



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat am 19.11.2021 nachfolgenden Beschluss gefasst:

## Preisentwicklung von Wohnbauland nach Marktsegmenten

Der Obere Gutachterausschuss hat im November 2021 erstmalig überregionale Bodenpreisindexreihen für unbebautes Wohnbauland differenziert nach Marktsegmenten beschlossen. Diese ersetzen einen Teil des Abschnitts 1.3.4 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2021 (LGMB 2021), unter anderem die Abbildung 1.3-11 und Tabelle 1.3-3. Sie ergänzen die kreisweisen Bodenpreisindexreihen, die von den örtlichen Gutachterausschüssen beschlossen wurden (Abschnitt 3.4.3 LGMB 2021).

Die Modellbeschreibung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

<b>Stichtag</b>	01.01. des jeweiligen Jahres
<b>Basisjahr</b>	2010
<b>Untersuchungsobjekte</b>	Unbebautes baureifes Land <ul style="list-style-type: none"><li>• der Nutzungen M MD MI MK W WA WR WB</li><li>• zur Auswertung geeignet</li><li>• Grundstücksgrößen 200 bis 1.500 m<sup>2</sup></li></ul>
<b>Untersuchungsbereich</b>	Land Rheinland-Pfalz, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 1.3-1, LGMB 2021)
<b>Datengrundlage</b>	Kaufpreissammlungen der 12 rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse <ul style="list-style-type: none"><li>• bereinigte Kaufpreise, ausreißerbereinigt</li></ul> Die Anzahlen je Marktsegment und Jahrgang sind in der unten stehenden Tabelle angegeben.
<b>Erhebungsmethodik</b>	Bezugsdatum: 01.01. des jeweiligen Jahres Datenzuordnung: Kauffälle mit Vertragsdatum 01.07. des vorangegangenen Jahres bis 30.06. des jeweiligen Jahres für jedes Marktsegment
<b>Auswertemethodik</b>	Medianbildungen pro Marktsegment und 12-Monatszeitraum Glättung: 3. Grades (3-Jahresmittel, gleitend) Schätzung (Schätzg.) 2022: sachverständig unter Berücksichtigung der Preisänderungen der vorangegangenen Jahre. Hinweis: Wegen der gleitenden Mittelbildung kann sich der letzte Vorjahreswert bei einer Fortschreibung ändern.

Tab. 1: Modellbeschreibung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen absoluten Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke ab dem 01.01.2010 auf.

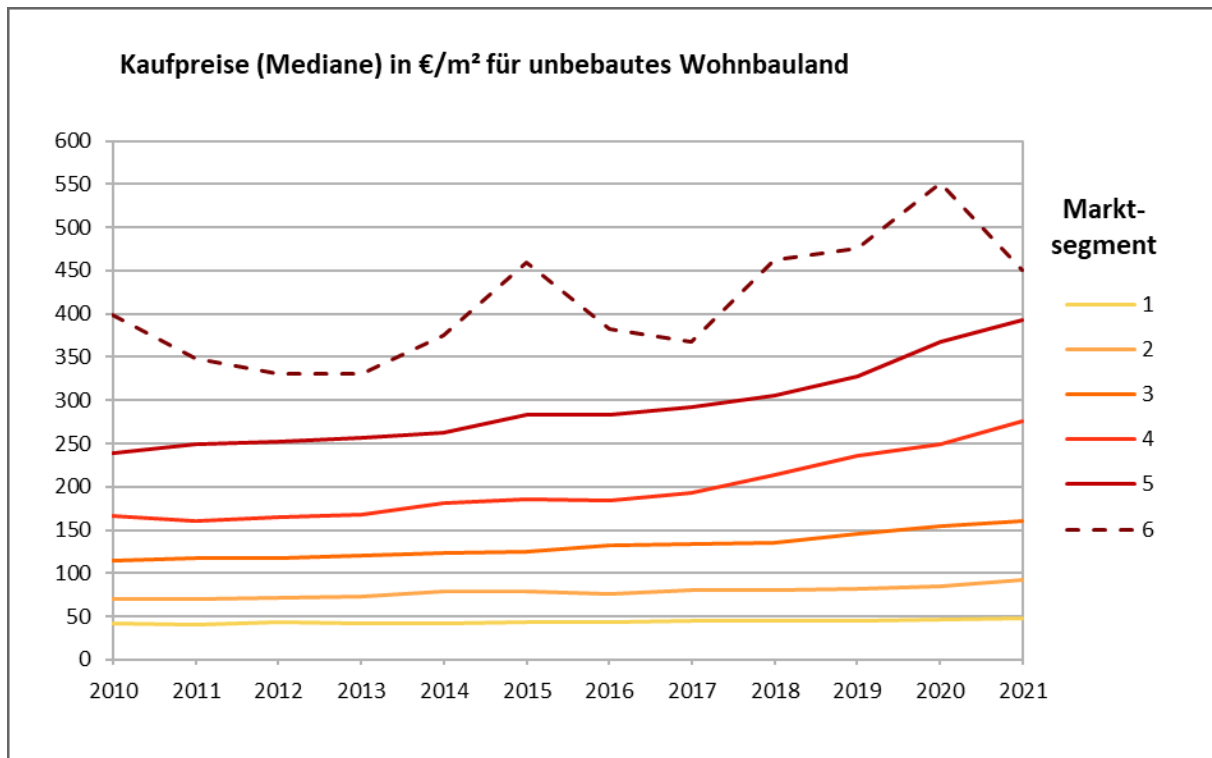


Abb. 1: Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für unbebautes Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres: Datengrundlage ca. 54.420 Kaufpreise, Stand 01.07.2021

