

# Grundstücksmarktbericht Mainz 2018

(Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz



# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2018**

(Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz

## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

Redaktionelle Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Anton Fecher

Anschrift: Stadt Mainz  
60 - Bauamt  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Telefon: 06131 / 12-4334  
Telefax: 06131 / 12-2298  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt.mainz.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.mainz.de)

Titelbild: Neugestaltung Münsterplatz, Blickrichtung Bahnhofstr./Ecke Große Bleiche (Urheberschutz Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Nachdruck und Vervielfältigung sowie Speicherung auf Datenträgern sind nur mit Quellenangaben gestattet. Das Bild des Titelblattes unterliegt dem Urheberschutz und darf nur mit Genehmigung vervielfältigt werden.

## **Vorwort**

Und stetig geht's bergauf – zumindest was in Deutschland die Bodenpreise und die Mieten betrifft. Wer kann da noch mithalten? Wo gibt es überhaupt noch bezahlbaren Grund und Boden und was kostet ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung? Um allen einen Überblick und eine Orientierung zu geben, veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz den Grundstücksmarktbericht für das zurückliegende Jahr.

In zahlreichen Beiträgen war in den zurückliegenden Wochen und Monaten zu lesen, dass der Immobilienmarkt in Mainz leer gefegt ist und dass das Angebot nach bezahlbarem Wohnraum der Nachfrage nicht genügt. Für die eigenen vier Wände müssen Käufer immer tiefer in die Tasche greifen.

Diese Entwicklung zeigt, dass Mainz als Wirtschaftsstandort weiterhin sehr attraktiv ist. Neue Firmen und Unternehmen siedeln dank der guten wirtschaftlichen Randbedingungen an und zahlreiche ansässige Unternehmen und Dienstleister expandieren. Die Attraktivität spiegelt sich aber auch in hohen Bodenwerten wieder. So stiegen die Bodenrichtwerte in einzelnen Stadtbereichen weit überdurchschnittlich. In der Landeshauptstadt liegt der Spitzenwert nun bei 6.890 Euro pro Quadratmeter.

Während die zahlreichen Berichte lediglich auf die Angebote bei den Banken, Versicherungen und Annoncen der Zeitungen zurückgreifen können, werden für den Grundstücksmarktbericht die abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet. Für 2017 waren das 2.148 für das gesamte Stadtgebiet.

Im vorliegenden Bericht erfahren Sie vieles über den Wert der Immobilien im Stadtgebiet von Mainz und weitere wertrelevante Daten für das Jahr 2017. Die Analyse des Immobilienmarktes wird seit Jahren für zahlreiche Segmente durchgeführt, wodurch ein Vergleich über mehrere Jahre möglich und die langjährige Entwicklung zu erkennen ist.

Die für diesen Grundstücksmarktbericht notwendige Analyse der Daten stellt neben den vorbereitenden Arbeiten für Wertermittlungen sowie der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerten nur einen Teil der Aufgaben, welche die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erledigen.

Wir danken allen, welche durch ihre Zuarbeit und Unterstützung zum Gelingen dieses Berichtes beigetragen haben.



**Christopher Sitte**

*Wirtschaftsdezernent*



**Richard Busch**

*Vorsitzender des  
Gutachterausschusses*



## Inhaltsverzeichnis

<b>Mainz im statistischen Überblick .....</b>	<b>9</b>
<b>Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>21</b>
Mitglieder des Gutachterausschusses .....	22
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	23
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	24
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	24
Leistungsstatistik .....	25
Der Gutachterausschuss im Internet .....	26
<b>Grundstücksmarkt in Mainz.....</b>	<b>27</b>
Grundstücksmarkt 2017 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	29
Wohnungsmarkt 2017 nach Preissegmenten .....	31
<b>Bodenrichtwerte per 01.01.2018 in Mainz.....</b>	<b>33</b>
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte .....	34
<b>Wertrelevante Daten.....</b>	<b>35</b>
Bodenpreise für Bauland .....	36
Bodenpreise für Gartenland.....	37
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze .....	37
Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ).....	38
Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen .....	39
Erbbaurecht (Auswertung zum GMB 2017) .....	41
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	45
Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau (EFH/2FH/RH/REH/DHH) .....	55
Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum .....	61
Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum .....	71
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	79
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G) .....	83
Übersicht Liegenschaftszinssätze .....	93
Erstverkäufe von Wohnungseigentum .....	95
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum .....	99
Kfz-Abstellplätze .....	107
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	109
Ertragsfaktoren .....	117
Übersicht Ertragsfaktoren .....	129
<b>Wohnungsmieten in Mainz .....</b>	<b>131</b>
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2017 (Auszug).....	132
<b>Anhang .....</b>	<b>135</b>
<b>Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>157</b>



# Mainz im statistischen Überblick

(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

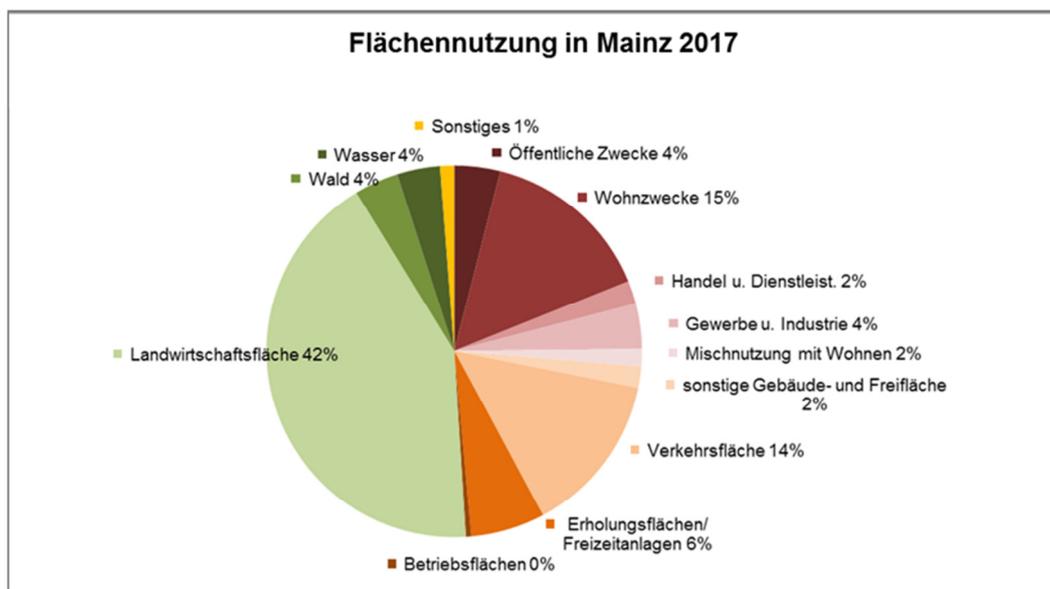
Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000-jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluss von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der Metropolregion Rhein-Main an der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Region teil. Gleichzeitig ist Mainz als Oberzentrum mit allen dazugehörigen Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen der Motor der linksrheinischen Region Rheinhessen-Nahe. Der Medienstandort Mainz (ZDF, SWR, 3SAT) ist in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme enthalten ausgewählte Strukturdaten über die Stadt Mainz in der jeweils aktuellsten Fassung.

## Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.773 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2017 weisen die Freiflächen mit 4.865 ha (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) einen etwas höheren Anteil an der Gesamtfläche auf als Siedlungsflächen mit 49 % (4.790 ha). Zu dem verbleibenden Rest gehören Friedhofsflächen, historische Anlagen und Unland. Die Erholungs-, Freizeit-, und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 671 ha (6,9 %). In den letzten Jahren gab es keine stärkeren Veränderungen in der Flächennutzung\*.

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg-Münchfeld) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 84,9 % Siedlungsfläche, 12,7 % Freifläche und 2,4 % sonstige Fläche. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind große flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Mombach (67,4 %), Weisenau (67,1 %), Gonsenheim (60,8 %) und Bretzenheim (53,4 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (83 %), Drais (75,1 %) und Finthen (71,1 %).



Datenquelle: Katasteramt Alzey 2017

\*Anmerkung: Zum Stichtag 31.12.2016 erfolgte die Umstellung von dem ADV-Nutzungsartenverzeichnis auf den ALKIS-OK; die zeitliche Vergleichbarkeit zu Daten vor dem Stichtag ist damit erheblich eingeschränkt worden, da Nutzungsarten neu zugeordnet, aufgeteilt oder zusammengefasst wurden.

## Fläche und Flächennutzung in Mainz 2016 und 2017

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2017, Liegenschaftskataster 2017

	31.12.2016		31.12.2017	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.749	28%	2.756	28%
darunter:				
GuF öffentliche Zwecke	387	4%	387	4%
GuF Wohnzwecke	1.460	15%	1.458	15%
GuF Handel u. Dienstleist.	197	2%	197	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	380	4%	384	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	147	2%	148	2%
Verkehrsfläche	1.376	14%	1.363	14%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	632	6%	624	6%
Betriebsflächen	74	1%	47	0%
<b>Siedlungsfläche</b>	<b>4.830</b>	<b>49,4%</b>	<b>4.790</b>	<b>49,0%</b>
Landwirtschaftsfläche	4.111	42%	4.130	42%
- Ackerland	2.697	28%	2.705	28%
- Grünland	246	3%	259	3%
- Gartenland u. Obstbauland	895	9%	894	9%
- Weingarten	212	2%	212	2%
Wald	357	4%	373	4%
Wasser	360	4%	362	4%
<b>Freiflächen</b>	<b>4.828</b>	<b>49,4%</b>	<b>4.865</b>	<b>49,8%</b>
Friedhofsflächen	76	1%	76	1%
Historische Anlagen	2	0%	2	0%
Unland	38	0%	40	0%
<b>Sonstige Flächen gesamt</b>	<b>116</b>	<b>1,2%</b>	<b>118</b>	<b>1,2%</b>
<b>Fläche gesamt*</b>	<b>9.774</b>	<b>100%</b>	<b>9.773</b>	<b>100%</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2017, Liegenschaftskataster 2017

\* rundungsbedingte Differenzen

## Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2017

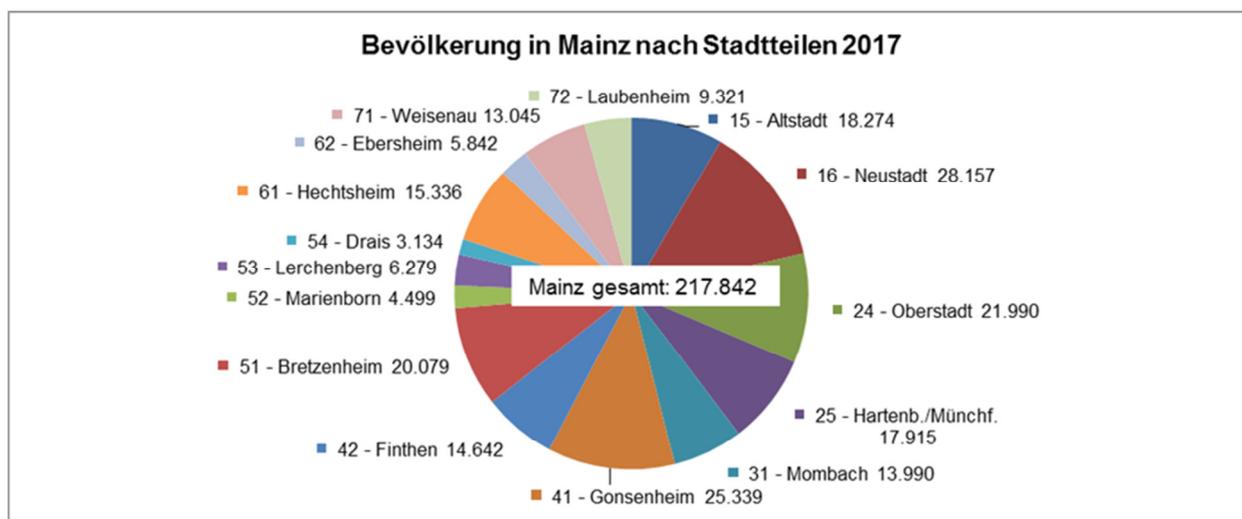
	Siedlungsfläche		Freifläche		sonstige Flächen		Gesamtfläche
	2017		2017		2017		2017
	in ha	Anteil	in ha	Anteil	in ha	Anteil	in ha
Mainz	1.099	84,9%	164	12,7%	30,9	2,4%	1.294
Weisenau	269	67,1%	110	27,4%	21,9	5,5%	400
Laubenheim	300	34,1%	572	65,0%	7,4	0,8%	879
Hechtsheim	626	44,8%	768	54,9%	3,8	0,3%	1.397
Ebersheim	167	16,8%	827	83,0%	2,4	0,2%	996
Marienborn	120	40,9%	172	58,8%	0,9	0,3%	293
Bretzenheim	750	53,4%	652	46,4%	3,6	0,3%	1.406
Drais	75	24,5%	231	75,1%	1,4	0,5%	308
Finthen	314	28,5%	785	71,1%	5,1	0,5%	1.104
Gonsenheim	667	60,8%	422	38,5%	8,3	0,8%	1.097
Mombach	403	67,4%	163	27,2%	32,6	5,4%	598
<b>Stadt Mainz gesamt*</b>	<b>4.790</b>	<b>49,0%</b>	<b>4.865</b>	<b>49,8%</b>	<b>118</b>	<b>1,2%</b>	<b>9.773</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2017

\* rundungsbedingte Differenzen

## Bevölkerungsstand

Am 31.12.2017 waren in Mainz 217.842 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies ist ein Zuwachs von 1.748 Personen (+0,8 %) gegenüber dem Jahresende 2016. Den größten Bevölkerungszuwachs gab es in den Stadtteilen Weisenau (+424/+3,4 %), Hartenberg-Münchfeld (+387/+2,2 %) und Altstadt (+384/2,1%). In Ebersheim, Mombach und der Neustadt nahm die Einwohnerzahl zwischen 101 und 230 Personen zu. In den Stadtteilen Gonsenheim, Bretzenheim, Marienborn, Lerchenberg, Hechtsheim und Laubenheim gab es ein leichtes Wachstum (jeweils zwischen 2 und 64 Neubürgern), in der Oberstadt, Finthen und Drais einen minimalen Rückgang (106, 19 bzw. 5 Einwohner).



## Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

Jahr	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Wegge- zogenen (-) seit vorigem Zeit- punkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995*	197.881	34.911	+ 12	- 2.676
31.12.2000	198.055	31.583	+ -10	- 1.315
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2005*	197.041	31.507	- 76	- 5.446
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2009	199.752	29.846	+ 75	+ 494
31.12.2011	203.041	30.118	+ 195	+ 1.421
31.12.2013	206.628	32.125	+ 80	+ 1.702
31.12.2014	209.402	33.923	+ 249	+ 2.525
31.12.2015	212.348	36.260	+ 227	+ 2.719
31.12.2016	216.094	39.199	+ 356	+ 3.390
31.12.2017	217.842	39.903	+ 262	+ 1.486

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz;  
\* Registerbereinigung

Mainz gilt als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. In 2017 zogen per Saldo 1.486 Menschen mehr zu als die Stadt verließen. Seit 2014 resultiert ein nennenswerter Anteil des Einwohnerzuwachses (knapp 15%) aus dem natürlichen Saldo: Im vergangenen Jahr wurden 262 Kinder mehr geboren als Personen verstarben.

## Beschäftigung

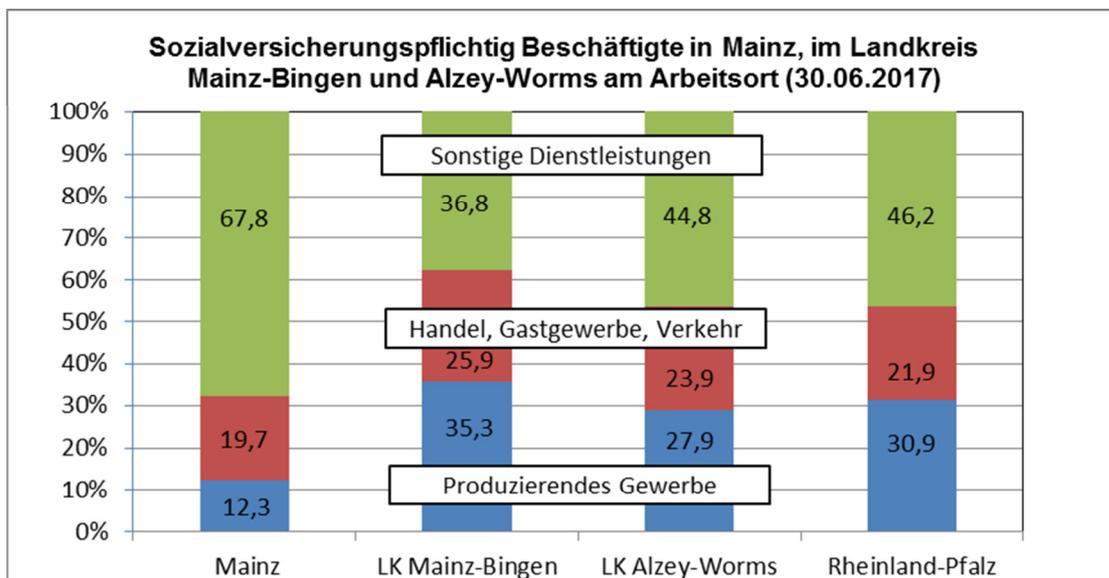
Die anhaltend gute konjunkturelle Entwicklung setzte sich wie in den Vorjahren am Arbeitsort Mainz bis zum 30.06.2017 mit einem Beschäftigungsplus in Höhe von +1.658 Beschäftigten fort; dies entspricht einem Wachstum von 1,5 %. Am Wohnort Mainz waren 81.537 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 2.997 mehr als noch im Vorjahr.

Rund 68 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; knapp 20 % arbeiten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und rd. 12 % verbleiben im Produzierenden Gewerbe. Im Vergleich zu Mainz gibt es in den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms mehr Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Handel, Gastgewerbe und Verkehr, dennoch ist auch dort im Langzeitvergleich ein Rückgang des Produzierenden Gewerbes und eine positive Entwicklung des Dienstleistungsbereichs zu beobachten.

Wie auch in den letzten Jahren zählen 2017 am Arbeitsort Mainz mit 18.551 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (16,6 %) das „Gesundheitswesen“, mit 12.306 Stellen (11,0 %) „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ sowie mit 10.784 Beschäftigten „Information und Kommunikation“ zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Im Bereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ konnten 511 und in den Bereichen „Gesundheit“ und „Verarbeitendes Gewerbe insgesamt“ 401 bzw. 457 Stellen neu geschaffen werden. Andererseits gingen in den Bereichen „Information/Kommunikation“ (-564), „Maschinen-/Fahrzeugbau“ (-296) und „Finanz- und Versicherungswesen“ (-197) insgesamt mehr als 1.000 Stellen verloren.

Bezogen auf die Beschäftigten am Wohnort arbeiten die Mainzer am häufigsten im „Gesundheitswesen“ (12.883 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte / Anteil an Gesamtbeschäftigung 15,8 %), im „Verarbeitenden Gewerbe“ (9.271 / 11,4 %) und in der Branche „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (8.292 / 10,2 %). Gleichzeitig fanden auch viele Mainzer einen neuen Arbeitsplatz in diesen drei Bereichen. Deutliche Beschäftigungszuwächse sind in den Bereichen „freiberufl. wiss. und techn. Dienstleistungen“ (+473) sowie „sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen“ (+308) auszumachen.



## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

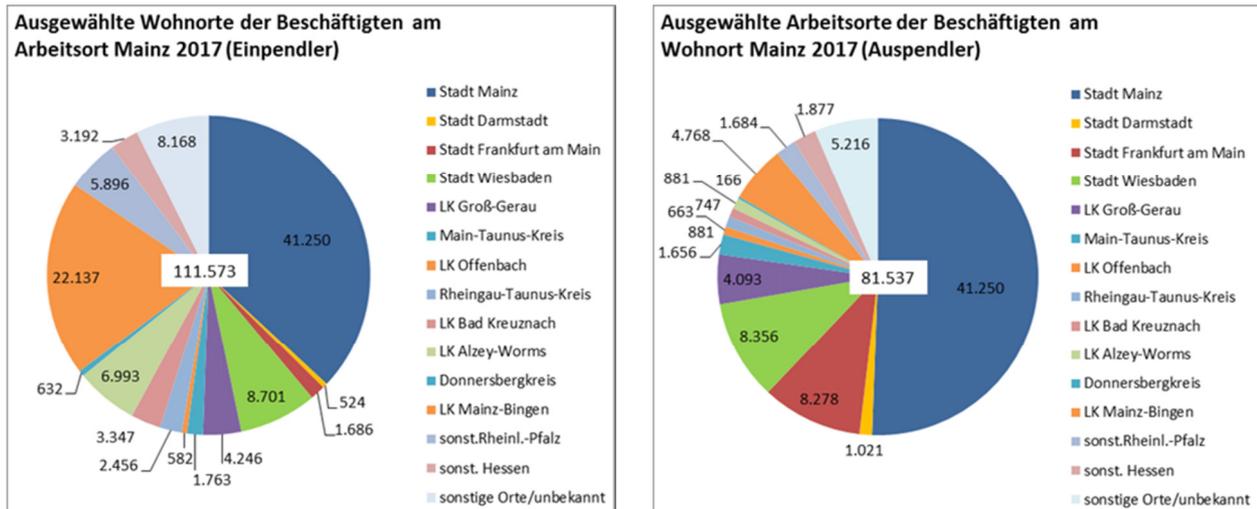
Wirtschaftszweigsystematik 2008	30. Juni 2016				30. Juni 2017			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	98	0,1	130	0,2	98	0,1	129	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	— <sup>1</sup>							
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.642	1,5	1.039	1,3	1.613	1,4	1.069	1,3
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	393	0,4	413	0,5	387	0,3	409	0,5
C 20-23 Glasgewerbe, Keramik	3.767	3,4	3.378	4,3	3.920	3,5	2.229	2,7
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	489	0,4	397	0,5	688	0,6	414	0,5
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	801	0,7	702	0,9	775	0,7	667	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	356	0,3	180	0,2	376	0,3	181	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	481	0,4	2.238	2,8	185	0,2	2.340	2,9
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	560	0,5	583	0,7	674	0,6	609	0,7
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	18	0,0	— <sup>1</sup>	0,0	374	0,3	1.353	1,7
<b>C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt</b>	<b>8.535</b>	<b>7,8</b>	<b>8.956</b>	<b>11,4</b>	<b>8.992</b>	<b>8,1</b>	<b>9.271</b>	<b>11,4</b>
D Energieversorgung	914	0,8	518	0,7	900	0,8	498	0,6
E Wasserversorgung, Entsorgung	— <sup>1</sup>		— <sup>1</sup>		— <sup>1</sup>		— <sup>1</sup>	
F Baugewerbe	2.997	2,7	2.555	3,3	3.183	2,9	2.710	3,3
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.795	10,7	8.084	10,3	12.306	11,0	8.292	10,2
H Verkehr und Lagerei	6.325	5,8	5.449	6,9	6.128	5,5	5.611	6,9
I Gastgewerbe	3.369	3,1	2.696	3,4	3.582	3,2	2.883	3,5
J Information und Kommunikation	11.348	10,3	5.812	7,4	10.784	9,7	6.058	7,4
K Finanz- und Versicherungswesen	5.582	5,1	3.773	4,8	5.351	4,8	3.784	4,6
L Grundst.-, Wohnungswesen	654	0,6	639	0,8	691	0,6	690	0,8
M freiberufl. wiss. und techn. Dienstleistungen	8.001	7,3	6.871	8,7	8.178	7,3	7.344	9,0
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	8.007	7,3	5.799	7,4	8.059	7,2	6.107	7,5
N 78 Zeitarbeit	4.050	3,7	1.987	2,5	4.164	3,7	2.142	2,6
O öffentliche Verwaltung	7.678	7,0	4.688	6,0	7.840	7,0	4.806	5,9
P Erziehung, Unterricht	7.214	6,6	5.188	6,6	7.310	6,6	5.378	6,6
Q Gesundheitswesen	18.150	16,5	12.469	15,9	18.551	16,6	12.883	15,8
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	8.579	7,8	4.438	5,7	8.925	8,0	4.599	5,6
<b>Insgesamt</b>	<b>109.915</b>	<b>100</b>	<b>78.540</b>	<b>100</b>	<b>111.573</b>	<b>100</b>	<b>81.537</b>	<b>100</b>
A Land- und Forstwirtschaft	98	0,1	130	0,2	98	0,1	129	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	13.114	11,9	12.500	15,9	13.770	12,3	12.967	15,9
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	21.489	19,6	16.229	20,7	22.016	19,7	16.786	20,6
J-U sonstige Dienstleistungen	75.213	68,4	49.677	63,3	75.689	67,8	51.655	63,4
<b>Insgesamt<sup>2</sup></b>	<b>109.915</b>	<b>100</b>	<b>78.540</b>	<b>100</b>	<b>111.573</b>	<b>100</b>	<b>81.537</b>	<b>100</b>

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

<sup>1</sup>Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall).

<sup>2</sup>Einschl. Fälle ohne Angabe zur Wirtschaftsgliederung.

## Arbeits- und Wohnorte der Beschäftigten in Mainz 2017



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Analog zur leichten Zunahme der Gesamtzahl der Beschäftigten in Mainz zwischen 2016 und 2017 stieg sowohl die Zahl der Mainzer, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben (+ 1.020) als auch die Zahl der Einpendler (+ 637). Der Anteil der Einpendler an den Gesamtbeschäftigten ging um 0,3 %-Punkte auf 63,0 % zurück. Der Anteil der Mainzer Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz sank leicht auf 35,0 %, der aus Hessen nahm leicht auf 20,7 % zu. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.137 bzw. 19,8 %). Mit Abstand folgen die Stadt Wiesbaden (8.701) und der Landkreis Alzey-Worms (6.993). Gegenüber 2016 stieg die Zahl der Einpendler aus den rheinhessischen Nachbarkreisen um rd. 350 Personen an.

Von den 81.537 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 50,6 % in Mainz; die Zahl hat seit dem letzten Jahr um 1.020 zugenommen. Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm mit +1.982 auf 40.288 aber deutlich stärker zu. Die Hauptzielorte waren auch 2017 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor den Landkreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau.

Im langjährigen Vergleich haben sowohl Ein- wie Auspendler kräftig zugenommen. Zwanzig Jahre zuvor (1997) pendelten nur rd. 56.000 Beschäftigte nach Mainz ein (2017: 70.267) und rd. 23.000 (2017: 40.288) aus der Stadt.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler) 2017

Wohnorte	2016	2017	+/-	Anteil 2016	Anteil 2017
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	109.915	111.573	1.658	100,00%	100,00%
<i>davon wohnen in ... der Stadt Mainz</i>	40.230	41.250	1020	36,6%	37,0%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	69.630	70.267	637	63,3%	63,0%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.071	22.137	66	20,1%	19,8%
Landkreis Alzey-Worms	7.081	6.993	-88	6,4%	6,3%
Landkreis Bad Kreuznach	3.296	3.347	51	3,0%	3,0%
Donnersbergkreis	635	632	-3	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	39.153	39.005	-148	35,6%	35,0%
Stadt Wiesbaden	8.494	8.701	207	7,7%	7,8%
Landkreis Gross-Gerau	4.173	4.246	73	3,8%	3,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.411	2.456	45	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.629	1.763	134	1,5%	1,6%
Stadt Frankfurt am Main	1.601	1.686	85	1,5%	1,5%
Landkreis Offenbach	614	582	-32	0,6%	0,5%
Stadt Darmstadt	491	524	33	0,4%	0,5%
Land Hessen	22.623	23.150	527	20,6%	20,7%

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler) 2017

Arbeitsorte	2016	2017	+/-	Anteil 2016	Anteil 2017
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	78.540	81.537	2.997	100,00%	100,00%
<i>davon arbeiten in ... der Stadt Mainz</i>	40.230	41.250	1.020	51,2%	50,6%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	38.306	40.288	1.982	48,8%	49,4%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	4.572	4.768	196	5,8%	5,8%
Landkreis Alzey-Worms	888	881	-7	1,1%	1,1%
Landkreis Bad Kreuznach	697	747	50	0,9%	0,9%
Donnersbergkreis	162	166	4	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	7.811	8.246	435	9,9%	10,1%
Stadt Wiesbaden	8.221	8.356	135	10,5%	10,2%
Landkreis Gross-Gerau	3.731	4.093	362	4,8%	5,0%
Rheingau-Taunus-Kreis	844	881	37	1,1%	1,1%
Main-Taunus-Kreis	1.559	1.656	97	2,0%	2,0%
Stadt Frankfurt am Main	7.932	8.278	346	10,1%	10,2%
Landkreis Offenbach	627	663	36	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	900	1021	121	1,1%	1,3%
Land Hessen	25.468	26.825	1.357	32,4%	32,9%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsamt Mainz; jeweils am 30.06.

In den Pendlerzahlen sind regional nicht zuordenbare Fälle nicht enthalten. Hierdurch können sich bei der Summierung leichte Abweichungen zur Gesamtzahl der Beschäftigten ergeben.

<sup>1</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte)

<sup>2</sup> Einschließlich der sog. Fernpendler, die möglicherweise einen Zweitwohnsitz am Arbeitsort haben, diesen nicht angegeben haben, trotzdem nicht täglich über die Stadtgrenze pendeln.

## **Beamte**

Mainz war im Jahr 2016 Dienort für 8655 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.525 Personen tätig; im Landesdienst 6.500 und im Gemeindedienst 630.

## **Arbeitslosigkeit**

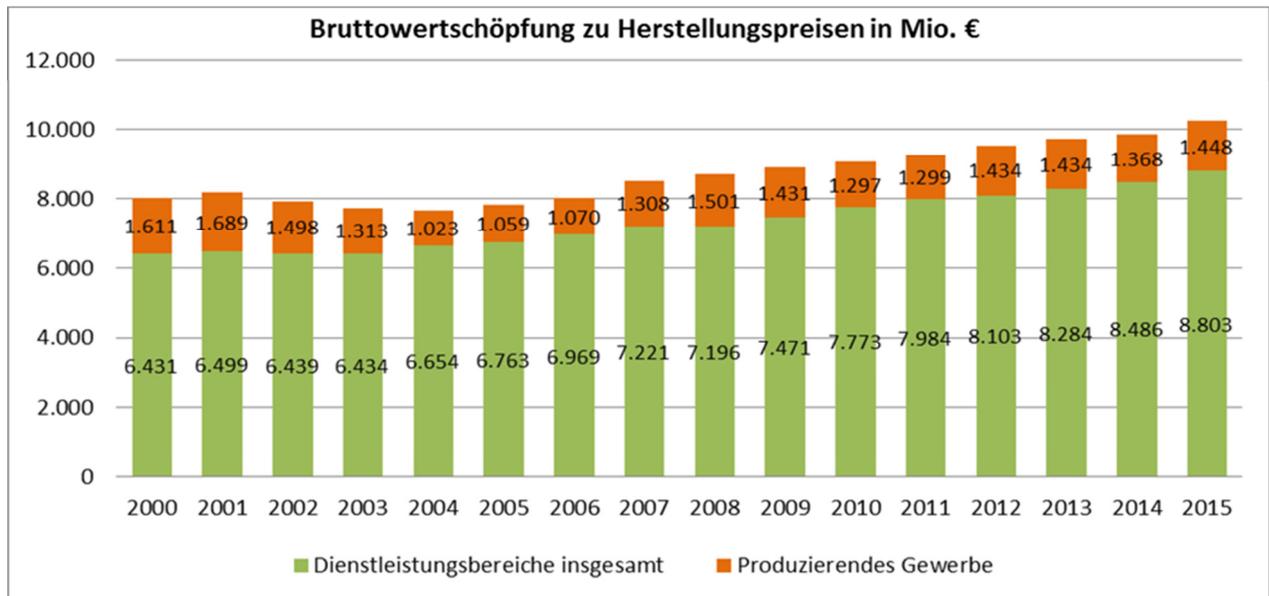
Im Jahr 2017 waren durchschnittlich 7.037 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,1 % (Rheinland-Pfalz: 4,8 %). In den ersten Monaten des Jahres bewegten sich die Arbeitslosenzahlen etwas über dem Jahresdurchschnitt. Mit 7.580 arbeitslos gemeldeten Personen markierte der Januar den Höchststand und der November mit 6.360 Personen den Tiefststand. Im vierten Quartal sanken die Arbeitslosenzahlen unter den Durchschnitt, was auf einen milden Winter und ggf. eine Belebung durch das Weihnachtsgeschäft zurückzuführen ist.

## **Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung**

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems werden die beiden Begriffe Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen verwendet. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält, ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. Dieses Konzept stellt die regionale Wirtschaftsleistung als Betrag aller erbrachten Güter und Dienstleistungen abzüglich der bei der Produktion verbrauchten Güter und Dienstleistungen (Vorleistungen) unverzerrter dar, als das frühere Konzept. Direkte Gütersteuern wie die Tabak-, Sekt- oder Mineralölsteuer überzeichneten die tatsächliche Wirtschaftsleistung zum Teil stark. Die Bruttowertschöpfung wird brutto (einschließlich Abschreibungen) und unbereinigt (einschließlich der unterstellten Bankdienstleistungen) wiedergegeben. Sie wird nicht originär von der kleinsten regionalen Einheit ausgehend hin zu Landes- oder Bundesergebnissen ermittelt, sondern von einer ausreichend gesicherten Datenbasis meist von Landesebene aus über proportionale Schlüsselgrößen auf Regionaleinheiten aufgeteilt. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller in einem abgegrenzten Wirtschaftsgebiet („Inland“) produzierten Waren und Dienstleistungen. Der Übergang von der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen findet über die Addition des Saldos aus Gütersteuern und Gütersubventionen je Landkreis statt. Als Bezugsgröße zur Normierung der wirtschaftlichen Leistung wird die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region nach dem Arbeitsortkonzept herangezogen. Im Jahr 2014 wurden die Ergebnisse für die letzten Jahre einer erneuten Revision unterzogen, wodurch v.a. in den Städten Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung und die Zahl der Erwerbstätigen auf ein durchgängig höheres Niveau als in den Vorjahren dargestellt, anstiegen.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung setzte sich 2015 mit einem außergewöhnlich kräftigen Anstieg fort. Gegenüber 2014 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt jeweils um 4,0 % gewachsen. Wachstumsträger war das Dienstleistungsgewerbe mit einem Plus von 3,7 %. Das Produzierende Gewerbe, das nur noch 14,1 % der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, wies erstmals wieder seit 2014 einen deutlichen Wachstumsgewinn von 5,8 % auf. Der langfristige Trend des Dienstleistungswachstums ist damit jedoch nicht aufgehoben.

Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen erreichte 73.478 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen und erreichte damit einen den Landesdurchschnitt um 7,7 % übersteigenden Wert. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen erreichte 2015 einen neuen Rekordwert von 155.260.



**Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2015**

	Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR						
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstl.	öffentliche und private Dienstleister
2000	8.053	11	1.611	6.431	2.596	1.753	2.082
2002	7.948	12	1.498	6.439	2.510	1.862	2.067
2004	7.689	12	1.023	6.654	2.468	2.061	2.125
2006	8.052	13	1.070	6.969	2.698	2.042	2.230
2008	8.713	15	1.501	7.196	2.675	2.148	2.373
2009	8.915	13	1.431	7.471	2.761	2.228	2.482
2010	9.083	13	1.297	7.773	2.711	2.506	2.556
2012	9.552	16	1.434	8.103	2.729	2.590	2.783
2013	9.736	18	1.434	8.284	2.566	2.817	2.901
2014	9.871	17	1.368	8.486	2.608	2.872	3.006
2000	8.053	11	1.611	6.431	2.596	1.753	2.082

Quelle: Statistisches Landesamt 2017, Bad Ems

**Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2015**

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						
				je Erwerbstätigen			
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land	Insgesamt	2000 = 100	Landeswert = 100	Erwerbstätige
	Mill. Euro		in %	Euro			in 1.000
2000	8.928	100,0	9,5	64.792	100,0	124,3	137.787
2002	8.787	98,4	9,1	63.354	97,8	119,2	138.697
2004	8.485	95,0	8,5	62.749	96,8	114,0	135.218
2006	8.900	99,7	8,5	63.978	98,7	112,5	139.118
2008	9.685	108,5	8,7	67.584	104,3	115,8	143.298
2009	9.937	111,3	9,2	68.298	105,4	120,1	145.498
2010	10.094	113,1	8,8	68.624	105,9	114,5	147.086
2012	10.630	119,1	8,7	70.338	108,6	111,6	151.196
2013	10.822	121,2	8,7	70.957	109,5	110,7	152.684
2014	10.969	122,9	8,5	71.505	110,4	108,4	153.901
2015	11.408	127,8	8,4	73.478	113,4	107,7	155.260

Quelle: Statistisches Landesamt 2017, Bad Ems

## Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2015 wurden in Mainz 5.869 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 28.162 €. Dieser Wert (Platz 9) lag um 4,5 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie sechs weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. Mainz-Bingen (32.215 €) und Alzey-Worms (28.284 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten zunehmend bemerkbar macht.

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2015 21.390 € je Einwohner und lag damit unter dem Landesdurchschnitt (22.292 €). Landesweit nahm Mainz den 23. Platz von 36 Landkreisen und kreisfreien Städten ein. Die einkommensstärksten Gebiete sind die Landkreise Bad Dürkheim (25.524 €), Rhein-Pfalz (25.334 €), die kreisfreie Stadt Neustadt a.d.W. (25.332 €) und der neu aufgerückte Westerwaldkreis (25.204 €). Der Landkreis Mainz-Bingen (24.639 €) ist gegenüber dem Vorjahr um vier Plätze nach hinten gerutscht. Die großen kreisfreien Städte mit Ausnahme von Speyer, Landau und Neustadt an der Weinstraße sind im unteren Drittel zu finden, mit der Stadt Kaiserslautern als Schlusslicht (19.088 €).

Seit 2005 hat das verfügbare Einkommen je Einwohner in Mainz um 12,8 % zugenommen, das im Landkreis Mainz-Bingen um 9,2%. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Pro-Kopf Einkommen in Mainz um 2,8 %, während im Landkreis Mainz-Bingen ein Rückgang von 5,6 % zu verzeichnen war.

In den Städten und Kreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen, spielt auch die Attraktivität als Ruhestandswohnsitz eine Rolle und umgekehrt.

Insgesamt verzeichnen die Landkreise eine wesentlich stärkere Zunahme des Primär- und verfügbaren Einkommens je Einwohner als die kreisfreien Städte.

### Primäreinkommen und verfügbares Einkommen je Einwohner in Mainz (nach Revision 2014)

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	2005=100 %	je Einwohner	2005=100
2005	23.371	100,0	18.959	100,0
2008	24.917	106,6	19.238	101,5
2009	25.099	107,4	19.664	103,7
2010	25.383	108,6	19.905	105,0
2011	26.067	111,5	20.195	106,5
2012	26.457	113,2	20.282	107,0
2013	27.064	115,8	20.671	109,0
2014	27.388	117,2	20.841	109,9
2015	28.162	120,5	21.390	112,8

Quelle: Stat. Landesamt 2017, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

## Wohnungsbau

Zum 31.12.2016 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 115.758 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2015 entspricht dies einer Zunahme von mehr als 1.000 Wohnungen (+ 0,9%). Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 216.094 Personen (2016) belegten durchschnittlich 1,87 Personen eine Wohnung. Jedem Mainzer stand durchschnittlich eine Wohnfläche von 40 qm zur Verfügung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) stieg im Jahr 2016 auf 1278, was nahezu einer Verdopplung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Jahr 2016 wurden 942 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt, dies entspricht etwa dem Niveau der beiden Vorjahre.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2014, 2015 und 2016

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Wohnungen Insgesamt	937	650	1.278	982	927	942
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	88	109	132	146	90	115
Wohnfläche in qm	76.649	64.102	109.720	94.330	70.732	80.864

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches Landesamt, Bad Ems, 2017 (Der Wohnungsbestand wird auf den Ergebnissen des Zensus 2011 fortgeschrieben.)

## Nicht-Wohnungsbau

Die 2017 fertiggestellte Fläche im Nichtwohnungsbau hat sich gegenüber dem Niveau des Vorjahres auf 48.521 qm fast halbiert. In den Segmenten „Büro- und Verwaltungsgebäude“ (25.016 qm) und „sonstige Nichtwohngebäude“ (14.271 qm) wurden die meisten Flächen fertiggestellt.

Auch die 2017 zum Bau genehmigte Fläche liegt um mehr als 20.000 qm unter dem Vorjahreswert. Hierbei spielte die Flächenabnahme bei der Genehmigung von „sonstigen Nichtwohngebäuden“ eine maßgebliche Rolle.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2015 bis 2017

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
<b>Insgesamt</b>	<b>82.558</b>	<b>61.181</b>	<b>39.713</b>	<b>34.988</b>	<b>78.675</b>	<b>48.521</b>
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	26.944	8.108	8.111	1.765	628	25.016
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	2.679	2.428	-	5.621	419	374
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	49.360	19.307	13.472	16.323	66.878	8.860
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	631	1.650	10.688	4.565	11.174	4.294
- Handels- und Lagergebäude	33.518	6.444	-	7.276	39.176	860
- Hotels und Gaststätten	1.515	9.598	-	-	3.639	-
- Anstaltsgebäude	5.974	-	-	-	1.635	-
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	7.722	1.615	2.784	4.482	11.254	3.706
Sonstige Nichtwohngebäude	3.575	31.338	18.130	11.279	10.750	14.271

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches Landesamt Bad Ems, 2017

## Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz beliefen sich im Jahr 2016 auf 1.442 € je Einwohner, dies entspricht einer Steigerung von 6 % gegenüber dem Vorjahreswert (2015: 1.355 € je Einwohner). Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit auch 2016 den dritten Rang nach Ludwigshafen (1.823 €) und Koblenz (1.714 €). Hinter diesen beiden Städten liegt erstmalig der Spitzenreiter unter den rheinlandpfälzischen Landkreisen, der Landkreis-Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 1.700 €.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Realsteuervergleich 2017, Seite 17

## Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

Der Beschäftigungsanteil des verarbeitenden Gewerbes ist seit 2004 (9.772 Beschäftigte / 69 Betriebe) um knapp ein Drittel zurückgegangen. Seit 2009 ist die Entwicklung der Beschäftigten jedoch relativ konstant und seit 2015 ist sogar eine jährliche Zunahme der Beschäftigten zu verzeichnen.

2017 gab es in Mainz 47 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (-2 im Vergleich zu 2016). In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren wieder mehr Beschäftigte angestellt, insgesamt 7.715, also 244 mehr als im Vorjahr.

### Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Betriebe	55	51	47	48	49	47
Beschäftigte	7.499	7.308	7.220	7.399	7.471	7.715
Bruttogehaltssumme in 1000	407.748	385.364	387.600	399.016	419.838	446.546
Auslandsumsatz in 1000 €	790.552	708.948	711.119	740.763	801.645	776.458
Umsatz in 1000 €	2.322.596	1.674.023	1.661.117	1.702.101	1.761.124	1.752.476

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2018 Bad Ems

## Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2017 mit 24.235 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 7,7 % (Kaufkraftkennziffer 107,9) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und 9,5 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (22.139 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2017

## Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 37.620 Studierenden am Standort Mainz auch andere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen, wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2016/2017 30.967 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.356. Weitere 1.267 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen  
Juni 2018

## **Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle**

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz in der "Gutachterausschussverordnung" (GAVO) sowie in §2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Amtsbezirk eines Vermessungs- und Katasteramtes zu bilden, sowie für die Städte mit einer behördlichen Vermessungsstelle. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt fünf Jahre.

Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus dem Vorsitzenden, einem Vertreter und 16 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Nach § 9 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle in den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms von der behördlichen Vermessungsstelle wahrgenommen – in Mainz ist dies die Abteilung Vermessung und Geoinformation im Bauamt der Stadt. Im übrigen Landesgebiet sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern eingerichtet.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:

[www.gutachterausschuesse.rlp.de](http://www.gutachterausschuesse.rlp.de)

## Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31.12.2020.

Vorsitz und Stellvertretung	
Busch, Richard	Vermessungsingenieur (Vorsitz)
Hofmann, Alexander	Vermessungsingenieur (Stellvertretung)
Ehrenamtliche Gutachter	
Ammann-Seeliger, Heike	Wirtschafts- und Bauingenieurin
Deisen, Dirk	Sachverständiger für Immobilienbewertung
Ehrenberg, Birger	Betriebswirt, öffentlich bestellter und vereidigter SV
Enders, Willi	Landwirtschaftsmeister
Feldmann, Susanne	Architektin
Holzmann, Reiner	Finanzbeamter
Juber, Rainer	Finanzbeamter
Kern, Felix	Immobilienmakler
Kiefer, Josef	Finanzbeamter
Knoll, Wilfried	Architekt
Neuroth, Elmar	öffentlich bestellter und vereidigter Vermessungsingenieur
Nikolaus, Peter	Landwirt
Römer, Frank	Betriebswirt, öffentlich bestellter und vereidigter SV
Schornsheim, Heiner	Bauingenieur
Strokowsky, Peter	öffentlich bestellter und vereidigter Vermessungsingenieur, öffentlich bestellter und vereidigter SV
Weihgold, Jürgen	Immobilienkaufmann, öffentlich bestellter und vereidigter SV

## Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

### - Gutachten zu erstatten, (§ 193 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch)

Das Spektrum der Antragsteller und Antragsanlässe ist vielfältig. Verkehrswertgutachten werden benötigt als Grundlage für Kaufverhandlungen oder als sachverständige Aussage des "Kollegialgremiums Gutachterausschuss" in anderen Fällen. Klassische „andere“ Anwendungsgebiete sind:

- Ausgleichszahlungen bei Vermögensauseinandersetzungen wie Erbfälle und Scheidungen
- Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen
- Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung eines Grundstück im Rahmen der Vorarbeiten zu Ausgleichsbetragsbescheiden in Sanierungsgebieten
- Verkehrswertfestsetzung in Zwangsversteigerungsverfahren zum Schuldnerschutz
- Vermögenswertfeststellungen zur Durchführung des Sozialgesetzbuches oder des Bundesausbildungsförderungsgesetzes.

### - die Kaufpreissammlung zu führen (§193 Abs. 5 und §195 Baugesetzbuch)

Von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, erhält der Gutachterausschuss eine Abschrift; ebenso von Zuschlagsbeschlüssen bei Zwangsversteigerungen, Einigungen vor einer Enteignungsbehörde, Enteignungsbeschlüssen, Beschlüssen über die Vorwegnahme einer Entscheidung in Umlegungsverfahren, Beschlüssen über die Aufstellung eines Umlegungsplanes und Beschlüssen über die vereinfachte Umlegung (früher Grenzregelung). Die Verträge und die weiteren Informationen werden ausgewertet und sind die Grundlage aller weiteren Aufgaben des Gutachterausschusses. Grundlageninformationen und thematisch auch der Kaufpreissammlung zugeordnet sind die Sammlung der Bebauungspläne, Satzungen zu Wasserschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Denkmalschutzfestsetzungen u. ä. planungsrechtlichen Festsetzungen, Mitteilungen Statistischer Ämter u.a.m.

### - die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)

Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus ermittelt. In der Geschäftsstelle kann jedermann in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und es werden gebührenpflichtige schriftliche Auskünfte daraus erteilt. **Die Bodenrichtwerte können auf der Webseite des Gutachterausschusses unter [www.mainz.de/gaa](http://www.mainz.de/gaa) (link zu: Bodenrichtwerte) kostenfrei eingesehen werden.**

### - die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten (§ 193 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Diese wichtige gesetzliche Aufgabe kann nur mit jährlich wechselnden Schwerpunkten wahrgenommen werden (zur Situation in Mainz siehe Abschnitt „Wertrelevante Daten“).

## **Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Hofmann, Alexander (Geschäftsstellenleitung)  
Adelseck, Monika  
Fecher, Anton  
Hüttl, Petra  
Klein, Berthold  
Petry, Bardo  
Schäfer, Reinhold

Telefon: 06131 - 12 3647  
Fax: 06131 - 12-2298  
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

## **Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Die Aufgaben der Geschäftsstelle sind mit denen des Gutachterausschusses eng verzahnt. Ihr obliegt nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, sowie die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- u. Endwerte i. S. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch und die abschließenden Arbeiten zu den Beschlüssen,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und weiterer Produkte,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses,
- allgemeine fachliche Bürgerberatung,

sowie weitere Aufgaben, die der Vorsitzende des Gutachterausschusses übertragen hat.

## Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

### Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
92	74	69	78	214	140	40	32	42	40	37	41	41	32

### Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2017 in Mainz".

Ein enger Personenkreis, bei denen die sachgerechte Verwendung der Informationen und die Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet erscheinen, können grundstücksbezogene Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. In „anonymisierter Form“ steht sie allen Interessenten zur Verfügung. Nachfolgend die Anzahl der Anträge der letzten Jahre.

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
53	93	73	88	84	110	125	117	117	186	165	162	158	149

Seit dem Jahr 1994 wird die Kaufpreissammlung digital geführt. In den Vorjahren wurden die Daten aus den vorgelegten Urkunden in „Kaufpreiskarteikarten“ eingetragen. Seit einigen Jahren werden diese analogen Nachweise aus den Kaufpreiskarteikarten systematisch in digitale Nachweise überführt. Zum Jahresende 2017 sind insgesamt die Daten von rund **79.500 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

### Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte</b>	119	82	73	53	44	78	75	59	56	44
<b>Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)</b>	3	-	3	-	-	-	-	1	-	-
<b>Grundstücksmarktbericht</b>	221	62	22	28	22	26	33	24	27	25
<b>Übersicht Gewerbemieten 2003**</b>	24	20	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Der Bodenrichtwertatlas erschien letztmalig zum Bewertungsstichtag 01.01.2000. Seit dem Bewertungsstichtag 01.01.2002 wird auf Antrag eine Bodenrichtwert-CD produziert.

\*\* Von der Vorgängerauflage „Übersicht Gewerbemieten 1997“ wurden 1997- 2003 649 Broschüren abgesetzt – die Übersicht steht zum Download auf „www.mainz.de/gaa“ bereit.

## **Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)**

Dieses Arbeitsfeld ist eine Besonderheit der Geschäftsstellen bei kommunalen behördlichen Vermessungsdienststellen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist hier in selbständiger Verantwortung für andere Fachämter tätig und erstellt Wertermittlungen ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses, sogenannte "Stellungnahmen". Organisatorisch werden hier auch weitere Dienstleistungen wie beratende Gespräche mit Bürgern u.a.m. erfasst, bei denen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig ist.

Anzahl der Anträge:

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
50	41	33	42	30	31	24	29	28	23	41	33	25	19

## **Der Gutachterausschuss im Internet**

„[www.mainz.de/gaa](http://www.mainz.de/gaa)“ führt Interessenten zum Internetportal des Gutachterausschusses. Es enthält allgemeine Angaben wie Kontaktadressen und Postanschrift, die Lage der Zitadelle (Dienstgebäude) innerhalb der Stadt, die Erreichbarkeit mit ÖPNV und einen Gebäudeplan des Zitadellenbereichs. Mit dem Link „Serviceseite“ erhält der Nutzer Hinweise zu den Leistungsangeboten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle:

- Bodenrichtwert (Link zur aktuellen Bodenrichtwertkarte)
- Erläuterung zum Erbbaurecht
- Gebührenübersicht (Gutachterausschuss)
- Grundstücksmarktberichte (Link zum Download)
- Gewerbliche Mieten Mainz 2003 (Link zum Download)
- Kaufpreissammlung (Auskünfte)
- Liegenschaftszinssätze (siehe Grundstücksmarktbericht)
- Verkehrswertgutachten
- Wohnungs- und Teileigentum (siehe Grundstücksmarktbericht)

Seit 2009 wird u.a. der Grundstücksmarktbericht kostenfrei zum Download bereitgestellt.

Bitte beachten Sie den Punkt „Ergänzende Hinweise und Informationen zum Grundstücksmarkt in Mainz“ im Anhang.

# Grundstücksmarkt in Mainz

## Grundstücksmarkt 2017 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Kopien aller Kaufverträge und weiterer Urkunden, die den Immobilienverkehr betreffen, übersandt. Diese sind die Grundlagen der anschließenden Auswertungen und weiterer Informationen in diesem Grundstücksmarktbericht.

