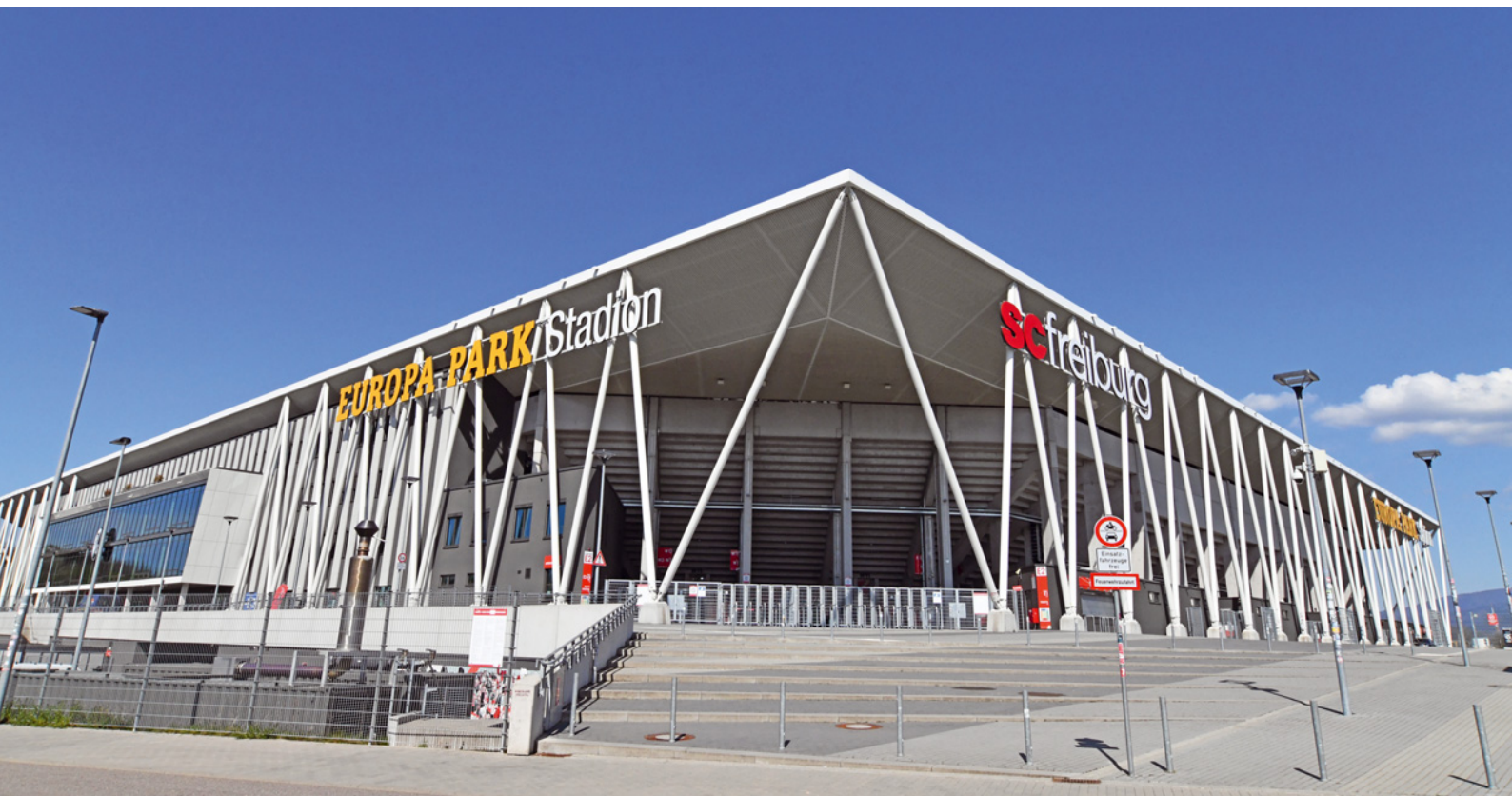


Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Multifunktionshallen

- Bewertung einer Multifunktions-Sportarena am Beispiel von SAP Garden
- Marktanpassung oder Abfindung bei Fällen ohne Volleigentum
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

3

2025

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Trotz einer leichten Zunahme der Wohnungsgenehmigungen Anfang des Jahres, kommt der Wohnungsbau nicht in Fahrt. Neben den seit Anfang März erneut gestiegenen Langfristzinsen, den geopolitischen Unsicherheiten, dem angekündigten Stellenabbau zahlreicher Unternehmen bremsen zu hohe Baukosten, zu viel Bürokratie und der Mangel an Wohnbaugrundstücken die Branche weiter aus. Die hohen Baukosten basieren u.a. auf der seit Jahren stattfindenden Ausweitung und Verschärfung von Normen, Richtlinien und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die neue Bundesregierung formuliert in ihrem Koalitionsvertrag den Willen, Baustandards zu vereinfachen und den Gebäudetyp E zu sichern. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, soll eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen werden und das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik keinen Mangel mehr darstellen. Die Umsetzung bleibt ebenso abzuwarten wie die konkrete Ausgestaltung. So ließ der Gesetzentwurf der Vorgängerregierung zum Gebäudetyp „E“, bei dem es sich nicht um einen bestimmten, technisch spezifizierten Gebäudetypus handelt, klare Regelungen zur rechtssicheren Bauausführung vermissen.

