



Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE



Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

LANDESGRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT RHEINLAND-PFALZ 2023

Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022



DER LANDESGRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT 2023

– Trendwende auf dem
Immobilienmarkt? –

DVW Jahrestagung Rheinland-Pfalz 2023

Christian Paulik, Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses
Mitglied im AK 6 – Immobilienwertermittlung – des DVW



Trendwende auf dem Immobilienmarkt?

Ihre Meinung zählt

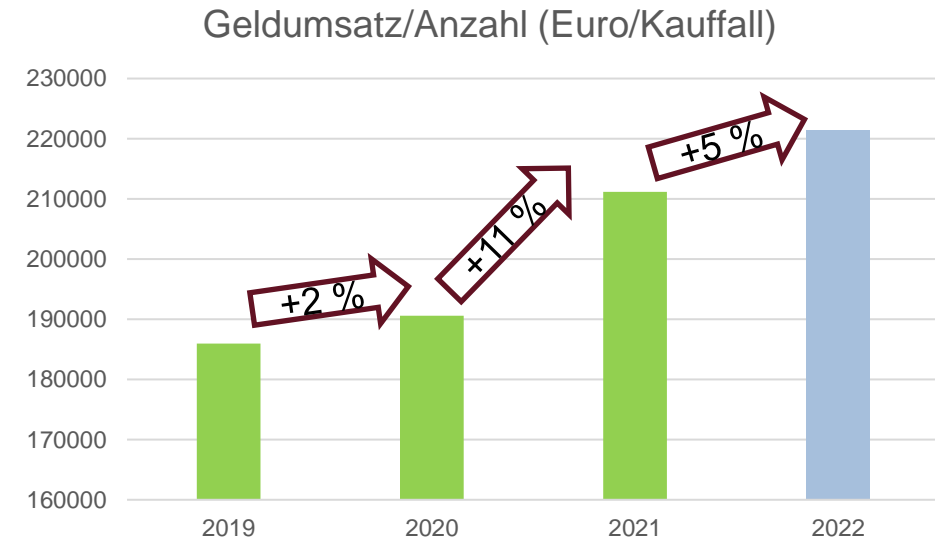
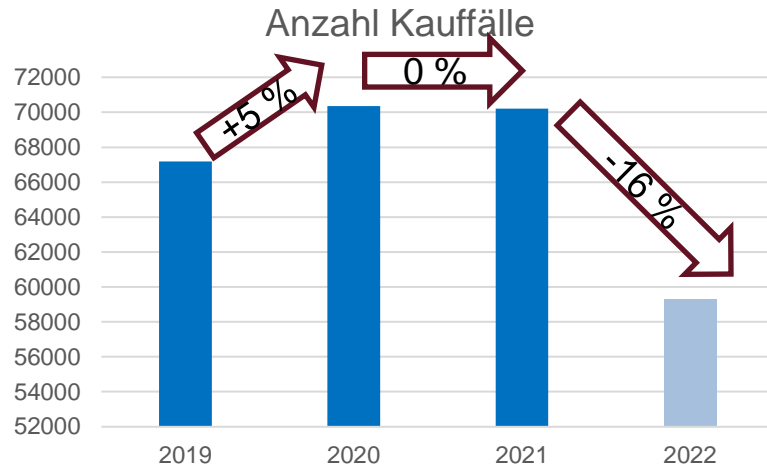
www.menti.com

Code eingeben

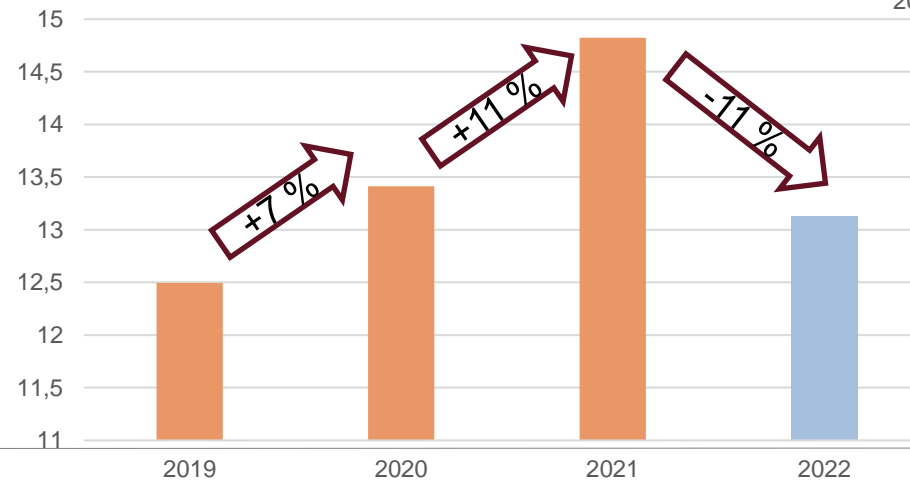




Immobilienmarkt im Überblick



Geldumsatz in Mrd. Euro

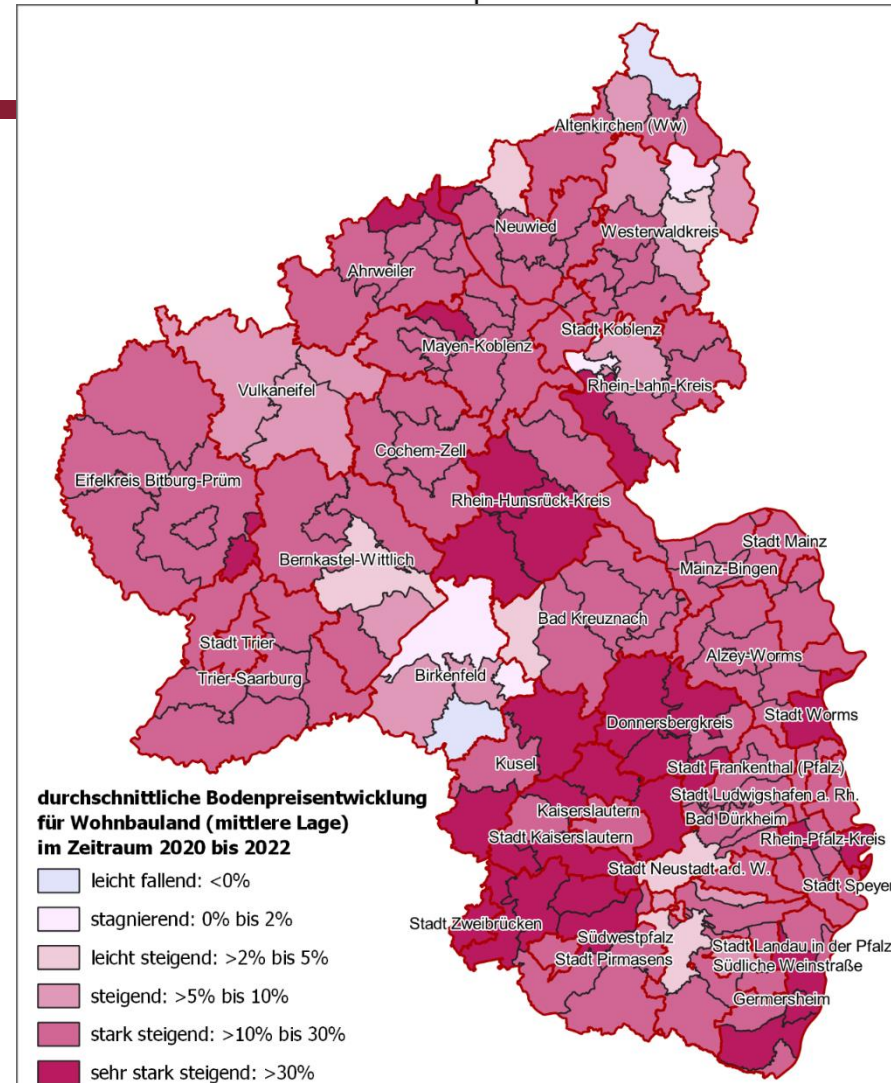


Stand Ende April 2023



Preisentwicklungen und Trendwende?