Erläuterung der Abkürzungen:

WTE	:	Kauffälle mit Wohnungs- und Teileigentum
BE	:	Bebaute Grundstücke
UN	:	Unbebaute Grundstücke (Bauland)
LA	:	Landwirtschaftliche Nutzflächen
SO	:	Sonstige Grundstücke, z.B. Gemeinbedarfsflächen
***	:	Keine Aussage möglich

Kaufverträge	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
WTE - Erstverk.	179	138	197	274	252	371	322	485	428	442	445
WTE - Weiterverk.	985	1.030	1.060	1.306	1.300	1.306	1.180	1.041	920	955	990
BE - Wohnen	552	602	561	655	614	664	583	554	454	507	472
BE - Gewerbe	49	55	31	55	44	56	49	51	35	48	40
UN - Wohnen	104	103	85	143	148	79	50	70	52	96	56
UN - Gewerbe	24	14	17	20	14	15	24	27	18	23	19
LA	41	52	64	45	45	79	44	52	69	80	66
SO	35	39	66	26	54	83	80	147	107	87	60
nicht auswertbar	90	84	203	57	72	29	41	37	52	24	25
<b>zusammen</b>	<b>2.059</b>	<b>2.117</b>	<b>2.487</b>	<b>2.581</b>	<b>2.543</b>	<b>2.684</b>	<b>2.373</b>	<b>2.464</b>	<b>2.135</b>	<b>2.262</b>	<b>2.173</b>

Flächenumsatz (ha)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	25	28	23	27	25	29	26	25	20	22	27
BE - Gewerbe	24	41	38	29	21	42	26	10	11	19	14
UN - Wohnen	7	7	11	12	10	7	8	10	8	7	7
UN - Gewerbe	6	4	4	7	17	5	16	10	3	14	8
LA	12	26	36	21	17	37	14	38	27	24	33
SO	8	8	14	2	8	6	13	6	22	9	2
<b>zusammen</b>	<b>80</b>	<b>115</b>	<b>125</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>126</b>	<b>103</b>	<b>99</b>	<b>92</b>	<b>94</b>	<b>91</b>

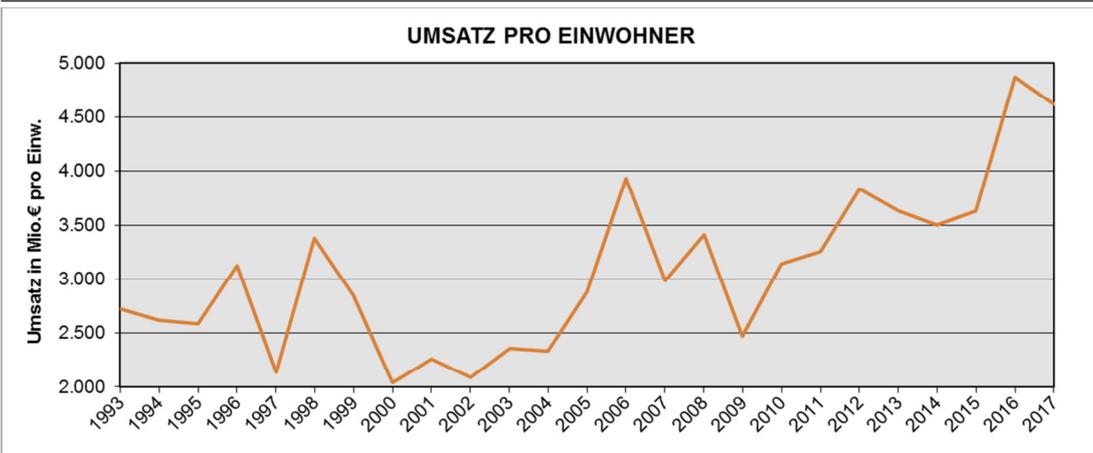
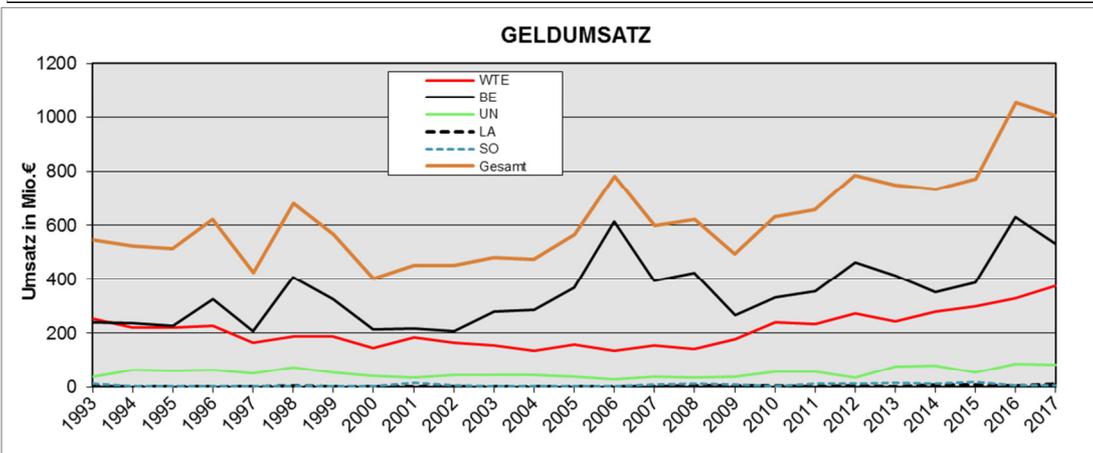
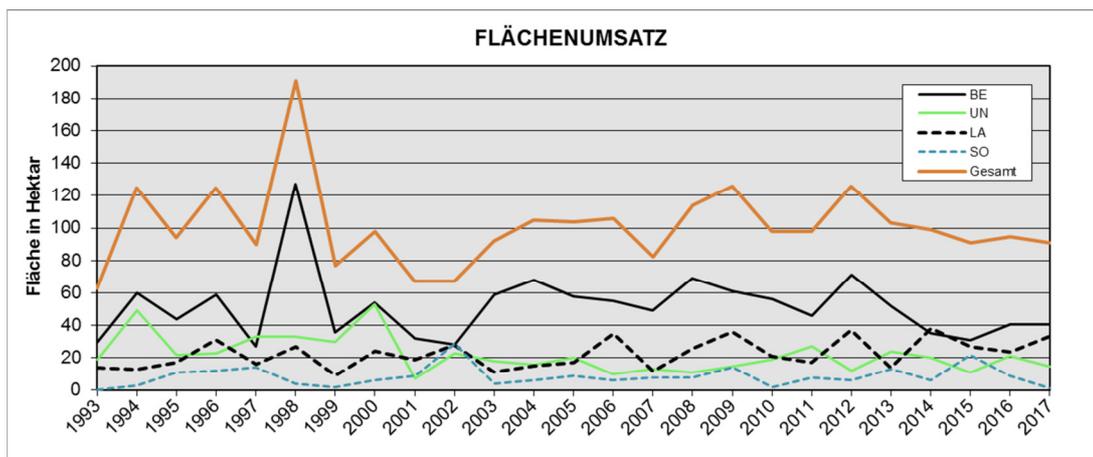
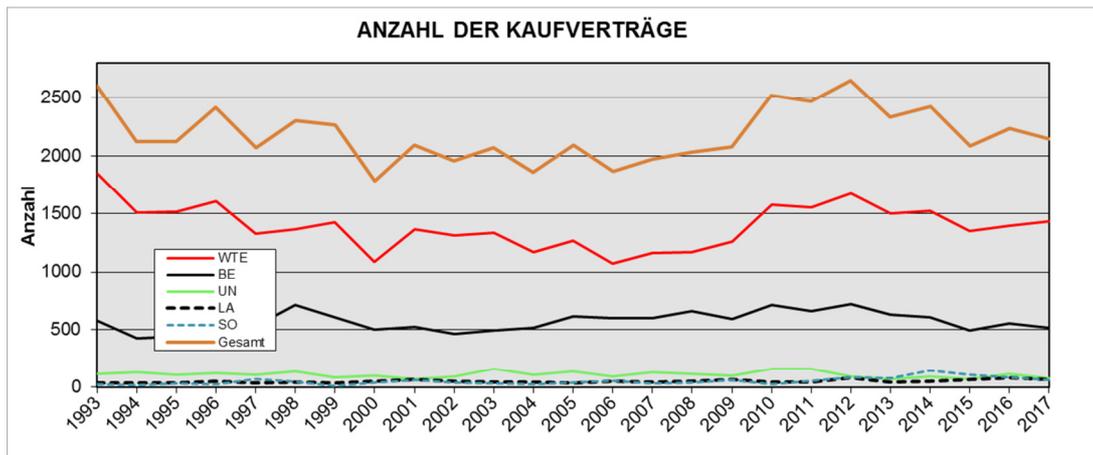
Geldumsatz (Mio.€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
WTE - Erstverk.	35	28	51	84	75	118	93	131	167	171	199
WTE - Weiterverk.	121	116	127	156	160	154	152	150	135	159	177
BE - Wohnen	233	225	188	221	235	288	267	265	295	376	333
BE - Gewerbe	163	200	79	111	119	176	146	87	93	254	199
UN - Wohnen	24	28	30	47	35	23	52	61	41	58	67
UN - Gewerbe	14	8	8	11	24	11	25	21	13	28	16
LA	0,6	2,2	2,7	2,0	0,9	5,0	0,8	7,3	8,3	3,1	8,5
SO	7,3	13,3	8,2	0,8	10,2	10,4	14,2	10,4	19,8	4,3	6,7
<b>zusammen</b>	<b>598</b>	<b>679</b>	<b>494</b>	<b>633</b>	<b>660</b>	<b>786</b>	<b>750</b>	<b>733</b>	<b>771</b>	<b>1.052</b>	<b>1.006</b>

Umsatz / Einw.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Einwohner [Tsd.]	200	199	200	201	203	205	207	209	212	216	217
<b>[€ / Einw.]</b>	<b>2.986</b>	<b>3.408</b>	<b>2.472</b>	<b>3.144</b>	<b>3.253</b>	<b>3.835</b>	<b>3.629</b>	<b>3.500</b>	<b>3.632</b>	<b>4.870</b>	<b>4.617</b>

<b>Zwangsversteigerungen (ZV)</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
WTE	48	34	38	63	28	16	20	14	10	6
BE	9	12	12	8	11	11	3	4	6	5
UN	1	1	2	1	-	-	1	-	-	-
LA	2	-	-	1	2	-	-	-	1	-
<b>zusammen</b>	<b>60</b>	<b>47</b>	<b>52</b>	<b>73</b>	<b>41</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

<b>Geldumsatz [Mio. €] mit ZV</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
WTE	3,1	2,0	3,0	4,0	1,9	1,6	3,2	0,5	1,0	0,8
BE	6,6	4,2	4,0	2,7	11,7	4,4	0,8	1,9	4,8	7,2
UN	0,02	0,04	0,6	0,1	-	-	0,3	-	-	-
LA	0,05	-	-	0,0	0,3	-	-	-	0,0	-
<b>zusammen</b>	<b>9,7</b>	<b>6,2</b>	<b>7,6</b>	<b>6,8</b>	<b>13,9</b>	<b>6,0</b>	<b>4,3</b>	<b>2,4</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>

# Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick



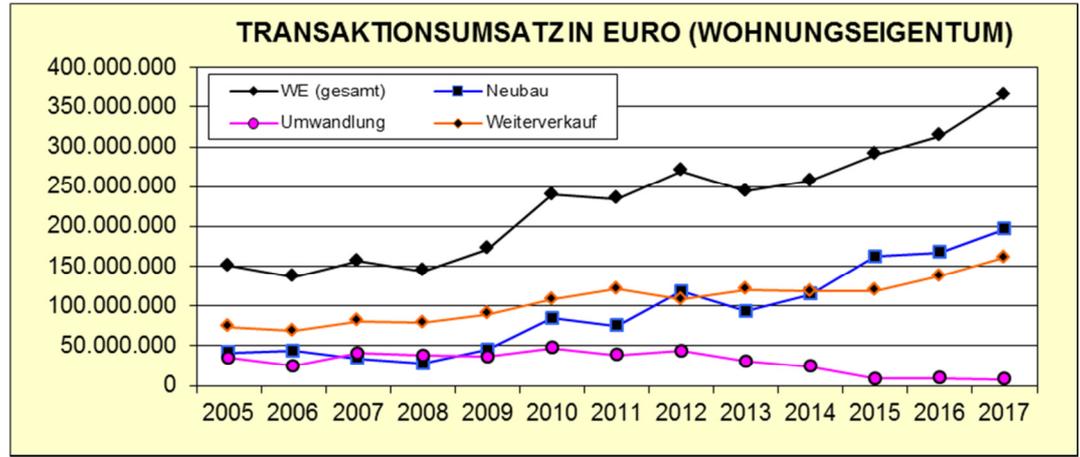
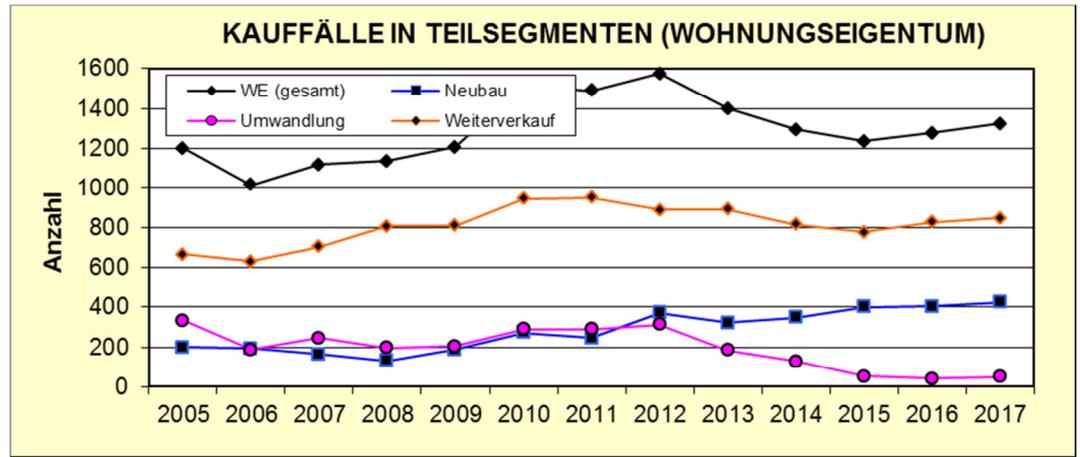
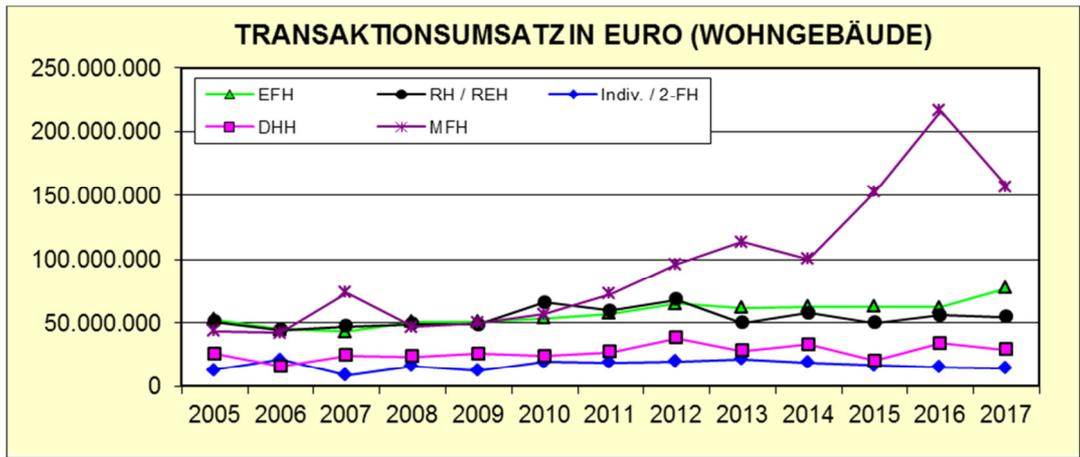
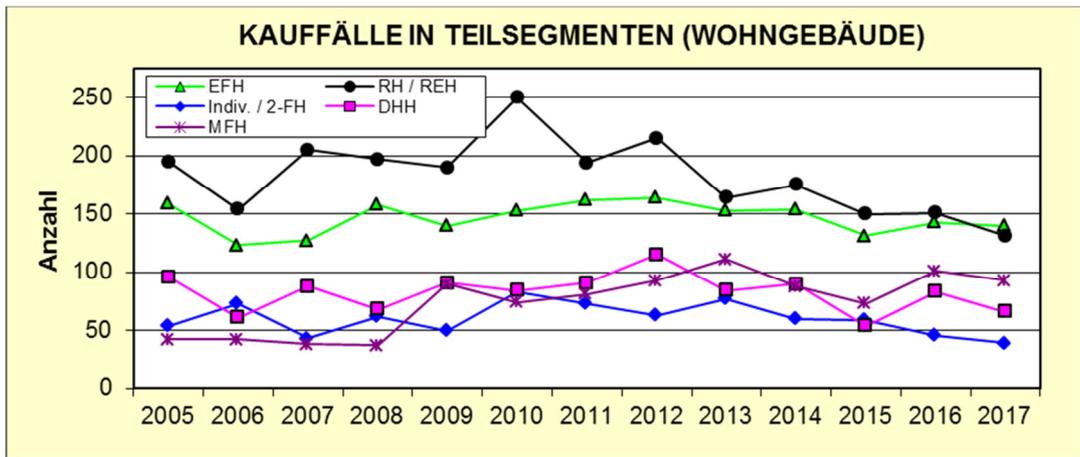


## Wohnungsmarkt 2017 nach Preissegmenten

Ausgewertet wurden Kauverträge über Objekte mit Wohnnutzungen (incl. Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegendem Wohnanteil). Verträge über den Verkauf von Stellplätzen und Garagen finden bei der nachfolgenden Untersuchung keine Berücksichtigung.

Ausgewiesen werden Kaufpreisspannen nach einer Kappung der Anzahl der Kauffälle von jeweils 20 Prozent im Bereich der Tiefst- und Höchstpreise.

	2014	2015	2016	2017
<b>Anzahl der Transaktionen</b>	<b>1862</b>	<b>1.703</b>	<b>1801</b>	<b>1792</b>
EFH (freistehend)	154	132	143	140
Reihen- u. Reihenendhäuser	175	150	151	131
individuelle Bauweise u. 2-FH	60	59	46	39
Doppelhaushälften	90	54	83	66
Mehrfamilienhäuser	88	73	101	93
Eigentumswohnungen	1295	1.235	1277	1323
davon Erstverkauf (Neubau)	350	402	405	424
davon Erstverkauf (Umwandlung)	128	54	42	50
davon Weiterverkauf	817	779	830	849
<b>Umsatz aus Transaktionen</b>	<b>530.698.041 €</b>	<b>591.961.571 €</b>	<b>697.710.023 €</b>	<b>697.760.502 €</b>
EFH (freistehend)	<b>62.896.483 €</b>	<b>62.681.981 €</b>	<b>62.460.568 €</b>	<b>77.512.022</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	230.000 - 600.000	290.000 - 630.000	281.000 - 700.000	369.000 - 745.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	<b>57.994.669 €</b>	<b>50.185.022 €</b>	<b>55.946.922 €</b>	<b>54.605.970</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	260.000 - 375.000	280.000 - 419.000	309.000 - 503.000	346.000 - 500.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	<b>18.991.957 €</b>	<b>16.315.149 €</b>	<b>15.173.800 €</b>	<b>14.245.550</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	207.000 - 435.000	85.000 - 455.000	245.000 - 500.000	165.000 - 475.000
Doppelhaushälften	<b>33.087.049 €</b>	<b>20.039.134 €</b>	<b>34.079.315 €</b>	<b>29.064.915</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	260.000 - 493.000	265.000 - 470.000	280.000 - 550.000	340.000 - 569.000
Mehrfamilienhäuser	<b>100.658.860 €</b>	<b>152.750.407 €</b>	<b>216.155.729 €</b>	<b>157.188.479</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	365.000 - 1.050.000	350.000 - 1.345.000	410.000 - 1.614.000	450.000 - 1.400.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	<b>257.069.023 €</b>	<b>289.989.878 €</b>	<b>313.893.689 €</b>	<b>365.143.567</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	89.000 - 301.000	90.000 - 335.000	100.000 - 342.000	79.000 - 403.000
davon Erstverkauf (Neubau)	<b>114.394.906 €</b>	<b>162.304.400 €</b>	<b>167.453.834 €</b>	<b>196.242.253</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	219.000 - 413.000	235.000 - 498.000	208.000 - 471.000	199.000 - 454.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	<b>24.264.631 €</b>	<b>8.954.712 €</b>	<b>9.431.328 €</b>	<b>8.011.042</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	107.000 - 289.000	103.000 - 195.000	114.000 - 328.000	114.000 - 188.000
davon Weiterverkauf	<b>118.409.486 €</b>	<b>118.730.766 €</b>	<b>137.008.527 €</b>	<b>160.890.272</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	68.000 - 200.000	70.000 - 206.000	81.000 - 238.000	80.000 - 270.000



## **Bodenrichtwerte per 01.01.2018 in Mainz**

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 04. Januar 2018 eine Vollversammlung des Gutachterausschusses statt. Dabei wurden die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der Bodenrichtwertkarte eingetragen. Es gibt Bodenrichtwerte für Baugrundstücke und für landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Sondergebiete werden bei Bedarf Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz voraus. Rechtsgrundlage ist § 196 Baugesetzbuch.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Bauflächen gilt er für ein unbebautes, erschließungs- und ökobeitragsfreies Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertnormgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Unter anderem tritt dieser Effekt zutage, wenn Landschaftsschutzgebiete und Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) in Zonen liegen, deren Nutzungsart mit Wohnen definiert ist. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten analoge Kriterien.

Die aktuellen Richtwerte stehen für jedermann kostenlos im geographischen Informationssystem der Stadt Mainz im Internet zur Verfügung. Eine weitere kostenlose Alternative bietet die zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich zugängliche Richtwertkarte im 2. Obergeschoss des Dienstgebäudes auf der Zitadelle, Bau C.

Schriftliche Richtwertauskünfte – auch zu historischen Stichtagen – sind gebührenpflichtig. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

## Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

Trotz der kostenlosen Verfügbarkeit der zonalen Bodenrichtwerte im Internet besteht nach wie vor ein Bedarf an Durchschnittswerten. Seit Einführung der digitalen Richtwertkarte Ende 2001 gehen alle Richtwertzonen eines Stadtteiles und einer bestimmten Nutzungsart in den Durchschnitt ein, wobei diese proportional zu ihrem Flächeninhalt gewichtet werden. Auf die Differenzierung zwischen guten, mittleren und schlechten Lagen wird bewusst verzichtet, da diese immer mit einer subjektiven Typisierung und Auswahl einhergeht.

Für die Bewertung im konkreten Fall sind diese durchschnittlichen Bodenrichtwerte nur sehr bedingt geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige die zonalen Richtwerte heranziehen. Die aktuellen zonalen Bodenrichtwerte finden Sie unter:

[www.mainz.de/gaa](http://www.mainz.de/gaa)

### Stichtag: 01.01.2018 Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup>

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	1140	2690	190	205	8,3	
Bretzenheim	690	580	250		5,8	
Drais	740	540			5,5	
Ebersheim	490	510	135		5,9	7,6
Finthen	620	485	190		4,6	
Gonsenheim	640	335	250		5,4	
Hechtsheim	610	530	185		7,8	9,9
Laubenheim	780	590	160		5,4	9,7
Lerchenberg	510		180			
Marienborn	480	390	200		5,5	
Mombach	490	420	170	195	4,1	
Weisenau	520	510	235	240		

## Wertrelevante Daten

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch ermittelt der Gutachterausschuss „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“. § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung führt aus, dass dazu Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze zählen. Die Aufzählung ist aber nicht abschließend; weitere Daten sind je nach den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen denkbar.

Der Gutachterausschuss in Mainz und seine Geschäftsstelle bemühen sich, möglichst viele Informationen in den Grundstücksmarktbericht aufzunehmen, gemäß dem Bestreben, die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erhöhen.

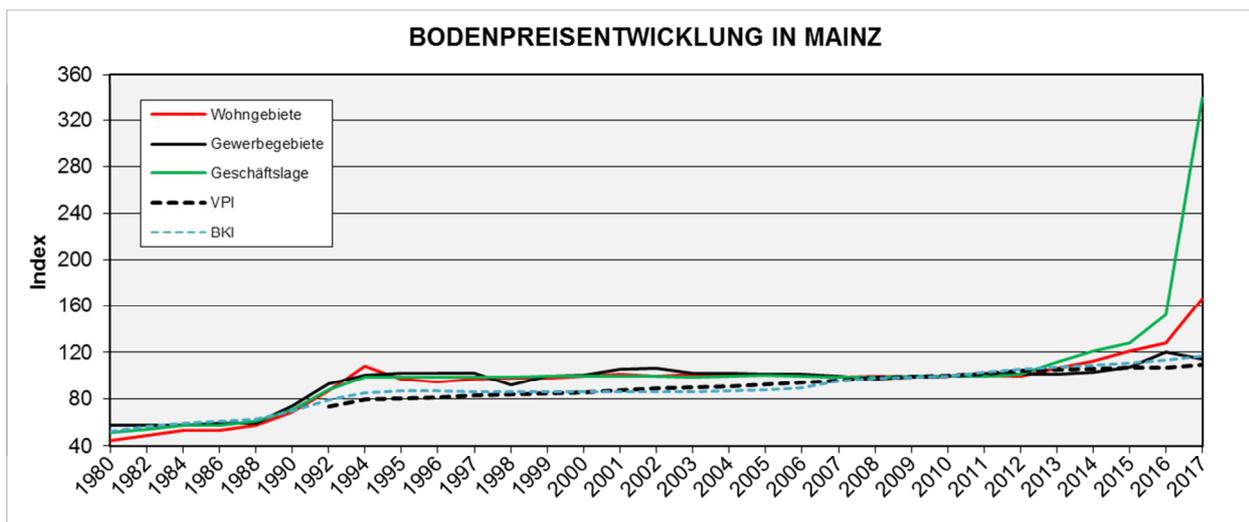
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **2.017 Kaufverträge aus den Jahren 2016 bis 2017** gesichtet und ausgewertet.

## Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. In Anlehnung an die Tabelle der Normalherstellungskosten wurde als Basisjahr 2010 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Verbraucherpreisindex“ (früherer Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes (s. [www.destatis.de](http://www.destatis.de)) und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	Verbraucherpreisindex (VPI)	Baukosten (Wohngebäude)
2000	99,9	100,8	99,6	104,9	85,7	85,9
2001	101,2	105,4	99,7	114,4	87,4	85,9
2002	99,5	106,9	99,7	114,1	88,6	85,9
2003	101,4	102,7	99,3	112,7	89,6	85,9
2004	100,9	102,7	99,7	112,5	91,0	87,0
2005	101,3	101,6	100,2	105,8	92,5	87,8
2006	101,0	101,4	100,1	104,8	93,9	89,5
2007	99,2	100,1	99,2	105,1	96,1	95,4
2008	99,8	97,5	99,2	105,5	98,6	98,2
2009	98,7	99,0	99,5	101,6	98,9	99,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	101,0	102,0	100,0	103,5	102,1	102,8
2012	99,6	101,5	101,6	102,6	104,1	105,4
2013	106,4	101,1	111,7	98,0	105,7	107,5
2014	112,6	103,5	120,9	102,4	106,6	109,4
2015	121,0	107,8	127,8	112,0	106,9	111,1
2016	127,8	120,4	152,0	119,9	107,4	113,4
2017	165,6	114,8	338,7	125,6	109,3	116,8



## **Bodenpreise für Gartenland**

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 73 Kauffälle aus den Jahren 2007-2017 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (43 Kauffälle) bei durchschnittlich 33% des Bodenrichtwertes.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (47) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (29) einen Mittelwert von durchschnittlich 29% des Bodenrichtwertes. Eine Flächenabhängigkeit war damit nur bedingt feststellbar.

## **Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden Bodenrichtwert durch. Die Auswertung umfasste 95 Kauffälle aus den Jahren 2007-2017.

Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (57 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 71% des Bodenrichtwertes.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche  $>30$  und  $<100 \text{ m}^2$  (28) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (16) einen Mittelwert von durchschnittlich 69% des Bodenrichtwertes. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (32) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (20) einen Mittelwert von durchschnittlich 63% des Bodenrichtwertes.

Kaufpreise für Einzelstellplätze werden im nachfolgenden Abschnitt „Kfz-Abstellplätze“ ausgewertet.

## **Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ)**

Häufig weichen sonst gleichartige Grundstücke bei bestimmten Merkmalen voneinander ab. Oft unterscheiden sich Grundstücke im Hinblick auf ihre baulich vorhandene Ausnutzbarkeit. Aufgrund der geltenden Bodenrichtwertrichtlinie wurde für Richtwertzonen im Bereich der Mainzer Innenstadt die „wertrelevante GFZ“ (WGFZ) ausgewiesen. Ist nun der Bodenwert eines Grundstückes mit einer gegebenen WGFZ bekannt, so lässt sich der Wert eines gleichartigen Grundstückes mit abweichender WGFZ mit Hilfe so genannter Umrechnungskoeffizienten bestimmen.

Die Umrechnungskoeffizienten nach der aktuellen Vergleichswertrichtlinie (Anlage 1) sind nur bis zu einem Bodenrichtwertniveau von 500 €/m<sup>2</sup> anwendbar. In der Erläuterung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „... über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ... eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ...“ ist.

Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Mainz liegen überwiegend bei mehr als 700 €/m<sup>2</sup>. Insofern sind die Umrechnungskoeffizienten nach der Vergleichswertrichtlinie für Mainz nicht anwendbar. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die in der WertR enthaltenen Koeffizienten der GFZ auch für die WGFZ zu plausiblen Ergebnissen führen.

Der Gutachterausschuss griff daher bei der Ableitung der wertrelevanten Daten hilfsweise auf die, in den Wertermittlungsrichtlinien (Anlage 11) veröffentlichten GFZ-Anpassungskoeffizienten zurück.

Die Spanne reicht hier von einer GFZ 0,4 bis 2,4. Liegt eine GFZ außerhalb dieses Bereiches vor, so errechnet sich der zugehörige Koeffizient nach der Formel

$$Koeff. = (0,6 * \sqrt{WGFZ}) + (0,2 * WGFZ) + 0,2 .$$

Beim individuellen Wohnungsbau spielt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes in der Regel eine untergeordnete Rolle – hier wurden für die Bodenrichtwertzonen auch keine WGFZ ausgewiesen.

## **Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen**

In der Fachwelt herrscht Einigkeit darüber, dass bei Verkäufen von Bauland Flächenabweichungen des Bauplatzes gegenüber dem Richtwertnormgrundstück (RiWe) wertbeeinflussend sind.

Der Markt, so die allgemeine Theorie, folgt wirtschaftlichen Überlegungen. Bei sonst gleicher Nutzbarkeit werden kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als größere. Grund ist der bei gleichem Nutzen geringere absolute Preis des kleineren Grundstückes. Dadurch wird das Grundstück für einen größeren Käuferkreis erschwinglich, was aufgrund des so erzeugten stärkeren Nachfragedruckes zu höheren Preisen führt. Bei größeren Grundstücken kehrt sich dieser Effekt genau um.

In Mainz wurden seit Jahren die Tabellen von Sprengnetter bzw. von Simon, Kleiber, Weyers verwendet. Die Anpassungsfaktoren begegnen teilweise gewissen Vorbehalten. So sind die von Sprengnetter in seinem Standardwerk (vulgo „blaue Bibel“) mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten aus einer Untersuchung von 46 Verkäufen aus den Jahren 1974-76 in Sinzig abgeleitet.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 legte das L VermGeo eine Ableitung der Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Mainz-Bingen vor. Wegen der Aktualität und der räumlichen Nähe des Untersuchungsgebietes zum Zuständigkeitsbereich des hiesigen Gutachterausschusses wurden daraufhin diese Koeffizienten verwendet.

Stichprobenartige Auswertungen der Kaufpreissammlung ließen Zweifel an der Eignung dieser Koeffizienten für den Mainzer Grundstücksmarkt aufkommen. Aus diesem Grunde untersuchte die Geschäftsstelle für den Grundstücksmarktbericht 2014 über 1.000 Kaufverträge der letzten Jahre, die über das ganze Stadtgebiet verteilt, die ganze Bandbreite der Baugrundstücke abbilden. Es wurden alle Grundstücksverkäufe herangezogen, die unbebautes, baureifes Land betreffen und in der Kaufpreissammlung als geeignete Vergleichsfälle gekennzeichnet sind. Grundstücke kleiner als 150 m<sup>2</sup> oder größer als 1000 m<sup>2</sup> wurden dabei ausgesondert.

Die verkauften Flächen wurden der jeweiligen Fläche des Richtwertnormgrundstückes gegenübergestellt. Untersucht wurden die Abweichungen zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt. Dabei wurde unterstellt, dass die Marktmechanismen in den letzten Jahren grundsätzlich gleich geblieben sind.

Wo es zur Auswertung erforderlich war, wurden die Kaufpreise zur besseren Vergleichbarkeit mittels Bodenpreisindex auf das Jahr 2013 normiert.

## Erkenntnisse:

Ein durchschnittlicher Bauplatz in Mainz war rund 400 m<sup>2</sup> groß. Das betraf rund ein Viertel der ausgewerteten Verträge und entsprach dem Mittelwert aller ausgewerteten Kauffälle.

Für einen Quadratmeter Bauland waren zum Zeitpunkt der Auswertung 425,- € zu zahlen, wobei die 2/3-Spanne von 340,- €/m<sup>2</sup> bis 500,- €/m<sup>2</sup> reichte. Die Extremwerte lagen bei 130,- €/m<sup>2</sup> bzw. bei 915,- €/m<sup>2</sup>

Es wurde keinerlei systematische Beziehung zwischen Flächengrößen und Kaufpreisen festgestellt. Auch aus gezielten Untersuchungen von Teilbereichen (Aufteilung in Gruppen gleicher Wertniveaus oder gleicher Grundstücksflächen) ergaben sich diesbezüglich keine verwertbare Regelmäßigkeiten.

In 34% der Kauffälle entsprachen die Flächen der erworbenen Grundstücke dem Richtwertnormgrundstück. Allerdings wurde nur in 52% der Fälle ein Kaufpreis in Höhe des Richtwertes gezahlt. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise im Untersuchungszeitraum 2% unter dem Richtwert.

Bauplätze, die kleiner als das Richtwertnormgrundstück waren, machten 43% der Stichprobe aus. Hier wurden im Durchschnitt 3% über dem Richtwert liegende Preise gezahlt. Nach der klassischen Lehre war hier ein deutlich höherer Wert zu erwarten. Rund ein Drittel der Grundstücke wurden zum Richtwert erworben; 29% sogar zu einem geringeren Kaufpreis.

Bauplätze, deren Fläche über der des Richtwertnormgrundstückes liegt, sollen der Theorie nach zu niedrigeren Preisen führen. Das war hier nicht der Fall. Zu 44% lagen die Kaufpreise über dem Richtwert. Nur 28% der Preise lagen unterhalb des Richtwertes; ebenfalls 28% wurden genau zum Richtwert veräußert. Im Durchschnitt wurden in diesem Segment 13% über dem Richtwert liegende Preise gezahlt.

Die Ergebnisse werden hier noch einmal zu einer Tabelle zusammengefasst:

Auswertung GMB 2014	Fläche < RiWe	Fläche = RiWe	Fläche > RiWe
Anzahl der Kaufverträge	432	343	233
Kaufpreis über Richtwert	38 %	20 %	44 %
Kaufpreis = Richtwert	33 %	52 %	28 %
Kaufpreis unter Richtwert	29 %	28 %	28 %
Ø Abw. vom Richtwert	+ 3 %	- 2 %	+ 13 %

## Fazit:

Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von unterschiedlichen Flächengrößen ließ sich für Mainz nicht belegen. Die gängigen Markttheorien wurden durch die realen Kaufpreise genauso oft bestätigt wie widerlegt. **Die pauschale Anwendung irgendwelcher Anpassungskoeffizienten kann somit für Mainz nicht empfohlen werden.** Wie so oft in der Wertermittlung, kommt es auf eine genaue Betrachtung des Einzelfalles an.

## **Erbbaurecht (Auswertung zum GMB 2017)**

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum zu nutzen (bei Grundstücken für EFH in der Regel 99 Jahre), insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen.

Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)) geregelt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft auch persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluss von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist.

Ausgeber von Erbbaurechten sind, in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle, das Bistum Mainz, die Stiftung Mainzer Universitätsfonds und die Stadt Mainz.

### **A) klassisches Erbbaurecht**

#### **Bestellung von Erbbaurechten**

Für die Jahre 2011 - 2016 werteten die Mitarbeiter der Geschäftsstelle insgesamt 33 Vertragsurkunden mit Erbbaurechtsbestellungen aus.

14 Verträge bezogen sich auf Bestellungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (EFH). 3 Vertragsurkunden beinhalteten Erbbaurechtsbestellungen in Verbindung mit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (MFH). Die Laufzeit der Erbbaurechte mit Wohnnutzung betrug einheitlich 99 Jahre.

Die Erbbauzinsen neu abgeschlossener Verträge für eine EFH-Bebauung lagen im Mittel bei 2,9% des Bodenrichtwertes, für MFH-Nutzung lag das Mittel bei 1,6%.

Den Markt dominiert haben Erbbauverträge in den Neubaugebieten „Gonsbachterrassen“ (8 Verträge, 2011-2012) und „Hinter den Wiesen“ (8 Verträge, 2015-2016).

8 Bestellungen betrafen Grundstücke für eine zukünftige soziale Nutzung mit gemeinnützigem Charakter – der Erbbauzins lag durchschnittlich bei 0,3% (0% bis 0,9%).

Insgesamt 9 Urkunden bezogen sich auf die Bestellung von Erbbaurechten für eine gewerbliche Nutzung – der Zins lag hier im Mittel bei 5,1% (4,0 - 6,4%).

Eine Besonderheit stellt die Bestellung von kleinflächigen Erbbaugrundstücken in guter Geschäftslage für eine Nutzung als Laden oder Kiosk dar – der jährliche Erbbauzins wurde zwischen den Vertragsbeteiligten (Erbbaugeber: Stadt Mainz) zwischen 52 und 118% des Bodenrichtwertes vereinbart.

#### **Vertragsänderung bei Verkauf von Erbbaurechten**

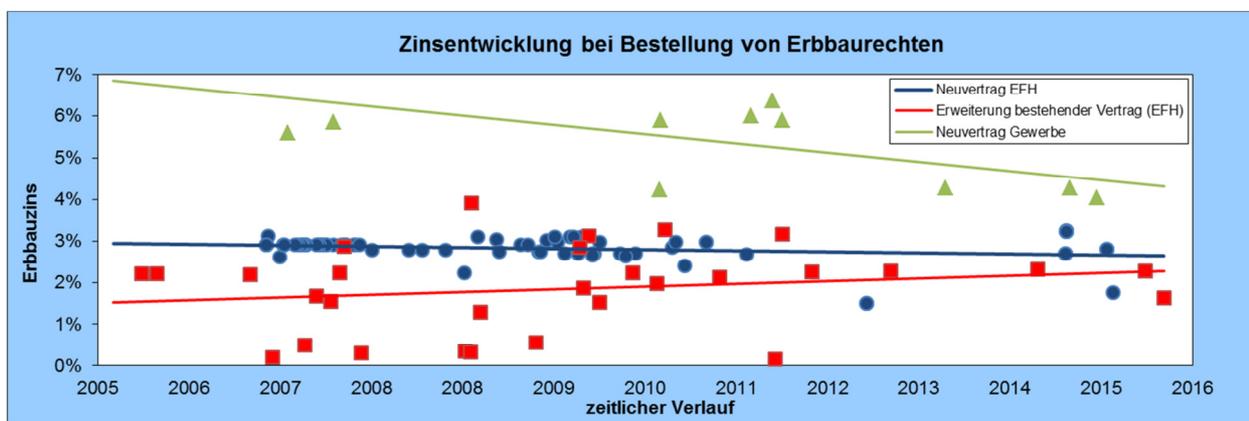
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden oftmals die Laufzeiten der Erbbauverträge verlängert (i.d.R. auf die max. Laufzeit der bestehenden Verträge).

Aus den Jahren 2011-2016 gingen 10 Verkäufe von Erbbaurechten in die Auswertung ein. Der Mittelwert für den angepassten Erbbauzins lag bei 2,1%.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Auswertungsergebnisse:

	Wohnen MFH	Wohnen EFH	Wohnen / best. Vertrag	Gemeinnutz	Gewerbe
Mittelwert 2011-2016:	1,6%	2,9%	2,1%	0,3%	5,1%
Standardabw. 2011-2016:	0,1%	0,3%	0,9%	0,4%	1,0%
Anzahl 2011-2016:	3	14	10	7	8
Mittelwert 2015-2016:	1,8%	3,0%	2,1%	0,1%	4,2%
Standardabw. 2015-2016:		0,3%	0,4%	0,1%	0,2%
Anzahl 2015-2016:	1	8	3	2	2

Spannend fand die Geschäftsstelle die Fragestellung, wie die Ausgeber von Erbbaurechten auf die andauernde Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt reagieren. Um ggf. Tendenzen für eine Erbbauzinsveränderung aufzuzeigen zu können, wurde die Höhe des Erbbauzinses in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Bestellung dargestellt. Dem Diagramm lagen Erbbaurechtsbestellungen seit 2005 zugrunde.



Der Erbbauzins für Grundstücke mit EFH-Nutzung zeigt sich nahezu unverändert, Zinsen für Erbbauverträge im Zusammenhang mit einer Vertragsverlängerung (EFH) steigen leicht an und Erbbauzinsen für gewerbliche Nutzungen fallen deutlich.

### Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

Für die Bewertung von Verkäufen von Grundstücken mit Erbbaurechten ist eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsumstände nötig. In aller Regel werden die Grundstücke vom Eigentümer an die Erbbauberechtigten verkauft. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Erbbaurechten (Aufbauten, wie z.B. Eigenheime) ist auch der Verkauf der Erbbaugrundstücke an die Erwerber der Erbbaurechte zu beobachten.

Die Verkehrswertermittlung ist insofern diffizil, da sie von Faktoren wie Restlaufzeit der Erbbauverträge, sowie tatsächlichem und marktüblichem Erbbauzinssatz abhängt. Bei der überwiegenden Mehrzahl älterer Verträge liegt der tatsächliche Erbbauzins unter dem marktüblichen Zinssatz und bewirkt dadurch einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten.

Der Bodenwertanteil des Eigentümers errechnet sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinses und dem diskontierten Bodenwert zum Ablauf des Erbbaurechtes (Zinssatz = jeweils aktueller mittl. Liegenschaftszins). Die Differenz zum gegenwärtigen *unbelasteten* Bodenwert ist der Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Die Markterfahrung zeigt, dass der Eigentümer bei einem Verkauf seines Grundstücks mehr als den rechnerischen Bodenwertanteil verlangt. Bei der Ermittlung des Kaufpreises ist deshalb die Rechengröße „Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten“ mittels eines Korrekturfaktors an die tatsächlichen Marktgegebenheiten anzupassen.

rechnerischer Anteil Grundstückseigentümer	rechnerischer Anteil Erbbauberechtigter / Grundstückserwerber	
rechnerischer Anteil Grundstückseigentümer	zusätzl. Anteil Grundstückseigentümer (Marktanpassung)	marktangepasster Anteil Erbbauberechtigter / Grundstückserwerber
<b>Bodenwertanteil Grundstückseigentümer</b>		<b>Bodenwertanteil Erwerber</b>

1995 hatte der Gutachterausschuss erstmals eine grundlegende Untersuchung vorgenommen, um den Korrekturfaktor aus vorhandenen Kauffällen abzuleiten. 2011 wurden letztmalig Ergebnisse veröffentlicht. Für den Grundstücksmarktbericht 2017 wurden 26 Verkäufe aus den Jahren 2011-2016 ausgewertet. Erschließungskosten spielten keine Rolle, sofern es sich nicht um Kauffälle im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Begründung des Erbbaurechts (Wahrnehmung von Kaufoptionen) handelt.

Die Auswertung bei den Einfamilienhausgrundstücken bestätigte vorangegangene Untersuchungen dahingehend, wonach ein Grundstückseigentümer für die Aufgabe seines Eigentums einen Wert verlangt, der höher ist als sein mathematischer Anteil - der Zuschlag zum Bodenwertanteil des Eigentümers wurde in der Gesamtheit der Verträge mit rund 64% des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten abgeleitet.

Ferner ergab die Untersuchung, dass die Höhe der Korrektur abhängig davon ist, ob der Verkauf des Grundstücks an den Erbbauberechtigten oder einen fremden Dritten (Erwerber des Grundstücks und des Erbbaurechts) erfolgt.

	Korrekturfaktor Gesamtheit EFH	Korrekturfaktor Verkauf an Erbbauberechtigten	Korrekturfaktor Verkauf an Käufer des Erbbaurechts
<b>Mittelwert 2011-2016:</b>	64%	61%	79 %
<b>Standardabw. 2011-2016:</b>	12%	11%	11 %
<b>Anzahl 2011-2016:</b>	19	14	6

Der Kaufpreis eines mit einem Erbbaurecht belasteten Eigenheimgrundstücks setzt sich demnach wie folgt zusammen:

$$\text{Bodenwertanteil Erwerber} \times \text{Korrekturfaktor} + \text{Bodenwertanteil Eigentümer} = \text{Kaufpreis}$$

Zu Grundstücksverkäufen mit Geschosswohnungsbau und bei den gewerblichen Flächen liegen keine belastbaren Daten vor.

Wie alle Marktanalysen hat auch dieses Ergebnis eine Streuung und bedarf der sachverständigen Anwendung.



## Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der rechnerische Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur innerhalb eines bestimmten Wertebereichs mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist, nach §14 ImmoWertV, die Anpassung des Sachwertes mit Hilfe eines Marktanpassungs- / Sachwertfaktors erforderlich.

Wie bei allen großflächig angelegten Untersuchungen ist die Anwendung der Ergebnisse auf den Einzelfall abzustellen und gegebenenfalls, entsprechend der individuellen Eigenschaften des jeweiligen Objekts, zu modifizieren.

Mit dem Wintersemester 2015 ist die langjährige Kooperation mit der Hochschule Mainz (FR Architektur / Lehrstuhl Planungs- und Baumanagement), unter der Leitung von Prof. Marc Grief, wieder aufgelebt. Der Projektinhalt besteht in der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes für vorliegende Verkäufe im Stadtgebiet und der Dokumentation der Ergebnisse in einem Exposé. Die Geschäftsstelle ist behilflich bei der Herstellung der Kontakte zu den Eigentümern und bei der Beschaffung von Unterlagen – die Hochschule übergibt die Exposés zu den bearbeiteten Objekten. Die gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere zu den Ausstattungsmerkmalen, werden bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren berücksichtigt.

Für die Jahre 2016 bis 2017 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 260 Kauffälle untersucht, 234 Kauffälle gingen in die Auswertung ein. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte mittels der Software „Sprengnetter–AKuK“ der Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH.

Das Wertermittlungsmodell fußt in wesentlichen Teilen auf dem im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 veröffentlichten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren nach der NHK 2010. **Der Bezugsmaßstab ist die Wohnfläche, gliedert nach Gebäudetyp und den 5 Gebäudestandards (s. Anhang).** Die Anwendung der Ergebnisse auf den Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche wurde nicht geprüft.

Abweichend dazu erfolgte

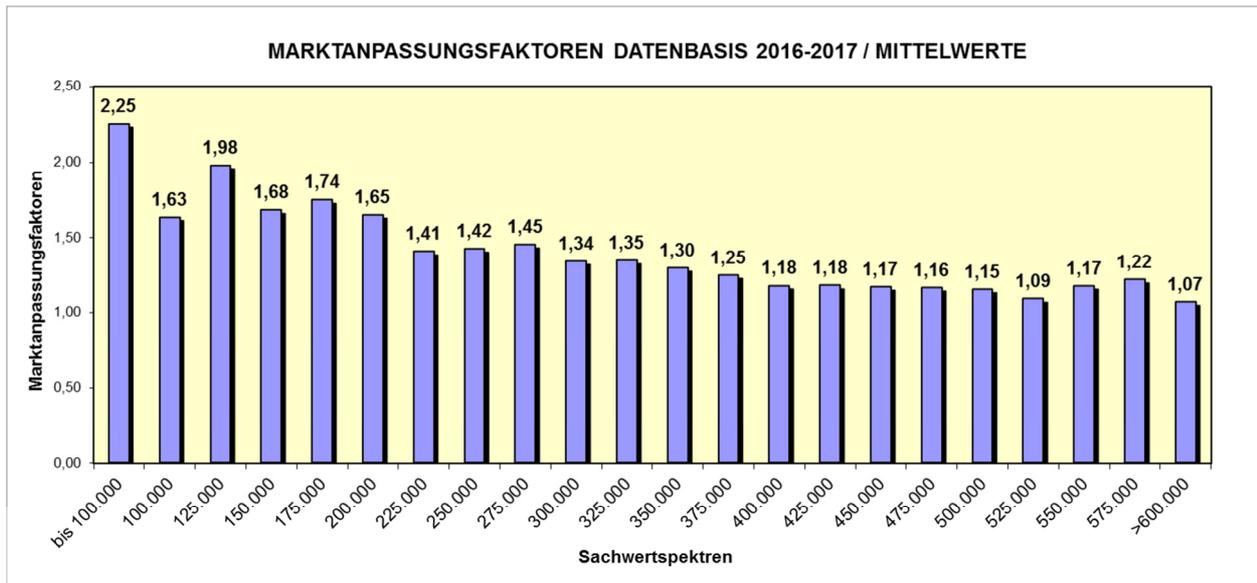
- der pauschale Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren.
- der Wertansatz für Außenanlagen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, des Ausstattungsstandard und Grundstücksgröße innerhalb einer Spanne von 5 – 15 % des vorläufigen Sachwertes.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung (Ausnahme: übergroße Grundstücke).
- die Ermittlung der Sachwertfaktoren gültig für alle Teilmärkte (freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften).
- keine Gliederung nach Bodenrichtwertspannen.
- die Verwendung schadenfreier Objekte bei der Ableitung, unter Berücksichtigung der Aufwendungen zur Herstellung der Schadenfreiheit (Ansatz bei „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – BoG“) – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzdauer
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungszustaus in 3 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / hoch: -75.000 €) zur Berücksichtigung bei den BoG – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzdauer

Der Obere Gutachterausschuss verweist in seiner Beschreibung in mehreren Punkten auf das Lehrbuch „Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ der Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Die Veröffentlichung der entsprechenden Auszüge erfolgt mit der freundlichen Genehmigung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH im Anhang.

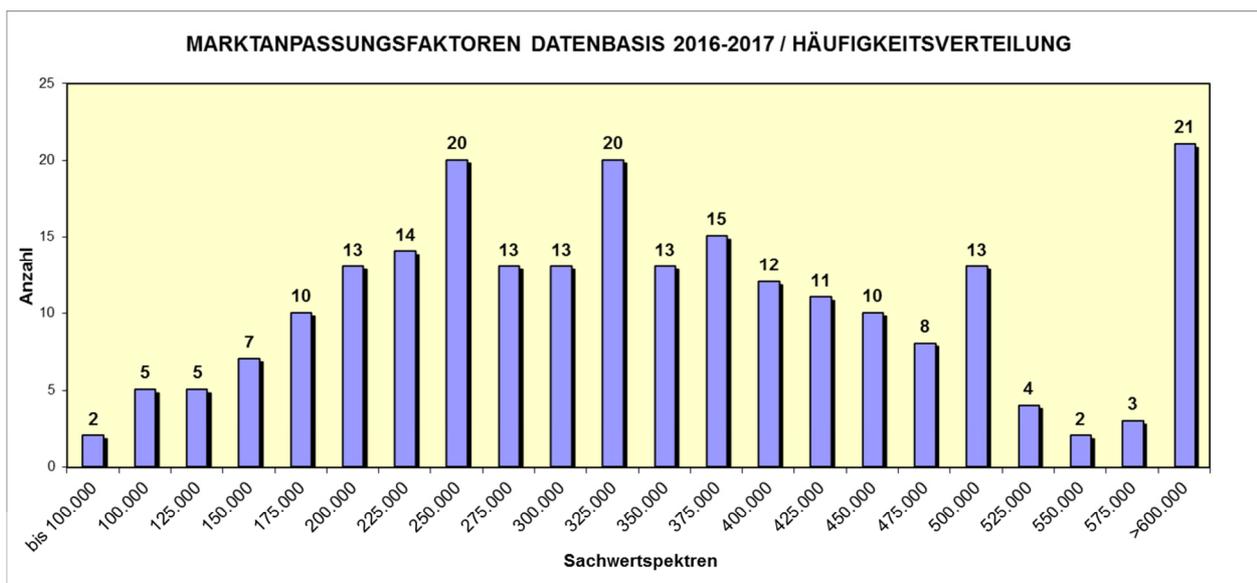
## A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 234 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Wohnfläche lag bei 147 m<sup>2</sup>WF (nach Kappung: 139, Min./Max. 110/170), die RND bei 50 Jahren (nach Kappung: 47, Min./Max. 38/63), die Fläche bei 378 m<sup>2</sup> (nach Kappung: 334, Min./Max. 203/569) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,4/3,2).

Die vorläufigen Sachwerte wurden in Spannen von jeweils rd. 25.000 € einsortiert (z.B. 100.000 € – 124.999 €, abgebildet in „100.000“). Für diese Spektren wurden Mittelwerte abgeleitet. Die Kauffälle zwischen 600.000 – 900.000 € wurden im Spektrum „>600.000“ zusammengefasst.



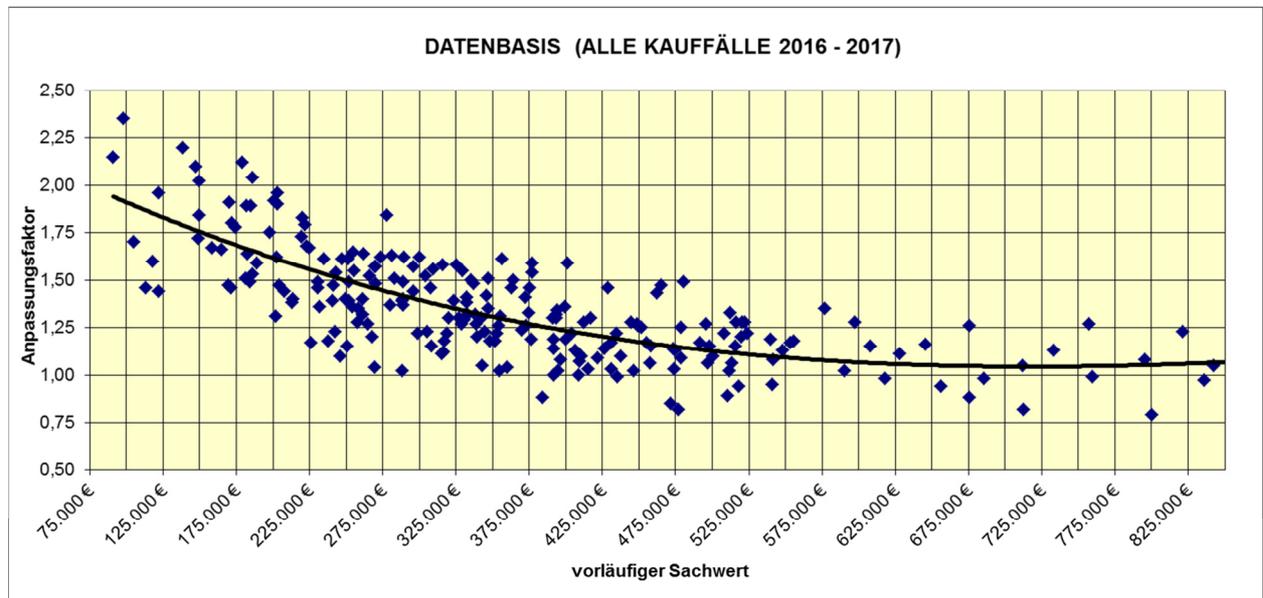
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



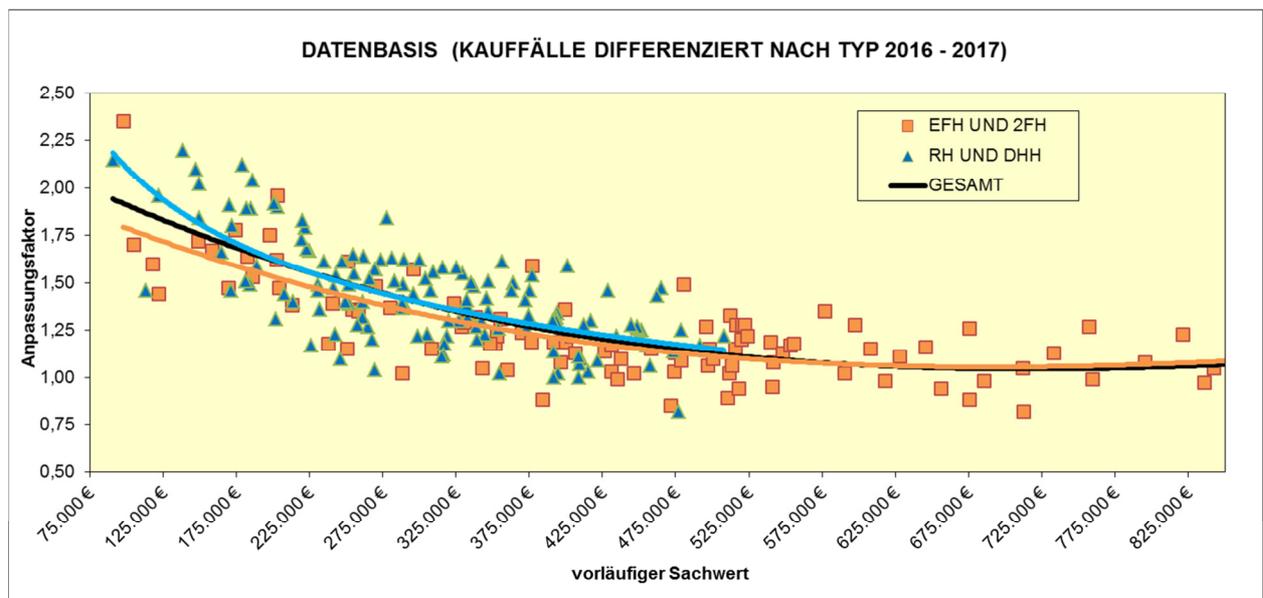
Im Bereich „bis 100.000“ liegen nur wenige Untersuchungsergebnisse vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2016-2017 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (1,2662 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (4,2173 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (4,0959 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,2799$$

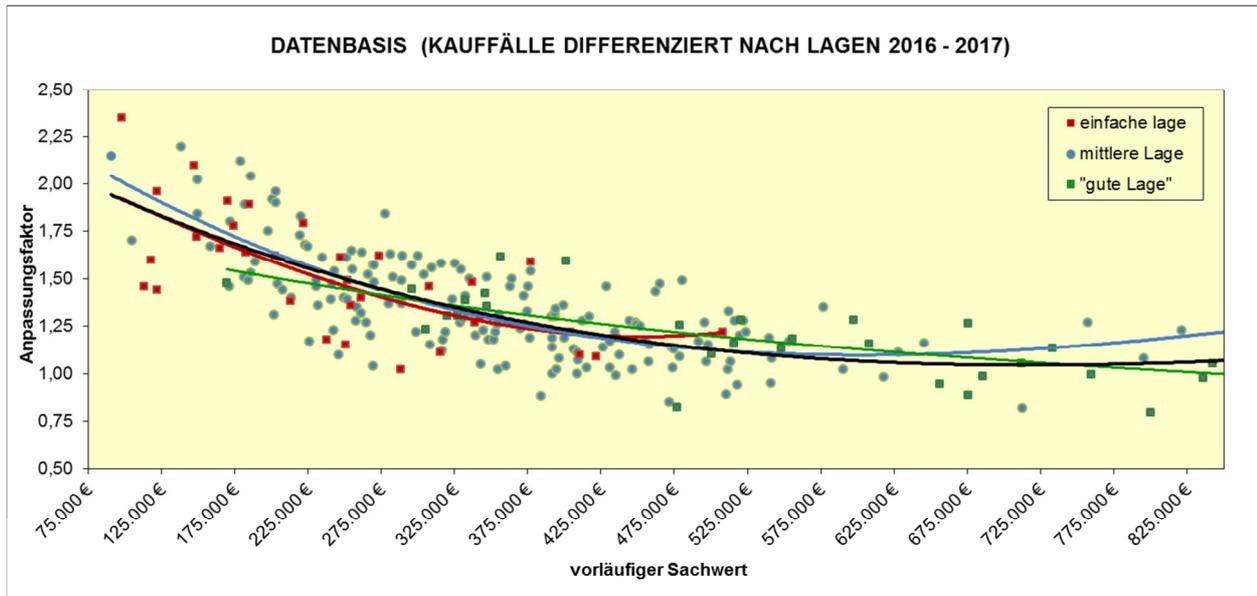


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien eingeblendet.



