4 ABLEITUNG DER ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN

4.1 Die Marktsegmente in Rheinland-Pfalz

Der Grundstücksverkehr von Rheinland-Pfalz wird überwiegend vom Teilmarkt der wohnbaulich genutzten Grundstücke geprägt (vgl. Abschnitt 2.1). Das vergleichsweise hohe Aufkommen an Kaufpreisen gerade für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken und Wohnungseigentumen hat den Oberen Gutachterausschuss im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 [33] dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohnbaulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Dadurch können die erforderlichen Daten für die Gemarkungen gemeinsam ausgewertet werden, die vergleichbare Marktverhältnisse im Sinne von § 2 Abs. 2 ImmoWertV [11] aufweisen.

Bei der Bildung der Cluster war die Besonderheit in Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, dass sich die städtischen Gebiete an den Landesgrenzen und entlang der Hauptverkehrsachsen befinden. Bei der Bildung von räumlich zusammenhängenden Bereichen über ganz Rheinland-Pfalz wäre eine sehr kleinteilige Struktur entstanden, so dass pro Cluster nicht mehr genügend Kauffälle für Auswertungen zur Verfügung gestanden hätten. Deshalb wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden. Der Begriff „Segment“ stammt aus der Volkswirtschaft und soll die gedankliche Verbindung mit einer räumlichen Einheit unterbinden und den sachlichen Bezug betonen.

Mit der Einführung der Marktsegmente wurde im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 ein grundlegender Wechsel in der Auswertungsmethode eingeleitet. Durch diese Vorgehensweise können räumlich bedingte Unterschiede in den Marktgegebenheiten besser erkannt werden, die Konsistenz der Auswertungen ist deutlich verbessert und gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die Zahl der durch die örtlichen Gutachterausschüsse vorzunehmenden Nachbewertungen zu reduzieren. Insbesondere vor dem Hintergrund der segmentweisen Aufteilung der Gesamtstichprobe Rheinland-Pfalz bei den Ableitungen der zur Wertermittlung erforderlichen Daten muss eine hinreichende Repräsentativität der jeweiligen Stichproben gewährleistet bleiben. Daher wurden den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Vorschläge zur räumlichen und mengenmäßigen Verteilung der aktuellen Datensätze gemacht. Dadurch kann die Nachbewertung von Objekten entsprechend dem Bedarf zielgerichtet gesteuert werden. Die Vorschläge bestimmen sich zum einen nach der Mindestgröße der für eine multiple Regression erforderlichen Stichprobe und zum anderen nach dem Anteil der Kaufverträge des örtlichen Gutachterausschusses am Gesamtaufkommen von Kaufverträgen innerhalb des entsprechenden Marktsegments.

Nach umfangreichen Untersuchungen im Vorfeld zum Landesgrundstücksmarktbericht 2021 wurde die optimale Anzahl für Rheinland-Pfalz auf 6 Marktsegmente festgelegt.

Die Marktsegmente wurden aufgrund von Daten des Grundstücksmarktes abgeleitet. Dabei spielen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH) und Wohnungseigentume (WE) eine wesentliche Rolle. Das Bodenwertniveau als weiteres Abgrenzungskriterium kann über die alle zwei Jahre beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Auch die Verwendung von Wohnungsmieten bietet sich als ein Kriterium für die Einteilung der Marktsegmente an. Bislang verfügen die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse nicht über ein einheitliches Modell für die Normierung ihrer punktuell gesammelten Mieten.

Diese Lücke konnte aber durch den Erwerb von normierten, flächendeckend gemarkungsweise aufbereiteten Modellmieten gefüllt werden.