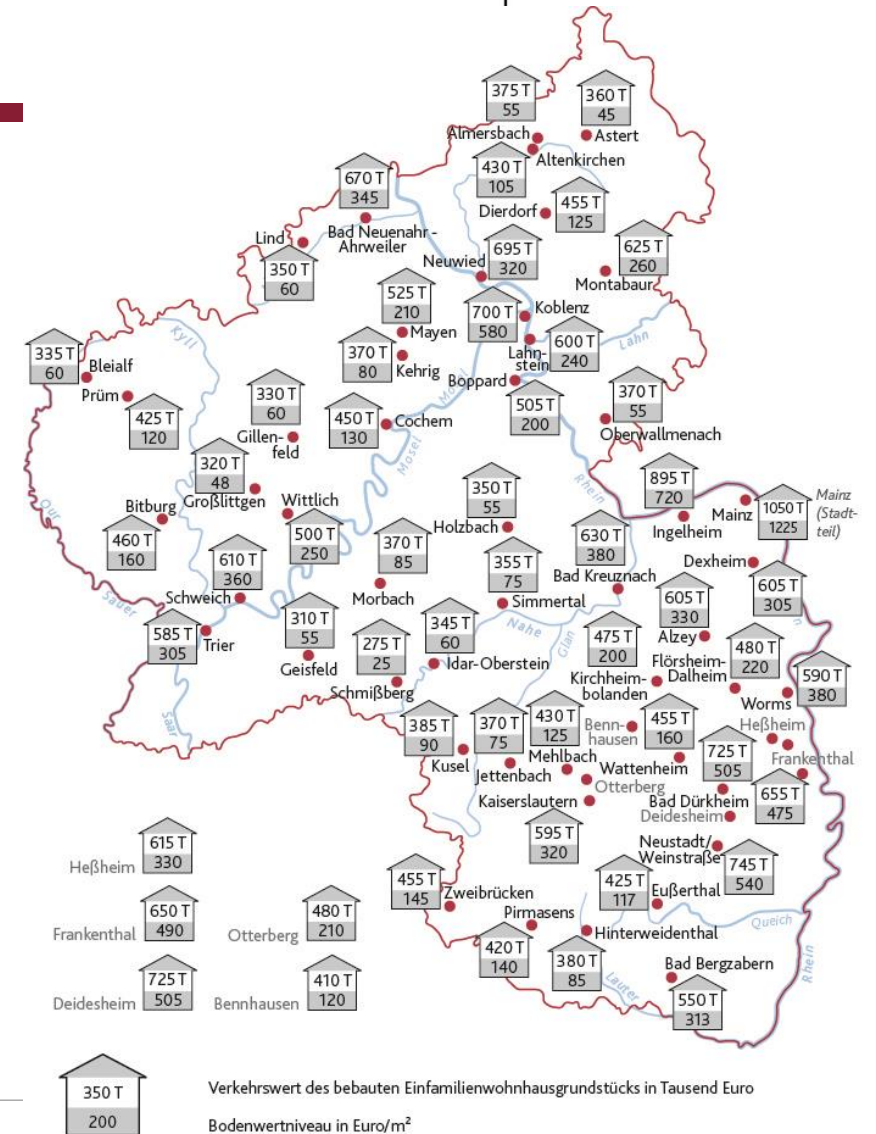
- Vergleich der durchschnittlichen Preisentwicklungen für **Wohnbauland** der Jahre **2020 und 2021** lässt landesweit Preissteigerungen erkennen.
- **Mögliche Ursachen der wachsenden Nachfrage** nach unbebauten Grundstücken:
 - Niedrige Zinsen
 - Konjunkturaufschwung der Wirtschaft
 - Zunahme der Binnen- und Außenwanderungen in Deutschland seit Anfang der 2010er Jahre





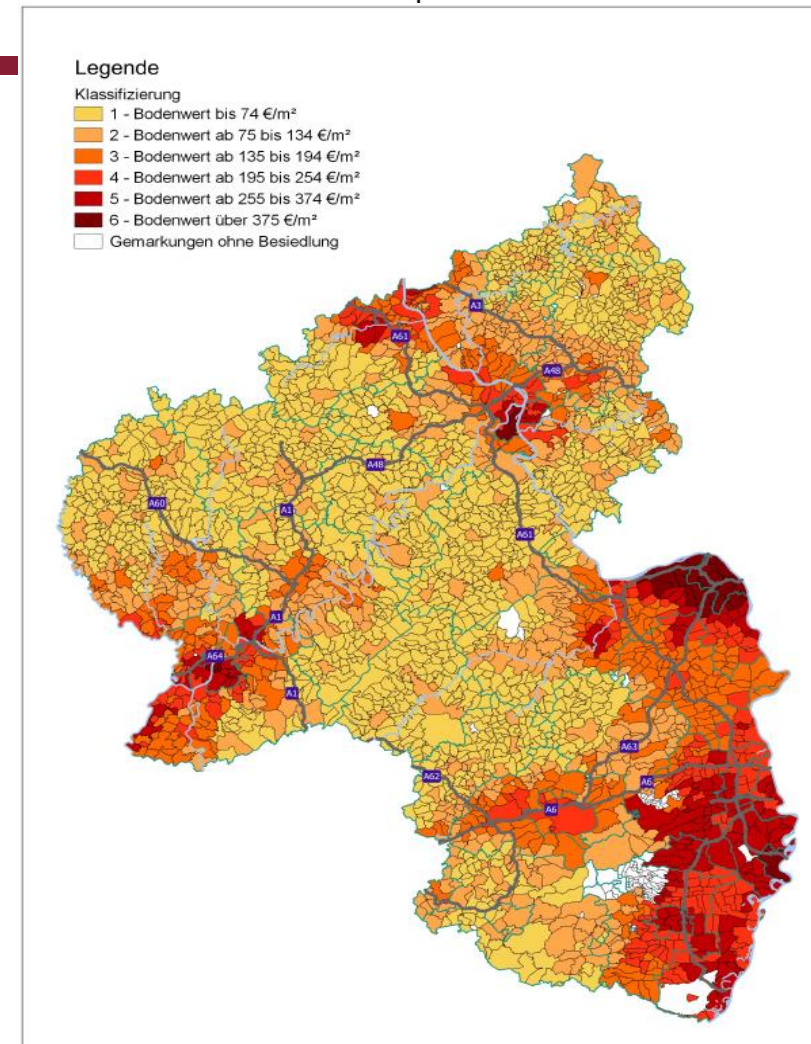
Preisentwicklungen und Trendwende?