Einfacher und preiswerter bauen ist jedoch auch heute schon möglich wie Beispiele aus Hamburg und Schleswig-Holstein zeigen. Mit Hilfe des neuen „Hamburg-Standards“ (www.bezahlbarbauen.hamburg) der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ können durch bedarfsgerechtere Standards, effizientere Planungs- und Managementprozesse sowie schnellere Genehmigungen bis zu 2.000 € brutto pro Quadratmeter Wohnfläche eingespart, die Baukosten um über ein Drittel gesenkt werden. Die Potenziale setzen sich zusammen aus bis zu 600 € brutto pro m² Wohnfläche durch vereinfachte Standards, bis zu 1000 € brutto pro m² Wohnfläche durch den Verzicht auf ausgewählte technische und bauliche Elemente sowie bis zu 400 € brutto pro m² Wohnfläche durch optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse.

In Schleswig-Holstein findet der Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ bereits seit September 2023 in der sozialen Wohnraumförderung Anwendung. Bei den förderfähigen Kosten finden nur noch die technischen und ordnungsrechtlichen Mindeststandards Berücksichtigung, die jeweils für die Neuerrichtung von Wohnraum in Deutschland/Schleswig-Holstein gelten. „Deutschland baut ‚Premium-Sozialwohnungen‘. Und die sind schlichtweg zu teuer. Es geht in guter Qualität auch deutlich günstiger. In Schleswig-Holstein wird so bereits gebaut“, erläuterte Prof. Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) im April bei der Pressekonferenz des Bündnisses „Wohnungsbau“ im Rahmen des 16. Wohnungsbautags. Als lediglich ‚Nice-to-have-Extras‘ zählt die ARGE beispielsweise zu viel Wand- und Deckenstärken, dreifach verglaste Fenster, überzogenen Klima- und Lärmschutz, Kellerräume und auch Tiefgaragenplätze. Der Baustandard funktioniert in der Baupraxis und liefert guten Wohnkomfort. Nach Berechnungen der ARGE lasse sich eine Sozialwohnung für rund 2.920 €/m² Wfl., zuzüglich der Grundstückskosten bauen. Begleitet werde die Einordnung in die Gebäudeklasse „E“ dort von einer Öffnungsklausel im § 633 BGB, welche die privatrechtlichen Ansprüche auf die genormten Standards löse und den Bauherrn freie Hand gebe.

Setzen sich solche Standards im sozialen und freifinanzierten Wohnungsbau bundesweit durch, gilt es für Gutachterausschüsse bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten solche Besonderheiten – ähnlich der energetischen Eigenschaften – zu berücksichtigen bzw. gesonderte Auswertungen vorzunehmen. In der Verkehrswertermittlung sind die Unterschiede und die Reaktion der Marktteilnehmer hierauf genau im Blick zu behalten. Je nach Akzeptanz und Umfang der Anwendung sind kostengünstige Standards dann als marktüblich oder als besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale einzuordnen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Prof. Dr. Marco Wölfle, Daniel Buchholz, Tobias Weidlich
Bewertung einer Multifunktions-Sportarena am Beispiel von SAP Garden 3

Wolfgang Weiss
Marktanpassung oder Abfindung bei Fällern ohne Volleigentum 12

Gabriele Bobka
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 19

ANALYSEN UND STUDIEN

DIWG
Fachmarktzentren mit Schwerpunkt Lebensmittel-einzelhandel 23

Greix
Wohnungspreise fallen in Innenstädten am stärksten 25

apoprojekt, bulwiengesa
Bürobestand: Sanierungsvolumen auf Rekordniveau 26

Verbändebündnis „Wohnungsbau“
16. Wohnungsbautag 2025 27

AUS DEN VERBÄNDEN

Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW)
Verbesserte Transparenz durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte 28

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI)
Aktualisierte Honorierungsempfehlung für Immobilienwertermittlungen 29

Deutscher Städtetag, VDSt und gif
Mietspiegelpflicht sinnvoll ausweiten 30

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)
ICG veröffentlicht Praxisleitfaden für Bestandsimmobilien 31

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 33

NACHRICHTEN 35

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 24

Der Immobilienbewerter
 Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,
 Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln
 Deutsche Immobilien-Akademie an der
 Universität Freiburg GmbH,
 Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
 Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
 Sankt-Michael-Straße 27
 79189 Bad Krozingen
 Telefon 0 76 33-92 33 448;
 E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,
 Gesamtstudienleiter der Deutschen
 Immobilien-Akademie (DIA) an der
 Universität Freiburg;
 Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher
 Leiter des Center for Real Estate Studies
 (CRES);
 Prof. Dr. Marco Wölfle, wissenschaftlicher
 Leiter des Center for Real Estate Studies
 (CRES);
 Christian Gorber, Vorsitzender IVD Bundes-
 fachausschuss Sachverständige, öffentlich
 bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Grundstücksbewertung, Überlingen;
 Hugo W. Sprenker, öffentlich bestellter und
 vereidigter Sachverständiger für die Grund-
 stücksbewertung, Freiburg;
 Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
 öffentlich bestellter und vereidigter
 Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
 tung, München;
 Thomas Bühnen, Geschäftsführer Deutsche
 Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität
 Freiburg, AIF-IVD Servicestelle für Immobilien-
 sachverständige, Freiburg;
 Dr. Stephan Findeisen, Leiter der Zertifizie-
 rungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG,
 Zertifizierungsstelle für Immobilienmakler-
 und sachverständige, Freiburg.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Reguvis



Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Der 10. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, vereint die wesentlichen Grundstücksmarktinformationen der zwölf örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses. Der Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2022 und 2023 und ist damit geprägt von den Folgen der Coronapandemie und des Ukraine-Krieges. Die frei zugänglichen drei Kapitel bieten eine Darstellung der Umsatz- und Preisentwicklungen für die wesentlichen Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum. Interessant gestalten sich hier vor allem die weitergeführten Analysen zu den Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 auf die Immobilienwerte in den Folgejahren. In Kapitel vier veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss auf 190 Seiten die zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Neu aufgenommen wurde dabei u.a. die Untersuchung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem geringen vorläufigen Sachwert und einer geringen Restnutzungsdauer sowie ein neues Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum. Der Originalbeitrag umfasst 4 Seiten.

Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz in Zahlen

Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz setzt sich aus einer Vielzahl regionaler Grundstücksmärkte zusammen, die im Bericht in die Regionen Westerwald-Taunus, Osteifel-Hunsrück mit der Stadt Koblenz, Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier, Rheinhessen-Nahe mit den Städten Mainz und Worms, Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein und Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern gegliedert sind. Kapitel zwei setzt sich detailliert mit den Zahlen und Fakten der jeweiligen Teilmärkte auseinander.

Im Jahr 2022 wurden auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz mit 59.689 Kauffällen rd. 13,46 Mrd. € umgesetzt. Die Anzahl der Kaufverträge sank 2022 gegenüber 2021 um rd. 15 %, der Geldumsatz verringerte sich um rd. 1.363 Mio. € (rd. 9,2 %). Im Jahr 2023 ging die Anzahl der Kaufverträge mit 51.258 Fällen im Vergleich zum Vorjahr erneut um rd. 14,1 % zurück, die Umsätze reduzierten sich um rd. 27,7 % auf rd. 9,74 Mrd. €. Der Bericht bietet einen tabellarischen Überblick der Transaktionen für 2022 und 2023, gegliedert nach Nutzungsarten sowie entsprechende grafische Visualisierungen und Interpretationen. Die drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, be-

baute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) werden jeweils separat untersucht. Zur besseren Vergleichbarkeit der unterschiedlichen regionalen Entwicklungen stellt der Bericht auf die Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner, die Geldumsätze pro 1.000 Einwohner und die Geldumsätze pro Kauffall für alle sechs Regionen ab und visualisiert diese in einer Kartengrafik.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Rheinland-Pfalz weist im Vergleich der Bundesländer eine hohe Wohneigentumsquote¹ auf, was sich in relativ großen Wohnflächen widerspiegelt. So liegt die Wohnfläche pro Person in Rheinland-Pfalz bei Eigentümerwohnungen zwischen 37 und 114 m², während die Pro-Kopf-Wohnfläche bei Mieterhaushalten sich zwischen 25 und 69 m² bewegt. Die Anzahl der Kaufverträge für den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ging in den Jahren 2021 bis 2023 um rd. 10 % auf rd. 20.300 zurück. Die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ bildet sowohl bei der Anzahl der Kauffälle (rd. 76 %) als auch bei den Geldumsätzen (rd. 62 %) in allen Regionen die stärkste Gruppe. Die höchsten Geldumsätze pro Kauffall für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden im

Bereich der großen Städte und den benachbarten Landkreisen erzielt: Die höchsten Umsätze weist die Landeshauptstadt Mainz mit rd. 660.000 € auf, gefolgt von der Stadt Speyer mit rd. 537.000 €.

Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Wohnungseigentum stellt in den Ballungsräumen für eine breite Schicht der Bevölkerung eine Alternative zum Einfamilienhaus dar. Der gesamte Grundstücksmarkt des Wohnungs- und Teileigentums umfasste im Landesdurchschnitt im Jahr 2023 rd. 2,52 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner. Die Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner in diesem Teilmarkt fiel im Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2021 um rd. 36 % niedriger aus. Hinsichtlich der Anzahl der Kaufverträge pro 1.000 Einwohner dominiert in allen Regionen der Vertragsanlass „Weiterverkäufe“, im Landesdurchschnitt rd. 1,89 Weiterverkäufe pro 1.000 Einwohner.

Die höchsten Geldumsätze pro 1.000 Einwohner werden entlang der Rheinschiene insbesondere in den Städten Speyer mit rd. 1.199.000 €, Mainz

¹ Statistisches Bundesamt: Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2022, in Rheinland-Pfalz liegt die Eigentumsquote bei 50,7 %, in Gesamtdeutschland bei 41,8 %.