

Grundstücksmarktbericht Mainz 2020

(Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2020

(Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019)

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: Standort „An den Grachten“ mit Blickrichtung nach Osten zu „Pandion Doxx“ (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

Auch in 2019 hat die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Mainz nicht nachgelassen. Das günstige Zinsniveau, fehlende attraktive Anlagemöglichkeiten und die Bevölkerungsentwicklung bleiben die wertbestimmenden Einflussgrößen für den Immobilienmarkt. Die Folge: weiterhin steigende Preise.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 2.109 Kaufverträge vorgelegt. Dies ist ein Rückgang von 4,8 % im Vergleich zu 2018. Der Bereich Wohnungseigentum hat mit 62,6 % den größten Anteil. 26,6 % der Kaufverträge betrafen bebaute Flächen (Wohnen und Gewerbe) und 3 % die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Insgesamt bleibt die Anzahl der Eigentumsübertragungen in den letzten 5 Jahren stabil.

Der Markt ist vor allem durch den Weiterverkauf von Wohnungseigentum bestimmt. Die Anzahl der Kaufverträge stieg in dem Segment um rund 16 %, wohingegen in allen anderen Bereichen die Kaufvertragszahlen rückläufig waren: im Bereich Wohnbauflächen (bebaut und unbebaut) um -6,4 % und im Bereich Gewerbebauflächen (bebaut und unbebaut) um -14,4 %. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden 15,9 % weniger Kaufverträge vorgelegt.

Trotz Rückgang der vorgelegten Kaufverträge wurde wieder ein neuer Höchstwert beim Geldumsatz erreicht. 1,321 Milliarden Euro wurden in den Mainzer Immobilienmarkt investiert. Damit übersteigen die Investitionen zum vierten Jahr in Folge die Milliardenengrenze und bewegen sich in den letzten fünf Jahren auf einem ähnlich hohen Niveau. Das meiste Geld wurde mit 606 Millionen Euro in den Bereich Wohngrundstücke investiert, gefolgt von 398 Millionen Euro für Wohnungseigentum und 308 Millionen Euro für Gewerbegrundstücke. Landwirtschaftlich genutzte Flächen wechselten für 3,4 Millionen Euro den Eigentümer.

Der Preis für eine eigene Wohnung stieg um 6,6 % auf 5.495 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Statistisch gesehen hat die in 2019 gekaufte Eigentumswohnung eine Wohnfläche von 82 m². Innerhalb der letzten 10 Jahre haben sich die Preise für Eigentumswohnungen damit verdoppelt. Vor 5 Jahren wurden knapp 75 % des heutigen Preises für die Eigentumswohnung gezahlt.

Der hohe Umsatz zeigt, dass Geld vor allem in Grundstücke und Immobilien gesteckt wird. Die Landeshauptstadt ist und bleibt dank ihrer wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin für Investoren und auch Private attraktiv.



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 2019 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	29
Wohnungsmarkt 2019 nach Preissegmenten	31
Bodenrichtwerte per 01.01.2020 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
Privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich.....	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
Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	73
Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	81
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)	85
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	95
Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf.....	96
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	97
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	101
Kfz-Abstellplätze	109
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	111
Ertragsfaktoren	121
Übersicht Ertragsfaktoren	133
Wohnungsmieten in Mainz	135
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2019 (Auszug).....	136
Anhang	140
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	163

Mainz im statistischen Überblick

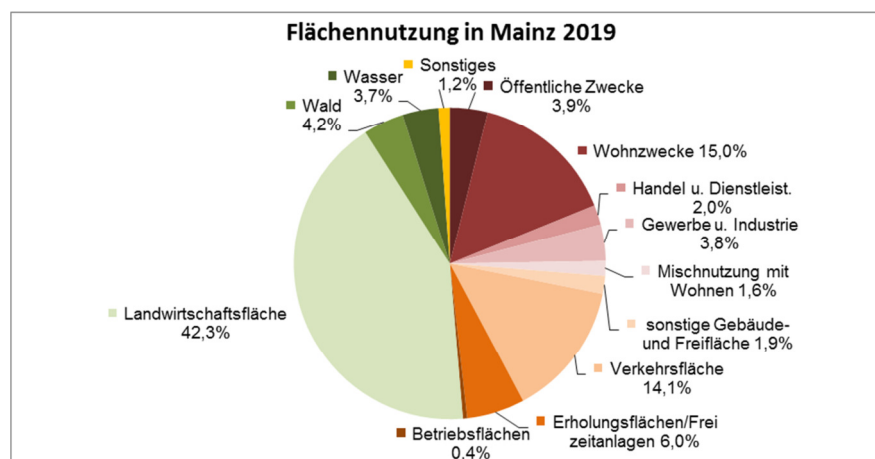
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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 9.772 ha (97,7 km²). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2019 weisen die Freiflächen mit 50,2 % (4.908 ha Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen) einen geringfügig höheren Anteil an der Gesamtfläche auf als Siedlungsflächen mit 48,6 % (4.751 ha). Zu dem verbleibenden Rest gehören Friedhofsflächen, historische Anlagen und Unland. Die Erholungs-, Freizeit-, und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 630 ha (6,4 %). 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. Über-durchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Mombach (61,4 %), Weisenau (67,5 %), Gonsenheim (59,8 %) und Bretzenheim (53,6 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82%), Drais (75%) und Finthen (71,4%).



Datenquelle: Katasteramt Alzey 2019

* 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 2018 und 2019

	31.12.2018		31.12.2019	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.775	28,4%	2.754	28,2%
darunter:				
GuF öffentliche Zwecke	400	4,1%	384	3,9%
GuF Wohnzwecke	1.457	14,9%	1.464	15,0%
GuF Handel u. Dienstleist.	199	2,0%	200	2,0%
GuF Gewerbe u. Industrie	388	4,0%	371	3,8%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	150	1,5%	152	1,6%
Verkehrsfläche	1.371	14,0%	1.376	14,1%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	622	6,4%	587	6,0%
Betriebsflächen	45	0,5%	43	0,4%
Siedlungsfläche	4.814	49,3%	4.751	48,6%
Landwirtschaftsfläche	4.099	41,9%	4.130	42,3%
- Ackerland	2.650	27,1%	2.662	27,2%
- Grünland	263	2,7%	307	3,1%
- Gartenland u. Obstbauland	889	9,1%	829	8,5%
- Weingarten	212	2,2%	212	2,2%
Wald	376	3,9%	413	4,2%
Wasser	365	3,7%	365	3,7%
Freiflächen	4.841	49,5%	4.908	50,2%
Friedhofsflächen	76	0,8%	76	0,8%
Historische Anlagen	2	0,0%	2	0,0%
Unland	40	0,4%	35	0,4%
Sonstige Flächen gesamt	118	1,2%	113	1,2%
Fläche gesamt	9.773	100%	9.772	100%

Datenquelle: Katasteramt Alzey , Liegenschaftskataster 2018- 2019

* rundungsbedingte Differenzen

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2019

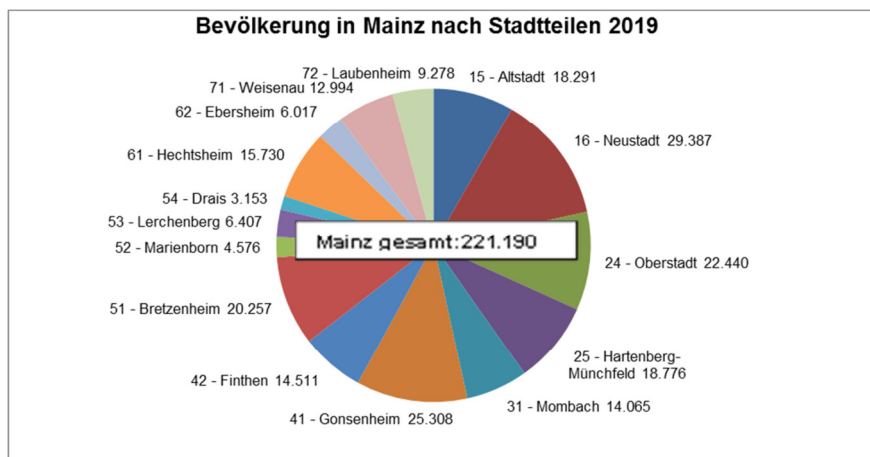
	Siedlungsfläche		Freifläche		sonstige Flächen		Gesamtfläche
	2019		2019		2019		2019
	in ha	Anteil	in ha	Anteil	in ha	Anteil	in ha
Mainz	1.099	84,9%	164	12,7%	31	2,4%	1.294
Weisenau	270	67,5%	108	27,0%	22	5,5%	400
Laubenheim	301	34,2%	571	65,0%	7	0,8%	879
Hechtsheim	616	44,4%	766	55,3%	4	0,3%	1.386
Ebersheim	179	17,8%	826	82,0%	2	0,2%	1.007
Marienborn	123	42,1%	168	57,5%	1	0,3%	292
Bretzenheim	754	53,6%	649	46,2%	4	0,3%	1.406
Drais	75	24,4%	231	75,0%	1	0,3%	308
Finthen	312	28,3%	788	71,4%	5	0,5%	1.104
Gonsenheim	656	59,8%	432	39,4%	8	0,7%	1.097
Mombach	367	61,4%	204	34,1%	28	4,7%	598
Stadt Mainz gesamt*	4.752	48,6%	4.908	50,2%	113	1,2%	9.772

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2019

* rundungsbedingte Differenzen

Bevölkerungsstand

Am 31.12.2019 waren in Mainz 221.190 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies ist ein Zuwachs von 1.287 Personen (+0,6 %) gegenüber dem Jahresende 2018. Den größten Bevölkerungszuwachs gab es in den Stadtteilen Neustadt (+715/+2,5%), Hechtsheim (+232/+1,5%), Hartenberg-Münchfeld (+247/+1,3%) und Oberstadt (+246/+1,1%). In Bretzenheim nahm die Bevölkerung um 156 Einwohner zu. In den Stadtteilen Mombach, Gonsenheim, Marienborn und Lerchenberg gab es ein leichtes Wachstum (jeweils zwischen 11 und 49 Neu-bürgern), in Finthen, Ebersheim, Altstadt, Laubenheim und Drais einen minimalen Rückgang (-66, -55, -30, -26 bzw. -1). Den höchsten Bevölkerungsrückgang hat der Stadtteil Weisenau zu verzeichnen (-257 Einwohner). Der hohe Rückgang an Bevölkerung in Weisenau ist durch die Sanierung eines Studentenwohnheims zu erklären.



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
31.12.2019	221.190	41.152	+ 289	+ 998

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 2019 zogen per Saldo 998 Menschen mehr zu als die Stadt verließen. Seit 2014 resultiert ein nennenswerter Anteil des Einwohnerzuwachses aus dem natürlichen Saldo: Im vergangenen Jahr wurden 289 Kinder mehr geboren als Personen verstarben.

Beschäftigung

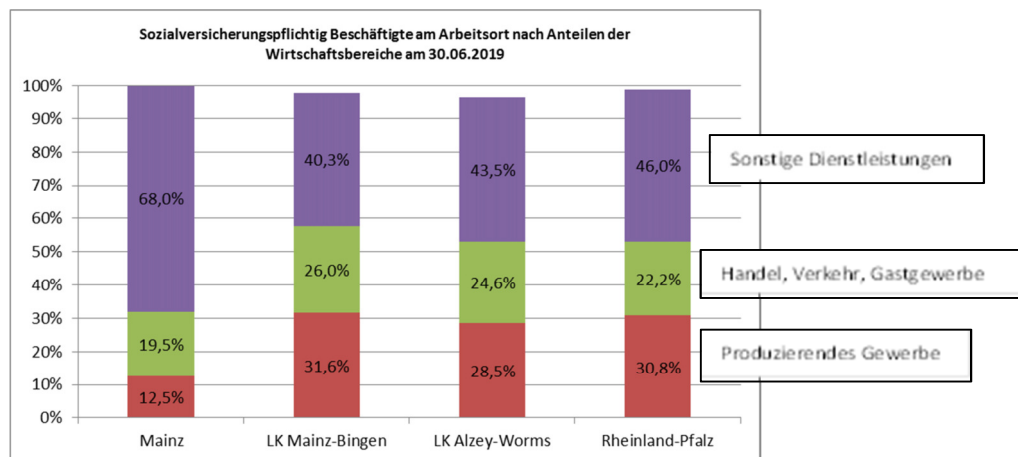
Die weiter anhaltend gute Konjunktur trug wie in den Vorjahren am Arbeitsort Mainz bis zum 30.06.2019 zu einem Beschäftigungsplus in Höhe von +2.104 Beschäftigten bei; dies entspricht einem Wachstum von 1,9 %. Insgesamt gab es ca. 114.800 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Mainz. Am Wohnort Mainz lebten 87.270 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, 3.146 (+3,7%) mehr als noch im Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt sich deutlich in der Zahl der Berufspendler wider.

68 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; 19,5 % arbeiten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und 12,5 % 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 2019 zählen am Arbeitsort Mainz (18,3 %) das wachsende „Gesundheitswesen“ mit inzwischen 20.990 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der leicht rückläufige Bereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ mit 11.567 Stellen (10,1 %) sowie der Bereich „Information und Kommunikation“ mit 11.386 (9,9%) Beschäftigten zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Der größte Beschäftigungsaufbau erfolgte im Bereich „Gesundheit“ (+783), danach folgen der Bereich „Verkehr und Lagerei“ (+537) sowie der Bereich „Erziehung und Unterricht“ (+426). Im Bereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ wurden 494 Stellen abgebaut. Die meisten Beschäftigten gingen im Bereich „Sonst. Wirtschaftliche Dienstleistungen“ verloren (-559, durch weniger Zeitarbeiter).

Bezogen auf die Beschäftigten am Wohnort arbeiten die Mainzer am häufigsten im „Gesundheitswesen“ (14.128 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte / Anteil an Gesamtbeschäftigung 16,2 %), im „Verarbeitenden Gewerbe“ (9.466 / 10,8%) und in der Branche „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (8.767 / 10 %). Gleichzeitig fanden auch viele Mainzer einen neuen Arbeitsplatz in den beiden erstgenannten Bereichen. Deutliche Beschäftigungszuwächse verzeichnet die Statistik in den Bereichen „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (+476) und „Erziehung, Unterricht“ (+457).

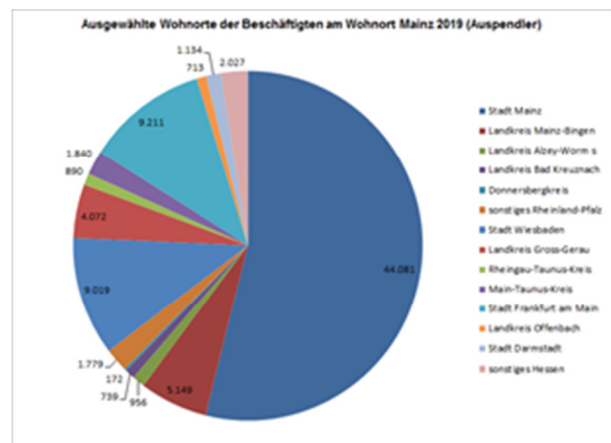
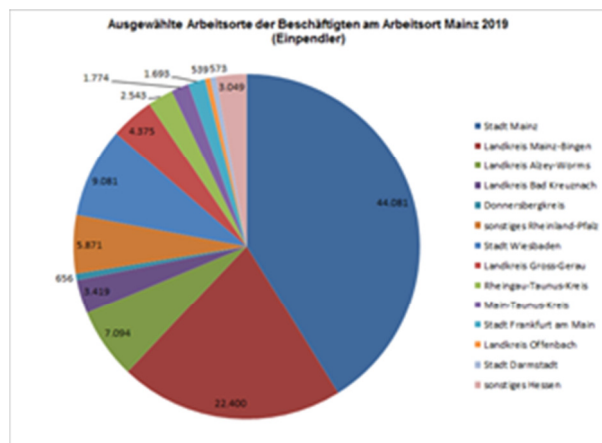


Daten: Stat. Landesamt, Bad Ems

Zwischen 2018 und 2019 stieg die Zahl der Mainzer, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben deutlich an (+ 1.770). Die Zahl der Einpendler nahm ebenfalls zu (+ 282). Der Anteil der Einpendler an den Gesamtbeschäftigten blieb nahezu konstant (- 0,9 %-Punkte auf 61,6 %). Der Anteil der in Mainz Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz sank leicht auf 34,4 %, der aus Hessen sank ebenfalls leicht auf 20,6 %. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.400 bzw. 19,5 %). Mit Abstand folgen die Stadt Wiesbaden (9.081) und der Landkreis Alzey-Worms (7.049). Gegenüber 2018 stieg die Zahl der Einpendler aus den rheinhessischen Nachbarkreisen nur leicht um 242 Personen an.

Von den 87.270 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 50,5 % in Mainz; die Zahl hat seit dem letzten Jahr um rund 1.800 zugenommen. Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm mit +1.318 auf 43.189 ebenfalls zu. Die Hauptzielorte waren auch 2019 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 [+ 2.104] weniger stark zugenommen hat, als die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz [+ 3.145] und dementsprechend auch die Zahl der Einpendler [+282] einen bescheideneren 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 (1999) pendelten nur 58.000 Beschäftigte nach Mainz ein (2019: 70.677) und rd. 24.805 (2019: 43.189) aus der Stadt.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Beamte

Mainz war im Jahr 2018 Dienort 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 2019 waren durchschnittlich 6.370 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 5,3% (Rheinland-Pfalz: 4,4 %). Das Jahr war insgesamt von zurückgehender Arbeitslosigkeit geprägt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler)

Wohnorte	2018	2019	+/-	Anteil 2018	Anteil 2019
Beschäftigte Insgesamt ¹	112.706	114.758	2.052	100,0%	100,00%
<i>davon wohnen in ...</i> der Stadt Mainz	42.311	44.081	1.770	37,5%	38,4%
außerhalb von Mainz ²	70.395	70.677	282	62,5%	61,6%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.225	22.400	175	19,7%	19,5%
Landkreis Alzey-Worms	7.027	7.094	67	6,2%	6,2%
Landkreis Bad Kreuznach	3.376	3.419	43	3,0%	3,0%
Donnersbergkreis	644	656	12	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	38.929	39.440	511	34,5%	34,4%
Stadt Wiesbaden	8.841	9.081	240	7,8%	7,9%
Landkreis Gross-Gerau	4.255	4.375	120	3,8%	3,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.537	2.543	6	2,3%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.805	1.774	-31	1,6%	1,5%
Stadt Frankfurt am Main	1.707	1.693	-14	1,5%	1,5%
Landkreis Offenbach	582	539	-43	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	556	573	17	0,5%	0,5%
Land Hessen	23.432	23.627	195	20,8%	20,6%

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler)

Arbeitsorte	2018	2019	+/-	Anteil 2018	Anteil 2019
Beschäftigte Insgesamt ¹	84.125	87.270	3.145	100,0%	100,00%
<i>davon arbeiten in ...</i> der Stadt Mainz	42.254	44.081	1.827	50,2%	50,5%
außerhalb von Mainz ²	41.871	43.189	1.318	49,8%	49,5%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	5.016	5.149	133	6,0%	5,9%
Landkreis Alzey-Worms	915	956	41	1,1%	1,1%
Landkreis Bad Kreuznach	739	739	0	0,9%	0,8%
Donnersbergkreis	185	172	-13	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	8.563	8.795	232	10,2%	10,1%
Stadt Wiesbaden	8.685	9.019	334	10,3%	10,3%
Landkreis Gross-Gerau	4.092	4.072	-20	4,9%	4,7%
Rheingau-Taunus-Kreis	885	890	5	1,1%	1,0%
Main-Taunus-Kreis	1.721	1.840	119	2,0%	2,1%
Stadt Frankfurt am Main	8.691	9.211	520	10,3%	10,6%
Landkreis Offenbach	716	713	-3	0,9%	0,8%
Stadt Darmstadt	1.035	1.134	99	1,2%	1,3%
Land Hessen	27.859	28.906	1.047	33,1%	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.

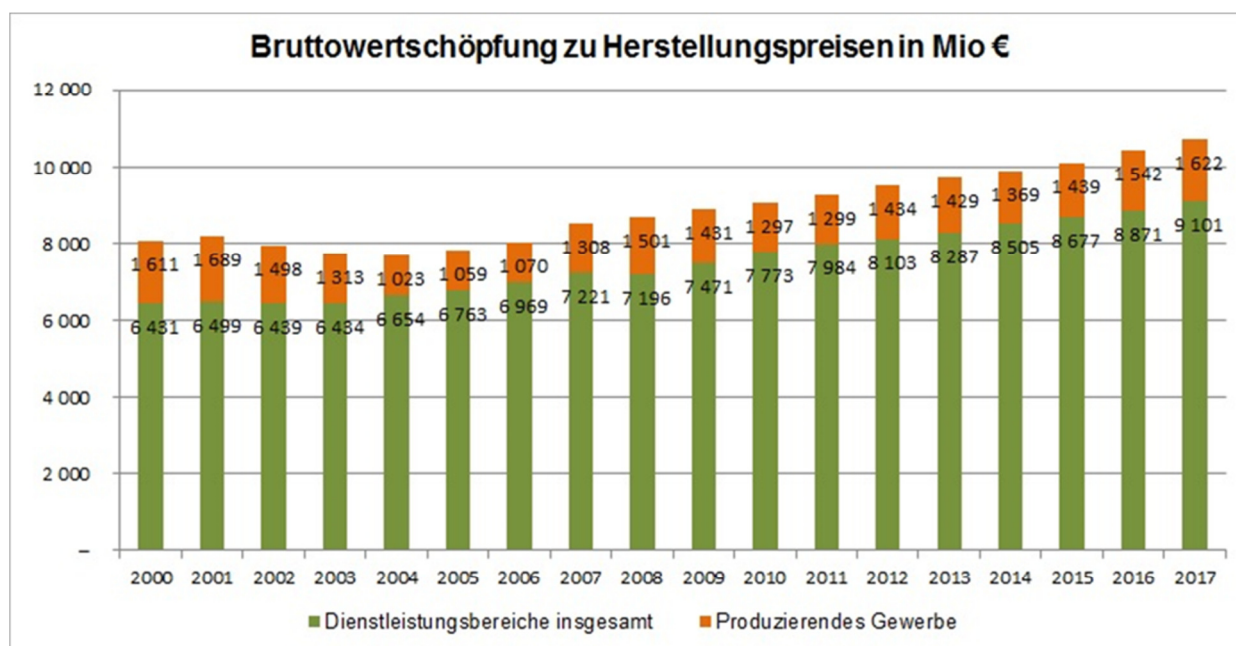
¹ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte)

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 2017 mit einem verlangsamten aber dennoch überdurchschnittlichen Wachstum fort. Gegenüber 2016 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt um 2,1 bzw. 2,5 % gewachsen. Das Produzierende Gewerbe, das jedoch nur noch 15,1 % der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, wies ein deutliches Plus von 5,2 % aus. Der dominierende Dienstleistungsbereich nahm um 2,6 % zu. Der langfristige Trend des Dienstleistungswachstums ist damit jedoch nicht aufgehoben. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen betrug 76.163 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 % gestiegen und erreichte damit einen den Landesdurchschnitt um 7,1 % übersteigenden Wert. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen zeigte 2017 einen neuen Rekordwert von 156.473.



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

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2017

	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	9.735	19	1.429	8.287	2.569	2.823	2.895
2014	9.916	20	1.366	8.531	2.594	2.917	3.020
2015	10.195	19	1.436	8.740	2.739	2.876	3.125
2016	10.519	19	1.573	8.927	2.907	2.837	3.183
2017	10.744	21	1.622	9.102	2.928	2.893	3.281

Quelle: Statistisches Landesamt 2018, Bad Ems

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2017

	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	10.821	121,2	8,7	70.957	109,5	110,7	152.409
2014	11.011	123,3	8,5	71.726	110,7	108,2	153.516
2015	11.322	126,8	8,4	72.899	112,5	105,7	155.317
2016	11.671	130,7	8,4	74.973	115,7	107,2	155.672
2017	11.917	133,5	8,3	76.163	117,6	107,1	156.473

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

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2017 wurden in Mainz 6.258 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 29.201 €. Dieser Wert (Platz 8) lag um 5,6 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Neu-stadt an der Weinstraße und Speyer sowie fünf weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. dem primäreinkommensstärksten Landkreis Mainz-Bingen (34.474 €), 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 2017 21.899 € je Einwohner und lag damit unter dem Landesdurchschnitt (22.731 €). Landesweit nahm Mainz den 22. Platz von 36 Landkreisen und kreisfreien Städten ein. Der vergleichsweise niedrige Wert lässt sich auch aufgrund der vielen in Mainz lebenden Studierenden erklären, deren verfügbares Einkommen in der Regel unterdurchschnittlich ist.

Die einkommensstärksten Gebiete sind die kreisfreie Stadt Neustadt a.d.W. (26.591 €), der Landkreis Mainz-Bingen (26.534 €), der Landkreis Bad Dürkheim (26.194 €), der Rhein-Pfalz-Kreis (25.978€), und der Westerwaldkreis (24.845 €). Die großen kreisfreien Städte mit Ausnahme von Speyer, Landau und Neustadt an der Weinstraße sind im unteren Drittel zu finden, mit der Stadt Kaiserslautern als Schlusslicht (19.105 €)

Seit 2005 hat das verfügbare Einkommen je Einwohner in Mainz um 15,5 % zugenommen, das im Landkreis Mainz-Bingen um 17,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Pro-Kopf Einkommen in Mainz um 1 % und im Landkreis Mainz-Bingen um 2,4 %. 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. Dies liegt vor allem an den jahrzehntelangen selektiven Stadt-Umland-Wanderungen.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen je Einwohner in Mainz

	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	26.128	111,8	20.223	106,7
2012	27.814	119	21.657	114,2
2013	26.879	115	20.390	107,6
2014	27.617	118,2	20.842	109,9
2015	28.502	122	21.540	113,6
2016	28.641	122,6	21.674	114,3
2017	29.201	125	21.899	115,5

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	1.287	527	1.561	942	362	1.349
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	135	72	133	115	46	117
Wohnfläche in qm	109.720	44.970	99.066	80.864	33.296	77.159

* 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

Die Beschäftigungszahl des verarbeitenden Gewerbes ist im Langzeitvergleich um knapp ein Fünftel zurückgegangen. In jüngster Zeit zwischen 2014 und 2017 war allerdings aufgrund der kräftigen Wirtschaftskonjunktur eine jährliche Zunahme der Beschäftigten zu verzeichnen. Während sie 2018 zum Erliegen gekommen ist, stieg die Zahl der Beschäftigten 2019 wieder an. 2019 gab es in Mainz 45 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren insgesamt 7.782 Beschäftigte angestellt.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auslandsumsatz

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Betriebe	47	48	49	47	46	45
Beschäftigte	7.220	7.399	7.471	7.715	7.642	7.782
Bruttogehaltssumme in 1000	387.600	399.016	419.838	446.546	430.443	445.916
Auslandsumsatz in 1000 €	711.119	740.763	801.645	776.458	717.125	715.527
Umsatz in 1000 €	1.661.117	1.702.101	1.761.124	1.752.476	1.483.004	1.499.732

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 2019 mit 25.676 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 7 %-Punkte (Kaufkraftkennziffer 107) über dem Bundesdurchschnitt (24.000 € = 100%) und 8,3 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (23.687 € = 98,7%). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

(Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2019, www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf)

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den vier Hochschulen mit insgesamt 38.908 Studierenden (WS 2018/19) 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. In den Jahren von 2000 bis 2012 stieg die Zahl der Studierenden in Mainz kontinuierlich an (2000:30.822, 2012: 41.007), während sie in den Jahren bis 2018 wieder sank (2018: 37.506). Im Wintersemester 2018/19 lag die Studierendenzahl wieder über der im Vorjahr.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2018/2019 31.588 Studierende (- 231) eingeschrieben. Im Vergleich zum Vorjahr waren an der Johannes-Gutenberg-Universität geringfügig weniger Studenten immatrikuliert. Im Gegensatz dazu ist die Zahl der Immatrikulationen im Vergleich zum Vorjahr an den Hochschulen gestiegen. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.607. Weitere 1.438 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische

Theologie ausgebildet. An der privaten European Management School, Standort Mainz, sind 275 Studenten eingeschrieben.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
April 2020

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). 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 15 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Die Gutachterausschüsse sind Landesbehörden im Sinne des § 2 Landesverwaltungsverfahrensgesetz

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	Betriebswirt, öffentlich bestellter und vereidigter SV
Dziggel, Frank	Finanzamt
Ehrenberg, Birger	Betriebswirt, öffentlich bestellter und vereidigter SV
Enders, Willi	Landwirtschaftsmeister
Feldmann, Susanne	Architektin
Frank, Ullrich	Finanzamt
Kern, Felix	Immobilienmakler
Knoll, Wilfried	Architekt
Neuroth, Elmar	öffentlich bestellter und vereidigter Vermessungsingenieur
Nikolaus, Peter	Landwirt
Römer, Frank	Betriebswirt, öffentlich bestellter und vereidigter SV
Schornsheim, Heiner	Bauingenieur, Finanzamt
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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
69	78	214	140	40	32	42	40	37	41	41	32	28	20

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.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
73	88	84	110	125	117	117	186	165	162	158	149	144	139

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 2019 sind insgesamt die Daten von rund **84.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	73	53	44	78	75	59	56	44	68	30
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	3	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Grundstücksmarktbericht	22	28	22	26	33	24	27	25	22	21
Übersicht Gewerbetieten 2003**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* 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 Gewerbetieten 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:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
33	42	30	31	24	29	28	23	41	33	25	19	24	21

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 2019 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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
WTE - Erstverk.	197	274	252	371	322	485	428	442	445	326	392
WTE - Weiterverk.	1.060	1.306	1.300	1.306	1.180	1.041	920	955	990	969	927
BE - Wohnen	561	655	614	664	583	554	454	507	472	559	518
BE - Gewerbe	31	55	44	56	49	51	35	48	40	54	43
UN - Wohnen	85	143	148	79	50	70	52	96	56	55	52
UN - Gewerbe	17	20	14	15	24	27	18	23	19	12	11
LA	64	45	45	79	44	52	69	80	66	63	53
SO	66	26	54	83	80	147	107	87	60	91	59
nicht auswertbar	203	57	72	29	41	37	52	24	25	52	54
zusammen	2.487	2.581	2.543	2.684	2.373	2.464	2.135	2.262	2.173	2.215	2.109

Flächenumsatz (ha)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	23	27	25	29	26	25	20	22	27	27	23
BE - Gewerbe	38	29	21	42	26	10	11	19	14	24	18
UN - Wohnen	11	12	10	7	8	10	8	7	7	8	6
UN - Gewerbe	4	7	17	5	16	10	3	14	8	8	8
LA	36	21	17	37	14	38	27	24	33	27	22
SO	14	2	8	6	13	6	22	9	2	5	3
zusammen	125	98	98	126	103	99	92	94	91	99	81

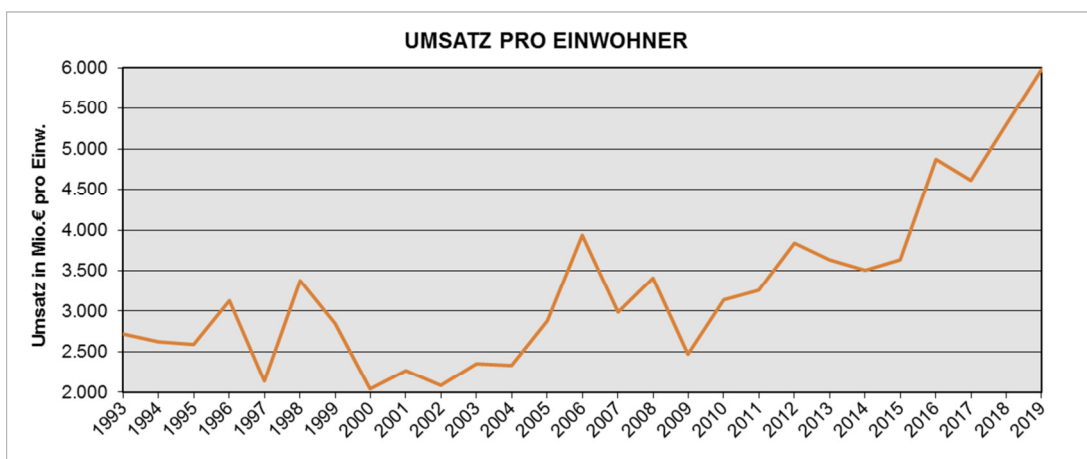
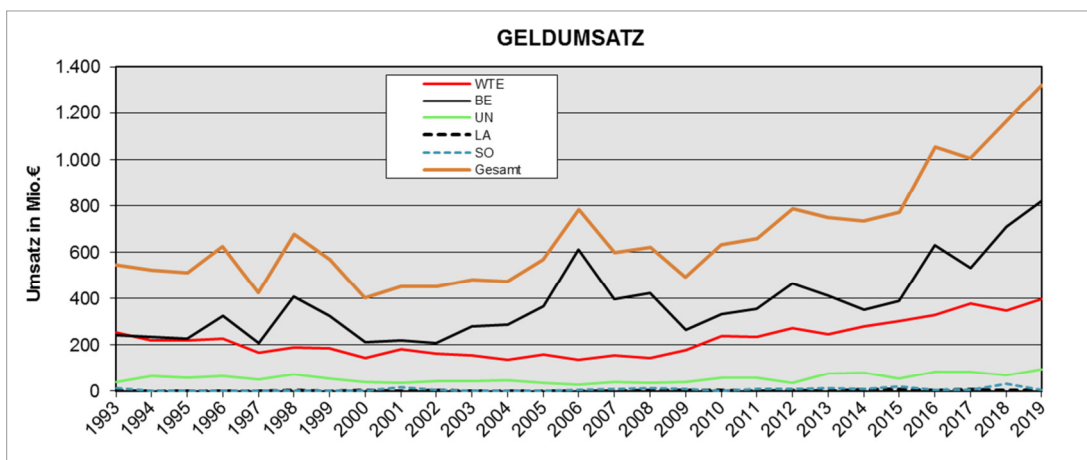
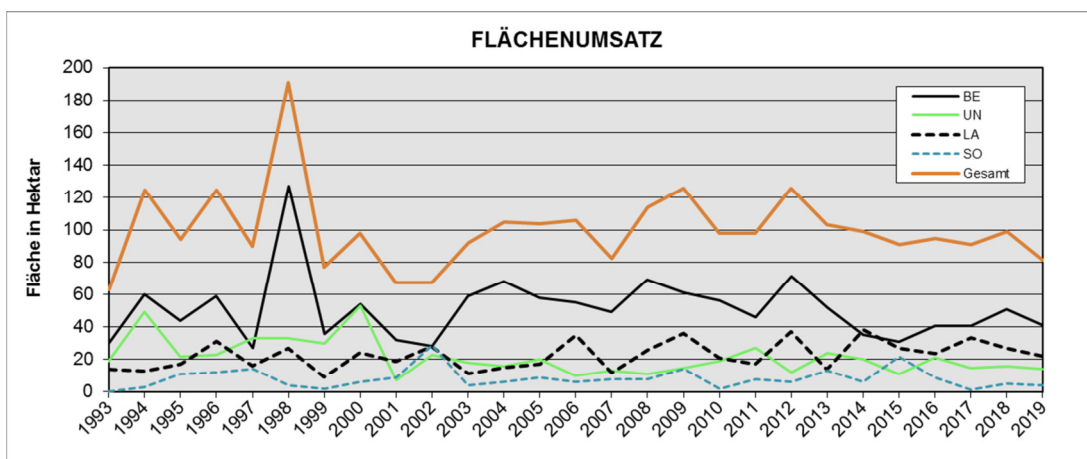
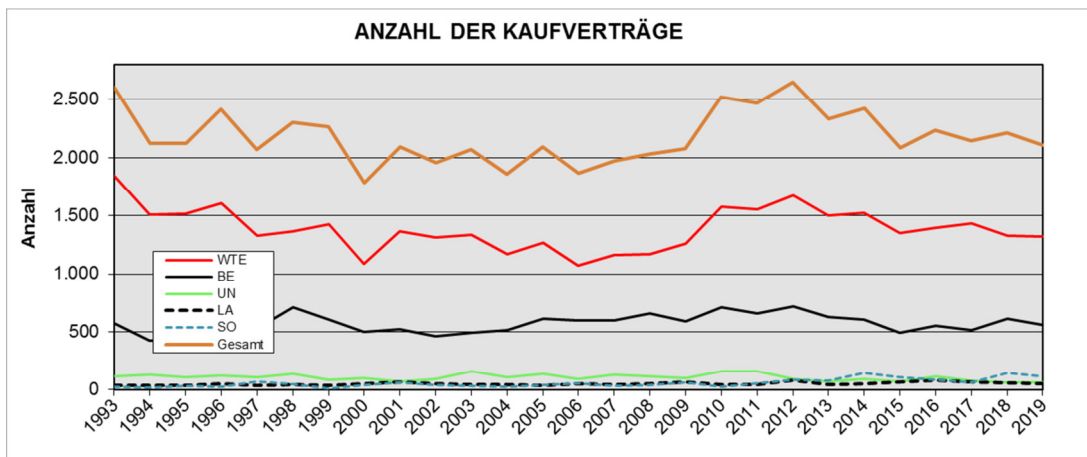
Geldumsatz (Mio.€)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
WTE - Erstverk.	51	84	75	118	93	131	167	171	199	166	168
WTE - Weiterverk.	127	156	160	154	152	150	135	159	177	183	230
BE - Wohnen	188	221	235	288	267	265	295	376	333	411	530
BE - Gewerbe	79	111	119	176	146	87	93	254	199	298	288
UN - Wohnen	30	47	35	23	52	61	41	58	67	52	76
UN - Gewerbe	8	11	24	11	25	21	13	28	16	19	20
LA	2,7	2,0	0,9	5,0	0,8	7,3	8,3	3,1	8,5	1,9	3,4
SO	8,2	0,8	10,2	10,4	14,2	10,4	19,8	4,3	6,7	33,2	6,3
zusammen	494	633	660	786	750	733	771	1.052	1.006	1.164	1.321

Umsatz / Einw.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner [Tsd.]	200	201	203	205	207	209	212	216	217	220	221
[€ / Einw.]	2.472	3.144	3.253	3.835	3.629	3.500	3.632	4.870	4.617	5.294	5.974

Zwangsversteigerungen (ZV)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
WTE	38	63	28	16	20	14	10	6	9	2
BE	12	8	11	11	3	4	6	5	7	6
UN	2	1	-	-	1	-	-	-	-	-
LA	-	1	2	-	-	-	1	-	4	2
zusammen	52	73	41	27	24	18	17	11	20	10

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
WTE	3,0	4,0	1,9	1,6	3,2	0,5	1,0	0,8	1,6	0,2
BE	4,0	2,7	11,7	4,4	0,8	1,9	4,8	7,2	11,3	3,6
UN	0,6	0,1	-	-	0,3	-	-	-	-	-
LA	-	0,0	0,3	-	-	-	0,0	-	0,2	0,1
zusammen	7,6	6,8	13,9	6,0	4,3	2,4	5,8	5,8	13,1	3,9

