



Statistische Auswertungen über die Entwicklung des Immobilienmarktes im Bereich Westerwald-Taunus

Zusammenfassung für das Jahr 2023

Westerburg/Sankt Goarshausen, den 9. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1.1	Teilmarkt Ein- Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH)	3
1.2	Anzahl der Kaufverträge mit zeitlicher und räumlicher Verteilung	3
1.3	Geldumsätze mit zeitlicher und räumlicher Verteilung	4
1.4	Durchschnittliche Kaufpreisniveaus	5
2	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum (WT)	6
2.1	Anzahl der Kaufverträge mit zeitlicher und räumlicher Verteilung	7
2.2	Geldumsätze mit zeitlicher und räumlicher Verteilung	8
2.3	Durchschnittliche Kaufpreisniveaus	9
3	Teilmarkt unbebautes Land der Entwicklungsstufe „baureifes Land“	9
3.1	Anzahl der Kaufverträge mit zeitlicher und räumlicher Verteilung	10
3.2	Geldumsätze mit zeitlicher und räumlicher Verteilung	11
3.3	Durchschnittliche Kaufpreisniveaus	11

Vorbemerkung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellt die statistischen Auswertungen über die Entwicklung des Immobilienmarktes im Bereich Westerwald-Taunus regelmäßig quartalsweise zur Verfügung. Für die Übersicht wird nun im Anschluss eine Jahresquartalsauswertung veröffentlicht. In der Veröffentlichung II/2024 vom 08.07.2024 sind die vollständigen Daten für das gesamte Jahr 2023 enthalten. Diese Auswertung kann somit als Jahresauswertung für das Jahr 2023 verwendet werden.

Die Diagramme bilden die Entwicklung der Teilmärkte im Zeitraum III/2022 bis II/2024 ab. Der Aktualitätstichtag ist jeweils der 01.07.2024. Auf eine Beschreibung oder Wertung wird dabei gezielt verzichtet. Die Auswertungen, die sich auf die Quartale I/2024 und II/2024 beziehen, sind lediglich als vorläufige Auswertungen (Trend) zu betrachten. Zum Zeitpunkt der Auswertung waren noch nicht alle Kaufverträge erfasst oder vom Notar eingereicht. Mit den folgenden Quartalsauswertungen ergaben sich somit zwangsläufig Aktualisierungen.

1.1 Teilmarkt Ein- Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH)

Der Teilmarkt umfasst alle Kauffälle von bebauten Grundstücken (Objektart „Normalfall“), mit der Bebauung durch ein Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus und mit verschiedenen Gebäudetypen. Der Bereich sowie die Gliederung bezieht die Landkreise (Altenkirchen, Neuwied, Rhein-Lahn u. Westerwald) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus in dem angegebenen Zeitraum ein. Es wurden alle Kaufverträge der Mengenstatistik zugrunde gelegt. Für die Berechnung der durchschnittlichen Kaufpreise wurden nur geeignete Kaufverträge herangezogen.

1.2 Anzahl der Kaufverträge mit zeitlicher und räumlicher Verteilung

Tabelle 1: Entwicklung der Anzahl der erfassten Kaufverträge für Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser im Bereich Westerwald-Taunus

	Quartal 3 im Jahr 2022	Quartal 4 im Jahr 2022	Quartal 1 im Jahr 2023	Quartal 2 im Jahr 2023	Quartal 3 im Jahr 2023	Quartal 4 im Jahr 2023	Quartal 1 im Jahr 2024	Quartal 2 im Jahr 2024
Kreis Altenkirchen	207	181	159	162	182	171	124	73
Kreis Neuwied	193	184	162	168	178	198	154	94
Rhein-Lahn-Kreis	131	107	120	91	129	132	102	58
Westerwaldkreis	280	257	218	210	247	218	202	111

Diagramm 1: Zeitliche Entwicklung (Quartalsverlauf) der Anzahl der erfassten Kaufverträge je Kreis

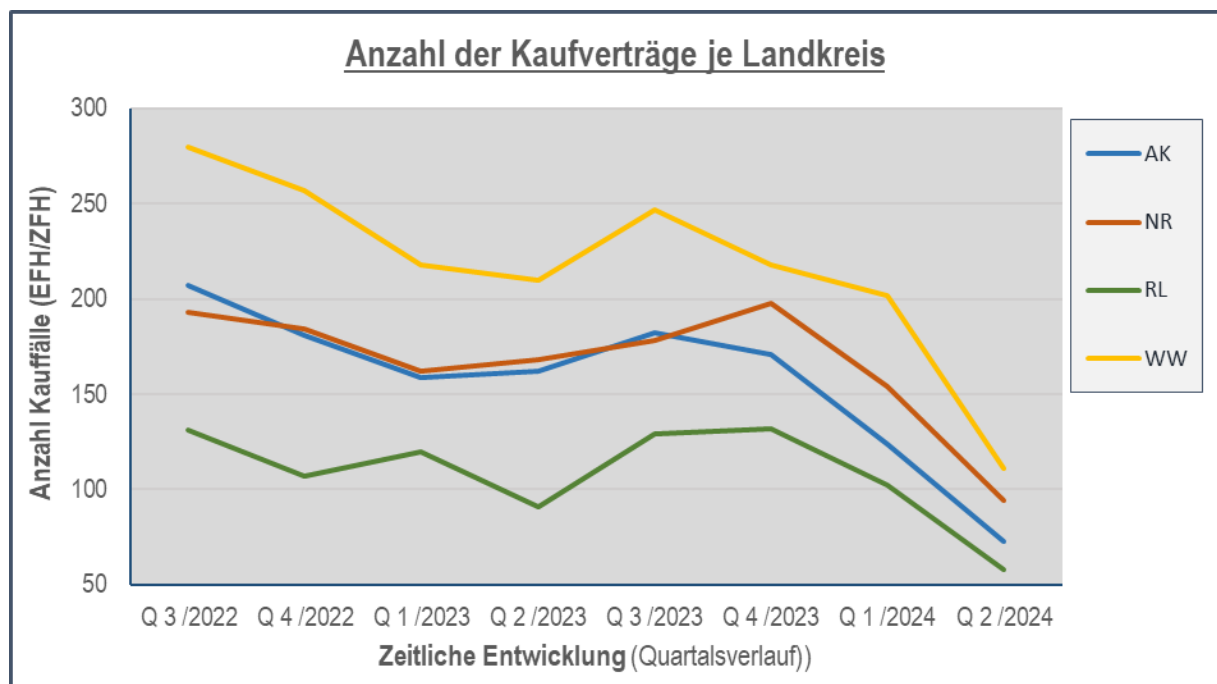
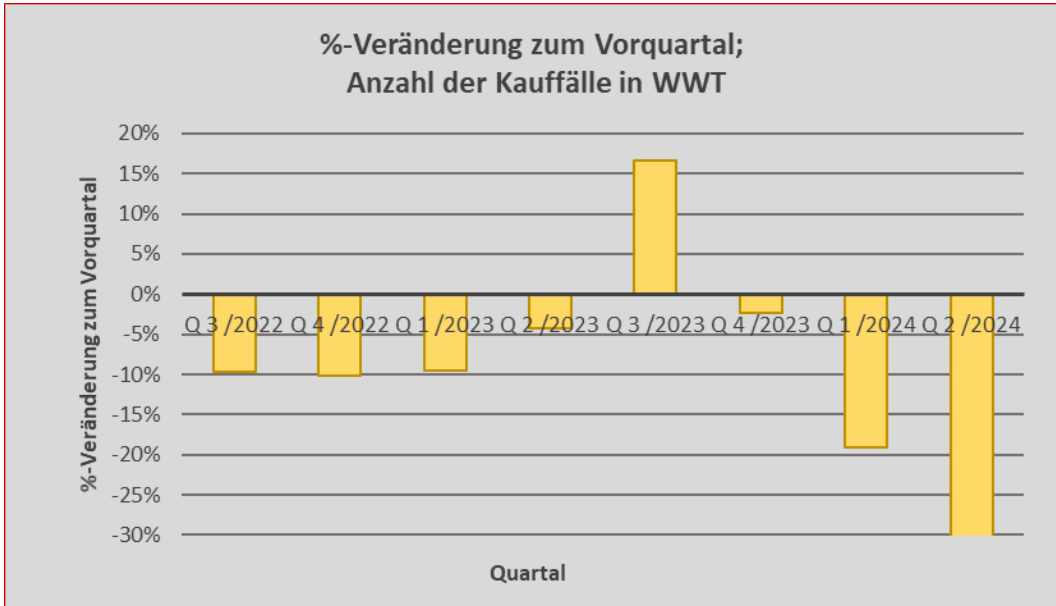


