien aus. Diese Aspekte werden bei der Verkehrswertermittlung bebauter Objekte zunehmend in den Fokus der Sachverständigen rücken müssen.

Die Folgen der Corona-Pandemie, der Baupreisentwicklung und der Verteuerung der Rohstoffe (mit einhergehender Inflation), der Zinsentwicklung, des Ukraine-Kriegs, der Energiekrise sowie des Klimawandels sind gesamtwirtschaftlich verzahnt und wirken neben weiteren Einflüssen vielfältig auf die Angebots- und Nachfragesituation sowie auf die Immobilienpreise. Daher ist eine Prognose zur weiteren Entwicklung der Immobilienpreise schwierig. **Allerdings ist anhand von vorläufigen Kaufpreisauswertungen sowie der wirtschaftlichen Indikatoren zu erwarten, dass für 2022 und auch für Anfang 2023 keine Steigerung der Immobilienpreise wie in den Jahren 2020 und 2021 anzunehmen ist.**

**Die Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz werden den Immobilienmarkt weiter beobachten und auf der Internetseite <https://gutachterausschuesse.rlp.de> aktuelle Entwicklungen bereitstellen.**

## 2.4 Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte

### 2.4.1 Vorbemerkungen

Im Juli 2021 kam es aufgrund von starken Unwettern in zahlreichen Ortschaften im Norden und Westen von Rheinland-Pfalz sowie im Süden von Nordrhein-Westfalen zu einer verheerenden Flutkatastrophe. Aufgrund der Überflutungen in der Nacht vom 14. auf den 15. Juli 2021 gab es in Rheinland-Pfalz insgesamt 135 Tote und über 750 Verletzte. Zwei Personen gelten weiterhin als vermisst. In den sieben rheinland-pfälzischen Landkreisen Ahrweiler, Bernkastel-Wittlich, Cochem-Zell, Eifelkreis Bitburg-Prüm, Mayen-Koblenz, Trier-Saarburg, Vulkaneifel und der Stadt Trier (Stadtteil Ehrang) kam es zu Schäden in Milliardenhöhe. Schwerpunkt der Naturkatastrophe waren die Eifel und das Ahrtal.

Insbesondere entlang der Ahr hat die Flutwelle auf gut 40 Kilometern eine ungeheure Zerstörung ange richtet. Gebäude, Straßen, Schienen, Brücken, Gas-, Strom- und Wasserleitungen wurden zerstört. Die gesamte Infrastruktur der Region hat einen erheblichen Schaden genommen.

65.000 Menschen in Rheinland-Pfalz sind von der Flutkatastrophe betroffen, alleine 42.000 davon im Landkreis Ahrweiler. Nach zehn Tagen wurde eine erste größere Bestandsaufnahme durch die Aufsichts-

und Dienstleistungsdirektion (ADD) auf der Basis aktueller Satellitenaufnahmen durchgeführt, laut der mindestens 17.000 Personen unmittelbar durch das Hochwasser ihr Eigentum verloren haben oder deren Eigentum einen nicht unerheblichen Schaden erleiden musste. Tausende Gebäude wurden durch die Flutkatastrophe beschädigt.

### 2.4.2 Auswirkungen auf die Immobilienwerte

Die Flutkatastrophe hat die baulichen Anlagen entlang der Ahr stark in Mitleidenschaft gezogen. Dieses sowie ähnliche Ereignisse in jüngerer Vergangenheit (z. B. im Kreis Rottal-Inn in 2016) zeigen, dass aufgrund des fortschreitenden Klimawandels in Deutschland mit einer Zunahme solch extremer Überschwemmungsereignisse auch an kleinen Flussläufen zu rechnen ist. Folglich gewinnt der Anstieg des Risikos insbesondere für den privaten Immobilienbestand wesentlich an Bedeutung.

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke stellt sich zunehmend die Frage, welche Auswirkungen die Katastrophe auf die Immobilienwerte hat. Die Lage einer Immobilie in einem Überschwemmungsgebiet stellt einen Faktor dar, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen ist. Hochwasser und Überschwemmungen sind dabei kein neues Phänomen – gerade nicht in Rheinland-Pfalz. Denn an den Flussläufen von Rhein und Mosel sind Hochwasserereignisse regelmäßig anzutreffen. Diesbezügliche Auswertungen zum Einfluss der Lage einer Immobilie in einem potenziellen Überschwemmungsbereich liegen vor (vgl. Kropp [19]). Die Ereignisse der Flutkatastrophe am 14./15. Juli 2021 sind allerdings von diesen Überschwemmungen insoweit abzugrenzen, dass sie nicht „vorhersehbar“ waren, sich nicht langsam aufgebaut haben und bei den kleinen Flussläufen der Eifel wie z. B. der Ahr in diesem Maße nicht zu erwarten waren. Ein Hochwasser am Mittelrhein ist aufgrund der Pegelbeobachtungen am Oberlauf meist einige Tage im Voraus absehbar, so dass frühzeitig Vorkehrungen getroffen werden können. Die Flutkatastrophe im Juli 2021 ist aber plötzlich und unerwartet aufgrund eines regionalen Starkregenereignisses auf die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer hereingebrochen. Ursache ist unter anderem, dass das Ahrtal teilweise sehr schmal und durch die Bebauung sehr eng ist und daher durch Kanalisierungseffekte die Fließgeschwindigkeit erheblich höher als an Rhein und Mosel war, so dass die Wasserstände in kurzer Zeit sehr stark gestiegen sind. Zudem sind die Schäden – wie in Abschnitt 2.4.1 beschrieben – verheerend, was dieses Ereignis und seine Auswirkungen ebenfalls von denen eines „normalen“ Hochwassers an Rhein oder Mosel abgrenzt.

Dabei stellen sich die Schäden an den Immobilien sehr individuell dar. Entscheidend sind in diesem Zusammenhang die Lage im Bezug zum Flusslauf sowie die Topografie. In einigen Straßenzügen sind lediglich Keller überschwemmt worden und die Infrastruktur ist vergleichsweise nur geringfügig in Mitleidenschaft gezogen worden. In anderen Bereichen wurden hingegen Häuser so stark beschädigt, dass sie vorerst unbewohnbar sind oder abgerissen werden müssen. Zu den unmittelbaren Schäden an den Immobilien kommen die mittelbaren Einflüsse. Denn durch die erheblichen Beschädigungen der Infrastruktur hat sich bis zu deren Wiederherstellung die Attraktivität der Orte als Wohnlage verringert.

Deshalb wurden vom Zeitpunkt der Naturkatastrophe bis Mitte 2022 zahlreiche Daten zum Grundstücksmarkt zusammengetragen, anhand derer der Einfluss des Flutereignisses auf die Immobilienwerte abgeschätzt werden soll. Der Immobilienmarkt hat dabei zunächst innerhalb des ersten halben Jahres nach dem Ereignis entlang der Ahr verhalten reagiert (insgesamt rd. 120 Kaufverträge), was vorrangig darauf zurückzuführen sein wird, dass die Betroffenen mit der Verarbeitung der Ereignisse, Aufräum- und Sanierungsarbeiten, der Suche nach Notunterkünften oder der Auseinandersetzung mit Behörden und Versicherungen befasst waren. Ab Anfang 2022 sind mehr Immobilienverkäufe zu verzeichnen (vom 01.01.2022 bis 14.07.2022 rd. 210 Kaufverträge).

Während ein Großteil der Objekte unsaniert veräußert wird, werden bereits einige wenige im sanierten Zustand verkauft. Je nach Entfernung zur Ahr und vor allem je nach Höhenlage fallen die Beschädigungen der Gebäude unterschiedlich groß aus. Diese und weitere Faktoren haben ihren Einfluss auf den aktuellen Kaufpreis von Grundstücken. Durch die örtlichen Gutachterausschüsse für die Bereiche Osteifel-Hunsrück und Westeifel-Mosel wurden die Kaufpreise und wichtige Vertragsdaten (z. B. Klauseln zur Zahlung von Versicherungsleistungen<sup>13</sup>) von flutbetroffenen unbebauten und bebauten Grundstücken gesammelt und erste Auswertungen durchgeführt. Zudem wurden seitens der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses örtliche Gutachterinnen und Gutachter sowie weitere sachkundige Expertinnen und Experten aus der Region zu den Auswirkungen der Flutkatastrophe auf den Grundstücksmarkt befragt. Um aussagekräftige und belastbare Erkenntnisse über den Einfluss der Lage unbebauter und bebauter Wohnbaugrundstücke im Überschwemmungsgebiet zu erlangen und den Werteinfluss quantifizieren zu können, wurden somit mittels verschiedener Analysen die Auswirkungen auf die Kaufpreise untersucht.

#### 2.4.2.1 Auswirkungen auf Grundstücke der Qualität „unbebautes baureifes Land“

##### a) Einfluss der Lage unbebauter Wohngrundstücke in Überschwemmungsgebieten an Rhein und Mosel – Auswertungen von Dr. Sebastian Kropp aus 2016

Im LGMB 2017 wurden Untersuchungen zum Einfluss der Lage unbebauter Wohngrundstücke in Überschwemmungsgebieten an Rhein und Mosel veröffentlicht [30]. Die Untersuchungen stammen aus der Dissertation von Dr. Sebastian Kropp [19]. Um aussagekräftige und belastbare Erkenntnisse über den Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke im Überschwemmungsgebiet zu gewinnen und den Werteinfluss quantifizieren zu können, wurden mittels Kaufpreisanalysen die Auswirkungen der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich auf den Bodenwert untersucht. Die Auswertungen basierten auf dem statistischen Vergleich von rd. 160.000 Kaufpreisen unbebauter Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 1993 bis 2014 innerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete mit denen außerhalb gelegener Vergleichsgrundstücke entlang des Rheins und der Mosel. Mittels multipler Regressionsanalyse wurde nachgewiesen, dass sich die Lage in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet signifikant negativ auf den Kaufpreis auswirkt. Auf Basis der ausgewerteten Daten lag die ermittelte Wertminderung am Bodenwert zwischen **-7 bis -20 %**, unabhängig davon, ob in den letzten Jahren ein konkretes Überschwemmungsereignis vorlag. Dabei wurde festgestellt, dass die Höhe des Abschlages mit steigendem Bodenwertniveau abnimmt [21]. Für Rheinland-Pfalz wurde an Rhein und Mosel eine durchschnittliche Wertminderung von **rd. -10 %** gegenüber des außerhalb des Überschwemmungsbereichs gelegenen Werts ermittelt [30]. Kropp hat zur Stützung der Ergebnisse auch einen intersubjektiven Preisvergleich durchgeführt (vgl. auch Abschnitt 2.4.2.1 d)), der für die Lage eines bebauten Grundstücks in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet Wertabschläge zwischen **-6 bis -10 %** bzw. im Falle einer tatsächlichen Betroffenheit zwischen **-16 bis -25 %** vom Immobilienwert ergeben hat [21]. Aus internationalen Untersuchungen resultiert eine ähnliche Größenordnung. Demnach ergibt sich eine durchschnittliche Wertminderung von **-8 %** für die Lage eines Grundstücks in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und **-13 %** für den Abschlag im Falle eines konkreten Überschwemmungsereignisses [21].

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen lassen sich jedoch nur eingeschränkt auf das Ahrtal und die Westeifel übertragen, da es sich um Gebiete handelte, die regelmäßig von Überschwemmungsereignissen und nicht von einer plötzlichen und unvorhersehbaren Naturkatastrophe dieses Ausmaßes betroffen waren.

<sup>13</sup> Öffentliche Mittel (z. B. Leistungen aus dem Wiederaufbaufonds) sind grundsätzlich weder übertragbar noch können diese von den Alteigentümerinnen und Alteigentümern nach einem Verkauf des Grundstücks geltend gemacht werden.

Da es sich bei der Flut im Ahrtal nicht um eine Überschwemmung, sondern um eine Naturkatastrophe handelte, wird von einem größeren Abschlag auszugehen sein. Auf der anderen Seite besteht die Hoffnung, dass es sich bei der Flutkatastrophe um ein seltenes, sogenanntes „Jahrhundertereignis“ handelte und durch eine angepasste Bauweise mit z. B. hochwasserfesten Kellern, durch Abschluss entsprechender Gebäudeversicherungen sowie Schaffung von weiterem Retentionsraum das Risiko auf flutbedingte Vermögensschäden als kalkulierbar erachtet und gering gehalten werden kann. Daher ist auch eine geringfügigere Kaufpreisminderung möglich.

