

Neue Bodenrichtwerte für Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus hat zum Stichtag 1. Januar 2018 aktuelle Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen für die Landkreise Altenkirchen, Neuwied, den Rhein-Lahn-Kreis und den Westerwaldkreis ermittelt.

Für die Ermittlungen wurden unter anderem ca. 8.800 Kauffälle unbebauter Grundstücke ausgewertet. Im Ergebnis umfasst der Bereich des Amtsbezirks des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus rund 12.000 Bodenrichtwertzonen mit den dazugehörigen Werten und Merkmalen.

Spürbarer Anstieg der Bodenwerte für Bauflächen

Bodenpreisentwicklung für Bauflächen

(vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017)

	Mischbau- flächen	Wohnbau- flächen	Gewerbe- bauflächen
Landkreis Altenkirchen	+4 %	+2 %	+2 %
Landkreis Neuwied	+13 %	+6 %	+12 %
Rhein-Lahn-Kreis	+13 %	+6 %	+11 %
Westerwaldkreis	+10 %	+5 %	+5 %
Westerwald-Taunus gesamt	+9 %	+5 %	+7 %

Für Bauflächen konnten spürbare Preissteigerungen nachgewiesen werden. In dem Zweijahreszeitraum seit der letzten Bodenrichtwertermittlung stiegen die Bodenpreise im Mittel bei Mischbauflächen um ca. 9 %, bei Wohnbauflächen um ca. 5 % und bei Gewerbebauflächen um ca. 7 %. Diese Steigerungen wirkten sich (differenziert) auf die jeweiligen neuen Bodenrichtwerte aus.

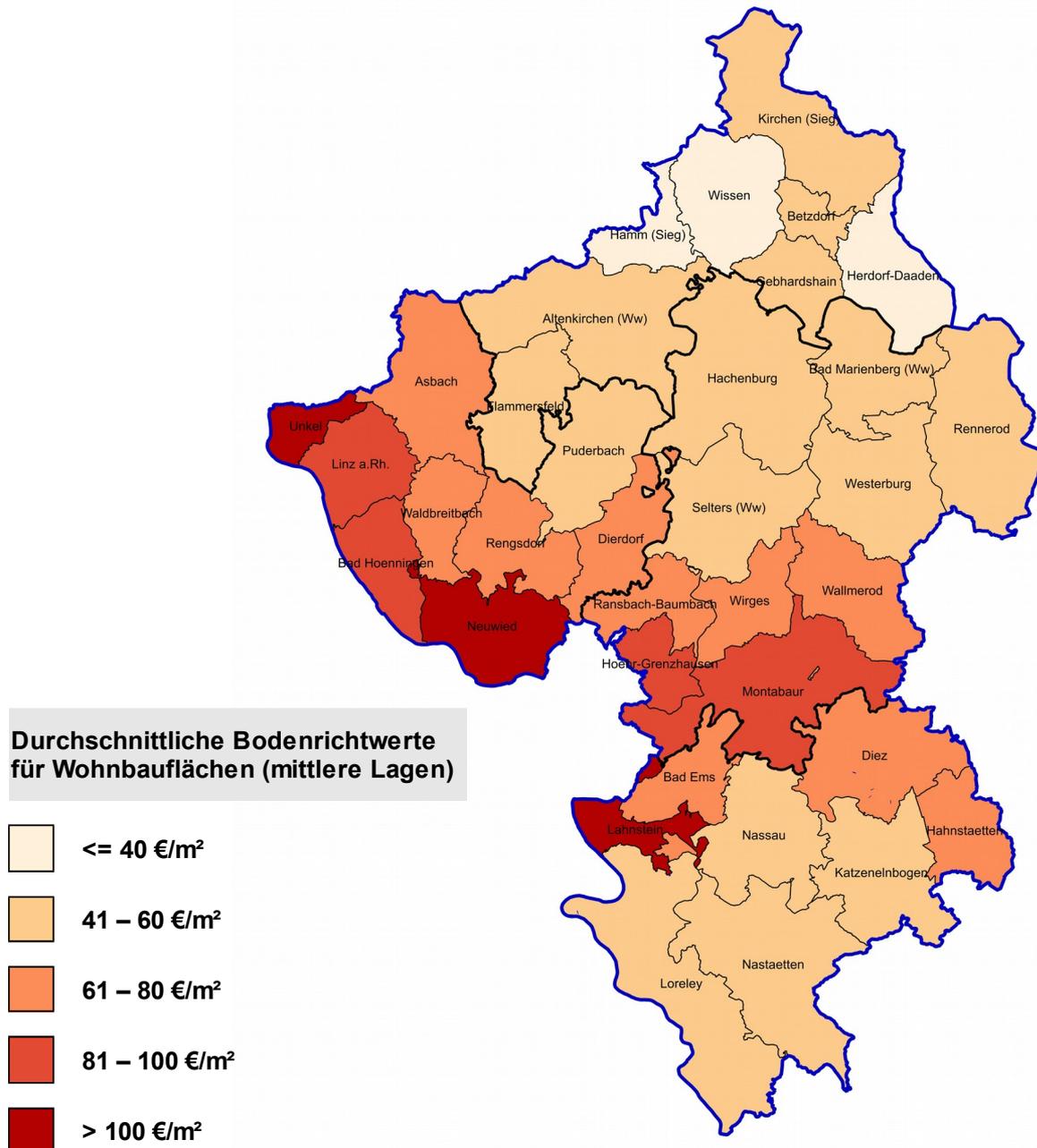
Die Wertunterschiede zwischen den Landkreisen sowie innerhalb der Kreise sind durchaus beachtlich und insbesondere in den Unterschieden zwischen städtisch und ländlich strukturierten Gebieten begründet.

