

Grundstücksmarktbericht Mainz 2019

(Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2019

(Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018)

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

Titelbild: Boppstraße, Blickrichtung Dom (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

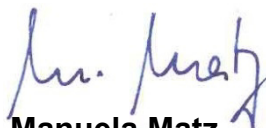
Die Bedeutung der Wertermittlung und der Gutachterausschüsse ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Die derzeit laufende Reform der Grundsteuer und die Debatten über die Verteilung des Grundvermögens zeigen, wie zunehmend wichtig Kenntnisse des Grundstücks- und Immobilienmarktes sind.

Damit sich die am Grundstücksmarkt tätigen und interessierten Menschen zurechtfinden, brauchen sie aussagekräftige Informationen. Diesem Ziel dient der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Mainz, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz.

Grund und Boden gehören zu den wichtigsten volkswirtschaftlichen Ressourcen. Bodenwerte sind auch stets ein Indiz für die wirtschaftliche Stärke einer Stadt. Dabei hängt die Wirtschaftsstärke einer Stadt nicht nur von deren Größe ab, sondern auch und vor allem von ihrer Wirtschaftsleistung. Und hier belegen die hohe Nachfrage und die damit zusammenhängenden hohen Bodenpreise die weiterhin anhaltende Attraktivität für den Wirtschaftsstandort Mainz. Gute wirtschaftliche Randbedingungen sorgen dafür, dass die Nachfrage nach gewerblichen und privaten Bauplätzen und Wohnungen weiterhin hoch bleibt.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt war im zurückliegenden Berichtszeitraum 2018 weiterhin angespannt. Die Preise für Bauland haben sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und dabei insbesondere in den zurückliegenden fünf Jahren deutlich an Dynamik hinzugewonnen. Die Entwicklung verlief im Vergleich der Städte untereinander und im Vergleich zum Umland jedoch sehr unterschiedlich. Auch in den einzelnen Marktsegmenten der Landeshauptstadt sind unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Um diese aufzuzeigen, wertete die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über 2.200 Kaufverträge für Grundstücke und Immobilien des Jahres 2018 aus.

Wie in jedem Jahr, so war die vorliegende statistische Analyse des Grundstücksmarktes nur durch den engagierten Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und der Zuarbeit von Kolleginnen und Kollegen anderer Ämter machbar. Ihnen allen sei für die engagierte Arbeit gedankt.



Manuela Matz

Wirtschaftsdezernentin



Richard Busch

Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	9
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	21
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
Grundstücksmarkt in Mainz.....	27
Grundstücksmarkt 2018 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	29
Wohnungsmarkt 2018 nach Preissegmenten	31
Bodenrichtwerte per 01.01.2018 in Mainz.....	33
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	34
Wertrelevante Daten.....	35
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
Verkehrswert von Ausgleichsflächen	41
Erbbaurecht (Auswertung zum GMB 2017)	43
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	47
Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau (EFH/2FH/RH/REH/DHH)	57
Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum	63
Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	73
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	81
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)	85
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	95
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	97
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	101
Kfz-Abstellplätze	109
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	111
Ertragsfaktoren	119
Übersicht Ertragsfaktoren	131
Wohnungsmieten in Mainz	133
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2017 (Auszug).....	134
Anhang	137
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	159

Mainz im statistischen Überblick

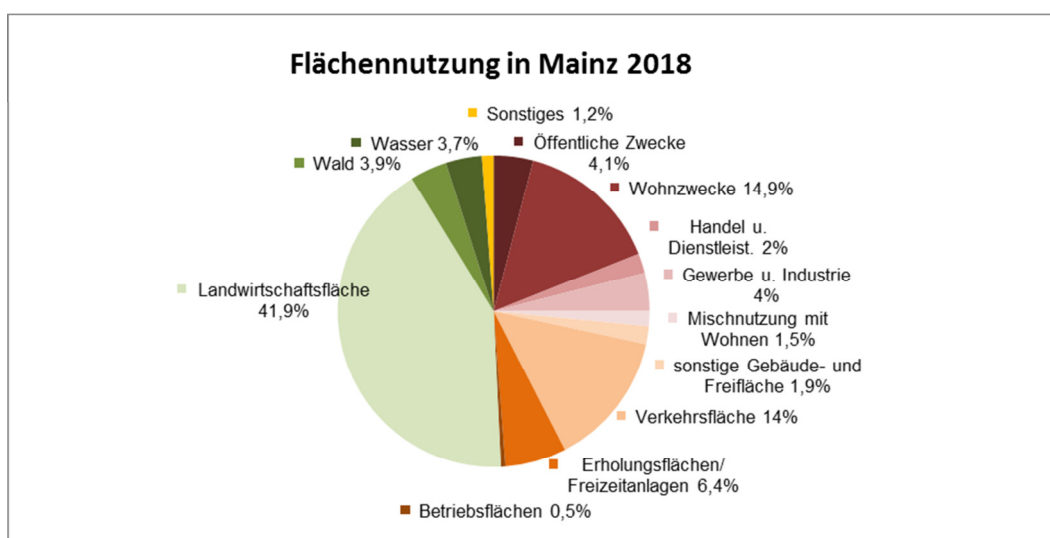
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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 31.12.2018 weisen die Freiflächen mit 49,5 % (4.841 ha Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) einen geringfügig höheren Anteil an der Gesamtfläche auf als Siedlungsflächen mit 49,3 % (4.814 ha). Zu dem verbleibenden Rest gehören Friedhofsflächen, historische Anlagen und Unland. Die Erholungs-, Freizeit-, und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 667 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 2018

*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 2017 und 2018

	31.12.2017		31.12.2018	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.756	28,2%	2.775	28,4%
darunter:				
GuF öffentliche Zwecke	387	4,0%	400	4,1%
GuF Wohnzwecke	1.458	14,9%	1.457	14,9%
GuF Handel u. Dienstleist.	197	2,0%	199	2,0%
GuF Gewerbe u. Industrie	384	3,9%	388	4,0%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	148	1,5%	150	1,5%
Verkehrsfläche	1.363	13,9%	1.371	14,0%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	624	6,4%	622	6,4%
Betriebsflächen	47	0,5%	45	0,5%
Siedlungsfläche	4.790	49,0%	4.814	49,3%
Landwirtschaftsfläche	4.130	42,3%	4.099	41,9%
- Ackerland	2.705	27,7%	2.650	27,1%
- Grünland	259	2,6%	263	2,7%
- Gartenland u. Obstbauland	894	9,1%	889	9,1%
- Weingarten	212	2,2%	212	2,2%
Wald	373	3,8%	376	3,9%
Wasser	362	3,7%	365	3,7%
Freiflächen	4.865	49,8%	4.841	49,5%
Friedhofsflächen	76	0,8%	76	0,8%
Historische Anlagen	2	0,0%	2	0,0%
Unland	40	0,4%	40	0,4%
Sonstige Flächen gesamt	118	1,2%	118	1,2%
Fläche gesamt*	9.773	100%	9.773	100%

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2017- 2018

* rundungsbedingte Differenzen

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2018

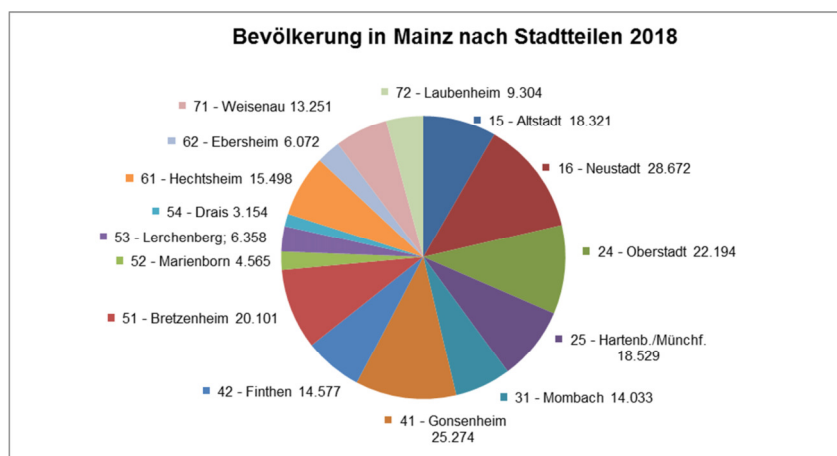
	Siedlungsfläche		Freifläche		sonstige Flächen		Gesamtfläche
	2018		2018		2018		2018
	in ha	Anteil	in ha	Anteil	in ha	Anteil	in ha
Mainz	1.099	84,9%	164	12,7%	30,9	2,4%	1.294
Weisenau	269	67,1%	110	27,4%	21,9	5,5%	400
Laubenheim	301	34,2%	571	64,9%	7,4	0,8%	879
Hechtsheim	616	44,4%	767	55,3%	3,8	0,3%	1.386
Ebersheim	178	17,7%	827	82,1%	2,4	0,2%	1.007
Marienborn	121	41,3%	171	58,3%	0,9	0,3%	293
Bretzenheim	772	54,9%	630	44,8%	3,6	0,3%	1.406
Drais	75	24,5%	231	75,1%	1,4	0,5%	308
Finthen	315	28,5%	784	71,0%	5,1	0,5%	1.104
Gonsenheim	664	60,5%	424	38,7%	8,3	0,8%	1.097
Mombach	403	67,4%	163	27,2%	32,6	5,4%	598
Stadt Mainz gesamt*	4.814	49,3%	4.841	49,5%	118	1,2%	9.773

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2018

* rundungsbedingte Differenzen

Bevölkerungsstand

Am 31.12.2018 waren in Mainz 219.903 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies ist ein Zuwachs von 2.061 Personen (+0,9 %) gegenüber dem Jahresende 2017. Den größten Bevölkerungszuwachs gab es in den Stadtteilen Hartenberg-Münchfeld (+614/+3,3 %), Neustadt (+515/+1,8%) und Ebersheim (+230/3,8%). In der Oberstadt, Weisenau und Hechtsheim nahm die Einwohnerzahl zwischen 204 und 206 Personen zu. In den Stadtteilen Lerchenberg, Marienborn, Mombach, Bretzenheim und Drais gab es ein leichtes Wachstum (jeweils zwischen 20 und 79 Neubürgern), in Gonsenheim, Finthen und Laubenheim einen minimalen Rückgang (65 bzw. 17 Einwohner).



Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

Jahr	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weg- gezogenen (-) 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
31.12.2018	219.903	40.832	+ 264	+ 1.797

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 2018 zogen per Saldo 1.797 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 264 Kinder mehr geboren als Personen verstarben.

Beschäftigung

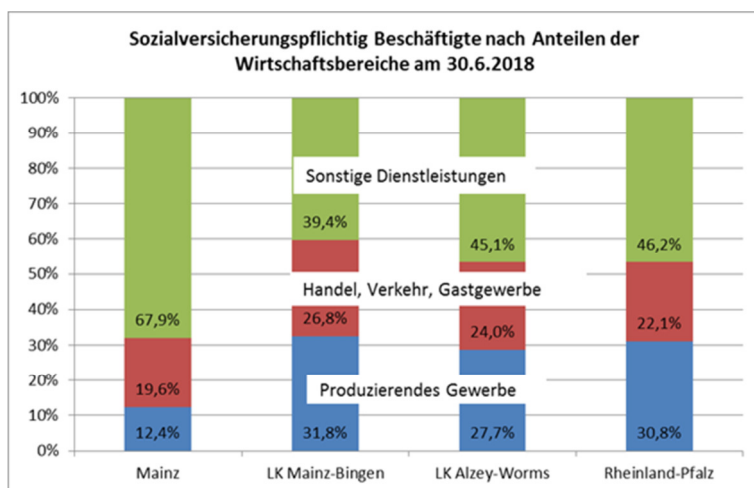
Die weiter anhaltend gute Konjunktur trug wie in den Vorjahren am Arbeitsort Mainz bis zum 30.06.2018 zu einem Beschäftigungsplus in Höhe von +1.133 Beschäftigten bei; dies entspricht einem Wachstum von 1,0 %. Am Wohnort Mainz lebten 84.124 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, 2.587 (+3,2%) mehr als noch im Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt sich deutlich in der Zahl der Berufspendler wider.

Fast 68 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; knapp 20 % arbeiten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und gut 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.

Auch 2018 zählen am Arbeitsort Mainz (17,9 %) das wachsende „Gesundheitswesen“ mit inzwischen 20.207 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der leicht rückläufige Bereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ mit 12.061 Stellen (10,7 %) sowie der Bereich „Information und Kommunikation“ mit 11.004 (9,8%) Beschäftigten zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Der größte Beschäftigungsaufbau erfolgte im Bereich „Gesundheit“ (+1.656), in weitem Abstand folgen der Bereich „Verkehr und Lagerei“ (+346) sowie der Bereich „Chemie/Pharmazie/Glas/Keramik“ (+230). Im Bereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ wurden 245 Stellen abgebaut. Die meisten Beschäftigten gingen im Bereich „Kunst, Unterhaltung, sonst. Dienstleistungen“ und zwar bei den sonstigen Dienstleistungen verloren (-1.159).

Bezogen auf die Beschäftigten am Wohnort arbeiten die Mainzer am häufigsten im „Gesundheitswesen“ (13.474 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte / Anteil an Gesamtbeschäftigung 16 %), im „Verarbeitenden Gewerbe“ (9.234 / 11,0 %) und in der Branche „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (8.575 / 10,2 %). Gleichzeitig fanden auch viele Mainzer einen neuen Arbeitsplatz in den beiden erstgenannten Bereichen. Deutliche Beschäftigungszuwächse verzeichnet die Statistik in den Bereichen „freiberufl. wiss. und techn. Dienstleistungen“ (+392), „Verkehr und Lagerei“ (+540).



Daten: Stat. Landesamt, Bad Ems

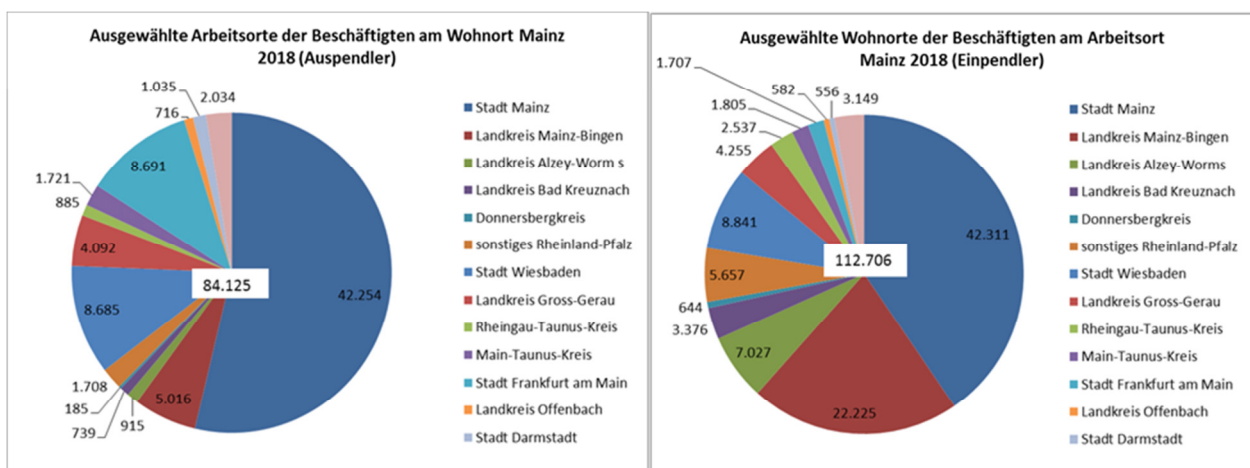
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz								
Wirtschaftszweigsystematik 2008	30. Jun 17				30. Jun 18			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	98	0,1	129	0,2	102	0,1	129	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen								
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1613	1,4	1069	1,3	1.379	1,2	1026	1,2
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	387	0,3	409	0,5	383	0,3	414	0,5
C 20-23 Glasgewerbe, Keramik	3990	3,6	3.534	4,3	4.220	3,7	3.505	4,2
C 24-25 Metallherzeugung, Bearbeitung	688	0,6	414	0,5	678	0,6	428	0,5
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	775	0,7	667	0,8	782	0,7	679	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	376	0,3	181	0,2	407	0,4	201	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	185	0,2	2.340	2,9	1.832	1,6	2.293	2,7
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	674	0,6	609	0,7	717	0,6	638	0,8
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	304	0,3	48	0,1	348	0,3	50	0,1
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	8992	8,1	9.271	11,4	9.097	8,1	9.234	11,0
D Energieversorgung	900	0,8	498	0,6	910	0,8	509	0,6
E Wasserversorgung, Entsorgung								
F Baugewerbe	3183	2,9	2.710	3,3	3.292	2,9	2.880	3,4
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	12306	11,0	8.292	10,2	12.061	10,7	8.575	10,2
H Verkehr und Lagerei	6128	5,5	5.611	6,9	6.474	5,7	6.151	7,3
I Gastgewerbe	3582	3,2	2.883	3,5	3.505	3,1	2.952	3,5
J Information und Kommunikation	10784	9,7	6.058	7,4	11.004	9,8	6.261	7,4
58-60 Verlagswesen, aud. Medien	7850	7,0	3.152	3,9	7.813	6,9	3.178	3,8
K Finanz- und Versicherungswesen	5351	4,8	3.784	4,6	5.332	4,7	3.983	4,7
L Grundst., Wohnungswesen	691	0,6	690	0,8	690	0,6	725	0,9
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistungen	8178	7,3	7.344	9,0	8.407	7,5	7.736	9,2
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	8059	7,2	6.107	7,5	7.777	6,9	6.019	7,2
N 78 Überlassung Arbeitskräfte	4164	3,7	2.124	2,6	4.023	3,6	1.949	2,3
O öffentliche Verwaltung	7840	7,0	4.806	5,9	7.976	7,1	4.911	5,8
P Erziehung, Unterricht	7310	6,6	5.378	6,6	7.398	6,6	5.500	6,5
Q Gesundheitswesen	18551	16,6	12.883	15,8	20.207	17,9	13.474	16,0
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	8925	8,0	4.599	5,6	7.766	6,9	4.584	5,4
Insgesamt	111573	100,0	81.537	100,0	112.706	100,0	84.124	100,0
A Land- und Forstwirtschaft	98	0,1	129	0,2	102	0,1	129	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	13770	12,3	12.967	15,9	14.005	12,4	13.124	15,6
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	22016	19,7	16.786	20,6	22.040	19,6	17.676	21,0
J-U sonstige Dienstleistungen	75689	67,8	51.649	63,3	76.559	67,9	53.196	63,2
Insgesamt	111573	100,0	81.537	100,0	112.706	100,0	84.124	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Analog zur leichten Zunahme der Gesamtzahl der Beschäftigten in Mainz zwischen 2017 und 2018 stieg sowohl die Zahl der Mainzer, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben (+ 1.133) als auch die Zahl der Einpendler (+ 186). Der Anteil der Einpendler an den Gesamtbeschäftigten ging um 0,5 %-Punkte auf 62,5 % zurück. Der Anteil der in Mainz Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz sank leicht auf 34,5 %, der aus Hessen nahm leicht auf 20,8 % zu. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.225 bzw. 19,7 %). Mit Abstand folgen die Stadt Wiesbaden (8.841) und der Landkreis Alzey-Worms (7.027). Gegenüber 2017 stieg die Zahl der Einpendler aus den rheinhessischen Nachbarkreisen nur leicht um 163 Personen an.

Von den 84.125 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 50,2 % in Mainz; die Zahl hat seit dem letzten Jahr um 1.005 zugenommen. Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm mit +1.583 auf 41.872 aber deutlich stärker zu. Die Hauptzielorte waren auch 2018 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor den Landkreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau. Auffällig ist, dass im betrachteten Jahresverlauf die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Mainz weniger stark zugenommen hat, als die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz und dementsprechend auch die Zahl der Einpendler einen bescheidenen Zuwachs aufweist, während die Zahl der Auspendler v.a. in das Hessische abermals kräftig zugenommen hat. Die Stadt Mainz wird offenbar zunehmend als Wohnort für die Beschäftigten in Hessen beliebt.

Im langjährigen Vergleich haben sowohl Ein- wie Auspendler kräftig zugenommen. Zwanzig Jahre zuvor (1998) pendelten nur knapp 57.000 Beschäftigte nach Mainz ein (2018: 70.395) und rd. 23.000 (2018: 41.871) aus der Stadt.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Beamte

Mainz war im Jahr 2017 Dienstort für 8.655 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.430 Personen tätig; im Landesdienst 6.425 und im Gemeindedienst 625.

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2018 waren durchschnittlich 6.472 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 5,5 % (Rheinland-Pfalz: 4,4 %). Das Jahr war insgesamt von zurückgehender Arbeitslosigkeit, wenn auch von saisonal bedingten Quartalsendespitzen geprägt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler)

Wohnorte	2017	2018	+/-	Anteil 2017	Anteil 2018
Beschäftigte Insgesamt ¹	111.573	112.706	1.133	100,0%	100,00%
davon wohnen in ... der Stadt Mainz	41.306	42.311	1.005	37,0%	37,5%
außerhalb von Mainz ²	70.267	70.395	128	63,0%	62,5%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.137	22.225	88	19,8%	19,7%
Landkreis Alzey-Worms	6.993	7.027	34	6,3%	6,2%
Landkreis Bad Kreuznach	3.347	3.376	29	3,0%	3,0%
Donnersbergkreis	632	644	12	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	39.005	38.929	-76	35,0%	34,5%
Stadt Wiesbaden	8.701	8.841	140	7,8%	7,8%
Landkreis Gross-Gerau	4.246	4.255	9	3,8%	3,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.456	2.537	81	2,2%	2,3%
Main-Taunus-Kreis	1.763	1.805	42	1,6%	1,6%
Stadt Frankfurt am Main	1.686	1.707	21	1,5%	1,5%
Landkreis Offenbach	582	582	0	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	524	556	32	0,5%	0,5%
Land Hessen	23.150	23.432	282	20,7%	20,8%

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler)

Arbeitsorte	2017	2018	+/-	Anteil 2017	Anteil 2018
Beschäftigte Insgesamt ¹	81.537	84.125	2.588	100,0%	100,00%
davon arbeiten in ... der Stadt Mainz	41.249	42.254	1.005	50,6%	50,2%
außerhalb von Mainz ²	40.288	41.871	1.583	49,4%	49,8%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	4.768	5.016	248	5,8%	6,0%
Landkreis Alzey-Worms	881	915	34	1,1%	1,1%
Landkreis Bad Kreuznach	747	739	-8	0,9%	0,9%
Donnersbergkreis	166	185	19	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	8.246	8.563	317	10,1%	10,2%
Stadt Wiesbaden	8.356	8.685	329	10,2%	10,3%
Landkreis Gross-Gerau	4.093	4.092	-1	5,0%	4,9%
Rheingau-Taunus-Kreis	881	885	4	1,1%	1,1%
Main-Taunus-Kreis	1.656	1.721	65	2,0%	2,0%
Stadt Frankfurt am Main	8.278	8.691	413	10,2%	10,3%
Landkreis Offenbach	663	716	53	0,8%	0,9%
Stadt Darmstadt	1021	1.035	14	1,3%	1,2%
Land Hessen	26.825	27.859	1.034	32,9%	33,1%

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.

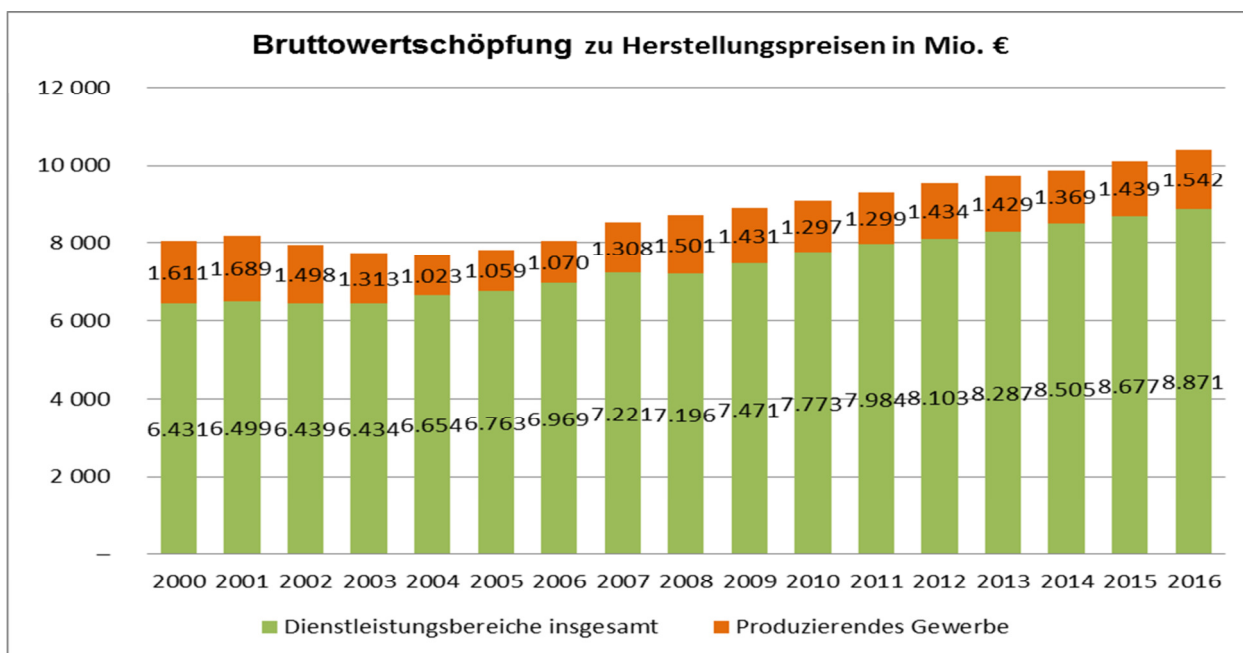
¹ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte)

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

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. 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. Die Daten werden mit zweijähriger Verzögerung bereitgestellt.

Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre setzte sich 2016 mit einem verlangsamten aber dennoch überdurchschnittlichen Wachstum fort. Gegenüber 2015 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt um jeweils 1,5 % gewachsen. Das Produzierende Gewerbe, das jedoch nur noch 14,8 % der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, wies ein deutliches Plus von 6,4 % aus. Der dominierende Dienstleistungsbereich nahm um 0,8 % zu. Der langfristige Trend des Dienstleistungswachstums ist damit jedoch nicht aufgehoben. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen betrug 74.345 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 % gestiegen und erreichte damit einen den Landesdurchschnitt um 7,5 % übersteigenden Wert. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen zeigte 2016 einen neuen Rekordwert von 155.715.



Daten: Stat. Landesamt, Bad Ems; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2016

	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
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
2015	10.268	16	1.448	8.803	2.703	2.989	3.111
2016	10.427	15	1.542	8.871	2.802	2.916	3.153

Quelle: Statistisches Landesamt 2018, Bad Ems

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2016

	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
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	151.126
2013	10.822	121,2	8,7	70.957	109,5	110,7	152.409
2014	10.969	122,9	8,5	71.505	110,4	108,4	153.545
2015	11.408	127,8	8,4	73.478	113,4	107,7	155.384
2016	11.577	129,7	8,4	74.345	114,7	107,5	155.715

Quelle: Statistisches Landesamt 2018, Bad Ems; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2016 wurden in Mainz 6.021 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 28.446 €. Dieser Wert (Platz 8) lag um 5,7 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie fünf weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. dem primäreinkommensstärksten Landkreis Mainz-Bingen (33.029 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten und die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend bemerkbar machten.

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2016 21.515 € je Einwohner und lag damit unter dem Landesdurchschnitt (22.240 €). Landesweit nahm Mainz den 20. Platz von 36 Landkreisen und kreisfreien Städten ein. Die einkommensstärksten Gebiete sind die Landkreise Bad Dürkheim (25.615 €), Rhein-Pfalz (25.441€), der Landkreis Mainz-Bingen (25.408 €) die kreisfreie Stadt Neustadt a.d.W. (25.391 €) und der neu aufgerückte Westerwaldkreis (24.108 €). 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 (18.796 €).

Seit 2005 hat das verfügbare Einkommen je Einwohner in Mainz um 13,5 % zugenommen, das im Landkreis Mainz-Bingen um 12,6%. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Pro-Kopf Einkommen in Mainz um 0,5 % und im Landkreis Mainz-Bingen um 1,6 %. 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
2016	28.446	121,7	21.515	113,5

Quelle: Stat. Landesamt 2018, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Wohnungsbau

Zum 31.12.2018 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 116.185 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2016 ist das eine Zunahme von 427. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 217.842 Personen (2017) belegten durchschnittlich 1,87 Personen eine Wohnung. Jedem Mainzer stand durchschnittlich eine Wohnfläche von 41,9 m² zur Verfügung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) stieg im Jahr 2018 auf 1.561, was einer Verdreifachung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Jahr 2018 wurden 1.349 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt, dies entspricht etwa der Zahl der beiden Vorjahre zusammen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2016, bis 2018

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Wohnungen Insgesamt	1.278	519	1.561	942	360	1.349
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	135	72	133	115	46	117
Wohnfläche in qm	109.720	44.970	99.429	80.864	33.296	77.648

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

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

Nicht-Wohnungsbau

Die 2018 fertiggestellte Fläche im Nichtwohnungsbau reduzierte sich gegenüber dem Niveau des Vorjahres auf 32.300 m² um rd. ein Drittel. In dem Segment „sonstige Nichtwohngebäude“ (12.000 m²) wurden die meisten Flächen fertiggestellt. Die 2018 zum Bau genehmigte Fläche liegt um mehr als 60.000 m² über dem Vorjahreswert. Hierbei spielte die Flächenzunahme bei der Genehmigung in fast allen Segmenten mit Ausnahme der Fabrik- und Werkstattgebäude eine Rolle.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2016 bis 2018

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2016	2017	2018 ¹⁾	2016	2017	2018 ²⁾
	Nutzfläche m ²			Nutzfläche m ²		
Insgesamt	61.181	39.713	103.50	78.675	48.521	32.300
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	8.108	8.111	25.300	628	25.016	7.610
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	2.428	-	-	419	374	2.428
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	19.307	13.472	52.900	66.878	8.860	10.300
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	1.650	10.688	4.900	11.174	4.294	-
-Handels- und Lagergebäude	6.444	-	13.500	39.176	860	1.442
- Hotels und Gaststätten	9.598	-	24.500	3.639	-	7.474
- Anstaltsgebäude	-	-	-	1.635	-	-
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	1.615	2.784	-	11.254	3.706	-
Sonstige Nichtwohngebäude	31.338	18.130	24.500	10.750	14.271	12.000

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches. Landesamt Bad Ems, 2017

1) Werte gerundet

2) Werte z.T. gerundet

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz beliefen sich im Jahr 2017 auf 1.455 € je Einwohner, gegenüber 1.442 € je Einwohner im Jahr 2016. Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit 2017 den vierten Rang nach Koblenz (1.723 €), Ludwigshafen (1.624 €) und Speyer (1.500 €). Vor diesen Städten liegt erstmalig der Spitzenreiter auch unter den rheinland-pfälzischen Landkreisen, der Landkreis-Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 1.821 €.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; LIS; Steuern und steuerähnliche Einnahmen

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 relativ konstant geblieben, und zwischen 2015 und 2017 war sogar eine jährliche Zunahme der Beschäftigten zu verzeichnen. Sie ist 2018 jedoch zum Erliegen gekommen. 2018 gab es in Mainz 46 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren insgesamt 7.642 Beschäftigte angestellt.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auslandsumsatz

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Betriebe	51	47	48	49	47	46
Beschäftigte	7.308	7.220	7.399	7.471	7.715	7.642
Bruttogehaltssumme in 1000	385.364	387.600	399.016	419.838	446.546	430.443
Auslandsumsatz in 1000 €	708.948	711.119	740.763	801.645	776.458	717.125
Umsatz in 1000 €	1.674.023	1.661.117	1.702.101	1.761.124	1.752.476	1.483.004

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe, Quelle: Statistisches Landesamt 2019 Bad Ems

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2018 mit 25.034 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 7,3 %-Punkte (Kaufkraftkennziffer 107,3) über dem Bundesdurchschnitt (23.322 € = 100%) und 8,6 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (23.020 € = 98,7%). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2018, [www. www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf](http://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf)

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 38.690 Studierenden (WS 2017/18) 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 2017/2018 31.819 Studierende (+852) eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zum Vorjahr an jeder der Bildungsstätten gestiegen. An der Hochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.462. Weitere 1.409 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet. An der privaten European Management School, Standort Mainz, sind 263 Studenten eingeschrieben.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Mai 2019

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 17 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

Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgt 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
Diehen, Ulrike	Steuerhauptsekretärin
Ehrenberg, Birger	Betriebswirt, öffentlich bestellter und vereidigter SV
Enders, Willi	Landwirtschaftsmeister
Feldmann, Susanne	Architektin
Holzmann, Reiner	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
Schick, Reiner	Finanzbeamter
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 als sachverständige Aussage des "Kollegialgremiums Gutachterausschuss" werden aus zahlreichen Gründen benötigt. Beispielsweise sind zu nennen:

- 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
- Grundlage für Kaufverhandlungen.

- 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 (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
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,

Ein weiteres umfangreiches Aufgabenfeld stellen Wertermittlungen für die Stadt Mainz und andere Behörden dar. 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.

Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
74	69	78	214	140	40	32	42	40	37	41	41	32	28

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 2018 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.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
93	73	88	84	110	125	117	117	186	165	162	158	149	144

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 2018 sind insgesamt die Daten von rund **82.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	82	73	53	44	78	75	59	56	44	68
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	-	3	-	-	-	-	1	-	-	-
Grundstücksmarktbericht	62	22	28	22	26	33	24	27	25	22
Übersicht Gewerbemieten 2003**	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.

Stellungnahmen (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Anzahl der Anträge:

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
41	33	42	30	31	24	29	28	23	41	33	25	19	24

Der Gutachterausschuss im Internet

„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:

- aktuelle und historische Bodenrichtwerte (Link zur 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. Neuerdings finden Sie hier ferner die Rubrik „Gutachterausschuss aktuell“ mit Veröffentlichungen im Vorfeld zum Grundstücksmarktbericht.

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

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2018 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WTE - Erstverk.	138	197	274	252	371	322	485	428	442	445	326
WTE - Weiterverk.	1.030	1.060	1.306	1.300	1.306	1.180	1.041	920	955	990	969
BE - Wohnen	602	561	655	614	664	583	554	454	507	472	559
BE - Gewerbe	55	31	55	44	56	49	51	35	48	40	54
UN - Wohnen	103	85	143	148	79	50	70	52	96	56	55
UN - Gewerbe	14	17	20	14	15	24	27	18	23	19	12
LA	52	64	45	45	79	44	52	69	80	66	63
SO	39	66	26	54	83	80	147	107	87	60	91
nicht auswertbar	84	203	57	72	29	41	37	52	24	25	52
zusammen	2.117	2.487	2.581	2.543	2.684	2.373	2.464	2.135	2.262	2.173	2.215

Flächenumsatz (ha)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	28	23	27	25	29	26	25	20	22	27	27
BE - Gewerbe	41	38	29	21	42	26	10	11	19	14	24
UN - Wohnen	7	11	12	10	7	8	10	8	7	7	8
UN - Gewerbe	4	4	7	17	5	16	10	3	14	8	8
LA	26	36	21	17	37	14	38	27	24	33	27
SO	8	14	2	8	6	13	6	22	9	2	5
zusammen	115	125	98	98	126	103	99	92	94	91	99

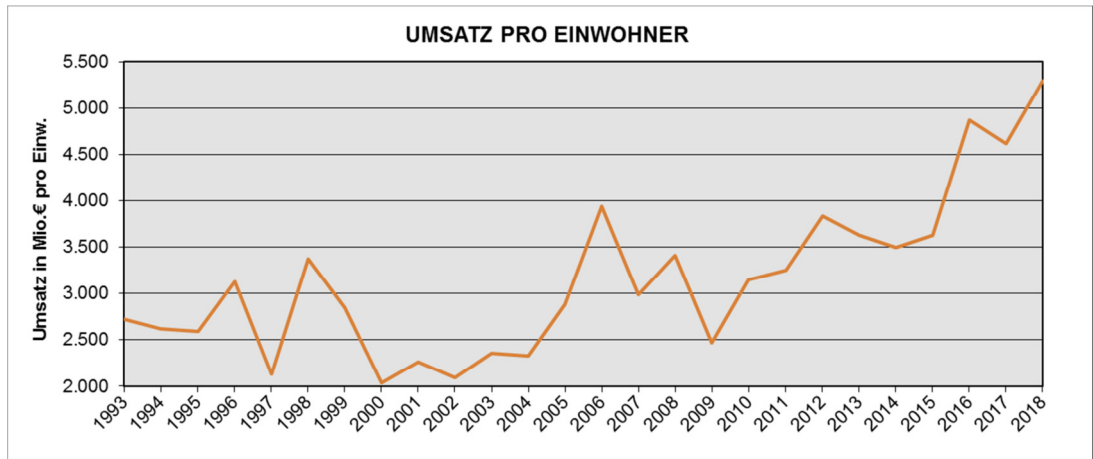
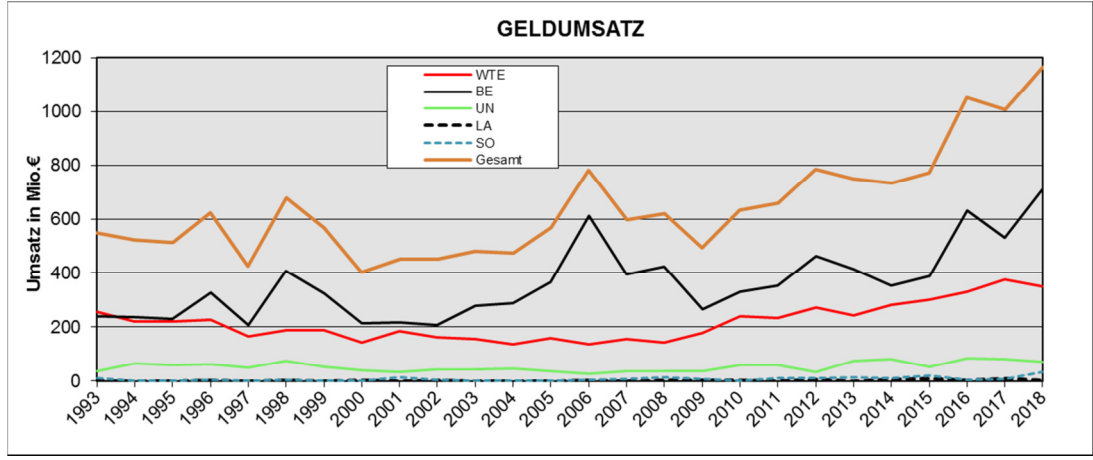
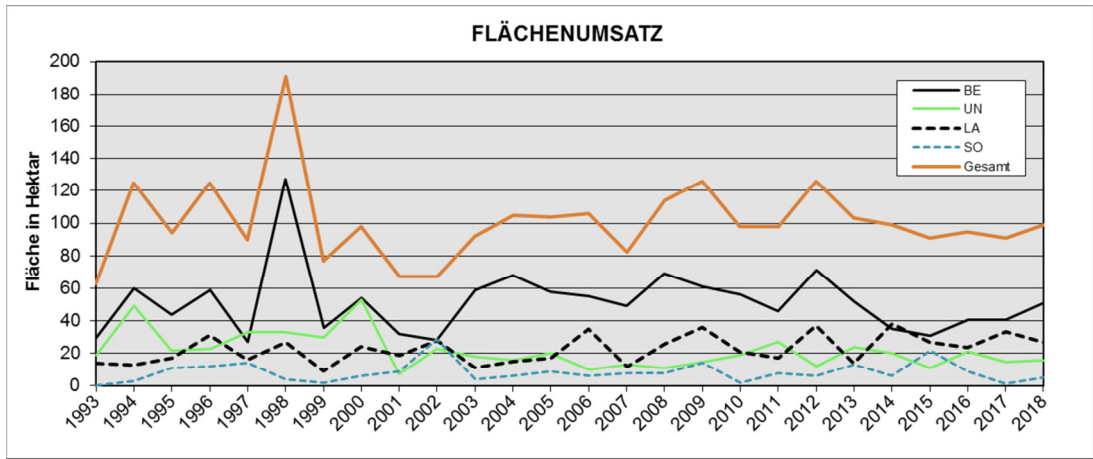
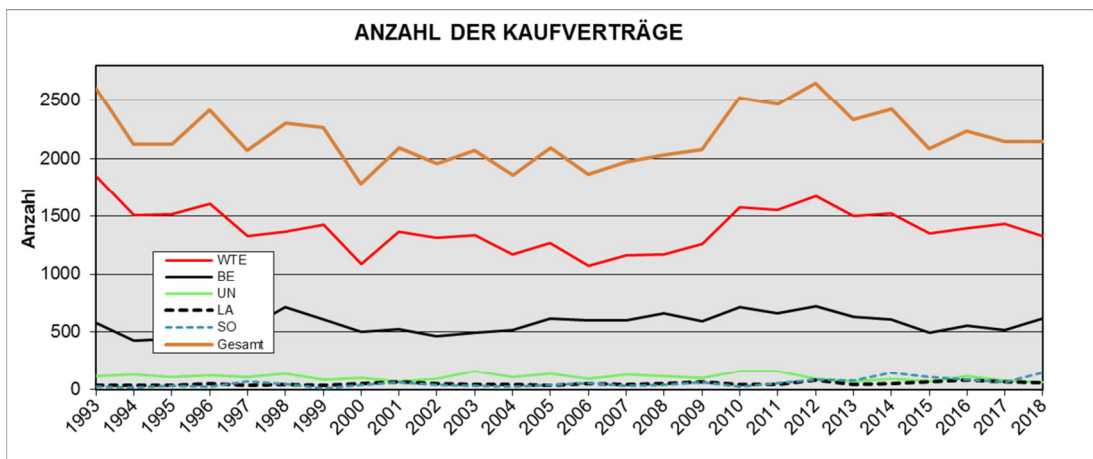
Geldumsatz (Mio.€)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WTE - Erstverk.	28	51	84	75	118	93	131	167	171	199	166
WTE - Weiterverk.	116	127	156	160	154	152	150	135	159	177	183
BE - Wohnen	225	188	221	235	288	267	265	295	376	333	411
BE - Gewerbe	200	79	111	119	176	146	87	93	254	199	298
UN - Wohnen	28	30	47	35	23	52	61	41	58	67	52
UN - Gewerbe	8	8	11	24	11	25	21	13	28	16	19
LA	2,2	2,7	2,0	0,9	5,0	0,8	7,3	8,3	3,1	8,5	1,9
SO	13,3	8,2	0,8	10,2	10,4	14,2	10,4	19,8	4,3	6,7	33,2
zusammen	679	494	633	660	786	750	733	771	1.052	1.006	1.164