Letztendlich lässt sich die Marktentwicklung nur durch die Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung sowie weiterer Methoden laufend beobachten. Nachfolgend wurde dies für die Teilmärkte des unbebauten baureifen Landes sowie der bebauten Wohnhausgrundstücke im **Betrachtungszeitraum 15.07.2021 bis 14.07.2022** realisiert.

#### b) Ableitung von Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 durch den Gutachterausschuss Osteifel-Hunsrück

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück (GAA OEH) hat zum Stichtag 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte für seinen Zuständigkeitsbereich abgeleitet und beschlossen. Auch im Ahrtal wurden zum Stichtag 01.01.2022 für alle Bereiche die Bodenrichtwerte gegenüber dem 01.01.2020 fortgeschrieben. Der Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat dazu ergänzend Hinweise zum Bereich des Ahrtals in Bezug auf die fortgeschriebenen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Dem Gutachterausschuss zufolge zeigt der Immobilienmarkt sowohl im oberen als auch im unteren Ahrtal mindestens bis zum 14./15. Juli 2021 und somit ca. 1,5 Jahre nach dem letzten Stichtag der Bodenrichtwerte weiterhin eine mehr oder weniger starke preisliche Entwicklung nach oben, wie diese auch in

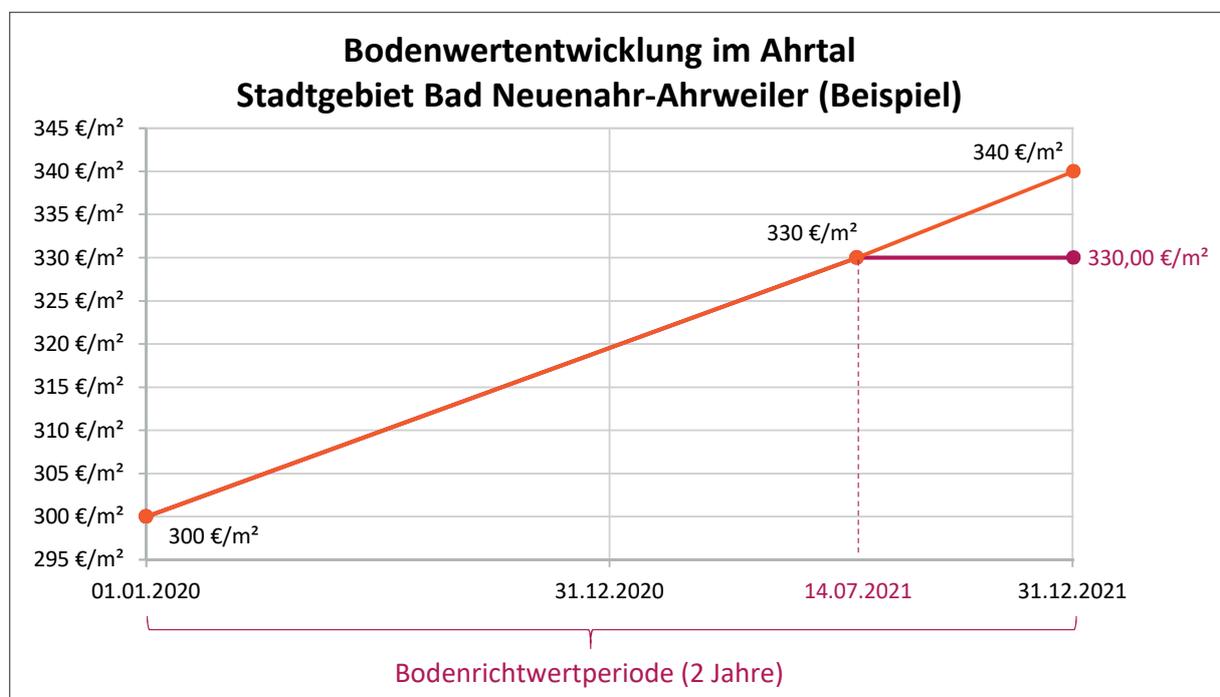


Abb. 2.4-1: Bodenwertentwicklung im Stadtgebiet Bad Neuenahr-Ahrweiler (beispielhafte Darstellung vom Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück).

anderen Teilen des Landes Rheinland-Pfalz festgestellt wurde (vgl. Abschnitt 2.1). Nach dem prägenden Ereignis in der Nacht vom 14. auf den 15. Juli 2021 zeigte sich in den von der Flut betroffenen Bereichen in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler dann ein verhaltener bzw. abwartender Markt (vgl. Abb. 2.4-1).

Bei den im vorläufig festgestellten gesetzlichen Überschwemmungsgebiet liegenden Stadtgebieten (Zonen) hat der Gutachterausschuss ab dem Ereignis eher eine Stagnation der Preisentwicklung verzeichnet. Im Unterschied zu den übrigen Zonen im Stadtgebiet waren die Bodenrichtwerte in diesen Bereichen gegenüber dem Jahr 2020 somit nur gedämpft anzuheben. Ahraufwärts zeigte sich in den betroffenen Gemeinden hingegen, dass ab dem Flutereignis eine bis dahin nachweisbare Bodenwertsteigerung durch die Auswirkungen der Flut zunächst vollständig wieder aufgezehrt wurde. Diese Erkenntnis des GAA OEH spricht dafür, dass mindestens mit einer Bodenwertminderung von **rd. -15 %** aufgrund des Flutereignisses zu rechnen sein wird, da die Bodenpreisindexreihen eine solche Steigerung zwischen dem 01.01.2020 bis zum 01.01.2022 ergeben. Bis auf wenige Ausnahmen hat der Gutachterausschuss an der gesamten Ahr die Bodenrichtwerte 2022 auch aufgrund der gegenüber dem Stadtgebiet Bad Neuenahr-Ahrweiler wesentlich geringeren absoluten Höhe auf dem Niveau von 2020 belassen. Ein dementsprechender größerer Markteinbruch war Ende 2021 aufgrund des Kaufpreisgeschehens nicht zu erkennen. Für alle übrigen, von der Flut nicht unmittelbar betroffenen Gemeindebereiche (z. B. Seitentäler) waren die Bodenrichtwerte entsprechend der jeweils ermittelten konjunkturellen Wertsteigerung fortzuschreiben. Dort gab es zumindest bis zum 01.01.2022 keine Erkenntnisse für eine Stagnation der Werte.

### c) Auswertung der Kaufpreise für unbebautes baureifes Land

Für die Kaufpreisauswertung des Teilmarktes „unbebautes baureifes Land“ wurden Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung des GAA OEH selektiert.



Abb. 2.4-2: Luftbildaufnahme mit Verkäufen von unbebautem, baureifem Land vom 15.07.2021 bis 14.07.2022 innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereichs der Ahr

In den Gemeinden entlang der Ahr<sup>14</sup> wurden in den Jahren 2017 bis 2019 vom 15.07. bis 14.07. des Folgejahres jeweils rd. 260 zur Auswertung geeignete Kaufpreise für unbebautes baureifes Land pro Jahr verzeichnet (15.07.2016 bis 14.07.2017: 258, 15.07.2017 bis 14.07.2018: 228, 15.07.2018 bis 14.07.2019: 297). Vom 15.07.2019 bis 14.07.2020 sank diese Anzahl auf 219 und verblieb dort im Jahr 2021 (15.07.2020 bis 14.07.2021: 218). Für das Jahr nach der Flutkatastrophe sind in dem Bereich dagegen nur noch 133 Kauffälle für unbebautes baureifes Land registriert, was eine deutliche Abnahme des Kaufgeschehens zeigt.

Die Abbildung 2.4-2 zeigt die räumliche Verteilung der Kauffälle für unbebautes baureifes Land im Zeitraum vom 15.07.2021 bis 14.07.2022, die sich nun innerhalb des aktualisierten, gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ahr befinden. Insgesamt handelt es sich um 18 Verkäufe in diesem Zeitraum. Die Anzahl der Verkäufe für unbebautes baureifes Land erscheint im Vergleich zu den Vorjahren nicht gering; in dem Vergleichsgebiet waren vom 15.07.2018 bis 14.07.2019 ebenfalls 18 Verkäufe zu verzeichnen, im Folgejahr nur 6 und vom 15.07.2020 bis 14.07.2021 nur 12 Kauffälle.

In der Tabelle 2.4-1 sind diese 18 Verkäufe von unbebautem baureifem Land aus der Zeit nach der Flutkatastrophe aufgeführt. Aufgrund der geringen Datenmenge und der Verteilung der wenigen Kaufpreise entlang der Ahr ist ein direkter Vergleich von Kaufpreisen außerhalb und innerhalb der flutbetroffenen

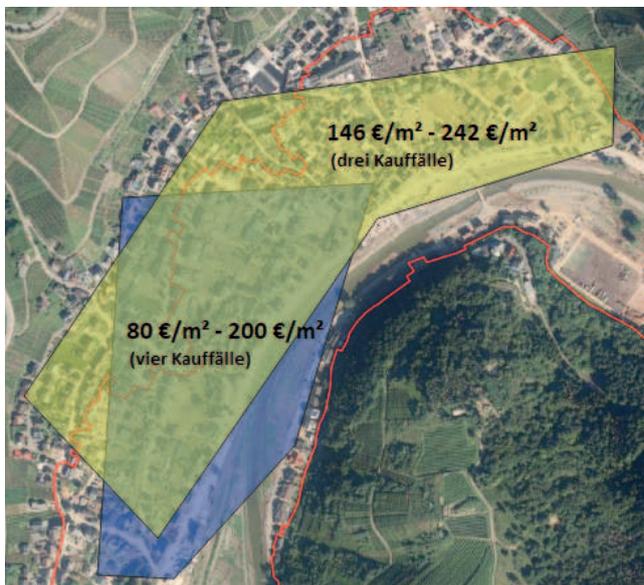


Abb. 2.4-3: Gebiete mit Verkäufen von unbebautem, baureifem Land im Jahr vor (gelb) und nach der Überflutung (blau) in Dernau

Gebiete nicht zielführend (in den meisten Ortschaften liegt lediglich ein Kauffall aus der Zeit nach dem Flutereignis vor).

Beispielhaft ist diese Problematik in Abbildung 2.4-3 anhand des Ortes Dernau dargestellt, in dem noch die meisten Kaufpreise innerhalb des flutbetroffenen Gebietes vorliegen. In Abbildung 2.4-3 wird der Vergleich zwischen den Kaufpreisen für unbebautes baureifes Land ein Jahr vor und ein Jahr nach dem Flutereignis dargestellt. Während vorher Bodenpreise von 146,- €/m<sup>2</sup> bis 242,- €/m<sup>2</sup> erreicht wurden, betrug im Jahr nach der Flut die Spanne lediglich noch 80,- €/m<sup>2</sup> bis 200,- €/m<sup>2</sup>. Bei den sieben Kauffällen aus diesem Zeitraum handelt es sich ebenfalls um eine quantitativ unzureichende Datengrundlage. Es ist jedoch die Tendenz zu erkennen, dass die Preise für unbebautes baureifes Land hier tendenziell

niedriger als vorher liegen. Dies bestätigt sich so auch in den übrigen Ortschaften entlang der Ahr, allerdings ist hier die Anzahl von Kaufpreisen noch geringer (vgl. Abb. 2.4-2).

Um die Kaufpreise aber trotzdem auswerten zu können, wurde der relative Kaufpreis pro Quadratmeter mit dem Bodenrichtwert verglichen. Um die Preissteigerungen aus 2020 und 2021 zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 4.3), aber andererseits die eventuellen Einflüsse der Flut außen vor zu lassen, wurde der jeweilige „schadensfreie“ Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 zugrunde gelegt und auf den 14.07.2021 angepasst (vgl. Tabelle 2.4-1). Von den 18 Kaufpreisen mussten 4 Kaufpreise aufgrund ersichtlicher ungewöhnlicher Verhältnisse, die nicht angepasst werden konnten, ausgeschlossen werden (in der Tabelle

<sup>14</sup> Es ist hiermit nicht der unmittelbar durch die Flut betroffene Bereich gemeint, sondern das Gebiet allgemein entlang der Ahr; dieses wurde hier durch das Postleitzahlengebiet 53... abgegrenzt.