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick

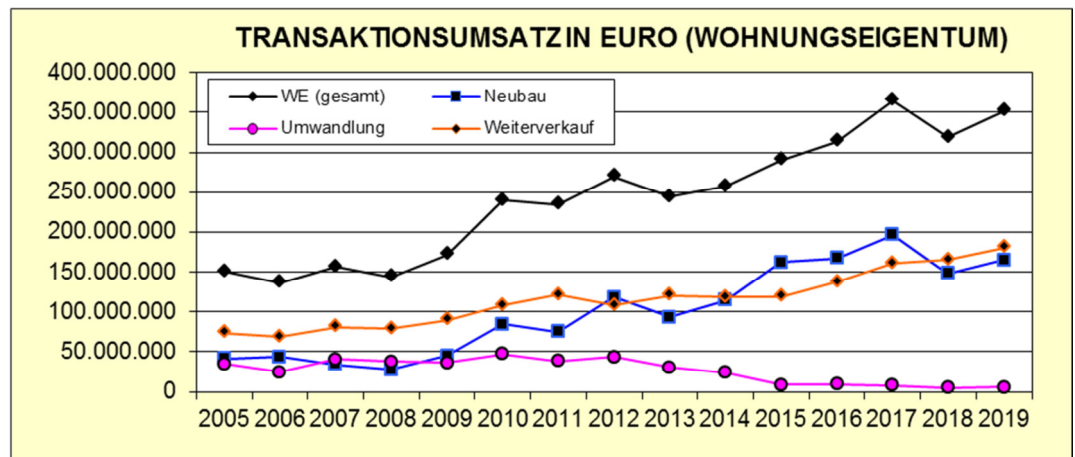
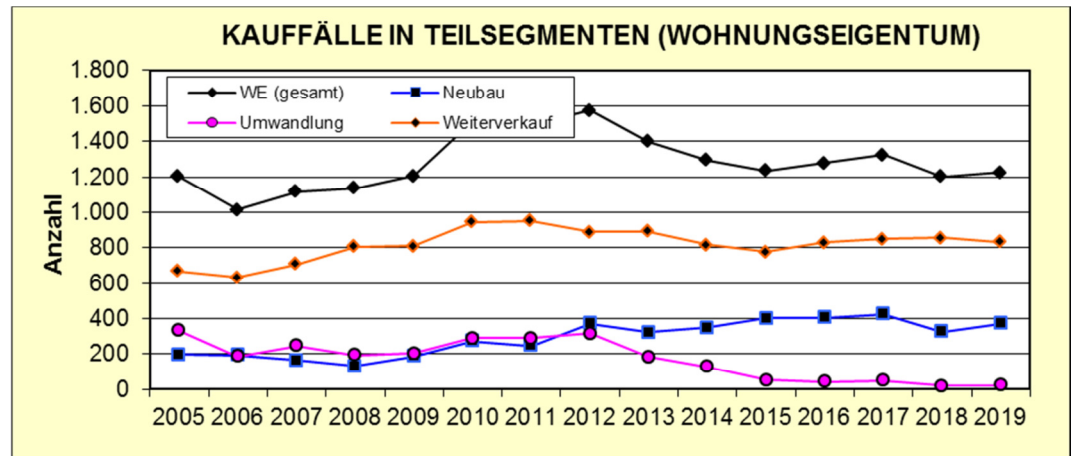
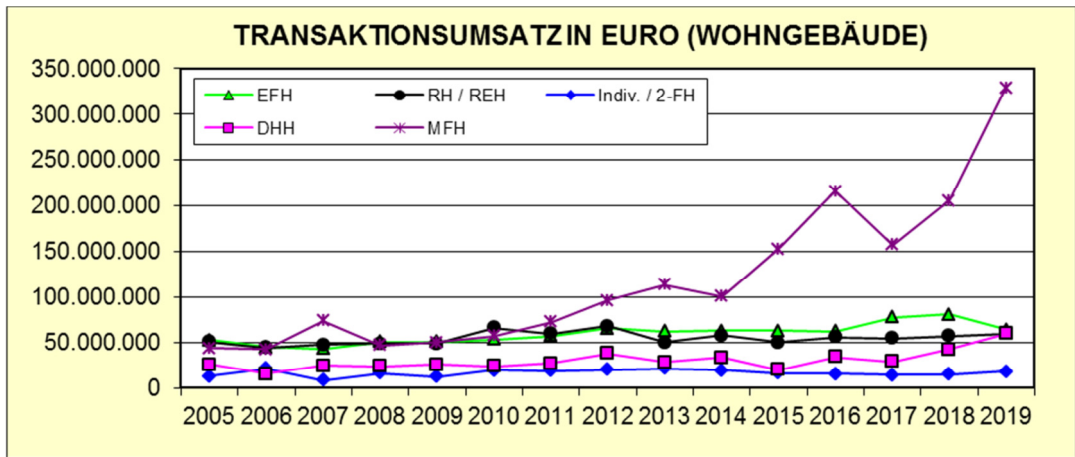
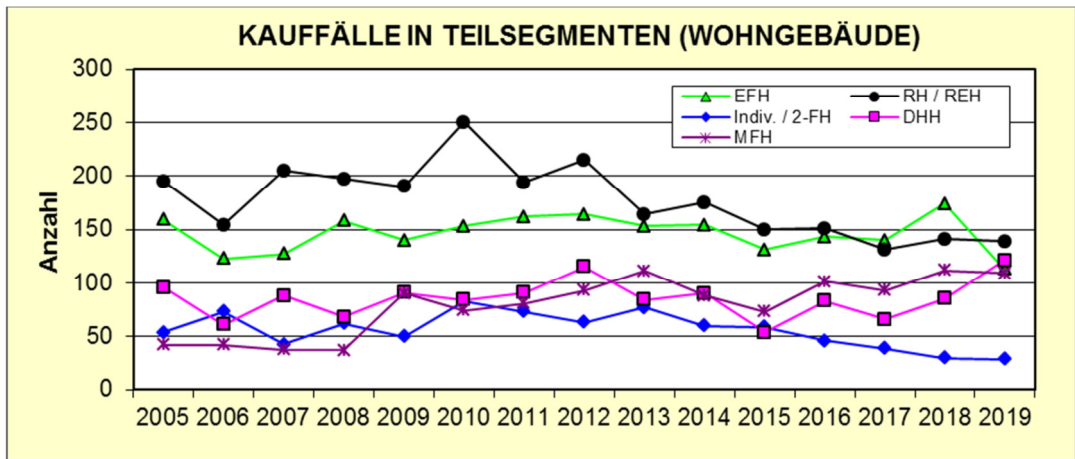


Wohnungsmarkt 2019 nach Preissegmenten

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.

	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Transaktionen	1801	1792	1.745	1.737
EFH (freistehend)	143	140	174	113
Reihen- u. Reihenendhäuser	151	131	141	139
individuelle Bauweise u. 2-FH	46	39	30	29
Doppelhaushälften	83	66	85	121
Mehrfamilienhäuser	101	93	112	109
Eigentumswohnungen	1277	1323	1.203	1.226
davon Erstverkauf (Neubau)	405	424	326	371
davon Erstverkauf (Umwandlung)	42	50	20	23
davon Weiterverkauf	830	849	857	832
Umsatz aus Transaktionen	697.710.023 €	697.760.502 €	718.973.695 €	881.171.129 €
EFH (freistehend)	62.460.568 €	77.512.022	80.676.560	64.020.092
Preisspanne (20%-Kappung)	281.000 - 700.000	369.000 - 745.000	289.000 - 725.000	365.000 - 760.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	55.946.922 €	54.605.970	57.410.960	59.533.289
Preisspanne (20%-Kappung)	309.000 - 503.000	346.000 - 500.000	350.000 - 500.000	369.000 - 520.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	15.173.800 €	14.245.550	14.599.300	17.883.600
Preisspanne (20%-Kappung)	245.000 - 500.000	165.000 - 475.000	385.000 - 690.000	450.000 - 750.000
Doppelhaushälften	34.079.315 €	29.064.915	42.458.735	59.436.247
Preisspanne (20%-Kappung)	280.000 - 550.000	340.000 - 569.000	355.000 - 695.000	360.000 - 650.000
Mehrfamilienhäuser	216.155.729 €	157.188.479	205.339.461	328.739.434
Preisspanne (20%-Kappung)	410.000 - 1.614.000	450.000 - 1.400.000	410.000 - 2.130.000	445.000 - 2.150.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	313.893.689 €	365.143.567	318.488.679	351.558.467
Preisspanne (20%-Kappung)	100.000 - 342.000	79.000 - 403.000	120.000 - 380.000	128.000 - 425.000
davon Erstverkauf (Neubau)	167.453.834 €	196.242.253	148.504.228	165.419.520
Preisspanne (20%-Kappung)	208.000 - 471.000	199.000 - 454.000	262.000 - 533.000	300.000 - 583.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	9.431.328 €	8.011.042	4.911.100	5.845.000
Preisspanne (20%-Kappung)	114.000 - 328.000	114.000 - 188.000	125.000 - 294.000	112.000 - 255.000
davon Weiterverkauf	137.008.527 €	160.890.272	165.073.351	180.293.947
Preisspanne (20%-Kappung)	81.000 - 238.000	80.000 - 270.000	98.000 - 260.000	98.000 - 300.000



Bodenrichtwerte per 01.01.2020 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 06. Januar 2020 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 Ausgleichsflächen (AF) 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 nicht geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige die zonalen Richtwerte heranziehen. Die aktuellen zonalen Bodenrichtwerte finden Sie unter:

www.mainz.de/gaa

Stichtag: 01.01.2020

Bodenrichtwerte in Euro/m²

	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz	1.330	3.210	210	245		
Bretzenheim	850	640	240		6,40	
Drais	890	660			5,10	
Ebersheim	630	640	140		6,40	7,60
Finthen	800	550	200		4,10	
Gonsenheim	790	630	310		5,50	
Hechtsheim	740	740	195		7,10	9,20
Laubenheim	910	690	175		5,20	9,70
Lerchenberg	580		190			
Marienborn	610	510	205		4,90	
Mombach	540	470	180	205	1,80	
Weisenau	790	610	320	250		

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.

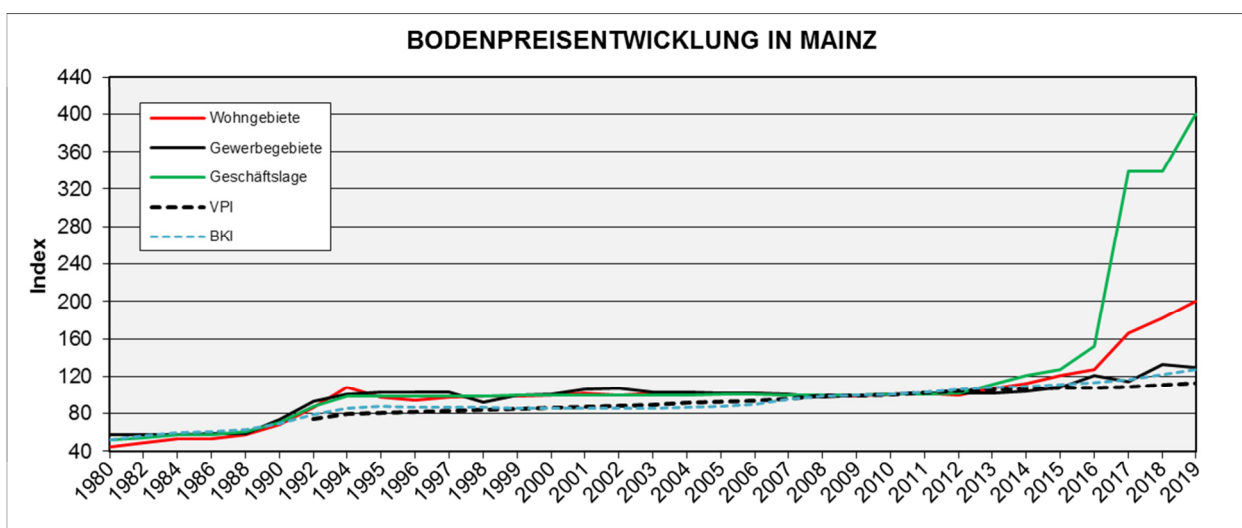
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **2.095 Kaufverträge aus den Jahren 2018 bis 2019** 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
2019	200,2	129,8	400,2	122,5	112,6	127,3



Bodenpreise für Gartenland

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 80 Kauffälle aus den Jahren 2007-2019 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (48 Kauffälle) bei durchschnittlich 34% des Bodenrichtwertes (**BRW**).

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (54) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (32) einen Mittelwert von durchschnittlich 30% des BRW. 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 BRW durch. Die Auswertung umfasste 102 Kauffälle aus den Jahren 2007-2019.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (62 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 72% des BRW.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (30) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (18) einen Mittelwert von durchschnittlich 69% des BRW. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (37) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (23) einen Mittelwert von durchschnittlich 68% des BRW.

Kaufpreise für Einzelstellplätze werden in einem der nachfolgenden Abschnitte (siehe Kfz-Abstellplätze) ausgewertet.

Privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich

Für Agrarflächen, die mit der Absicht zur Errichtung von Gebäuden im Außenbereich erworben wurden, oder an diese Grundstücke unmittelbar anschließen, wurden in der Vergangenheit Kaufpreise erzielt, die vom Marktwert reiner Agrarflächen abwichen. Im Zusammenhang mit einer Wertermittlung führte die Geschäftsstelle eine Untersuchung über die Abweichung der gezahlten Kaufpreise vom BRW durch. Aufgrund des eingeschränkten Marktes umfasste die Recherche Kauffälle der Jahre 1996-2017.

Die Auswertung umfasste insgesamt 30 Kauffälle. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (18 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 365% des BRW (Standardabweichung 34%). Die Grundstücke waren zwischen 411 und 33.071 m^2 groß. Die Spanne ging aus von 265% des BRW (Minimum) und 977% des BRW (Maximum).

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >1.000 und $<5.000 \text{ m}^2$ (19) ergab, nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (11), einen Mittelwert von durchschnittlich 368% des BRW. Die Analyse von Kauffällen $>5.000 \text{ m}^2$ (4) ergab, nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (2), einen Mittelwert von durchschnittlich 368% des BRW.

Eine Flächenabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise war somit nicht feststellbar.

Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ)

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**) ermittelt und 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 sogenannter 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.

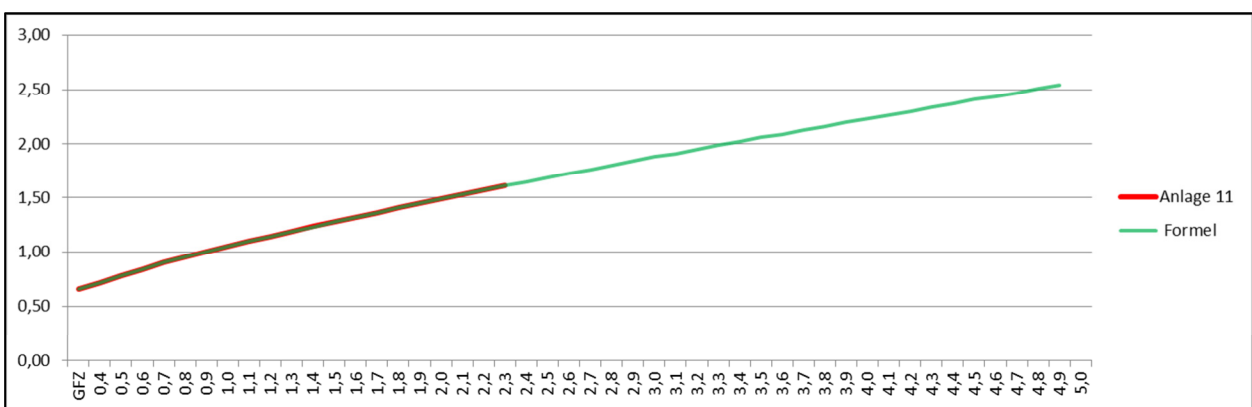
Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Mainz liegen überwiegend bei mehr als 700 €/m². Insofern sind die Umrechnungskoeffizienten nach der Vergleichswertrichtlinie für Mainz nicht anwendbar. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die in der Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) enthaltenen Koeffizienten der GFZ auch für die WGFZ zu plausiblen Ergebnissen führen.

Die Geschäftsstelle griff daher bei der Ableitung der wertrelevanten Daten hilfsweise auf die, in den WertR (Anlage 11) veröffentlichten GFZ-Anpassungskoeffizienten zurück. Die Spanne reicht hier von einer GFZ = 0,4 bis 2,4.

Auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten der WertR (Anlage 11) wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

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

Diese Funktion wurde für die Ableitung der Liegenschaftszinsen bei Kauffällen von Renditeobjekten in BRW-Zonen mit Angabe der durchschnittlichen WGFZ angewendet.



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 gleichgeblieben 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 verwertbaren 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 innerhalb des Bebauungsplans z. B. als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen ist, hat mindestens einen Rohbaulandwert. Eine außerhalb des Bebauungsplans ausgewiesene Ausgleichsfläche mindestens den Wert von landwirtschaftlichen Flächen.

Es gibt keine Bodenrichtwertzonen für die Ausgleichsflächen, denn der Wert lässt sich 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 er-

hält 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

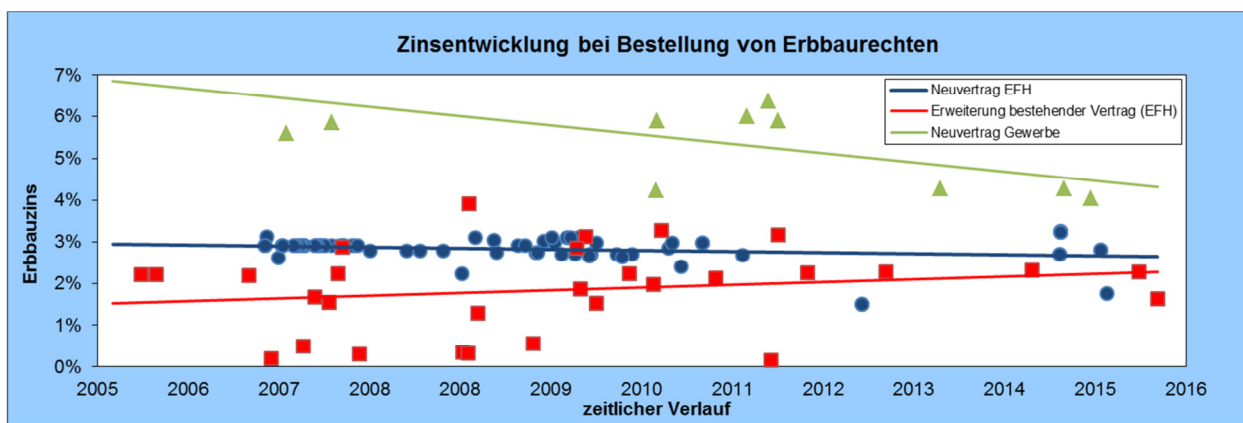
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden 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 Erbbauzins unter dem marktüblichen Zinssatz und bewirkt dadurch einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten.

Der Bodenwertanteil des Eigentümers errechnet sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinses und dem diskontierten Bodenwert zum Ablauf des Erbbaurechtes (Zinssatz = jeweils aktueller mittl. 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 2019 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 201 Kauffälle untersucht, 190 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

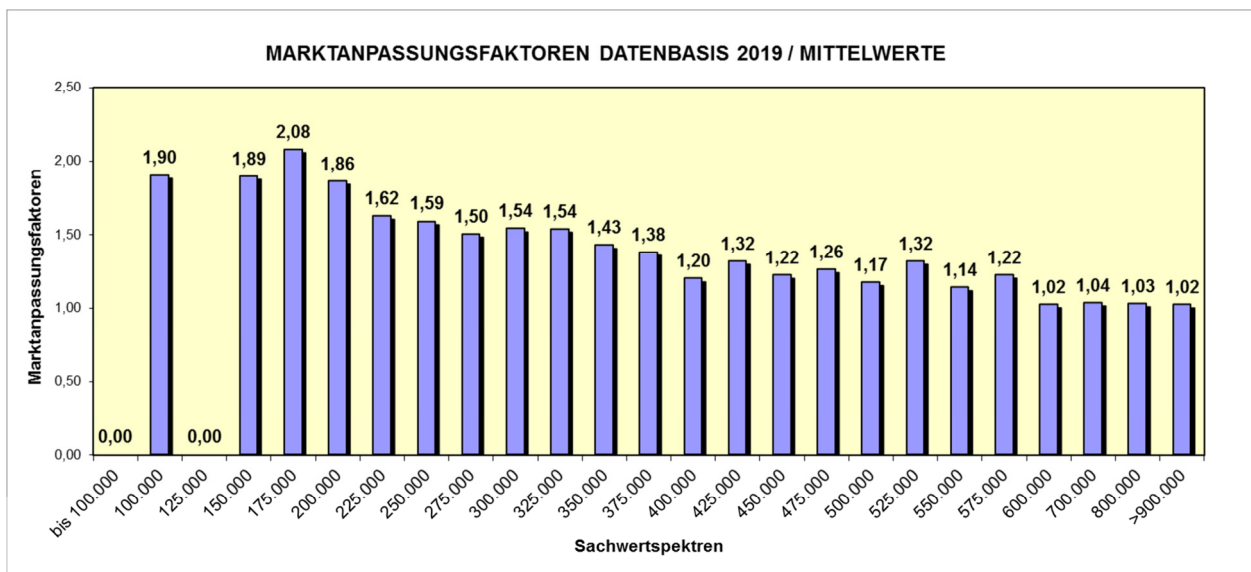
- der pauschale Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren.
- der Wertansatz für Außenanlagen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, des Ausstattungsstandard und Grundstücksgröße innerhalb einer Spanne von 5 – 15 % des Gebäudesachwertes.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung (Ausnahme: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

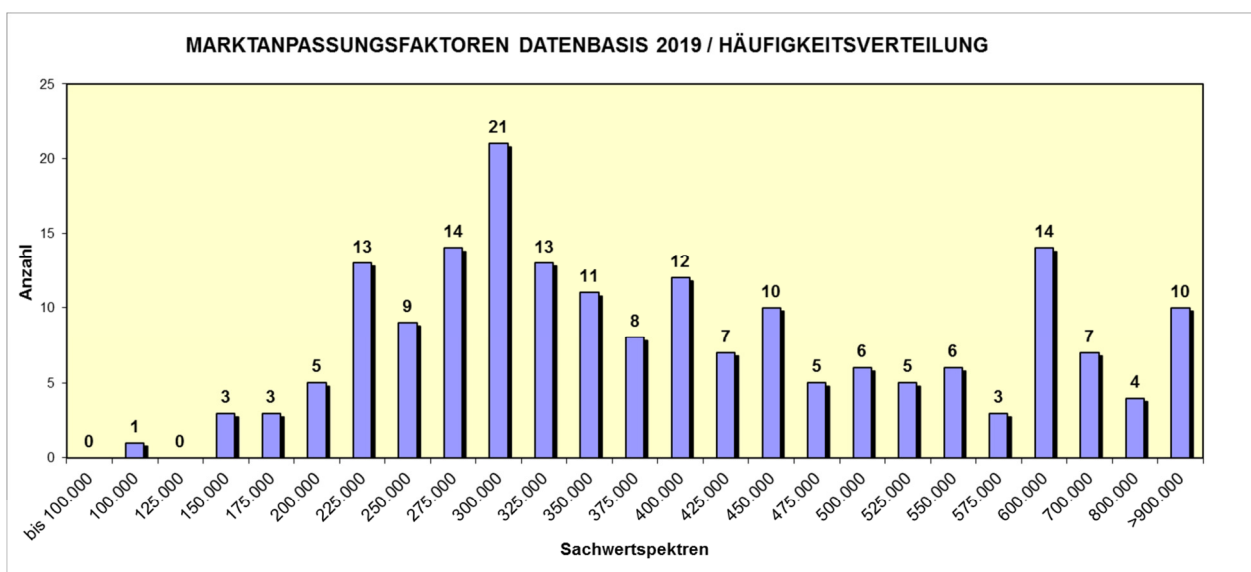
A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 190 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Wohnfläche lag bei 145 m²WF (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 138, Min./Max. 110/172), die wirtschaftliche RND bei 50 Jahren (nach Kappung: 49, Min./Max. 42/55), die Fläche bei 369 m² (nach Kappung: 323, Min./Max. 199/550) und der Ausstattungsstandard bei 2,8(nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/2,9).

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.



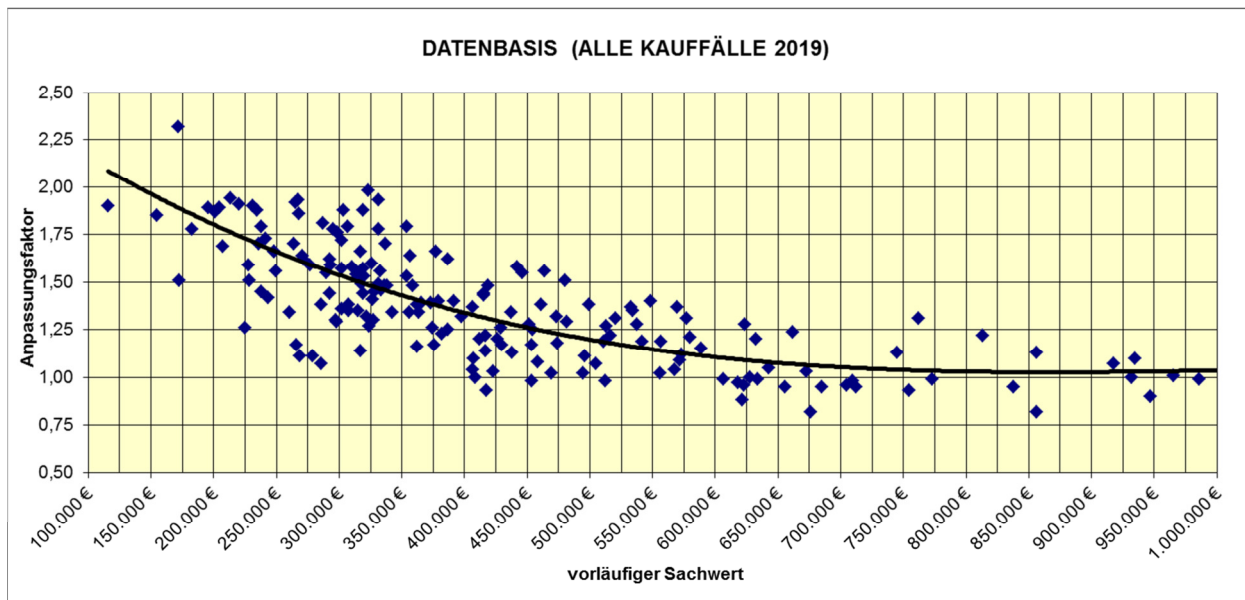
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



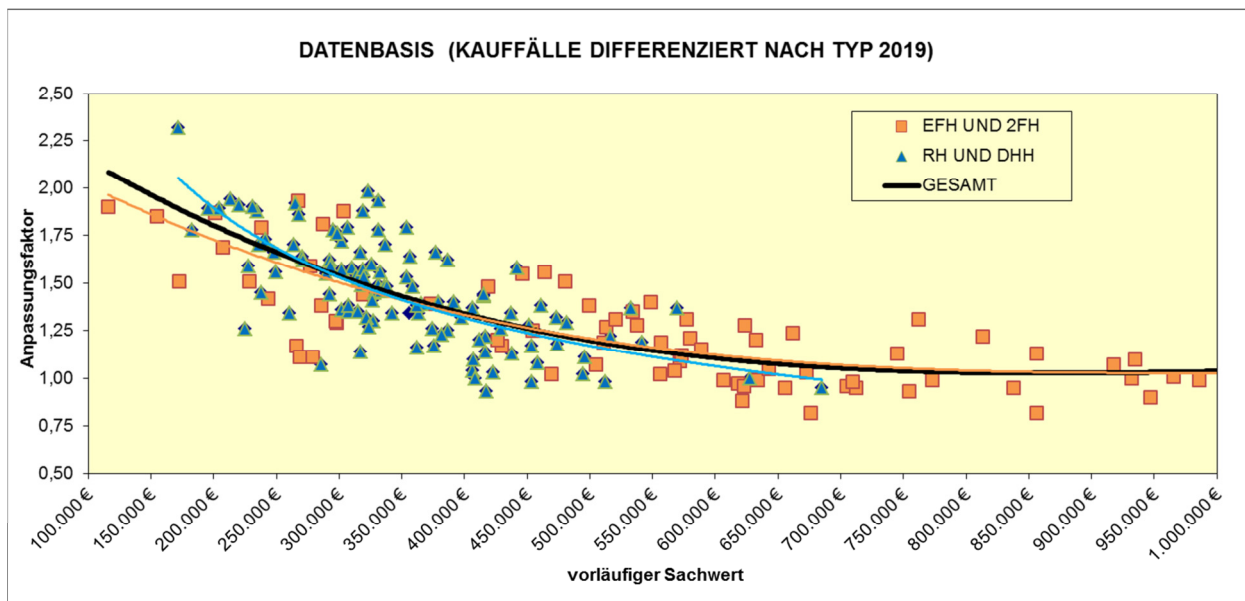
Im Bereich „bis 150.000“ liegen nur wenige auswertbare Kauffälle vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2019 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (1,5513 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (4,7502 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (4,7356 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,5726$$

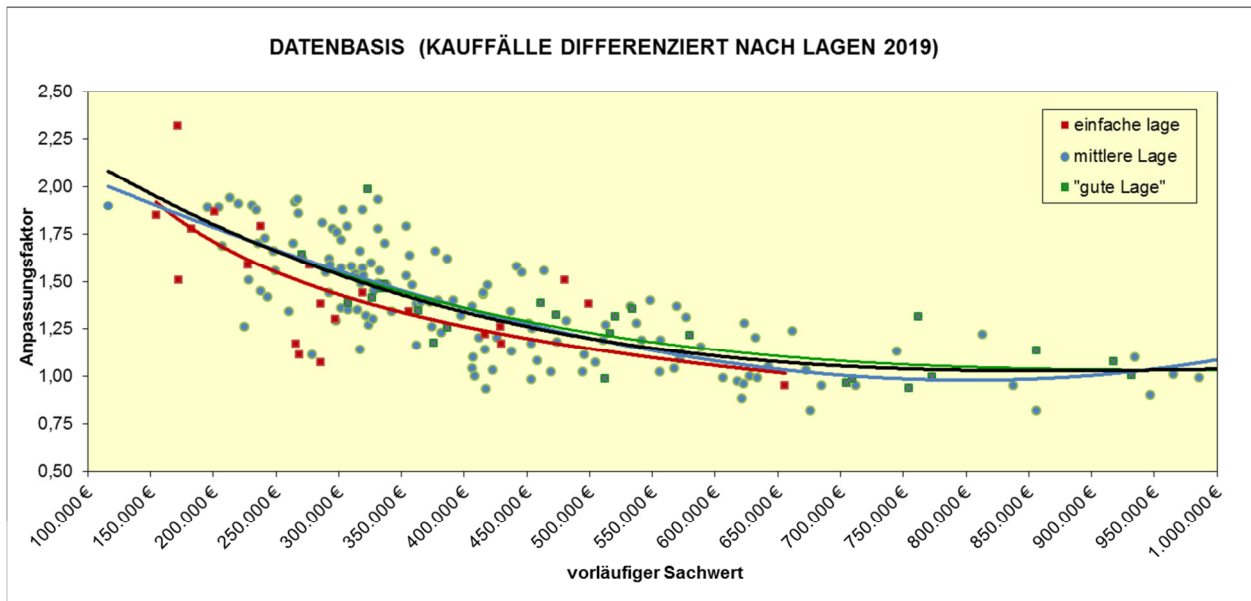


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien 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). Der ausgewiesene Faktor kommt zur Anwendung in den jeweiligen Spannen (vorl. Sachwert beispielsweise 100.000 € bis 124.999 € und Faktor 2,14).

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2019					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
100.000	2,14	300.000	1,54	500.000	1,20
125.000	2,05	325.000	1,48	525.000	1,17
150.000	1,96	350.000	1,43	550.000	1,15
175.000	1,88	375.000	1,38	575.000	1,13
200.000	1,80	400.000	1,34	600.000	1,11
225.000	1,73	425.000	1,30	700.000	1,05
250.000	1,66	450.000	1,26	800.000	1,03
275.000	1,60	475.000	1,23	900.000	1,03

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 = 350.000 € ein Verkaufspreis von ca. 500.500 € (350.000 € x 1,43) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € sind im Mittel „nur“ rund 666.000 € (600.000 € x 1,11) am Markt erzielbar.

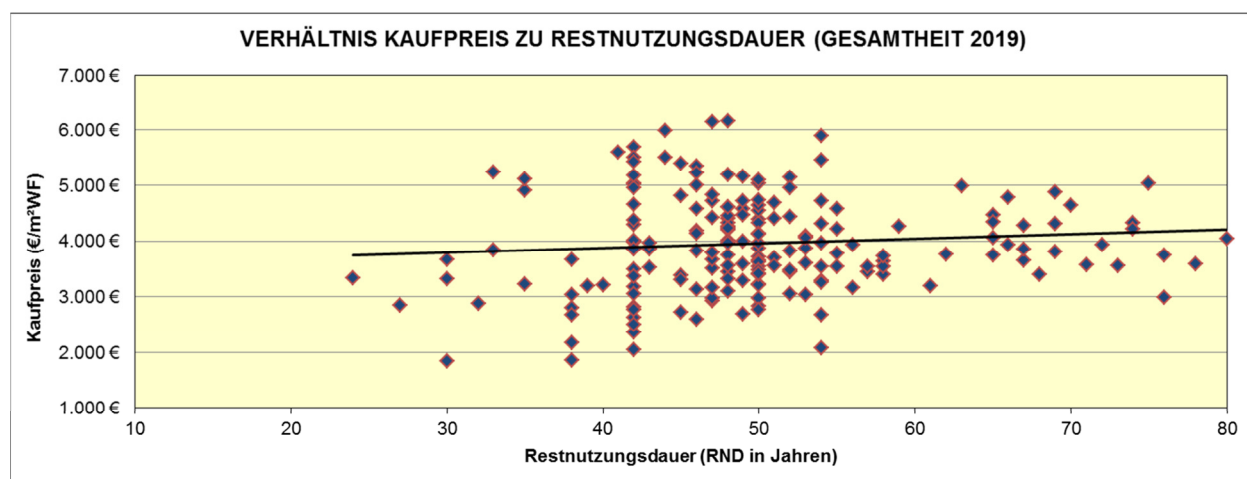
B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

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.

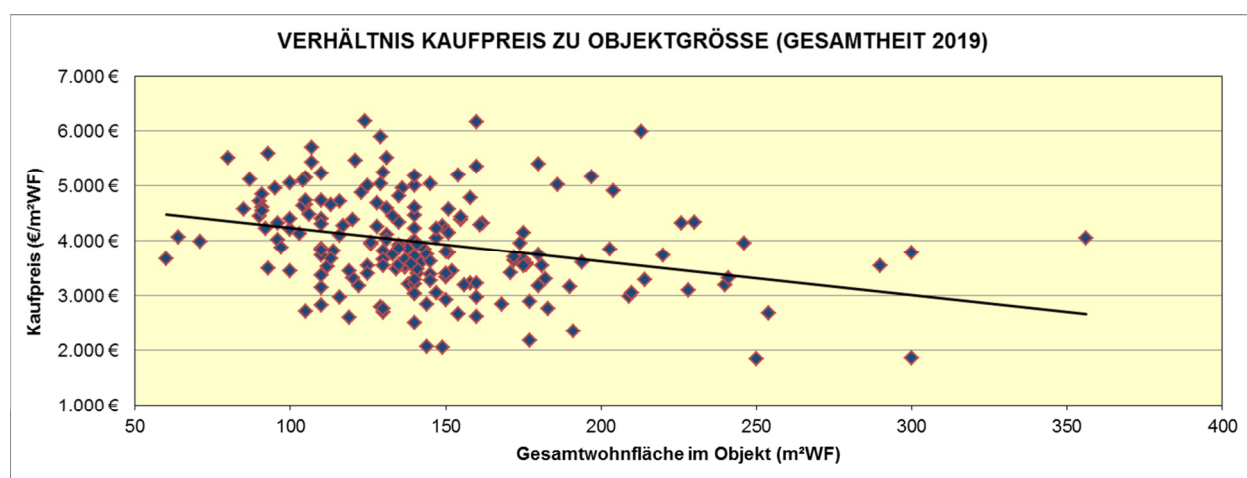
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (s.a. „D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF“).

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

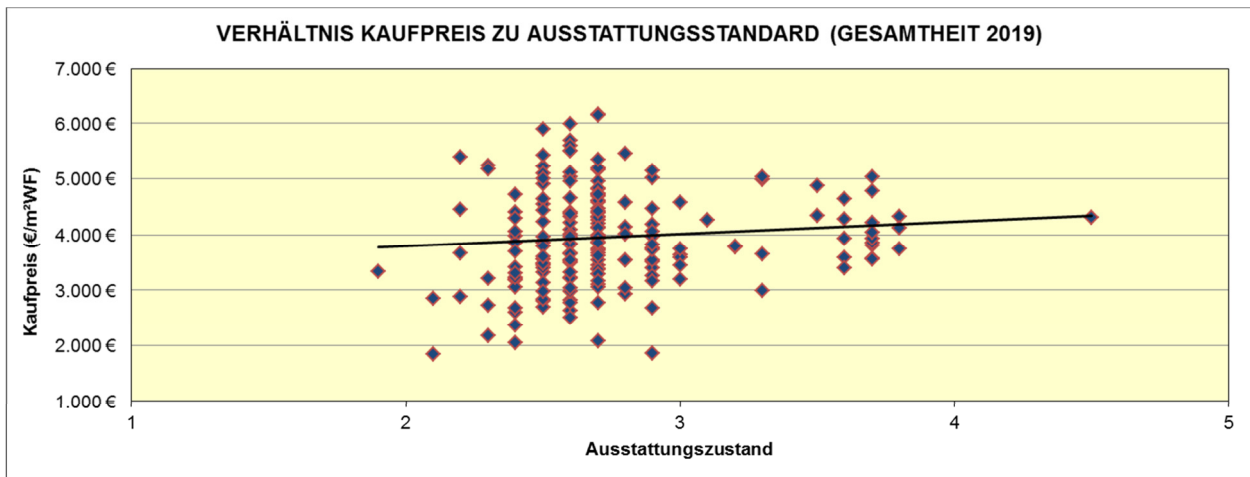
C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



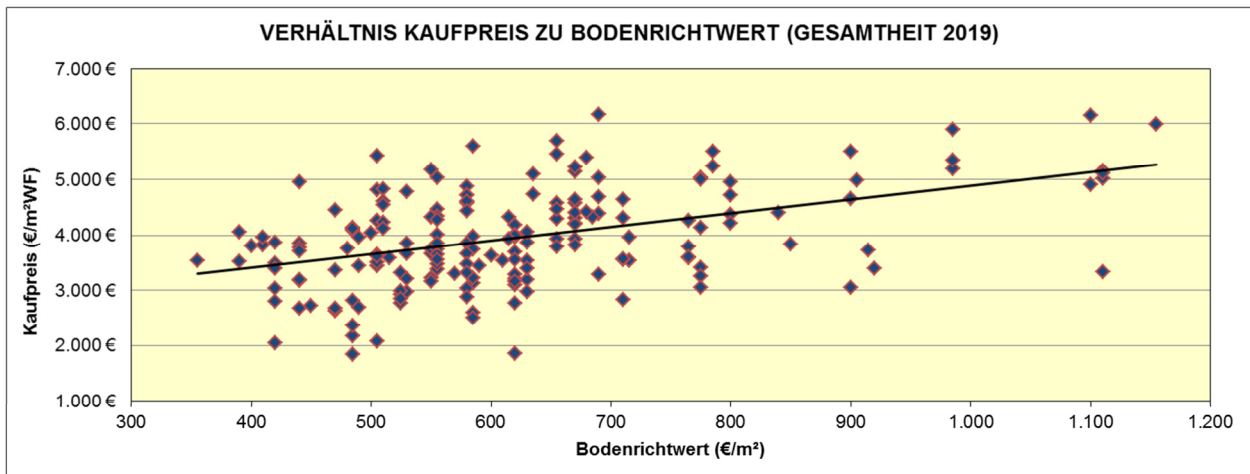
Aus dem Diagramm lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Der Darstellung ist zu entnehmen, dass Kaufpreise von >4.000 € pro m²WF überwiegend bei Objektgrößen zwischen 70 und 230 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.