Der Verlauf der Trendlinien zeigt, dass sich die Funktionen weitestgehend überlagern - **die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind somit für alle Typen anwendbar.**

Sind die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren für die unterschiedlichen Lagen (Wohnlageneinstufung lt. Mietspiegel) anwendbar?



Auch hier zeigt der Verlauf der Trendlinien, dass sich die Funktionen weitestgehend überlagern - **die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind somit für alle Lagen anwendbar.**

Die tabellarische Darstellung der Marktanpassungsfaktoren zeigt die Ergebnisse nach der abgeleiteten Funktion (Gesamtheit der untersuchten Kauffälle).

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2017					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
75.000	2,00	225.000	1,56	375.000	1,27
100.000	1,91	250.000	1,50	400.000	1,24
125.000	1,83	275.000	1,45	425.000	1,20
150.000	1,76	300.000	1,40	450.000	1,18
175.000	1,69	325.000	1,35	475.000	1,15
200.000	1,62	350.000	1,31	500.000	1,13

Angewendet werden diese Faktoren, indem sie mit dem vorläufigen Sachwert multipliziert werden:

$$\text{Verkehrswert} = \text{vorläufiger Sachwert} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € ein Verkaufspreis von ca. 264.000 € (150.000 € x 1,76) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 500.000 € sind im Mittel „nur“ rund 565.000 € (500.000 € x 1,13) am Markt erzielbar.

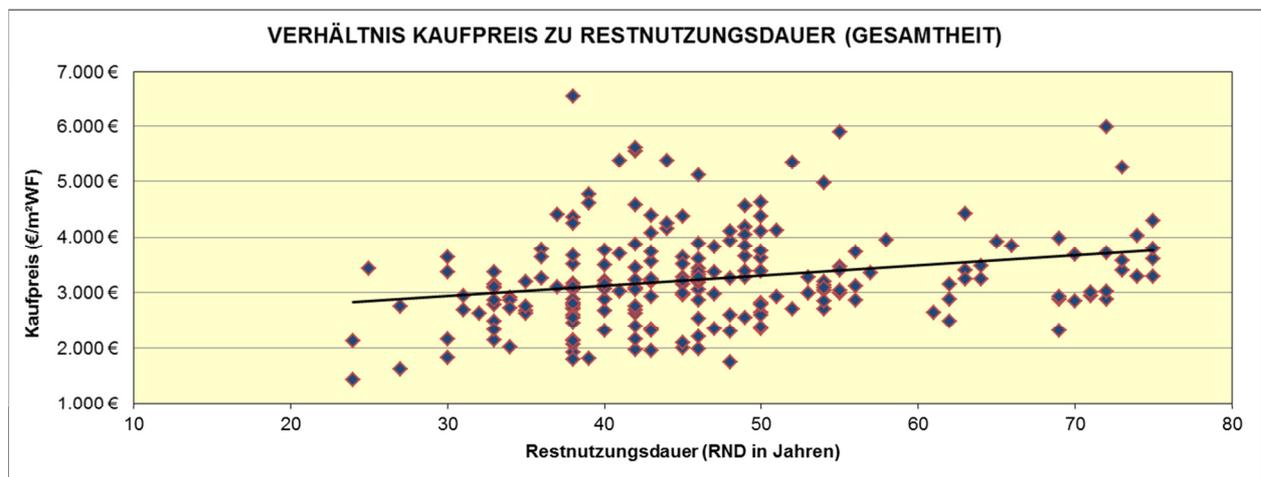
## B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

Nach der allgemeinen Lehrmeinung hat „die Lage“ einen gewichtigen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Nun unterliegt die Lageeinstufung nicht nur objektiven Kriterien wie z.B. Infrastruktur oder Immissionseinflüsse, sie muss auch allgemeine, kurz- oder mittelfristige Trends (erhöhte Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Wohngebieten) widerspiegeln. Da sich Trends im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit schwer einschätzen lassen, macht ihre Abbildung im Bodenwertniveau erst nach ihrer Verfestigung und mit zeitlicher Verzögerung Sinn.

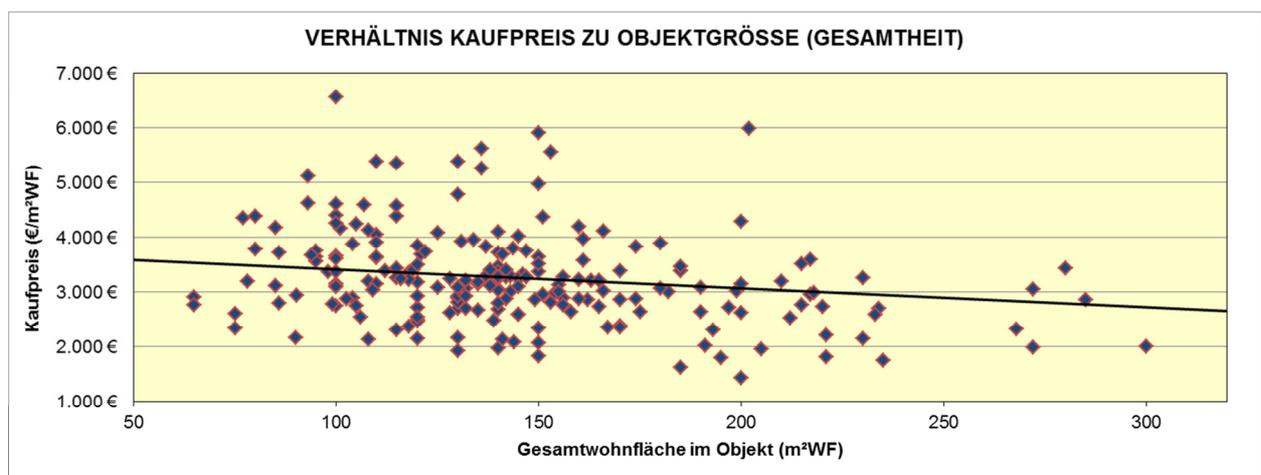
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile, wie z.B. Bretzenheim und Gonsenheim, Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (s.a. Punkt D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF).

Wie bei allen großflächig angelegten Untersuchungen ist daher die Anwendung überregionaler Ergebnisse auf den Einzelfall abzustellen und gegebenenfalls anzupassen.

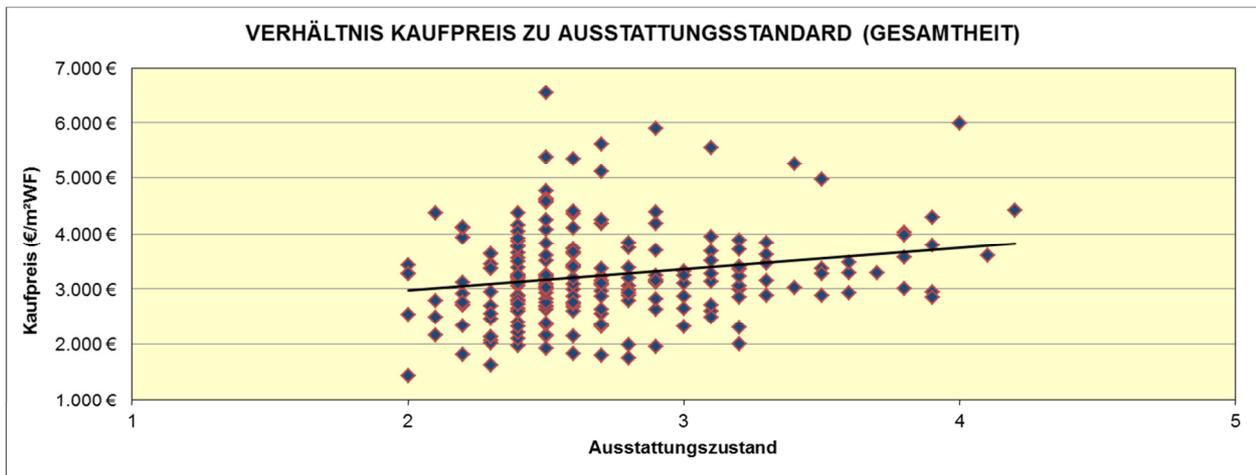
## C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



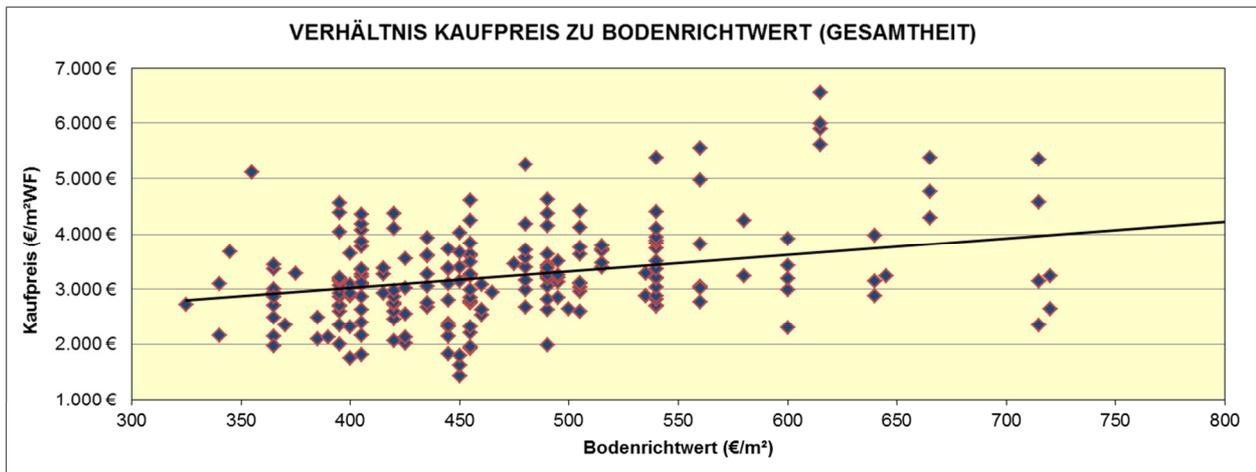
Aus dem Diagramm lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Der Darstellung ist zu entnehmen, dass Kaufpreise von >4.000 € pro m<sup>2</sup>WF überwiegend bei Objektgrößen zwischen 70 und 170 m<sup>2</sup>WF erzielt wurden. Es zeigt sich eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>WF) bei höherer Gesamtwohnfläche.



Untersucht wurde die naheliegende These, dass der Ausstattungszustand eines Objekts einen direkten Bezug zur Kaufpreisbildung hat. Das Ergebnis der Auswertung zeigt, dass sich dieser Zusammenhang bei Ausstattungszuständen <3,5 bestenfalls in einer Tendenz ausdrückt.



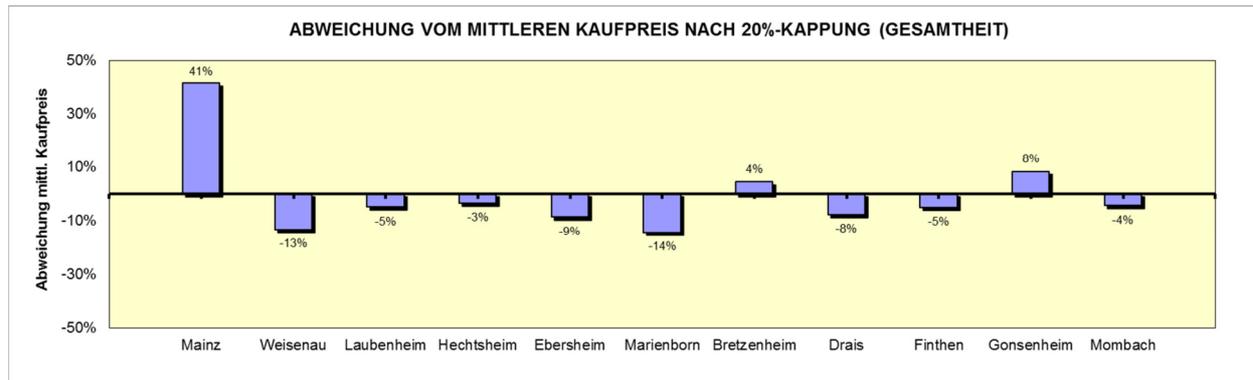
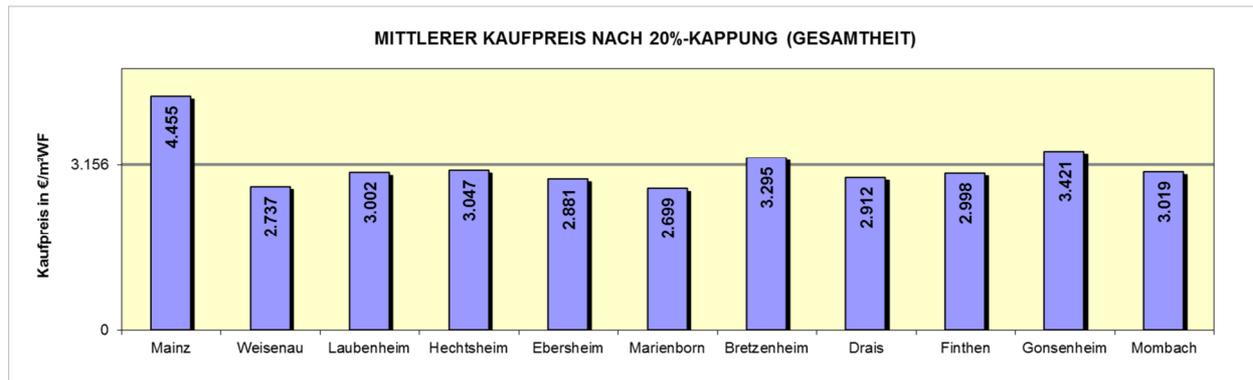
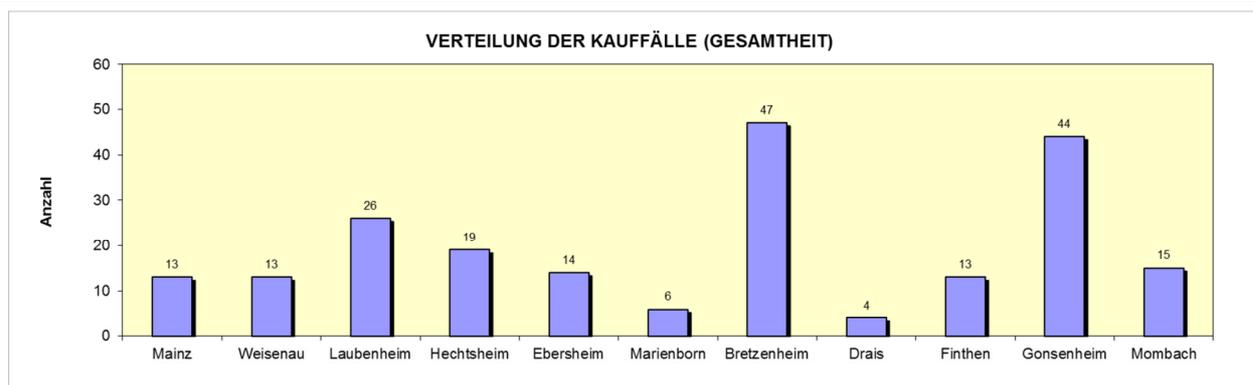
Zu einer Bodenrichtwertzone werden Grundstücke mit ähnlichen Merkmalen zusammengefasst. Demnach spiegelt sich die Lagequalität eines Grundstücks i.d.R. auch in der Höhe des Bodenrichtwertes. Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin. Die Masse der Kauffälle >3.500 €/m²WF lag bei einem Bodenrichtwert >380 €/m².

## D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF (alle Typen 2016-2017)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m<sup>2</sup>WF ab. Die mittl. Wohnfläche lag bei 147 m<sup>2</sup>WF (nach Kappung: 138, Min./Max. 108/174), die RND bei 47 Jahren (nach Kappung: 45, Min./Max. 38/54), die Fläche bei 390 m<sup>2</sup> (nach Kappung: 350, Min./Max. 199/587) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (nach Kappung: 2,6, Min./Max. 2,4/3,1).

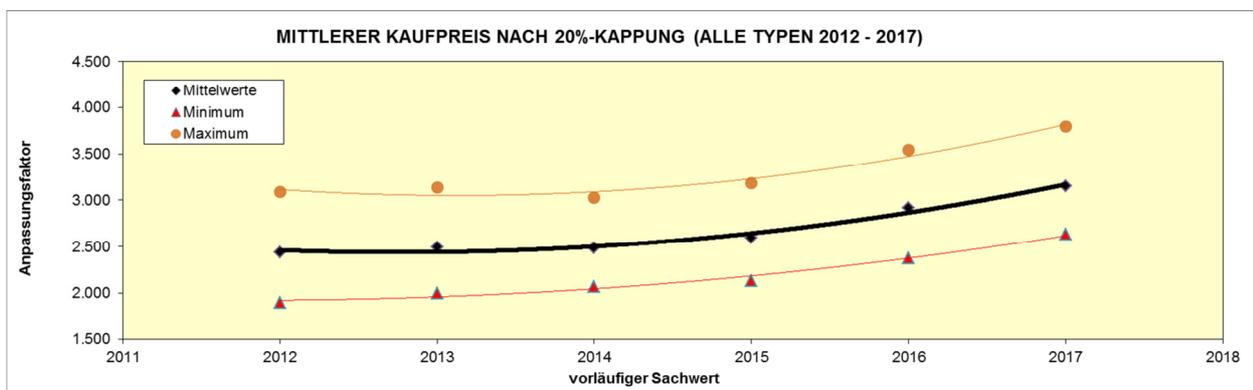
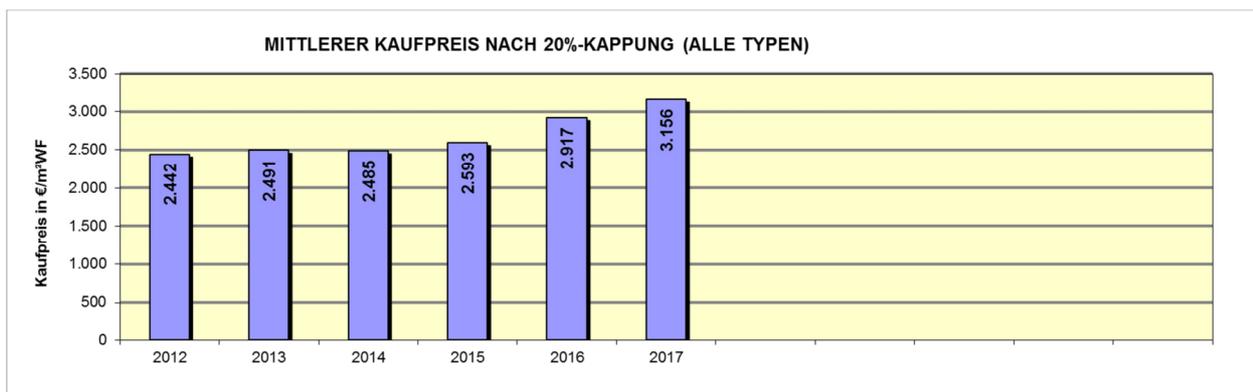
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	3.246	4.436	2.806	3.084	3.033	2.873	2.750	3.357	2.840	3.008	3.499	2.913
Standardabweichung (Gesamtheit)	850	1.359	1.069	699	586	495	494	702	450	537	876	491
Anzahl (Gesamtheit)	214	13	13	26	19	14	6	47	4	13	44	15
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.156	4.455	2.737	3.002	3.047	2.881	2.699	3.295	2.912	2.998	3.421	3.019
Standardabweichung (20%-Kapp.)	311	767	646	273	270	313	271	336	386	209	401	236
Anzahl (20%-Kappung)	128	7	7	16	11	8	4	29	2	7	26	9
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		41%	-13%	-5%	-3%	-9%	-14%	4%	-8%	-5%	8%	-4%
Minimum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.632	3.688	2.010	2.586	2.600	2.373	2.524	2.778	2.639	2.754	2.864	2.679
Maximum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.794	5.618	3.571	3.492	3.468	3.285	3.100	3.948	3.186	3.287	4.176	3.347



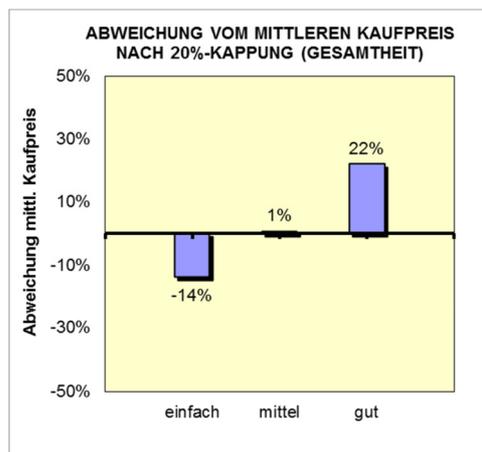
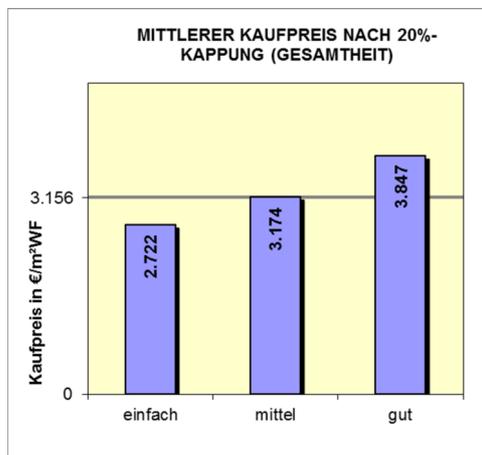
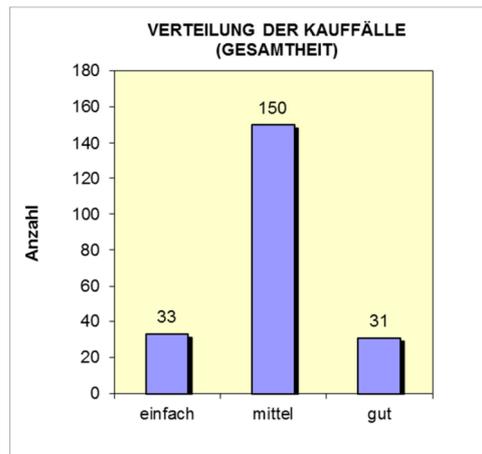
### E) Kaufpreisentwicklung (alle Typen 2012-2017):

	2012	2013	2014	2015	2016	2017					
<b>Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)</b>	2.513	2.555	2.548	2.665	3.002	<b>3.246</b>					
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	894	789	690	708	843	<b>850</b>					
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	89	163	294	319	180	<b>214</b>					
<b>Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)</b>	<b>2.442</b>	<b>2.491</b>	<b>2.485</b>	<b>2.593</b>	<b>2.917</b>	<b>3.156</b>					
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	<b>338</b>	<b>328</b>	<b>257</b>	<b>282</b>	<b>316</b>	<b>311</b>					
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>53</b>	<b>97</b>	<b>176</b>	<b>191</b>	<b>108</b>	<b>128</b>					
<b>Preisentwicklung zum Vorjahr</b>		<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>					
<b>Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)</b>	1.897	2.000	2.071	2.135	2.373	<b>2.632</b>					
<b>Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)</b>	3.087	3.137	3.029	3.188	3.547	<b>3.794</b>					



F) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF (alle Typen 2016-2017):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	3.246	2.778	3.193	4.000
Standardabweichung (Gesamtheit)	850	571	705	1.214
Anzahl (Gesamtheit)	214	33	150	31
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.156	2.722	3.174	3.847
Standardabweichung (20%-Kapp.)	311	238	293	799
Anzahl (20%-Kappung)	128	19	90	19
<b>Abweichung zum Mittelwert</b>		<b>-14%</b>	<b>1%</b>	<b>22%</b>
Minimum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.632	2.667	2.667	3.036
Maximum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.794	3.751	3.751	5.382





## Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau (EFH/2FH/RH/REH/DHH)

Für den aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden Kauffälle von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern im Hinblick auf den erzielten Kaufpreis und dessen Abhängigkeit von Lage und Baualter analysiert. Ziel war es, den am Immobilienmarkt Beteiligten eine Näherungsformel für überschlägige Werte von Eigenheimen zur Verfügung zu stellen. Um die Datengrundlage zu vergrößern, wurden auch Kauffälle aus 2016 in die Ableitungen einbezogen.

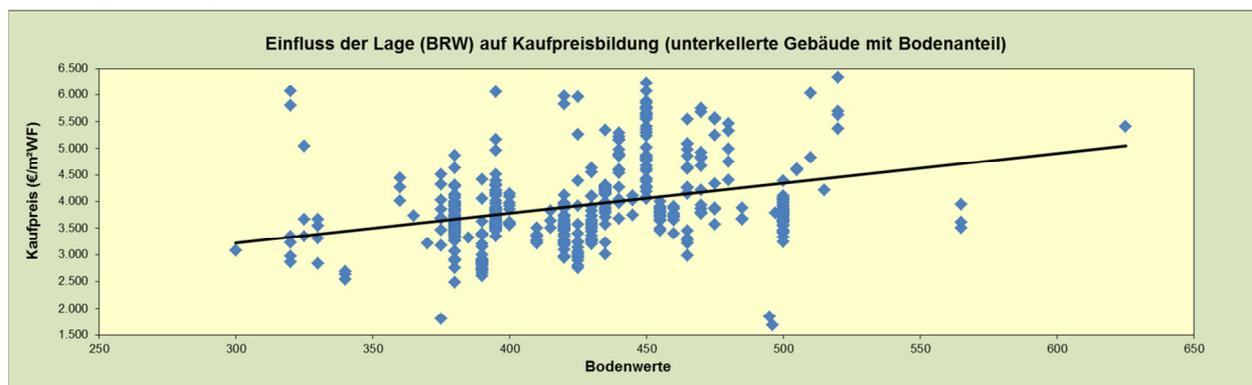
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

Unseren Ableitungen zum Marktanpassungsfaktor entsprechend, war die Bezugsgröße „Kaufpreis/m<sup>2</sup>Wohnfläche“.

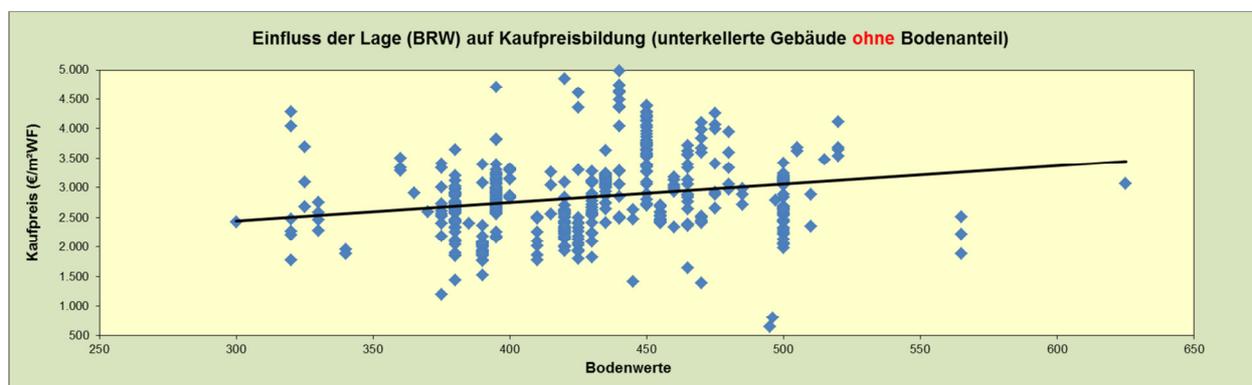
### A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 510 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2017 gingen in die Auswertung ein.

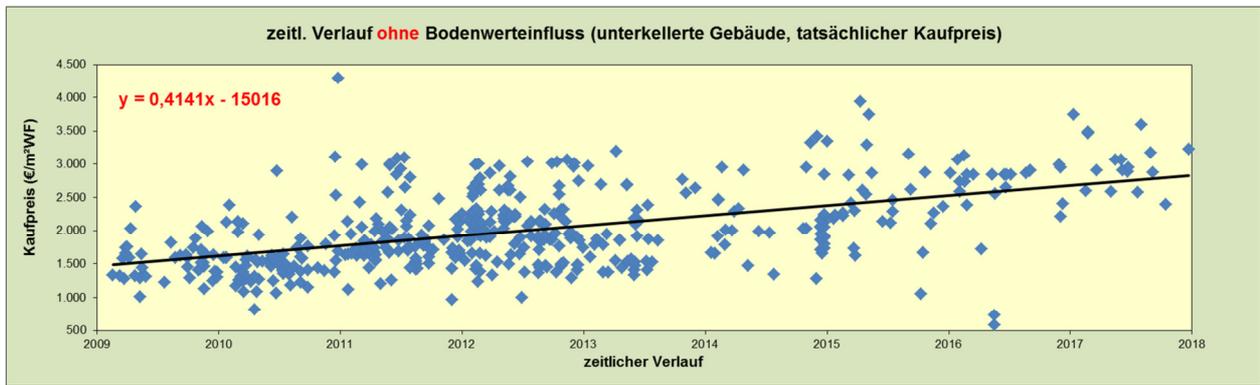
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert ein individueller Faktor bei der Kaufpreisfindung ist, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme war zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes ausdrücken, aus der Datengrundlage entfernt wurden.



Das Diagramm zeigt eine deutliche Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von den Lagemerkmale (BRW) auf.



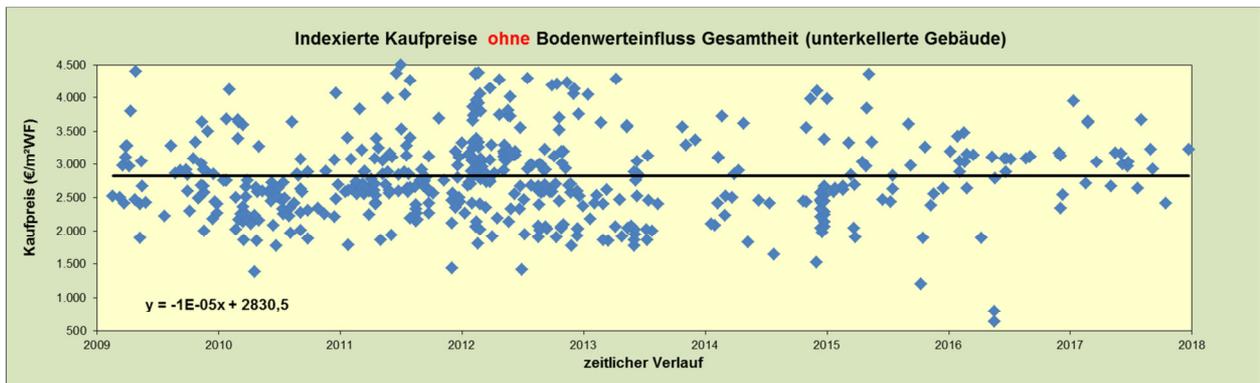
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) deutlich relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkte C u. D) auf diese These ein.



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2009 – 2016. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = 0,4141 * x - 15016$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2018 = 43101). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2018 indiziert.



Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche Kauffälle indiziert dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

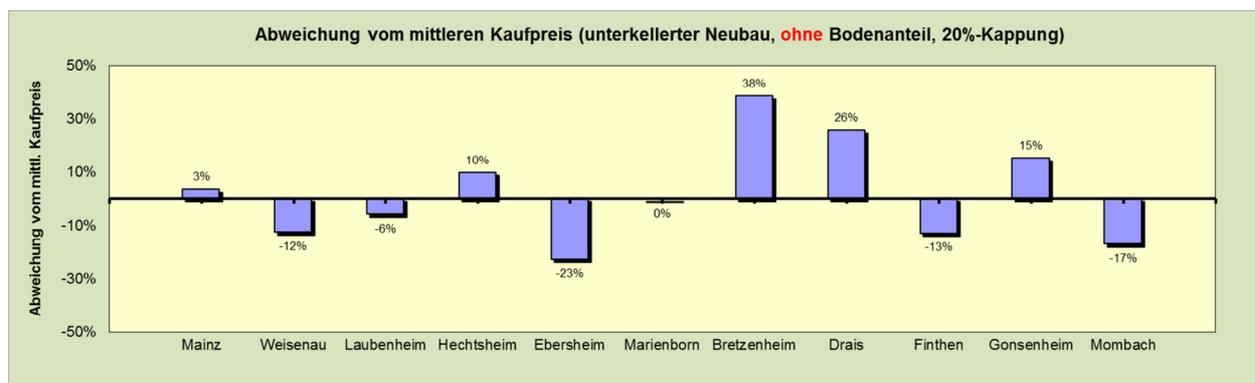
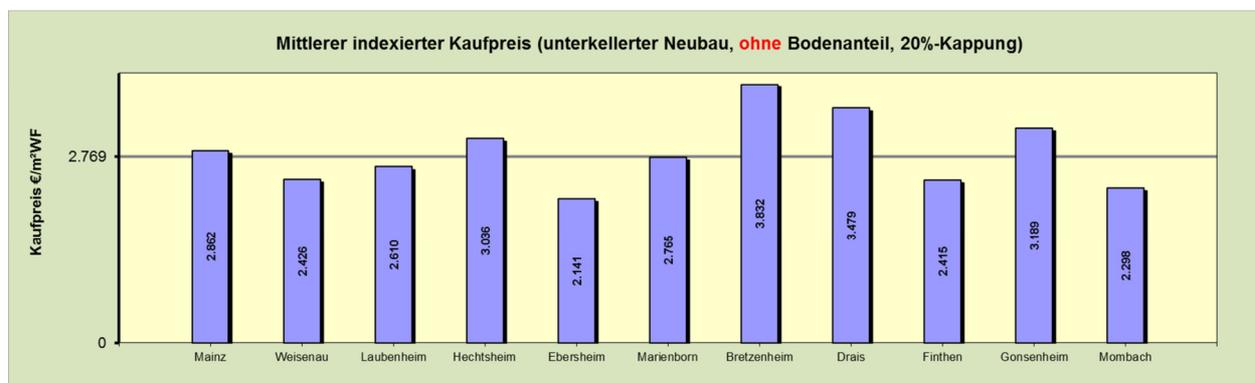
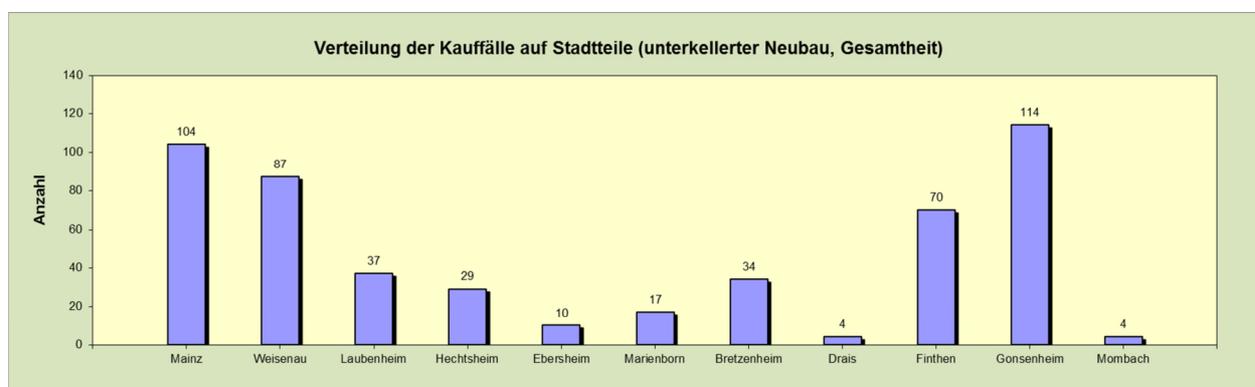
### B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2017)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.837	3.191	2.787	2.786
Standardabweichung (Gesamtheit)	676	934	710	509
Anzahl (Gesamtheit)	510	55	241	214
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.776	3.275	2.740	2.746
Standardabweichung (20%-Kapp.)	257	639	303	168
Anzahl (20%-Kappung)	306	33	145	128
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.334	2.092	2.231	2.443
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.260	4.115	3.231	3.086

Die Ableitung der Kaufpreise nach Bautyp weist auf, dass für frei stehende Eigenheime ein deutlich höherer Kaufpreis pro m²Wohnfläche gezahlt wird, als bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Dies mag, zumindest zum Teil, auch in der ggf. besseren Ausstattung begründet sein.

### C) Analyse Stadtteile nach mittlerem Kaufpreis €/m<sup>2</sup>WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indexierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2017)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	2.830	3.001	2.429	2.631	2.950	2.282	2.628	3.904	3.307	2.482	3.230	2.324
Standardabweichung (Gesamtheit)	674	660	437	703	447	557	583	922	498	477	712	167
Anzahl (Gesamtheit)	510	104	87	37	29	10	17	34	4	70	114	4
		0										
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.769	2.862	2.426	2.610	3.036	2.141	2.765	3.832	3.479	2.415	3.189	2.298
Standardabweichung (20%-Kapp.)	257	217	287	233	154	214	254	376	205	142	267	64
Anzahl (20%-Kappung)	306	62	53	23	17	6	11	20	2	42	68	2
Abweichung zum Mittelwert		3%	-12%	-6%	10%	-23%	0%	38%	26%	-13%	15%	-17%
Minimum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.328	2.574	2.012	2.368	2.646	1.900	2.261	3.369	3.334	2.169	2.730	2.253
Maximum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.235	3.298	2.854	3.106	3.163	2.465	3.037	4.477	3.623	2.636	3.729	2.343



Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in bevorzugten Stadtteilen (Mainz, Hechtsheim, Bretzenheim, Drais, Gonsenheim) Kaufpreise über dem stadtweiten Durchschnitt gezahlt wurden.

## D) Analyse maßgeblicher Einflüsse auf den Kaufpreis gebrauchter Immobilien und Modifizierung der Gesamtheit der zugrunde gelegten Kauffälle

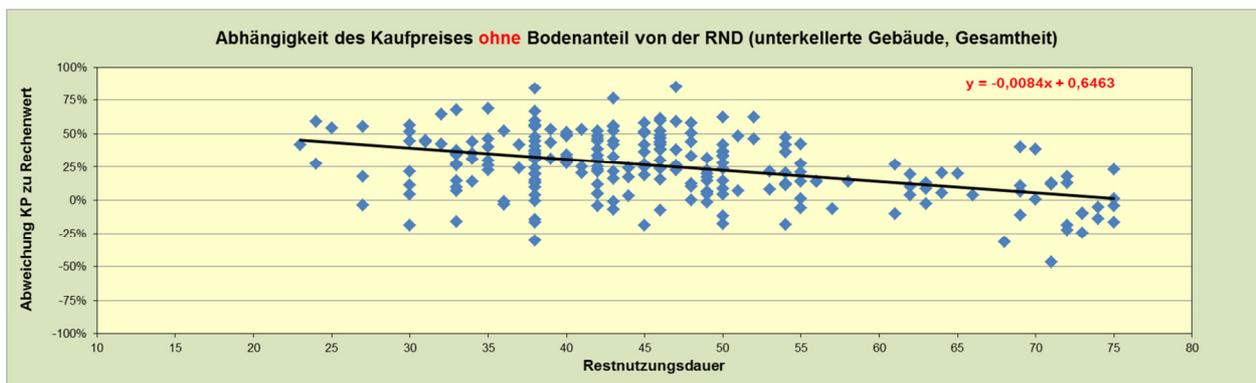
Insgesamt gingen 240 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2016 und 2017 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Der Mittelwert der Grundstücksfläche lag bei 382 m<sup>2</sup>, der mittlere Ausstattungszustand bei 2,7.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe des zuvor abgeleiteten Index für unterkellerten Neubau wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2018 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 2.832 €/m<sup>2</sup>WF) indexiert.

Wie in Abschnitt C) und unter „Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser“ Abschnitt D) untersucht, hat die Stadtteillage einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Nach Diskussion in der Geschäftsstelle fanden nachstehende Faktoren (Zu-/Abschläge) bei der Anpassung der Kaufpreise Verwendung:

Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
20%	-10%	-5%	0%	-10%	-10%	5%	-5%	-5%	10%	-5%

In einem weiteren Schritt wurde die Abhängigkeit des stadtteilbereinigten Kaufpreises (KP) ohne Bodenwertanteil von der Restnutzungsdauer (RND) untersucht.

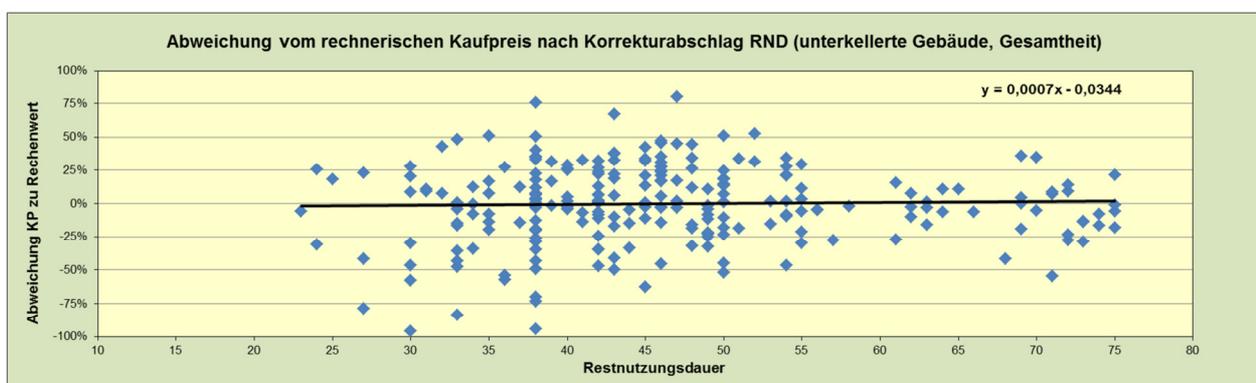


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0084 * x + 0,6463$$

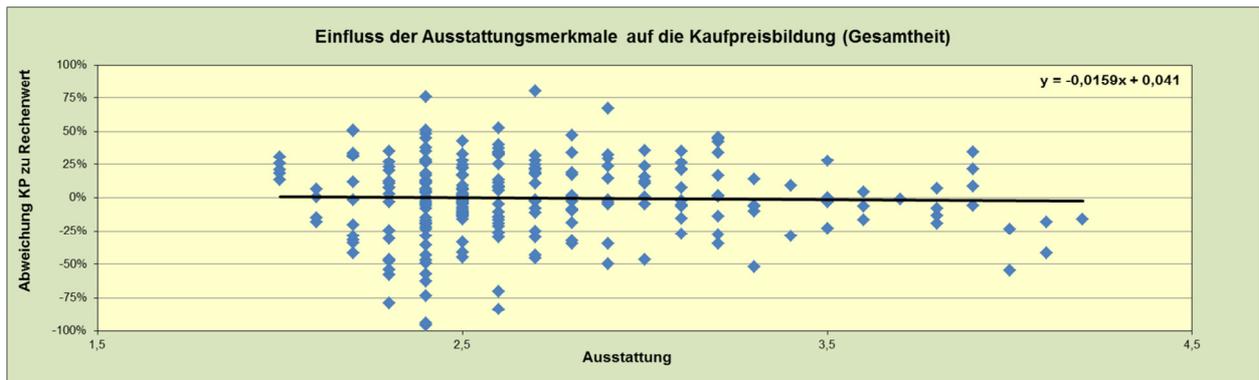
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Nachfolgend wurde die Abweichung der Kaufpreise vom Rechenwert nach Bereinigung von Stadtteillage und Einflusses der RND überprüft.

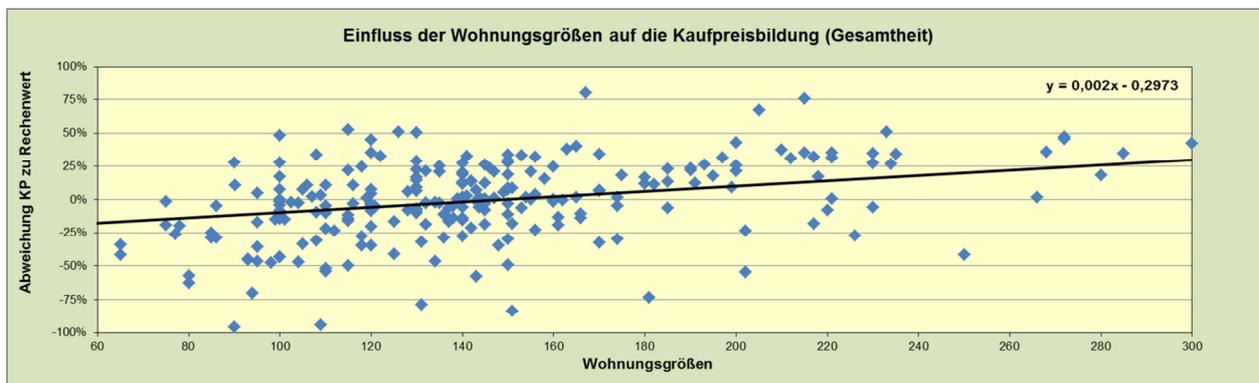


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

Die folgenden Diagramme stellen Abhängigkeiten der Ausstattungsmerkmale (Sachwerttrichtlinie, Tab.1) sowie der Objektgrößen auf die Kaufpreisbildung (ohne Bodenwertanteil) und die Abweichung von Kaufpreis (KP) zu Rechenwert dar. Zuvor wurde eine Anpassung auf Grundlage der Stadtteillage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer vorgenommen.



Ein Einfluss der Ausstattungsmerkmale auf die Abweichung des Kaufpreises (KP) zum Rechenwert kann aus dem Diagramm nicht abgelesen werden.



Eine Abhängigkeit des Kaufpreises pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche von der Objektgröße deutet sich an, konnte aber bei der Überprüfung rechnerisch nicht gefasst werden.

## E) Darstellung der Ergebnisse

In die Ableitung gingen 240 Kauffälle der Jahre 2016 und 2017 ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 01.01.2018 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 2.832 €/m<sup>2</sup>WF bestimmt – die Abweichung der in B) und C) ausgewiesenen Mittelwerte resultiert aus Rundungsungenauigkeiten.

Entsprechend der dargestellten Faktoren für die Stadtteillage wurden die Kaufpreise angepasst. Mithilfe der Funktion „ $y = -0,0084 \cdot x + 0,6463$ “ konnte der Abschlag anhand der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ( $x = \text{RND}$  in Jahren) berechnet werden. Das Ergebnis wurde zum indexierten, **bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil** ins Verhältnis gesetzt (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Baumängel und Instandhaltungsstau, wurden berücksichtigt – entsprechend dem Modell zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom indexierten bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil zum rechnerischen Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug -0,19% bei einer Standardabweichung von 30,03% und einem Median von 0,22%. Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (144) bei 1,13% und die Standardabweichung bei 12,46%.

## F) Modell zur überschlägigen Schätzung von Marktwerten

Dieses Modell kann lediglich für eine überschlägige Schätzung von Eigenheimwerten (EFH/2FH/RH/REH/DHH) genutzt werden und dient keinesfalls als Ersatz einer Marktwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). **Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass die Rechenergebnisse nur den mittleren Bereich (60%) aller ausgewerteten Kauffälle abbilden.**

Wie in Punkt E) beschrieben, wurden die Ergebnisse aus einer Vielzahl von Kauffällen abgeleitet. Die besondere Lage des Objekts und eine, vom Mittel abweichende Ausstattung, sind innerhalb der Standardabweichung zu berücksichtigen.

Benötigte Parameter	
Ausgangswert für 01.01.2018:	2.832 €/m <sup>2</sup> WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(2.832 €/m <sup>2</sup> WF x Faktor)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(2.832 €/m <sup>2</sup> WF + 2.832 €/m <sup>2</sup> WF x Faktor) x (0,0084 x RND - 0,6463)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m <sup>2</sup> ]:	
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]:	

$$\begin{aligned} \text{Schätzwert} = & (2.832 \text{ €/m}^2\text{WF} + (2.832 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Faktor})) \\ & - ((2.832 \text{ €/m}^2\text{WF} + (2.832 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Faktor})) \times (-0,0084 \times \text{RND} + 0,6463)) \times \text{WF} \\ & + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}) \end{aligned}$$

Erläuterungen:

Mit dem Begriff RND ist die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** eines Gebäudes gemeint. Ausgehend vom Baujahr wird im Modell eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Wohnhauses mit durchschnittlicher Instandhaltung und dem Baujahr 1968 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1968 + 80 Jahre - 2018 = 30 Jahre)). Mit Investitionen in die Gebäudesubstanz und Ausstattung sowie mit Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich ggf. die Restnutzungsdauer.

Die Objektgröße bezieht sich auf die Wohnflächenangabe. Nicht zur Wohnnutzung ausgebauten Flächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die Bezeichnung Grundstücksgröße bezieht sich auf die durchschnittliche Flächengröße innerhalb der Bodenrichtwertzone. **Übergroße und deutlich kleinere Grundstücke können deshalb in der Berechnung zu erheblichen Abweichungen führen.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Instandhaltungstau oder Baumängel, sind nach der Ergebnisermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Den Bodenrichtwert können Sie mit Hilfe des Links auf unserer Website (<http://www.mainz.de/gaa>, ->Link zu Bodenrichtwert) erfahren.

**Die Geschäftsstelle beabsichtigt, zeitnah ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) auf ihrer Website bereitzustellen.**

# Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 749 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 ein.

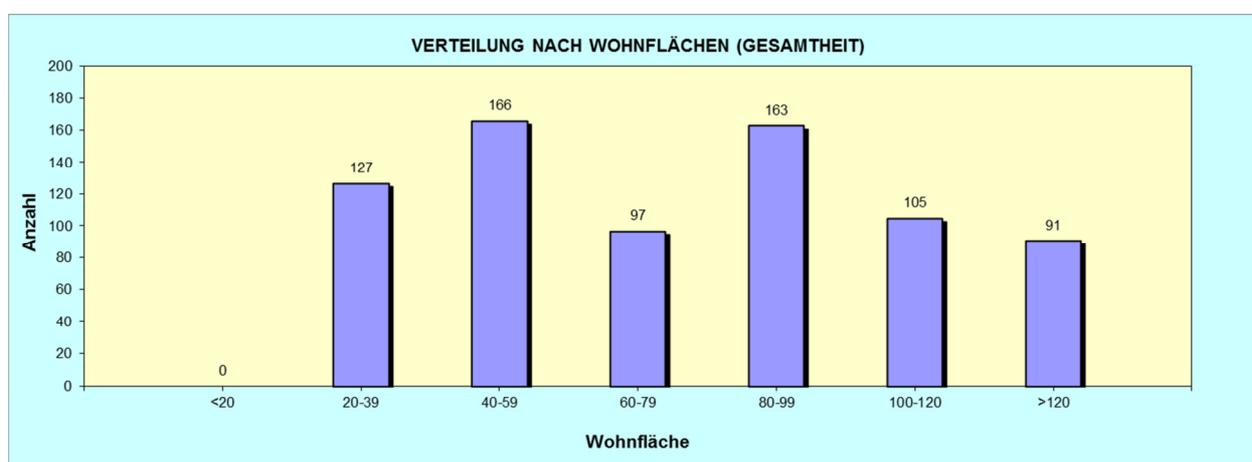
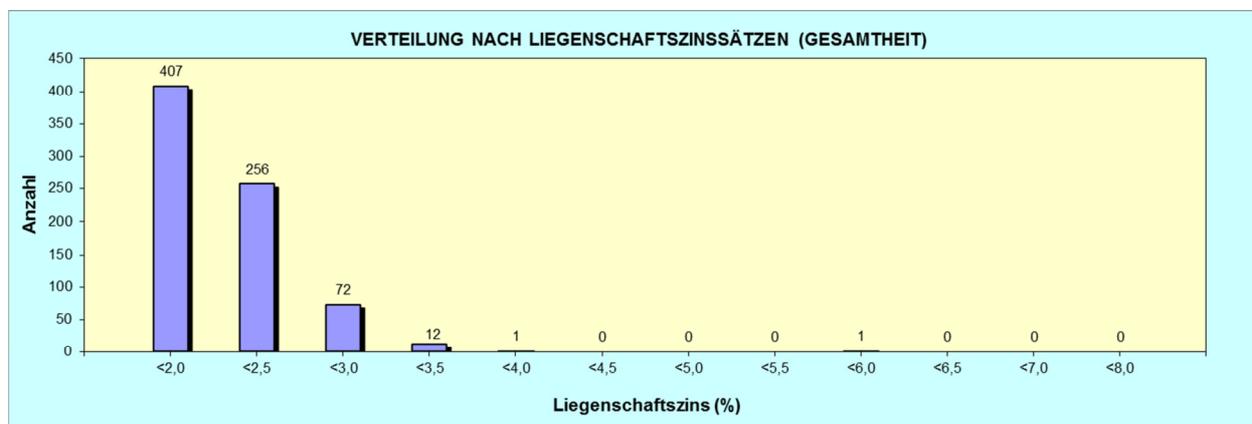
## Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum 2017
- der Mietansatz entspricht der marktüblichen Medianmiete der jüngsten Bauperiode für die betreffende Wohnungsgröße.
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen
- der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der II. Berechnungsverordnung für den jeweiligen Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

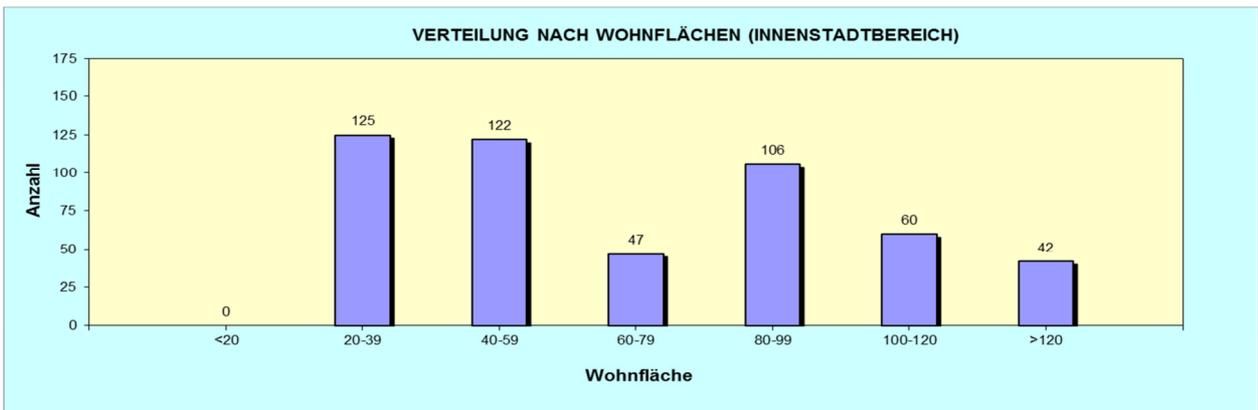
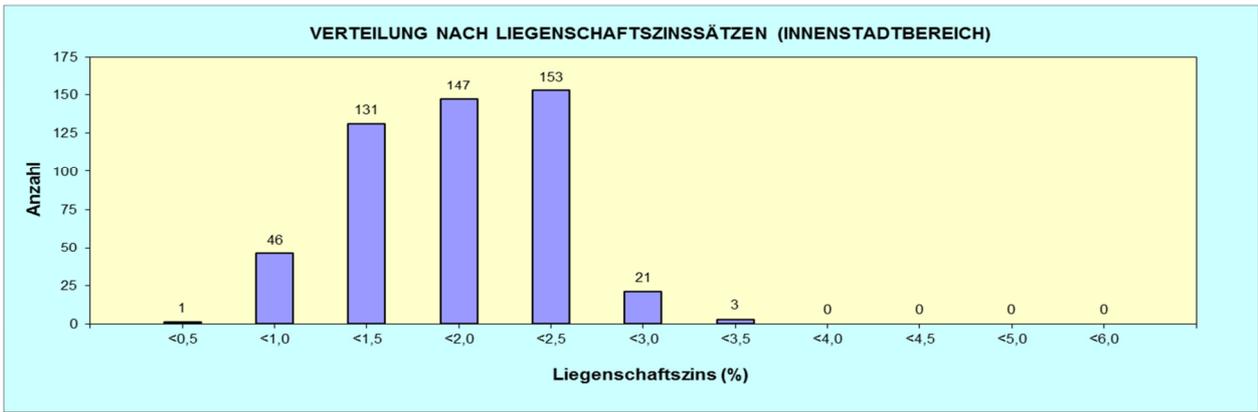
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung der Diagramme wurde daher verzichtet.