Diagramm 2: Prozentuale Veränderung der Anzahl der Kaufverträge zum vorhergehenden Quartal im gesamten Amtsbezirk WWT



1.3 Geldumsätze mit zeitlicher und räumlicher Verteilung

Diagramm 3: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der Geldumsätze je Landkreis

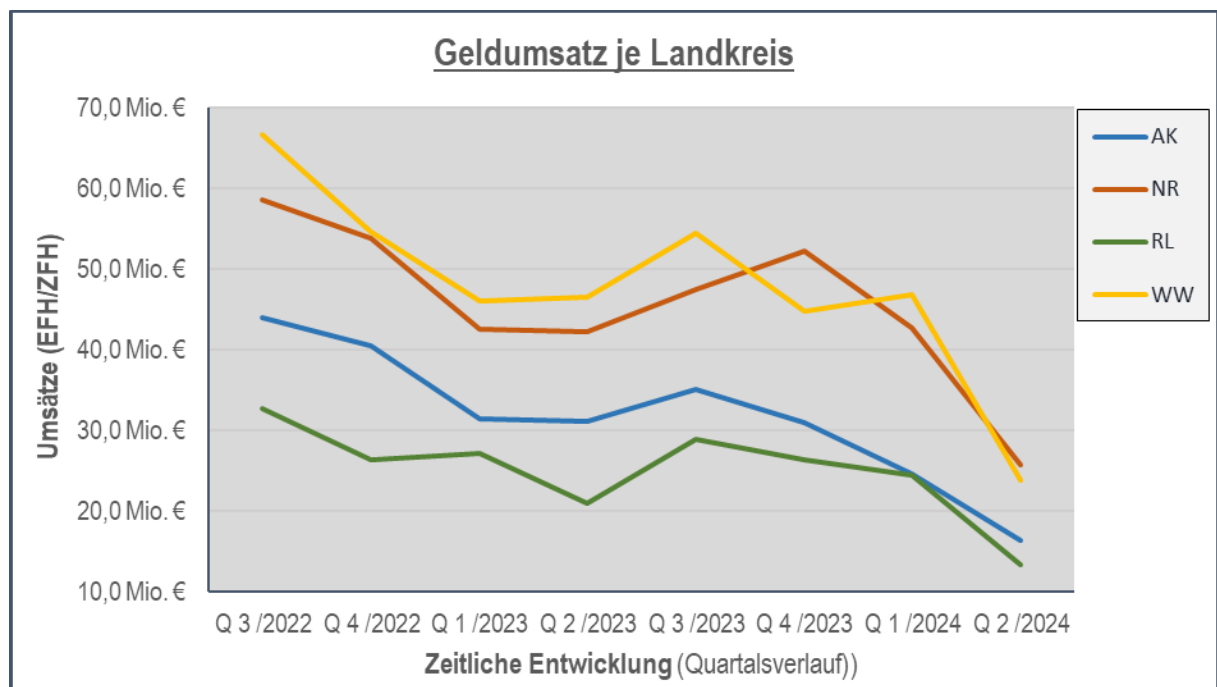
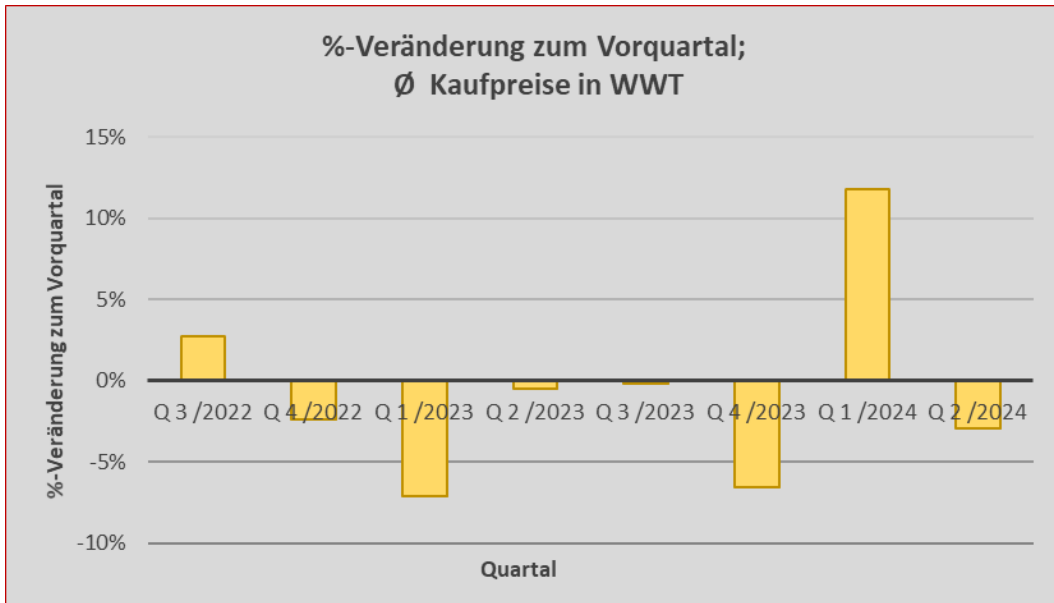


