



Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 (LGMB 2025) zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke mit den nachfolgend ermittelten Zu- oder Abschlägen für den Stichtag 01.01.2025 zu versehen, auch wenn einige der Anpassungen keine merkliche Signifikanz haben. Die Empfehlung kann auch auf andere Objektarten mit Wohnnutzung nach sachverständiger Würdigung und ggf. Anpassung übertragen werden.

Ausgangspunkt für diese Empfehlung ist eine aktuelle Zwischenauswertung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zur aktuellen Marktentwicklung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen.

1 Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

a. Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Tabelle 1: Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2025
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • freistehend • unvermietet (Eigennutzung) • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. LGMB 2025 Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 02/2024 – 04/2025 segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment Anzahlen: Insgesamt 352 Kauffälle
Erhebungsmethodik	vgl. LGMB 2025 Kap. 4.2.2
Auswertemethodik	
Schätzfunktion	

b. Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Tabelle 2: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 1

Marktsegment 1		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		64
Untersuchungszeitraum	06/2024 01/2025	09/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	24 79	50
Stufe des Gebäudestandards	2,0 4,2	3,0
Wohnfläche [m²]	75 313	147
Grundstücksfläche [m²]	245 1.566	751
Außenanlagen, % der baul. Anlagen		4
vorläufiger Sachwert [€]	149.679 665.979	353.468
Bodenwertniveau [€/m²]	20 133	51

Tabelle 3: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 2

Marktsegment 2		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		76
Untersuchungszeitraum	06/2024 02/2025	10/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	25 79	50
Stufe des Gebäudestandards	2,0 4,2	3,1
Wohnfläche [m²]	87 310	160
Grundstücksfläche [m²]	381 1.689	704
Außenanlagen, % der baul. Anlagen		4
vorläufiger Sachwert [€]	171.897 894.711	418.620
Bodenwertniveau [€/m²]	45 205	95

Tabelle 4: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegment 3

Marktsegment 3		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		66
Untersuchungszeitraum	06/2024 02/2025	09/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	25 78	56
Stufe des Gebäudestandards	2,2 4,1	3,1
Wohnfläche [m²]	90 262	156
Grundstücksfläche [m²]	316 1.438	640
Außenanlagen, % der baul. Anlagen		4
vorläufiger Sachwert [€]	193.758 789.715	478.073
Bodenwertniveau [€/m²]	73 389	181

Tabelle 5: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegment 4

Marktsegment 4		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		47
Untersuchungszeitraum	06/2024 03/2025	09/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	28 79	46
Stufe des Gebäudestandards	2,2 4,2	3,0
Wohnfläche [m²]	80 290	176
Grundstücksfläche [m²]	232 1.362	621
Außenanlagen, % der baul. Anlagen		4
vorläufiger Sachwert [€]	322.347 793.062	556.914
Bodenwertniveau [€/m²]	160 581	323

Tabelle 6: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegment 5

Marktsegment 5		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		51
Untersuchungszeitraum	06/2024 04/2025	09/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	25 73	47
Stufe des Gebäudestandards	2,1 4,5	3,1
Wohnfläche [m²]	84 300	168
Grundstücksfläche [m²]	205 1.139	616
Außenanlagen, % der baul. Anlagen		4
vorläufiger Sachwert [€]	228.875 918.632	612.920
Bodenwertniveau [€/m²]	143 720	390

Tabelle 7: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegment 6

Marktsegment 6		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		48
Untersuchungszeitraum	02/2024 03/2025	08/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	28 70	45
Stufe des Gebäudestandards	2,0 3,7	2,7
Wohnfläche [m²]	96 336	155
Grundstücksfläche [m²]	110 1.441	525
Außenanlagen, % der baul. Anlagen		5
vorläufiger Sachwert [€]	369.133 1.571.553	774.374
Bodenwertniveau [€/m²]	385 1.425	848

c. Ergebnisse der Zwischenauswertung der Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum 01.01.2025

Es wurde eine Auswertung getrennt nach Marktsegmenten durchgeführt. Zur Auswertung wurden auch die im LGMB 2025 verwendeten Daten mit herangezogen und der zeitliche Einfluss analog der Vorgehensweise im LGMB 2025 mittels Dummy-Variablen berücksichtigt (vgl. LGMB 2025 Kap.4.2.1).

Mit der Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2025 konnten keine (Marktsegmente 1, 2, 5, 6) bzw. nur gering signifikante Differenzen (Marktsegmente 3 und 4) zu den im LGMB 2025 veröffentlichten Sachwertfaktoren ermittelt werden. Die ermittelten geringen Differenzen weisen zudem je nach Marktsegment wechselnde Vorzeichen (steigend/fallend) auf.