Umsatz / Einw.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Einwohner [Tsd.]	199	200	201	203	205	207	209	212	216	217	220
[€ / Einw.]	3.408	2.472	3.144	3.253	3.835	3.629	3.500	3.632	4.870	4.617	5.294

Zwangsversteigerungen (ZV)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WTE	34	38	63	28	16	20	14	10	6	9
BE	12	12	8	11	11	3	4	6	5	7
UN	1	2	1	-	-	1	-	-	-	-
LA	-	-	1	2	-	-	-	1	-	4
zusammen	47	52	73	41	27	24	18	17	11	20

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WTE	2,0	3,0	4,0	1,9	1,6	3,2	0,5	1,0	0,8	1,6
BE	4,2	4,0	2,7	11,7	4,4	0,8	1,9	4,8	7,2	11,3
UN	0,04	0,6	0,1	-	-	0,3	-	-	-	-
LA	-	-	0,0	0,3	-	-	-	0,0	-	0,2
zusammen	6,2	7,6	6,8	13,9	6,0	4,3	2,4	5,8	5,8	13,1

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick

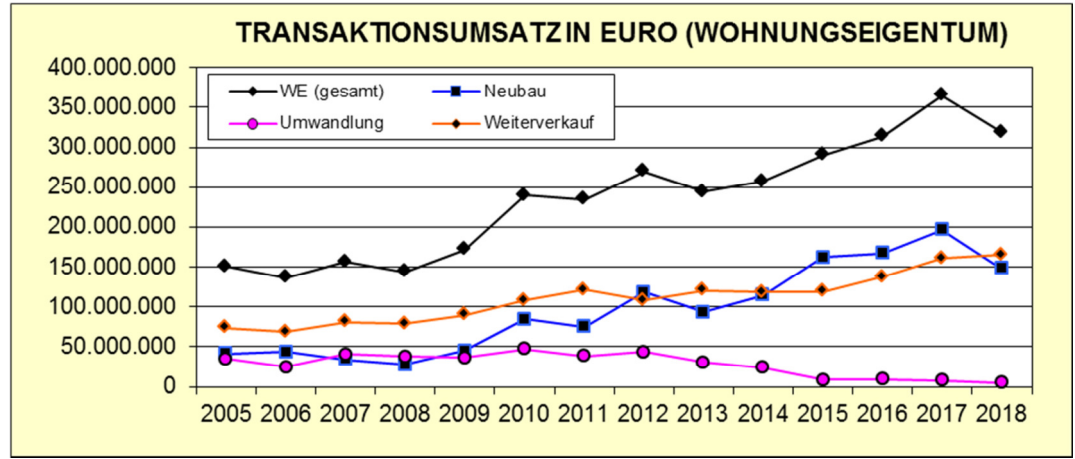
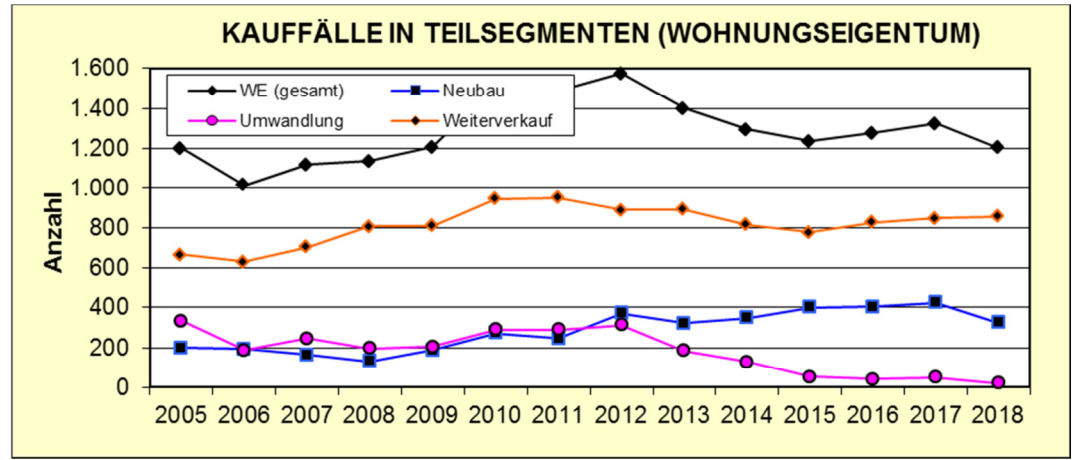
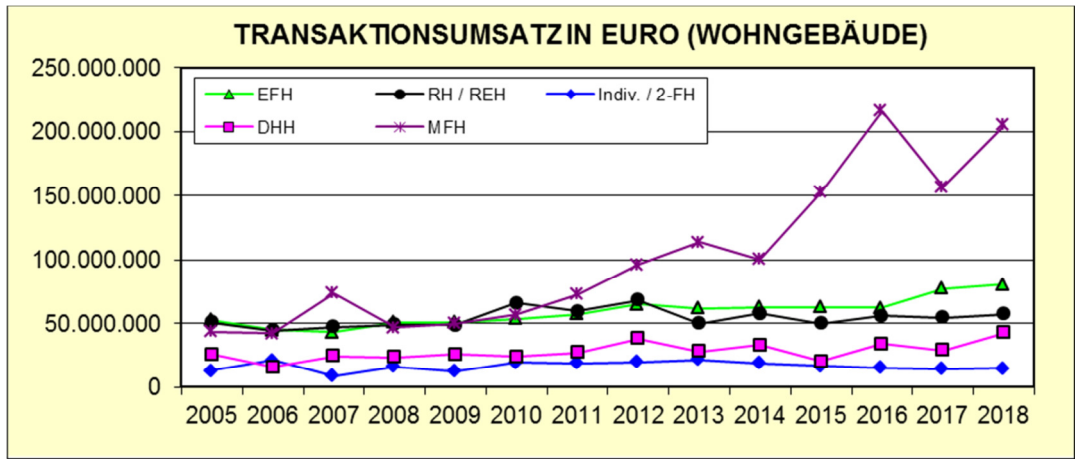
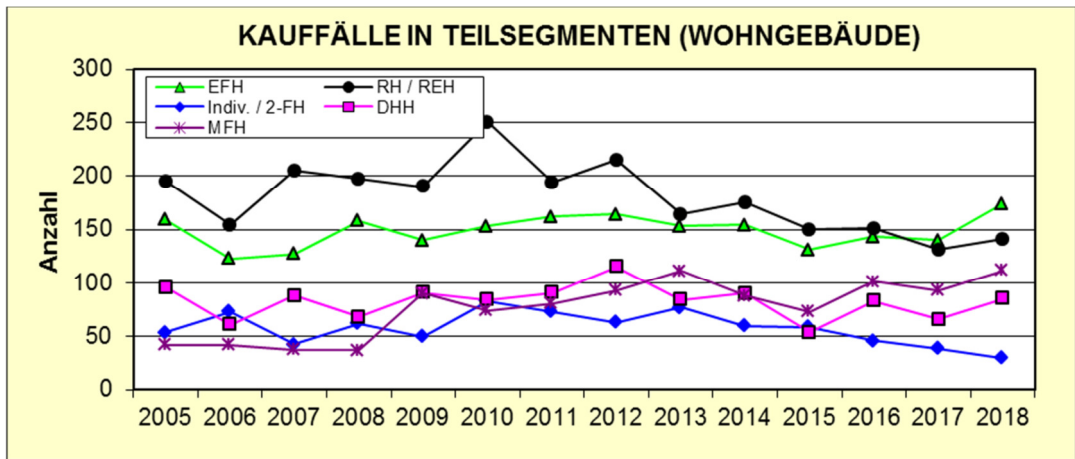


Wohnungsmarkt 2018 nach Preissegmenten

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.

	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Transaktionen	1.703	1801	1792	1.745
EFH (freistehend)	132	143	140	174
Reihen- u. Reihenendhäuser	150	151	131	141
individuelle Bauweise u. 2-FH	59	46	39	30
Doppelhaushälften	54	83	66	85
Mehrfamilienhäuser	73	101	93	112
Eigentumswohnungen	1.235	1277	1323	1.203
davon Erstverkauf (Neubau)	402	405	424	326
davon Erstverkauf (Umwandlung)	54	42	50	20
davon Weiterverkauf	779	830	849	857
Umsatz aus Transaktionen	591.961.571 €	697.710.023 €	697.760.502 €	718.973.695 €
EFH (freistehend)	62.681.981 €	62.460.568 €	77.512.022	80.676.560
Preisspanne (20%-Kappung)	290.000 - 630.000	281.000 - 700.000	369.000 - 745.000	289.000 - 725.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	50.185.022 €	55.946.922 €	54.605.970	57.410.960
Preisspanne (20%-Kappung)	280.000 - 419.000	309.000 - 503.000	346.000 - 500.000	350.000 - 500.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	16.315.149 €	15.173.800 €	14.245.550	14.599.300
Preisspanne (20%-Kappung)	85.000 - 455.000	245.000 - 500.000	165.000 - 475.000	385.000 - 690.000
Doppelhaushälften	20.039.134 €	34.079.315 €	29.064.915	42.458.735
Preisspanne (20%-Kappung)	265.000 - 470.000	280.000 - 550.000	340.000 - 569.000	355.000 - 695.000
Mehrfamilienhäuser	152.750.407 €	216.155.729 €	157.188.479	205.339.461
Preisspanne (20%-Kappung)	350.000 - 1.345.000	410.000 - 1.614.000	450.000 - 1.400.000	410.000 - 2.130.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	289.989.878 €	313.893.689 €	365.143.567	318.488.679
Preisspanne (20%-Kappung)	90.000 - 335.000	100.000 - 342.000	79.000 - 403.000	120.000 - 380.000
davon Erstverkauf (Neubau)	162.304.400 €	167.453.834 €	196.242.253	148.504.228
Preisspanne (20%-Kappung)	235.000 - 498.000	208.000 - 471.000	199.000 - 454.000	262.000 - 533.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	8.954.712 €	9.431.328 €	8.011.042	4.911.100
Preisspanne (20%-Kappung)	103.000 - 195.000	114.000 - 328.000	114.000 - 188.000	125.000 - 294.000
davon Weiterverkauf	118.730.766 €	137.008.527 €	160.890.272	165.073.351
Preisspanne (20%-Kappung)	70.000 - 206.000	81.000 - 238.000	80.000 - 270.000	98.000 - 260.000



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.

Richtwerte ab 2014 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

Stichtag: 01.01.2018

Bodenrichtwerte in Euro/m²

	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
MZ-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.

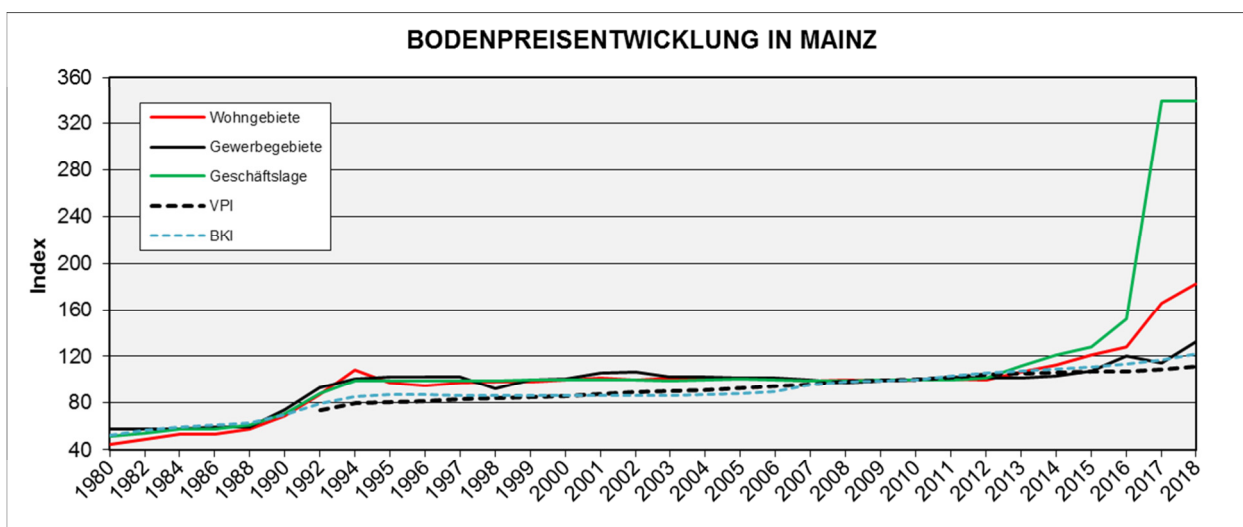
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **2.026 Kaufverträge aus den Jahren 2017 bis 2018** 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) 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	109,0	117,0
2018	182,1	132,4	338,7	124,2	111,0	122,1



Bodenpreise für Gartenland

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 78 Kauffälle aus den Jahren 2007-2018 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (46 Kauffälle) bei durchschnittlich 34% des Bodenrichtwertes.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (52) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (32) einen Mittelwert von durchschnittlich 31% 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 101 Kauffälle aus den Jahren 2007-2018.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (61 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 72% des Bodenrichtwertes.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (29) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (17) einen Mittelwert von durchschnittlich 67% des Bodenrichtwertes. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (37) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (23) einen Mittelwert von durchschnittlich 68% des Bodenrichtwertes.

Kaufpreise für Einzelstellplätze werden in einem der nachfolgenden Abschnitte (siehe 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 €/m² 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 €/m². 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 m² oder größer als 1000 m² 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 m² 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,- €/m² bis 500,- €/m² reichte. Die Extremwerte lagen bei 130,- €/m² bzw. bei 915,- €/m²

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.

Verkehrswert von Ausgleichsflächen

Das Bundesnaturschutzgesetz und das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz legen fest, dass Eingriffe in die Natur und Landschaft nur dann möglich sind, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen oder an anderer Stelle durch Ersatz ausgeglichen werden. Solche Eingriffe sind immer dann zu erwarten, wenn Bauleitpläne aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

Ausgleichsflächen dienen einzig dazu, den ökologischen Eingriff in die Natur auszugleichen. In Mainz werden bereits seit Anfang der 90-er Jahre Ausgleichsflächen in den Bebauungsplänen als Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden weitere Gestaltungsfestlegungen getroffen. Damit ist die Ausgleichsregelung auf die Ebene des Bebauungsplans verlagert, und wird nicht erst bei dessen Verwirklichung durch konkrete Bauvorhaben umgesetzt. Eine andere Nutzung als die durch den Bebauungsplan vorgegebene, ist ausgeschlossen. In aller Regel werden die Ausgleichsflächen als Streuobstwiesen angelegt.

Die Größe einer Ausgleichsfläche hängt davon ab, wie stark in die Natur eingegriffen wird, z. B. durch die Versiegelung durch die Bebauung oder die Anlage von Straßen. Sie wird nach einem Punktesystem berechnet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan festgehalten. Die eigentumsrechtliche Zuordnung erfolgt im Umlegungsverfahren, wo jedem Bauplatz ein gewisser Anteil der ökologischen Ausgleichsfläche für die Versiegelung auf dem Bauplatz zugeordnet wird.

Zur Sicherstellung der tatsächlichen Herrichtung und geordneten Unterhaltung der Fläche wird der jeweilige Miteigentumsanteil an der Ausgleichsfläche mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt belastet. Diese gestattet es der Stadt die Fläche zu betreten und zu befahren und die Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzurichten und zu unterhalten.

Im Grundbuch steht die Ausgleichsfläche auf einem eigenen Grundbuchblatt. Dies führt dazu, dass vereinzelt Grundstücke ohne die dazugehörigen Anteile der Ausgleichsfläche weiterverkauft werden. Dennoch bleibt der Ausgleichsflächenanteil dem Bauplatz zugeordnet, unabhängig davon, ob ein Eigentumswechsel beim Baugrundstück stattgefunden hat.

Durch die Zuordnung zu einem Bauplatz und die ausschließliche ökologische Nutzung als Streuobstwiese, kann ein einzelner Eigentümer seinen Miteigentumsanteil an der Ausgleichsfläche nicht anders nutzen. Denkbar ist nur ein Weiterverkauf im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung des zugeordneten Bauplatzes. Der Anteil an der Ausgleichsfläche ist stets ein „zusätzliches Anhängsel an dem Bauplatz“ und wird im Regelfall als solcher mit dem Bauplatz verkauft.

Das hat eine erhebliche Auswirkung auf den Wert dieser Fläche. Der Wert der Ausgleichsfläche ist ein reiner Beschaffungswert. Die Höhe dieses Beschaffungswertes hängt davon ab, wo die Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Eine Ausgleichsfläche, die direkt am Rand eines Baugebietes ausgewiesen ist, hat mindestens einen Rohbaulandwert, eine außerhalb ausgewiesene Ausgleichsfläche mindestens den Wert von landwirtschaftlichen Flächen.

Es gibt keine eigenen Bodenrichtwertzonen für die Ausgleichsflächen, denn der Wert ließe sich ohnehin nicht aus den Bodenrichtwerten ableiten.

Nachdem die Bauplätze gebildet, und der in diesem Zusammenhang geforderte ökologische Ausgleich mit der Ausgleichsfläche erbracht wurde, ist die Ausgleichsfläche faktisch dem Grundstücksmarkt entzogen. Für sie besteht kein normaler Geschäftsverkehr, sie haben keinen Verkehrs- oder Marktwert im Sinne des § 194 BauGB. Der Wert des Anteils an der Ausgleichsfläche steckt in dem zugeordneten Bauplatz, denn dieser erhält erst durch die Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Natur seine Baulandqualität.

Insofern ist der wirtschaftliche Wert einer Ausgleichsfläche vernachlässigbar, solange die Bindung an das Baugebiet besteht. Erst wenn die landespflegerische Bindung z. B. durch eine neue städtebauliche Planung aufgehoben wird, bekommen die Ausgleichsflächen wieder einen Marktwert.

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 Erbbauzinssätze 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 Erbbauzinssatz lag durchschnittlich bei 0,3% (0% bis 0,9%).

Insgesamt 9 Urkunden bezogen sich auf die Bestellung von Erbbaurechten für eine gewerbliche Nutzung – der Zinssatz 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 Erbbauzinssatz wurde zwischen den Vertragsbeteiligten (Erbbaugeber: Stadt Mainz) zwischen 52 und 118% des Bodenrichtwertes vereinbart.

Vertragsänderung bei Verkauf von Erbbaurechten

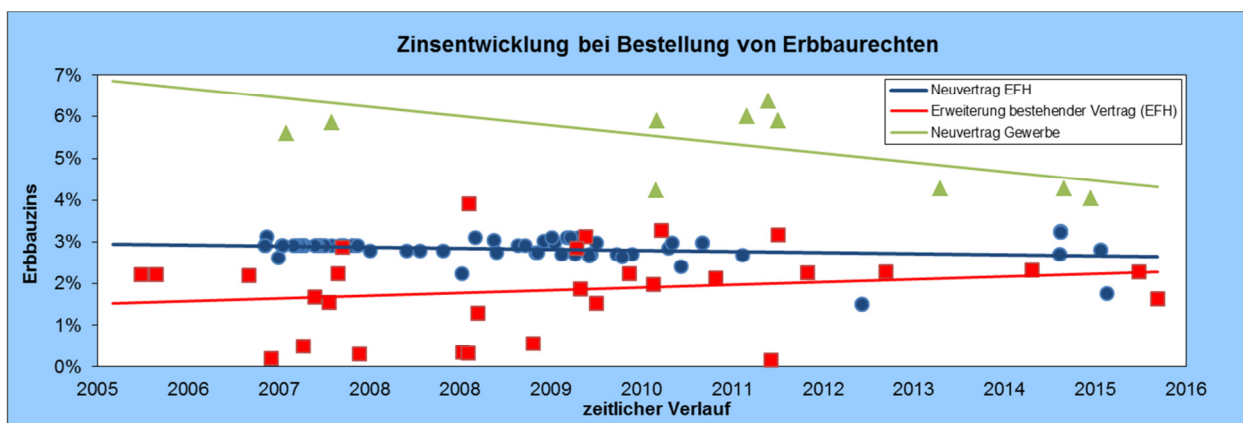
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden 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 Erbbauzinssatz 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 Erbbauzinssatzes in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Bestellung dargestellt. Dem Diagramm lagen Erbbaurechtsbestellungen seit 2005 zugrunde.



Der Erbbauzinssatz für Grundstücke mit EFH-Nutzung zeigt sich nahezu unverändert, Zinssätze für Erbbauverträge im Zusammenhang mit einer Vertragsverlängerung (EFH) steigen leicht an und Erbbauzinssätze 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 Erbbauzinssatz unter dem marktüblichen Zinssatz und bewirkt dadurch einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten.

Der Bodenwertanteil des Eigentümers errechnet sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinssatzes und dem diskontierten Bodenwert zum Ablauf des Erbbaurechtes (Zinssatz = jeweils aktueller mittl. Liegenschaftszinssatz). 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
Bodenwertanteil Grundstückseigentümer		Bodenwertanteil Erwerber

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
Mittelwert 2011-2016:	64%	61%	79 %
Standardabw. 2011-2016:	12%	11%	11 %
Anzahl 2011-2016:	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 das Jahr 2018 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 218 Kauffälle untersucht, 203 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

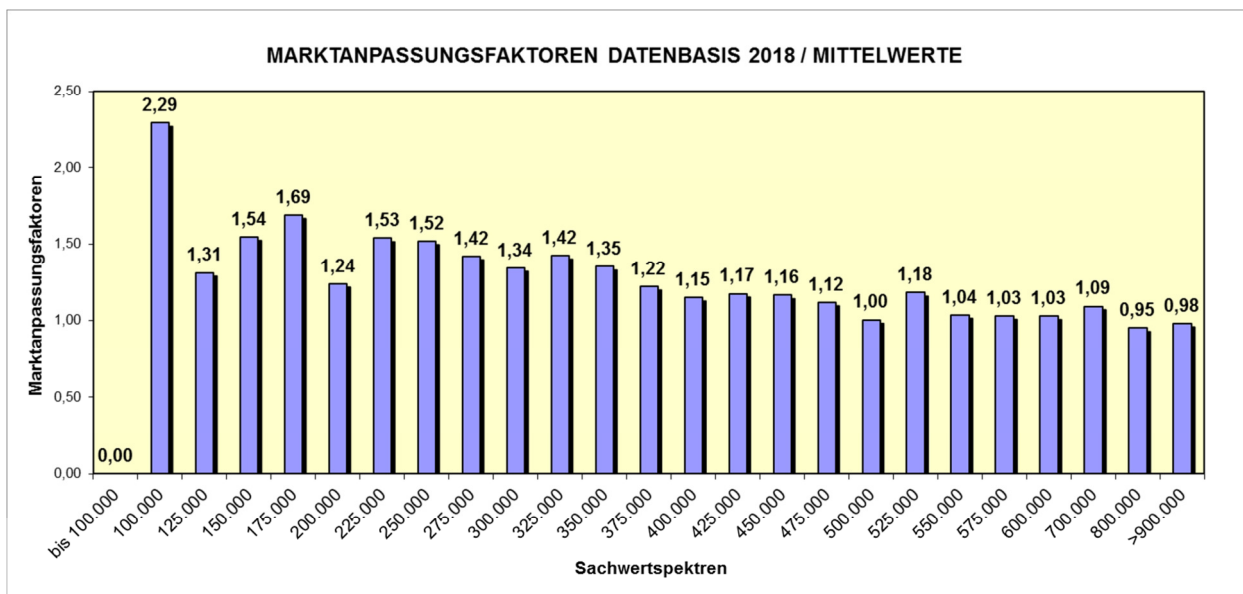
- der pauschale Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren.
- der Wertansatz für Außenanlagen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, des Ausstattungsstandard und Grundstücksgröße innerhalb einer Spanne von 5 – 15 % des vorläufigen Sachwertes.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung (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 € / erheblich: -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.

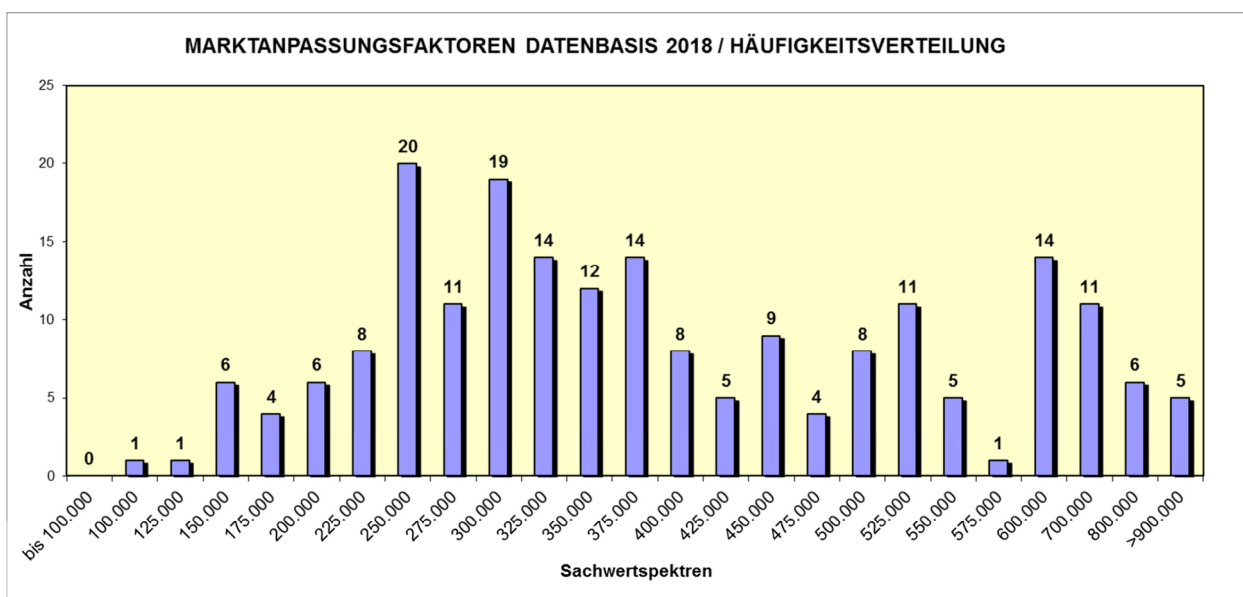
A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 203 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Wohnfläche lag bei 149 m²WF (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 121, Min./Max. 111/177), die RND bei 48 Jahren (nach Kappung: 46, Min./Max. 40/54), die Fläche bei 396 m² (nach Kappung: 339, Min./Max. 203/600) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (nach Kappung: 2,6, Min./Max. 2,4/3,0).

Die vorläufigen Sachwerte wurden überwiegend 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 ab 600.000 € wurden in Spektren von jeweils 100.000 € und ab 900.000 € in >900.000 € zusammengefasst.



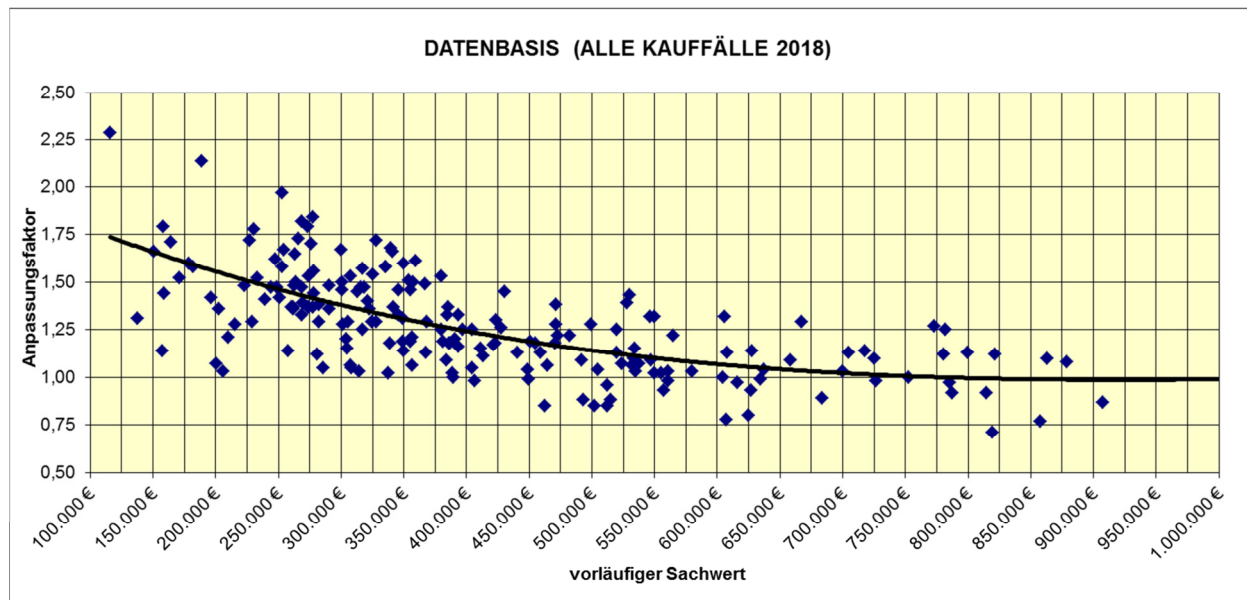
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



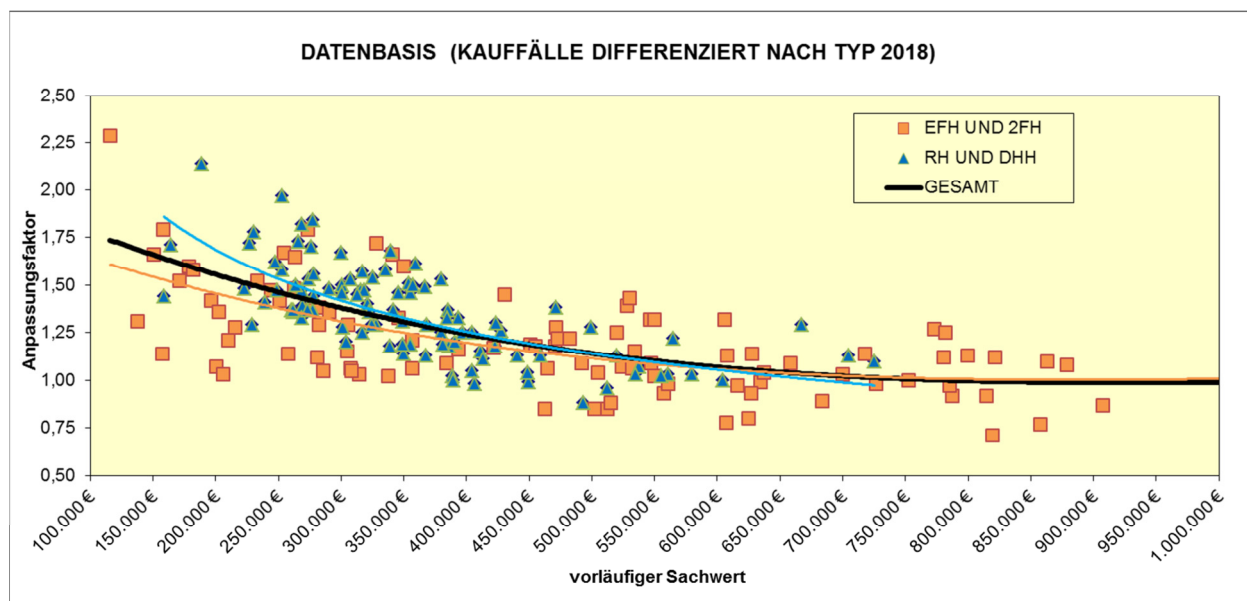
Im Bereich „bis 150.000“ liegen nur wenige auswertbare Kauffälle vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2018 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (0,7443 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (2,6159 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (2,9241 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,0423$$

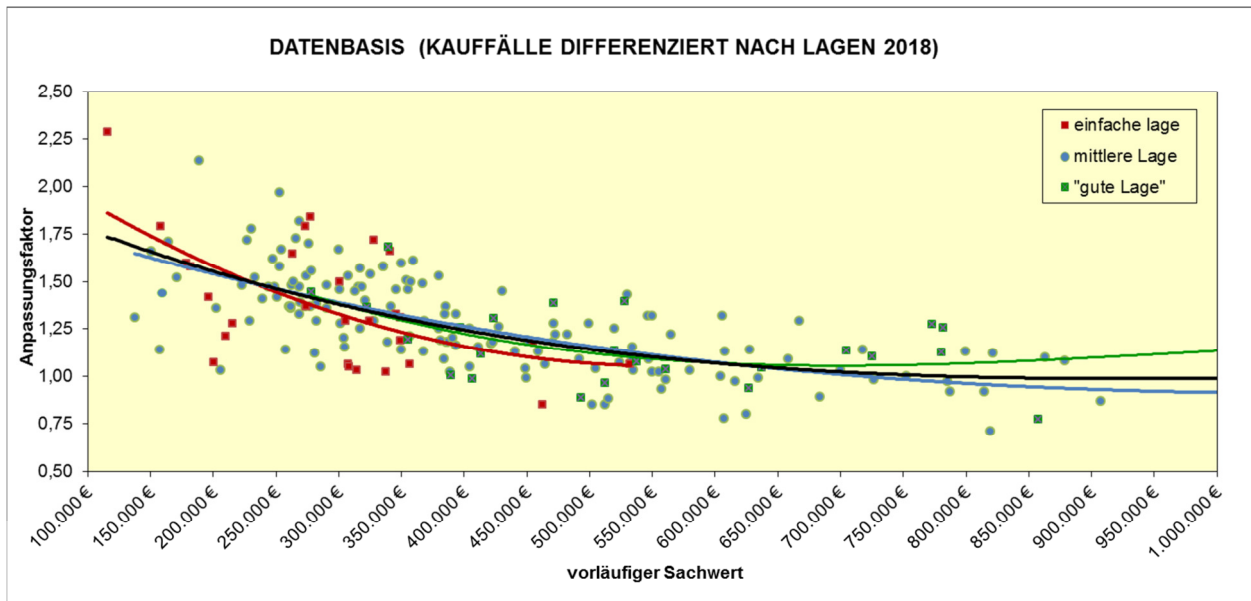


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien 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 2018					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
100.000	1,78	300.000	1,38	500.000	1,14
125.000	1,72	325.000	1,34	525.000	1,12
150.000	1,66	350.000	1,31	550.000	1,10
175.000	1,61	375.000	1,27	575.000	1,08
200.000	1,56	400.000	1,24	600.000	1,07
225.000	1,51	425.000	1,21	700.000	1,02
250.000	1,46	450.000	1,19	800.000	1,00
275.000	1,42	475.000	1,16	900.000	0,99

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. 249.000 € (150.000 € x 1,66) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 500.000 € sind im Mittel „nur“ rund 570.000 € (500.000 € x 1,14) am Markt erzielbar.

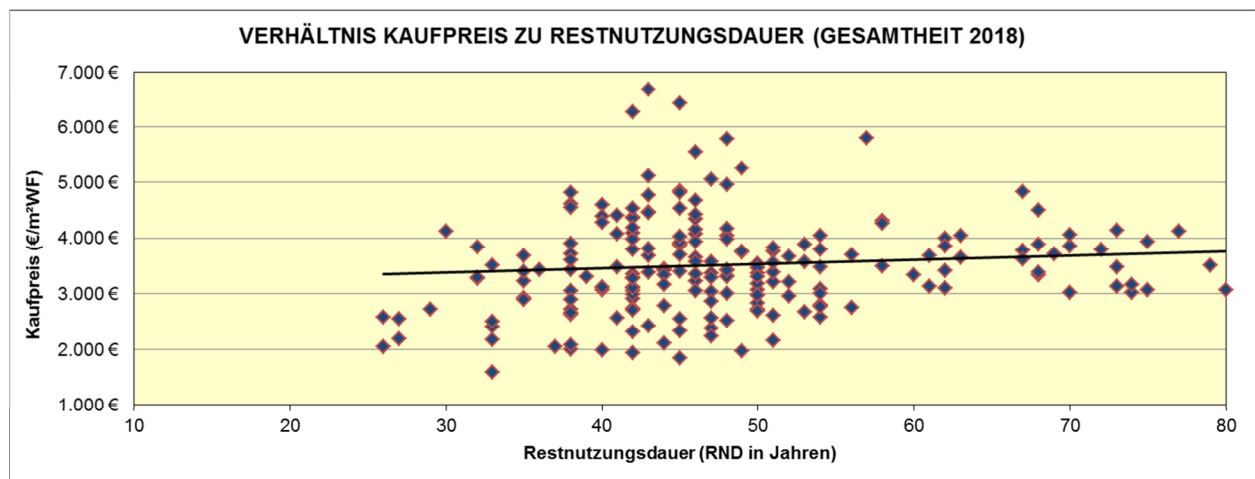
B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

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.

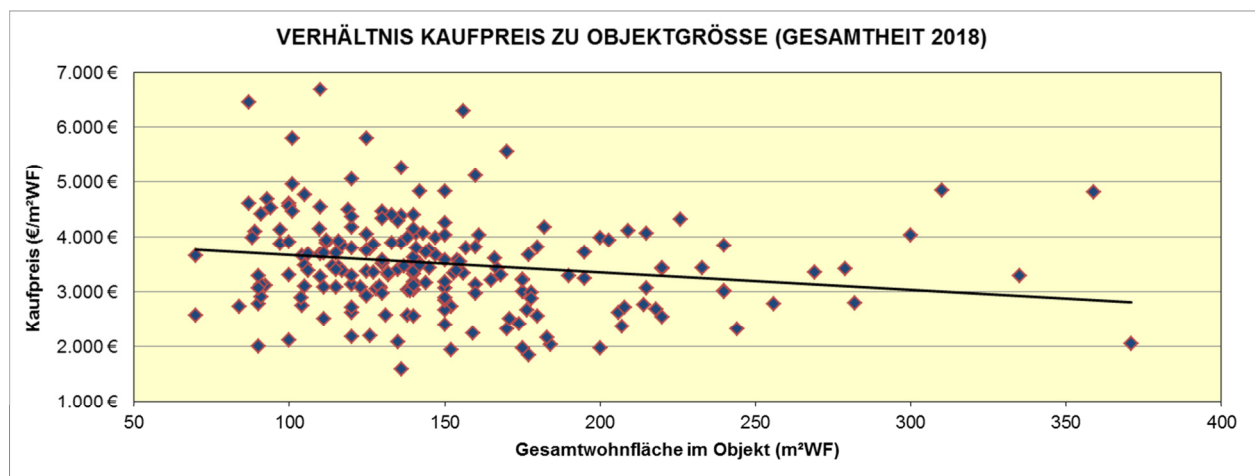
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (s.a. „D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF“).

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

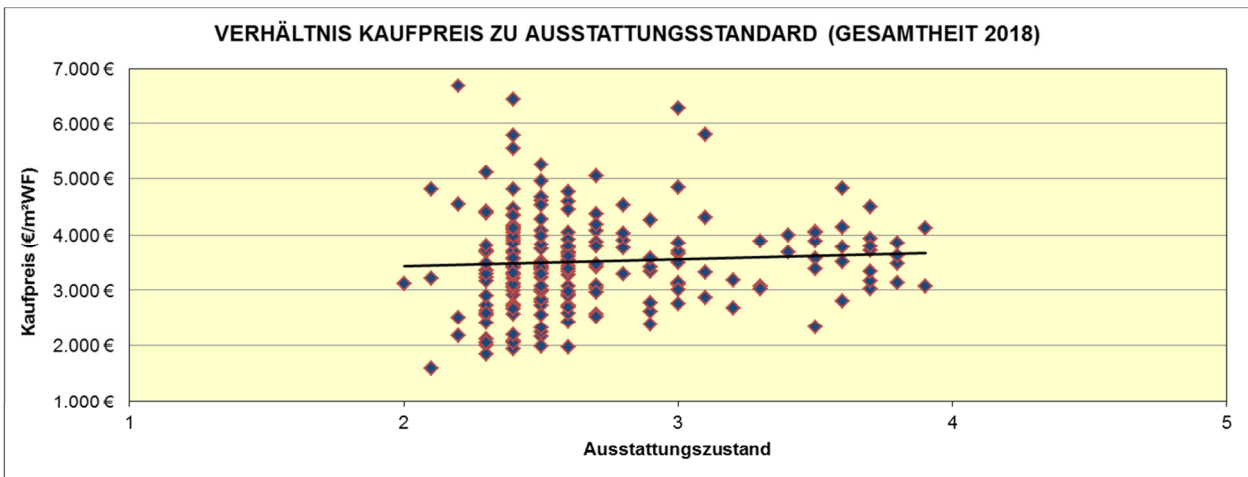
C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



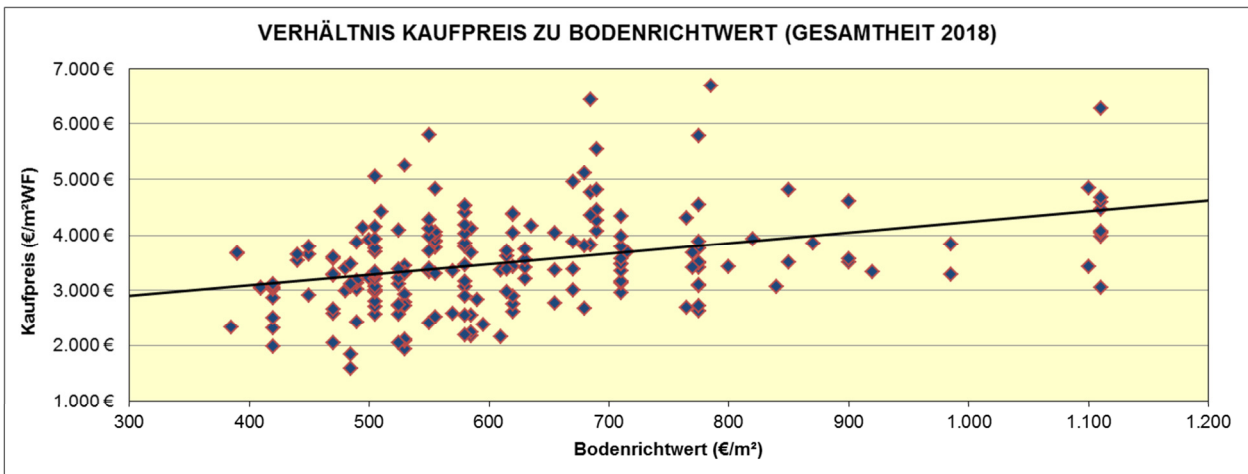
Aus dem Diagramm lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Der Darstellung ist zu entnehmen, dass Kaufpreise von >4.000 € pro m²WF überwiegend bei Objektgrößen zwischen 70 und 170 m²WF erzielt wurden. Es zeigt sich eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise (€/m²WF) 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.