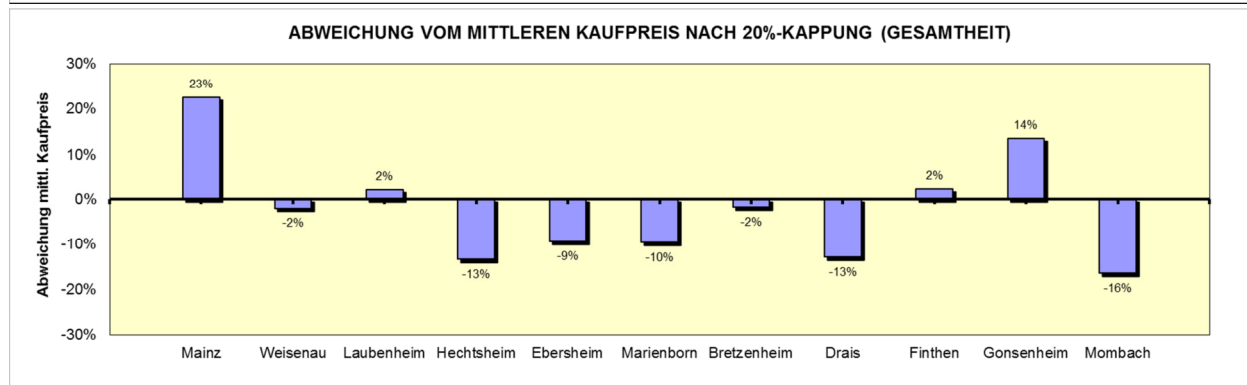
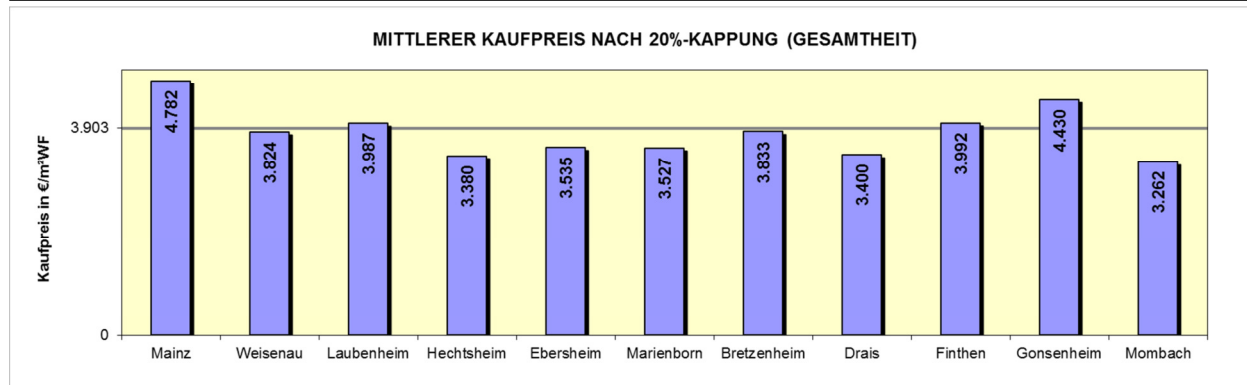
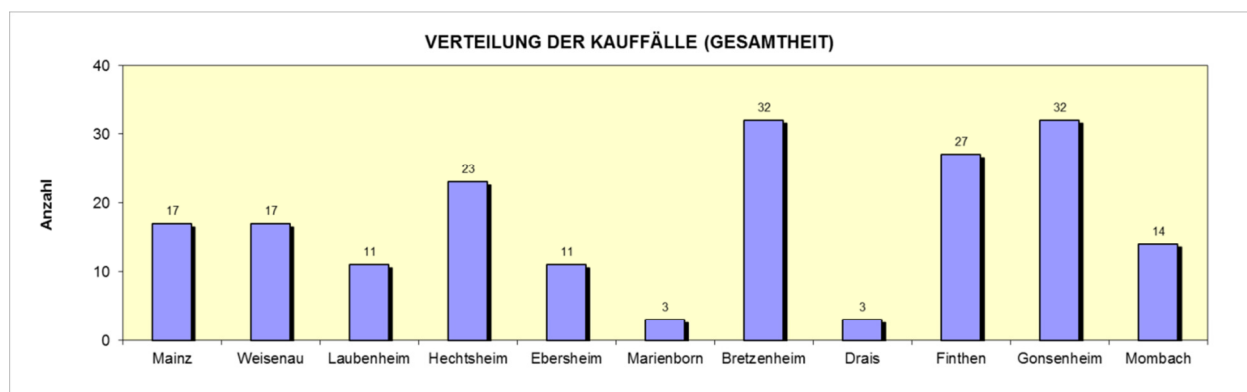
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin. Die Masse der Kauffälle >3.500 €/m²WF lag bei einem Bodenrichtwert >450 €/m².

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2019)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die mittl. Wohnfläche 2019 lag bei 145 m²WF (nach Kappung: 138, Min./Max. 110/172), die RND bei 50 Jahren (nach Kappung: 49, Min./Max. 42/55), die Fläche bei 369 m² (nach Kappung: 323, Min./Max. 199/550) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/2,9).

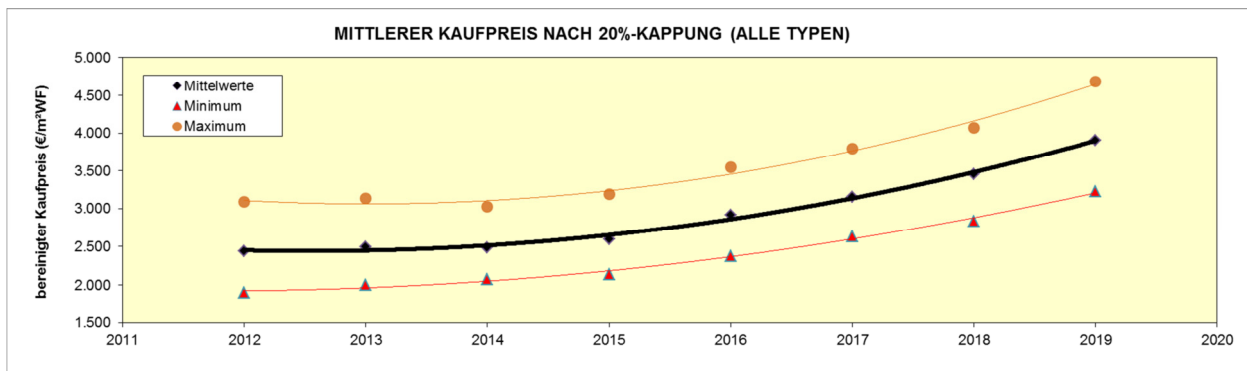
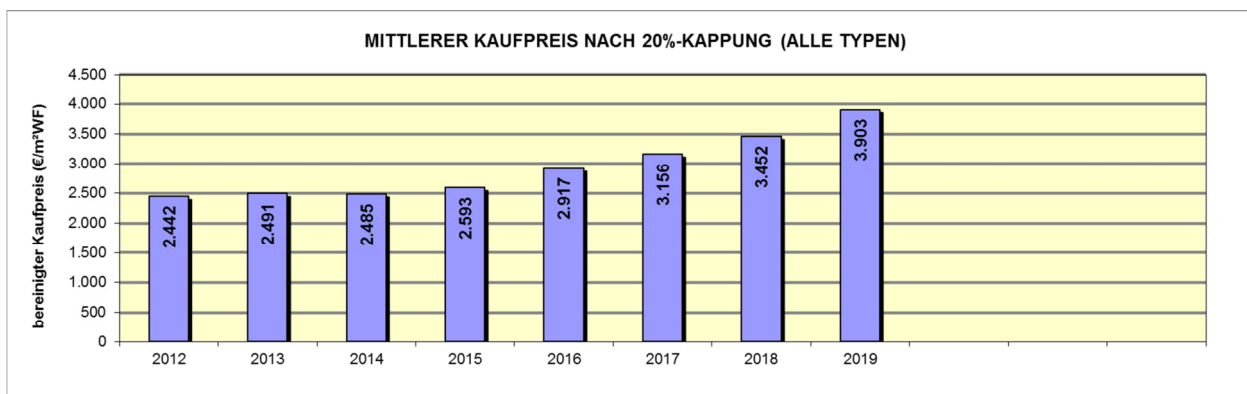
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	3.957	4.705	3.892	4.023	3.573	3.498	3.680	3.950	3.673	3.846	4.465	3.262
Standardabweichung (Gesamtheit)	907	796	798	736	1.160	746	334	864	564	808	717	705
Anzahl (Gesamtheit)	190	17	17	11	23	11	3	32	3	27	32	14
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.903	4.782	3.824	3.987	3.380	3.535	3.527	3.833	3.400	3.992	4.430	3.262
Standardabweichung (20%-Kapp.)	400	363	286	561	298	271	0	410	0	449	442	398
Anzahl (20%-Kappung)	114	11	11	7	13	7	1	20	1	17	20	8
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		23%	-2%	2%	-13%	-9%	-10%	-2%	-13%	2%	14%	-16%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.228	4.218	3.379	3.415	2.974	3.180	0	3.290	0	3.036	3.808	2.670
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.680	5.231	4.333	4.993	3.955	3.852	0	4.727	0	4.580	5.195	3.866



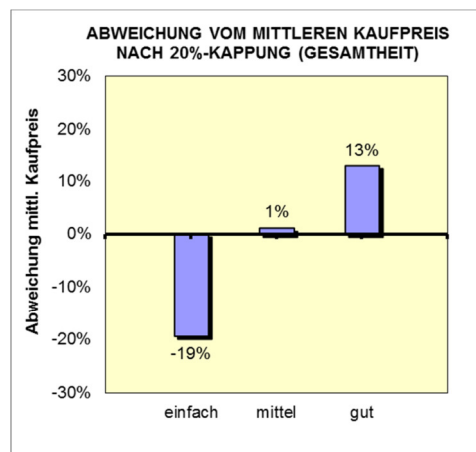
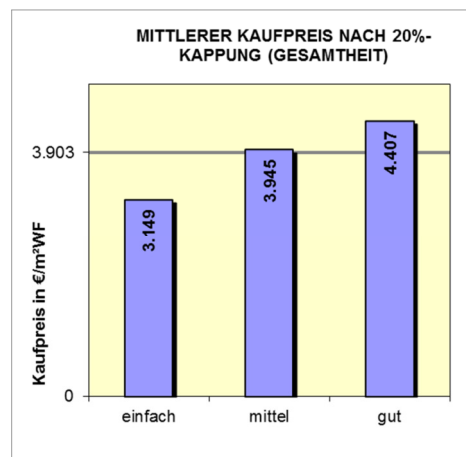
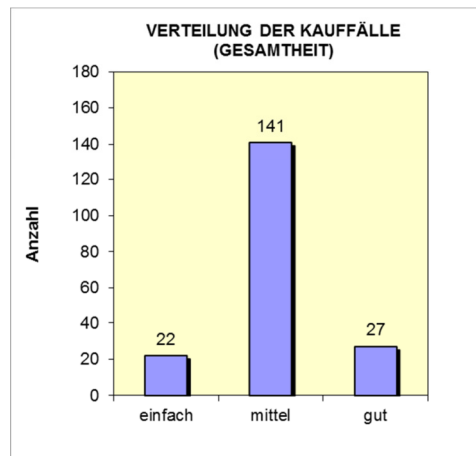
E) Kaufpreisentwicklung (alle Typen 2012-2019):

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019			
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.513	2.555	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957			
Standardabweichung (Gesamtheit)	894	789	690	708	843	850	895	907			
Anzahl (Gesamtheit)	89	163	294	319	180	214	203	190			
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.442	2.491	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903			
Standardabweichung (20%-Kapp.)	338	328	257	282	316	311	341	400			
Anzahl (20%-Kappung)	53	97	176	191	108	128	121	114			
Preisentwicklung zum Vorjahr		2%	0%	4%	13%	8%	9%	13%			
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	1.897	2.000	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228			
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.087	3.137	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680			



F) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2019):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	3.957	3.113	3.990	4.476
Standardabweichung (Gesamtheit)	907	698	839	954
Anzahl (Gesamtheit)	190	22	141	27
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.903	3.149	3.945	4.407
Standardabweichung (20%-Kapp.)	400	373	379	647
Anzahl (20%-Kappung)	114	14	85	17
Abweichung zum Mittelwert		-19%	1%	13%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.228	2.714	3.297	3.540
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.680	3.866	4.646	5.389



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.

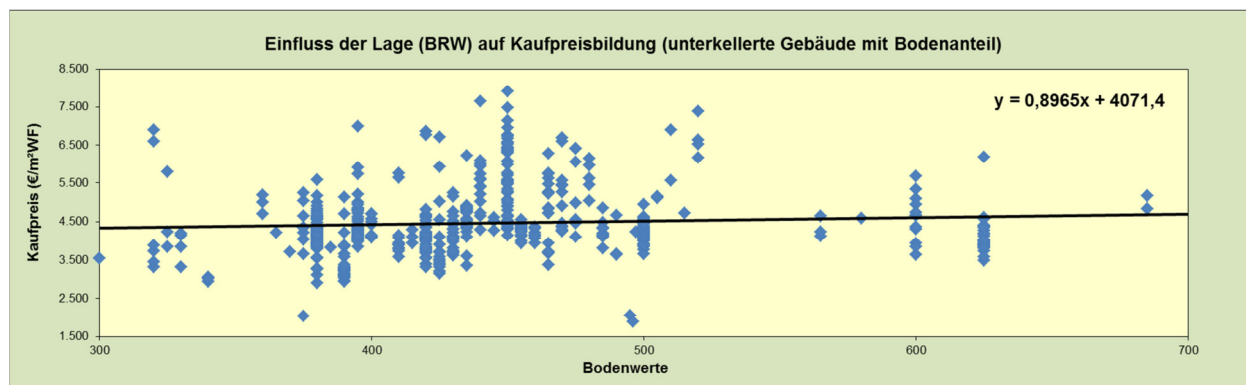
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

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

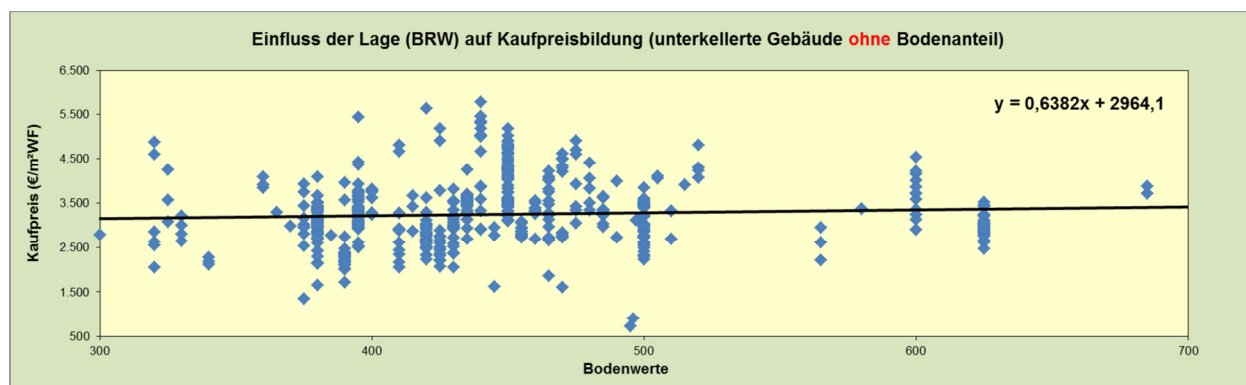
A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 592 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2019 gingen in die Auswertung ein.

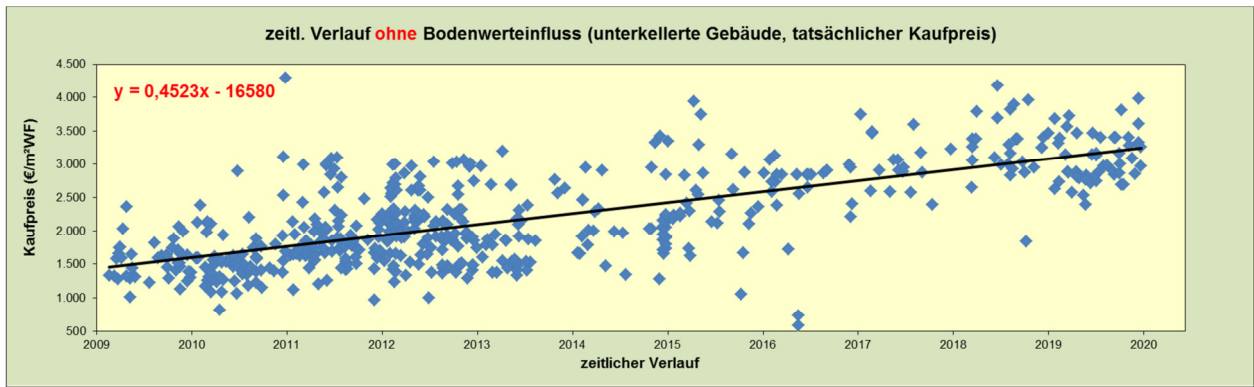
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert individuelle Faktoren bei der Kaufpreisfindung sind, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme war zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes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



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



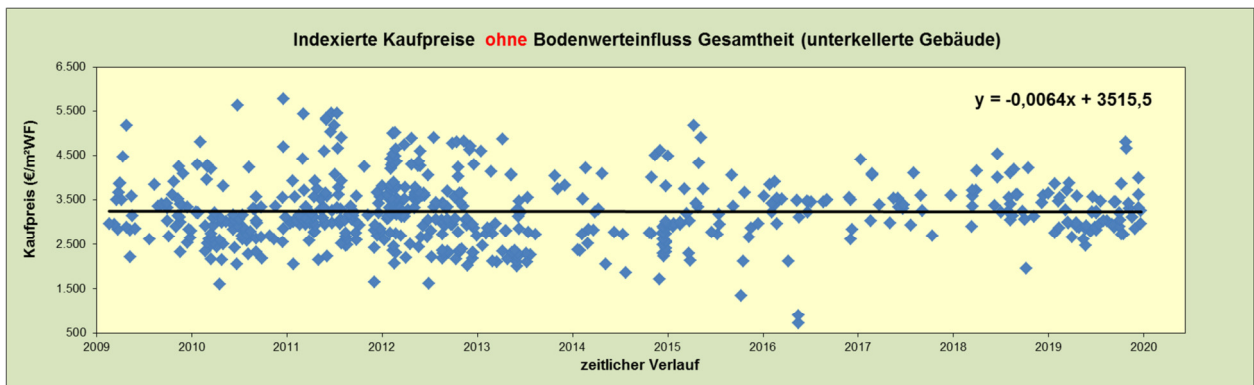
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen (>450 €/m²) höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkte C u. D) auf diese These ein.



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2009 – 2019. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = 0,4523 * x - 16580$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2020 = 43831). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2020 indiziert.



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

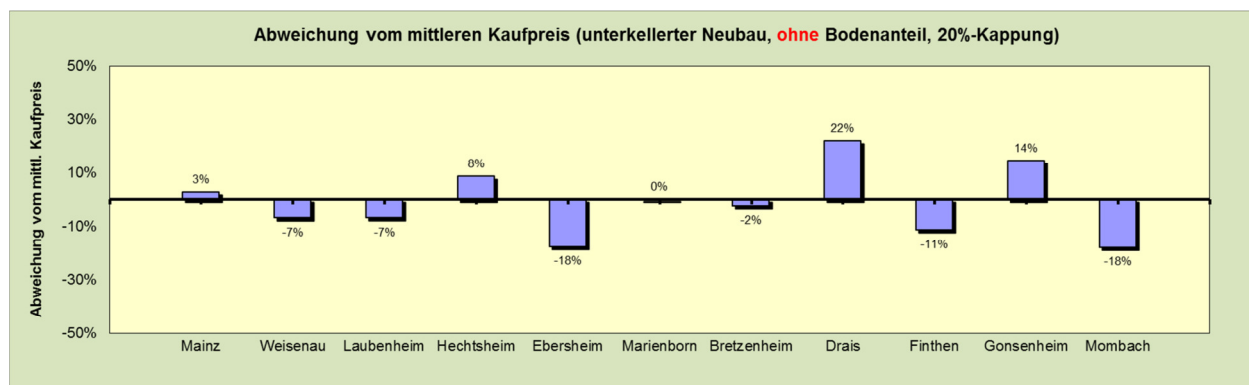
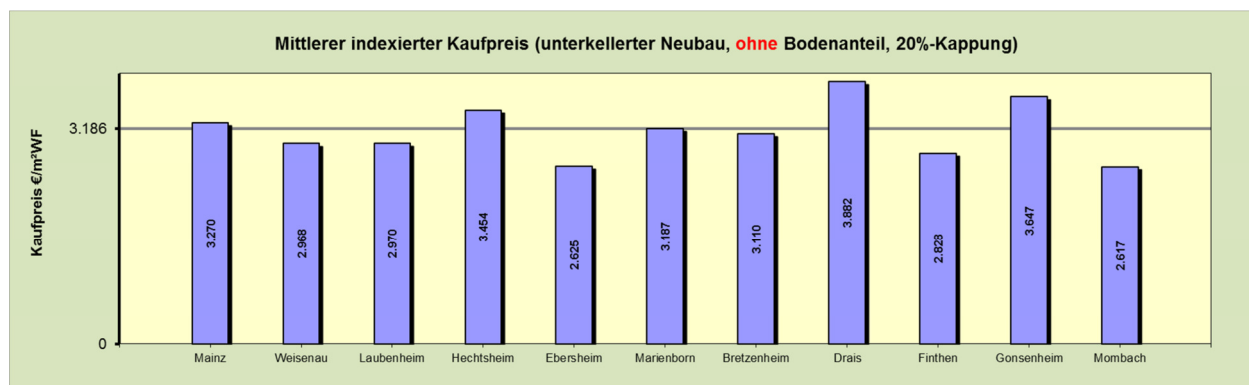
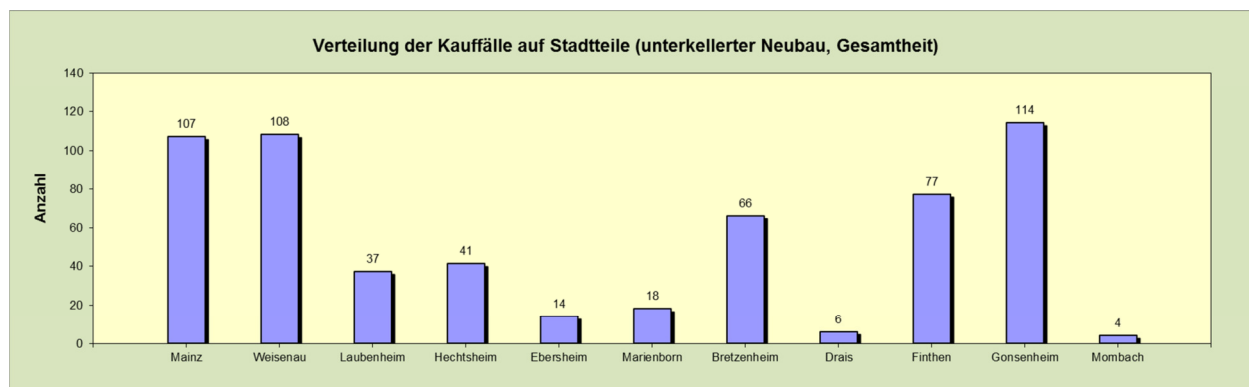
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2019)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.249	3.657	3.199	3.204
Standardabweichung (Gesamtheit)	740	1.011	761	573
Anzahl (Gesamtheit)	592	62	308	222
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.186	3.761	3.149	3.163
Standardabweichung (20%-Kappung)	274	635	294	191
Anzahl (20%-Kappung)	356	38	184	134
Abweichung zum Mittelwert		18%	-1%	-1%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.725	2.480	2.671	2.842
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.681	4.640	3.652	3.534

Die Ableitung der Kaufpreise nach Bautyp weist auf, dass für freistehende 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 - 2019)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.249	3.421	2.960	3.003	3.434	2.708	3.033	3.258	3.769	2.900	3.700	2.646
Standardabweichung (Gesamtheit)	740	781	605	815	519	549	672	566	405	542	806	143
Anzahl (Gesamtheit)	592	107	108	37	41	14	18	66	6	77	114	4
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.186	3.270	2.968	2.970	3.454	2.625	3.187	3.110	3.882	2.828	3.647	2.617
Standardabweichung (20%-Kapp.)	274	269	355	265	154	247	199	173	138	181	296	3
Anzahl (20%-Kappung)	356	65	64	23	25	8	10	40	4	47	68	2
Abweichung zum Mittelwert		3%	-7%	-7%	8%	-18%	0%	-2%	22%	-11%	14%	-18%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.725	2.906	2.313	2.729	3.076	2.274	2.823	2.856	3.708	2.515	3.129	2.615
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.681	3.808	3.440	3.563	3.713	2.987	3.441	3.466	4.046	3.233	4.264	2.618



Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in den Stadtteilen (Mainz, Hechtsheim, 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

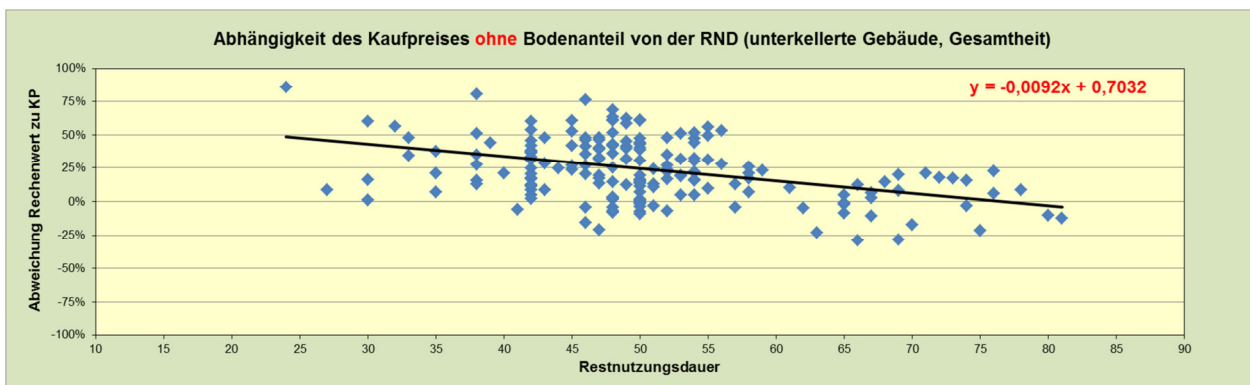
Insgesamt gingen 201 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2019 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Der Mittelwert der Grundstücksfläche lag bei 369 m², der mittlere Ausstattungszustand bei 2,8.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe der zuvor unter Abschnitt A) abgeleiteten Funktion ($y = 0,4523 x - 16580$) wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2020 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 3.245 €/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 Überprüfung mehrerer Varianten und Diskussion in der Geschäftsstelle fanden nachstehende Faktoren (Zu-/Abschläge) bei der Anpassung der Kaufpreise Verwendung:

Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
10%	0%	-10%	-15%	-10%	5%	0%	-5%	0%	5%	-5%

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

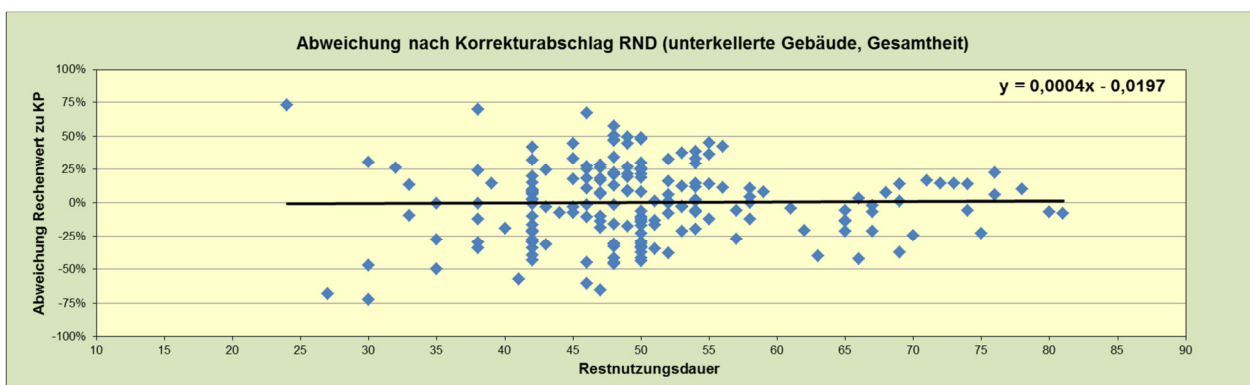


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0092 * x + 0,7032$$

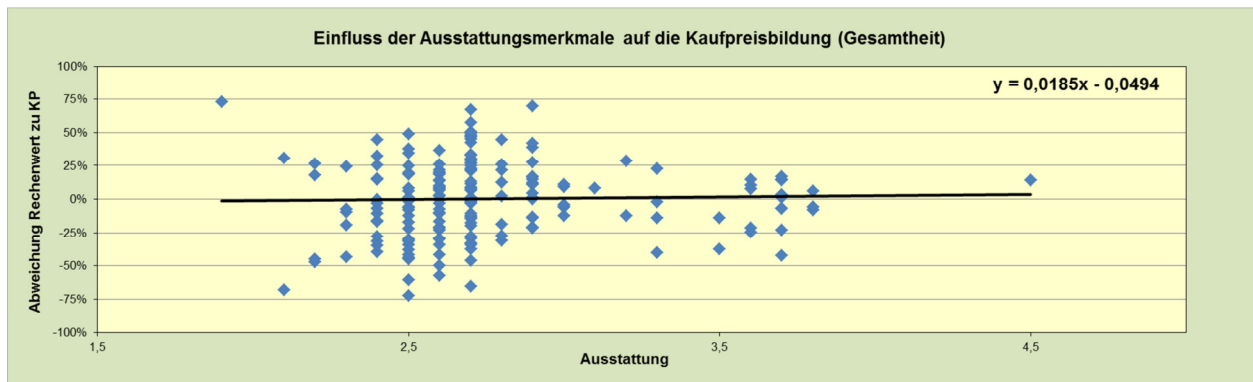
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

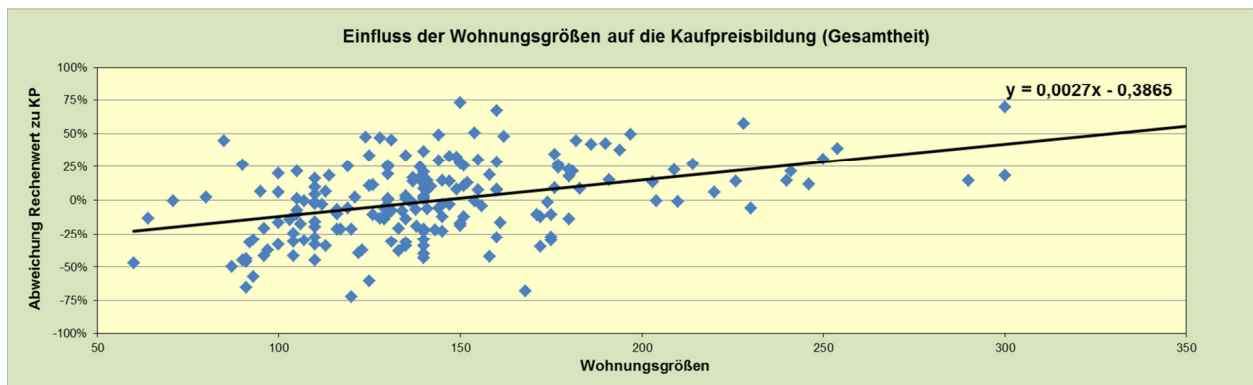


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

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 190 Kauffälle des Jahres 2019 ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 01.01.2020 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 3.245 €/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 „ $y = -0,0092 * x + 0,7032$ “ 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 Instandhaltungstau, wurden berücksichtigt – entsprechend dem Modell zur Ableitung der Marktanpassungs-/Sachwertfaktoren).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom rechnerischen Kaufpreis zum indexierten bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug 0,16% bei einer Standardabweichung von 28,92% und einem Median von -0,54%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum-/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (114) bei 0,08% und die Standardabweichung bei 13,19%.

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 01.01.2020:	3.245 €/m ² WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(3. 245 €/m ² WF x Stadtteilmultiplikator)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(3. 245 €/m ² WF + 3. 245 €/m ² WF x Stadtteilmultiplikator) x (0,0092 x RND - 0,7032)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\begin{aligned} \text{Schätzwert} = & (3. 245 \text{ €/m}^2\text{WF} + (3. 245 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilmultiplikator})) \\ & - ((3. 245 \text{ €/m}^2\text{WF} + (3. 245 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilmultiplikator})) \times (-0,0092 \times \text{RND} + 0,7032)) \\ & \times \text{Objektgröße} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}) \end{aligned}$$

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 1970 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1970 + 80 Jahre - 2020 = 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 durchschnittliche Grundstücksgröße aller untersuchten Objekte betrug im Mittel rund 370 m². In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass **übergroße und deutlich kleinere Grundstücke** in der Berechnung zu erheblichen Abweichungen führen können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Instandhaltungszustand 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 687 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 ein.

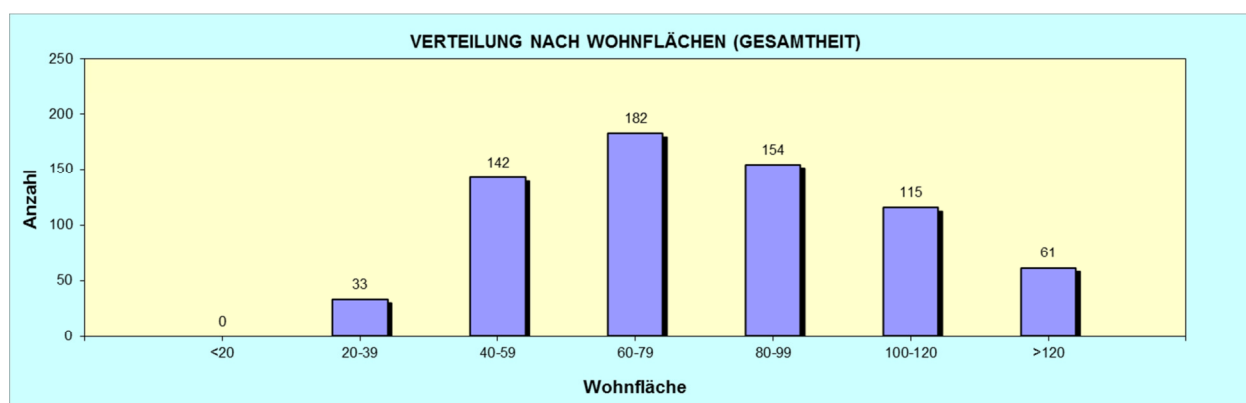
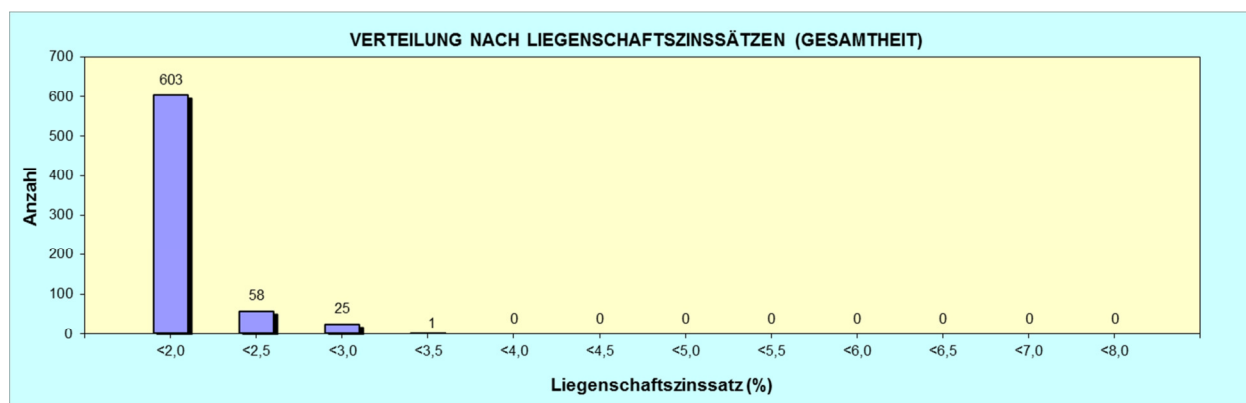
Modellbeschreibung

- 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.