Diagramm 4: Prozentuale Veränderung der Geldumsätze zum vorhergehenden Quartal im gesamten Amtsbezirk WWT



1.4 Durchschnittliche Kaufpreinsniveaus

Diagramm 5: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der durchschnittlichen Kaufpreise in €, aller geeigneten Kaufverträge, je Landkreis und zusätzlich summiert für den Bereich WWT

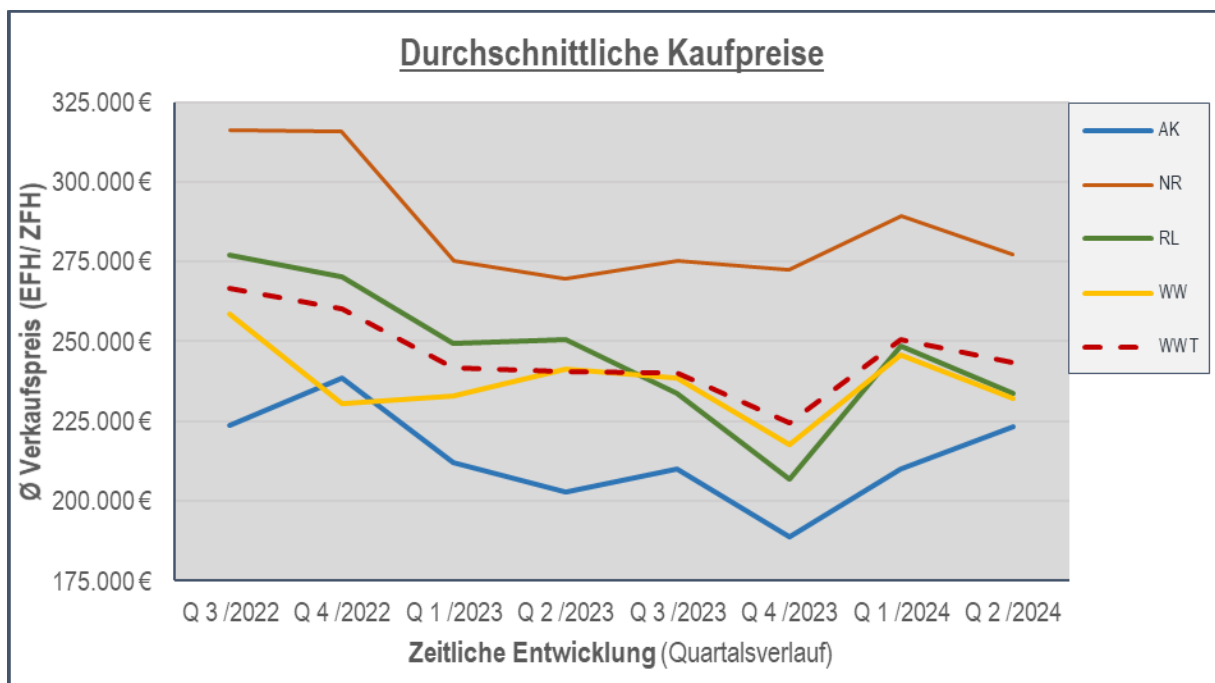
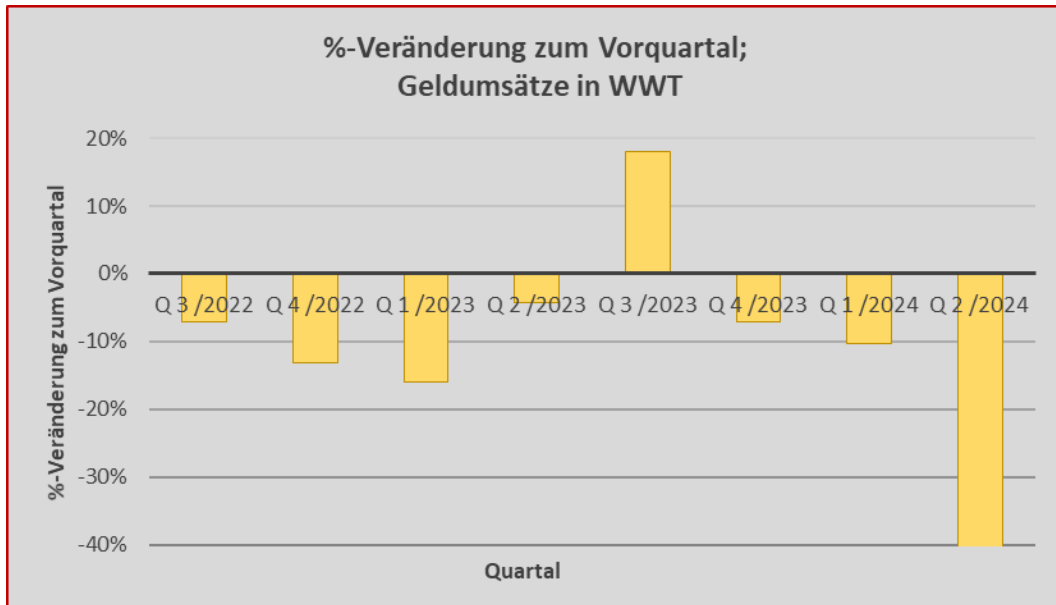


Diagramm 6: Prozentuale Veränderungen der durchschnittlichen Kaufpreise zum vorhergehenden Quartal im gesamten Amtsbezirk WWT



2 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum (WT)

Die Auswertung umfasst alle Verkäufe von Wohnungseigentum. Der Bereich sowie die Gliederung bezieht alle Landkreise (Altenkirchen, Neuwied, Rhein-Lahn u. Westerwald) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus in dem angegebenen Zeitraum ein. Es wurden alle Kaufverträge zugrunde gelegt (Mengenstatistik).

Der Teilmarkt ist aufgrund unterschiedlicher Gebäudebezeichnungen (z. B. Mehrfamilienwohnhaus, Wohnheim, Wohn- und Geschäftshäuser usw.) sowie der (Unter-) Teilmärkte (Erstverkauf, Weiterverkauf, usw.) sehr heterogen. Für die Darstellung im Diagramm 10 wurde daher eine zusätzliche Selektion (siehe Diagrammbeschreibung) hinzugefügt. Eine Reduzierung der Ausreißer wurde nicht vorgenommen.