In den nachstehenden Tabellen wurden die gekappten Mittelwerte (jeweils 20% der Minimal- und Maximalwerte) farblich hinterlegt. Ferner wurden die Untersuchungsergebnisse der Grundgesamtheit hervorgehoben.

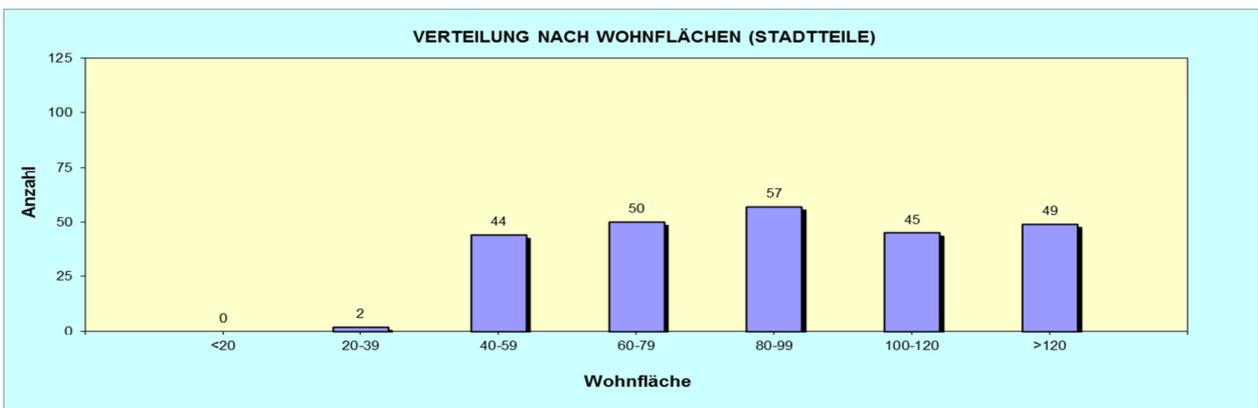
## Gesamtheit (749 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (502 Kauffälle)

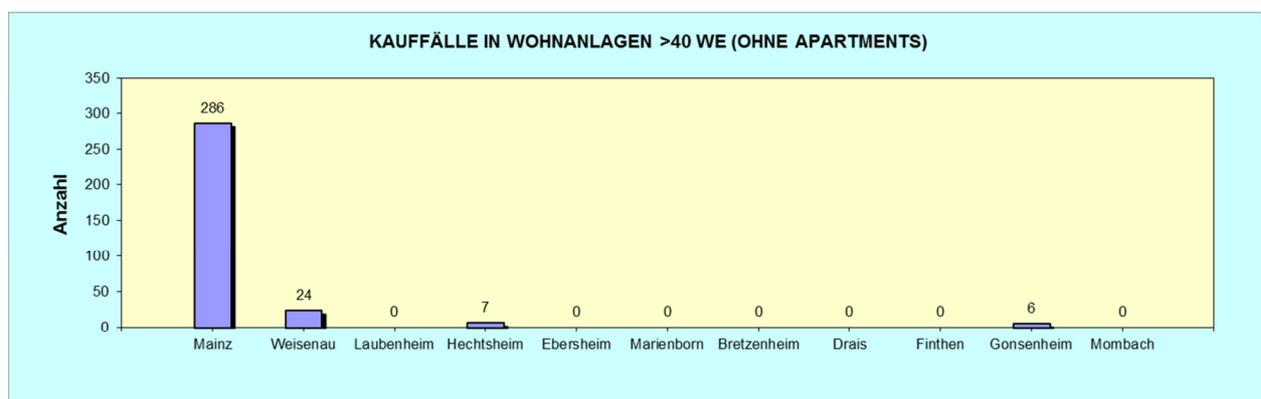
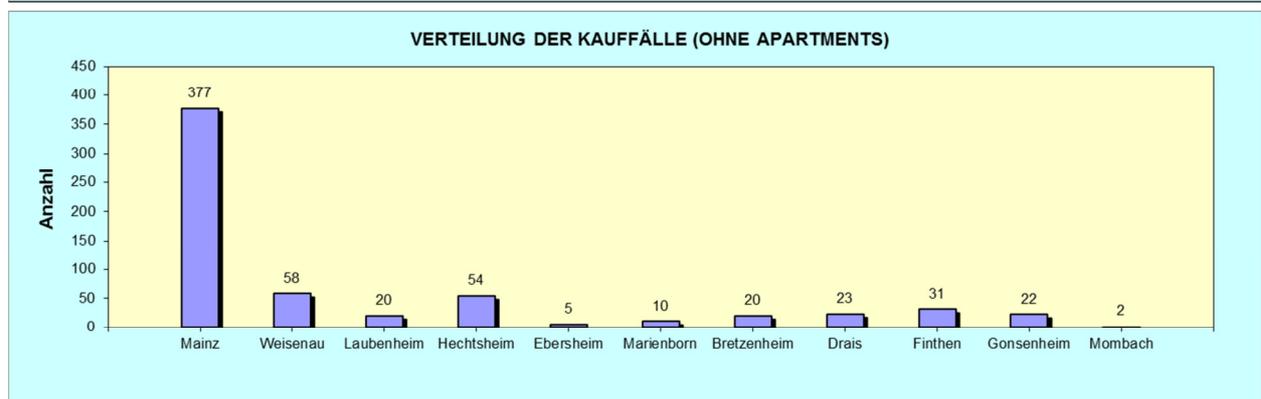
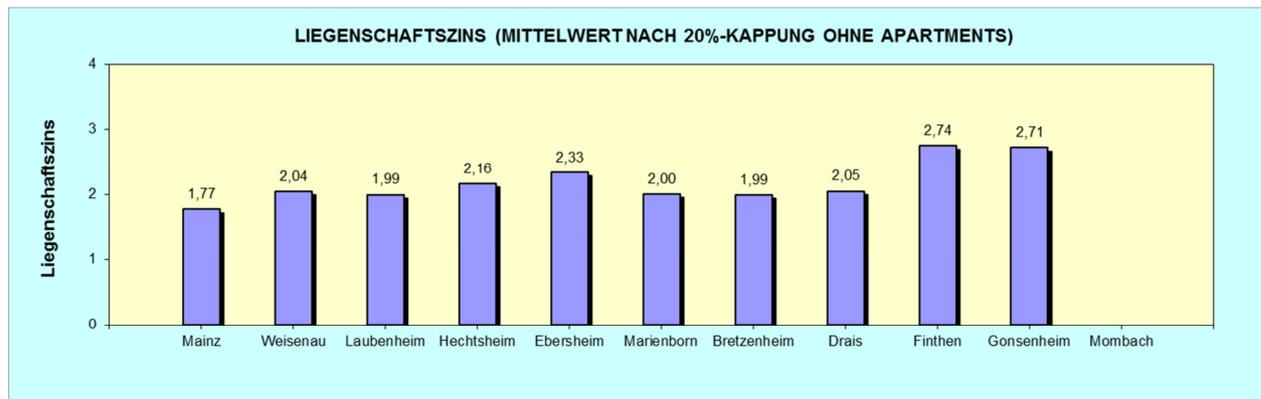


## Stadtteile (247 Kauffälle)



## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>1,92</b>	1,74	2,06	2,11	2,09	2,34	1,98	1,90	2,04	2,67	2,69	1,87
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>0,58</b>	0,54	0,40	0,44	0,35	0,18	0,16	0,64	0,26	0,37	0,96	0,49
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>622</b>	377	58	20	54	5	10	20	23	31	22	2
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>1,94</b>	<b>1,77</b>	<b>2,04</b>	<b>1,99</b>	<b>2,16</b>	<b>2,33</b>	<b>2,00</b>	<b>1,99</b>	<b>2,05</b>	<b>2,74</b>	<b>2,71</b>	
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	<b>0,24</b>	<b>0,29</b>	<b>0,21</b>	<b>0,16</b>	<b>0,12</b>	<b>0,14</b>	<b>0,10</b>	<b>0,27</b>	<b>0,11</b>	<b>0,15</b>	<b>0,32</b>	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>374</b>	<b>227</b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>32</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>0</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>1,44</b>	1,16	1,63	1,84	1,90	2,20	1,88	1,24	1,83	2,55	2,02	
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>2,33</b>	2,20	2,40	2,31	2,35	2,48	2,10	2,21	2,22	2,98	3,03	
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	<b>323</b>	286	24	0	7	0	0	0	0	0	6	0



## Analyse der Wohnlage innerhalb der Stadtteile nach mittlerem Liegenschaftszinssatz (ohne Apartments)

Mit der Veröffentlichung des Mietspiegels für Wohnen 2017 wurde die Höhe des Mietertrages in Verbindung mit der Wohnlage dargestellt. Die Wohnlage ist, laut farbiger Darstellung in der Stadtgrundkarte (<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>, -> Themenauswahl: Mietspiegel), als „einfach“, „mittel“ und „gut“ gekennzeichnet. Ergänzend stuft die Geschäftsstelle herausragende Lagen (Merkmal: Blickbezug zum Rhein) mit „sehr gut“ ein.

Die vorliegenden Kauffälle wurden unter dem Aspekt auf einen möglichen Zusammenhang von Wohnlage und Höhe des Liegenschaftszinses hin analysiert.

einfache Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,04	2,00	2,31		1,38		1,98					
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,35	0,33	0,29		0,12		0,16					
Anzahl (Gesamtheit)	181	129	36	0	6	0	10	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,04	2,01	2,25		1,38		2,00					
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,21	0,12	0,16		0,10		0,10					
Anzahl (20%-Kappung)	149	77	22	0	4	0	6	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,55	1,76	2,04		1,26							
Maximum (20%-Kappung)	2,48	2,21	2,57		1,48							
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	147	123	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,14	1,92	1,69	3,00	2,18	2,34		1,87	2,04	2,67	2,69	1,87
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,59	0,52	0,33	0,12	0,25	0,18		0,65	0,26	0,37	0,96	0,49
Anzahl (Gesamtheit)	267	107	8	3	48	5	0	18	23	31	22	2
Mittelwert (20%-Kappung)	2,14	1,96	1,54		2,21	2,33		1,99	2,05	2,74	2,71	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,22	0,22	0,05		0,09	0,14		0,28	0,11	0,15	0,32	
Anzahl (20%-Kappung)	161	65	4	0	28	3	0	10	13	19	14	0
Minimum (20%-Kappung)	1,72	1,49	1,48		2,03	2,20		1,24	1,83	2,55	2,02	
Maximum (20%-Kappung)	2,57	2,32	1,59		2,36	2,48		2,20	2,22	2,98	3,03	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	89	76	0	0	7	0	0	0	0	0	6	0

<b>gute Lage</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Mainz</b>	<b>Weisenau</b>	<b>Laubenheim</b>	<b>Hechtsheim</b>	<b>Ebersheim</b>	<b>Marienborn</b>	<b>Bretzenheim</b>	<b>Drais</b>	<b>Finthen</b>	<b>Gonsenheim</b>	<b>Mombach</b>
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>1,82</b>	1,73	1,66	1,95				2,15				
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>0,24</b>	0,12	0,11	0,22				0,53				
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>39</b>	6	14	17	0	0	0	2	0	0	0	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>1,78</b>	<b>1,74</b>	<b>1,66</b>	<b>1,92</b>								
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,10</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>								
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>1,63</b>	1,65	1,55	1,80								
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>1,91</b>	1,85	1,75	2,06								
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

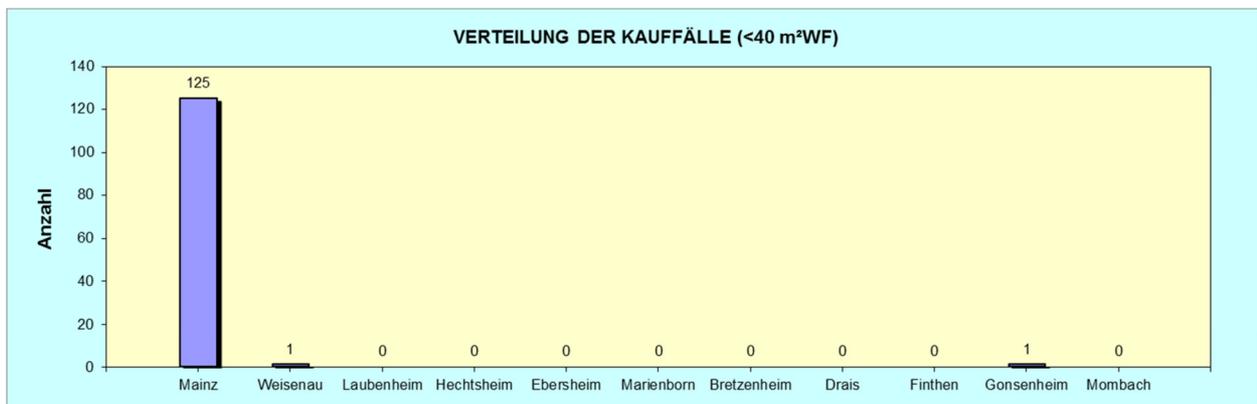
<b>sehr gute Lage</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Mainz</b>	<b>Weisenau</b>	<b>Laubenheim</b>	<b>Hechtsheim</b>	<b>Ebersheim</b>	<b>Marienborn</b>	<b>Bretzenheim</b>	<b>Drais</b>	<b>Finthen</b>	<b>Gonsenheim</b>	<b>Mombach</b>
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>1,34</b>	1,34										
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>0,50</b>	0,50										
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>135</b>	135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>1,27</b>	<b>1,24</b>										
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,22</b>										
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>101</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>0,88</b>	0,93										
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>2,00</b>	1,68										
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	<b>87</b>	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

### Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m<sup>2</sup>WF

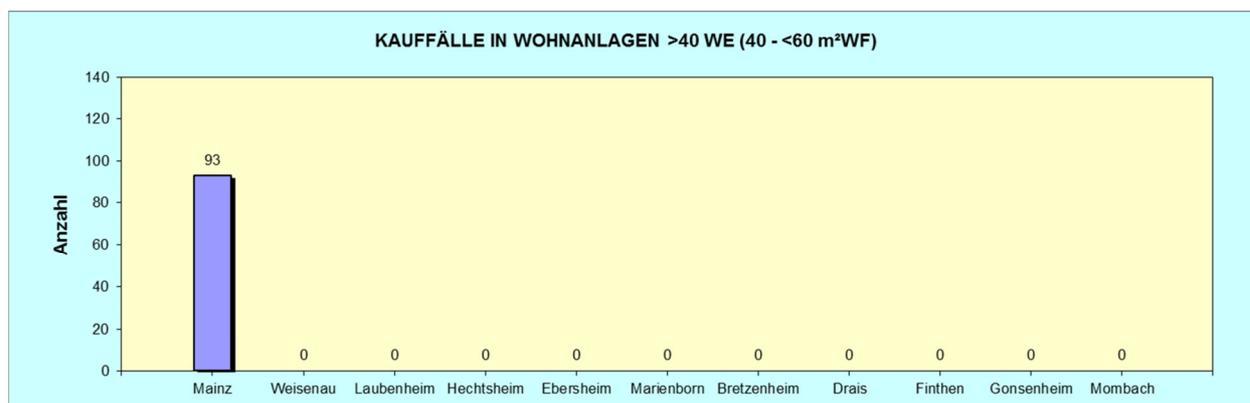
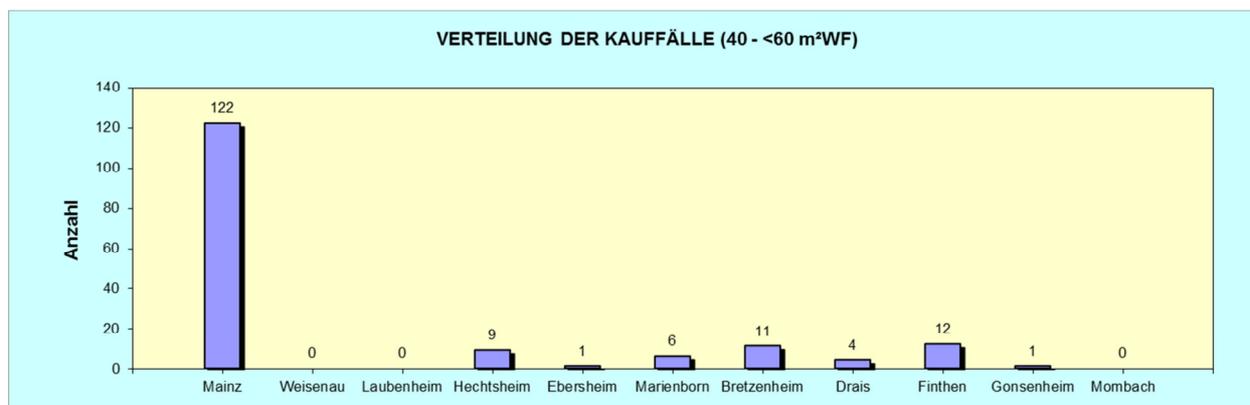
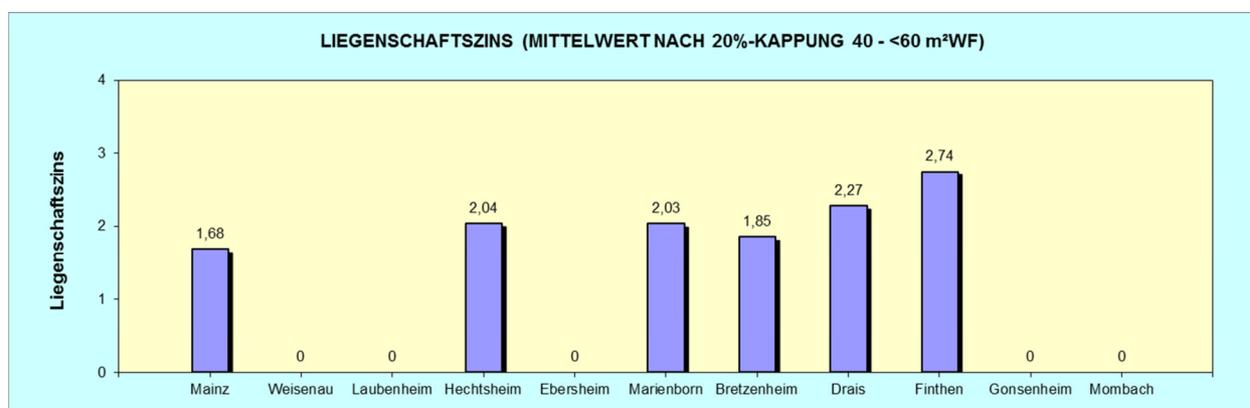
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,72	1,72	1,75								1,60	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,42										
Anzahl (Gesamtheit)	127	125	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,69	1,69										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,30	0,30										
Anzahl (20%-Kappung)	77	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,36	1,36										
Maximum (20%-Kappung)	2,16	2,16										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	109	109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aufgrund der geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle erscheint die Darstellung stadtteilbezogener Liegenschaftszinssätze für Apartments und Kleinstwohnungen nicht sinnvoll.



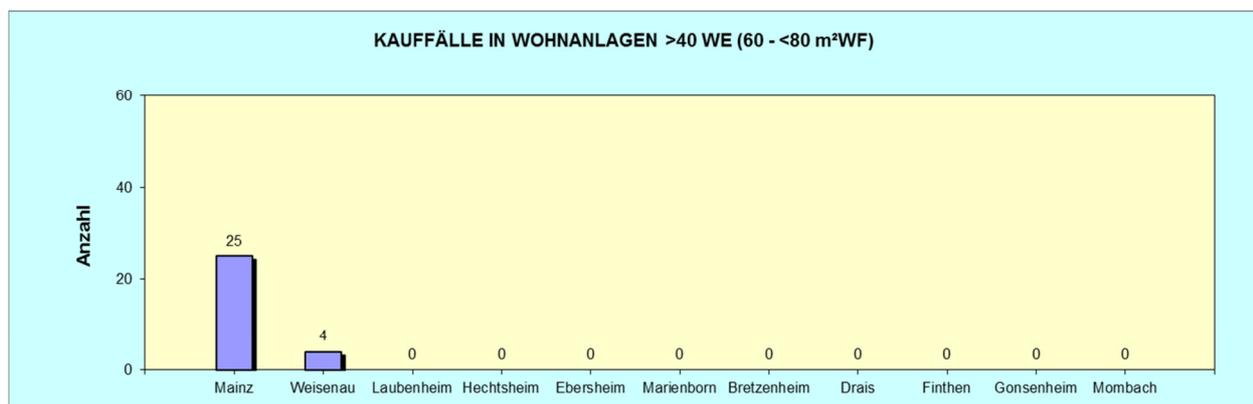
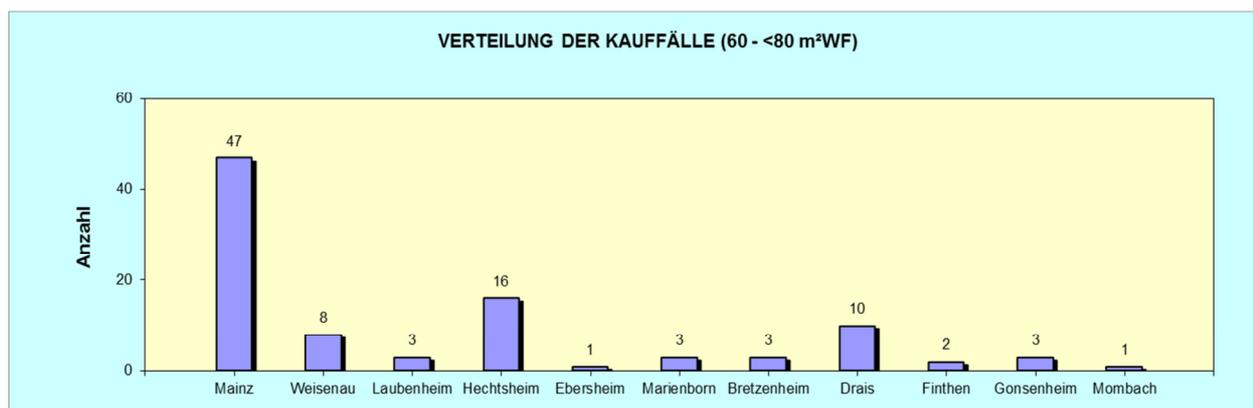
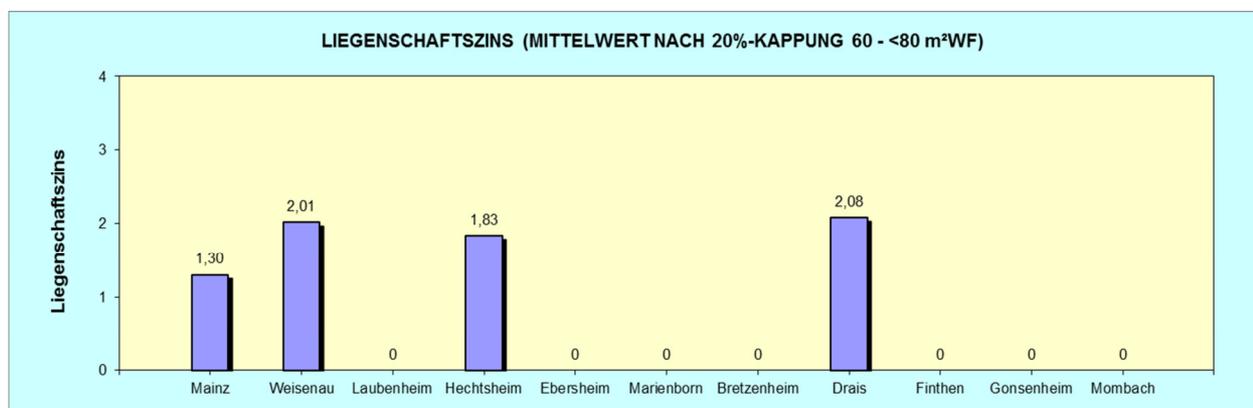
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>1,80</b>	1,65			2,05	2,48	2,02	1,85	2,32	2,75	2,02	
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>0,57</b>	0,52			0,13		0,11	0,70	0,30	0,20		
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>166</b>	122	0	0	9	1	6	11	4	12	1	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>1,84</b>	<b>1,68</b>			<b>2,04</b>		<b>2,03</b>	<b>1,85</b>	<b>2,27</b>	<b>2,74</b>		
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>0,27</b>	<b>0,28</b>			<b>0,08</b>		<b>0,10</b>	<b>0,45</b>	<b>0,09</b>	<b>0,17</b>		
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>1,18</b>	1,10			1,95		1,88	1,18	2,21	2,57		
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>2,24</b>	2,11			2,15		2,10	2,20	2,34	2,98		
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	<b>93</b>	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



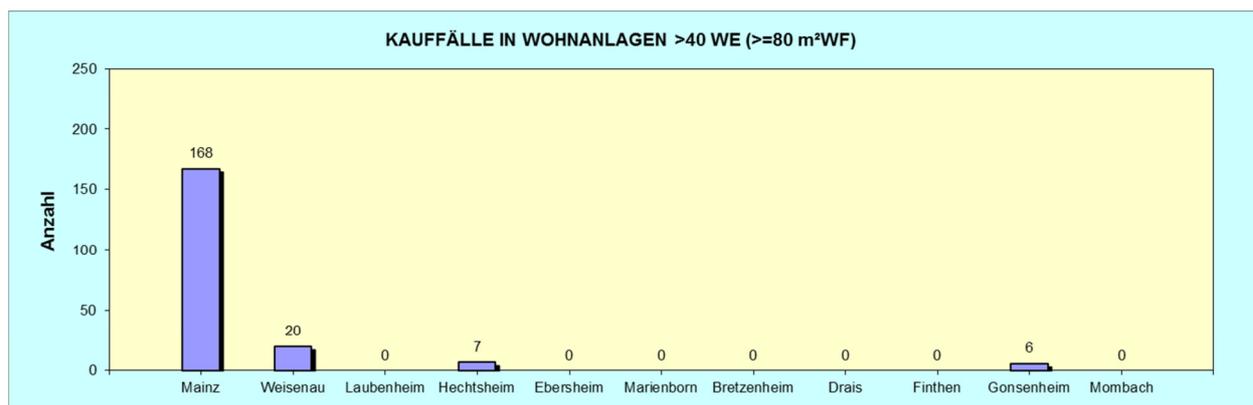
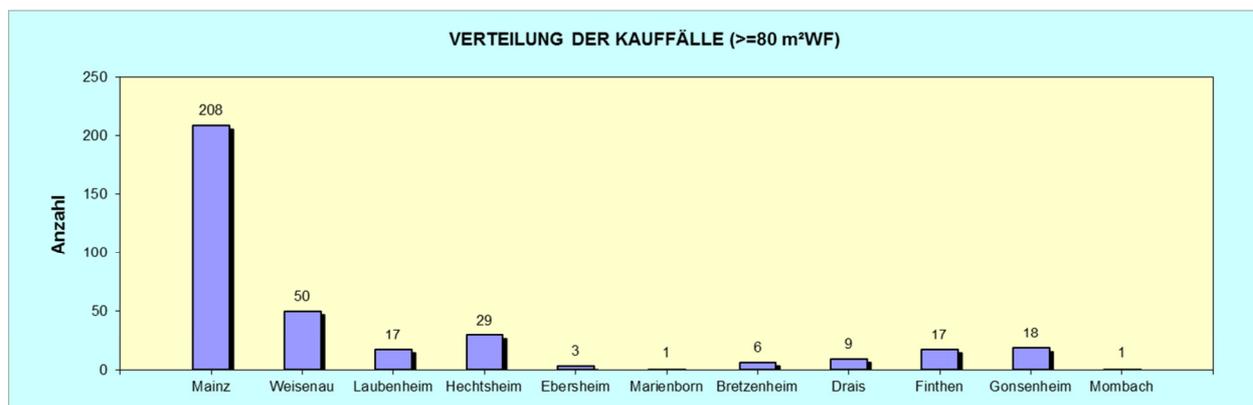
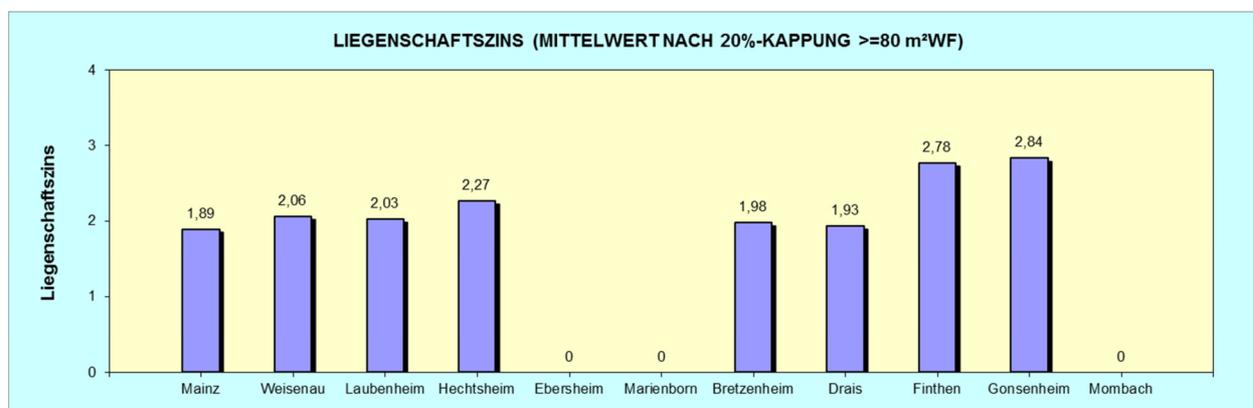
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>1,67</b>	1,36	1,94	1,94	1,82	2,20	1,84	2,21	2,04	1,74	2,52	1,52
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>0,59</b>	0,58	0,21	0,07	0,44		0,18	0,23	0,24	0,07	1,27	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>97</b>	47	8	3	16	1	3	3	10	2	3	1
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>1,70</b>	<b>1,30</b>	<b>2,01</b>		<b>1,83</b>				<b>2,08</b>			
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>0,33</b>	<b>0,37</b>	<b>0,03</b>		<b>0,37</b>				<b>0,12</b>			
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>59</b>	<b>29</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>1,10</b>	0,82	1,97		1,44				1,95			
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>2,15</b>	1,90	2,04		2,25				2,23			
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	<b>29</b>	25	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0



## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m<sup>2</sup>WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>2,04</b>	1,87	2,08	2,14	2,25	2,35	2,14	1,83	1,91	2,73	2,76	2,22
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>0,55</b>	0,50	0,43	0,47	0,23	0,21		0,68	0,19	0,33	0,95	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>359</b>	208	50	17	29	3	1	6	9	17	18	1
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>2,04</b>	<b>1,89</b>	<b>2,06</b>	<b>2,03</b>	<b>2,27</b>			<b>1,98</b>	<b>1,93</b>	<b>2,78</b>	<b>2,84</b>	
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>0,23</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>			<b>0,13</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>	<b>0,13</b>	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>215</b>	<b>124</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>1,56</b>	1,42	1,63	1,80	2,12			1,78	1,75	2,59	2,64	
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>2,43</b>	2,24	2,46	2,41	2,41			2,06	2,05	2,99	2,97	
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	<b>201</b>	168	20	0	7	0	0	0	0	0	6	0





# Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.114 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 ein.

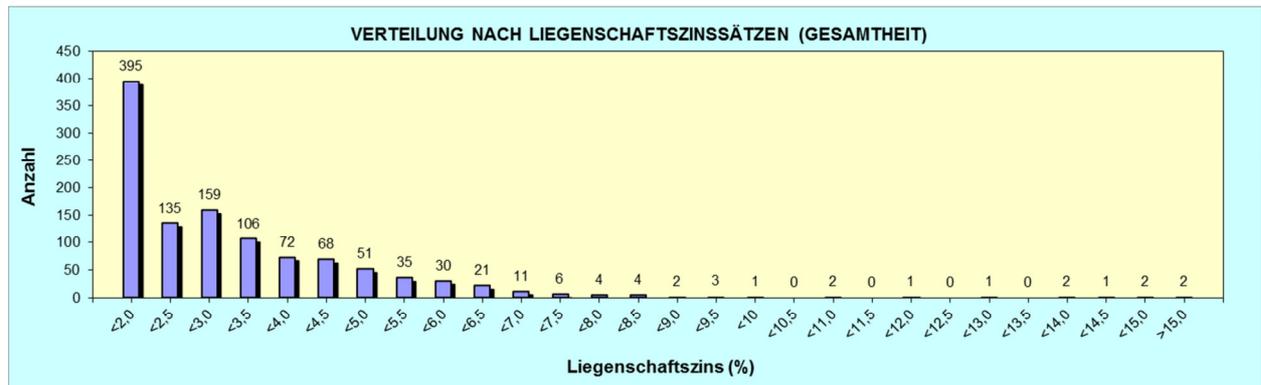
## Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum 2017
- der Mietansatz entspricht der Medianmiete für die entsprechende Bauperiode und die Wohnungsgröße
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen
- der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der II. Berechnungsverordnung für den jeweiligen Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

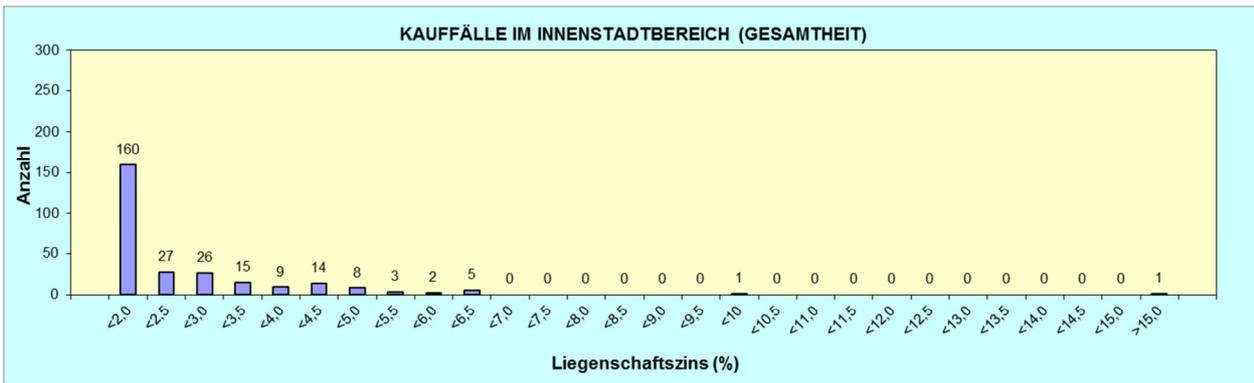
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach Wohnflächen führte im Bereich der Kleinstwohnungen / Apartments zu eindeutigen Ergebnissen.

In den nachstehenden Tabellen wurden die gekappten Mittelwerte (20% der Minimal- und Maximalwerte der Grundgesamtheit) farbig hinterlegt. Ferner wurden die Untersuchungsergebnisse der Grundgesamtheit hervorgehoben.

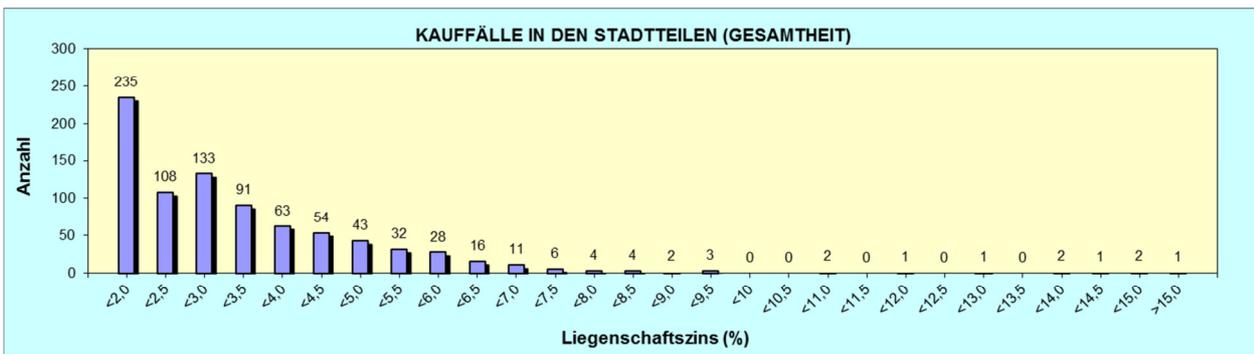
## Gesamtheit (1.114 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (271 Kauffälle)

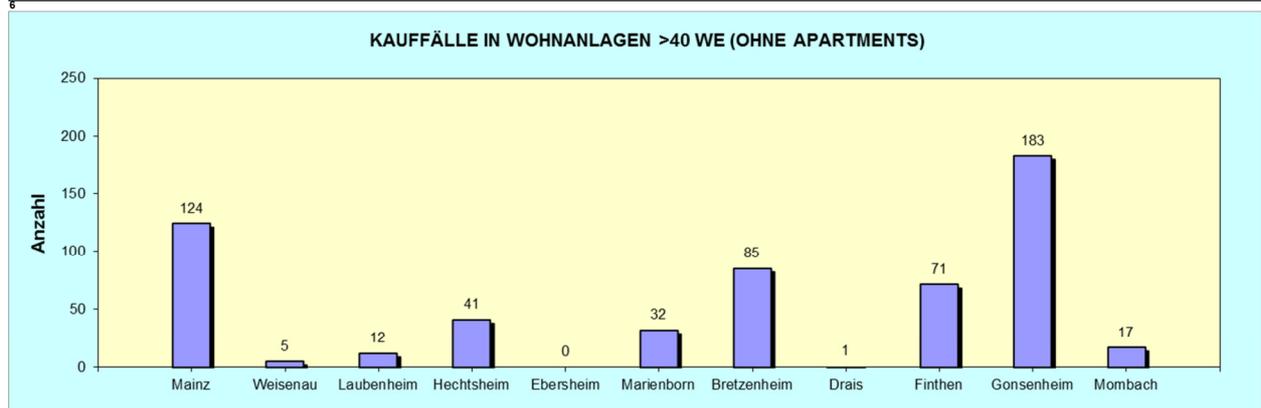
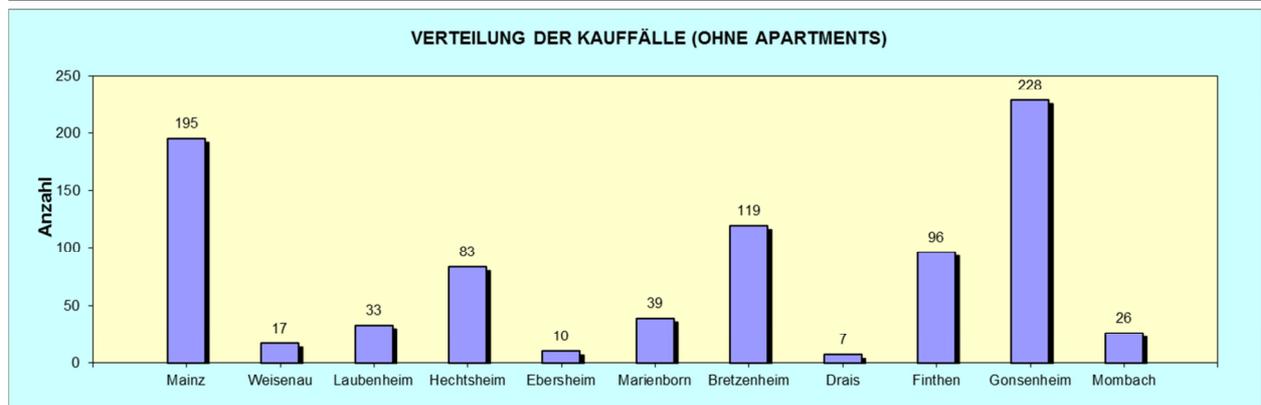
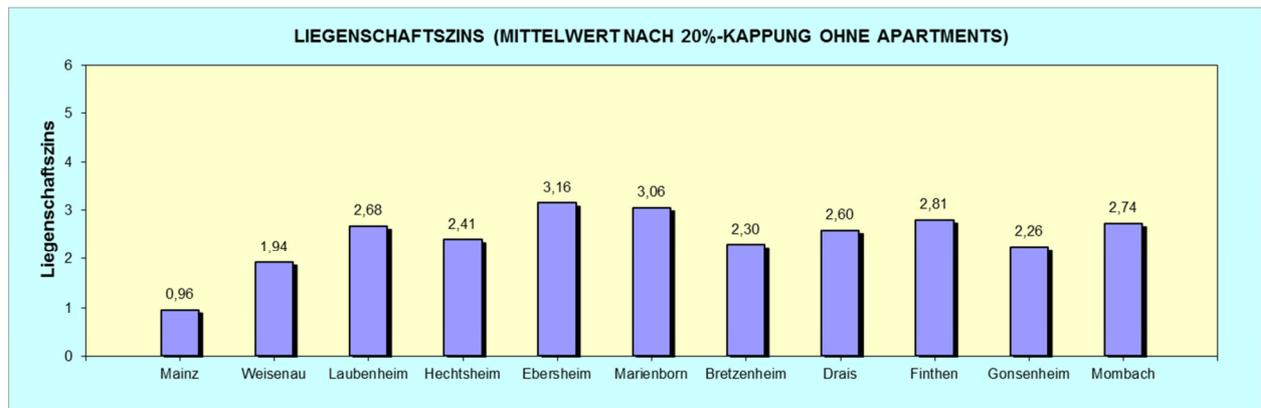


## Stadtteile (843 Kauffälle)



## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

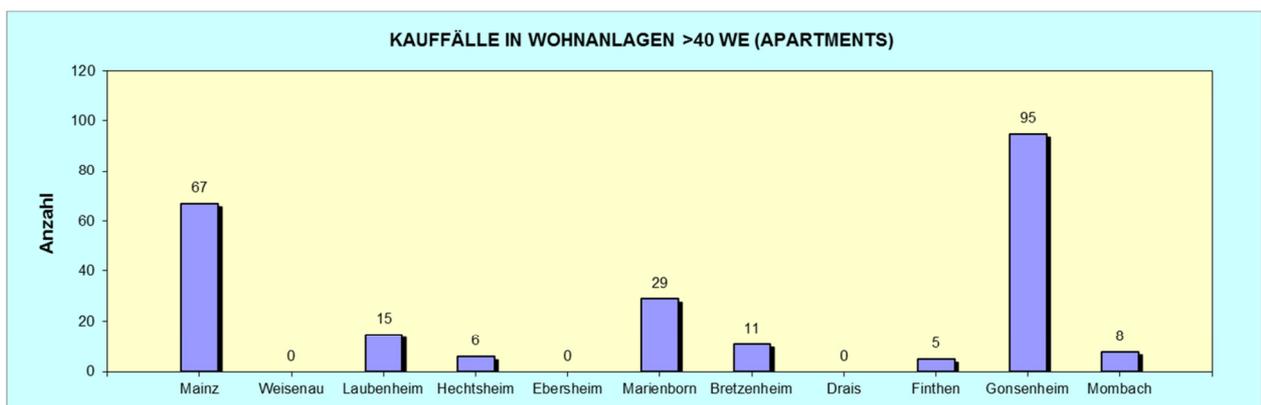
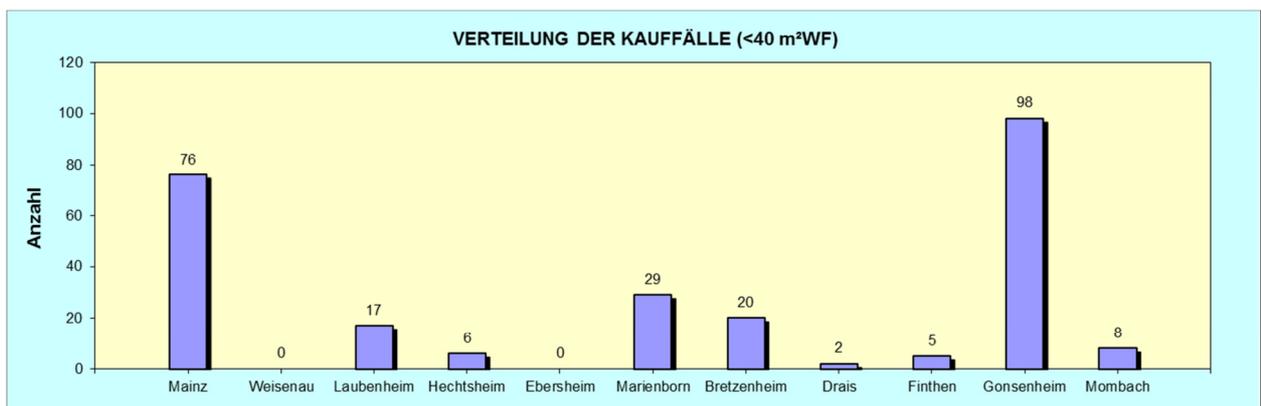
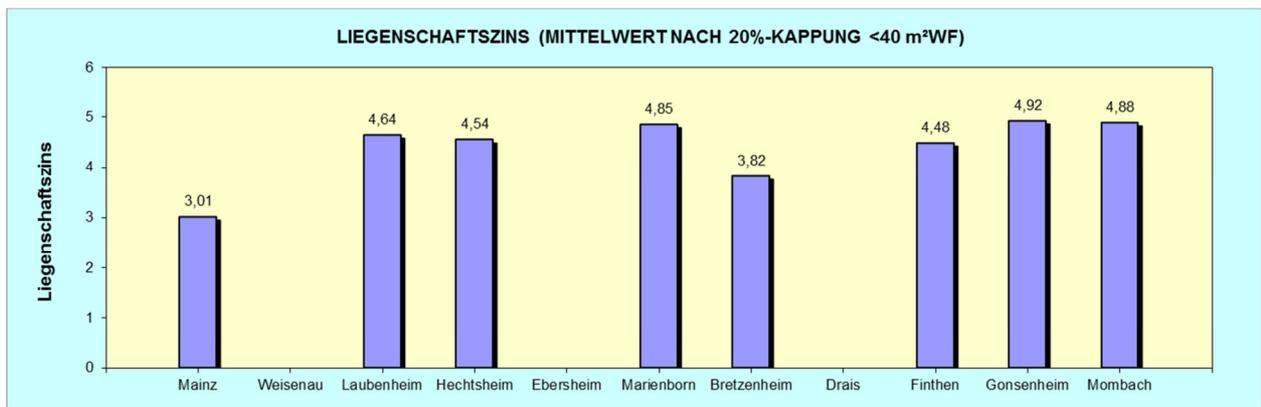
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>2,04</b>	0,53	1,69	2,77	2,50	3,39	3,22	2,43	2,60	2,91	2,15	2,97
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>2,19</b>	2,64	1,28	0,98	1,08	0,85	1,89	1,80	0,33	1,78	1,95	2,88
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>853</b>	195	17	33	83	10	39	119	7	96	228	26
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>2,22</b>	<b>0,96</b>	<b>1,94</b>	<b>2,68</b>	<b>2,41</b>	<b>3,16</b>	<b>3,06</b>	<b>2,30</b>	<b>2,60</b>	<b>2,81</b>	<b>2,26</b>	<b>2,74</b>
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	<b>0,61</b>	<b>1,15</b>	<b>0,57</b>	<b>0,33</b>	<b>0,46</b>	<b>0,26</b>	<b>1,03</b>	<b>0,70</b>	<b>0,22</b>	<b>0,62</b>	<b>0,50</b>	<b>0,82</b>
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>511</b>	<b>117</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>49</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>71</b>	<b>5</b>	<b>58</b>	<b>136</b>	<b>16</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>0,94</b>	-1,61	1,01	2,08	1,61	2,79	1,67	1,13	2,30	1,72	1,16	1,09
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>3,29</b>	2,49	2,72	3,15	3,19	3,56	5,17	3,65	2,87	3,92	3,04	3,89
		0										
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	<b>571</b>	124	5	12	41	0	32	85	1	71	183	17



# Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

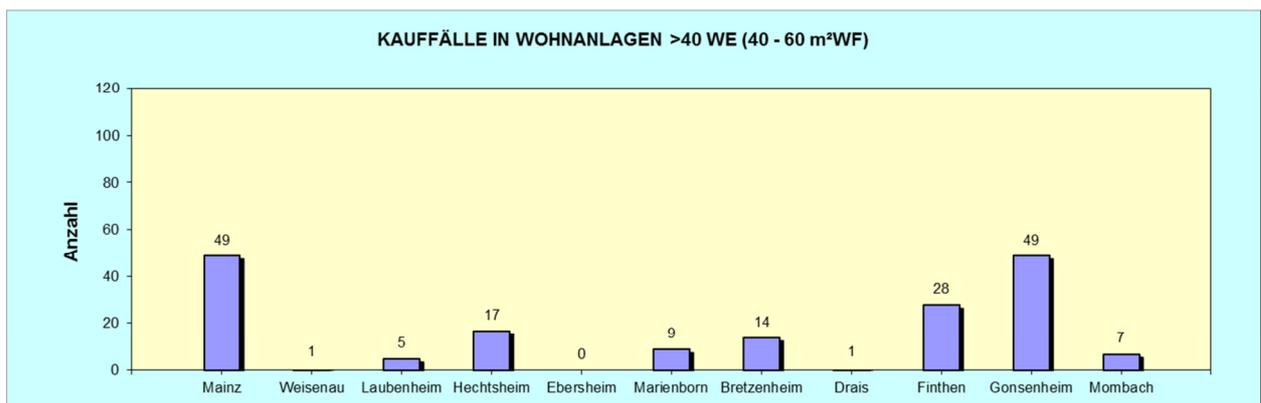
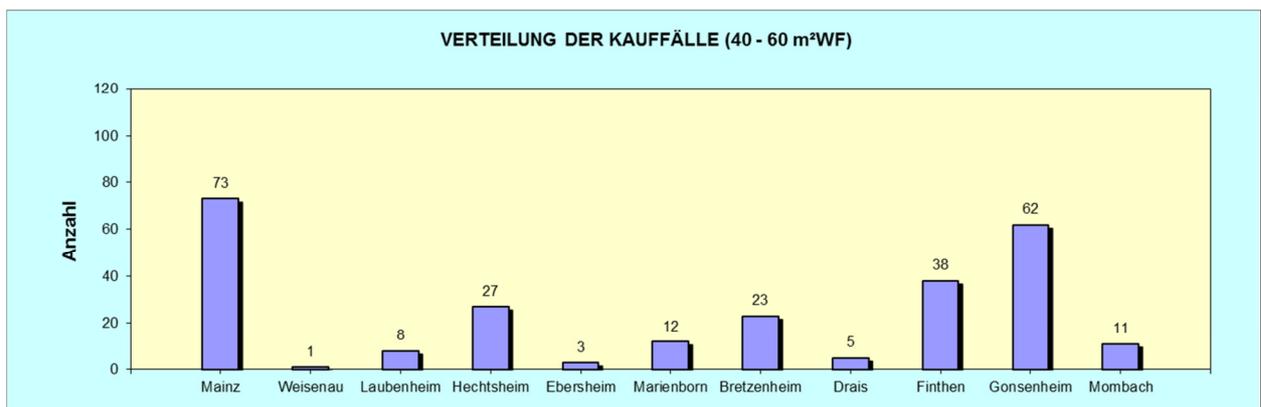
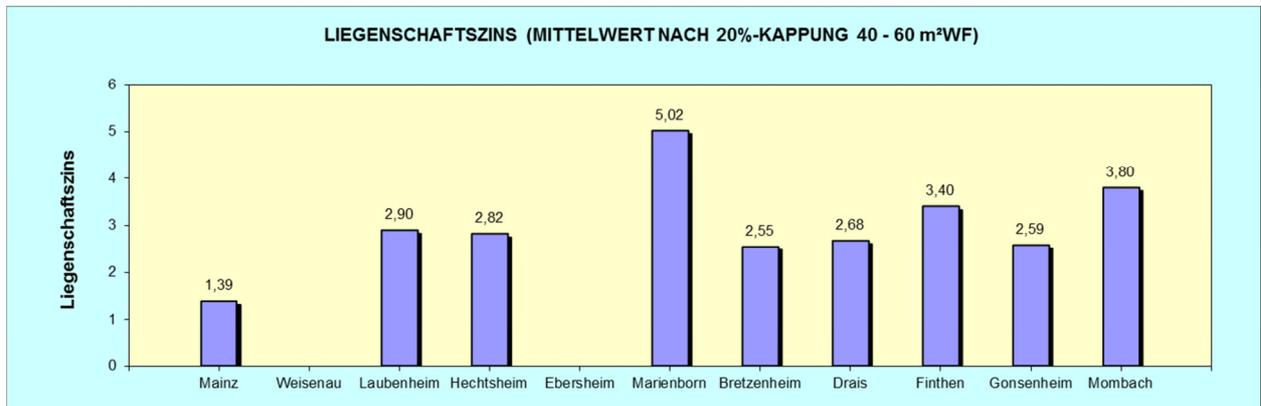
## Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>4,42</b>	2,95		4,71	4,49		5,51	3,83	3,53	4,46	5,17	6,23
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>2,66</b>	2,78		0,97	0,76		2,44	1,14	0,69	1,20	2,59	3,86
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>261</b>	76	0	17	6	0	29	20	2	5	98	8
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>4,26</b>	<b>3,01</b>		<b>4,64</b>	<b>4,54</b>		<b>4,85</b>	<b>3,82</b>		<b>4,48</b>	<b>4,92</b>	<b>4,88</b>
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>0,82</b>	<b>0,96</b>		<b>0,47</b>	<b>0,56</b>		<b>1,12</b>	<b>0,59</b>		<b>0,71</b>	<b>0,89</b>	<b>0,68</b>
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>157</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>58</b>	<b>4</b>
		0,00										
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>2,89</b>	1,40		3,94	4,18		3,74	2,91		3,77	3,12	3,94
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>5,84</b>	4,59		5,56	5,36		7,81	4,74		5,18	6,40	5,50
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	<b>236</b>	67	0	15	6	0	29	11	0	5	95	8