2.4-1 in roter Schrift gekennzeichnet). Bei den restlichen 14 Kaufpreisen wurde der Bodenrichtwert jeweils an die Grundstücksfläche angepasst (vgl. Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten in Abschnitt 4.5.3) sowie die Steigerung des Bodenrichtwerts vom Stichtag 01.01.2020 auf den 14.07.2021 mit 11,5 % berücksichtigt. In der letzten Spalte der Tabelle 2.4-1 sind die Differenzen zwischen den Kaufpreisen und dem angepassten Bodenrichtwert zum 14.07.2021 in Prozent dargestellt. **Die geringe Menge an Verkäufen und eine große Streuung (vgl. Standardabweichung in Tabelle 2.4-1) der Preise im Vergleich zu den örtlichen Bodenrichtwerten haben eine Auswertung mit einer klaren Aussage nicht ermöglicht.** Dennoch lässt der Mittelwert von -16 % und der Median von -10 % darauf schließen, dass das Flutereignis einen wertmindernden Einfluss auf die Kaufpreise für unbebautes baureifes Land hat.

Datum	Ort	Kaufpreis [€]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Relativer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert zum 01.01.2020 [€/m <sup>2</sup> ]	Angepasster Bodenrichtwert zum 14.07.2021 [€/m <sup>2</sup> ]	Wertunterschied zwischen relativem Kaufpreis und angepasstem Bodenrichtwert in %
Aug. 21	Bad Neuenahr	7.875,00	45	175	350		
Sep. 21	Dernau	15.000,00	170	88	170	210,63	-58%
Dez. 21	Dernau	11.920,00	149	80	130	162,54	-51%
Jan. 22	Pützfeld	1.918,00	959	2	31		
Feb. 22	Dernau	65.520,00	468	140	130	147,89	-5%
Feb. 22	Mayschoß	25.000,00	349	72	100	116,58	-39%
Feb. 22	Dernau	59.000,00	295	200	170	201,06	-1%
Mrz. 22	Altenahr	34.240,00	214	160	160	190,78	-16%
Mrz. 22	Insul	40.000,00	769	52	41	45,48	14%
Mrz. 22	Marienthal	25.000,00	266	94	100	119,40	-21%
Mrz. 22	Walporzheim	30.000,00	146	205	180	223,92	-8%
Mrz. 22	Brück	10.280,00	257	40	38	45,58	-12%
Mai. 22	Bachem	280.000,00	897	312	270	288,92	8%
Mai. 22	Bad Neuenahr	70.000,00	617	113	380	415,35	-73%
Mai. 22	Heppingen	109.000,00	510	214	210	231,86	-8%
Mai. 22	Schuld	2.000,00	100	20	35		
Jun. 22	Bad Neuenahr	457.380,00	3.267	140			
Jul. 22	Bad Neuenahr	626.000,00	1.196	523	330	345,69	51%
						<b>Mittelwert</b>	<b>-16%</b>
						<b>Standardabweichung</b>	<b>31,95%</b>
						<b>Median</b>	<b>-10%</b>

Tab. 2.4-1: Auflistung der Verkäufe von unbebautem, baureifem Land vom 15.07.2021 bis 14.07.2022 innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereichs der Ahr

#### d) Intersubjektiver Preisvergleich zur Ermittlung der durch die Flut bewirkten Wertänderung bei unbebautem baureifem Land

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung sowie deren Streuung bei der Auswertung reichen für eine hinreichend gesicherte Aussage über die Werteinflüsse aufgrund der Flutkatastrophe auf Grundstücke des Teilmarktes „unbebautes baureifes Land“ nicht aus. Daher sind Gutachterinnen und Gutachter sowie Sachverständige gebeten worden, ihre Einschätzungen bezüglich der Flutkatastrophe und deren Auswirkung auf den Teilmarkt abzugeben.

Bei einem solchen intersubjektiven Preisvergleich geht es darum, freie Schätzungen in der Wertermittlung, die aufgrund einer unzureichenden oder stark unsicheren Datenlage erforderlich sind, zu objektivieren. Dazu werden Expertinnen und Experten unabhängig voneinander zum gleichen Sachverhalt befragt und um ihre Einschätzung gebeten. Dabei ist es wichtig, dass zwischen den Expertinnen und Experten keine Abstimmungen erfolgen und jede Schätzung eigenständig und unabhängig ermittelt wird. Ebenso muss die Fragestellung in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht schriftlich fixiert und jeder teilnehmenden Person zur Verfügung gestellt werden. Die so abgegebenen Schätzungen „ersetzen“ damit die in unzureichender Anzahl vorliegenden Kaufpreise, und werden anschließend wie solche ausgewertet. Das Verfahren dient zur Stützung von Kaufpreisuntersuchungen bei unzureichender Datenlage (zum Beispiel auch bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen). Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zur Schätzung eines „merkantilen Minderwerts“ eines Gebäudes das Verfahren des intersubjektiven Preisvergleichs als Beweismittel zugelassen (BGH-Urteil vom 06.12.2012 – VII ZR 84/10; vgl. auch Reuter [22]).

Ausgehend von einem definierten schadensfreien Grundstückswert sind für die nachfolgend aufgeführten Fallgestaltungen im Wege eines solchen intersubjektiven Preisvergleichs Zu- und Abschläge zu schätzen gewesen, um den Auswirkungen des Flutereignisses in dem unmittelbar überfluteten Gebiet auf den Grundstücksmarkt Rechnung zu tragen. **Als Stichtag wurde der 01.07.2022 vorgegeben.**

#### Fallgestaltung 1: Unbebautes Grundstück in Dernau

##### (a) unmittelbar im Überschwemmungsgebiet gelegen

##### (b) knapp außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegen

(1a) Es soll sich bei dem ersten Objekt um ein weitgehend rechteckig geschnittenes, unbebautes Grundstück von 600 m<sup>2</sup> in **Dernau** handeln, welches direkt innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt. Es befindet sich in der Ortslage (im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB [2], gute Wohnlage) und in einem allgemeinen Wohngebiet. Fiktiv soll angenommen werden, dass auf dem Grundstück zukünftig weiterhin gebaut werden darf, allerdings unter der Auflage, dass der Keller „hochwasserfest“<sup>15</sup> errichtet werden muss. Die Standfestigkeit für neue Gebäude auf dem überschwemmten Boden ist nicht gefährdet. Das Grundstück ist voll erschlossen und beitragsfrei. Die Gebäude in der Umgebung waren im Keller sowie bis zur Hälfte der Höhe im Erdgeschoss überflutet.

Die Infrastruktur war unmittelbar nach der Flut größtenteils komplett beschädigt oder blockiert. Straßen waren voller Schlamm, Müll etc. und Geschäfte des täglichen Bedarfs und Schulen überschwemmt. Mittlerweile sind die provisorisch befestigten Straßen wieder befahrbar, jedoch zieht sich die Sanierung der

<sup>15</sup> Unter einem „hochwasserfesten Keller“ sind verschiedene Bauweisen denkbar. Zum einen könnte eine weiße oder schwarze Wanne ausreichend sein, wenn allerdings Hochwasser in Höhe des Erdgeschosses zu befürchten ist, ist eine erhöhte Bauweise erforderlich (z. B. auf Stelzen, Sockelbauweise etc.). Unter Umständen sind auch druckwasserdichte Bauteile (Fenster, Hausanschlüsse etc.) notwendig.

Schule und des Kindergartens noch etwas hin. Auch die Geschäfte bleiben vorerst geschlossen. Es muss also auf benachbarte Gemeinden zurückgegriffen werden, die nicht so stark von der Flut betroffen waren.

Als Bodenrichtwert vor der Flutkatastrophe werden 170,- €/m<sup>2</sup> angenommen. Die Größe sowie sonstige Merkmale des Grundstücks stimmen mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks überein.

Die Aufgabe bestand nun darin, die durch die Flutkatastrophe bewirkte Veränderung des Bodenwertes gegenüber dem „schadensfreien“ Boden(richt)wert zum Stichtag bei dem oben beschriebenen unbebauten Grundstück einzuschätzen. Dabei ist insbesondere das gestiegene Risiko solcher Ereignisse - wie es der Grundstücksmarkt nunmehr einschätzt - zu berücksichtigen.

(1b) Außerdem wurde zusätzlich abgefragt, wie die durch die Flutkatastrophe bewirkte Veränderung des Bodenwertes gegenüber dem „schadensfreien“ Boden(richt)wert zum Stichtag bei dem oben beschriebenen unbebauten Grundstück eingeschätzt wird, wenn das Grundstück sich nicht in dem unmittelbar von der Flut betroffenen Gebiet befindet, sondern außerhalb. Die Rahmenbedingungen bezüglich des Grundstücks und der infrastrukturellen Situation sind mit denen des Grundstücks aus der erstgenannten Aufgabenstellung identisch.

Beim intersubjektiven Preisvergleich wurden mehr als 50 Expertinnen und Experten befragt. Für die Fallgestaltungen 1 und 2 gab es 20 Rückmeldungen, die ausgewertet werden konnten.

Der intersubjektive Preisvergleich hat für das Grundstück, welches sich unmittelbar im Überflutungsgebiet in Dernau befindet (**Fallgestaltung 1a**), im Durchschnitt einen Bodenwert von rd. 135,- €/m<sup>2</sup> ergeben. Dabei verteilen sich die Ergebnisse der 20 Rückmeldungen relativ homogen um diesen Mittelwert, so dass der Median auch kaum eine Abweichung vom Mittelwert zeigt. Das Ergebnis würde sich auch nur geringfügig ändern, wenn man die beiden Extremergebnisse (51,- €/m<sup>2</sup> und 170,- €/m<sup>2</sup>) herausnehmen würde. Daher wurden diese für die Ermittlung des Gesamtergebnisses in der Stichprobe belassen. Demnach resultiert aus dieser Auswertung ein Rückgang des Grundstückspreises im Vergleich zum „schadensfreien“ Bodenrichtwert vor der Flut von rd. **-20 % (-35,- €/m<sup>2</sup>)**.

Für die **Fallgestaltung 1b**, wenn sich alle Bedingungen im Vergleich zu Fallgestaltung 1a) gleichen, aber das Grundstück nicht unmittelbar im Überschwemmungsgebiet liegen würde, ergab sich ein Bodenwert von **rd. 162,- €/m<sup>2</sup>** bzw. eine Wertminderung gegenüber dem „schadensfreien“ Bodenrichtwert vor der Flut von rd. **-5 % (-8,- €/m<sup>2</sup>)**. Auch hier ist ein Ausschluss der beiden Extremrückmeldungen nicht zielführend bzw. führt nicht zu einer wesentlichen Änderung des Ergebnisses, da die Rückmeldungen sich als relativ homogen erweisen.

Die Größenordnung dieser Ergebnisse überrascht nicht. Die Auswertungen an Rhein und Mosel aus 2016 haben zu einer Wertminderung von rd. 10 % bei einer Lage im Überschwemmungsbereich geführt, auch wenn Hochwasserereignisse längere Zeit zurücklagen. Die Ergebnisse an der Ahr scheinen im Betrachtungszeitraum 15.07.2021 bis 14.07.2022 höhere Wertminderungen hervorzurufen, wie die Auswertung der Kaufpreise sowie die Ergebnisse des intersubjektiven Preisvergleichs zeigen (rd. -20 %). Die Lage unmittelbar innerhalb des flutbetroffenen Bereichs wird dabei mit einer deutlich höheren Wertminderung versehen, als knapp außerhalb dieser Gebiete. In den letztgenannten Bereichen wird insbesondere aufgrund der starken Beeinträchtigungen der umgebenden Infrastruktur nur ein geringfügiger Abschlag (rd. -5 %) geschätzt. Es gab aber vier Expertinnen und Experten, die in den Gebieten außerhalb sogar eine Bodenwertsteigerung sehen. Hier wurde argumentiert, dass es äußerst unwahrscheinlich ist, dass die Grundstücke, die jetzt nicht betroffen waren, später jemals überschwemmt werden und deshalb steige für diese Grundstücke die Nachfrage. Dies bestätigen zum Beispiel auch einzelne Verkäufe in Dernau, die über dem jeweiligen Bodenrichtwert liegen.