Klasse	Modellmiete [€/m²]		BWN [€/m²]		KP EFH [Tsd. €]		KP WE [€/m² WF]	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
1	5,43	6,56	14	73	60	122	639	970
2	6,57	7,38	74	133	123	185	971	1305
3	7,39	8,21	134	194	186	248	1306	1640
4	8,22	9,03	195	254	249	311	1641	1975
5	9,04	10,26	255	373	312	374	1976	2311
6	10,27	13,50	374		375		2312	
Gewicht	20%		20%		30%		30%	
Quellen	Sprengnetter Automated Valuation Modell (Basis Angebotsmieten, aggregiert auf Gemarkungsebene), normiert auf Wf 75 m² in MFH, Bj. 1993, Gebäudestandard 3,0 (gemäß SW-RL) 01.01.2022		gemarkungs-durchschnittliches Bodenrichtwertniveau 01.01.2022		Mediane 2016 bis 2021		Mediane 2016 bis 2021	

Tab. 4.1-1: Landesweiter Rahmen für die Zuordnung der Gemarkungen zu den Marktsegmenten

Für den Zweck der Einstufungen kommt es dabei nicht auf die absolute Zuverlässigkeit der Einzelwerte an, sondern auf die Relationen innerhalb eines Kriteriums zueinander. Die verschiedenen Datengrundlagen sollten hinreichend aktuell sein; eine exakte Deckung der gewählten Zeiträume pro Kriterium ist nicht erforderlich.

Entsprechend der vorstehend beschriebenen Methodik erfolgte die Einteilung der Marktsegmente mithilfe der (nicht korrelierten) Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (KP EFH) und Wohnungseigentume (KP WE), Modellmieten und Bodenwertniveaus (BWN) (vgl. Tab. 4.1-1).

Die Spannen der Marktsegmente 1 und 6 wurden vom Oberen Gutachterausschuss so gefasst, dass für EFH und WE in jedem Marktsegment voraussichtlich genügend geeignete Kauffälle für Nachbewertungen vorhanden sein werden. Als Maßstab für die Bildung der Spannen wurde das mittlere Kauffallaufkommen für EFH und WE der Jahre 2020 und 2021 herangezogen. Sodann wurde die verbleibende Spanne zwischen Marktsegment 6 und Marktsegment 1 unter Berücksichtigung des Kauffallaufkommens etwa gleichmäßig auf die Marktsegmente 2 bis 5 verteilt. Bei dieser Vorgehensweise wurde in Kauf genommen, dass die gewählten Spannen von Kriterium zu Kriterium nicht immer zu exakt übereinstimmenden Einstufungen führen. Den Medianpreisen wurde ein höheres Gewicht beigemessen, weil diese unmittelbar aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden. Die auf Basis von Angebotsmieten aggregierten Modellmieten sind nicht gleichzusetzen mit den nachhaltig erzielbaren Mieten. Sie sind ausschließlich für den direkten Vergleich der Gemarkungen untereinander geeignet.

Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Marktsegmenten wurde im vergangenen Landesgrundstücksmarktbericht 2023 mit aktuellen Daten neu berechnet und zusätzlich durch die örtlichen Gutachteraus-

schüsse sowie den Oberen Gutachterausschuss plausibilisiert. Gegenüber der Marktsegmentaufteilung des Landesgrundstücksmarktberichts 2021 haben sich trotz neuer unabhängiger Datengrundlage kaum Änderungen ergeben, was für die Signifikanz des Modells spricht. Grundsätzlich ist der Obere Gutachterausschuss den wenigen Änderungsvorschlägen der örtlichen Gutachterausschüsse gegenüber der rechnerischen Lösung zur Marktsegmentzuordnung gefolgt. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Stadt Kaiserslautern, der vom Oberen Gutachterausschuss durchschnittlich dem Marktsegment 4 statt – wie vom örtlichen Gutachterausschuss vorgeschlagen – dem Marktsegment 5 zugeordnet wurde.

