

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

Westerburg/St.Goarshausen, 11. April 2024

Nr. 4 | 2024

### Vorbemerkung

Die Diagramme bilden die Entwicklung der Teilmärkte der letzten 2 Jahre ab. Der Aktualitätsstichtag ist jeweils der 01.04.2024. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus stellt die Aktualisierung der Daten quartalsweise zur Verfügung. Auf eine Beschreibung oder Wertung wird dabei gezielt verzichtet. Die Auswertungen, die sich auf die Quartale 4/2023 und 1/2024 beziehen, sind lediglich als vorläufige Auswertungen (Trend) zu betrachten. Zum Zeitpunkt der Auswertung können noch nicht alle Kaufverträge erfasst oder vom Notar eingereicht sein. Mit der Veröffentlichung für das nächste Quartal ergeben sich somit Aktualisierungen.

### Teilmarkt Ein- Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH)

Der Teilmarkt umfasst alle Kauffälle von bebauten Grundstücken (Objektart „Normalfall“) mit der Bebauung durch ein Ein- Zweifamilienwohnhaus 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.

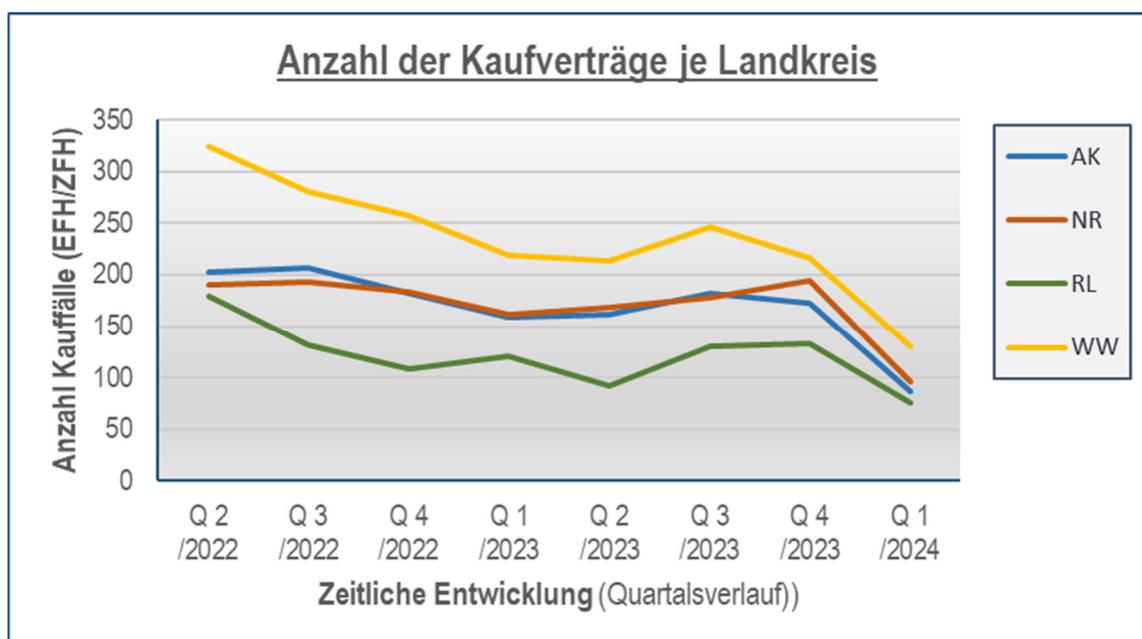


Diagramm 1: Zeitliche Entwicklung (Quartalsverlauf) der Anzahl der erfassten Kaufverträge

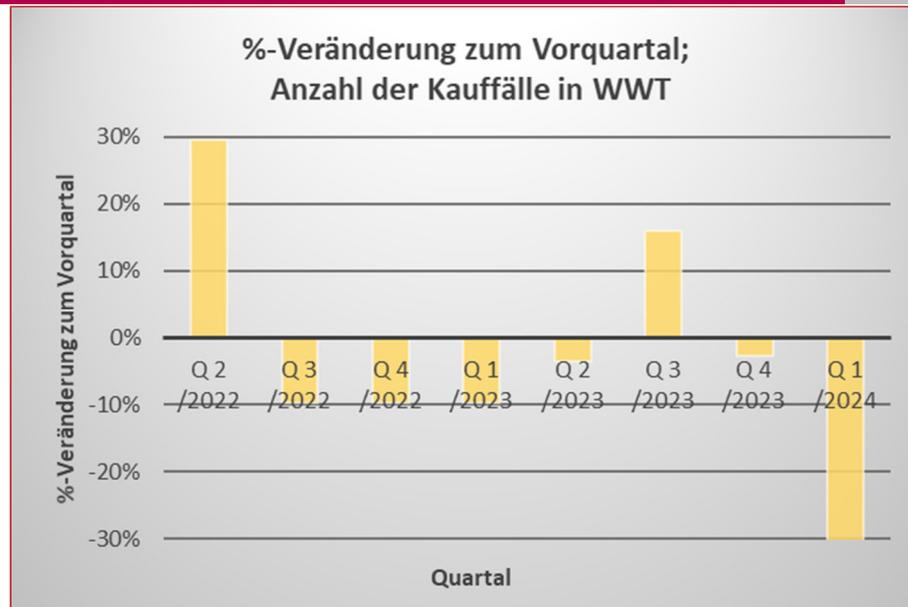


Diagramm 2: Prozentuale Veränderungen zum Vorquartal für den gesamten Bereich Westerwald-Taunus