Fallgestaltung 1a: Grundstück unmittelbar im Überflutungsgebiet Derna			Fallgestaltung 1b: Grundstück außerhalb des Überflutungsgebietes Derna		
"schadensfreier" Bodenrichtwert vor der Flut: 170 €/m <sup>2</sup>			"schadensfreier" Bodenrichtwert vor der Flut: 170 €/m <sup>2</sup>		
Geminderter Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Abweichung zum Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Abweichung zum Mittelwert [%]	Geminderter Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Abweichung zum Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Abweichung zum Mittelwert [%]
51,00	-84,21	-62,3%	102,00	-59,71	-36,9%
119,00	-16,21	-12,0%	144,50	-17,21	-10,6%
119,00	-16,21	-12,0%	144,50	-17,21	-10,6%
119,00	-16,21	-12,0%	148,75	-12,96	-8,0%
119,00	-16,21	-12,0%	153,00	-8,71	-5,4%
127,50	0,00	0,0%	153,00	-8,71	-5,4%
136,00	0,00	0,0%	153,00	-8,71	-5,4%
136,00	0,00	0,0%	157,25	-4,46	-2,8%
136,00	0,00	0,0%	157,25	-4,46	-2,8%
136,00	0,00	0,0%	160,00	-1,71	-1,1%
136,00	0,80	0,6%	161,50	-0,21	-0,1%
144,50	9,30	6,9%	161,50	-0,21	-0,1%
148,75	13,55	10,0%	170,00	8,29	5,1%
148,75	13,55	10,0%	170,00	8,29	5,1%
149,60	14,40	10,6%	170,00	8,29	5,1%
150,00	14,80	10,9%	170,00	8,29	5,1%
150,00	14,80	10,9%	180,00	18,29	11,3%
153,00	17,80	13,2%	187,00	25,29	15,6%
155,00	19,80	14,6%	191,25	29,54	18,3%
170,00	34,80	25,7%	199,75	38,04	23,5%
<b>Mittelwert</b>	<b>135,21 €/m<sup>2</sup></b>		<b>Mittelwert</b>	<b>161,71 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Median</b>	<b>136,00 €/m<sup>2</sup></b>		<b>Median</b>	<b>160,75 €/m<sup>2</sup></b>	
Abweichung zum "schadensfreien" Bodenrichtwert:		<b>-35 €/m<sup>2</sup> oder ca. -20 %</b>	Abweichung zum "schadensfreien" Bodenrichtwert:		<b>-8 €/m<sup>2</sup> oder ca. -5 %</b>

Tab. 2.4-2: Auswertung der Fallgestaltung 1 des intersubjektiven Preisvergleiches

### Fallgestaltung 2: Unbebautes Grundstück in Bad Neuenahr-Ahrweiler unmittelbar im Überschwemmungsbereich gelegen

Bei dem zweiten Objekt handelt es sich um ein weitgehend rechteckig geschnittenes, unbebautes Grundstück von 500 m<sup>2</sup> in **Bad Neuenahr-Ahrweiler**, das innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt. Es befindet sich in der Ortslage (im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB [2], gute Wohnlage) und in einem Wohngebiet. Fiktiv soll angenommen werden, dass auf dem Grundstück zukünftig weiterhin gebaut werden darf, allerdings unter der Auflage, dass der Keller „hochwasserfest“ errichtet werden muss. Die Standfestigkeit für neue Gebäude auf dem überschwemmten Boden ist nicht gefährdet. Das Grund-

stück ist voll erschlossen und beitragsfrei. Die Gebäude in der Umgebung waren im Keller sowie bis zu Hälfte der Höhe im Erdgeschoss überflutet.

Die Infrastruktur war unmittelbar nach der Flut leicht beschädigt oder blockiert. Unmittelbar anliegende Straßen waren verdreckt, Müll hat sich dort nicht viel angesammelt. Schulen wurden ebenfalls beschädigt, sind jedoch teilweise wieder in Betrieb oder es wurden Alternativen zur Verfügung gestellt, um die Schülerinnen und Schüler zu unterrichten. Geschäfte sind ebenfalls viele in unmittelbarer Nähe zur Ahr zerstört worden. Im weiter von der Ahr entfernten Teil der Stadt sind die Folgen der Flut für Schulen oder Infrastruktur nicht vergleichbar dramatisch.

Als Bodenrichtwert vor der Flutkatastrophe werden 370,- €/m<sup>2</sup> angenommen. Die Größe sowie sonstige Merkmale des Grundstücks stimmen mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks überein.

<b>Fallgestaltung 2: Grundstück unmittelbar im Überflutungsgebiet Bad Neuenahr-Ahrweiler</b>		
"schadensfreier" Bodenrichtwert vor der Flut:		<b>370 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Geminderter Bodenwert [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Abweichung zum Mittelwert [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Abweichung zum Mittelwert [%]</b>
157,25	-169,80	-51,9%
259,00	-68,05	-20,8%
296,00	-31,05	-9,5%
305,25	-21,80	-6,7%
314,50	-12,55	-3,8%
323,75	-3,30	-1,0%
333,00	5,95	1,8%
333,00	5,95	1,8%
333,00	5,95	1,8%
333,00	5,95	1,8%
340,00	12,95	4,0%
342,25	15,20	4,6%
342,25	15,20	4,6%
351,50	24,45	7,5%
351,50	24,45	7,5%
355,00	27,95	8,5%
360,75	33,70	10,3%
370,00	42,95	13,1%
370,00	42,95	13,1%
370,00	42,95	13,1%
<b>Mittelwert</b>	<b>327,05 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Median</b>	<b>336,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Abweichung zum "schadensfreien" Bodenrichtwert:		<b>-33 €/m<sup>2</sup> oder ca. -11,5 %</b>

Tab. 2.4-3: Auswertung der Fallgestaltung 2 des intersubjektiven Preisvergleiches

Der intersubjektive Preisvergleich hat für diesen Fall im Durchschnitt einen Bodenwert von **rd. 327,- €/m<sup>2</sup>** ergeben, was einem Rückgang des Grundstückspreises im Vergleich zum Bodenrichtwert vor der Flut von **rd. -11,5 % (-33,- €/m<sup>2</sup>)** entspricht (vgl. Tabelle 2.4-3). Auch hier verhalten sich die 20 Antworten der Expertinnen und Experten relativ homogen, nur eine Angabe reißt vom Mittel extrem nach unten aus. Ein Ausschluss dieses Ausreißers führt zu keiner wesentlichen Ergebnisänderung. Auffällig ist, dass drei Expertinnen und Experten keine Wertminderung sehen.

Der relative Abschlag am Bodenwert wird daher in Bad Neuenahr-Ahrweiler im Durchschnitt geringer geschätzt, als in Dernau (-11,5 % zu -20 %). Ein Grund wird die beliebtere Lage in der Kreisstadt sein, die die Preise oben hält, zum anderen ist die Infrastruktur in Bad Neuenahr-Ahrweiler weiterhin besser als in den umliegenden Dörfern an der Ahr. Es sind immer noch genügend Geschäfte, Schulen etc. vorhanden. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bei höheren Bodenwerten etwaige Bodenwertminderungen zwar prozentual geringer, aber absolut höher ausfallen.

#### 2.4.2.2 Auswirkungen auf mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke

##### a) Auswertung der Kaufpreise von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken

Um den Einfluss des Flutereignisses auf den Teilmarkt der Wohngebäude abschätzen zu können, wurden – wie bei unbebautem baureifem Land – die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen GAA OEH ausgewertet. Der GAA OEH hatte unmittelbar nach der Flut begonnen, Kauffälle speziell aus den flutbetroffenen Bereichen entsprechend in der Kaufpreissammlung zu kennzeichnen, so dass diese später selektierbar sind. Der GAA OEH hat alle Kaufverträge von Objekten aus dem Flutgebiet ausgewertet und dabei wichtige zusätzliche Informationen erfasst, wie z. B. eventuelle Vertragsklauseln bezüglich Versicherungsleistungen sowie den Hinweis, ob das Objekt saniert oder unsaniert veräußert wurde.<sup>16</sup> Außerdem wurde durch den GAA OEH für jedes Objekt ein schadensfreier Gebäudewert geschätzt. Die Datengrundlage konnte in zwei Hauptgruppen aufgeteilt werden. Denn die Abschläge zu einem „schadensfreien Kaufpreis“ werden weitaus niedriger erwartet, wenn den Käufern mögliche Versicherungsleistungen vertraglich zugesichert werden oder in seltenen Fällen ein Objekt saniert veräußert wurde. Die zweite, weitaus größere Gruppe beinhaltet die Kauffälle, bei denen mögliche Versicherungsleistungen vertraglich bei den Verkäufern verbleiben und das Objekt unsaniert veräußert wird.

In Abbildung 2.4-4 ist die Kaufpreisminderung in Abhängigkeit des vom örtlichen Gutachterausschuss **geschätzten** schadensfreien Grundstückswertes (Schätzung nach äußerem Anschein) für die Gruppe, bei denen mögliche Versicherungsleistungen bei den Verkäufern verbleiben, dargestellt. Die Kaufpreisminderung bezeichnet dabei den prozentualen Abschlag des tatsächlichen und bereinigten Kaufpreises zum **geschätzten** schadensfreien Grundstückswert. Um die Ausreißer aus den Kaufpreisen zu eliminieren, wurden Klassen in Abhängigkeit vom geschätzten ursprünglichen Grundstückswert gebildet (40.000,- € bis 199.000,- €, 200.000,- € bis 249.000,- € und 250.000,- € bis 349.000,- € etc.) und innerhalb dieser Klassen wurden zunächst die Kaufpreise, welche eine wesentliche Abweichung vom Klassenmittelwert der Kaufpreisminderung aufwiesen, ausgeschlossen.

Bei der Gruppe „Unsaniert veräußert oder Versicherungsleistungen verbleiben beim Verkäufer“ sind nach dem Ausreißertest von 138 Kauffällen noch 83 zur Auswertung geeignet. Die Qualität der übrig gebliebe-

<sup>16</sup> Öffentliche Mittel (z. B. Leistungen aus dem Wiederaufbaufonds) sind grundsätzlich weder übertragbar noch können diese von den Alteigentümerinnen und Alteigentümern nach einem Verkauf des Grundstücks geltend gemacht werden.

nen Daten ist jedoch sehr gut, da die Kaufpreisminderungen in den einzelnen Klassen ein sehr homogenes Bild ergeben. Durch die von den Ausreißern bereinigten Daten wurde, wie in Abbildung 2.4-4 dargestellt, eine Regressionsgerade gelegt.

Bei den Wohngebäuden im Ahrtal ist für die Fälle, **bei denen das Objekt unsaniert veräußert wurde oder Versicherungsleistungen bei den Verkäufern verbleiben**, im ersten Jahr nach der Flutkatastrophe durchschnittlich von einer **Kaufpreisminderung zwischen 34 % und 39 %** auszugehen. **Dabei enthält diese Kaufpreisminderung sowohl die Minderung aufgrund der risikobehafteten Lage in einem Überschwemmungsbereich als auch die Wertminderung aufgrund der Schäden bzw. Aufwendungen zur Schadensbeseitigung selbst.**

Handelt es sich um ein **saniertes Objekt** oder gehen die **Versicherungsleistungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen an den Käufer über**, so ergab sich aus 34 diesbezüglichen Kauffällen **keine wesentliche Wertminderung**.

