



Auswertung von Kaufverträgen (Stand 8/2022) zur Ableitung von Zu- bzw. Abschlägen für Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze des LGMB21 im Bereich Westerwald-Taunus (Stichtag 01.01.2022)

St. Goarshausen, 3. November 2022

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine aktuelle Untersuchung der Marktdaten für den Bereich WWT durchgeführt. Die hieraus resultierenden Empfehlungen werden nachfolgend vorgestellt und sind ohne Beschluss des Gutachterausschusses entstanden.

Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Nachbewertung; Datengrundlage und Methodik

Das Wertermittlungsmodell für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke entspricht dem im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 (LGMB 2021), Seite 92, veröffentlichten Modell.

Folgende Grundlagen wurden modifiziert:

Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsbereich	Bereich des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus Kreise Altenkirchen und Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis und Westerwaldkreis
Zeitraum der Kaufverträge	Aktuelle Nachbewertungen im Zeitraum vom 01.01.2021 - 28.07.2022
Anzahl	116 Kaufverträge in den Marktsegmenten 1 – 5, davon 50 Kaufverträge im Marktsegment 1 51 Kaufverträge im Marktsegment 2
Erhebungsmethodik	Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF)
Auswertemethodik	Multiple Regression (ohne Berücksichtigung des Vertragsdatums) $SWF = a * BWN^b * vorlSW^c$

Als Ergebnis dieser Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die dem Landesgrundstücksmarktbericht 2021 zu entnehmenden Faktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus (Landkreise Altenkirchen, Westerwaldkreis, Neuwied und Rhein-Lahn-Kreis) zur sachgerechten Anpassung an die aktuelle Marktlage noch mit entsprechenden Zuschlägen versehen werden sollten.

Für die Marktsegmente 3, 4 und 5 kann zum 01.01.2022 aufgrund einer geringen Anzahl von Kaufverträgen keine Empfehlung ausgesprochen werden.



Ergebnisse der Anpassungen für die Marktsegmente 1 und 2:

Konjunkturelle Korrekturspanne zum gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2021 ermittelten Sachwertfaktor im Marktsegment 1 für den Bereich des GAA Westerwald-Taunus zu den Stichtagen 01.01.2022 und 01.08.2022							
Mittelwert	von 0,18	bis 0,16	von 0,12	bis 0,10	von 0,08	bis 0,07	
Bodenwertniveau in Gemeinden des Marktsegments 1							
vorläufiger Sachwert [€]	40 €/m ²	40 €/m ²	70 €/m ²	70 €/m ²	90 €/m ²	90 €/m ²	
100.000							
125.000	0,30	0,29					
150.000	0,27	0,26	0,21	0,20			
175.000	0,24	0,23	0,19	0,18	0,17	0,15	
200.000	0,22	0,21	0,17	0,16	0,15	0,14	
225.000	0,20	0,19	0,15	0,14	0,13	0,12	
250.000	0,18	0,17	0,14	0,13	0,11	0,10	
275.000	0,17	0,16	0,12	0,11	0,10	0,09	
300.000	0,16	0,15	0,11	0,10	0,09	0,08	
325.000	0,15	0,14	0,10	0,09	0,08	0,07	
350.000	0,14	0,13	0,09	0,08	0,07	0,06	
375.000	0,13	0,12	0,09	0,08	0,07	0,06	
400.000	0,12	0,11	0,08	0,07	0,06	0,05	
425.000	0,11	0,10	0,07	0,06	0,05	0,04	
450.000	0,11	0,10	0,07	0,06	0,05	0,04	
475.000	0,10	0,09	0,06	0,05	0,04	0,03	
500.000			0,06	0,05	0,04	0,03	
525.000			0,05	0,04	0,03	0,02	
550.000			0,05	0,04	0,03	0,02	
575.000							
600.000							

Konjunkturelle Korrekturspanne zum gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2021 ermittelten Sachwertfaktor im Marktsegment 2 für den Bereich des GAA Westerwald-Taunus zu den Stichtagen 01.01.2022 und 01.08.2022							
Mittelwert	von 0,11	bis 0,09	von 0,12	bis 0,10	von 0,15	bis 0,14	
Bodenwertniveau in Gemeinden des Marktsegments 2							
vorläufiger Sachwert [€]	70 €/m ²	70 €/m ²	90 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²	120 €/m ²	
100.000							
125.000							
150.000	0,15	0,13					
175.000	0,14	0,12					
200.000	0,13	0,11	0,16	0,14			
225.000	0,12	0,10	0,15	0,14	0,19	0,18	
250.000	0,11	0,10	0,14	0,13	0,19	0,17	
275.000	0,11	0,09	0,14	0,12	0,18	0,16	
300.000	0,10	0,08	0,13	0,12	0,17	0,15	
325.000	0,09	0,08	0,13	0,11	0,16	0,15	
350.000	0,09	0,08	0,12	0,10	0,16	0,14	
375.000	0,09	0,07	0,12	0,10	0,15	0,14	
400.000	0,08	0,07	0,11	0,10	0,15	0,13	
425.000	0,08	0,06	0,11	0,09	0,14	0,13	
450.000			0,10	0,09	0,14	0,12	
475.000			0,10	0,09	0,13	0,12	
500.000			0,10	0,08	0,13	0,12	
525.000			0,09	0,08	0,13	0,11	
550.000			0,09	0,08	0,12	0,11	
575.000							
600.000							

Anwendungsvorschlag:

SWF LGMB 21 zum Wertermittlungsstichtag (> 01.01.2022) im jeweiligen MSeg
+ interpolierten Zuschlag WWT



Liegenschaftszinssätze für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Nachbewertung; Datengrundlage und Methodik

Grundlage der Nachbewertung bildete die Mieltabelle für Wohnungsmieten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Westerwald-Taunus.¹

Folgende Grundlagen wurden modifiziert:

Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsbereich	Bereich des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus Kreise Altenkirchen und Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis und Westerwaldkreis
Zeitraum der Kaufverträge	Aktuelle Nachbewertungen im Zeitraum vom 01.01.2021 - 28.07.2022
Anzahl	87 Kaufverträge
Auswertemethodik	Multiple Regression (ohne Berücksichtigung des Vertragsdatums) $LZ = a + BWN * b + \ln(\text{rel. RND}) * c$

Im Marktsegment 2 wurden die auf den Stichtag ermittelten Liegenschaftszinssätze des Landesgrundstücksmarktberichtes im Ergebnis bestätigt.

Für Objekte im Marktsegment 1 des Amtsbezirkes des GAA WWT wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

**LZ (MSeg1 WWT) = Formel LGMB 2021 für das MSeg2 (anstatt MSeg1) zum
Wertermittlungsstichtag (> 01.01.2022) + Zuschlag von
0,1% - Punkte**

Hinweis:

**Für Stichtage über den 01. August 2022 hinaus kann auf Grund der dynamischen Lage keine
uneingeschränkte Anwendungsempfehlung für die Marktdaten ausgesprochen werden!**

St. Goarshausen, den 03. November 2022

gez. Wiebke Böhm, Vorsitzende

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus

¹ Veröffentlicht: <https://gutachterausschuesse.rlp.de/de/marktdaten/oertliche-grundstuecksmarktberichte/gutachterausschuss-fuer-den-bereich-westerwald-taunus/>