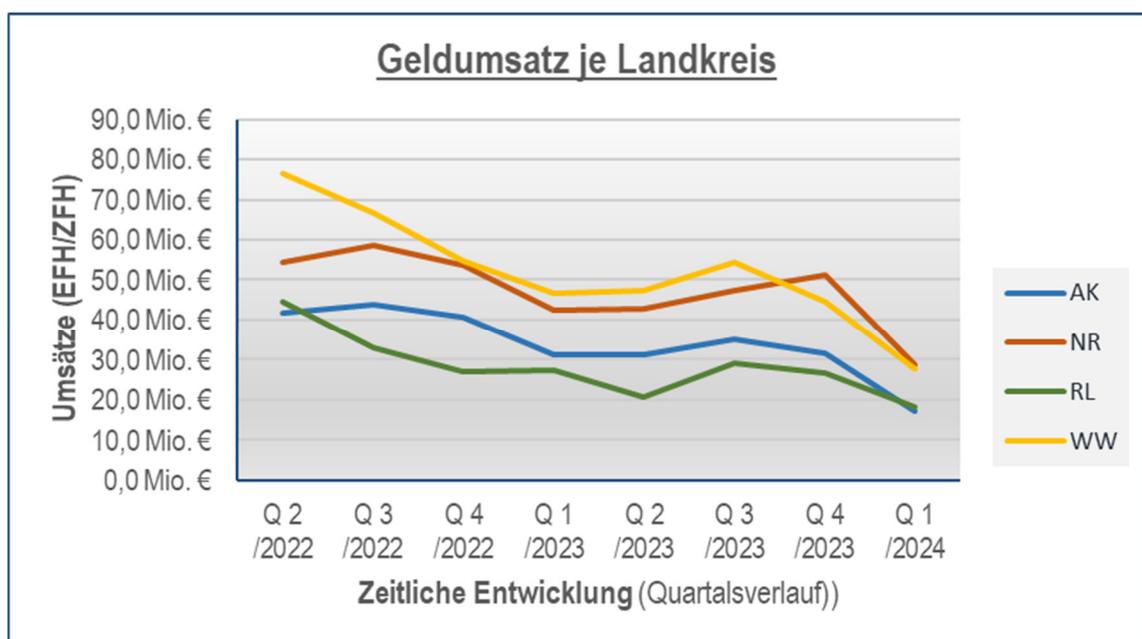


Diagramm 3: Quartalsverlauf der Geldumsätze aller Kaufverträge in Landkreise gegliedert