Tabelle 8: Rechnerische Differenzen zwischen den Auswertungen der Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zu den Stichtagen 01.01.2024 (LGMB 20025) und 01.01.2025 nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau

vorläufiger Sachwert [€]	Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m²]					
	1	2	3	4	5	6
	45	80	150	240	--	--
100.000						
125.000						
150.000	-0,01			0,05		
175.000	-0,01	-0,04	0,05	0,05		-0,08
200.000	-0,02	-0,03	0,05	0,05		-0,07
225.000	-0,02	-0,03	0,05	0,05	0,00	-0,06
250.000	-0,02	-0,02	0,05	0,05	0,00	-0,06
275.000	-0,02	-0,02	0,05	0,04	0,00	-0,05
300.000	-0,02	-0,02	0,05	0,04	0,00	-0,04
325.000	-0,02	-0,02	0,05	0,04	-0,01	-0,04
350.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,04
375.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,03
400.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,03
425.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,03
450.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,02
475.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,02
500.000	-0,02	0,00	0,05	0,04	-0,01	-0,02
525.000	-0,02	0,00	0,05	0,04	-0,01	-0,02
550.000	-0,02	0,00	0,05	0,04	-0,01	-0,02
575.000	-0,02	0,00	0,05	0,04	-0,01	-0,01
600.000	-0,02	0,00	0,05	0,04	-0,01	-0,01
625.000	-0,02	0,00	0,05	0,04	-0,02	-0,01
650.000	-0,02	0,00	0,05	0,04	-0,02	-0,01
675.000			0,05	0,04	-0,02	-0,01
700.000			0,05	0,04	-0,02	-0,01
725.000			0,05	0,04	-0,02	-0,01
750.000				0,04	-0,02	0,00
775.000				0,04	-0,02	0,00
800.000					-0,02	0,00
825.000					-0,02	0,00
850.000					-0,02	0,00
875.000					-0,02	0,00
900.000						0,00
925.000						0,00
950.000						0,00
975.000						0,00
1.000.000						0,00
1.025.000						0,00
1.050.000						0,00

2 Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

a. Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Tabelle 9: Wertermittlungsmodell Zwischenauswertung für Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2025
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • freistehend • unvermietet (Eigennutzung) • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. LGMB 2025 Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in RLP • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 02/2024 – 04/2025 segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment Anzahlen: Insgesamt 348 Kauffälle
Erhebungsmethodik Auswertemethodik Schätzfunktion	vgl. LGMB 2025 Kap. 4.3.2

b. Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Tabelle 10: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 1-2

Marktsegmente 1-2		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		138
Untersuchungszeitraum	06/2024 02/2025	09/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	24 79	51
Stufe des Gebäudestandards	1,6 4,2	3,1
Wohnfläche [m²]	75 313	150
Grundstücksfläche [m²]	230 3.935	731
Bodenwertniveau [€/m²]	17 205	81
marktübliche Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 80 €/m²		
Wohnfläche [m²] 100		7,15
150		6,85
200		6,35
250		5,70

Tabelle 11: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 3-4

Marktsegmente 3-4		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		110
Untersuchungszeitraum	06/2024 03/2025	09/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	25 79	50
Stufe des Gebäudestandards	2,2 4,2	3,1
Wohnfläche [m²]	80 290	162
Grundstücksfläche [m²]	232 1.438	632
Bodenwertniveau [€/m²]	73 581	202
marktübliche Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 200 €/m²		
Wohnfläche [m²] 100		9,00
150		8,50
200		8,25
250		7,75

Tabelle 12: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 5-6

Marktsegmente 5-6		
Merkmal	Spanne von bis	Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle		100
Untersuchungszeitraum	02/2024 04/2025	09/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	25 73	45
Stufe des Gebäudestandards	2,0 4,5	2,9
Wohnfläche [m²]	84 336	162
Grundstücksfläche [m²]	110 1.441	563
Bodenwertniveau [€/m²]	143 1.425	500
marktübliche Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 500 €/m²		
Wohnfläche [m²] 100		10,54
150		9,80
200		9,00
250		10,54

c. Ergebnisse der Zwischenauswertung der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum 01.01.2025

Es wurde eine Auswertung getrennt nach Marktsegmenten durchgeführt, die Marktsegmente wurden analog dem Vorgehen im LGMB 2025 jedoch zu 3 Gruppen zusammengefasst. Zur Auswertung wurden auch die im LGMB 2025 verwendeten Daten mit herangezogen und der zeitliche Einfluss analog der Vorgehensweise im LGMB 2025 mittels Dummy-Variablen berücksichtigt (vgl. LGMB 2025 Kap.4.2.1).

Mit der Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2025 konnten keine signifikanten Differenzen zu den im LGMB 2025 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen

ermittelt werden. Die ermittelten geringen Differenzen weisen zudem je nach Marktsegment wechselnde Vorzeichen (steigend/fallend) auf.

Tabelle 13: Rechnerische Differenzen zwischen den Auswertungen der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilien-wohnhäusern bebaute Grundstücke zu den Stichtagen 01.01.2024 (LGMB 20025) und 01.01.2025 nach Marktsegmenten

Wohnfläche [m²]: 150	Marktsegment		
	1-2	3-4	5-6
relative Restnutzungs- dauer			
25%			
30%			
35%		0,08	0,06
40%	-0,04	0,08	0,06
45%	-0,04	0,08	0,06
50%	-0,04	0,08	0,06
55%	-0,04	0,08	0,06
60%	-0,04	0,08	0,06
65%	-0,04	0,08	0,06
70%	-0,04	0,08	0,06
75%	-0,04	0,08	0,06
80%	-0,04	0,08	0,06
85%	-0,04	0,08	0,06
90%	-0,04	0,08	0,06
95%	-0,04	0,08	0,06

Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Eine Weitergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz
Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz
Telefon: +49 261 492-368
Telefax: +49 261 492-492
E-Mail: oga.rlp@vermkv.rlp.de