



Beschluss vom 14.12.2023

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat am 14.12.2023 nachfolgenden Beschluss gefasst:

Fortschreibung der Preisentwicklung von Wohnbauland nach Marktsegmenten

Der Obere Gutachterausschuss hat im November 2021 erstmalig überregionale Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland differenziert nach Marktsegmenten beschlossen.

Diese wurden in Abschnitt 2.2.4 des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts 2023 (LGMB 2023) fortgeschrieben (vgl. Abbildung 2.2-12 und Tabelle 2.2-3 des LGMB 2023).

Mit Stand 01.07.2023 wurden diese Reihen nunmehr auf den Stichtag 01.01.2023 fortgeschrieben.

Sie geben einen überregionalen Überblick und ergänzen die kreisweisen Bodenpreisindexreihen, die von den örtlichen Gutachterausschüssen beschlossen wurden (vgl. Abschnitt 4.6.3 des LGMB 2023). **Da es sich um eine Ableitung aus Kaufpreismedianen handelt, werden die auf die Marktsegmente bezogenen Preisentwicklungen nicht für eine Verkehrswertermittlung nach BauGB empfohlen. Hierzu sind die in Abschnitt 4.6.3 des LGMB 2023 veröffentlichten Bodenpreisindexreihen der Gutachterausschüsse bzw. die auf den 01.01.2023 veröffentlichten Fortschreibungen (vgl. Seite der Gutachterausschüsse) zu verwenden.**

Die Modellbeschreibung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Stichtag	01.01. des jeweiligen Jahres
Basisjahr	2010
Untersuchungsobjekte	Unbebautes baureifes Land <ul style="list-style-type: none">• der Nutzungen M, MD, MI, MK, W, WA, WR, WB• zur Auswertung geeignete Kaufpreise• Grundstücksgrößen 200 bis 1.500 m²
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 2.2-1 des LGMB 2023))
Datengrundlage	Kaufpreissammlungen der 12 rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse <ul style="list-style-type: none">• bereinigte und angepasste Kaufpreise• Die Anzahlen je Marktsegment und Jahrgang sind in der unten stehenden Tabelle angegeben.
Erhebungsmethodik	Bezugsdatum: 01.01. des jeweiligen Jahres Datenzuordnung: Kauffälle mit Vertragsdatum 01.07. des vorangegangenen Jahres bis 30.06. des jeweiligen Jahres für jedes Marktsegment

Auswertemethodik	Medianbildungen pro Marktsegment und 12-Monatszeitraum Glättung: 3. Grades (3-Jahresmittel, gleitend) Schätzung (Schätzg.) 2024: Sachverständig unter Berücksichtigung der Preisänderungen der vorangegangenen Jahre. Hinweis: Wegen der gleitenden Mittelbildung kann sich der letzte Vorjahreswert bei einer Fortschreibung ändern.
-------------------------	--

Tab. 1: Modellbeschreibung für die Ableitung von marktsegmentweisen Preisentwicklungen für Wohnbauland

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen absoluten Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke ab dem 01.01.2010.