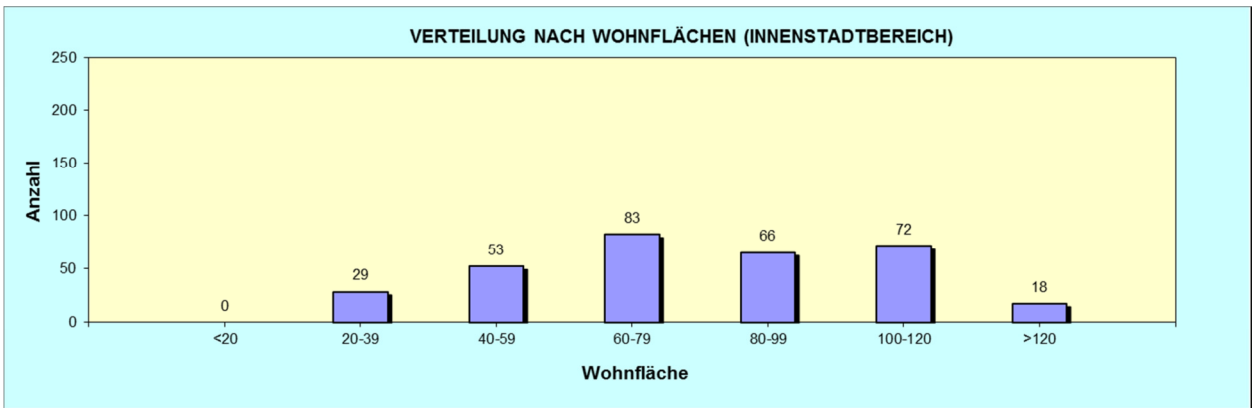
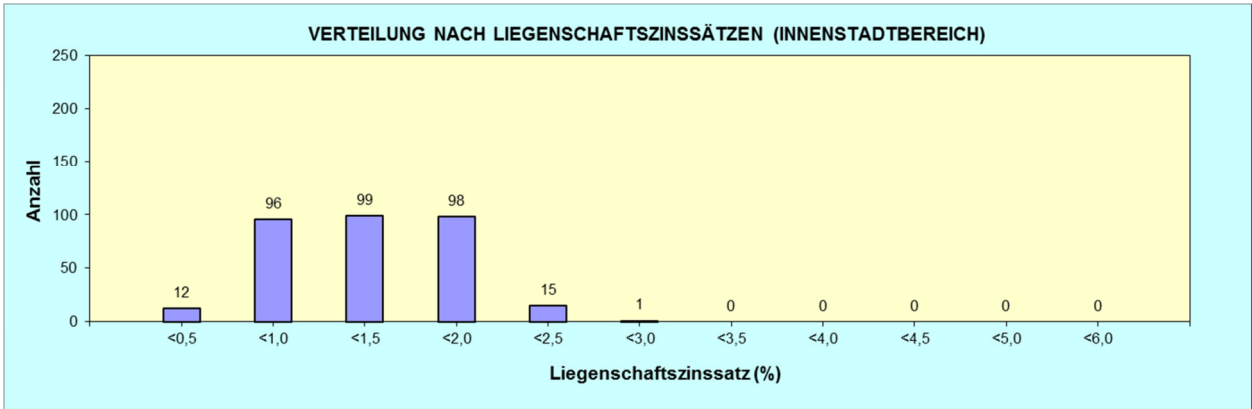
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

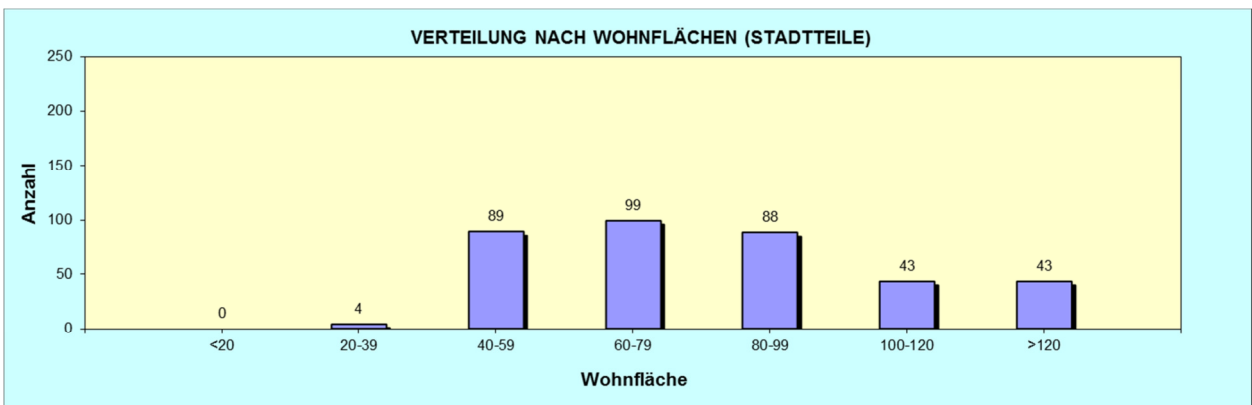
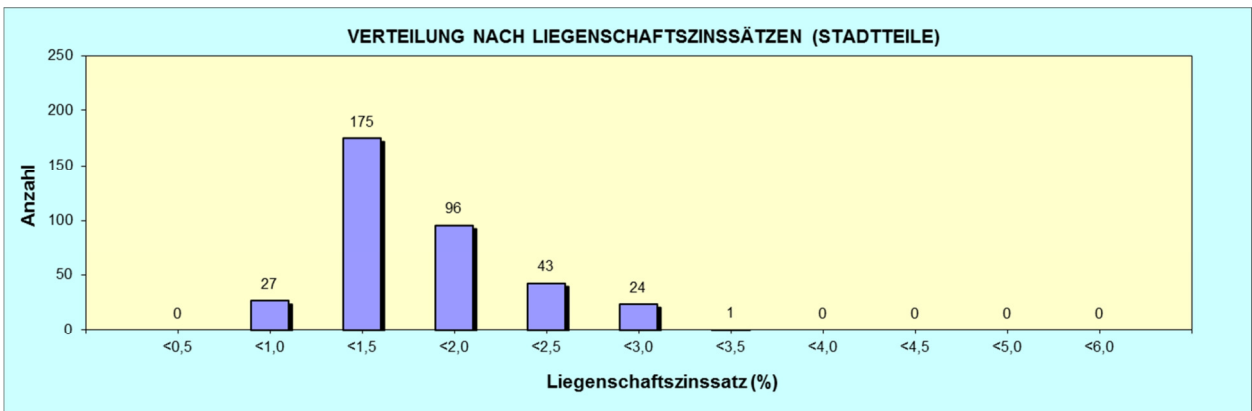
Gesamtheit (687 Kauffälle)



Innenstadtbereich (321 Kauffälle)

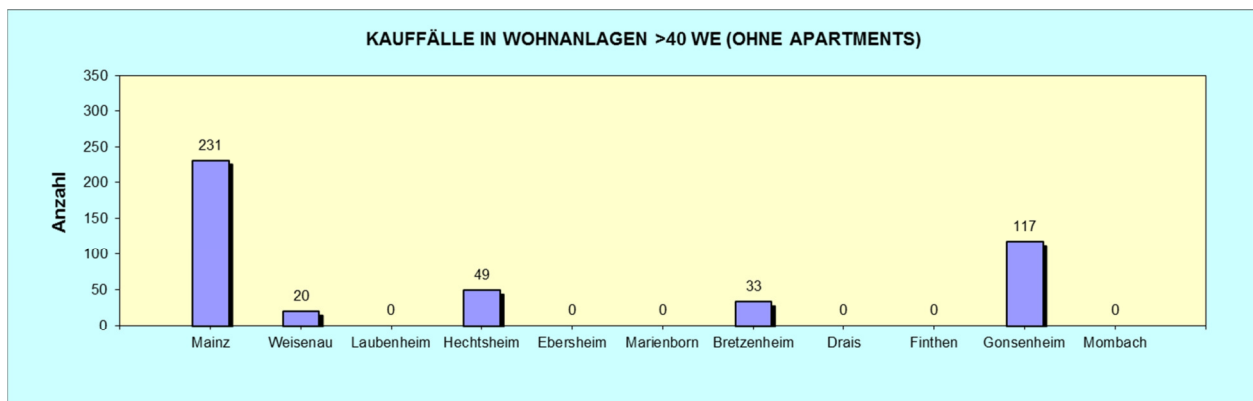
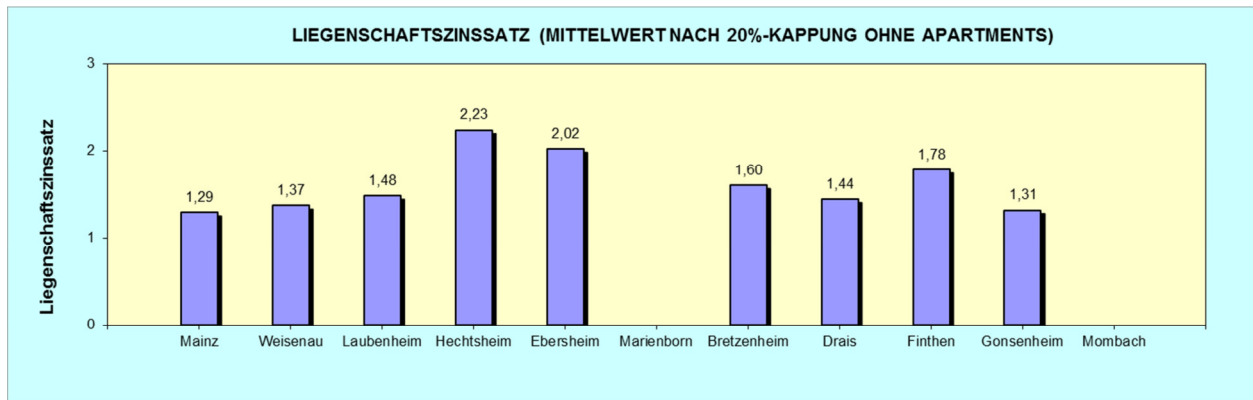
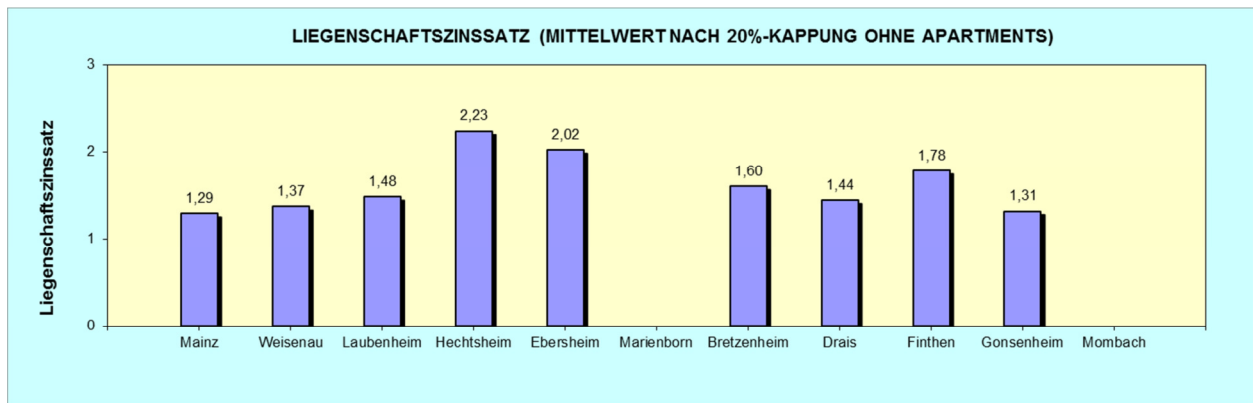


Stadtteile (366 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,44	1,28	1,47	1,58	2,06	2,03	1,79	1,54	1,50	1,89	1,30	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,50	0,47	0,56	0,35	0,58	0,46		0,27	0,40	0,43	0,17	
Anzahl (Gesamtheit)	654	292	50	22	60	13	1	62	9	16	129	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,41	1,29	1,37	1,48	2,23	2,02		1,60	1,44	1,78	1,31	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,19	0,27	0,23	0,15	0,35	0,07		0,07	0,09	0,21	0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	392	176	30	14	36	7	0	38	5	10	77	0
Minimum (20%-Kappung)	1,04	0,86	0,98	1,35	1,27	1,89		1,41	1,32	1,65	1,18	
Maximum (20%-Kappung)	1,78	1,69	1,75	1,87	2,51	2,13		1,70	1,55	2,35	1,43	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	450	231	20	0	49	0	0	33	0	0	117	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: u.a. 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)	1,48	1,51		1,41	1,29		1,79					
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,48		0,12	0,19							
Anzahl (Gesamtheit)	83	61	0	17	4	0	1	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,51	1,58		1,39	1,33							
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,19	0,26		0,04	0,08							
Anzahl (20%-Kappung)	49	37	0	11	2	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,20	1,08		1,32	1,27							
Maximum (20%-Kappung)	1,89	1,95		1,48	1,39							
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	37	37	0	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)	1,56	1,47	1,47	2,03	2,12	2,03		1,54	1,64	1,89	1,30	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,49	0,51	0,56	0,14	0,56	0,46		0,27	0,61	0,43	0,17	
Anzahl (Gesamtheit)	372	39	50	3	56	13	0	62	4	16	129	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,49	1,51	1,37		2,32	2,02		1,60	1,67	1,78	1,31	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,18	0,24	0,23		0,23	0,07		0,07	0,18	0,21	0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	224	23	30	0	34	7	0	38	2	10	77	0
Minimum (20%-Kappung)	1,19	1,00	0,98		1,38	1,89		1,41	1,55	1,65	1,18	
Maximum (20%-Kappung)	1,91	1,71	1,75		2,51	2,13		1,70	1,80	2,35	1,43	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	221	2	20	0	49	0	0	33	0	0	117	0

gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,67			2,36					1,39			
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,48			0,14					0,08			
Anzahl (Gesamtheit)	7	0	0	2	0	0	0	0	5	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,58								1,39			
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,38								0,06			
Anzahl (20%-Kappung)	5	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,32								1,32			
Maximum (20%-Kappung)	2,26								1,43			
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

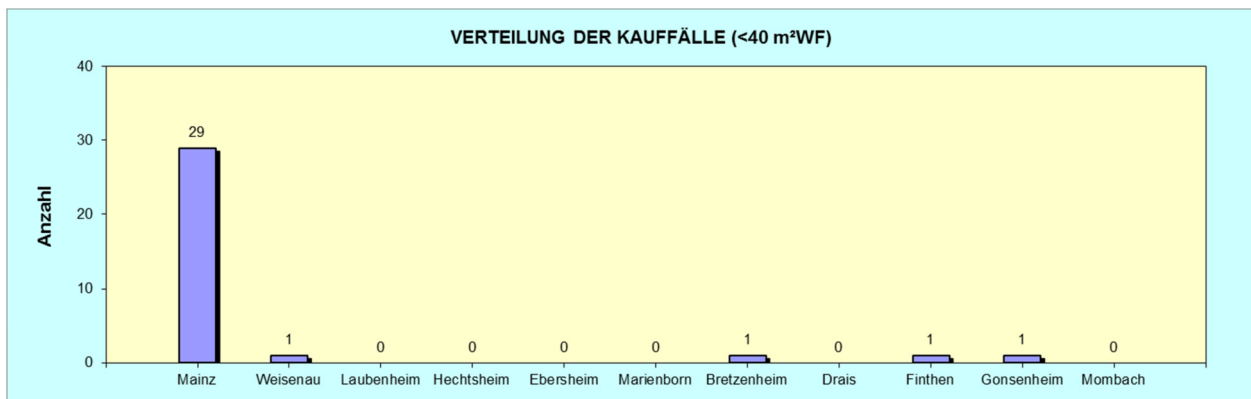
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,17	1,17										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,43	0,43										
Anzahl (Gesamtheit)	192	192	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,16	1,16										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,23	0,23										
Anzahl (20%-Kappung)	116	116	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,78	0,78										
Maximum (20%-Kappung)	1,57	1,57										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	192	192	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

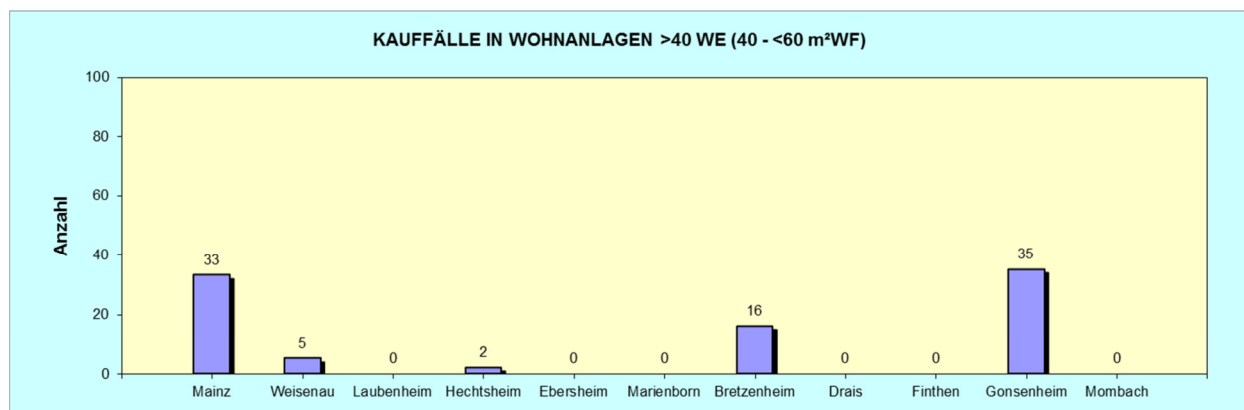
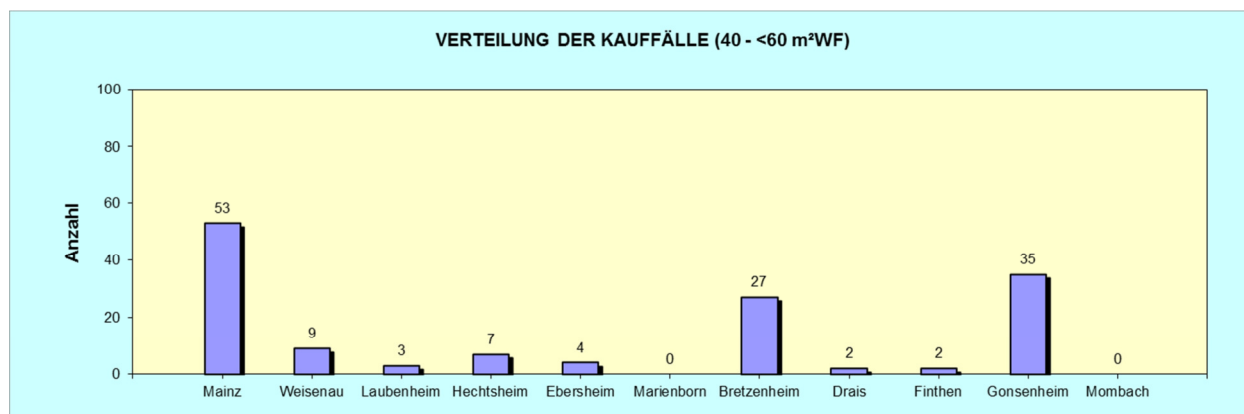
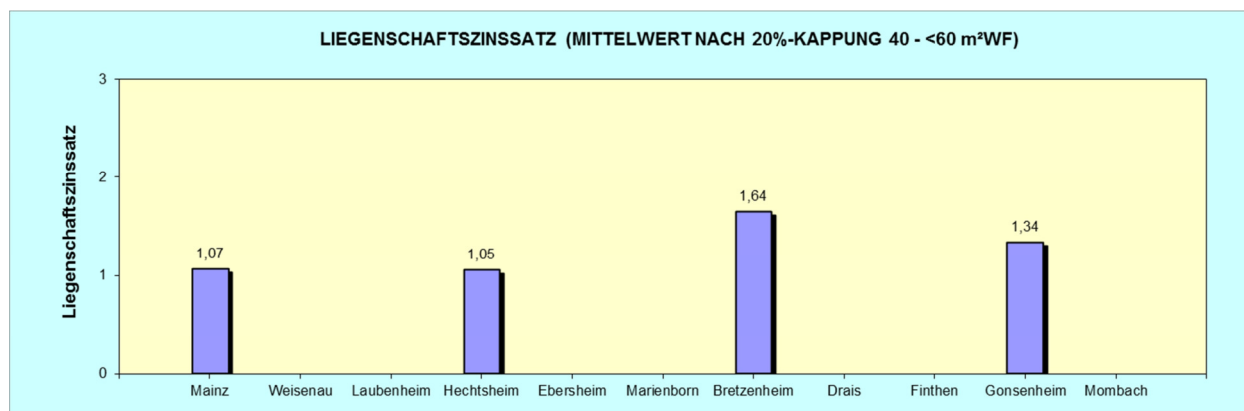
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,25	1,14	2,45					1,85		2,23	1,80	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,47	0,35										
Anzahl (Gesamtheit)	33	29	1	0	0	0	0	1	0	1	1	0
								0				
Mittelwert (20%-Kappung)	1,15	1,08										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,19	0,10										
Anzahl (20%-Kappung)	19	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
								0				
Minimum (20%-Kappung)	0,95	0,94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,71	1,29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	26	24	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0

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



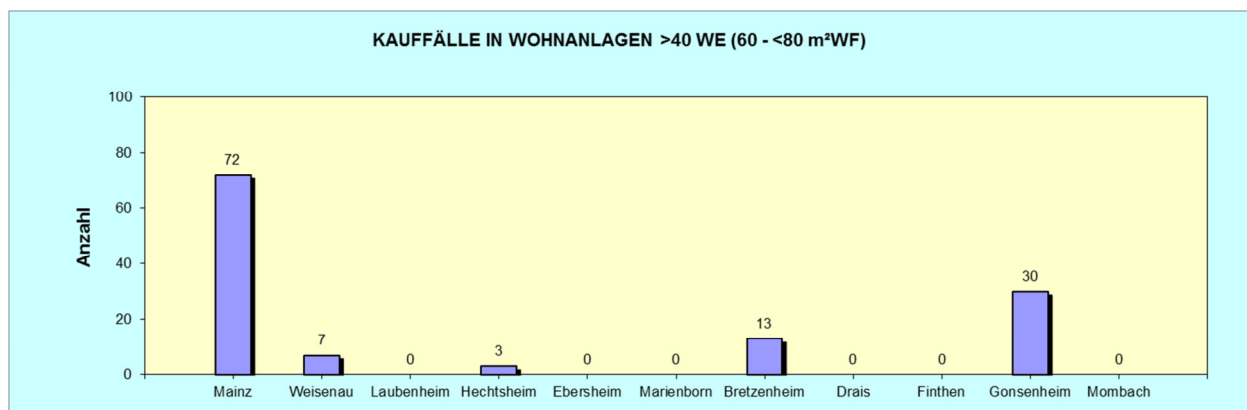
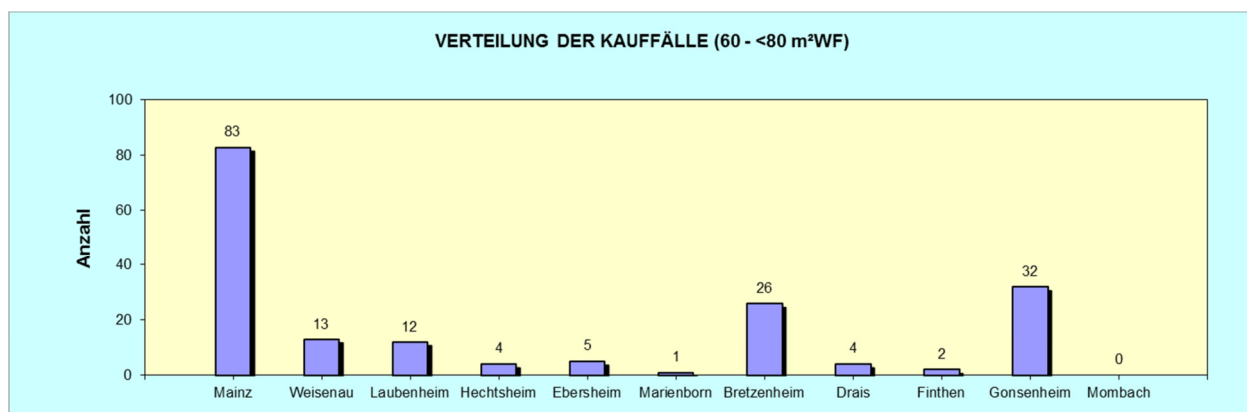
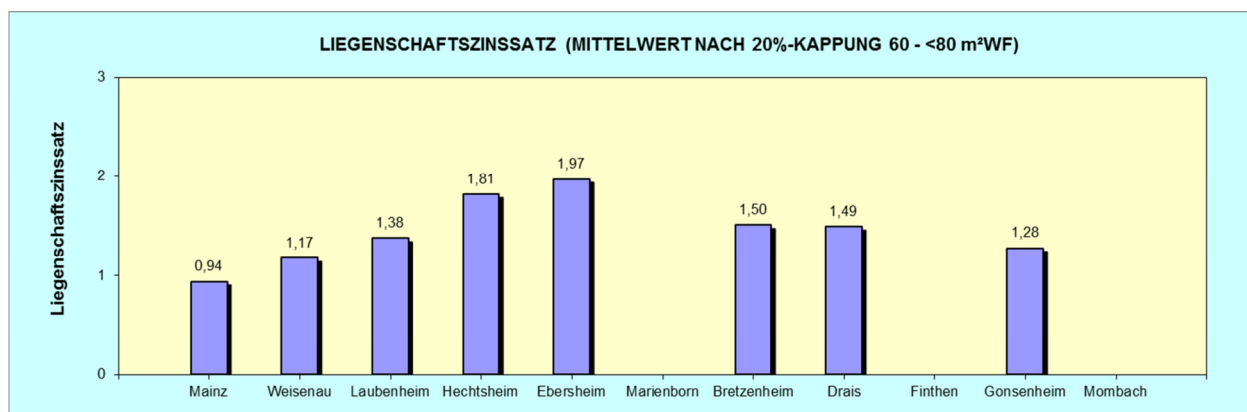
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,33	1,11	1,40	1,37	1,17	2,26		1,61	1,33	1,77	1,33	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,47	0,51	0,76	0,08	0,46			0,26	0,66	0,01	0,13	
Anzahl (Gesamtheit)	142	53	9	3	7	4	0	27	2	2	35	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,34	1,07			1,05			1,64			1,34	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,21	0,28			0,15			0,05			0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	86	31	0	0	5	0	0	17	0	0	21	0
Minimum (20%-Kappung)	0,94	0,63			0,87			1,55			1,20	0
Maximum (20%-Kappung)	1,66	1,56			1,27			1,73			1,44	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	91	33	5	0	2	0	0	16	0	0	35	0



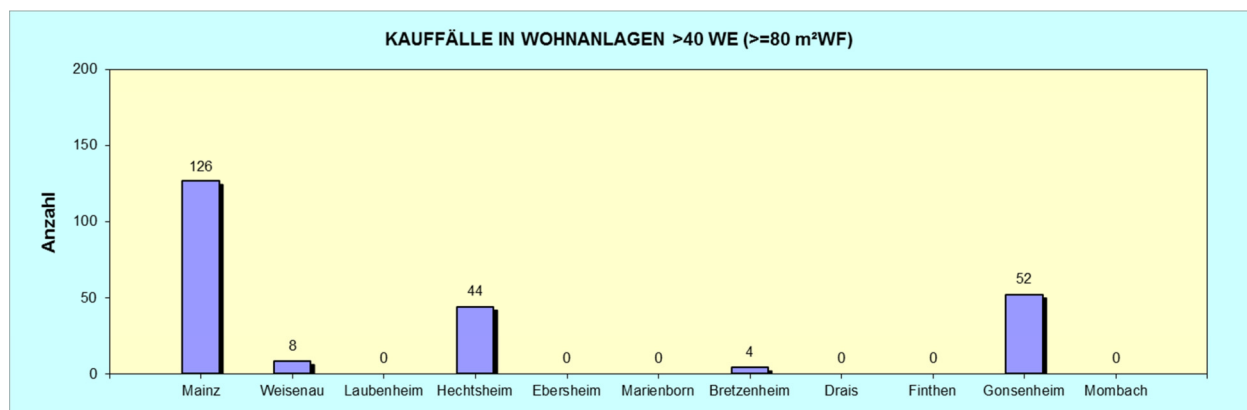
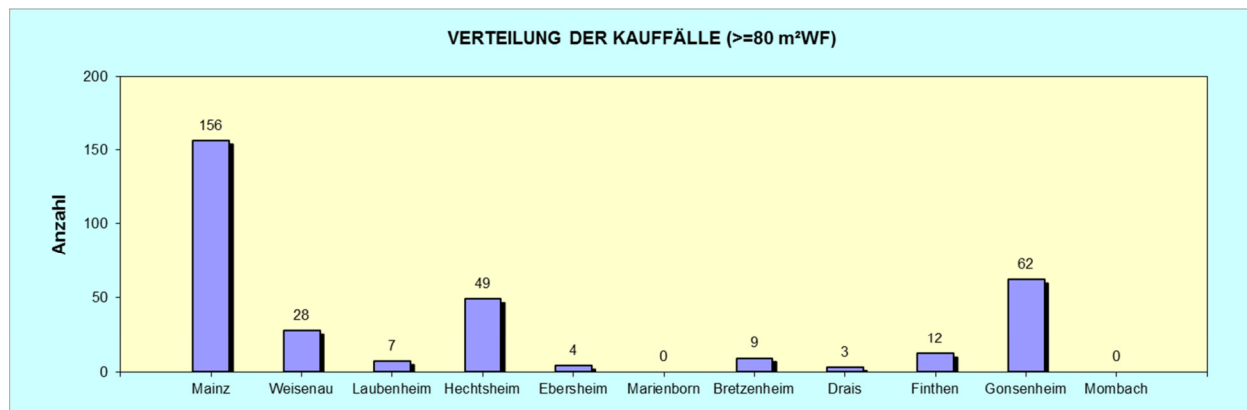
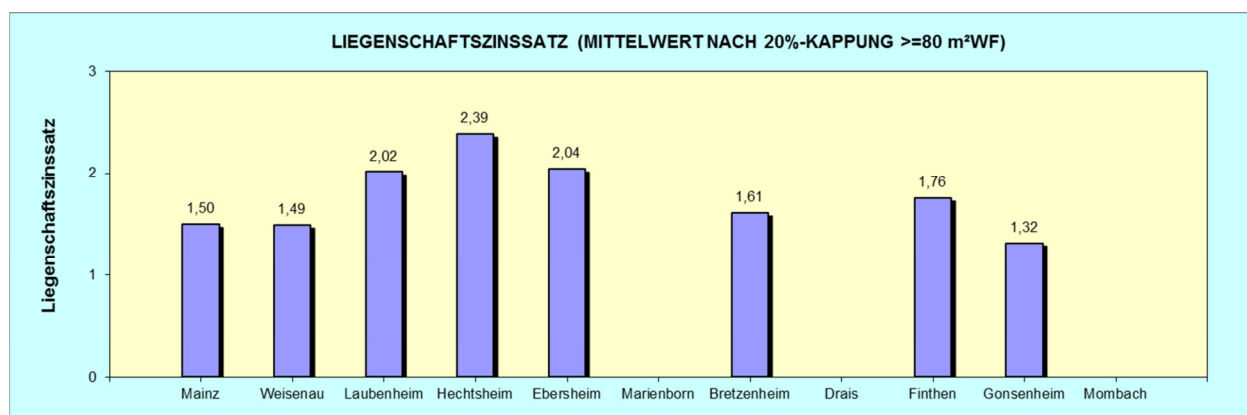
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,25	1,03	1,44	1,39	1,80	1,82	1,79	1,45	1,66	2,30	1,26	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,48	0,45	0,72	0,09	0,66	0,46		0,30	0,47	0,74	0,18	
Anzahl (Gesamtheit)	182	83	13	12	4	5	1	26	4	2	32	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,21	0,94	1,17	1,38	1,81	1,97		1,50	1,49		1,28	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,21	0,15	0,18	0,03	0,60	0,07		0,13	0,08		0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	110	49	7	8	2	3	0	16	2	0	20	0
Minimum (20%-Kappung)	0,85	0,70	0,98	1,32	1,39	1,89		1,25	1,43		1,14	
Maximum (20%-Kappung)	1,57	1,35	1,40	1,42	2,24	2,01		1,68	1,55		1,39	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	125	72	7	0	3	0	0	13	0	0	30	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,59	1,48	1,50	2,00	2,21	2,05		1,63	1,41	1,84	1,30	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,47	0,38	0,41	0,33	0,47	0,39		0,10	0,09	0,41	0,18	
Anzahl (Gesamtheit)	330	156	28	7	49	4	0	9	3	12	62	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,54	1,50	1,49	2,02	2,39	2,04		1,61		1,76	1,32	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,19	0,17	0,14	0,21	0,12	0,04		0,06		0,24	0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	198	94	16	5	29	2	0	5	0	8	38	0
Minimum (20%-Kappung)	1,23	1,19	1,25	1,73	1,98	2,02		1,57	0,00	1,60	1,17	
Maximum (20%-Kappung)	1,95	1,78	1,66	2,26	2,51	2,07		1,70	0,00	2,35	1,43	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	234	126	8	0	44	0	0	4	0	0	52	0



Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.256 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 ein.

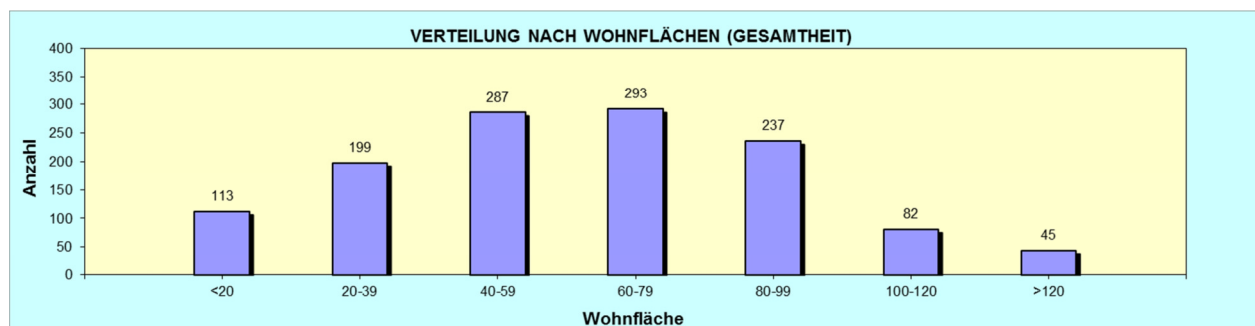
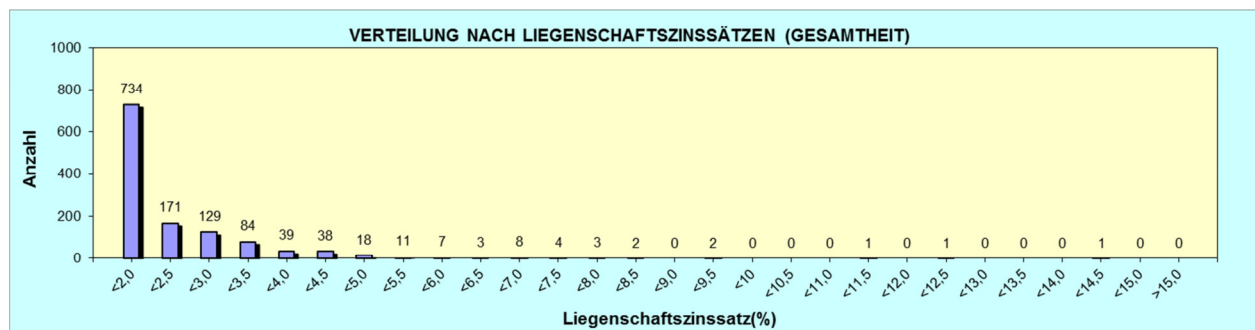
Modellbeschreibung

- 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.

