



# Statistische Angaben

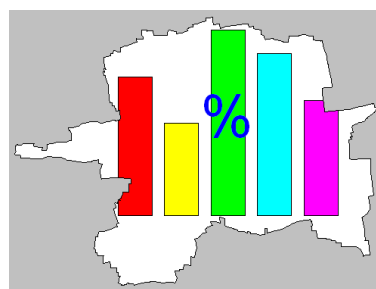
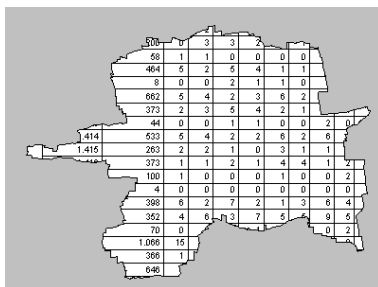
aus dem

## Landesgrundstücksmarktbericht

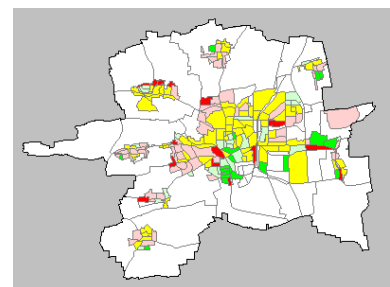
### Rheinland-Pfalz 2015

des Oberen Gutachterausschusses

für Grundstückswerte



Stand: 13.03.2015



**Herausgeber:**

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation  
Königstraße 21, 76829 Landau  
eMail [franz-josef.rutz@landau.de](mailto:franz-josef.rutz@landau.de)  
Telefon: 06341 / 13 – 6202  
Internet: <http://geoportal.landau.de>

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
1.) Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz	3
2.) Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz	4
3.) Bodenrichtwerte im Vergleich	5
4.) Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt	6
5.) Tabellen und Daten	7

## 1.) Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:

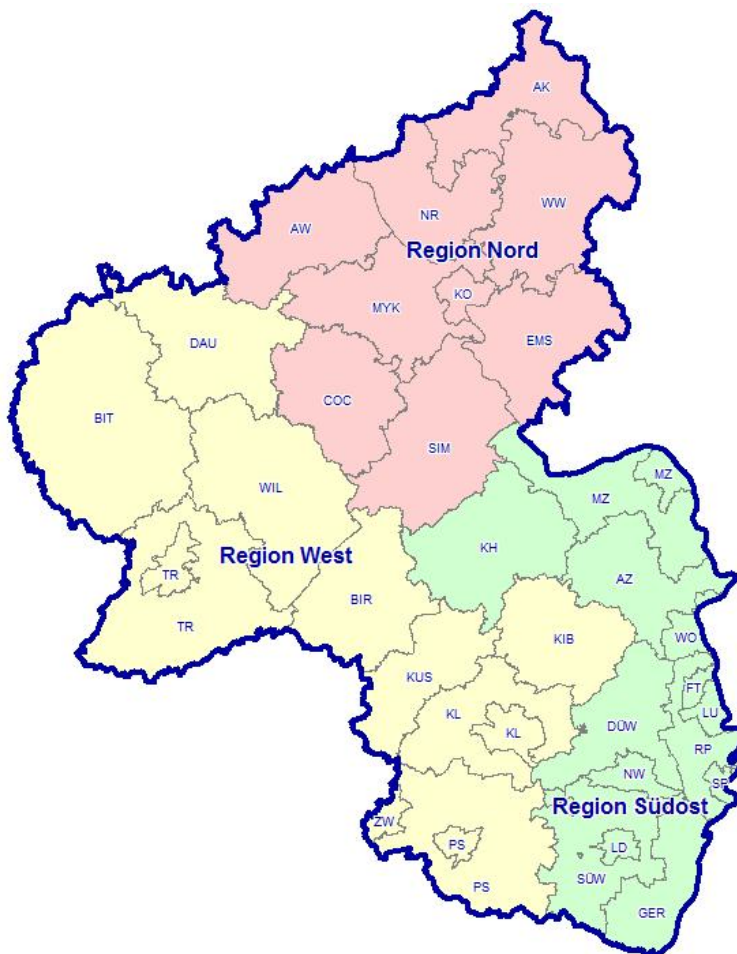
### Aus dem Vorwort von Roger Lewentz (Minister des Inneren, für Sport und Infrastruktur):