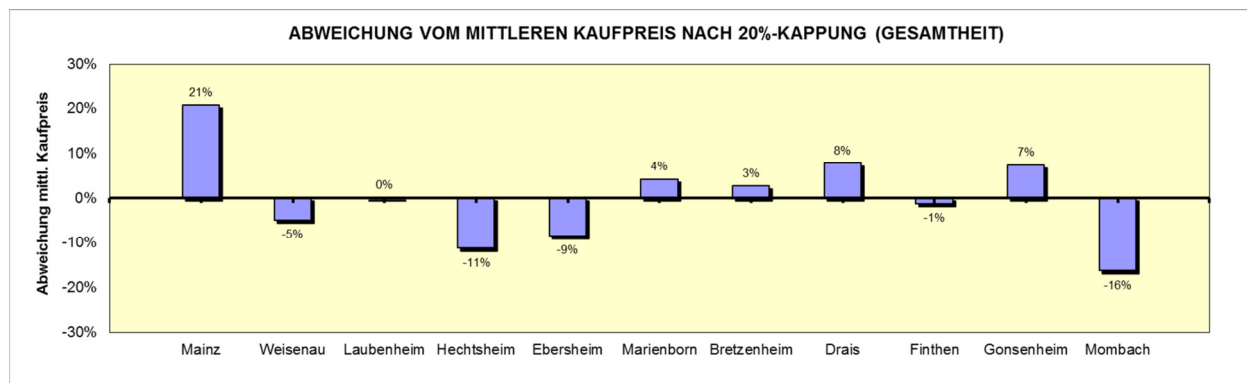
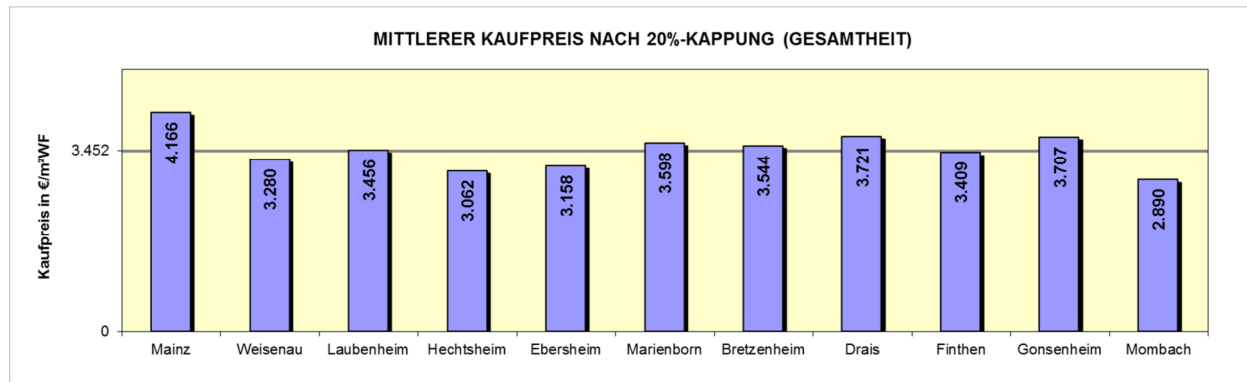
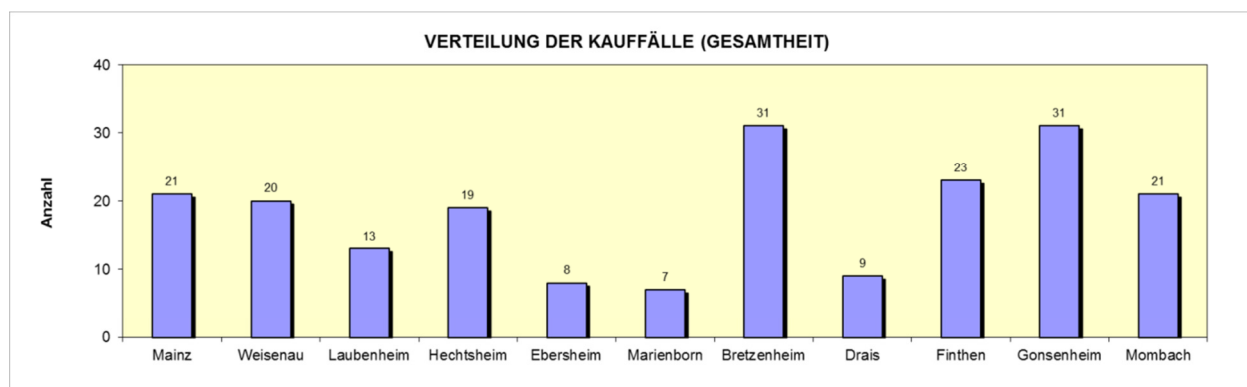
Zu einer Bodenrichtwertzone werden Grundstücke mit ähnlichen Merkmalen zusammengefasst. Demnach spiegelt sich die Lagequalität eines Grundstücks i.d.R. auch in der Höhe des Bodenrichtwertes. Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin. Die Masse der Kauffälle > 3.500 €/m²WF lag bei einem Bodenrichtwert > 450 €/m².

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2018)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die mittl. Wohnfläche 2018 lag bei 149 m²WF (nach Kappung: 139, Min./Max. 111/177), die RND bei 48 Jahren (nach Kappung: 46, Min./Max. 40/54), die Fläche bei 396 m² (nach Kappung: 339, Min./Max. 203/600) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (nach Kappung: 2,6, Min./Max. 2,4/3,0).

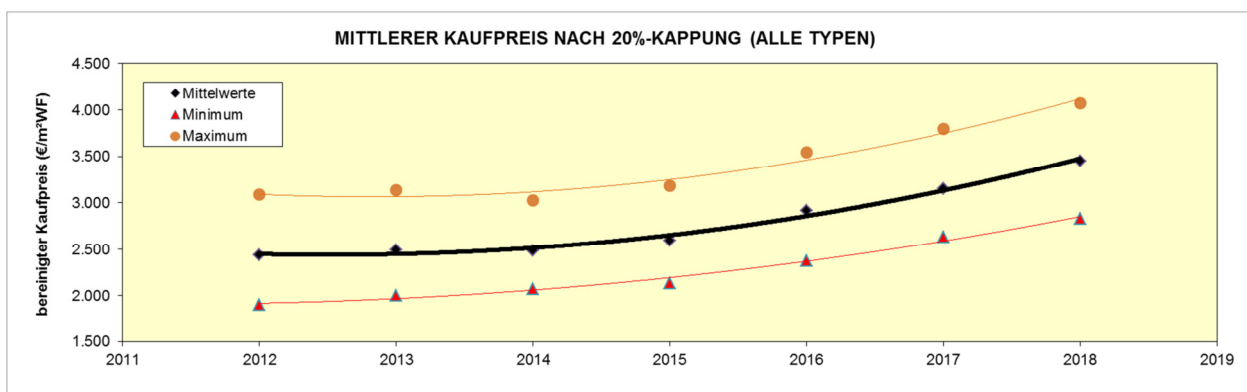
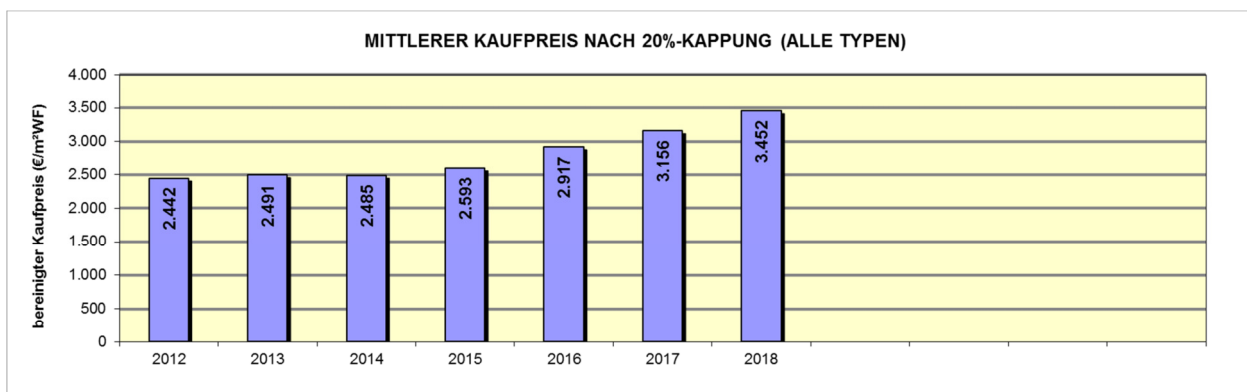
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	3.515	4.346	3.234	3.582	3.182	3.186	3.767	3.543	3.967	3.365	3.740	2.849
Standardabweichung (Gesamtheit)	895	1.237	758	920	664	485	746	771	1.120	724	806	526
Anzahl (Gesamtheit)	203	21	20	13	19	8	7	31	9	23	31	21
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.452	4.166	3.280	3.456	3.062	3.158	3.598	3.544	3.721	3.409	3.707	2.890
Standardabweichung (20%-Kapp.)	341	471	394	308	323	303	374	335	404	286	342	337
Anzahl (20%-Kappung)	121	13	12	7	11	4	5	19	5	13	19	13
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		21%	-5%	0%	-11%	-9%	4%	3%	8%	-1%	7%	-16%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	2.833	3.500	2.778	3.065	2.716	2.833	3.179	3.008	3.346	3.072	3.167	2.325
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.071	4.817	3.890	3.884	3.643	3.542	4.143	4.115	4.358	3.850	4.285	3.292



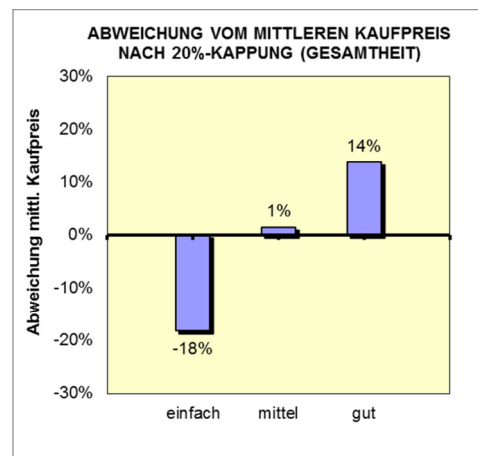
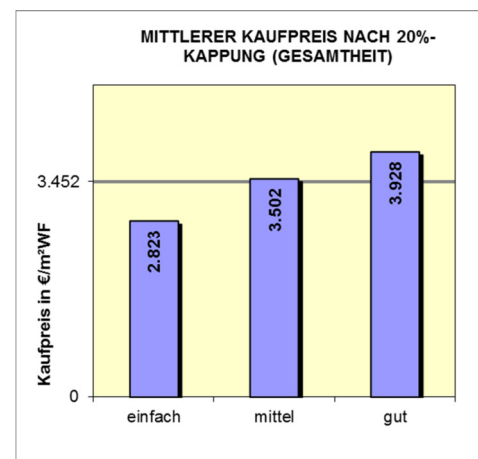
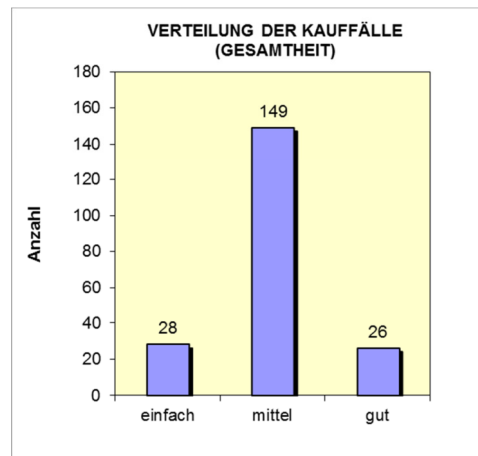
E) Kaufpreisentwicklung (alle Typen 2012-2018):

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018				
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.513	2.555	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515				
Standardabweichung (Gesamtheit)	894	789	690	708	843	850	895				
Anzahl (Gesamtheit)	89	163	294	319	180	214	203				
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.442	2.491	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452				
Standardabweichung (20%-Kapp.)	338	328	257	282	316	311	341				
Anzahl (20%-Kappung)	53	97	176	191	108	128	121				
Preisentwicklung zum Vorjahr		2%	0%	4%	13%	8%	9%				
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	1.897	2.000	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833				
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.087	3.137	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071				



F) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2018):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	3.515	2.778	3.542	4.152
Standardabweichung (Gesamtheit)	895	574	803	1.128
Anzahl (Gesamtheit)	203	28	149	26
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.452	2.823	3.502	3.928
Standardabweichung (20%-Kapp.)	341	271	325	409
Anzahl (20%-Kappung)	121	16	89	16
Abweichung zum Mittelwert		-18%	1%	14%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	2.833	2.325	2.920	3.413
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.071	3.108	4.115	4.600



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.

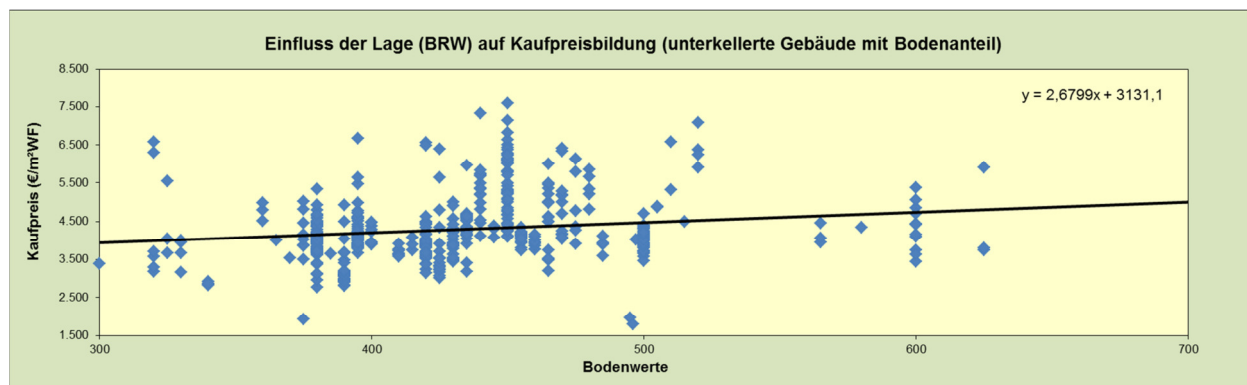
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

Unseren Ableitungen zum Marktanpassungsfaktor entsprechend, war die Bezugsgröße „Kaufpreis/m²Wohnfläche“.

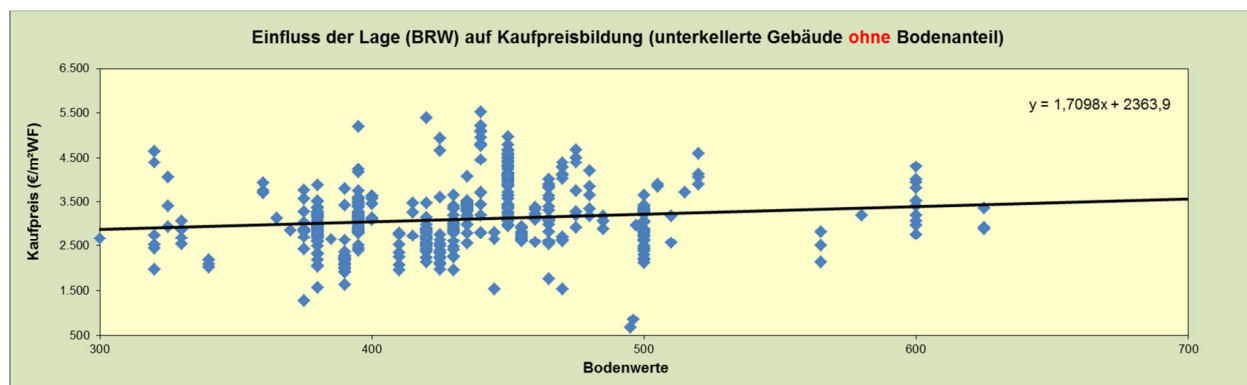
A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 537 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2018 gingen in die Auswertung ein.

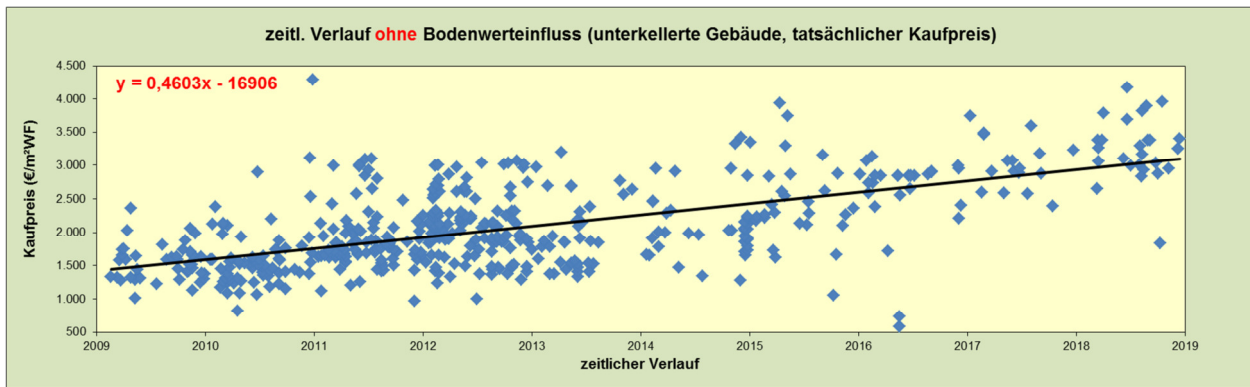
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert ein individueller Faktor bei der Kaufpreisfindung ist, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme war zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes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



Das Diagramm weist auf eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von den Lagemerkmale (BRW) hin.



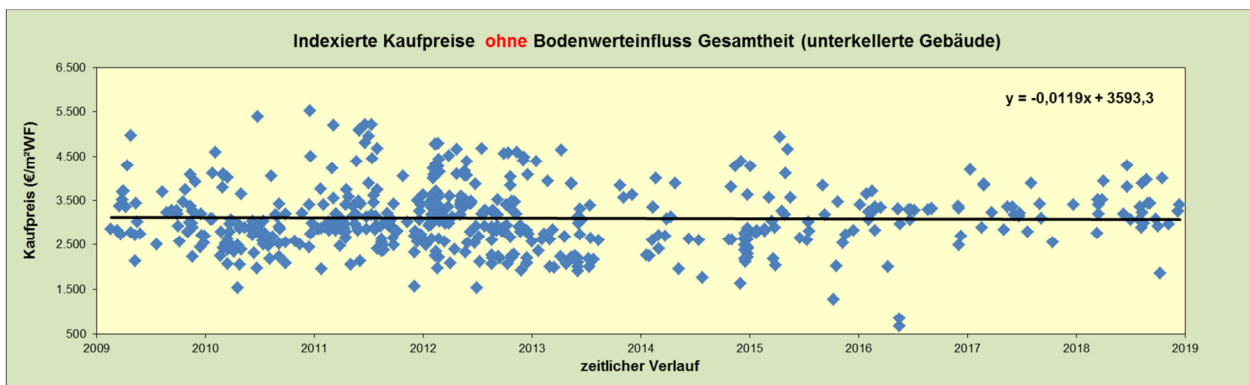
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) deutlich relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkte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



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2009 – 2018. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = 0,4603 * x - 16906$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2019 = 43466). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2019 indiziert.



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

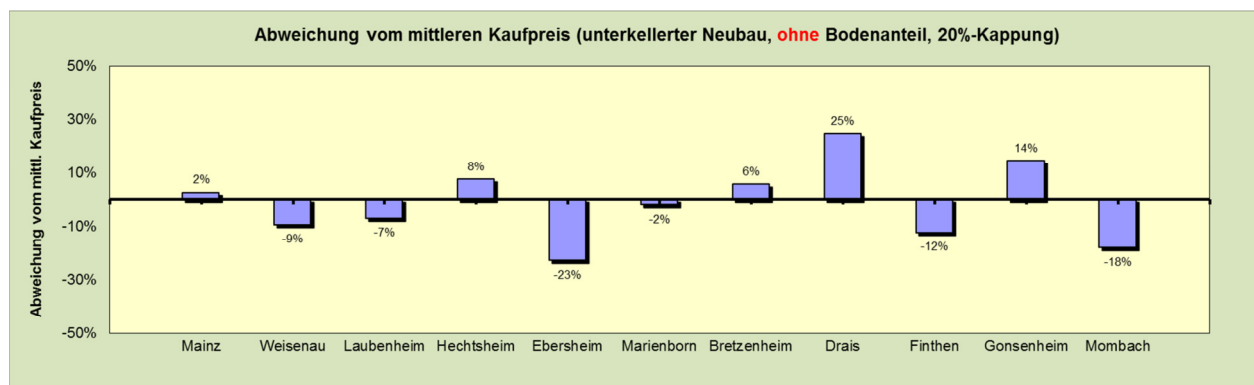
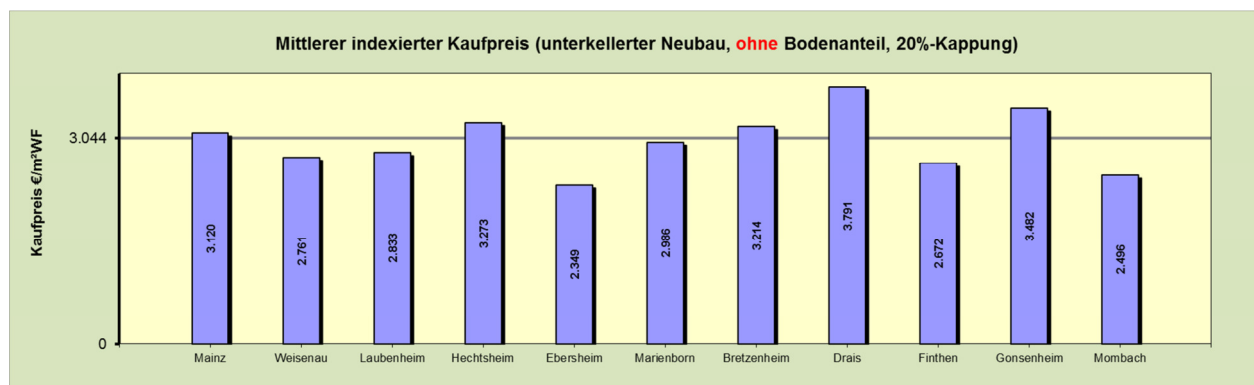
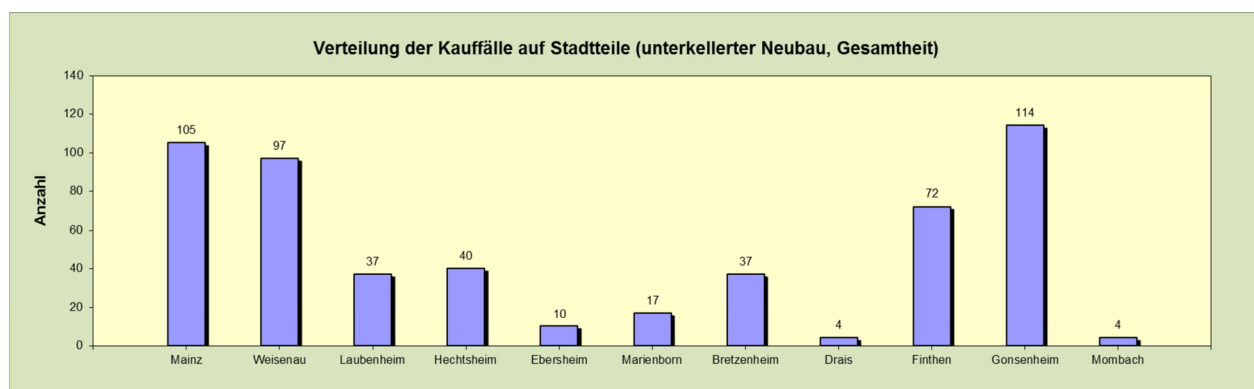
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2018)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.105	3.486	3.057	3.058
Standardabweichung (Gesamtheit)	729	989	768	549
Anzahl (Gesamtheit)	537	59	261	217
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.044	3.591	3.011	3.019
Standardabweichung (20%-Kapp.)	271	632	313	182
Anzahl (20%-Kappung)	323	35	157	131
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.569	2.365	2.481	2.721
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.554	4.431	3.554	3.375

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 €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indexierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2018)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.105	3.268	2.754	2.866	3.257	2.481	2.837	3.324	3.584	2.741	3.533	2.524
Standardabweichung (Gesamtheit)	729	755	536	780	495	568	616	621	486	517	769	129
Anzahl (Gesamtheit)	537	105	97	37	40	10	17	37	4	72	114	4
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.044	3.120	2.761	2.833	3.273	2.349	2.986	3.214	3.791	2.672	3.482	2.496
Standardabweichung (20%-Kapp.)	271	251	350	253	139	237	242	327	76	159	281	11
Anzahl (20%-Kappung)	323	63	59	23	24	6	11	23	2	44	68	2
Abweichung zum Mittelwert		2%	-9%	-7%	8%	-23%	-2%	6%	25%	-12%	14%	-18%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.569	2.768	2.192	2.603	2.938	2.086	2.481	2.875	3.737	2.388	2.992	2.488
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.554	3.608	3.233	3.408	3.517	2.688	3.283	4.058	3.844	2.912	4.070	2.504



Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in den 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

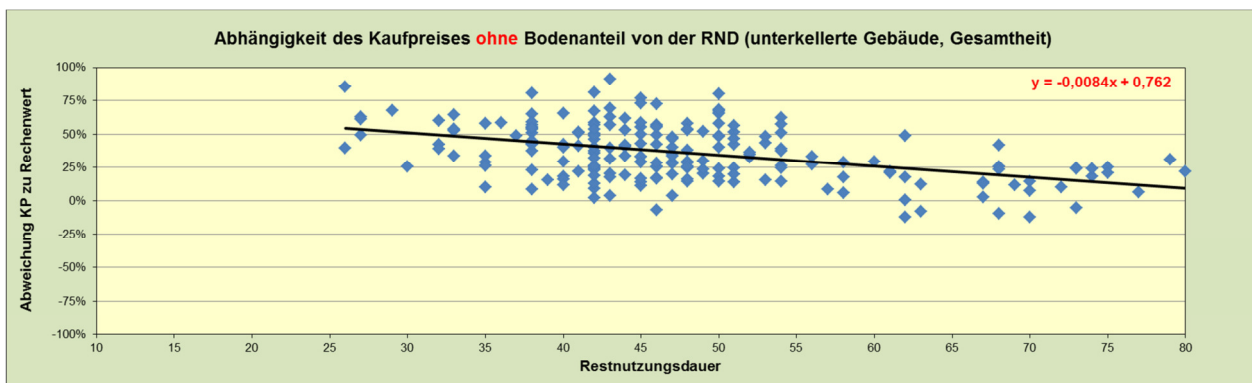
Insgesamt gingen 203 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2018 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Der Mittelwert der Grundstücksfläche lag bei 396 m², der mittlere Ausstattungszustand bei 2,7.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe der zuvor unter Abschnitt A) abgeleiteten Funktion ($y = 0,4603 * x - 16906$) wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2019 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 3.101 €/m²WF) 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	ubenhe	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
10%	-5%	-5%	0%	-10%	0%	5%	10%	-5%	10%	-15%

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

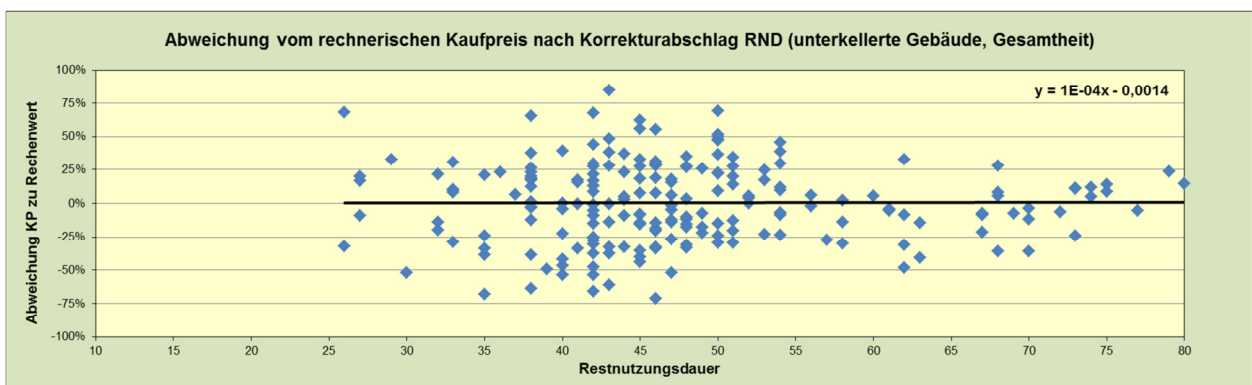


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0084 * x + 0,762$$

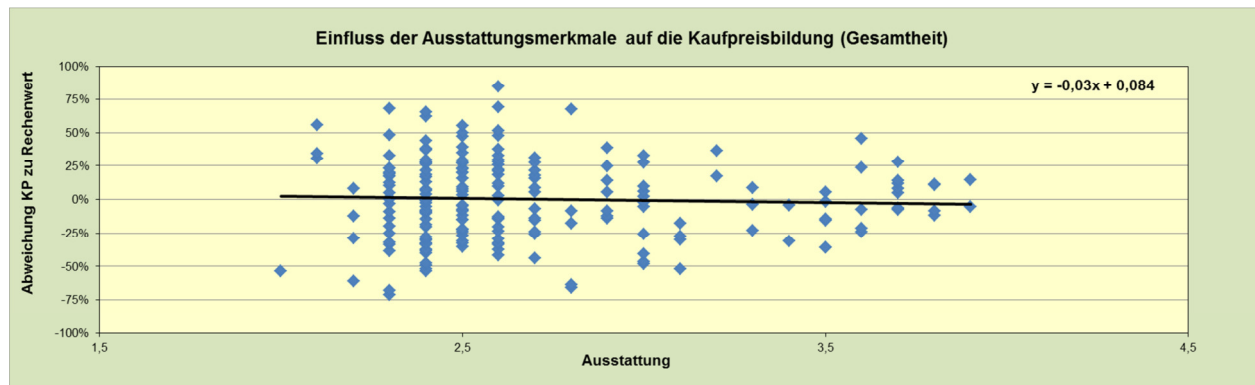
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

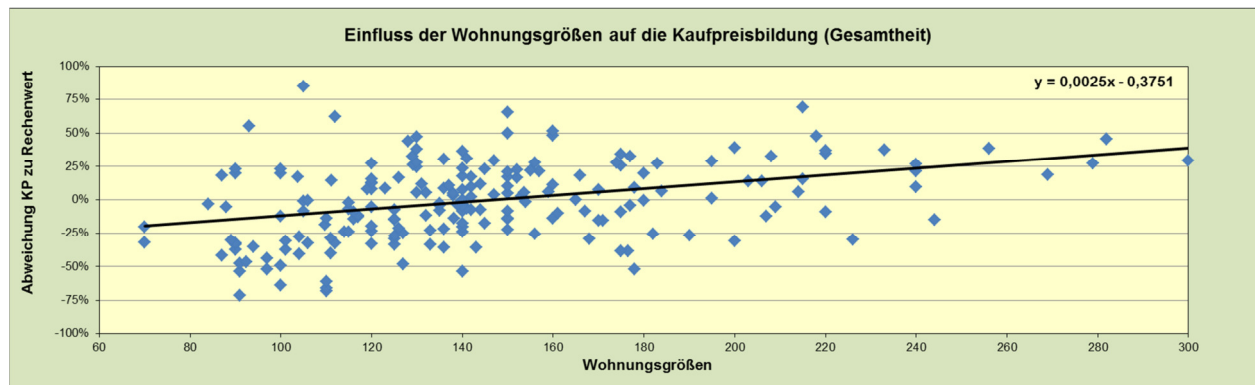


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

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 m²/Wohnfläche von der Objektgröße deutet sich an, konnte aber bei der Überprüfung rechnerisch nicht gefasst werden.

E) Darstellung der Ergebnisse

In die Ableitung gingen 203 Kauffälle des Jahres 2018 ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 01.01.2019 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 3.101 €/m²WF 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 „ $y = -0,0084 \cdot x + 0,762$ “ konnte der Abschlag aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ($x = \text{RND}$ in Jahren) gewürdigt 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 0,34% bei einer Standardabweichung von 30,98% und einem Median von -0,52%. Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum-/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (121) bei -0,20% und die Standardabweichung bei 14,73%.

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 01.01.2019:	3.101 €/m ² WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(3.101 €/m ² WF x Faktor)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(3.101 €/m ² WF + 3.101 €/m ² WF x Faktor) x (0,0084 x RND - 0,762)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\begin{aligned} \text{Schätzwert} = & (3.101 \text{ €/m}^2\text{WF} + (3.101 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilkfaktor})) \\ & - ((3.101 \text{ €/m}^2\text{WF} + (3.101 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilkfaktor})) \times (-0,0084 \times \text{RND} + 0,762)) \\ & \times \text{Objektgröße} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}) \end{aligned}$$

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 1969 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1969 + 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 678 Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 ein.

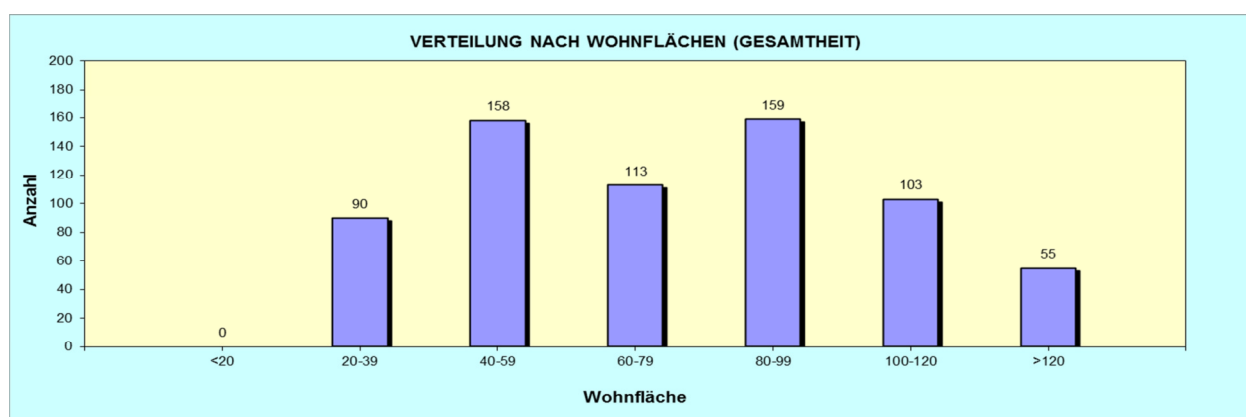
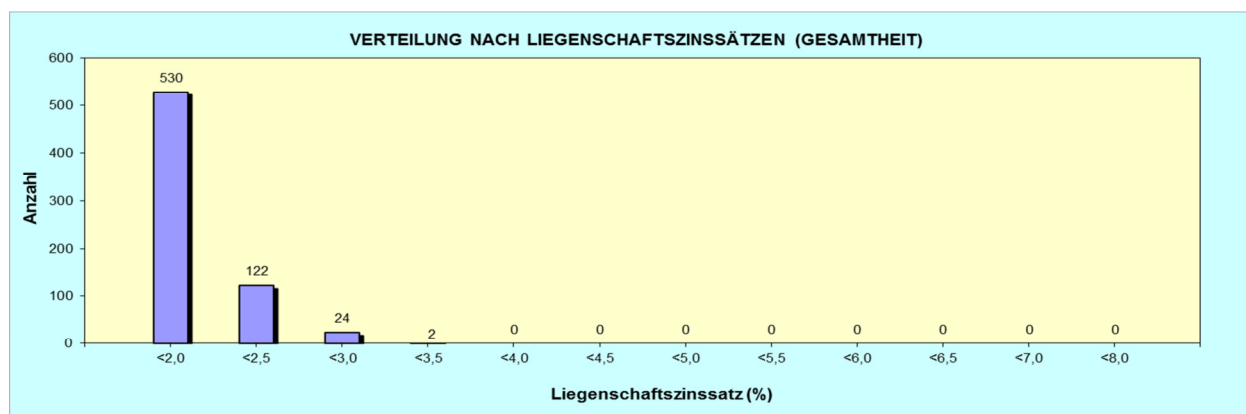
Modellbeschreibung

- 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 Ertragswertrichtlinie zum Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

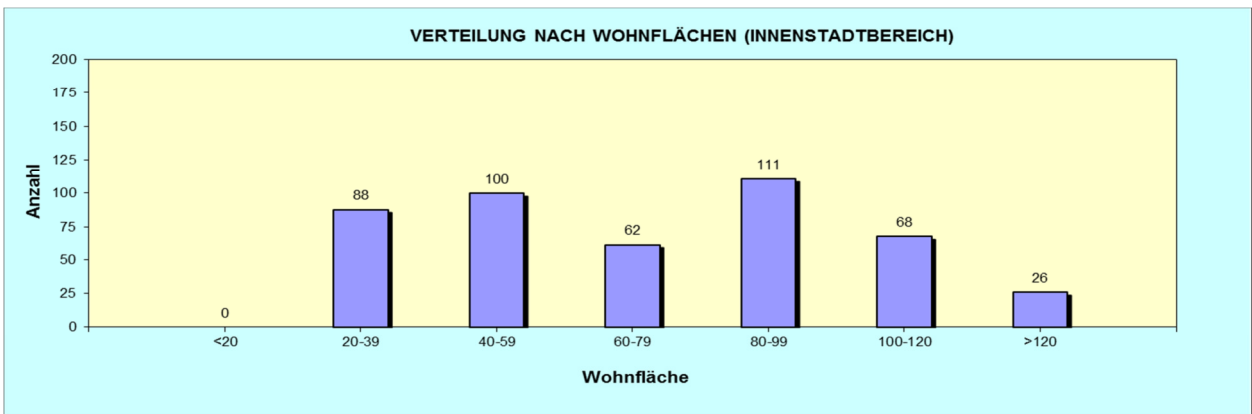
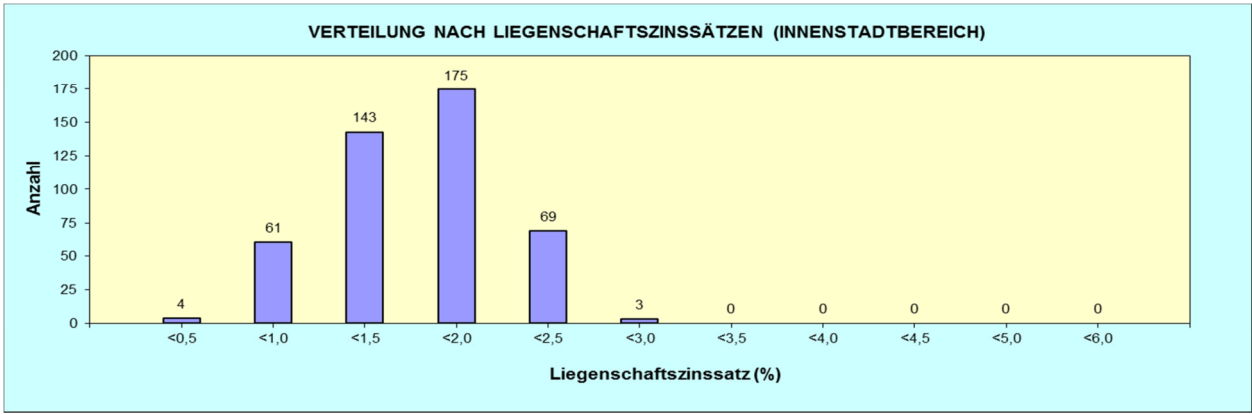
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