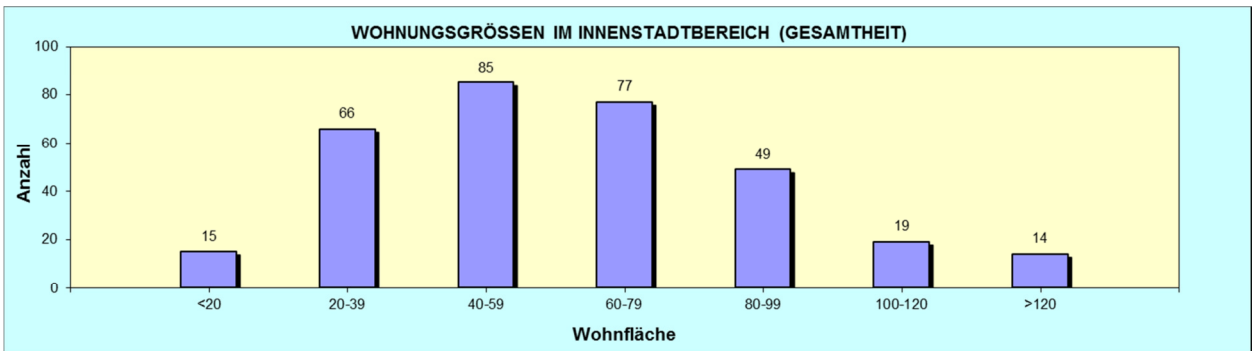
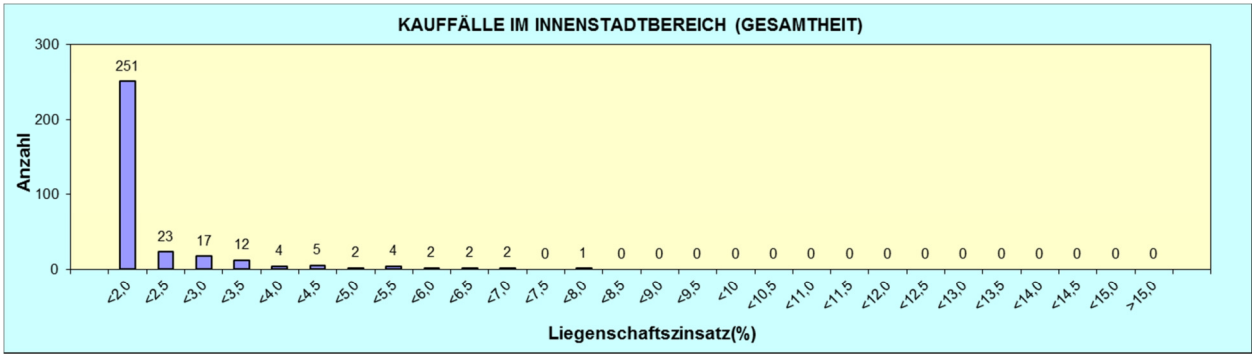
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

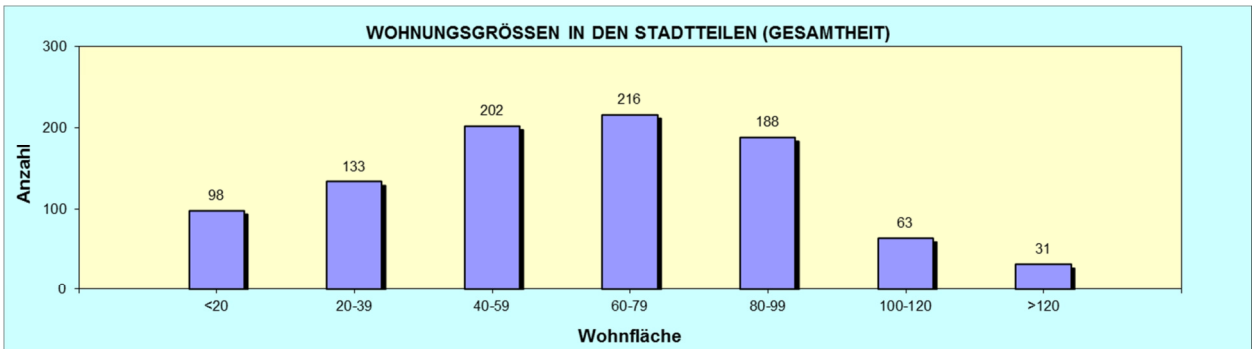
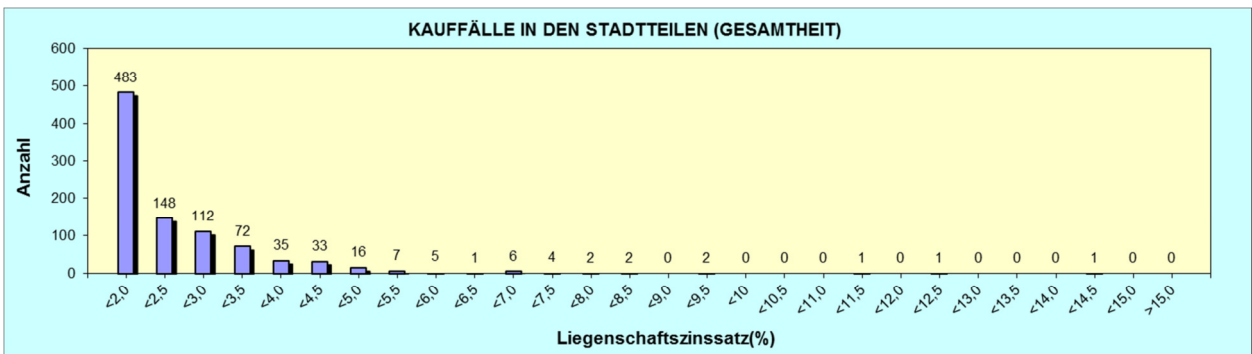
Gesamtheit (1.256 Kauffälle)



Innenstadtbereich (325 Kauffälle)

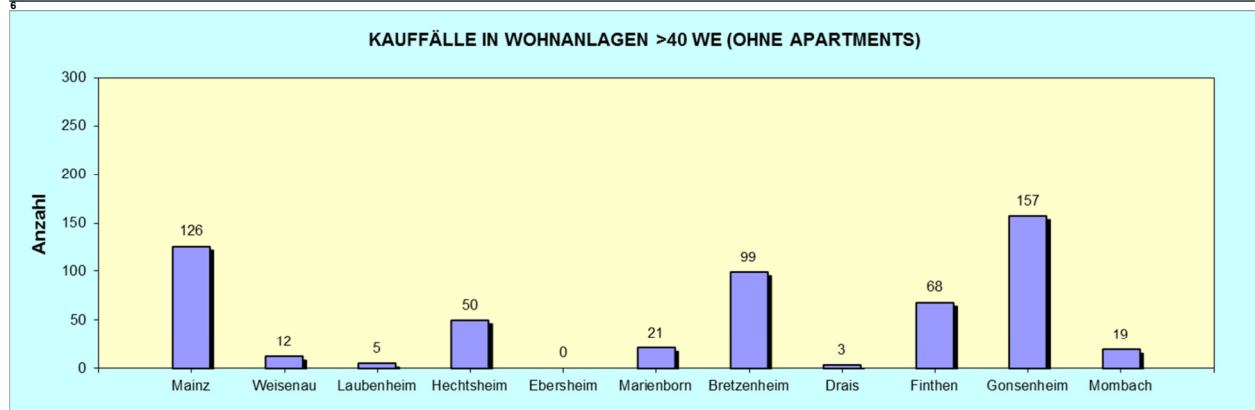
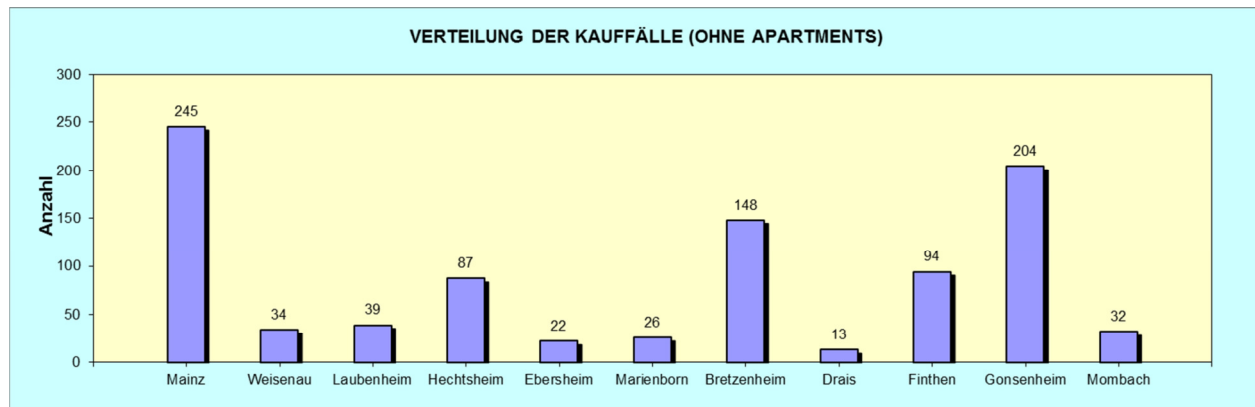
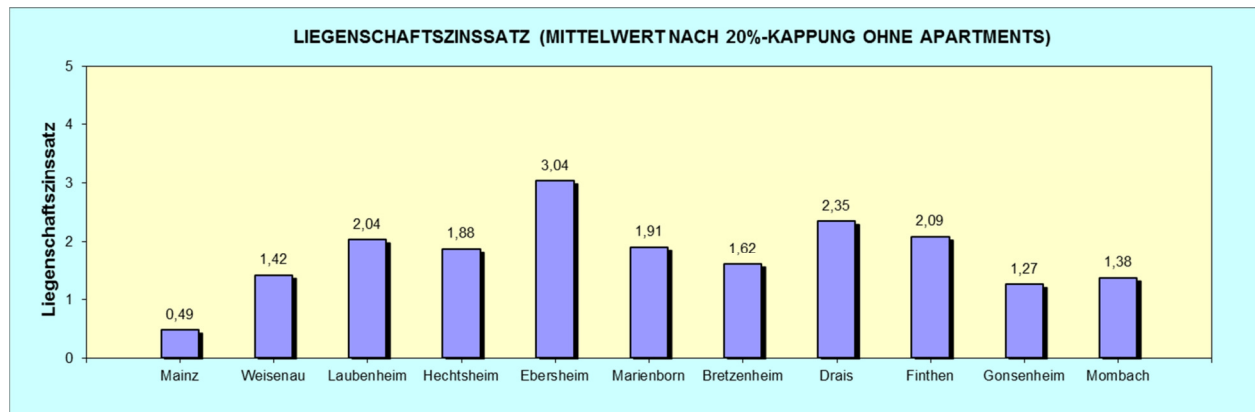


Stadtteile (931 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

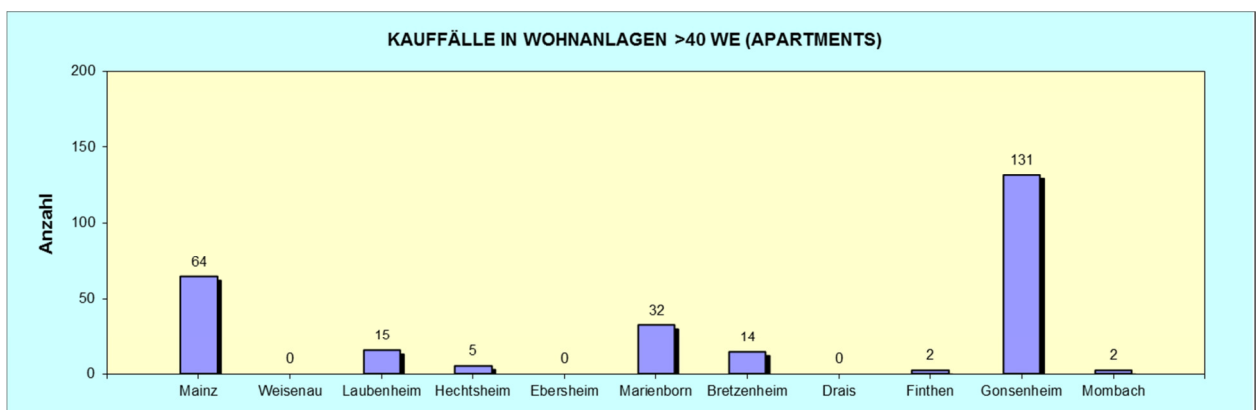
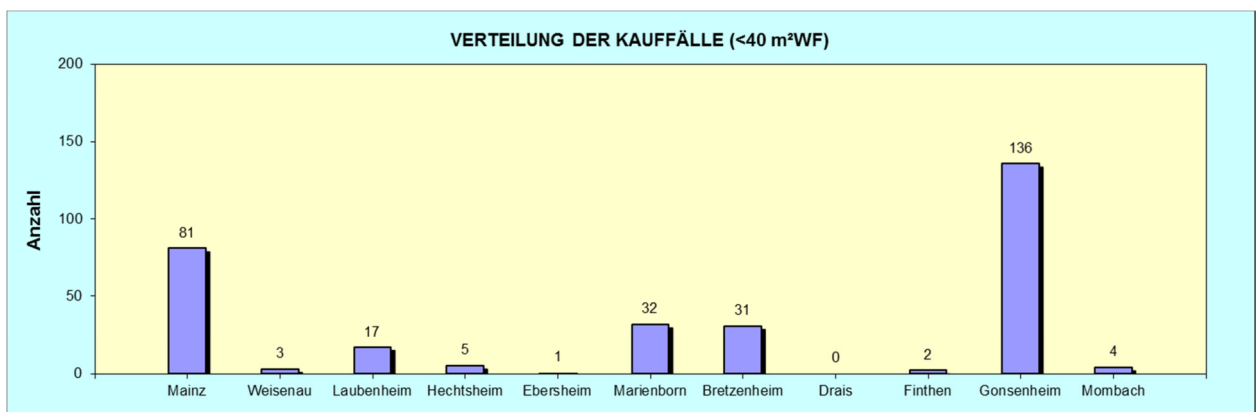
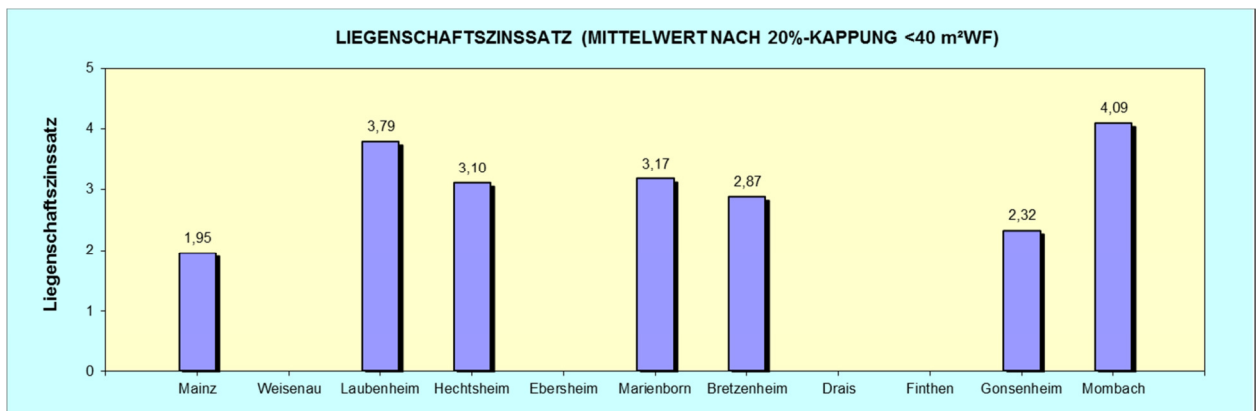
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,27	0,17	1,04	2,10	2,04	3,21	2,17	1,59	2,29	2,19	1,08	1,31
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,92	2,34	1,72	0,87	1,41	1,05	1,71	1,75	0,68	1,30	1,51	1,60
Anzahl (Gesamtheit)	944	245	34	39	87	22	26	148	13	94	204	32
Mittelwert (20%-Kappung)	1,45	0,49	1,42	2,04	1,88	3,04	1,91	1,62	2,35	2,09	1,27	1,38
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,65	0,97	0,48	0,33	0,44	0,44	0,96	0,73	0,21	0,57	0,63	1,02
Anzahl (20%-Kappung)	566	147	20	23	53	14	16	88	7	56	122	20
Minimum (20%-Kappung)	0,05	-1,89	0,58	1,46	1,07	2,45	0,87	0,21	1,99	1,28	-0,17	-0,33
Maximum (20%-Kappung)	2,55	1,85	2,12	2,57	2,64	3,87	3,82	2,94	2,68	3,04	2,15	3,06
									0			
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	560	126	12	5	50	0	21	99	3	68	157	19



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

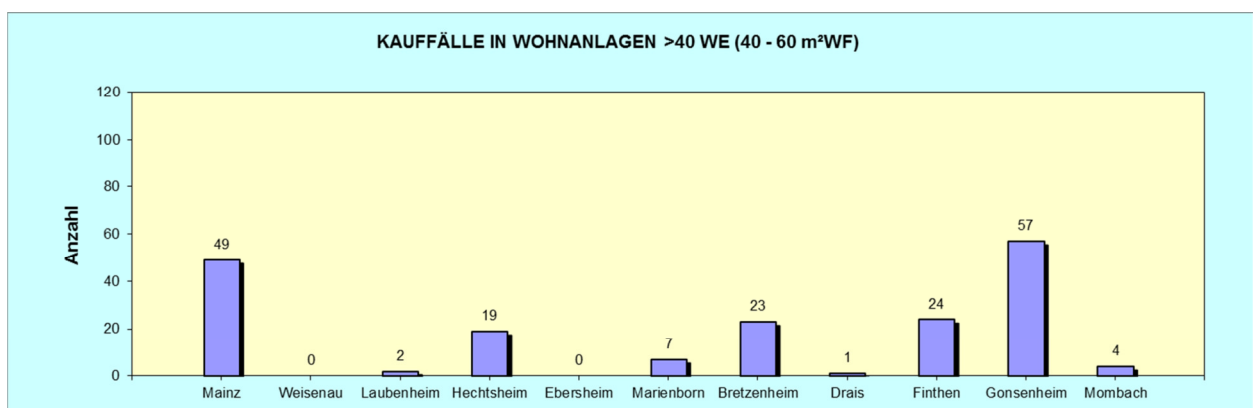
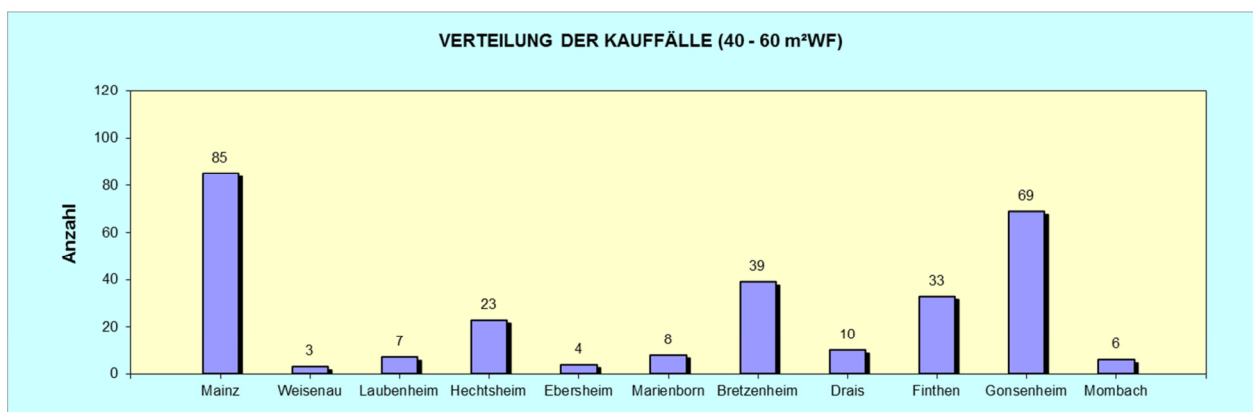
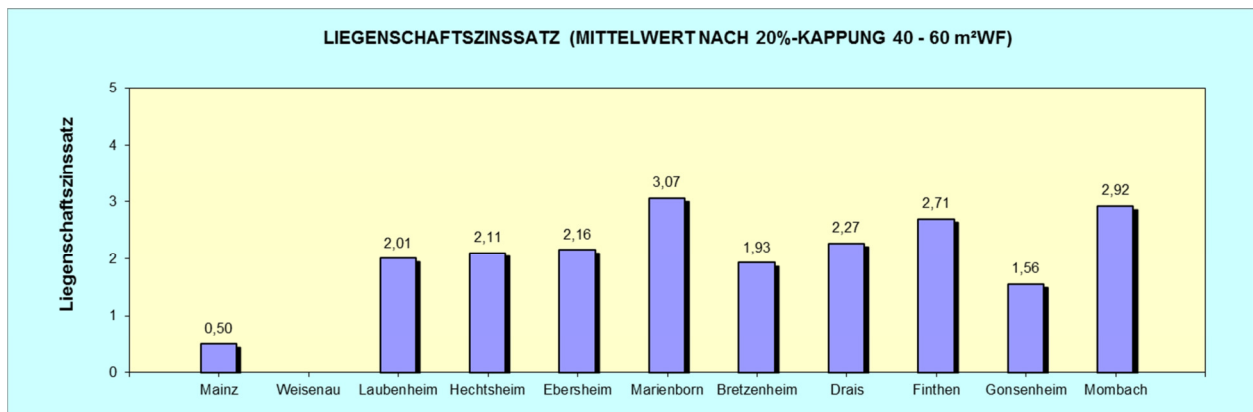
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,67	1,76	1,71	3,70	3,15	7,61	3,68	3,28		4,22	2,61	4,35
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,04	2,30	0,73	1,32	0,99		2,04	2,37		3,80	1,59	2,25
Anzahl (Gesamtheit)	312	81	3	17	5	1	32	31	0	2	136	4
Mittelwert (20%-Kappung)	2,51	1,95		3,79	3,10		3,17	2,87			2,32	4,09
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,60	0,75		0,85	0,91		0,57	0,42			0,51	0,47
Anzahl (20%-Kappung)	188	49	0	11	3	0	20	19	0	0	82	2
Minimum (20%-Kappung)	1,55	0,13		2,77	2,55		2,26	2,05			1,57	3,75
Maximum (20%-Kappung)	3,81	3,38		4,95	4,15		4,23	3,61			3,28	4,42
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	265	64	0	15	5	0	32	14	0	2	131	2



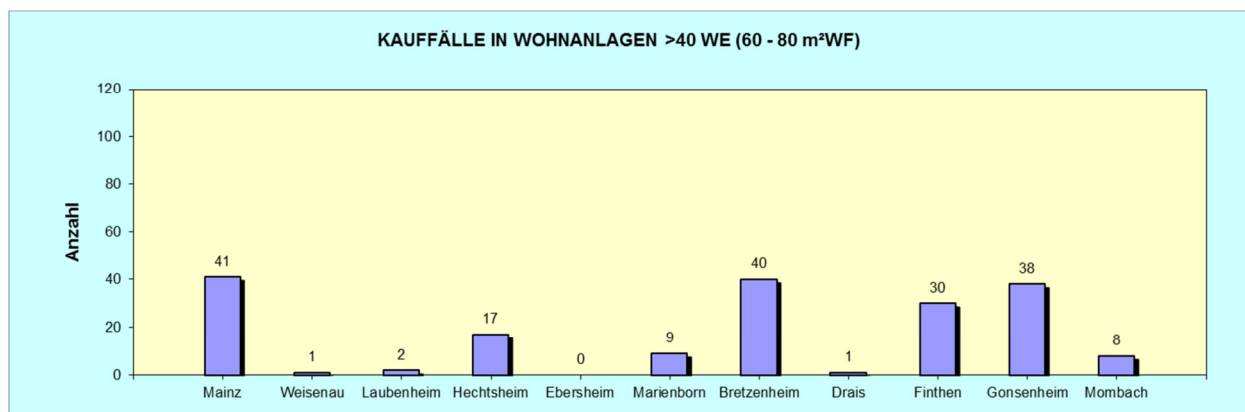
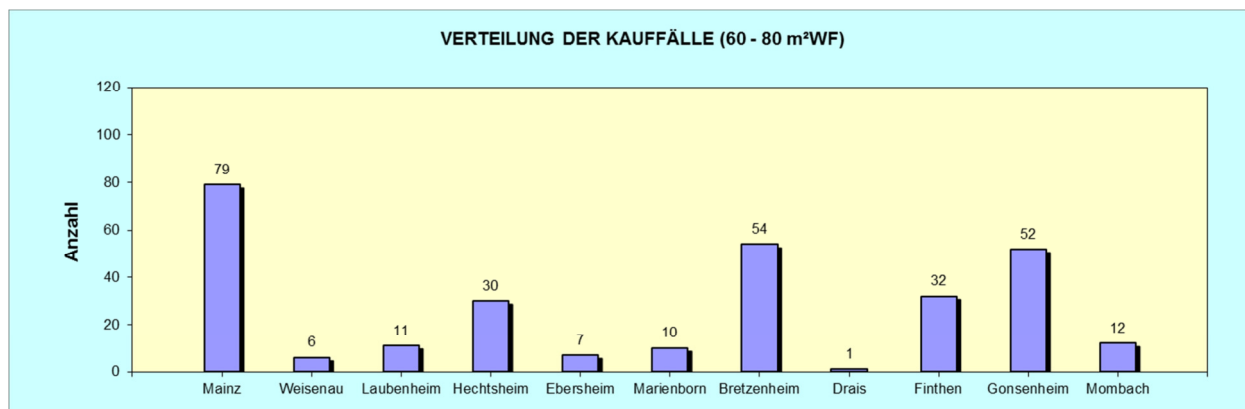
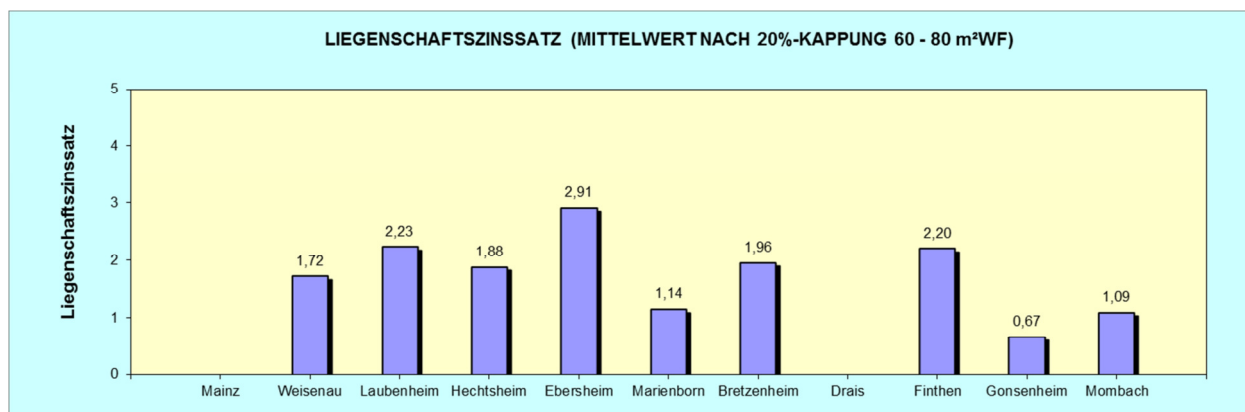
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,46	0,23	2,13	1,98	2,17	2,15	3,22	2,06	2,20	2,83	1,19	3,04
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,24	2,75	0,44	0,82	1,21	0,38	1,76	2,14	0,66	1,33	1,85	0,87
Anzahl (Gesamtheit)	287	85	3	7	23	4	8	39	10	33	69	6
Mittelwert (20%-Kappung)	1,77	0,50		2,01	2,11	2,16	3,07	1,93	2,27	2,71	1,56	2,92
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,60	1,38		0,36	0,33	0,14	0,87	0,55	0,37	0,56	0,58	0,55
Anzahl (20%-Kappung)	173	51	0	5	13	2	4	23	6	19	41	4
Minimum (20%-Kappung)	0,38	-2,60		1,58	1,58	2,06	2,17	0,97	1,57	1,61	-0,16	2,10
Maximum (20%-Kappung)	2,80	2,14		2,40	2,58	2,26	4,18	2,91	2,68	3,67	2,31	3,28
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	186	49	0	2	19	0	7	23	1	24	57	4



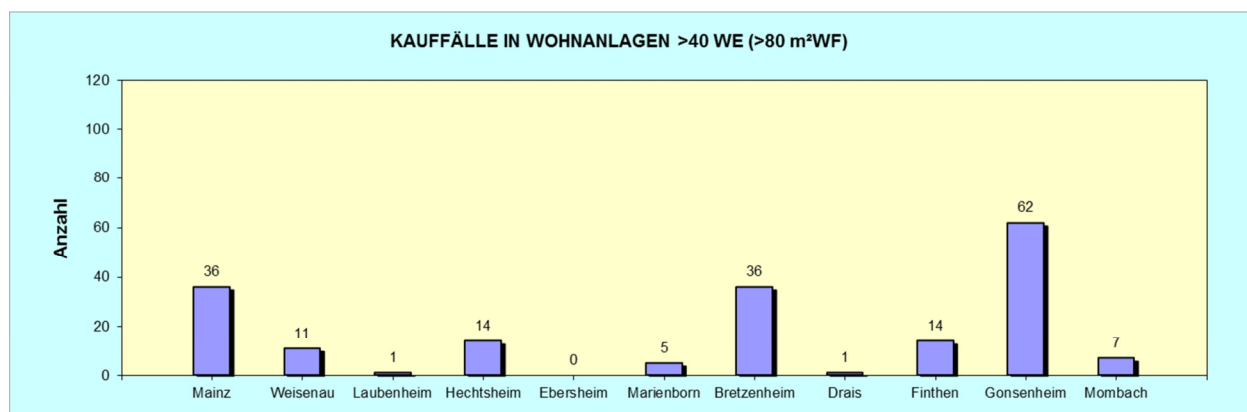
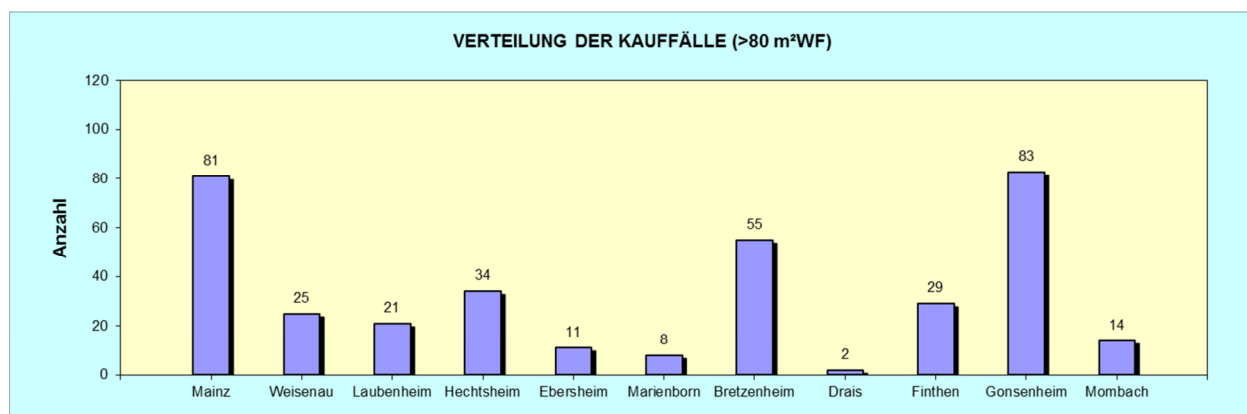
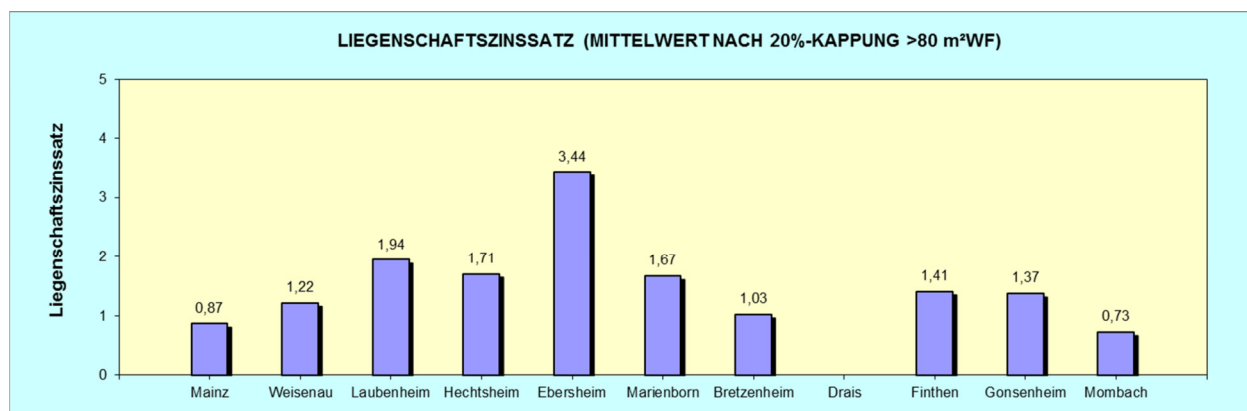
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,08	-0,31	1,52	2,30	2,01	3,16	1,57	1,72	1,99	2,20	0,64	1,02
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,85	1,99	1,21	0,95	1,35	1,14	1,43	1,58		1,17	1,39	1,55
Anzahl (Gesamtheit)	294	79	6	11	30	7	10	54	1	32	52	12
Mittelwert (20%-Kappung)	1,27	-0,03	1,72	2,23	1,88	2,91	1,14	1,96		2,20	0,67	1,09
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,75	0,99	0,80	0,42	0,50	0,43	0,36	0,76		0,58	0,74	0,93
Anzahl (20%-Kappung)	176	47	4	7	18	5	6	32	0	20	32	8
Minimum (20%-Kappung)	-0,23	-2,26	0,77	1,46	1,25	2,53	0,76	0,39		1,32	-0,75	0,05
Maximum (20%-Kappung)	2,57	1,31	2,66	2,69	2,64	3,45	1,59	2,95		3,01	1,71	2,71
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	187	41	1	2	17	0	9	40	1	30	38	8



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,26	0,59	0,80	2,04	1,97	3,62	1,86	1,14	2,93	1,43	1,26	0,82
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,67	2,12	1,86	0,87	1,61	0,92	1,67	1,52	0,78	0,99	1,19	1,45
Anzahl (Gesamtheit)	363	81	25	21	34	11	8	55	2	29	83	14
Mittelwert (20%-Kappung)	1,34	0,87	1,22	1,94	1,71	3,44	1,67	1,03		1,41	1,37	0,73
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,57	0,70	0,56	0,34	0,40	0,37	0,57	0,69		0,37	0,55	0,89
Anzahl (20%-Kappung)	217	49	15	13	20	7	4	33	0	17	49	8
Minimum (20%-Kappung)	0,15	-0,52	-0,11	1,34	0,98	2,91	1,03	-0,11		0,78	0,25	-0,40
Maximum (20%-Kappung)	2,26	1,85	1,96	2,41	2,36	3,94	2,40	2,16		2,04	2,12	1,94
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	187	36	11	1	14	0	5	36	1	14	62	7



Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 28 Kauffälle aus den Jahren 2018-2019. 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 28% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 94 Kauffälle der Jahre 2014-2019, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 10%). Die Auswertung der aktuellen Kauf-falldaten (13 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +34%.

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 Instandhaltungssatus 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 2019 sind farbig dargestellt.

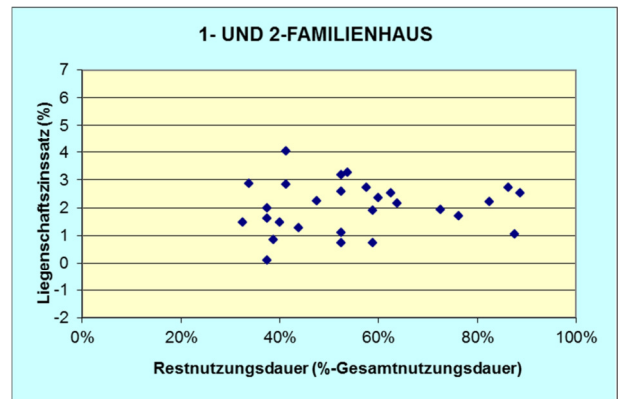
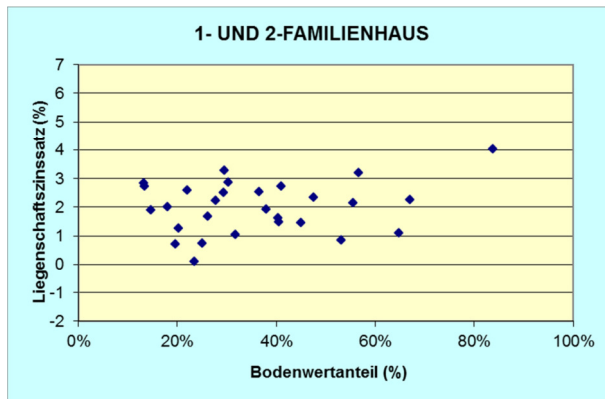
Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	1	550	24%	38%	10,00	60	3.667	0,10	DZ; Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; San. 2006 (Fenster, Elektro); einf. Inst.-stau
2.	Finthen	1	510	20%	59%	10,44	91	4.835	0,72	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
3.	Weisenau	1	530	25%	53%	9,19	135	3.852	0,74	2 WE (46/89), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; San. 2009 (Abw., Elektro)
4.	Bretzenheim	4	690	53%	39%	8,33	240	3.542	0,85	2 WE (130/110), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. 2013 (Heizg.)
5.	Bretzenheim	1	585	43%	88%	10,00	120	2.849	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	585	20%	44%	10,66	160	3.219	1,27	2 WE, Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.
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.	Gonsenheim	1	550	15%	59%	10,00	180	3.167	1,91	2 WE (80/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2009
13.	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 (Bodenbel.)
14.	Bretzenheim	1	585	18%	38%	12,56	215	2.884	2,00	2 EFH (130/85); mittl. Wohnl.; VH: San. 2009 (Hzg.); HH: San. 2008 (Hzg., Sanitär, Elektro, Fenster, u.a.)
15.	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
16.	Hechtsheim	1	530	28%	83%	12,78	158	4.778	2,22	2 WE (36/122), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp
17.	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
18.	Laubenheim	8	718	17%	60%	7,24	152	3.211	2,35	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
19.	Finthen	2	710	29%	89%	9,71	139	3.568	2,52	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; nicht unterkellert; Stp
20.	Gonsenheim	1	550	37%	63%	10,54	158	3.228	2,53	2 WE (126/32), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga
21.	Bretzenheim	3	585	22%	53%	13,30	188	3.617	2,59	Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; durchgr. San. 2005, 2016 (Hzg.)
22.	Gonsenheim	13	670	50%	58%	7,30	106	3.595	2,72	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. (Elektro, tw. San., Fenster, u.a.)
23.	Gonsenheim	16	580	13%	86%	14,63	123	4.870	2,74	Ausst. 3,5, mittl. Wohnl.; Stp
24.	Laubenheim	1	595	41%	41%	10,54	207	2.869	2,84	ED; 2 WE (72/135), Ausst. 2,9, einf. Wohnl.; Kernsan. 2011
25.	Hechtsheim	17	600	14%	34%	8,61	255	3.168	2,86	2 RH (160/95); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 2 Stp

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW-Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
26.	Weisenau	1	530	57%	53%	10,06	77	2.597	3,19	2 WE (38/39); Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2012; K=Mieter
27.	Finthen	2	710	61%	54%	8,07	144	3.202	3,28	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp; nicht unterkellert
28.	Laubenheim	10	775	43%	41%	7,88	250	3.107	4,03	2FH (110/100) mit ELW (40); Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; 2 Ga

Gesamtheit (1-28):

Mittelwert:	2,01	20%-Kappung (7-22):	2,05
Stand.abw.:	0,90		0,45
Anzahl:	28		16



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 152 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019. 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).