- Muster-Einfamilienwohnhaus in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz:
 - ⇒ Höchster Wert mit rd. 1.050.000,- € in Mainz (Bodenwertniveau bis 1.225,- €/m²)
 - ⇒ Niedrigster Wert mit rd. 275.000,- € bei einem Bodenwertniveau von rd. 25,- €/m² in Schmißberg im Kreis Birkenfeld
 - ⇒ Wertunterschied beträgt 775.000,- € (01.01.2020 noch 685.000,- €)
 - ⇒ Durchschnittlich rd. 459.000,- € **in den Stützwerten**



Preisentwicklungen und Trendwende?

- Um den Teilmarkt der Wohnbaugrundstücke nicht nur anhand von Stützwerten oder regional begrenzt anhand von rein administrativen Abgrenzungen (z. B. Kreise), sondern auch differenzierter betrachten zu können, wurden das Land in sogenannte **Marktsegmente** unterteilt.
- Alle 3.017 Gemarkungen wurden in 6 nach einem einheitlichen Maßstab definierten Stufen zugeordnet.

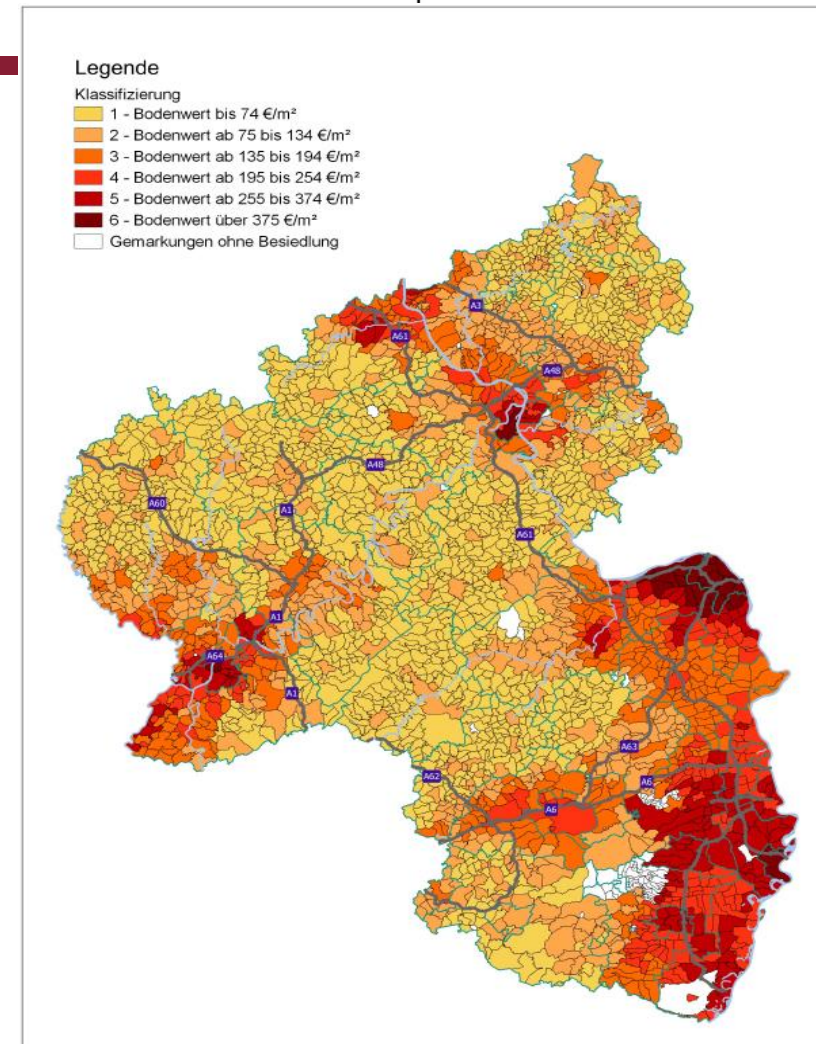


Preisentwicklungen und Trendwende?

- **Grundlage (Zuordnungskriterien):**
 - Durchschnitt der Kaufpreise für Einfamilienwohnhausgrundstücke
 - Durchschnitt der Kaufpreise für Wohnungseigentum
 - Durchschnittliches Mietniveau
 - Durchschnittliches Bodenwertniveau

⇒ **Ergebnis:**

Landesweit einheitliche Lageklassifizierung und Zuordnung von Gemarkungen mit jeweils vergleichbaren Marktverhältnissen

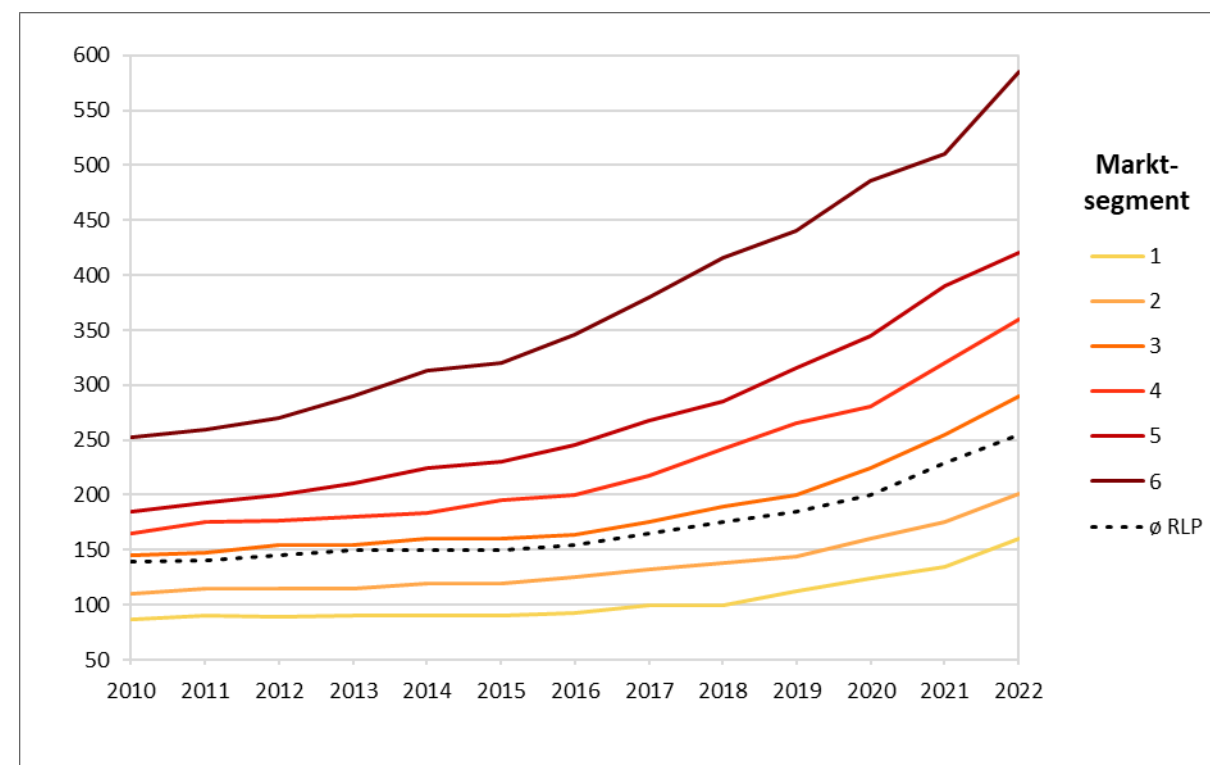




Preisentwicklungen und Trendwende?