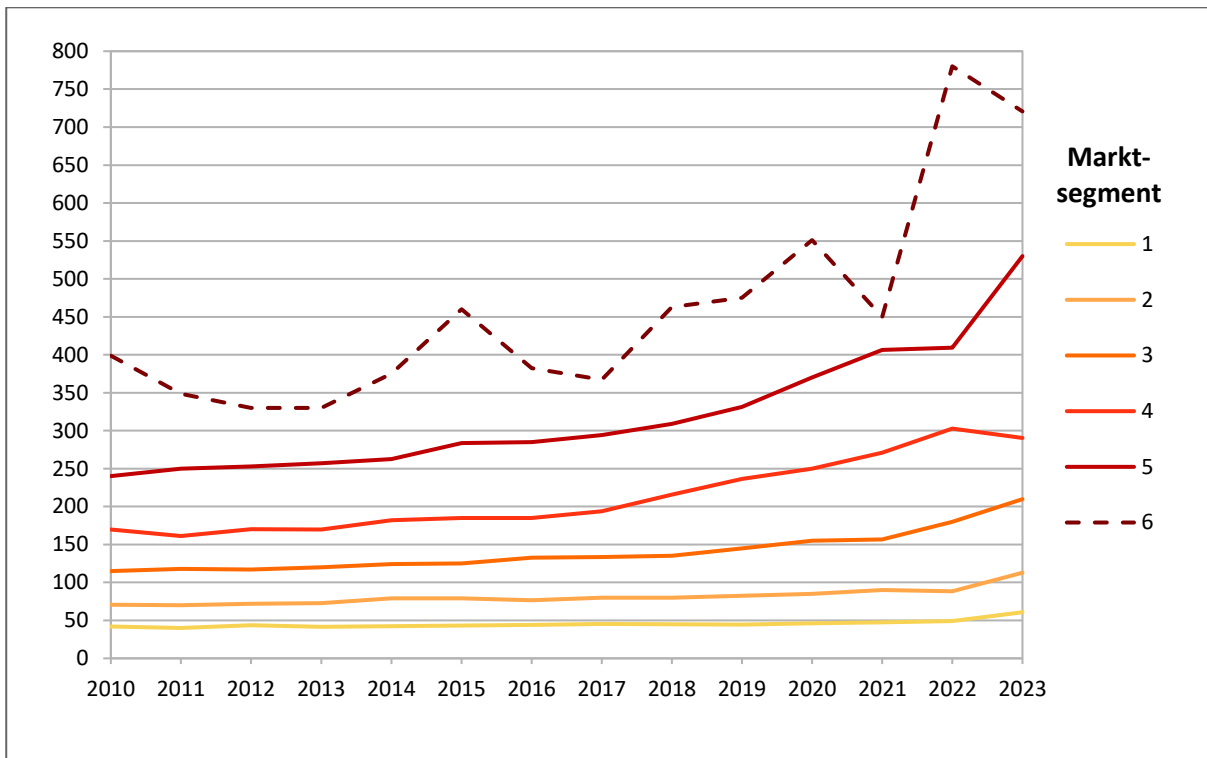


Abb. 1: Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in €/m²) für unbebautes Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres: Datengrundlage ca. 62.841 Kaufpreise, Stand 01.07.2023

Wie man aus der Abbildung erkennen kann, steigen die durchschnittlichen Kaufpreise von den Marktsegmenten 1, 2, 3 und 5 moderat an bzw. etwas stärkere Anstiege sind ab 2022 zu verzeichnen. Lediglich das Marktsegment 4 sinkt ab dem Jahr 2022 leicht. **Die Datenlage im Marktsegment 6 reicht für eine qualifizierte Aussage nicht aus; deshalb ist der Verlauf gestrichelt dargestellt.**

Bodenpreisindexreihen stellen die relativen Bodenwertänderungen auf einer Zeitachse – bezogen auf ein Basisjahr – dar. Bei der Wahl eines gemeinsamen Bezugsdatums lassen sich die Entwicklungen von einzelnen Bereichen miteinander vergleichen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Preisentwicklungen für unbebautes Wohnbauland differenziert nach Marktsegmenten dargestellt.