2.1 Anzahl der Kaufverträge mit zeitlicher und räumlicher Verteilung

Diagramm 7: Zeitliche Entwicklung (Quartalsverlauf) der Anzahl der erfassten Kaufverträge je Kreis

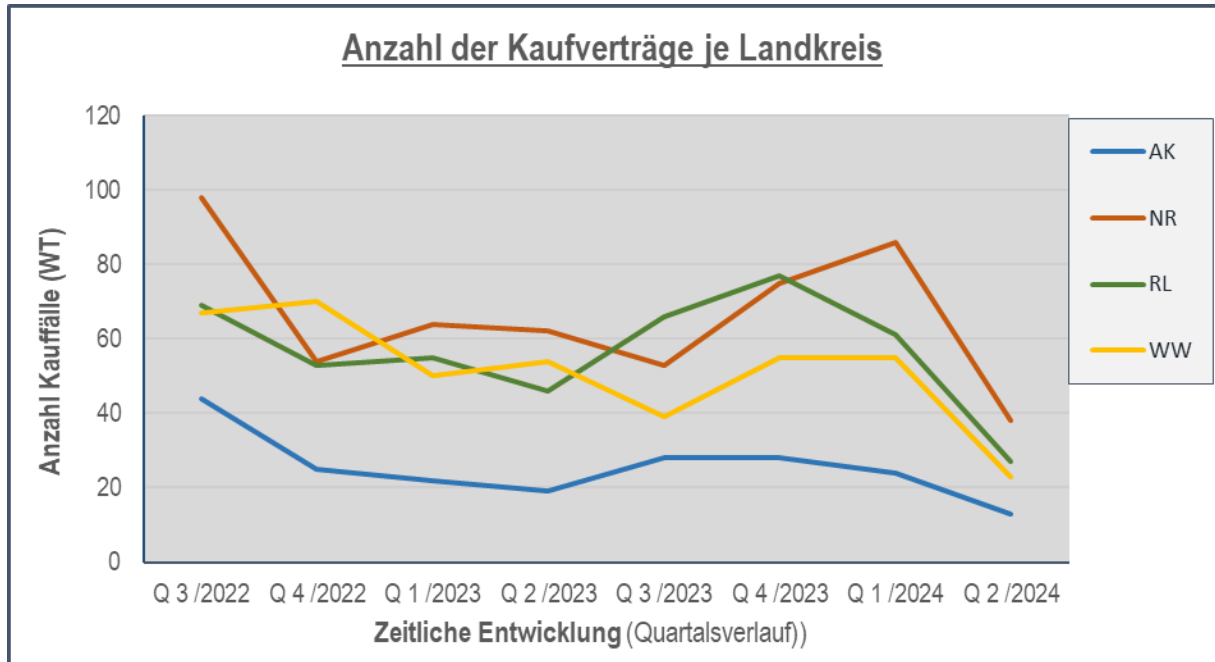
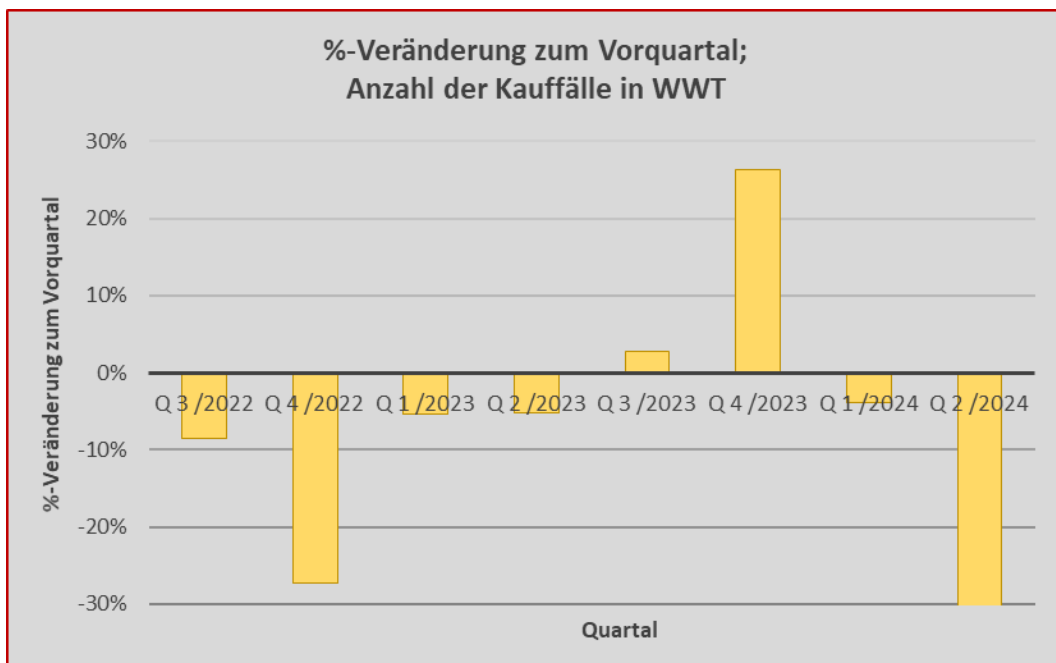


Diagramm 8: Prozentuale Veränderung der Anzahl der Kaufverträge zum vorhergehenden Quartal im gesamten Amtsbezirk WWT



2.2 Geldumsätze mit zeitlicher und räumlicher Verteilung

Diagramm 9: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der Geldumsätze je Landkreis