- Darstellung der Kaufpreisentwicklung von bebauten Einfamilienwohngrundstücken in den Marktsegmenten zwischen 2011 und 2022 (in Tsd. Euro)

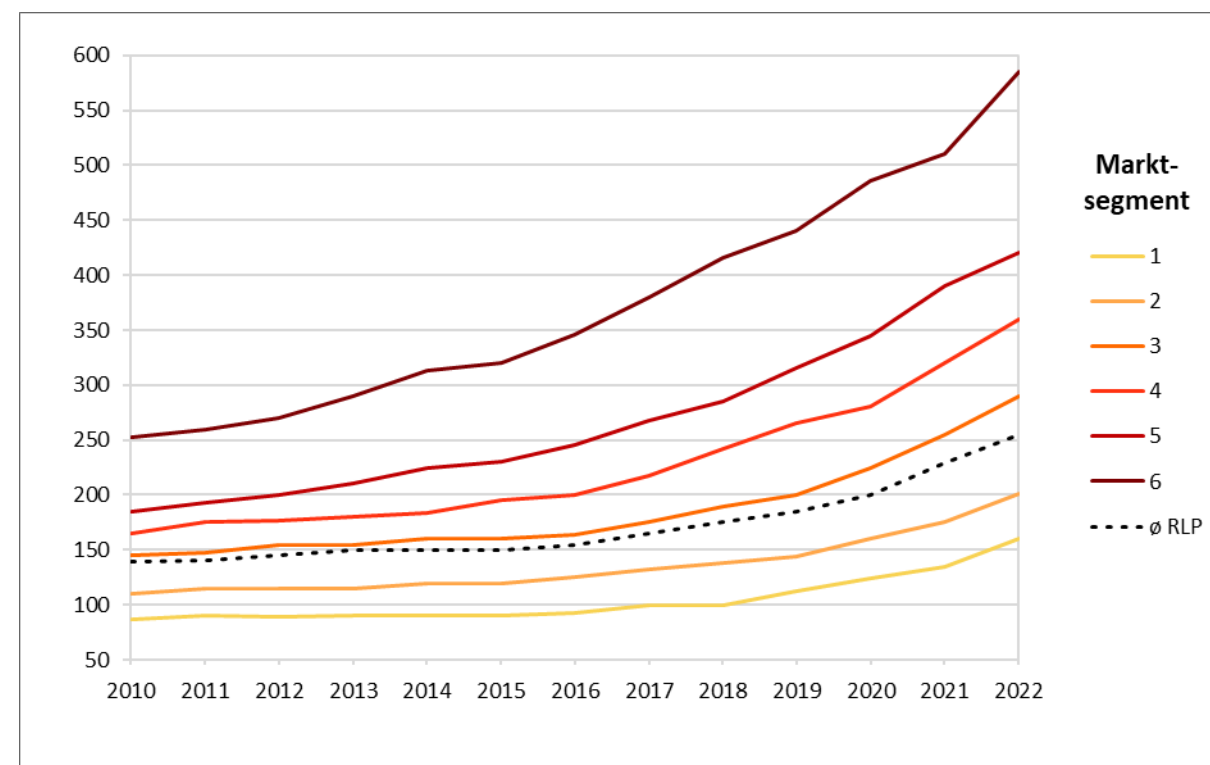
Datengrundlage ca. 197.000 Kaufpreise (ca. 15.000 Kaufpreise pro Jahr); Stand 01.08.2022





Preisentwicklungen und Trendwende?

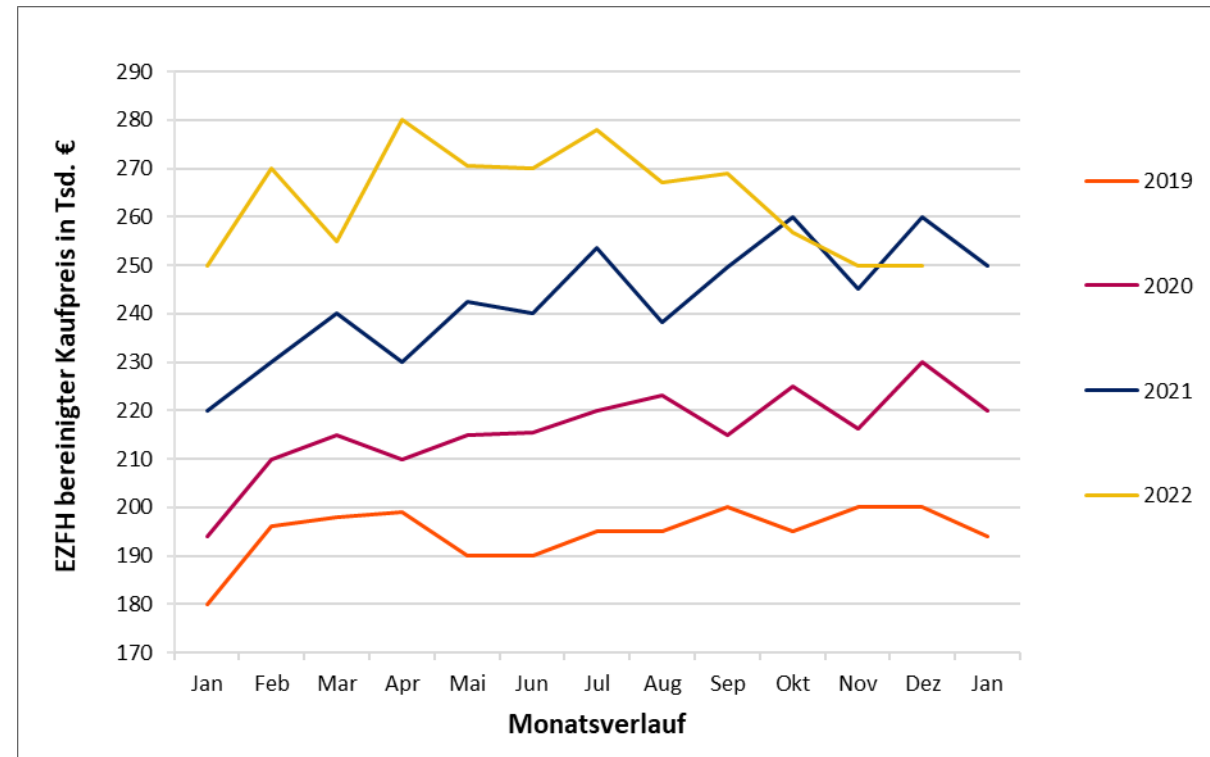
- **Durchschnitt Rheinland-Pfalz:** Steigerung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern innerhalb der letzten 12 Jahre von rd. 83 %
- Kontinuierlicher Anstieg seit 2016
- Marktsegmente entwickeln sich nicht mehr so stark auseinander





Preisentwicklungen und Trendwende?