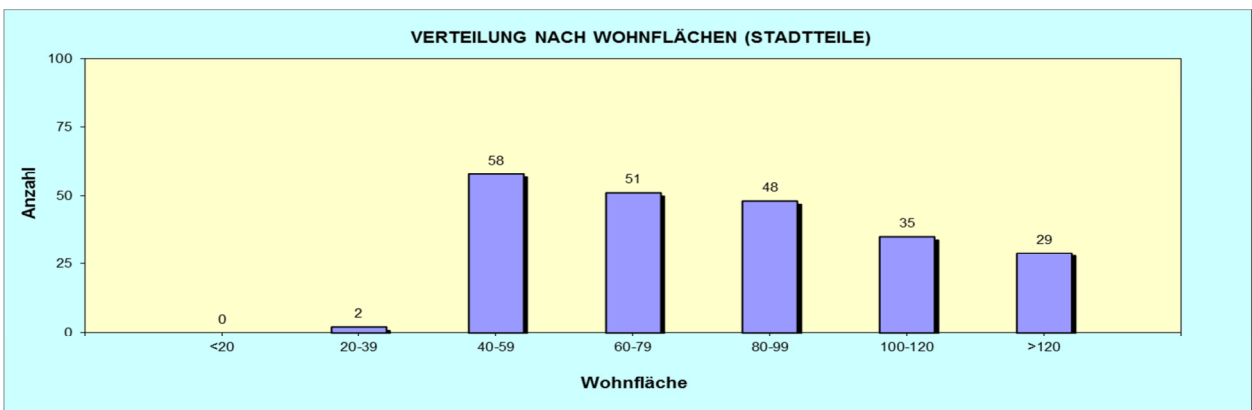
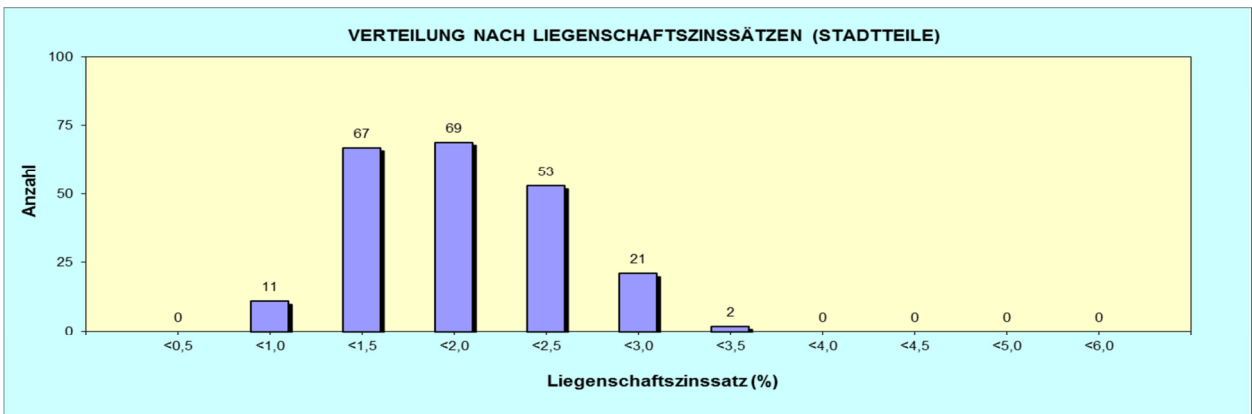
Gesamtheit (678 Kauffälle)



Innenstadtbereich (455 Kauffälle)

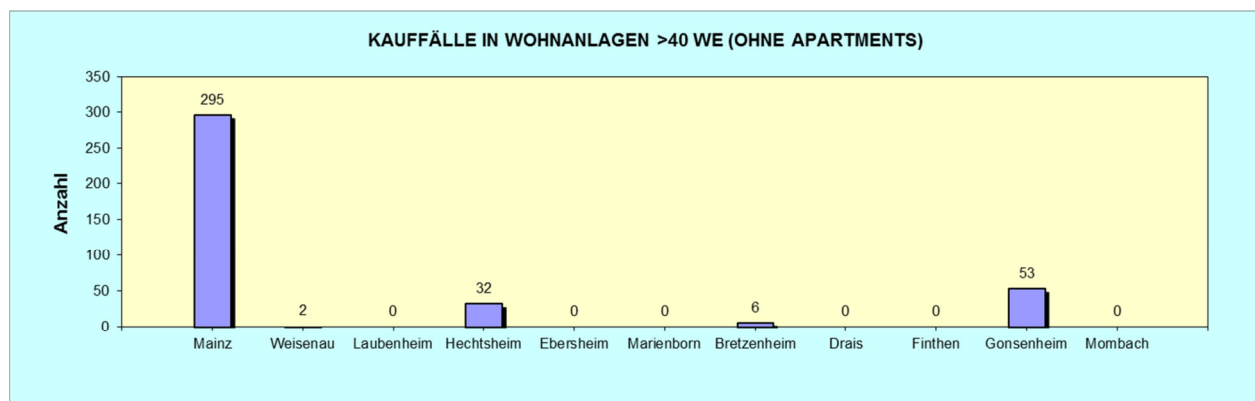
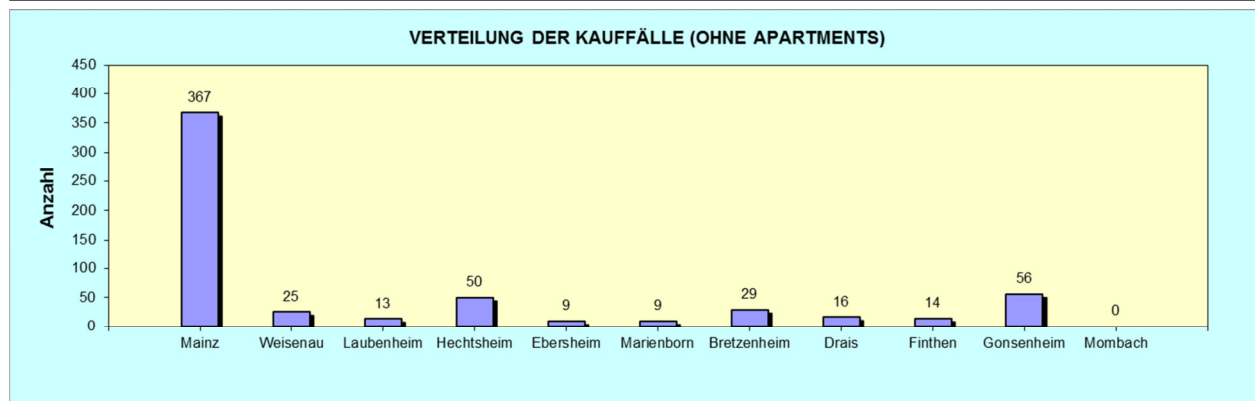
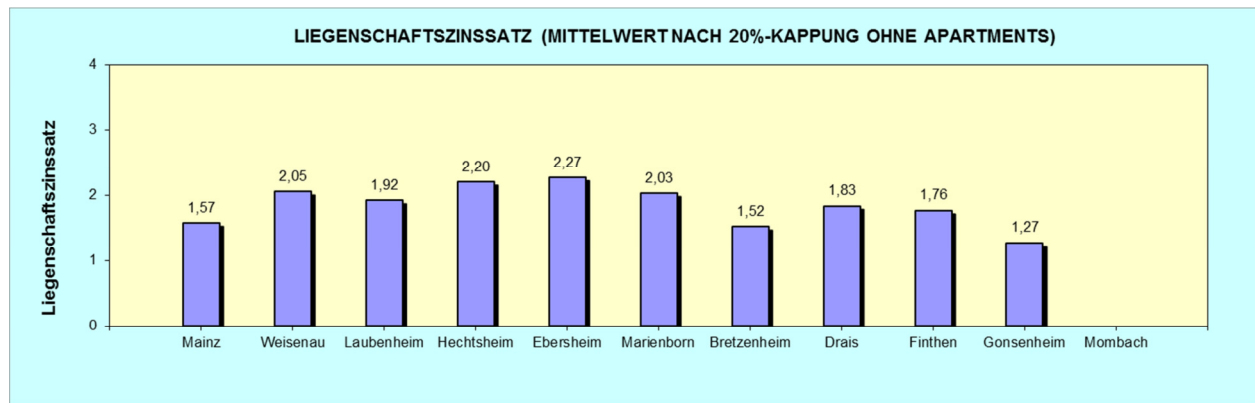


Stadtteile (223 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,63	1,55	2,08	1,94	2,09	2,31	2,01	1,47	1,86	1,90	1,27	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,49	0,46	0,41	0,23	0,48	0,35	0,12	0,53	0,46	0,44	0,17	
Anzahl (Gesamtheit)	588	367	25	13	50	9	9	29	16	14	56	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,63	1,57	2,05	1,92	2,20	2,27	2,03	1,52	1,83	1,76	1,27	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,24	0,24	0,24	0,07	0,21	0,13	0,09	0,16	0,35	0,10	0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	352	221	15	7	30	5	5	17	10	8	34	0
Minimum (20%-Kappung)	1,18	1,10	1,64	1,84	1,85	2,15	1,89	1,18	1,43	1,66	1,15	
Maximum (20%-Kappung)	2,06	1,98	2,65	2,02	2,48	2,48	2,10	1,69	2,34	1,98	1,38	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	388	295	2	0	32	0	0	6	0	0	53	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)	1,79	1,75	2,05				2,01					
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,36	0,37	0,07				0,12					
Anzahl (Gesamtheit)	115	99	7	0	0	0	9	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,85	1,81	2,05				2,03					
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,16	0,16	0,04				0,09					
Anzahl (20%-Kappung)	69	59	5	0	0	0	5	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,55	1,52	2,00				1,89					
Maximum (20%-Kappung)	2,07	2,03	2,09				2,10					
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	84	82	2	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)	1,75	1,75	2,24	1,98	2,09	2,31		1,47	2,08	1,90	1,27	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,51	0,43	0,43	0,16	0,48	0,35		0,53	0,39	0,44	0,17	
Anzahl (Gesamtheit)	295	110	14	2	50	9	0	29	11	14	56	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,74	1,78	2,31		2,20	2,27		1,52	2,09	1,76	1,27	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,27	0,18	0,31		0,21	0,13		0,16	0,28	0,10	0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	177	66	8	0	30	5	0	17	7	8	34	0
Minimum (20%-Kappung)	1,29	1,44	1,89		1,85	2,15		1,18	1,62	1,66	1,15	
Maximum (20%-Kappung)	2,23	2,14	2,66		2,48	2,48		1,69	2,34	1,98	1,38	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	148	57	0	0	32	0	0	6	0	0	53	0

gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,73		1,56	1,94					1,39			
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,31		0,05	0,25					0,08			
Anzahl (Gesamtheit)	20	0	4	11	0	0	0	0	5	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,69		1,55	1,90					1,39			
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,16		0,00	0,10					0,06			
Anzahl (20%-Kappung)	12	0	2	7	0	0	0	0	3	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,49		1,55	1,74					1,32			
Maximum (20%-Kappung)	1,97		1,55	2,02					1,43			
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

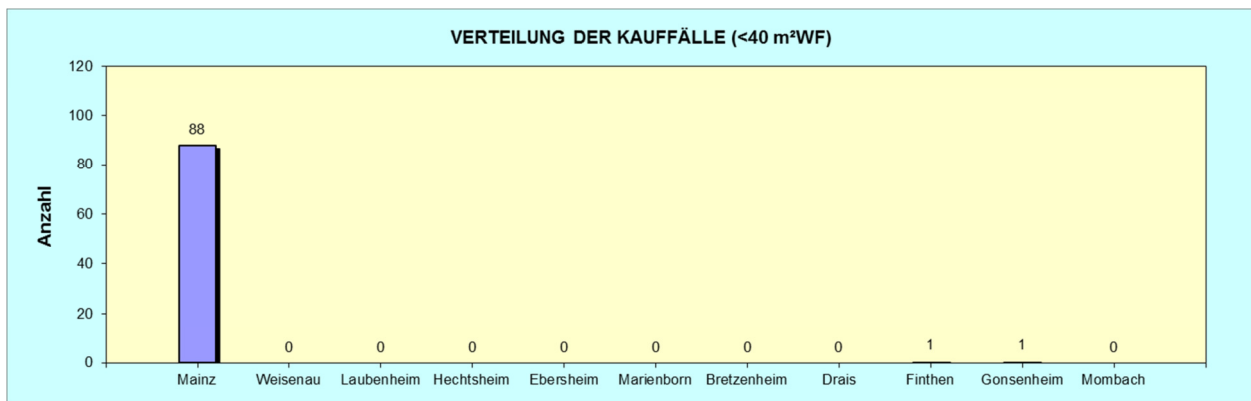
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,29	1,29										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,39	0,39										
Anzahl (Gesamtheit)	158	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,27	1,27										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,22	0,22										
Anzahl (20%-Kappung)	94	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,94	0,94										
Maximum (20%-Kappung)	1,14	1,64										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	156	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

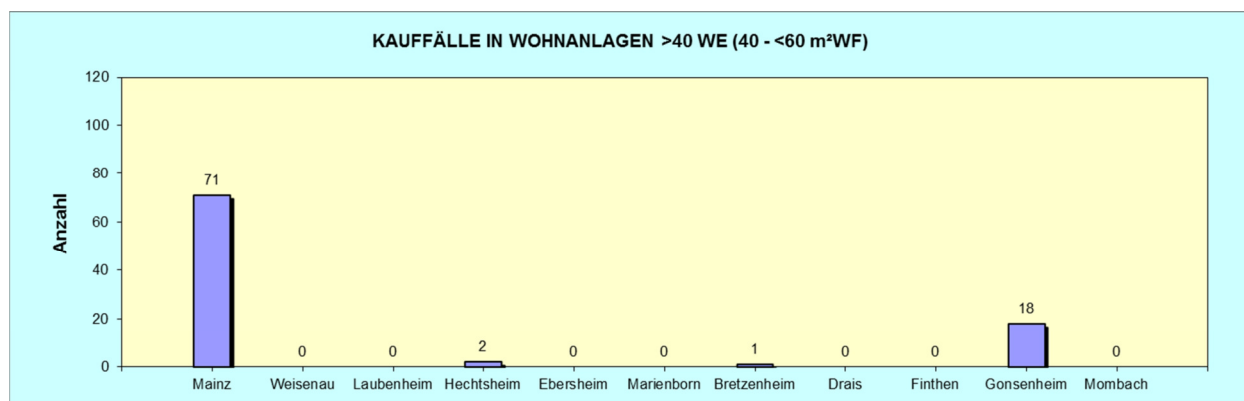
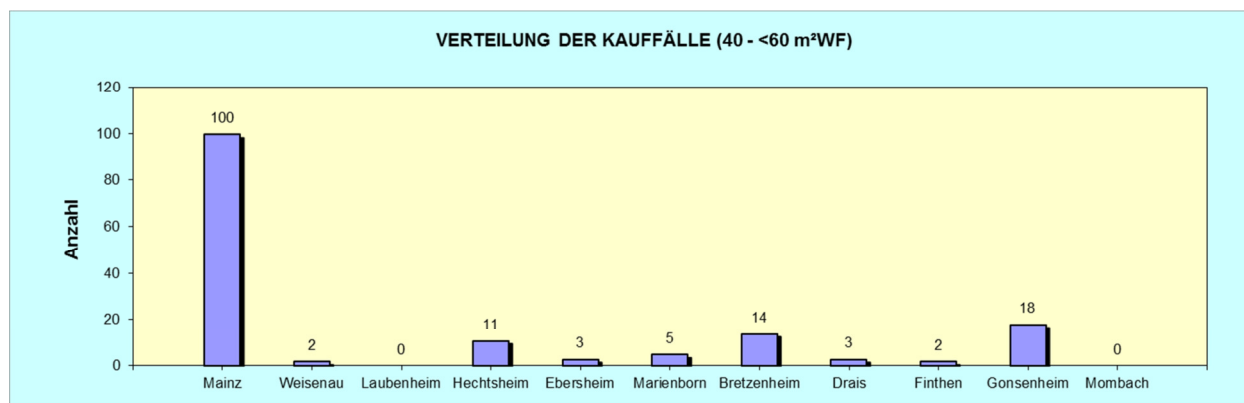
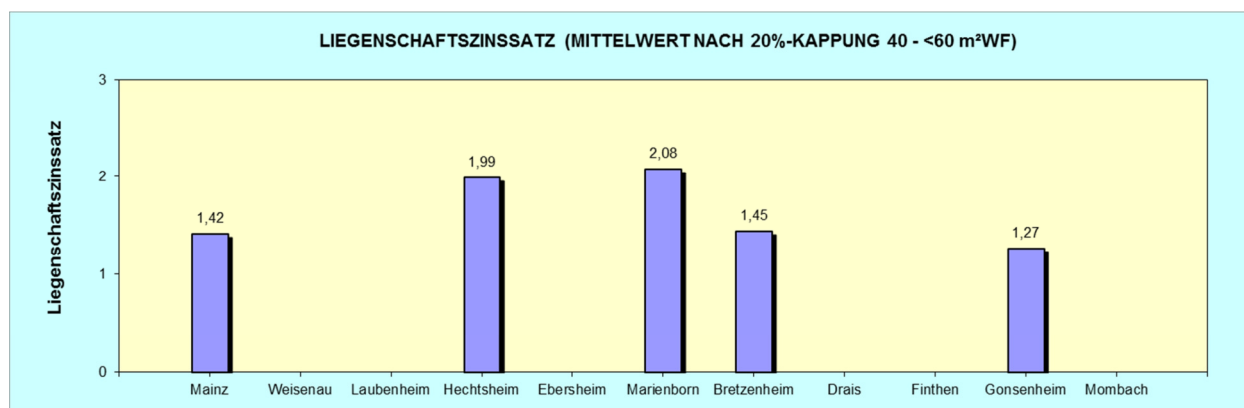
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,50	1,49								2,23	1,80	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,41	0,41										
Anzahl (Gesamtheit)	90	88	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,45	1,44										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,11	0,10										
Anzahl (20%-Kappung)	54	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,26	1,26										
Maximum (20%-Kappung)	1,75	1,65										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	69	68	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0

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



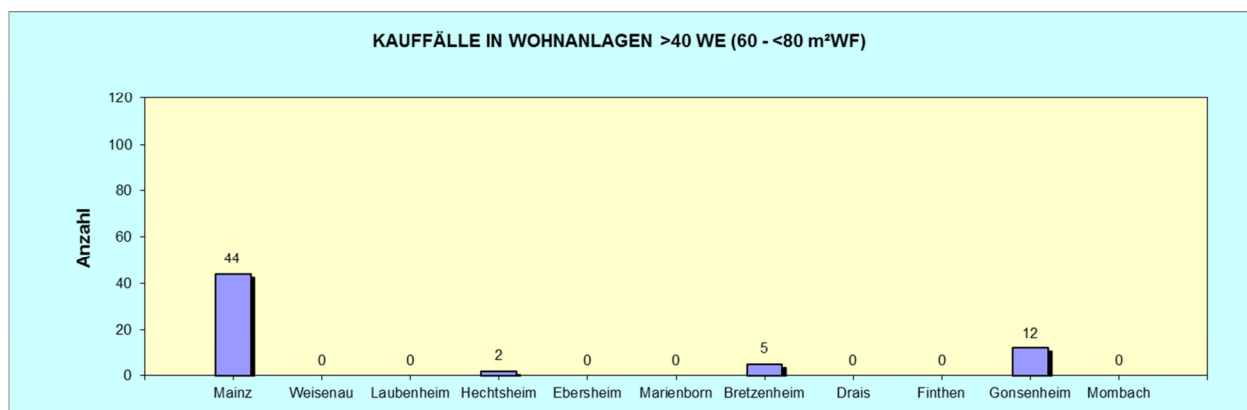
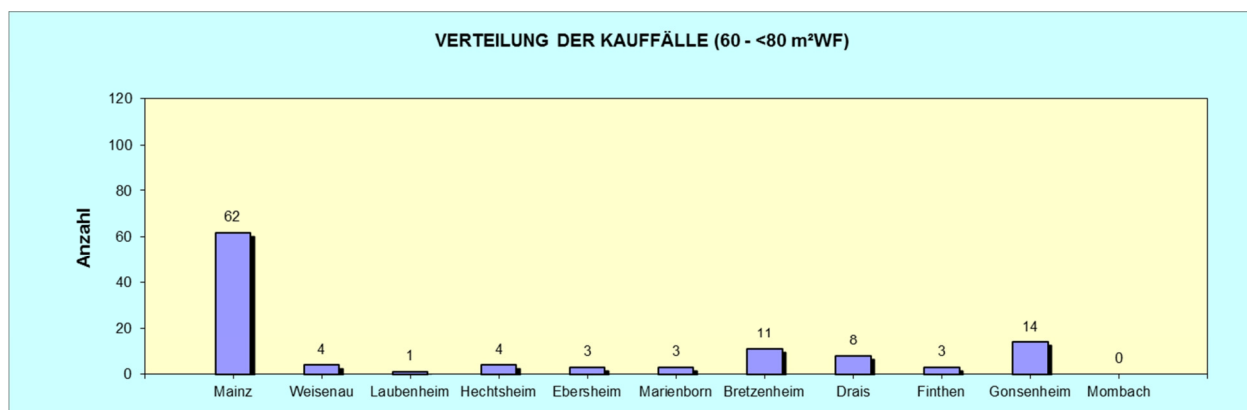
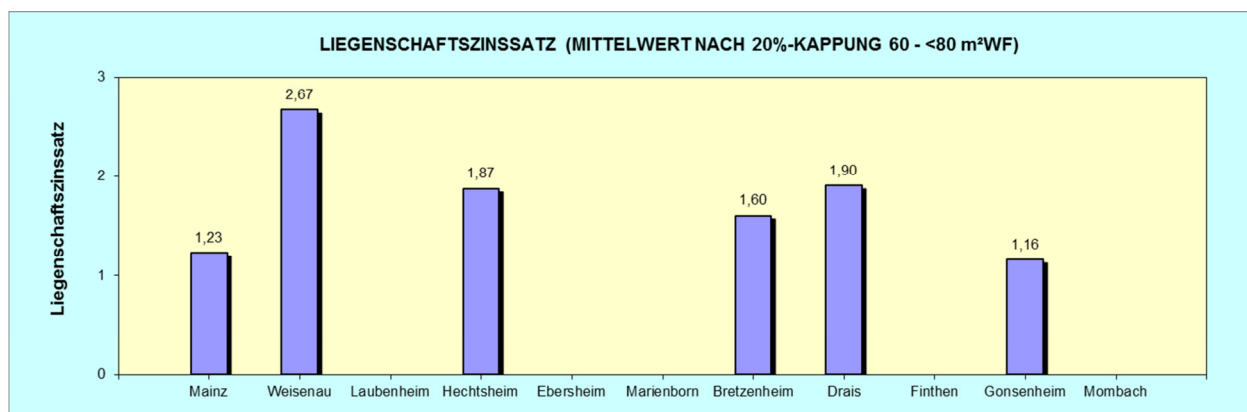
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,52	1,42	2,66		1,84	2,45	2,05	1,50	2,29	1,77	1,27	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,52	0,46	0,01		0,47		0,10	0,63	0,47	0,01	0,11	
Anzahl (Gesamtheit)	158	100	2	0	11	3	5	14	3	2	18	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,49	1,42			1,99		2,08	1,45			1,27	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,26	0,29			0,10		0,03	0,20			0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	94	60	0	0	7	0	3	8	0	0	10	0
Minimum (20%-Kappung)	1,03	0,96			1,85		2,05	1,18			1,18	0
Maximum (20%-Kappung)	1,94	1,80			2,14		2,10	1,70			1,38	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	92	71	0	0	2	0	0	1	0	0	18	0



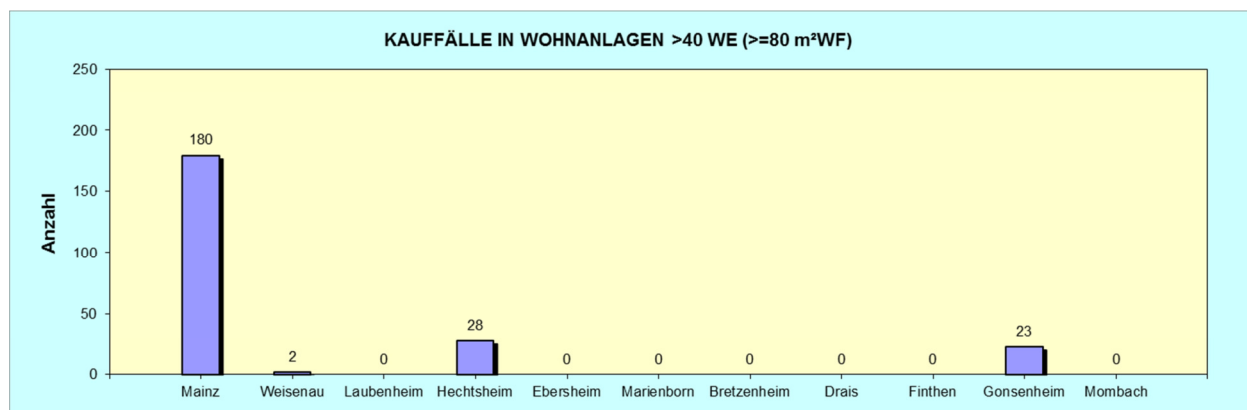
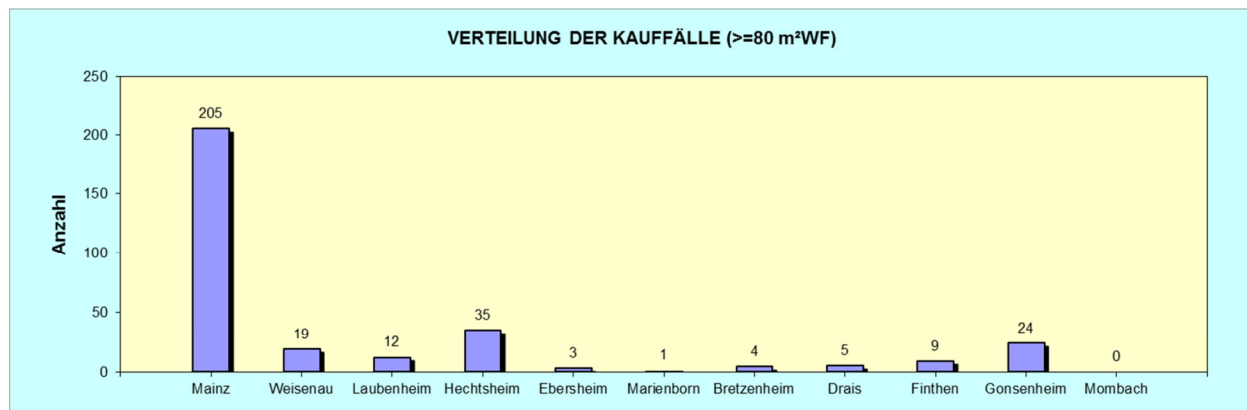
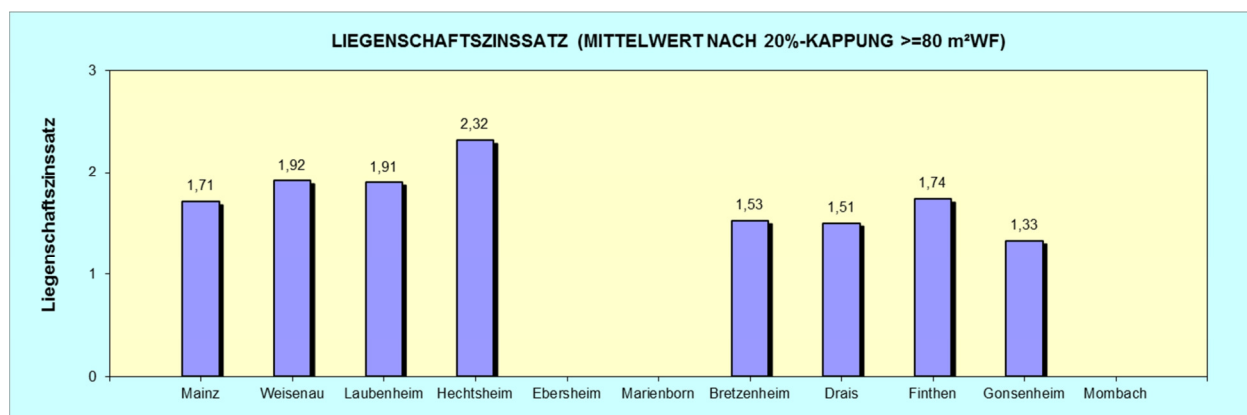
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,44	1,25	2,54	2,02	1,93	2,14	1,89	1,46	1,88	2,10	1,14	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,55	0,48	0,27		0,51	0,11	0,11	0,41	0,45	0,63	0,20	
Anzahl (Gesamtheit)	113	62	4	1	4	3	3	11	8	3	14	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,42	1,23	2,67		1,87			1,60	1,90		1,16	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,28	0,28	0,01		0,52			0,07	0,38		0,04	
Anzahl (20%-Kappung)	67	38	2	0	4	0	0	7	4	0	8	0
Minimum (20%-Kappung)	0,95	0,82	2,66		1,50			1,52	1,55		1,10	
Maximum (20%-Kappung)	1,91	1,81	2,67		2,24			1,68	2,23		1,22	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	63	44	0	0	2	0	0	5	0	0	12	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,75	1,70	1,92	1,94	2,19	2,35	2,14	1,35	1,58	1,86	1,34	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,38	0,31	0,24	0,46	0,21		0,56	0,29	0,44	0,13	
Anzahl (Gesamtheit)	317	205	19	12	35	3	1	4	5	9	24	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,75	1,71	1,92	1,91	2,32			1,53	1,51	1,74	1,33	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,22	0,19	0,19	0,11	0,20			0,08	0,11	0,14	0,04	
Anzahl (20%-Kappung)	191	123	11	8	21	0	0	2	3	5	14	0
Minimum (20%-Kappung)	1,39	1,40	1,63	1,74	1,91			1,47	1,41	1,60	1,29	
Maximum (20%-Kappung)	2,13	2,04	2,09	2,09	2,55			1,59	1,62	1,98	1,40	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	233	180	2	0	28	0	0	0	0	0	23	0



Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.187 Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 ein.

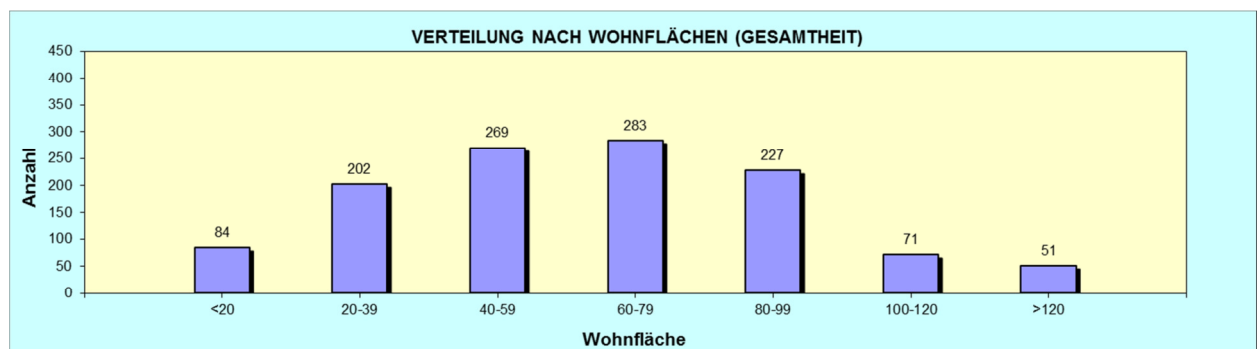
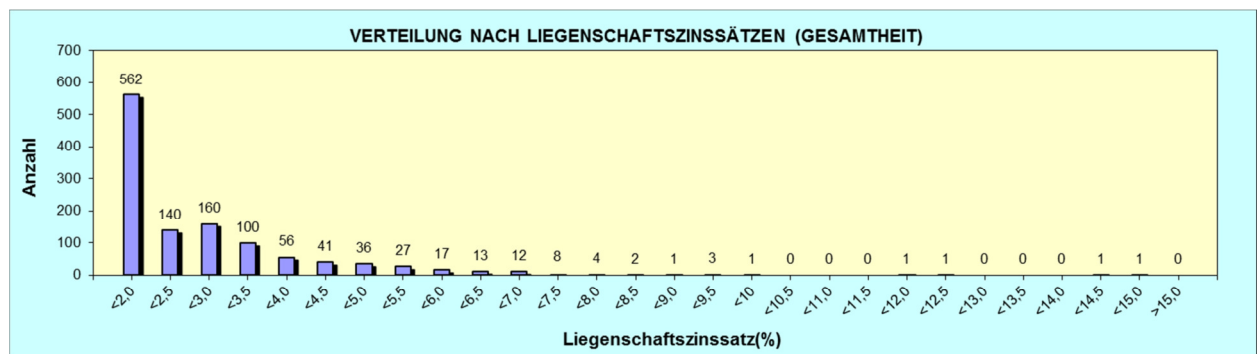
Modellbeschreibung

- 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 Ertragswerttrichtlinie zum Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

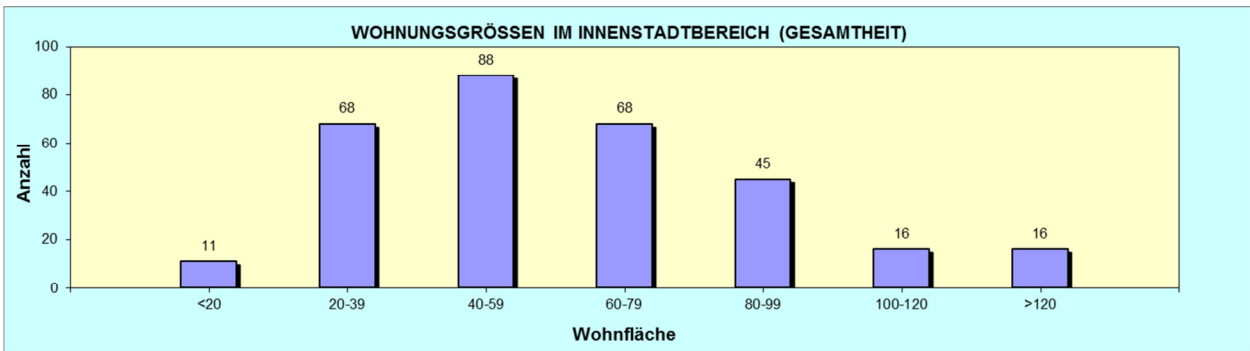
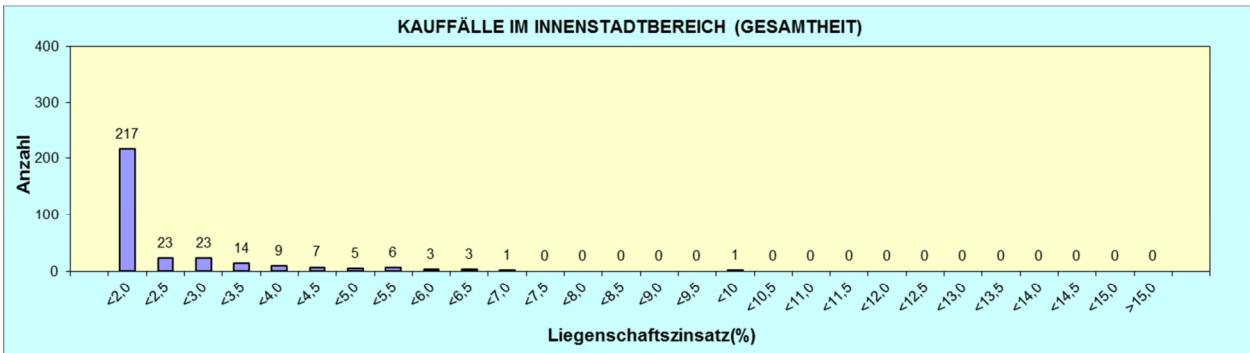
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach 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.

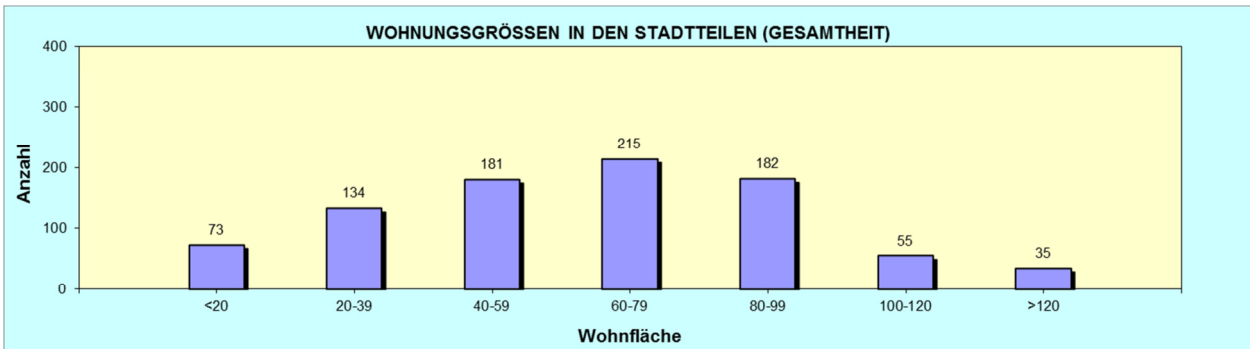
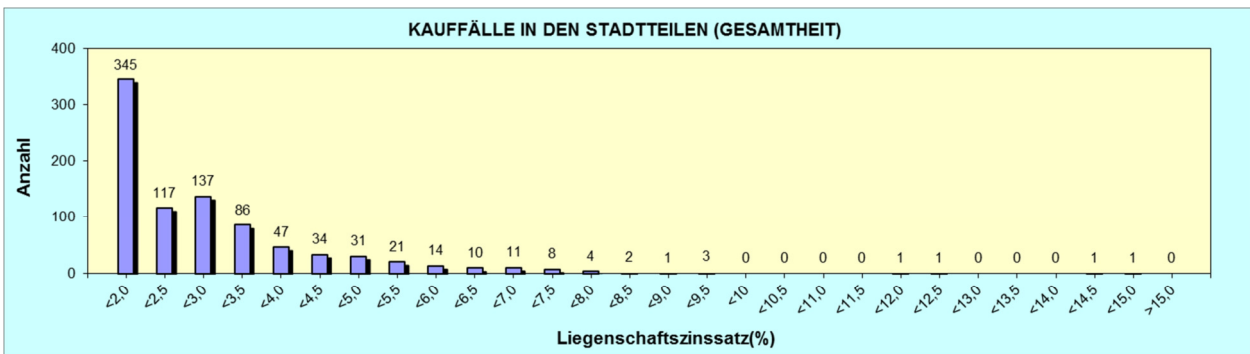
Gesamtheit (1.187 Kauffälle)



Innenstadtbereich (312 Kauffälle)

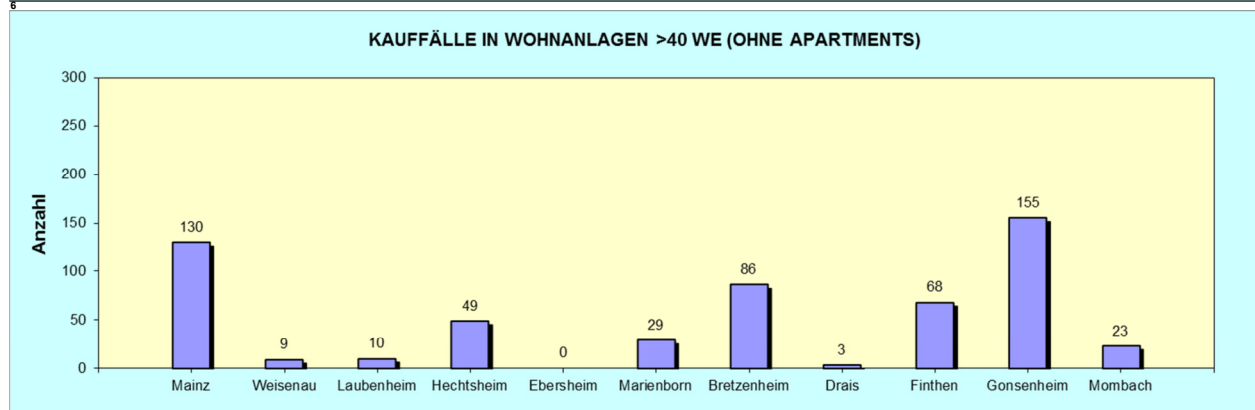
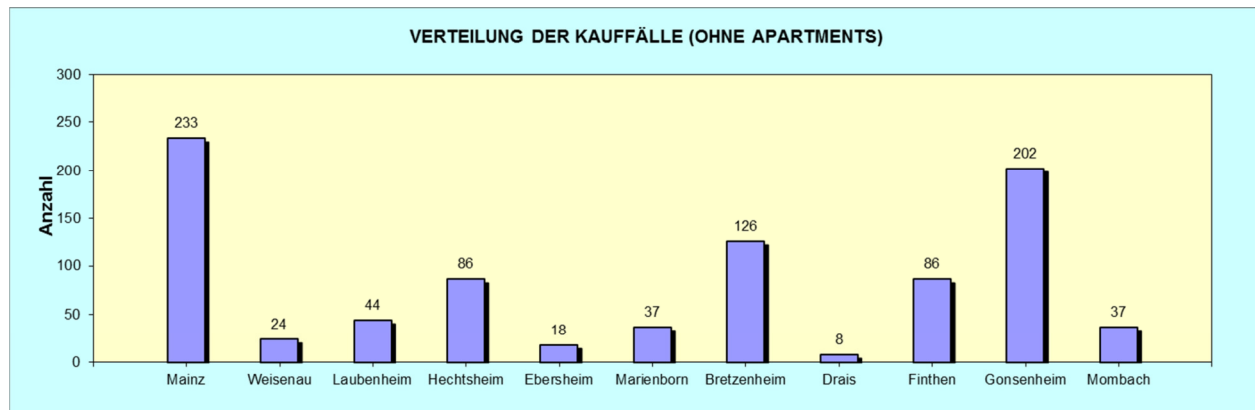
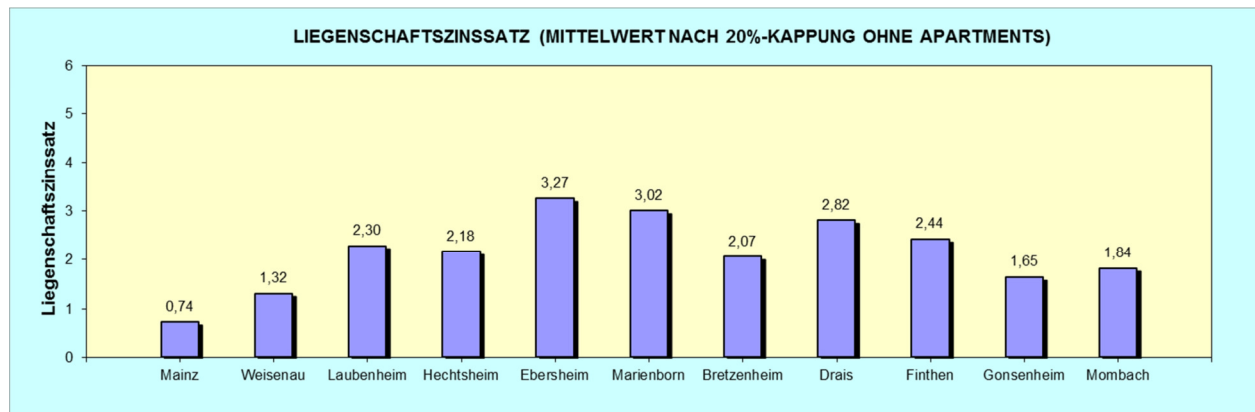