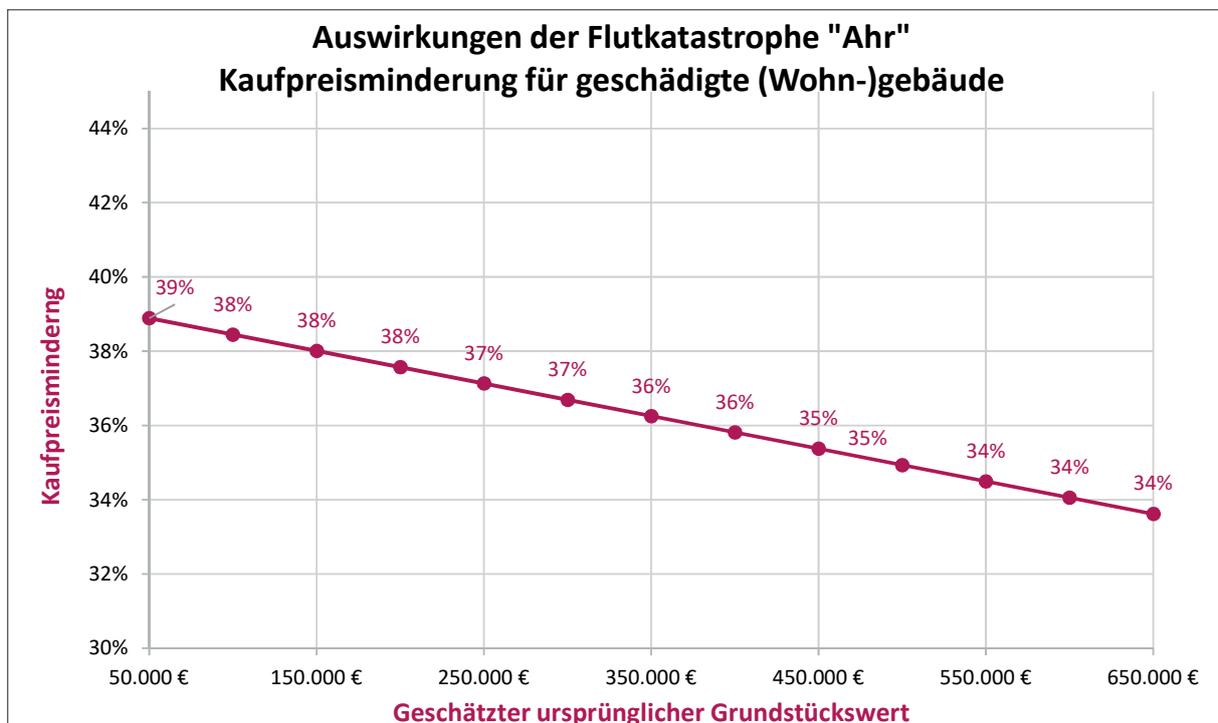


Abb. 2.4-4: Auswertung der Kaufpreise für Wohngebäude nach dem Flutereignis für die Fälle, bei denen das Objekt unsaniert veräußert wurde oder Versicherungsleistungen bei den Verkäufern verbleiben

Da Bereiche der westlichen Eifel ebenfalls von der o. g. Flutkatastrophe betroffen waren, hat auch der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel (GAA WEM) die Wertbeeinträchtigungen der in den Hochwassergebieten gelegenen Immobilien anhand der Daten der Kaufpreissammlung ermittelt. Im Bereich des GAA WEM wurden von der Flut vom 14. auf den 15. Juli 2021 Gebiete entlang der Grenzflüsse Sauer und Our, der Prüm mit Enz, der Nims, Kyll, Lieser, Salm und der Alfbach mit ihren Nebengewässern vom Hochwasser überflutet. Zur Auswertung herangezogen wurden Kauffälle mit dem Vertragsdatum seit dem 15. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2021. Die Untersuchung beruht auf den Ergebnissen der telefonischen Befragung der Vertragspartner und der am Verkauf beteiligten Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler. Nach deren Auskunft war bei der Kaufpreisfindung nicht nur der durch das Hochwasser entstandene Schaden an den Gebäuden und Grundstücken, sondern

auch die durch Kontaminationen entstandenen Schäden entscheidend. In einzelnen Fällen haben sich darüber hinaus auch die entstandenen wirtschaftlichen Wertverluste wie Miet- und Ertragsausfall sowie die eventuelle erneute Gefahr eines Hochwassers im Kaufpreis niedergeschlagen. Von rd. 75 Kauffällen bebauter Grundstücke, die vom Hochwasser überflutet und in die Untersuchung eingeflossen sind, führten 22 Verkäufe zu einem plausiblen Auswertergebnis. Ausgeschlossen von der Untersuchung wurden beispielsweise Verkäufe, bei denen die Schadenshöhe in einem unverhältnismäßig hohen Verhältnis zum jeweiligen Kaufpreis standen (z. B. drei- oder mehrfacher Immobilienwert oder Abbruchimmobilien).

Die Untersuchung des GAA WEM hat ergeben, dass die vom Hochwasser geschädigten Gebäude zwischen rd. 10 % bis max. 45 % unter dem hochwasserschadensfreien Wert veräußert wurden. **Die durchschnittliche Wertminderung lag bei rd. -23 % des schadensfreien Grundstückswertes und damit ein wenig geringer, als das Ergebnis des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück. Allerdings ist bei beiden Untersuchungen die große Spannweite und Ungenauigkeit zu bedenken, da die hochwasserschadensfreien Werte geschätzt werden mussten und die Schadensbilder bei den einzelnen Objekten sehr unterschiedlich sind.** Die Schadenshöhe lag beim GAA WEM in der Regel zwischen 15.000,- € und 65.000,- €, in Ausnahmefällen auch bis zu 100.000,- €. Die Analyse des GAA WEM hat auch gezeigt, dass der Wertverlust bei Gebäuden von geringem Sachwert (älteren und kleineren Gebäuden) prozentual am höchsten ist, während er bei Gebäuden von hohem Sachwert (neueren Baujahres, Wohn- und Geschäftshäuser mit Läden oder Praxen) am geringsten ist. In der Untersuchung des GAA WEM wurden eventuelle Versicherungsansprüche und finanzielle staatliche Fluthilfen nicht berücksichtigt.

#### **b) Intersubjektiver Preisvergleich zur Ermittlung der durch die Flut bewirkten Wertänderung bei bebauten Grundstücken des Teilmarkts „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“**

Da die Streuungen der vorgenannten Auswertungen der Kaufpreissammlung aufgrund des unterschiedlichen Gebäudestandards sowie des von den Gutachterausschüssen geschätzten schadensfreien Verkehrswertes relativ hoch sind, wurde auch hier zusätzlich bzw. zur Stützung ein intersubjektiver Preisvergleich durchgeführt. Anhand der nachfolgenden Objektbeschreibung soll die Auswirkung der Flutkatastrophe mit Hilfe von Anpassungen am „schadensfreien“ Sachwertfaktor geschätzt werden. Dabei ist die Modellvorgabe zu beachten, dass ein Teil des Lageunterschiedes bereits bei der Bodenwertermittlung im Sachwertverfahren berücksichtigt ist (entsprechend Fallgestaltungen 1 und 2). Der Stichtag soll auch hier der 01.07.2022 sein.

#### **Fallgestaltung 3: Bebautes Grundstück in Dernau**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein weitgehend rechteckiges Grundstück von 600 m<sup>2</sup> in Dernau, das mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) mit Keller bebaut ist. Das Haus aus dem Jahr 1990 hat eine Wohnfläche von 175 m<sup>2</sup>. Außerdem gehört eine Doppelgarage zum Wohnhaus. Der Zustand des Gebäudes ist vor dem Flutereignis gepflegt gewesen, es bestand ein geringfügiger Unterhaltungsstau. Es besitzt einen durchschnittlichen Gebäudestandard nach NHK 2010 von 3,0. Es wurden keine Sanierungen oder sonstige Maßnahmen zur Verlängerung der Restnutzungsdauer vorgenommen.

Während der Flut ist der Keller sowie das halbe Erdgeschoss mit Wasser überschwemmt worden. Die Bausubstanz ist insoweit intakt, dass eine Renovierung des Kellers und Erdgeschosses möglich ist, allerdings ist der Keller nur noch eingeschränkt nutzbar und kann nicht „hochwasserfest“ ausgebaut werden. Die Garage (auf Niveau des Erdgeschosses) stand ebenfalls zur Hälfte unter Wasser. Die Gesamthöhe des

Schadens wird auf rd. 120.000,- € geschätzt (Keller sowie EG trockenlegen, Bodenbeläge im EG erneuern, Arbeiten an den Außenanlagen sowie neuer Putz/Anstrich innen und außen etc.). Beschädigte Möbel oder die Inneneinrichtung werden nicht berücksichtigt.

Als Bodenrichtwert vor der Flutkatastrophe werden 170,- €/m<sup>2</sup> angenommen. Die Größe sowie sonstige Merkmale des Grundstücks stimmen mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks überein. Dahingehend und bezüglich der infrastrukturellen Situation ist das Grundstück mit dem aus der Fallgestaltung 1 aus Dernau für unbebautes baureifes Land vergleichbar.

Der vorläufige Sachwert des Objektes ohne Flut („**schadensfreier**“ **vorläufiger Sachwert**) hätte **400.000,- €** betragen. Der **Sachwertfaktor ohne Berücksichtigung der Flut** würde zum Wertermittlungsstichtag bei **1,10** liegen.

### **Fragestellung 3a):**

Es ist die durch die Flutkatastrophe bewirkte Veränderung des Sachwertfaktors gegenüber dem „schadensfreien“ Sachwertfaktor zum Stichtag für das oben beschriebene bebaute Grundstück zu schätzen. Dabei ist die Modellvorgabe, dass ein Teil des Lageunterschiedes bereits bei der Bodenwertermittlung im Sachwertverfahren enthalten ist (entsprechend Fallgestaltungen 1 und 2), zu berücksichtigen.

### **Fragestellung 3b):**

Darüber hinaus ist die Sachwertfaktoränderung einzuschätzen, wenn es sich statt – wie oben beschrieben – nicht um ein Bestandsobjekt handelt, sondern um ein Gebäude, welches unter sonst gleichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstück Anfang 2022 errichtet wurde und dass einen hochwasserfesten Keller hat.

Bei der Schätzung soll der Bodenwert als „Würde-Wenn-Bodenwert“ gemäß § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB [2], also ohne Berücksichtigung der aufstehenden Bebauung, angehalten werden. Die Wertminderung, die unter Fallgestaltung 1 für das unbebaute Grundstück geschätzt wurde, ist folglich auch hier anzusetzen. Entsprechend der üblichen Vorgehensweise wird z. B. im Sachwertverfahren der Lageunterschied sowohl im Bodenwert als auch beim Sachwertfaktor angebracht<sup>17</sup>.

Es geht bei der Einschätzung bezüglich der Fallgestaltung 3 nicht darum, die Wertbeeinflussung durch den jeweiligen Schaden zu schätzen. Dies ist je nach Ausgestaltung des Schadens höchst unterschiedlich zu bewerten und stellt eine reale Wertminderung dar, die je nach Zustand des zu bewertenden Objekts zum Wertermittlungsstichtag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) bei der individuellen Gutachtenerstellung anzubringen wäre. Es geht bei der Fragestellung vielmehr darum, die Änderung der Lage durch die geänderte Hochwassergefahr einzuschätzen. Diese Lagebeeinflussung wirkt sich sowohl auf den Bodenwert als auch auf den Sachwertfaktor aus. Im Sachwertverfahren ist der Sachwertfaktor zwar grundsätzlich auf das schadensfreie Objekt abzustellen; dies soll auch hier so gehandhabt werden. Der zu ermittelnde Abschlag am Sachwertfaktor aufgrund der nunmehr geänderten Lage könnte aber als objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors nach § 39 ImmoWertV [11] interpretiert werden.

Einige Expertinnen und Experten meldeten allerdings zurück, dass die Wertminderung aufgrund der Modellvorgaben der ImmoWertV nicht über den Sachwertfaktor, sondern als merkantiler Minderwert über die boG erfasst werden sollte. Auch wenn das Endergebnis beider Varianten übereinstimmt, wird durch

<sup>17</sup> Durch den Grundsatz der Modelltreue nach ImmoWertV ist das Ergebnis dann plausibel.

den Vorschlag des merkantilen Minderwerts die Wertminderung deutlicher zum Ausdruck gebracht und kann zudem gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV auf weitere Verfahren in gleicher Höhe übertragen werden. Diesem Vorgehen kann gefolgt werden. **Daher werden die Ergebnisse der gemeldeten Sachwertfaktorabschläge anschließend zusätzlich in einen durchschnittlichen merkantilen Minderwert für die Fallgestaltung 3 umgerechnet.**

Bei der Fragestellung 3 des intersubjektiven Preisvergleichs lag die Anzahl der Rückmeldungen mit 17 geringfügig niedriger als bei den Fragestellungen 1 und 2. Einige Expertinnen und Experten gaben aufgrund der sehr großen Variation bei den bebauten Objekten und der großen Unsicherheiten keine Aussage ab.

Der intersubjektive Preisvergleich hat für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück bei der **Fallgestaltung 3a)** eine Änderung des ursprünglichen Sachwertfaktors von **1,10** auf im Durchschnitt **0,95** ergeben (vgl. Tabelle 2.4-4). Damit verringert sich der Sachwertfaktor um **0,15**, was rd. **-13,5 %** entspricht.