Wie man aus der Abbildung erkennen kann, steigen die durchschnittlichen Kaufpreise von Marktsegment zu Marktsegment. **Die Datenlage im Marktsegment 6 reicht für eine qualifizierte Aussage nicht aus; deshalb ist der Verlauf gestrichelt dargestellt.**

Bodenpreisindexreihen stellen die relativen Bodenwertänderungen auf einer Zeitachse – bezogen auf ein Basisjahr – dar. Bei der Wahl eines gemeinsamen Bezugsdatums lassen sich die Entwicklungen von einzelnen Bereichen miteinander vergleichen. In der nachfolgenden Abbildung sind die Bodenpreisindizes für unbebautes Wohnbauland differenziert nach Marktsegmenten dargestellt.

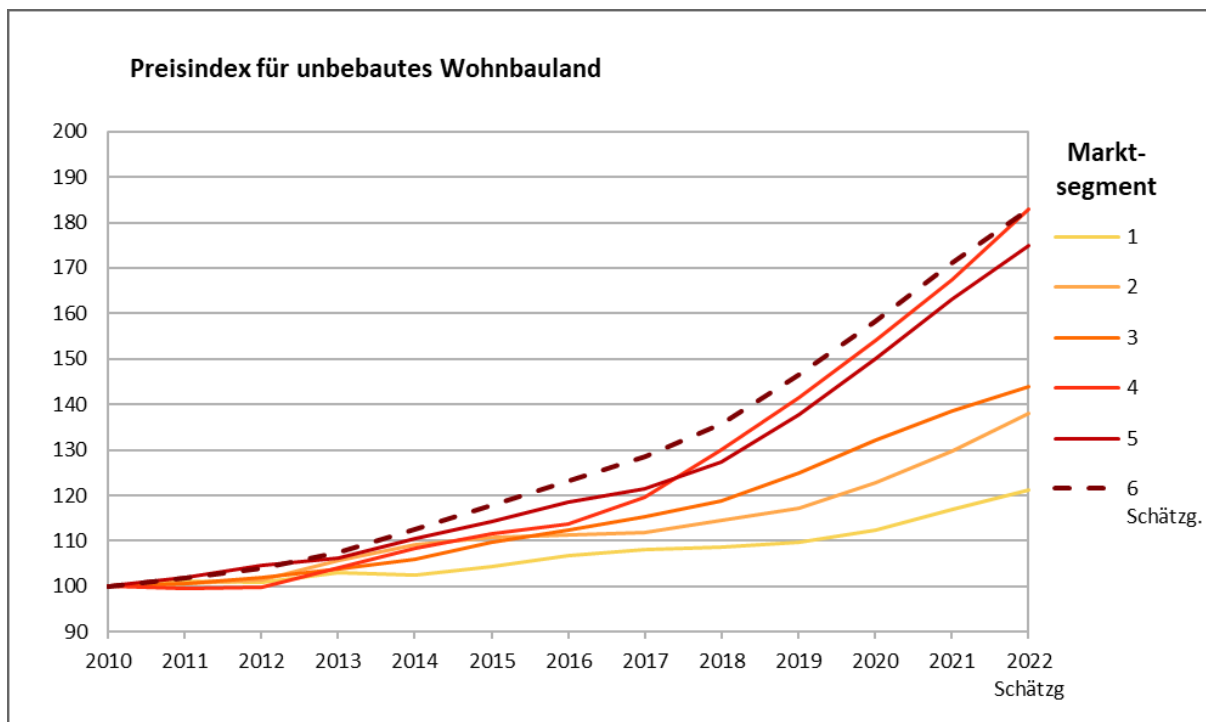


Abb. 2: Bodenpreisindexreihen für unbebautes Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres: Datengrundlage ca. 54.420 Kaufpreise, Stand 01.07.2021

**Die Bodenpreisindexreihe für das Marktsegment 6 wurde aufgrund der geringen Datenlage sachverständig geschätzt.** Dazu wurden die Differenzen aus den gut belegten Indexreihen der Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentume (Abschnitt 3.4.1 und 3.4.2 LGMB 2021) der Marktsegmente 4 und 5 zu Marktsegment 6 gebildet und auf die Bodenpreisindexzahlen der Marktsegmentreihen 4 und 5 aufaddiert.

Die Indexreihen sind zur besseren Übersichtlichkeit noch einmal in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Marktsegment	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 Schätzg.	Anzahl
1	100	101	101	103	103	104	107	108	109	110	113	117	121	11.675
2	100	101	102	106	109	111	111	112	115	117	123	130	138	13.823
3	100	101	102	104	106	110	112	115	119	125	132	138	144	10.662
4	100	100	100	104	108	111	114	120	130	142	154	167	183	8.785
5	100	102	105	106	111	114	118	121	127	138	150	163	175	7.983
6 Schätzg.	100	102	104	107	112	118	123	129	136	146	158	171	183	1.492
Anzahl	3.643	4.379	5.016	4.017	4.210	4.468	4.576	4.682	4.521	4.584	4.696	5.628		54.420

Tab. 1: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres: Datengrundlage ca. 54.420 Kaufpreise, Stand 01.07.2021

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis der Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.