Wie schon seit vielen Jahren möchte sich die Geschäftsstelle an dieser Stelle 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 2019 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	870	30%	8,92	1.319	3.071	-2,14	2 MFH; 22 WE, Wohnanteil 97%, 1.281 m ² WF, einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 38 m ² NF (Laden)
3.	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
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.	Gonsenheim	13	635	20%	11,09	818	3.039	-0,94	27 WE (Ap.: 29 - 34 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 20 TG; Inst.-stau
6.	Mainz	10	980	31%	9,25	441	2.674	-0,67	DZ; 11 WE (23 - 74 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
7.	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
8.	Weisenau	1	530	25%	7,52	222	1.748	-0,17	3 WE (75/75/72), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; San. 1980 DG; Inst.-stau
9.	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
10.	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)
11.	Weisenau	1	530	19%	7,20	410	1.585	0,33	5 WE, Wohnanteil 96%, 395 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 15 m ² NF (Lager); 3 Stp., 1 Ga; San. 2002 (Hzg.)
12.	Weisenau	1	530	31%	6,53	500	1.700	0,39	6 WE (40 - 130 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2014 (Bad DG)
13.	Hechtsheim	13	620	40%	7,99	2.141	2.569	0,54	30 WE (36 - 104 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 17 TG
14.	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)
15.	Mainz	10	631	31%	8,31	854	2.304	0,72	10 WE (44 - 135 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga; Nebengebäude
16.	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)
17.	Mombach	9	470	44%	6,26	229	2.096	0,89	3 WE (60/71/98), mittl. Ausst. und Wohnl.; San. 2017 (EG, Fassade)
18.	Mainz	15	1.620	63%	10,21	612	5.229	0,93	7 WE (60 -156 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; durchgr. San. u. Erweiterung 2013
19.	Gonsenheim	22	550	38%	8,77	155	2.419	0,94	3 WE (45/65/45), ; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2003 (Fenster, Heizg., Sanitär, Inst., Dämmung)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
20.	Mainz	1	2.520	31%	9,40	261	2.821	0,95	ED; 4 WE (22 -165 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; durchgr. San. 1983; Inst.-stau Fassade
21.	Mainz	10	1.230	44%	10,13	1.176	3.231	0,98	22 WE (VH-11/Mitte-7/HH-4), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2006 (Hzg.), 2009 (WDVS, Fenster)
22.	Laubenheim	10	775	38%	9,00	301	3.070	1,02	3 WE (119/115/67), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; einf. Inst.-stau
23.	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)
24.	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.
25.	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)
26.	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
27.	Mombach	1	420	25%	8,34	217	2.074	1,33	3 WE (91/70/56); einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 Stp.; Anbau im Jahr 2000
28.	Gonsenheim	18	550	28%	8,99	159	1.887	1,43	4 WE (3 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau, Umbau/Erw. ca. 1980; K=Mieter
29.	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
30.	Gonsenheim	13	670	25%	14,40	434	2.707	1,58	22 WE (27 Ap. u. 2 x 55 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Studierendenwohnhaus
31.	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; Studierendenwohnhaus
32.	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.)
33.	Bretzenheim	2	690	44%	13,39	282	3.475	1,68	6 WE (34 - 57 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2008 (Ausbau DG)
34.	Weisenau	1	530	34%	7,24	281	1.705	1,69	2x3 ME (32 - 54 m ² WF); einf. bis mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp; mittl. Inst.-stau; San. 2016 (Hzg.)
35.	Hechtsheim	13	620	41%	9,78	448	2.723	1,71	14 WE (26 - 35 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 1 Stp; San. 2016 (Dach, Dachfenster)
36.	Bretzenheim	15	505	40%	8,98	295	2.593	1,71	3 WE (76/109/109), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Dga
37.	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
38.	Gonsenheim	13	670	67%	10,04	401	3.120	1,78	10 Ap., mittl. Ausst. u. Lage; 4 DP u. 2 Stp; Studierendenwohnhaus
39.	Bretzenheim	5	690	45%	7,25	303	2.508	1,85	3 WE (124/111/68), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 6 Stp; 1985 Erweiterung im EG
40.	Bretzenheim	3	690	38%	11,00	180	3.389	1,88	3 WE (70/70/40), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, Stp; Renovierung 2008

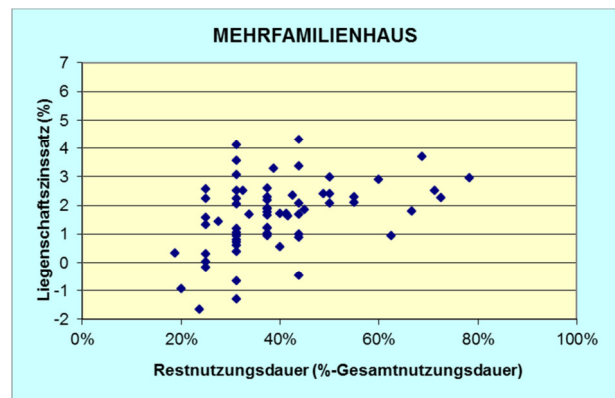
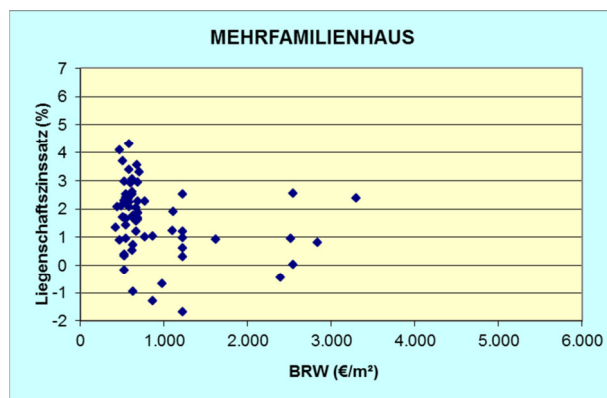
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
41.	Mainz	21	1.110	38%	9,08	398	3.379	1,90	4 WE (35 - 165 m²WF), gute Ausst. u. Wohnl.; Ga, Carport, Stp
42.	Gonsenheim	13	670	31%	9,62	412	2.330	2,03	6 WE (39 - 83 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 2 Ga; San. 2008 (Hzg.)
43.	Bretzenheim	3	585	44%	9,56	505	2.378	2,07	9 WE (41 - 90 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp; Bj. Nr. A: 1982, B und C: 1950 (durchgr. San. 1998)
44.	Ebersheim	2	440	50%	9,10	227	2.775	2,08	3 WE (38/95/94), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. Hzg. 2016
45.	Mombach	6	485	55%	8,54	452	2.655	2,11	6 WE (50 - 94 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp., 13 TG
46.	Mombach	6	555	38%	8,22	501	2.076	2,17	6 WE (45 - 70 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; leichter Inst.-stau; San. 1999 (Hzg.) u. 2012 (Dach incl. Dämmung)
47.	Bretzenheim	3	585	25%	14,00	125	2.320	2,23	3 WE u. 1 Ap., einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
48.	Gonsenheim	1	550	31%	8,01	399	1.667	2,24	7 WE (VH u. HH: 20 - 91 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau, Baujahr VH (3 WE) verm. 1955, HH (4 WE) verm. 1900
49.	Laubenheim	9	775	73%	9,86	142	3.486	2,26	3 WE, Ausst. 3,0, mittl. Wohnl.; 3 Stp
50.	Bretzenheim	3	690	38%	9,88	349	2.450	2,28	9 WE (28 - 57 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Ga
51.	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); Nachtspeicheröfen; HH (EG: Waschm., OG: Abst.)
52.	Drais	1	570	43%	7,71	433	2.038	2,35	6 WE (47 - 120 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 7 Stp.
53.	Mainz	5	3.300	50%	9,40	371	2.925	2,39	10 WE (38 - 47 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2000 (Fenster), 2013 (WDVS), 2014 (Elektro bis UV)
54.	Ebersheim	3	545	49%	8,95	391	2.379	2,41	6 WE (43 - 83 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; San. 2003 (Hzg.)
55.	Mainz	10	1.230	71%	10,92	950	3.421	2,51	17 WE (51 - 63 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 16 TG
56.	Gonsenheim	13	550	31%	7,18	260	2.132	2,52	5 WE (24 - 79 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; K=Nachbar
57.	Hechtsheim	10	620	33%	7,56	315	1.746	2,52	5 WE (36 - 93 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; San. 2008 (Fenster), 2016 (Hzg.); mittl. Inst.-stau
58.	Mainz	5	2.545	25%	7,41	795	2.138	2,56	ED; 12 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Inst.-stau 1. u. 2.OG
59.	Hechtsheim	13	620	38%	8,50	313	2.109	2,59	5 WE (46 - 76 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2001 (Hzg.); 4 Stp
60.	Ebersheim	4	605	60%	8,85	286	2.448	2,90	4 WE (88/71/45/82), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga;
61.	Bretzenheim	3	690	78%	15,15	2.674	3.964	2,94	64 WE (Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp, 60 TG
62.	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.)
63.	Hechtsheim	5	620	31%	6,65	535	1.514	3,05	8 WE, mittl. Wohnl.; 3 Ga, 2 Stp.; mittl. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
64.	Finthen	3	710	39%	9,83	440	2.159	3,29	11 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Ga
65.	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.)
66.	Gonsenheim	18	680	31%	8,62	504	2.550	3,56	ED; 5 WE (43 - 147 m ² WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; leicht- er Inst.-stau; 3 Carport
67.	Bretzenheim	15	505	69%	10,18	257	2.412	3,70	5 WE (49 - 61 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 5 TG
68.	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
69.	Gonsenheim	15	580	44%	8,03	187	1.604	4,30	3 WE (50/80/57), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Carport; San. 2017 (Heizung); K=Mieter

Gesamtheit (1-69):

Mittelwert:	1,52
Stand.abw.:	1,38
Anzahl:	69

20%-Kappung (15-54):	1,67
	0,53
	41



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	26	1.230	25%	5,06	1.404	1.858	-1,74	9 WE (67 - 97 m ² WF), Wohnanteil 45%, 637 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.;
2.	Mainz	10	980	31%	10,73	816	2.986	-0,24	12 WE, Wohnanteil 82%, 670 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 146 m ² NF (Laden); 2 Ga
3.	Mainz	10	1.230	26%	9,97	496	2.319	0,22	10 WE (33 - 51 m ² WF), Wohnanteil 85%, 422 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 74 m ² NF (Gastronomie)
4.	Mainz	25	2.395	38%	9,32	958	3.617	0,22	ED; 4 WE (172 - 203 m ² WF), Wohnanteil 81%, 775 m ² WF, mittl. Ausst., sehr gute Wohnl.
5.	Mainz	10	1.230	31%	7,98	847	2.103	0,46	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
6.	Weisenau	1	530	31%	7,09	1.155	1.792	0,67	2 WE, Wohnanteil 77%, 885 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 270 m ² NF (Lager: 20)
7.	Mainz	10	1.230	38%	9,44	842	2.720	0,71	16 WE (31-74 m ² WF), Wohnanteil 91%, 768 m ² WF, einf. - mittl. Ausst., mittl. Wohnl.
8.	Mainz	5	3.300	25%	8,30	930	2.312	0,80	W5 WE, Wohnanteil 63%, 585 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.;
9.	Mainz	10	1.230	50%	7,60	772	2.591	1,41	9 WE, Wohnanteil 72%, 552 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 220 m ² NF (Lager)
10.	Mainz	10	1.230	44%	7,89	815	2.393	1,44	10 WE, Wohnanteil 86%, 700 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 115 m ² NF (Laden); San. 2007 (WDVS, Fassade, Balkone)
11.	Mainz	10	1.230	19%	8,74	1.343	1.346	1,54	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
12.	Mainz	5	3.300	19%	10,24	260	2.115	1,59	5 WE, Wohnanteil 83%, 216 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 44 m ² NF (Laden: 22/22)
13.	Mainz	5	3.300	31%	7,42	695	2.201	1,66	10 WE, Wohnanteil 84%, 585 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.
14.	Mainz	4	3.445	31%	9,51	1.173	2.728	1,71	15 WE, Wohnanteil 77%, 904 m ² WF, einf.- mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 269 m ² NF (Laden: 81/188); 5 Stp
15.	Mainz	5	3.300	25%	11,73	1.510	2.530	1,72	ED; 28 WE (33 - 70 m ² WF), Wohnanteil 78%, 1.169 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.
16.	Mombach	9	420	38%	7,84	290	1.914	1,77	2 WE, Wohnanteil 59%, 170 m ² WF, gute Ausst. u. mittl. Wohnl.; 1 GE: 120 m ² NF (Laden); 2 Stp
17.	Mainz	5	3.300	31%	6,80	1.185	2.194	2,07	15 WE, Wohnanteil 73%, 869 m ² WF, einf.- mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 316 m ² NF (Lager/Werkst.); 1 Stp
18.	Mainz	4	3.445	31%	11,07	452	3.097	2,16	6 WE (47 - 65 m ² WF), Wohnanteil 74%, 336 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.
19.	Mainz	5	3.300	44%	7,59	850	2.352	2,25	ED; 4 WE, Wohnanteil 60%, 514 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 336 m ² NF (Büro: 166/170)
20.	Mainz	5	3.300	44%	13,62	726	3.650	2,26	DZ: 18 WE, Wohnanteil 90%, 651 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 75 m ² NF (Laden)

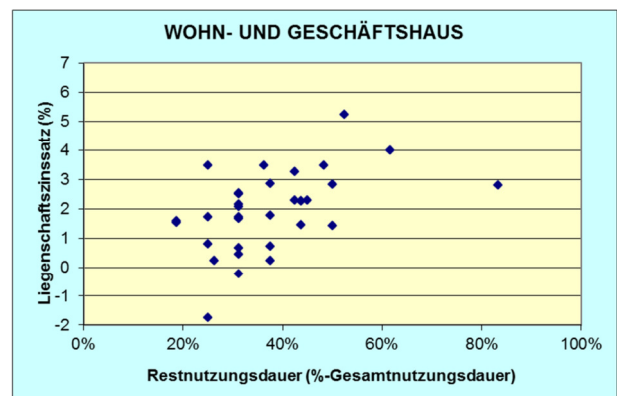
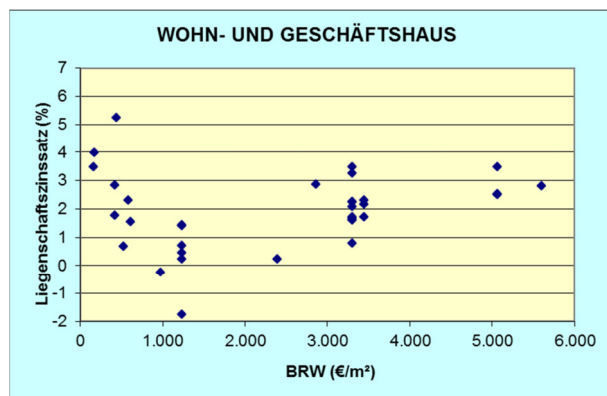
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
21.	Gonsenheim	16	580	43%	7,48	661	1.830	2,30	5 WE, Wohnanteil 54%, 357 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.
22.	Mainz	5	3.445	45%	11,42	749	3.406	2,30	17 WE, Wohnanteil 92%, 687 m ² WF, einf.- mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 62 m ² NF (Laden); 1 Stp, 18 TG; San. 2013 (Dach, Fassade)
23.	Mainz	4	5.065	31%	13,15	888	3.266	2,50	17 WE, Wohnanteil 64%, 572 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 316 m ² NF (Gastronomie, Laden)
24.	Mainz	4	5.065	31%	10,48	376	3.324	2,52	3 WE (64/70/71), Wohnanteil 55%, 205 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.
25.	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
26.	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)
27.	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
28.	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
29.	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)
30.	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
31.	Mainz	4	5.065	25%	9,43	509	2.358	3,49	3 WE (89 - 158 m ² WF), Wohnanteil 66%, 336 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.
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.	Ebersheim	2	440	53%	8,20	293	1.399	5,25	2 WE, Wohnanteil 65%, 189 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 104 m ² NF (Laden:86, Lager: 18); 4 Stp

Gesamtheit (1-33):

Mittelwert: **1,93**
Stand.abw.: **1,36**
Anzahl: **33**

20%-Kappung (8-26):

1,98
0,53
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.

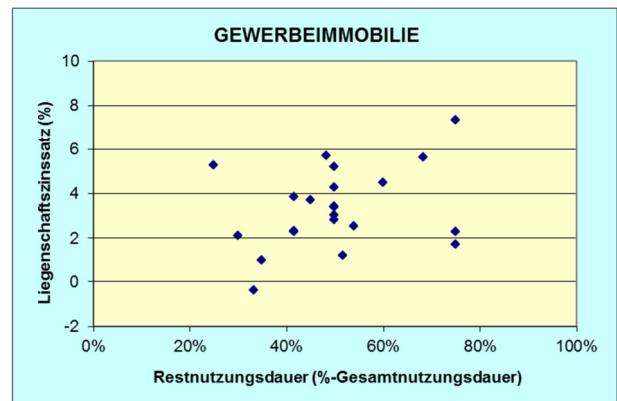
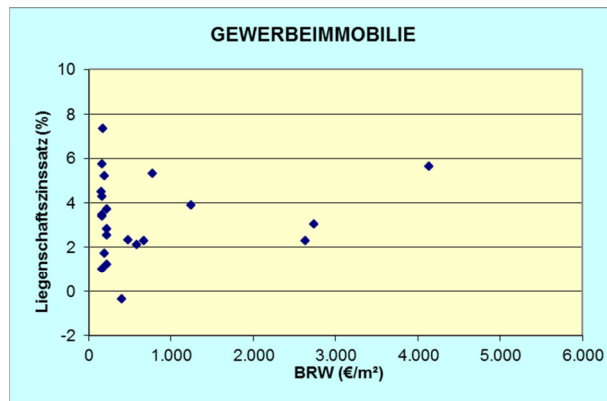
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	13	400	20	60	7,54	2.403	2.289	-0,37	ED; Büro- und Lagergebäude (Büro: 1.975, Lager: 428, Veranstaltung: 140); TG- u. Stp-Flächen
2.	Hechtsheim	18	160	21	60	8,15	1.178	1.570	1,02	1 ME (Büro und Schulung); 6 Stp; mittl. Ausstattung; umf. Renov. 2018
3.	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
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.	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)
6.	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
7.	Gonsenheim	13	670	30	40	3,48	1.046	1.214	2,31	1 ME (Technik- und Büroflächen), 24 Stp.; mittl. Wohnl.
8.	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
9.	Weisenau	3	220	27	50	11,05	525	2.381	2,55	1 ME (Büro u. Produktion), mittl. Ausst.; K = Mieter
10.	Weisenau	3	220	30	60	8,77	1.845	1.843	2,84	1 WE (Villa), Wohnanteil 10%, 180 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 6 GE: 1.665 m ² NF (Gewerbe m. Halle, Büro); ca-Bj.: Villa 1982, Halle 1989, Bürogeb. 1995; diverse Mängel/Inst.-stau
11.	Mainz	3	2.740	30	60	12,25	1.844	2.761	3,05	10 ME (Laden: 89, 2xPraxis: 294, 7x Büro:1.461); 11 Stp; Inst.-stau Fassade
12.	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
13.	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.)
14.	Weisenau	3	220	18	40	4,25	3.143	732	3,71	3 ME (Handel: 998/1045/1100), einf.-mitt. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
15.	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
16.	Hechtsheim	19	160	20	40	2,47	385	455	4,29	1 ME Gewerbehalle (Lager/Laden/Ausstellung); mittl. Ausst.; San. 2014-2018
17.	Mombach	2	150	24	40	10,29	1.944	1.662	4,50	Autohaus (Werkstatt/Handel), 76 Stp
18.	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.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
19.	Laubenheim	10	775	10	40	7,50	800	1.875	5,30	1 ME (Laden: 600, Lager/Soz.-räume: 200); 30 Stp
20.	Mainz	4	4.140	41	60	12,51	14.654	2.184	5,63	Bürogebäude, geh. Ausst.; 80 TG; San. 2018
21.	Hechtsheim	18	160	29	60	6,03	1.568	861	5,73	2 WE, Wohnanteil 9%, 141 m²WF, mittl. Ausst.; GE: 1.427 m²NF (Lager: 281, Gastronomie: 223, Produktion: 297, Büro: 626); 20 Stp
22.	Mainz	11	175	30	40	18,70	690	2.239	7,36	1 ME (Spielhalle), 24 Stp

Gesamtheit (1-22):

Mittelwert:	3,35
Stand.abw.:	1,81
Anzahl:	22

20%-Kappung (6-18):	3,28
	0,95
	14



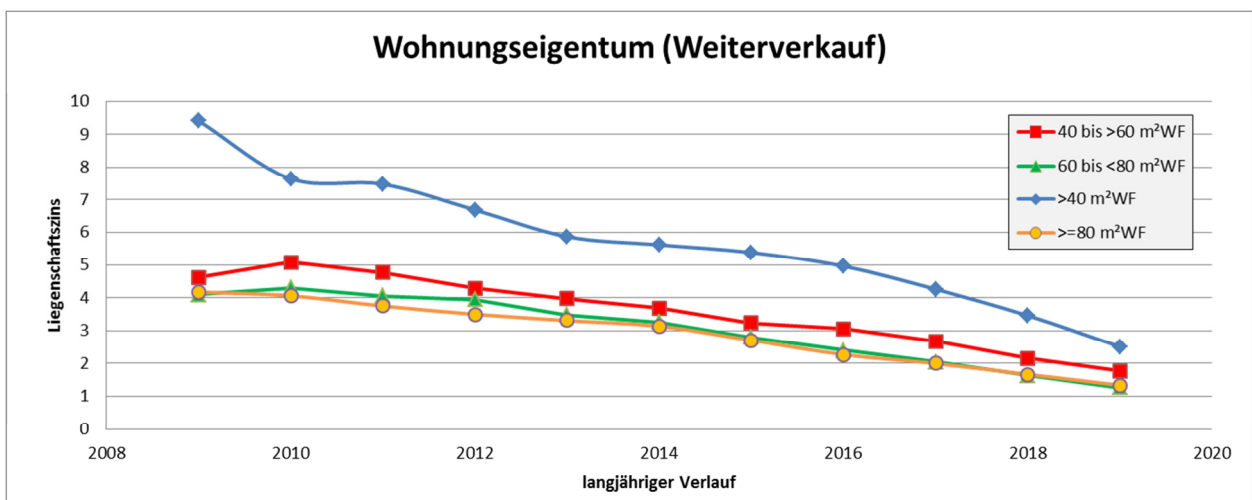
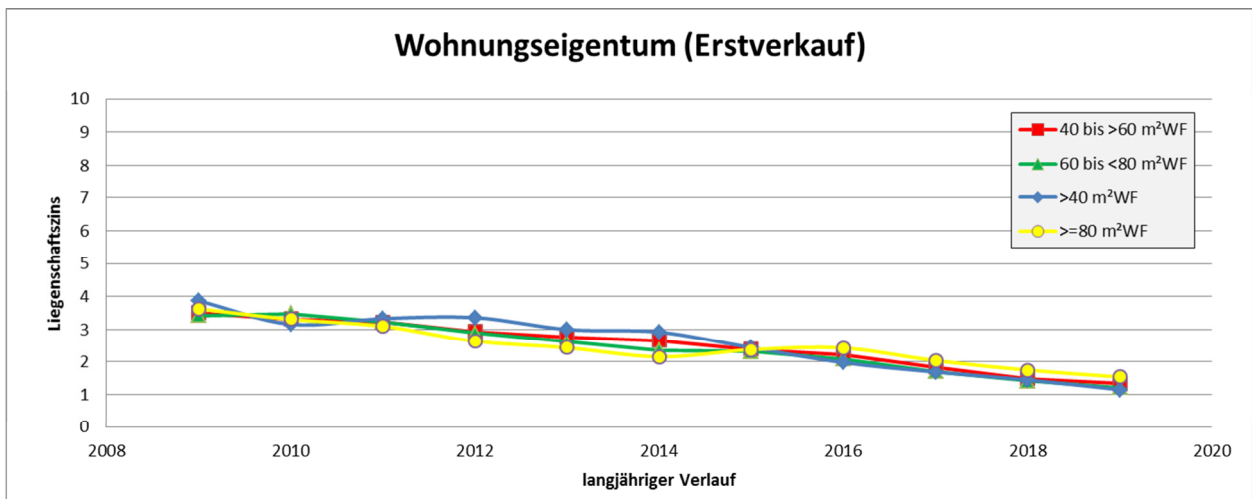
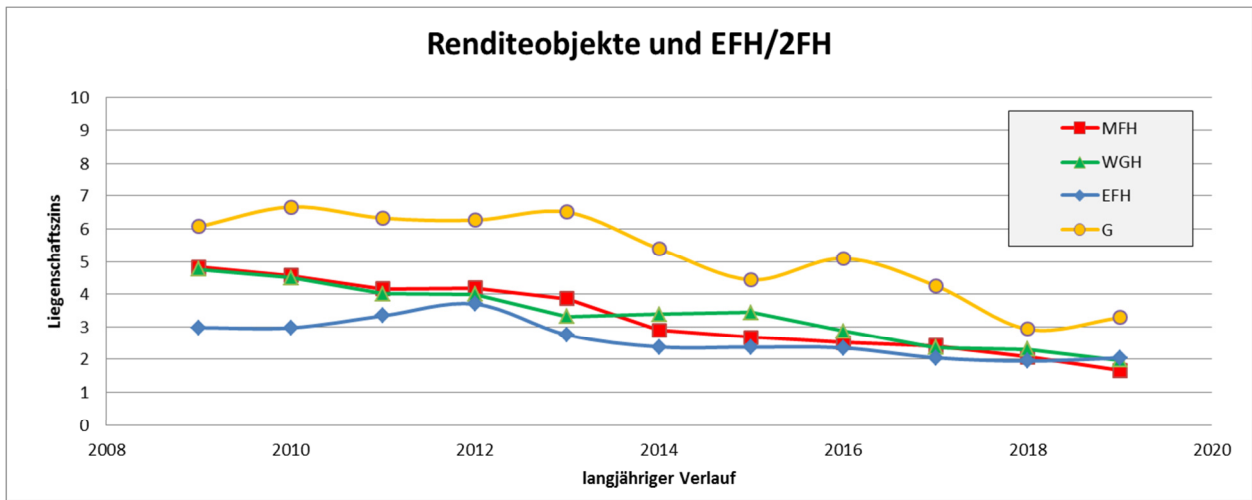
Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2018 und 2019. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard- abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,05	0,45	16
Mehrfamilienhäuser	1,67	0,53	41
Wohn- und Geschäftshäuser	1,98	0,53	19
Gewerbeobjekte	3,28	0,95	14
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m ² WF	1,15	0,19	19
40 bis <60 m ² WF	1,34	0,21	86
60 bis <80 m ² WF	1,21	0,21	110
>=80 m ² WF	1,54	0,19	198
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	2,51	0,60	188
40 bis <60 m ² WF	1,77	0,60	173
60 bis <80 m ² WF	1,27	0,75	176
>=80 m ² WF	1,34	0,57	217

Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen (s.a. Ergebnisse in historischen Grundstücksmarktberichten). Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kap-pung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.



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 2019 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 2019

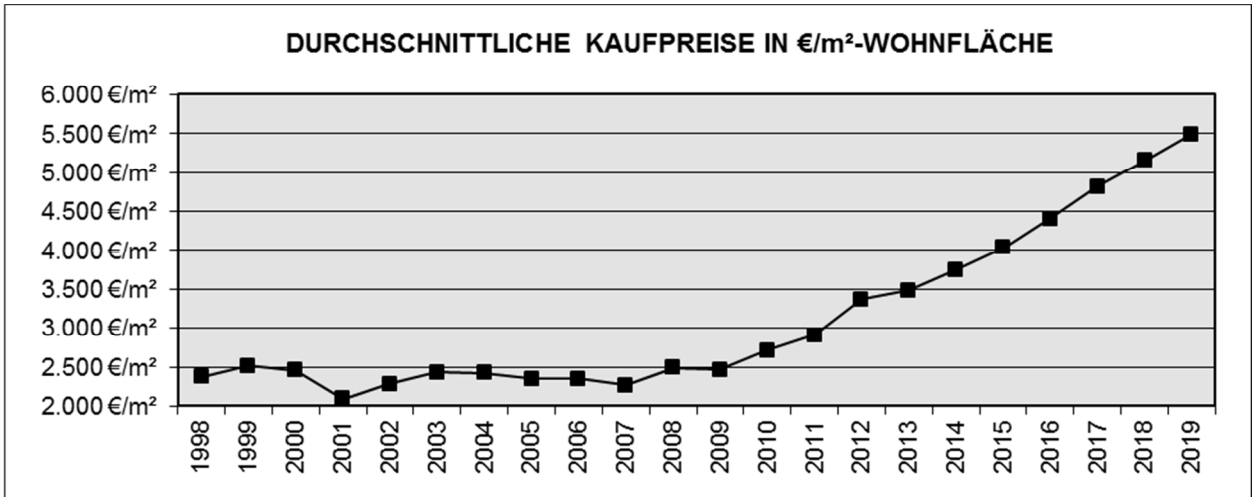
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	368		222	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	82 m ²	± 36%	78 m ²	± 18%
Ø Kaufpreis	442.766 €	± 36%	435.952 €	± 23%
Ø Mittel (€/m ² WF)	5.495 €	± 18%	5.576 €	± 16%

Verteilung nach Größenklasse

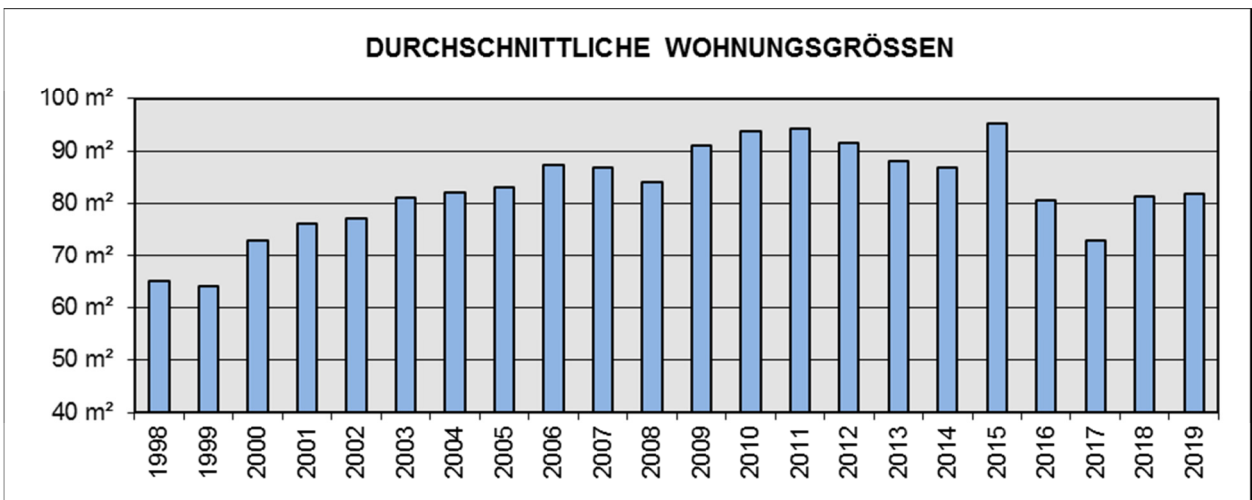
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	14	75	106	81	92
Ø Mittel (€/m ² WF)	5.254	5.403	5.356	5.369	5.879
Standardabw.	± 11%	± 19%	± 18%	± 19%	± 15%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	252	473	353	264	344
Ø Wohnfläche	94 m ²	94 m ²	92 m ²	88 m ²	87 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	2.714	2.907	3.371	3.483	3.748
	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	396	396	418	320	368
Ø Wohnfläche	95 m ²	80 m ²	73 m ²	81 m ²	82 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	4.037	4.405	4.819	5.155	5.495



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2019 ungebremst ist. 152 der 368 ausgewerteten Kauffälle lagen im Innenstadtbereich, 39 in Weisenau, 31 in Hechtsheim, 40 in Bretzenheim und 74 in Gonsenheim.

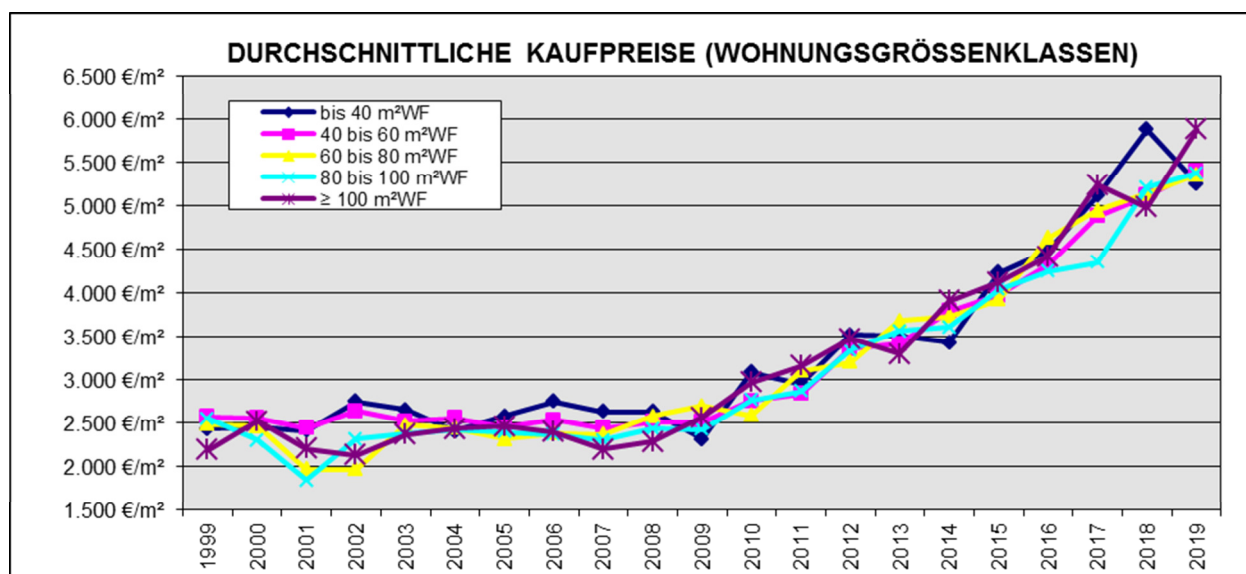


Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt im Mittel bei 82 m²WF.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

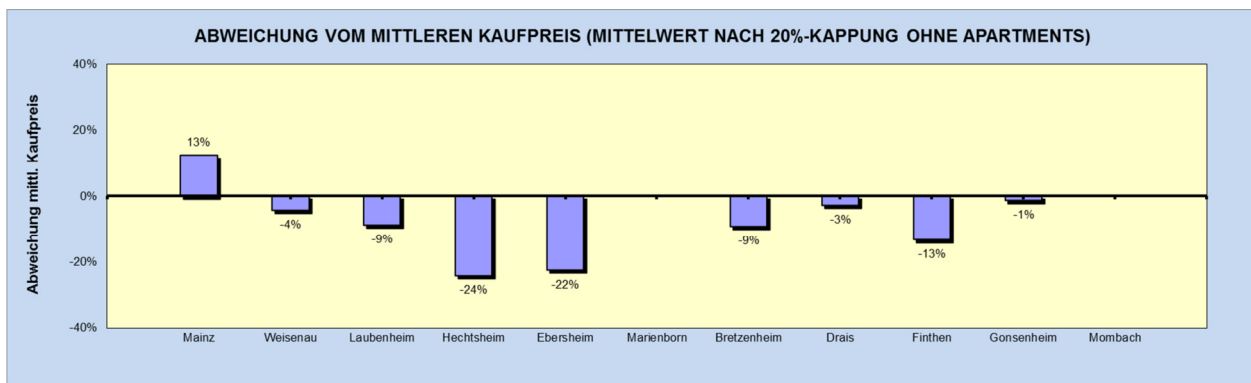
Bezug nehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

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
2019	5.254 €/m ² WF	5.403 €/m ² WF	5.356 €/m ² WF	5.369 €/m ² WF	5.879 €/m ² WF



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2018 und 2019) innerhalb von Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	5.054	5.588	4.707	4.487	4.040	3.842	3.779	4.637	4.778	4.229	4.999	
Standardabweichung (Gesamtheit)	914	911	721	342	752	380		477	614	552	378	
Anzahl (Gesamtheit)	654	292	50	22	60	13	1	62	9	16	129	0
Mittelwert (20%-Kappung)	5.007	5.633	4.789	4.564	3.800	3.884		4.542	4.867	4.336	4.936	
Standardabweichung (20%-Kappung)	405	435	294	160	416	77		103	173	266	124	
Anzahl (20%-Kappung)	392	176	30	14	36	7	0	38	5	10	77	0
Abweichung vom Mittelwert (gesamt)		13%	-4%	-9%	-24%	-22%		-9%	-3%	-13%	-1%	
Minimum (20%-Kappung)	4.401	4.678	4.341	4.265	3.471	3.750		4.401	4.598	3.632	4.736	
Maximum (20%-Kappung)	5.846	6.328	5.315	4.736	4.966	3.974		4.777	5.040	4.573	5.199	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	450	231	20	0	49	0	0	33	0	0	117	0



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2018 und 2019, nach 20%-Kappung, ohne Apartments) im Hinblick auf Wohnlagemerkmale

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

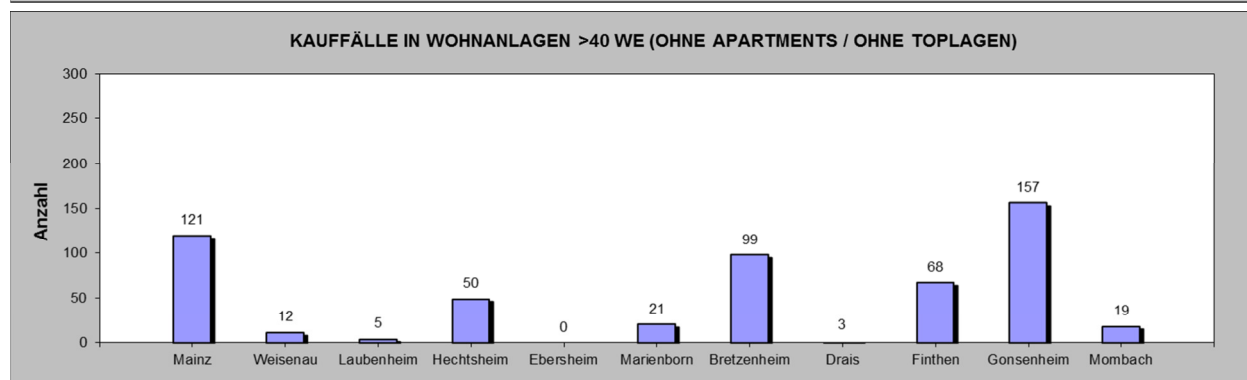
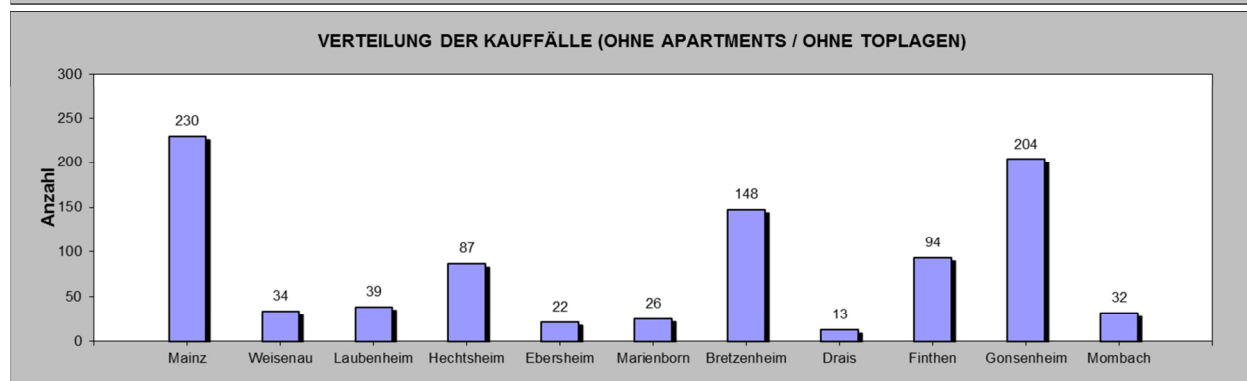
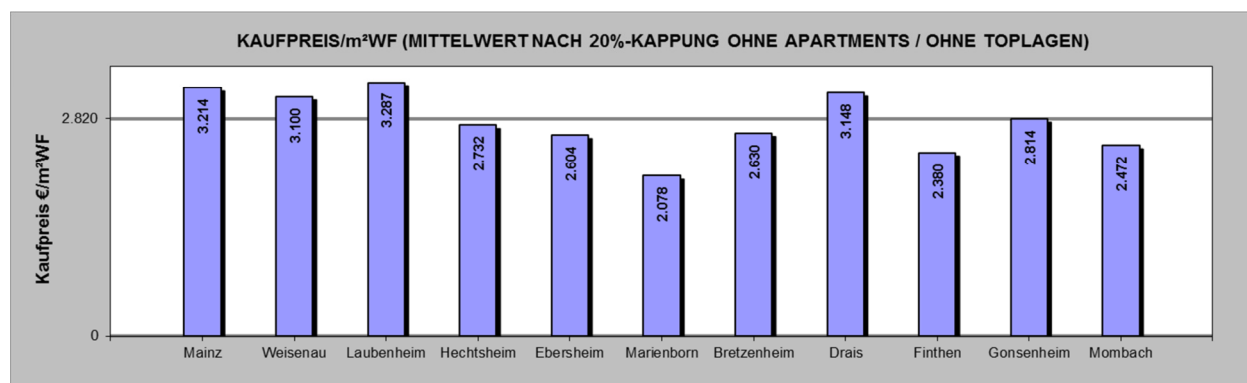
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
einfache Lage (mittl. KP/m ² WF)	4.611	4.607	o.A.	4.663	4.839	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	49	37		11	2							
mittlere Lage (mittl. KP/m ² WF)	4.689	4.774	4.789	o.A.	3.702	3.884	o.A.	4.542	4.439	4.336	4.936	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	224	23	30		34	7		38	2	10	77	
gute Lage (mittl. KP/m ² WF)	4.946	o.A.	o.A.	4.594	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	4.989	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	5								3			
sehr gute Lage (mittl. KP/m ² WF)	5.962	5.962	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	116	116										

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 929 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2019 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