<b>Fallgestaltung 3a: Nicht "hochwasserfester Bau" aus 1990</b>			<b>Fallgestaltung 3b: "Hochwasserfester" Neubau</b>		
"schadensfreier" Sachwertfaktor vor der Flut: <b>1,1</b>			"schadensfreier" Sachwertfaktor vor der Flut: <b>1,1</b>		
Sachwertfaktor	Abweichung zum Mittelwert	Abweichung zum Mittelwert in %	Sachwertfaktor	Abweichung zum Mittelwert	Abweichung zum Mittelwert in %
0,75	-0,20	-20,8%	0,83	-0,19	-18,9%
0,80	-0,15	-15,5%	0,90	-0,12	-11,5%
0,83	-0,12	-12,9%	0,90	-0,12	-11,5%
0,83	-0,12	-12,9%	0,94	-0,08	-8,1%
0,85	-0,10	-10,2%	0,95	-0,07	-6,6%
0,90	-0,05	-4,9%	0,99	-0,03	-2,6%
0,93	-0,02	-1,8%	1,00	-0,02	-1,7%
0,96	0,01	1,4%	1,02	0,00	0,3%
0,96	0,02	1,7%	1,05	0,03	3,3%
1,00	0,05	5,6%	1,10	0,08	8,2%
1,00	0,05	5,6%	1,10	0,08	8,2%
1,00	0,05	5,6%	1,10	0,08	8,2%
1,01	0,07	6,9%	1,10	0,08	8,2%
1,05	0,10	10,9%	1,10	0,08	8,2%
1,05	0,10	10,9%	1,10	0,08	8,2%
1,08	0,13	14,1%	1,10	0,08	8,2%
1,10	0,15	16,2%	1,10	0,08	8,2%
<b>Mittelwert</b>	<b>0,95</b>		<b>Mittelwert</b>	<b>1,02</b>	
<b>Median</b>	<b>0,96</b>		<b>Median</b>	<b>1,04</b>	
Abweichung zum "schadensfreien" Sachwertfaktor:		<b>- 0,15 oder ca. -13,5 %</b>	Abweichung zum "schadensfreien" Sachwertfaktor:		<b>- 0,08 oder ca. -7 %</b>

Tab. 2.4-4: Auswertung der Fallgestaltung 3 des intersubjektiven Preisvergleiches

Für den Fall, dass es sich nicht um ein Bestandsobjekt handelt, sondern um ein Gebäude, welches unter sonst gleichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstück Anfang des Jahres 2022 neu errichtet wurde und das einen hochwasserfesten Keller besitzt (**Fallgestaltung 3b**), hat der intersubjektive Preisvergleich eine Verringerung des Sachwertfaktors von 1,10 auf durchschnittlich **1,02** ergeben (**also -0,08 bzw. rd. -7 %**). Hier ist allerdings anzumerken, dass ein großer Teil der Expertinnen und Experten der Auffassung ist, dass keinerlei Minderung des Sachwertfaktors auftritt. Gründe hierfür könnten sein, dass bei einem Neubau bessere Möglichkeiten bestehen, eine möglichst hochwasserfeste Bauweise zu realisieren und somit das Risiko der Lage in einem Überschwemmungsgebiet geringer einzustufen ist.

Wird die Wertminderung aufgrund der Modellvorgaben der ImmoWertV nicht über den Sachwertfaktor, sondern als **merkantilen Minderwert** ausgedrückt, so dass sich dieser als boG berücksichtigen lässt, so ergibt sich bei den in der Aufgabenstellung vorgegebenen Grunddaten (vorläufiger Sachwert 400.000,- € und Sachwertfaktor 1,10) für **Fallgestaltung 3a**) ein merkantiler Minderwert von **-64.000,- € oder rd. -14,5 % des marktangepassten Sachwerts (oder Verfahrenswerts)**. Für **Fallgestaltung 3b**) würde dann entsprechend ein merkantiler Minderwert von **-32.000,- € oder rd. -7 % des marktangepassten Sachwerts (oder Verfahrenswerts)** resultieren.

### **c) Weitere Parameter, die bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstück in überschwemmungsgefährdeten Gebieten zu berücksichtigen sind**

Bei der Verkehrswertermittlung wird die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb eines (bekannten) überschwemmungsgefährdeten Bereichs bereits im Ansatz des Bodenrichtwertes berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2.4.2.1).

Im Sachwertverfahren sollten, wenn zusätzliche Schutzmaßnahmen am überschwemmungsgefährdeten Gebäude möglich und wirtschaftlich sinnvoll sind, diese in den Herstellungskosten in Ansatz gebracht werden (Investitionsmehrkosten). Im Ertragswertverfahren wäre i. d. R. von einem reduzierten Mietansatz gegenüber einem Objekt, welches nicht überschwemmungsgefährdet ist, auszugehen. Durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge werden die wertmindernden Umstände der Lage in einem Überschwemmungsgebiet im Rahmen des Ertragswertverfahrens grundsätzlich erfasst [21]. Auch ist im Ertragswertverfahren mit höheren Bewirtschaftungskosten zu rechnen (Instandsetzungsmehrkosten und höherer Verwaltungsaufwand).

Bei beiden Wertermittlungsverfahren ist die Restnutzungsdauer ggf. zu reduzieren, da – insbesondere in wiederholtem Falle – davon auszugehen ist, dass durch ein Überschwemmungsereignis die Gebäudesubstanz in Mitleidenschaft gezogen wird.

Zu beachten ist jedoch, dass keine Doppelberücksichtigung erfolgt, da ein wertrelevantes Grundstücksmerkmal nur ein einziges Mal im Bewertungsprozess zu berücksichtigen ist.

Weiterhin kann bei beiden Verfahren ein merkantiler Minderwert aufgrund der Lage in einem gefährdeten Bereich und dem damit verbundenen erhöhten Risiko angenommen werden (im vorherigen Abschnitt über einen Lageabschlag am Sachwertfaktor im intersubjektiven Preisvergleich ermittelt), auch wenn alle Schäden am Objekt und in der Umgebung beseitigt worden sind. Dieser Ansatz sollte über die boG erfolgen. Darüber hinaus sind Baumängel und Bauschäden aufgrund des Hochwasserereignisses als boG (marktangepasste reale Ansätze) zu berücksichtigen, sofern diese nicht beseitigt sind (wie auch sonst bei der Verkehrswertermittlung). In diesem Zusammenhang sind auch rechtliche Gegebenheiten zu beachten und ggf. gegenzurechnen, wenn z. B. Leistungen an den Käufer abgetreten werden. Sollten Teile des Objektes nur noch eingeschränkt oder temporär eingeschränkt nutzbar sein, wäre auch der boG-Ansatz einer Mindermiete vorzunehmen.

### 2.4.3 Fazit

Im Überschwemmungsbereich der Flutkatastrophe vom 14./15.07.2021 konnte für **unbebautes baureifes** Land für **Mitte 2022** auf der Grundlage von wenigen Kaufpreisen sowie den Ergebnissen des intersubjektiven Preisvergleichs eine Wertminderung aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsbereich von **rd. -20 %** bzw. in guten Lagen (Bad Neuenahr-Ahrweiler) **rd. -11,5 %** ermittelt werden. Liegt ein vergleichbares Grundstück **außerhalb des Überschwemmungsbereichs aber innerhalb des Flutgebietes**, so fiel die Bodenwertminderung mit **rd. -5 %** wesentlich geringer aus.

Bei **bebauten Wohnbaugrundstücken** konnte aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse Osteifel-Hunsrück und Westeifel-Mosel eine **pauschale Wertminderung zwischen -20 % bis -40 %** ermittelt werden. Wurden **sanierte Objekte** veräußert oder wurden die Versicherungsleistungen vertraglich dem Käufer zugesichert, so war **keine Wertminderung** festzustellen.

Aus dem intersubjektiven Preisvergleich ergab sich für ein **bebautes Wohnhausgrundstück** (Bestandsobjekt) innerhalb des Überschwemmungsbereichs eine **Minderung des Sachwertfaktors von rd. -13,5 %** bzw. **als merkantilen Minderwert umgerechnet von rd. -14,5 % des marktangepassten Verfahrenswerts**. Handelt es sich um einen **Neubau**, so wurde die **Minderung des Sachwertfaktors mit rd. -7 %** bzw. **der merkantile Minderwert mit rd. -7 %** wesentlich geringer eingeschätzt.

**Alle Untersuchungen basieren teilweise auf einer sehr geringen und unvollständigen Datenbasis. Die Schäden an den Objekten in den Überschwemmungsbereichen sind sehr heterogen und bei den Verkäufen spielen viele weitere Faktoren eine Rolle. Daher geben die ermittelten Abschläge lediglich eine Tendenz wieder; sie werden aber zusätzlich durch die Untersuchung von Kropp [19] gestützt. Bei einer Verkehrswertermittlung sind die jeweiligen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten maßgebend und individuell zu berücksichtigen.**

**Daher handelt es sich bei den vorgenannten Abschlägen und Angaben nicht um zur Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne von § 193 Abs. 5 BauGB.**



### 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 örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Behörden des Landes. 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]<sup>18</sup> 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:

- Erstellung eines landesweiten Grundstücksmarktberichts,
- Ableitung der landesweiten zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Zentrale Bereitstellung und Vermarktung von Wertermittlungsinformationen aller Gutachterausschüsse,
- Festlegung von Datenschnittstellen für die Übermittlung von Wertermittlungsinformationen,
- Empfehlung von materiellen und technischen Standards für die Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte,

<sup>18</sup> Näheres zur neuen Immobilienwertermittlungsverordnung vgl. Abschnitt 4.1.

- Auswertung von landesweit nur selten vorkommenden Kauffällen und Bereitstellung der Ergebnisse.

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.-SV (DIA), Dipl.-Immobilienökonomin (ADI) Brigitte Adam, Rüsselsheim

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtschafts-Ing. (FH) Sylvia Bauer, Kaiserslautern

Architektin Katrin Begeré, Diez

Dipl.-Ing. (FH) Silke Closheim, Langenlonsheim

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen, Mainz

Inge Gispert, Worms

Dipl.-Wirtschafts-Ing. (FH) André Hintz, Sinzig

Dipl.-Ing. (FH) Horst Klöckner, Niederwerth

Dipl.-Ing. (FH) Frank Kröll, Koblenz

Prof. Dr. Dirk Löhr, St. Wendel

Rita Martin, Billigheim-Ingenheim

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Gottfried Perings, Oberbettingen

Dipl.-Forstwirt Klaus Remmy, Pluwig

Dipl.-Ing. Christian Sauerborn, Bonn

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Soot, Landkern

Steffen Zimmermann, Bornich

### 3.2 Die örtlichen Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden in § 193 BauGB [2] im Grundsatz formuliert und in den §§ 8 und 10 GAVO [23] 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 GAVO regelt darüber hinaus die Bildung und die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz, die in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist.



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
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz c/o Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Von-Kuhl-Str. 49 56070 Koblenz	Land Rheinland-Pfalz	Dipl.-Ing. Christian Paulik
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus c/o Vermessungs- und Katasteramt Nastätter Straße 31-33 56346 St. Goarshausen	Westerwaldkreis Landkreis Altenkirchen (Ww.) Landkreis Neuwied Rhein-Lahn-Kreis	Wiebke Böhm M. Sc.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück c/o Vermessungs- und Katasteramt Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Rhein-Hunsrück-Kreis Landkreis Mayen-Koblenz Landkreis Ahrweiler Landkreis Cochem-Zell	Dipl.-Ing. Thomas Fischer
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel c/o Vermessungs- und Katasteramt Im Viertheil 24 54470 Berncastel-Kues	Eifelkreis Bitburg-Prüm Landkreis Vulkaneifel Landkreis Berncastel-Wittlich Landkreis Trier-Saarburg	Karsten Böhm M. Sc.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe c/o Vermessungs- und Katasteramt Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey	Landkreis Alzey-Worms Landkreis Mainz-Bingen Landkreis Bad Kreuznach Landkreis Birkenfeld	Dipl.-Ing. (FH) Udo Baumann
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz c/o Vermessungs- und Katasteramt Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	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	Dipl.-Ing. Hilmar Strauß
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz c/o Vermessungs- und Katasteramt Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	Landkreis Kusel Donnersbergkreis Landkreis Kaiserslautern Landkreis Südwestpfalz Stadt Zweibrücken Stadt Pirmasens	Dipl.-Ing. Julia Horbach-Münch
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bahnhofstraße 47 56068 Koblenz	Stadt Koblenz	Andreas Weckbecker M. Eng.

Anschrift des Gutachterausschusses	Zuständigkeitsbereich	Vorsitzendes Mitglied
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier Geschäftsstelle Gerti-Spieß-Str. 2 54290 Trier	Stadt Trier	N.N.
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 am Rhein Stadtvermessung 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 Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland (AK-OGA) 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. Im Dezember 2021 ist der Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 erschienen [7]. 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 von der Internetseite

<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/> heruntergeladen werden.

### 3.4 Die Kaufpreissammlung

Die Gutachterausschüsse haben nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, eine Kaufpreissammlung zu führen, diese auszuwerten und daraus zur Wertermittlung erforderliche Daten (z. B. Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Bodenpreisindexreihen) abzuleiten. Die Kaufpreissammlung ist nach § 13 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung Rheinland-Pfalz (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 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 dauerhaft gelöscht.

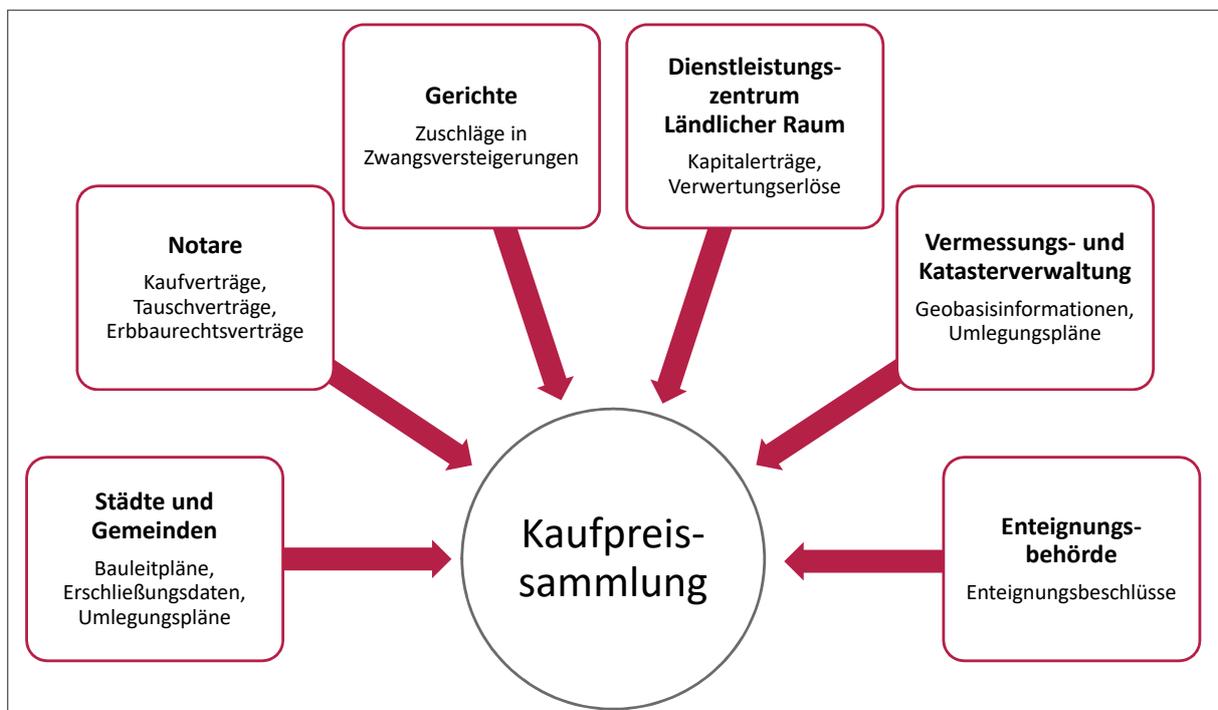


Abb. 3-2: Datengrundlagen der Kaufpreissammlung

Die Einrichtung der Kaufpreissammlung gewährleistet, dass die Gutachterausschüsse den Grundstücksmarkt umfassend und detailliert auswerten können, um das Marktgeschehen für die Politik, die Wirtschaft, die Verwaltung und insbesondere auch für die 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.

Von der Übermittlung der Kaufverträge durch die beurkundenden Stellen 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 die beurkundende Stelle 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 der geeigneten 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** durch die beurkundenden Stellen an die Gutachterausschüsse ein wesentlicher 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 Vertreterinnen und Vertretern der Notarkammern sowie 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 beurkundenden Stellen an Behörden ist das „besondere Behördenpostfach“ (beBPo). Somit wird die rechtssichere Übertragung der Informationen in verschlüsselter Form gewährleistet.

Im Mai 2022 konnte ein erstes positives Zwischenfazit gezogen werden. Rund 600 Kaufvertragsurkunden wurden in den rd. 3 ½ Monaten übermittelt und konnten bei den Gutachterausschüssen digital weiterverarbeitet werden. Nächstes Ziel des Projektes ist es, die elektronische Übermittlung der Kaufvertragsurkunden in 2023 auf weitere Notariate – im Idealfall auf alle – auszuweiten. Perspektivisch ist nicht nur die Übermittlung von PDF-Dateien, sondern zusätzlich auch die Übertragung wesentlicher Daten des Kaufvertrages in objektstrukturierter Form (XML-Datensatz) angedacht, so dass diese dann über Schnittstellen in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingelesen werden können und keine zusätzliche Erfassung bestimmter Grunddaten erforderlich ist.

**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 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.

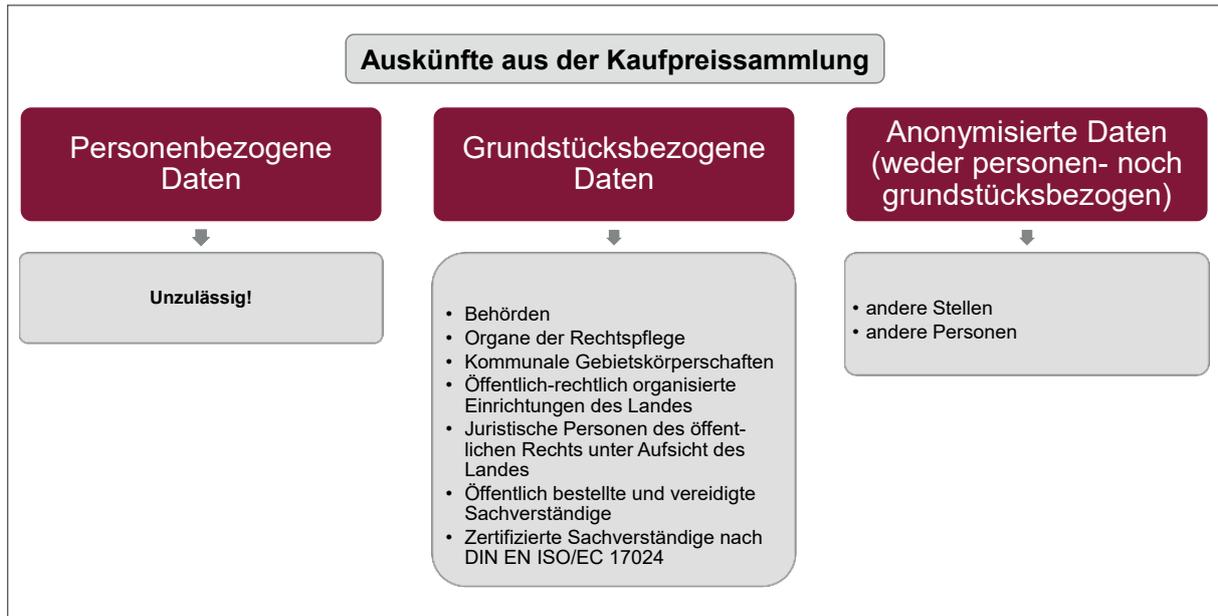


Abb. 3-3: Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

### 3.5 Beantragung von Verkehrswertgutachten



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

Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen, auf Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte und Auskünften aus der Kaufpreissammlung werden von den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse entgegengenommen. Die Antragsberechtigten für Verkehrswertgutachten nach § 193 Abs. 1 BauGB können der Abb. 3-4 entnommen werden.

Nach § 1 der Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 17. August 2022 [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.

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.

Die Plattform <https://boris.rlp.de> 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.

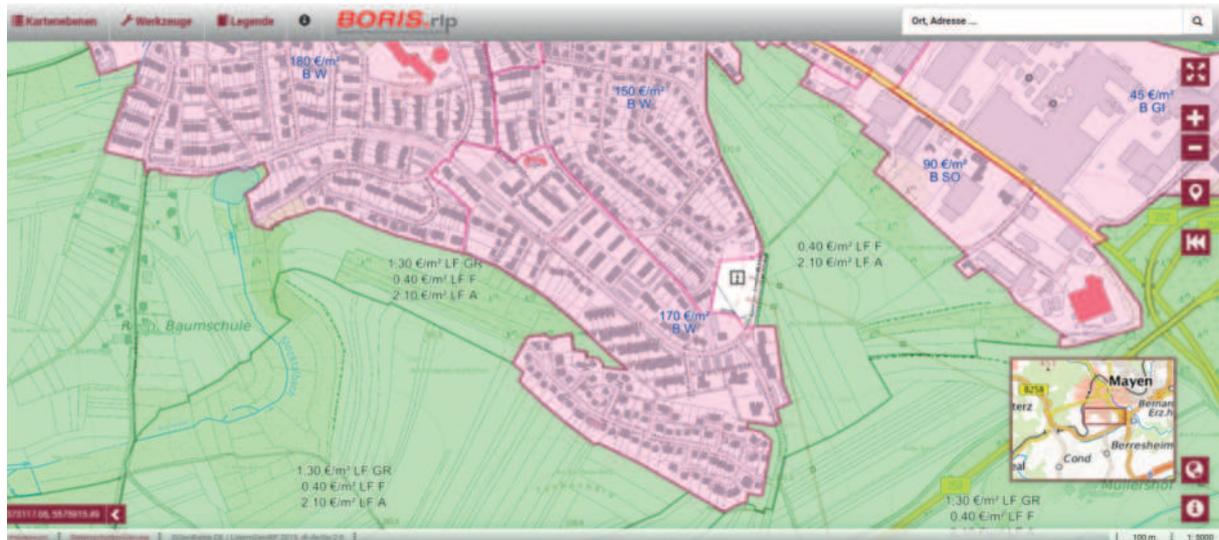


Abb. 3-5: Darstellung der Bodenrichtwerte im Portal <https://maps.rlp.de>

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, Investorinnen und Investoren, Planende und der Politik einen guten Überblick über das Bodenpreisgefüge in Rheinland-Pfalz.

Für deutschlandweite Informationen stellt das Portal **BORIS-D** unter der Adresse <https://www.bodenrichtwerte-boris.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.