Stadtteile (875 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

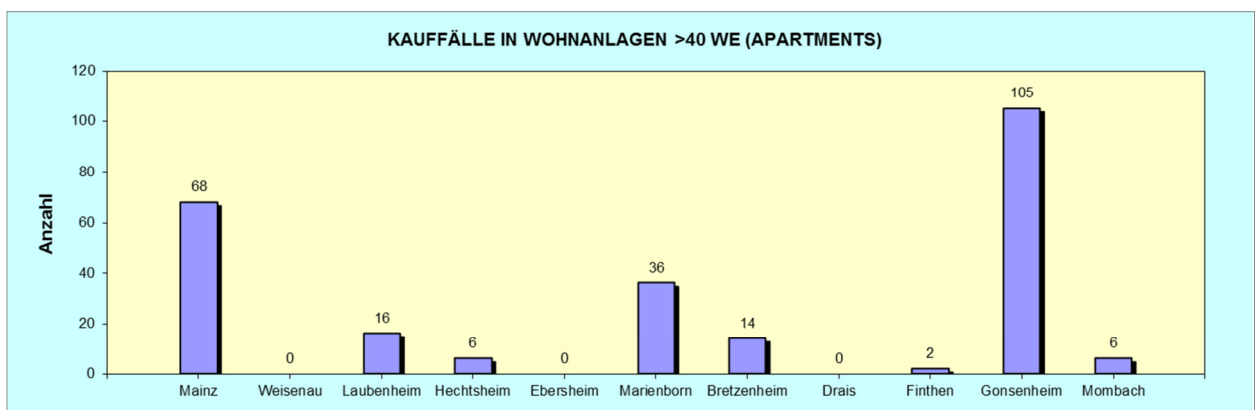
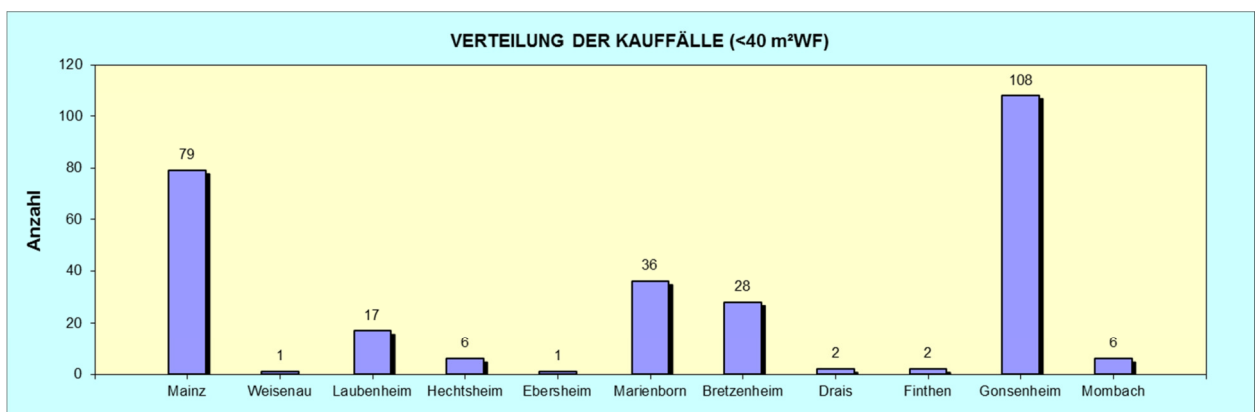
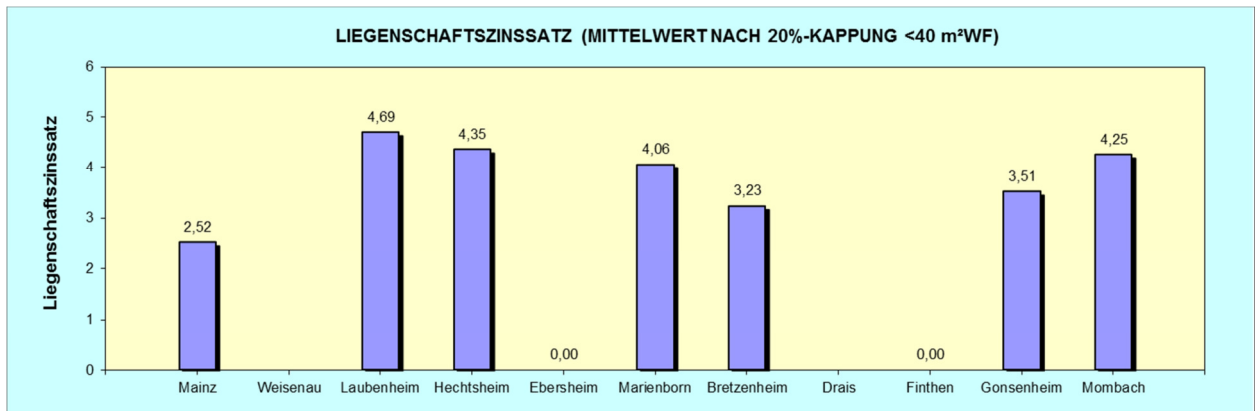
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,63	0,42	0,97	2,31	2,37	3,49	3,12	2,05	2,79	2,52	1,48	1,74
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,00	2,38	1,78	0,82	1,41	0,96	1,98	1,58	0,45	1,33	1,73	1,90
Anzahl (Gesamtheit)	901	233	24	44	86	18	37	126	8	86	202	37
Mittelwert (20%-Kappung)	1,80	0,74	1,32	2,30	2,18	3,27	3,02	2,07	2,82	2,44	1,65	1,84
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,66	0,93	0,65	0,43	0,45	0,34	1,28	0,62	0,19	0,67	0,62	1,10
Anzahl (20%-Kappung)	541	139	14	26	52	10	23	76	4	52	122	23
Minimum (20%-Kappung)	0,35	-1,56	-0,11	1,58	1,45	2,79	1,49	0,90	2,66	1,35	0,26	0,05
Maximum (20%-Kappung)	2,93	2,03	2,14	2,89	2,94	3,87	5,17	3,03	3,07	3,55	2,50	3,11
								0				
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	562	130	9	10	49	0	29	86	3	68	155	23



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

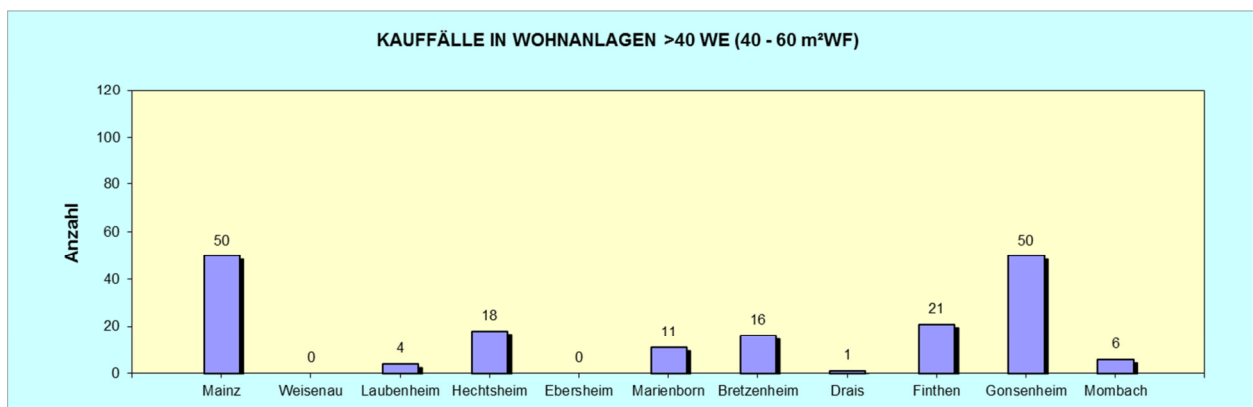
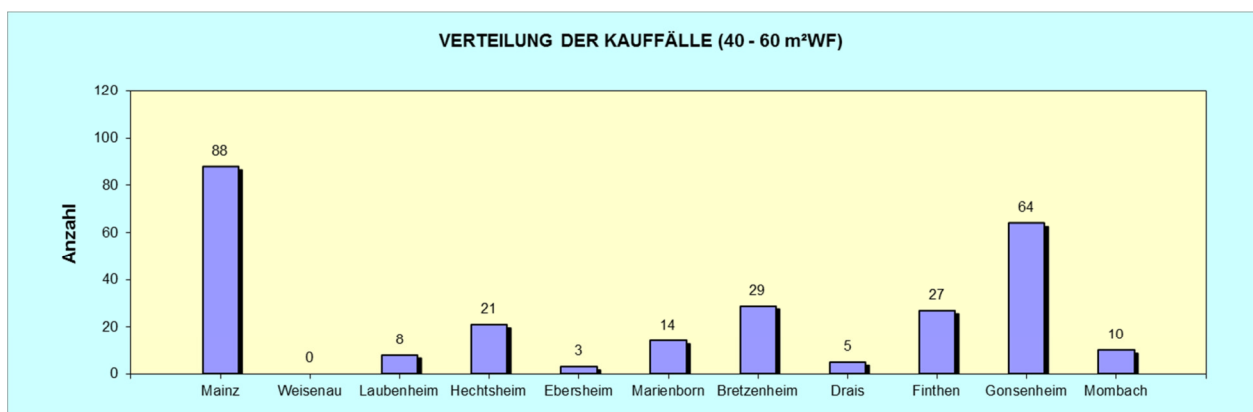
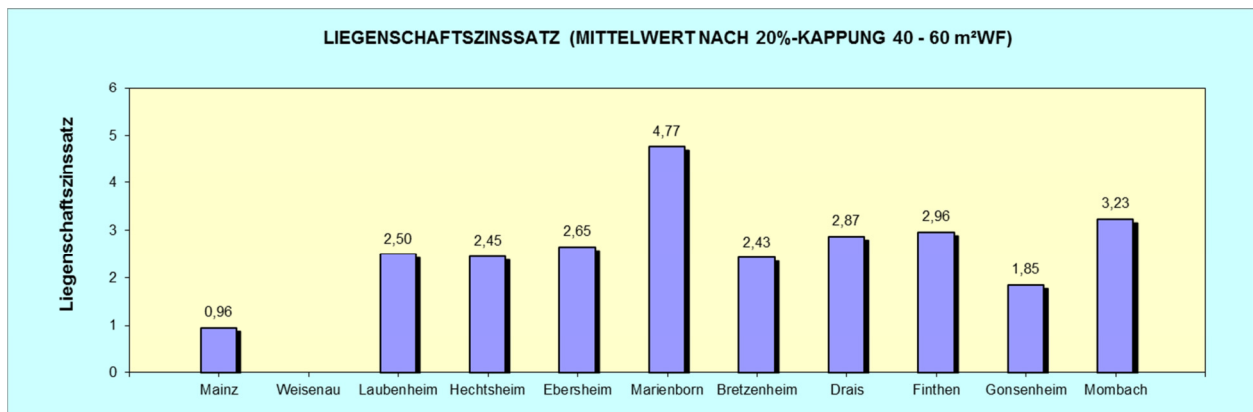
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,56	2,28	2,35	4,67	4,22	7,61	4,57	3,68	3,53	4,90	3,75	5,65
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,39	2,50		1,00	1,11		2,00	2,43	0,69	2,84	2,07	4,73
Anzahl (Gesamtheit)	286	79	1	17	6	1	36	28	2	2	108	6
Mittelwert (20%-Kappung)	3,46	2,52		4,69	4,35		4,06	3,23			3,51	4,25
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,82	0,79		0,47	0,81		0,71	0,41			0,91	0,95
Anzahl (20%-Kappung)	172	47	0	11	4	0	22	16	0	0	64	4
Minimum (20%-Kappung)	2,06	1,08		3,96	3,40		3,08	2,74			2,24	3,29
Maximum (20%-Kappung)	5,01	4,23		5,43	5,36		5,92	4,30			5,25	5,50
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	253	68	0	16	6	0	36	14	0	2	105	6



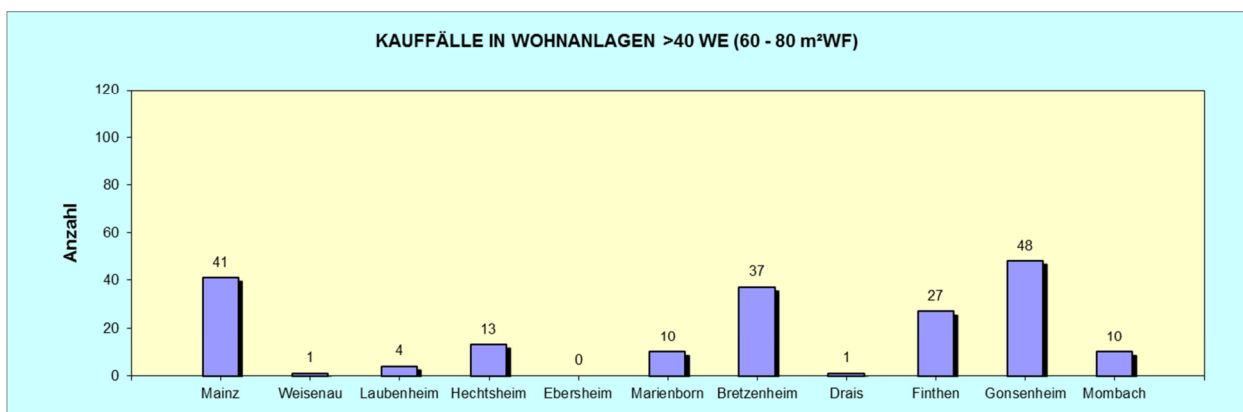
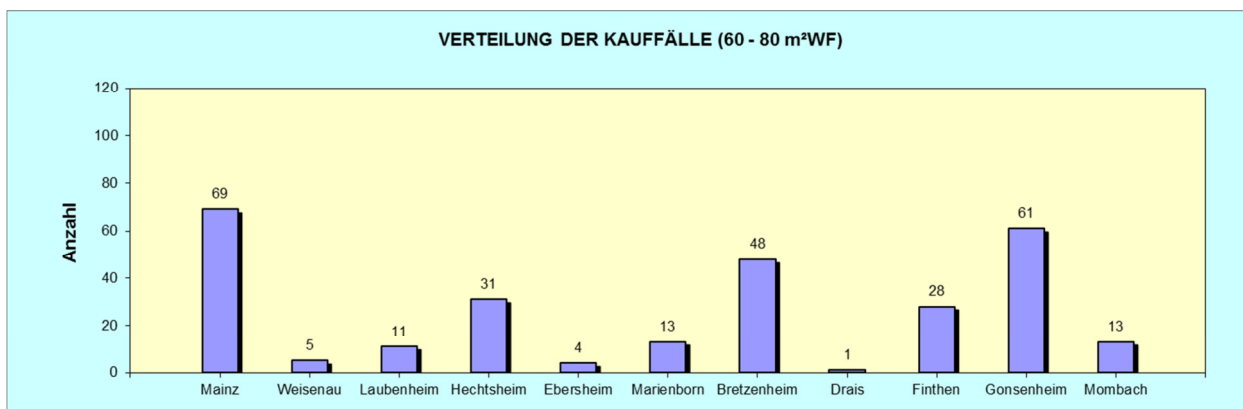
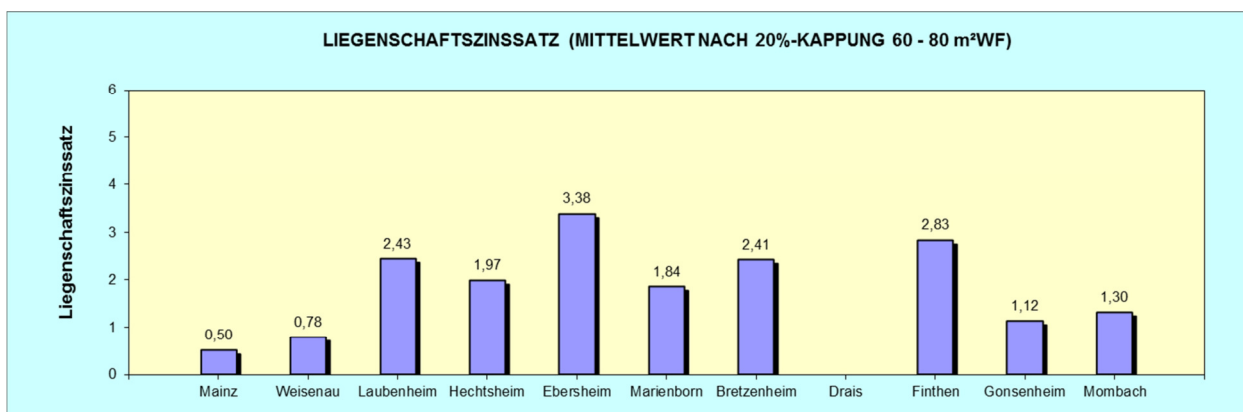
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,80	0,51		2,29	2,40	2,57	4,55	2,41	2,84	3,05	1,53	3,57
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,37	2,83		0,84	1,09	0,27	1,72	1,32	0,26	1,33	2,09	1,42
Anzahl (Gesamtheit)	269	88	0	8	21	3	14	29	5	27	64	10
Mittelwert (20%-Kappung)	2,16	0,96		2,50	2,45	2,65	4,77	2,43	2,87	2,96	1,85	3,23
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,69	1,26		0,19	0,50		1,22	0,64	0,20	0,51	0,70	0,22
Anzahl (20%-Kappung)	161	52	0	4	13	1	8	17	3	17	38	6
Minimum (20%-Kappung)	0,48	-2,22		2,31	1,67		2,79	1,43	2,68	1,90	-0,24	3,06
Maximum (20%-Kappung)	3,28	2,70		2,66	3,41		6,06	3,35	3,07	3,75	2,75	3,64
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	177	50	0	4	18	0	11	16	1	21	50	6



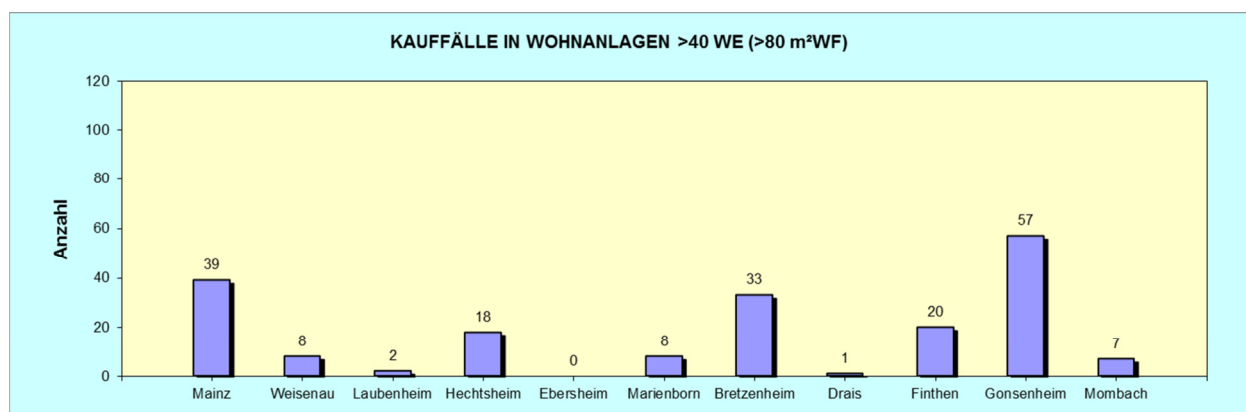
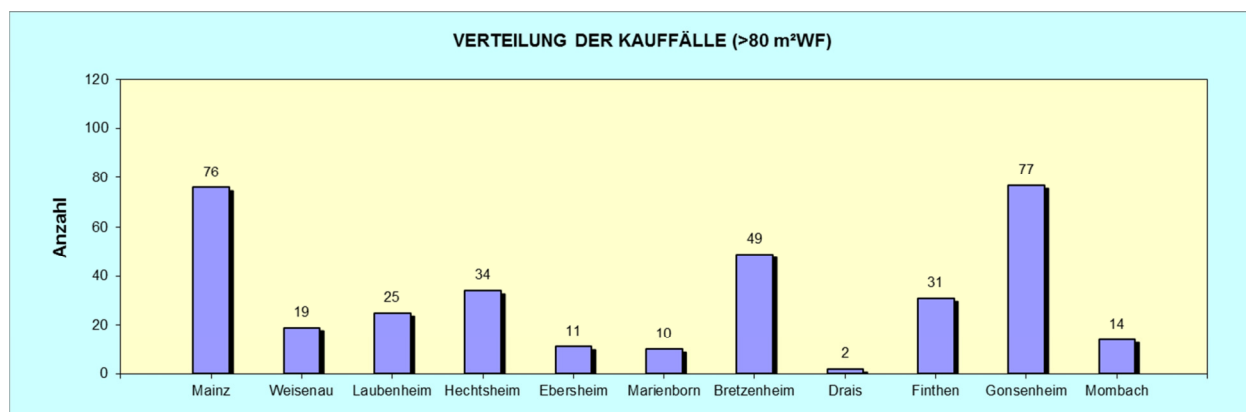
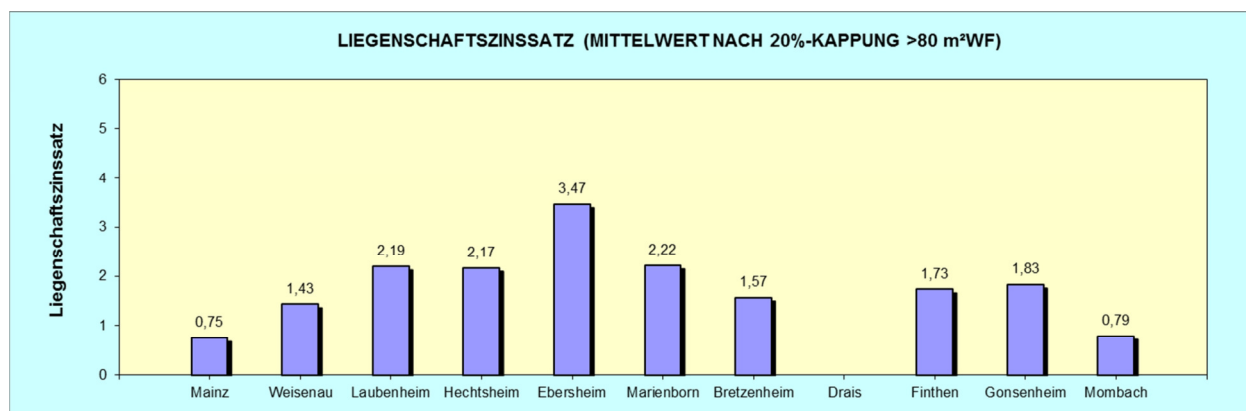
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,49	0,13	0,88	2,53	2,20	3,74	2,21	2,38	1,99	2,79	0,97	1,27
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,89	2,00	1,46	0,94	1,39	1,23	1,40	1,83		1,29	1,41	1,58
Anzahl (Gesamtheit)	284	69	5	11	31	4	13	48	1	28	61	13
Mittelwert (20%-Kappung)	1,63	0,50	0,78	2,43	1,97	3,38	1,84	2,41		2,83	1,12	1,30
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,71	1,00	1,22	0,46	0,55	0,11	0,33	0,58		0,73	0,82	0,86
Anzahl (20%-Kappung)	170	41	3	7	19	2	7	28	0	16	37	7
Minimum (20%-Kappung)	0,15	-1,82	-0,43	1,82	1,25	3,30	1,49	1,19		1,58	-0,46	0,17
Maximum (20%-Kappung)	2,88	1,78	2,00	3,07	2,80	3,45	2,47	3,10		3,82	2,27	2,71
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	192	41	1	4	13	0	10	37	1	27	48	10



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,61	0,59	0,99	2,23	2,50	3,66	2,31	1,53	3,07	1,83	1,84	0,88
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,75	2,12	1,89	0,77	1,61	0,88	1,91	1,31	0,58	1,09	1,53	1,65
Anzahl (Gesamtheit)	348	76	19	25	34	11	10	49	2	31	77	14
Mittelwert (20%-Kappung)	1,67	0,75	1,43	2,19	2,17	3,47	2,22	1,57		1,73	1,83	0,79
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,55	0,72	0,50	0,47	0,39	0,35	1,31	0,54		0,49	0,46	1,04
Anzahl (20%-Kappung)	208	46	11	15	20	7	6	29	0	19	47	8
Minimum (20%-Kappung)	0,42	-0,64	0,58	1,51	1,59	2,91	0,65	0,39		0,91	0,93	-0,43
Maximum (20%-Kappung)	2,66	1,63	2,14	2,87	2,86	3,94	3,70	2,26		2,59	2,51	2,54
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	193	39	8	2	18	0	8	33	1	20	57	7



Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 30 Kauffälle aus den Jahren 2017-2018. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erschienen.

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 89 Kauffälle der Jahre 2013-2018, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 10%). Die Auswertung der aktuellen Kauf-falldaten (16 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +19%.

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 Landesgrundstücksmarktbericht 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 €/m²Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt)
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsstaus in 3 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / erheblich: -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 2018 sind farbig dargestellt.

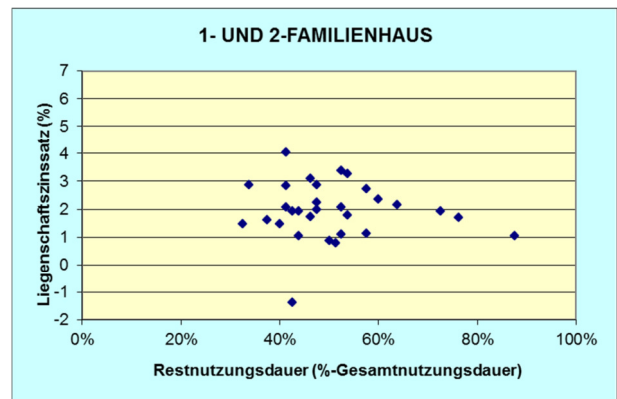
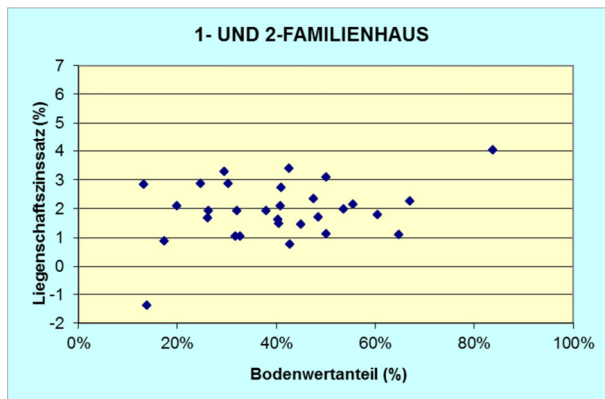
Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² 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.	Hechtsheim	5	515	43%	41%	7,88	280	3.107	0,78	3 WE (70-100 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
3.	Bretzenheim	3	455	17%	60%	7,24	145	3.211	0,87	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Ga
4.	Weisenau	3	425	33%	51%	7,50	166	3.012	1,04	2 WE (67/99), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; einf. Inst.-stau
5.	Bretzenheim	1	585	32%	41%	6,25	120	2.167	1,04	DZ; Ausst. 1,8, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
6.	Mainz	22	1.110	65%	53%	5,47	128	3.055	1,11	Ausst. 1,6, gute Wohnl.; erheb. Inst.-stau
7.	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
8.	Bretzenheim	15	505	45%	40%	9,55	110	3.264	1,46	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2006 (Dämmung DG), 2008 (Elektro-UV, Fenster)
9.	Mombach	1	470	40%	33%	9,14	70	2.571	1,48	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
10.	Gonsenheim	17	550	40%	38%	13,71	97	4.124	1,63	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2008 (Fenster), 2009 (Hzg., Kollektoren)
11.	Gonsenheim	1	550	26%	76%	11,88	160	4.969	1,69	DZ; 2 WE (80/80), Ausst. 3,3, mittl. Wohnl.; 2 Stp
12.	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
13.	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
14.	Mombach	6	480	26%	44%	9,79	140	2.679	1,92	2 WE; Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga
15.	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 ² NF) u. 2 Ga; einf. Inst.-stau
16.	Laubenheim	4	765	38%	73%	10,97	226	4.314	1,94	2 WE (53/173), Ausst. 3,1, gute Wohnl.; 2 Ga; San. 2006 (Bodenbelag)
17.	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;
18.	Mombach	9	365	20%	53%	7,52	133	2.203	2,08	Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
19.	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
20.	Bretzenheim	15	505	55%	64%	8,69	175	3.200	2,16	2 WE (120/55), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
21.	Mainz	23	1.100	67%	48%	10,43	233	3.433	2,25	DZ; 2 WE (89/144), Ausst. 2,0, gute Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
22.	Laubenheim	8	775	48%	63%	7,86	152	2.724	2,35	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
23.	Gonsenheim	13	670	41%	54%	11,79	106	3.377	2,72	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. (Elektro, tw. San., Fenster, u.a.)
24.	Laubenheim	1	595	13%	59%	9,18	207	2.367	2,84	ED; 2 WE (72/135), Ausst. 2,9, einf. Wohnl.; Kernsanierung 2011

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
25.	Hechtsheim	17	600	30%	71%	9,18	255	2.706	2,86	2 RH (160/95); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 2 Stp
26.	Marienborn	1	340	25%	53%	8,85	130	2.154	2,87	2 WE; Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
27.	Weisenau	3	425	50%	50%	10,00	150	2.533	3,09	2 WE (100/50); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp.; umfassende San. 1991 u. 2011 (Dach)
28.	Finthen	2	710	30%	93%	10,38	144	3.160	3,28	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp; nicht unterkellert
29.	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
30.	Laubenheim	10	775	84%	64%	7,62	250	1.800	4,03	2FH (110/100) mit ELW (40); Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; 2 Ga

Gesamtheit (1-30):

Mittelwert:	1,94	20%-Kappung (7-24):	1,95
Stand.abw.:	1,02		0,43
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 131 Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018. 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 Mietanmieten 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 €/m²Wohnfläche) 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 2018 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	980	25%	9,85	643	2.955	-2,63	DZ; 12 WE (30 - 69 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2012 (Fenster)
2.	Mainz	10	1.230	24%	10,89	564	2.926	-1,67	10 WE (33 - 69 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
3.	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
4.	Mainz	10	870	31%	6,06	538	2.230	-1,30	ED; 6 WE (72 - 97 m ² WF), einf. - mittl. Ausst., einf. Wohnl.; leichter Inst.-stau
5.	Mainz	25	2.395	44%	9,08	598	4.515	-0,46	ED; 6 WE (53 - 120m ² WF), mittl. Ausst., sehr gute Wohnl.; 1 Ga
6.	Mainz	6	2.545	25%	8,04	312	2.724	0,03	4 WE (81/91/74/65), einf. Ausst., gute Wohnl.; erh. Inst.-stau
7.	Mainz	10	630	38%	8,16	504	2.401	0,12	DZ; 11 WE (29-76 m ² WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl
8.	Weisenau	2	415	34%	12,46	3.744	3.061	0,28	113 WE (möbl. Apartm.), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 59 Stp.;
9.	Mainz	10	1.230	25%	7,41	653	1.837	0,31	10 WE (63 - 97 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau (Balk., Fenster, San., Elektro)
10.	Mainz	26	1.230	31%	5,78	830	1.687	0,61	10 WE (70 - 100 m ² WF), einf. Ausst. u. mittl. Wohnl.; San. 2003 (Heizg.), 2007 (Fenster); mittl. Inst.-stau (alle Install., Sanitär)
11.	Mainz	6	2.835	31%	10,08	127	3.228	0,81	ED; 3 WE (27/39/61), mittl. Ausst. und Wohnl.; San. 1994 (Elektro, Bad, Inst., Dämmung u. Fenster DG)
12.	Mombach	9	470	44%	6,26	229	2.096	0,89	3 WE (60/71/98), mittl. Ausst. und Wohnl.; San. 2017 (EG, Fassade)
13.	Mainz	10	860	50%	7,01	801	2.381	0,92	13 WE (überw. 51 - 59 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San 2002 (Heizung), 2003 (Fass. u. Dach incl. Dämmung), 2014 (Treppenhaus u. Elektrik), 2003-2016 (7 Bäder in WE)
14.	Gonsenheim	17	480	45%	8,58	230	3.022	0,97	3 WE, Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 1990 (Sanitär, Fenster)
15.	Mainz	10	870	31%	7,60	1.319	1.759	1,04	22 WE, Wohnanteil 97%, 1.281 m ² WF, einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 38 m ² NF (Laden); San. 2017 (Balkone, Fassade)
16.	Gonsenheim	13	670	31%	13,19	1.745	3.438	1,19	56 WE (29 - 42 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl., 43 Ga, 1 Stp.
17.	Gonsenheim	14	450	31%	7,14	1.818	1.925	1,21	24 ME (69-88 m ² WF); mittl. Wohnl.
18.	Mainz	10	1.230	38%	8,76	925	2.596	1,21	12 WE (62-77 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 9 Ga; San. 2011 (Dach)
19.	Mainz	23	1.100	38%	8,45	367	3.569	1,22	ED; 3 WE (118/107/142), mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga u. Stp.; Ausbau DG 1999
20.	Mainz	5	860	31%	9,58	410	2.073	1,30	6 WE (30-80 m ² WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
21.	Gonsenheim	18	550	28%	8,99	159	1.887	1,43	4 WE (3 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
22.	Mombach	9	420	31%	8,69	225	1.867	1,44	5 WE (29 - 80 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga; durchgr. San. 1975; Inst.-stau EG
23.	Mainz	5	1.030	38%	7,23	538	1.784	1,56	ED; 6 WE (64-96 m ² WF); mittl. Wohnl.
24.	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
25.	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
26.	Bretzenheim	3	690	42%	15,93	421	3.800	1,63	26 WE (25 Ap., 13-14 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 11 Stp
27.	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 ²); sehr erh. Inst.-stau
28.	Gonsenheim	14	550	38%	12,64	650	3.231	1,66	16 WE (13 - 72m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 2 Ga; , Anbau 1992; San. 1992 (Dach, Inst.)
29.	Bretzenheim	15	505	40%	8,98	295	2.593	1,71	3 WE (76/109/109), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Dga
30.	Hechtsheim	5	515	44%	8,91	291	2.852	1,75	5 WE (30-105 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
31.	Gonsenheim	13	635	38%	7,69	2.829	2.224	1,77	6 MFH; 48 WE, einf. - mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 80er (Fenster, Balk., Fass.); teilw. Inst.-stau
32.	Gonsenheim	13	670	67%	10,04	401	3.120	1,78	10 Ap. (Stud.-Wohnheim), mittl. Ausst. u. Lage; 4 DP u. 2 Stp
33.	Bretzenheim	5	690	45%	7,25	303	2.508	1,85	3 WE (124/111/68), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 6 Stp; 1985 Erw. im EG
34.	Mombach	2	335	63%	8,51	260	2.854	1,95	Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; 2 Ga; mittl. Inst.-stau
35.	Bretzenheim	3	455	38%	7,00	259	1.586	1,95	4 WE (54-73 m ² WF); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
36.	Gonsenheim	13	670	31%	9,62	412	2.330	2,03	6 WE (39 - 83 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 2 Ga; San. 2008 (Hzg.)
37.	Gonsenheim	12	405	53%	9,00	200	2.750	2,06	3 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
38.	Mainz	10	560	100%	10,21	3.152	4.204	2,06	4 MFH, 42 WE (45-127 m ² WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl., 37 TG, 5 Stp
39.	Bretzenheim	3	585	44%	9,56	505	2.378	2,07	9 WE (41 - 90 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp; Bj. Nr. A: 1982, B und C: 1950 (durchgr. San. 1998)
40.	Mombach	6	555	38%	8,22	501	2.076	2,17	6 WE (45 - 70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; leichter Inst.-stau; San. 1999 (Hzg.) u. 2012 (Dach incl. Dämmung)
41.	Bretzenheim	3	585	25%	14,00	125	2.320	2,23	3 WE u. 1 Ap., einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
42.	Laubenheim	9	775	73%	9,86	142	3.486	2,26	3 WE, Ausst. 3,0, mittl. Wohnl.; 3 Stp
43.	Weisenau	1	530	55%	10,00	90	2.778	2,30	3FH (27/35/28), Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2012 (Fenster)
44.	Mainz	5	860	44%	7,93	430	1.907	2,31	ED; 5 WE (70-90 m ² WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2014
45.	Drais	1	570	43%	7,71	433	2.038	2,35	6 WE (47 - 120 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 7 Stp.

