



Untersuchung zur ergänzenden konjunkturellen Anpassung der Marktdaten des Landesgrundstücksmarktberichts 2021 für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Die im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke ermöglichen bereits eine auf der jeweiligen Datengrundlage beruhende konjunkturelle Anpassungsmöglichkeit auf Wertermittlungstichtage in der Zukunft (nach dem 01.01.2020).

Aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt seit dem Stichtag dieser Auswertung hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück diese Daten nunmehr auf eine weiterhin mögliche plausible Anwendbarkeit überprüft. Hierzu wurden insgesamt rund 200 Kaufverträge quartalsweise ab dem 01.04.2020 bis zum 01.01.2022 für einen jeweils halbjährlichen Zeitraum ausgewertet.

Als Ergebnis dieser Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die dem Landesgrundstücksmarktbericht 2021 zu entnehmenden Faktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück (Landkreise Ahrweiler, Cochem-Zell, Mayen-Koblenz und Rhein-Hunsrück-Kreis) zur sachgerechten Anpassung an die aktuelle Marktlage noch mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen versehen werden sollten.

1. Ergänzende konjunkturelle Anpassung der Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

	01.01.2020	01.04.2020	01.07.2020	01.10.2020	01.01.2021	01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022
Zuschläge OEH	0,00	0,01	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,08

Ø Marktsegment 2,1

Ø Bodenwertniveau 120 €/m²

Die Ergebnisse der angewendeten Funktionsgleichungen für einen Wertermittlungsstichtag nach dem 01.01.2020 (z. B. LGMB 2021, S. 96) sind um die aufgeführten Zuschläge zu erhöhen:

$$\text{SWF} = \text{SWF LGMB zum Wertermittlungsstichtag} + \text{Zuschlag OEH}$$

Für die Marktsegmente 4 und 5 wird zum 01.01.2022 darüber hinaus noch ein zusätzlicher Zuschlag von durchschnittlich rd. 0,05 empfohlen.

2. Ergänzende konjunkturelle Anpassung der Liegenschaftszinssätze für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

	01.01.2020	01.04.2020	01.07.2020	01.10.2020	01.01.2021	01.04.2021	01.07.2021	01.10.2021	01.01.2022
Abschläge OEH	0,00%	-0,05%	-0,09%	-0,14%	-0,18%	-0,22%	-0,27%	-0,30%	-0,35%

Ø Marktsegment 2,1

Ø BWN 130 €/m²

Die Ergebnisse der angewendeten Funktionsgleichungen für einen Wertermittlungsstichtag nach dem 01.01.2020 (z. B. LGMB 2021, S. 133) sind um die aufgeführten Abschläge zu mindern:

$$\text{LZ} = \text{LZ LGMB zum Wertermittlungsstichtag} + \text{Abschlag OEH}$$

Für die Marktsegmente 4 und 5 wird zum 01.01.2022 darüber hinaus noch ein zusätzlicher Abschlag von rd. -0,10%-Punkten empfohlen.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat die vorgenannten Zuschläge (Sachwertfaktoren) und Abschläge (Liegenschaftszinssätze) für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seiner Sitzung am 10. März 2022 beschlossen. Die Zu- und Abschläge ergänzen den Landesgrundstückmarktbericht 2021 im Bereich Osteifel-Hunsrück.

Die ergänzenden Daten sind auch für Wertermittlungen nach §§ 183, 188 und 191 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096), bestimmt.

Die Anwendbarkeit der oben aufgeführten Zu- bzw. Abschläge ist stets sachverständig zu werten und sollte insbesondere bei gegenüber dem 01.01.2020 zum 01.01.2022 stark gestiegenen Bodenrichtwerten für jeden Einzelfall auf Plausibilität hin überprüft werden.

Mayen, den 18. März 2022

gez. Thomas Fischer, Vorsitzender

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Osteifel-Hunsrück