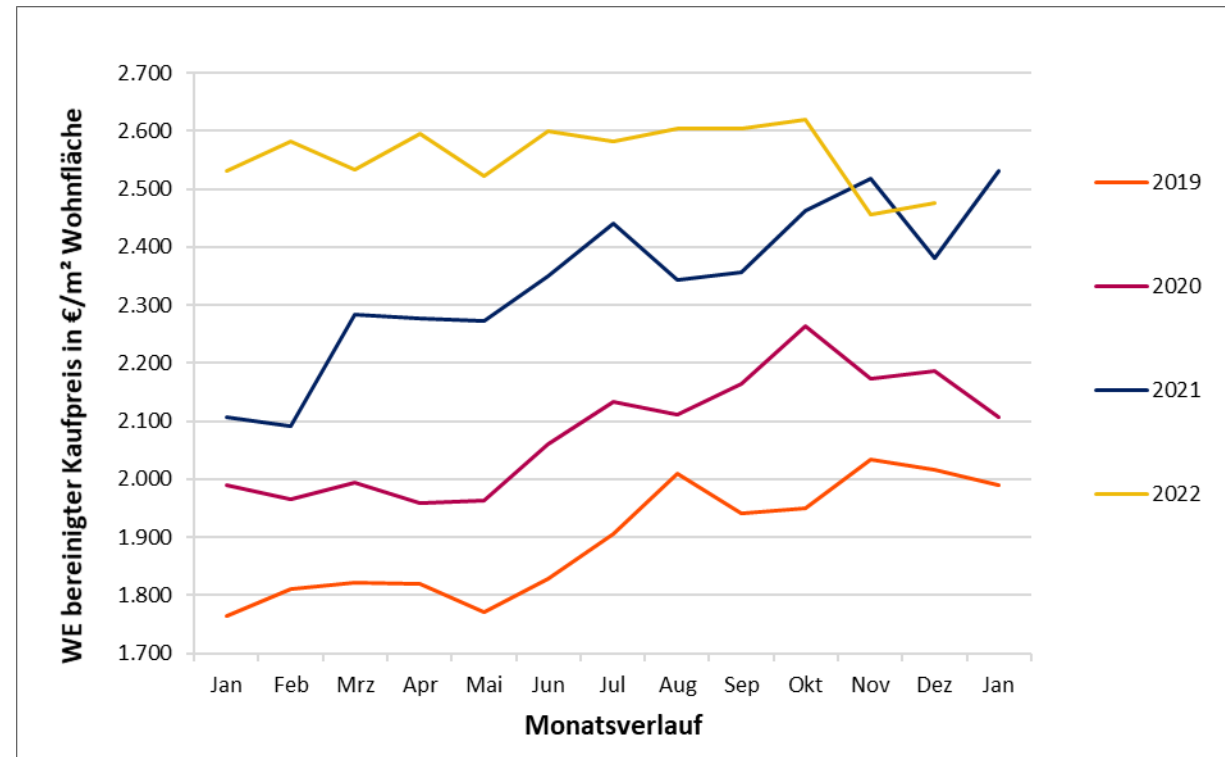
- Betrachtung der **Kaufpreisdurchschnitte für Einfamilienwohnhäuser** der Jahre **2019 bis 2022**
- Robuster Verlauf in 2020 und 2021
- Insbesondere in den Jahren 2020 und 2021 fällt die Steigerung extrem hoch aus (rd. 13,5 % pro Jahr).
- 2022 nach anfänglichem Anstieg Rückführung auf Stand Anfang 2022



Ende April 2023 aktualisierte Abbildung 2.3.1 des LGMB 2023

Preisentwicklungen und Trendwende?

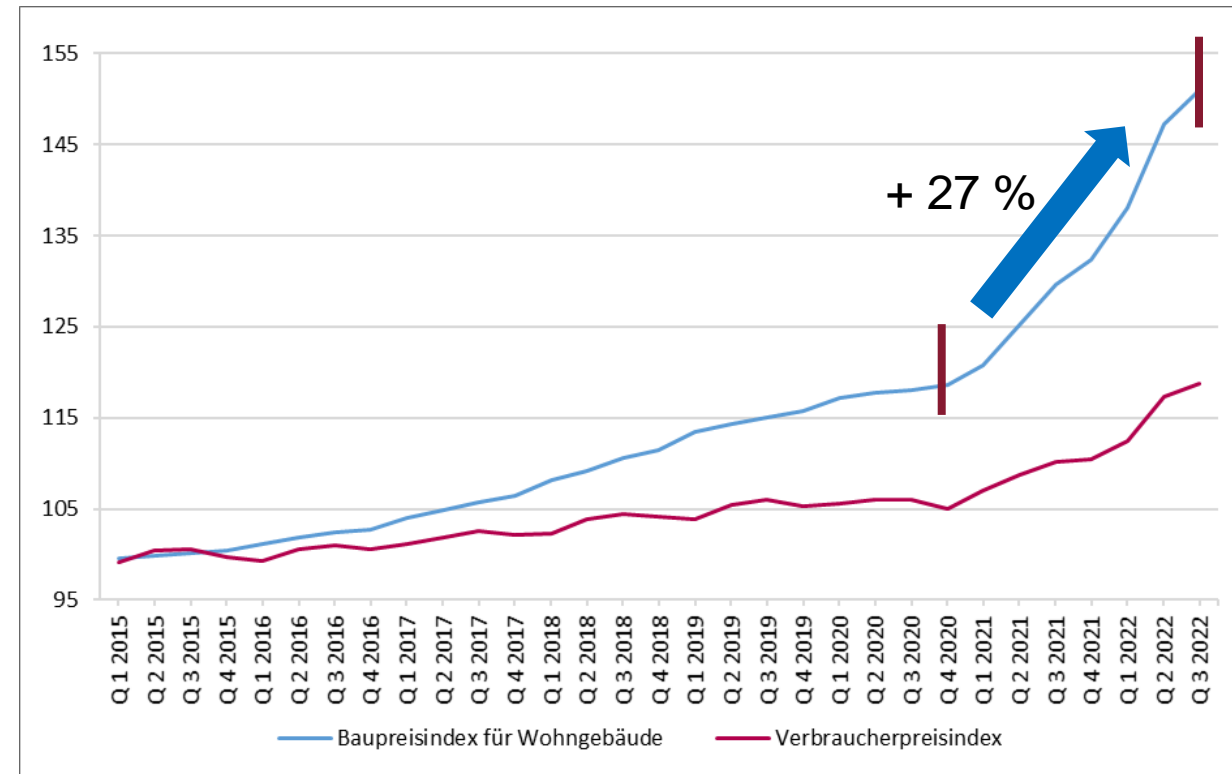
- Die Kaufpreisdurchschnitte für Eigentumswohnungen der Jahre 2019 bis 2022 zeigen ein ähnliches Verhalten.
- Bereits ab Mitte 2019 deutliche Steigerung
- Anfang 2020 leicht gedämpft, danach aber enormer Anstieg (rd. 20 % in 2021!)
- 2022 Stagnation