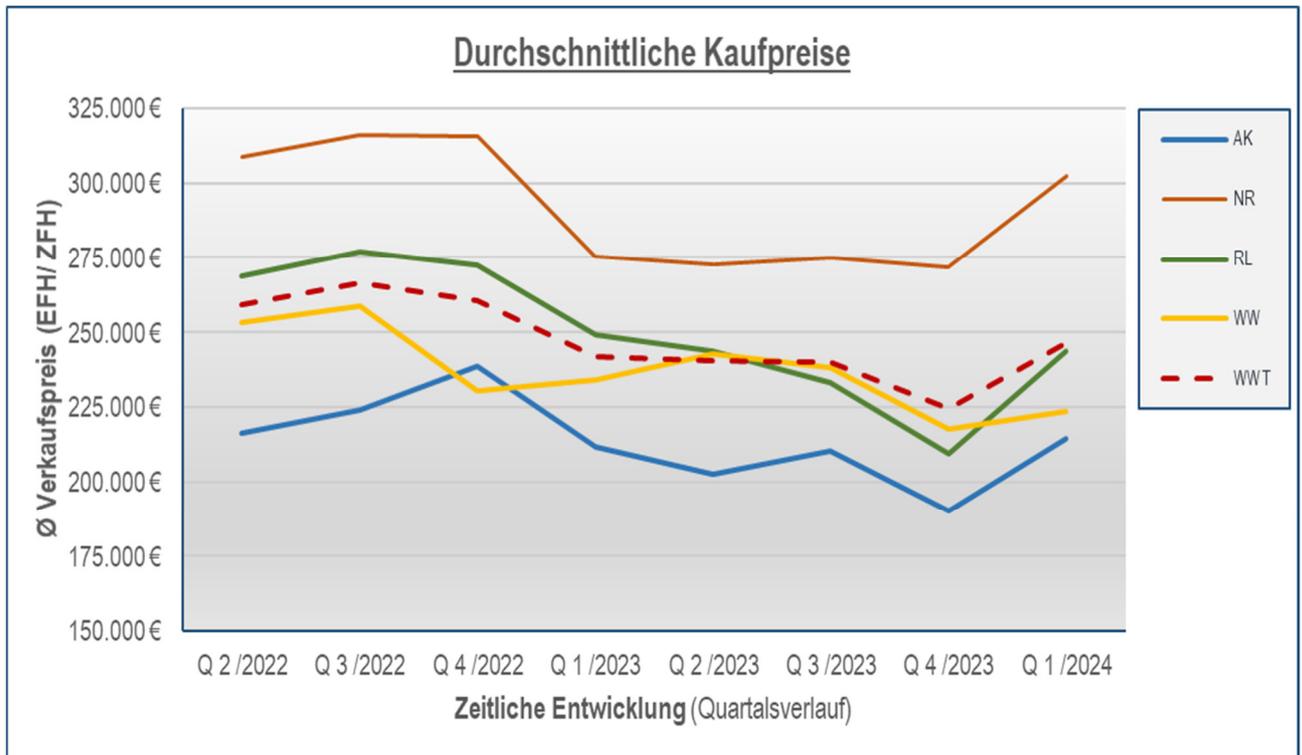


Diagramm 4: Quartalsverlauf der Mittelwerte (in €) aller geeigneten Kaufverträge; in Landkreise gegliedert und für den gesamten Bereich WWT



Diagramm 5: Prozentuale Veränderungen zum Vorquartal der durchschnittlichen Kaufpreise für den gesamten Bereich Westerwald-Taunus

## 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 der unterschiedlichen 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) vorgenommen. Eine Reduzierung der Ausreißer wurde nicht vorgenommen.

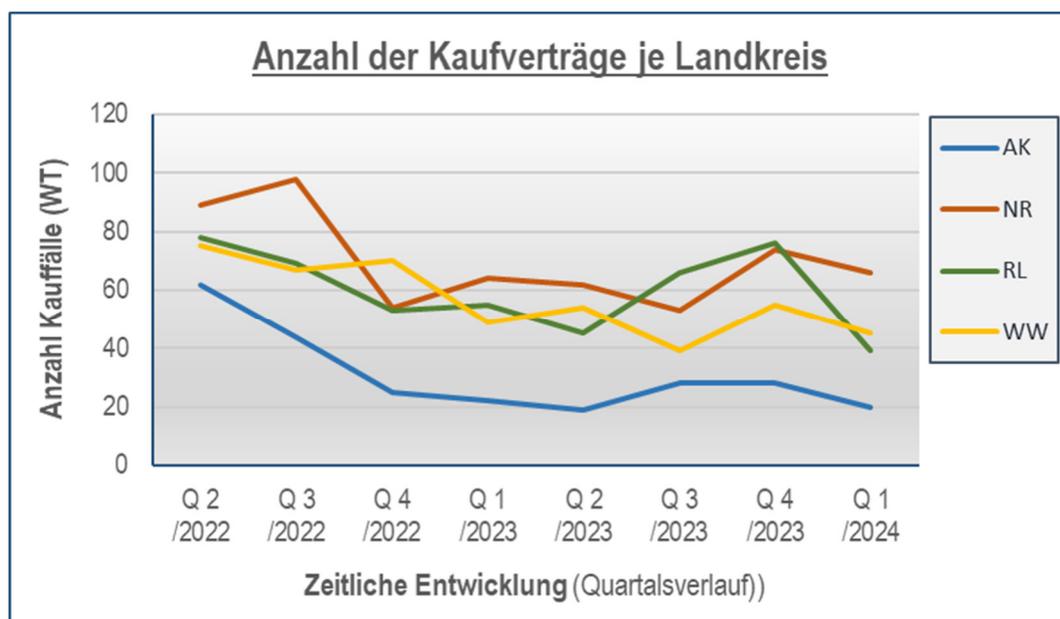


Diagramm 6: Quartalsverlauf der Anzahl der Kauffälle, im Auswertebereich Wohnungseigentum, für den Bereich Westerwald-Taunus; in Landkreise gegliedert



Diagramm 7: Prozentuale Veränderungen zum Vorquartal für den gesamten Bereich Westerwald-Taunus