Der Grundstücksmarkt in Deutschland ist in Bewegung, allerdings in gegensätzlichen Richtungen. In Rheinland-Pfalz (RLP) hat die gestiegene Nachfrage nach Immobilien insbesondere die Ballungsgebiete entlang des Rheins erfasst. Die Auswertungen des Grundstücksmarktes machen das Marktgeschehen transparent.

### Zielsetzung:

Der 270 Seiten starke Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 wurde von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz zusammengestellt und im Februar 2015 veröffentlicht. Er kann gegen eine Gebühr von 80,- Euro zum Beispiel auf der Seite <http://www.lvermgeo.rlp.de> bestellt werden. In diesem Dokument werden ausgewählte Informationen und aus Sicht der Stadt Landau in der Pfalz wichtige Themenbereiche daraus wiedergegeben und ggf. durch eigene Darstellungen ergänzt.

Bei den fachlichen Aussagen im Bericht wird das Land Rheinland-Pfalz in die drei Regionen Nord, West und Südost mit vergleichbaren Grundstücksmärkten aufgeteilt (s. Abb.).



### Strukturdaten:

In RLP gibt es 12 kreisfreie Städte und 24 Landkreise. Das Land liegt im Südwesten Deutschlands und grenzt an Belgien, Frankreich und Luxemburg sowie an die Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Saarland.

42% der 19.854 km<sup>2</sup> großen Landesfläche sind mit Wald bedeckt, womit RLP die Spitzenposition einnimmt. Der Anteil der Landwirtschaftsfläche im Land ist fast genauso hoch. Hervorzuheben ist die große Bedeutung des Weinbaus, da fast 2/3 der gesamten deutschen Rebfläche in RLP liegt.

Mitte 2013 lebten ca. 3,98 Mio. Einwohner in RLP, wodurch die Einwohnerdichte bei ca. 201 Einwohnern pro km<sup>2</sup> Landesfläche lag. Etwa 1/4 der Einwohner lebt in den kreisfreien Städten und 3/4 in den Landkreisen.

Vergleicht man die Bevölkerungsdichte in den 12 kreisfreien Städten miteinander, so liegt Landau mit ca. 522 Einw./km<sup>2</sup> auf Platz 10, was auf die beiden Wald-Exklaven der Gemeinde zurückzuführen ist. Während fast überall im Land bis 2030 eine

negative Bevölkerungsentwicklung vorausberechnet wird, soll lediglich in den Verwaltungsbezirken Trier, Trier-Saarburg, Landau, Mainz und Mainz-Bingen die Bevölkerungszahl künftig noch zunehmen.

2013 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in RLP einen neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote im Land sank von 8,8% im Jahr 2005 auf 5,5% im Jahr 2013. Im Juli 2014 wies Landau unter den kreisfreien Städten mit 5,0% die niedrigste Arbeitslosenquote auf. Der Anteil der Berufspendler mit mehr als 25 km Fahrstrecke hat in den letzten Jahren leicht zugenommen.

Der durchschnittliche Verbraucherpreisindex 2013 für RLP ist im Vergleich zum Vorjahr um +1,4% gestiegen. 2011 und 2012 betrug die Inflationsrate noch +2,1 bzw. +2,2%.