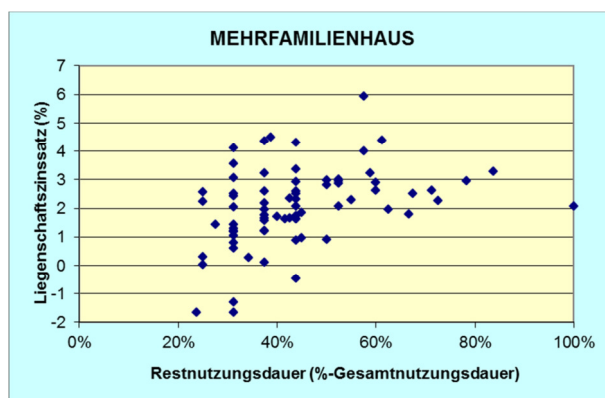
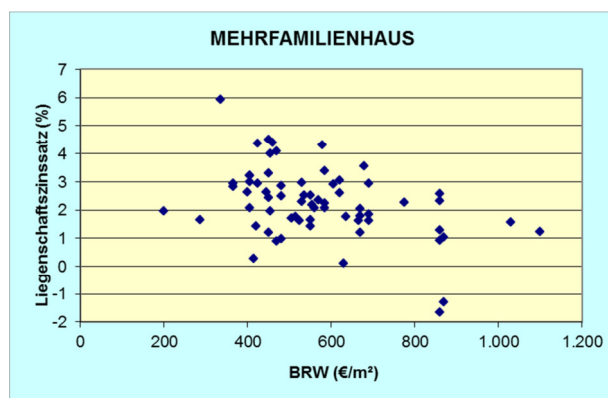
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
46.	Weisenau	1	450	31%	8,78	180	1.711	2,43	3 WE (60/60/60); mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga.; San. 2001
47.	Mombach	6	480	44%	13,95	556	3.192	2,50	18 WE (24-64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp, 2 Ga; San. 2016 (Ausbau DG, UG, Balk., Fassade)
48.	Finthen	3	535	68%	9,68	475	2.947	2,51	6 WE (77-83 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2011 (Fass., Dämmung)
49.	Gonsenheim	13	550	31%	7,18	260	2.132	2,52	5 WE (24 - 79 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
50.	Mainz	5	2.545	25%				2,56	ED; 12 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Inst.-stau 1. u. 2.OG
51.	Mainz	10	860	44%	9,17	1.942	2.093	2,58	ED (2 MFH); 26 WE (38-140 m ² WF); 17 TG
52.	Hechtsheim	13	620	38%	8,50	313	2.109	2,59	5 WE (46 - 76 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2001 (Hzg.); 4 Stp
53.	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)
54.	Hechtsheim	1	445	71%	8,56	541	2.586	2,63	7 WE (53-86 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 8 Stp
55.	Finthen	1	365	50%	8,39	463	2.030	2,82	EFH (217 m ² WF) u. MFH (246 m ² WF, 4 WE); gute Ausst, einf. Wohnl.;
56.	Mombach	6	480	53%	8,40	287	2.265	2,86	4 WE, mittl. Ausst u. Wohnl.; 5 Stp; San. 2013 (Hzg.)
57.	Ebersheim	4	605	60%	8,85	286	2.448	2,90	4 WE (88/71/45/82), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; zusätzl. Ablösung Nießbrauch 90.000 €
58.	Mombach	9	365	44%	9,16	285	1.860	2,93	6 WE (37-56 m ² WF); San. 2016 (Fass., Klempner, Dach)
59.	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)
60.	Bretzenheim	3	690	78%	15,15	2.674	3.964	2,94	64 WE (Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp, 60 TG
61.	Weisenau	1	530	50%	9,21	476	2.164	2,97	2 x 3FH (A: Bj. verm. 1910, WF: 89/89/89; B: Bj. 2000, WF:75/75/59); mittl. Ausst. u. Wohnl.; durchgr. San. A in 2000 (Inst., Ausst.)
62.	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
63.	Hechtsheim	5	620	31%	6,65	535	1.514	3,05	8 WE, mittl. Wohnl.; 3 Ga, 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
64.	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
65.	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)
66.	Weisenau	1	450	84%	10,48	262	2.863	3,29	5 WE (30 - 74 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 1 Stp.
67.	Bretzenheim	3	585	44%	9,38	192	1.875	3,38	7 WE (6 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 1994 (WDVS, Fenster), 2013 (Hzg.)
68.	Gonsenheim	18	680	31%	8,62	504	2.550	3,56	ED; 5 WE (43 - 147 m ² WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; leichter Inst.-stau; 3 Carport
69.	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
70.	Mombach	9	470	31%	7,62	351	1.312	4,10	5 WE (60 - 77 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
71.	Gonsenheim	15	580	44%	8,03	187	1.604	4,30	3 WE (50/80/57), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Carport; San. 2017 (Heizung)
72.	Weisenau	3	425	38%	8,85	365	1.452	4,36	6 WE (33-108 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
73.	Marienborn	2	460	61%	8,15	900	1.639	4,39	14 WE (6 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 14 Stp.; Baumangel KG (feucht)
74.	Weisenau	5	450	39%	6,20	287	1.136	4,50	4 WE (21-100 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp., 2 Ga; San. 2000 (Dach)
75.	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 (1-75):

Mittelwert:	1,99
Stand.abw.:	1,46
Anzahl:	75

20%-Kappung (16-60):	2,08
	0,53
	45



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	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)
2.	Mainz	10	980	31%	10,73	816	2.986	-0,24	12 WE, Wohnanteil 82%, 670 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 146 m²NF (Laden); 2 Ga
3.	Bretzenheim	15	390	42%	16,41	140	4.071	0,25	1 WE, Wohnanteil 57%, 80 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 60 m²NF (Laden zzgl. NNF); Ga, 3 Stp; San. seit 2003 (Dach, Fenster, San., Elektro, u.a.)
4.	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
5.	Mainz	10	1.230	31%	7,98	847	2.103	0,46	13 WE, Wohnanteil 86%, 729 m²WF, einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 117 m²NF (Laden: 80, Lager: 37); einf.-mittl. Inst.-stau
6.	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)
7.	Mainz	10	1.230	44%	7,89	815	2.393	1,44	10 WE, Wohnanteil 86%, 700 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 115 m²NF (Laden); San. 2007 (WDVS, Fassade, Balkone)
8.	Mainz	10	1.230	19%	8,74	1.343	1.346	1,54	30 WE (29 Ap.), Wohnanteil 53%, 706 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 GE: 637 m²NF (Laden: 41, Gastronomie: 111, Lager: 485); 19 Stp
9.	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
10.	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);
11.	Mainz	5	3.300	19%	10,24	260	2.115	1,59	5 WE, Wohnanteil 83%, 216 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 44 m²NF (Laden: 22/22)
12.	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)
13.	Mainz	4	3.445	31%	9,51	1.173	2.728	1,71	15 WE, Wohnanteil 77%, 904 m²WF, einf.- mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 269 m²NF (Laden: 81/188); 5 Stp
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.	Mainz	5	3.300	31%	6,80	1.185	2.194	2,07	15 WE, Wohnanteil 73%, 869 m²WF, einf.- mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 316 m²NF (Lager/Werkst.); 1 Stp
16.	Mainz	5	3.300	44%	7,59	850	2.352	2,25	ED; 4 WE, Wohnanteil 60%, 514 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 336 m²NF (Büro: 166/170)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
17.	Mainz	5	3.445	45%	11,42	749	3.406	2,30	17 WE, Wohnanteil 92%, 687 m ² WF, einf.- mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 62 m ² NF (Laden); 1 Stp, 18 TG; San. 2013 (Dach, Fassade)
18.	Mainz	5	1.030	44%	8,07	3.050	1.967	2,46	36 WE, Wohnanteil 72%, 2.191 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 859 m ² NF (Büro), 4 Stp.; San. 2008 (Fassade, EG)
19.	Mainz	5	1.040	38%	8,90	434	1.912	2,69	DZ; 6 WE, Wohnanteil 76%, 328 m ² WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 106 m ² NF (Laden); Wiederaufbau nach Brand (1945)
20.	Mainz	4	2.000	55%	11,67	310	3.177	2,79	4 WE, Wohnanteil 81%, 250 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 60 m ² NF (Laden zzgl. 20 m ² Lager im KG); San. 1998 (Fass., Fenster, Inst. u. Bäder)
21.	Mainz	3	5.600	83%	17,13	4.090	5.217	2,81	17 WE, Wohnanteil 41%, 1.857 m ² WF, geh. Ausst., sehr gute Wohnl.; 16 GE: 2.394 m ² NF (10xLaden: 1.216, 4xGastronomie: 718, Praxis: 160, Büro: 299); 13 TG
22.	Mombach	9	420	50%	9,46	255	2.235	2,83	2 WE (45/65), Wohnanteil 43%, 110 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 145 m ² NF (Laden: 100, Büro: 45); San. 2000 (Laden)
23.	Mainz	1	2.860	38%	13,59	718	3.651	2,86	ED; 8 WE, Wohnanteil 86%, 615 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 103 m ² NF (2xLaden: 69/34); 19 Stp
24.	Mainz	4	2.365	35%	8,65	1.564	1.966	2,90	12 WE, Wohnanteil 62%, 965 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 599 m ² NF (Laden: 68/58/433, Gastronomie: 40); 3 Stp; mittl. Inst.-stau
25.	Gonsenheim	17	550	50%	8,72	298	2.081	3,07	1 WE, Wohnanteil 67%, 200 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 98 m ² NF (Laden); Ga
26.	Weisenau	1	450	38%	8,66	345	1.739	3,22	2 WE, Wohnanteil 44%, 151 m ² WF (50/101), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 194 m ² NF (Laden: 136/56); Leerstand 1 Laden (136); erh. Inst.-stau
27.	Mainz	5	3.300	43%	10,78	541	2.475	3,25	19 WE (Ap. 12-27 m ² WF), Wohnanteil 75%, 404 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 137 m ² NF (Gastronomie); einf. Inst.-stau
28.	Mainz	5	3.300	36%	9,81	5.947	2.144	3,48	9 WE, Wohnanteil 10%, 589 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 9 GE: 5.358 m ² NF (1xLaden: 1.607, 8xBüro: 3.258, 3xSonstige: 493); 43 Stp; Inst.-stau (Fass., Fenster)
29.	Hechtsheim	18	160	48%	7,30	567	1.287	3,49	2 WE, Wohnanteil 38%, 217 m ² WF, mittl. Ausst.; 2 GE: 350 m ² NF (2xBüro); 15 Stp
30.	Gonsenheim	18	665	56%	15,53	703	3.558	3,50	1 WE, Wohnanteil 21%, 149 m ² WF, geh. Ausst., gute Wohnl.; 2 GE: 554 m ² NF (Gastronomie: 390, Praxis: 164); 2 Ga u. 5 Stp.; durchgr. San. 2002; DP-Anlage 2015
31.	Gonsenheim	17	480	38%	11,92	315	2.334	3,67	DZ; 2 WE, Wohnanteil 61%, 193 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 122 m ² NF (Büro); 9 Stp

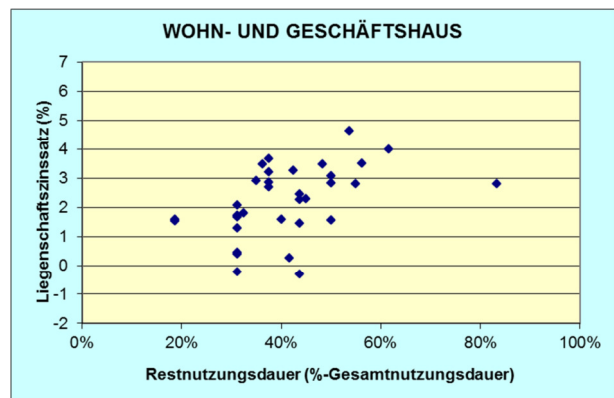
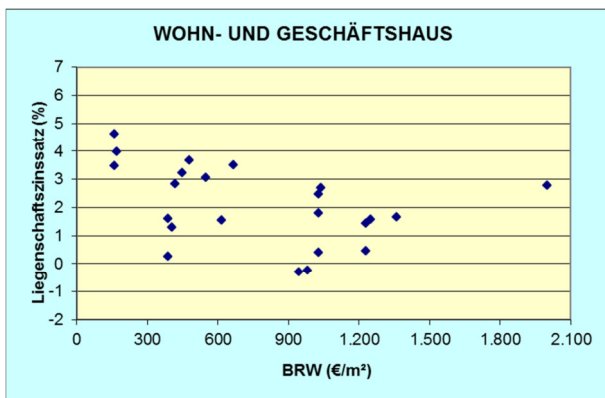
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
32.	Hechtsheim	18	170	62%	7,67	2.791	1.433	3,99	2 WE, Wohnanteil 13%, 372 m ² WF, geh. Ausst.; 5 GE: 2.419 m ² NF (3xBüro: 425, Fitness: 967, Ausstellung: 1.027); 52 TG
33.	Mainz	30	21	54%	6,53	395	1.228	4,63	2 WE, Wohnanteil 41%, 160 m ² WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 235 m ² NF (Gastronomie); 1 Ga, 25 Stp.; leichter Inst.-stau

Gesamtheit (1-33):

Mittelwert:	2,21
Stand.abw.:	1,22
Anzahl:	33

20%-Kappung (8-26):

2,30
0,59
19



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 ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² 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.	Weisenau	3	220	31	60	9,07	1.920	2.340	1,23	4 ME (4x Büro: 255/466/614/585), geh. Ausst.; PV-Anlage
3.	Mainz	5	860	30	80	9,48	1.133	2.493	1,44	1 WE, Wohnanteil 7%, 76 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 GE: 1.057 m ² NF (Praxis: 239, Büro: 804, Lager: 14); 5 Ga, 17 Stp.; mittl. Inst.-stau
4.	Mainz	13	195	30	40	13,43	9.130	3.432	1,74	16 ME (6xHandel: 7.785, 3xGastronomie: 168, Büro: 348, 6xSonstiges: 830); Übergabe nach durchgr. San. 2019
5.	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.
6.	Bretzenheim	1	585	18	60	6,03	860	1.395	2,13	1 WE, Wohnanteil 9%, 80 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 780 m ² NF (Praxis: 120, Discounter: 660)
7.	Mainz	10	560	20	60	3,45	1.253	817	2,27	A: 2 WE (a' 104 m ² WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; 2 Stp; B: Technikgebäude (1044 m ² NF), 6 Stp
8.	Mainz	5	2.635	25	60	8,71	3.295	2.124	2,30	14 ME (Büro/Praxis: 68 - 335 m ² NF); 14 TG, 45 Stp.; erh. Inst.-stau
9.	Gonsenheim	13	670	30	40	3,48	1.046	1.214	2,31	1 ME (Technik- und Büroflächen), 24 Stp.; mittl. Wohnl.
10.	Weisenau	2	480	25	60	9,48	11.769	1.957	2,33	7 ME (3x Büro: 10.605, 1xGastronomie: 755, 2xLager: 409, 1x Sonstiges); 159 TG, 10 Stp
11.	Ebersheim	2	445	23	60	14,26	258	3.256	2,52	2 ME (Laden: 88, Praxis: 170), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 Stp
12.	Weisenau	3	220	27	50	11,05	525	2.381	2,55	1 ME (Büro u. Produktion), mittl. Ausst.
13.	Hechtsheim	18	160	20	40	7,47	1.342	1.230	3,41	8 ME (4xLaden: 526, 4xWerkstatt: 816), einf. Ausst.; 4 Stp; einf. Inst.-stau
14.	Gonsenheim	1	405	23	80	3,83	514	875	3,42	1 WE, Wohnanteil 16%, 81 m ² WF; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 433 m ² NF (Technik); 1 Ga, 2 Stp
15.	Hechtsheim	18	160	20	40	4,75	2.455	760	3,45	2 ME (Büro: 705, Lager: 1750), einf.-mittl. Ausst.; 30 Stp; einf. Inst.-stau; San 1997 (Hzg.)
16.	Weisenau	3	220	18	40	4,25	3.143	732	3,71	3 ME (Handel: 998/1045/1100), einf.-mittl. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
17.	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
18.	Mainz	16	1.240	25	60	9,21	6.094	1.741	3,88	25 ME (14x Büro: 5.737, 1xGastronomie: 33, 8xLager: 233, 2x Sonstige: 91); 54 Stp

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
19.	Hechtsheim	19	160	20	40	2,47	385	455	4,29	1 ME Gewerbehalle (Lager/Laden/Ausstellung); mittl. Ausst.; San. 2014-2018
20.	Mombach	1	195	20	40	4,10	5.006	568	5,21	5 ME (Handel: 2.124, Werkstatt/Büro: 702, Laden: 160, Lager: 2.020) zzgl. Werbeflächen, 57 Stp.
21.	Marienborn	7	380	38	60	12,81	6.102	2.048	5,54	1 ME (Büro, Labor), 93 Stp. zzgl. TG
22.	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.
23.	Mainz	11	175	30	40	18,70	690	2.239	7,36	1 ME (Spielhalle), 24 Stp

Gesamtheit (1-23):

Mittelwert:

3,02

20%-Kappung (6-18):

2,93

Stand.abw.:

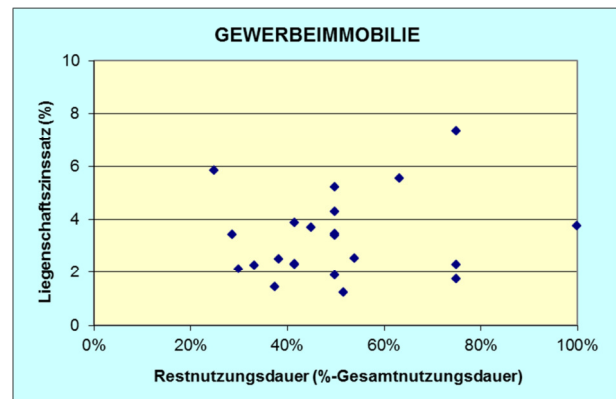
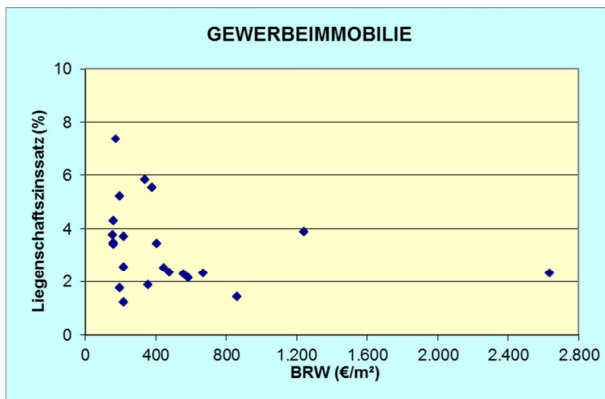
2,04

0,68

Anzahl:

23

13



Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2017 und 2018. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard- abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,95	0,43	18
Mehrfamilienhäuser	2,08	0,53	45
Wohn- und Geschäftshäuser	2,30	0,59	19
Gewerbeobjekte	2,93	0,68	13
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m ² WF	1,45	0,11	54
40 bis <60 m ² WF	1,49	0,26	94
60 bis <80 m ² WF	1,42	0,28	67
>=80 m ² WF	1,75	0,22	191
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	3,46	0,82	172
40 bis <60 m ² WF	2,16	0,69	161
60 bis <80 m ² WF	1,63	0,71	170
>=80 m ² WF	1,67	0,55	208

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 2018 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 2018

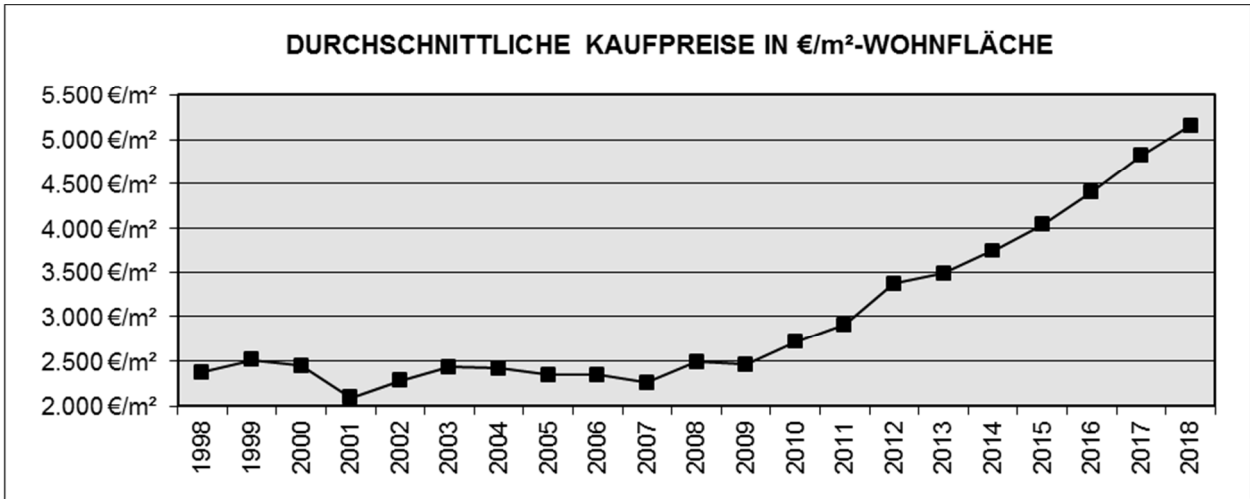
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	320		192	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	81 m ²	± 36%	80 m ²	± 20%
Ø Kaufpreis	414.472 €	± 38%	404.770 €	± 24%
Ø Mittel (€/m ² WF)	5.155	± 18%	5.103	± 17%

Verteilung nach Größenklasse

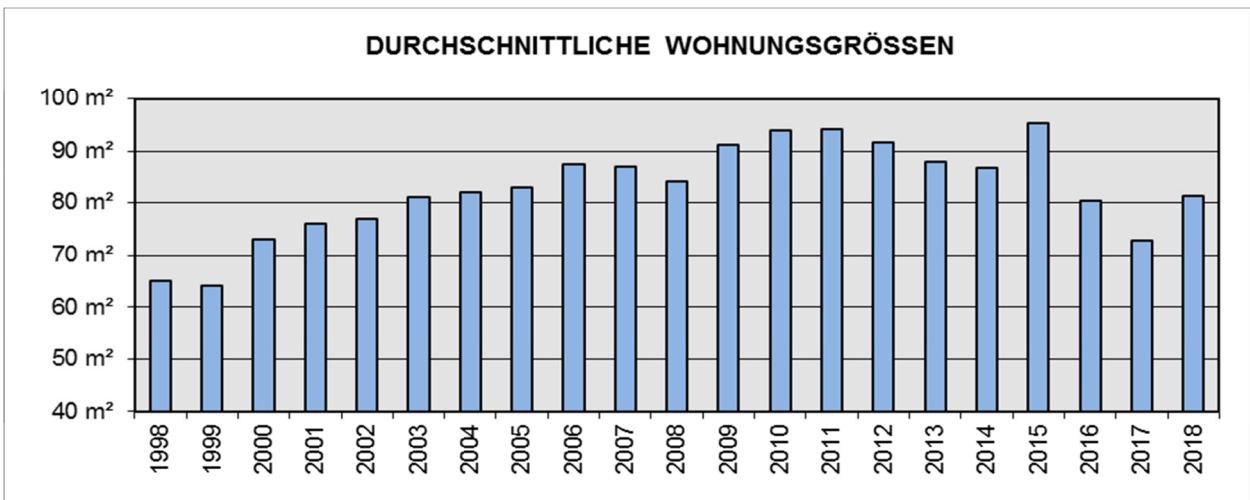
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	19	68	76	75	82
Ø Mittel (€/m ² WF)	5.880	5.115	5.138	5.213	4.983
Standardabw.	± 16%	± 15%	± 20%	± 14%	± 21%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	163	252	473	353	264
Ø Wohnfläche	91 m ²	94 m ²	94 m ²	92 m ²	88 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	2.463	2.714	2.907	3.371	3.483
	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	344	396	396	418	320
Ø Wohnfläche	87 m ²	95 m ²	80 m ²	73 m ²	81 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	3.748	4.037	4.405	4.819	5.155



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2018 ungebremst ist. 171 der 321 ausgewerteten Kauffälle lagen im Innenstadtbereich, 29 in Hechtsheim, 23 in Bretzenheim und 56 in Gonsenheim.

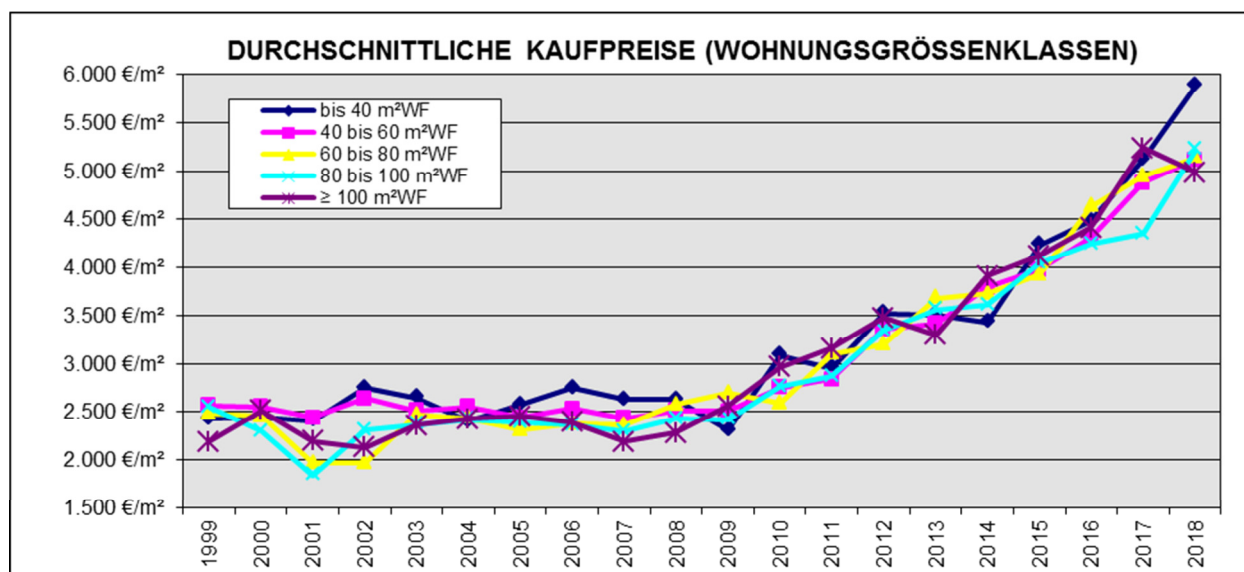


Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt im Mittel bei 81 m²WF.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

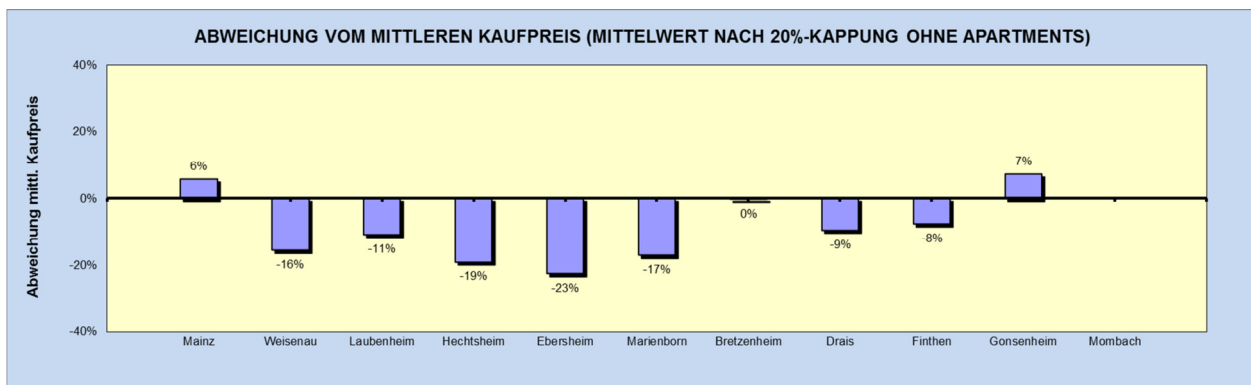
Bezug nehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

Bezugsjahr	bis 40 m ² WF	bis 60 m ² WF	bis 80 m ² WF	bis 100 m ² WF	> 100 m ² WF
1999	2.428 €/m ² WF	2.569 €/m ² WF	2.484 €/m ² WF	2.551 €/m ² WF	2.188 €/m ² WF
2000	2.448 €/m ² WF	2.555 €/m ² WF	2.456 €/m ² WF	2.295 €/m ² WF	2.516 €/m ² WF
2001	2.407 €/m ² WF	2.440 €/m ² WF	1.966 €/m ² WF	1.841 €/m ² WF	2.198 €/m ² WF
2002	2.746 €/m ² WF	2.639 €/m ² WF	1.968 €/m ² WF	2.310 €/m ² WF	2.129 €/m ² WF
2003	2.650 €/m ² WF	2.518 €/m ² WF	2.472 €/m ² WF	2.370 €/m ² WF	2.361 €/m ² WF
2004	2.403 €/m ² WF	2.558 €/m ² WF	2.435 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.427 €/m ² WF
2005	---	2.445 €/m ² WF	2.312 €/m ² WF	2.392 €/m ² WF	2.459 €/m ² WF
2006	2.745 €/m ² WF	2.536 €/m ² WF	2.377 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.395 €/m ² WF
2007	2.626 €/m ² WF	2.438 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.297 €/m ² WF	2.194 €/m ² WF
2008	2.630 €/m ² WF	2.514 €/m ² WF	2.578 €/m ² WF	2.431 €/m ² WF	2.285 €/m ² WF
2009	2.311 €/m ² WF	2.507 €/m ² WF	2.693 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.563 €/m ² WF
2010	3.082 €/m ² WF	2.754 €/m ² WF	2.588 €/m ² WF	2.759 €/m ² WF	2.967 €/m ² WF
2011	2.954 €/m ² WF	2.837 €/m ² WF	3.096 €/m ² WF	2.864 €/m ² WF	3.154 €/m ² WF
2012	3.520 €/m ² WF	3.357 €/m ² WF	3.199 €/m ² WF	3.343 €/m ² WF	3.478 €/m ² WF
2013	3.507 €/m ² WF	3.417 €/m ² WF	3.682 €/m ² WF	3.562 €/m ² WF	3.299 €/m ² WF
2014	3.428 €/m ² WF	3.790 €/m ² WF	3.729 €/m ² WF	3.605 €/m ² WF	3.909 €/m ² WF
2015	4.235 €/m ² WF	3.975 €/m ² WF	3.924 €/m ² WF	4.042 €/m ² WF	4.124 €/m ² WF
2016	4.481 €/m ² WF	4.312 €/m ² WF	4.632 €/m ² WF	4.246 €/m ² WF	4.414 €/m ² WF
2017	5.115 €/m ² WF	4.878 €/m ² WF	4.947 €/m ² WF	4.347 €/m ² WF	5.238 €/m ² WF
2018	5.880 €/m ² WF	5.115 €/m ² WF	5.138 €/m ² WF	5.213 €/m ² WF	4.983 €/m ² WF



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2017 und 2018) innerhalb von Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4.767	4.999	3.953	4.170	3.960	3.609	3.903	4.841	4.236	4.207	5.045	
Standardabweichung (Gesamtheit)	939	974	547	284	622	350	121	850	669	560	323	
Anzahl (Gesamtheit)	588	367	25	13	50	9	9	29	16	14	56	0
Abweichung vom Mittelwert (gesamt)		5%	-17%	-13%	-17%	-24%	-18%	2%	-11%	-12%	6%	
Mittelwert (20%-Kappung)	4.675	4.944	3.951	4.177	3.788	3.623	3.879	4.668	4.237	4.324	5.015	
Standardabweichung (20%-Kappung)	508	611	304	93	234	135	79	261	507	167	95	
Anzahl (20%-Kappung)	352	221	15	7	30	5	5	17	10	8	34	0
Abweichung vom Mittelwert (gesamt)		6%	-16%	-11%	-19%	-23%	-17%	0%	-9%	-8%	7%	
Minimum (20%-Kappung)	3.886	3.974	3.260	4.071	3.471	3.422	3.816	4.401	3.578	3.998	4.845	
Maximum (20%-Kappung)	5.640	5.924	4.436	4.298	4.334	3.802	4.010	5.291	4.867	4.573	5.185	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	388	295	2	0	32	0	0	6	0	0	53	0



Einfluss von Wohnlagemerkmale auf mittleren Kaufpreis (Erstverkäufe 2017 und 2018, nach 20%-Kappung, ohne Apartments)

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.

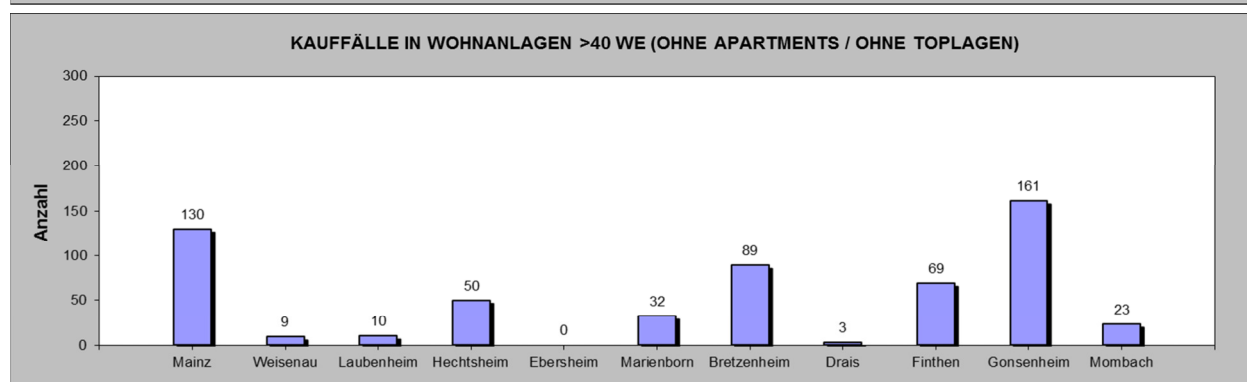
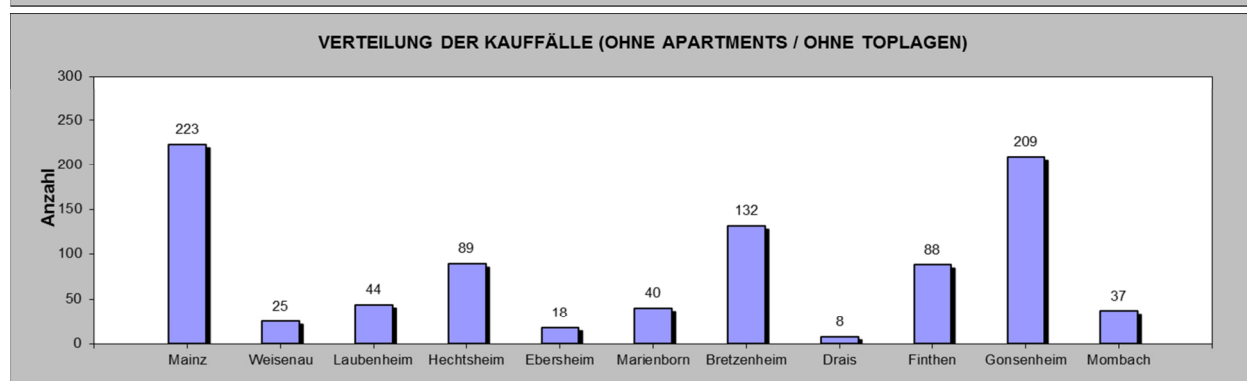
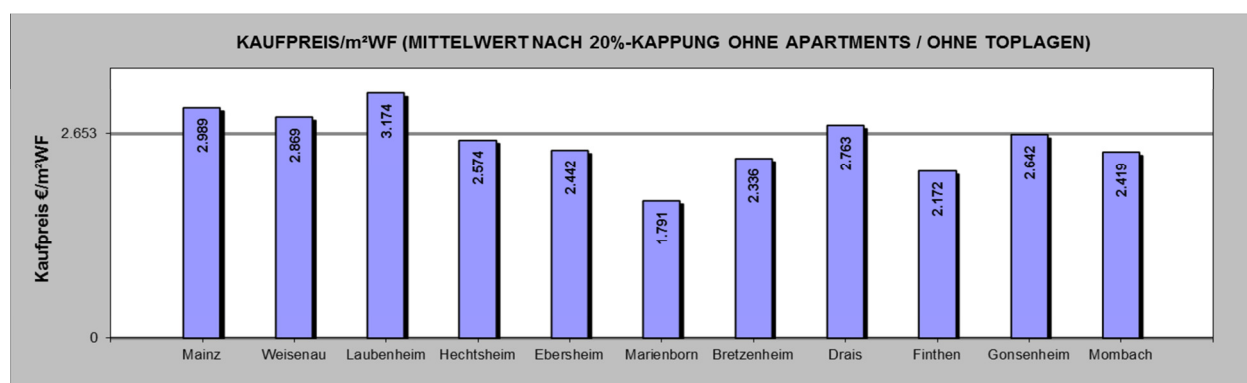
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
einfache Lage (mittl. KP/m ² WF)	4.119	4.182	3.886	o.A.	o.A.	o.A.	3.853	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	69	59	5				5					
mittlere Lage (mittl. KP/m ² WF)	4.354	4.268	3.697	o.A.	3.788	3.623	o.A.	4.668	3.863	4.324	5.015	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	177	66	8		30	5		17	7	8	34	
gute Lage (mittl. KP/m ² WF)	4.495	o.A.	4.787	4.165	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	4.989	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	12		2	7					3			
sehr gute Lage (mittl. KP/m ² WF)	5.830	5.830	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	94	94										

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 913 Kauffälle der Jahre 2017 bis 2018 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

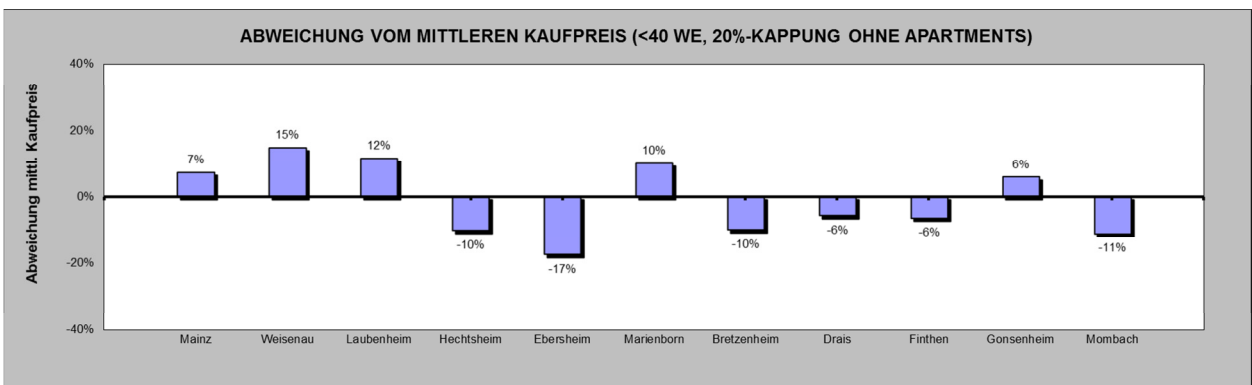
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.668	3.041	3.012	3.266	2.578	2.452	1.940	2.384	2.811	2.234	2.695	2.442
Standardabweichung (Gesamtheit)	838	853	1.092	876	609	511	776	726	317	636	820	526
Anzahl (Gesamtheit)	913	223	25	44	89	18	40	132	8	88	209	37
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.653	2.989	2.869	3.174	2.574	2.442	1.791	2.336	2.763	2.172	2.642	2.419
Standardabweichung (20%-Kapp.)	838	340	514	309	209	275	345	398	71	253	426	134
Anzahl (20%-Kappung)	747	133	15	26	53	10	24	80	4	52	125	23
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.741	2.390	1.993	2.600	2.111	2.129	1.247	1.752	2.683	1.788	1.976	2.183
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.396	3.795	3.686	3.666	2.907	2.961	2.348	3.062	2.855	2.699	3.435	2.701
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	576	130	9	10	50	0	32	89	3	69	161	23



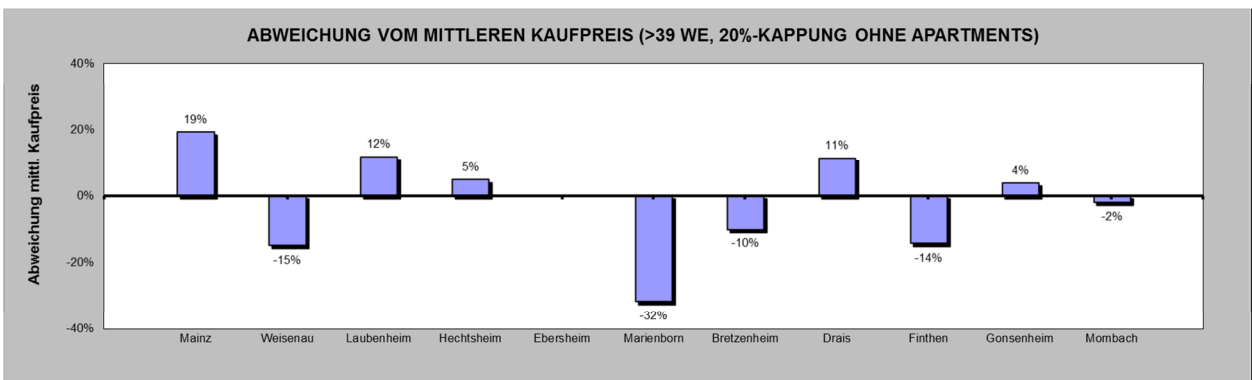
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.022	3.248	3.554	3.412	2.678	2.452	3.028	2.685	2.814	2.781	3.150	2.645
Standardabweichung (Gesamtheit)	878	906	977	910	770	511	865	720	130	866	853	682
Anzahl (Gesamtheit)	337	93	16	34	39	18	8	43	5	19	48	14
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.958	3.175	3.395	3.299	2.657	2.442	3.256	2.664	2.789	2.768	3.132	2.630
Standardabweichung (20%-Kapp.)	361	423	508	259	235	275	448	353	57	303	414	301
Anzahl (20%-Kappung)	203	55	10	20	23	10	4	25	3	11	28	8
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		7%	15%	12%	-10%	-17%	10%	-10%	-6%	-6%	6%	-11%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.333	2.541	2.838	2.951	2.282	2.129	2.643	2.025	2.748	2.319	2.377	2.310
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.693	3.974	4.138	3.744	3.092	2.961	3.627	3.125	2.855	3.140	3.703	3.216

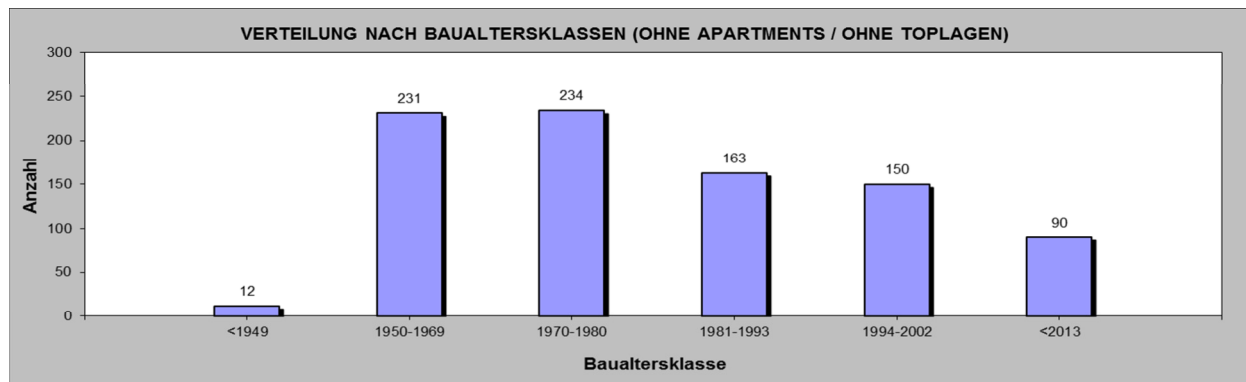


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.461	2.893	2.049	2.769	2.500		1.668	2.238	2.808	2.083	2.560	2.318
Standardabweichung (Gesamtheit)	739	783	395	524	437		456	687	564	461	761	368
Anzahl (Gesamtheit)	576	130	9	10	50	0	32	89	3	69	161	23
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.408	2.871	2.046	2.694	2.524		1.643	2.168	2.683	2.061	2.502	2.363
Standardabweichung (20%-Kapp.)	348	309	230	231	217		351	347		199	405	102
Anzahl (20%-Kappung)	346	78	5	6	30	0	22	53	1	41	97	13
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		19%	-15%	12%	5%		-32%	-10%	11%	-14%	4%	-2%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	1.832	2.247	1.854	2.522	2.096	0	1.181	1.728		1.762	1.878	2.131
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.090	3.500	2.446	3.119	2.810	0	2.160	2.763		2.473	3.215	2.500

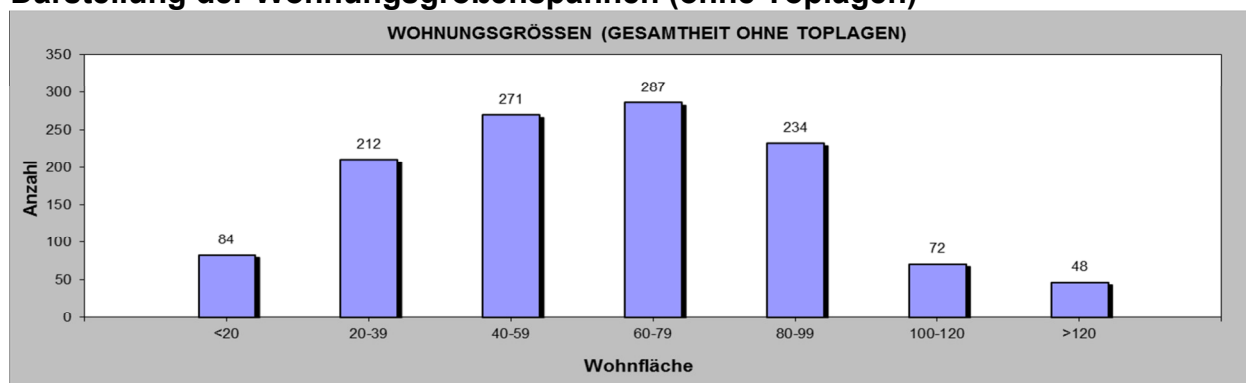


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1949	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2013
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.226	2.459	2.130	2.659	3.072	3.338
	Standardabweichung (Gesamtheit)	852	639	647	686	781	675
	Anzahl (Gesamtheit)	12	231	234	163	150	90
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.217	2.435	2.097	2.654	3.005	3.339
	Standardabweichung (20%-Kappung)	641	290	263	309	296	285
	Anzahl (20%-Kappung)	8	139	140	97	90	54
	Minimum (20%-Kappung)	2.500	1.911	1.635	2.113	2.535	2.931
	Maximum (20%-Kappung)	4.182	2.953	2.614	3.169	3.511	3.871
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	1	169	194	108	66	25

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

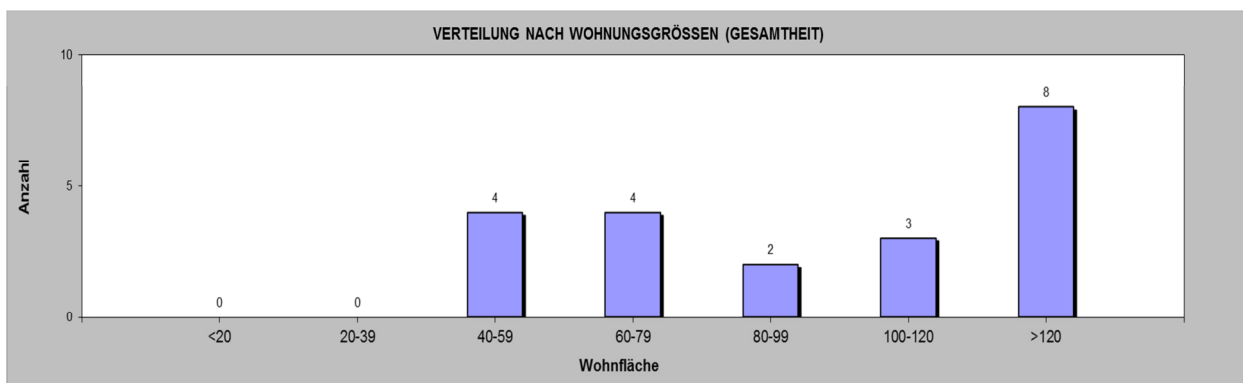
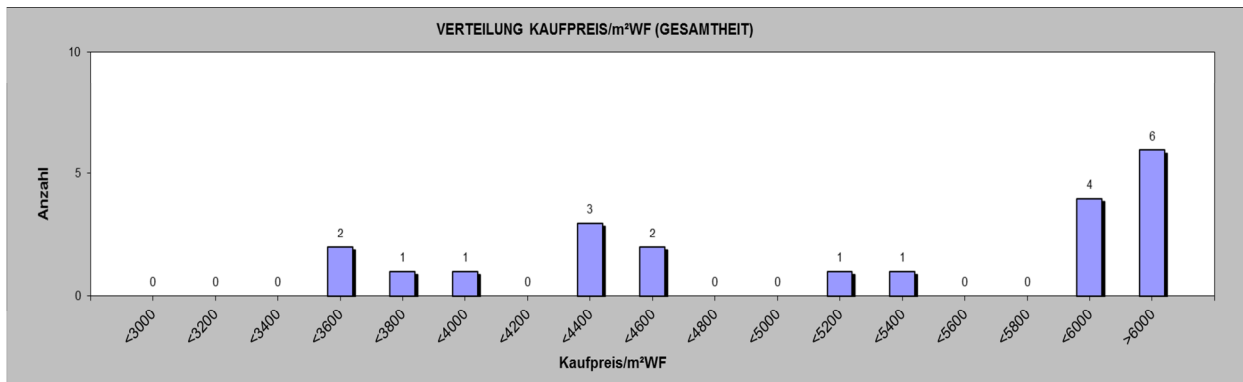


		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	2.434	2.603	2.575	2.791
	Standardabweichung (Gesamtheit)	795	801	808	876
	Anzahl (Gesamtheit)	296	271	287	354
	Mittelwert (20%-Kappung)	2.381	2.553	2.531	2.736
	Standardabweichung (20%-Kappung)	350	321	346	437
	Anzahl (20%-Kappung)	178	163	173	212
	Minimum (20%-Kappung)	1.830	2.014	1.895	1.989
	Maximum (20%-Kappung)	3.057	3.136	3.125	3.529
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	262	181	196	199

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 21 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2017 bis 2018 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (20) lag bei 5.511 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 32%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (13 Kauffälle) mit 5.258 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 15%).