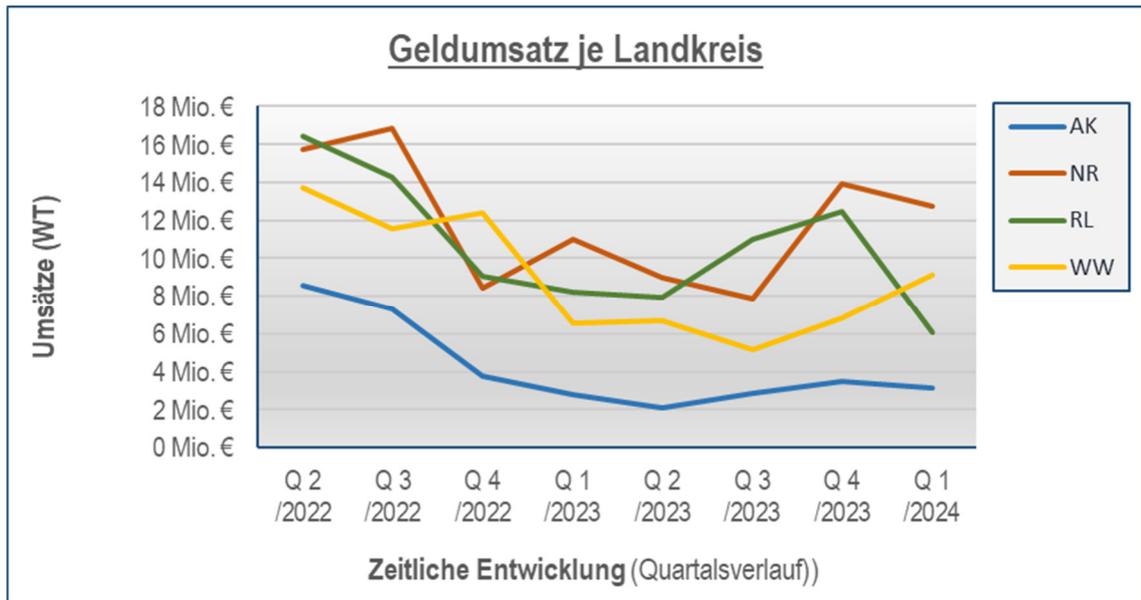


Diagramm 8: Quartalsverlauf der Geldumsätze in Mio. €, im Auswertebereich Wohnungseigentum, für den Bereich Westerwald-Taunus; in Landkreise gegliedert

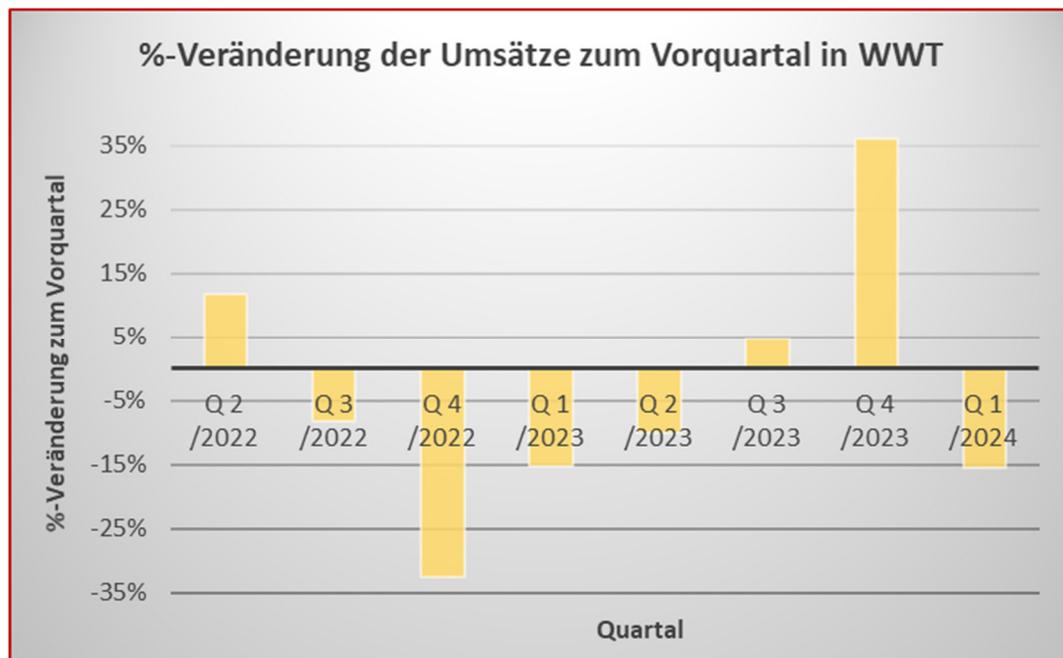


Diagramm 9: Prozentuale Veränderungen zum Vorquartal für den gesamten Bereich Westerwald-Taunus