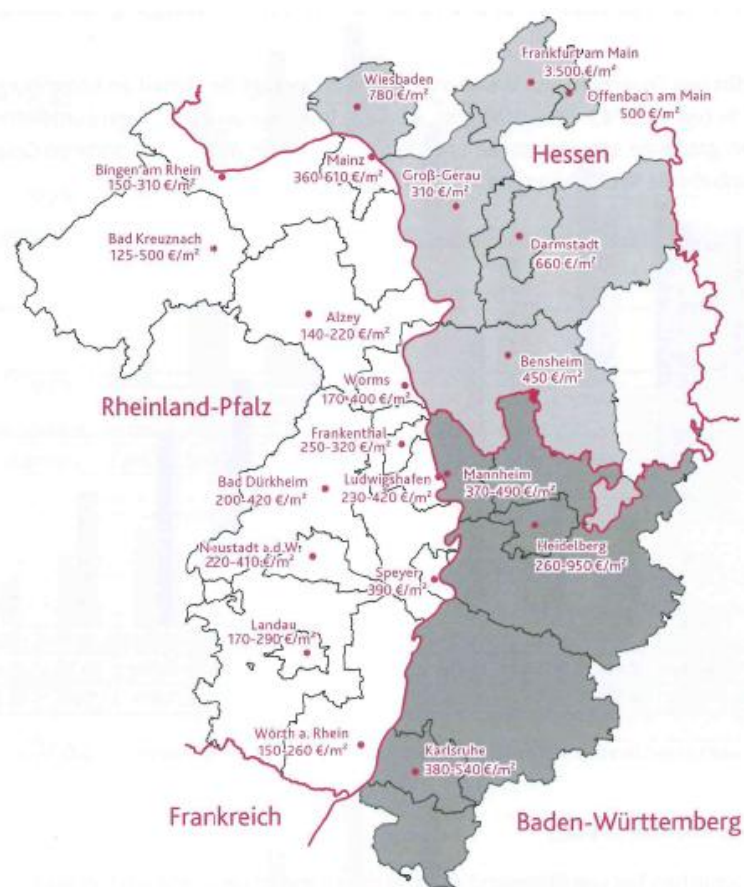
Seit 2010 steigt die Zahl der Baugenehmigungen im Land wieder an. Während deutschlandweit zwischen 2012 und 2013 die Baugenehmigungen (im Wohnbau) um +13% zunahmen, lag der Zuwachs in RLP bei +22,6%. Im Jahr 2010 wohnten 58% der Haushalte in RLP im Wohneigentum, das ist deutlich mehr als im Bundesdurchschnitt.

## 2.) Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz:

Das Preisniveau unbebauter und bebauter Grundstücke, deren durchschnittliche Preisentwicklung sowie Mieten sind wesentliche Daten, die den Immobilienmarkt eines Landes kennzeichnen. Dabei hat die Lage i. d. R. den größten Einfluss auf den Boden- und Verkehrswert bebauter Grundstücke. Die bereits 2013 erwähnte Spaltung des Immobilienmarktes im Land setzt sich weiter fort. Während in den Ballungsgebieten eine hohe Nachfrage an Wohneigentum besteht, suchen vergleichbare Objekte in eher ländlich strukturierten Gebieten vergeblich einen Käufer.

Für die Region Südost sowie das angrenzende Hessen und Baden-Württemberg zeigt die nebenstehende Grafik das Bodenpreisniveau. Anders als im nördlichen Teil von RLP, in dem hohe Bodenwerte weitgehend nur an der Rheinschiene zu finden sind, zeigen sich im Südosten auch hohe Bodenwerte im „Hinterland“. Die Gründe hierfür liegen zum einen an einer immer noch hohen Nachfrage nach Baugrundstücken (z. B. in Landau). Sie liegen zum anderen aber auch an den hessischen und baden-württembergischen Ballungsgebieten Rhein-Main und Rhein-Neckar, die tlw. ein wesentlich höheres Bodenwertniveau aufweisen als die Gemeinden auf der rheinland-pfälzischen Rheinseite.

Zum Vergleich: Während das Bodenpreisniveau für Landau mit 170 bis 290 €/m<sup>2</sup> angegeben wird, beträgt der Wert für Neustadt 220 bis 410 €/m<sup>2</sup>, für Speyer 390 €/m<sup>2</sup> und für Karlsruhe 380 bis 540 €/m<sup>2</sup>.