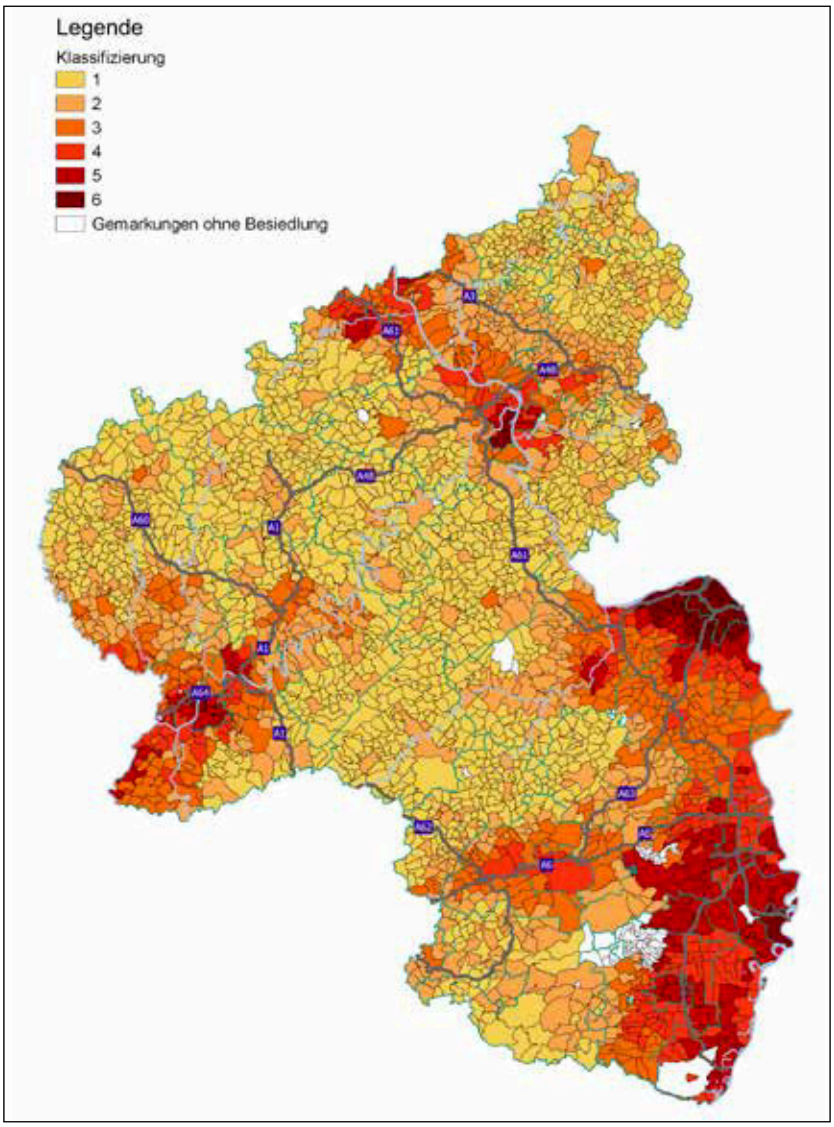

Abb. 4.1-1: Einteilung in Marktsegmente bezogen auf wohnbauliche Nutzungen (Datengrundlage aus [12]), Stichtag 01.01.2024

Aufgrund der nur geringen Veränderungen der Marktsegmente im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 wurden die Marktsegmente für den vorliegenden Landesgrundstücksmarktbericht nicht erneut einer Evaluation unterzogen und daher unverändert aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 übernommen.

Die so ermittelten Marktsegmente sind in der Abbildung 4.1-1 dargestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz hat für seinen Zuständigkeitsbereich und seine örtlichen Auswertungen diesen Ansatz noch weiter vertieft. Die Zuordnung der einzelnen Stadtteile der Stadt Koblenz zu den Marktsegmenten kann beim Gutachterausschuss der Stadt Koblenz nachgefragt werden.

Gemarkung	Nr.	Gemeinde	Landkreis/kreisfreie Stadt	Marktsegment Nr.
Aach	2797	Aach	Trier-Saarburg	4
Abenheim	3904	Worms	Stadt Worms	3
Abentheuer	2334	Abentheuer	Birkenfeld	1
Abtweiler	2071	Abtweiler	Bad Kreuznach	1
Acht	1210	Acht	Mayen-Koblenz	1
Achtelsbach	2331	Achtelsbach	Birkenfeld	1
Adenau	1041	Adenau	Ahrweiler	2
Adenbach	4686	Adenbach	Kusel	1
Affler	3084	Affler	Eifelkreis Bitburg-Prüm	1
Ahlbach	0172	Flammersfeld	Altenkirchen (Ww)	1
Ahrbrück	1054	Ahrbrück	Ahrweiler	1
Ahrweiler	1101	Bad Neuenahr-Ahrweiler	Ahrweiler	5

Tab. 4.1-2: Auszug aus der Liste der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente mit wohnbaulicher Nutzung, Stichtag 01.01.2024 (auf der Internetseite https://gutachterausschuesse.rlp.de [14] kann die gesamte Liste eingesehen werden)