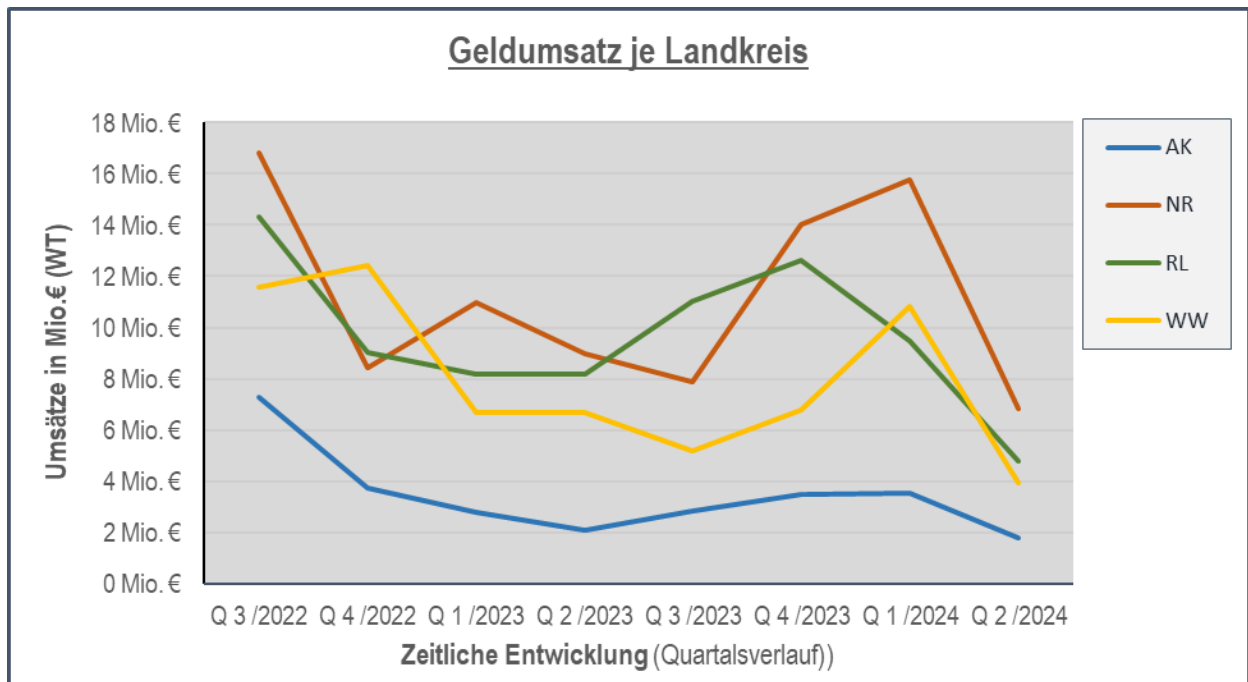
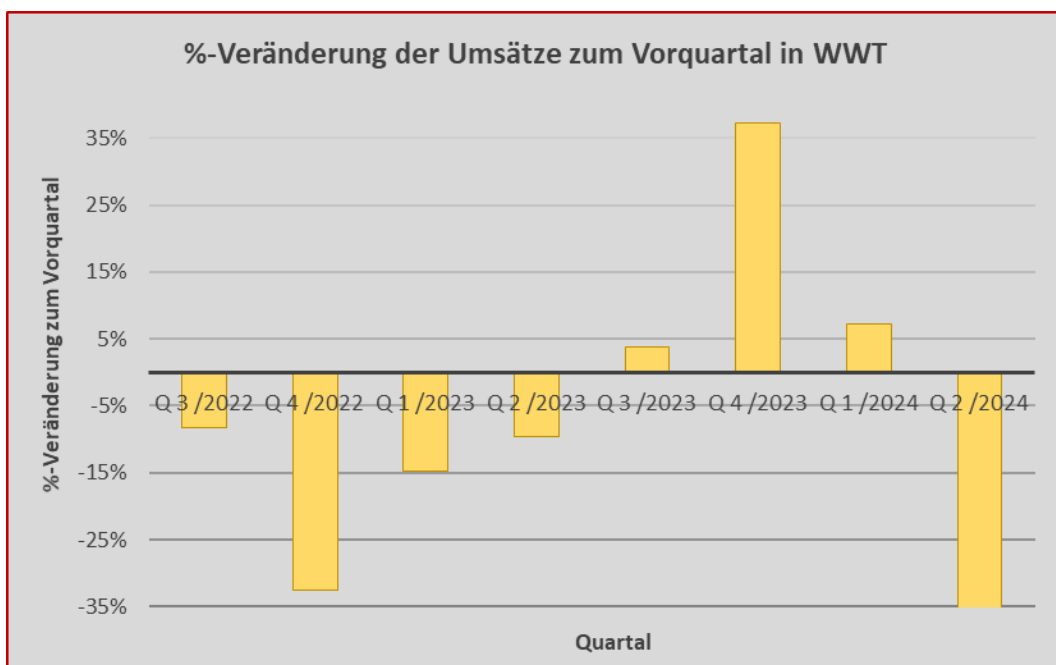
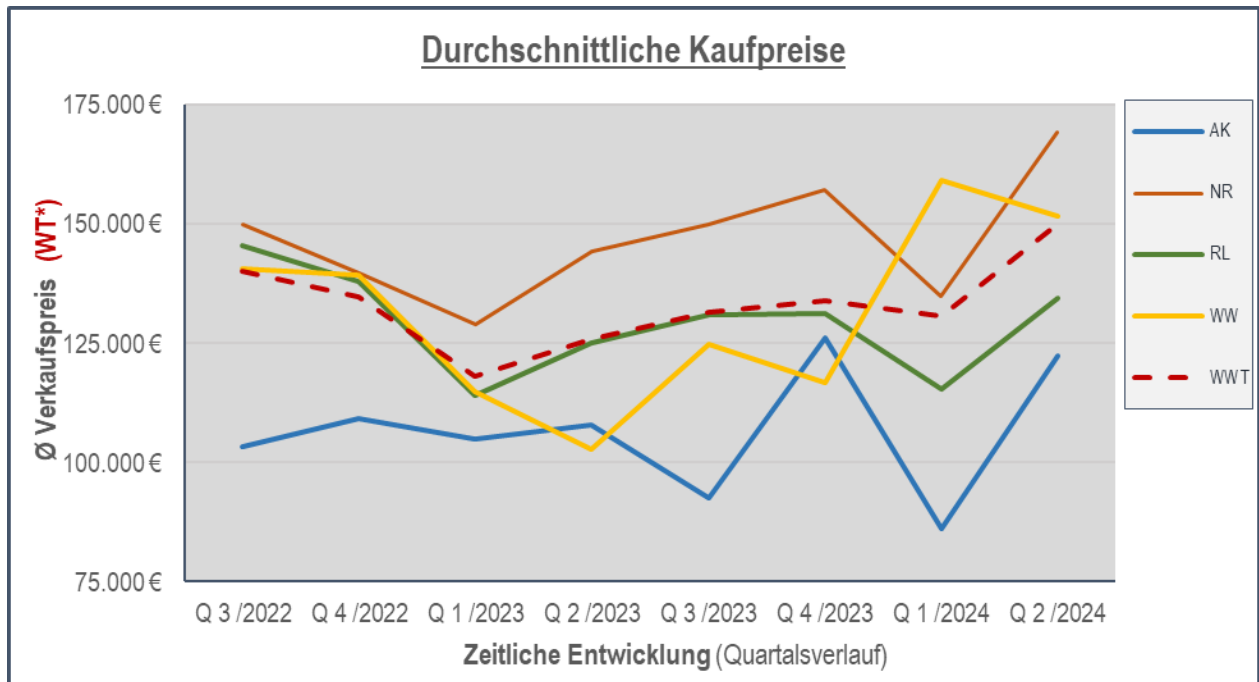


Diagramm 10: Prozentuale Veränderung der Geldumsätze zum vorhergehenden Quartal im gesamten Amtsbezirk WWT



2.3 Durchschnittliche Kaufpreisniveaus

Diagramm 11: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der durchschnittlichen Kaufpreise in Euro, für reines Wohnungseigentum, je Landkreis und zusätzlich summiert für den Bereich WWT



WT*

Die Daten wurden mit zusätzlichen Selektionskriterien ermittelt. So wurden nur geeignete Kaufverträge, aus Weiterverkäufen, für Wohnungseigentum im Mehrfamilienwohnhaus als Datengrundlage verwendet. Somit weicht die Datenmenge von der vorangestellten Mengenstatistik ab, da lediglich ein Teil der Kaufverträge zur Auswertung verwendet wurden.