Für eine (fiktive) Mustermietwohnung des Baujahrs 2000 liegen die Mieten in RLP gegenüber dem Bericht vor zwei Jahren um durchschnittlich 3,4% höher, wobei es regional starke Schwankungen gibt.

Zum Vergleich werden im Folgenden Nettokaltmieten für zwei fiktive Mustermietwohnungen (je im Mehrfamilienhaus, gehobene Ausstattung, 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gute Lage) dargestellt. Demzufolge sind die Mieten in Landau zwar hoch, in Neustadt und Speyer jedoch tlw. noch höher.

Kreisfreie Stadt	Mietobjekt, Baujahr 1970	Mietobjekt, Baujahr 2000
Landau in der Pfalz	6,00 Euro	6,50 Euro
Neustadt an der Weinstraße	6,00 Euro	7,00 Euro
Speyer	7,50 Euro	8,00 Euro

In RLP wird Wohnungseigentum vor allem in den Ballungsgebieten und größeren Städten errichtet und veräußert. Um einen Überblick über das Preisgefüge zu erhalten, wurden über 4.091 Verkäufe von Wohnungseigentum (nur Eigentumswohnungen > 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, neuer als Baujahr 1965, 3 bis 25 Wohneinheiten) ausgewertet. Aus diesen landesweiten Durchschnittswerten wurden regionale Anpassungsfaktoren (auch Regionalfaktoren genannt) ermittelt. Diese reichen von 0,62 in Pirmasens bis zu 1,58 in Trier.

In Landau liegt der Regionalfaktor für Wohnungseigentum bei 1,27. Höher liegt er lediglich noch in Speyer (1,35), Mainz (1,44) und Trier (1,58). Zum Vergleich: Der Faktor für die Stadt Neustadt beträgt 1,23, für den Landkreis GER 1,10 und für den Landkreis SÜW 1,05.

### 3.) Bodenrichtwerte im Vergleich:

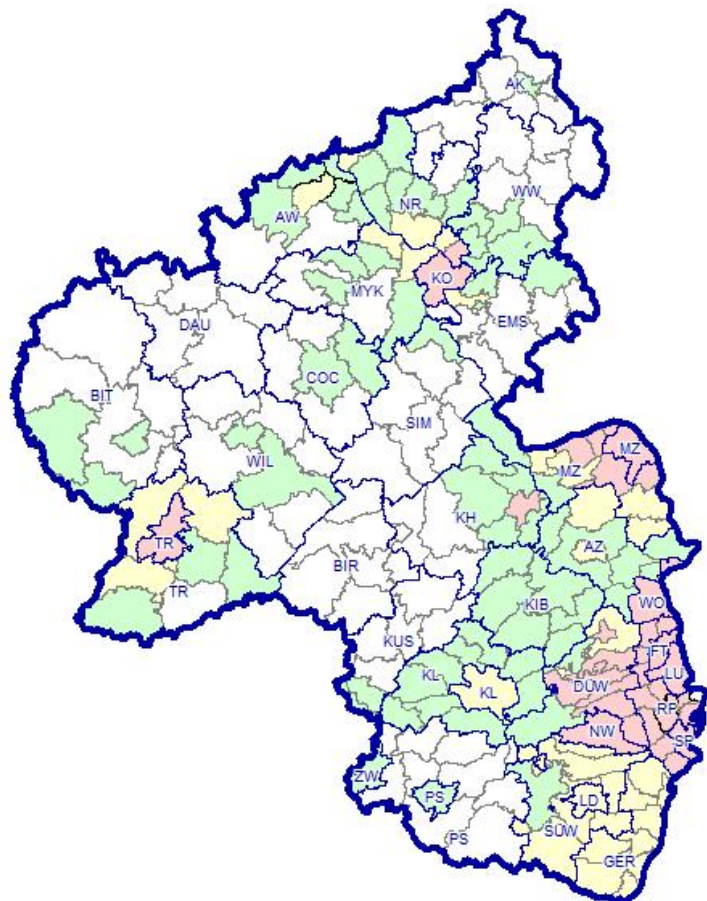
Generalisierte Bodenrichtwerte werden vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss regelmäßig für baureifes Land in Wohngebieten, in gemischt genutzten Gebieten sowie in gewerblichen Baugebieten und für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Bei Wohnbaugrundstücken schwankt das Bodenwertniveau in RLP zwischen 11 €/m<sup>2</sup> und 610 €/m<sup>2</sup>. In nebenstehender Karte stehen die vier verwendeten Farben für folgende Werte:

- Weiß: bis 75 €/m<sup>2</sup>
- Grün: 76 bis 150 €/m<sup>2</sup>
- Gelb: 151 bis 225 €/m<sup>2</sup>
- Rot: über 225 €/m<sup>2</sup>

Landau weist also zusammen mit der umgebenden Südpfalz einen generalisierten Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke zwischen 151 und 225 Euro pro Quadratmeter auf. In Neustadt und Speyer liegt dieser Wert vergleichsweise höher.

Bei gemischt genutzten Baugrundstücken (hier nicht graphisch dargestellt) liegt der Wert in Landau (und in Neustadt) etwas höher als in der umgebenden Südpfalz, nämlich zwischen 201 und 350 €/m<sup>2</sup>. In Speyer liegt er sogar bei über 350 €/m<sup>2</sup>.



Bei Gewerbegrundstücken wird für Landau, Neustadt und Teile der Südpfalz ein generalisierter Bodenrichtwert im Bereich zwischen 51 und 100 €/m<sup>2</sup> angegeben. In Speyer liegt der Wert vergleichsweise wieder höher.

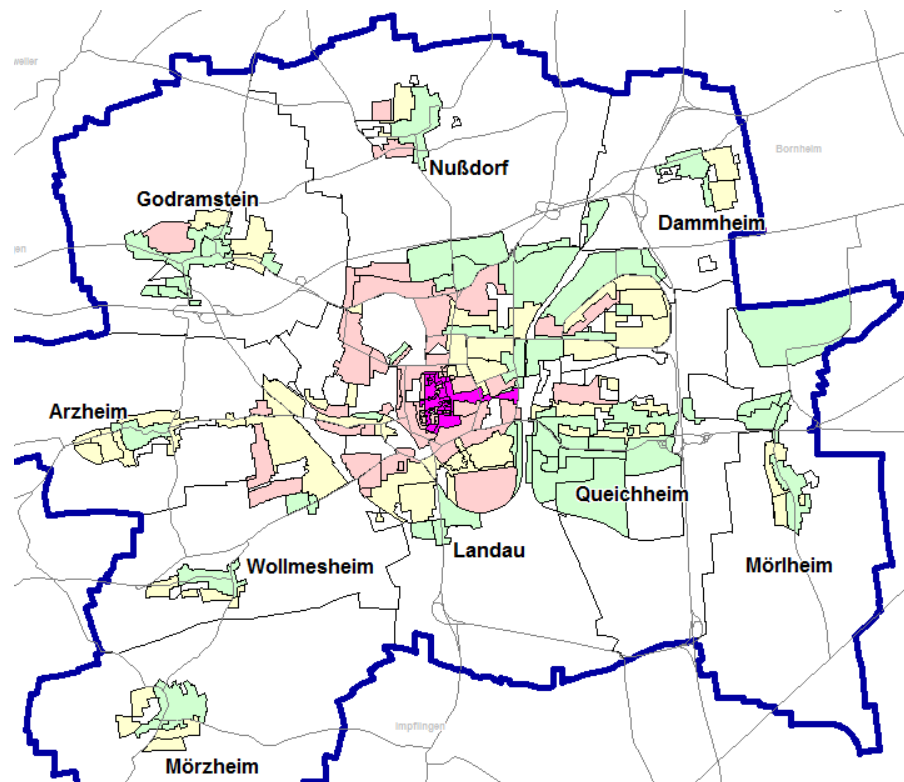
Auch der generalisierte Bodenrichtwert für Ackerland liegt in Neustadt, Speyer und Teilen der Südpfalz jeweils höher als in Landau. Das Bodenwertniveau für Weingärten reicht in der Pfalz von 2,20 €/m<sup>2</sup> (im Bereich Ottersheim) bis 19,00 €/m<sup>2</sup> (im Bereich Deidesheim / Forst).