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	0	4.614	4.769	6.016
	Standardabweichung (Gesamtheit)		1.145	1.366	1.882
	Anzahl (Gesamtheit)	0	4	4	13
	Mittelwert (20%-Kappung)		4.438	4.531	5.651
	Standardabweichung (20%-Kapp.)		152	816	618
	Anzahl (20%-Kappung)	0	2	2	7
	Minimum (20%-Kappung)		4.331	3.955	4.521
	Maximum (20%-Kappung)		4.545	5.108	6.472
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	0	1	1	1

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 1.208 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2017 bis 2018. 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 2017, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2018 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2017: 2.800 €/m²WF für 38 m²-Wohnung -> indexierter Kaufpreis 2018: 2.800 €/m²WF x (5.880/5.115) = 3.219 €/m²WF)

Bezugsjahr	bis 40 m ² WF	bis 60 m ² WF	bis 80 m ² WF	bis 100 m ² WF	> 100 m ² WF
2017	5.115 €/m ² WF	4.878 €/m ² WF	4.947 €/m ² WF	4.347 €/m ² WF	5.238 €/m ² WF
2018	5.880 €/m ² WF	5.115 €/m ² WF	5.138 €/m ² WF	5.213 €/m ² WF	4.983 €/m ² WF

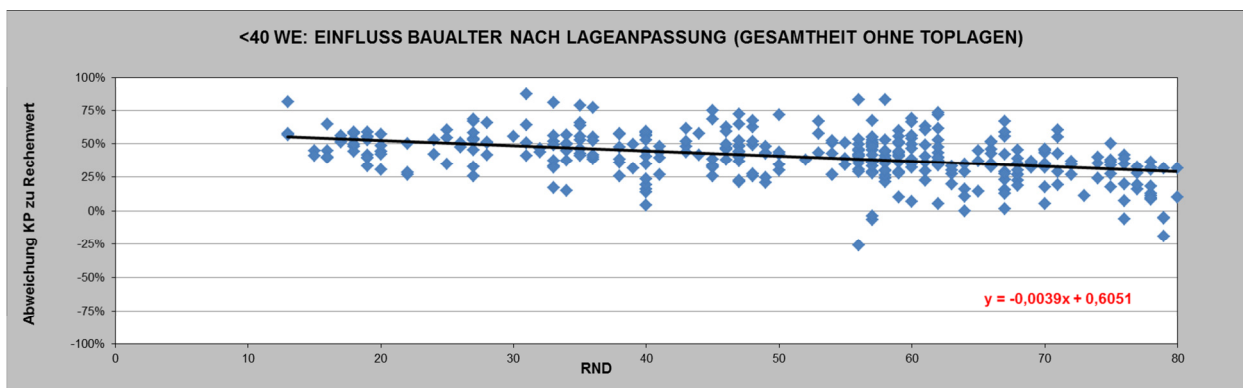
Aufgrund von Erkenntnissen aus vorangegangenen Analysen wurde die Gesamtheit der Kauffälle im Hinblick auf die Größe der Wohnanlage in <40 WE und >39 WE aufgeteilt.

Weiter wurde eine Anpassung an die Stadtteillage, entsprechend den voranstehenden Analysen „mittlerer Kaufpreis/m²WF 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 ² WF nach Lage in den Stadtteilen	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mornbach
Wohnanlagen <40 WE (20%-Kappung)	0%	5%	15%	10%	-10%	-15%	10%	-10%	-5%	-5%	5%	-10%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	0%	20%	-15%	10%	5%	-15%	-30%	-10%	5%	-15%	5%	0%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = Baujahr + 80 Jahre – 2018) und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten



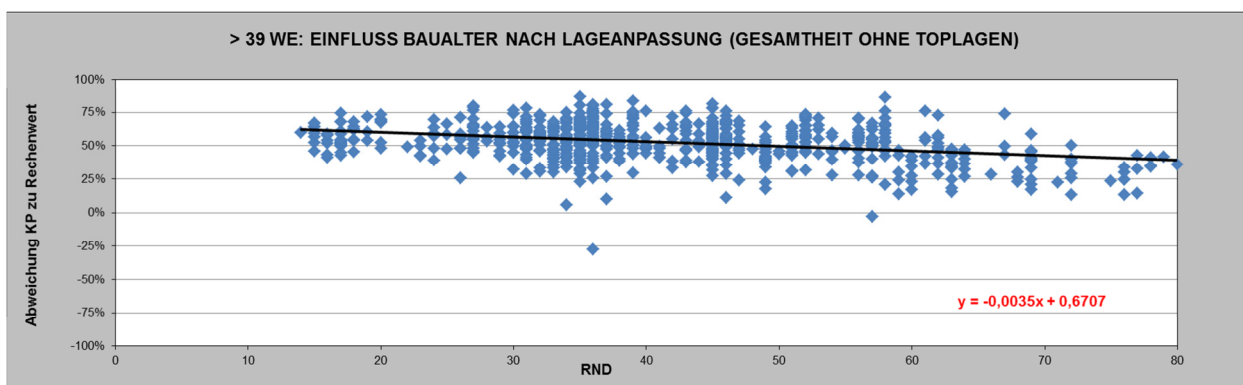
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0039 * x + 0,6051$$

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 1,35%, die Standardabweichung bei 10% (222 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

$$y = -0,0035 * x + 0,6707$$

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 2,45%, 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.

Schätzwert-Modell für gebrauchtes Wohneigentum			
		Wohnanlagen <40 WE	Wohnanlagen >39 WE
Näherungsverfahren	Anzahl (Gesamtheit)	370	838
	Anzahl (20%-Kappung)	222	502
	Neubaupreis nach Wohnungsgröße:	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	Berücksichtigung Alter (RND*):	$y = (-0,0039 \times \text{RND}) + 0,6051 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$	$y = (-0,0035 \times \text{RND}) + 0,6707 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$
	Zwischenergebnis:		
	Berücksichtigung Stadtteillage:	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadtteillage nach Tabelle	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadtteillage nach Tabelle
	Zwischenergebnis:		
	Ggf. Berücksichtigung indiv. Zustand innerhalb der Standardabweichung:	± 10%	± 13%
	Schätzwert:		

RND*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre - 2018)

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.

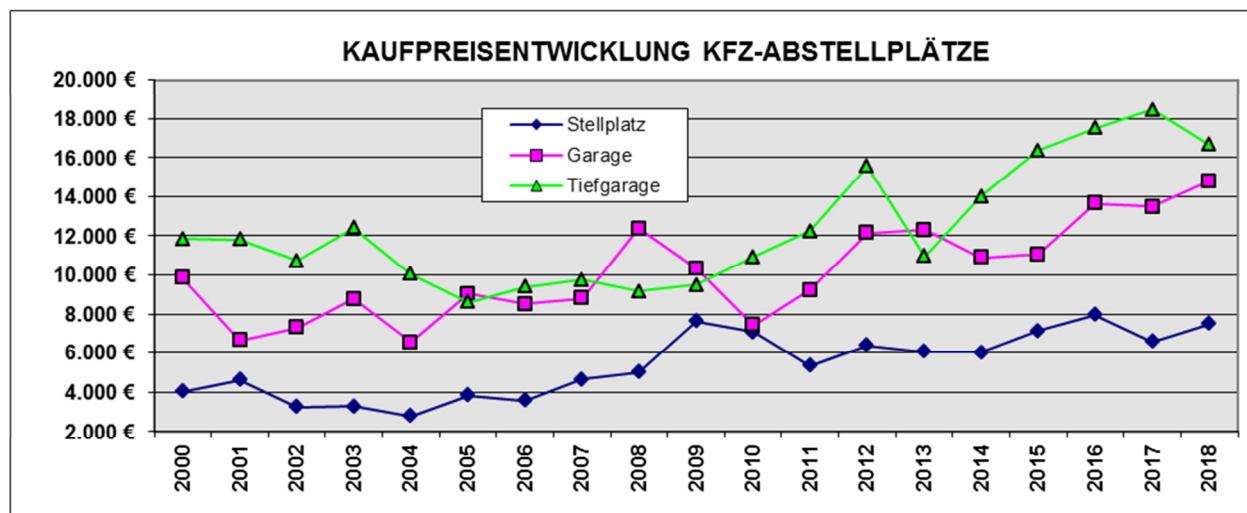
Kfz-Abstellplätze

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 2018	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	44	8.076 €	7.507 €	± 14%
Einzelgaragen (GA)	35	14.091 €	14.771 €	± 22%
Tiefgaragenplätze (TG)	445	16.932 €	16.665 €	± 30%
auswertbare Kauffälle: 524				



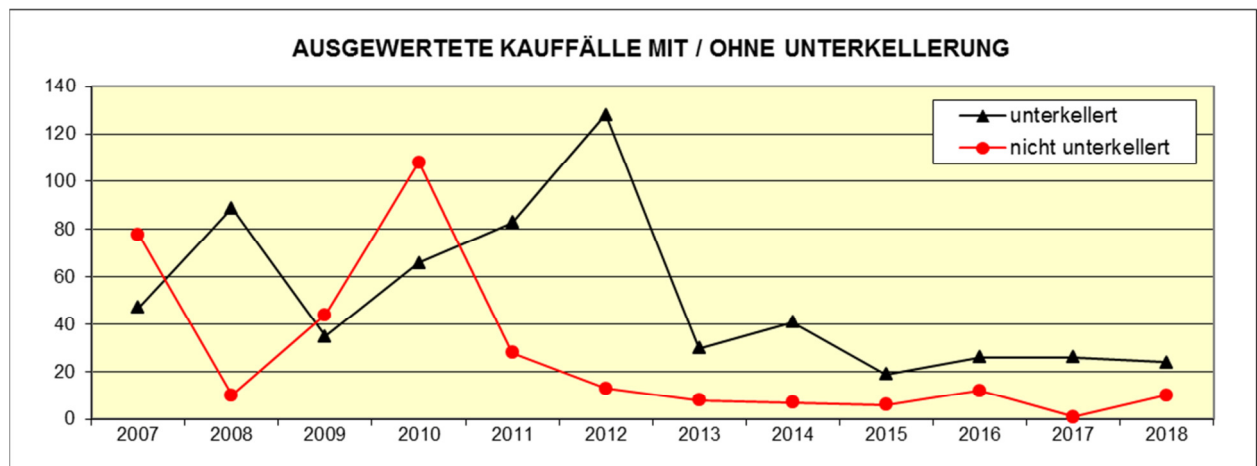
Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 70 Kaufverträge ausgewertet.

Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen (26 von 34) entstammen den Neubaugebieten „Am Steinbruch“ (B-Plan W 103 in Weisenau), „Am Weidezehnten“ (B-Plan He 117 in Hechtsheim) und „Am Elmerberg“ (Finthen).

Der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften lag in unserer Untersuchung bei 29 %.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2010 bis 2018. 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 2010	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m ²	101	142 m ²	1.836 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
Reihenhaus 2011	67	Mittelwert:	341.448 €	207 m ²	71	148 m ²	2.281 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 11%	± 11%
Reihenhaus 2012	68	Mittelwert:	368.306 €	217 m ²	64	142 m ²	2.596 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 13%		± 11%	± 13%
Reihenhaus 2013	9	Mittelwert:	310.438 €	262 m ²	8	183 m ²	1.632 €/m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 11%		± 10%	± 3%
Reihenhaus 2014	10	Mittelwert:	329.603 €	199 m ²	10	119 m ²	3.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 5%	± 8%		± 14%	± 5%
Reihenhaus 2015	17	Mittelwert:	434.960 €	207 m ²	16	136 m ²	3.256 €/m ²
		Standardabw.:	± 17%	± 14%		± 14%	± 10%
Reihenhaus 2016	11	Mittelwert:	545.882 €	179 m ²	12	150 m ²	3513 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 15%		± 17%	± 9%
Reihenhaus 2017	10	Mittelwert:	491.469 €	197 m ²	9	145 m ²	3313 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 15%		± 7%	± 14%
Reihenhaus 2018	7	Mittelwert:	498.043 €	235 m ²	7	136 m ²	3.666 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 9%	± 10%
Reihenendhaus 2010	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m ²	49	142 m ²	1.948 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2011	27	Mittelwert:	357.645 €	244 m ²	26	151 m ²	2.437 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2012	34	Mittelwert:	401.529 €	240 m ²	31	146 m ²	2.745 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 13%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2013	4	Mittelwert:	414.125 €	287 m ²	3	167 m ²	2.844 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2014	16	Mittelwert:	388.575 €	276 m ²	16	131 m ²	3.174 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 14%		± 12%	± 12%
Reihenendhaus 2015	4	Mittelwert:	389.125 €	250 m ²	4	118 m ²	3.328 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 20%		± 15%	± 8%
Reihenendhaus 2016	11	Mittelwert:	529.936 €	220 m ²	11	147 m ²	3612 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 13%	± 10%
Reihenendhaus 2017	7	Mittelwert:	495.983 €	214 m ²	7	147 m ²	3573 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 8%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2018	6	Mittelwert:	544.193 €	272 m ²	6	148 m ²	3.677 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 21%		± 7%	± 9%
Doppelhaushälfte 2010	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m ²	12	149 m ²	2.570 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%
Doppelhaushälfte 2011	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m ²	11	131 m ²	2408 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 16%		± 13%	± 9%
Doppelhaushälfte 2012	39	Mittelwert:	400.027 €	298 m ²	37	163 m ²	2.719 €/m ²
		Standardabw.:	± 21%	± 13%		± 10%	± 19%
Doppelhaushälfte 2013	25	Mittelwert:	395.043 €	300 m ²	24	153 m ²	2.522 €/m ²
		Standardabw.:	± 20%	± 18%		± 8%	± 18%
Doppelhaushälfte 2014	23	Mittelwert:	459.390 €	343 m ²	23	154 m ²	3.230 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 15%
Doppelhaushälfte 2015	4	Mittelwert:	612.800 €	495 m ²	4	168 m ²	3.664 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 18%		± 13%	± 12%
Doppelhaushälfte 2016	14	Mittelwert:	672.675 €	260 m ²	14	184 m ²	3.529 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 8%		± 14%	± 2%
Doppelhaushälfte 2017	10	Mittelwert:	591.762 €	280 m ²	10	152 m ²	3.904 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 14%		± 6%	± 10%
Doppelhaushälfte 2018	21	Mittelwert:	690.725 €	262 m ²	19	161 m ²	4.218 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 14%		± 6%	± 10%

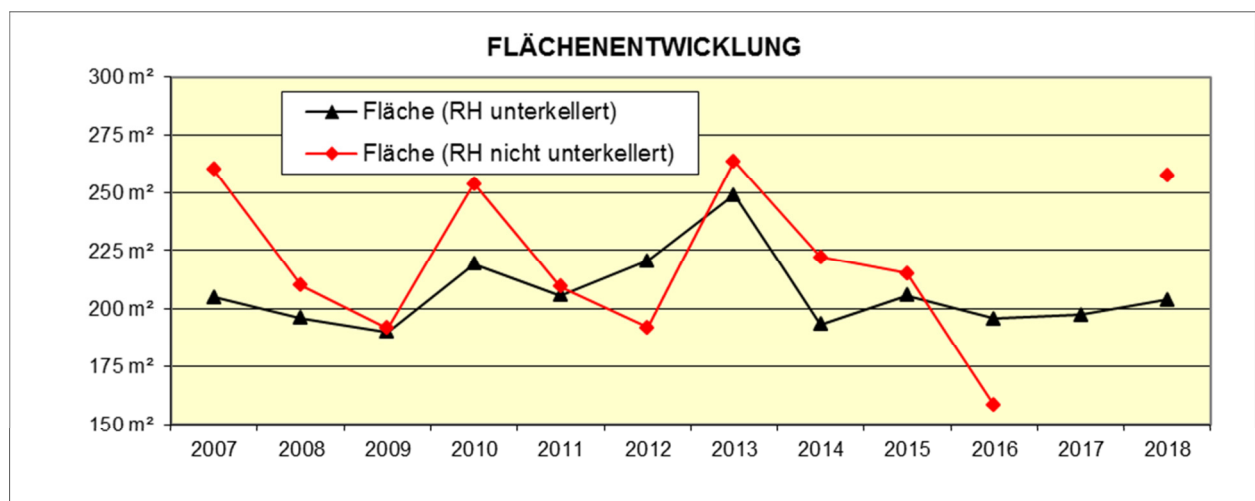
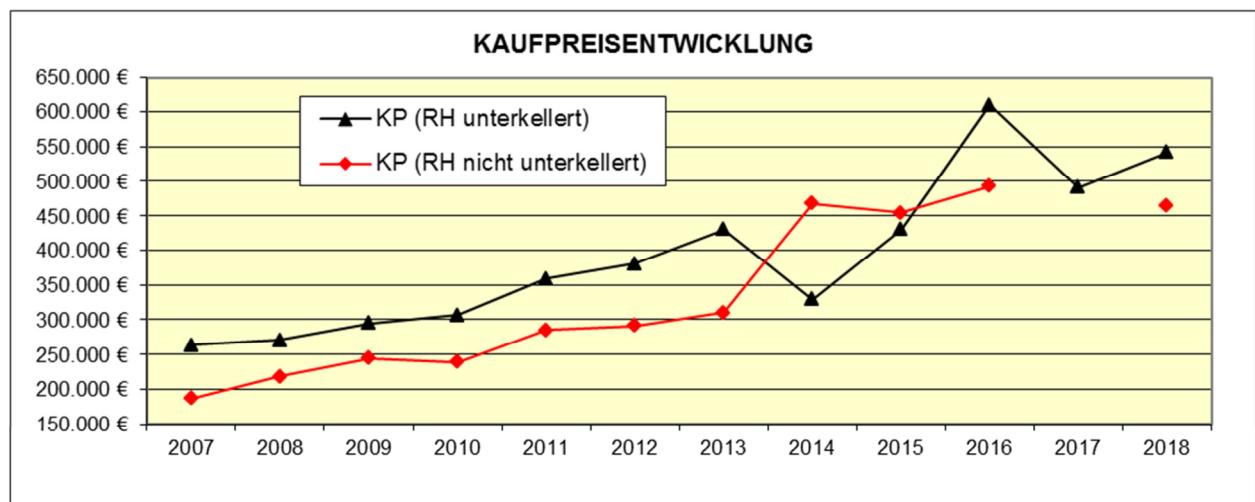
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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. Für 2018 gingen 7 Kauffälle in die Auswertung ein. Im Bereich „nicht unterkellert“ lagen 2017 keine auswertbaren Kauffälle vor.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

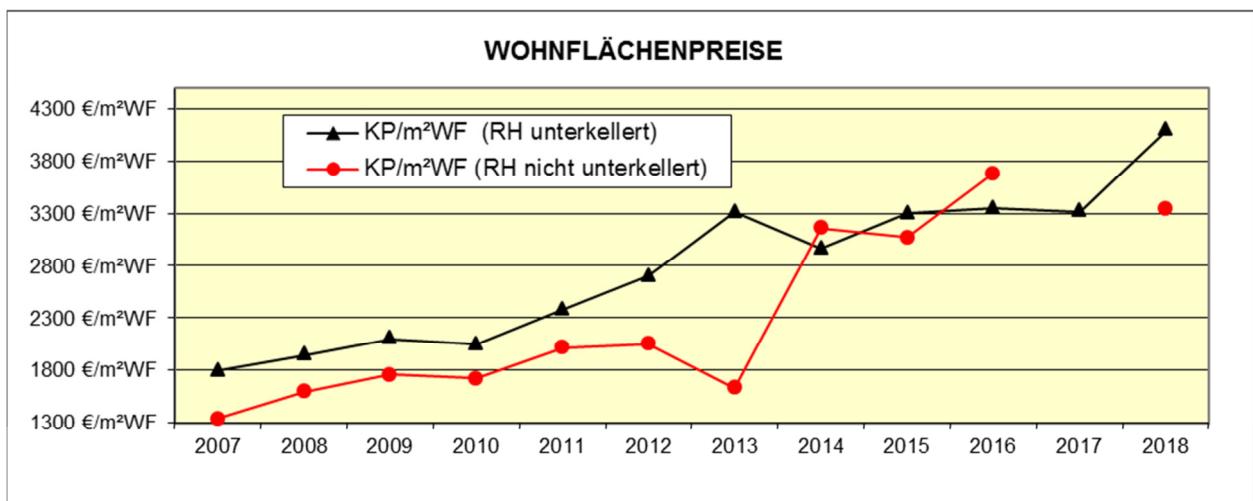
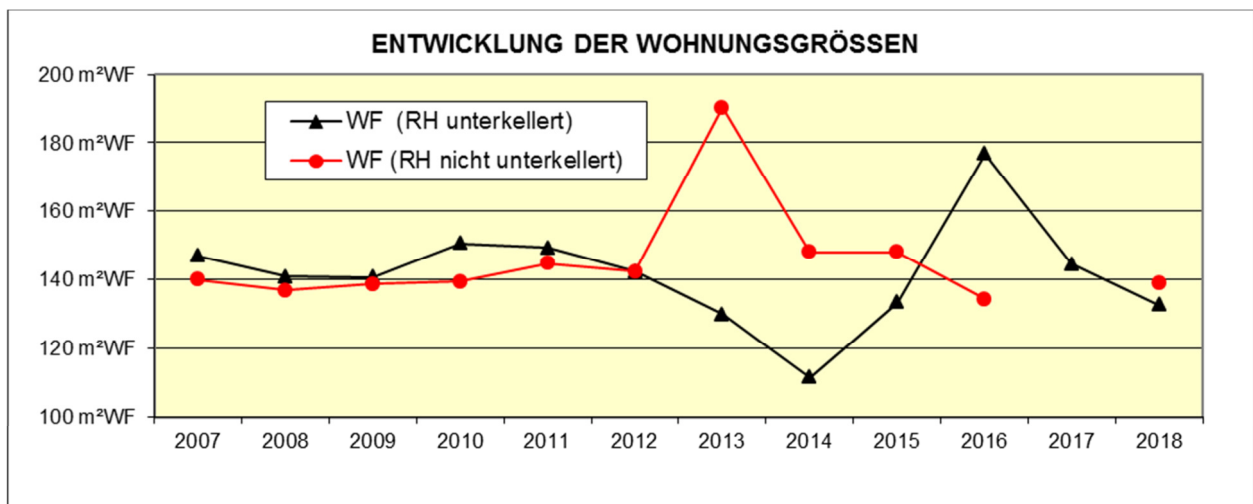
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2018	3	Mittelwert:	542.100 €	204 m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 4%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2018	4	Mittelwert:	465.000 €	258 m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 0%



In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Preis pro m²-Wohnfläche enthalten.

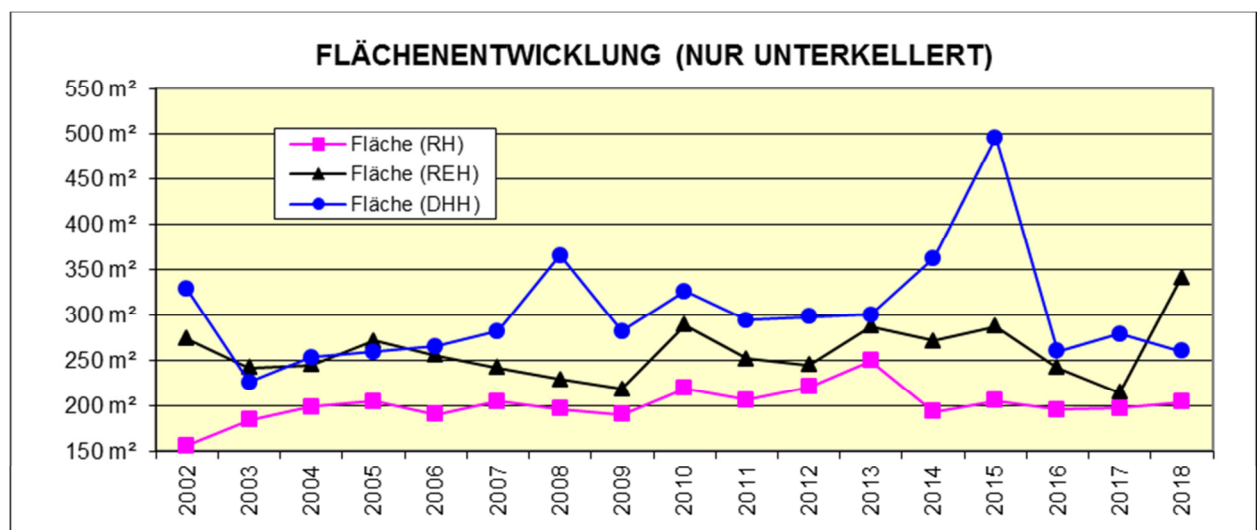
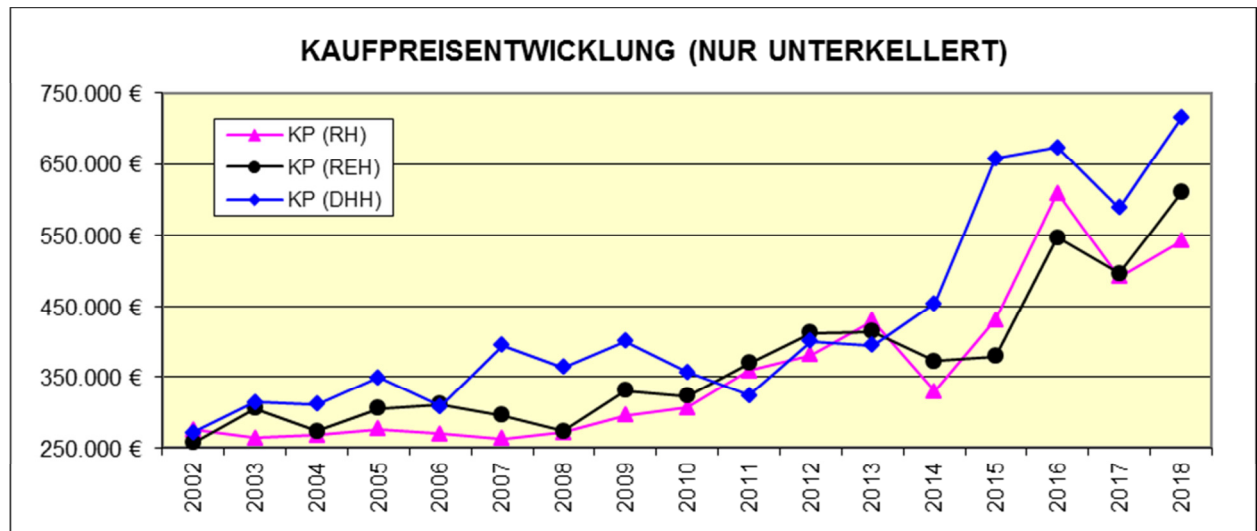
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2018	3	Mittelwert:	133 m ²	4.093 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 2%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2018	4	Mittelwert:	139 m ²	3.345 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 3%

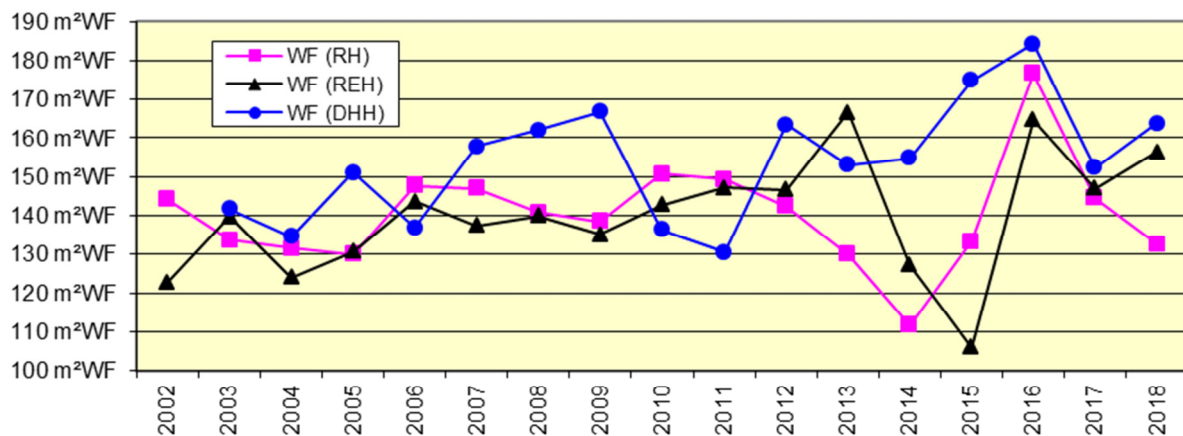


Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

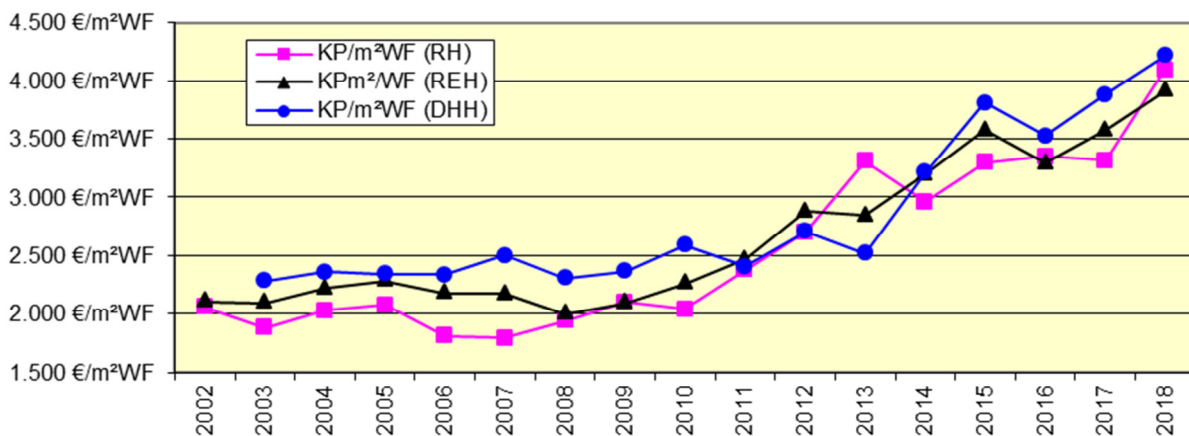
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2018 konnten 24 Kauffälle ausgewertet werden.



ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



Unbebaute Grundstücke

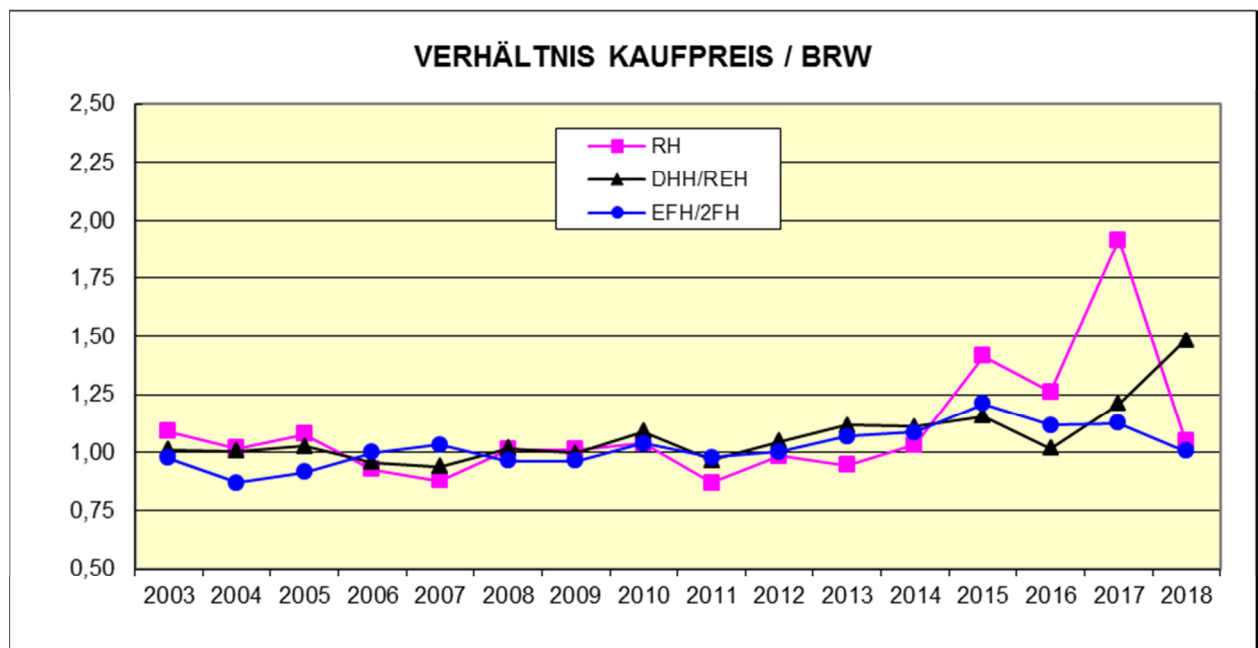
Die Mehrzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke fanden im B-Plan-Bereich Nino-Erné-Straße (Le 2, Lerchenberg) und im Bereich „Am Elmerberg“ (Finthen) statt.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 485 – 1.110 €/m².

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2018) führt.

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

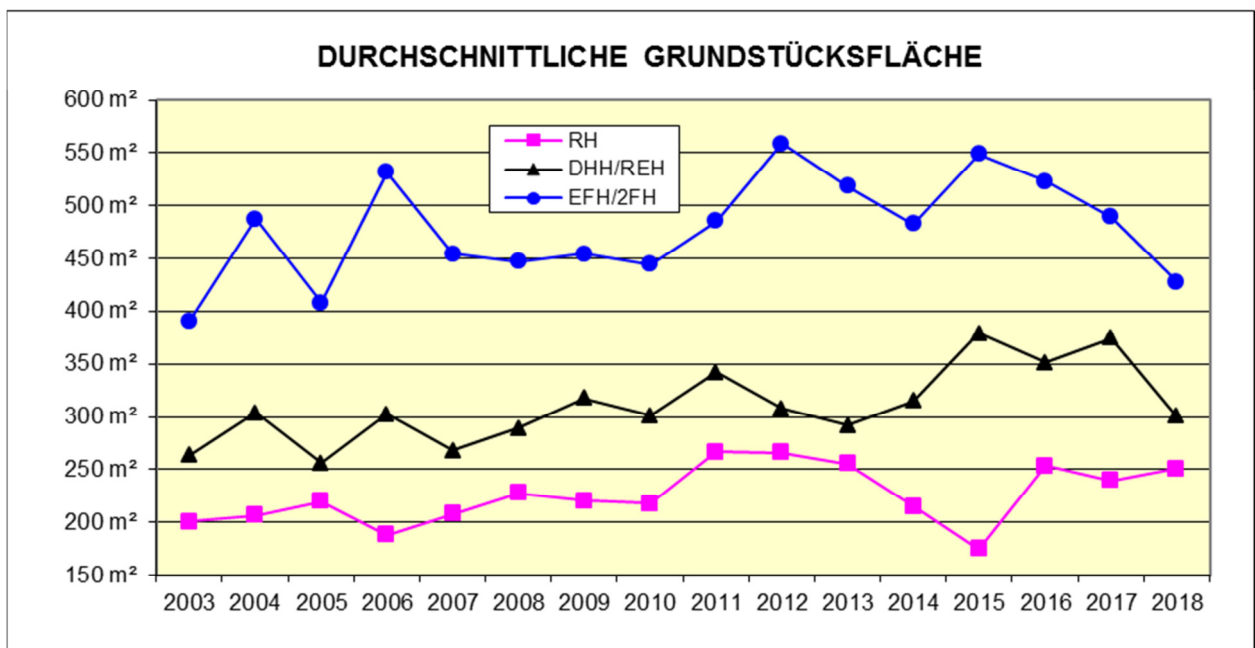
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2018	9	Mittelwert:	1,05
		Standardabw.:	± 11%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2018	15	Mittelwert:	1,48
		Standardabw.:	± 16%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2018	12	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 17%



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
Reihenhaus 2018	9	Mittelwert:	251 m ²
		Standardabw.:	± 8%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2018	15	Mittelwert:	301 m ²
		Standardabw.:	± 16%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2018	12	Mittelwert:	428 m ²
		Standardabw.:	± 20%



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 **2018** insgesamt 84 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2017 steht eine Gesamtheit von 161 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 89 Kauffälle der Jahre 2013-2018, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 10%). Die Auswertung der aktuellen Kaufalldaten (16 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +19%. 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 m²WF (bzw. Nutzfläche, ROE/m²) und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche (bzw. Nutzfläche, KP/m²WF) ausgewiesen. Die Diagramme nehmen Bezug auf RND und Ertragsfaktor bzw. KP/m²WF.

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.