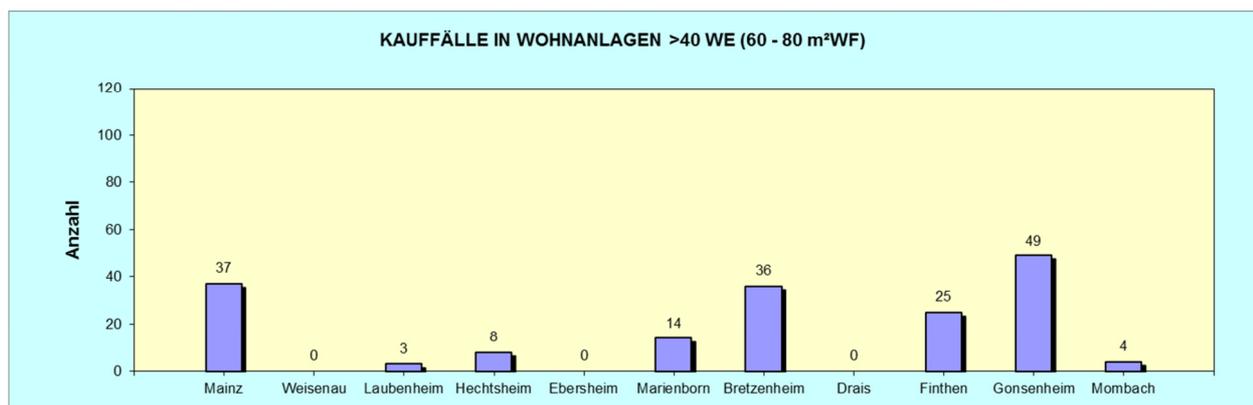
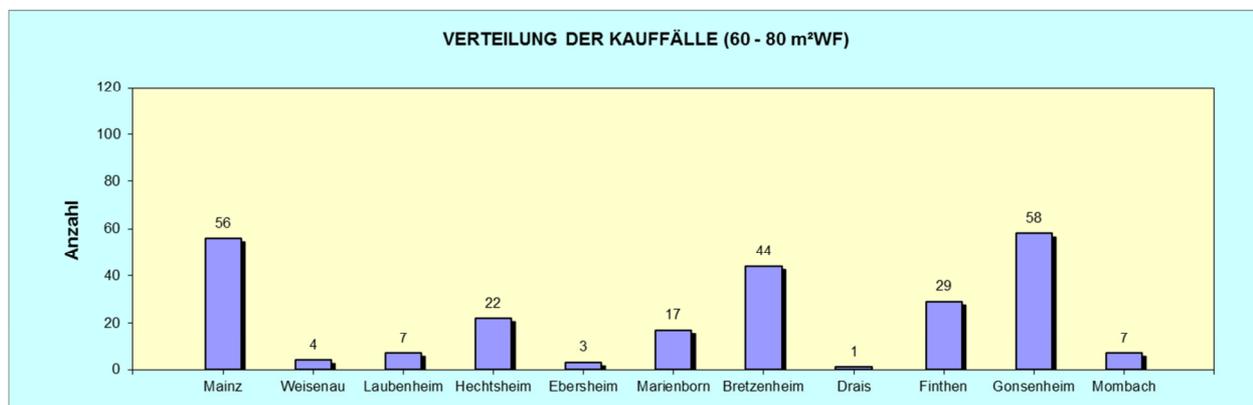
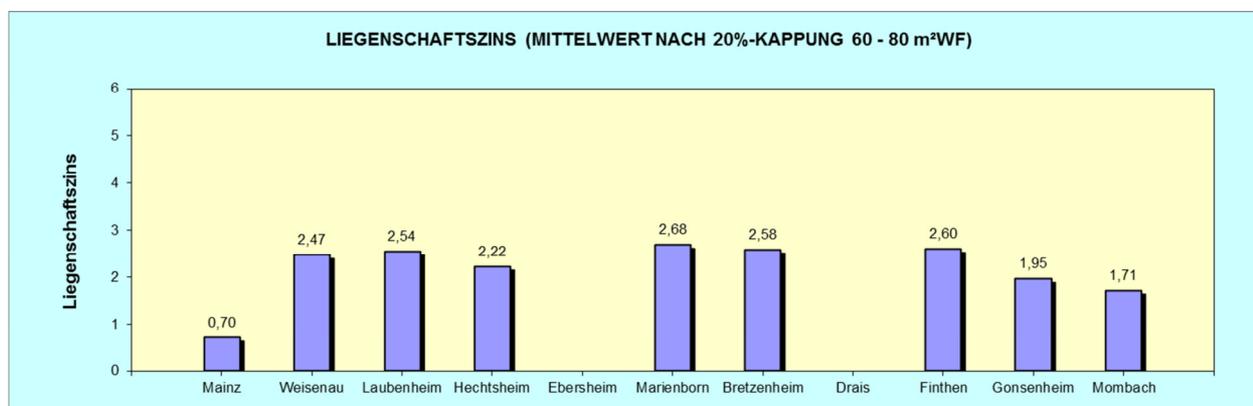
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>2,36</b>	0,69	1,63	2,90	2,80	3,00	4,83	2,44	2,64	3,55	2,36	4,77
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>2,78</b>	3,29		0,37	1,01	0,49	1,63	1,20	0,37	2,32	2,71	3,25
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>263</b>	73	1	8	27	3	12	23	5	38	62	11
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>2,68</b>	<b>1,39</b>		<b>2,90</b>	<b>2,82</b>		<b>5,02</b>	<b>2,55</b>	<b>2,68</b>	<b>3,40</b>	<b>2,59</b>	<b>3,80</b>
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>0,58</b>	<b>1,44</b>		<b>0,17</b>	<b>0,42</b>		<b>1,28</b>	<b>0,58</b>	<b>0,19</b>	<b>0,50</b>	<b>0,56</b>	<b>0,98</b>
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>157</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>38</b>	<b>7</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>1,45</b>	-1,94		2,66	1,96		2,79	1,54	2,49	2,52	1,13	3,01
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>3,77</b>	2,89		3,04	3,61		6,24	3,27	2,87	4,29	3,59	5,79
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	<b>180</b>	49	1	5	17	0	9	14	1	28	49	7



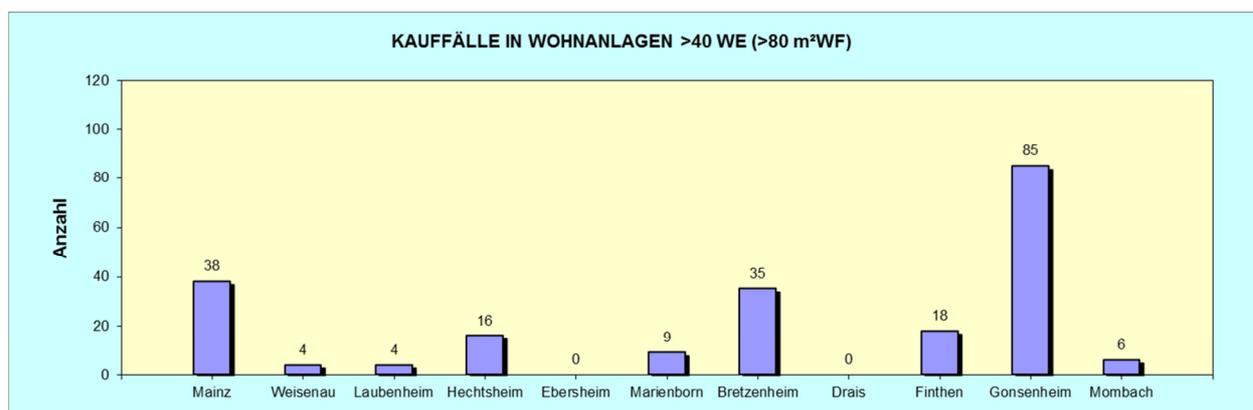
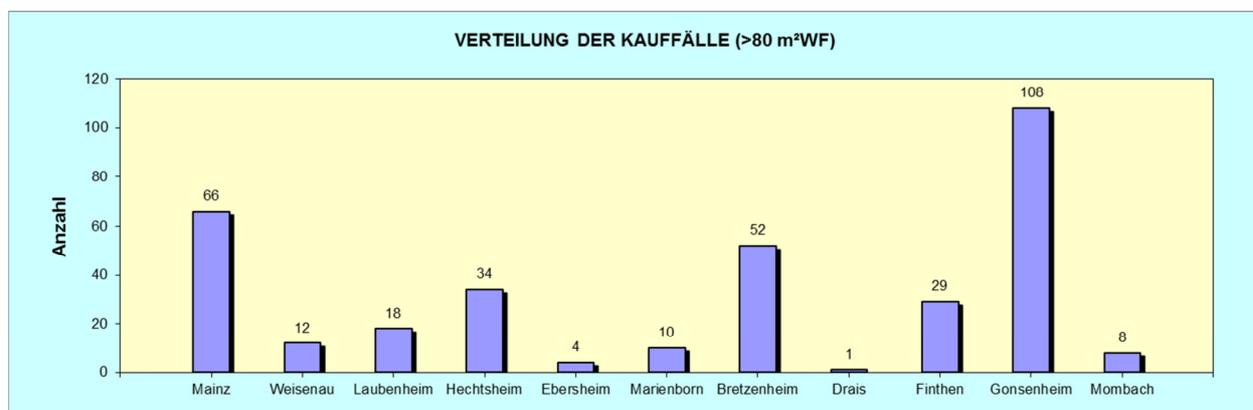
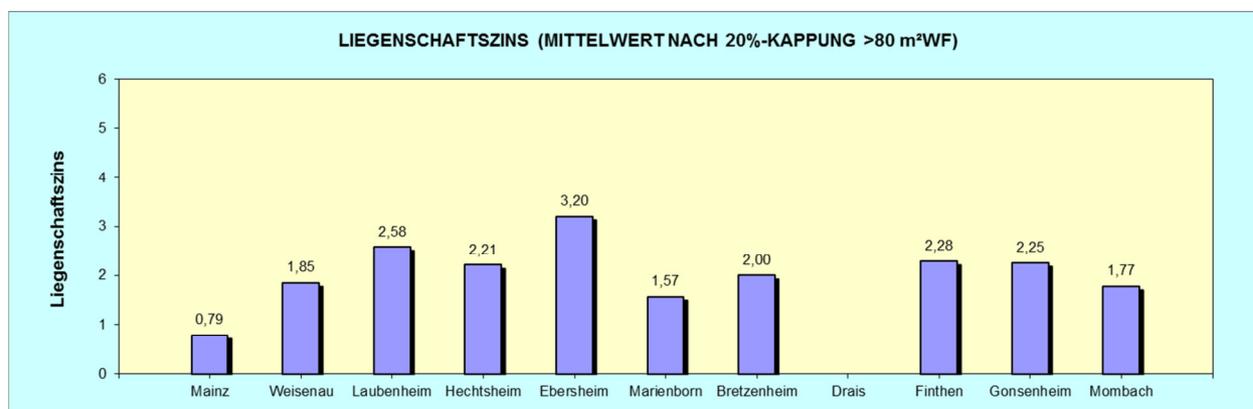
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>1,88</b>	0,34	1,77	2,60	2,31	3,87	2,91	2,78	2,30	2,64	1,67	1,66
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>1,93</b>	2,23	1,61	0,68	1,02	1,35	1,36	2,16		1,21	1,34	1,30
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>248</b>	56	4	7	22	3	17	44	1	29	58	7
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>2,05</b>	<b>0,70</b>	<b>2,47</b>	<b>2,54</b>	<b>2,22</b>		<b>2,68</b>	<b>2,58</b>		<b>2,60</b>	<b>1,95</b>	<b>1,71</b>
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>0,60</b>	<b>1,24</b>	<b>0,36</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>		<b>0,72</b>	<b>0,90</b>		<b>0,67</b>	<b>0,62</b>	<b>0,83</b>
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>148</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>5</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>0,80</b>	-1,88	2,21	1,93	1,41		1,76	1,26		1,59	0,73	1,05
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>3,06</b>	2,05	2,72	3,15	2,95		4,35	4,45		3,73	2,75	3,04
		0										
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	<b>176</b>	37	0	3	8	0	14	36	0	25	49	4



## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m<sup>2</sup>WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>1,92</b>	0,51	1,66	2,78	2,39	3,32	1,81	2,13	2,66	2,34	2,28	1,62
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>1,79</b>	2,14	1,29	1,26	1,15	0,62	1,65	1,66		1,12	1,65	2,05
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>342</b>	66	12	18	34	4	10	52	1	29	108	8
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>2,00</b>	<b>0,79</b>	<b>1,85</b>	<b>2,58</b>	<b>2,21</b>	<b>3,20</b>	<b>1,57</b>	<b>2,00</b>		<b>2,28</b>	<b>2,25</b>	<b>1,77</b>
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>0,57</b>	<b>0,83</b>	<b>0,59</b>	<b>0,48</b>	<b>0,47</b>	<b>0,15</b>	<b>0,86</b>	<b>0,68</b>		<b>0,44</b>	<b>0,46</b>	<b>1,60</b>
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>206</b>	<b>40</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>64</b>	<b>4</b>
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>0,79</b>	-0,65	1,01	1,83	1,60	3,10	0,65	0,66		1,51	1,43	-0,43
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>3,06</b>	2,06	2,64	3,37	3,10	3,31	2,98	3,44		3,13	3,08	3,06
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	<b>215</b>	38	4	4	16	0	9	35	0	18	85	6





## Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 30 Kauffälle aus den Jahren 2016-2017. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erschienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im langjährigen Mittel um 27% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 98 Kauffälle der Jahre 2012-2017, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 8%). Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (14 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +28%.

Teilweise gingen auch Objekte mit 3 Wohneinheiten (WE) in die Auswertung ein – das Kriterium war hier die Bauweise des Objekts und die unterstellte Folgenutzung als 1- oder 2-Familienhaus.

### Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt in wesentlichen Teilen auf dem im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 veröffentlichten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (s. Anhang).

Abweichend dazu erfolgte

- der Ansatz Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren.
- Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung
- Ansatz der tatsächlichen (wenn nach Einschätzung der Geschäftsstelle marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m<sup>2</sup>Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt)
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsstaus in 3 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / hoch: -75.000 €) zur Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“

Anhand von Diagrammen wurde dargestellt, ob offensichtliche Abhängigkeiten zwischen Bodenwertanteil bzw. Restnutzungsdauer und der Höhe des Liegenschaftszinses bestehen.

Der Obere Gutachterausschuss verweist in seiner Beschreibung in mehreren Punkten auf das Lehrbuch „Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ der Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Die Veröffentlichung der entsprechenden Auszüge erfolgt mit der freundlichen Genehmigung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH im Anhang.

**Die Auswertungen des Jahres 2017 sind farblich dargestellt.**

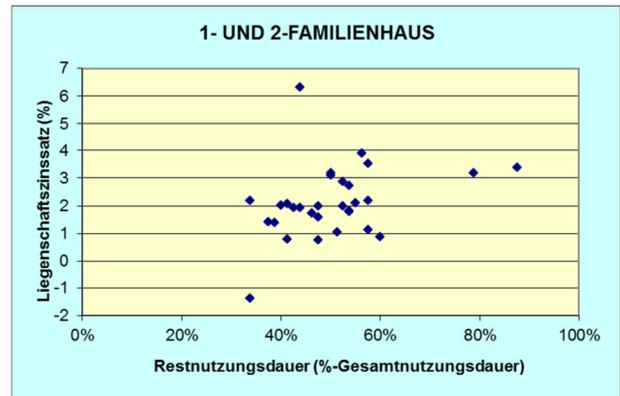
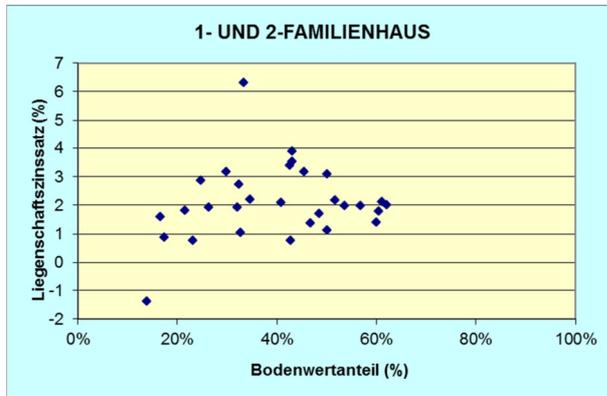
## Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m <sup>2</sup> WF]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP [€/m <sup>2</sup> WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mombach	9	365	14%	34%	8,61	131	3.168	-1,37	2 WE (44/87), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
2.	Gonsenheim	1	405	23%	48%	8,00	85	3.118	0,76	Ausst. 1,3, mittl. Wohnlage; erh. Inst.-stau
3.	Hechtsheim	5	515	43%	41%	7,88	280	3.107	0,78	3 WE (70-100 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
4.	Bretzenheim	3	455	17%	60%	7,24	145	3.211	0,87	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Ga
5.	Weisenau	3	425	33%	51%	7,50	166	3.012	1,04	2 WE (67/99), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; einf. Inst.-stau
6.	Bretzenheim	1	455	50%	58%	7,30	100	3.595	1,12	2 WE (50/50); Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga, Stp.; erh. Inst.-stau; nach Kauf durchgr. San. u. Anbau
7.	Gonsenheim	9	465	47%	39%	8,45	90	2.937	1,38	1 WE, mittl. Ausst. u. Wohnlage; Ga
8.	Bretzenheim	3	540	60%	38%	9,05	140	3.357	1,41	2 WE (50/90), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
9.	Mainz	1	995	17%	48%	8,33	120	2.542	1,60	DZ; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; Bj. vor 1852
10.	Hechtsheim	6	505	49%	46%	9,00	145	3.102	1,72	2 WE (75/70), Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
11.	Bretzenheim	3	540	61%	54%	8,07	163	3.202	1,79	2 WE (92/71); Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
12.	Laubenheim	6	415	22%	54%	8,32	420	2.571	1,82	2 WE (120/300), geh. Ausst., mittl. Wohnlage; Swimmingpool; Dga
13.	Mombach	6	480	26%	44%	9,79	140	2.679	1,92	2 WE; Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga
14.	Laubenheim	1	420	32%	43%	6,35	341	1.760	1,94	2 WE (92/128); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; Halle (ca. 120 m <sup>2</sup> NF) u. 2 Ga; einf. Inst.-stau
15.	Laubenheim	10	455	57%	53%	7,69	156	2.756	1,99	2 WE (78/78); Ausst. 2,2, mittl. Wohnlage; Ga; mittl. Inst.-stau
16.	Hechtsheim	7	325	54%	48%	9,23	165	3.030	1,99	3 WE (61/60/44), Ausst. 2,3, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau;
17.	Gonsenheim	9	490	62%	40%	8,10	200	2.625	2,01	2 WE (100/100); Ausst. 2,5, mittl. Wohnlage; 2 Ga; leichte Baumängel
18.	Laubenheim	1	420	41%	41%	10,54	102	2.869	2,08	3 WE (42/39/21), Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; Dga; erh. Inst.-stau
19.	Bretzenheim	5	540	61%	55%	14,36	110	5.382	2,11	Ausst. 2,5, gute Wohnlage; Ga
20.	Marienborn	2	460	52%	58%	7,08	212	2.524	2,18	2 WE (86/126), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
21.	Weisenau	1	450	35%	34%	7,08	185	1.622	2,20	2 WE (125/60), mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1979 (Dach, Fassade, Entwässerung, Strom)
22.	Bretzenheim	15	395	32%	54%	8,67	150	2.340	2,74	Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2002; einf. Inst.-stau
23.	Marienborn	1	340	25%	53%	8,85	130	2.154	2,87	2 WE; Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
24.	Weisenau	3	425	50%	50%	10,00	150	2.533	3,09	2 WE (100/50); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp.; umf. San. 1991 u. 2011 (Dach)

25.	Drais	6	720	30%	79%	10,97	145	3.234	3,17	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Ga
26.	Laubenheim	8	455	45%	50%	9,42	193	2.306	3,18	Garage
27.	Laubenheim	2	495	43%	88%	10,00	285	2.849	3,38	2 WE (219/66), Ausst. 3,9, gute Wohnl.; 2015 Entkernung u. geh. Ausbau
28.	Gonsenheim	13	490	43%	58%	8,49	272	1.985	3,54	4 WE (25/25/173/49), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
29.	Bretzenheim	15	395	43%	56%	9,33	300	2.000	3,89	2 WE (150/150), Ausst. 3,0, mittl. Wohnlage; mittl. Inst.-stau; 2 Ga
30.	Mombach	1	365	33%	44%	8,97	126	1.190	6,31	2 WE (60/66); Ausst. 2,1, einf. Wohnlage; mittl. Inst.-stau

**Gesamtheit (1-30):**

<b>Mittelwert:</b>	<b>2,12</b>	<b>20%-Kappung (7-24):</b>	<b>2,05</b>
Stand.abw.:	1,31		0,46
Anzahl:	30		18





## Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten. Ausgewertet wurden insgesamt 124 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2016 zum Thema „Tatsächliche Mieten versus Mietmieten laut Mietspiegel“ (a.a.O. S. 115).

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle ein weiteres Mal bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Sachverständigen (DIA) Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit bedanken. Herr Römer war mit großem Engagement an dieser Untersuchung beteiligt, angefangen bei der Auswahl der Kaufverträge, der Entwicklung eines Fragebogens, bis hin zu Ortsbegehungen und Ableitung der wertrelevanten Daten – die Bearbeitung einer solchen Masse von Kauffalldaten wäre in diesem Umfang ohne seine Unterstützung wohl nicht möglich gewesen.

### Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt in wesentlichen Teilen auf dem im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 veröffentlichten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (s. Anhang).

Abweichend dazu erfolgt

- der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren. Für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich wurden 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, und Bauweise, 40-60 Jahre zum Ansatz kamen.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden (s. unsere Ausführungen zur Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung).
- die Ausweisung der **durchschnittlichen, tatsächlichen Nettokaltmiete** (NKM in €/m<sup>2</sup>Wohnfläche) für das untersuchte Kaufobjekt

Anhand von Diagrammen wurde dargestellt, ob offensichtliche Abhängigkeiten zwischen Bodenrichtwert bzw. verbleibender Restnutzungsdauer und der Höhe des Liegenschaftszinses bestehen.

Der Obere Gutachterausschuss verweist in seiner Beschreibung in mehreren Punkten auf das Lehrbuch „Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ der Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Die Veröffentlichung der entsprechenden Auszüge erfolgt mit der freundlichen Genehmigung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH (s. Anhang).

Die Abkürzungen ED und DZ weisen auf ein Einzeldenkmal oder die Lage innerhalb einer Denkmalzone hin.

**Die Auswertungen des Jahres 2017 sind farbig dargestellt.**

## Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flu r	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	RND	NKM [€/m <sup>2</sup> WF]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP [€/m <sup>2</sup> WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	860	31%	6,67	564	2.571	- 1,65	ED; 5 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 WE unverm., DG ausbaufähig; mittl. Inst.-stau
2.	Weisenau	1	450	19%	15,00	320	2.341	0,09	ehem. Hotel: 19 ME (8-44 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; Beseitigung mittl. Inst.-stau zum Erreichen der RND
3.	Mainz	10	630	31%	7,78	634	1.956	0,11	12 WE (28 - 70 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
4.	Mainz	10	630	38%	8,16	504	2.401	0,12	DZ; 11 WE (29-76 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl
5.	Weisenau	2	415	34%	12,46	3.744	3.061	0,28	113 WE (möbl. Apartm.), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 59 Stp.;
6.	Mainz	25	945	31%	9,00	556	2.373	0,55	ED; 3 WE (183/186/188), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
7.	Mainz	10	860	30%	9,78	340	2.238	0,81	12 WE (11 - 33 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 Ga
8.	Mainz	10	860	31%	8,11	745	1.879	0,87	12 WE (55 - 75 m <sup>2</sup> WF), einf. Wohnl.; Inst.-stau (Fenster, Fassade)
9.	Mainz	10	860	50%	7,01	801	2.381	0,92	13 WE (überw. 51 - 59 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San 2002 (Heizung), 2003 (Fass. u. Dach incl. Dämmung), 2014 (Treppeh. u. Elektrik), 2003-2016 (7 Bäder in WE)
10.	Gonsenheim	17	480	45%	8,58	230	3.022	0,97	3 WE, Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 1990 (Sanitär, Fenster)
11.	Mainz	10	630	31%	7,78	634	1.719	1,02	12 WE (28 - 70 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
12.	Gonsenheim	14	450	31%	7,14	1.818	1.925	1,21	24 ME (69-88 m <sup>2</sup> WF); mittl. Wohnl.
13.	Mainz	5	860	31%	9,58	410	2.073	1,30	6 WE (30-80 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.
14.	Mainz	5	1.030	38%	8,81	837	2.210	1,31	11 WE (52 - 89 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2000 (Treppenh., tw. Bäder)
15.	Mainz	5	1.030	38%	7,23	538	1.784	1,56	ED; 6 WE (64-96 m <sup>2</sup> WF); mittl. Wohnl.
16.	Mainz	15	525	44%	8,65	342	2.649	1,62	3 WE (67/140/135); Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 2 Ga; einf. Inst.-stau; DG (neu) 1985
17.	Gonsenheim	18	665	44%	9,32	452	3.131	1,62	DZ; 3WE (172/157/123), Ausst. 2,6, gute Wohnl. ; 3 Ga, 2 Stp; einf. Inst.-stau
18.	Mainz	25	945	44%	10,15	520	2.702	1,66	12 WE (31 - 81 m <sup>2</sup> WF), gute Wohnl.; San. 2015 (Dachausbau)
19.	Hechtsheim	10	375	43%	6,12	218	2.268	1,66	4 WE, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 5 Stp (Nr. 17/55=269 m <sup>2</sup> ); sehr erh. Inst.-stau
20.	Hechtsheim	5	515	44%	8,91	291	2.852	1,75	5 WE (30-105 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
21.	Laubenheim	6	420	31%	7,57	196	1.760	1,95	4 WE (26-79 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau (Elektro, Fassade); Ga
22.	Hechtsheim	13	505	63%	6,50	233	2.592	1,95	3 WE (80/79/74), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; 1 Ga, 3 Stp
23.	Mombach	2	335	63%	8,51	260	2.854	1,95	Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; 2 Ga;

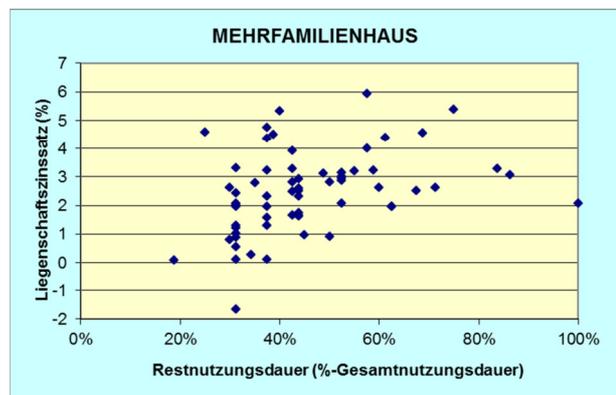
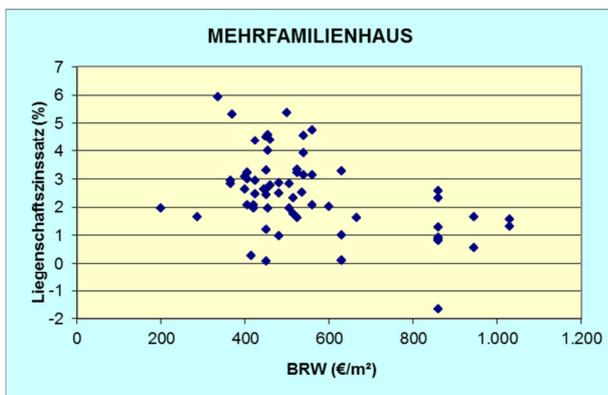
									mittl. Inst.-stau
24.	Bretzenheim	3	455	38%	7,00	259	1.586	1,95	4 WE (54-73 m <sup>2</sup> WF); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
25.	Gonsenheim	19	600	31%	12,11	280	3.429	2,02	3 WE (45/110/125), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 2006 (Dach); Inst.-stau
26.	Laubenheim	1	420	31%	5,93	258	1.260	2,06	DZ; 4 WE (30-113 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau
27.	Gonsenheim	12	405	53%	9,00	200	2.750	2,06	3 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
28.	Mainz	10	560	100 %	10,21	3.152	4.204	2,06	4 MFH, 42 WE (45-127 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl., 37 TG, 5 Stp
29.	Mainz	29	515	38%	7,66	1.476	1.863	2,31	29 WE (36-54 m <sup>2</sup> WF) u. Bungalow (60 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 21 Ga
30.	Mainz	5	860	44%	7,93	430	1.907	2,31	ED; 5 WE (70-90 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2014
31.	Weisenau	1	450	31%	8,78	180	1.711	2,43	3 WE (60/60/60); mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga.; San. 2001
32.	Weisenau	3	425	43%	8,17	191	2.010	2,47	3 WE (68/68/55), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl., Ga; leichter Inst.-stau
33.	Mombach	6	480	44%	13,95	556	3.192	2,50	18 WE (24-64 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp, 2 Ga; San. 2016 (Ausbau DG, UG, Balkone, Fassade)
34.	Finthen	3	535	68%	9,68	475	2.947	2,51	6 WE (77-83 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2011 (Fass., Dämmung)
35.	Mainz	10	860	44%	9,17	1.942	2.093	2,58	ED (2 MFH); 26 WE (38-140 m <sup>2</sup> WF); 17 TG
36.	Weisenau	1	450	30%	7,57	200	1.425	2,62	3 WE (58/77/65), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; leichter Inst.-stau
37.	Mombach	8	400	60%	6,45	235	1.745	2,62	3 WE (103/77/55); Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2016 (DG)
38.	Hechtsheim	1	445	71%	8,56	541	2.586	2,63	7 WE (53-86 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 8 Stp
39.	Marienborn	1	460	35%	6,77	300	1.600	2,78	4 WE (43-115), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; leichter Inst.-stau; Verwandtschaftskauf
40.	Hechtsheim	5	505	43%	9,19	413	2.107	2,82	6 WE (59-73 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Ga; leichter Inst.-stau
41.	Finthen	1	365	50%	8,39	463	2.030	2,82	EFH (217 m <sup>2</sup> WF) u. MFH (246 m <sup>2</sup> WF, 4 WE); gute Ausst, einf. Wohnl.;
42.	Mombach	6	480	53%	8,40	287	2.265	2,86	4 WE, mittl. Ausst u. Wohnl.; 5 Stp; San. 2013 (Hzg.)
43.	Mombach	9	365	44%	9,16	285	1.860	2,93	6 WE (37-56 m <sup>2</sup> WF); San. 2016 (Fassade, Klempner, Dach)
44.	Marienborn	1	425	53%	8,93	250	2.280	2,94	3 WE (96/96/58), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga; umf. San. 1990 (WDVS, Fenster, Bäder)
45.	Gonsenheim	11	405	53%	10,55	190	2.632	3,00	3 WE (68/68/54), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
46.	Ebersheim	2	400	86%	7,84	268	2.313	3,07	2 DHH: 4 WE (51/80/51/86), mittl. Ausst., einf. Wohnl.
47.	Gonsenheim	14	560	49%	8,81	335	2.269	3,13	3 WE (geplant), mittl. - geh. Ausst., gute Wohnl., San. 2010 (Hzg., Fenster, Solar)
48.	Bretzenheim	3	540	53%	10,60	234	2.692	3,14	3 WE (90/90/50), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; leichte Baumängel; 2 Ga
49.	Mainz	15	525	55%	7,97	1.124	1.965	3,21	2 MFH (10/9 WE, 35-64 m <sup>2</sup> WF), Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; 7 Stp; einf. einf. Inst.-stau
50.	Gonsenheim	1	405	38%	9,01	282	1.791	3,22	VH (EFH, Bj. 1900: 133), HH (3 WE: 149); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; einf. Inst.-stau

51.	Gonsenheim	22	405	59%	10,00	250	2.440	3,22	DZ; 10 WE; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; VH: 2 WE, HH 8 WE (Einzelzimmer)
52.	Mainz	10	630	43%	10,37	723	2.089	3,27	13 WE, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 Stp; San. 2010 (Aufzug, Fenster, Böden)
53.	Weisenau	1	450	84%	10,48	262	2.863	3,29	5 WE (30 - 74 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 1 Stp.
54.	Mainz	15	525	31%	12,99	713	2.034	3,32	12 WE (45-71 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 6 Ga; San. 2010 (WDVS); einf. Inst.-stau
55.	Bretzenheim	3	540	43%	10,17	1.450	1.984	3,91	46 WE (Ap. 32 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; San. 2003 (Fenster); Inst.-stau bei Versorgungsleitungen u. Dachhaut bei KP berüchs.
56.	Laubenheim	10	455	58%	9,69	403	2.037	3,99	15 ME (14 Ap. + 1 WE), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Dga, 2 Ga, 9 Stp
57.	Weisenau	3	425	38%	8,85	365	1.452	4,36	6 WE (33-108 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
58.	Marienborn	2	460	61%	8,15	900	1.639	4,39	14 WE (6 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 14 Stp.; Bauman-gel KG (feucht)
59.	Weisenau	5	450	39%	6,20	287	1.136	4,50	4 WE (21-100 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp., 2 Ga; San. 2000 (Dach)
60.	Bretzenheim	3	540	69%	11,97	501	2.395	4,56	Nr. 1 (Bj. 2011): 356 m <sup>2</sup> WF (17 Ap. á ca. 21 m <sup>2</sup> WF), 6 Ga; Nr. 2 (Bj. ca. 1990): 1 WE mit 145 m <sup>2</sup> WF; gute Wohnl.
61.	Bretzenheim	1	455	25%	9,14	635	1.236	4,58	DZ; 2 Objekte: Nr. 1: 8 WE (31-65), 326 m <sup>2</sup> WF; Nr. 2: 7 WE (28-133), 309 m <sup>2</sup> WF; gute Wohnl.; Inst.-s
62.	Mainz	11	560	38%	7,79	1.121	1.204	4,76	Sammelkauf: ED, (3 MFH); 28 WE (22 - 55 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp; San. 2015 (Dach); Inst.-stau HH
63.	Finthen	4	370	40%	10,00	336	1.518	5,32	6 ME (20-72 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 Ga, 4 Stp.; zzgl. Halle (54 m <sup>2</sup> NF)
64.	Hechtsheim	17	500	75%	8,82	507	1.578	5,38	6 WE (82-89 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 7 Stp; VK u. K ver-wandt
65.	Finthen	2	535	58%	8,31	338	1.328	5,94	4 WE (23/129/120/66), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 4 Stp

Gesamtheit (1-65):

Mittelwert: **2,45**  
Stand.abw.: **1,42**  
Anzahl: **65**

20%-Kappung (14-52): **2,42**  
**0,56**  
**39**



## Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	Weisenau	6	450	14%	5,08	2.683	1.305	-2,41	28 WE, Wohnanteil 59%, 1.593 m²WF, mittl. Wohnl.; 2 GE: 1.090 m²NF (Laden/Lager: 1.000, Büro: 90)
2.	Mainz	5	1.030	11%	11,33	100	1.700	-1,19	1 WE, Wohnanteil 50%, 50 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 50 m²NF (Laden); erh. Inst.-stau
3.	Mainz	5	1.030	25%	9,43	475	2.473	-1,06	8 WE, Wohnanteil 88%, 419 m²WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 56 m²NF (Laden); 2 Stp
4.	Mainz	25	945	44%	8,86	263	3.916	-0,30	ED; 2 WE, Wohnanteil 68%, 180 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 83 m²NF (Büro)
5.	Mainz	10	860	31%	7,88	946	2.115	0,05	16 WE, Wohnanteil 90%, 853 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 93 m²NF (Laden); mittl. Inst.-stau
6.	Mainz	5	1.030	31%	12,14	365	3.123	0,39	5 WE, Wohnanteil 79%, 393 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 75 m²NF (Laden); 3 Stp; mittl. Inst.-stau
7.	Mainz	4	2.000	25%	11,63	686	2.480	1,25	1 WE, Wohnanteil 64%, 441 m²WF, mittl. Wohnl.; 3 GE: 245 m²NF (2xLaden: 69/113, Büro: 63)
8.	Gonsenheim	1	405	31%	6,11	180	1.589	1,29	2 WE (40/40), Wohnanteil 55%, 80 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Werkstatt)
9.	Mainz	6	950	38%	10,38	275	2.745	1,37	ED; 3 WE, Wohnanteil 57%, 220 m²WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 55 m²NF (Laden); San. 1995 (1 WE, Fass., Dach); erh. Inst.-stau (2 WE)
10.	Mainz	10	860	38%	7,83	1.338	2.093	1,50	13 WE, Wohnanteil 88%, 1.178 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 160 m²NF (Büro); 3 Ga, 5 Stp;
11.	Mainz	1	1.250	50%	9,45	858	3.036	1,57	ED; 11 WE, Wohnanteil 54%, 549 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 471 m²NF (Laden: 72, Büro: 237, zzgl. Lager: 165); 11 TG; durchgr. San. 2005
12.	Mainz	16	800	40%	7,18	2.759	1.598	1,59	32 WE (Apartm.), Wohnanteil 33%, 918 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 1841 m²NF (Laden: 1432, Pension: 10 WE=219, Lager: 95);
13.	Mainz	3	1.360	31%	9,59	606	2.186	1,67	10 WE, Wohnanteil 77%, 464 m²WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 142 m²NF (Gastronomie.)
14.	Mainz	5	1.030	33%	7,56	1.243	1.649	1,80	15 WE, Wohnanteil 86%, 1.074 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 169 m²NF; (Praxis: 102, Büro: 67); mittl. Inst.-stau
15.	Gonsenheim	17	405	38%	8,63	139	2.158	1,96	1 WE, Wohnanteil 65%, 90 m²WF, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 1 GE: 49 m²NF (Laden); 1 Ga
16.	Mainz	5	1.030	40%	9,11	1.751	2.164	2,16	2 Gebäudeteile: VH: 11 u. HH. 3 ME; 12 WE, Wohnanteil 65%, 1.138 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 613 m²NF (2x Büro); durchgr. San. 1992, energetische San. 2008 (Hzg., WDVS, Fenster, Solarkollektoren)
17.	Mainz	2	1.530	50%	13,12	204	3.578	2,36	ED; 2 WE, Wohnanteil 75%, 182 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 52 m²NF (Laden); Kemsan. 1991

18.	Mainz	5	1.030	44%	8,07	3.050	1.967	2,46	36 WE, Wohnanteil 72%, 2.191 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 859 m²NF (Büro), 4 Stp.; San. 2008 (Fassade, EG)
19.	Mainz	5	1.030	31%	9,80	192	1.927	2,54	3 WE, Wohnanteil 75%, 145 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 47 m²NF (Laden)
20.	Mainz	5	1.040	38%	8,90	434	1.912	2,69	DZ; 6 WE, Wohnanteil 76%, 328 m²WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 106 m²NF (Laden); Wiederaufbau nach Brand (1945)
21.	Mainz	4	2.000	55%	11,67	310	3.177	2,79	4 WE, Wohnanteil 81%, 250 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 60 m²NF (Laden zzgl. 20 m² Lager im im KG); San. 1998 (Fass., Fenster, Inst. u. Bäder)
22.	Mainz	5	1.030	31%	10,92	365	1.973	2,80	13 WE, Wohnanteil 81%, 296 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 69 m²NF (Gastronomie); Inst.-stau
23.	Mainz	5	1.030	31%	7,68	785	1.465	2,81	10 WE, Wohnanteil 73%, 571 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 214 m²NF (Gastronomie)
24.	Mainz	5	1.030	35%	9,11	997	1.806	2,86	Sammelkauf; Nr. 1: 7 WE, Wohnanteil 59%, 373 m²WF; 1 GE: 255 m²NF (Laden); Nr. 2: MFH: 10 WE; mittl. Ausst., einf. Wohnl.
25.	Mainz	4	2.365	35%	8,65	1.564	1.966	2,90	12 WE, Wohnanteil 62%, 965 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 599 m²NF (Laden: 68/58/433, Gastronomie: 40); 3 Stp; mittl. Inst.-stau
26.	Hechtsheim	1	445	38%	6,87	325	1.385	3,07	1 WE, Wohnanteil 55%, 180 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 145 m²NF (2xLaden); 1 Ga
27.	Gonsenheim	17	550	50%	8,72	298	2.081	3,07	1 WE, Wohnanteil 67%, 200 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 98 m²NF (Laden); Ga
28.	Weisenau	1	450	38%	8,66	345	1.739	3,22	2 WE, Wohnanteil 44%, 151 m²WF (50/101), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 194 m²NF (Laden: 136/56); Leerstand 1 Laden (136); erh. Inst.-stau
29.	Mainz	1	1.530	50%	8,38	948	1.851	3,55	DZ; 7 WE, Wohnanteil 63%, 597 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 350 m²NF (Gastronomie u. Lager: 155/55, Büro: 83, Lager: 58); 11 TG; durchgr. San. 2005; Wohnrecht an 2 WE: 124/66; leichte Baumängel; San.-betrag durch Käufer
30.	Mombach	1	365	50%	8,57	398	1.759	3,62	6 WE, Wohnanteil 78%, 311 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 87 m²NF (Laden); 2 Ga; Hofh. u. Ga Bauj. 1996; San. 1999 (GEH u. Inst., Bad, Oberflächen)
31.	Mainz	10	860	44%	11,29	724	2.195	3,67	9 WE, Wohnanteil 83%, 604 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 120 m²NF (Laden: 20, Gastronomie)
32.	Gonsenheim	17	480	38%	11,92	315	2.334	3,67	DZ; 2 WE, Wohnanteil 61%, 193 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 122 m²NF (Büro); 9 Stp
33.	Marienborn	1	460	48%	8,22	558	1.685	4,02	4 WE, Wohnanteil 63%, 353 m²WF, mittl. Wohnl.; 5 GE: 205 m²NF (Praxis: 100, Schulung: 105); 10 Stp, 1 Ga; mittl. Inst.-stau

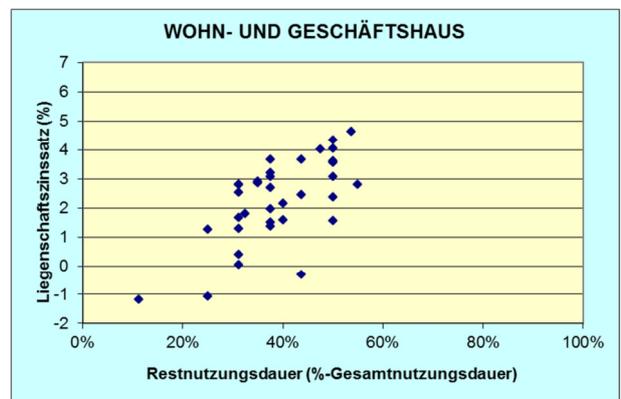
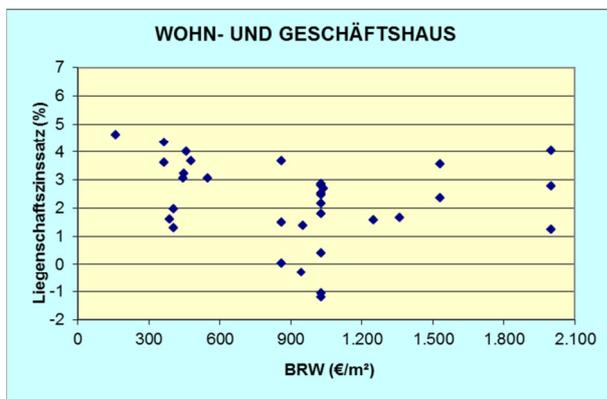
34.	Mainz	4	2.000	50%	11,52	504	2.381	4,05	6 WE, Wohnanteil 68%, 344 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 160 m²NF (Laden: 55/105); San. 1991 (Hzg., Fenster)
35.	Mombach	1	365	50%	8,72	376	1.580	4,35	4 WE, Wohnanteil 80%, 302 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m²NF (Laden);
36.	Mainz	30	21	54%	6,53	395	1.228	4,63	2 WE, Wohnanteil 41%, 160 m²WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 235 m²NF (Gastronomie); 1 Ga, 25 Stp.; einf. Inst.-stau

Gesamtheit (1-36):

Mittelwert:	2,13
Stand.abw.:	1,62
Anzahl:	36

20%-Kappung (8-29):

2,36
0,67
22



## Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern einbezogen, wenn der Ertrag der Wohnungen im Verhältnis zum Ertrag der gewerblichen Nutzung zu vernachlässigen war.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	RND	GND	NKM [€/m <sup>2</sup> NF]	NF [m <sup>2</sup> ]	KP [€/m <sup>2</sup> NF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	5	712	16	60	6,53	639	2.549	-3,10	1 ME (Büro mit Produktion); 2 Stp.; einf. - mittl. Ausst. u. Wohnl.; Wiederaufbau 1947, Aufstockung 1967; mittl. Inst.-stau
2.	Mainz	6	2.720	15	60	7,36	1.381	1.883	1,09	5 ME (Laden: 113/728, Praxis: 130/130, Büro: 130; ); leichter Inst.-stau; Leerstand: 728 m <sup>2</sup> NF (Laden); Planungsbereich ECE: ggf. Abriss
3.	Mainz	5	860	30	80	9,48	1.133	2.493	1,44	1 WE, Wohnanteil 7%, 76 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 GE: 1.057 m <sup>2</sup> NF (Praxis: 239, Büro: 804, Lager: 14); 5 Ga, 17 Stp.; mittl. Inst.-stau
4.	Hechtsheim	18	155	25	40	7,89	317	1.972	1,59	1 ME (Büro/Labor/Werkstatt); verwandt
5.	Mainz	6	2.720	15	60	16,64	2.245	3.062	1,62	7 ME (2xLaden: 255/1002; 5xBüro: 53/150/167/258/320; 2xArchiv: 18/22); 16 Stp.
6.	Gonsenheim	9	355	30	60	8,20	4.705	1.966	1,88	1 ME (Büro: 4.603, Lager: 102); 6 TG u. 73 Stp.
7.	Mainz	10	560	20	60	3,45	1.253	817	2,27	A: 2 WE (a' 104 m <sup>2</sup> WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; 2 Stp; B: Technikgebäude (1044 m <sup>2</sup> NF), 6 Stp
8.	Ebersheim	2	445	23	60	14,26	258	3.256	2,52	2 ME (Laden: 88, Praxis: 170), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 Stp
9.	Gonsenheim	1	405	23	80	3,83	514	875	3,42	1 WE, Wohnanteil 16%, 81 m <sup>2</sup> WF; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 433 m <sup>2</sup> NF (Technik); 1 Ga, 2 Stp
10.	Mainz	10	860	25	60	8,53	821	1.583	3,62	6 ME, mittl. Ausst. (4 x Büro: 74/174/93/174; 2 x Praxis: 224/82); 17 Stp, 1 TG
11.	Hechtsheim	15	155	40	40	17,74	13.120	3.890	3,77	1 ME (Logistik: 11.202, Büro: 1.918); Stp-Fläche: 242 LKW u. 134 PKW (40.579); inkl. Förder-technik
12.	Mainz	5	860	35	80	11,03	602	2.077	4,17	ED; 1 WE, Wohnanteil 11%, 64 m <sup>2</sup> WF, mittl.-geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 538 m <sup>2</sup> NF (Büro: 351/187); 8 Stp.; San. 2013 (Elektro, Beläge)
13.	Mainz	25	775	41	60	10,37	47.893	1.991	4,49	63 ME (38xBüro: 29.297, 4xGastronomie: 1.605, 8xLaden: 3.318, 7xPraxis: 5.068, 1xVeranstaltung: 1.240, 2xFitness: 1.191, Lager: 4.930, sonstige Mietflächen: 1.244, 1xParkhaus); Leerstand 4.964 m <sup>2</sup> NF (Büro/Praxis: 4.158, Gastronomie: 188, Lager: 507, Sonstige Mietflächen: 111)
14.	Mainz	15	160	32	60	10,53	7.834	1.532	5,38	DZ; 1 ME (Büro: 6.058, Lager: 1.002, Kantine: 454, allgem.: 321); 25 Stp, 101 TG
15.	Marienborn	7	380	38	60	12,81	6.102	2.048	5,54	1 ME (Büro, Labor), 93 Stp. zzgl. TG

16.	Mainz	27	220	15	60	3,23	23.215	429	5,63	86 ME (1xHandel: 3.100, 44xBüro: 4.475; 34xLager: 13.840, 7xSonstige: 1.800), 42 Stp.; Inst.-stau
17.	Hechtsheim	6	340	10	40	4,12	6.023	623	5,83	2 ME (Handel: 4.253, Lager: 1.770), einf. - mittl. Ausst.; 160 Stp.
18.	Finthen	3	210	30	60	9,20	3.407	1.255	6,89	14 ME (Büro: 1.825, Handel: 1.131, Lager: 804, Praxis: 558); 102 Stp; Leerstand: 911 m²NF (Büro: 599, Lager: 311)
19.	Bretzenheim	9	205	39	60	9,09	1.720	1.192	7,12	14 ME (14 x Büro: 78-215), mittl. Ausst.; 38 Stp.
20.	Mombach	2	140	45	60	8,62	1.835	1.143	7,19	12 ME (11 x Büro/Praxis: 1.161 m²NF; 1 x Produktion: 674 m²NF); 32 Stp.
21.	Weisenau	3	190	20	40	4,32	3.143	501	7,44	3 ME (Handel: 998/1045/1100), einf.-mitt. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
22.	Hechtsheim	18	155	27	40	6,00	2.782	701	7,58	ZV; 2 ME: 2.782 m²NF (2xBüro: 423/485, 2xProduktion: 770/145, 2xLager: 430/520); 33 Stp.; Baumängel (Dachundichtigkeiten; ca. 140 m³ kontamin. Wasser; ggf. Rückbau Zwischenebene für Folgenutzung)
23.	Hechtsheim	19	155	24	40	4,27	4.317	368	11,1 1	1 ME: 3 WE (98/99/99) in separatem Haus, Wohnanteil 7%, 296 m²WF, einf. Ausst.; 1 Halle (Handel) mit 4.021 m²NF; 54 Stp

**Gesamtheit (1-23):**

**Mittelwert:**

**4,28**

**20%-Kappung (6-18):**

**4,26**

Stand.abw.:

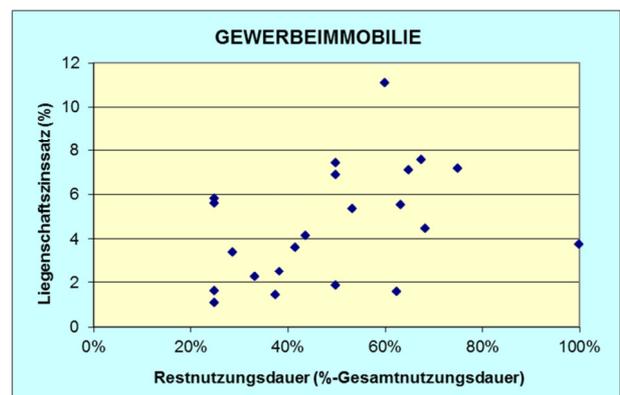
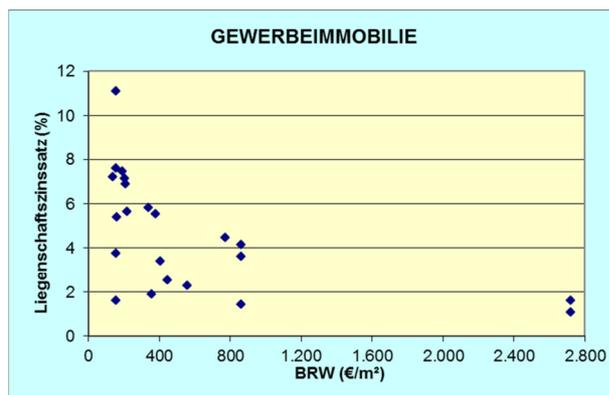
**3,01**

**1,53**

Anzahl:

**23**

**13**





## Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2016 und 2017. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	<b>LZ</b>	<b>Standard- abweichung</b>	<b>Anzahl nach Kappung</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,05</b>	0,46	18
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>2,42</b>	0,56	39
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	<b>2,36</b>	0,67	22
<b>Gewerbeobjekte</b>	<b>4,26</b>	1,53	13
<b>Wohnungseigentum - Erstverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	<b>1,69</b>	0,30	77
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	<b>1,84</b>	0,27	100
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	<b>1,70</b>	0,33	59
>=80 m <sup>2</sup> WF	<b>2,04</b>	0,23	215
<b>Wohnungseigentum - Weiterverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	<b>4,26</b>	0,82	157
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	<b>2,68</b>	0,58	157
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	<b>2,05</b>	0,60	148
>=80 m <sup>2</sup> WF	<b>2,00</b>	0,57	206



## Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet aus den eingehenden Kaufverträgen einen ständig aktualisierten durchschnittlichen Kaufpreis für neu gebaute Eigentumswohnungen ab.