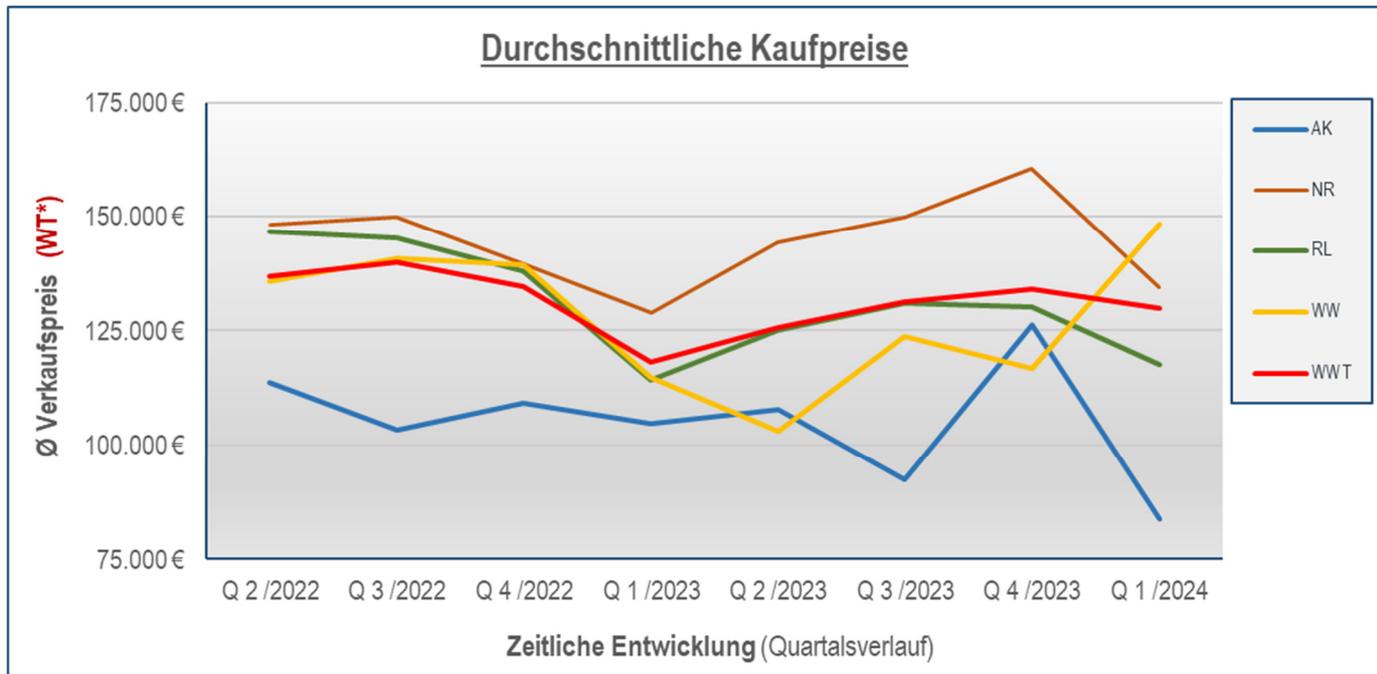


Diagramm 10: Quartalsverlauf der Ø-Kaufpreise in €, für den Auswertebereich Wohnungseigentum in Landkreise gegliedert; zusätzliche Selektionskriterien: geeignete Kauffälle von Wohnungseigentum, im Mehrfamilienwohnhaus; Weiterverkauf,

**WT\*** Die Datengrundlage zur Ableitung der durchschnittlichen Verkaufspreise ist aus einer zusätzlichen Selektion hervorgegangen und entspricht nicht der Datenmenge der vorangehenden Mengenstatistiken. Durch die zusätzliche Selektion mit den o. a. Kriterien wurde lediglich ein Teil der Kaufverträge zur Auswertung verwendet.

## Teilmarkt unbebautes Land der Entwicklungsstufe „baureifes Land“

Der 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 u. Westerwald) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus in dem angegebenen Zeitraum ein. Es wurden alle Kaufverträge ab einer Grundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt (Mengenstatistik).

Der Teilmarkt ist aufgrund der unterschiedlichen Erschließungsbeitragszuständen umfangreich und sehr heterogen. Für die Darstellung in den Diagrammen 15, 16 und 17 wurde daher jeweils eine zusätzliche Selektion (siehe Diagrammbeschreibung 15) vorgenommen. Eine Reduzierung der Ausreißer wurde nicht vorgenommen.