So liegt das Bodenwertniveau für (erschließungsbeitragsfreie) **Wohnbaugrundstücke**:

- im **Landkreis Altenkirchen** zwischen 22 €/m² z.B. in Nisterberg und 110 €/m² in Betzdorf;

- im **Landkreis Neuwied** zwischen 26 €/m² z.B. in Ratzert und 280 €/m² in Neuwied;
- im **Rhein-Lahn-Kreis** zwischen 25 €/m² z.B. in Roth und 300 €/m² in Lahnstein;
- im **Westerwaldkreis** zwischen 26 €/m² z.B. in Enspel und 220 €/m² in Montabaur;

Schwerpunkte mit höheren Bodenwerten liegen im Bereich entlang der A 3 sowie in Nähe zu den Ballungszentren:



Preissteigerungen für Acker- und Grünlandflächen

Bodenpreisentwicklung für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

(vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017)

	Ackerland	Grünland
Landkreis Altenkirchen	+20 %	+14 %
Landkreis Neuwied	-3 %	+3 %
Rhein-Lahn-Kreis	+15 %	+12 %
Westerwaldkreis	+18 %	+14 %
Westerwald-Taunus gesamt	+14 %	+12 %

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gemeindegebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie geben den Wert für einen Quadratmeter Grundstücksfläche an und beziehen sich auf ein durch Zustandsmerkmale definiertes typisches Grundstück.

Die Bodenrichtwerte und ihre Abgrenzungen werden in automatisierter Form auf Basis der amtlichen Liegenschaftskarte geführt. Durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Qualifizierungen und Nachmigrationen können die Bodenrichtwerte und ihre Abgrenzungen flächendeckend, flurstücksscharf und mit einer verbesserten Datenqualität nachgewiesen werden. Insbesondere die im Bereich Westerwald-Taunus in 2017 vom Gutachterausschuss vorgenommene Überprüfung und Anpassung aller ca. 3.800 Bodenrichtwertzonen für Bauflächen nach einheitlichen Kriterien führte zu einer deutlichen Qualitätsverbesserung der Daten.

Die zonalen Bodenrichtwerte in Rheinland-Pfalz können im Internet von jedermann unter

www.geoportal.rlp.de oder www.boris.rlp.de

kostenfrei abgerufen werden.

Weitergehende Informationen zum Thema Wertermittlung und Daten des Grundstücksmarktes erhalten sie direkt bei unserer Geschäftsstelle oder unter

www.gutachterausschuesse.rlp.de