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2017 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Angaben zu Kaufpreisen sind inklusiv der Nutzung eines Stellplatzes.**

### Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2017

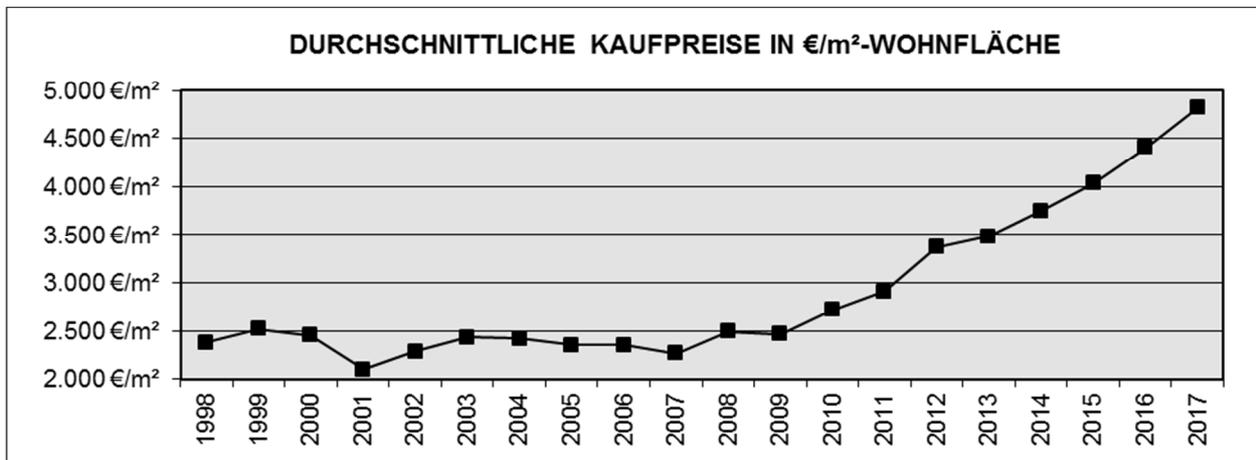
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	418		252	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	73 m <sup>2</sup>	± 42%	72 m <sup>2</sup>	± 21%
Ø Kaufpreis	349.781 €	± 49%	328.545 €	± 26%
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	4.819 €	± 20%	4.601 €	± 20%

### Verteilung nach Größenklasse

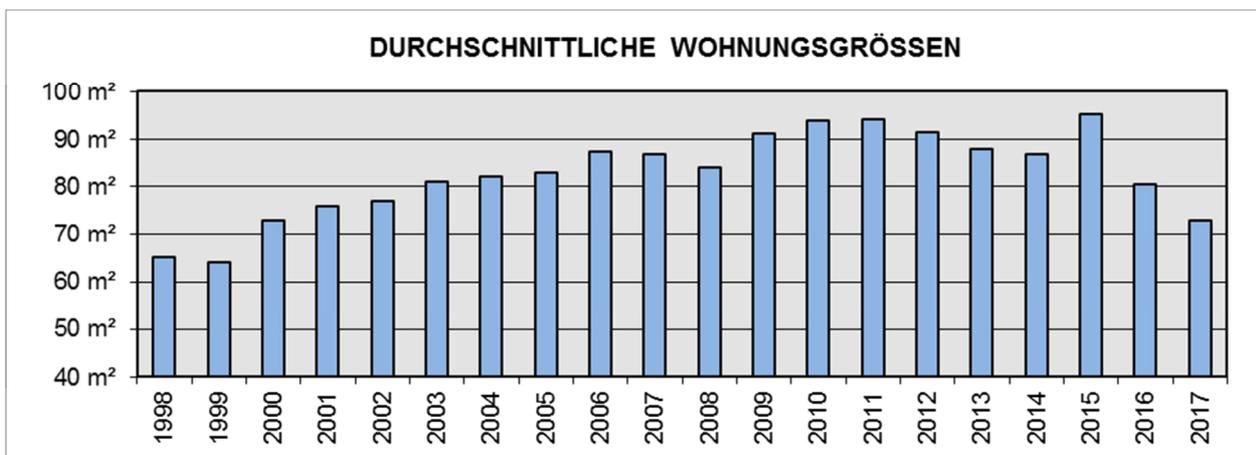
bis	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	> 100
Anzahl	71	96	43	134	74
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	5.115	4.878	4.947	4.347	5.238
Standardabw.	± 13%	± 19%	± 20%	± 19%	± 22%

### Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	123	163	252	473	353
Ø Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	2.492	2.463	2.714	2.907	3.371
	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	264	344	396	396	418
Ø Wohnfläche	88 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	3.483	3.748	4.037	4.405	4.819



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2017 ungebremst ist. 345 der 418 ausgewerteten Kauffälle lagen im Innenstadtbereich, 13 in Weisenau und 21 in Hechtsheim.

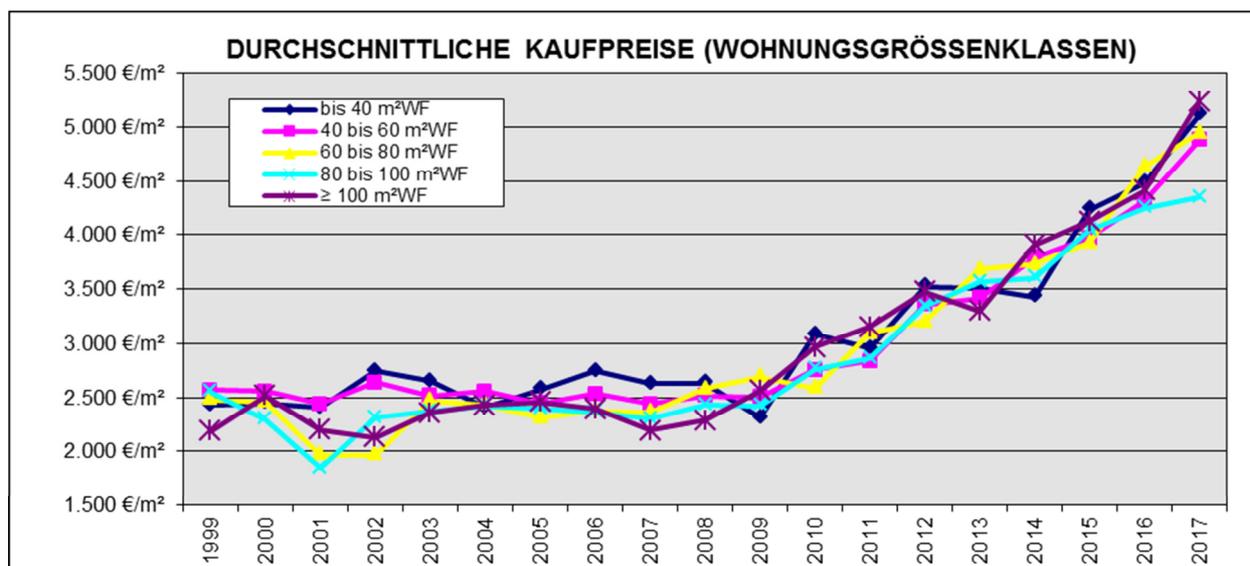


Aufgrund des überdurchschnittlichen Anteils an Kleinwohnungen sank die durchschnittliche Wohnungsgröße auf 73 m<sup>2</sup>WF.

## Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

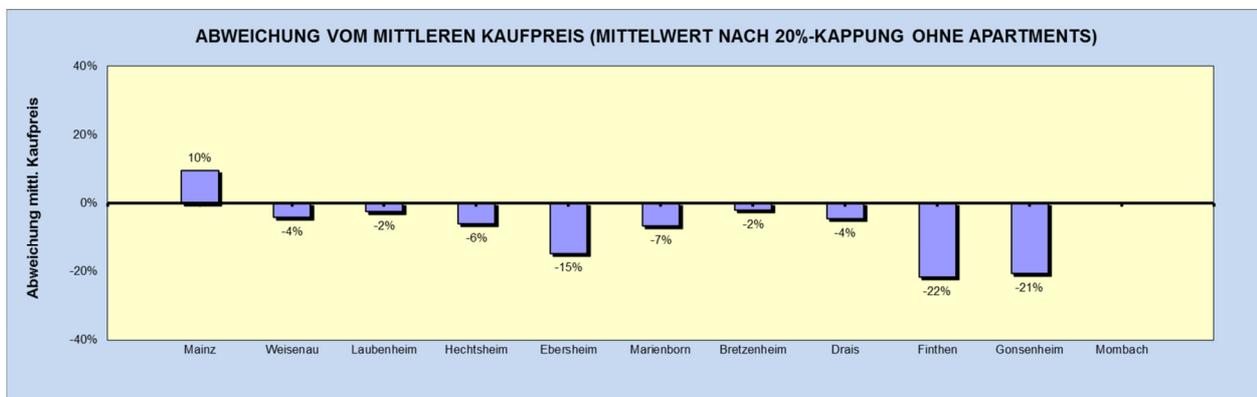
Bezug nehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

Bezugsjahr	bis 40 m <sup>2</sup> WF	bis 60 m <sup>2</sup> WF	bis 80 m <sup>2</sup> WF	bis 100 m <sup>2</sup> WF	> 100 m <sup>2</sup> WF
1999	2.428 €/m <sup>2</sup> WF	2.569 €/m <sup>2</sup> WF	2.484 €/m <sup>2</sup> WF	2.551 €/m <sup>2</sup> WF	2.188 €/m <sup>2</sup> WF
2000	2.448 €/m <sup>2</sup> WF	2.555 €/m <sup>2</sup> WF	2.456 €/m <sup>2</sup> WF	2.295 €/m <sup>2</sup> WF	2.516 €/m <sup>2</sup> WF
2001	2.407 €/m <sup>2</sup> WF	2.440 €/m <sup>2</sup> WF	1.966 €/m <sup>2</sup> WF	1.841 €/m <sup>2</sup> WF	2.198 €/m <sup>2</sup> WF
2002	2.746 €/m <sup>2</sup> WF	2.639 €/m <sup>2</sup> WF	1.968 €/m <sup>2</sup> WF	2.310 €/m <sup>2</sup> WF	2.129 €/m <sup>2</sup> WF
2003	2.650 €/m <sup>2</sup> WF	2.518 €/m <sup>2</sup> WF	2.472 €/m <sup>2</sup> WF	2.370 €/m <sup>2</sup> WF	2.361 €/m <sup>2</sup> WF
2004	2.403 €/m <sup>2</sup> WF	2.558 €/m <sup>2</sup> WF	2.435 €/m <sup>2</sup> WF	2.420 €/m <sup>2</sup> WF	2.427 €/m <sup>2</sup> WF
2005	---	2.445 €/m <sup>2</sup> WF	2.312 €/m <sup>2</sup> WF	2.392 €/m <sup>2</sup> WF	2.459 €/m <sup>2</sup> WF
2006	2.745 €/m <sup>2</sup> WF	2.536 €/m <sup>2</sup> WF	2.377 €/m <sup>2</sup> WF	2.364 €/m <sup>2</sup> WF	2.395 €/m <sup>2</sup> WF
2007	2.626 €/m <sup>2</sup> WF	2.438 €/m <sup>2</sup> WF	2.364 €/m <sup>2</sup> WF	2.297 €/m <sup>2</sup> WF	2.194 €/m <sup>2</sup> WF
2008	2.630 €/m <sup>2</sup> WF	2.514 €/m <sup>2</sup> WF	2.578 €/m <sup>2</sup> WF	2.431 €/m <sup>2</sup> WF	2.285 €/m <sup>2</sup> WF
2009	2.311 €/m <sup>2</sup> WF	2.507 €/m <sup>2</sup> WF	2.693 €/m <sup>2</sup> WF	2.420 €/m <sup>2</sup> WF	2.563 €/m <sup>2</sup> WF
2010	3.082 €/m <sup>2</sup> WF	2.754 €/m <sup>2</sup> WF	2.588 €/m <sup>2</sup> WF	2.759 €/m <sup>2</sup> WF	2.967 €/m <sup>2</sup> WF
2011	2.954 €/m <sup>2</sup> WF	2.837 €/m <sup>2</sup> WF	3.096 €/m <sup>2</sup> WF	2.864 €/m <sup>2</sup> WF	3.154 €/m <sup>2</sup> WF
2012	3.520 €/m <sup>2</sup> WF	3.357 €/m <sup>2</sup> WF	3.199 €/m <sup>2</sup> WF	3.343 €/m <sup>2</sup> WF	3.478 €/m <sup>2</sup> WF
2013	3.507 €/m <sup>2</sup> WF	3.417 €/m <sup>2</sup> WF	3.682 €/m <sup>2</sup> WF	3.562 €/m <sup>2</sup> WF	3.299 €/m <sup>2</sup> WF
2014	3.428 €/m <sup>2</sup> WF	3.790 €/m <sup>2</sup> WF	3.729 €/m <sup>2</sup> WF	3.605 €/m <sup>2</sup> WF	3.909 €/m <sup>2</sup> WF
2015	4.235 €/m <sup>2</sup> WF	3.975 €/m <sup>2</sup> WF	3.924 €/m <sup>2</sup> WF	4.042 €/m <sup>2</sup> WF	4.124 €/m <sup>2</sup> WF
2016	4.481 €/m <sup>2</sup> WF	4.312 €/m <sup>2</sup> WF	4.632 €/m <sup>2</sup> WF	4.246 €/m <sup>2</sup> WF	4.414 €/m <sup>2</sup> WF
2017	5.115 €/m <sup>2</sup> WF	4.878 €/m <sup>2</sup> WF	4.947 €/m <sup>2</sup> WF	4.347 €/m <sup>2</sup> WF	5.238 €/m <sup>2</sup> WF



## Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe) innerhalb von Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	<b>4.401</b>	4.740	4.036	3.984	3.998	3.563	3.917	4.300	3.979	3.350	3.382	4.220
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>1.022</b>	1.099	549	456	387	181	128	955	352	350	702	479
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>622</b>	377	58	20	54	5	10	20	23	31	22	2
<b>Abweichung vom Mittelwert (gesamt)</b>	<b>100%</b>	8%	-8%	-9%	-9%	-19%	-11%	-2%	-10%	-24%	-23%	-4%
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>4.174</b>	<b>4.571</b>	<b>4.003</b>	<b>4.071</b>	<b>3.925</b>	<b>3.555</b>	<b>3.898</b>	<b>4.091</b>	<b>3.988</b>	<b>3.275</b>	<b>3.315</b>	
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	<b>419</b>	<b>690</b>	<b>345</b>	<b>179</b>	<b>96</b>	<b>116</b>	<b>85</b>	<b>385</b>	<b>146</b>	<b>126</b>	<b>224</b>	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>374</b>	<b>227</b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>32</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>0</b>
<b>Abweichung vom Mittelwert (gesamt)</b>		<b>10%</b>	<b>-4%</b>	<b>-2%</b>	<b>-6%</b>	<b>-15%</b>	<b>-7%</b>	<b>-2%</b>	<b>-4%</b>	<b>-22%</b>	<b>-21%</b>	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	<b>3.645</b>	3.782	3.574	3.710	3.779	3.422	3.816	3.756	3.732	3.069	3.026	
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	<b>5.349</b>	5.947	4.719	4.283	4.125	3.639	4.010	5.166	4.293	3.448	3.796	
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	<b>323</b>	286	24	0	7	0	0	0	0	0	6	0



## Mittleren Kaufpreis (Erstverkäufe, nach 20%-Kappung, ohne Apartments) im Hinblick auf Wohnlagemerkmale

Die vorliegenden Kauffälle wurden unter dem Aspekt eines möglichen Zusammenhangs zwischen Wohnlage und Kaufpreishöhe untersucht. Die Wohnlage ist, laut farbiger Darstellung auf der Stadtgrundkarte (<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>, -> Themenauswahl: Mietspiegel), als „einfach“, „mittel“ und „gut“ gekennzeichnet. Ergänzend stuft die Geschäftsstelle herausragende Lagen (Merkmal: Blickbezug zum Rhein) mit als „sehr gut“ ein.

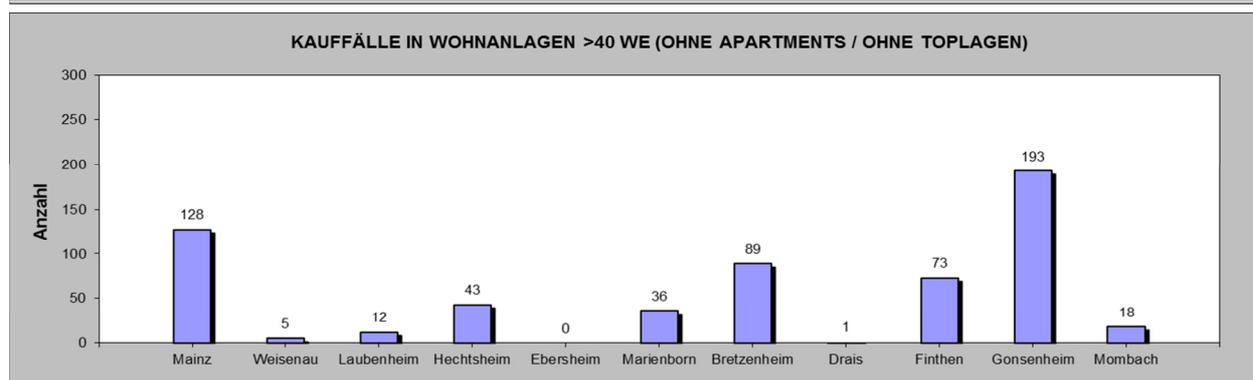
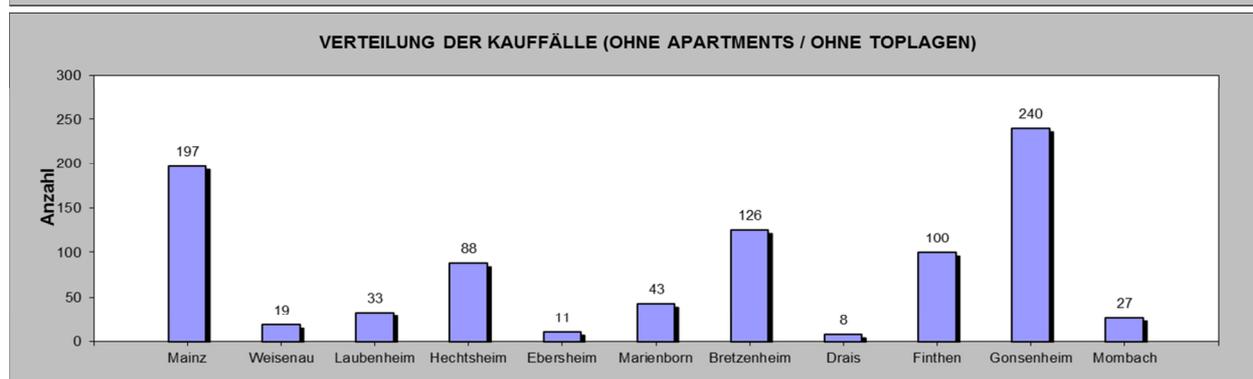
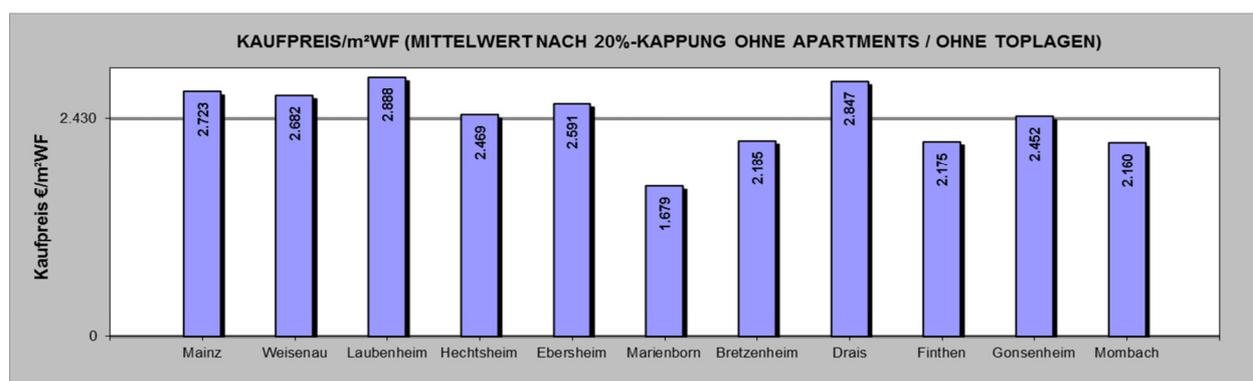
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>einfache Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	<b>3.921</b>	3.944	3.721	o.A.	4.830	o.A.	3.898	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	<b>149</b>	77	22		4		6					
<b>mittlere Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	<b>3.843</b>	4.000	4.813	o.A.	3.893	3.555	o.A.	4.098	3.988	3.275	3.315	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	<b>161</b>	65	4		28	3		10	13	19	14	
<b>gute Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	<b>4.371</b>	4.476	4.671	4.140	o.A.	o.A.	o.A.	3.921	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	<b>23</b>	4	8	11								
<b>sehr gute Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	<b>5.997</b>	5.997	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	<b>81</b>	81										

## Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 892 Kauffälle der Jahre 2016 bis 2017 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

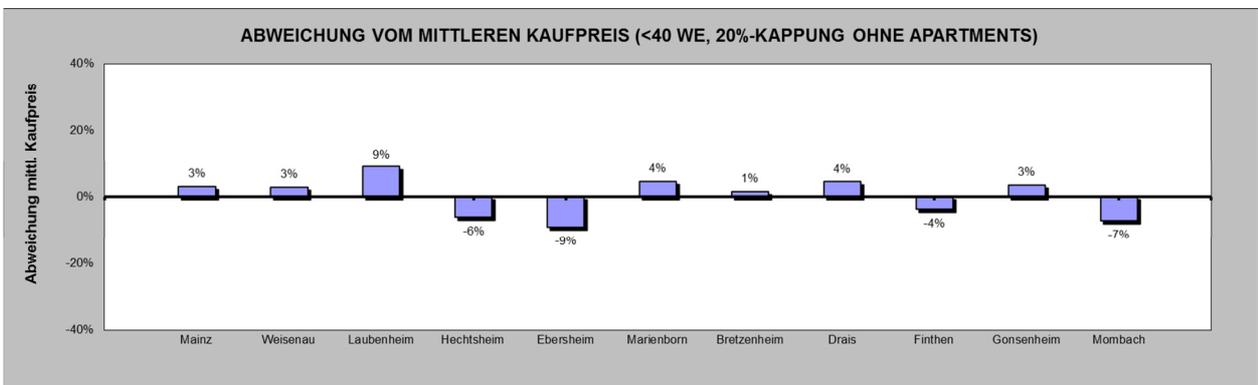
### Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (Gesamtheit)</b>	<b>2.448</b>	2.750	2.700	2.839	2.473	2.494	1.816	2.242	2.962	2.192	2.462	2.111
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	<b>810</b>	874	704	626	524	569	723	839	370	664	806	815
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	<b>892</b>	197	19	33	88	11	43	126	8	100	240	27
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	<b>2.430</b>	<b>2.723</b>	<b>2.682</b>	<b>2.888</b>	<b>2.469</b>	<b>2.591</b>	<b>1.679</b>	<b>2.185</b>	<b>2.847</b>	<b>2.175</b>	<b>2.452</b>	<b>2.160</b>
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	<b>393</b>	<b>383</b>	<b>304</b>	<b>283</b>	<b>251</b>	<b>213</b>	<b>263</b>	<b>431</b>	<b>124</b>	<b>324</b>	<b>435</b>	<b>403</b>
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>536</b>	<b>119</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>52</b>	<b>7</b>	<b>25</b>	<b>76</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>144</b>	<b>17</b>
<b>Minimum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	<b>1.707</b>	2.029	2.216	2.323	1.996	2.280	1.247	1.460	2.748	1.631	1.660	1.281
<b>Maximum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	<b>3.121</b>	3.496	3.116	3.357	2.882	2.961	2.079	3.055	3.019	2.803	3.194	2.640
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;39 WE</b>	<b>598</b>	128	5	12	43	0	36	89	1	73	193	18



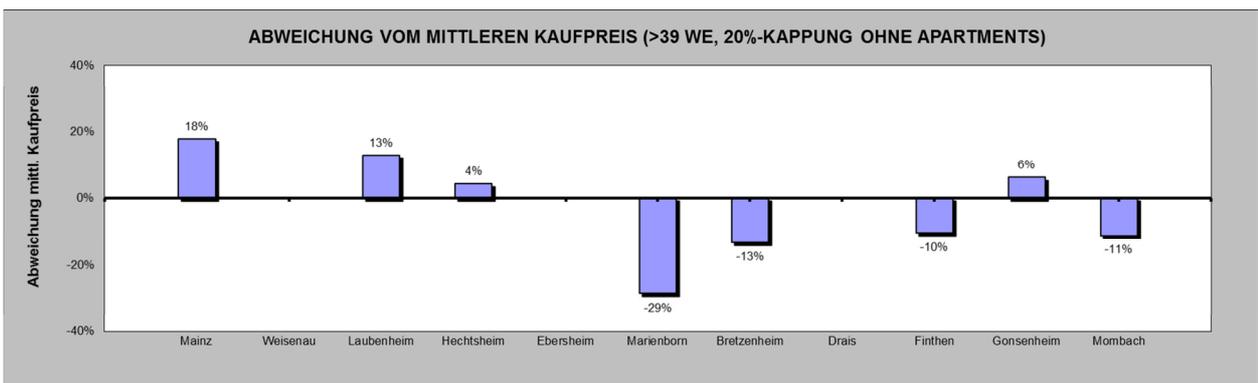
## Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	2.840	2.931	2.917	3.054	2.619	2.494	2.922	2.904	3.002	2.715	2.909	2.620
Standardabweichung (Gesamtheit)	752	840	687	503	567	569	989	755	380	698	901	802
Anzahl (Gesamtheit)	294	69	14	21	45	11	7	37	7	27	47	9
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.847	2.932	2.926	3.099	2.676	2.591	2.975	2.889	2.972	2.742	2.945	2.645
Standardabweichung (20%-Kapp.)	311	360	188	231	232	213	899	337	299	261	506	336
Anzahl (20%-Kappung)	176	41	8	13	27	7	5	23	5	17	29	5
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		3%	3%	9%	-6%	-9%	4%	1%	4%	-4%	3%	-7%
Minimum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.279	2.346	2.647	2.601	2.282	2.280	1.908	2.246	2.748	2.319	2.116	2.628
Maximum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.460	3.595	3.256	3.460	3.052	2.961	3.709	3.453	3.471	3.081	3.617	3.042

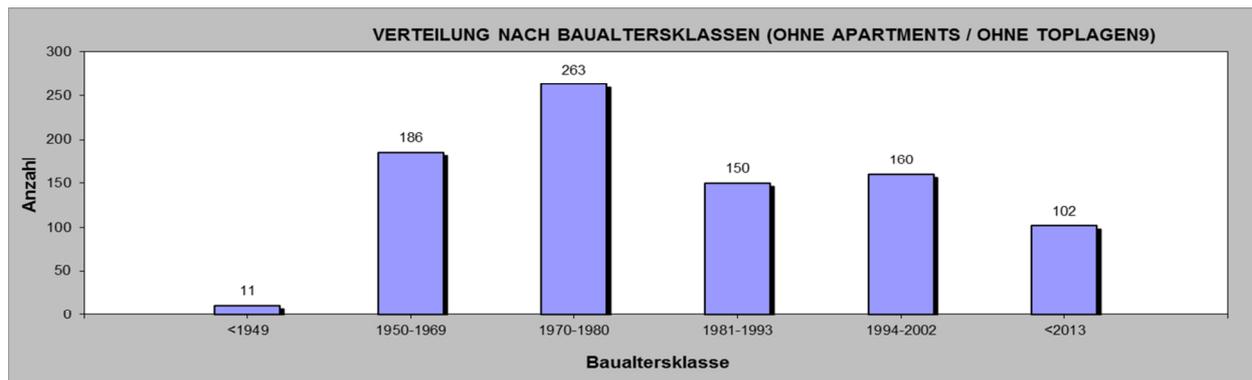


## Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	2.255	2.653	2.091	2.462	2.320		1.601	1.967	2.683	1.999	2.353	1.856
Standardabweichung (Gesamtheit)	767	879	266	662	431		408	712		538	744	713
Anzahl (Gesamtheit)	598	128	5	12	43	0	36	89	1	73	193	18
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.204	2.596	2.061	2.488	2.297		1.575	1.912		1.978	2.338	1.960
Standardabweichung (20%-Kapp.)	364	377	135	320	240		261	346		257	427	396
Anzahl (20%-Kappung)	358	76	3	8	25	0	22	53	0	43	115	10
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		18%		13%	4%		-29%	-13%		-10%	6%	-11%
Minimum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	1.560	1.911	1.972	2.107	1.992	0	1.191	1.268		1.569	1.623	1.281
Maximum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.895	3.253	2.216	2.968	2.689	0	1.976	2.526		2.472	3.094	2.384

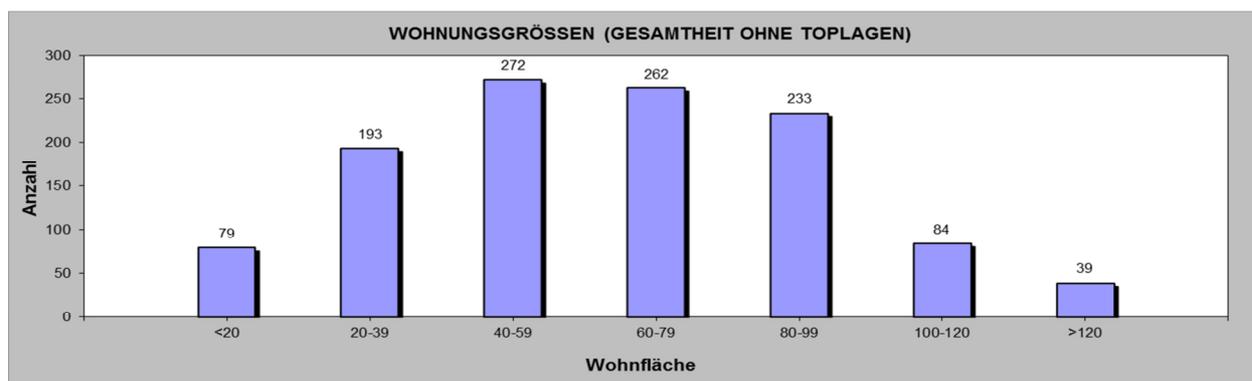


## Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m <sup>2</sup> WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1949	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2013
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	2.735	2.227	1.842	2.563	2.906	3.229
	Standardabweichung (Gesamtheit)	1.096	640	601	660	602	593
	Anzahl (Gesamtheit)	11	186	263	150	160	102
	Mittelwert (20%-Kappung)	2.831	2.223	1.799	2.536	2.898	3.235
	Standardabweichung (20%-Kappung)	609	292	272	298	223	266
	Anzahl (20%-Kappung)	7	112	157	90	96	62
	Minimum (20%-Kappung)	1.888	1.707	1.333	2.065	2.525	2.867
	Maximum (20%-Kappung)	3.757	2.765	2.297	3.052	3.292	3.709
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	3	130	232	101	80	45

## Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

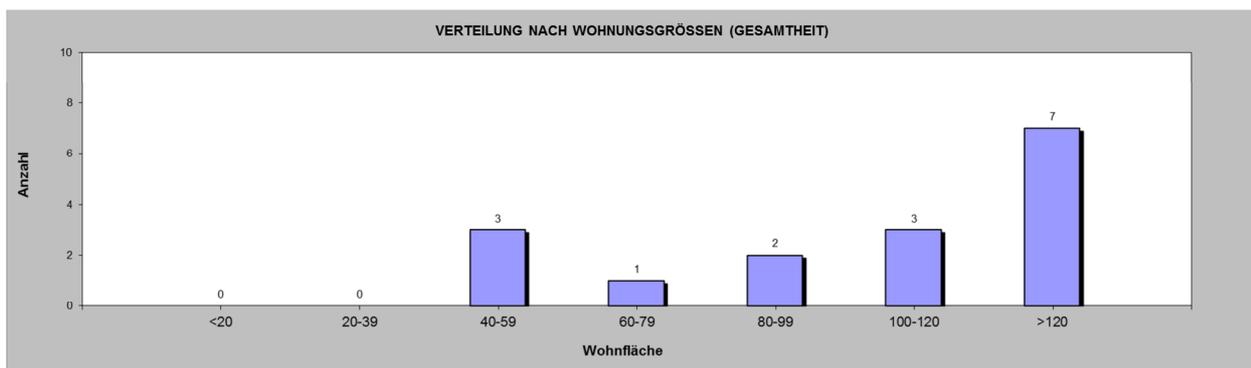
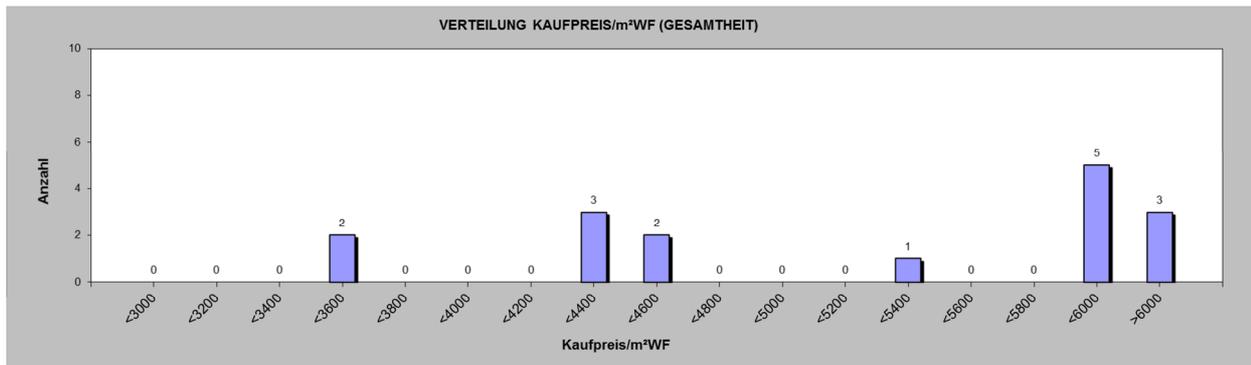


		mittlere Kaufpreise/m <sup>2</sup> WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m <sup>2</sup> WF	40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	>=80 m <sup>2</sup> WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	2.160	2.367	2.413	2.539
	Standardabweichung (Gesamtheit)	785	744	825	835
	Anzahl (Gesamtheit)	272	272	262	356
	Mittelwert (20%-Kappung)	2.084	2.375	2.388	2.512
	Standardabweichung (20%-Kappung)	271	342	379	449
	Anzahl (20%-Kappung)	164	164	158	214
	Minimum (20%-Kappung)	1.627	1.720	1.625	1.753
	Maximum (20%-Kappung)	2.608	2.961	3.086	3.240
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	246	188	184	225

## Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF

Ausgewertet wurden 16 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2016 bis 2017 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (20) lag bei 5.322 €/m<sup>2</sup>WF, die Standardabweichung betrug 25%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (10 Kauffälle) mit 5.216 €/m<sup>2</sup>WF ermittelt (Standardabweichung 14%).



		mittlere Kaufpreise/m <sup>2</sup> WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m <sup>2</sup> WF	40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	>=80 m <sup>2</sup> WF
<b>WEITERVERKAUF</b>	<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>		4.652	3.472	5.644
	<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>		1.390		1.245
	<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	0	3	1	12
	<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>				<b>5.423</b>
	<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>				<b>629</b>
	<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	0	0	0	8
	<b>Minimum (20%-Kappung)</b>				4.421
	<b>Maximum (20%-Kappung)</b>				5.878
	<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;39 WE</b>	0	1	0	1

## Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 1.119 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2016 bis 2017. Nicht berücksichtigt wurden Wohnungen in Toplagen. Kfz-Stellplätze sind nicht in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Unterstellt wird im Modell eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Investitionen in die Gebäudesubstanz und die bauliche Ausstattung, sowie Modernisierungsmaßnahmen verjüngen das Gebäude und führen zu einem „fiktiven“ Baujahr.

Die Hypothese des Gutachterausschusses besteht unverändert, dass sowohl die Preise für gebrauchtes Wohneigentum als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes müssten sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen lassen. Der Gutachterausschuss unterstellt in diesem Zusammenhang, dass ausgehend vom Neubauwert, der Berücksichtigung der Alterswertminderung und der Stadtteillage, der Wert des Wohnungseigentums geschätzt werden kann.

In einem ersten Schritt wurden die Kauffälle aus 2016, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2017 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2016: 2.420 €/m<sup>2</sup> für 38 m<sup>2</sup>-Wohnung -> indexierter Kaufpreis 2017: 2420 €/m<sup>2</sup> x (5.115/4.481) = 2.762 €/m<sup>2</sup>)

Bezugsjahr	bis 40 m <sup>2</sup> WF	bis 60 m <sup>2</sup> WF	bis 80 m <sup>2</sup> WF	bis 100 m <sup>2</sup> WF	> 100 m <sup>2</sup> WF
2016	4.481 €/m <sup>2</sup> WF	4.312 €/m <sup>2</sup> WF	4.632 €/m <sup>2</sup> WF	4.246 €/m <sup>2</sup> WF	4.414 €/m <sup>2</sup> WF
2017	5.115 €/m <sup>2</sup> WF	4.878 €/m <sup>2</sup> WF	4.947 €/m <sup>2</sup> WF	4.347 €/m <sup>2</sup> WF	5.238 €/m <sup>2</sup> WF

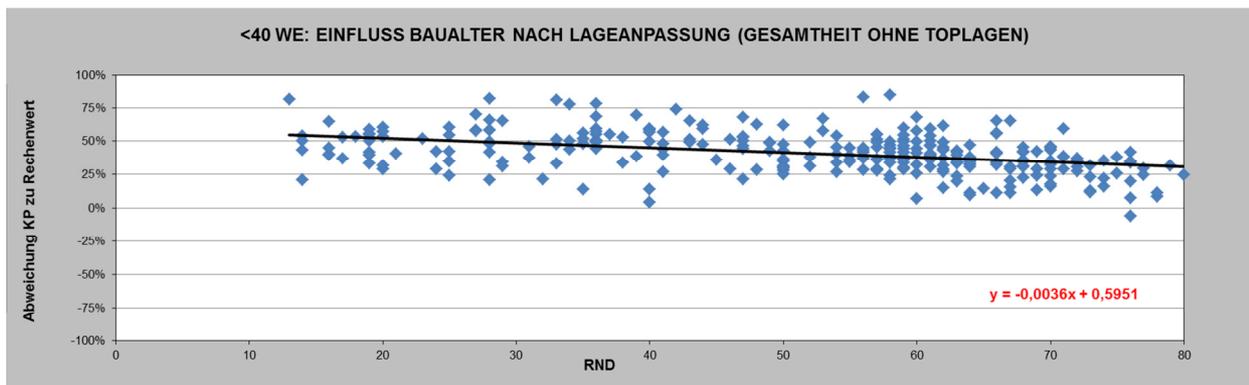
Aufgrund der Ergebnisse aus vorangegangenen Analysen wurde die Gesamtheit der Kauffälle im Hinblick auf die Größe der Wohnanlage in <40 WE und >39 WE aufgeteilt.

Weiter wurde eine Anpassung an die Stadtteillage, entsprechend den voranstehenden Analysen „mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Lage und Größe der Anlagen innerhalb der Stadtteile“, vorgenommen. **Die ermittelten Ergebnisse kommen gerundet für die Anwendung im Modell zum Ansatz.** In Stadtteilen, für die keine belastbaren Daten abgeleitet werden konnten (farbig hinterlegt), wurden von der Geschäftsstelle sachverständige Annahmen getroffen.

Abweichung vom mittlerer Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF nach Lage in den Stadtteilen	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Wohnanlagen <40 WE (20%-Kappung)	0%	5%	5%	10%	0%	-10%	5%	0%	5%	-5%	5%	-5%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	0%	20%	0%	15%	5%	-10%	-25%	-10%	10%	-10%	5%	-10%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = Baujahr + 80 Jahre – 2017) und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

## Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten



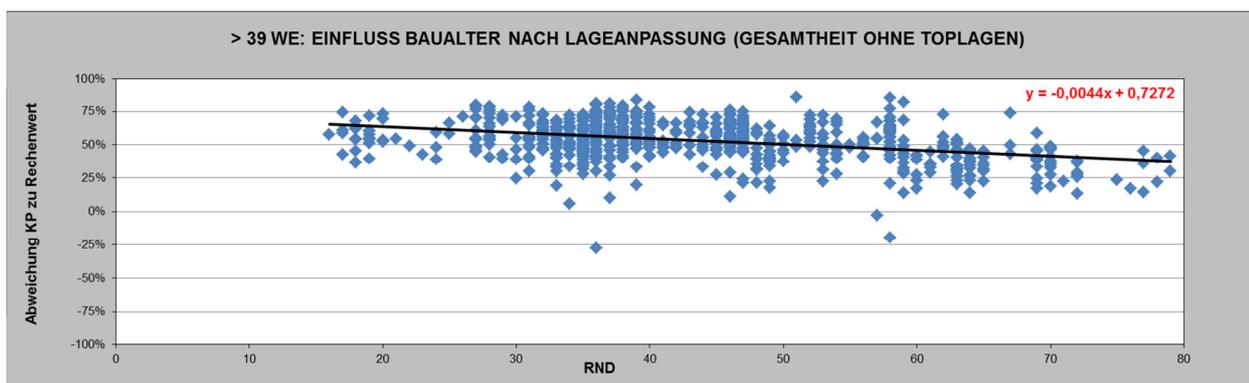
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0036 * x + 0,5951$$

auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Nach Anpassung der Stadtteillage und des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 0,10%, die Standardabweichung bei 10% (179 untersuchte Kauffälle).

## Für Wohnanlagen mit mehr als 39 Wohneinheiten



Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0044 * x + 0,7272$$

auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Nach Anpassung der Stadtteillage und des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 1,80%, die Standardabweichung bei 13% (492 untersuchte Kauffälle).

Die vorstehenden Untersuchungen führten zu nachstehendem Schätzwert-Modell. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass Merkmale, die von einer durchschnittlichen Eigentumswohnung abweichen (z.B.: guter / schlechter Instandhaltungszustand, gute / schlechte Ausstattung, gute / schlechte Lage usw.), innerhalb der Standardabweichung gewürdigt werden sollten.

<b>Schätzwert-Modell für gebrauchtes Wohneigentum</b>			
		<b>Wohnanlagen &lt;40 WE</b>	<b>Wohnanlagen &gt;39 WE</b>
<b>Näherungsverfahren</b>	<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	299	820
	<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	179	492
	<b>Neubaupreis nach Wohnungsgröße:</b>	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	<b>Berücksichtigung Alter (RND*):</b>	$y = (-0,0036 \times \text{RND}) + 0,5951$ x Neubaupreis nach Wohnungsgröße	$y = (-0,0044 \times \text{RND}) + 0,7272$ x Neubaupreis nach Wohnungsgröße
	<b>Zwischenergebnis:</b>		
	<b>Berücksichtigung Stadtteillage:</b>	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadtteillage nach Tabelle	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadtteillage nach Tabelle
	<b>Zwischenergebnis:</b>		
	<b>Ggf. Berücksichtigung indiv. Zustand innerhalb der Standardabweichung:</b>	± 10%	± 13%
	<b>Schätzwert:</b>		

RND\*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre - 2017)

Das vorgestellte Verfahren liefert durchschnittliche Näherungswerte und kann nur als überschlägige Wertermittlung verstanden werden. Konkretere Ergebnisse liefert i.d.R. eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Für die Ermittlung von Marktwerten wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

**Die Geschäftsstelle beabsichtigt, zeitnah ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) auf ihrer Website bereitzustellen.**



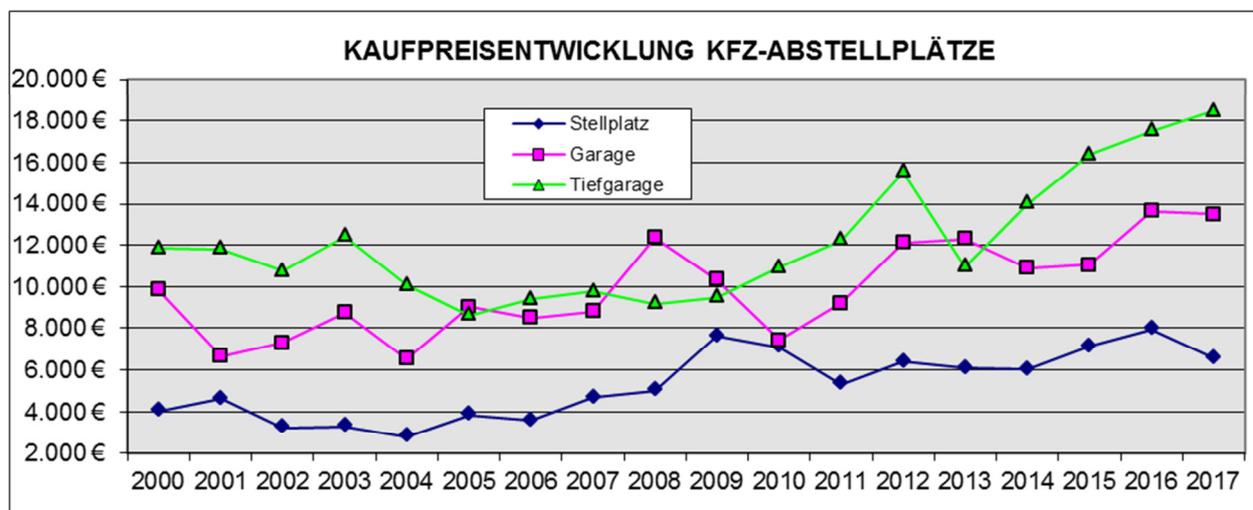
## Kfz-Abstellplätze

Die Geschäftsstelle erfasst unter anderem die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, sowie von Tief- und anderen Sammelgaragenplätzen.

Im „gekappten Mittel“ bleiben Extremwerte durch Kappung von jeweils 20 % der niedrigsten und höchsten Kaufpreise unberücksichtigt. Wie aus der nachstehenden Tabelle zu ersehen ist, sind die Standardabweichungen trotzdem noch sehr hoch. Die Abweichungen resultieren überwiegend aus den lagespezifischen Merkmalen der Objekte.

Durch einen kostenpflichtigen Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AKS) kann der regionale Verkehrswert für einen PKW-Stellplatz gegebenenfalls eingegrenzt werden.

Auswertung 2016	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	32	6.613 €	6.580 €	± 25%
Einzelgaragen (GA)	13	13.646 €	13.489 €	± 34%
Tiefgaragenplätze (TG)	369	18.050 €	18.459 €	± 18%
auswertbare Kauffälle: 462				





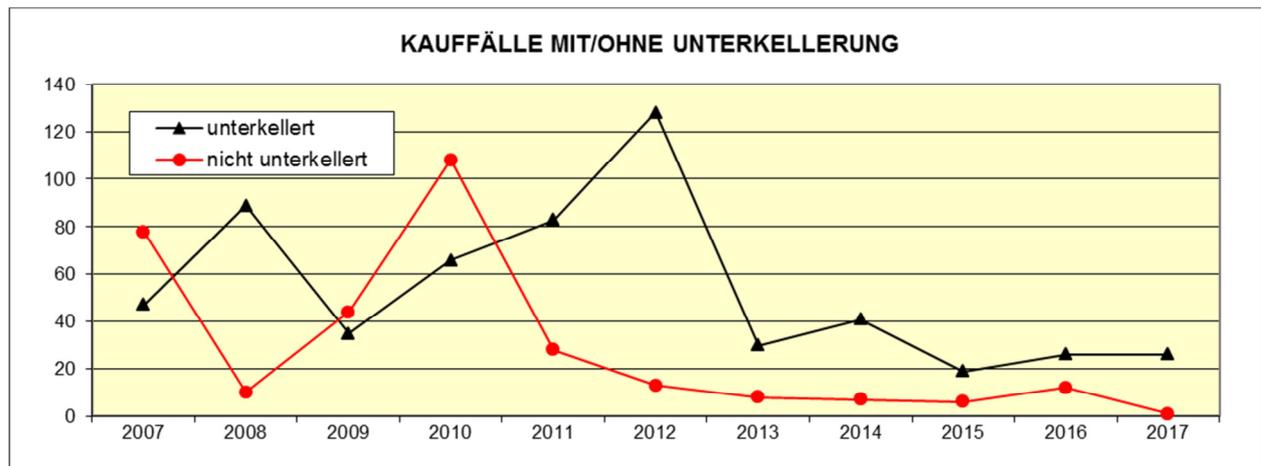
## Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 55 Kaufverträge ausgewertet.

### Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen (11 von 27) entstammen dem Neubaugebiet „Am Weidezehnten“ (He 117) und „Am Sonnigen Hang (Ma 2).

Der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften lag in unserer Untersuchung bei 4 %.



## Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2009 bis 2017. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz

Tabelle 1: Übersicht Teilmarkt Reihenhäuser und Doppelhaushälften – bebaute Grundstücke (Gesamtheit)

	Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	Kauffälle	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2009	55	Mittelwert:	260.697 €	190 m <sup>2</sup>	55	139 m <sup>2</sup>	1.889 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 8%	± 13%
Reihenhaus 2010	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m <sup>2</sup>	101	142 m <sup>2</sup>	1.836 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
Reihenhaus 2011	67	Mittelwert:	341.448 €	207 m <sup>2</sup>	71	148 m <sup>2</sup>	2.281 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 11%	± 11%
Reihenhaus 2012	68	Mittelwert:	368.306 €	217 m <sup>2</sup>	64	142 m <sup>2</sup>	2.596 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 13%		± 11%	± 13%
Reihenhaus 2013	9	Mittelwert:	310.438 €	262 m <sup>2</sup>	8	183 m <sup>2</sup>	1.632 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 3%	± 11%		± 10%	± 3%
Reihenhaus 2014	10	Mittelwert:	329.603 €	199 m <sup>2</sup>	10	119 m <sup>2</sup>	3.001 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 5%	± 8%		± 14%	± 5%
Reihenhaus 2015	17	Mittelwert:	434.960 €	207 m <sup>2</sup>	16	136 m <sup>2</sup>	3.256 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 17%	± 14%		± 14%	± 10%
Reihenhaus 2016	11	Mittelwert:	545.882 €	179 m <sup>2</sup>	12	150 m <sup>2</sup>	3513 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 15%		± 17%	± 9%
Reihenhaus 2017	10	Mittelwert:	491.469 €	197 m <sup>2</sup>	9	145 m <sup>2</sup>	3313 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 15%	± 15%		± 7%	± 14%
Reihenendhaus 2009	14	Mittelwert:	263.253 €	218 m <sup>2</sup>	13	135 m <sup>2</sup>	1.934 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 16%		± 12%	± 13%
Reihenendhaus 2010	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m <sup>2</sup>	49	142 m <sup>2</sup>	1.948 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2011	27	Mittelwert:	357.645 €	244 m <sup>2</sup>	26	151 m <sup>2</sup>	2.437 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2012	34	Mittelwert:	401.529 €	240 m <sup>2</sup>	31	146 m <sup>2</sup>	2.745 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 13%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2013	4	Mittelwert:	414.125 €	287 m <sup>2</sup>	3	167 m <sup>2</sup>	2.844 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2014	16	Mittelwert:	388.575 €	276 m <sup>2</sup>	16	131 m <sup>2</sup>	3.174 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 14%		± 12%	± 12%
Reihenendhaus 2015	4	Mittelwert:	389.125 €	250 m <sup>2</sup>	4	118 m <sup>2</sup>	3.328 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 20%		± 15%	± 8%
Reihenendhaus 2016	11	Mittelwert:	529.936 €	220 m <sup>2</sup>	11	147 m <sup>2</sup>	3612 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 13%	± 10%
Reihenendhaus 2017	7	Mittelwert:	495.983 €	214 m <sup>2</sup>	7	147 m <sup>2</sup>	3573 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 8%	± 8%		± 9%	± 13%
Doppelhaushälfte 2009	13	Mittelwert:	400.076 €	282 m <sup>2</sup>	22	167 m <sup>2</sup>	2.477 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 12%	± 18%
Doppelhaushälfte 2010	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m <sup>2</sup>	12	149 m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%
Doppelhaushälfte 2011	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m <sup>2</sup>	11	131 m <sup>2</sup>	2408 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%	± 16%		± 13%	± 9%
Doppelhaushälfte 2012	39	Mittelwert:	400.027 €	298 m <sup>2</sup>	37	163 m <sup>2</sup>	2.719 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 21%	± 13%		± 10%	± 19%
Doppelhaushälfte 2013	25	Mittelwert:	395.043 €	300 m <sup>2</sup>	24	153 m <sup>2</sup>	2.522 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 20%	± 18%		± 8%	± 18%
Doppelhaushälfte 2014	23	Mittelwert:	459.390 €	343 m <sup>2</sup>	23	154 m <sup>2</sup>	3.230 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 15%
Doppelhaushälfte 2015	4	Mittelwert:	612.800 €	495 m <sup>2</sup>	4	168 m <sup>2</sup>	3.664 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 18%		± 13%	± 12%
Doppelhaushälfte 2016	14	Mittelwert:	672.675 €	260 m <sup>2</sup>	14	184 m <sup>2</sup>	3.529 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 8%		± 14%	± 2%
Doppelhaushälfte 2017	10	Mittelwert:	591.762 €	280 m <sup>2</sup>	10	152 m <sup>2</sup>	3904 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 8%	± 14%		± 6%	± 10%

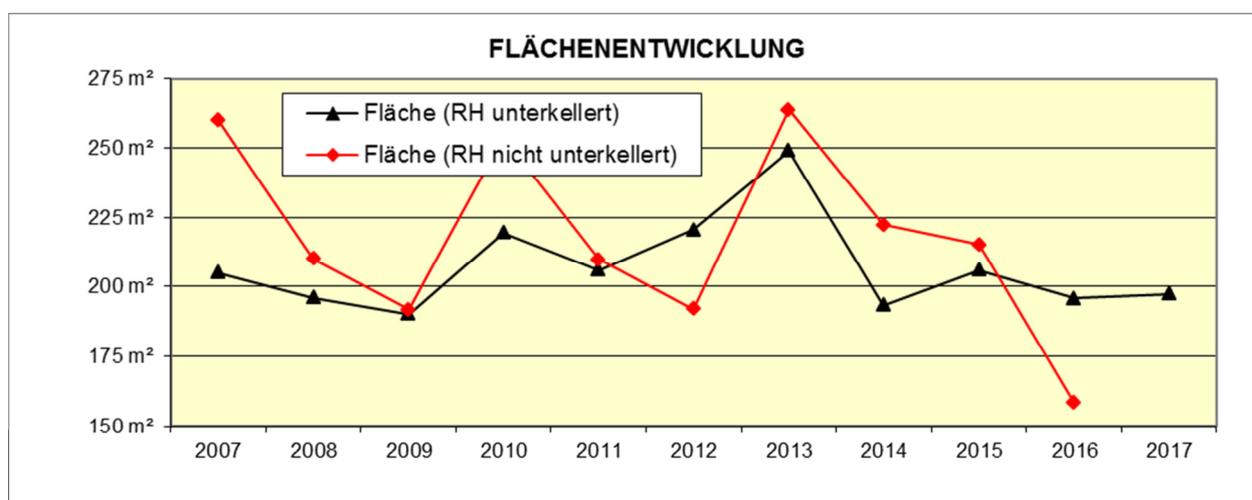
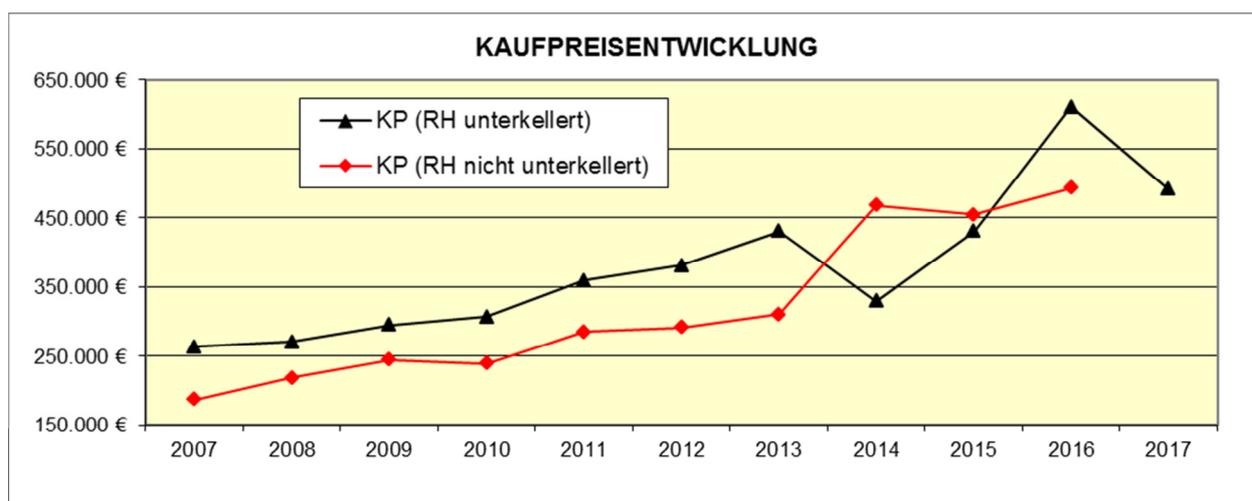
## Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

Das Kriterium der nachfolgenden Untersuchung war der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Im Kaufpreis sind i.d.R. die Kosten für einen Stellplatz enthalten.