Ende April 2023 aktualisierte Abbildung 2.3.2 des LGMB 2023

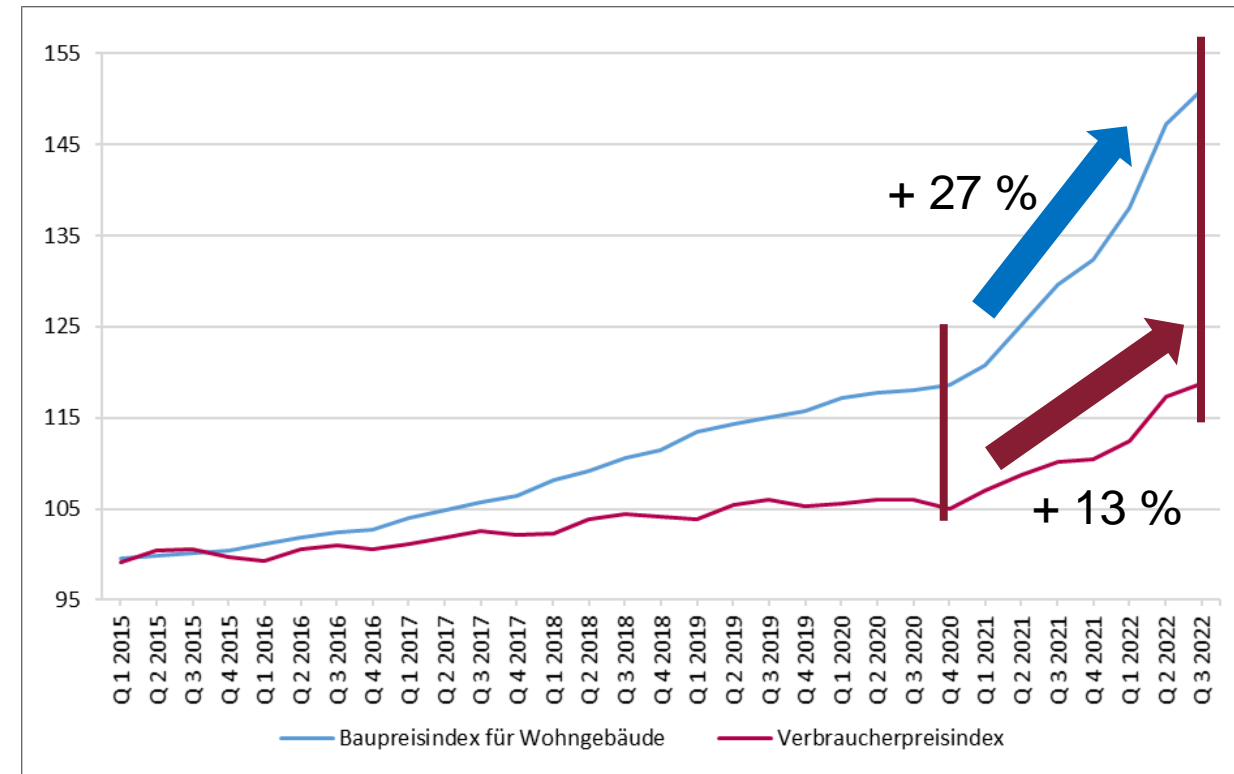
Preisentwicklungen und Trendwende?

- Die Steigerung der Immobilienpreise in 2021 scheint in 2022 einen Abschluss zu finden.
- Indikatoren:
 - Seit 2020 stark steigende Baupreise (vgl. Entwicklung des Baupreisindex) teilweise bedingt durch Lieferengpässe sowie steigende Material- und Handwerkerkosten



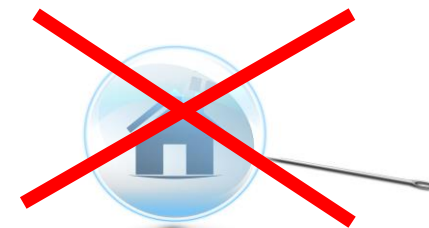
Preisentwicklungen und Trendwende?

- **Ukraine-Krieg**
- **Energiekrise** und eine Verteuerung der Rohstoffe
- **Importe** werden teurer
- **Preise und die Inflationsrate steigen** (vgl. Verbraucherpreisindex)
- **Erhöhung des Leitzinses**
Bauzinsen für einen Kredit mit 10 Jahren Zinsbindung von knapp unter 1 % in 01/2022 auf rd. 4 % in 10/2022



Preisentwicklungen und Trendwende? !

- Daher ist nach momentanem Stand mit einer **Beruhigung** des Immobilienmarktes zu rechnen, die auch in der Entwicklung der Kaufpreise zum Ausdruck kommt.
- Anhand von vorläufigen Kaufpreisauswertungen sowie der wirtschaftlichen Indikatoren ist ~~zu erwarten~~ **sicher**, dass für 2022 und auch für Anfang 2023 keine Steigerung der Immobilienpreise wie in den Jahren 2020 und 2021 ~~anzunehmen~~ **zu verzeichnen** ist. Aber es ist auch kein Platzen der Immobilienblase.
- **Arbeiten zur Aktualisierung der Marktdaten (SWF und LZ) werden momentan durchgeführt mit dem Ziel einer Zwischenveröffentlichung bis Mitte 2023.**