3 Teilmarkt unbebautes Land der Entwicklungsstufe „baureifes Land“

Dieser Teilmarkt umfasst alle Verkäufe von unbebauten Grundstücken der Objektart „unbebautes baureifes Land“ mit allen Erschließungsbeitragszuständen. Der Teilbereich sowie die Gliederung bezieht die Landkreise (Altenkirchen, Neuwied, Rhein-Lahn und Westerwald) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus in dem angegebenen Zeitraum ein. Der Mengenstatistik wurden alle Kaufverträge ab einer Grundstücksgröße von 150 m² zugrunde gelegt.

Der Teilmarkt ist aufgrund unterschiedlicher Erschließungsbeitragszuständen umfangreich und sehr heterogen. Für die Darstellung in den Diagrammen 16, 17 und 18 wurden daher jeweils eine zusätzliche Selektion (siehe Diagrammbeschreibung 16) hinzugefügt. Eine Reduzierung der Ausreißer wurde nicht vorgenommen.

3.1 Anzahl der Kaufverträge mit zeitlicher und räumlicher Verteilung

Diagramm 12: Zeitliche Entwicklung (Quartalsverlauf) der Anzahl der erfassten Kaufverträge je Kreis

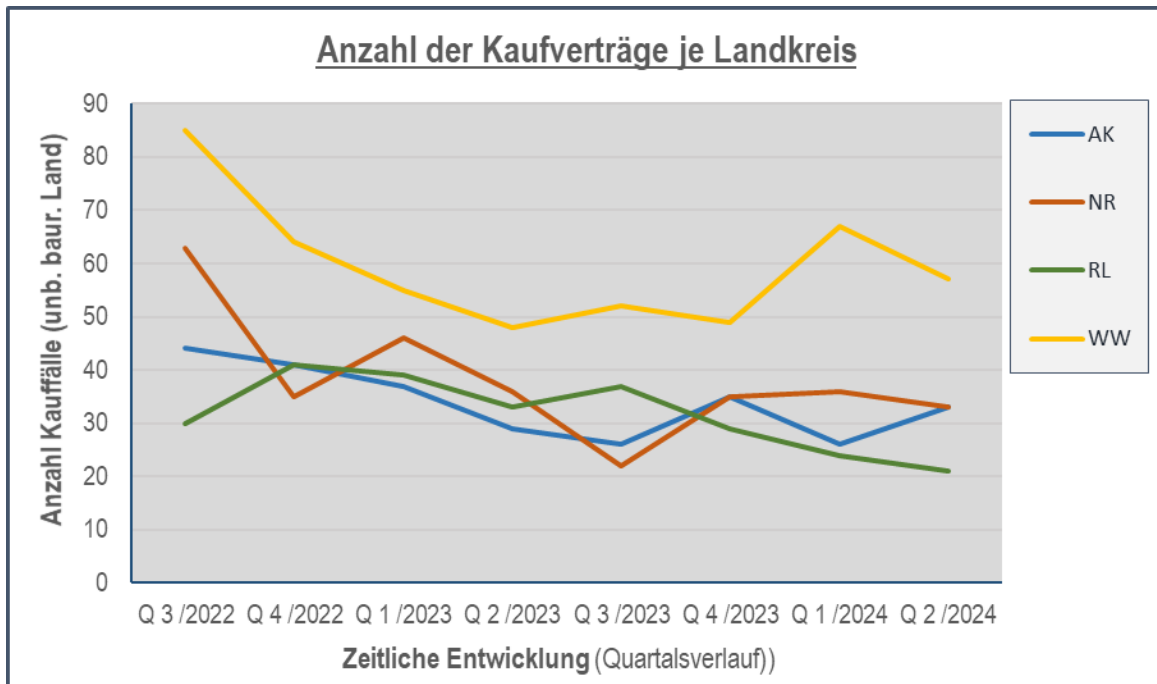
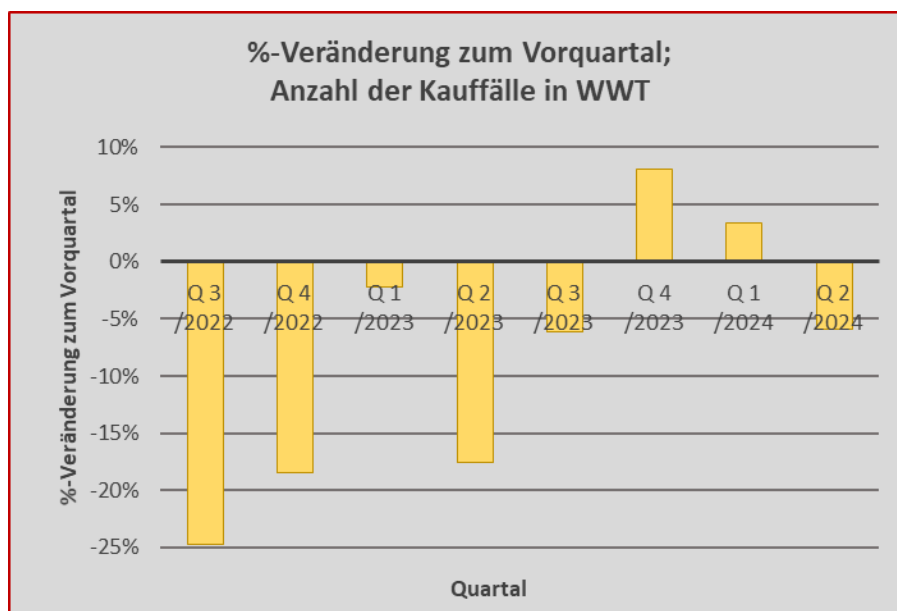


Diagramm 13: Prozentuale Veränderung der Anzahl der Kaufverträge zum vorhergehenden Quartal im gesamten Amtsbezirk WWT



3.2 Geldumsätze mit zeitlicher und räumlicher Verteilung

Diagramm 14: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der Geldumsätze in Millionen Euro je Landkreis