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag im Segment Reihenhausbebauung – für eine langjährige Betrachtung liegen hier ausreichend Kauffälle für eine fundierte Analyse vor. Gleichwohl ist anzumerken, dass für 2017 nur 10 Kauffälle in die Auswertung eingingen – für nicht unterkellerte Reihenhäuser lag kein auswertbarer Kauffall vor.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

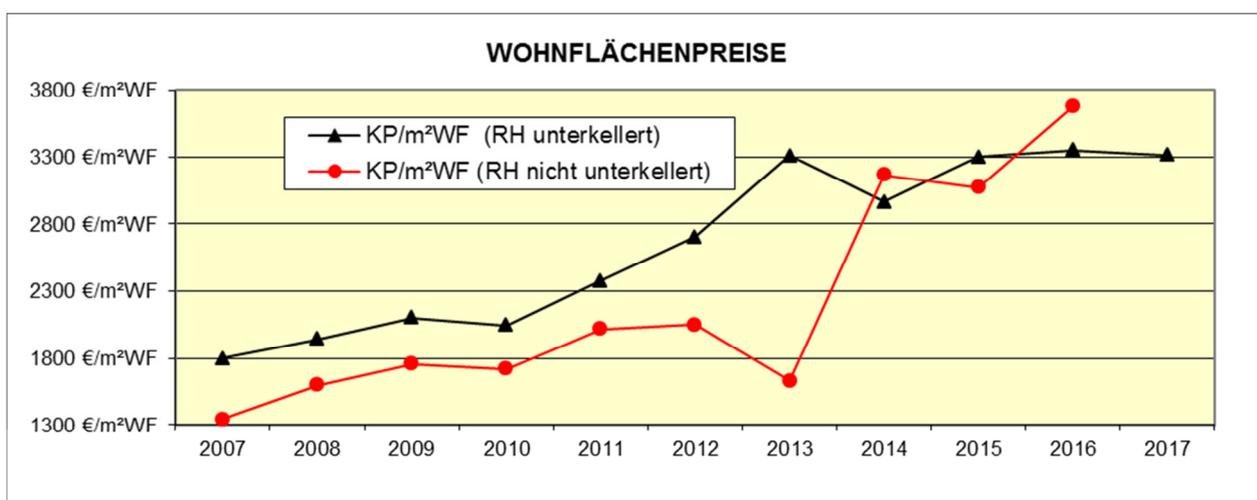
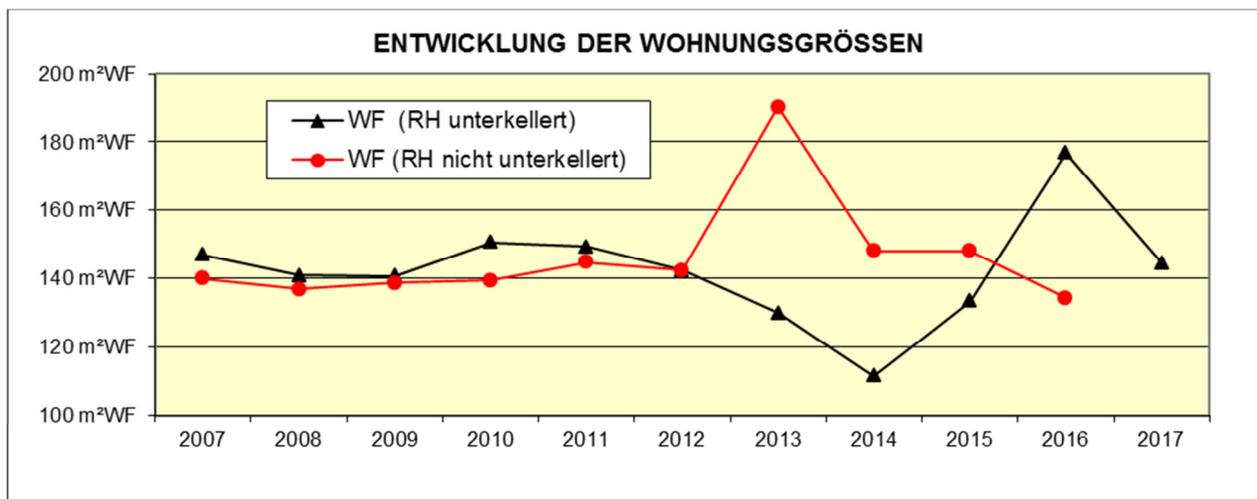
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2017	10	Mittelwert:	491.469 €	197 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 15%	± 15%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2017	0	Mittelwert:		
		Standardabw.:		



In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Preis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche enthalten.

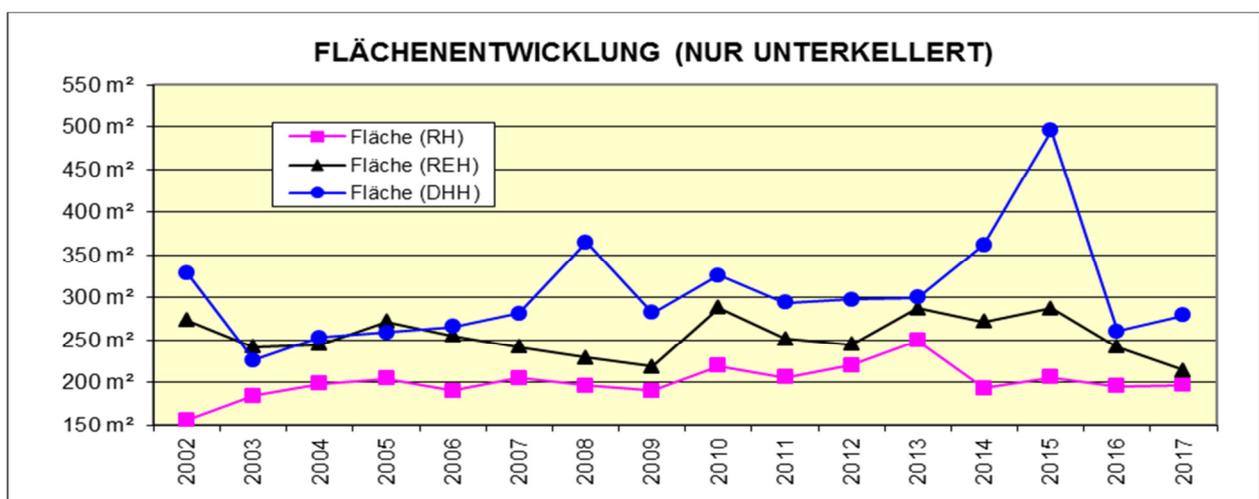
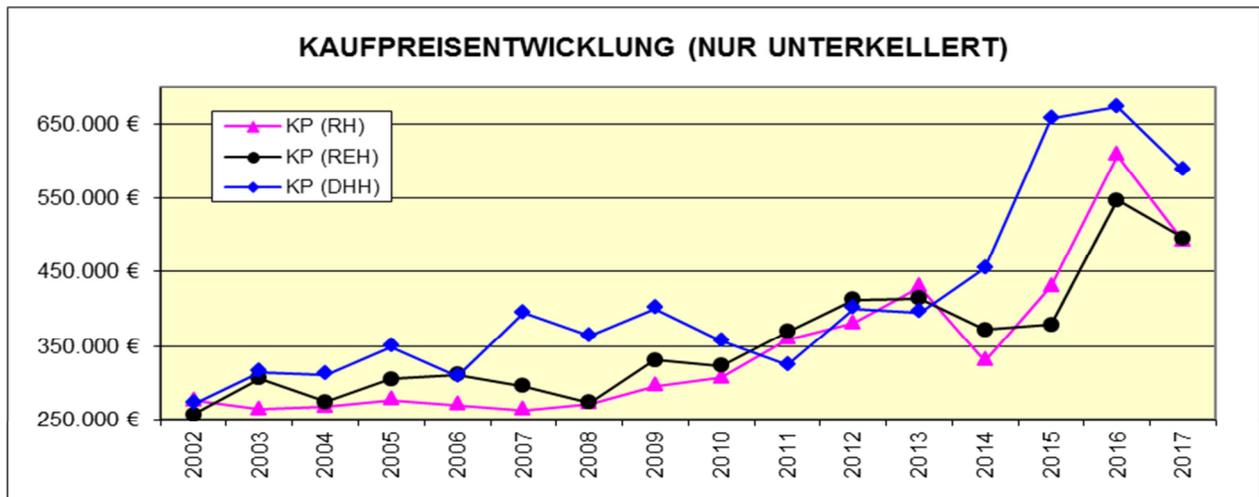
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup> - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2017	9	Mittelwert:	145 m <sup>2</sup>	3313 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 7%	± 14%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2017	0	Mittelwert:		
		Standardabw.:		

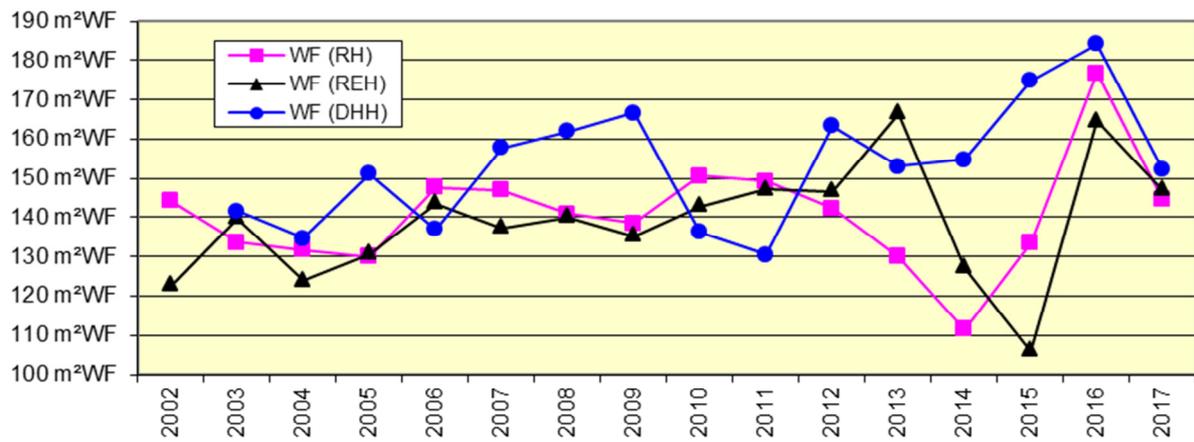


## Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

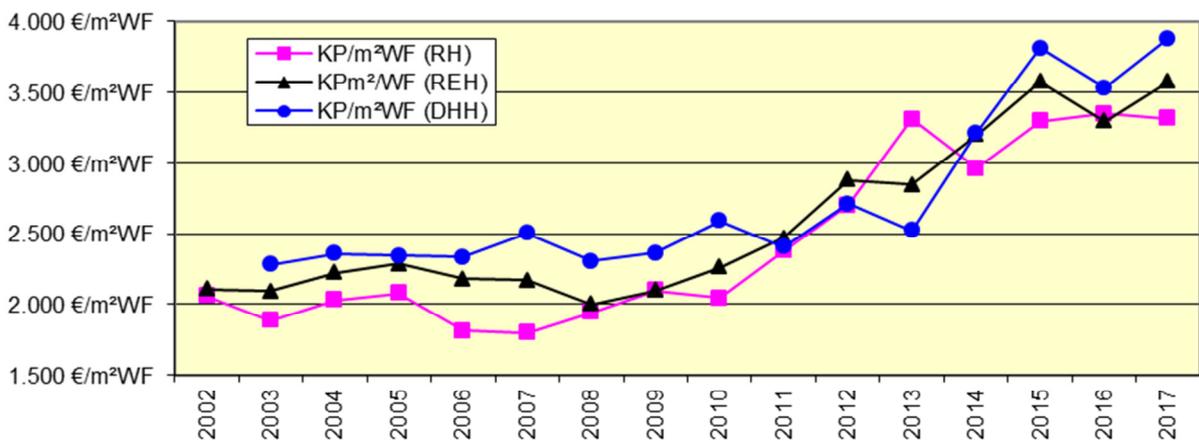
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2017 gingen 26 Kauffälle in die Analyse ein.



### ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



### WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



## Unbebaute Grundstücke

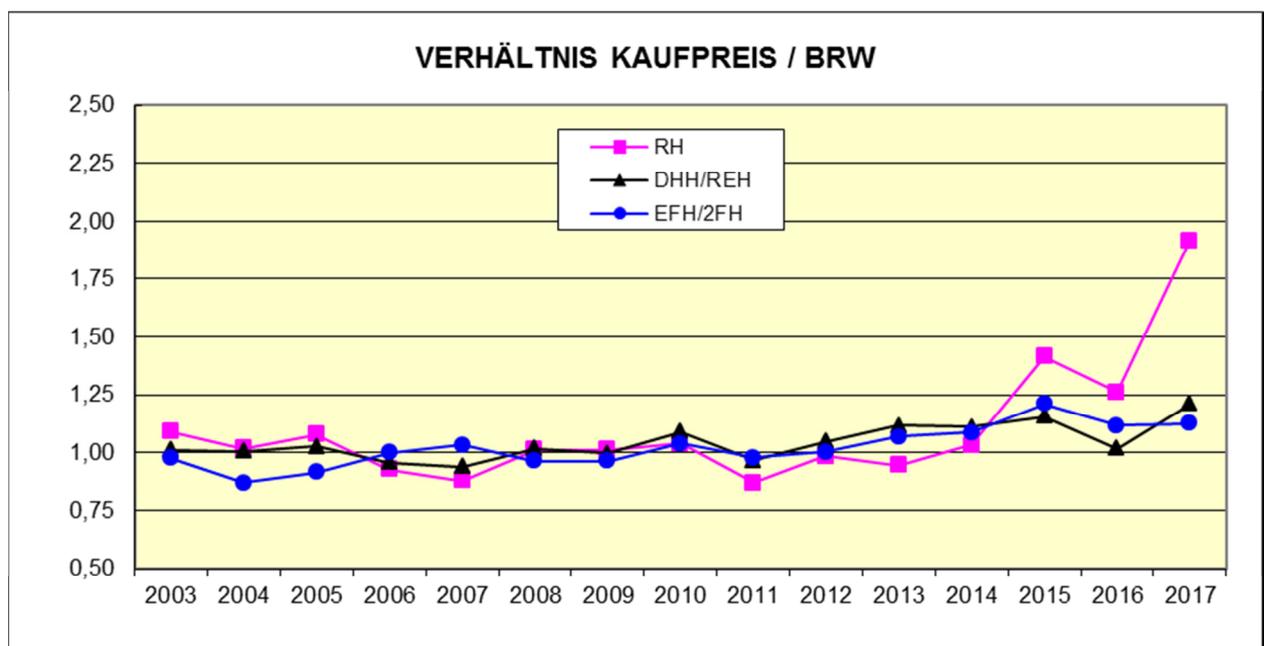
Die Mehrzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke fanden im B-Plan-Bereich "Harxheimer Weg" - Teil I (E 46/I, Ebersheim) und Nino-Erné-Straße (Le 2, Lerchenberg) statt.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 305 – 665 €/m<sup>2</sup>.

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2016) führt.

Tabelle 2: Abweichung vom Bodenrichtwert (BRW) - unbebaute Grundstücke

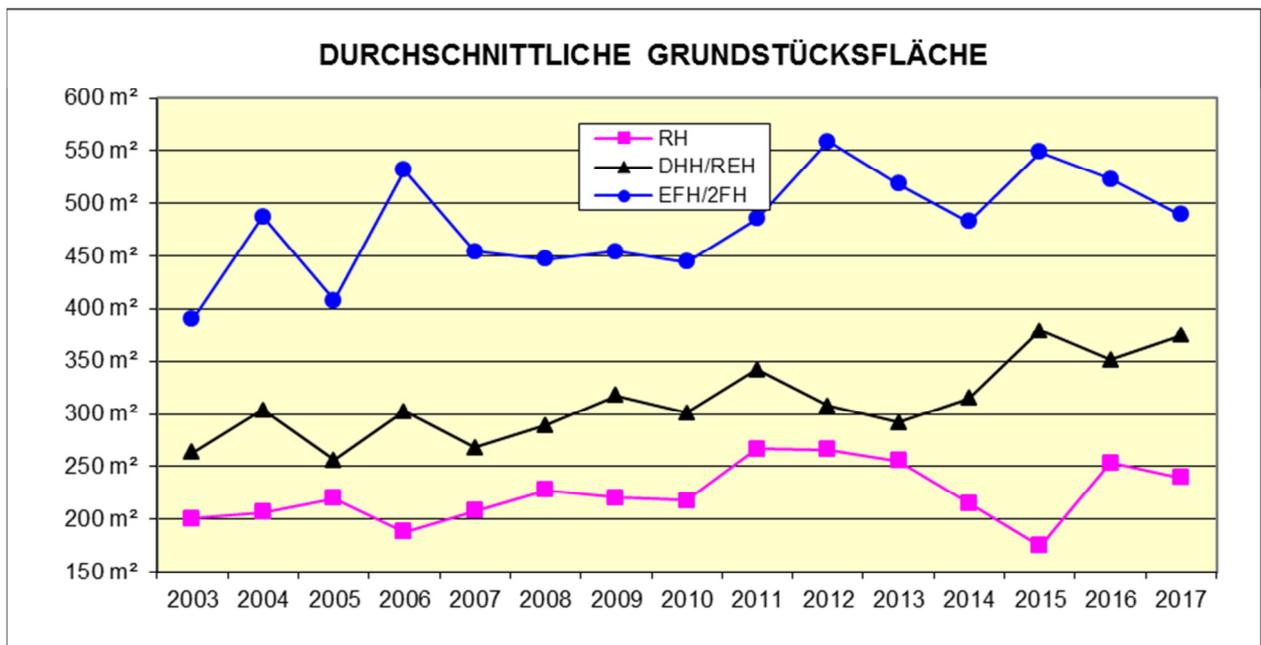
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
<b>Reihenhaus 2017</b>	7	Mittelwert:	1,92
		Standardabw.:	± 8%
<b>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2017</b>	7	Mittelwert:	1,21
		Standardabw.:	± 24%
<b>Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2017</b>	14	Mittelwert:	1,13
		Standardabw.:	± 17%



Ein weiterer Ansatz bei der statistischen Auswertung der Kauffälle war die Untersuchung der durchschnittlichen Grundstücksflächen für eine Bebauung mit den vorgenannten Haustypen (Tab.3).

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
<b>Reihenhaus 2017</b>	7	Mittelwert:	240 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%
<b>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2017</b>	7	Mittelwert:	375 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%
<b>Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2017</b>	14	Mittelwert:	489 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%



## Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag. Vor der Umkehrrechnung, nämlich den Wert eines Objektes anhand der Erträge zu ermitteln, kann nur gewarnt werden. Die mit Hilfe dieses, auch als „Maklerformel“ bekannten Verfahrens gewonnenen Ergebnisse sind Näherungswerte und nicht mit einer klassischen Wertermittlung, z.B. nach dem Ertragswertverfahren, zu vergleichen.

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2017** insgesamt 74 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2016 steht eine Gesamtheit von 154 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass **für 1- und 2-Familienhäuser die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im langjährigen Mittel um 27% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 98 Kauffälle der Jahre 2012-2017, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 8%). Die Auswertung der aktuellen Kaufalldaten (14 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +28%. Teilweise gingen auch Objekte mit 3 Wohneinheiten (WE) in die Auswertung ein – das Kriterium war hier die Bauweise des Objekts und die unterstellte Folgenutzung als 1- oder 2-Familienhaus.

In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen zu „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“ in unserem Grundstücksmarktbericht 2016 (a.a.O. S. 115).

Die Abkürzungen ED und DZ weisen auf ein Einzeldenkmal oder die Lage innerhalb einer Denkmalzone hin.

Auch an dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit und sein Engagement bedanken, ohne dessen Mithilfe die Ableitung der Faktoren in dieser Qualität nicht hätte erfolgen können.

In den nachfolgenden Aufstellungen werden der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BW/KP), der Ertragsfaktor (Quotient), die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND), der Rohertrag pro m<sup>2</sup>WF (bzw. Nutzfläche, ROE/m<sup>2</sup>) und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche (bzw. Nutzfläche, KP/m<sup>2</sup>WF) ausgewiesen. Die Diagramme nehmen Bezug auf RND und Ertragsfaktor bzw. KP/m<sup>2</sup>WF.

Die Ableitung erfolgte mithilfe des Softwareprogramms Sprengnetter-AKuK in der jeweils gültigen Fassung. Die Modellparameter entsprechen unseren Ausführungen zu der Ableitung von Liegenschaftszinsen für Ein- und Zweifamilienhäusern und Renditeobjekten.

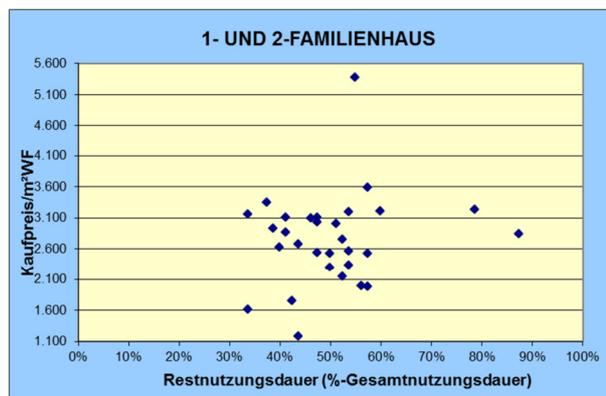
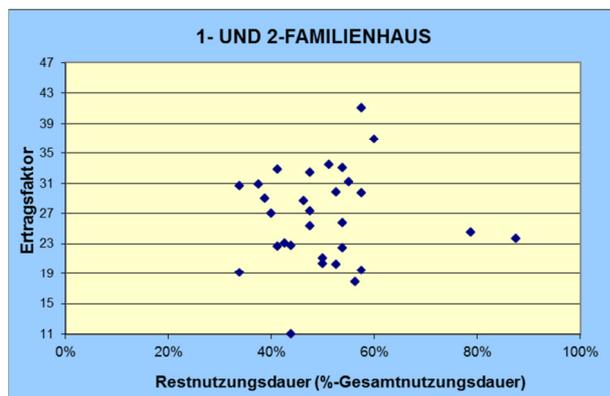
## Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	WF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Mombach	1	33%	11,06	35	80	8,97	126	1.190	2 WE (60/66); Ausst. 2,1, einf. Wohnlage; mittl. Inst.-stau
2.	Bretzenheim	15	43%	17,86	45	80	9,33	300	2.000	2 WE (150/150), Ausst. 3,0, mittl. Wohnlage; mittl. Inst.-stau; 2 Ga
3.	Weisenau	1	35%	19,08	27	80	7,08	185	1.622	2 WE (125/60), mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1979 (Dach, Fassade, Entwässerung, Strom)
4.	Gonsenheim	13	43%	19,48	46	80	8,49	272	1.985	4 WE (25/25/173/49), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
5.	Marienborn	1	25%	20,29	42	80	8,85	130	2.154	2 WE; Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
6.	Laubenheim	8	45%	20,40	40	80	9,42	193	2.306	Garage
7.	Weisenau	3	50%	21,11	40	80	10,00	150	2.533	2 WE (100/50); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp.; umf. San. 1991 u. 2011 (Dach)
8.	Bretzenheim	15	32%	22,50	43	80	8,67	150	2.340	Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2002; einf. Inst.-stau
9.	Laubenheim	1	41%	22,69	33	80	10,54	102	2.869	3 WE (42/39/21), Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; Dga; erh. Inst.-stau
10.	Mombach	6	26%	22,81	35	80	9,79	140	2.679	2 WE; Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga
11.	Laubenheim	1	32%	23,08	34	80	6,35	341	1.760	2 WE (92/128); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; Halle (ca. 120 m <sup>2</sup> NF) u. 2 Ga; einf. Inst.-stau
12.	Laubenheim	2	43%	23,74	70	80	10,00	285	2.849	2 WE (219/66), Ausst. 3,9, gute Wohnl.; 2015 Entkernung u. geh. Ausbau
13.	Drais	6	30%	24,58	63	80	10,97	145	3.234	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Ga
14.	Mainz	1	17%	25,42	38	80	8,33	120	2.542	DZ; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; Bj. vor 1852
15.	Laubenheim	6	22%	25,76	43	80	8,32	420	2.571	2 WE (120/300), geh. Ausst., mittl. Wohnlage; Swimmingpool; DGa
16.	Gonsenheim	9	62%	27,01	32	80	8,10	200	2.625	2 WE (100/100); Ausst. 2,5, mittl. Wohnlage; 2 Ga; leichte Baumängel
17.	Hechtsheim	7	54%	27,36	38	80	9,23	165	3.030	3 WE (61/60/44), Ausst. 2,3, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau;
18.	Hechtsheim	6	49%	28,72	37	80	9,00	145	3.102	2 WE (75/70), Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
19.	Gonsenheim	9	47%	28,97	31	80	8,45	90	2.937	1 WE, mittl. Ausst. u. Wohnlage; Ga
20.	Marienborn	2	52%	29,72	46	80	7,08	212	2.524	2 WE (86/126), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
21.	Laubenheim	10	57%	29,86	42	80	7,69	156	2.756	2 WE (78/78); Ausst. 2,2, mittl. Wohnlage; Ga; mittl. Inst.-stau
22.	Mombach	9	14%	30,67	27	80	8,61	131	3.168	2 WE (44/87), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
23.	Bretzenheim	3	60%	30,93	30	80	9,05	140	3.357	2 WE (50/90), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau

24.	Bretzenheim	5	61%	31,22	44	80	14,36	110	5.382	Ausst. 2,5, gute Wohnlage; Ga
25.	Gonsenheim	1	23%	32,48	38	80	8,00	85	3.118	Ausst. 1,3, mittl. Wohnlage; erh. Inst.-stau
26.	Hechtsheim	5	43%	32,88	33	80	7,88	280	3.107	3 WE (70-100 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
27.	Bretzenheim	3	61%	33,08	43	80	8,07	163	3.202	2 WE (92/71); Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
28.	Weisenau	3	33%	33,47	41	80	7,50	166	3.012	2 WE (67/99), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; einf. Inst.-stau
29.	Bretzenheim	3	17%	36,95	48	80	7,24	145	3.211	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Ga
30.	Bretzenheim	1	50%	41,04	46	80	7,30	100	3.595	2 WE (50/50); Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga, Stp.; erh. Inst.-stau; nach Kauf durchgr. San. u. Anbau

Gesamtheit (1-30): Mittelwert: **26,47**  
Standardabw.: **6,36**

20%-Kappung (7-24): Mittelwert: **26,45**  
Standardabw.: **3,35**  
Anzahl: **18**



## Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	WF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Bretzenheim	1	40%	11,27	20	80	9,14	635	1.236	DZ; 2 Objekte: Nr. 1: 8 WE (31-65), 326 m <sup>2</sup> WF; Nr. 2: 7 WE (28-133), 309 m <sup>2</sup> WF; gute Wohnl.; Inst.-stau
2.	Finthen	4	59%	12,65	32	80	10,00	336	1.518	6 ME (20-72 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 Ga, 4 Stp.; zuzügl. Halle (54 m <sup>2</sup> NF)
3.	Mainz	11	31%	12,88	30	80	7,79	1.121	1.204	Sammelkauf: ED, (3MFH); 28 WE (22 - 55 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp; San. 2015 (Dach: Nr. 26 u. 28 VH); Inst.-stau Nr. 28 HH
4.	Weisenau	1	20%	13,00	15	80	15,00	320	2.341	ehem. Hotel: 19 ME (8-44 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; Beseitigung mittl. Inst.-stau zum Erreichen der RND
5.	Mainz	15	10%	13,04	25	80	12,99	713	2.034	12 WE (45-71 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 6 Ga; San. 2010 (WDVS); einf. Inst.-stau
6.	Finthen	2	105%	13,32	46	80	8,31	338	1.328	4 WE (23/129/120/66), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 4 Stp
7.	Weisenau	3	32%	13,67	30	80	8,85	365	1.452	6 WE (33-108 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
8.	Hechtsheim	17	48%	14,91	60	80	8,82	507	1.578	6 WE (82-89 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., gute Wohnlage; 7 Stp; VK u. K verwandt
9.	Weisenau	5	72%	15,26	31	80	6,20	287	1.136	4 WE (21-100 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp., 2 Ga; San. 2000 (Dach)
10.	Weisenau	1	31%	15,69	24	80	7,57	200	1.425	3 WE (58/77/65), Ausst. 2,0, mittl. Wohnlage; leichter Inst.-stau
11.	Weisenau	1	28%	16,25	25	80	8,78	180	1.711	3 WE (60/60/60); mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga.; San. 2001
12.	Bretzenheim	3	47%	16,27	34	80	10,17	1.450	1.984	46 WE (Ap. 32 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., gute Wohnlage; San. 2003 (Fenster); Inst.-stau bei Versorgungsleitungen u. Dachhaut bei KP berücks.
13.	Gonsenheim	1	30%	16,56	30	80	9,01	282	1.791	VH (EFH, Bj. 1900: 133), HH (3 WE: 149); mittl. Ausst, einf. Wohnl.; einf. Inst.-stau
14.	Bretzenheim	3	32%	16,68	55	80	11,97	501	2.395	Nr. 1 (Bj. 2011): 356 m <sup>2</sup> WF (17 Ap. á ca. 21 m <sup>2</sup> WF), 6 Ga; Nr. 2 (Bj. ca. 1990): 1 WE mit 145 m <sup>2</sup> WF; gute Wohnl.
15.	Marienborn	2	41%	16,76	49	80	8,15	900	1.639	14 WE (6 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 14 Stp.; Baumangel KG (feucht)
16.	Mainz	10	13%	16,78	34	80	10,37	723	2.089	13 WE, mittl. Ausst. einf. Wohnl.; 3 Stp; San. 2010

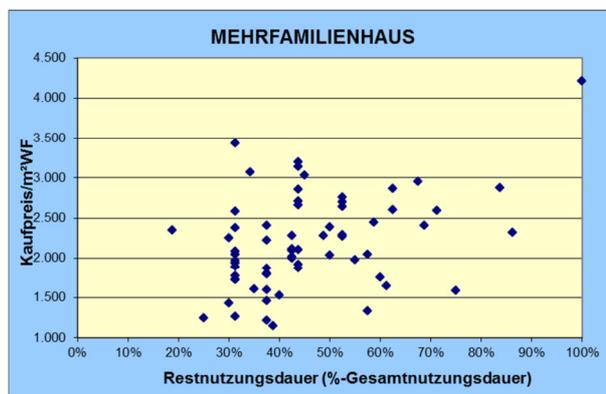
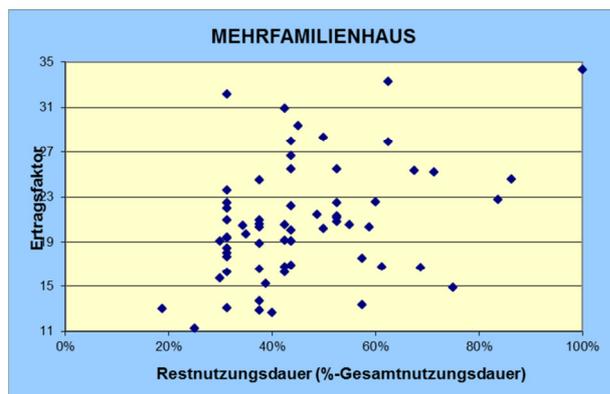
										(Aufzug, Fenster, Böden)
17.	Mombach	9	13%	16,92	35	80	9,16	285	1.860	6 WE (37-56 m²WF); San. 2016 (Fassade, Klempner, Dach)
18.	Laubenheim	10	35%	17,51	46	80	9,69	403	2.037	15 ME (14 Ap. + 1 WE), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Dga, 2 Ga, 9 Stp
19.	Laubenheim	1	32%	17,70	25	80	5,93	258	1.260	DZ; 4 WE (30-113 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnlage; Inst.-stau
20.	Mainz	5	18%	18,04	25	80	9,58	410	2.073	6 WE (30-80 m²WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.
21.	Mainz	10	15%	18,41	25	80	7,78	634	1.719	12 WE (28 - 70 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
22.	Bretzenheim	3	18%	18,88	30	80	7,00	259	1.586	4 WE (54-73 m²WF); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
23.	Mainz	10	20%	19,03	35	80	9,17	1.942	2.093	ED (2 MFH); 26 WE (38-140 m²WF); 17 TG
24.	Mombach	6	17%	19,07	35	80	13,95	556	3.192	18 WE (24-64 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp, 2 Ga; San. 2016 (Ausbau DG, UG, Balk., Fassade)
25.	Mainz	10	19%	19,08	24	80	9,78	340	2.238	12 WE (11 - 33 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 Ga
26.	Hechtsheim	5	35%	19,11	34	80	9,19	413	2.107	6 WE (59-73 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnlage; 6 Ga; leichter Inst.-stau
27.	Mainz	10	18%	19,31	25	80	8,11	745	1.879	12 WE (55 - 75 m²WF), einf. Wohnlage; Inst.-stau (Fenster, Fassade)
28.	Laubenheim	6	41%	19,39	25	80	7,57	196	1.760	4 WE (26-79 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnlage; Inst.-stau (Elektro, Fassade); Ga
29.	Marienborn	1	58%	19,70	28	80	6,77	300	1.600	4 WE (43-115), mittl. Ausst. u. Wohnlage; 3 Ga; leichter Inst.-stau; Verwandtschafts Kauf
30.	Mainz	5	21%	20,04	35	80	7,93	430	1.907	ED; 5 WE (70-90 m²WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2014
31.	Finthen	1	27%	20,15	40	80	8,39	463	2.030	EFH (217 m²WF) u. MFH (246 m²WF, 4 WE); gute Ausst., einf. Wohnl.;
32.	Mainz	29	40%	20,28	30	80	7,66	1.476	1.863	29 WE (36-54 m²WF) u. Bungalow (60 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 21 Ga
33.	Gonsenheim	22	29%	20,33	47	80	10,00	250	2.440	DZ; 10 WE; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; VH: 2 WE, HH 8 WE (Einzelzimmer)
34.	Weisenau	2	17%	20,48	24	70	12,46	3.744	3.061	113 WE (möbl. Apartm.), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 59 Stp.;
35.	Weisenau	3	35%	20,51	34	80	8,17	191	2.010	3 WE (68/68/55), Ausst. 2,3, Ga; leichter Inst.-stau
36.	Mainz	15	34%	20,54	44	80	7,97	1.124	1.965	2 MFH (10/9 WE, 35-64 m²WF), Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; 7 Stp; einf. einf. Inst.-stau
37.	Mainz	5	21%	20,57	30	80	7,23	538	1.784	ED; 6 WE (64-96 m²WF); mittl. Wohnl.
38.	Gonsenheim	11	39%	20,79	42	80	10,55	190	2.632	3 WE (68/68/54), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau

39.	Mainz	5	17%	20,91	30	80	8,81	837	2.210	11 WE (52 - 89 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2000 (Treppenh., tw. Bäder)
40.	Mainz	10	13%	20,94	25	80	7,78	634	1.956	12 WE (28 - 70 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst.u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
41.	Bretzenheim	3	48%	21,17	42	80	10,60	234	2.692	3 WE (90/90/50), Ausst. 2,3, mittl. Wohnlage; leichte Baumängel; 2 Ga
42.	Marienborn	1	42%	21,28	42	80	8,93	250	2.280	3 WE (96/96/58), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga; umf. San. 1990 (WDVS, Fenster, Bäder)
43.	Gonsenheim	14	65%	21,47	39	80	8,81	335	2.269	3 WE (geplant), mittl. - geh. Ausst., gute Wohnl., San. 2010 (Hzg., Fenster, Solar)
44.	Mainz	25	25%	21,97	25	80	9,00	556	2.373	ED; 3 WE (183/186/188), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
45.	Mainz	25	16%	22,18	35	80	10,15	520	2.702	12 WE (31 - 81 m <sup>2</sup> WF), gute Wohnl.; San. 2015 (Dachausbau)
46.	Mombach	6	52%	22,48	42	80	8,40	287	2.265	4 WE, mittl. Ausst u. Wohnl.; 5 Stp; San. 2013 (Hzg.)
47.	Gonsenheim	14	40%	22,48	25	80	7,14	1.818	1.925	24 ME (69-88 m <sup>2</sup> WF); mittl. Wohnl.
48.	Mombach	8	24%	22,54	48	80	6,45	235	1.745	3 WE (103/77/55); Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2016 (DG)
49.	Weisenau	1	8%	22,75	67	80	10,48	262	2.863	5 WE (30 - 74 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 1 Stp.
50.	Gonsenheim	19	62%	23,60	25	80	12,11	280	3.429	3 WE (45/110/125), einf. Ausst., mittl. Wohnlage; 1 Ga; San. 2006 (Dach); Inst.-stau
51.	Mainz	10	10%	24,51	30	80	8,16	504	2.401	DZ; 11 WE (29-76 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl
52.	Ebersheim	2	39%	24,60	69	80	7,84	268	2.313	2 DHH: 4 WE (51/80/51/86), mittl. Ausst., einf. Wohnl.
53.	Hechtsheim	1	23%	25,19	57	80	8,56	541	2.586	7 WE (53-86 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 8 Stp
54.	Finthen	3	25%	25,36	54	80	9,68	475	2.947	6 WE (77-83 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2011 (Fass., Dämmung)
55.	Gonsenheim	12	34%	25,46	42	80	9,00	200	2.750	3 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
56.	Mainz	15	33%	25,51	35	80	8,65	342	2.649	3 WE (67/140/135); Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 2 Ga; einf. Inst.-stau; DG (neu) 1985
57.	Hechtsheim	5	47%	26,67	35	80	8,91	291	2.852	5 WE (30-105 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
58.	Mombach	2	24%	27,95	50	80	8,51	260	2.854	Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; 2 Ga; mittl. Inst.-stau
59.	Gonsenheim	18	48%	27,98	35	80	9,32	452	3.131	DZ; 3WE (172/157/123), Ausst. 2,6, gute Wohnl. ; 3 Ga, 2 Stp; einf. Inst.-stau
60.	Mainz	10	13%	28,31	40	80	7,01	801	2.381	13 WE (überw. 51 - 59 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San 2002 (Heizung), 2003 (Fass. u. Dach incl. Dämmung),

										2014 (Treppenh. u. Elektrik), 2003-2016 (7 Bäder in WE)
61.	Gonsenheim	17	30%	29,35	36	80	8,58	230	3.022	3 WE, Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 1990 (Sanitär, Fenster)
62.	Hechtsheim	10	67%	30,90	34	80	6,12	218	2.268	4 WE, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 5 Stp (Nr. 17/55=269 m <sup>2</sup> ); sehr erh. Inst.-stau
63.	Mainz	10	18%	32,14	25	80	6,67	564	2.571	ED; 5 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 WE un- vermietet,, DG ausbaufähig; mittl. Inst.-stau
64.	Hechtsheim	13	62%	33,25	50	80	6,50	233	2.592	3 WE (80/79/74), Ausst. 2,0, mittl. Wohnlage; erh. Inst.-stau; 1 Ga, 3 Stp
65.	Mainz	10	7%	34,32	80	80	10,21	3.152	4.204	4 MFH, 42 WE (45-127 m <sup>2</sup> WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl., 37 TG, 5 Stp

**Gesamtheit (1-65):** Mittelwert: **20,71**  
Standardabw.: **5,14**

**20%-Kappung (14-52):** Mittelwert: **20,23**  
Standardabw.: **2,06**  
Anzahl: **39**



## Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

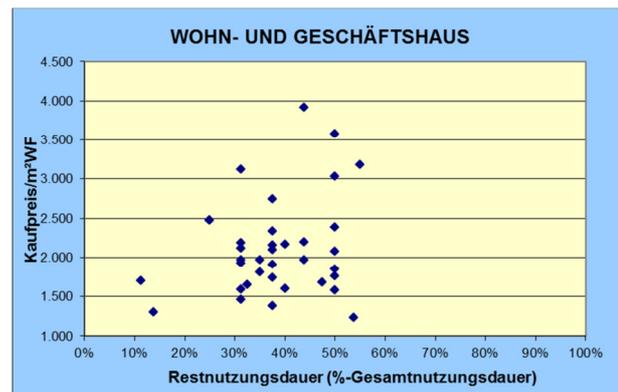
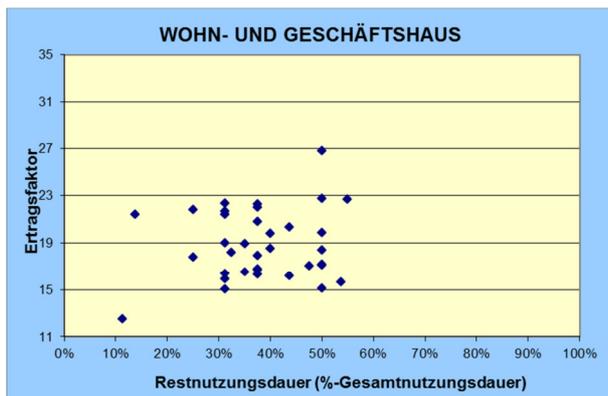
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	WF/NF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	38%	12,50	9	80	11,33	100	1.700	1 WE, Wohnanteil 50%, 50 m <sup>2</sup> WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 50 m <sup>2</sup> NF (Laden); erh. Inst.-stau
2.	Mainz	5	17%	15,06	25	80	10,92	365	1.973	13 WE, Wohnanteil 81%, 296 m <sup>2</sup> WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 69 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie); Inst.-stau
3.	Mombach	1	16%	15,09	40	80	8,72	376	1.580	4 WE, Wohnanteil 80%, 302 m <sup>2</sup> WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m <sup>2</sup> NF (Laden);
4.	Mainz	30	67%	15,67	43	80	6,53	395	1.228	2 WE, Wohnanteil 41%, 160 m <sup>2</sup> WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 235 m <sup>2</sup> NF (Gastron.); 1 Ga, 25 Stp.; leichter Inst.-stau
5.	Mainz	5	27%	15,89	25	80	7,68	785	1.465	10 WE, Wohnanteil 73%, 571 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 214 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie)
6.	Mainz	10	16%	16,21	35	80	11,29	724	2.195	9 WE, Wohnanteil 83%, 604 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 120 m <sup>2</sup> NF (Laden: 20, Gastronomie)
7.	Gonsenheim	17	40%	16,32	30	80	11,92	315	2.334	DZ; 2 WE, Wohnanteil 61%, 193 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 122 m <sup>2</sup> NF (Büro); 9 Stp
8.	Mainz	5	25%	16,39	25	80	9,80	192	1.927	3 WE, Wohnanteil 75%, 145 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 47 m <sup>2</sup> NF (Laden)
9.	Mainz	5	22%	16,51	28	80	9,11	997	1.806	Sammelkauf; Nr. 6: 7 WE, Wohnanteil 59%, 373 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 255 m <sup>2</sup> NF (Laden);
10.	Weisenau	1	28%	16,73	30	80	8,66	345	1.739	2 WE, Wohnanteil 44%, 151 m <sup>2</sup> WF (50/101), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 194 m <sup>2</sup> NF (Laden: 136/56); Leerstand 1 Laden (136); erh. Inst.-stau
11.	Hechtsheim	1	23%	16,79	30	80	6,87	325	1.385	1 WE, Wohnanteil 55%, 180 m <sup>2</sup> WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 145 m <sup>2</sup> NF (2xLaden); 1 Ga
12.	Marienborn	1	44%	17,08	38	80	8,22	558	1.685	4 WE, Wohnanteil 63%, 353 m <sup>2</sup> WF; 5 GE: 205 m <sup>2</sup> NF (Praxis: 100, Schulung: 105); 10 Stp, 1 Ga; mittl. Inst.-stau
13.	Mombach	1	18%	17,10	40	80	8,57	398	1.759	6 WE, Wohnanteil 78%, 311 m <sup>2</sup> WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnlage; 1 GE: 87 m <sup>2</sup> NF (Laden); 2 Ga; Hofh. u. Ga Bauj. 1996; San. 1999 (GEH u. Inst., Bad, Oberflächen)
14.	Mainz	4	32%	17,22	40	80	11,52	504	2.381	6 WE, Wohnanteil 68%, 344 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 160 m <sup>2</sup> NF

										(Laden: 55/105); San. 1991 (Hzg., Fenster)
15.	Mainz	4	31%	17,77	20	80	11,63	686	2.480	1 WE, Wohnanteil 64%, 441 m²WF, mittl. Wohnl.; 3 GE: 245 m²NF (2xLaden: 69/113, Büro: 63)
16.	Mainz	5	24%	17,91	30	80	8,90	434	1.912	DZ; 6 WE, Wohnanteil 76%, 328 m²WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 106 m²NF (Laden); Wiederaufbau nach Brand (1945)
17.	Mainz	5	19%	18,17	26	80	7,56	1.243	1.649	15 WE, Wohnanteil 86%, 1.074 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 169 m²NF; (Praxis: 102, Büro: 67); mittl. Inst.-stau
18.	Mainz	1	22%	18,40	40	80	8,38	948	1.851	DZ; 7 WE, Wohnanteil 63%, 597 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnlage; 3 GE: 350 m²NF (Gastronomie u. Lager: 155/55, Büro: 83, Lager: 58); 11 TG; durchgr. San. nach Brand 2005; Wohnrecht an 2 WE: 124/66; leichte Baumängel; San.-betrag (104.280 €) durch K
19.	Mainz	16	23%	18,53	24	60	7,18	2.759	1.598	32 WE (Apartm.), Wohnanteil 33%, 918 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 1841 m²NF (Laden: 1432, Pension: 10 WE=219, Lager: 95);
20.	Mainz	4	44%	18,93	28	80	8,65	1.564	1.966	12 WE, Wohnanteil 62%, 965 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 599 m²NF (Laden: 68/58/433, Gastronomie: 40); 3 Stp; mittl. Inst.-stau
21.	Mainz	3	23%	19,00	25	80	9,59	606	2.186	10 WE, Wohnanteil 77%, 464 m²WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 142 m²NF (Gastronomie)
22.	Mainz	5	17%	19,79	32	80	9,11	1.751	2.164	2 Gebäudeteile: VH: 11 u. HH. 3 ME; 12 WE, Wohnanteil 65%, 1.138 m²WF, mittl. Ausst., 2 GE: 613 m²NF (2x Büro); durchgr. San. 1992, energetisch San. 2008 (Hzg., WDVS, Fenster, Solarkollektoren.)
23.	Gonsenheim	17	27%	19,87	40	80	8,72	298	2.081	1 WE, Wohnanteil 67%, 200 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 98 m²NF (Laden); Ga
24.	Mainz	5	22%	20,32	35	80	8,07	3.050	1.967	36 WE, Wohnanteil 72%, 2.191 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 859 m²NF (Büro), 4 Stp.; San. 2008 (Fassade, EG)
25.	Gonsenheim	17	27%	20,83	30	80	8,63	139	2.158	1 WE, Wohnanteil 65%, 90 m²WF, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 1 GE: 49 m²NF (Laden); 1 Ga
26.	Weisenau	6	44%	21,41	11	80	5,08	2.683	1.305	28 WE, Wohnanteil 59%, 1.593 m²WF, mittl. Wohnl.; 2 GE: 1.090 m²NF (Laden/Lager: 1.000, Büro: 90)

27.	Mainz	5	16%	21,44	25	80	12,14	365	3.123	5 WE, Wohnanteil 79%, 393 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 75 m²NF (Laden); 3 Stp; mittl. Inst.-stau
28.	Gonsenheim	1	33%	21,67	25	80	6,11	180	1.589	2 WE (40/40), Wohnanteil 55%, 80 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Werkstatt)
29.	Mainz	5	17%	21,84	20	80	9,43	475	2.473	8 WE, Wohnanteil 88%, 419 m²WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 56 m²NF (Laden); 2 Stp
30.	Mainz	6	20%	22,04	30	80	10,38	275	2.745	ED; 3 WE, Wohnanteil 57%, 220 m²WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 55 m²NF (Laden); San. 1995 (1 WE, Fass., Dach); erh. Inst.-stau (2 WE)
31.	Mainz	10	24%	22,27	30	80	7,83	1.338	2.093	13 WE, Wohnanteil 88%, 1.178 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 160 m²NF (Büro); 3 Ga, 5 Stp;
32.	Mainz	10	14%	22,38	25	80	7,88	946	2.115	16 WE, Wohnanteil 90%, 853 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 93 m²NF (Laden); mittl. Inst.-stau
33.	Mainz	4	28%	22,68	44	80	11,67	310	3.177	4 WE, Wohnanteil 81%, 250 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 60 m²NF (Laden zzgl. 20 m² Lager im KG); San. 1998 (Fass., Fenster, Inst. u. Bäder)
34.	Mainz	2	18%	22,73	40	80	13,12	204	3.578	ED; 2 WE, Wohnanteil 75%, 182 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 52 m²NF (Laden); Kernsan. 1991
35.	Mainz	1	18%	26,76	40	80	9,45	858	3.036	ED; 11 WE, Wohnanteil 54%, 549 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 471 m²NF (Laden: 72, Büro: 237, zzgl. Lager: 165); 11 TG; durchgr. San. 2005
36.	Mainz	25	18%	36,84	35	80	8,86	263	3.916	ED; 2 WE, Wohnanteil 68%, 180 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 83 m²NF (Büro)

Gesamtheit (1-36): Mittelwert: **19,34**  
4,18

20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **18,81**  
Standardabw.: **1,83**  
Anzahl: **22**



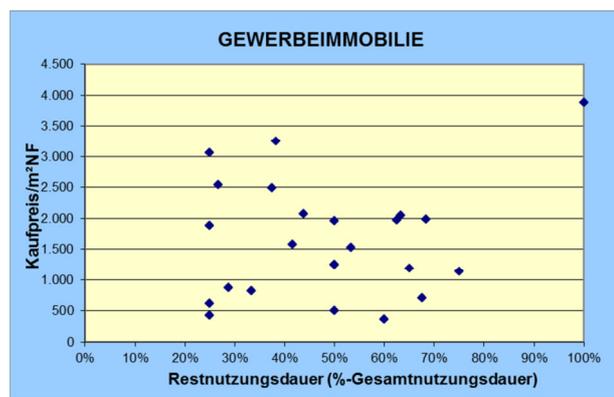
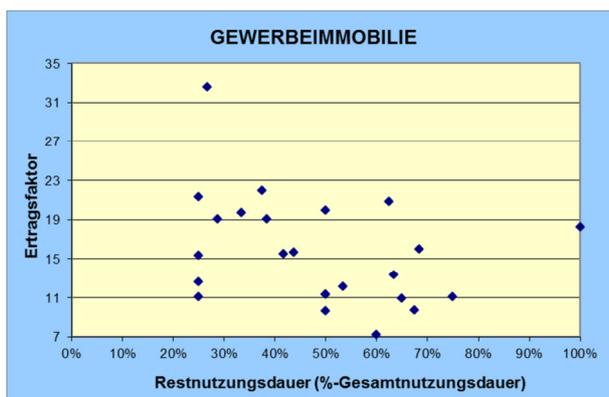
## Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	NF	KP/m <sup>2</sup> NF	Bemerkung
1.	Hechtsheim	19	85%	7,20	24	40	4,27	4.317	368	1 ME: 3 WE (98/99/99) in separatem Haus, Wohnanteil 7%, 296 m <sup>2</sup> WF, einf. Ausst.; 1 Halle (Supermarkt) mit 4.021 m <sup>2</sup> NF; 54 Stp
2.	Weisenau	3	66%	9,67	20	40	4,32	3.143	501	3 ME (Handel: 998/1045/1100), einf.-mittl. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
3.	Hechtsheim	18	33%	9,74	27	40	6,00	2.782	701	ZV; 2 ME: 2.782 m <sup>2</sup> NF (2xBüro: 423/485, 2xProduktion: 770/145, 2xLager: 430/520); 33 Stp.; Baumängel (Dachundichtigkeiten; ca. 140 m <sup>3</sup> kontamin. Wasser; ggf. Rückbau Zwischenebene für Folgenutzung)
4.	Bretzenheim	9	17%	10,93	39	60	9,09	1.720	1.192	14 ME (14 x Büro: 78-215), mittl. Ausst.; 38 Stp.
5.	Mombach	2	15%	11,05	45	60	8,62	1.835	1.143	12 ME (11 x Büro/Praxis: 1.161 m <sup>2</sup> NF; 1 x Produktion: 674 m <sup>2</sup> NF); 32 Stp.
6.	Mainz	27	67%	11,06	15	60	3,23	23.215	429	86 ME (1xHandel: 3.100, 44xBüro: 4.475; 34xLager: 13.840, 7xSonstige: 1.800), 42 Stp.; Inst.-stau
7.	Finthen	3	74%	11,36	30	60	9,20	3.407	1.255	14 ME (Büro: 1.825, Handel: 1.131, Lager: 804, Praxis: 558); 102 Stp; Leerstand: 911 m <sup>2</sup> NF (Büro: 599, Lager: 311)
8.	Mainz	15	16%	12,12	32	60	10,53	7.834	1.532	DZ; 1 ME (Büro: 6.058, Lager: 1.002, Kantine: 454, , allgem.: 321); 25 Stp, 101 TG
9.	Hechtsheim	6	95%	12,60	10	40	4,12	6.023	623	2 ME (Handel: 4.253, Lager: 1.770), einf. - mittl. Ausst.; 160 Stp.
10.	Marienborn	7	33%	13,33	38	60	12,81	6.102	2.048	1 ME (Büro, Labor), 93 Stp. zzgl. TG
11.	Mainz	6	39%	15,33	15	60	16,64	2.245	3.062	7 ME (2xLaden: 255/1002; 5xBüro: 53/150/167/258/320; 2xArchiv: 18/22); 16 Stp.
12.	Mainz	10	37%	15,48	25	60	8,53	821	1.583	6 ME, mittl. Ausst. (4 x Büro: 74/174/93/174; 2 x Praxis: 224/82); 17 Stp, 1 TG
13.	Mainz	5	26%	15,70	35	80	11,03	602	2.077	ED; 1 WE, Wohnanteil 11%, 64 m <sup>2</sup> WF, mittl.-geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 538 m <sup>2</sup> NF (Büro: 351/187); 8 Stp.; San. 2013 (Elektro, Beläge)
14.	Mainz	25	17%	16,00	41	60	10,37	47.893	1.991	63 ME (38xBüro: 29.297, 4xGastronomie: 1.605, 8xLaden: 3.318, 7xPraxis: 5.068, 1xVeranstaltung: 1.240, 2xFitness: 1.191, Lager: 4.930, sonstige Mietflächen: 1.244, 1xParkhaus); Leerstand 4.964 m <sup>2</sup> NF (Büro/Praxis:

										4.158, Gastronomie: 188, Lager: 507, Sonstige Mietflächen: 111)
15.	Hechtsheim	15	21%	18,27	40	40	17,74	13.120	3.890	1 ME (Logistik: 11.202, Büro: 1.918); Stp-Fläche: 242 LKW u. 134 PKW (40.579); inkl. Fördertechnik
16.	Ebersheim	2	48%	19,02	23	60	14,26	258	3.256	2 ME (Laden: 88, Praxis: 170), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 Stp
17.	Gonsenheim	1	75%	19,07	23	80	3,83	514	875	1 WE , Wohnanteil 16%, 81 m²WF; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 433 m²NF (Technik); 1 Ga, 2 Stp
18.	Mainz	10	58%	19,72	20	60	3,45	1.253	817	A: 2 WE (a' 104 m²WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; 2 Stp; B: Technikgebäude (1044 m²NF), 6 Stp
19.	Gonsenheim	9	19%	19,98	30	60	8,20	4.705	1.966	1 ME (Büro: 4.603, Lager: 102); 6 TG u. 73 Stp.
20.	Hechtsheim	18	30%	20,83	25	40	7,89	317	1.972	1 ME (Büro/Labor/Werkstatt); verwandt
21.	Mainz	6	56%	21,30	15	60	7,36	1.381	1.883	5 ME (Laden: 113/728, Praxis: 130/130, Büro: 130; ); leichter Inst.-stau; Leerstand: 728 m²NF (Laden); Planungsbereich ECE: ggf. Abriss
22.	Mainz	5	18%	21,93	30	80	9,48	1.133	2.493	1 WE, Wohnanteil 7%, 76 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 GE: 1.057 m²NF (Praxis: 239, Büro: 804, Lager: 14); 5 Ga, 17 Stp.; mittl. Inst.-stau
23.	Mainz	5	30%	32,55	16	60	6,53	639	2.549	1 ME (Büro mit Produktion); 2 Stp.; einf. - mittl. Ausst. u. Wohnl.; Wiederaufbau 1947, Aufstockung 1967; mittl. Inst.-stau

**Gesamtheit (1-23):** Mittelwert: **15,84**  
Standardabw.: **5,64**

**20%-Kappung (6-18):** Mittelwert: **15,31**  
Standardabw.: **3,05**  
Anzahl: **13**



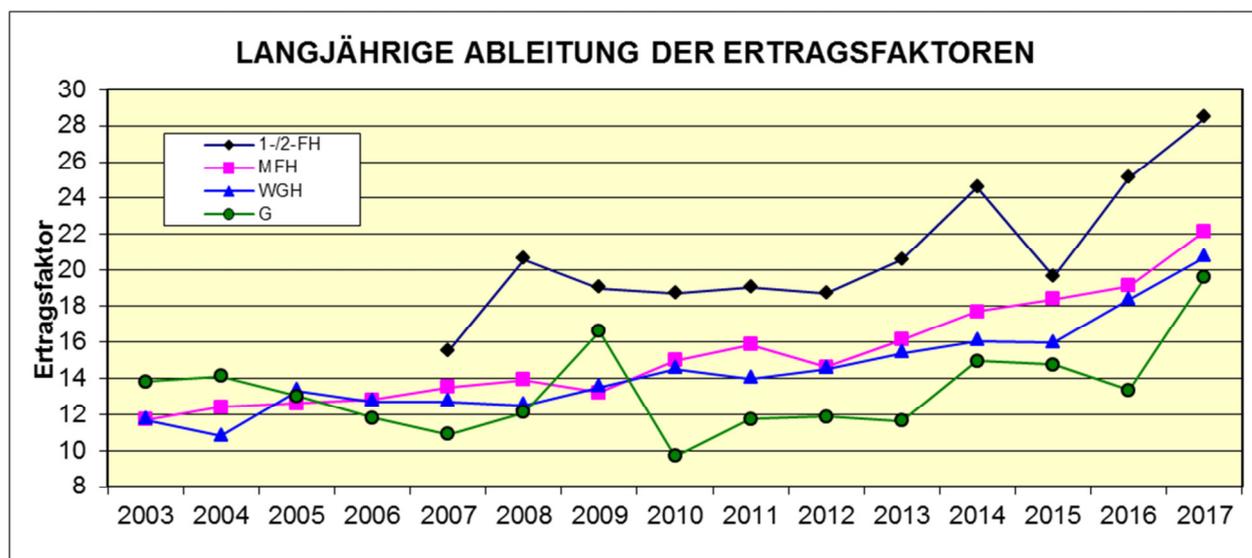
## Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2016 und 2017. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2016 UND 2017)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	26,45	3,35	18
Mehrfamilienhäuser	20,23	2,06	39
Wohn- und Geschäftshäuser	18,81	1,83	22
Gewerbeobjekte	15,31	3,05	13

Nachstehend der langjährige Durchschnitt der Ertragsfaktoren. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich **ausschließlich auf Mittelwerte des jeweiligen Jahres (Gesamtheit)**. Anders als bei Untersuchungen mehrerer Jahrgänge sind große Schwankungen bei den Mittelwerten aufgrund einer geringen Datengrundlage und Verkäufen von Sonderobjekten (s.a. Gewerbe) wahrscheinlicher.