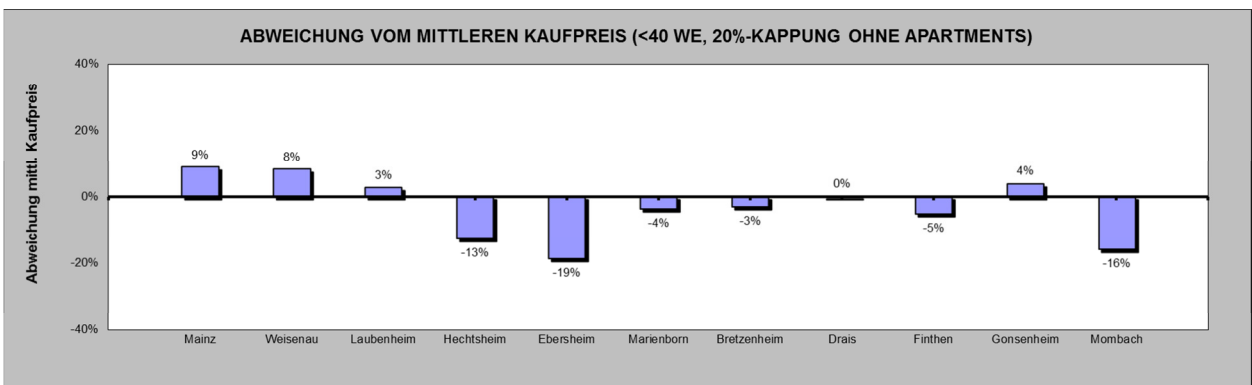
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.884	3.250	3.240	3.375	2.745	2.587	2.126	2.680	3.235	2.485	2.869	2.541
Standardabweichung (Gesamtheit)	882	884	1.189	882	592	554	647	932	581	687	855	440
Anzahl (Gesamtheit)	929	230	34	39	87	22	26	148	13	94	204	32
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.820	3.214	3.100	3.287	2.732	2.604	2.078	2.630	3.148	2.380	2.814	2.472
Standardabweichung (20%-Kapp.)	396	385	574	259	220	353	278	439	168	296	500	148
Anzahl (20%-Kappung)	557	138	20	23	53	14	16	88	7	56	122	20
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.112	2.622	2.366	2.948	2.330	2.129	1.531	1.789	2.957	1.899	2.020	2.270
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.589	3.943	4.176	3.736	3.106	3.147	2.551	3.298	3.424	2.986	3.655	2.757
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	555	121	12	5	50	0	21	99	3	68	157	19



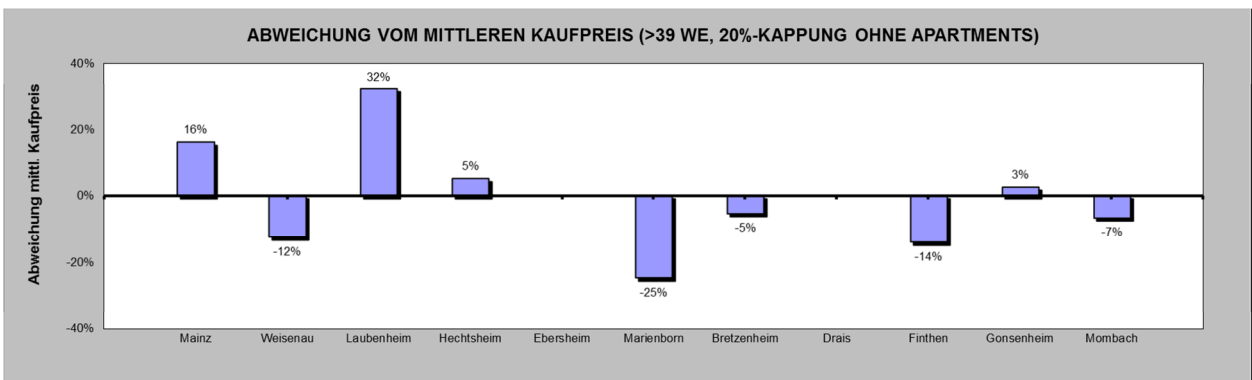
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.257	3.536	3.579	3.392	2.844	2.587	3.121	3.157	3.302	3.071	3.347	2.776
Standardabweichung (Gesamtheit)	926	930	1.027	932	791	554	405	1.150	589	756	798	516
Anzahl (Gesamtheit)	374	109	22	34	37	22	5	49	10	26	47	13
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.199	3.484	3.462	3.286	2.795	2.604	3.083	3.104	3.200	3.037	3.321	2.691
Standardabweichung (20%-Kapp.)	380	397	521	347	280	353	185	457	343	391	341	288
Anzahl (20%-Kappung)	224	65	14	24	23	14	3	29	6	16	29	7
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		9%	8%	3%	-13%	-19%	-4%	-3%	0%	-5%	4%	-16%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.546	2.790	2.778	2.739	2.301	2.129	2.870	2.264	2.957	2.363	2.708	2.333
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.904	4.182	4.276	3.904	3.334	3.147	28	3.820	3.877	3.673	3.803	3.240

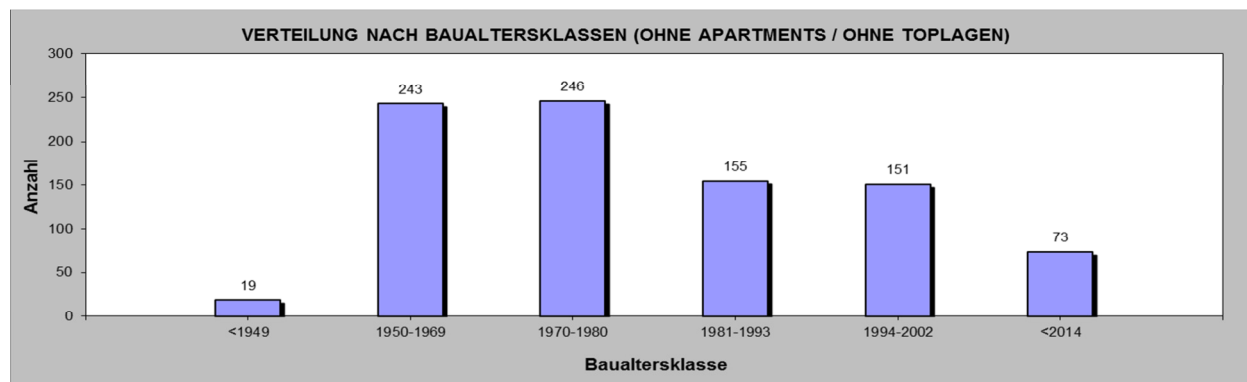


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	2.632	2.992	2.618	3.258	2.672		1.889	2.444	3.011	2.260	2.726	2.381
Standardabweichung (Gesamtheit)	754	756	1.255	436	379		429	696	605	507	821	299
Anzahl (Gesamtheit)	555	121	12	5	50	0	21	99	3	68	157	19
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	2.568	2.983	2.249	3.393	2.699		1.934	2.433		2.209	2.634	2.399
Standardabweichung (20%-Kapp.)	366	329	277	179	195		245	432		224	486	81
Anzahl (20%-Kappung)	333	73	8	3	30	0	13	59	0	40	95	11
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		16%	-12%	32%	5%		-25%	-5%		-14%	3%	-7%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	1.939	2.341	1.884	3.200	2.345	0	1.529	1.752	0	1.872	1.967	2.270
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.251	3.560	2.563	3.553	2.980	0	2.273	3.102	0	2.671	3.601	2.500

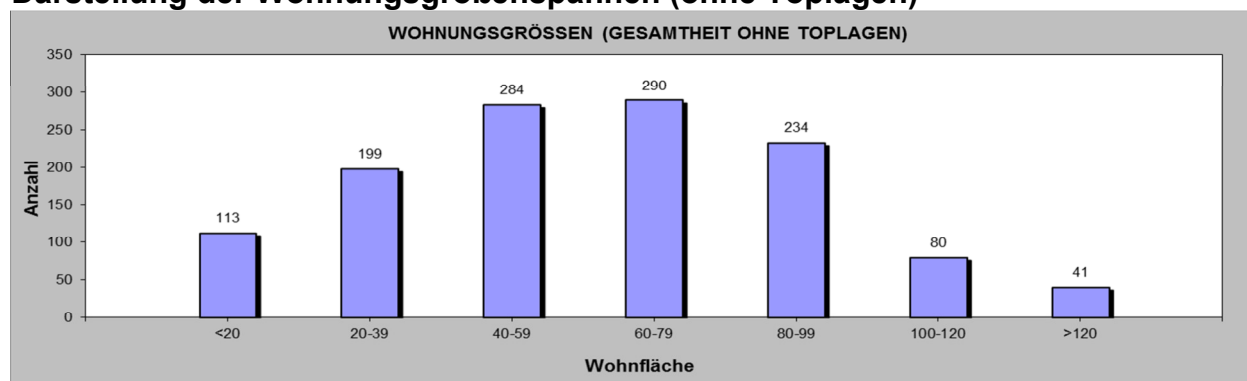


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1950	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2014
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.347	2.686	2.342	2.871	3.248	3.666
	Standardabweichung (Gesamtheit)	745	744	596	612	816	919
	Anzahl (Gesamtheit)	19	243	246	155	151	73
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.465	2.643	2.306	2.888	3.221	3.645
	Standardabweichung (20%-Kappung)	278	342	273	278	324	417
	Anzahl (20%-Kappung)	11	145	148	93	91	43
	Minimum (20%-Kappung)	2.978	1.971	1.851	2.350	2.624	2.956
	Maximum (20%-Kappung)	3.897	3.225	2.810	3.403	3.820	4.341
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	7	174	200	85	57	9

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

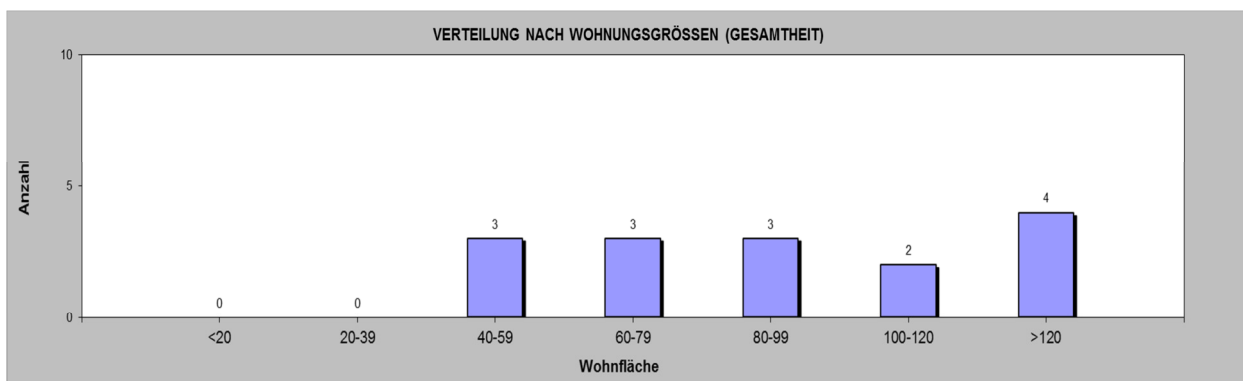
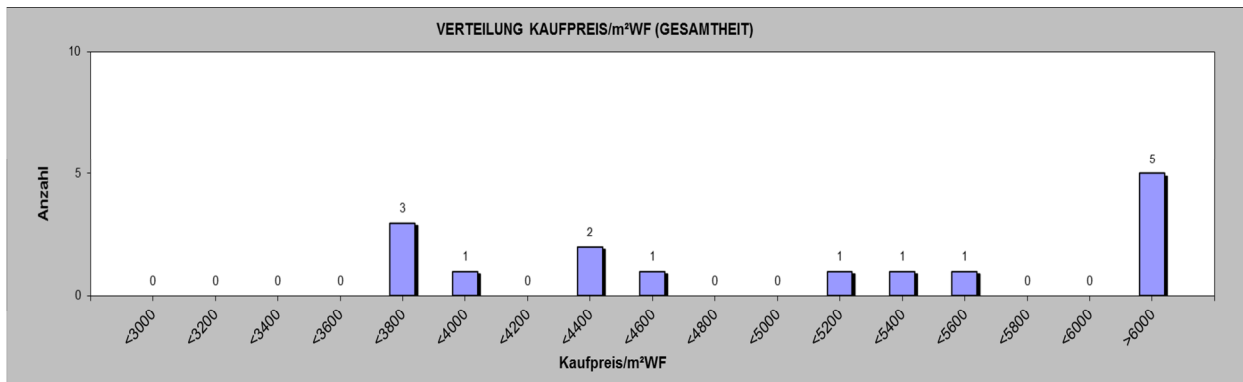


		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	2.826	2.841	2.784	3.000
	Standardabweichung (Gesamtheit)	831	797	848	960
	Anzahl (Gesamtheit)	312	284	290	355
	Mittelwert (20%-Kappung)	2.803	2.820	2.710	2.924
	Standardabweichung (20%-Kappung)	367	340	359	469
	Anzahl (20%-Kappung)	188	170	174	213
	Minimum (20%-Kappung)	2.163	2.194	2.051	2.117
	Maximum (20%-Kappung)	3.400	3.438	3.445	3.774
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	265	185	186	184

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 15 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2018 bis 2019 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (15) lag bei 5.509 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 36%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (9 Kauffälle) mit 5.073 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 17%).



		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	5.014	5.201	5.772
	Standardabweichung (Gesamtheit)		1.003	1.295	2.447
	Anzahl (Gesamtheit)	0	3	3	9
	Mittelwert (20%-Kappung)				5.056
	Standardabweichung (20%-Kapp.)				1.046
	Anzahl (20%-Kappung)	0	0	0	5
	Minimum (20%-Kappung)				3.729
	Maximum (20%-Kappung)				6.472
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	0	1	1	3

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 1.241 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2018 bis 2019. Nicht berücksichtigt wurden Wohnungen in Toplagen. Kfz-Stellplätze sind nicht in den Kaufpreisen 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 2018, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2019 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2018: 2.800 €/m²WF für 55 m²-Wohnung -> indexierter Kaufpreis 2019: 2.800 €/m²WF x (5.403/5.115) = 2.958 €/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
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
2019	5.254 €/m ² WF	5.403 €/m ² WF	5.356 €/m ² WF	5.369 €/m ² WF	5.879 €/m ² WF

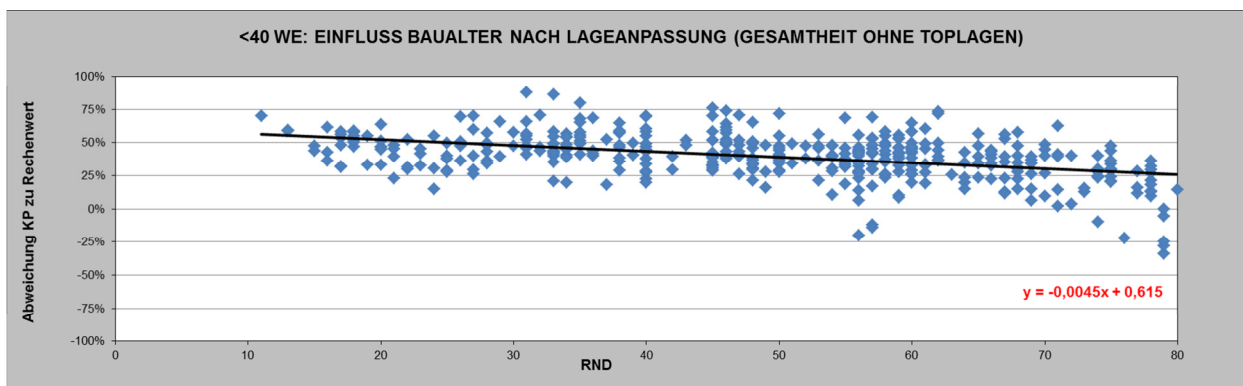
Aufgrund von Erkenntnissen aus vorangegangenen Analysen wurde die Gesamtheit der Kauffälle im Hinblick auf die Größe der Wohnanlage in <40 WE und >39 WE aufgeteilt.

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 (€/m ² WF)	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Wohnanlagen <40 WE (20%-Kappung)	3.199	+10%	+5%	+5%	-10%	-20%	-5%	-5%	0%	-5%	+5%	-15%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	2.568	+15%	-10%	+10%	+5%	-20%	-25%	-5%	0%	-15%	+5%	-5%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = fiktives Baujahr + 80 Jahre – 2019) und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten



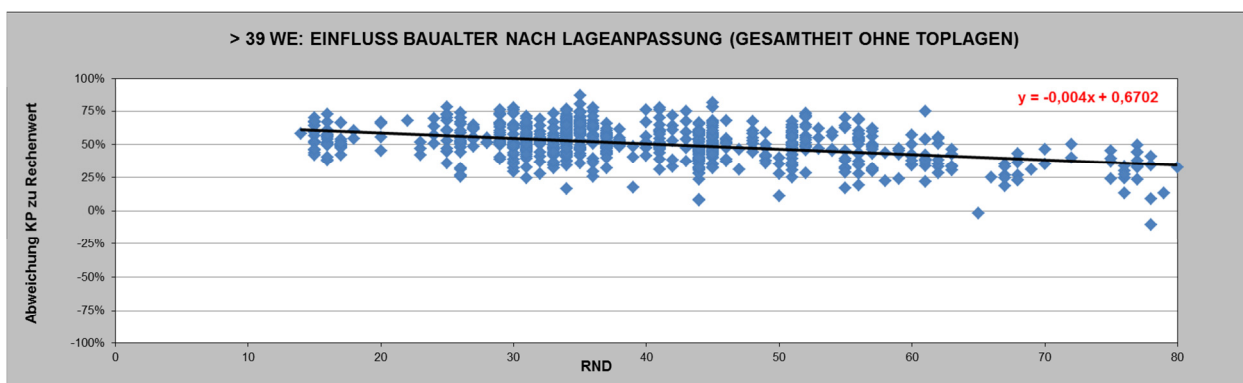
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0045 * x + 0,615$$

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 2,29 %, die Standardabweichung bei 10% (253 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

$$y = -0,004 * x + 0,6702$$

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 1,27 %, die Standardabweichung bei 12% (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)	421	820
	Anzahl (20%-Kappung)	253	492
	Neubaupreis nach Wohnungsgröße:	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	Berücksichtigung Alter (RND*):	$y = (-0,0045 \times \text{RND}) + 0,615) \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$	$y = (-0,004 \times \text{RND}) + 0,6702) \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$
	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%	± 12%
	Schätzwert:		

RND*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre - 2019)

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.

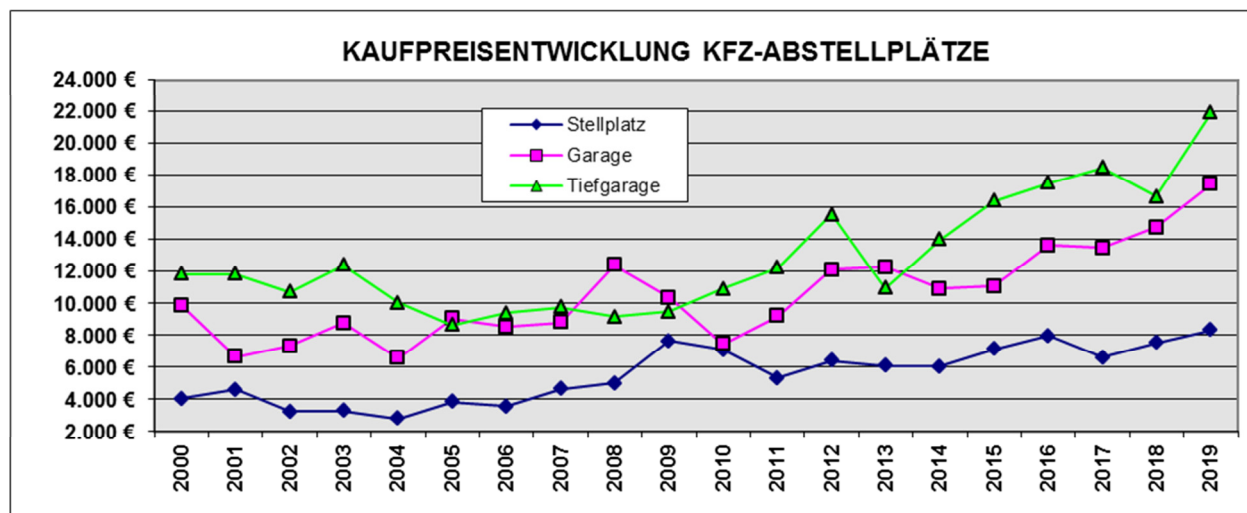
Kfz-Abstellplätze

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 2019	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	30	7.897 €	8.306 €	± 30%
Einzelgaragen (GA)	34	17.309 €	17.425 €	± 15%
Tiefgaragenplätze (TG)	358	21.100 €	21.921 €	± 35%
auswertbare Kauffälle: 422				



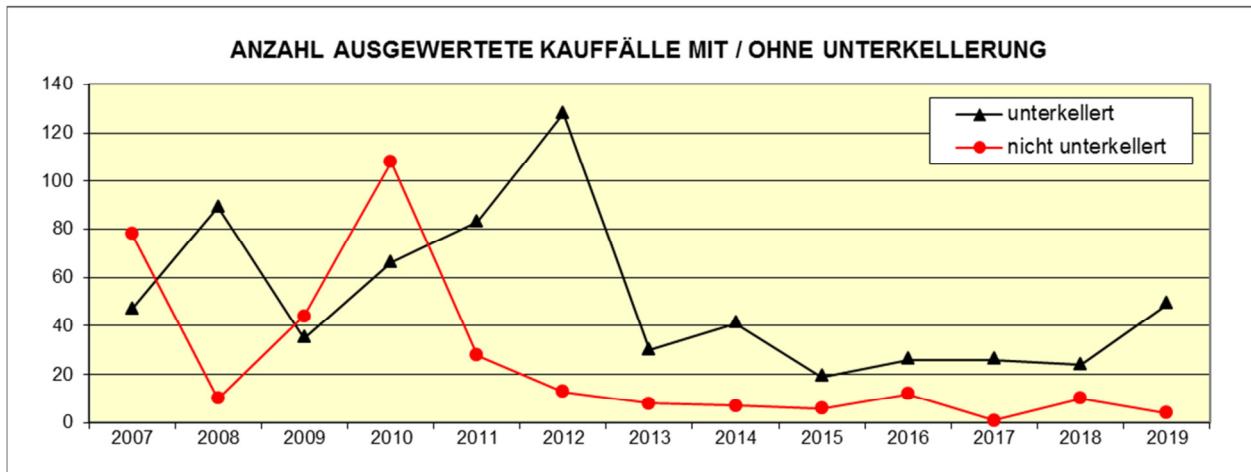
Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 110 Kaufverträge bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet.

Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen (26 von 53) entstammt dem Neubaugebiet „Nino-Erné-Straße“ (B-Plan Le 2 in Lerchenberg).

Der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften lag in unserer Untersuchung bei 8 %.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2011 bis 2019. 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 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	3.513 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 15%		± 17%	± 9%
Reihenhaus 2017	10	Mittelwert:	491.469 €	197 m ²	9	145 m ²	3.313 €/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%
Reihenhaus 2019	5	Mittelwert:	535.688 €	223 m ²	5	128 m ²	4.208 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 19%		± 12%	± 6%
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	3.612 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 13%	± 10%
Reihenendhaus 2017	7	Mittelwert:	495.983 €	214 m ²	7	147 m ²	3.573 €/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%
Reihenendhaus 2019	5	Mittelwert:	558.824 €	232 m ²	5	135 m ²	4.143 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 11%		± 14%	± 5%
Doppelhaushälfte 2011	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m ²	11	131 m ²	2.408 €/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%
Doppelhaushälfte 2019	43	Mittelwert:	595.214 €	251 m ²	43	151 m ²	3.964 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 14%		± 13%	± 8%

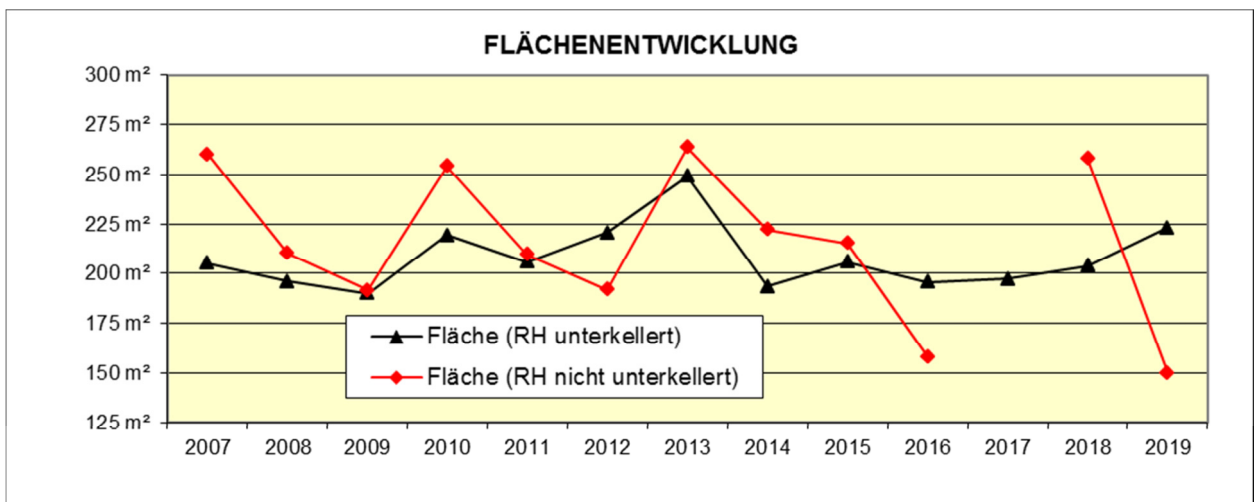
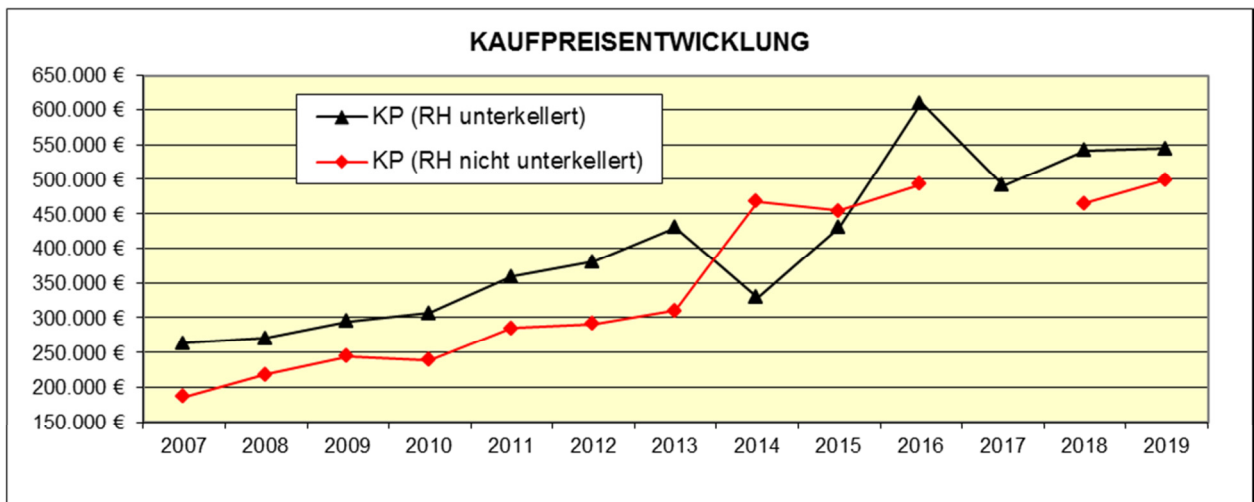
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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 2019 gingen 5 Kauffälle in die Auswertung ein. Im Bereich „nicht unterkellert“ lagen für das Jahr 2017 keine auswertbaren Kauffälle vor.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

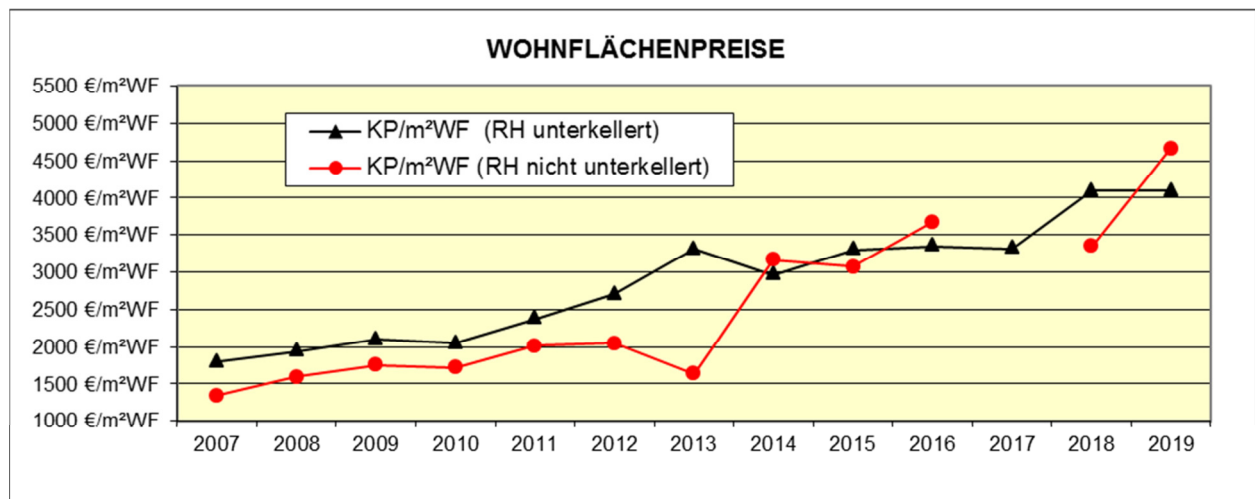
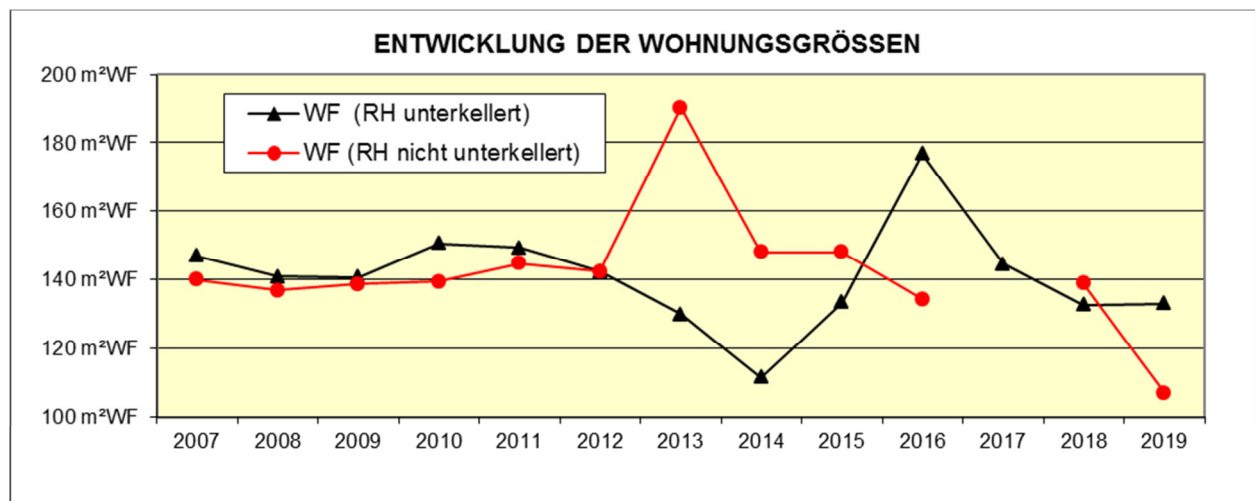
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2019	4	Mittelwert:	544.860 €	223 m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 19%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2019	1	Mittelwert:	499.000 €	150 m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



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.

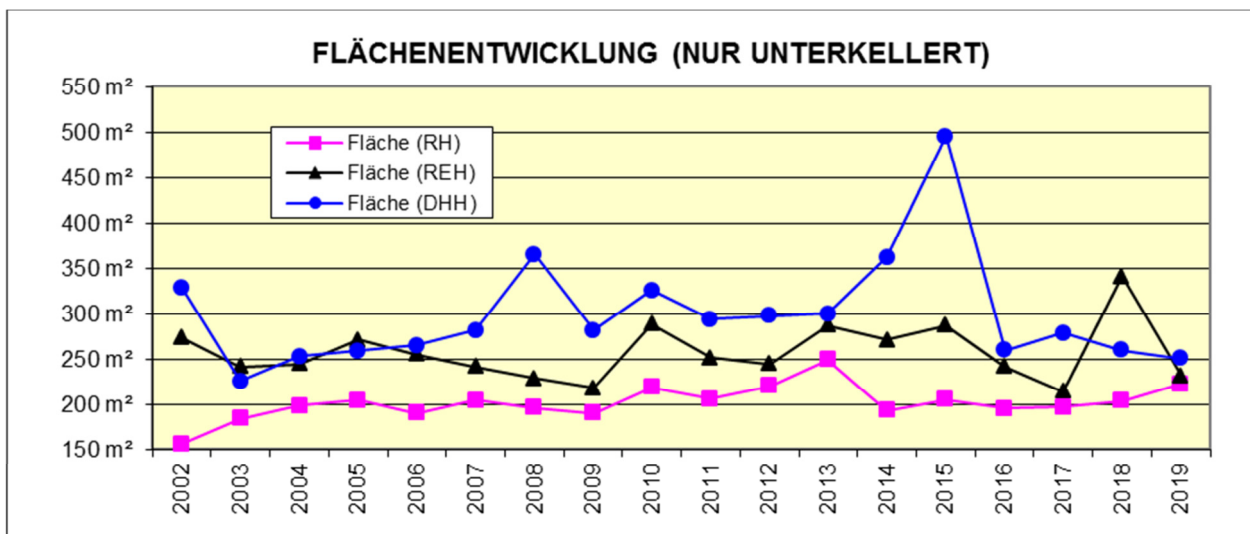
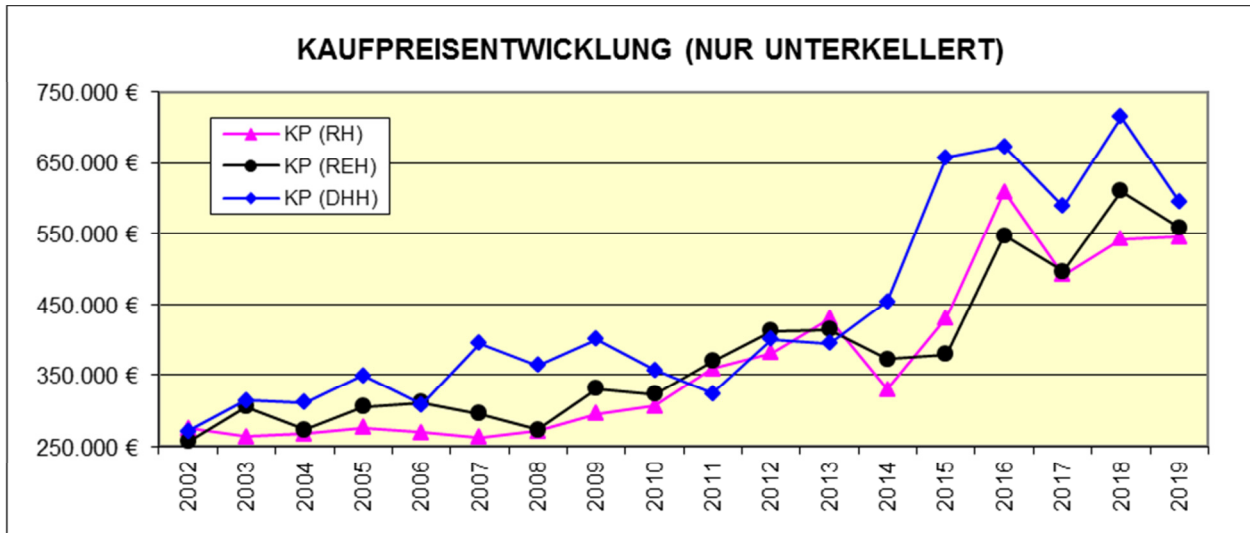
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

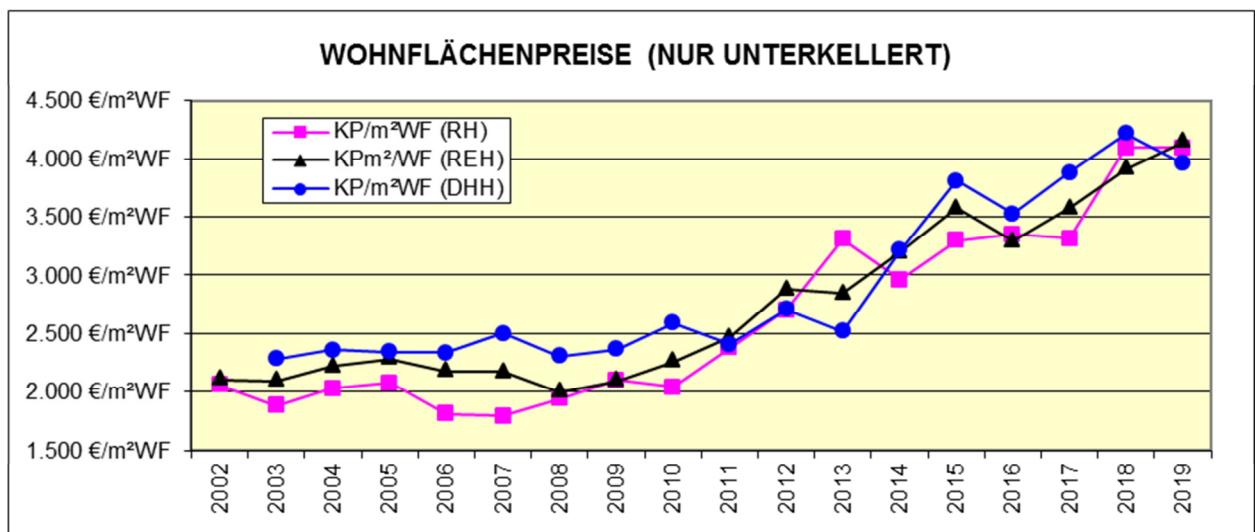
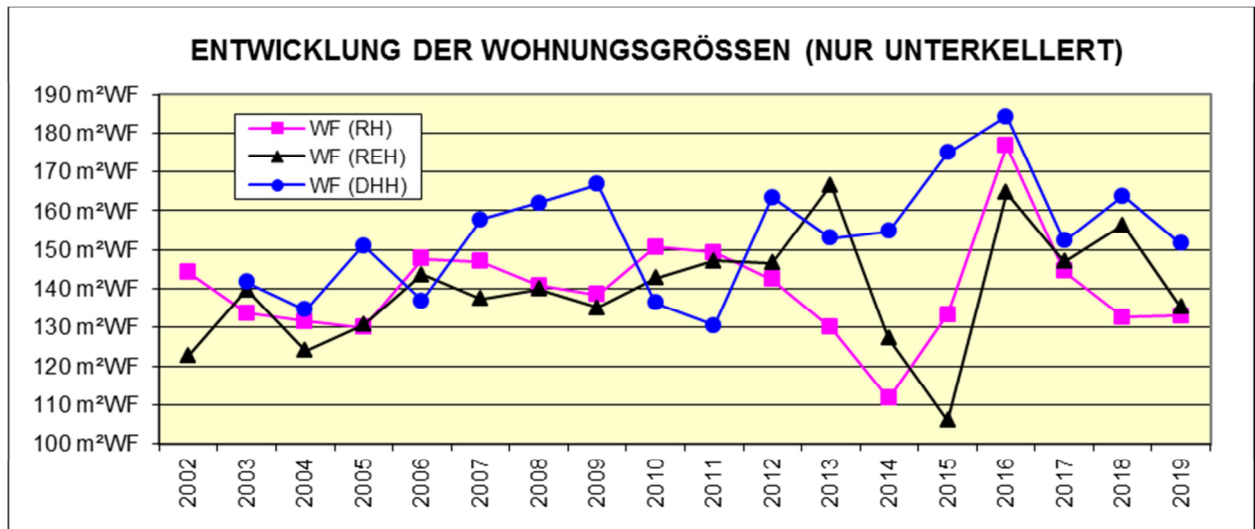
	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2019	4	Mittelwert:	133 m ²	4.094 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 1%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2019	1	Mittelwert:	107 m ²	4.664 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



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 2019 konnten 49 Kauffälle ausgewertet werden.