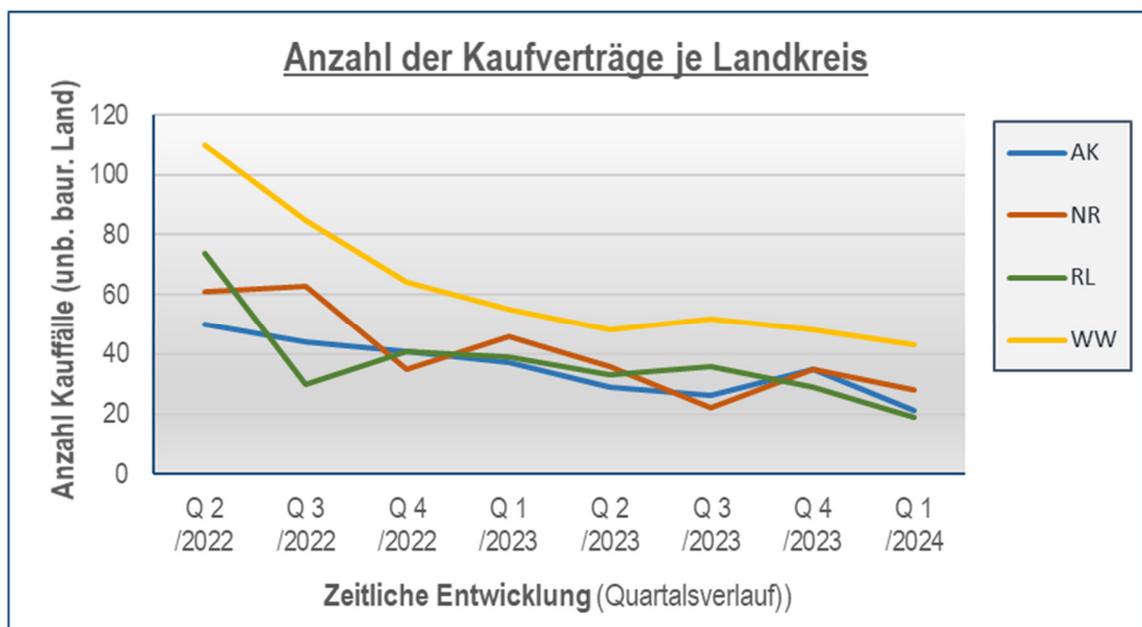


Diagramm 11: Quartalsverlauf der Anzahl der Kauffälle, der Objektart unbebautes baureifes Land, für den Bereich Westerwald-Taunus; in Landkreise gegliedert

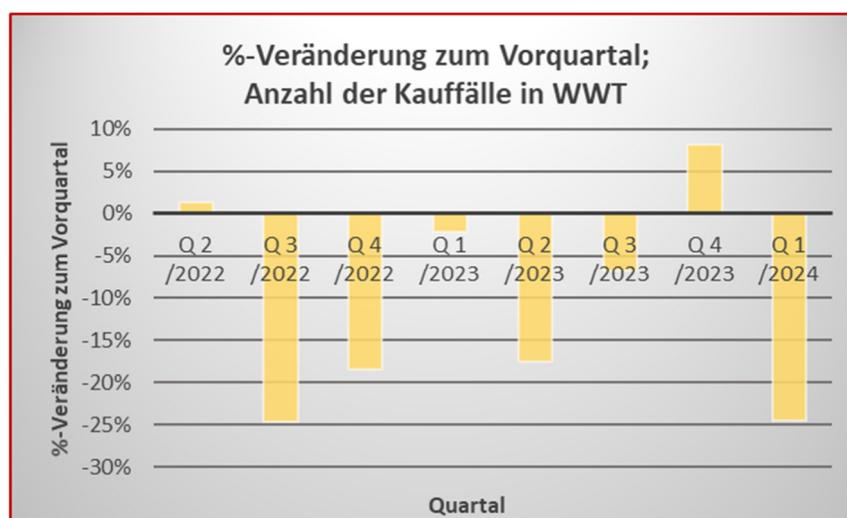


Diagramm 12: Prozentuale Veränderungen zum Vorquartal für den gesamten Bereich Westerwald-Taunus