Sog. zonale Bodenrichtwerte können im Internet (GeoPortal.rlp.de) als Basisdienste von interessierten Bürgerinnen und Bürgern frei eingesehen werden.

Mit Stand 1.1.2014 liegen in Landau die Bodenrichtwerte für Grünland bei 0,80 €/m<sup>2</sup>, für Acker bei 1,30 bzw. 1,40 €/m<sup>2</sup> und für Weinberge zwischen 2,70 und 4,80 €/m<sup>2</sup>.

Die übrigen Bodenrichtwerte schwanken zwischen 15 und 870 Euro pro Quadratmeter und sind in nebenstehender Karte dargestellt.

- Grün: 15 bis 140 €/m<sup>2</sup>
- Gelb: 150 bis 220 €/m<sup>2</sup>
- Rot: 230 bis 392 €/m<sup>2</sup>
- Lila: 400 bis 870 €/m<sup>2</sup>



#### 4.) Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt:

Die höchsten **Geldumsätze pro Kauffall für unbebautes Wohnbauland 2013** werden überwiegend, wie nicht anders zu erwarten, im Bereich der kreisfreien Städte erzielt. So liegt der Geldumsatz je Kauffall in Mainz (808.000,- €) mit Abstand am höchsten, gefolgt von Speyer (533.000,- €) und Landau (206.000,- €). Im Landesdurchschnitt werden für unbebautes (baureifes) Land ca. 79.000 Euro pro Kauffall umgesetzt.

Auch bei den **Geldumsätzen pro Kauffall für bebaute Grundstücke (mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern) 2013** liegt der Wert in Mainz am höchsten (341.000,- €). In Speyer werden für ein mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus bebautes Grundstück 287.000,- Euro gezahlt. Landau wurde in die Spanne zwischen 200.000,- und 250.000,- Euro eingruppiert. Im Landesdurchschnitt wurde ein Wert von 158.000 Euro vereinbart, wobei im Bereich Südost durchschnittlich 208.000 Euro und in den Bereichen Nord und West je ca. 132.000 Euro festgestellt wurden.

Für den **Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“** wurden im Jahr 2013 im Bereich Südost 5,0 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner verzeichnet. In den Regionen Nord und West hingegen waren es nur 2,3 bzw. 2,5 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner. Dementsprechend lag in diesem Teilmarkt im

Bereich Südost der Geldumsatz pro 1.000 Einwohner bei 690.000,- Euro, während er in den Bereichen Nord und West nur bei 234.000 bzw. 316.000 Euro pro 1.000 Einwohner lag.

Betrachtet man die Anzahl der Kauffälle pro 1.000 Einwohner von Wohnungseigentum auf der Ebene der kreisfreien Städte, so ist zu erkennen, dass die meisten Fälle in den Städten Frankenthal, Landau, Ludwigshafen, Mainz, Neustadt, Speyer und Trier mit mehr als 5 Kauffällen pro 1.000 Einwohner getätigt wurden.

Gleiches gilt für die Geldumsätze (bei Eigentumswohnungen) pro 1.000 Einwohner. Hier werden die größten entlang der Rheinschiene erzielt mit einem besonderen Schwerpunkt um die Städte Landau (1.486.000 €), Speyer (1.226.000 €) und Mainz (1.168.000 €). Ein ähnlich hoher Geldumsatz wird auch in der Stadt Trier erreicht (1.183.000 €).

Die nebenstehende Grafik zeigt die durchschnittlichen **Geldumsätze für Wohnungseigentum 2013 pro Kauffall**. Der höchste Wert lag dabei mit 188.000,- Euro in der Stadt Speyer. Landau liegt mit über 125.000,- Euro (zusammen mit z. B. Neustadt, Speyer und dem Landkreis SÜW) im oberen Preissegment.