Unbebaute Grundstücke

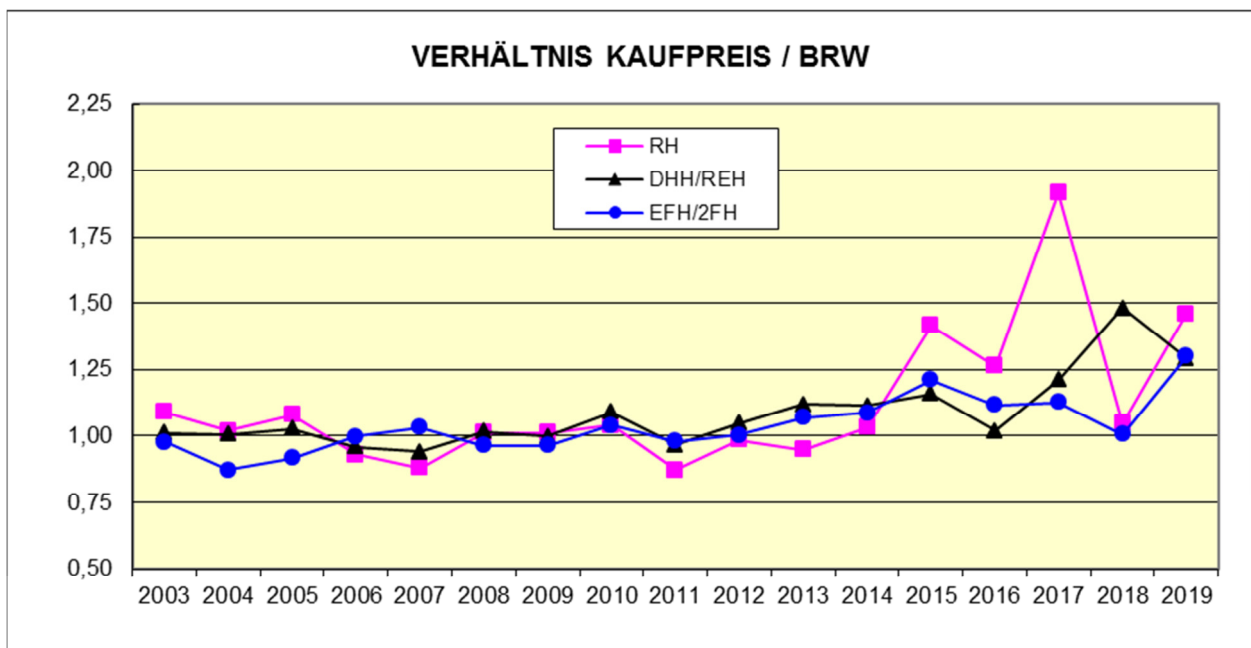
Mangels Ausweisung von Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau streuten die Verkäufe über das gesamte Stadtgebiet.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 410 – 855 €/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

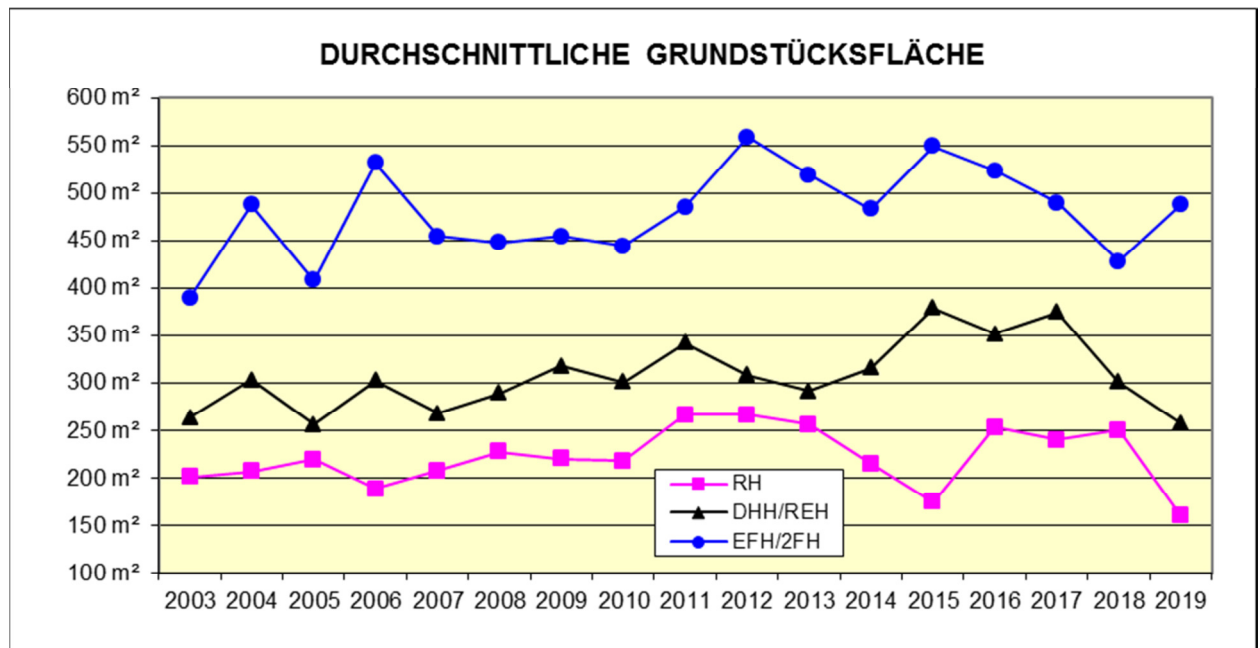
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2019	1	Mittelwert:	1,46
		Standardabw.:	
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2019	42	Mittelwert:	1,29
		Standardabw.:	± 14%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2019	14	Mittelwert:	1,30
		Standardabw.:	± 15%



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 2019	1	Mittelwert:	161 m ²
		Standardabw.:	
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2019	42	Mittelwert:	258 m ²
		Standardabw.:	± 14%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2019	14	Mittelwert:	488 m ²
		Standardabw.:	± 18%



Ertragsfaktoren

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

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2019** insgesamt 68 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2018 steht eine Gesamtheit von 153 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 28% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 94 Kauffälle der Jahre 2014-2019, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 10%). Die Auswertung der aktuellen Kaufalldaten (13 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +34%.

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.

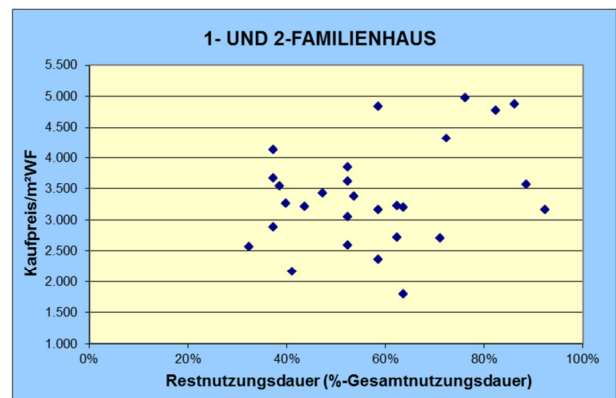
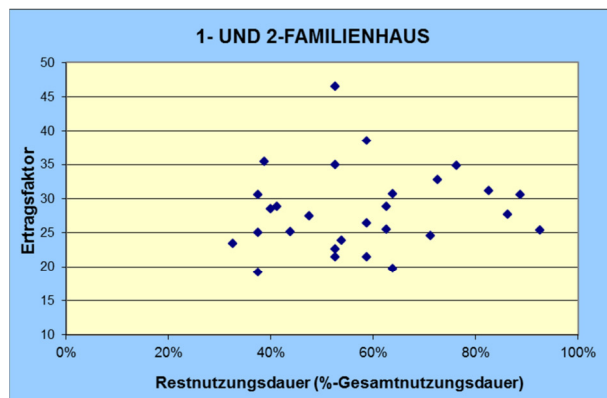
Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Bretzenheim	1	18%	19,14	30	80	12,56	215	2.884	2 EFH (130/85); mittl. Wohnl.; VH: San. 2009 (Hzg.)
2.	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
3.	Laubenheim	1	13%	21,48	47	80	9,18	207	2.367	ED; 2 WE (72/135), Ausst. 2,9, einf. Wohnl.; Kernsan. 2011
4.	Weisenau	1	57%	21,51	42	80	10,06	77	2.597	2 WE (38/39); Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.
5.	Bretzenheim	3	22%	22,67	42	80	13,30	188	3.617	Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; durchgr. San. 2005, 2016 (Hzg.)
6.	Mombach	1	40%	23,44	26	80	9,14	70	2.571	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
7.	Gonsenheim	13	41%	23,87	43	80	11,79	106	3.377	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. (Elektro, tw. San., Fenster, u.a.)
8.	Hechtsheim	17	30%	24,57	57	80	9,18	255	2.706	2 RH (160/95); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 2 Stp
9.	Gonsenheim	17	40%	25,06	30	80	13,71	97	4.124	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2008 (Fenster), 2009 (Hzg., Kollektoren)
10.	Bretzenheim	1	20%	25,17	35	80	10,66	160	3.219	2 WE, Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.
11.	Finthen	2	30%	25,36	74	80	10,38	144	3.160	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp; nicht unterkellert
12.	Gonsenheim	1	37%	25,53	50	80	10,54	158	3.228	2 WE (126/32), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga
13.	Gonsenheim	1	15%	26,39	47	80	10,00	180	3.167	2 WE (80/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2009
14.	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
15.	Gonsenheim	16	13%	27,73	69	80	14,63	123	4.870	Ausst. 3,5, mittl. Wohnl.; Stp
16.	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)
17.	Laubenheim	8	48%	28,87	50	80	7,86	152	2.724	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
18.	Bretzenheim	1	32%	28,89	33	80	6,25	120	2.167	DZ; Ausst. 1,8, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
19.	Gonsenheim	1	24%	30,56	30	80	10,00	60	3.667	DZ; Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; San. 2006 (Fenster, Elektro)
20.	Finthen	2	29%	30,62	71	80	9,71	139	3.568	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; nicht unterkellert; Stp
21.	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
22.	Hechtsheim	1	28%	31,16	66	80	12,78	158	4.778	2 WE (36/122), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp
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 (Bodenbeläge)
24.	Gonsenheim	1	26%	34,87	61	80	11,88	160	4.969	DZ; 2 WE (80/80), Ausst. 3,3, mittl. Wohnl.; 2 Stp
25.	Weisenau	1	25%	34,95	42	80	9,19	135	3.852	2 WE (46/89), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
26.	Bretzenheim	4	53%	35,42	31	80	8,33	240	3.542	2 WE (130/110), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. 2013 (Heizg.)
27.	Finthen	1	20%	38,60	47	80	10,44	91	4.835	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
28.	Mainz	22	65%	46,55	42	80	5,47	128	3.055	Ausst. 1,6, gute Wohnl.; erhebl. Inst.-stau

Gesamtheit (1-28):	Mittelwert:	28,27
		6,10

20%-Kappung (7-22):	Mittelwert	27,53
	Standardabw.:	2,45
	Anzahl:	16



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

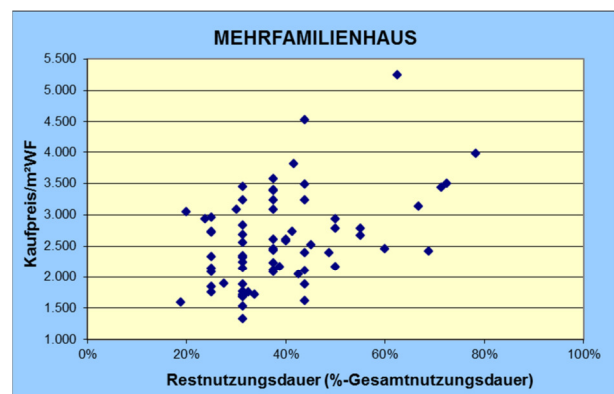
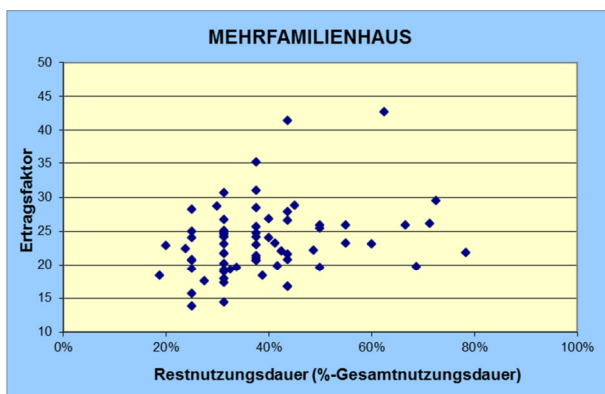
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Bretzenheim	3	24%	13,81	20	80	14,00	125	2.320	3 WE u. 1 Ap., einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
2.	Mombach	9	55%	14,34	25	80	7,62	351	1.312	5 WE (60 - 77 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; 2 WE im UG kein Wohnraum
3.	Gonsenheim	13	48%	15,67	15	60	14,40	434	2.707	22 WE (27 Ap. u. 2 x 55 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
4.	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)
5.	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.)
6.	Gonsenheim	1	33%	17,33	25	80	8,01	399	1.667	7 WE (VH u. HH: 20 - 91 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
7.	Gonsenheim	18	29%	17,48	22	80	8,99	159	1.887	4 WE (3 Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
8.	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
9.	Finthen	3	56%	18,30	31	80	9,83	440	2.159	11 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Ga
10.	Weisenau	1	45%	18,36	15	80	7,20	410	1.585	5 WE, Wohnanteil 96%, 395 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 15 m ² NF (Lager)
11.	Hechtsheim	5	69%	18,96	25	80	6,65	535	1.514	8 WE, mittl. Wohnl.; 3 Ga, 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
12.	Hechtsheim	10	52%	19,26	26	80	7,56	315	1.746	5 WE (36 - 93 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga
13.	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)
14.	Weisenau	1	23%	19,37	20	80	7,52	222	1.748	3 WE (75/75/72), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga
15.	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),
16.	Weisenau	1	29%	19,63	27	80	7,24	281	1.705	2x3 ME (32 - 54 m ² WF); einf. bis mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
17.	Bretzenheim	15	32%	19,76	55	80	10,18	257	2.412	5 WE (49 - 61 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 5 TG
18.	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
19.	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.)
20.	Mainz	10	32%	20,67	20	80	7,41	653	1.837	10 WE (63 - 97 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau (Balk., Fenster, San., Elektro)
21.	Bretzenheim	3	43%	20,67	30	80	9,88	349	2.450	9 WE (28 - 57 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Ga
22.	Hechtsheim	13	53%	20,68	30	80	8,50	313	2.109	5 WE (46 - 76 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2001 (Hzg.); 4 Stp
23.	Mombach	1	46%	20,72	20	80	8,34	217	2.074	3 WE (91/70/56); einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 Stp.; Anbau im Jahr 2000
24.	Bretzenheim	3	18%	20,73	35	80	9,56	505	2.378	9 WE (41 - 90 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp; Bj. Nr. 3: 1982, 3a und 3b: 1950 (durchgr. san. 1998)
25.	Mombach	6	41%	21,05	30	80	8,22	501	2.076	6 WE (45 - 70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; leichter Inst.-stau
26.	Gonsenheim	14	28%	21,31	30	80	12,64	650	3.231	16 WE (13 - 72m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 2 Ga

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
27.	Bretzenheim	2	13%	21,63	35	80	13,39	282	3.475	6 WE (34 - 57 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2008 (Ausbau DG)
28.	Weisenau	1	21%	21,69	25	80	6,53	500	1.700	6 WE (40 - 130 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2014 (Bad DG)
29.	Gonsenheim	13	36%	21,72	25	80	13,19	1.745	3.438	56 WE (29 - 42 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl., 43 Ga, 1 Stp.
30.	Bretzenheim	3	16%	21,81	47	60	15,15	2.674	3.964	64 WE (Ap.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp, 60 TG
31.	Drais	1	44%	22,04	34	80	7,71	433	2.038	6 WE (47 - 120 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 7 Stp.
32.	Ebersheim	3	31%	22,15	39	80	8,95	391	2.379	6 WE (43 - 83 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; San. 2003 (Hzg.)
33.	Mainz	10	19%	22,39	19	80	10,89	564	2.926	10 WE (33 - 69 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
34.	Gonsenheim	13	39%	22,83	16	80	11,09	818	3.039	27 WE (Ap.: 29 - 34 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 20 TG; Inst.-stau
35.	Gonsenheim	22	20%	22,98	30	80	8,77	155	2.419	3 WE (45/65/45), ; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2003 (Fenster, Heizg., Sanitär, Inst., Dämmung)
36.	Ebersheim	4	45%	23,06	48	80	8,85	286	2.448	4 WE (88/71/45/82), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga
37.	Mainz	10	30%	23,10	25	80	8,31	854	2.304	10 WE (44 - 135 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga; Nebengebäude
38.	Weisenau	1	18%	23,15	44	80	10,00	90	2.778	3FH (27/35/28), Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
39.	Hechtsheim	13	32%	23,20	33	80	9,78	448	2.723	14 WE (26 - 35 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 1 Stp; San. 2016 (Dach, Dachfenster)
40.	Bretzenheim	15	39%	24,06	32	80	8,98	295	2.593	3 WE (76/109/109), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Dga
41.	Mainz	5	86%	24,06	20	80	7,41	795	2.138	ED; 12 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Inst.-stau 1. u. 2.OG
42.	Mainz	10	14%	24,09	25	80	9,25	441	2.674	DZ; 11 WE (23 - 74 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
43.	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.)
44.	Mainz	26	32%	24,30	25	80	5,78	830	1.687	10 WE (70 - 100 m ² WF), einf. Ausst. u. mittl. Wohnl.; San. 2003 (Heizg.), 2007 (Fenster)
45.	Gonsenheim	18	122%	24,65	25	80	8,62	504	2.550	ED; 5 WE (43 - 147 m ² WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; leichter Inst.-stau; 3 Carport
46.	Mainz	10	31%	24,71	30	80	8,76	925	2.596	12 WE (62-77 m ² WF), einf.- mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 9 Ga
47.	Gonsenheim	13	84%	24,74	25	80	7,18	260	2.132	5 WE (24 - 79 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
48.	Mainz	10	13%	25,00	20	80	9,85	643	2.955	DZ; 12 WE (30 - 69 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2012 (Fenster)
49.	Mainz	1	41%	25,01	25	80	9,40	261	2.821	ED; 4 WE (22 -165 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; durchgr. San. 1983
50.	Ebersheim	2	40%	25,40	40	80	9,10	227	2.775	3 WE (38/95/94), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. Hzg. 2016
51.	Bretzenheim	3	58%	25,67	30	80	11,00	180	3.389	3 WE (70/70/40), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, Stp
52.	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
53.	Mombach	6	35%	25,90	44	80	8,54	452	2.655	6 WE (50 - 94 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp., 13 TG
54.	Mainz	5	56%	25,93	40	80	9,40	371	2.925	10 WE (38 - 47 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
55.	Mainz	10	15%	26,10	57	80	10,92	950	3.421	17 WE (51 - 63 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Stp, 16 TG

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
56.	Mainz	10	18%	26,57	35	80	10,13	1.176	3.231	22 WE (VH-11/Mitte-7/HH-4), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2006 (Hzg.), 2009 (WDVS, Fenster)
57.	Mainz	6	44%	26,69	25	80	10,08	127	3.228	ED; 3 WE (27/39/61), mittl. Ausst. und Wohnl.
58.	Hechtsheim	13	20%	26,78	32	80	7,99	2.141	2.569	30 WE (36 - 104 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 17 TG
59.	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)
60.	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
61.	Laubenheim	10	43%	28,43	30	80	9,00	301	3.070	3 WE (119/115/67), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; einf. Inst.-stau
62.	Mainz	10	11%	28,68	24	80	8,92	1.319	3.071	2 MFH; 22 WE, Wohnanteil 97%, 1.281 m ² WF, einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 38 m ² NF (Laden)
63.	Bretzenheim	5	59%	28,83	36	80	7,25	303	2.508	3 WE (124/111/68), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 6 Stp; 1985 Erw. im EG
64.	Laubenheim	9	40%	29,46	58	80	9,86	142	3.486	3 WE, Ausst. 3,0, mittl. Wohnl.; 3 Stp
65.	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
66.	Mainz	21	79%	31,02	30	80	9,08	398	3.379	4 WE (35 - 165 m ² WF), gute Ausst. u. Wohnl.; Ga, Carport, Stp
67.	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
68.	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
69.	Mainz	15	38%	42,67	50	80	10,21	612	5.229	7 WE (60 -156 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; durchgr. San. u. Erweiterung 2013

Gesamtheit (1-69): Mittelwert: **23,36**
Standardabw.: **5,24**

20%-Kappung (15-55): Mittelwert: **22,83**
Standardabw.: **2,02**
Anzahl: **41**



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

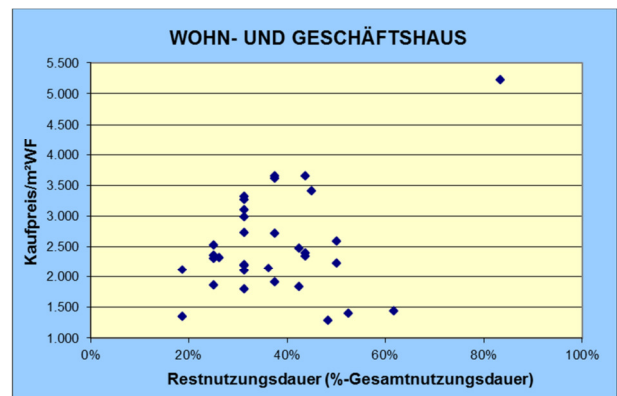
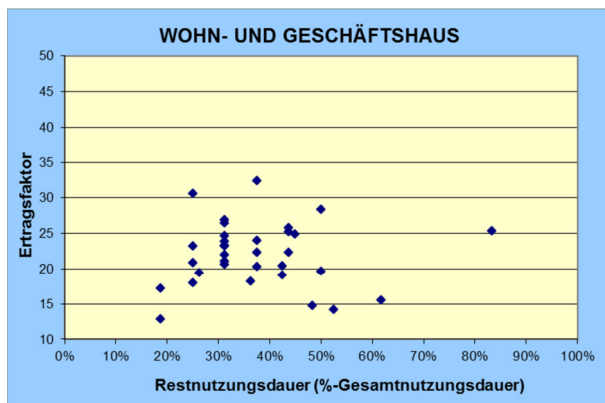
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Mainz	10	24%	12,83	15	80	8,74	1.343	1.346	30 WE (29 Ap.), Wohnanteil 53%, 706 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 GE: 637 m ² NF (Laden: 41, Gastronomie: 111, Lager: 485); 19 Stp
2.	Ebersheim	2	42%	14,22	42	80	8,20	293	1.399	2 WE, Wohnanteil 65%, 189 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 104 m ² NF (Laden:86, Lager: 18); 4 St
3.	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
4.	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
5.	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)
6.	Mainz	5	37%	17,98	20	80	11,73	1.510	2.530	ED; 28 WE (33 - 70 m ² WF), Wohnanteil 78%, 1.169 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.
7.	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)
8.	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
9.	Mainz	10	20%	19,38	21	80	9,97	496	2.319	10 WE (33 - 51 m ² WF), Wohnanteil 85%, 422 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 74 m ² NF (Gastronomie)
10.	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)
11.	Mombach	9	19%	20,34	30	80	7,84	290	1.914	2 WE, Wohnanteil 59%, 170 m ² WF, gute Ausst. u. mittl. Wohnl.; 1 GE: 120 m ² NF (Laden); 2 Stp
12.	Gonsenheim	16	27%	20,39	34	80	7,48	661	1.830	5 WE, Wohnanteil 54%, 357 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.
13.	Mainz	4	54%	20,70	25	80	13,15	888	3.266	17 WE, Wohnanteil 64%, 572 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 316 m ² NF (Gastronomie, Laden)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
14.	Mainz	4	92%	20,84	20	80	9,43	509	2.358	3 WE (89 - 158 m ² WF), Wohnanteil 66%, 336 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.
15.	Weisenau	1	18%	21,07	25	80	7,09	1.155	1.792	2 WE, Wohnanteil 77%, 885 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 270 m ² NF (Lager: 20)
16.	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
17.	Mainz	5	28%	22,33	35	80	13,62	726	3.650	DZ: 18 WE, Wohnanteil 90%, 651 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 75 m ² NF (Laden)
18.	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
19.	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
20.	Mainz	5	44%	23,21	20	80	8,30	930	2.312	W5 WE, Wohnanteil 63%, 585 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.;
21.	Mainz	4	59%	23,31	25	80	11,07	452	3.097	6 WE (47 - 65 m ² WF), Wohnanteil 74%, 336 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.;
22.	Mainz	4	50%	23,91	25	80	9,51	1.173	2.728	15 WE, Wohnanteil 77%, 904 m ² WF, einf.- mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 269 m ² NF (Laden: 81/188); 5 Stp
23.	Mainz	10	17%	24,01	30	80	9,44	842	2.720	16 WE (31-74 m ² WF), Wohnanteil 91%, 768 m ² WF, einf. - mittl. Ausst., mittl. Wohnl.
24.	Mainz	5	52%	24,73	25	80	7,42	695	2.201	10 WE, Wohnanteil 84%, 585 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.
25.	Mainz	5	46%	24,85	36	80	11,42	749	3.406	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)
26.	Mainz	10	20%	25,28	35	80	7,89	815	2.393	10 WE, Wohnanteil 86%, 700 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 115 m ² NF (Laden); San. 2007 (WDVS, Fassade, Balkone)
27.	Mainz	3	36%	25,38	50	60	17,13	4.090	5.217	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
28.	Mainz	5	59%	25,84	35	80	7,59	850	2.352	ED; 4 WE, Wohnanteil 60%, 514 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 336 m ² NF (Büro: 166/170)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
29.	Mainz	4	83%	26,43	25	80	10,48	376	3.324	3 WE (64/70/71), Wohnanteil 55%, 205 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.
30.	Mainz	5	71%	26,89	25	80	6,80	1.185	2.194	15 WE, Wohnanteil 73%, 869 m ² WF, einf.- mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 316 m ² NF (Lager/Werkst.); 1 Stp
31.	Mainz	10	21%	28,39	40	80	7,60	772	2.591	9 WE, Wohnanteil 72%, 552 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 220 m ² NF (Lager)
32.	Mainz	26	28%	30,62	20	80	5,06	1.404	1.858	9 WE (67 - 97 m ² WF), Wohnanteil 45%, 637 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.;
33.	Mainz	25	30%	32,33	30	80	9,32	958	3.617	ED; 4 WE (172 - 203 m ² WF), Wohnanteil 81%, 775 m ² WF, mittl. Ausst., sehr gute Wohnl.

Gesamtheit (1-33): Mittelwert: **22,04**
4,52

20%-Kappung (8-26): Mittelwert: **22,14**
Standardabw.: 1,95
Anzahl: 19



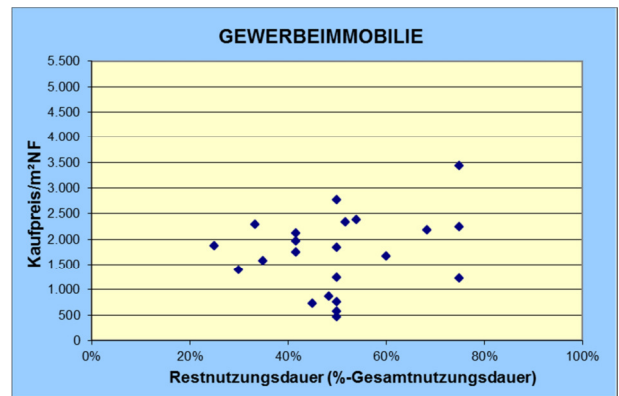
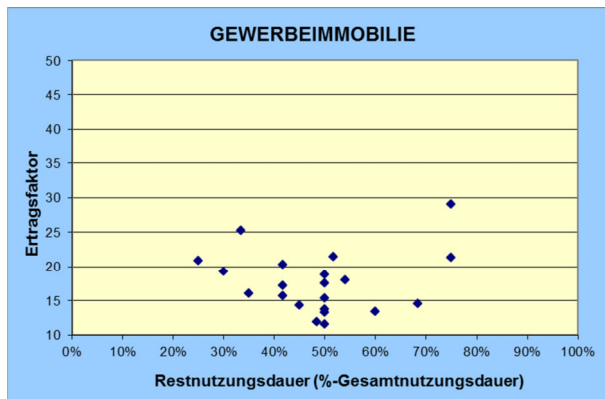
Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	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	18	31%	11,89	29	60	6,03	1.568	861	2 WE, Wohnanteil 9%, 141 m ² WF, mittl. Ausst.
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.	Mombach	2	37%	13,46	24	40	10,29	1.944	1.662	Autohaus (Werkstatt/Handel), 76 Stp
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.-mitt. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
8.	Mainz	4	62%	14,55	41	60	12,51	14.654	2.184	Bürogebäude, geh. Ausst.; 80 TG; San. 2018
9.	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
10.	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
11.	Hechtsheim	18	10%	16,06	21	60	8,15	1.178	1.570	1 ME (Büro und Schulung); 6 Stp; mittl. Ausstattung; umf. Renov. 2018
12.	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
13.	Weisenau	3	17%	17,51	30	60	8,77	1.845	1.843	1 WE (Villa), Wohnanteil 10%, 180 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.;
14.	Weisenau	3	27%	17,96	27	50	11,05	525	2.381	1 ME (Büro u. Produktion), mittl. Ausst.
15.	Mainz	3	33%	18,78	30	60	12,25	1.844	2.761	10 ME (Laden: 89, 2xPraxis: 294, 7x Büro:1.461); 11 Stp
16.	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)
17.	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
18.	Laubenheim	10	119%	20,83	10	40	7,50	800	1.875	1 ME (Laden: 600, Lager/Soz.-räume: 200); 30 Stp
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

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
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.	Gonsenheim	13	31%	25,28	20	60	7,54	2.403	2.289	ED; Büro- und Lagergebäude (Büro: 1.975, Lager: 428, Veranstaltung: 140); TG- u. Stp-Flächen
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

Gesamtheit (1-22): Mittelwert: **17,23**
Standardabw.: **4,61**

20%-Kappung (5-18): Mittelwert: **16,79**
Standardabw.: **2,42**
Anzahl: **14**



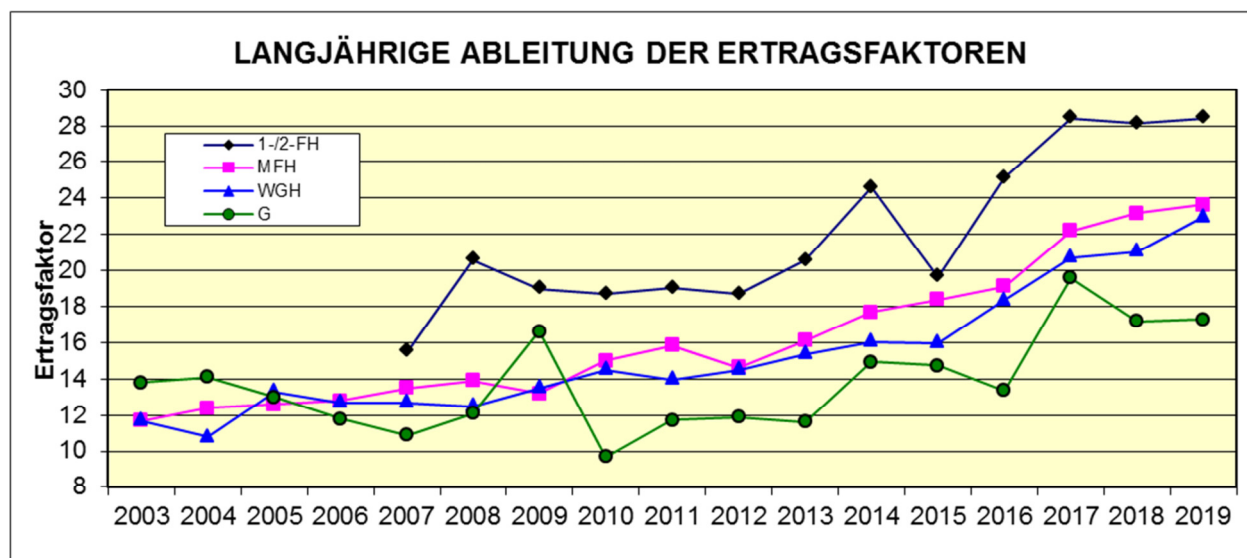
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2018 und 2019. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2018 UND 2019)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	27,53	2,45	16
Mehrfamilienhäuser	22,83	2,02	41
Wohn- und Geschäftshäuser	22,14	1,95	19
Gewerbeobjekte	16,79	2,42	14

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
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
2019	13	28,4	30	23,6	17	23,0	8	17,3



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 2019 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei herunter geladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2019 trat am 19.12.2019 in Kraft.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nutzt, mangels eigener Erhebungen, die Medianmieten des Mietspiegels bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum. Aufgrund des späten Erscheinungsdatums lagen den Ableitungen der Mietspiegel 2017 zugrunde.

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 28% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 94 Kauffälle der Jahre 2014-2019, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 10%). Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (13 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +34%.

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

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2019 (Auszug)

Am 19. Dezember 2019 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2018 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 wieder 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	- 0,22 €/m ²
Gute Wohnlage	+ 1,26 €/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
mittel mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	**	**	**
		40-60 qm	4,66	3,61	5,14
		60-80 qm	5,00	3,48	6,12
		80 u. mehr qm	4,73*	4,28*	5,17*
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	7,14	6,50	9,35
		40-60 qm	7,34	6,34	10,40
		60-80 qm	7,29	5,46	10,00
		80 u. mehr qm	7,87	6,44	10,10
	1970 bis 1980	bis 40 qm	**	**	**
		40-60 qm	8,79*	7,38*	10,34*
		60-80 qm	7,85	6,79	9,49
		80 u. mehr qm	7,95	6,02	8,78
	1981 bis 1993	bis 40 qm	**	**	**
		40-60 qm	9,37	8,85	10,91
		60-80 qm	9,14*	7,97*	11,40*
		80 u. mehr qm	9,54*	8,57*	11,11*
	1994 bis 2002	bis 40 qm	**	**	**
		40-60 qm	9,93	9,41	10,69
		60-80 qm	10,09*	9,05*	11,61*
		80 u. mehr qm	9,52*	8,28*	10,94*
	2003 bis 2010	bis 40 qm	**	**	**
		40-60 qm	**	**	**
		60-80 qm	9,88*	9,29*	10,53*
		80 u. mehr qm	9,64*	9,26*	11,06*
	2011 bis 30.6.2018	bis 40 qm	**	**	**
		40-60 qm	11,72*	9,88*	12,50*
		60-80 qm	11,12	9,43	12,32
		80 u. mehr qm	11,36	9,50	13,23

* Die Daten haben wegen geringer Zahl an erhobenen Werte nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte)

** Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungs- größe	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	11,64	10,00	13,54
	1970 bis 1980	bis 40 qm	11,36	8,29	12,86
	1981 bis 30.06.2018	bis 40 qm	12,18	11,90	15,00

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	<p>Getrennte Auswertung der Objekte mit folgenden Anbauweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • freistehend • Reihenend-/Doppelhaus* • Reihenmittelhaus* <p>* Auch typgleiche Reihen- und Doppelhäuser, z. B. „Wohnhaus in Reihe“ in Zentren</p>
Voraussetzungen	<p>Kauffälle der Jahre 2013 und 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> • nur unvermietete Objekte (Eigennutzung) • Weiterverkauf • Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit (z. B. keine Minderausnutzung)
Marktsegmente	<p>Gliederung nach Lageklassen: 15 €/m², 30 €/m², 60 €/m², 120 €/m², 240 €/m², 480 €/m² 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.</p>
NHK-Modell	<p>NHK-Modell nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwertrichtlinie [18], Anlage 1 mit Ergänzungen nach [21], Band III, Kap. 3.01.1</p> <p>Besonderheiten:</p> <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	<p>Wohnwertabhängige Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung und Hinweisen aus der Literatur) bzw. Bruttogeschossfläche (BGF)</p> <p>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-</p>

Fortsetzung der Tabelle

	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.
Basisjahr	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 Wertermittlungstichtag 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	Pauschalierte 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)

Normalherstellungskosten

Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnflächenbezogene* NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK

	1.01	1.02	1.04*	1.03	1.11	1.12	1.14*	1.13	
	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*

	1.21	1.22	1.24*	1.23	1.31	1.32	1.34*	1.33	
	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)):

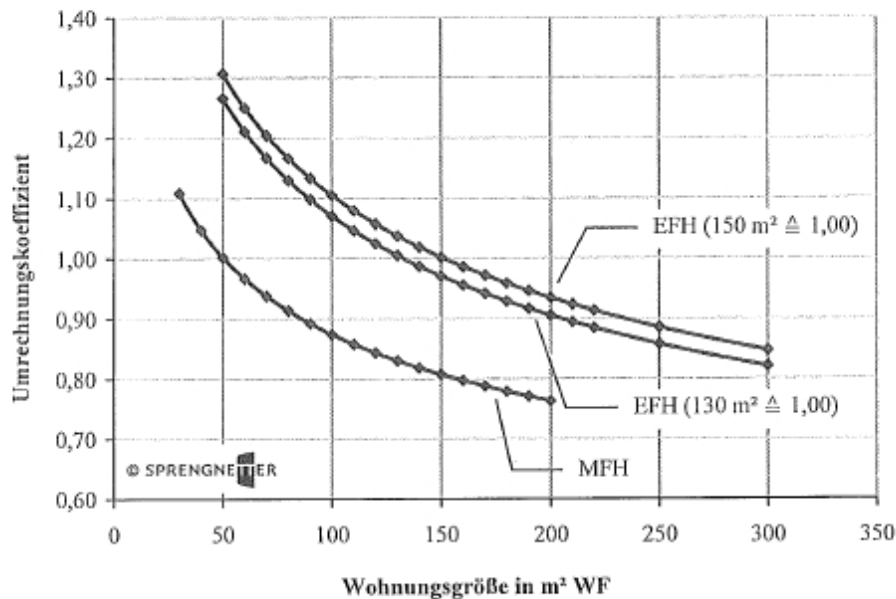


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

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

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 Innenausbaus, 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, Instandhaltungszustand 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.

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

- Wertermittlungstichtag 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 ⁹⁷ , 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)

⁹⁷ 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. 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 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) • Auswerteschanke ± 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 3.01.1/3 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 %)

Liegenchaftszinssätze 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: Liegenchaftszinssätze für mit gemischt genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke (Wertermittlungstichtag: 01.01.2014)

Die Liegenchaftszinssätze sind in Kapitel 11, Abschnitt 11.6.3 abgedruckt.

6.4.5.5 Ableitung von Liegenchaftszinssätzen 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) • Auswerteschränke ± 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 pauschalisierte 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