Flutkatastrophe und Immobilienpreise

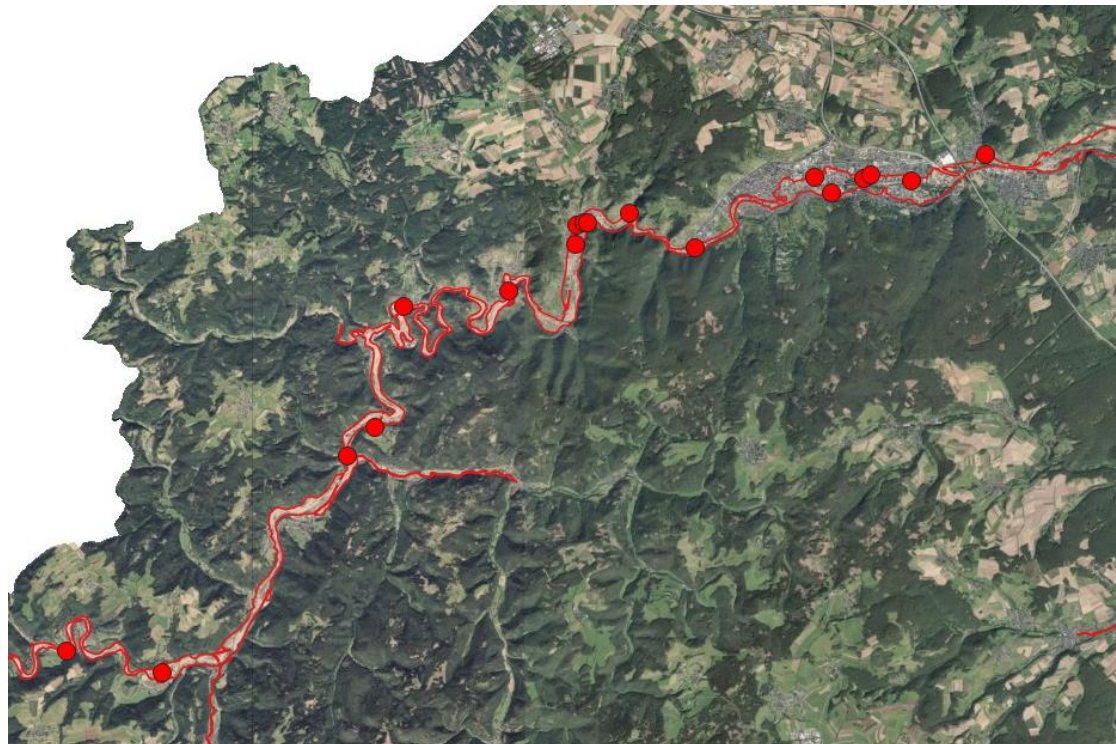


- **Betrachtungszeitraum 15.07.2021 bis 14.07.2022**
- **Vorgehensweise:**
 - **Versuch der Auswertung von Kaufpreisen unbebauter und bebauter Wohnbaugrundstücke**
 - **Expertenbefragung**

Flutkatastrophe und Immobilienpreise

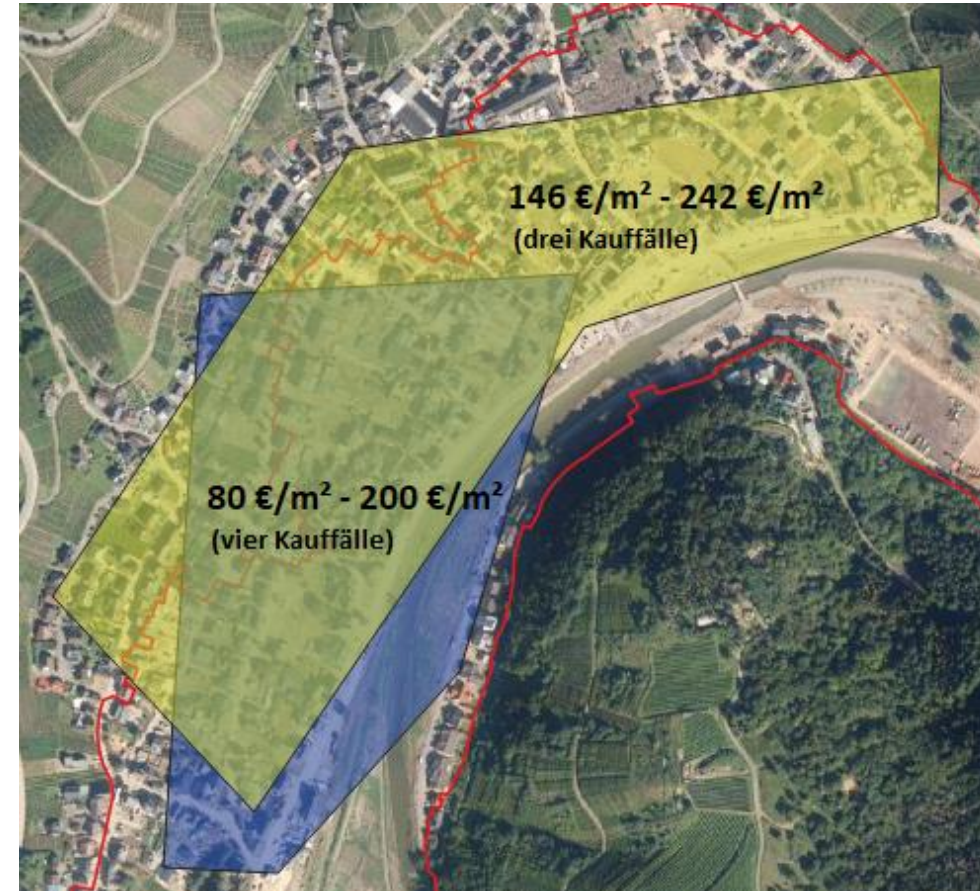


- Problemlage: Nur **18** Kaufpreise **unbebauter** Wohnbaugrundstücke **innerhalb des direkt flutbetroffenen Bereichs** entlang der Ahr



Unbebaute Grundstücke

- Aufgrund der geringen Datenlage nur wenig aussagekräftig. Als **Tendenz** ergibt sich allerdings eine **lagebedingte Wertminderung im Betrachtungszeitraum** von **rd. -15 %**.
- Dazu ergänzend Ergebnis der **Expertenbefragung (20)**:
 - Innerhalb des direkt betroffenen Bereichs je nach Lage **-12 % bis -20 %**
 - Knapp außerhalb des direkt betroffenen Bereichs **-5 %**



Bebaute Wohnbaugrundstücke

- Sehr hohe Streuung in den Kaufpreisen
- Tendenz: Pauschale Wertminderung zwischen -20 % und -40 % im Betrachtungszeitraum
- Dazu ergänzend Ergebnis der Expertenbefragung (17): Nur lagebedingte Wertminderung (Wertminderung aufgrund der Schäden nicht enthalten!) rd. -15 %
- Der Grundstücksmarkt wird in den betroffenen Bereichen weiter durch die Gutachterausschüsse beobachtet. Momentan ist erkennbar, dass die Preise in den nicht unmittelbar betroffenen Gebieten der Ortschaften steigen (aufgrund der höheren Nachfrage nach Bauplätzen).





- 19. Juli 2021: Neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) verkündet
- 01. Januar 2022: in Kraft getreten
- Die bis dahin gültige ImmoWertV 2010 sowie die Wertermittlungsrichtlinien (Sachwertrichtlinien, Ertragswertrichtlinien, Vergleichswertrichtlinien, Bodenrichtwertrichtlinien und die noch gültigen Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) wurden dadurch abgelöst.
- In der ImmoWertV 2021 wird insbesondere die **Modelltreue noch stärker** in den Vordergrund gestellt.
- **Es sind einige wenige Modelländerungen enthalten, die sich in den Bundesländern aufgrund bislang verschiedener Vorgehensweisen unterschiedlich stark auswirken; so auch in Rheinland-Pfalz!**



Für Rheinland-Pfalz ergeben sich aus der ImmoWertV 2021 durch die Vorgabe

- einer fixen Gesamtnutzungsdauer,
 - von festen Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten,
 - eines veränderten Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen sowie
 - zur Einführung eines Regionalfaktors
- wesentliche modellbedingte Änderungen.