- Blau: bis 75.000 €
- Grün: 75.000 bis 100.000 €
- Gelb: 100.000 bis 125.000 €
- Rot: über 125.000 €



## 5.) Tabellen und Daten:

Im Landesgrundstücksmarktbericht werden u. a. **Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland** veröffentlicht. Auszugsweise werden in der nachfolgenden Tabelle einige ausgewählte Indexwerte aus der Region Südost wiedergegeben, wobei für das Basisjahr 2001 der Index 100,0 angenommen wird.

Landkreis / Stadt	2005	2010	2014
Stadt Landau in der Pfalz	108	110	117
Stadt Neustadt an der Wstr.	110	114	119
Stadt Speyer	-	-	106
LK Südliche Weinstraße	110	114	119
LK Germersheim	105	108	115

Man erkennt, dass in der Stadt Landau von 2001 bis 2014 die Bodenpreise für Wohnbauland um ca. 17% angestiegen sind, etwas mehr als in der Stadt Speyer und im Landkreis Germersheim, aber weniger als in der Stadt Neustadt und im Landkreis Südliche Weinstraße.

Weiterhin wird im Landesgrundstücksmarktbericht eine **Indexreihe für Eigentumswohnungen** (Weiterverkäufe) in Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Nimmt man für das Jahr 2007 den Indexwert 100 an, so lag der Indexwert im Jahr 2000 bei 94 und im Jahr 2014 bei 114. Außerdem ist zu erkennen, dass zwischen 2010 und 2014 die Preise für Eigentumswohnungen im gesamten Land durchschnittlich um 14% anstiegen.

Für Wohnungseigentum wurden Kaufverträge aus den Jahren 2012 und 2013 ausgewertet, auf 1/2014 indiziert und für unterschiedliche Regionen in verschiedenen **Richtwerttabellen** zusammengetragen. In der Region Nord, bei Bodenpreisen zwischen 40,- und 230,- €/m<sup>2</sup> liegen die Preise für eine 70 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung zwischen 1.010,- und 1.570,- €/m<sup>2</sup>. In der Region West, bei Bodenpreisen zwischen 35,- und 465,- €/m<sup>2</sup> liegen sie zwischen 1.020,- und 1.860,- €/m<sup>2</sup> und in der Region Südost, bei Bodenpreisen zwischen 75,- und 465,- €/m<sup>2</sup> liegen die Preise für eine 70 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung zwischen 1.160,- und 1.840,- €/m<sup>2</sup>.

Nachfolgend sind auszugsweise die durchschnittlichen **Preise für Eigentumswohnungen** in Landau, Neustadt und Speyer angegeben.

Kreisfreie Stadt	Bodenwert / - niveau €/m <sup>2</sup>	Wohnungsgröße			
		50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Stadt Landau in der Pfalz					
	170,-	1640,- €/m <sup>2</sup>	1710,- €/m <sup>2</sup>	1760,- €/m <sup>2</sup>	1770,- €/m <sup>2</sup>
	215,-	1730,- €/m <sup>2</sup>	1800,- €/m <sup>2</sup>	1850,- €/m <sup>2</sup>	1870,- €/m <sup>2</sup>
Stadt Neustadt an der Weinstraße					
	170,-	1530,- €/m <sup>2</sup>	1590,- €/m <sup>2</sup>	1640,- €/m <sup>2</sup>	1650,- €/m <sup>2</sup>
	255,-	1690,- €/m <sup>2</sup>	1760,- €/m <sup>2</sup>	1810,- €/m <sup>2</sup>	1820,- €/m <sup>2</sup>
Stadt Speyer					
	285,-	1830,- €/m <sup>2</sup>	1910,- €/m <sup>2</sup>	1960,- €/m <sup>2</sup>	1980,- €/m <sup>2</sup>

In Neustadt wurden demzufolge Eigentumswohnungen etwas günstiger als in Landau verkauft, während die Preise in Speyer, nicht zuletzt auf Grund des dort höheren Bodenwerts, etwas höher als in Landau lagen.