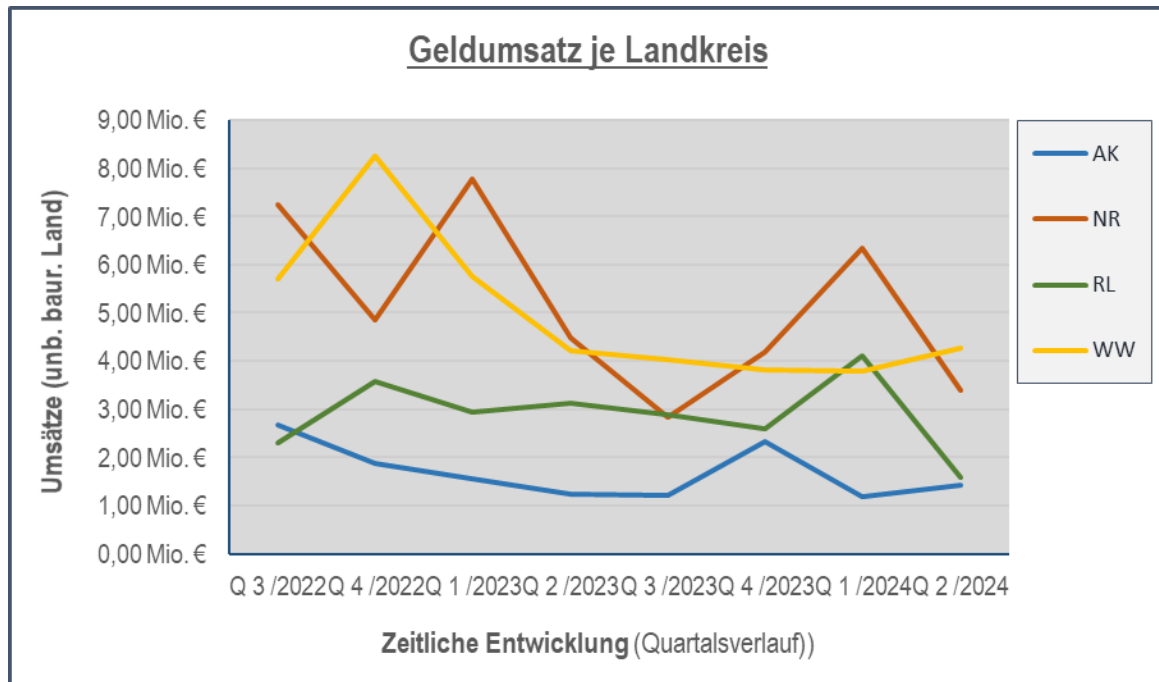
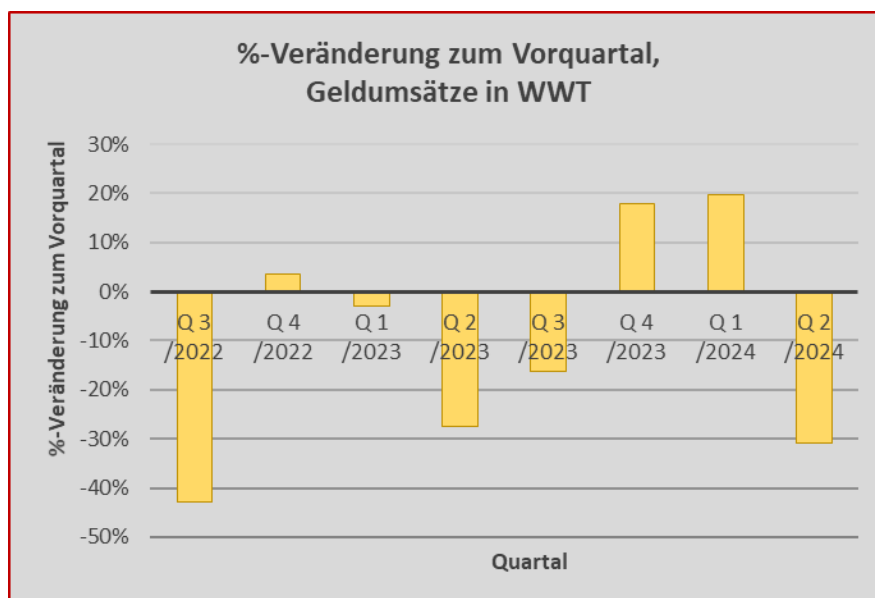


Diagramm 15: Prozentuale Veränderung der Geldumsätze zum vorhergehenden Quartal im gesamten Amtsbezirk WWT



3.3 Durchschnittliche Kaufpreisniveaus

Die Datengrundlage in den drei folgenden Diagrammen wurden mit zusätzlichen Selektionskriterien abgeleitet. Es wurden nur geeignete Kauffälle von erschließungsbeitragsfreien, un bebauten baureifen Land, ab einem Bodenrichtwert von 20,- €/m² und einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m², unter Ausschluss von Gemeinbedarfs- oder Arrondierungsflächen als Datengrundlage verwendet. Somit weicht die

Datenmenge von der vorangestellten Mengenstatistik ab, da lediglich ein Teil der Kaufverträge zur Auswertung verwendet wurden.

Diagramm 16: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der durchschnittlichen Kaufpreise in Euro, für unbebautes baureifes Land, je Landkreis und zusätzlich für den Bereich WWT

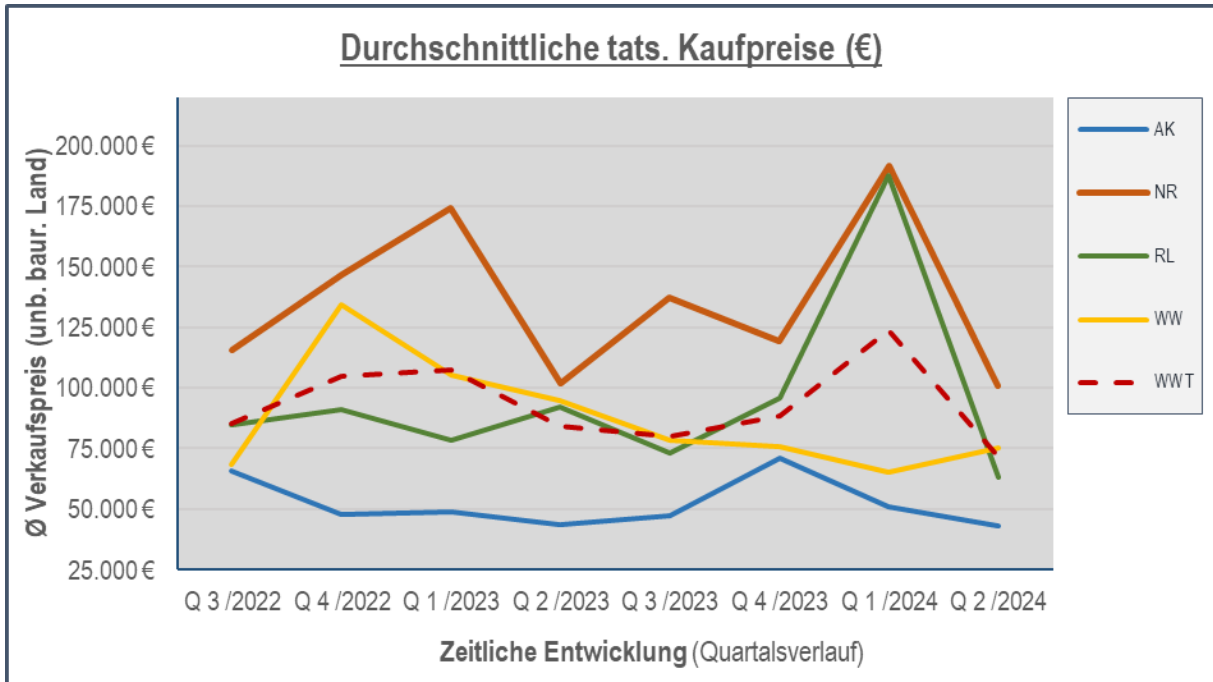


Diagramm 17: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der durchschnittlichen Kaufpreise in €/m², für unbebautes baureifes Land, je Landkreis und zusätzlich für den Bereich WWT