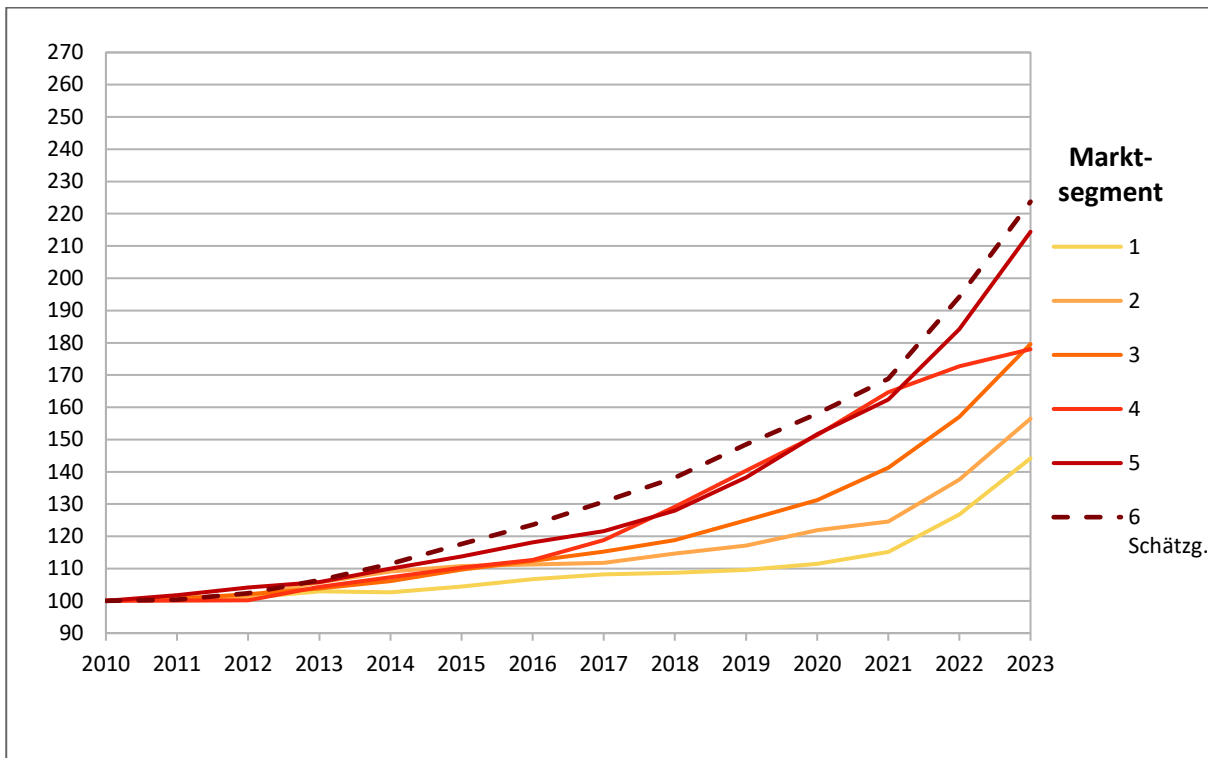


Abb. 2: Preisentwicklungen für Wohnbauland (Basisjahr: 2010 = 100) in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 62.841 Kaufpreise; Stand 01.07.2023)

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 Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentume (Abschnitt 4.6 des LGMB 2023) aus dem Marktsegment 5 gebildet und auf die „Bodenpreisindexzahlen“ des Marktsegmentreihen 6 aufaddiert.

Betrachtet man die Bodenpreisentwicklung der einzelnen Marktsegmente, so sind diese innerhalb der letzten 13 Jahre größtenteils gestiegen. Allerdings ist auch erkennbar, dass die Entwicklungen sehr unterschiedlich verlaufen. Während in den Marktsegmenten 1, 2, 3, 5 und 6 (Schätzung) starke Anstiege ab 2017 zu verzeichnen sind, ist in Marktsegment 4 seit 2021 eine Abflachung der Kurve zu erkennen. In den Marktsegmenten 1, 2, 3, 5 und 6 liegen die Steigerungen von 2022 zu 2023 bei rd. +15 % (Marktsegment 6 Schätzg.), wobei für das Marktsegment 4 in dem gleichen Zeitraum lediglich rd. + 3 % zu verzeichnen sind. Die Preisentwicklungen sind zur besseren Übersichtlichkeit noch einmal in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt (Preisentwicklungen).

Marktsegment	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Anzahl
1	100	101	101	103	103	104	107	108	109	110	111	115	127	144	14.950
2	100	101	102	106	109	111	111	112	115	117	122	125	138	156	16.127
3	100	101	102	104	106	110	112	115	119	125	131	141	157	180	12.253
4	100	100	100	104	107	110	113	119	129	140	151	165	173	178	9.620
5	100	102	104	106	110	114	118	122	128	138	152	162	184	214	8.335
6 Schätzg.	100	100	102	106	112	118	124	131	138	148	158	169	194	224	1.556
Anzahl	3.644	4.379	5.016	4.017	4.210	4.468	4.576	4.682	4.521	4.584	4.696	6.648	4.916	2.484	62.841

Tab. 2: Preisentwicklungen für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage ca. 62.841 Kaufpreise; Stand 01.07.2023)

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis des Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.