

1	ALLGEMEINE ENTWICKLUNG UND TENDENZEN	4
2	UMSATZZAHLEN	5
2.1	Umsätze im Berichtsjahr	5
2.2	Entwicklung der Anzahl der Verträge	8
2.3	Entwicklung des Geldumsatzes	8
2.4	Entwicklung des Flächenumsatzes bebauter und unbebauter Grundstücke	9
2.5	Entwicklungen im Wohnungs- und Teileigentum nach Teilmärkten	9
2.6	Häufigkeitsverteilungen	11
2.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	11
2.6.2	Mehrfamilienhäuser	12
2.6.3	Wohnungseigentum (Wohnungen und Appartements)	12
3	DURCHSCHNITTSWERTE	13
3.1	Baulandpreise für Wohnbauflächen	13
3.2	Einfluss der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Baulandpreise	14
3.3	Kaufpreise neuer Einfamilienhäuser	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
3.4.1	Auswertemodell für Gebäudefaktoren von Eigentumswohnungen	16
3.4.2	Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen (ab 40m ² Wohnfläche)	17
3.4.3	Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen (ab 40 m ² Wohnfläche)	18
3.4.4	Kaufpreise modernisierter / sanierter Eigentumswohnungen (ab 40 m ² Wohnfläche)	20
3.4.5	Kaufpreise von Erstverkäufe aus umgewandelten Objekten	21
3.4.6	Verhältnis von gebrauchten Eigentumswohnungen zum vergleichbaren Neuwert	22
3.4.7	Kaufpreise von Appartements/ Studentenwohnungen (unter 40 m ² Wohnfläche)	22
3.4.8	Einfluss der Vermietungssituation	23
3.4.9	Einfluss bei Kauf durch den Mieter	23
3.4.10	Einfluss der Geschosslage bei Neubauwohnungen	24
3.4.11	Einfluss nicht überdachter Balkone / Terrassen	24
3.4.12	Einfluss der Wohnfläche (ab 40 m ²)	24
3.5	Kfz-Stellplätze und Garagen	25
3.6	Flächen der Landwirtschaft	26
3.7	Flächen der Forstwirtschaft	26
3.8	Flächen mit Freizeitnutzungen	27
3.9	Unselbständige Teilflächen	28
4	ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN	28
4.1	Daten für Ertragswertermittlungen	29
4.1.1	Das Auswertemodell der Geschäftsstelle für Ertragswertermittlungen	29
4.1.2	Bewirtschaftungskosten	30
4.1.3	Liegenschaftszinssätze	31
4.1.4	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger	34
4.2	Daten für Sachwertermittlungen	38
4.2.1	Das Auswertemodell der Geschäftsstelle für Sachwertermittlungen	38
4.2.2	Sachwertfaktoren - Marktanpassungskurve	39
4.2.2.1	Marktanpassungskurven für das Bodenrichtwertniveau von rd. 150 €/m ²	40
4.2.2.2	Marktanpassungskurven für das Bodenrichtwertniveau von rd. 250 €/m ²	42
4.2.2.3	Marktanpassungskurven für das Bodenrichtwertniveau von rd. 350 €/m ²	44
4.2.2.4	Sachwertfaktoren für hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser	46
4.2.2.5	Gebäudefaktoren für umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftige Ein- und Zweifamilienhäuser	47
4.3	Indexreihen für Wohnbauland, Lebenshaltung und Eigentumswohnungen	48

4.4	Wohn- und Nutzflächenpreise	52
4.4.1	Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Bodenwert)	52
4.4.2	Nutzflächenpreise für Geschäftsgrundstücke in der Trierer Fußgängerzone (inkl. Bodenwert)	55
4.4.3	Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Bodenwert)	56
4.5	Bodenrichtwerte in Trier	57
4.5.1	Anwendung der Bodenrichtwerte	58
4.5.1.1	Berücksichtigung der Grundstückstiefe bei Ein- / Zweifamilienhausgrundst.	58
4.5.1.2	Berücksichtigung der Grundstücksgröße bei Ein- / Zweifamilienhausgrundst.	58
4.5.1.3	Berücksichtigung der baulichen Nutzbarkeit (WGFZ)	59
4.5.1.4	Berücksichtigung der Ertragssituation bei Einzelhandelsgrundstücken in der Trierer Fußgängerzone	61
4.5.1.5	Anwendung der Bodenrichtwerte bei für den Bau von Eigentumswohnungen geeigneten Grundstücken	61
4.5.2	Bodenrichtwerte im Internet	61
4.5.3	Bodenrichtwertübersicht Rheinland-Pfalz	62
4.5.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018	62
5	DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	63
5.1	Gutachterausschüsse	63
5.1.1	Rechtsgrundlagen	63
5.1.2	Kaufpreissammlung	64
5.1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	64
5.1.4	Bildung und Zusammensetzung des Trierer Gutachterausschusses	65
5.1.5	Geschäftsstelle	66
6	PRODUKTE, PREISE UND GEBÜHREN	67
6.1	Produkte und Preise	67
6.2	Gebühren	67
7	STRUKTURDATEN FÜR DEN BEREICH DER STADT TRIER	69
7.1	Trier im Überblick	69
7.2	Bevölkerung und Arbeitsmarkt	70
7.3	Bau- und Wohnungswesen	70
7.4	Einwohnerzahlen	71
8	VERZEICHNIS DER GRAPHIKEN	72
9	STICHWORTVERZEICHNIS	73
10	ADRESSVERZEICHNIS	74
10.1	Oberer Gutachterausschuss	74
10.2	Benachbarter Gutachterausschuss	74
10.3	Stadtverwaltung Trier	74
11	GESCHÄFTSSTELLEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN RHEINLAND-PFALZ	75
12	ÜBERSICHTSKARTE TRIER	77