LANGJÄHRIGE ABLEITUNG DER ERTRAGSFAKTOREN								
	1- u. 2-FH		MFH		WGH		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2004	0	---	4	12,4	1	10,8	2	14,1
2005	0	---	0	---	1	13,3	3	13,0
2006	0	---	20	12,8	16	12,7	12	11,8
2007	6	15,5	20	13,5	18	12,7	9	10,9
2008	9	20,6	16	13,9	18	12,5	10	12,1
2009	12	19,0	20	13,2	23	13,5	5	16,6
2010	14	18,7	18	15,0	11	14,5	10	9,7
2011	11	19,0	16	15,8	24	14,0	9	11,7
2012	16	18,7	19	14,6	15	14,5	7	11,9
2013	8	20,6	20	16,1	20	15,4	9	11,6
2014	17	24,6	23	17,7	18	16,0	8	14,9
2015	16	22,4	12	18,4	21	16,0	5	14,7
2016	15	25,1	26	19,1	21	18,3	15	13,4
2017	14	28,4	36	22,2	15	20,7	9	19,6





## Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz erstellt in regelmäßigen Abständen Qualifizierte Mietspiegel. Weil hierbei jeweils den entsprechenden juristischen Bestimmungen Rechnung getragen wurde, fanden die Mietspiegel stets die Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und bei den Gerichten. Dies trug wesentlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens bei.

Auszüge aus dem Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2017 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei herunter geladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2017 wurde im März 2017 veröffentlicht.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nutzt, mangels eigener Erhebungen, die Medianmieten des Mietspiegels bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.

Im Rahmen der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- / Zweifamilienhäuser und Renditeobjekte führt die Geschäftsstelle Befragungen der Eigentümer bezüglich der objektspezifischen Kaufumstände durch. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die Mieterträge der Objekte zum Kaufzeitpunkt erfragt. Da bei der Auswertung der Rückläufe der Fragebögen vielfach eine nicht unerhebliche Abweichung von der Medianmiete des Mietspiegels festgestellt wurde, sah die Geschäftsstelle es als sinnvoll an, die tatsächlichen Mieterträge auf ihr Verhältnis hin zur Medianmiete zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlicht (a.a.O., S. 115)

Die Geschäftsstelle konnte für **vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser** aktuell ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im langjährigen Mittel um 27% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 98 Kauffälle der Jahre 2012-2017, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 8%). Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (14 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +28%.

Die Geschäftsstelle ist sich dessen bewusst, dass ihre Ableitungen keineswegs den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel genügen.

## Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2017 (Auszug)

Am 30. März 2017 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2016 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Der qualifizierte Mietspiegel bildet eine nach dem BGB vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mietänderung im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der

### **Tabelle 1 für Wohnungen**

und

### **Tabelle 2 für Apartments.**

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

**mittel** = mit Bad **oder** Sammelheizung

**gut** = mit Bad **und** Sammelheizung

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung **ohne** Bad und **ohne** Sammelheizung verfügen, wird ein **Ab-schlag** ausgewiesen.

Als **Apartments** werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die folgende Merkmale aufweisen:

- ein Zimmer
- Wohnfläche bis zu 40 qm
- komplett möblierte Küche/Kochnische und
- Dusche/Bad

Für alle anderen Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufweisen, gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder eine zentrale Anlage.

Maßgeblich für die anzuwendende **Bauperiode** ist die **Bezugsfertigkeit**, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- **Grundlegend modernisierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurden, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

In den Tabellen werden jeweils der Mittelwert (Median) und Mietspannen (2/3-Spannen) angegeben. Der Median bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: 50% der Mietwerte sind niedriger und 50% sind höher als dieser Mittelwert. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im Mainzer Stadtgebiet wieder. Die Lageeinteilung erfolgt dabei in den drei Kategorien einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde auf wissenschaftlicher Basis erstellt und ist Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels. Sie ist Resultat statistischer Analysen und sachkundiger Expertise.

In den Mietspiegeltabellen werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage ausgewiesen. Im Vergleich zur mittleren Wohnlage ergeben sich für Wohnungen in anderer Wohnlage folgende Zu- bzw. Abschläge:

Einfache Wohnlage	- 0,36 €/m <sup>2</sup>
Gute Wohnlage	+ 0,33 €/m <sup>2</sup>

Hinweise zur Wohnlageeinstufung finden sie unter „<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>“ (Aktivierung der Wohnlageeinstufung in „Themenauswahl“: Rubrik Mietspiegel).

Nachfolgend die Tabellen aus dem Mietspiegel. In der Originaldruckschrift sind diese mit informativen Anlagen „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen. Die Broschüre kann auf der Homepage der Stadt Mainz kostenfrei als pdf-File herunter geladen werden.

**Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben.**

**Tabelle 1 für Wohnungen (alle Beträge in Euro/qm)**

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,50	4,70	6,08
		40-60 qm	5,05	4,77	6,00
		60-80 qm	5,03	4,59	6,27
		80 u. mehr qm	4,73	4,38	5,63
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	6,54	6,06	8,08
		40-60 qm	6,85	6,34	8,52
		60-80 qm	6,66	6,12	7,88
		80 u. mehr qm	6,48	6,06	8,58
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,22	7,41	9,72
		60-80 qm	6,84	6,57	8,58
		80 u. mehr qm	6,43	6,12	8,05
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,26	8,56	9,72
		60-80 qm	8,30	7,70	9,72
		80 u. mehr qm	8,31	7,58	9,31
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,41	9,03	9,76
		60-80 qm	8,97	8,49	9,44
		80 u. mehr qm	8,75	8,15	9,48
	2003 bis 30.6.2014	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,69	8,95	9,82
		60-80 qm	9,43	8,85	9,75
		80 u. mehr qm	9,56	8,81	11,30

\* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

**Tabelle 2 für Apartments (alle Beträge in Euro/qm)**

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	10,03	8,11	11,92
	1970 bis 1980	bis 40 qm	10,40	9,35	11,16
	1981 bis 30.06.2014	bis 40 qm	10,65	9,92	11,92

# Anhang

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015, S. 134 ff.

Landesgrundstücksmarktbericht 2015

## 6.4.4.2 Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

### ■ Wertermittlungsmodell

<b>Objektart</b>	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (mit oder ohne Einliegerwohnung)
<b>Anbauweisen</b>	Getrennte Auswertung der Objekte mit folgenden Anbauweisen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehend</li> <li>• Reihenend-/Doppelhaus*</li> <li>• Reihemittelhaus*</li> </ul> <p>* Auch typgleiche Reihen- und Doppelhäuser, z. B. „Wohnhaus in Reihe“ in Zentren</p>
<b>Voraussetzungen</b>	Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur unvermietete Objekte (Eigennutzung)</li> <li>• Weiterverkauf</li> <li>• Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit (z. B. keine Minderausnutzung)</li> </ul>
<b>Marktsegmente</b>	Gliederung nach Lageklassen: 15 €/m <sup>2</sup> , 30 €/m <sup>2</sup> , 60 €/m <sup>2</sup> , 120 €/m <sup>2</sup> , 240 €/m <sup>2</sup> , 480 €/m <sup>2</sup> Die Einstufung in die jeweilige Lageklasse erfolgt nicht mit dem Bodenwert des Wertermittlungsobjekts, sondern auf der Grundlage des Bodenwertniveaus (i. d. R. der Bodenrichtwert) ohne die ggf. beim Einzelobjekt erforderliche Anpassungen an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen. Das Bodenwertniveau ist beitrags- und abgabenfrei und ohne Bebauungsabschlag zu ermitteln.
<b>NHK-Modell</b>	NHK-Modell nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwertrichtlinie [18], Anlage 1 mit Ergänzungen nach [21], Band III, Kap. 3.01.1 Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein gesonderter Ansatz der Gebäudealtersklassen,</li> <li>• lineare Abschreibung (hier sind die Auswirkungen der Gebäudealtersklassen enthalten),</li> <li>• ohne Regionalisierung,</li> <li>• inklusive Baunebenkosten (BNK) und</li> <li>• Gebäudestandard statt Ausstattungsstandard.</li> </ul>
<b>Bezugsmaßstab</b>	<b>Wohnwertabhängige Wohnfläche</b> (nach Wohnflächenverordnung und Hinweisen aus der Literatur) bzw. <b>Bruttogeschossfläche (BGF)</b> Hinweis: Die SW-RL enthält nur BGF-bezogene NHK 2010. Da die Wohnfläche grundsätzlich der geeignetere Bezugsmaßstab ist, wurden die NHK 2010 umbasiert (vgl. [21], Band III, Kap. 3.01.1). Die NHK 2010 - bezogen auf den Maßstab „Wohnfläche“ - wurden wie folgt ermittelt: In einem ersten Schritt wurden für Objekte die Bruttogrundflächen und Wohnflächen ermittelt und gegenseitig verprobt. In einem zweiten Schritt wurden aus den NHK 2010 basierend auf dem Maßstab „Bruttogrundfläche“ die Herstellungskosten berechnet. Anschließend wurden in einem dritten Schritt die so berechneten Herstellungskosten durch die jeweiligen (wohnwertabhängigen) Wohnflächen dividiert. Das Ergeb-

Fortsetzung der Tabelle

<b>Basisjahr</b>	nis sind NHK 2010 basierend auf dem Maßstab Wohnfläche. Alle umbasierten Stichprobenergebnisse innerhalb einer Gebäudeart wurden abschließend gemittelt. <b>Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren sowohl für die mit dem Maßstab „BGF“ als auch für die mit dem Maßstab „Wohnfläche“ berechneten vorläufigen Sachwerte verwendet werden können.</b> 2010
<b>Gebäudestandard/ Korrekturfaktoren</b>	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1: Stufen 1-5; für Objektgrößen und Gebäudearten (vgl. [21], Band III, Kap. 3.01.1)
<b>Baupreisindex</b>	Nach Nr. 4.1.2 SW-RL: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	60 bis 80 Jahre nach Anlage 3 SW-RL, übliche gebäudestandardabhängige Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	RND = GND – Alter; ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kap. 3.02.4)
<b>Abschreibung</b>	Lineare Abschreibung [%] = $\frac{GND - RND}{GND} \times 100$
<b>Bodenwert (BW)</b>	An die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungsstichtag der Vergleichsgrundstücke angepasster Bodenwert; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) / Wertermittlungsvorschrift</b>	Die Sachwertfaktoren (SWF) wurden so abgeleitet, dass sie immer auf den vorläufigen Sachwert des schadens- und auch ansonsten „boG-freien“ Grundstücks wirken. Soweit bei den Vergleichsobjekten boG vorhanden waren, sind sie zur Ableitung des Sachwertfaktors nach der Formel (SWF = (KP ± boG) / v.SW) berücksichtigt worden. Daraus resultiert für die Wertermittlung folgende Vorschrift: $SW = v.SW \times SWF \pm boG$
<b>Außenanlagen</b>	Pauschalisierte Sätze nach [22] Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelbewertung
<b>Rechenvorschrift</b>	$SWF = \frac{KP \pm boG}{v.SW}$ SWF = Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren) KP = Kaufpreis v.SW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
<b>Referenzdaten (Freistehende EZFH)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 790 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz (Ø ca. 01.01.2014)</li> <li>• Ø GND: 70 Jahre (Spanne: 55 bis 80 Jahre)</li> <li>• Ø RND: 45 Jahre (Spanne: 15 bis 75 Jahre)</li> </ul>

**Wohnflächenbezogene\* NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK**

	Ø 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche*				Ø 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche*				
	1.01	1.02	1.04*	1.03	1.11	1.12	1.14*	1.13	
Standard	1	1.505*	2.070*	1.885*	1.835*	1.245*	1.595*	1.480*	1.395*
	2	1.670*	2.300*	2.090*	2.040*	1.380*	1.780*	1.640*	1.555*
	3	1.920*	2.640*	2.405*	2.340*	1.585*	2.045*	1.890*	1.785*
	4	2.310*	3.190*	2.900*	2.820*	1.910*	2.465*	2.275*	2.155*
	5	2.900*	3.990*	3.625*	3.535*	2.395*	3.080*	2.845*	2.700*

	Ø 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche*				Ø 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche*				
	1.21	1.22	1.24*	1.23	1.31	1.32	1.34*	1.33	
Standard	1	1.265*	1.520*	1.335*	1.290*	1.080*	1.300*	1.195*	1.100*
	2	1.400*	1.690*	1.480*	1.435*	1.200*	1.450*	1.320*	1.220*
	3	1.610*	1.935*	1.705*	1.650*	1.380*	1.660*	1.525*	1.400*
	4	1.945*	2.340*	2.055*	1.990*	1.660*	2.005*	1.835*	1.685*
	5	2.425*	2.925*	2.570*	2.485*	2.080*	2.500*	2.295*	2.115*

Tab. 3-3: NHK 2010 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) für frst. EFH, gegliedert nach Gebäudetyp und den fünf Gebäudestandards

Abweichende Gebäudeart	Anmerkungen	Faktor
Zweifamilienhäuser		1,05
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	gleiche Objektgröße	0,94
Reihenmittelhäuser	wie freistehende EFH*	0,88
Fertighäuser massiver Bauweise*	vor / nach 1990	0,84* / 0,92*
Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise*	vor / nach 1990	0,80* / 0,90*
Wochenend-/Ferienhäuser*		0,90*
Wohnunterkünfte für Arbeiter*	massive Bauweise	0,80*
	Tafel-/Rahmenbauweise	0,70*
Fachwerkhäuser (Eiche)*		0,92*
Fachwerkhäuser (Nadelholz)*		0,85*

Tab. 3-4: Anpassungsfaktoren für BGF- und WF-bezogene NHK

### 3 Wohnungsgröße

Für Mehrfamilienhäuser (MFH) stellt sich die Abhängigkeit der NHK von der Wohnungsgröße (Wohnfläche in m<sup>2</sup>) wie folgt dar (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 7, Kapitel 2 (Sachwertverfahren – Begriffe, Grundlagen), Abschnitt 4.7.3.2 (Wohnungsgröße)):

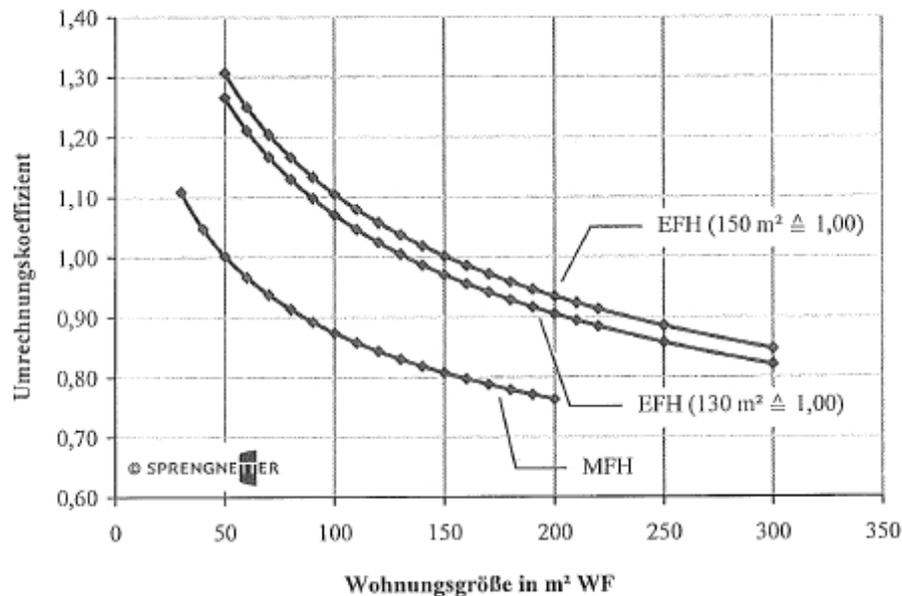


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

In Tabellenform ergeben sich für EFH und MFH folgende Wertepaare:

Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> WF]		30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Umrechnungs-koeffizient	EFH			1,27	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	<b>1,00</b>
	EFH			1,31	1,25	1,20	1,17	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04
	MFH	1,11	1,05	<b>1,00</b>	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83

Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> WF]		140	150	160	170	180	190	200	210	220	250	300
Umrechnungs-koeffizient	EFH	0,99	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,82
	EFH	1,02	<b>1,00</b>	0,99	0,97	0,96	0,95	0,93	0,92	0,91	0,89	0,85
	MFH	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76				

Tab. 3-1: Abhängigkeit der NHK von der Wohnungsgröße (m<sup>2</sup> WF) für Ein- und Mehrfamilienhäuser (nach Sprengnetter)

**Hinweis:**

Bei unterschiedlich großen Wohnungen ist der Umrechnungskoeffizient auf die durchschnittliche Wohnungsgröße (den Mittelwert) abzustellen.

Kreuztabelle zur Umrechnung der NHK bei abweichender Wohnungsgröße für Einfamilienwohngebäude (EFH)

WF	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> WF des Bewertungsobjekts																			
	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	250	300
50	1,00	0,96	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,68	0,65
60	1,05	1,00	0,96	0,93	0,91	0,88	0,86	0,85	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,71	0,68
70	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,73	0,70
80	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,76	0,73
90	1,15	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,81	0,78	0,75
100	1,18	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,80	0,77
110	1,21	1,16	1,12	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,82	0,78
120	1,24	1,18	1,14	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,80
130	1,26	1,21	1,16	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,85	0,82
140	1,28	1,23	1,18	1,15	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,87	0,83
150	1,30	1,25	1,20	1,16	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,88	0,85
160	1,33	1,27	1,22	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,90	0,86
170	1,34	1,29	1,24	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,91	0,87
180	1,36	1,30	1,26	1,22	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,92	0,88
190	1,38	1,32	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,94	0,90
200	1,40	1,34	1,29	1,25	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,07	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,95	0,91
210	1,42	1,35	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,99	0,96	0,92
220	1,43	1,37	1,32	1,28	1,24	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,97	0,93
250	1,48	1,41	1,36	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,07	1,06	1,04	1,03	1,00	0,96
300	1,54	1,48	1,42	1,38	1,34	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,18	1,16	1,15	1,13	1,12	1,10	1,09	1,08	1,05	1,00

Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> WF des Vergleichsobjekts

Restnutzungsdauer

**2.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden**

Bei nachträglich erfolgten durchgreifenden Modernisierungen kann für die Bestimmung der „modifizierten“ Restnutzungsdauer die Punktrastermethode (nach Anlage 4 SW-RL) herangezogen werden. Das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (analog auch für Verwaltungs-, Büro und Geschäftsgebäude) unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Anlage 4 SW-RL dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Das Modell ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Anhand der nachfolgenden Tabelle sind Modernisierungspunkte zu vergeben:

<b>Modernisierungselemente; typische Fälle<sup>1)</sup></b> <b>(Maßnahmen in den letzten 15 Jahren<sup>2)</sup>)</b>	<b>Punkte max.</b>	<b>Punkte tats.</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten geschossdecke (x) <sup>3)</sup>	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände (x) <sup>3)</sup>	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (x) <sup>3)</sup>	2	
Gesamtpunktzahl <sup>4)</sup> : (Modernisierungsgrad)		

Tab. 2-2: **Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen**

- 1) Hier sind die wesentlichsten Modernisierungselemente für Wohngebäude zusammengestellt. Für andere Gebäude sind die Modernisierungselemente objektartspezifisch zu modifizieren.
- 2) Liegen die Maßnahmen weiter zurück (z. B. 20 Jahre) oder führten diese nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard, ist ggf. zu prüfen, ob nicht eine geringere als die max. Punktzahl (evtl. sogar keine Punkte) anzusetzen ist.  
Wichtig: Hierbei sind auch die Maßnahmen als bereits durchgeführt anzusetzen, für die bei der Wertermittlung Abzüge wegen eines vom ortsüblichen abweichenden baulichen Zustands angebracht werden, insbesondere bei bestehenden Bauschäden, Instandhaltungsstaus und Modernisierungserfordernissen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 60 (boG (Grundlagen)), Abschnitt 3 (Grundsätze für die Berücksichtigung der boG)).
- 3) Ergänzend zu den Hinweisen der Anlage 4 der SW-RL sollte folgendes beachtet werden:  
Bei den mit (x) gekennzeichneten Maßnahmen sollten zur Erreichung plausibler Ergebnisse (Teil)Punkte auch dann gegeben werden, wenn diese Anforderungen bereits historisch gegeben waren und am Bewertungsstichtag noch zeitgemäßen Anforderungen entsprechen.
- 4) Maximal können in der Summe 20 Punkte vergeben werden.

3.02.4/2/4

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der **Modernisierungsgrad** wie folgt ermittelt werden:

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= leicht modernisiert (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Tab. 2-3: **Modernisierungsgrade**

In der folgenden Tabelle 2-4 ist die relative modifizierte Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND)<sup>1)</sup> in Abhängigkeit vom relativen Gebäudealter und des ermittelten Modernisierungsgrads tabelliert, wobei gilt:

$$\text{relative RND} = \text{RND} / \text{GND}$$

$$\text{relatives Gebäudealter} = \text{Gebäudealter}^2) / \text{GND}$$

Die Restnutzungsdauer ergibt sich dann im jeweiligen GND-Modell aus relativer RND multipliziert mit der GND.

In der Tabelle sind sowohl die von Sprengnetter zur Anwendung empfohlenen als auch in Klammern die sich aus Anlage 4 der SW-RL ergebenden modifizierten relativen Restnutzungsdauern tabelliert.

Den Tabellenwerten liegen theoretische Modellansätze zu Grunde. Sowohl das Sprengnetter-Modell als auch das Modell der SW-RL gehen davon aus, dass die relative Restnutzungsdauer älterer, jedoch umfassend modernisierter Gebäude 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer beträgt. Die Funktionsansätze der SW-RL sind in Anlage 4 der SW-RL abgedruckt. Das Sprengnettermodell hat Kierig ausführlich in der immobilien & bewerten 2/2009 auf S. 56 ff. beschrieben.

Das Sprengnetter-Modell unterscheidet sich von dem Modell der SW-RL dadurch, dass sich insbesondere eine leichte Modernisierung (4 Punkte) stär-

1) Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist in Kapitel 3.02.5 in Abhängigkeit von der Objektart und des Gebäudestandards tabelliert.

2) Das (ggf. fiktive) Gebäudealter ist vorweg entsprechend den Ausführungen in den Abschnitten 1.1 und 1.2 sowie 2.1 und 2.2 zu bestimmen.

ker auf die relative Restnutzungsdauer auswirkt. Hierdurch wird der zweite Grundsatz marktkonformer Wertermittlung, Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu bewerten, im Sprengnetter-Modell besser erfüllt.

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte relative Restnutzungsdauer [%] im Modell Sprengnetter (im Modell SW-RL) <sup>1)</sup>					
0	100 (100)	100 (100)	100 (100)	100 (100)	100 (100)
1	99 (99)	99 (99)	99 (99)	99 (99)	99 (99)
2	98 (98)	98 (98)	98 (98)	98 (98)	98 (98)
3	97 (97)	97 (97)	97 (97)	97 (97)	97 (97)
4	96 (96)	96 (96)	96 (96)	96 (96)	96 (96)
5	95 (95)	95 (95)	95 (95)	95 (95)	95 (95)
6	94 (94)	94 (94)	94 (94)	94 (94)	94 (94)
7	93 (93)	93 (93)	93 (93)	93 (93)	93 (93)
8	92 (92)	92 (92)	92 (92)	92 (92)	92 (92)
9	91 (91)	91 (91)	91 (91)	91 (91)	91 (91)
10	90 (90)	90 (90)	90 (90)	90 (90)	90 (90)
11	89 (89)	89 (89)	89 (89)	89 (89)	89 (90)
12	88 (88)	88 (88)	88 (88)	88 (88)	89 (89)
13	87 (87)	87 (87)	87 (87)	87 (87)	88 (89)
14	86 (86)	86 (86)	86 (86)	87 (86)	88 (88)
15	85 (85)	85 (85)	85 (85)	86 (85)	87 (88)
16	84 (84)	84 (84)	84 (84)	86 (84)	87 (88)
17	83 (83)	83 (83)	83 (83)	85 (84)	87 (87)
18	82 (82)	82 (82)	83 (82)	84 (83)	86 (87)
19	81 (81)	81 (81)	82 (81)	84 (82)	86 (87)
20	80 (80)	80 (80)	81 (80)	83 (82)	86 (86)
21	79 (79)	79 (79)	80 (79)	83 (81)	85 (86)
22	78 (78)	79 (78)	80 (78)	82 (81)	85 (86)
23	77 (77)	78 (77)	79 (77)	82 (80)	85 (85)
24	76 (76)	77 (76)	78 (76)	81 (80)	84 (85)

---

1) nach Sprengnetter und in Klammern nach Anlage 4 der SW-RL.

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte relative Restnutzungsdauer [%] im Modell Sprengnetter (im Modell SW-RL) <sup>1)</sup>				
25	75 (75)	76 (75)	78 (76)	81 (79)	84 (84)
26	74 (74)	75 (74)	77 (75)	80 (78)	84 (84)
27	73 (73)	74 (73)	76 (74)	80 (78)	83 (84)
28	72 (72)	74 (72)	76 (73)	79 (77)	83 (83)
29	71 (71)	73 (71)	75 (72)	79 (77)	83 (83)
30	70 (70)	72 (70)	74 (72)	78 (76)	82 (83)
31	69 (69)	71 (69)	74 (71)	78 (76)	82 (82)
32	68 (68)	70 (68)	73 (70)	77 (75)	82 (82)
33	67 (67)	69 (67)	72 (69)	77 (75)	81 (82)
34	66 (66)	69 (66)	72 (68)	76 (74)	81 (82)
35	65 (65)	68 (65)	71 (68)	76 (74)	81 (81)
36	64 (64)	67 (64)	70 (67)	75 (73)	80 (81)
37	63 (63)	66 (63)	70 (66)	75 (73)	80 (81)
38	62 (62)	66 (62)	69 (65)	74 (72)	80 (80)
39	61 (61)	65 (61)	68 (65)	74 (72)	80 (80)
40	60 (60)	64 (60)	68 (64)	73 (71)	79 (80)
41	59 (59)	63 (59)	67 (63)	73 (71)	79 (80)
42	58 (58)	62 (58)	67 (63)	72 (70)	79 (79)
43	57 (57)	62 (57)	66 (62)	72 (70)	79 (79)
44	56 (56)	61 (56)	65 (61)	72 (69)	78 (79)
45	55 (55)	60 (55)	65 (61)	71 (69)	78 (78)
46	54 (54)	59 (54)	64 (60)	71 (68)	78 (78)
47	53 (53)	59 (53)	64 (59)	70 (68)	78 (78)
48	52 (52)	58 (52)	63 (59)	70 (68)	77 (78)
49	51 (51)	57 (52)	63 (58)	69 (67)	77 (77)
50	50 (50)	57 (51)	62 (58)	69 (67)	77 (77)
51	49 (49)	56 (50)	61 (57)	69 (66)	77 (77)
52	48 (48)	55 (49)	61 (56)	68 (66)	76 (77)
53	47 (47)	54 (48)	60 (56)	68 (66)	76 (76)
54	46 (46)	54 (48)	60 (55)	68 (65)	76 (76)
55	45 (45)	53 (47)	59 (55)	67 (65)	76 (76)

Restnutzungsdauer

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte relative Restnutzungsdauer [%] im Modell Sprengnetter (im Modell SW-RL) <sup>1)</sup>				
56	44 (44)	52 (46)	59 (54)	67 (65)	75 (76)
57	43 (43)	52 (45)	58 (54)	66 (64)	75 (76)
58	42 (42)	51 (44)	58 (53)	66 (64)	75 (75)
59	41 (41)	50 (44)	57 (52)	66 (63)	75 (75)
60	40 (40)	50 (43)	57 (52)	65 (63)	75 (75)
61	39 (39)	49 (42)	56 (52)	65 (63)	74 (75)
62	38 (38)	48 (42)	56 (51)	65 (62)	74 (75)
63	37 (37)	48 (41)	55 (50)	64 (62)	74 (74)
64	36 (36)	47 (40)	55 (50)	64 (62)	74 (74)
65	36 (35)	46 (40)	54 (50)	64 (61)	74 (74)
66	35 (34)	46 (39)	54 (49)	63 (61)	73 (74)
67	34 (33)	45 (38)	53 (49)	63 (61)	73 (74)
68	33 (32)	44 (38)	53 (48)	63 (61)	73 (74)
69	32 (31)	44 (37)	53 (48)	63 (60)	73 (73)
70	32 (30)	43 (37)	52 (48)	62 (60)	73 (73)
71	31 (29)	43 (36)	52 (47)	62 (60)	73 (73)
72	30 (28)	42 (36)	51 (47)	62 (60)	73 (73)
73	29 (27)	41 (35)	51 (46)	61 (59)	72 (73)
74	29 (27)	41 (35)	50 (46)	61 (59)	72 (73)
75	28 (26)	40 (34)	50 (46)	61 (59)	72 (72)
76	27 (25)	40 (34)	50 (45)	61 (58)	72 (72)
77	27 (24)	39 (33)	49 (45)	60 (58)	72 (72)
78	26 (24)	38 (33)	49 (45)	60 (58)	72 (72)
79	25 (23)	38 (32)	48 (44)	60 (58)	72 (72)
80	25 (23)	37 (32)	48 (44)	60 (58)	71 (72)
81	24 (22)	37 (31)	48 (44)	59 (57)	71 (72)
82	23 (21)	36 (31)	47 (43)	59 (57)	71 (72)
83	23 (21)	36 (31)	47 (43)	59 (57)	71 (72)
84	22 (20)	35 (30)	46 (43)	59 (57)	71 (71)
85	22 (20)	34 (30)	46 (43)	58 (57)	71 (71)
86	21 (19)	34 (30)	46 (42)	58 (57)	71 (71)

3.02.4/2/8

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte relative Restnutzungsdauer [%] im Modell Sprengnetter (im Modell SW-RL) <sup>1)</sup>					
87	20 (19)	33 (29)	45 (42)	58 (56)	71 (71)
88	20 (18)	33 (29)	45 (42)	58 (56)	71 (71)
89	19 (18)	32 (29)	45 (42)	58 (56)	70 (71)
90	19 (18)	32 (28)	44 (42)	57 (56)	70 (71)
91	18 (17)	31 (28)	44 (41)	57 (56)	70 (71)
92	18 (17)	31 (28)	44 (41)	57 (56)	70 (71)
93	17 (17)	30 (28)	43 (41)	57 (56)	70 (71)
94	17 (16)	30 (28)	43 (41)	57 (55)	70 (70)
95	16 (16)	29 (27)	43 (41)	57 (55)	70 (70)
96	16 (16)	29 (27)	43 (40)	56 (55)	70 (70)
97	16 (16)	28 (27)	42 (40)	56 (55)	70 (70)
98	15 (15)	28 (27)	42 (40)	56 (55)	70 (70)
99	15 (15)	27 (27)	42 (40)	56 (55)	70 (70)
≥ 100	14 (15)	27 (27)	41 (40)	56 (55)	70 (70)

Tab. 2-4: **Modifizierte relative Restnutzungsdauer in % der üblichen Gesamtnutzungsdauer**

### 3 Arbeitsanweisung und Anwendungsbeispiel

#### 3.1 Arbeitsanweisung

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erweiterter und/oder modernisierter Gebäude unter Anwendung der vorstehend abgedruckten Tabellen erfolgt in 3 Schritten:

##### **1. Schritt: Ermittlung des vorläufigen fiktiven Gebäudealters**

Bei nachträglich erweiterten oder vollständig entkernten und erneuerten Gebäuden Ermittlung des fiktiven Gebäudealters nach den Formeln der Abschnitte 2.1 und 2.2.

##### **2. Schritt: Gesamtpunktzahl der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ermitteln**

Anhand des in Abschnitt 2.3, Tab. 2-2 vorgegebenen Punktrasters wird entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine Gesamtpunktzahl ermittelt, die den jeweils gegebenen Modernisierungsgrad widerspiegelt.

##### **3. Schritt: Modifizierte (relative) Restnutzungsdauer bestimmen**

Anhand der in Tab. 2-2 ermittelten **Gesamtpunktzahl** in Abhängigkeit des im 1. Schritt ermittelten vorläufigen fiktiven **Gebäudealters** wird je nach der **üblichen Gesamtnutzungsdauer** aus der Tab. 2-4 die modifizierte relative RND entnommen.

Detaillierte Erläuterungen dieser Methode und weitere Anwendungsbeispiele können in Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 6, Kapitel 2 (Ertragswertverfahren – Begriffe, Daten), Abschnitt 6.2.5 (Verlängerung der RND) nachgelesen werden.

### 3.2 Beispiel

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer eines entkernten und erneuerten sowie anschließend nochmals modernisierten Fachwerkgebäudes

##### A. Sachverhalt

- Wertermittlungsstichtag 2012
- ursprüngliches Baujahr 1713
- Entkernung und Erneuerung 1970
- übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre (vgl. Kapitel 3.02.5)
- bei der Entkernung und Erneuerung des Gebäudes sind lediglich die Fundamente, die Fassaden und die Dachkonstruktion erhalten geblieben.
- Aus den Maßnahmen der letzten 15 Jahre ergibt sich ein Modernisierungsgrad von 17 Punkten (gemäß Abschnitt 2.3, Tab. 2-2).

##### B. Aufgabe

Für das beschriebene Gebäude soll die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr bestimmt werden.

##### C. Lösung

##### C.1 Berücksichtigung der Entkernung und Erneuerung<sup>1)</sup>

###### 1. Schritt:

$$\begin{aligned} \text{fiktives Baujahr} &= 1970 - [10 \% \text{ von } 80^{2)} \text{ Jahren}] \\ &= 1970 - 8 = \mathbf{1962} \end{aligned}$$

$$\text{fiktives Gebäudealter} = 2012 - 1962 = \mathbf{50 \text{ Jahre}}$$

---

1) Wenn nur die Entkernung und Erneuerung berücksichtigt wird.

2) Zur Bestimmung des fiktiven Baujahres und des fiktiven Gebäudealters ist bei Wohngebäuden als übliche Gesamtnutzungsdauer unabhängig vom Gebäudestandard 80 Jahre anzuhalten. Siehe diesbezügliche Ausführungen in Abschnitt 2.1.

2. Schritt:

Das Ergebnis des 2. Schrittes ist ein (hier vorgegebener) **Modernisierungsgrad von 17 Punkten.**

**C.2 Berücksichtigung der Modernisierung**

3. Schritt:

**modifizierte relative Restnutzungsdauer** (aus Abschnitt 2.3, **Tab. 2-4**; für relatives Gebäudealter = 50 Jahre / 60 Jahre = 83 % und Modernisierungsgrad = 17 Punkte, Modell Sprengnetter)

⇒ rd. 69 % der GND von 60 Jahren

4. Schritt:

**Restnutzungsdauer** 69 % von 60 Jahren = **41 Jahre**;  
d.h., durch die Modernisierungen wurde das Gebäude um weitere 31 Jahre verjüngt.

**Ergänzender Hinweis:**

Für die Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Restnutzungsdauer nach den Modell der Punktrastermethode (AGVGA-NRW, Sprengnetter und SW-RL) bzw. des fiktiven Gebäudealters bei entkernten und erneuerten Gebäuden stehen in

- Sprengnetter-ProSa,
- Sprengnetter-SmartValue und
- Sprengnetter-AKuK

effektive Assistenten zur Verfügung. Basierend auf Funktionen, die aus den vorstehenden Tabellen abgeleitet wurden, können diese in der Praxis oftmals notwendigen Abschätzungen mit Hilfe dieser Assistenten inklusive der dazugehörigen Begründungen komfortabel und softwaregestützt ermittelt und die zugehörigen Erläuterungen als Gutachtentext ausgedruckt werden.

6.4.5.2 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken

■ Wertermittlungsmodell

<b>Stichtag</b>	01.01.2014
<b>Objektart</b>	Einfamilienwohnhäuser <sup>27</sup> , alle Anbauweisen, Massivhäuser
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht aufgeteilt in Wohnungseigentum</li> <li>• Weiterverkauf</li> <li>• Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: pauschalierte BWK für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke
<b>Gebäudestandard</b>	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Gebäudestandardbezogen (vgl. SW-RL [18], Anlage 1 (NHK 2010) und Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
<b>Roherträge (RoE)</b>	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
<b>Reinerträge (RE)</b>	RoE – BWK
<b>Bodenwert (BW)</b>	Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks, ohne Bebauungsabschlag
<b>Gebäudewert (GW)</b>	KP – BW
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Bewertung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
<b>Rechenvorschrift</b>	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
<b>Referenzdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 420 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz</li> <li>• Ø GND: 70 Jahre (Spanne 62 bis 80 Jahre)</li> </ul>

<sup>27</sup> Grundsätzlich gilt das Modell auch für Zweifamilienwohnhäuser.

Zweifamilienwohnhäusern<sup>99</sup> bietet es sich an, zur Verkehrswertfindung sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren durchzuführen und den Verkehrswert aus **beiden** Verfahrensergebnissen abzuleiten.

Es liegt allerdings nur eine kleine Stichprobe vor, die es lediglich ermöglicht, die Ergebnisse der Untersuchung im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 zu aktualisieren. **Aufgrund der Auswertung sind die Liegenschaftszinssätze für eigengenutzte bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke (vgl. Tab. 6.4-22) um durchschnittlich rd. 0,75 Prozentpunkte zu erhöhen.** Dieses Ergebnis wird relativ sowohl durch überregionale Auswertungen als auch durch Ergebnisse in vergleichbaren Regionen im Nachbarland Hessen hinreichend bestätigt. Damit liegen die Liegenschaftszinssätze für mit Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke über den Liegenschaftszinssätzen von (langfristig) fremdgenutzten Einfamilienwohnhausgrundstücken.

Alle hier aufgeführten Liegenschaftszinssätze sind zusätzlich in Kapitel 11, **Abschnitt 11.6.1** abgedruckt.

#### 6.4.5.3 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt)

##### ■ Wertermittlungsmodell

<b>Stichtag</b>	01.01.2014
<b>Objektart</b>	Mehrfamilienwohnhäuser, Dreifamilienwohnhäuser, alle Anbauweisen
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht aufgeteilt in Wohnungseigentum</li> <li>• Weiterverkauf</li> <li>• Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: prozentuale BWK für Mehrfamilienwohnhäuser in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau
<b>Gebäudestandard</b>	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL [18], Anlage 2, Tabelle 2: Stufen 3-5; mit Ergänzungen um die Stufen 1 und 2 (vgl. [21], Band III, Abschnitt 3.01.1/3)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Standardbezogen (vgl. SW-RL, Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	$RND = GND - \text{Alter}$ , ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
<b>Roherträge (RoE)</b>	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
<b>Reinerträge (RE)</b>	$RoE - BWK$
<b>Bodenwert (BW)</b>	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.

<sup>99</sup> Zweifamilienwohnhäuser mit zwei etwa gleichgroßen Wohnungen.

Fortsetzung der Tabelle

<b>Gebäudewert (GW)</b>	KP – BW
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhafte, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Wertermittlung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
<b>Rechenvorschrift</b>	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
<b>Referenzdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 113 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz</li> <li>• Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre)</li> <li>• Ø RND: 35 Jahre (Spanne 15 bis 60 Jahre)</li> <li>• Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 1,5 bis 4,5)</li> <li>• Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 6 (Spanne 3 bis 30)</li> <li>• Ø Wohnfläche: 420 m<sup>2</sup> (Spanne 150 bis 2.100 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Grundstücksfläche: 790 m<sup>2</sup> (Spanne 100 bis 3.000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Bodenwertniveau: 180 €/m<sup>2</sup> (Spanne 20 bis 760 €/m<sup>2</sup>)</li> <li>• Auswerteschränke ± 30 %</li> </ul>

Tab. 6.4-23: Bewertungsmodell für Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

### ■ Ergebnisse

Die Liegenschaftszinssätze bei Mehrfamilienwohnhäusern steigen ebenfalls mit der Restnutzungsdauer an.

Für die Auswertung standen nur 113 Datensätze zur Verfügung. Das Ergebnis (vgl. Tab. 6.4-24) fügt sich aber in den allgemeinen Trend ein, nach dem die Liegenschaftszinssätze gesunken sind. Sie sind aber nicht ohne weiteres mit der Auswertung im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 zu vergleichen. Denn durch den Modellwechsel von den NHK 2000 zu den NHK 2010 im Sachwertverfahren haben sich die Gesamtnutzungsdauern in Abhängigkeit der Zustandsbeschreibung (statt 60 Jahre (einfache Ausstattung) bis 100 Jahre (gehobene und stark gehobene Ausstattung) nunmehr 60 Jahre (Gebäudestandardstufe 1) bis 80 Jahre (Gebäudestandardstufe 5))<sup>100</sup> verändert. Für das Ertragswertverfahren wurden diese Neuerungen (geänderte GND und Gebäudestandard statt Ausstattungsstandard) entsprechend angesetzt.

Eine unmittelbare Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Anzahl der Wohnungen im Objekt konnte aufgrund des zu geringen Stichprobenumfangs nur eingeschränkt festgestellt werden. Somit spie-

<sup>100</sup> Die Gebäudestandards 1 und 2 wurden durch Sprengnetter in [21], Band III, Abschnitt 3.01.V3 ergänzt.

#### 6.4.5.4 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebauten Grundstücken

##### ■ Wertermittlungsmodell

<b>Stichtag</b>	01.01.2014
<b>Objektart</b>	Gemischt genutzte Objekte mit einem durchschnittlichen gewerblichen Anteil von rd. 50 %
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum</li> <li>• Weiterverkauf</li> <li>• Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: prozentuale BWK für gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Anteil 20 bis 80 % am Reinertrag) in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau
<b>Gebäudestandard</b>	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL [18], Anlage 2, Tabelle 2 und 3: Stufen 3-5; tw. mit Ergänzungen um die Stufen 1 und 2 (vgl. [21], Band III, Kap. 3.01.1)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Standardbezogen (vgl. SW-RL, Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	RND = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
<b>Roherträge (RoE)</b>	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
<b>Reinerträge (RE)</b>	RoE – BWK
<b>Bodenwert (BW)</b>	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
<b>Gebäudewert (GW)</b>	KP – BW
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Bewertung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
<b>Rechenvorschrift</b>	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
<b>Referenzdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 96 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz</li> <li>• gewerblicher Anteil am Reinertrag: rd. 50 % (Spanne 12 bis 86 %)</li> </ul>

Liegenschaftszinssätze für mit gemischt genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke	
Vertragsdatum	2013 bis 2014
Datensätze	96
GND	70 Jahre
Ø Objektgröße (WF + NF)	410 m <sup>2</sup>
Ø Bodenwertniveau	350 €/m <sup>2</sup>
Ø gewerblicher Anteil (am Reinertrag)	rd. 50 %
$LZ = a \ln(RND) + b$	
a	0,002020
b	0,042723
<b>RND [Jahre]</b>	
20	4,9 %
25	4,9 %
30	5,0 %
35	5,0 %
40	5,0 %
45	5,0 %
50	5,1 %
55	5,1 %
60	5,1 %
65	5,1 %
70	5,1 %

Tab. 6.4-26: Liegenschaftszinssätze für mit gemischt genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke (Wertermittlungstichtag: 01.01.2014)

Die Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 11, Abschnitt 11.6.3 abgedruckt.

#### 6.4.5.5 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume

##### ■ Wertermittlungsmodell

<b>Stichtag</b>	01.01.2014
<b>Objektart</b>	Mehrfamilienwohnhäuser, Dreifamilienwohnhäuser, alle Anbauweisen
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterverkauf</li> <li>• Keine Unterscheidung nach unvermietet (eigengenutzt) oder vermietet (fremdgenutzt)</li> <li>• Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit</li> </ul>

Fortsetzung der Tabelle

<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: prozentuale BWK für Mehrfamilienwohnhäuser in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau
<b>Gebäudestandard</b>	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL [18], Anlage 2, Tabelle 2: Stufen 3-5; mit Ergänzungen um die Stufen 1 und 2 (vgl. [21], Band III, Abschnitt 3.01.1/3)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Standardbezogen (vgl. SW-RL, Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	$RND = GND - \text{Alter}$ , ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
<b>Roherträge (RoE)</b>	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten
<b>Reinerträge (RE)</b>	$RE = RoE - BWK$
<b>Bodenwert (BW)</b>	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
<b>Gebäudewert (GW)</b>	$KP - BW$
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Bewertung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
<b>Rechenvorschrift</b>	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
<b>Referenzdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 243 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz</li> <li>• Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre)</li> <li>• Ø RND: 50 Jahre (Spanne 25 bis 75 Jahre)</li> <li>• Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 2 bis 4)</li> <li>• Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 14 (Spanne 3 bis 50)</li> <li>• Ø Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> (Spanne 35 bis 170 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Bodenwertniveau: 165 €/m<sup>2</sup> (Spanne 40 bis 400 €/m<sup>2</sup>)</li> <li>• Auswerteschanke ± 30 %</li> </ul>

Tab. 6.4-27: Bewertungsmodell für Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

### ■ Ergebnisse

Für die Auswertung standen 243 Datensätze zur Verfügung. Die Liegenschaftszinssätze liegen - dem Trend entsprechend - gegenüber der Untersuchung zum Landesgrundstücksmarktbericht 2013 niedriger. Wie be-

Bewirtschaftungskosten

Tab. 2: **Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v.H. der Nettokaltmiete<sup>1)</sup>**

Stand: Juli 2010

- **Verwaltungskosten<sup>2)</sup>**
- **größere Instandhaltungskosten**
- **Mietausfallwagnis**

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten	
	relative Restnutzungsdauer [%]	
	≥ 80 <sup>3)</sup>	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke/ Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20 – 80 %) <sup>4)</sup>	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) <sup>4)</sup>	19	26
Gewerbe-/Industriegrundstücke	17	23
Garagenhöfe/Lagergrundstücke	16	23
Verbrauchermarktgrundstücke	17	23
Bewertungsgrundlagen für sonstige gewerbliche Objekte: Vgl. Kapitel 3.41.		

**Erforderliche Modifizierungen:**

- Bei **Wohnungs- und Teileigentum** sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um  
 bei Wohnungen > 110 m<sup>2</sup>: + 1 %-Punkt  
 bei Wohnungen > 70 – 110 m<sup>2</sup>: 2 %-Punkte  
 bei Wohnungen 50 – 70 m<sup>2</sup>: 3 %-Punkte  
 bei Wohnungen < 50 m<sup>2</sup>: 6 %-Punkte
- **Ohne Bad** oder **ohne Zentralheizung** alle Werte + 4 %-Punkte.
- **Mit Aufzug** alle Werte + 0,5 %-Punkte.
- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem **Bodenwertniveau** für Allgemeine Wohngebiete von 100 €/m<sup>2</sup> – 200 €/m<sup>2</sup>.

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m <sup>2</sup> :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 – 99 €/m <sup>2</sup> :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 – 400 €/m <sup>2</sup> :	– 2 %-Punkte	– 1 %-Punkt
> 400 – 1.200 €/m <sup>2</sup> :	– 4 %-Punkte	– 2 %-Punkte
> 1.200 €/m <sup>2</sup> :	– 6 %-Punkte	– 3 %-Punkte

**Erläuterung:**

Bei niedrigeren Bodenwertniveaus sind auch niedrigere Mieten gegeben. Die Verwaltungskosten und auch die Instandhaltungskosten sind dann aber nur unterproportional niedriger, das Mietausfallwagnis ist eher höher.

1), 2), 3), 4) Diese Fußnoten sind auf der folgenden Seite abgedruckt.

- 1) Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle 2 zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o.g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.
- 2) Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenwertniveau von 100 €/m<sup>2</sup> – 200 €/m<sup>2</sup> rd. 3 – 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).
- 3) Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND ≥ 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND ≥ 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d.h. die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.
- 4) Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d.h. nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

Tab. 3: **Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) für Mietwohngrundstücke nach Anlage 3 WertR 91**

Mietwohngrundstücke mit 3 bis 8 Wohnungen, Mittel aller Ortsgrößen, wirtschaftliche Verhältnisse der Jahre 1977/78		
Baujahr	Wohnungsausstattung	
	ohne Bad oder ohne Zentralheizung (v.H.)	mit Bad oder mit Zentralheizung (v.H.)
bis 1925	40	33
1926 – 1948	35	29
1949 – 1955	31	26
1956 – 1968	27	22
ab 1969	22	15

Hinweis: Diese Tabelle wird nur zur Komplettierung abgedruckt. Die genaue Datengrundlage ist nicht bekannt.

3.05/4/4

## Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

Nachstehend erhalten Sie Hinweise auf Webseiten zu kommunalen Ämtern und frei zugänglichen Informationen und Veröffentlichungen zum Grundstücksmarkt in Mainz.

Gutachterausschuss Mainz	<a href="http://www.mainz.de/gaa">www.mainz.de/gaa</a>
Bodenrichtwerte	<a href="http://www.mainz.de/gaa">www.mainz.de/gaa</a> , -> Serviceseite: Link zu "Bodenrichtwert"
Flächennutzungs- / Bebauungsplan	<a href="http://www.mainz.de/stadtplanungsamt">www.mainz.de/stadtplanungsamt</a>
Bauaufsicht	<a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> -> Suche: „bauaufsicht“
Kommunale Statistik	<a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> -> Suche: „amt statistik“
Sozialraumanalyse Mainz	<a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> -> Suche: „download sozialraumanalyse“
Einzelhandelsmonitoring (Innenstadt Mainz)	<a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> -> Suche: „einzelhandelsmonitoring mainz“
Mainz 2020 (demografischer Wandel)	<a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> -> Suche: „download mainz 2020 demografischer Wandel“
Stadt-Umland-Studie Mainz Rheinhessen	<a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> -> Suche: „stadt-umland-studie mainz-rheinhessen“
Mietspiegel für Wohnungsmieten in Mainz	<a href="http://www.mainz.de">www.mainz.de</a> -> Suche: „download mietspiegel“
nationale Gutachterausschüsse	<a href="http://www.gutachterausschuesse-online.de">www.gutachterausschuesse-online.de</a>