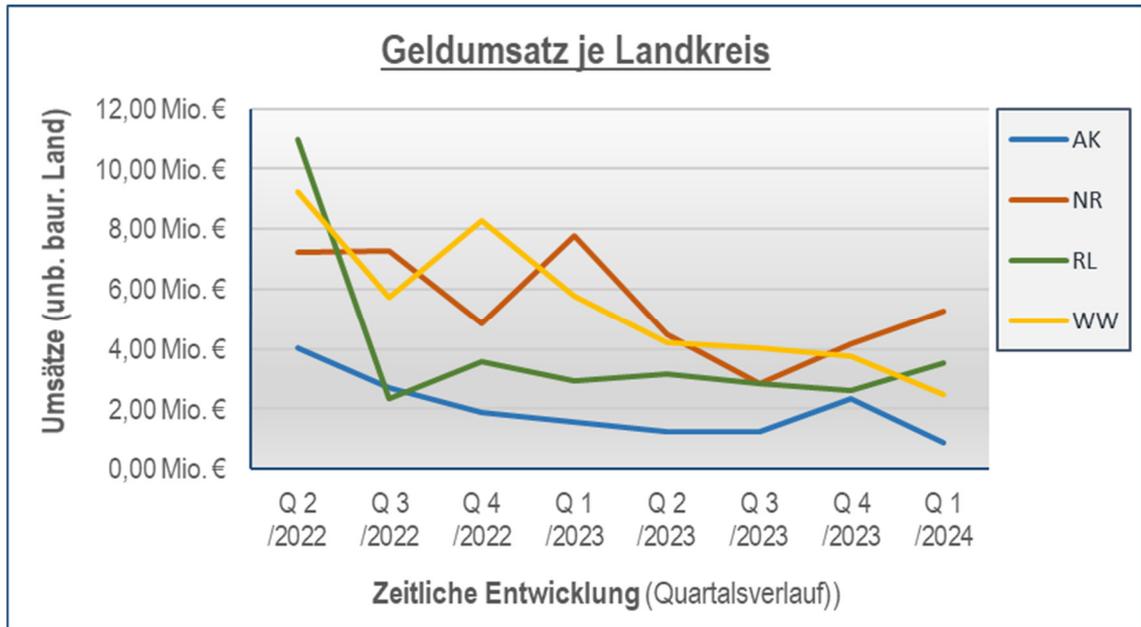


Diagramm 13: Quartalsverlauf der Geldumsätze in Mio. €, der Objektart unbebautes baureifes Land, für den Bereich Westerwald-Taunus; in Landkreise gegliedert

Hinweis zur Quartalsauswertung Nr. 3; IV/2023: Die Darstellung der Werte für den Westerwaldkreis waren nicht korrekt.



Diagramm 14: Prozentuale Veränderungen zum Vorquartal für den gesamten Bereich Westerwald-Taunus

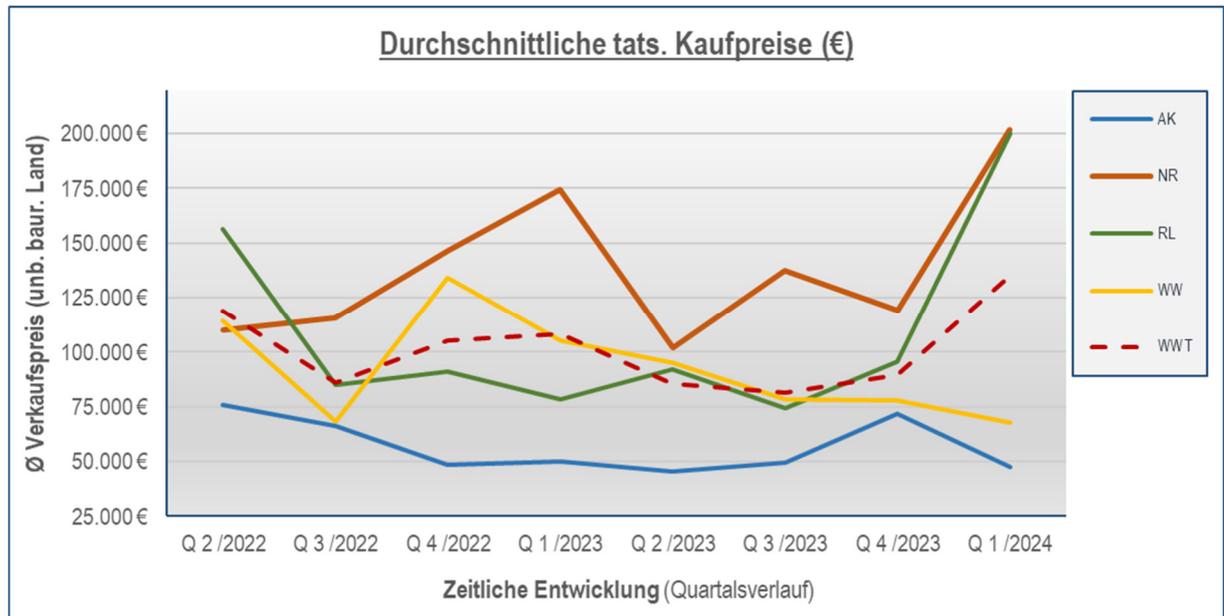


Diagramm 15: Quartalsverlauf der Ø Kaufpreise in €, für die Objektart unbebautes baureifes Land, in Landkreise gegliedert, zusätzliche Selektionskriterien: nur geeignete Kauffälle von unbebautem baureifem Land, erschließungsbeitragsfrei, ab einem Bodenrichtwert von 20,- €/m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von mind. 150 m<sup>2</sup> (keine Gemeinbedarfs- bzw. Arrondierungsflächen)