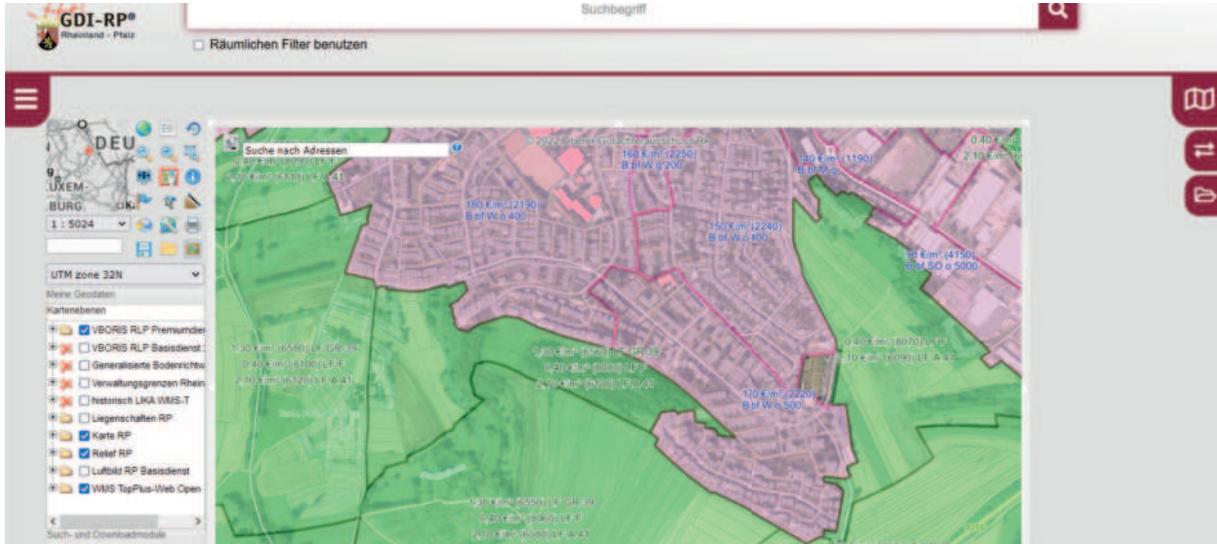


Abb. 3-6: Premiumdienst der Bodenrichtwerte im Portal <https://www.geoportal.rlp.de>

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

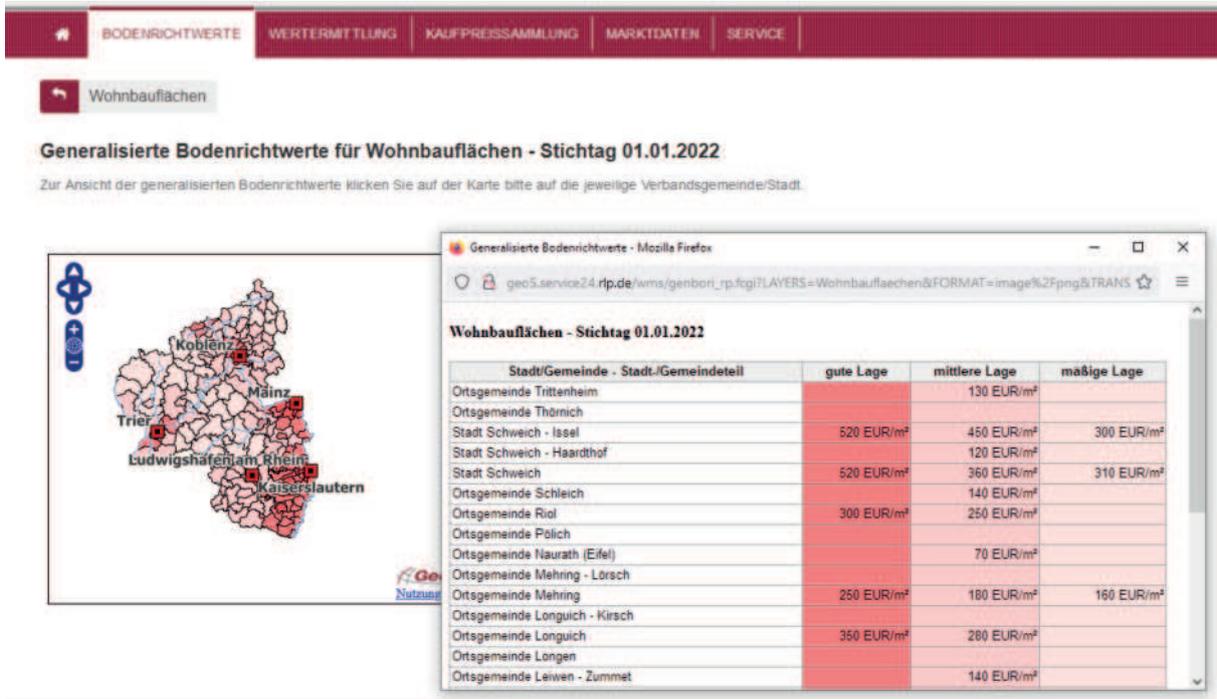


Abb. 3-7: Generalisierte Bodenrichtwerte unter <https://gutachterausschuesse.rlp.de>

Nach Auswahl der gewünschten Nutzung per Mausklick öffnet sich eine Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz. Die Übersichtskarte gibt bereits einen Gesamtüberblick über das unterschiedliche Bodenwertniveau (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, welche zusätzlich nach Lagequalität bzw. Nutzungsart unterteilt sind. Die Tabellen und Karten können über eine Druckfunktion ausgegeben werden.

### 3.7 Steuerliche Bodenwerte für den bebauten Außenbereich (SBAB)

Infolge der Grundsteuerreform und der damit verbundenen Hauptfeststellung zum 01.01.2022 werden **seitens der Finanzverwaltung** Bodenwerte für den bebauten Außenbereich festgelegt, die auch als „steuerliche Bodenwerte für den bebauten Außenbereich“ bezeichnet werden. Diese Bodenwerte beruhen auf einer Berechnung, die sich aus zwei Teilen zusammensetzt:

1. Flächendeckend gemarkungsweise Durchschnittswerte für Bauland in Wohn- und Mischgebieten
2. Umrechnungskoeffizient(en)  $UK_{ASB}$

Das nach **Nr. 1 angewandte Verfahren zur Berechnung der gemarkungsweisen Durchschnittswerte** ist ein rein mathematisches Verfahren. Die Grundlage bilden die von den örtlichen Gutachterausschüssen beschlossenen zonalen Bodenrichtwerte. Weiterhin werden die Flächengrößen der jeweiligen Bodenrichtwertzonen benötigt.

Die Richtwertzonen werden gemarkungsweise selektiert und aus Bodenrichtwert und Flächengröße wird ein flächengewichtetes Mittel gebildet.

Zur Ableitung mittlerer Bodenwerte je Gemarkung werden sowohl Wohnbauflächen (W) als auch gemischte Bauflächen (M) herangezogen, sofern eine vorwiegende Wohnnutzung vorliegt. Um zu gewährleisten, dass keine gewerblich geprägten Bodenrichtwerte die Mittelbildung beeinflussen, werden alle Kerngebiete (MK) ausgeschlossen. Weiterhin werden keine gemischt genutzten Bauflächen berücksichtigt, deren Bodenrichtwert 30% über dem flächengewichteten mittleren Bodenwert aus Wohngebieten der entsprechenden Gemarkung liegen. In dörflich geprägten Gemarkungen wird grundsätzlich auch von einer Wohnbaunutzung ausgegangen. Deshalb werden alle Bauflächen bzw. Baugebiete dieser Art einer Gemarkung zur Berechnung des jeweiligen mittleren Bodenwertes herangezogen.

Liegen in einer Gemarkung keine Bodenrichtwerte vor, wird der mittlere Bodenwert aus den benachbarten Gemarkungen abgeleitet.

**Der Umrechnungskoeffizient  $UK_{ASB}$  nach Nr. 2** ist ein Anpassungsfaktor in Bezug auf die gemarkungsdurchschnittlichen Bodenwerte, der den Entwicklungszustand „faktisches Bauland (bebaut) im Außenbereich“ berücksichtigt.

Da es unbebaute und durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt, wird der steuerliche Bodenwert für den bebauten Außenbereich deduktiv ermittelt. In einem ersten Schritt wurde von der Finanzverwaltung ein Normobjekt – orientiert an einer Hofstelle mit Wohnanteil – definiert. Nachfolgend werden die Abweichungen des Normobjektes im Vergleich zu den herangezogenen Bauflächen aus benachbarten Baugebieten (Bezugsgrundstück) berücksichtigt.

Die Entfernung des Außenbereichsgrundstücks von der Ortslage wird mit 2 km angenommen. Aus diesem Grund ist ein Abschlag von 10 % an der Bezugsgröße vorzunehmen. Die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit wird ebenfalls durch einen Abschlag von 10 % berücksichtigt. Die Angabe des durchschnittlichen

Bodenwertniveaus und die Angabe der durchschnittlichen Größe ermöglichen bei Abweichungen einen individuellen Zu- oder Abschlag.

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten wird in den 6 Marktsegmenten vorgenommen. Um die Erschließungssituation wertmäßig zu berücksichtigen, wurde eine intersubjektive Schätzung der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ihrer Geschäftsstellen vorgenommen. Die Abschläge aufgrund der schlechteren Erschließung gegenüber dem Bezugsgrundstück steigen zwar mit dem Lagewert, jedoch nicht linear. So sind in hochpreisigen Regionen die Erschließungskosten und damit die Wertanteile am Bodenwert höher. Prozentual gesehen, wirken sich die Wertanteile für die Erschließung jedoch niedriger aus. Folglich steigt der Umrechnungskoeffizient bei steigendem Marktsegment.

Die vollständige Modellbeschreibung zu den Umrechnungskoeffizienten ist in Abschnitt 4.5 zu finden.

Bei den aus den beiden zuvor beschriebenen Ausgangsgrößen abgeleiteten **steuerlichen Bodenwerten für den bebauten Außenbereich (SBAB)** handelt es sich nicht um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB, sondern um Werte nach § 247 Abs. 3 Bewertungsgesetz (BewG) [3]. Sie beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022. **Zuständig für die steuerlichen Bodenwerte ist das Landesamt für Steuern in Rheinland-Pfalz.** Wie aus der Abbildung 3-8 zu ersehen ist, sind diese Werte auf der Internetseite <https://maps.rlp.de> voreingestellt abrufbar. Es gibt jeweils einen Wert für jede Gemarkung, der nur für die bebauten Flächen im Außenbereich relevant ist.

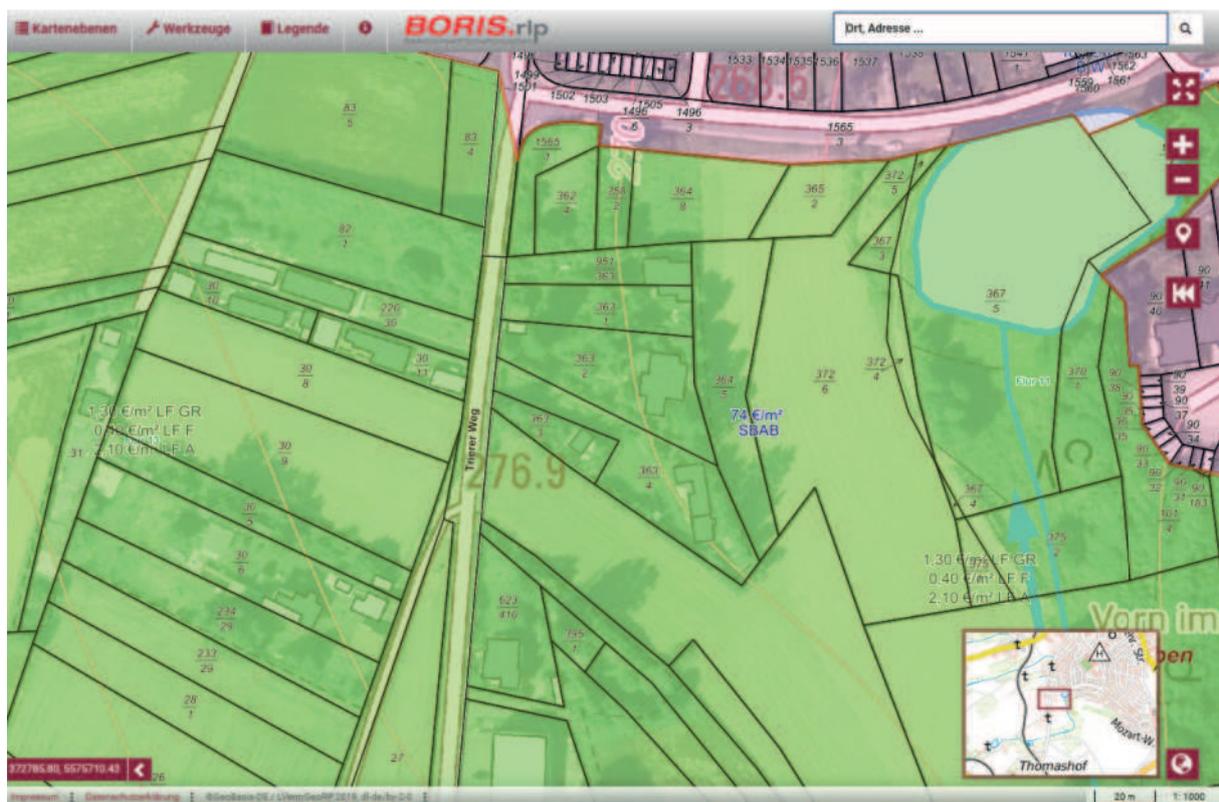


Abb. 3-8: Steuerliche Bodenwerte für den bebauten Außenbereich unter <https://maps.rlp.de>

## 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 88: www.agentur-kroeger.com/Fotolia.com

Seite 102: fotografi - stock.adobe.com

Seite 286: 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](mailto:oga.rlp@vermkv.rlp.de)  
<https://gutachterausschuesse.rlp.de>