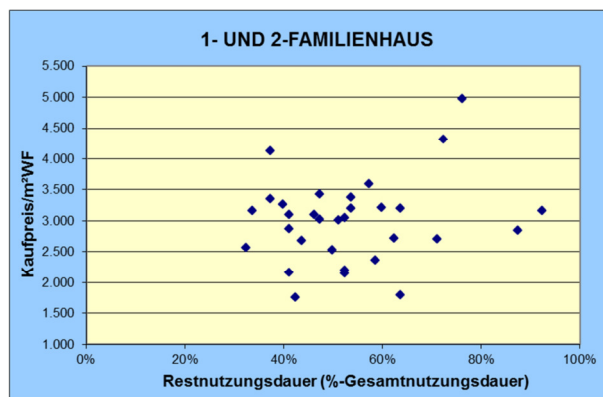
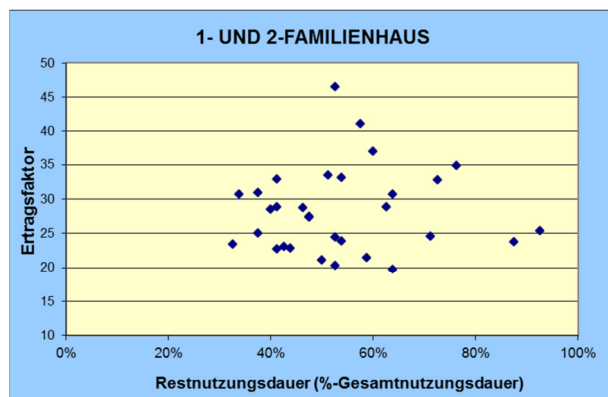
Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Laubenheim	10	84%	19,69	51	80	7,62	250	1.800	2FH (110/100) mit ELW (40); Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; 2 Ga
2.	Marienborn	1	25%	20,29	42	80	8,85	130	2.154	2 WE; Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
3.	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)
4.	Laubenheim	1	13%	21,48	47	80	9,18	207	2.367	ED; 2 WE (72/135), Ausst. 2,9, einf. Wohnl.; Kernsan. 2011
5.	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
6.	Mombach	6	26%	22,81	35	80	9,79	140	2.679	2 WE; Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga
7.	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 ² NF) u. 2 Ga; einf. Inst.-stau
8.	Mombach	1	40%	23,44	26	80	9,14	70	2.571	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
9.	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
10.	Gonsenheim	13	41%	23,87	43	80	11,79	106	3.377	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. (Elektro, Sanitär, Fenster, u.a.)
11.	Mombach	9	20%	24,42	42	80	7,52	133	2.203	Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
12.	Hechtsheim	17	30%	24,57	57	80	9,18	255	2.706	2 RH (160/95); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 2 Stp
13.	Gonsenheim	17	40%	25,06	30	80	13,71	97	4.124	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2008 (Fenster), 2009 (Hzg., Kollektoren)
14.	Finthen	2	30%	25,36	74	80	10,38	144	3.160	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp; nicht unterkellert
15.	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;
16.	Mainz	23	67%	27,43	38	80	10,43	233	3.433	DZ; 2 WE (89/144), Ausst. 2,0, gute Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
17.	Bretzenheim	15	45%	28,49	32	80	9,55	110	3.264	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2006 (Dämmung DG), 2008 (Elektro-UV, Fenster)
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.	Laubenheim	8	48%	28,87	50	80	7,86	152	2.724	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
20.	Bretzenheim	1	32%	28,89	33	80	6,25	120	2.167	DZ; Ausst. 1,8, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
21.	Mombach	9	14%	30,67	27	80	8,61	131	3.168	2 WE (44/87), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
22.	Bretzenheim	15	55%	30,70	51	80	8,69	175	3.200	2 WE (120/55), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
23.	Laubenheim	4	38%	32,76	58	80	10,97	226	4.314	2 WE (53/173), Ausst. 3,1, gute Wohnl.; 2 Ga; San. 2006 (Bodenbel.)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
24.	Hechtsheim	5	43%	32,88	33	80	7,88	280	3.107	3 WE (70-100 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
25.	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
26.	Weisenau	3	33%	33,47	41	80	7,50	166	3.012	2 WE (67/99), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; einf. Inst.-stau
27.	Gonsenheim	1	26%	34,87	61	80	11,88	160	4.969	DZ; 2 WE (80/80), Ausst. 3,3, mittl. Wohnl.; 2 Stp
28.	Bretzenheim	3	17%	36,95	48	80	7,24	145	3.211	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Ga
29.	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
30.	Mainz	22	65%	46,55	42	80	5,47	128	3.055	Ausst. 1,6, gute Wohnl.; erhebl. Inst.-stau

Gesamtheit (1-30): Mittelwert: **28,14**
6,31

20%-Kappung (7-24): Mittelwert **27,55**
Standardabw.: **3,39**
Anzahl: **18**



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	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
2.	Weisenau	3	32%	13,67	30	80	8,85	365	1.452	6 WE (33-108 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
3.	Bretzenheim	3	24%	13,81	20	80	14,00	125	2.320	3 WE u. 1 Ap., einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
4.	Mombach	9	55%	14,34	25	80	7,62	351	1.312	5 WE (60 - 77 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; 2 WE im UG kein Wohnraum
5.	Weisenau	5	72%	15,26	31	80	6,20	287	1.136	4 WE (21-100 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp., 2 Ga; San. 2000 (Dach)
6.	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
7.	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
8.	Gonsenheim	15	78%	16,65	35	80	8,03	187	1.604	3 WE (50/80/57), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Carport; San. 2017 (Heizung)
9.	Bretzenheim	3	22%	16,67	35	80	9,38	192	1.875	7 WE (6 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 1994 (WDVS, Fenster), 2013 (Hzg.)
10.	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)
11.	Mombach	9	13%	16,92	35	80	9,16	285	1.860	6 WE (37-56 m ² WF); San. 2016 (Fass., Klempner, Dach)
12.	Gonsenheim	18	29%	17,48	22	80	8,99	159	1.887	4 WE (3 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
13.	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
14.	Mombach	9	20%	17,90	25	80	8,69	225	1.867	5 WE (29 - 80 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga; durchgr. San. 1975; Inst.-stau EG
15.	Mainz	5	18%	18,04	25	80	9,58	410	2.073	6 WE (30-80 m ² WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.
16.	Bretzenheim	3	18%	18,88	30	80	7,00	259	1.586	4 WE (54-73 m ² WF); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
17.	Hechtsheim	5	69%	18,96	25	80	6,65	535	1.514	8 WE, mittl. Wohnl.; 3 Ga, 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
18.	Mainz	10	20%	19,03	35	80	9,17	1.942	2.093	ED (2 MFH); 26 WE (38-140 m ² WF); 17 TG
19.	Mombach	6	17%	19,07	35	80	13,95	556	3.192	18 WE (24-64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp, 2 Ga; San. 2016 (Ausbau DG, UG, Balk., Fassade)
20.	Mainz	10	20%	19,28	25	80	7,60	1.319	1.759	22 WE, Wohnanteil 97%, 1.281 m ² WF, einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 38 m ² NF (Laden)
21.	Weisenau	1	26%	19,57	40	80	9,21	476	2.164	2 x 3FH (Nr. 19: Bj. verm. 1910, 89/89/89; Nr. 19a: Bj. 2000, 75/75/59),
22.	Bretzenheim	3	33%	19,88	25	60	15,93	421	3.800	26 WE (25 Ap., 13-14 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 11 Stp
23.	Mainz	5	21%	20,04	35	80	7,93	430	1.907	ED; 5 WE (70-90 m ² WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2014
24.	Finthen	1	27%	20,15	40	80	8,39	463	2.030	EFH (217 m ² WF) u. MFH (246 m ² WF, 4 WE); gute Ausst, einf. Wohnl.;
25.	Gonsenheim	13	47%	20,18	25	80	9,62	412	2.330	6 WE (39 - 83 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 2 Ga; San. 2008 (Hzg.)
26.	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)
27.	Weisenau	2	17%	20,48	24	70	12,46	3.744	3.061	113 WE (möbl. Apartm.), mittl.

										Ausst., einf. Wohnl.; 59 Stp.;
28.	Mainz	5	21%	20,57	30	80	7,23	538	1.784	ED; 6 WE (64-96 m²WF); mittl. Wohnl.
29.	Mainz	10	32%	20,67	20	80	7,41	653	1.837	10 WE (63 - 97 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau (Balk., Fenster, San., Elektro)
30.	Hechtsheim	13	53%	20,68	30	80	8,50	313	2.109	5 WE (46 - 76 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2001 (Hzg.); 4 Stp
31.	Bretzenheim	3	18%	20,73	35	80	9,56	505	2.378	9 WE (41 - 90 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp; Bj. Nr. 3: 1982, 3a und 3b: 1950 (durchgr. san. 1998)
32.	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
33.	Mombach	6	41%	21,05	30	80	8,22	501	2.076	6 WE (45 - 70 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; leichter Inst.-stau
34.	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)
35.	Gonsenheim	14	28%	21,31	30	80	12,64	650	3.231	16 WE (13 - 72m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 2 Ga
36.	Gonsenheim	13	36%	21,72	25	80	13,19	1.745	3.438	56 WE (29 - 42 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl., 43 Ga, 1 Stp.
37.	Bretzenheim	3	16%	21,81	47	60	15,15	2.674	3.964	64 WE (Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp, 60 TG
38.	Drais	1	44%	22,04	34	80	7,71	433	2.038	6 WE (47 - 120 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 7 Stp.
39.	Mainz	10	19%	22,39	19	80	10,89	564	2.926	10 WE (33 - 69 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
40.	Mombach	6	52%	22,48	42	80	8,40	287	2.265	4 WE, mittl. Ausst u. Wohnl.; 5 Stp; San. 2013 (Hzg.)
41.	Gonsenheim	14	40%	22,48	25	80	7,14	1.818	1.925	24 ME (69-88 m²WF); mittl. Wohnl.
42.	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)
43.	Weisenau	1	8%	22,75	67	80	10,48	262	2.863	5 WE (30 - 74 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 1 Stp.
44.	Ebersheim	4	45%	23,06	48	80	8,85	286	2.448	4 WE (88/71/45/82), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga
45.	Weisenau	1	18%	23,15	44	80	10,00	90	2.778	3FH (27/35/28), Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
46.	Bretzenheim	15	39%	24,06	32	80	8,98	295	2.593	3 WE (76/109/109), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Dga
47.	Mainz	5	86%	24,06	20	80				ED; 12 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Inst.-stau 1. u. 2.OG
48.	Gonsenheim	13	47%	24,10	30	80	7,69	2.829	2.224	6 MFH; 48 WE, einf. - mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 80er (Fenster, Balk., Fass.)
49.	Mainz	26	32%	24,30	25	80	5,78	830	1.687	10 WE (70 - 100 m²WF), einf. Ausst. u. mittl. Wohnl.; San. 2003 (Heizg.), 2007 (Fenster)
50.	Mainz	10	10%	24,51	30	80	8,16	504	2.401	DZ; 11 WE (29-76 m²WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl
51.	Gonsenheim	18	122%	24,65	25	80	8,62	504	2.550	ED; 5 WE (43 - 147 m²WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; leichter Inst.-stau; 3 Carport
52.	Mainz	10	31%	24,71	30	80	8,76	925	2.596	12 WE (62-77 m²WF), einf.- mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 9 Ga
53.	Gonsenheim	13	84%	24,74	25	80	7,18	260	2.132	5 WE (24 - 79 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
54.	Mainz	10	13%	25,00	20	80	9,85	643	2.955	DZ; 12 WE (30 - 69 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2012 (Fenster)
55.	Hechtsheim	1	23%	25,19	57	80	8,56	541	2.586	7 WE (53-86 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 8 Stp
56.	Finthen	3	25%	25,36	54	80	9,68	475	2.947	6 WE (77-83 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2011 (Fass., Dämmung)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
57.	Gonsenheim	12	34%	25,46	42	80	9,00	200	2.750	3 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
58.	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
59.	Gonsenheim	13	23%	25,88	40	60	10,04	401	3.120	10 Ap. (Stud.-Wohnheim), mittl. Ausst. u. Lage; 4 DP u. 2 Stp
60.	Hechtsheim	5	47%	26,67	35	80	8,91	291	2.852	5 WE (30-105 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
61.	Mainz	6	44%	26,69	25	80	10,08	127	3.228	ED; 3 WE (27/39/61), mittl. Ausst. und Wohnl.
62.	Mombach	9	25%	27,89	35	80	6,26	229	2.096	3 WE (60/71/98), mittl. Ausst. und Wohnl.; San. 2017 (EG, Fassade)
63.	Mombach	2	24%	27,95	50	80	8,51	260	2.854	Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; 2 Ga; mittl. Inst.-stau
64.	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
65.	Mainz	6	47%	28,24	20	80	8,04	312	2.724	4 WE (81/91/74/65), einf. Ausst., gute Wohnl.; erh. Inst.-stau
66.	Mainz	10	13%	28,31	40	80	7,01	801	2.381	13 WE (überw. 51 - 59 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San 2002 (Heizung), 2003 (Fass. u. Dach incl. Dämmung), 2014 (Treppenh. u. Elektrik), 2003-2016 (7 Bäder in WE)
67.	Bretzenheim	5	59%	28,83	36	80	7,25	303	2.508	3 WE (124/111/68), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 6 Stp; 1985 Erweiterung im EG
68.	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)
69.	Laubenheim	9	40%	29,46	58	80	9,86	142	3.486	3 WE, Ausst. 3,0, mittl. Wohnl.; 3 Stp
70.	Mainz	10	20%	30,66	25	80	6,06	538	2.230	ED; 6 WE (72 - 97 m ² WF), einf. - mittl. Ausst., einf. Wohnl.; leichter Inst.-stau
71.	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 ²); sehr erh. Inst.-stau
72.	Mainz	10	18%	32,14	25	80	6,67	564	2.571	ED; 5 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 WE unverm., DG ausbaufähig; mittl. Inst.-stau
73.	Mainz	10	7%	34,32	80	80	10,21	3.152	4.204	4 MFH, 42 WE (45-127 m ² WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl., 37 TG, 5 Stp
74.	Mainz	23	67%	35,20	30	80	8,45	367	3.569	ED; 3 WE (118/107/142), mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga u. Stp.; Ausbau DG 1999
75.	Mainz	25	24%	41,42	35	80	9,08	598	4.515	ED; 6 WE (53 - 120m ² WF), mittl. Ausst., sehr gute Wohnl.; 1 Ga

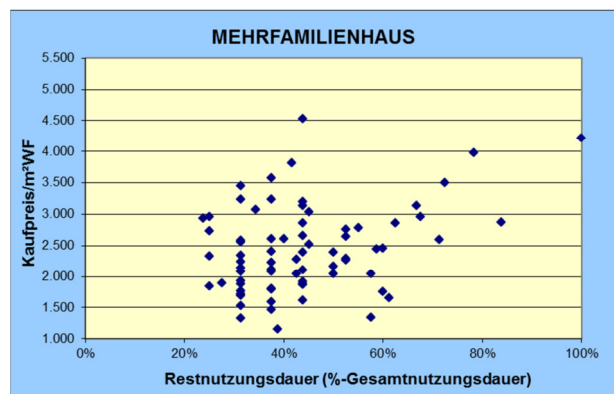
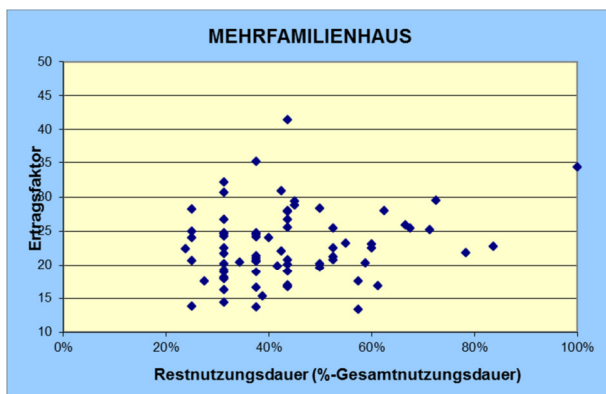
Gesamtheit (1-75): Mittelwert:
Standardabw.:

22,69
5,29

20%-Kappung (16-60):

Mittelwert:
Standardabw.:
Anzahl:

22,26
2,23
45



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

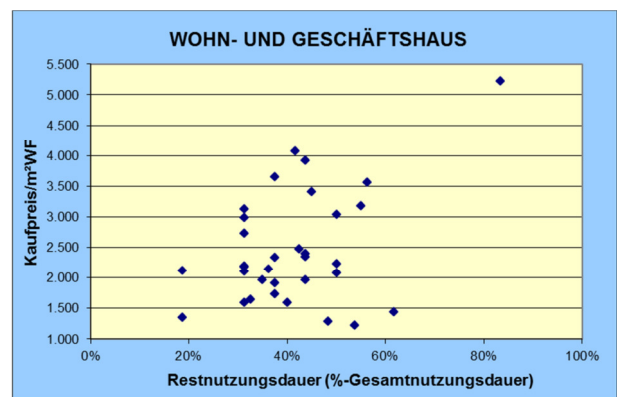
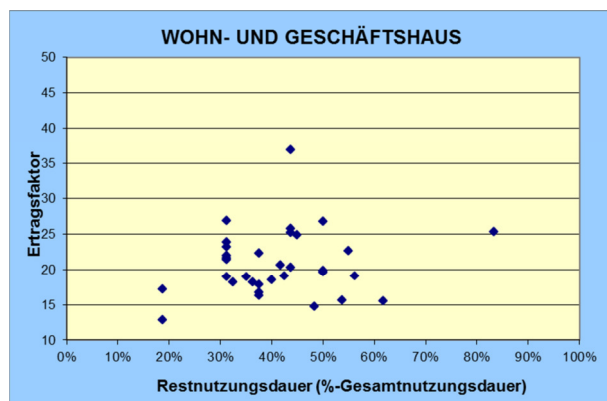
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Mainz	10	24%	12,83	15	80	8,74	1.343	1.346	30 WE (29 Ap.), Wohnanteil 53%, 706 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 GE: 637 m ² NF (Laden: 41, Gastronomie: 111, Lager: 485); 19 Stp
2.	Hechtsheim	18	18%	14,69	29	60	7,30	567	1.287	2 WE, Wohnanteil 38%, 217 m ² WF, mittl. Ausst.; 2 GE: 350 m ² NF (2xBüro); 15 Stp
3.	Hechtsheim	18	12%	15,56	37	60	7,67	2.791	1.433	2 WE, Wohnanteil 13%, 372 m ² WF, geh. Ausst.; 5 GE: 2.419 m ² NF (3xBüro: 425, Fitness: 967, Ausstellung: 1.027); 52 TG
4.	Mainz	30	67%	15,67	43	80	6,53	395	1.228	2 WE, Wohnanteil 41%, 160 m ² WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 235 m ² NF (Gastronomie); 1 Ga, 25 Stp.; leichter Inst.-stau
5.	Gonsenheim	17	40%	16,32	30	80	11,92	315	2.334	DZ; 2 WE, Wohnanteil 61%, 193 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 122 m ² NF (Büro); 9 Stp
6.	Weisenau	1	28%	16,73	30	80	8,66	345	1.739	2 WE, Wohnanteil 44%, 151 m ² WF (50/101), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 194 m ² NF (Laden: 136/56); Leerstand 1 Laden (136); erh. Inst.-stau
7.	Mainz	5	51%	17,21	15	80	10,24	260	2.115	5 WE, Wohnanteil 83%, 216 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 44 m ² NF (Laden: 22/22)
8.	Mainz	5	24%	17,91	30	80	8,90	434	1.912	DZ; 6 WE, Wohnanteil 76%, 328 m ² WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 106 m ² NF (Laden); Wiederaufbau nach Brand (1945)
9.	Mainz	5	19%	18,17	26	80	7,56	1.243	1.649	15 WE, Wohnanteil 86%, 1.074 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 169 m ² NF; (Praxis: 102, Büro: 67); mittl. Inst.-stau
10.	Mainz	5	50%	18,21	29	80	9,81	5.947	2.144	9 WE, Wohnanteil 10%, 589 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 9 GE: 5.358 m ² NF (1xLaden: 1.607, 8xBüro: 3.258, 3xSonstige: 493); 43 Stp; Inst.-stau (Fass., Fenster)
11.	Mainz	16	23%	18,53	24	60	7,18	2.759	1.598	32 WE (Apartm.), Wohnanteil 33%, 918 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 1841 m ² NF (Laden: 1432, Pension: 10 WE=219, Lager: 95);
12.	Mainz	4	44%	18,93	28	80	8,65	1.564	1.966	12 WE, Wohnanteil 62%, 965 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 599 m ² NF (Laden: 68/58/433, Gastronomie: 40); 3 Stp; mittl. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
13.	Mainz	3	23%	19,00	25	80	9,59	606	2.186	10 WE, Wohnanteil 77%, 464 m ² WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 142 m ² NF (Gastronomie)
14.	Gonsenheim	18	22%	19,10	45	80	15,53	703	3.558	1 WE, Wohnanteil 21%, 149 m ² WF, geh. Ausst., gute Wohnl.; 2 GE: 554 m ² NF (Gastronomie: 390, Praxis: 164); 2 Ga u. 5 Stp.; durchgr. San. 2002; DP-Anlage 2015
15.	Mainz	5	40%	19,14	34	80	10,78	541	2.475	19 WE (Ap. 12-27 m ² WF), Wohnanteil 75%, 404 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 137 m ² NF (Gastronomie); einf. Inst.-stau
16.	Mombach	9	11%	19,69	40	80	9,46	255	2.235	2 WE (45/65), Wohnanteil 43%, 110 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 145 m ² NF (Laden: 100, Büro: 45); San. 2000 (Laden)
17.	Gonsenheim	17	27%	19,87	40	80	8,72	298	2.081	1 WE, Wohnanteil 67%, 200 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 98 m ² NF (Laden); Ga
18.	Mainz	5	22%	20,32	35	80	8,07	3.050	1.967	36 WE, Wohnanteil 72%, 2.191 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 859 m ² NF (Büro), 4 Stp.; San. 2008 (Fassade, EG)
19.	Bretzenheim	15	11%	20,68	25	60	16,41	140	4.071	1 WE, Wohnanteil 57%, 80 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 60 m ² NF (Laden zzgl. NNF); Ga, 3 Stp; San. seit 2003 (Dach, Fenster, San., Elektro, u.a.)
20.	Mainz	5	16%	21,44	25	80	12,14	365	3.123	5 WE, Wohnanteil 79%, 393 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 75 m ² NF (Laden); 3 Stp; mittl. Inst.-stau
21.	Gonsenheim	1	33%	21,67	25	80	6,11	180	1.589	2 WE (40/40), Wohnanteil 55%, 80 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Werkstatt)
22.	Mainz	10	21%	21,96	25	80	7,98	847	2.103	13 WE, Wohnanteil 86%, 729 m ² WF, einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 117 m ² NF (Laden: 80, Lager: 37); einf.-mittl. Inst.-stau
23.	Mainz	1	66%	22,38	30	80	13,59	718	3.651	ED; 8 WE, Wohnanteil 86%, 615 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 103 m ² NF (2xLaden: 69/34); 19 Stp
24.	Mainz	4	28%	22,68	44	80	11,67	310	3.177	4 WE, Wohnanteil 81%, 250 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 60 m ² NF (Laden zzgl. 20 m ² Lager im KG); San. 1998 (Fass., Fenster, Inst. u. Bäder)
25.	Mainz	10	13%	23,18	25	80	10,73	816	2.986	12 WE, Wohnanteil 82%, 670 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 146 m ² NF (Laden); 2 Ga

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
26.	Mainz	4	50%	23,91	25	80	9,51	1.173	2.728	15 WE, Wohnanteil 77%, 904 m²WF, einf.- mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 269 m²NF (Laden: 81/188); 5 Stp
27.	Mainz	5	46%	24,85	36	80	11,42	749	3.406	17 WE, Wohnanteil 92%, 687 m²WF, einf.- mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 62 m²NF (Laden); 1 Stp, 18 TG; San. 2013 (Dach, Fassade)
28.	Mainz	10	20%	25,28	35	80	7,89	815	2.393	10 WE, Wohnanteil 86%, 700 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 115 m²NF (Laden); San. 2007 (WDVS, Fassade, Balkone)
29.	Mainz	3	36%	25,38	50	60	17,13	4.090	5.217	17 WE, Wohnanteil 41%, 1.857 m²WF, geh. Ausst., sehr gute Wohnl.; 16 GE: 2.394 m²NF (10xLaden: 1.216, 4xGastronomie: 718, Praxis: 160, Büro: 299); 13 TG
30.	Mainz	5	59%	25,84	35	80	7,59	850	2.352	ED; 4 WE, Wohnanteil 60%, 514 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 336 m²NF (Büro: 166/170)
31.	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
32.	Mainz	5	71%	26,89	25	80	6,80	1.185	2.194	15 WE, Wohnanteil 73%, 869 m²WF, einf.- mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 316 m²NF (Lager/Werkst.); 1 Stp
33.	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 (1-33): Mittelwert: **20,84**
4,62

20%-Kappung (8-26): Mittelwert: **20,36**
Standardabw.: 1,85
Anzahl: 19



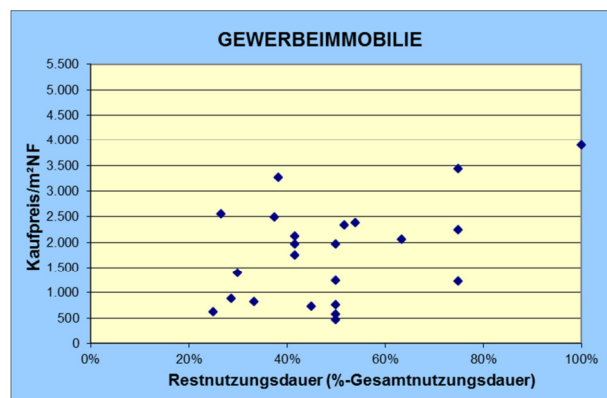
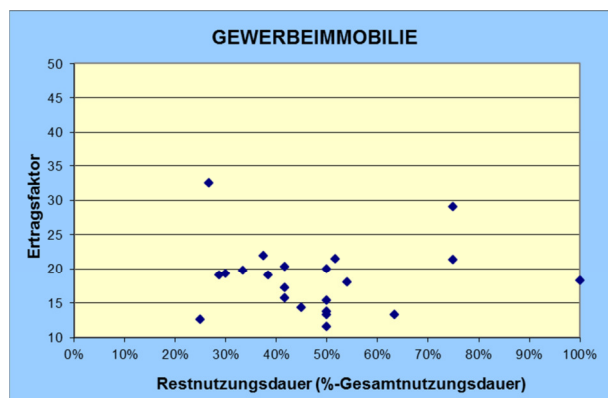
Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
1.	Mainz	11	30%	9,98	30	40	18,70	690	2.239	1 ME (Spielhalle), 24 Stp
2.	Mombach	1	42%	11,55	20	40	4,10	5.006	568	5 ME (Handel: 2.124, Werkstatt/Büro: 702, Laden: 160, Lager: 2.020) zzgl. Werbeflächen, 57 Stp.
3.	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.
4.	Hechtsheim	18	28%	13,32	20	40	4,75	2.455	760	2 ME (Büro: 705, Lager: 1750), einf-mittl. Ausst.; 30 Stp; einf. Inst.-stau; San 1997 (Hzg.)
5.	Marienborn	7	33%	13,33	38	60	12,81	6.102	2.048	1 ME (Büro, Labor), 93 Stp. zzgl. TG
6.	Hechtsheim	18	32%	13,71	20	40	7,47	1.342	1.230	8 ME (4xLaden: 526, 4xWerkstatt: 816), einf. Ausst.; 4 Stp; einf. Inst.-stau
7.	Weisenau	3	52%	14,33	18	40	4,25	3.143	732	3 ME (Handel: 998/1045/1100), einf.-mittl. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
8.	Hechtsheim	19	72%	15,35	20	40	2,47	385	455	1 ME Gewerbehalle (Lager/Laden/Ausstellung); mittl. Ausst.; San. 2014-2018; VK jetzt Mieter
9.	Mainz	16	44%	15,76	25	60	9,21	6.094	1.741	25 ME (14x Büro: 5.737, 1xGastronomie: 33, 8xLager: 233, 2x Sonstige: 91); 54 Stp
10.	Weisenau	2	21%	17,21	25	60	9,48	11.769	1.957	7 ME (3x Büro: 10.605, 1xGastronomie: 755, 2xLager: 409, 1x Sonstiges); 159 TG, 10 Stp
11.	Weisenau	3	27%	17,96	27	50	11,05	525	2.381	1 ME (Büro u. Produktion), mittl. Ausst.
12.	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
13.	Ebersheim	2	48%	19,02	23	60	14,26	258	3.256	2 ME (Laden: 88, Praxis: 170), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 Stp
14.	Gonsenheim	1	75%	19,07	23	80	3,83	514	875	1 WE, Wohnanteil 16%, 81 m ² WF; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 433 m ² NF (Technik); 1 Ga, 2 Stp
15.	Bretzenheim	1	57%	19,28	18	60	6,03	860	1.395	1 WE, Wohnanteil 9%, 80 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 780 m ² NF (Praxis: 120, Discounter: 660)
16.	Mainz	10	58%	19,72	20	60	3,45	1.253	817	A: 2 WE (a' 104 m ² WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; 2 Stp; B: Technikgebäude (1044 m ² NF), 6 Stp
17.	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.
18.	Mainz	5	41%	20,33	25	60	8,71	3.295	2.124	14 ME (Büro/Praxis: 68 - 335 m ² NF); 14 TG, 45 Stp.; erh. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
19.	Mainz	13	17%	21,30	30	40	13,43	9.130	3.432	16 ME (6xHandel: 7.785, 3xGastronomie: 168, Büro: 348, 6xSonstiges: 830); Übergabe nach durchgr. San. 2019
20.	Weisenau	3	7%	21,50	31	60	9,07	1.920	2.340	4 ME (4x Büro: 255/466/614/585), geh. Ausst.; PV-Anlage
21.	Mainz	5	18%	21,93	30	80	9,48	1.133	2.493	1 WE, Wohnanteil 7%, 76 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 GE: 1.057 m ² NF (Praxis: 239, Büro: 804, Lager: 14); 5 Ga, 17 Stp.; mittl. Inst.-stau
22.	Gonsenheim	13	76%	29,05	30	40	3,48	1.046	1.214	1 ME (Technik- und Büroflächen), 24 Stp.; mittl. Wohnl.; VK jetzt Mieter
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: **18,13**
Standardabw.: **5,27**

20%-Kappung (6-18): Mittelwert: **17,69**
Standardabw.: **2,23**
Anzahl: **13**



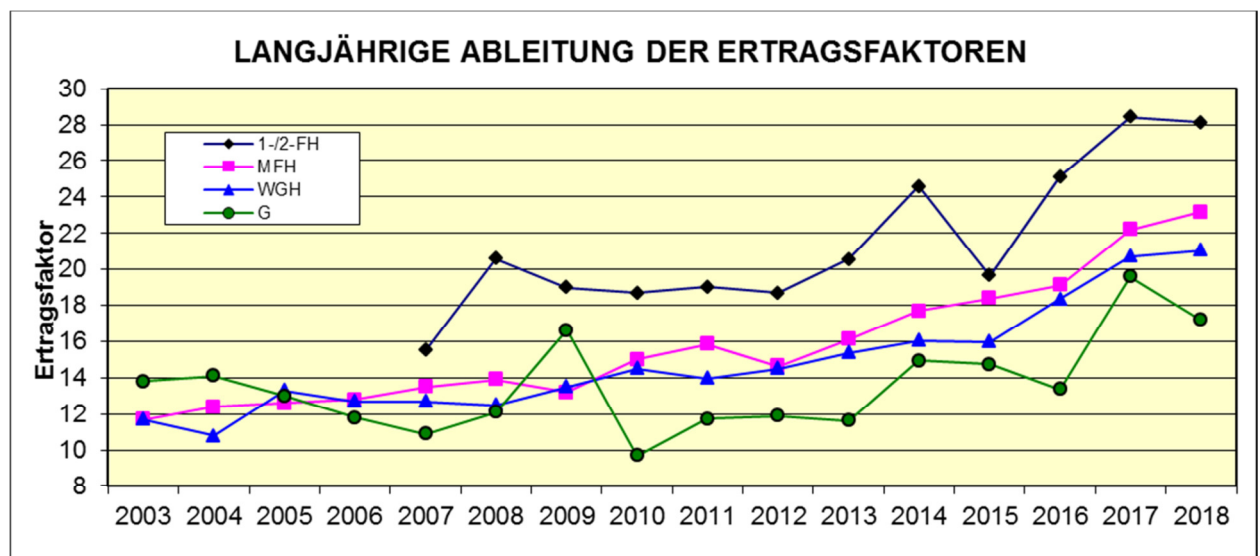
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2017 und 2018. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2017 UND 2018)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	27,55	3,39	18
Mehrfamilienhäuser	22,26	2,23	45
Wohn- und Geschäftshäuser	20,36	1,85	19
Gewerbeobjekte	17,69	2,23	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
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
2018	15	28,1	39	23,2	16	21,1	14	17,2



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 ²
Gute Wohnlage	+ 0,33 €/m ²

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

Objektart	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (mit oder ohne Einliegerwohnung)
Anbauweisen	Getrennte Auswertung der Objekte mit folgenden Anbauweisen: <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • Reihenend-/Doppelhaus* • Reihemittelhaus* <p>* Auch typgleiche Reihen- und Doppelhäuser, z. B. „Wohnhaus in Reihe“ in Zentren</p>
Voraussetzungen	Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 <ul style="list-style-type: none"> • nur unvermietete Objekte (Eigennutzung) • Weiterverkauf • Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit (z. B. keine Minderausnutzung)
Marktsegmente	Gliederung nach Lageklassen: 15 €/m ² , 30 €/m ² , 60 €/m ² , 120 €/m ² , 240 €/m ² , 480 €/m ² 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.
NHK-Modell	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"> • Kein gesonderter Ansatz der Gebäudealtersklassen, • lineare Abschreibung (hier sind die Auswirkungen der Gebäudealtersklassen enthalten), • ohne Regionalisierung, • inklusive Baunebenkosten (BNK) und • Gebäudestandard statt Ausstattungsstandard.
Bezugsmaßstab	Wohnwertabhängige Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung und Hinweisen aus der Literatur) bzw. Bruttogeschossfläche (BGF) 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

Basisjahr	nis sind NHK 2010 basierend auf dem Maßstab Wohnfläche. Alle umbasierten Stichprobenergebnisse innerhalb einer Gebäudeart wurden abschließend gemittelt. 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. 2010
Gebäudestandard/ Korrekturfaktoren	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)
Baupreisindex	Nach Nr. 4.1.2 SW-RL: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapoliertes Baupreisindex)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 bis 80 Jahre nach Anlage 3 SW-RL, übliche gebäudestandardabhängige Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter; ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kap. 3.02.4)
Abschreibung	Lineare Abschreibung [%] = $\frac{GND - RND}{GND} \times 100$
Bodenwert (BW)	An die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungsstichtag der Vergleichsgrundstücke angepasster Bodenwert; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) / Wertermittlungsvorschrift	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: $SW = v.SW \times SWF \pm boG$
Außenanlagen	Pauschalisierte Sätze nach [22] Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelbewertung
Rechenvorschrift	$SWF = \frac{KP \pm boG}{v.SW}$ SWF = Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren) KP = Kaufpreis v.SW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Referenzdaten (Freistehende EZFH)	<ul style="list-style-type: none"> • 790 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz (Ø ca. 01.01.2014) • Ø GND: 70 Jahre (Spanne: 55 bis 80 Jahre) • Ø RND: 45 Jahre (Spanne: 15 bis 75 Jahre)

Wohnflächenbezogene* NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK

	Ø 130 m ² Wohnfläche*				Ø 150 m ² Wohnfläche*			
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 ² Wohnfläche*				Ø 150 m ² Wohnfläche*			
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 €/m² 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 m²) wie folgt dar (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 7, Kapitel 2 (Sachwertverfahren – Begriffe, Grundlagen), Abschnitt 4.7.3.2 (Wohnungsgröße)):

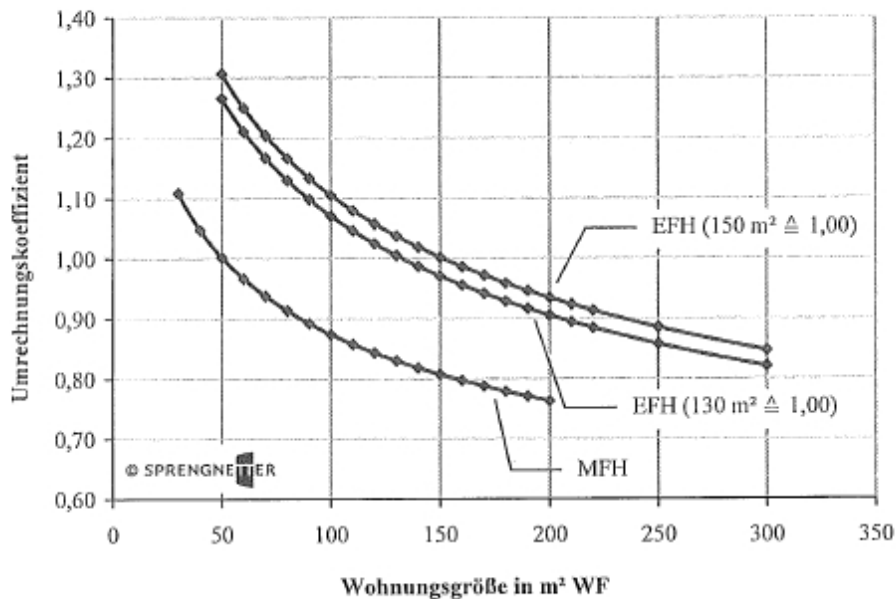


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

In Tabellenform ergeben sich für EFH und MFH folgende Wertepaare:

Wohnungsgröße [m ² 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	1,00
	EFH			1,31	1,25	1,20	1,17	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04
	MFH	1,11	1,05	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83

Wohnungsgröße [m ² 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	1,00	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 (m² 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 ² 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 m² 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:

Modernisierungselemente; typische Fälle¹⁾ (Maßnahmen in den letzten 15 Jahren²⁾)	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten geschossdecke (x) ³⁾	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände (x) ³⁾	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (x) ³⁾	2	
Gesamtpunktzahl ⁴⁾ : (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)¹⁾ 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.

Restnutzungsdauer

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) ¹⁾					
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.

3.02.4/2/6

relatives Gebäude- alter [%]	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte relative Restnutzungsdauer [%] im Modell Sprengnetter (im Modell SW-RL) ¹⁾				
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) ¹⁾				
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) ¹⁾					
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 Erneuerung¹⁾

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

Stichtag	01.01.2014
Objektart	Einfamilienwohnhäuser ²⁷ , alle Anbauweisen, Massivhäuser
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht aufgeteilt in Wohnungseigentum • Weiterverkauf • Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: pauschalierte BWK für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke
Gebäudestandard	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gebäudestandardbezogen (vgl. SW-RL [18], Anlage 1 (NHK 2010) und Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
Roherträge (RoE)	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
Reinerträge (RE)	RoE – BWK
Bodenwert (BW)	Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks, ohne Bebauungsabschlag
Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	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.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> • 420 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • Ø GND: 70 Jahre (Spanne 62 bis 80 Jahre)

²⁷ Grundsätzlich gilt das Modell auch für Zweifamilienwohnhäuser.

Zweifamilienwohnhäusern⁹⁹ 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

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

⁹⁹ Zweifamilienwohnhäuser mit zwei etwa gleichgroßen Wohnungen.

Fortsetzung der Tabelle

Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	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.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> • 113 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre) • Ø RND: 35 Jahre (Spanne 15 bis 60 Jahre) • Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 1,5 bis 4,5) • Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 6 (Spanne 3 bis 30) • Ø Wohnfläche: 420 m² (Spanne 150 bis 2.100 m²) • Ø Grundstücksfläche: 790 m² (Spanne 100 bis 3.000 m²) • Ø Bodenwertniveau: 180 €/m² (Spanne 20 bis 760 €/m²) • Auswerteschränke ± 30 %

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))¹⁰⁰ 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-

¹⁰⁰ 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

Stichtag	01.01.2014
Objektart	Gemischt genutzte Objekte mit einem durchschnittlichen gewerblichen Anteil von rd. 50 %
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum • Weiterverkauf • Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit
Bewirtschaftungskosten (BWK)	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
Gebäudestandard	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)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Standardbezogen (vgl. SW-RL, Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
Roherträge (RoE)	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
Reinerträge (RE)	RoE – BWK
Bodenwert (BW)	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	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.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> • 96 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • gewerblicher Anteil am Reinertrag: rd. 50 % (Spanne 12 bis 86 %)

Liegenschaftszinssätze für mit gemischt genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke	
Vertragsdatum	2013 bis 2014
Datensätze	96
GND	70 Jahre
Ø Objektgröße (WF + NF)	410 m ²
Ø Bodenwertniveau	350 €/m ²
Ø gewerblicher Anteil (am Reinertrag)	rd. 50 %
$LZ = a \ln(RND) + b$	
a	0,002020
b	0,042723
RND [Jahre]	
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

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

Fortsetzung der Tabelle

Bewirtschaftungskosten (BWK)	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: prozentuale BWK für Mehrfamilienwohnhäuser in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau
Gebäudestandard	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)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Standardbezogen (vgl. SW-RL, Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
Roherträge (RoE)	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten
Reinerträge (RE)	RoE – BWK
Bodenwert (BW)	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	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.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> • 243 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre) • Ø RND: 50 Jahre (Spanne 25 bis 75 Jahre) • Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 2 bis 4) • Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 14 (Spanne 3 bis 50) • Ø Wohnfläche: 80 m² (Spanne 35 bis 170 m²) • Ø Bodenwertniveau: 165 €/m² (Spanne 40 bis 400 €/m²) • Auswerteschanke ± 30 %

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 Nettokaltmiete¹⁾**

Stand: Juli 2010

- **Verwaltungskosten²⁾**
- **größere Instandhaltungskosten**
- **Mietausfallwagnis**

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten	
	relative Restnutzungsdauer [%]	
	≥ 80 ³⁾	≤ 20
Einfamilienwohnhausgrundstücke	17	27
Zweifamilienwohnhausgrundstücke	20	30
Mehrfamilienwohnhausgrundstücke/ Geschosswohnhausgrundstücke	21	32
Gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil 20 – 80 %) ⁴⁾	20	28
Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %) ⁴⁾	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 m²: + 1 %-Punkt
 - bei Wohnungen > 70 – 110 m²: 2 %-Punkte
 - bei Wohnungen 50 – 70 m²: 3 %-Punkte
 - bei Wohnungen < 50 m²: 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 €/m² – 200 €/m².

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

Bodenwert	Wohnen/Geschäfte	Gewerbe/Märkte
< 30 €/m ² :	+ 4 %-Punkte	+ 3 %-Punkte
30 – 99 €/m ² :	+ 2 %-Punkte	+ 1 %-Punkt
> 200 – 400 €/m ² :	– 2 %-Punkte	– 1 %-Punkt
> 400 – 1.200 €/m ² :	– 4 %-Punkte	– 2 %-Punkte
> 1.200 €/m ² :	– 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 €/m² – 200 €/m² 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	www.mainz.de/gaa
Bodenrichtwerte	www.mainz.de/gaa , -> Serviceseite: Link zu "Bodenrichtwert"
Flächennutzungs- / Bebauungsplan	www.mainz.de/stadtplanungsamt
Bauaufsicht	www.mainz.de -> Suche: „bauaufsicht“
Kommunale Statistik	www.mainz.de -> Suche: „amt statistik“
Sozialraumanalyse Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download sozialraumanalyse“
Einzelhandelsmonitoring (Innenstadt Mainz)	www.mainz.de -> Suche: „einzelhandelsmonitoring mainz“
Mainz 2020 (demografischer Wandel)	www.mainz.de -> Suche: „download mainz 2020 demografischer Wandel“
Stadt-Umland-Studie Mainz Rheinhessen	www.mainz.de -> Suche: „stadt-umland-studie mainz-rheinhessen“
Mietspiegel für Wohnungsmieten in Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download mietspiegel“
nationale Gutachterausschüsse	www.gutachterausschuesse-online.de