Dementsprechend werden sich die Sachwertfaktoren und die Liegenschaftszinssätze modellbedingt verändern und sind somit nicht mit denen vorheriger Landesgrundstücksmarktberichte vergleichbar.



Beispiel:

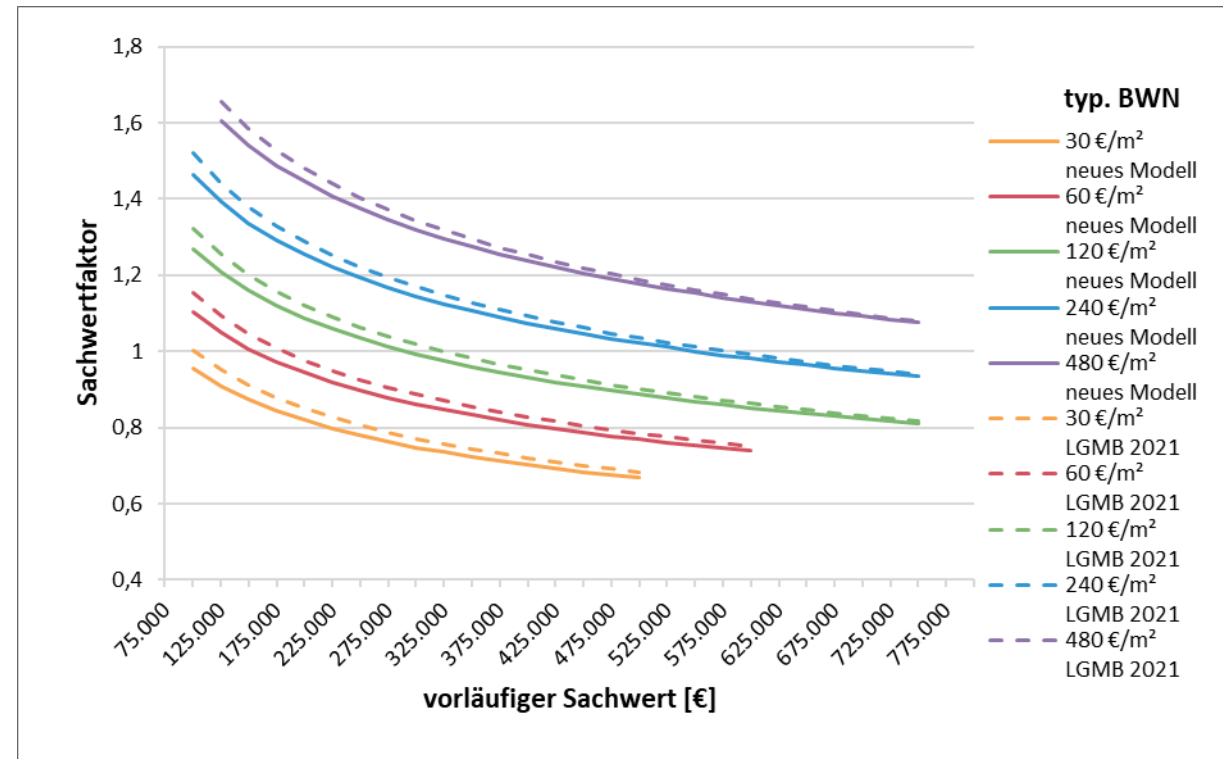
Auswirkungen der Vorgabe einer fixen Gesamtnutzungsdauer auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten in Rheinland-Pfalz

- Eine höhere GND führt modellbedingt zu einer höheren Restnutzungsdauer (RND).
- Somit wird es im neuen Modell zwangsläufig im Sachwert- als auch im Ertragswertverfahren zu höheren vorläufigen Verfahrenswerten kommen.
- Da die Verkehrswerte sich aber nicht verändert, sind **grundsätzlich niedrigere Sachwertfaktoren bzw. höhere Liegenschaftszinssätze zu erwarten.**

Marktdaten auf Grundlage ImmoWertV 2021



In der Abbildung sind die **Sachwertfaktoren** für **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser des LGMB 2021** den auf das neue Modell migrierten **Sachwertfaktoren der gleichen Gesamtstichprobe Rheinland-Pfalz gegenübergestellt**. Beide Datensätze wurden dabei auf den **gleichen Stichtag (01.01.2020)** bezogen, so dass die enthaltenen **Unterschiede rein modellbedingt** sind.





Trendwende auf dem Immobilienmarkt?

Und wie würden Sie jetzt entscheiden?

www.menti.com

Code eingeben



Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

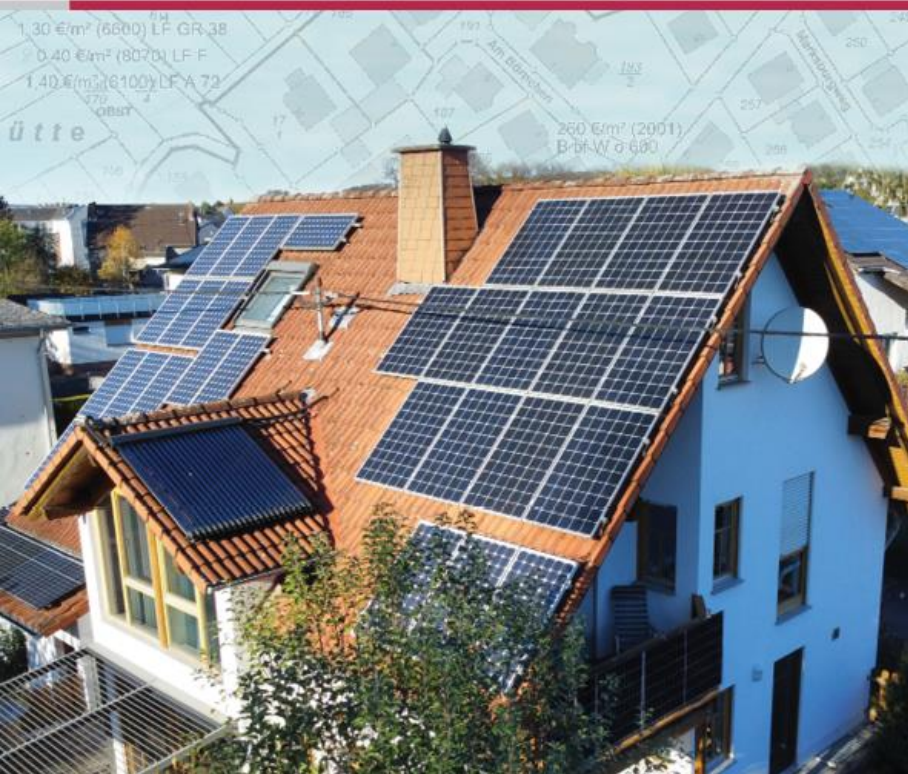


Rheinland-Pfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

LANDESGRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT RHEINLAND-PFALZ 2023

Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**