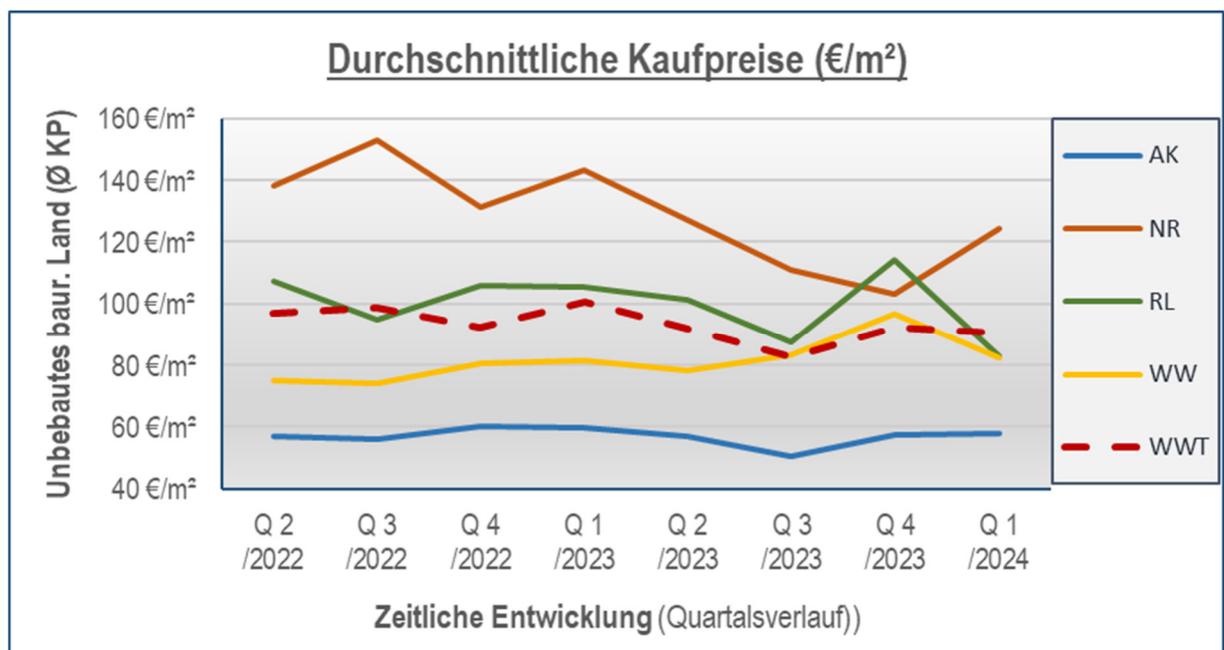


Diagramm 16: Quartalsverlauf der Ø Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>, für die Objektart unbebautes baureifes Land, in Landkreise gegliedert; zusätzliche Selektionskriterien wie Diagramm 15

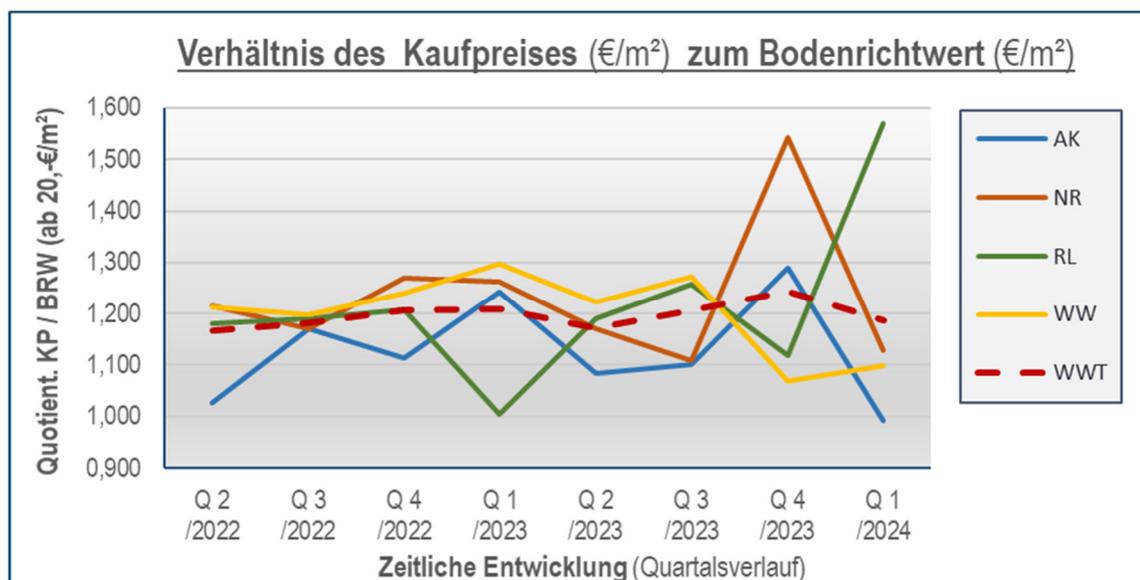


Diagramm 17: Quartalsverlauf der Quotienten des Kaufpreis in €/m<sup>2</sup>, im Vergleich zum jeweils aktuellen Bodenrichtwert für die Objektart unbebautes baureifes Land, in Landkreise gegliedert; zusätzliche Selektionskriterien wie Diagramm 15

Hinweis: Ab dem ersten Quartal 2024 bilden die zum Stichtag 01.01.2024 beschlossenen Bodenrichtwerte die Vergleichsgrundlage.

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/](http://www.gutachterausschuesse.rlp.de/marktdaten/oertliche-grundstuecksmarktberichte/gutachterausschuss-fuer-den-bereich-westerwald-taunus/)

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