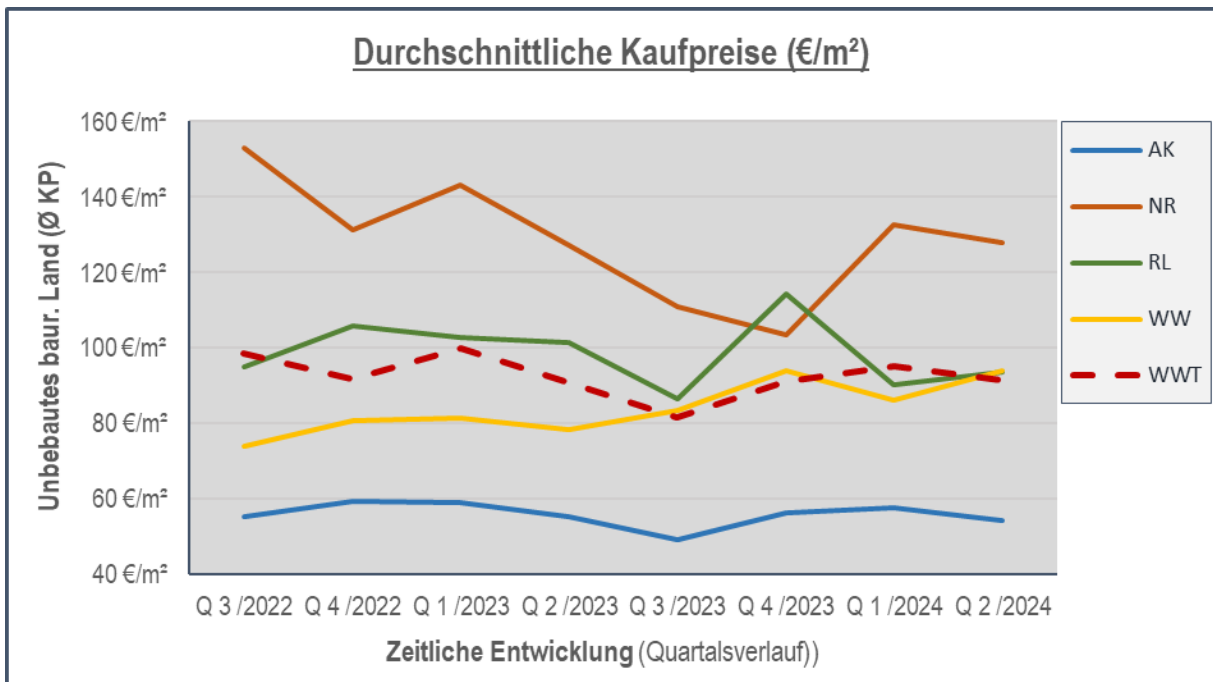
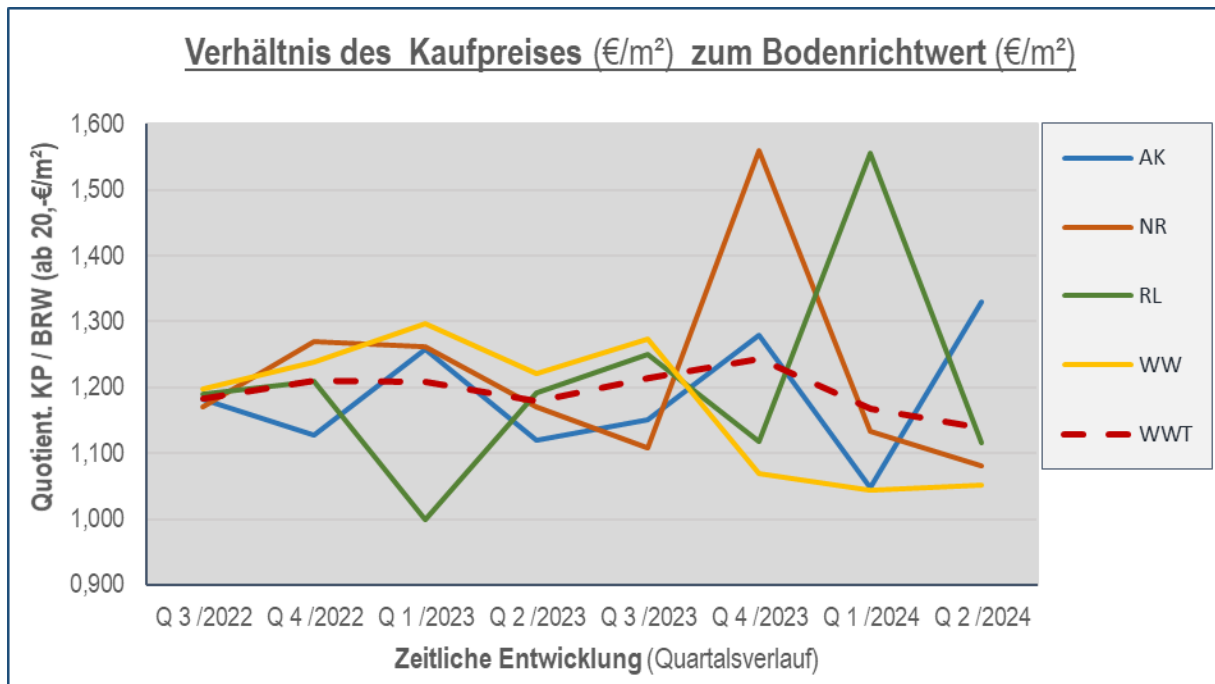


Diagramm 18: Zeitliche Entwicklung (Quartale) der durchschnittlichen Kaufpreise in €/m², im Vergleich zum jeweils aktuellen Bodenrichtwert für die Objektart unbebautes baureifes Land, in Landkreise gegliedert



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:
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Westerwald-Taunus
 Nastätter Straße 31-33
 56346 St. Goarshausen

Jahnstraße 5
 56457 Westerburg

Tel.: 02663 9165-0

E-Mail: [ga.wwt\(at\)vermkv.rlp.de](mailto:ga.wwt(at)vermkv.rlp.de)
 Internet:

www.gutachterausschuesse.rlp.de/marktdaten/oertliche-grundstuecksmarktberichte/gutachterausschuss-fuer-den-bereich-westerwald-taunus/

Zuständigkeitsbereich: Westerwaldkreis, Landkreis Altenkirchen (Ww.), Landkreis Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis