

Grundstücksmarktbericht Mainz 2021

(Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2021

(Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020)

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 „Hechtsheimer Straße“ mit Blickrichtung nach Osten zu „Walter-Hallstein-Straße“ (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

Um es gleich vorwegzunehmen: nein, die COVID-19-Pandemie zeigt keinen signifikanten Einfluss auf den Immobilienmarkt der Landeshauptstadt. Zwar gehen die Zahlen in manchen Bereichen gegenüber den Vorjahren leicht zurück, aber es gibt keine Anzeichen, dass diese Abweichungen pandemiebedingt sind. Der Immobilienmarkt scheint bisher relativ unbeeinflusst von der CORONA-Krise geblieben zu sein. Dennoch ist es wichtig, die verschiedenen Sparten auf dem Immobilienmarkt differenziert zu betrachten.

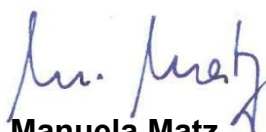
Im Sektor Wohnungsmarkt trifft weiterhin eine hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot an Immobilien und Grundstücken. Wohneigentum wird weiterhin vor allem als stabile Kapitalanlage angesehen, was dazu führt, dass weiterhin hohe Preise für Wohnhäuser und Wohnungen gezahlt werden.

Immobilien für den Bereich Büronutzung dürfen sich aufgrund der Pandemie und der dadurch stark angestiegenen Home-Office-Arbeit entspannen. Es wird allgemein damit gerechnet, dass nach Beendigung der Pandemie der Anteil von Heimarbeitsplätzen höher liegen wird als bisher, und damit der Flächenbedarf für Büroarbeitsplätze sinken wird.

Für Eigentümer und Mieter von Einzelhandels- und die Gastronomieimmobilien bedeuten die CORONA-Einschränkungen zum Teil existentielle Einbußen. Betroffen sind vor allem kleinere Händler:innen und diejenigen, die ihre Verkaufsräume an-mieten müssen. Bei einem wachsenden Online-Handel fallen trotz Umsatzrückgang weiterhin zum Teil hohe Mieten an. Auch der Hotel- und Gastronomiesektor leidet in besonderem Maße. Obwohl zum Teil hohe Investitionen in Schutzmaßnahmen gegen CORONA getätigt wurden, mussten sie schließen.

Wie sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt der Landeshauptstadt im ersten Pandemie-Jahr entwickelt hat, zeigen die Daten des vorliegenden Grundstücksmarktberichts. Er ermöglicht allen Interessent:innen eine Orientierung im Preisgefüge und erfüllt damit die gesetzliche Forderung nach einem transparenten Immobilien- und Grundstücksmarkt.

Im Überblick zeigt sich, dass das große Interesse an Wohnimmobilien weiter anhält. Wenngleich die Transaktionen, der Flächenumsatz und der Geldumsatz jeweils zurückgingen, stiegen die Bodenrichtwerte und die Preise für Wohnungseigentum weiter an. Menschen leben und wohnen gerne in Mainz. Das führt zu einer andauernden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen und Grundstücken. Die Verwaltung handelt. Sie weist neue Baugebiete aus und schafft neuen Wohnraum und Gewerbeflächen für viele Bürger:innen und Investoren.



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 2020 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	29
Wohnungsmarkt 2020 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
Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf.....	94
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	95
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	97
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	101
Kfz-Abstellplätze	109
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	111
Ertragsfaktoren	119
Übersicht Ertragsfaktoren	133
Wohnungsmieten in Mainz	135
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2021 (Auszug).....	136
Anhang	138
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	161

Mainz im statistischen Überblick

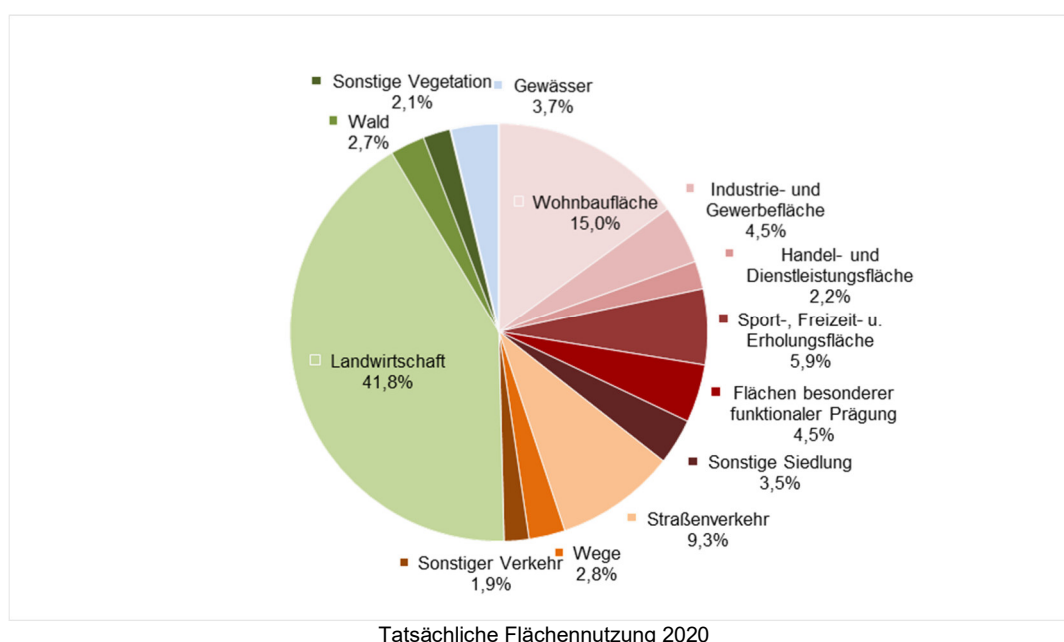
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.773 ha (97,7 km²). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2020 weisen die Freiflächen mit 50,4 % (4.926 ha Vegetations- und Gewässerflächen) den höchsten Anteil an der Gesamtfläche auf. Die Verkehrsfläche nimmt 14 % (1.371 ha) und die Siedlungsflächen 35,6 % (3.476 ha) in Anspruch. Industrie- und Gewerbeflächen sowie Handel- und Dienstleistungsflächen zählen zu den Siedlungsflächen und betragen 655 ha (6,7 %). 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 63,2 % Siedlungsfläche, 23,8 % Verkehrsfläche und 13 % Freifläche zu verzeichnen. In diesen „fertig gebauten“ Stadtteilen sind große flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (53,8 %), Mombach (50,4 %) und Gonsenheim (43,4 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (81,8 %), Drais (74,1 %) und Finthen (69,9 %).



Quelle: Katasteramt Alzey 2020 *Anmerkung: Zum Stichtag 31.12.2016 erfolgte die Umstellung von dem ADV-Nutzungsartenverzeichnis auf den ALKIS-OK; die zeitliche Vergleichbarkeit zu Daten vor dem Stichtag ist damit erheblich eingeschränkt worden, da Nutzungsarten neu zugeordnet, aufgeteilt oder zusammengefasst wurden.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2016 bis 2020

Tatsächliche Nutzung		2016		2017		2018		2019		2020 *	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Siedlung	Wohnbaufläche	1.460	14,9	1.458	14,9	1.457	14,9	1.464	15,0	1.463	15,0
	Industrie- und Gewerbefläche ¹	456	4,7	459	4,7	457	4,7	440	4,5	444	4,5
	Handel- und Dienstleistungsfläche	191	2,0	191	2,0	199	2,0	200	2,0	211	2,2
	Tagebau, Grube, Steinbruch	73	0,7	47	0,5	45	0,5	43	0,4	40	0,4
	Flächen gemischter Nutzung	215	2,2	218	2,2	221	2,3	223	2,3	229	2,3
	Fl. besond. funktionaler Prägung ²	429	4,4	431	4,4	444	4,5	427	4,4	438	4,5
	Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche	632	6,5	624	6,4	622	6,4	579	5,9	576	5,9
	Friedhof	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8
Gesamt	3.532	36,1	3.504	35,9	3.521	36,0	3.453	35,3	3.476	35,6	
Verkehr	Straßenverkehr	912	9,3	910	9,3	913	9,3	919	9,4	910	9,3
	Weg	269	2,8	270	2,8	272	2,8	271	2,8	273	2,8
	Platz	88	0,9	75	0,8	74	0,8	74	0,8	65	0,7
	Bahnverkehr	97	1,0	97	1,0	101	1,0	104	1,1	107	1,1
	Flugverkehr	11	0,1	11	0,1	11	0,1	9	0,1	16	0,2
	Gesamt	1.376	14,1	1.363	13,9	1.371	14,0	1.376	14,1	1.371	14,0
Vegetation	Landwirtschaft	4.110	42,1	4.130	42,3	4.099	41,9	4.130	42,3	4.088	41,8
	Wald	249	2,5	249	2,5	249	2,5	250	2,6	263	2,7
	Gehölz	108	1,1	124	1,3	128	1,3	163	1,7	186	1,9
	Unland, vegetationslose Fläche	38	0,4	40	0,4	40	0,4	35	0,4	23	0,2
	Gesamt	4.505	46,1	4.543	46,5	4.516	46,2	4.578	46,8	4.561	46,7
Gewässer	Fließgewässer	288	2,9	288	2,9	289	3,0	289	3,0	288	2,9
	Hafenbecken	27	0,3	27	0,3	27	0,3	27	0,3	27	0,3
	Stehendes Gewässer	44	0,5	46	0,5	49	0,5	49	0,5	50	0,5
	Gesamt	360	3,7	362	3,7	365	3,7	365	3,7	365	3,7
Gesamt	9.773	100	9.773	100	9.773	100	9.773	100	9.773	100	

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; 1) Beinhaltet auch Ver- und Entsorgung; 2) Gebäude, Anlagen und Freiflächen für öffentliche Zwecke, Parks und historische Anlagen

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2020

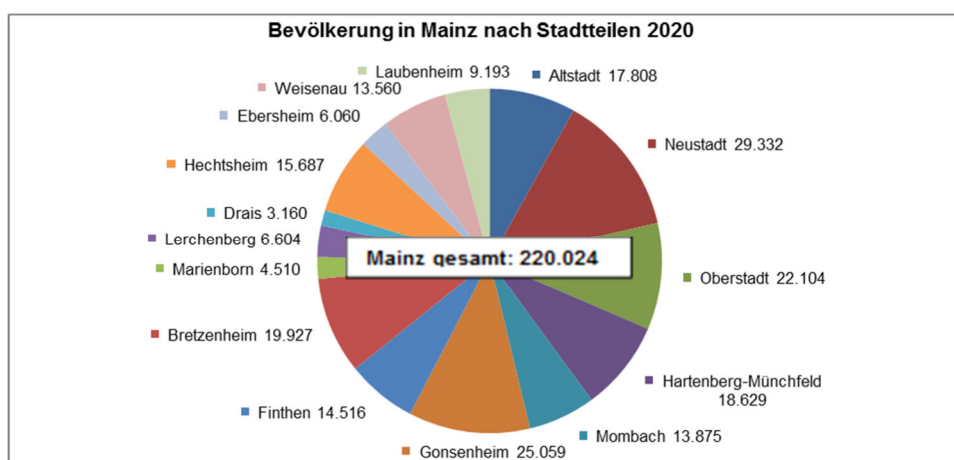
	Siedlungsfläche		Verkehrsfläche		Freifläche		Gesamtfläche
	2020		2020		2020		2020
	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	in ha
Mainz	818	63,2%	307	23,8%	168,8	13,0%	1.294
Weisenau	215	53,8%	66	16,5%	118,7	29,7%	400
Laubenheim	191	21,7%	105	11,9%	583,5	66,4%	879
Hechtsheim	475	34,3%	145	10,5%	774,5	55,9%	1.386
Ebersheim	116	11,6%	59	5,8%	823,5	81,8%	1.007
Marienborn	75	25,7%	49	16,9%	168,1	57,5%	293
Bretzenheim	518	36,8%	237	16,8%	651,3	46,3%	1.406
Drais	59	19,0%	21	6,9%	228,3	74,1%	308
Finthen	232	21,0%	101	9,1%	772,2	69,9%	1.104
Gonsenheim	476	43,4%	189	17,2%	432,1	39,4%	1.097
Mombach	302	50,4%	92	15,4%	204,8	34,2%	598
Stadt Mainz gesamt*	3.476	35,6%	1.371	14,0%	4.926	50,4%	9.773

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2019 * rundungsbedingte Differenzen

Bevölkerungsstand

Das Jahr 2020 war deutlich durch Einflüsse der Covid19-Pandemie geprägt (Wohnortwahl, verstärkte Nutzung von Home-Office oder Home Learning an den Hochschulen) und stellt eine Sondersituation der Bevölkerungsentwicklung in Mainz dar.

Am 31.12.2020 waren in Mainz 220.024 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einer Abnahme von 1.166 Personen (-0,5 %) gegenüber dem Jahresende 2019. Den größten Bevölkerungszuwachs gab es in den Stadtteilen Weisenau (+566 Personen /+4,4%), Lerchenberg (+197/+3,1%) und Ebersheim (+43/+0,7%). In Drais und in Finthen gab es minimale Einwohnergewinne und in den Stadtteilen Neustadt und Hechtsheim minimale Einwohnerverluste, während in den Stadtteilen Marienborn, Mombach, Gonsenheim, Laubenheim und Hartenberg-Münchfeld der Einwohnerrückgang jeweils bei etwa einem Prozent lag. Den höchsten Bevölkerungsrückgang jedoch verzeichnete der Stadtteil Altstadt (-483 Einwohner/-2,6 %), gefolgt von den Stadtteilen mit traditionell hohen Studierendenanteilen: der Oberstadt (-336/-1,5 %) und Bretzenheim (-330/-1,6 %).



Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

Jahr	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weg- gezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
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
31.12.2020	220.024	40.357	+ 276	- 1.442

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

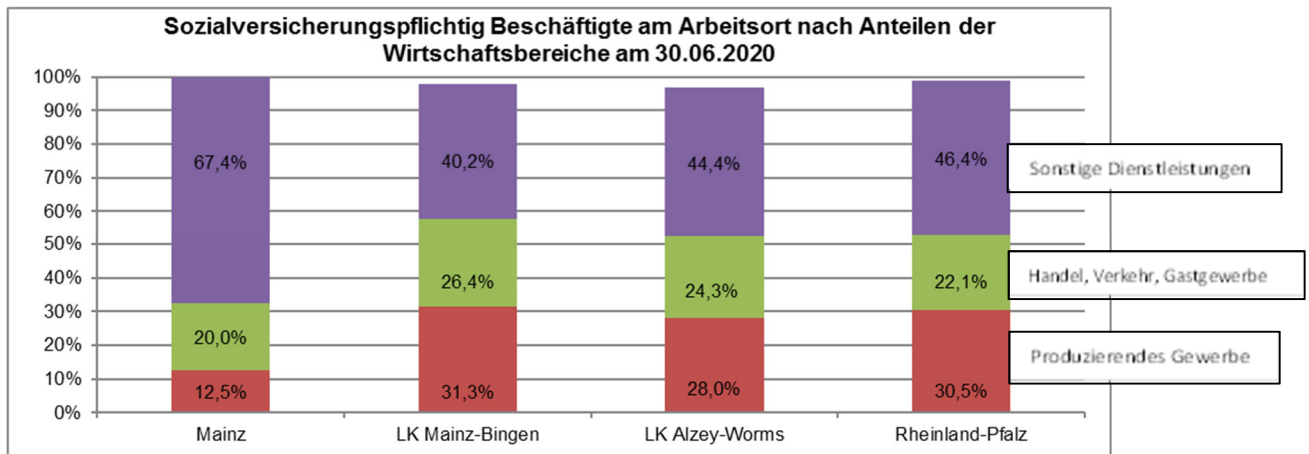
Mainz gilt als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum normalerweise ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. In 2020 verließen jedoch mehr Menschen (per Saldo -1.442) die Stadt als zugezogen sind. Die Ursachen für den negativen Wanderungssaldo liegen zum einen in der coronabedingten Umstellung der Hochschulen von Präsenzlehre auf Home Study und e-Learning. Zudem war der Zuzug aus dem Ausland deutlich erschwert. Auch die Zunahme von Home-Office dürfte den üblichen Zuzug von Arbeitskräften eingeschränkt haben. Der natürliche Saldo von +276 bewegt sich auf dem Niveau der Vorjahre. Im vergangenen Jahr wurden 276 Kinder mehr geboren als Personen verstarben.

Beschäftigung

Die weiter anhaltend gute Konjunktur trug wie in den Vorjahren am **Arbeitsort** Mainz bis zum 30.06.2020 zu einem Beschäftigungsplus in Höhe von +1.247 Beschäftigten bei; dies entspricht einem Wachstum von 1,1 %. (Wie sich die Einflüsse der seit Mitte März bestehenden Covid19-Pandemie auswirken werden, können derzeit noch nicht abgeschätzt werden; in der statistischen Auswertung für 2021 werden diese Besonderheiten wahrscheinlich deutlich sichtbar.)

Insgesamt gab es 116.057 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Mainz. Am **Wohnort** Mainz lebten 87.496 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, 226 (+0,3 %) mehr als im Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt sich deutlich in der Zahl der Berufspendler wider.

67,4 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; 20 % 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 Dienstleistungs-bereichs zu beobachten.



Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Auch 2020 zählen am **Arbeitsort** Mainz das wiederum wachsende „Gesundheitswesen“ mit inzwischen 21.186 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (18,3 %), die leicht wachsenden Bereiche „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ mit 11.730 Stellen (10,1 %) und „Information und Kommunikation“ mit 11.645 (10,0 %) Beschäftigten zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Der größte Beschäftigungsaufbau erfolgte im Bereich „Verkehr und Lagerei“ (+1.222), danach folgen der Bereich „Kunst, Unterhaltung und sonstige Dienstleistungen“ (+288) sowie der Bereich „Information und Kommunikation“ (+259). Im Bereich „Gastgewerbe“

wurden 354 Stellen, wahrscheinlich coronabedingt, abgebaut. Die meisten Beschäftigten gingen im Bereich „Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ verloren (-478). Der Wirtschaftszweig „Sonstige Wirtschaftliche Dienstleistungen“ war zwar insgesamt rückläufig, aber im Segment „Zeitarbeit“ konnten 522 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Bezogen auf die Beschäftigten am **Wohnort** arbeiten die Mainzer am häufigsten im „Gesundheitswesen“ (14.366 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte / Anteil an Gesamtbeschäftigung 16,4 %), im „Verarbeitenden Gewerbe“ (9.120 / 10,4%) und in der Branche „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (8.966 / 10,2 %). Weitere Beschäftigungszuwächse verzeichnet die Statistik in den Bereichen „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (+241) und „Gesundheitswesen“ (+238).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30.06.2019				30.06.2020			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	96	0,1	131	0,2	112	0,1	144	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen								
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.267	1,1	1.030	1,2	1.170	1,0	972	1,1
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	359	0,3	431	0,5	355	0,3	406	0,5
C 20-23 Chemie, Pharmazie, Glas, Keramik	4.432	3,9	3.724	4,3	4.459	3,8	3.763	4,3
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	621	0,5	408	0,5	589	0,5	411	0,5
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	837	0,7	731	0,8	856	0,7	731	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	422	0,4	219	0,3	393	0,3	203	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	204	0,2	2.207	2,5	199	0,2	1.959	2,2
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	750	0,7	673	0,8	784	0,7	641	0,7
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	372	0,3	43	0,0	384	0,3	34	0,0
C Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	9.264	8,1	9.466	10,8	9.189	7,9	9.120	10,4
D Energieversorgung	941	0,8	529	0,6	965	0,8	546	0,6
E Wasserversorgung, Entsorgung	-	-	-	-	-	-	-	-
F Baugewerbe	3.460	3,0	2.980	3,4	3.564	3,1	3.059	3,5
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.567	10,1	8.767	10,0	11.730	10,1	8.966	10,2
H Verkehr und Lagerei	7.011	6,1	6.337	7,3	8.233	7,1	6.371	7,3
I Gastgewerbe	3.630	3,2	3.086	3,5	3.276	2,8	2.837	3,2
J Information und Kommunikation	11.386	9,9	6.629	7,6	11.645	10,0	6.811	7,8
K Finanz- und Versicherungswesen	5.137	4,5	4.041	4,6	5.131	4,4	4.128	4,7
L Grundst., Wohnungswesen	727	0,6	735	0,8	750	0,6	780	0,9
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistungen	8.752	7,6	8.212	9,4	8.274	7,1	8.453	9,7
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	7.218	6,3	5.990	6,9	7.071	6,1	5.464	6,2
N 78 Zeitarbeit	3.393	3,0	1.734	2,0	3.905	3,4	1.380	1,6
O öffentliche Verwaltung	8.064	7,0	5.061	5,8	8.226	7,1	5.182	5,9
P Erziehung, Unterricht	7.824	6,8	5.957	6,8	7.828	6,7	5.997	6,9
Q Gesundheitswesen	20.990	18,3	14.128	16,2	21.186	18,3	14.366	16,4
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	7.821	6,8	4.686	5,4	8.109	7,0	4.730	5,4
Insgesamt	114.810	100	87.270	100	116.057	100	87.496	100
A Land- und Forstwirtschaft	96	0,1	131	0,2	112	0,1	144	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	14.408	12,5	13.507	15,5	14.486	12,5	13.265	15,2
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	22.208	19,3	18.190	20,8	23.239	20,0	18.174	20,8
J-U sonstige Dienstleistungen	78.098	68,0	55.442	63,5	78.220	67,4	55.911	63,9
Insgesamt	114.810	100,0	87.270	100,0	116.057	100,0	87.496	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Zwischen 2019 und 2020 stieg die Zahl der Mainzer, die in Mainz auch ihren Arbeitsplatz haben nur leicht an (+ 127). Die Zahl der **Einpendler** nahm jedoch deutlich zu (+ 1.120). Der Anteil der Einpendler an den Gesamtbeschäftigten stieg leicht auf 61,9 % an (+0,3 Prozentpunkte ggü. Vorjahr). Der Anteil der in Mainz Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz fiel leicht auf 34,2 %, wohingegen der Anteil der Einpendler aus Hessen leicht auf 21,1 % anstieg. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.311 bzw. 19,2 %). Mit Abstand folgen die Stadt Wiesbaden (9.195) und der Landkreis Alzey-Worms (7.191). Gegenüber 2019 blieb die Zahl der Einpendler aus den rheinhessischen Nachbarkreisen nahezu stabil.

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler)

Wohnorte	2019	2020	+/-	Anteil 2019	Anteil 2020
Beschäftigte Insgesamt ¹	114.810	116.057	1.247	100,0%	100,00%
<i>davon wohnen in ...</i> der Stadt Mainz	44.133	44.260	127	38,4%	38,1%
außerhalb von Mainz ²	70.677	71.797	1.120	61,6%	61,9%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.400	22.311	-89	19,5%	19,2%
Landkreis Alzey-Worms	7.094	7.191	97	6,2%	6,2%
Landkreis Bad Kreuznach	3.419	3.422	3	3,0%	2,9%
Donnersbergkreis	656	695	39	0,6%	0,6%
Land Rhein.-Pfalz o. Mainz	39.440	39.658	218	34,4%	34,2%
Stadt Wiesbaden	9.081	9.195	114	7,9%	7,9%
Landkreis Gross-Gerau	4.375	4.431	56	3,8%	3,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.543	2.562	19	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.774	1.835	61	1,5%	1,6%
Stadt Frankfurt am Main	1.693	1.985	292	1,5%	1,7%
Landkreis Offenbach	539	565	26	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	573	568	-5	0,5%	0,5%
Land Hessen	23.627	24.475	848	20,6%	21,1%

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler)

Arbeitsorte	2019	2020	+/-	Anteil 2019	Anteil 2020
Beschäftigte Insgesamt ¹	87.270	87.496	226	100,0%	100,00%
<i>davon arbeiten in ...</i> der Stadt Mainz	44.081	44.212	131	50,5%	50,5%
außerhalb von Mainz ²	43.189	43.284	95	49,5%	49,5%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	5.149	5.293	144	5,9%	6,0%
Landkreis Alzey-Worms	956	953	-3	1,1%	1,1%
Landkreis Bad Kreuznach	739	709	-30	0,8%	0,8%
Donnersbergkreis	172	168	-4	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	8.795	8.781	-14	10,1%	10,0%
Stadt Wiesbaden	9.019	9.223	204	10,3%	10,5%
Landkreis Gross-Gerau	4.072	4.006	-66	4,7%	4,6%
Rheingau-Taunus-Kreis	890	847	-43	1,0%	1,0%
Main-Taunus-Kreis	1.840	1.881	41	2,1%	2,1%
Stadt Frankfurt am Main	9.211	9.256	45	10,6%	10,6%
Landkreis Offenbach	713	686	-27	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	1.134	1.153	19	1,3%	1,3%
Land Hessen	28.906	28.953	47	33,1%	33,1%

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

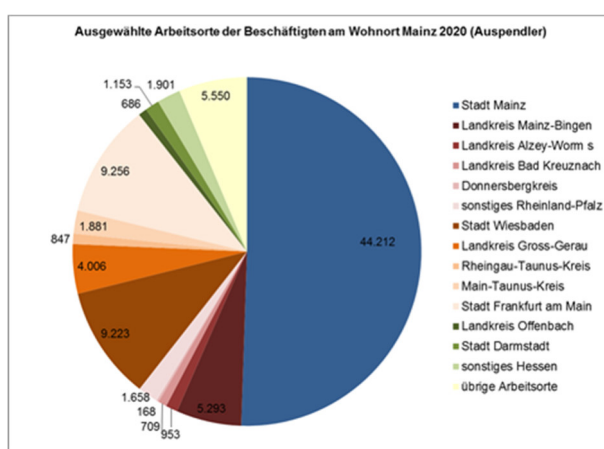
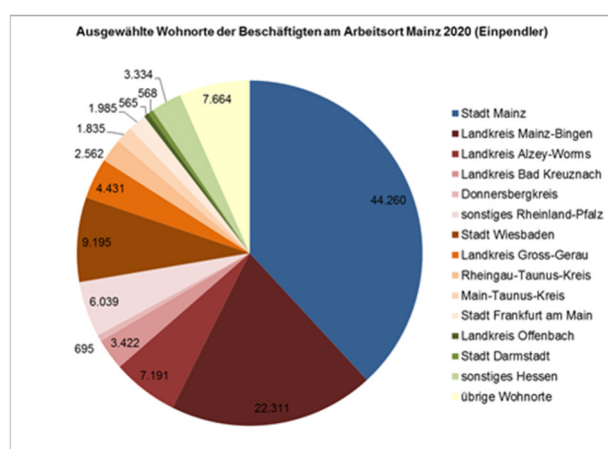
In den Pendlerzahlen sind regional nicht zuordenbare Fälle nicht enthalten. Hierdurch können sich bei der Summierung leichte Abweichungen zur Gesamtzahl der Beschäftigten ergeben. ¹ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Beamte, Selbständi-

ge, 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.

Von den 87.496 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 50,5 % in Mainz; die Zahl hat seit dem letzten Jahr um 131 zugenommen. Die Zahl der **Auspendler** aus Mainz nahm mit +95 auf 43.284 ebenfalls leicht zu. Die Hauptzielorte waren auch 2020 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor den Landkreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau.

Im Gegensatz zu 2019 hat die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (+ 1.247) sehr viel stärker zugenommen als die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz (+ 226) und damit weist die Zahl der Einpendler (+1.120) einen deutlichen Zuwachs auf.

Im langjährigen Vergleich haben sowohl Ein- wie Auspendler kräftig zugenommen: Im Jahr 1999 pendelten nur ca. 58.000 Beschäftigte nach Mainz ein (2020: 71.797) und rd. 24.800 (2020: 43.284) aus der Stadt.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Beamte

Mainz war im Jahr 2019 Dienort für 8.135 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.415 Personen tätig; im Landesdienst 6.100 und im Gemeindedienst 620.

Arbeitslosigkeit

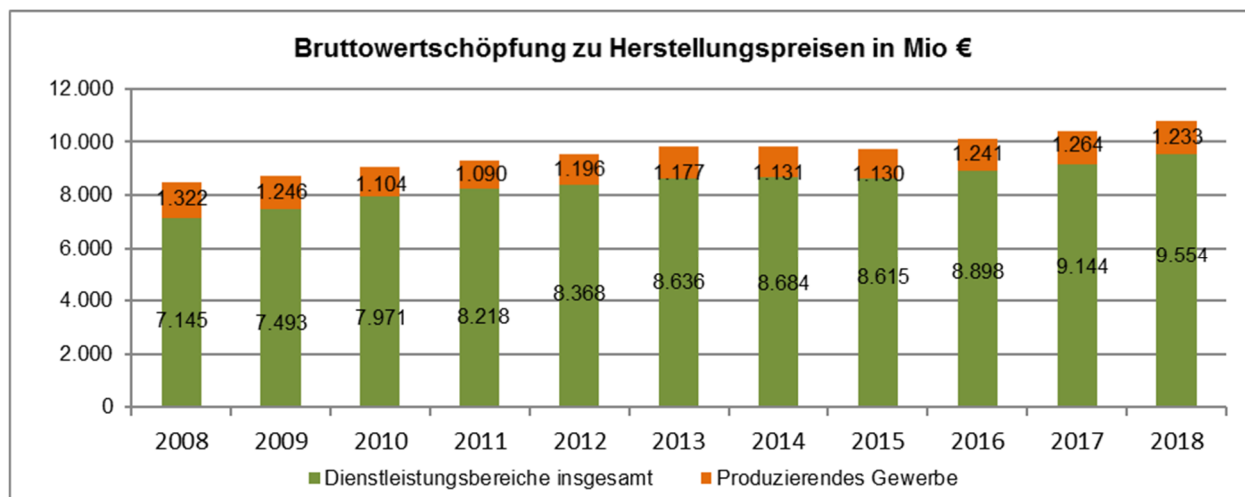
Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 7.490 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,1 % (Rheinland-Pfalz: 5,2 %). Ab Mitte März war das Jahr coronabedingt von steigender Arbeitslosigkeit geprägt.

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 Schlüssel-größen 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 zwei-jähriger Verzögerung bereitgestellt.

Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre setzte sich 2018 mit einem verlangsamten aber dennoch stabilen Wachstum fort. Gegenüber 2017 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt um 0,8 % bzw. 3,8 % gewachsen. Das Produzierende Gewerbe, das nur noch 10,1 % der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, wies ein Plus von 0,9 % aus. Der dominierende Dienstleistungsbereich nahm um 2,6 % zu. Der langfristige Trend des Dienstleistungswachstums hält an. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen betrug 77.907 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % gestiegen und erreichte damit einen den Landesdurchschnitt um 10,3 % übersteigenden Wert. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen zeigte 2018 einen neuen Rekordwert von 158.451.



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

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2008 bis 2018

	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstl.	öffentliche und sonst. Dienstleister
2008	142.964	426	16.304	126.234	41.845	25.788	58.601
2009	144.986	447	15.859	128.680	42.464	25.840	60.376
2010	146.868	445	15.439	130.984	42.967	26.470	61.547
2011	149.139	434	15.559	133.146	42.953	27.069	63.124
2012	150.794	407	15.867	134.520	43.110	27.570	63.840
2013	151.973	397	15.579	135.997	43.360	28.535	64.102
2014	153.160	390	15.821	136.949	43.136	29.267	64.546
2015	154.442	418	15.544	138.480	43.636	29.288	65.556
2016	155.179	413	15.625	139.141	43.650	29.480	66.011
2017	157.135	381	15.918	140.836	44.333	29.653	66.850
2018	158.451	422	15.959	142.070	44.631	29.455	67.984

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2008 bis 2018

Jahr	Insgesamt in Mill. Euro	2008=100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen		je Einwohner	
				Insgesamt in Euro	2008=100	Insgesamt in Euro	2008 = 100
2008	9.616	100,00	8,8	67.261	100,00	48.509	100,00
2009	9.950	103,47	9,4	68.626	102,03	50.231	103,55
2010	10.310	107,22	9,2	70.201	104,37	51.835	106,86
2011	10.600	110,24	9,0	71.076	105,67	52.916	109,08
2012	10.929	113,65	9,1	72.475	107,75	54.135	111,60
2013	11.198	116,45	9,1	73.685	109,55	55.025	113,43
2014	11.171	116,17	8,8	72.935	108,44	54.325	111,99
2015	11.172	116,18	8,4	72.335	107,54	53.610	110,52
2016	11.607	120,71	8,5	74.797	111,20	54.839	113,05
2017	11.891	123,65	8,5	75.671	112,50	55.480	114,37
2018	12.344	128,37	8,6	77.907	115,83	57.120	117,75

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2019

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2018 wurden in Mainz 6.682 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 30.918 €. Dieser Wert (Platz 7) lag um 7,2 % über dem Landesdurchschnitt (28.849 €). Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie vier weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. dem primäreinkommensstärksten Landkreis Mainz-Bingen (35.122 €), 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 2018 22.597 € je Einwohner und lag damit unter dem Landesdurchschnitt (23.197 €). Landesweit nahm Mainz den 19. 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 Landkreise Bad Dürkheim (26.863 €), der Rhein-Pfalz-Kreis (26.784 €), der Landkreis Mainz-Bingen (26.326 €) und der Westerwaldkreis (26.109 €) sowie die kreisfreien Städte Neustadt a.d.W. (25.966 €) und Speyer (25.219 €). Die großen kreisfreien Städte mit Ausnahme von Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Mainz im Mittelfeld sind auf den hinteren Rängen zu finden, mit der Stadt Kaiserslautern als Schlusslicht (19.288 €).

Seit 2008 hat das verfügbare Einkommen je Einwohner in Mainz um 12,5 % zugenommen, das im Landkreis Mainz-Bingen um 14,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Pro-Kopf Einkommen in Mainz um 3,3 % und im Landkreis Mainz-Bingen um 4,2 %. 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 kreis-

freien 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 in Euro	2008=100	je Einwohner in Euro	2008=100
2008	22.698	100,00	18.765	100,00
2009	22.372	102,33	19.379	103,27
2010	22.739	101,53	19.432	103,55
2011	23.187	105,04	19.828	105,66
2012	22.995	107,36	21.112	112,51
2013	23.352	108,70	19.968	106,41
2014	23.829	108,72	20.371	108,56
2015	24.507	102,33	21.081	103,27
2016	24.893	101,53	21.546	103,55
2017	24.987	105,04	21.868	105,66
2018	25.786	107,36	22.597	112,51

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2019

Wohnungsbau

Zum 31.12.2019 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 118.332 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2018 ist das eine Zunahme von 684. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 221.190 Personen (2019) 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 2020 leicht auf 1.110, was in etwa dem Vorjahreswert entspricht. Weitere 667 Wohnungen wurden fertiggestellt. Insbesondere bei größeren Wohngebäuden bedingt die Bauzeit, dass sich Bauen erst mit 2-jähriger Verzögerung in den Fertigstellungen niederschlagen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2018, bis 2020

	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Wohnungen Insgesamt	1.558	1.021	1.110	1.340	666	667
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	130	72	122	124	103	73
Wohnfläche in qm	99.066	88.274	91.135	77.159	59.830	60.916

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches Landesamt, Bad Ems, 2020 (Der Wohnungsbestand wird auf den Ergebnissen des Zensus 2011 fortgeschrieben)

Nicht-Wohnungsbau

Die 2020 fertiggestellte Nutzfläche im Nichtwohnungsbau verdoppelte sich fast gegenüber dem Niveau des Vorjahres auf 94.821 m². In dem Segment „Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude“ (45.581 m²) wurden die meisten Flächen fertiggestellt.

Die 2020 zum Bau genehmigte Fläche liegt um ca. 30.000 m² unter dem Vorjahreswert. In der Kategorie „Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude“ wurde fast die Hälfte der Fläche genehmigt. Ein weiterer Großteil der Fläche wurde im Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ genehmigt und der Rest der Flächenzunahme bei der Genehmigung fiel auf „Sonstige Nichtwohngebäude“.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2018 bis 2020

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	Nutzfläche m²			Nutzfläche m²		
Insgesamt	103.495	90.371	63.996	32.300	58.818	94.821
darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	25.262	20.824	24.725	7.610	3.754	36.442
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	-	-	1.208	2.428	-	530
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	52.867	66.247	30.171	10.300	43.888	45.581
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	4.861	3.540	19.950	-	4.329	15.610
- Handels- und Lagergebäude	13.462	25.122	4.071	1.442	29.926	8.548
- Hotels und Gaststätten	24.510	6.273	2.969	7.474	9.434	590
- Anstaltsgebäude	-	1456	-	-	-	5795
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	10.034	29.856	3181	-	199	15.038
Sonstige Nichtwohngebäude	25.366	3.300	7.892	12.000	11.176	12.268

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Stat. Landesamt Bad Ems, 2018,2019,2020 / 1) Werte gerundet / 2) Werte z.T. gerundet

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz beliefen sich im Jahr 2019 auf 1.488 € je Einwohner, gegenüber 1.541 € je Einwohner im Jahr 2018. Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit 2019 den fünften Rang nach Speyer (2.133 €), Koblenz (1.709 €), Ludwigshafen (1.693 €) und Landau (1.611 €). Vor diesen Städten liegt erneut der Spitzenreiter auch unter den rheinland-pfälzischen Landkreisen, der Landkreis Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 2.133 €.

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 2020 mit 24.757 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 6,2 %-Punkte (Kaufkraftkennziffer 106,2) über dem Bundesdurchschnitt (23.245 € = 100%) und 7,6 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (22.925 € = 98,6%). Die Kaufkraft pro Kopf in Mainz ist ggü. dem Vorjahr um 0,9% gefallen. Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2020

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den vier Hochschulen mit insgesamt 37.611 Studierenden (WS 2020/21) 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). In den letzten Jahren pendelten sich die Zahlen auf einem Niveau von 37.000 - 38.000 ein.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2020/2021 29.870 Studierende eingeschrieben. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.867. Weitere 1.525 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet. An der privaten CBS International Business School, Standort Mainz, sind 349 Studenten eingeschrieben.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Mai 2021

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 erfolgte, mit Ausnahmen, bis zum 31.12.2025.

Vorsitz und Stellvertretung	
Busch, Richard	Dipl.-Vermessungsingenieur (Vorsitz)
Hofmann, Alexander	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH) (Stellvertretung)
Ehrenamtliche Gutachter*innen	
Adam, Brigitte	Dipl.-Immobilienökonomin (ADI), öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (öbSV)
Arnsburg, Holger	Finanzamt
Bernardi, Christoph	Architekt
Deisen, Dirk	Dipl.-Bauing. (FH), öbSV, RICS Registered Valuer
Dziggel, Frank	Finanzamt
Ehrenberg, Birger	Dipl.-Betriebswirt (FH), öbSV, FRICS Registered Valuer
Enders, Willi	Landwirtschaftsmeister
Feldmann, Susanne	Architektin
Janz, Ulrike	Finanzamt
Knoll, Wilfried	Architekt, öbSV
Mossel, Fritz	Landwirt
Neuroth, Elmar	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH), öbSV
Nikolaus, Peter	Landwirt
Römer, Frank	Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-SV (DIA), öbSV
Schornsheim, Heiner	Bauingenieur, Finanzamt
Strokowsky, Peter	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH), öbVI, öbSV
Ullrich, Frank	Finanzamt
Weihgold, Jürgen	Dipl.-Sachverständiger (DIA), öbSV

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 Grundstücks 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

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
78	214	140	40	32	42	40	37	41	41	32	28	20	20

Kaufpreissammlung

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

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
88	84	110	125	117	117	186	165	162	158	149	144	139	135

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 2020 sind insgesamt die Daten von rund **86.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	53	44	78	75	59	56	44	68	30	22
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Grundstücksmarktbericht	28	22	26	33	24	27	25	22	21	21
Übersicht Gewerbemieten 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 Gewerbemieten 1997“ wurden 1997-2003 649 Broschüren abgesetzt – die Übersicht steht zum Download auf „www.mainz.de/gaa“ bereit.

Stellungnahmen (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Anzahl der Anträge:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
42	30	31	24	29	28	23	41	33	25	19	24	21	98

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)
- 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 2020 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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WTE - Erstverk.	274	252	371	322	485	428	442	445	326	392	234
WTE - Weiterverk.	1.306	1.300	1.306	1.180	1.041	920	955	990	969	927	871
BE - Wohnen	655	614	664	583	554	454	507	472	559	518	518
BE - Gewerbe	55	44	56	49	51	35	48	40	54	43	31
UN - Wohnen	143	148	79	50	70	52	96	56	55	52	46
UN - Gewerbe	20	14	15	24	27	18	23	19	12	11	15
LA	45	45	79	44	52	69	80	66	63	53	93
SO	26	54	83	80	147	107	87	60	91	59	119
nicht auswertbar	57	72	29	41	37	52	24	25	52	54	52
zusammen	2.581	2.543	2.684	2.373	2.464	2.135	2.262	2.173	2.215	2.109	1.979

Flächenumsatz (ha)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	27	25	29	26	25	20	22	27	27	23	23
BE - Gewerbe	29	21	42	26	10	11	19	14	24	18	8
UN - Wohnen	12	10	7	8	10	8	7	7	8	6	6
UN - Gewerbe	7	17	5	16	10	3	14	8	8	8	5
LA	21	17	37	14	38	27	24	33	27	22	27
SO	2	8	6	13	6	22	9	2	5	3	8
zusammen	98	98	126	103	99	92	94	91	99	81	77

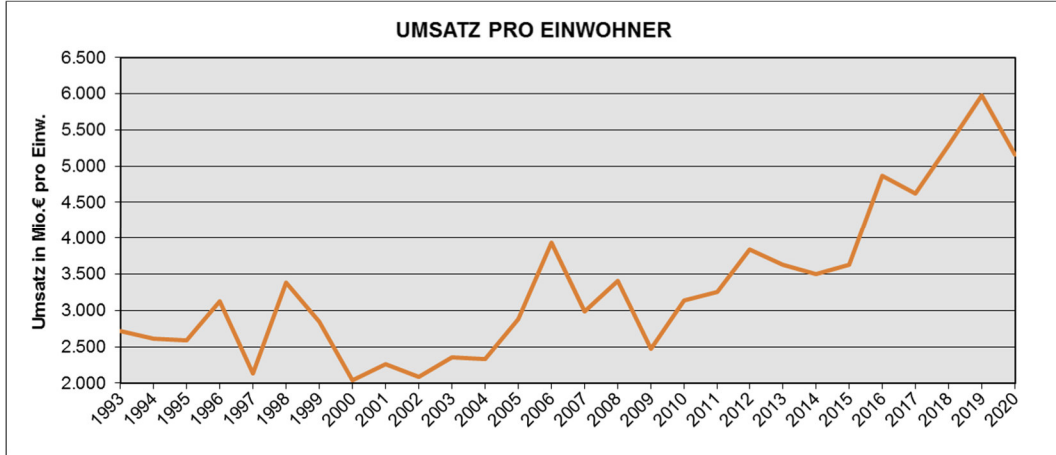
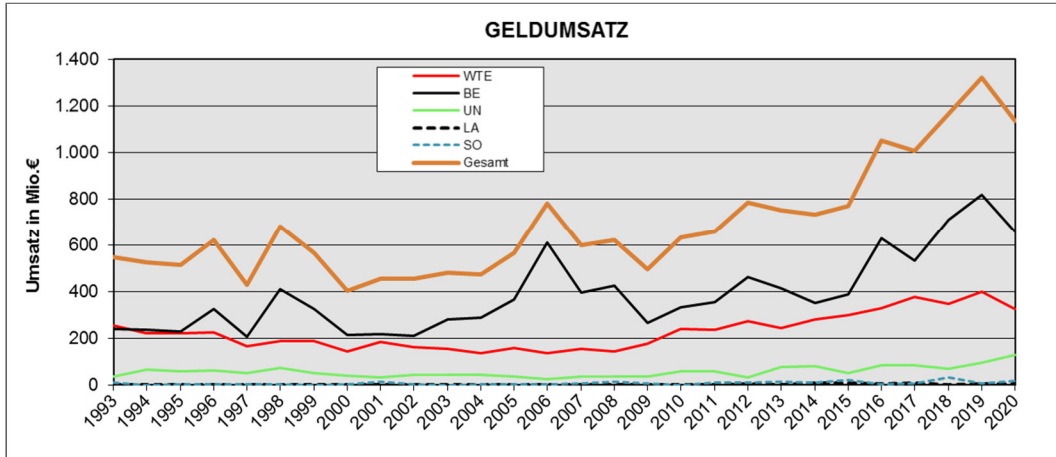
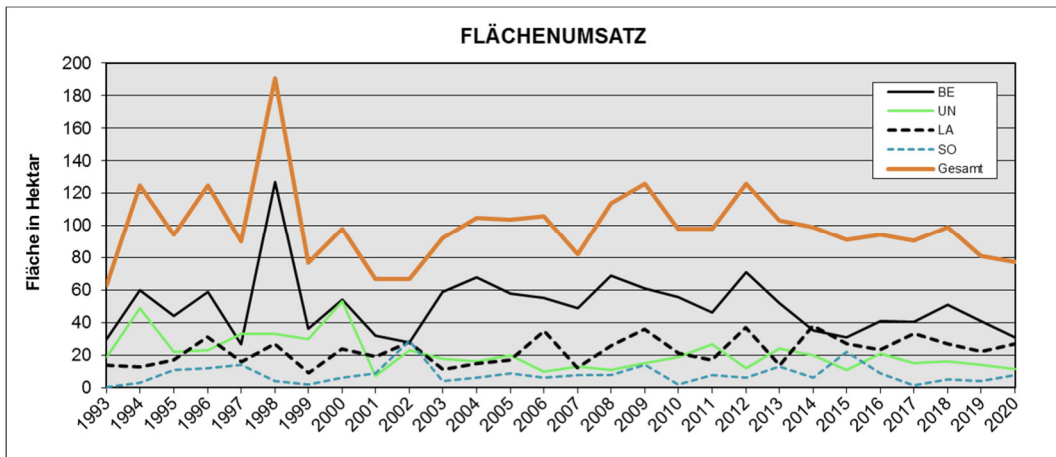
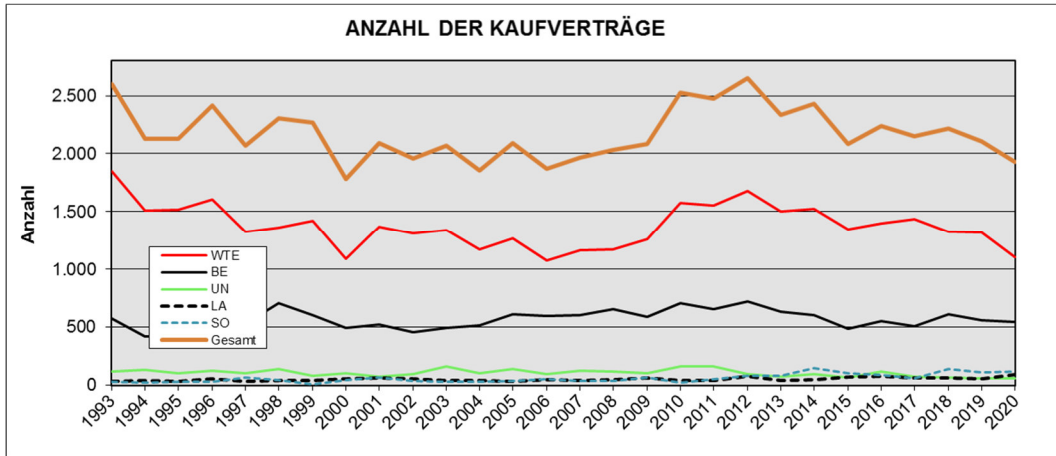
Geldumsatz (Mio.€)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WTE - Erstverk.	84	75	118	93	131	167	171	199	166	168	130
WTE - Weiterverk.	156	160	154	152	150	135	159	177	183	230	196
BE - Wohnen	221	235	288	267	265	295	376	333	411	530	493
BE - Gewerbe	111	119	176	146	87	93	254	199	298	288	165
UN - Wohnen	47	35	23	52	61	41	58	67	52	76	94
UN - Gewerbe	11	24	11	25	21	13	28	16	19	20	36
LA	2,0	0,9	5,0	0,8	7,3	8,3	3,1	8,5	1,9	3,4	4
SO	0,8	10,2	10,4	14,2	10,4	19,8	4,3	6,7	33,2	6,3	17
zusammen	633	660	786	750	733	771	1.052	1.006	1.164	1.321	1.135

Umsatz / Einw.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner [Tsd.]	201	203	205	207	209	212	216	217	220	221	220
[€ / Einw.]	3.144	3.253	3.835	3.629	3.500	3.632	4.870	4.617	5.294	5.974	5.159

Zwangsversteigerungen (ZV)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WTE	63	28	16	20	14	10	6	9	2	9
BE	8	11	11	3	4	6	5	7	6	2
UN	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
LA	1	2	-	-	-	1	-	4	2	-
zusammen	73	41	27	24	18	17	11	20	10	11

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WTE	4,0	1,9	1,6	3,2	0,5	1,0	0,8	1,6	0,2	1,8
BE	2,7	11,7	4,4	0,8	1,9	4,8	7,2	11,3	3,6	2,1
UN	0,1	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-
LA	0,0	0,3	-	-	-	0,0	-	0,2	0,1	-
zusammen	6,8	13,9	6,0	4,3	2,4	5,8	5,8	13,1	3,9	3,9

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick

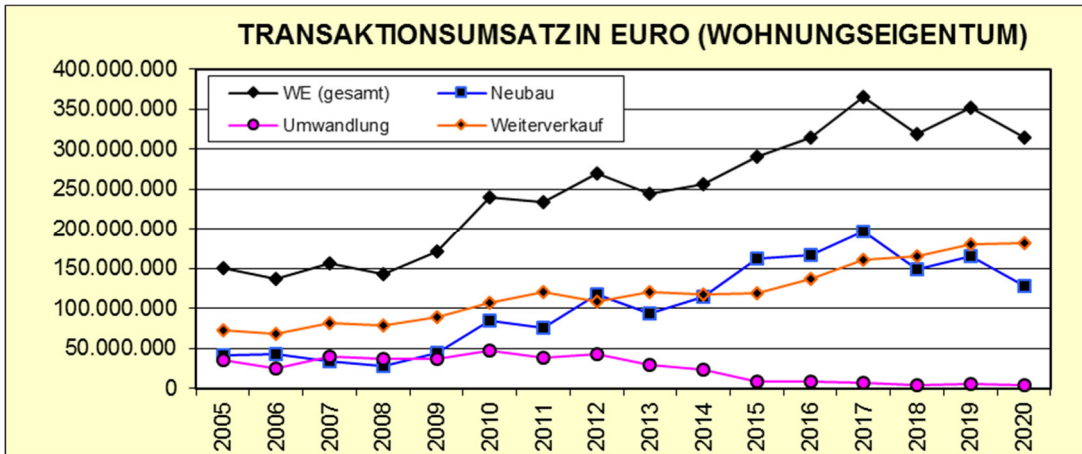
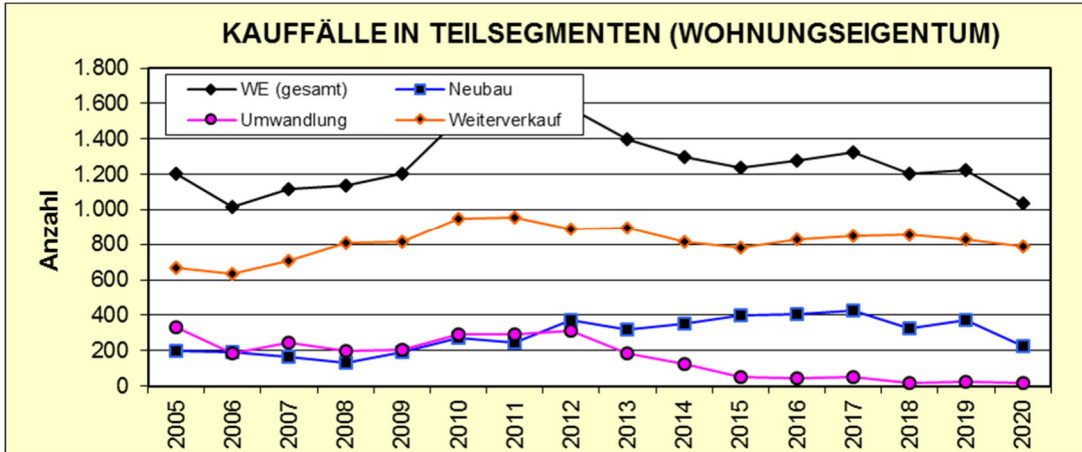
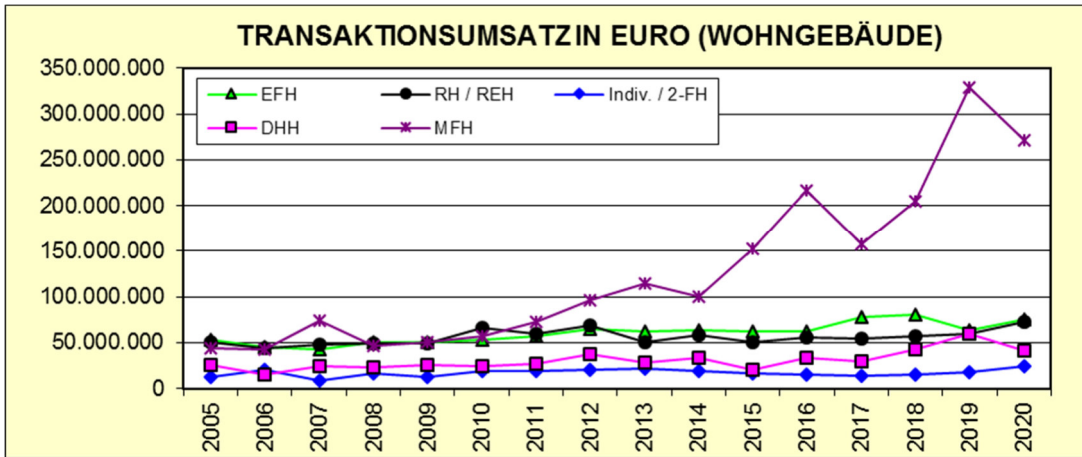
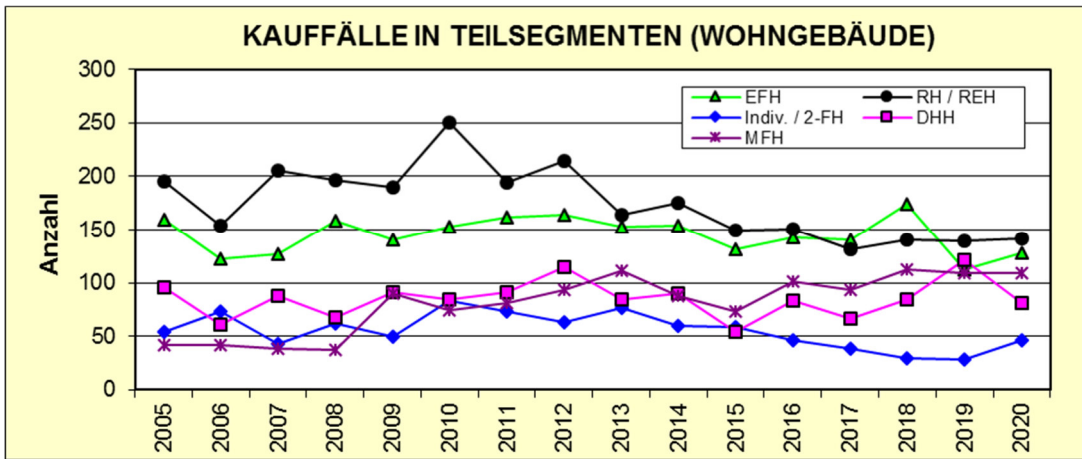


Wohnungsmarkt 2020 nach Preissegmenten

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.

	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Transaktionen	1792	1.745	1.737	1.540
EFH (freistehend)	140	174	113	128
Reihen- u. Reihenendhäuser	131	141	139	142
individuelle Bauweise u. 2-FH	39	30	29	46
Doppelhaushälften	66	85	121	81
Mehrfamilienhäuser	93	112	109	109
Eigentumswohnungen	1323	1.203	1.226	1.034
davon Erstverkauf (Neubau)	424	326	371	226
davon Erstverkauf (Umwandlung)	50	20	23	20
davon Weiterverkauf	849	857	832	788
Umsatz aus Transaktionen	697.760.502 €	718.973.695 €	881.171.129 €	799.761.976 €
EFH (freistehend)	77.512.022	80.676.560	64.020.092	75.502.854
Preisspanne (20%-Kappung)	369.000 - 745.000	289.000 - 725.000	365.000 - 760.000	385.000 - 870.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	54.605.970	57.410.960	59.533.289	72.865.953
Preisspanne (20%-Kappung)	346.000 - 500.000	350.000 - 500.000	369.000 - 520.000	400.000 - 598.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	14.245.550	14.599.300	17.883.600	24.586.000
Preisspanne (20%-Kappung)	165.000 - 475.000	385.000 - 690.000	450.000 - 750.000	350.000 - 750.000
Doppelhaushälften	29.064.915	42.458.735	59.436.247	41.029.480
Preisspanne (20%-Kappung)	340.000 - 569.000	355.000 - 695.000	360.000 - 650.000	429.000 - 705.000
Mehrfamilienhäuser	157.188.479	205.339.461	328.739.434	271.253.719
Preisspanne (20%-Kappung)	450.000 - 1.400.000	410.000 - 2.130.000	445.000 - 2.150.000	600.000 - 1.650.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	365.143.567	318.488.679	351.558.467	314.523.969
Preisspanne (20%-Kappung)	79.000 - 403.000	120.000 - 380.000	128.000 - 425.000	80.000 - 559.000
davon Erstverkauf (Neubau)	196.242.253	148.504.228	165.419.520	127.808.258
Preisspanne (20%-Kappung)	199.000 - 454.000	262.000 - 533.000	300.000 - 583.000	376.000 - 670.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	8.011.042	4.911.100	5.845.000	4.209.500
Preisspanne (20%-Kappung)	114.000 - 188.000	125.000 - 294.000	112.000 - 255.000	123.000 - 290.000
davon Weiterverkauf	160.890.272	165.073.351	180.293.947	182.506.211
Preisspanne (20%-Kappung)	80.000 - 270.000	98.000 - 260.000	98.000 - 300.000	100.000 - 329.000



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.

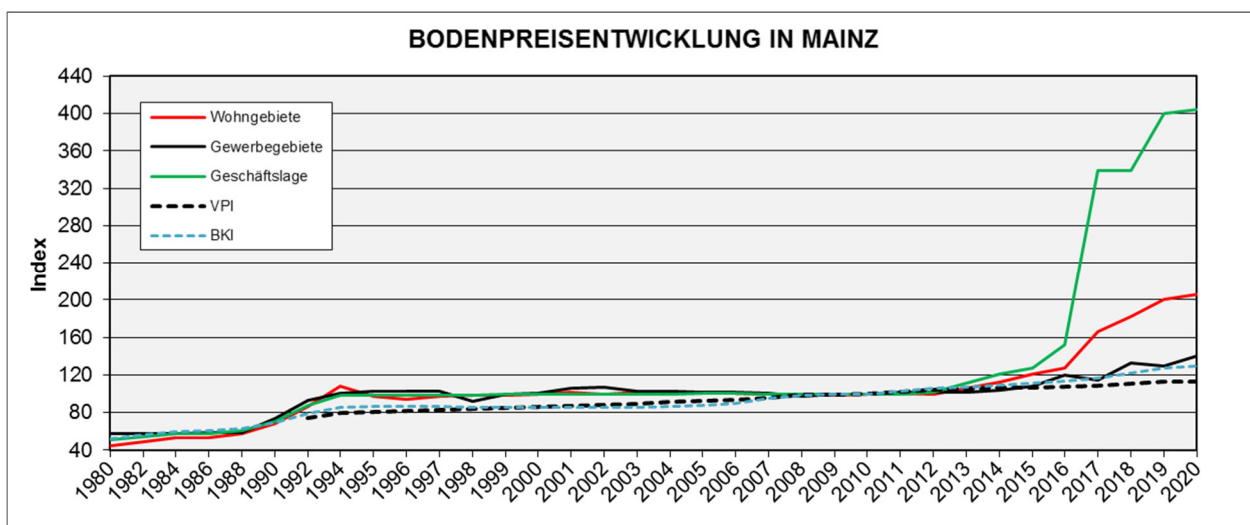
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **2.118 Kaufverträge aus den Jahren 2019 und 2020** 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 und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	Verbraucherpreisindex (VPI)	Baukostenindex (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
2020	206,2	140,2	404,2	134,8	113,1	129,3



Bodenpreise für Gartenland

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 87 Kauffälle aus den Jahren 2007-2020 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (53 Kauffälle) bei durchschnittlich 34% des Bodenrichtwertes (BRW).

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (60) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (36) 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 113 Kauffälle aus den Jahren 2007-2020.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (67 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 69% des BRW.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (35) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (21) einen Mittelwert von durchschnittlich 65% des BRW. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (40) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (24) einen Mittelwert von durchschnittlich 65% 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. Aufgrund des eingeschränkten Marktes umfasste die Recherche Kauffälle der Jahre 1996-2020.

Die Auswertung umfasste insgesamt 32 Kauffälle. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (20 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 359% des BRW (Standardabweichung 37%). 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 327% des BRW.

Eine Flächenabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise war somit nur bedingt 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.

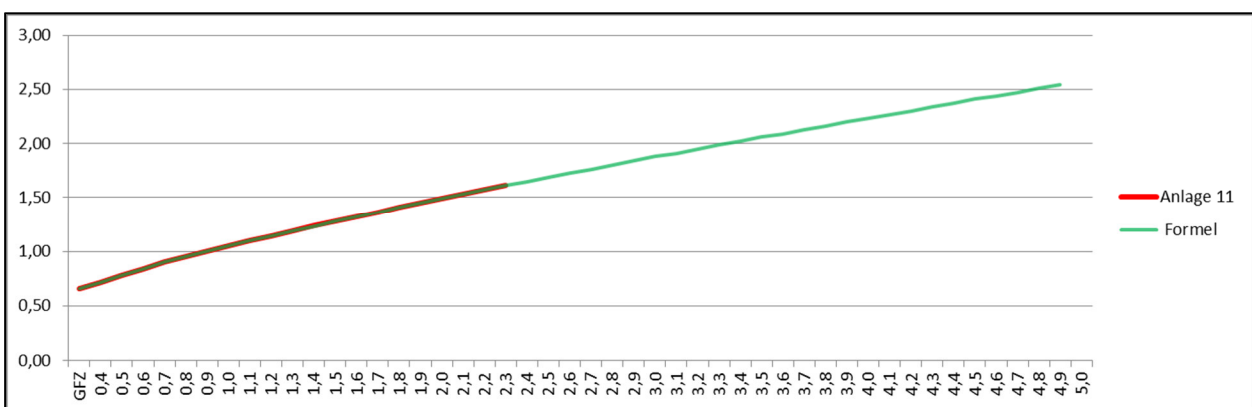
Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Mainz liegen überwiegend bei mehr als 700 €/m². Insofern sind die Umrechnungskoeffizienten nach der Vergleichswertrichtlinie für Mainz nicht anwendbar. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die in der Wertermittlungsrichtlinie (**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:

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

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

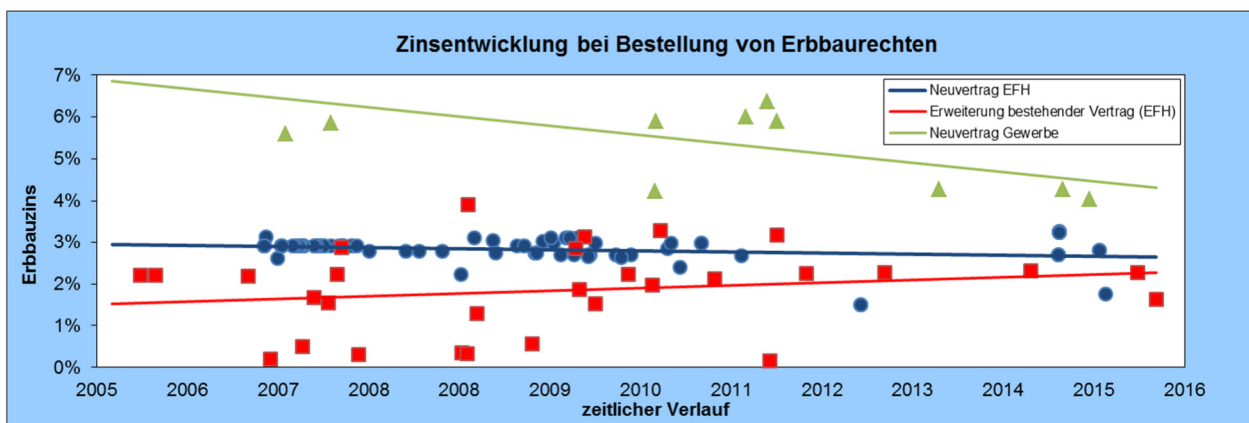
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden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

Für das Jahr 2020 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 227 Kauffälle untersucht, 220 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, gegliedert nach Gebäudetyp und den 5 Gebäudestandards (s. Anhang).** Die Anwendung der Ergebnisse auf den Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche wurde nicht geprüft.

Abweichend dazu erfolgte

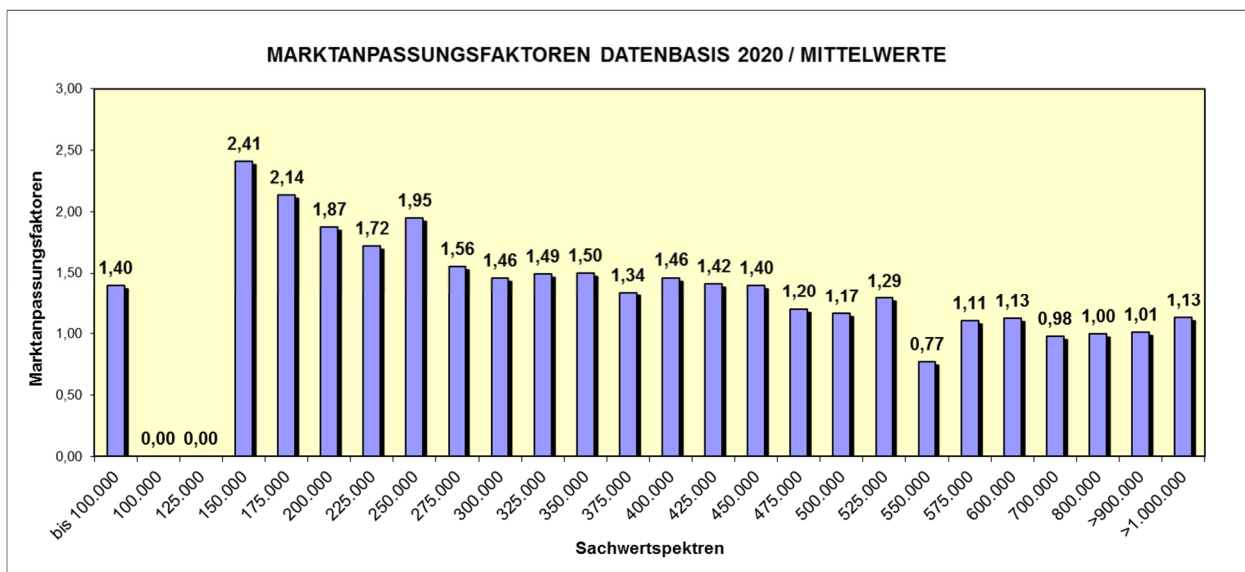
- der pauschale Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren.
- der Wertansatz für Außenanlagen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, des Ausstattungsstandards und Grundstücksgröße innerhalb einer Spanne von 5 – 15 % des Gebäudesachwertes.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung (Ausnahme: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

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.

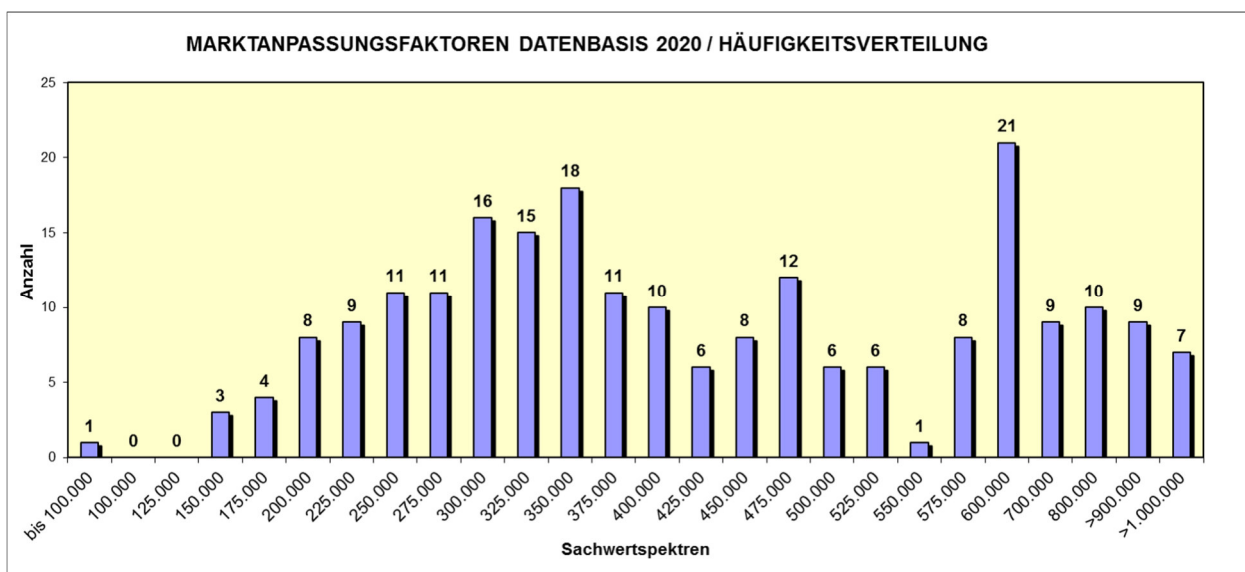
A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 220 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Wohnfläche lag bei 147 m²WF (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 139, Min./Max. 112/173), die wirtschaftliche RND bei 49 Jahren (nach Kappung: 48, Min./Max. 41/56), die Fläche bei 369 m² (nach Kappung: 307, Min./Max. 188/519) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/3,0).

Die vorläufigen Sachwerte wurden überwiegend in Spannen von jeweils rd. 25.000 € einsortiert (z.B. 100.000 € – 124.999 €, abgebildet in „100.000“). Für diese Spektren wurden Mittelwerte abgeleitet. Die Kauffälle ab 600.000 € wurden in Spektren von jeweils 100.000 € und ab 1.000.000 € in >1.000.000 € zusammengefasst.



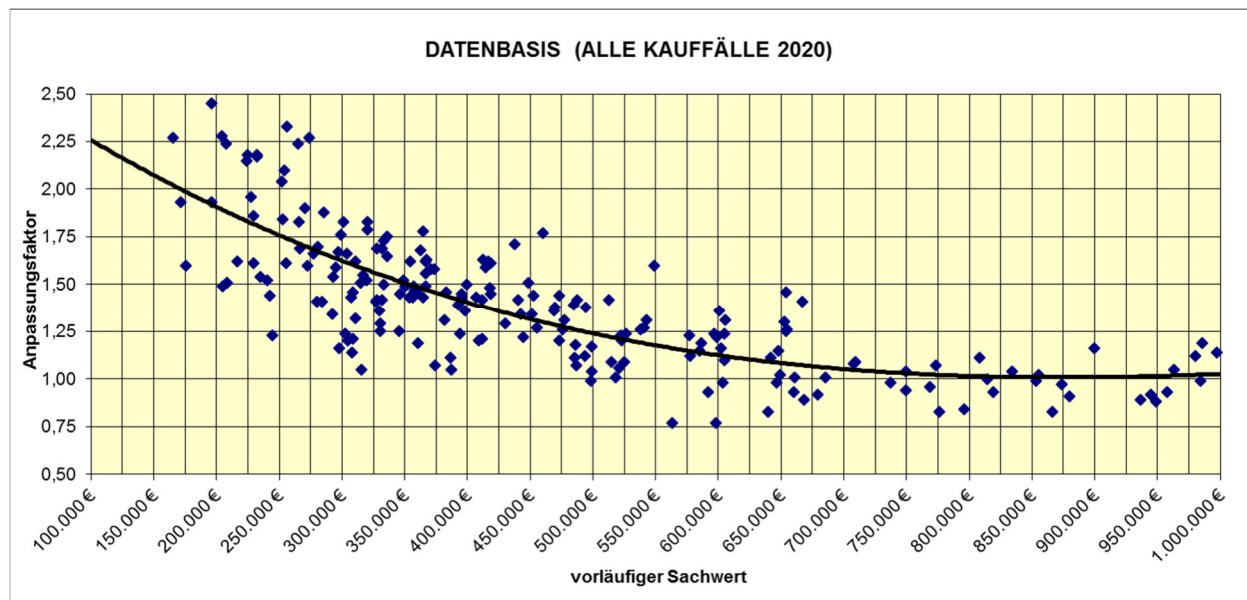
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



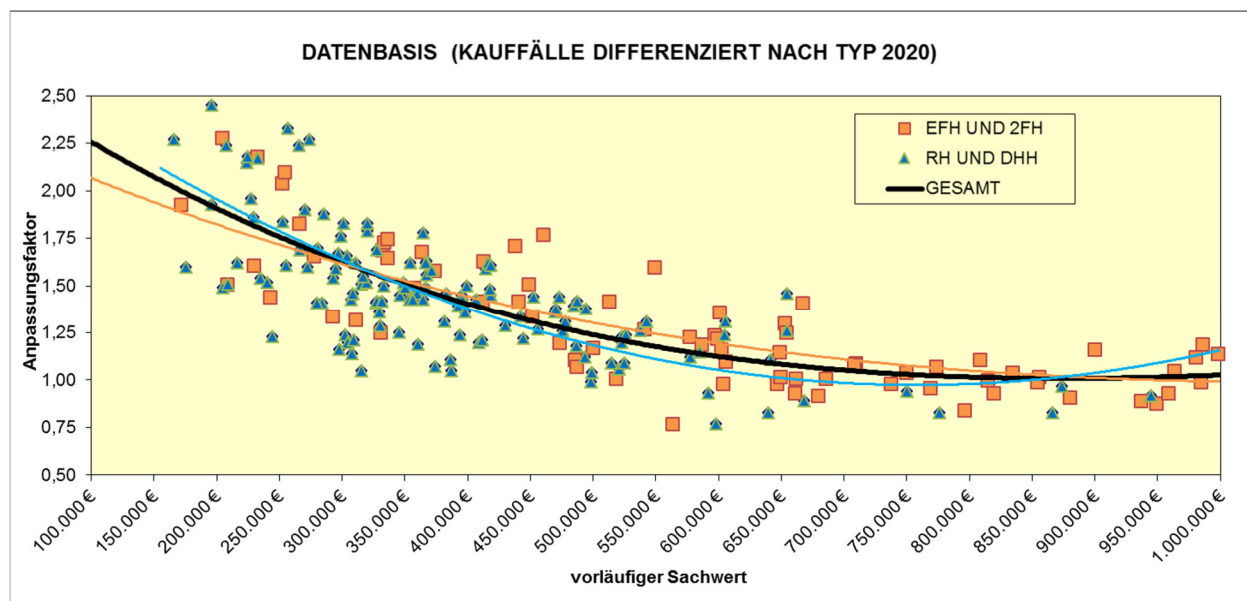
Im Bereich „bis 150.000“ liegen nur wenige auswertbare Kauffälle vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2020 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (1,0632 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (4,0532 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (4,6464 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,6828$$

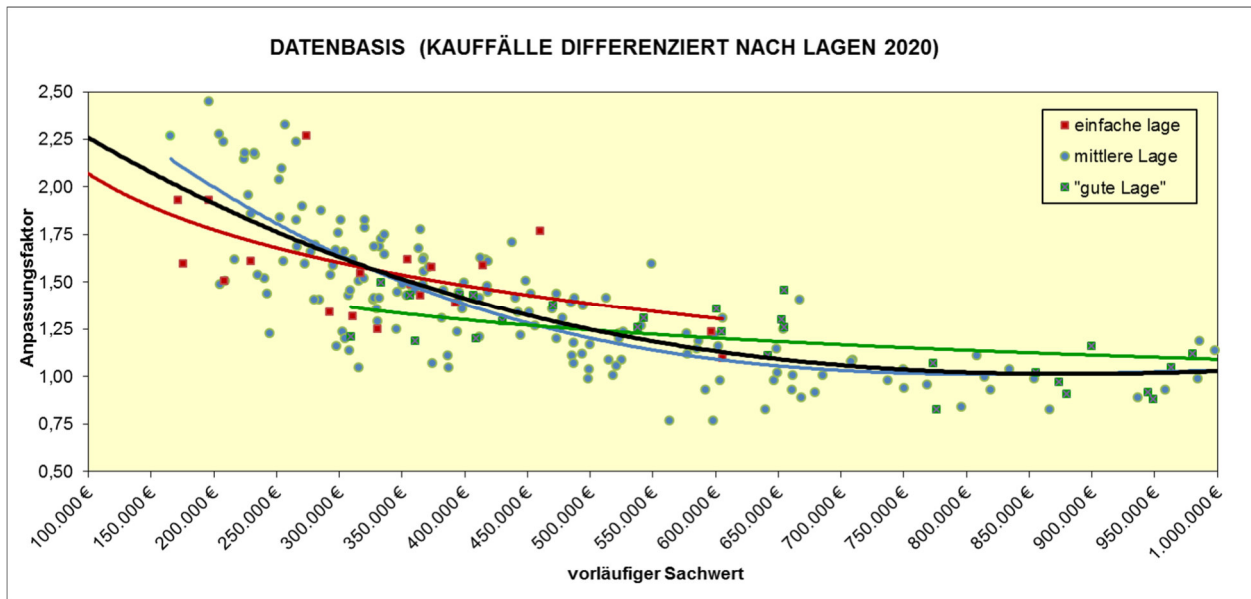


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien 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 2,26).

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2020					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
100.000	2,26	300.000	1,62	500.000	1,24
125.000	2,16	325.000	1,56	525.000	1,21
150.000	2,07	350.000	1,51	550.000	1,18
175.000	1,99	375.000	1,45	575.000	1,15
200.000	1,91	400.000	1,40	600.000	1,12
225.000	1,83	425.000	1,36	700.000	1,05
250.000	1,76	450.000	1,32	800.000	1,02
275.000	1,69	475.000	1,28	900.000	1,01

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. 527.500 € (350.000 € x 1,51) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € sind im Mittel „nur“ rund 674.500 € (600.000 € x 1,12) am Markt erzielbar.

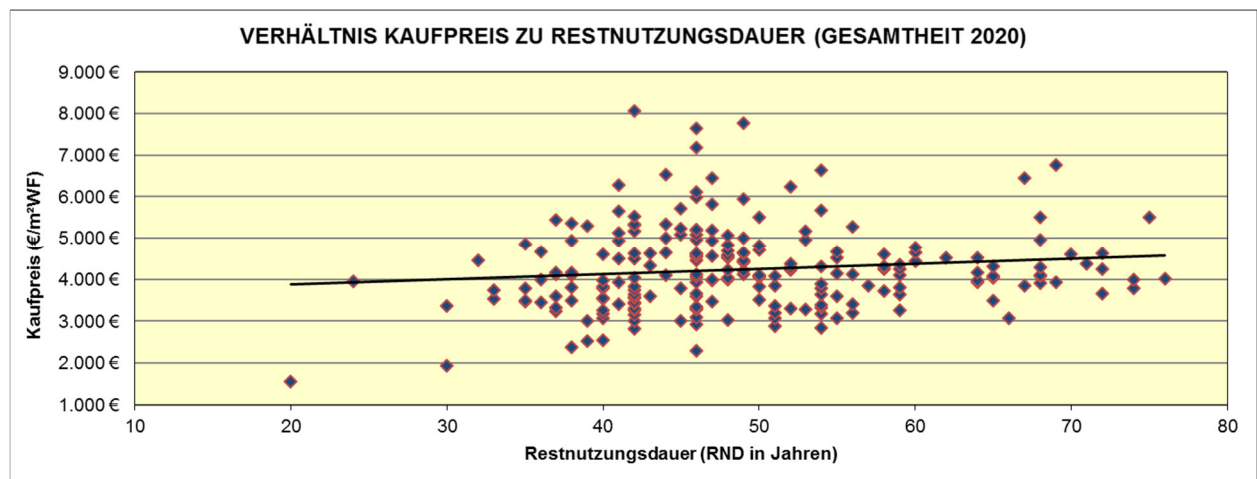
B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

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.

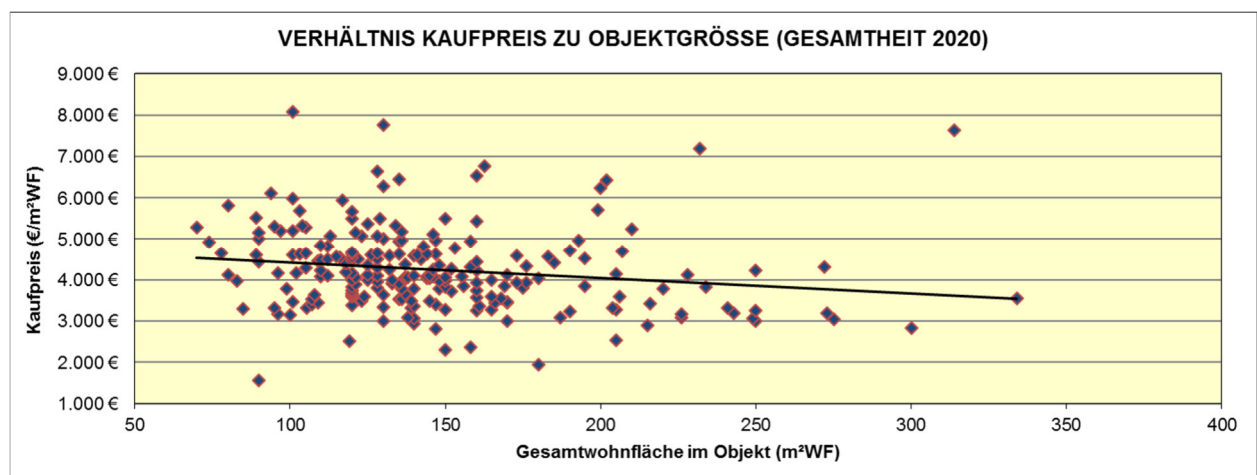
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (s.a. „Abschnitt D: Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF“).

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

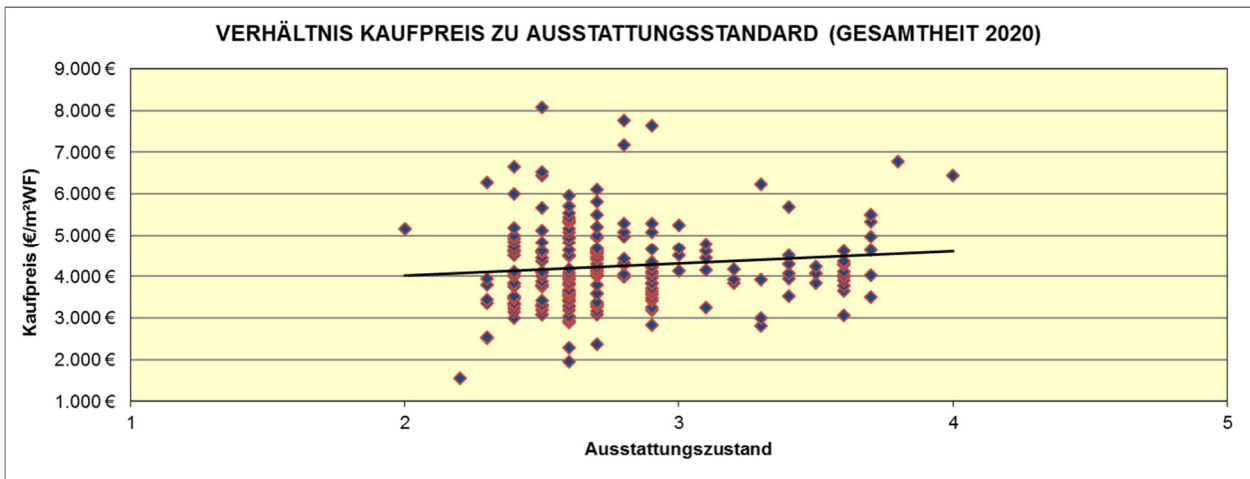
C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



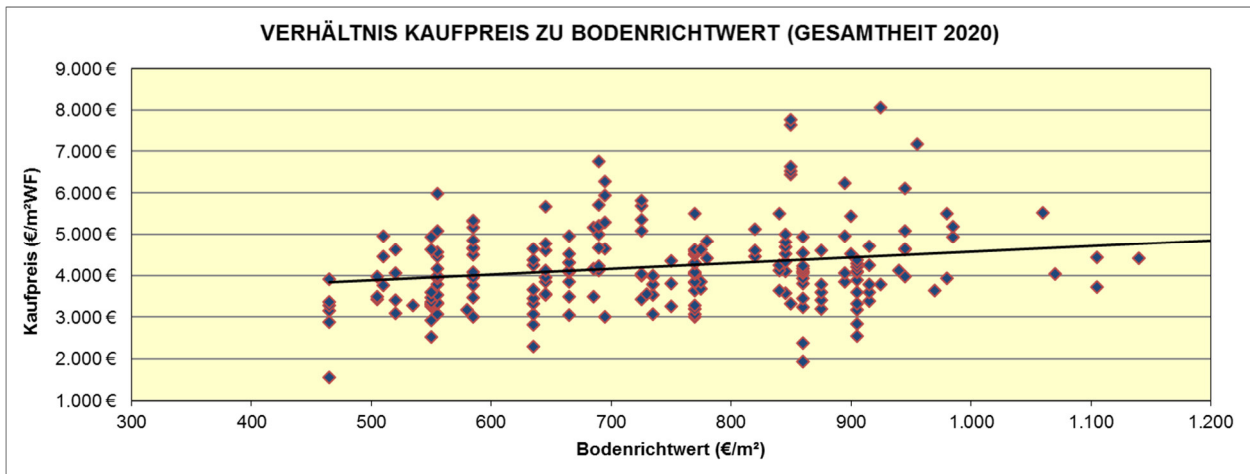
Aus dem Diagramm lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



In Abweichung zu vorangegangenen Jahren ist der durchschnittliche Kaufpreis bis 200 m²WF relativ homogen. Erst >200 m²WF 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.

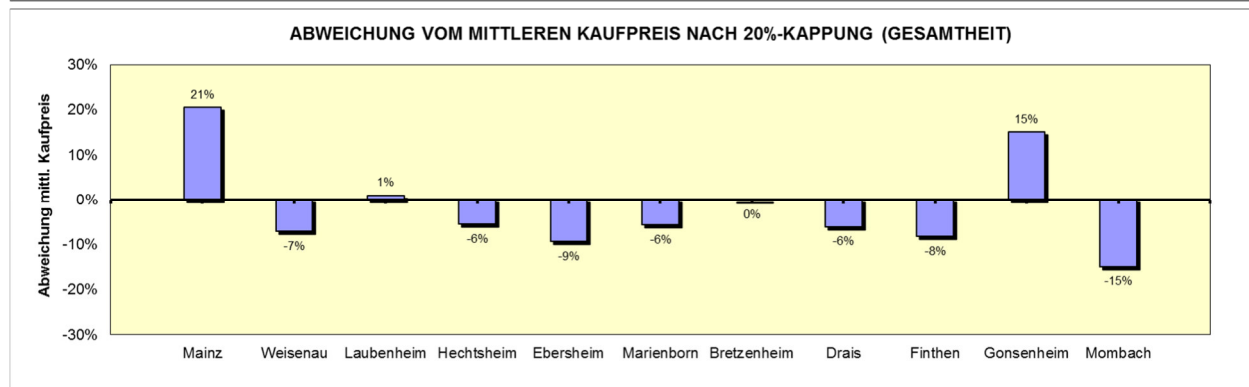
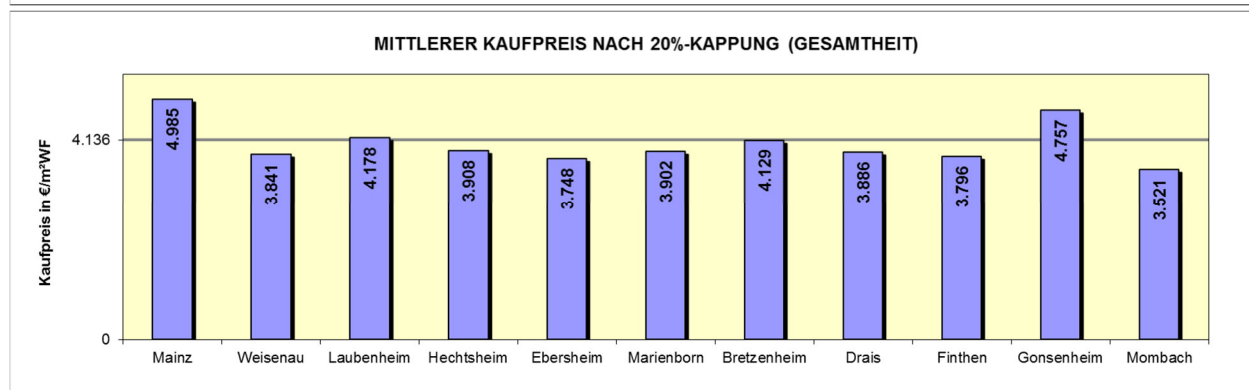
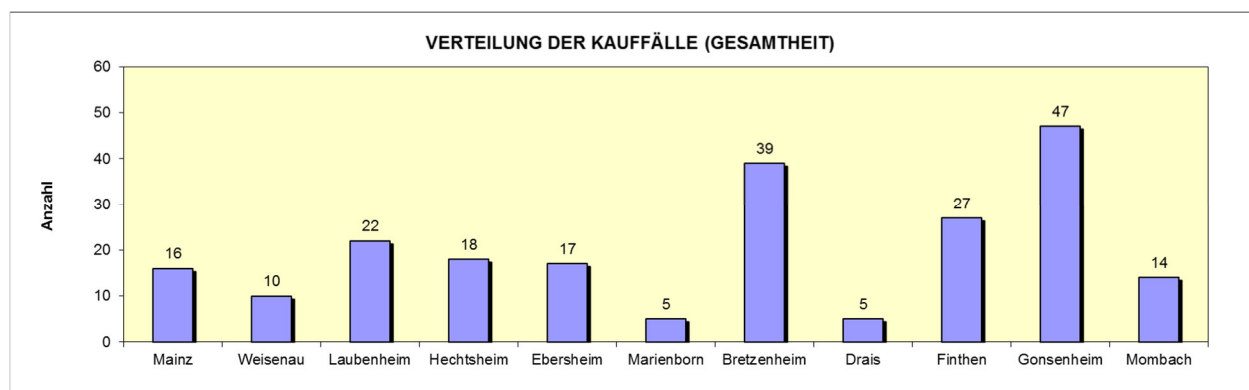
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin.

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2020)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die mittl. Wohnfläche 2020 lag bei 147 m²WF (nach Kappung: 139, Min./Max. 112/173), die RND bei 49 Jahren (nach Kappung: 48, Min./Max. 41/56), die Fläche bei 361 m² (nach Kappung: 307, Min./Max. 188/519) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/3,0).

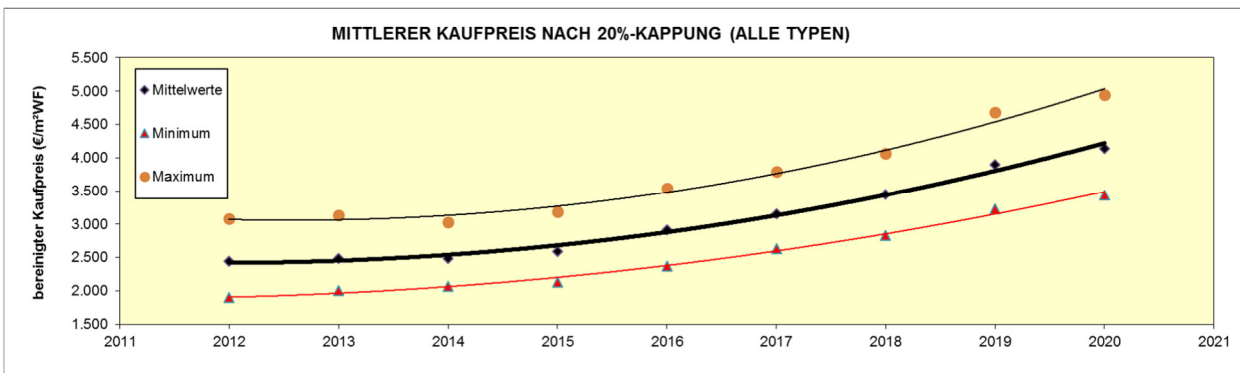
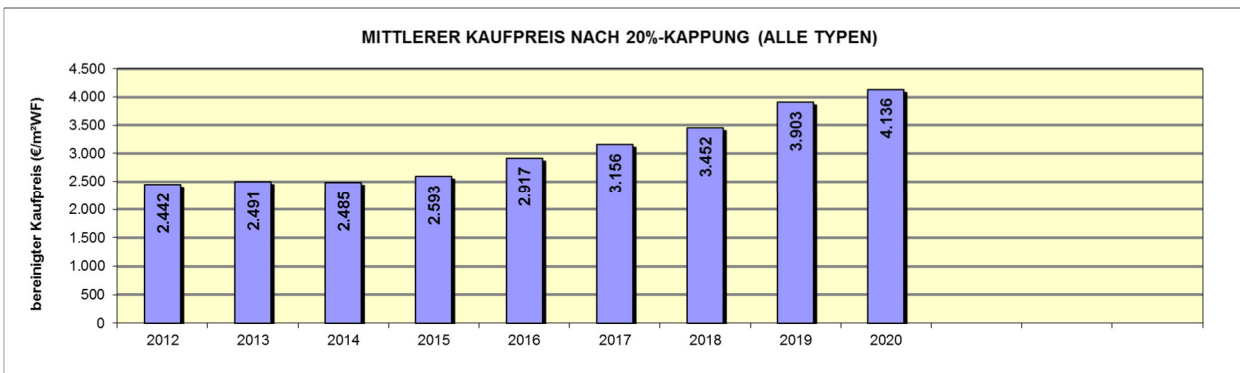
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	4.241	5.219	3.781	4.272	3.947	3.740	4.059	4.178	3.915	3.753	4.878	3.552
Standardabweichung (Gesamtheit)	996	1.200	699	1.063	669	652	705	701	382	718	1.071	849
Anzahl (Gesamtheit)	220	16	10	22	18	17	5	39	5	27	47	14
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.136	4.985	3.841	4.178	3.908	3.748	3.902	4.129	3.886	3.796	4.757	3.521
Standardabweichung (20%-Kapp.)	397	581	364	518	223	374	382	382	245	394	481	335
Anzahl (20%-Kappung)	132	10	6	14	10	11	3	23	3	17	29	8
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		21%	-7%	1%	-6%	-9%	-6%	0%	-6%	-8%	15%	-15%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.440	4.146	3.440	3.309	3.533	3.250	3.489	3.560	3.717	3.237	4.028	3.150
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.941	6.106	4.304	5.286	4.301	4.345	4.242	4.686	4.167	4.297	5.504	4.050



E) Kaufpreisentwicklung (alle Typen 2012-2020):

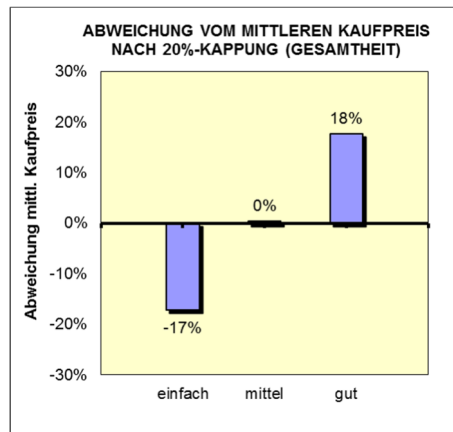
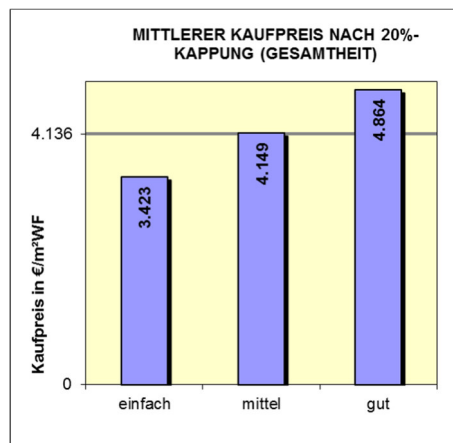
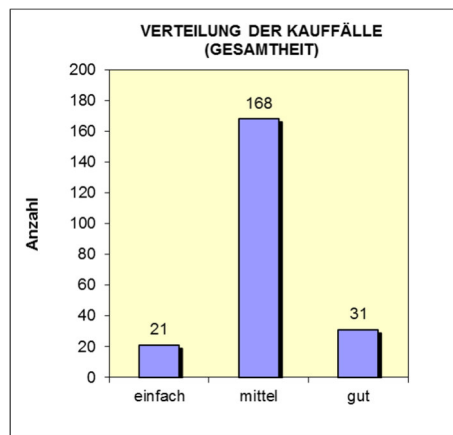
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.513	2.555	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957	4.241		
Standardabweichung (Gesamtheit)	894	789	690	708	843	850	895	907	996		
Anzahl (Gesamtheit)	89	163	294	319	180	214	203	190	220		
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.442	2.491	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903	4.136		
Standardabweichung (20%-Kapp.)	338	328	257	282	316	311	341	400	397		
Anzahl (20%-Kappung)	53	97	176	191	108	128	121	114	132		
Preisentwicklung zum Vorjahr		2%	0%	4%	13%	8%	9%	13%	6%		
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	1.897	2.000	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228	3.440		
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.087	3.137	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680	4.941		



F) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2020):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	4.241	3.484	4.187	5.047
Standardabweichung (Gesamtheit)	996	774	804	1.465
Anzahl (Gesamtheit)	220	21	168	31
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.136	3.423	4.149	4.864
Standardabweichung (20%-Kapp.)	397	308	343	880
Anzahl (20%-Kappung)	132	13	100	19
Abweichung zum Mittelwert		-17%	0%	18%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.440	3.000	3.519	3.773
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.941	3.976	4.771	6.444

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



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

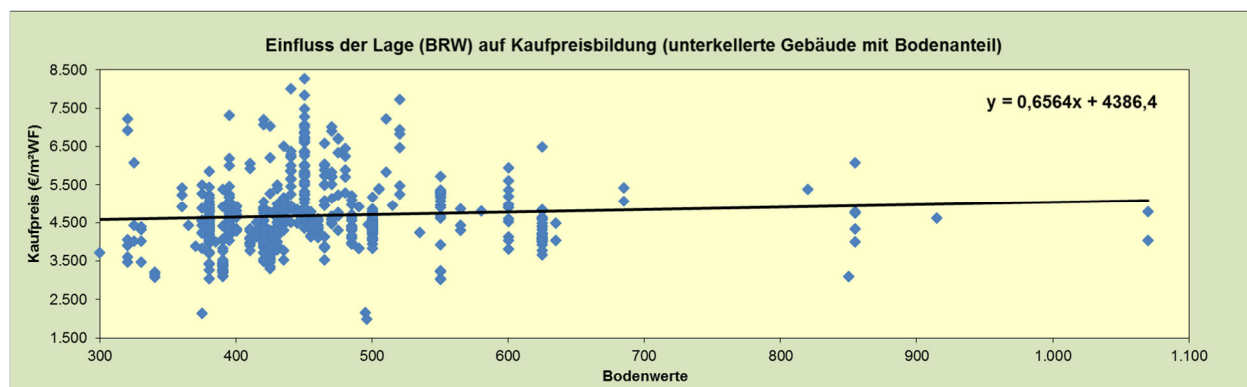
Für den aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden Kauffälle von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern im Hinblick auf den erzielten Kaufpreis und dessen Abhängigkeit von Lage und Baualter analysiert. Ziel war es, den am Immobilienmarkt Beteiligten eine Näherungsformel für überschlägige Werte von 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.

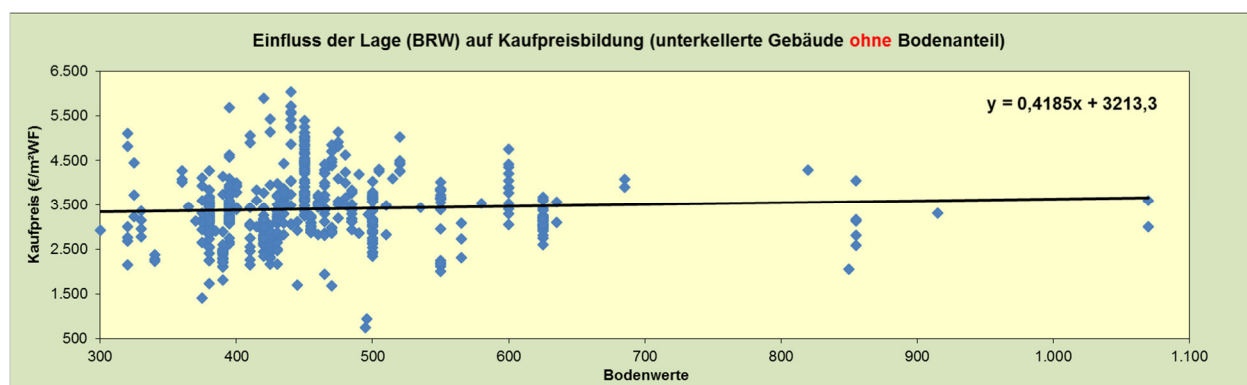
Unseren Ableitungen zum Marktanpassungsfaktor entsprechend, war die Bezugsgröße „Kaufpreis/m²Wohnfläche“.

A) Index für unterkellerte Neubauten

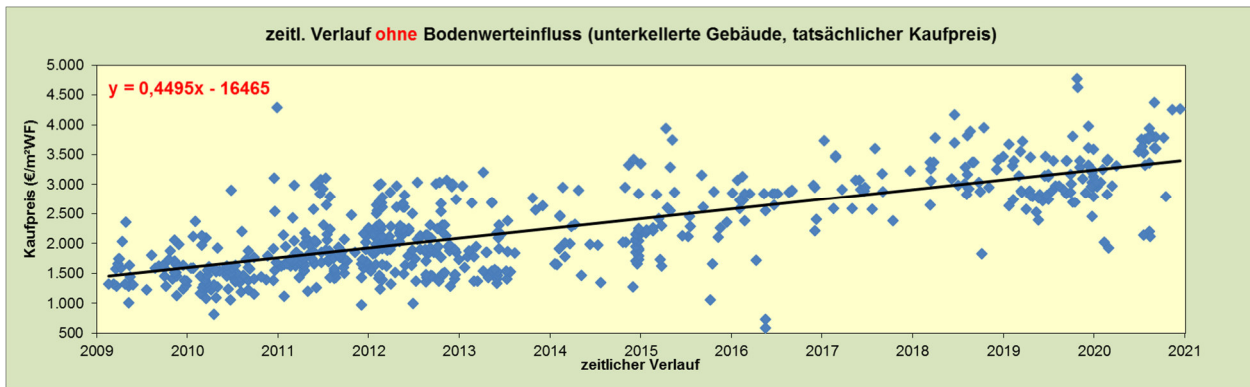
Insgesamt 635 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2020 gingen in die Auswertung ein. Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert individuelle Faktoren bei der Kaufpreisfindung sind, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser 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.



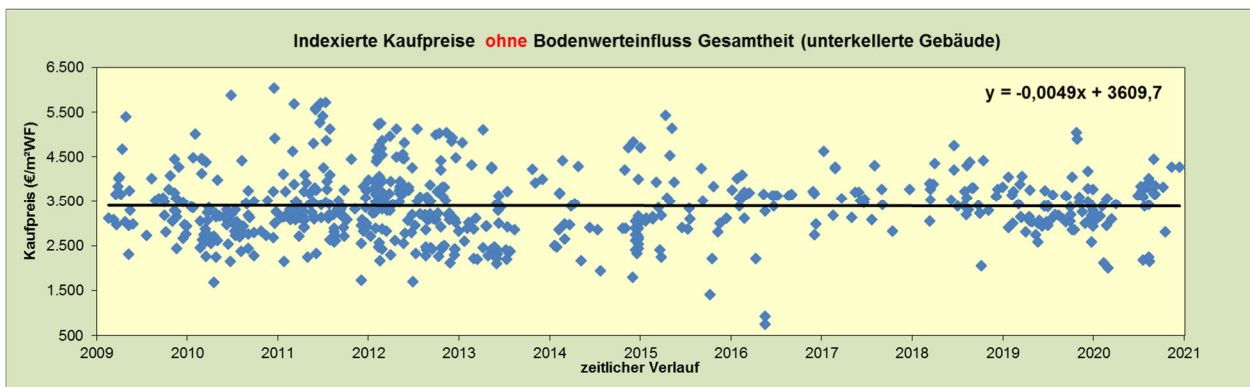
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen (>450 €/m²) höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkte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



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2009 – 2020. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = 0,4495 * x - 16465$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2021 = 44197). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2021 indiziert.



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

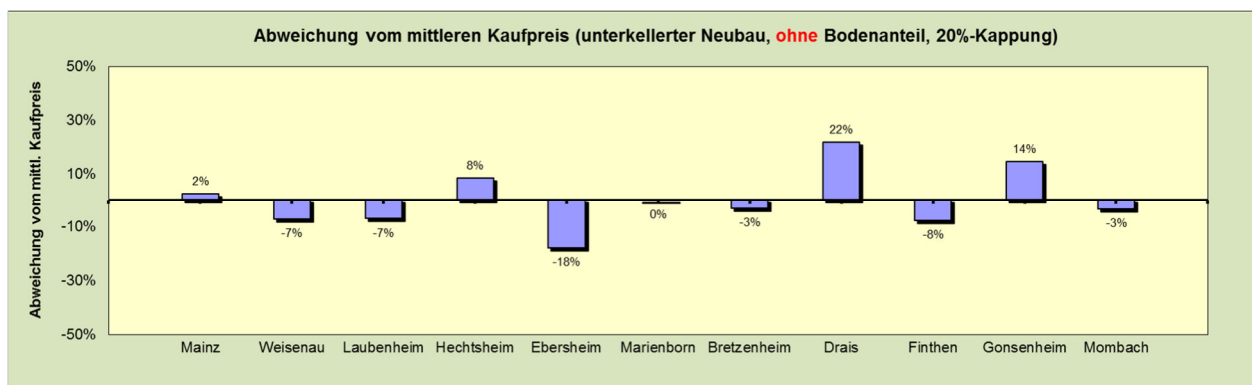
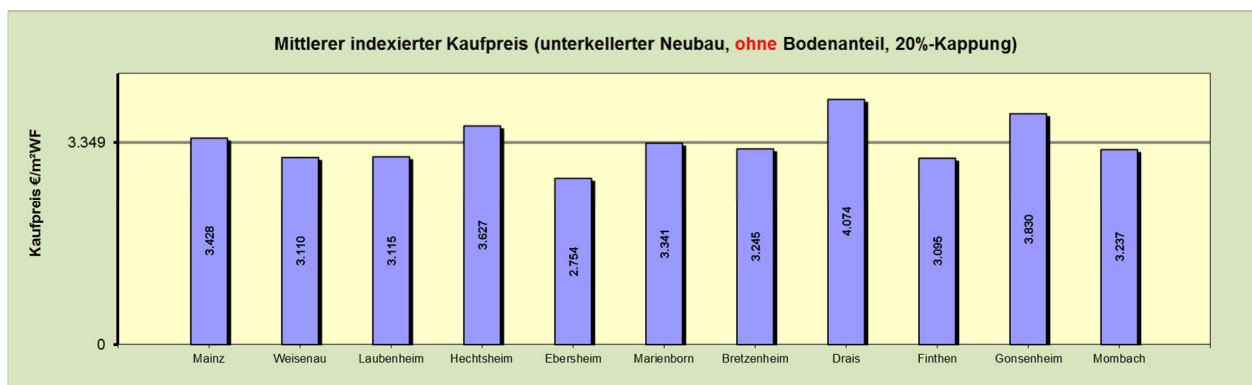
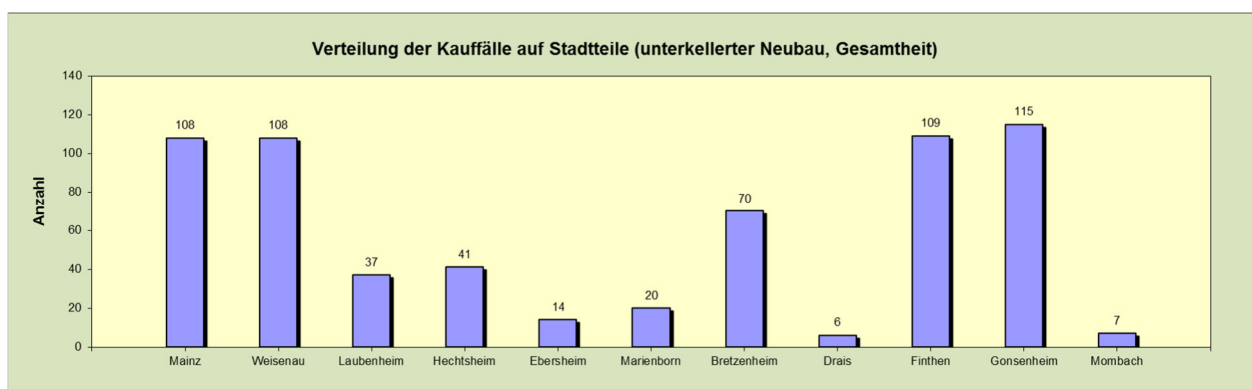
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2020)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.404	3.803	3.370	3.330
Standardabweichung (Gesamtheit)	765	1.005	783	611
Anzahl (Gesamtheit)	635	71	328	236
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.349	3.891	3.325	3.299
Standardabweichung (20%-Kappung)	286	561	311	202
Anzahl (20%-Kappung)	381	43	198	142
Abweichung zum Mittelwert		16%	-1%	-1%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.862	2.735	2.816	2.938
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.848	4.822	3.845	3.689

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 - 2020)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.404	3.586	3.103	3.148	3.605	2.841	3.197	3.391	3.956	3.124	3.881	3.322
Standardabweichung (Gesamtheit)	765	814	635	853	546	579	674	588	427	588	843	758
Anzahl (Gesamtheit)	635	108	108	37	41	14	20	70	6	109	115	7
			0									
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.349	3.428	3.110	3.115	3.627	2.754	3.341	3.245	4.074	3.095	3.830	3.237
Standardabweichung (20%-Kapp.)	286	271	372	278	163	261	215	172	144	259	313	646
Anzahl (20%-Kappung)	381	64	64	23	25	8	12	42	4	65	69	5
Abweichung zum Mittelwert		2%	-7%	-7%	8%	-18%	0%	-3%	22%	-8%	14%	-3%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.862	3.052	2.426	2.861	3.224	2.381	2.959	2.989	3.896	2.655	3.279	2.738
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.848	3.955	3.614	3.733	3.900	3.137	3.608	3.629	4.248	3.631	4.470	4.277



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

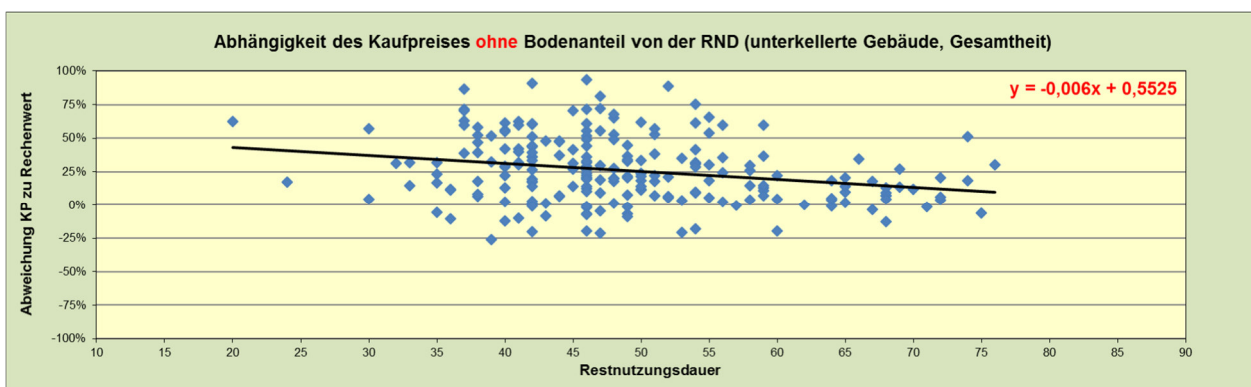
Insgesamt gingen 220 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2020 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Der Mittelwert der Grundstücksfläche lag bei 361 m², der mittlere Ausstattungszustand bei 2,8.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe der zuvor unter Abschnitt A) abgeleiteten Funktion ($y = 0,4495 * x - 16465$) wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2021 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 3.401 €/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%	-10%	-10%	0%	0%	5%	-5%	5%	-5%

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

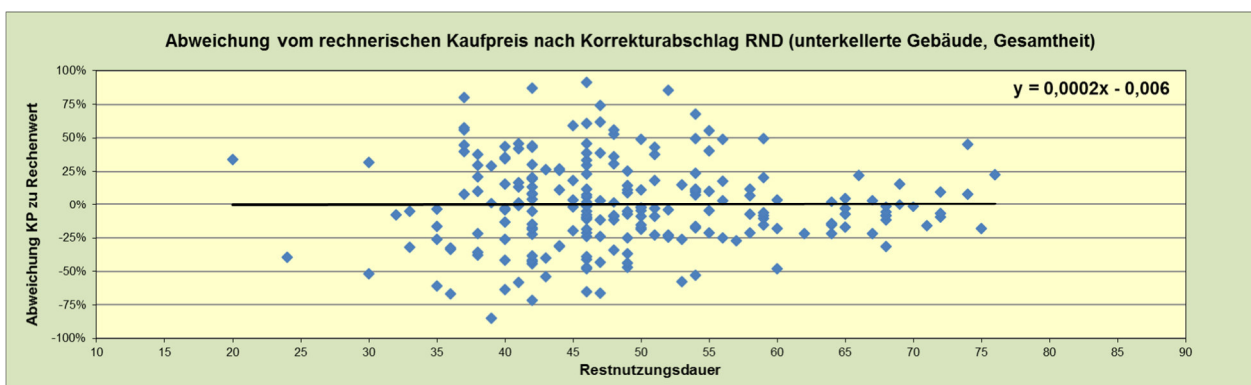


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,006 * x + 0,5525$$

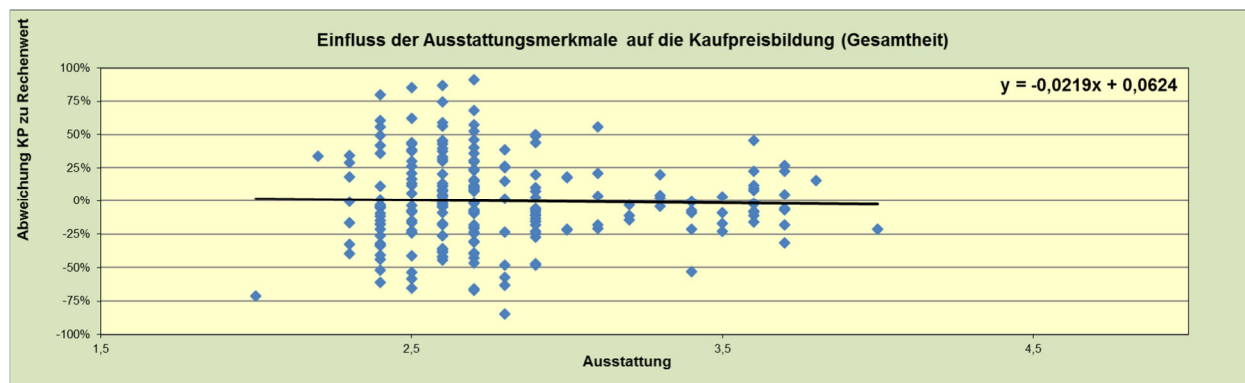
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

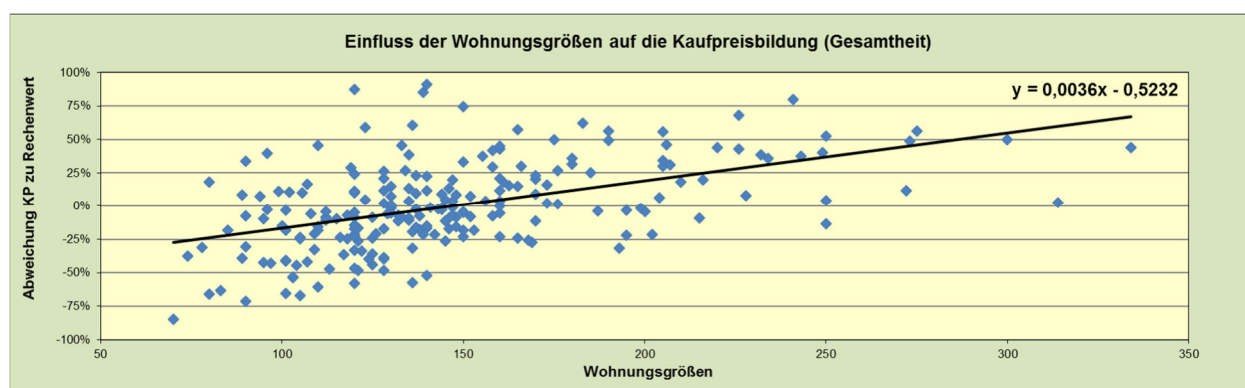


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

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 220 Kauffälle des Jahres 2020 ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 01.01.2021 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 3.402 €/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 „ $y = -0,006 \cdot x + 0,5525$ “ konnte der Abschlag aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ($x = \text{RND}$ in Jahren) gewürdigt werden. Das Ergebnis wurde zum indexierten, **bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil** ins Verhältnis gesetzt (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Baumängel und Instandhaltungsstau, wurden berücksichtigt – entsprechend dem Modell zur Ableitung der Marktanpassungs-/Sachwertfaktoren).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom rechnerischen Kaufpreis zum indexierten bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug 0,14% bei einer Standardabweichung von 32,52% und einem Median von -3,05%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum-/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (132) bei -1,41% und die Standardabweichung bei 13,90%.

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 01.01.2021:	3.402 €/m ² WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(3. 402 €/m ² WF x Stadtteilmultiplikator)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(3. 402 €/m ² WF + 3. 402 €/m ² WF x Stadtteilmultiplikator) x (0,006 x RND - 0,5525)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\begin{aligned} \text{Schätzwert} = & (3. 402 \text{ €/m}^2\text{WF} + (3. 402 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilmultiplikator})) \\ & - ((3. 402 \text{ €/m}^2\text{WF} + (3. 402 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilmultiplikator})) \times (-0,006 \times \text{RND} + 0,5525)) \\ & \times \text{Objektgröße} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}) \end{aligned}$$

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 1971 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1970 + 80 Jahre - 2021 = 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 361 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.

Sie finden ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) auf zeitnah auf unserer Website unter dem Link „Downloads“.

Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 589 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 ein.

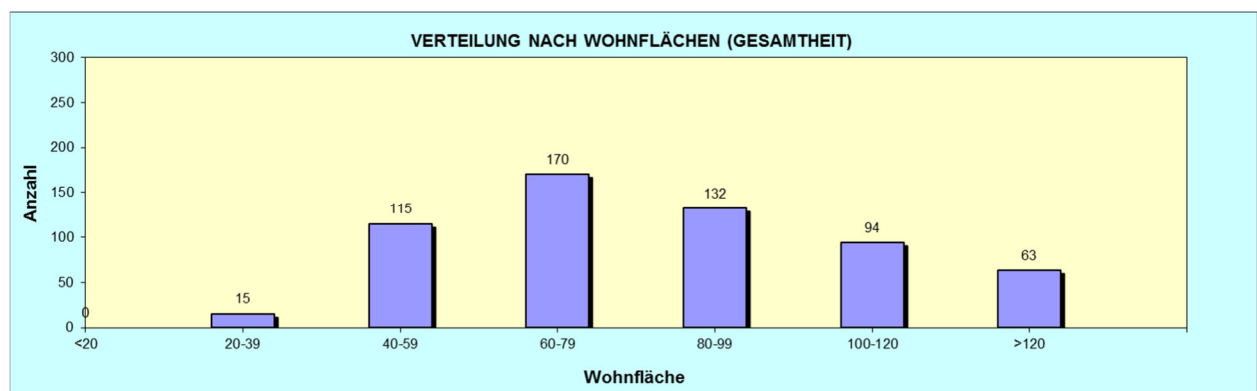
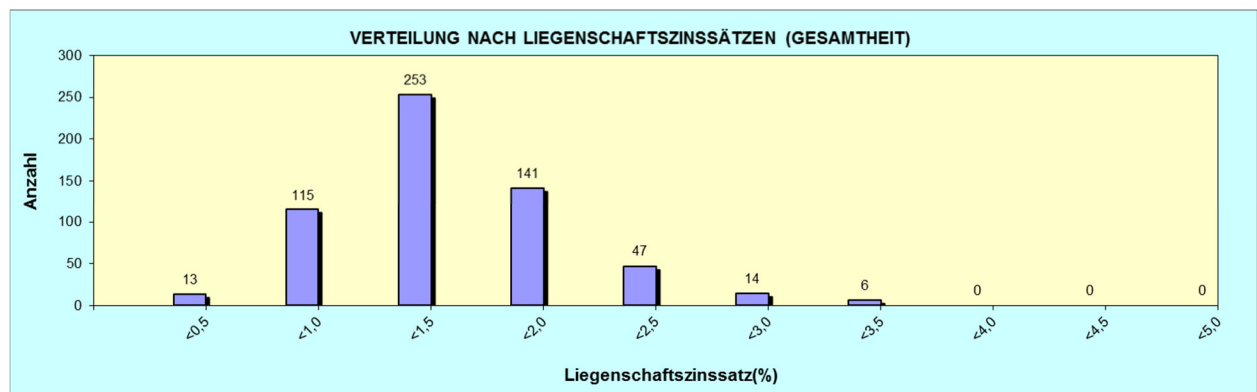
Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum 2019
- der Mietansatz entspricht der marktüblichen Medianmiete der jüngsten Bauperiode für die betreffende Wohnungsgröße.
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen
- der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie zum Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

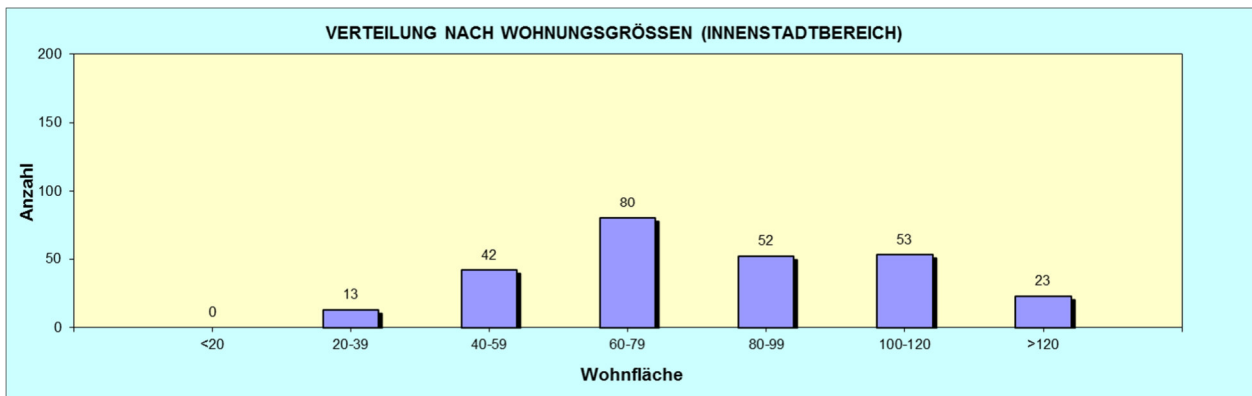
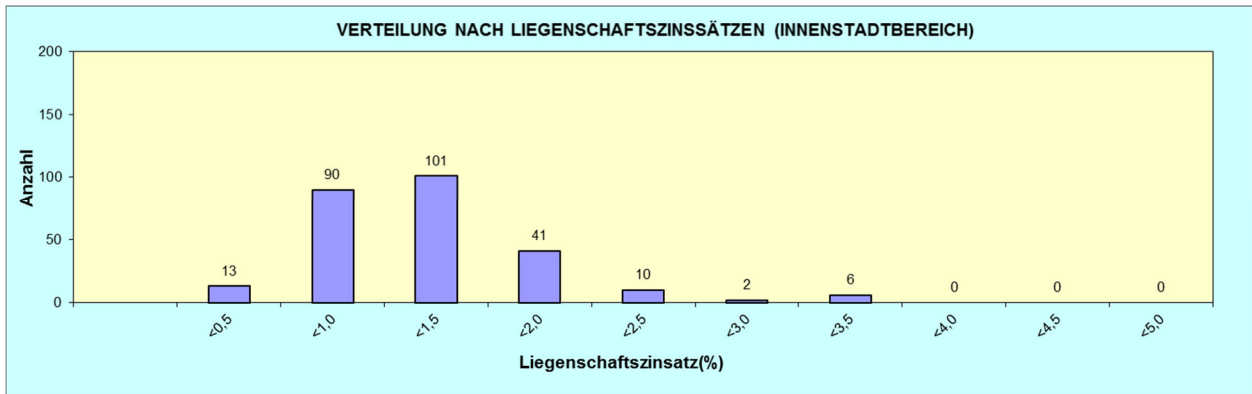
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

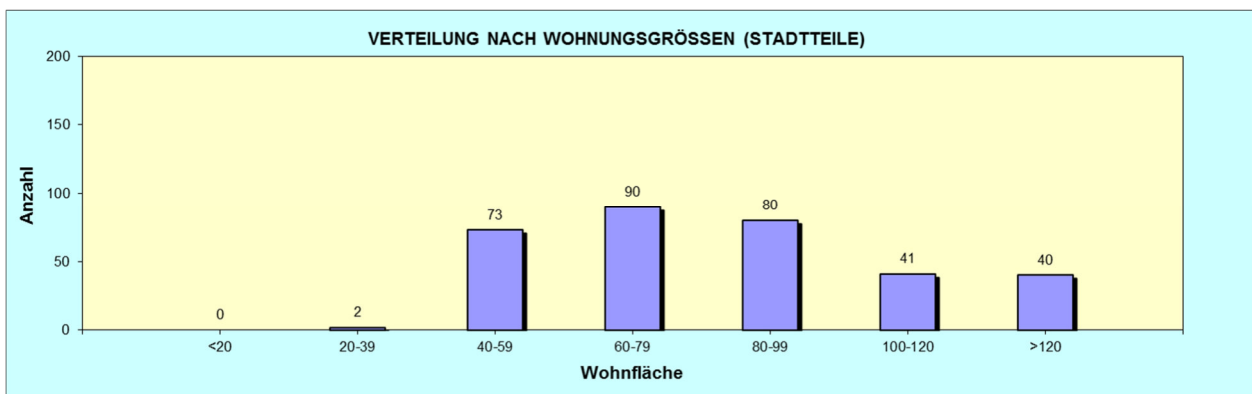
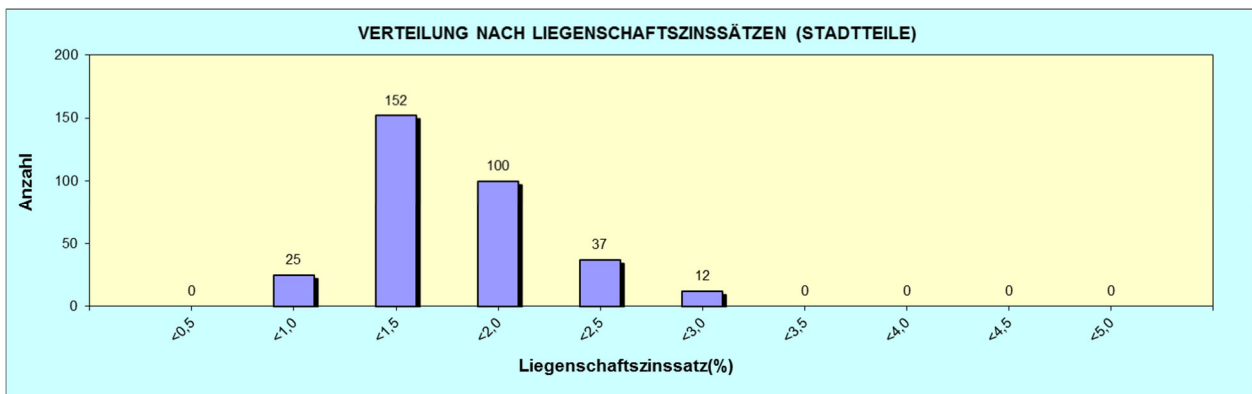
Gesamtheit (589 Kauffälle)



Innenstadtbereich (263 Kauffälle)

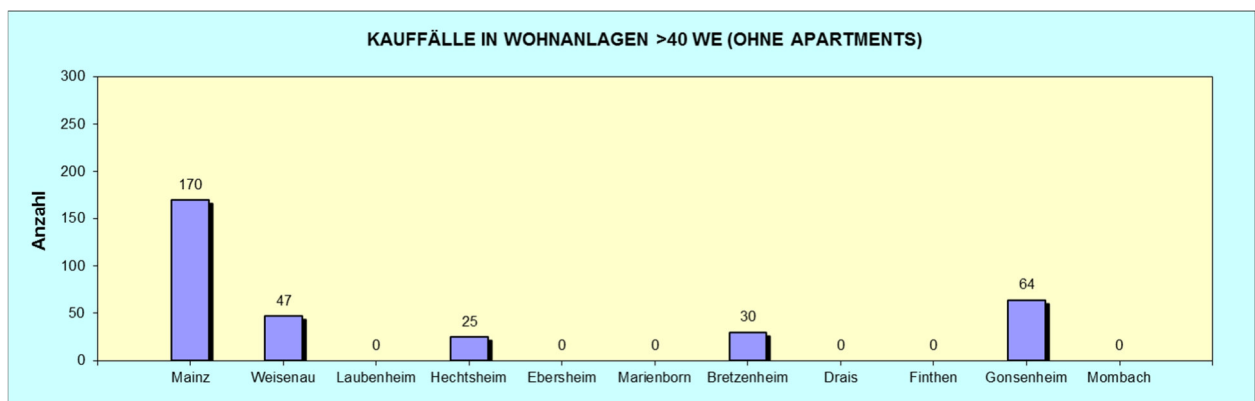
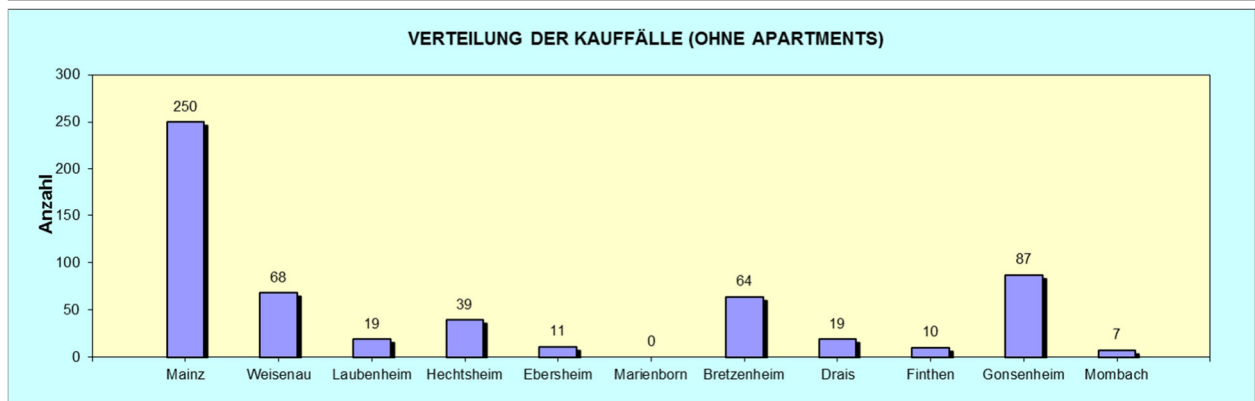
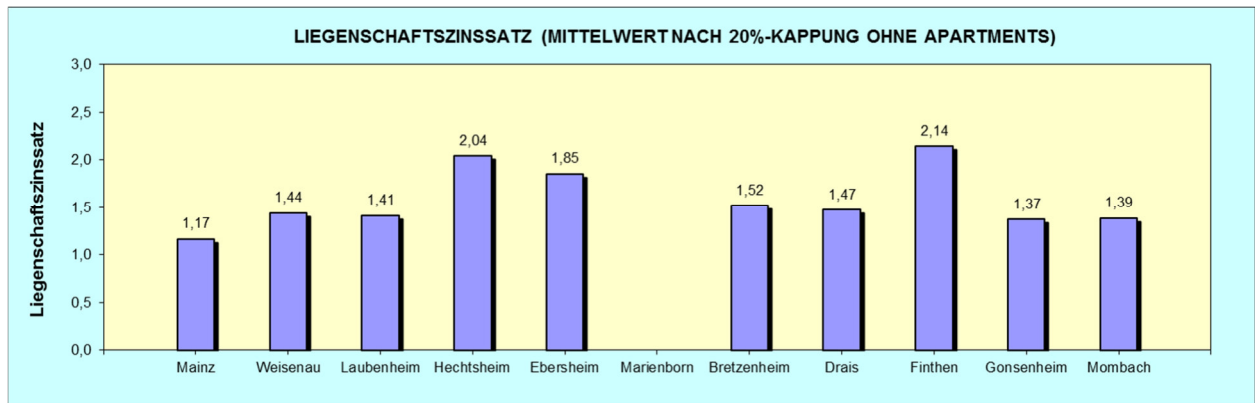


Stadtteile (326 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,40	1,22	1,42	1,50	1,95	1,80		1,52	1,48	2,09	1,39	1,32
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,50	0,54	0,36	0,29	0,57	0,46		0,38	0,21	0,31	0,26	0,30
Anzahl (Gesamtheit)	574	250	68	19	39	11	0	64	19	10	87	7
Mittelwert (20%-Kappung)	1,36	1,17	1,44	1,41	2,04	1,85		1,52	1,47	2,14	1,37	1,39
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,18	0,21	0,16	0,06	0,43	0,26		0,18	0,06	0,24	0,07	0,12
Anzahl (20%-Kappung)	344	150	40	11	23	7	0	38	11	6	53	5
Minimum (20%-Kappung)	0,99	0,81	1,05	1,35	1,38	1,39	0	1,14	1,42	1,70	1,23	1,28
Maximum (20%-Kappung)	1,70	1,55	1,65	1,55	2,49	2,07	0	1,73	1,60	2,31	1,48	1,54
		0										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	336	170	47	0	25	0	0	30	0	0	64	0



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

Seit 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)	1,33	1,12		1,47	1,44	1,39						1,32
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,36	0,46		0,26	0,21							0,30
Anzahl (Gesamtheit)	49	15	0	18	8	1	0	0	0	0	0	7
Mittelwert (20%-Kappung)	1,38	1,12		1,40	1,48							1,39
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,09	0,28		0,04	0,07							0,12
Anzahl (20%-Kappung)	29	9	0	10	4	0	0	0	0	0	0	5
Minimum (20%-Kappung)	1,20	0,61	0,00	1,35	1,39		0,00					1,28
Maximum (20%-Kappung)	1,54	1,49	0,00	1,48	1,55		0,00					1,54
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	4	4	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,49	1,32	1,42	2,14	2,09	1,84		1,52	1,48	2,09	1,39	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,49	0,61	0,36		0,56	0,47		0,38	0,21	0,31	0,26	
Anzahl (Gesamtheit)	392	102	68	1	31	10	0	64	19	10	87	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,43	1,23	1,44		2,25	1,93		1,52	1,47	2,14	1,37	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,16	0,17	0,16		0,34	0,18		0,18	0,06	0,24	0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	236	62	40	0	19	6	0	38	11	6	53	0
Minimum (20%-Kappung)	1,12	0,94	1,05		1,38	1,58		1,14	1,42	1,70	1,23	
Maximum (20%-Kappung)	1,73	1,53	1,65		2,51	2,07		1,73	1,60	2,31	1,48	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	199	33	47	0	25	0	0	30	0	0	64	0

gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)												
Standardabweichung (Gesamtheit)												
Anzahl (Gesamtheit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)												
Standardabweichung (20%-Kapp.)												
Anzahl (20%-Kappung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)												
Maximum (20%-Kappung)												
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

In guter Lage konnten keine Verkäufe ausgewertet werden.

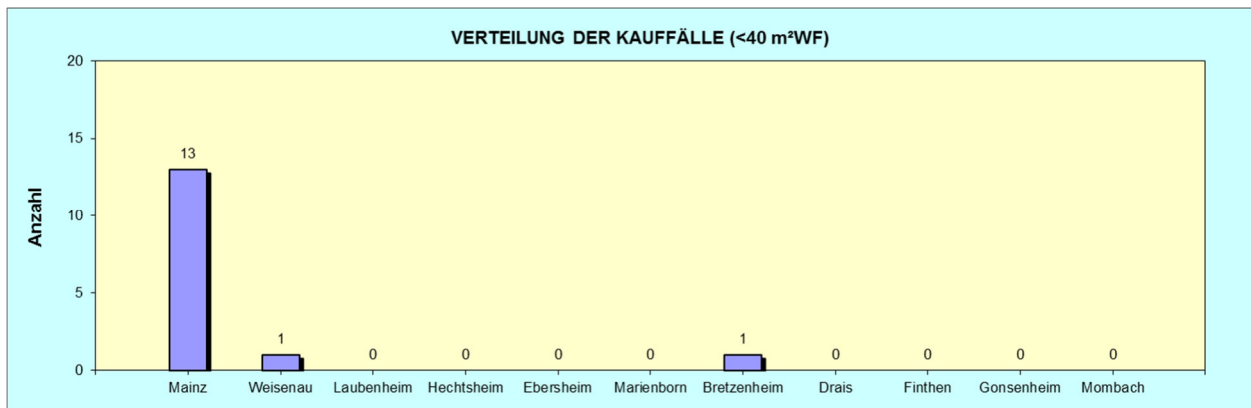
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,15	1,15										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,48	0,48										
Anzahl (Gesamtheit)	133	133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,10	1,10										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,25	0,25										
Anzahl (20%-Kappung)	79	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,75	0,75										
Maximum (20%-Kappung)	1,59	1,59										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	133	133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

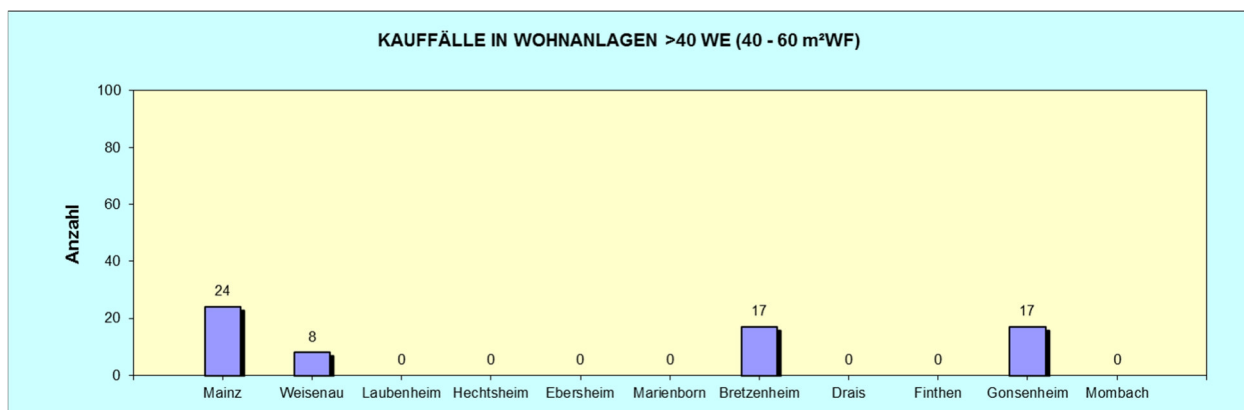
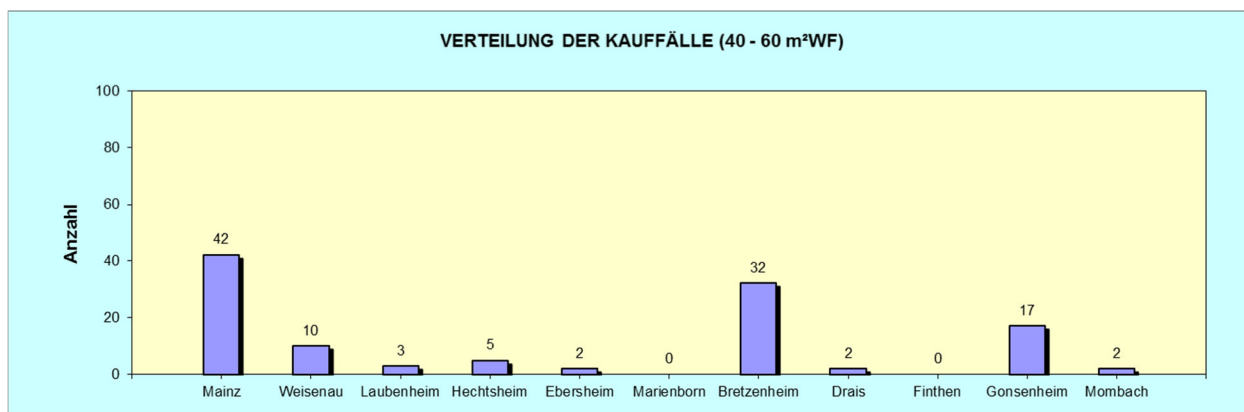
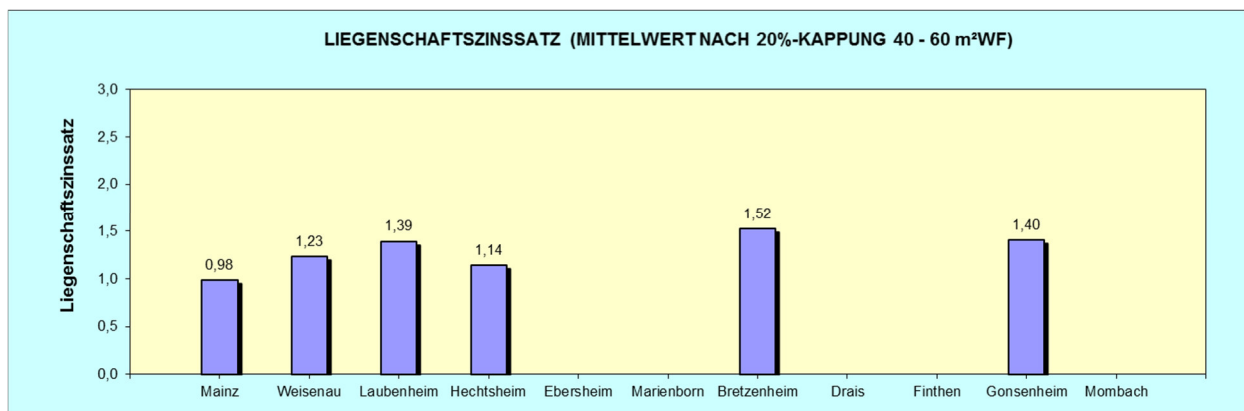
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,17	1,02	2,45					1,85				
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,07										
Anzahl (Gesamtheit)	15	13	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,03	1,02										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,04	0,03										
Anzahl (20%-Kappung)	9	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,99	0,99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,10	1,06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	14	13	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0

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



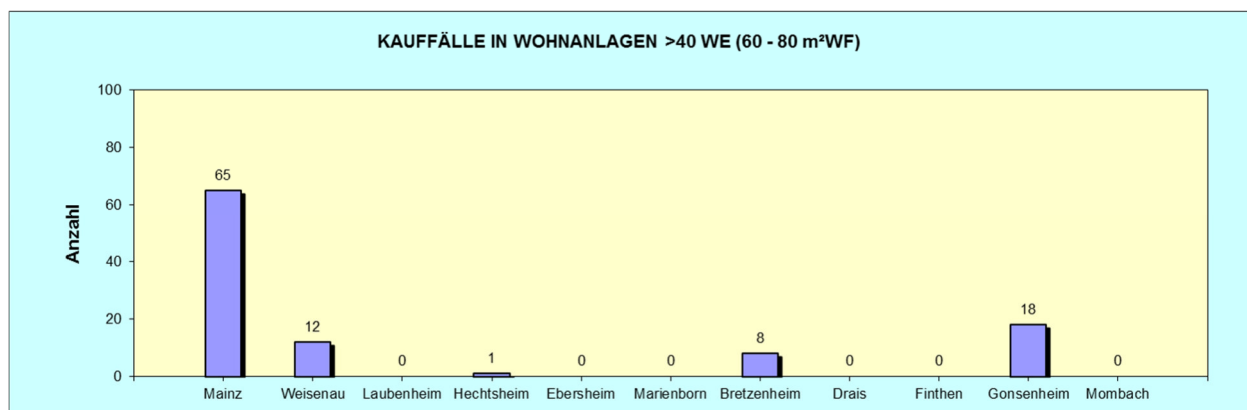
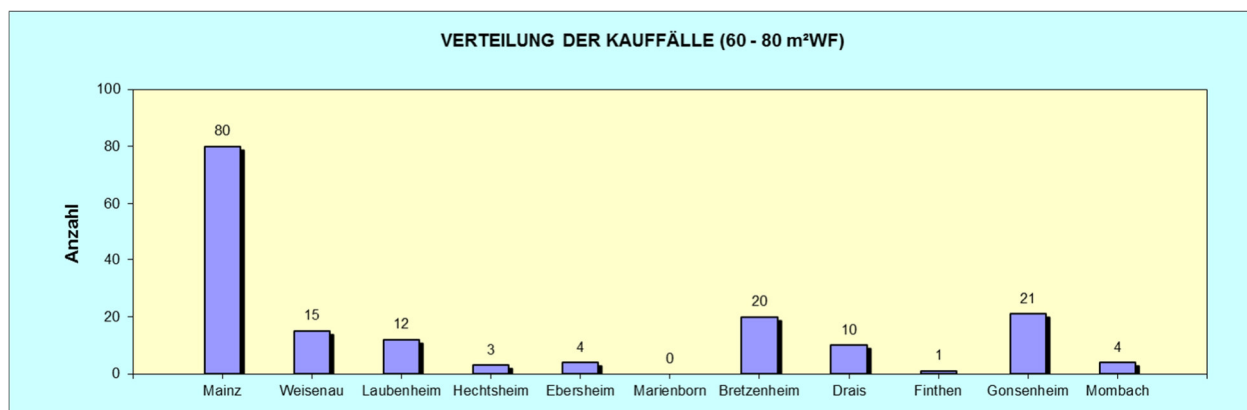
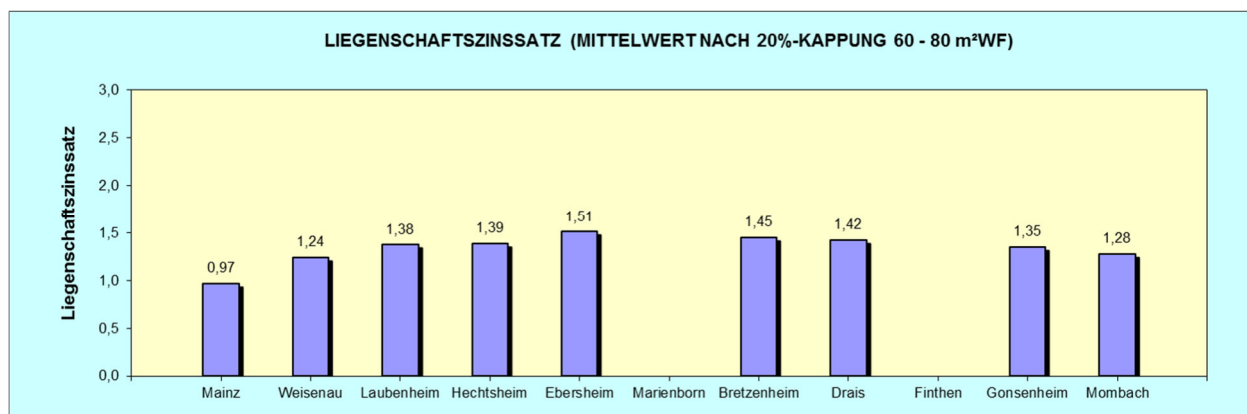
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,27	0,99	1,22	1,37	1,18	2,08		1,52	1,20		1,40	1,57
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,38	0,38	0,08	0,36	0,08		0,37	0,47		0,11	0,04
Anzahl (Gesamtheit)	115	42	10	3	5	2	0	32	2	0	17	2
Mittelwert (20%-Kappung)	1,30	0,98	1,23	1,39	1,14			1,52			1,40	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,20	0,26	0,25		0,12			0,21			0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	69	26	6	1	3	0	0	20	0	0	11	0
Minimum (20%-Kappung)	0,91	0,59	0,87	0	1,04	0	0	1,10	0,00	0	1,32	0
Maximum (20%-Kappung)	1,59	1,36	1,51	0	1,27	0	0	1,73	0,00	0	1,48	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	66	24	8	0	0	0	0	17	0	0	17	0



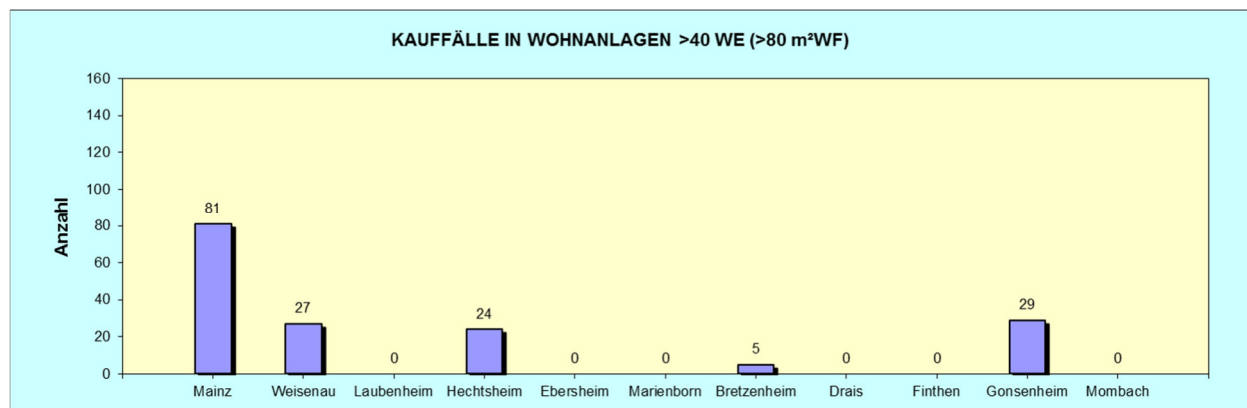
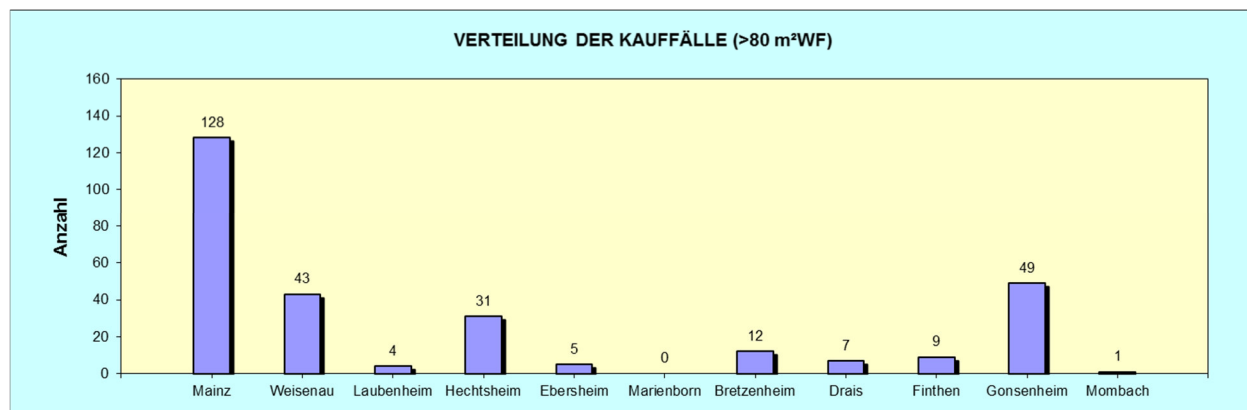
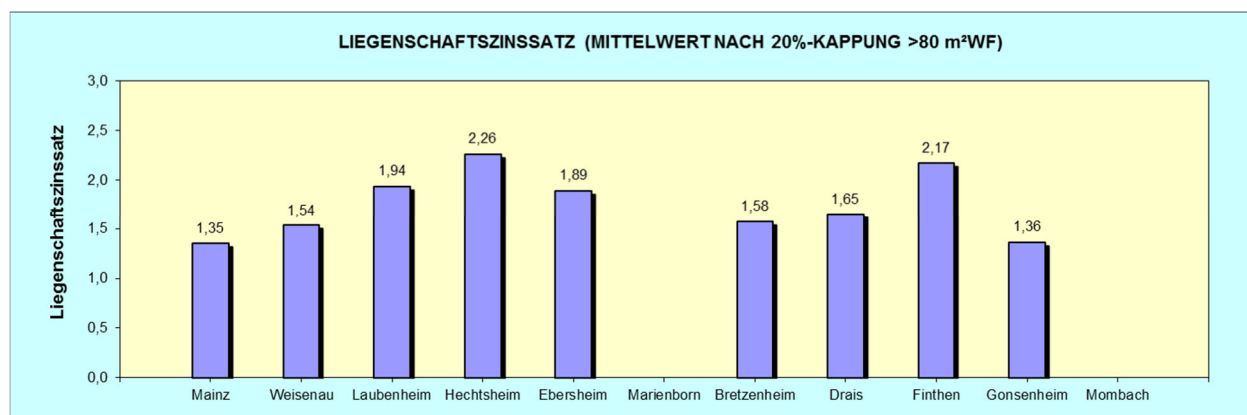
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,22	1,02	1,24	1,39	1,33	1,51		1,49	1,42	2,01	1,36	1,18
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,37	0,38	0,30	0,09	0,21	0,51		0,38	0,09		0,08	0,34
Anzahl (Gesamtheit)	170	80	15	12	3	4	0	20	10	1	21	4
Mittelwert (20%-Kappung)	1,22	0,97	1,24	1,38	1,39	1,51		1,45	1,42		1,35	1,28
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,18	0,14	0,21	0,03		0,54		0,16	0,03		0,03	0,00
Anzahl (20%-Kappung)	102	48	9	8	1	2	0	12	6	0	13	2
Minimum (20%-Kappung)	0,88	0,76	0,98	1,32	0,00	1,13	0	1,24	1,38	0	1,28	1,28
Maximum (20%-Kappung)	1,48	1,26	1,51	1,42	0,00	1,89	0	1,70	1,48	0	1,39	1,28
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	104	65	12	0	1	0	0	8	0	0	18	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,56	1,42	1,53	1,94	2,14	1,92		1,59	1,64	2,10	1,40	1,35
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,54	0,60	0,33	0,41	0,47	0,45		0,44	0,16	0,32	0,34	
Anzahl (Gesamtheit)	289	128	43	4	31	5	0	12	7	9	49	1
Mittelwert (20%-Kappung)	1,50	1,35	1,54	1,94	2,26	1,89	0	1,58	1,65	2,17	1,36	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,20	0,19	0,11	0,29	0,31	0,27	0	0,24	0,14	0,26	0,11	
Anzahl (20%-Kappung)	173	76	25	2	19	3	0	8	5	5	29	0
Minimum (20%-Kappung)	1,17	0,99	1,29	1,73	1,58	1,58	0	1,02	1,47	1,70	1,17	0
Maximum (20%-Kappung)	1,96	1,78	1,75	2,14	2,51	2,07	0	1,79	1,77	2,31	1,59	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	166	81	27	0	24	0	0	5	0	0	29	0



Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.256 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 ein.

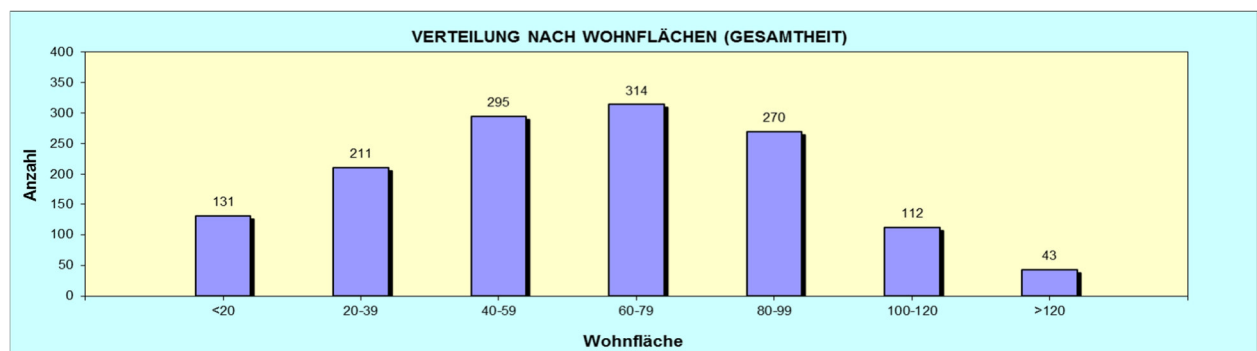
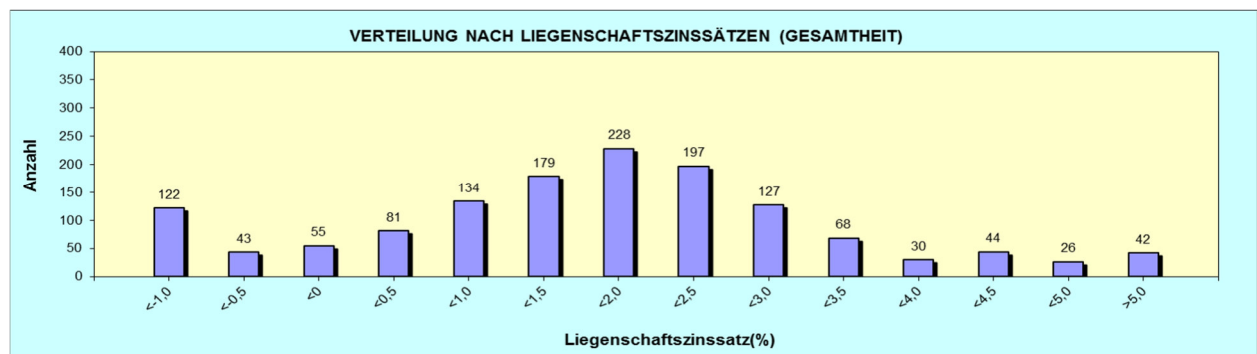
Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum 2019
- 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.

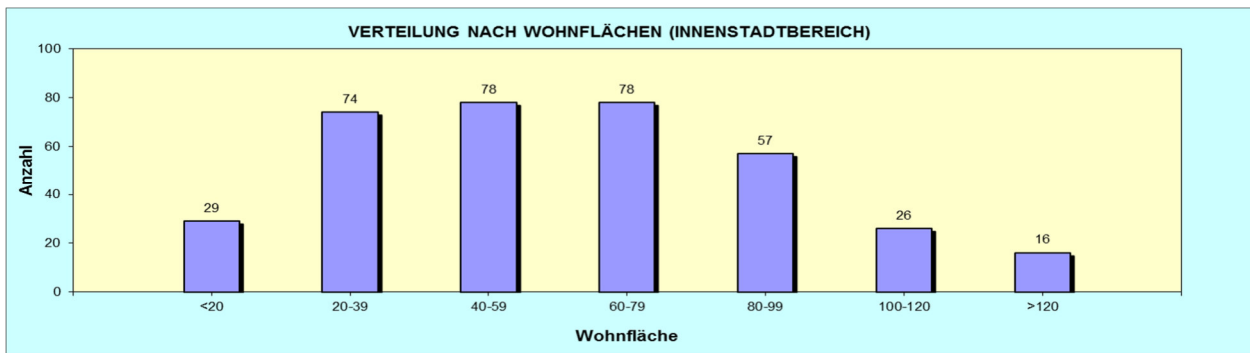
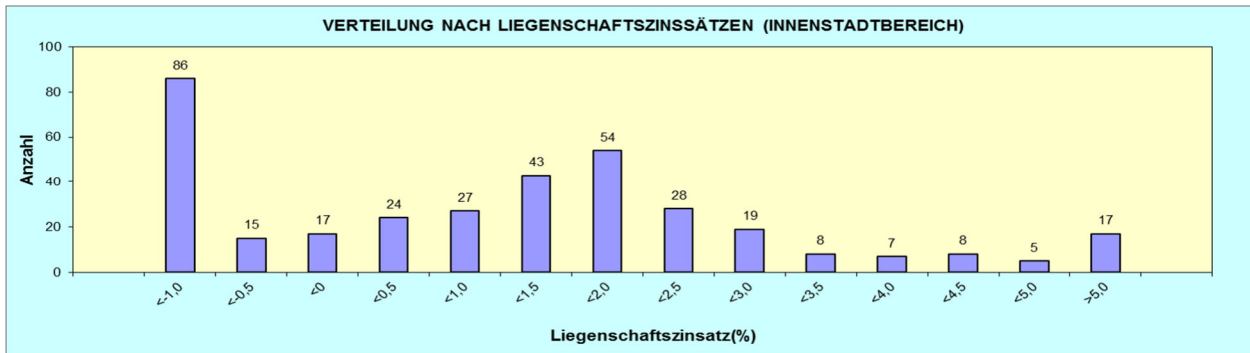
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

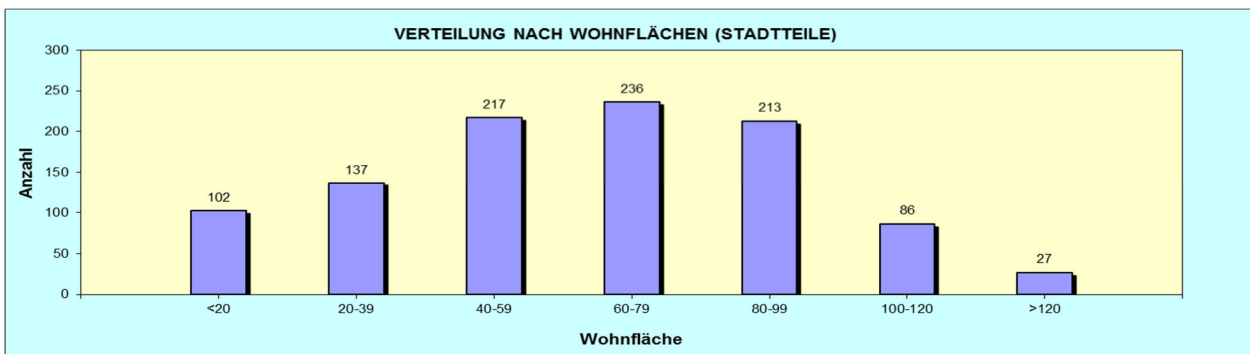
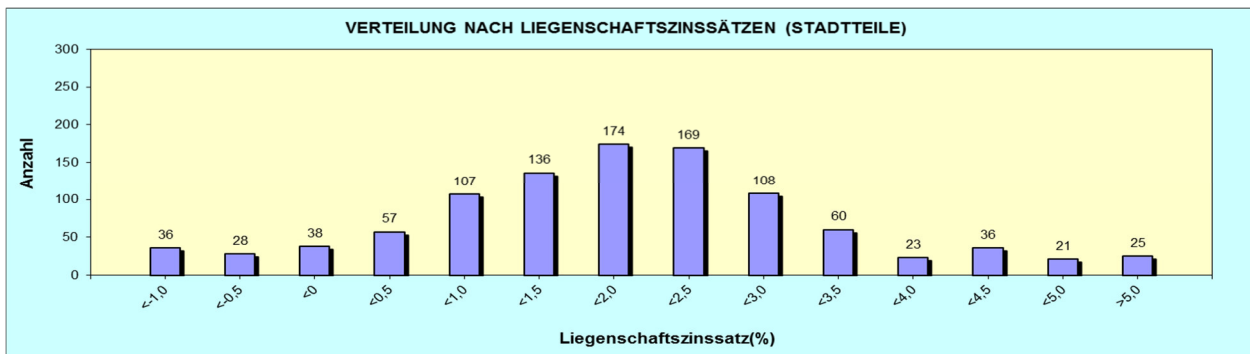
Gesamtheit (1.376 Kauffälle)



Innenstadtbereich (358 Kauffälle)

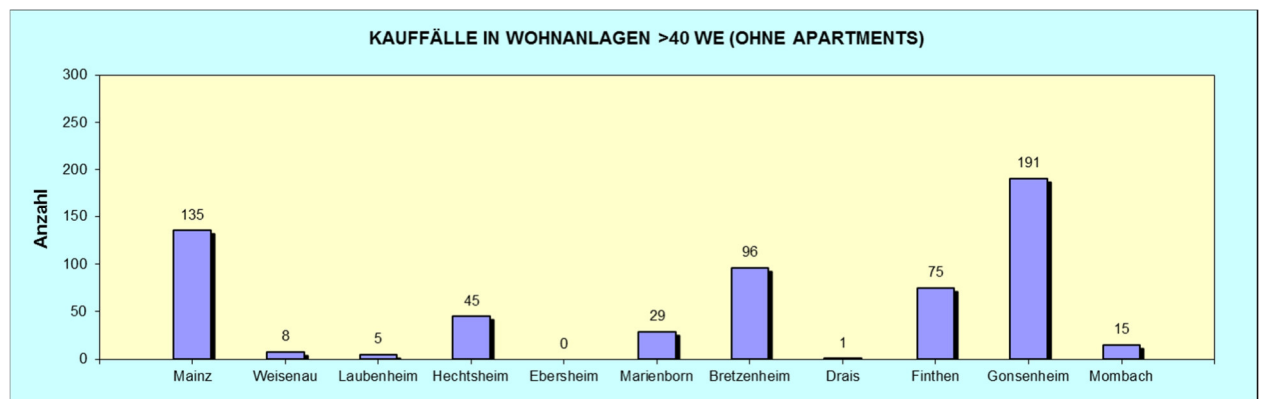
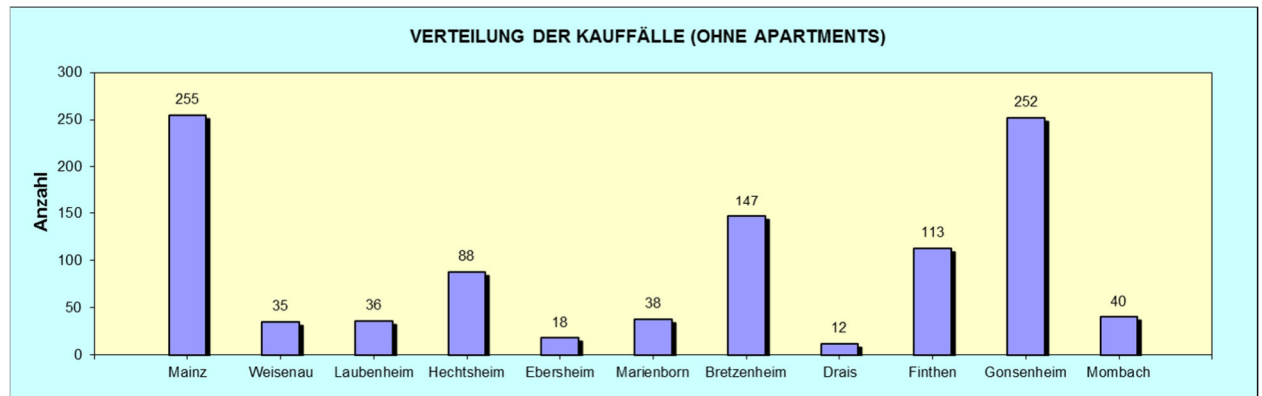
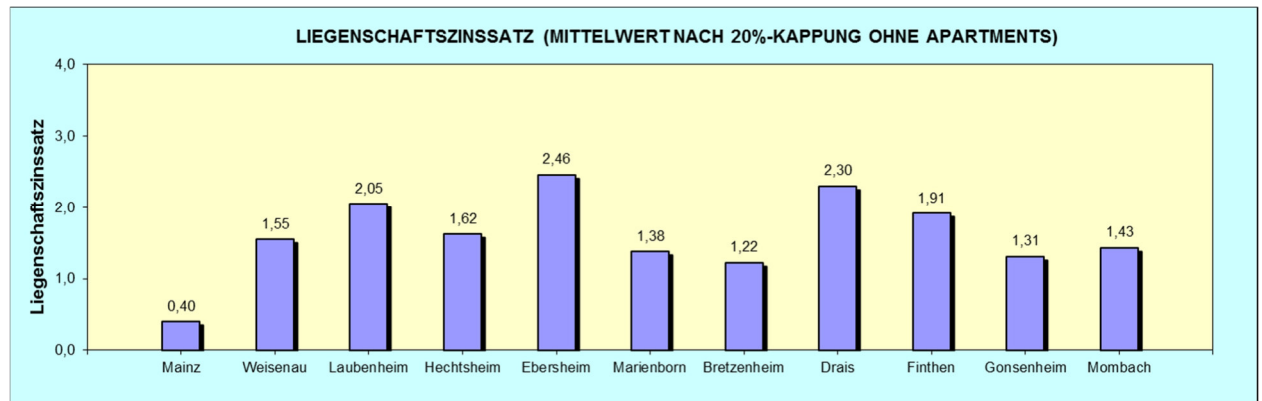


Stadtteile (1.018 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

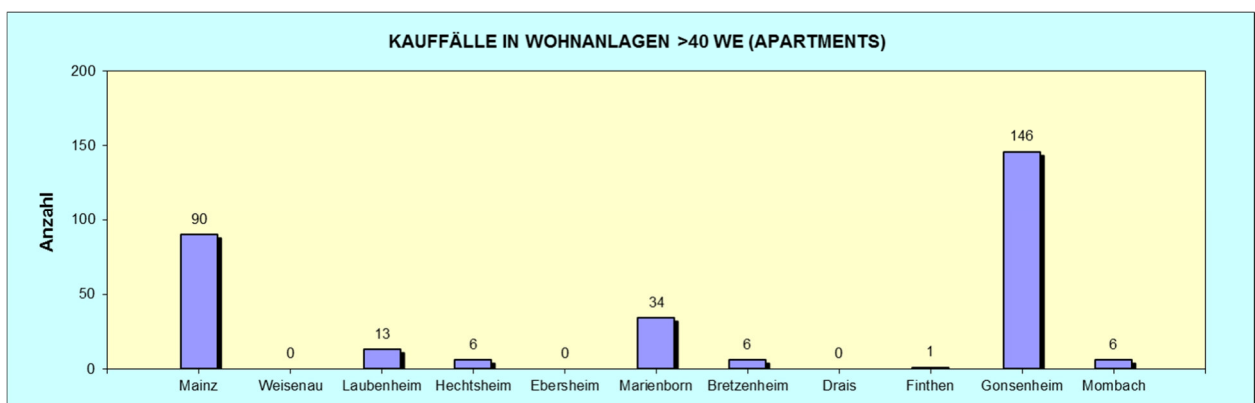
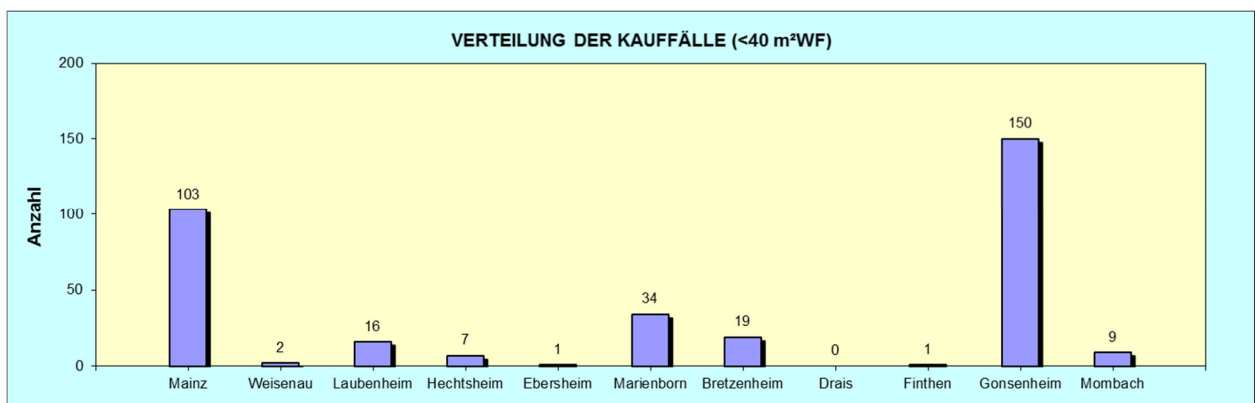
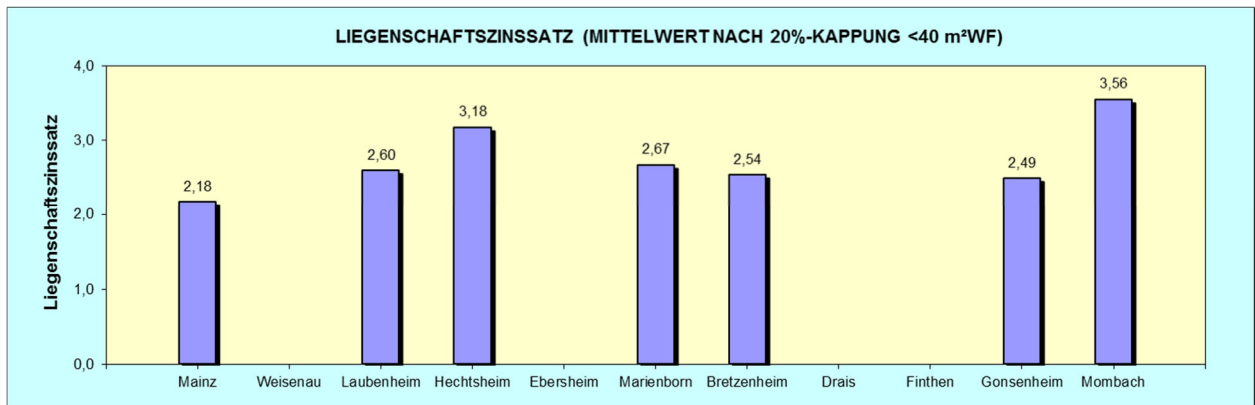
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,14	-0,04	1,43	2,17	1,75	2,41	1,66	1,31	2,38	2,03	1,16	1,57
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,05	2,68	1,61	0,94	1,14	0,61	2,00	1,63	0,96	1,24	1,70	2,39
Anzahl (Gesamtheit)	1034	255	35	36	88	18	38	147	12	113	252	40
Mittelwert (20%-Kappung)	1,36	0,40	1,55	2,05	1,62	2,46	1,38	1,22	2,30	1,91	1,31	1,43
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,61	1,09	0,51	0,23	0,42	0,25	0,53	0,57	0,32	0,45	0,64	1,06
Anzahl (20%-Kappung)	620	153	21	22	52	10	22	89	8	67	152	24
Minimum (20%-Kappung)	0,06	-1,78	0,38	1,69	0,97	2,06	0,74	0,21	1,57	1,19	-0,01	0,13
Maximum (20%-Kappung)	2,36	1,80	2,12	2,49	2,39	2,76	2,31	2,15	2,68	2,83	2,26	3,06
		0										
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	600	135	8	5	45	0	29	96	1	75	191	15



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

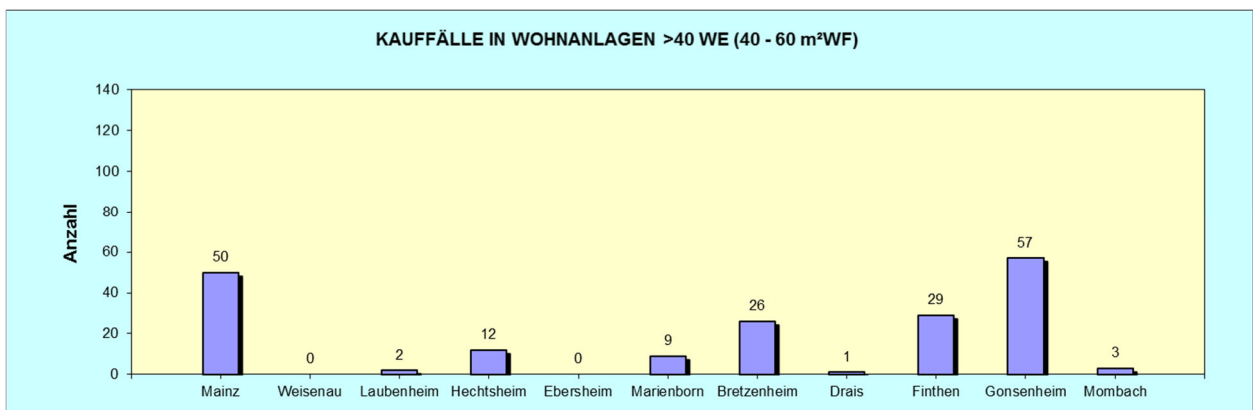
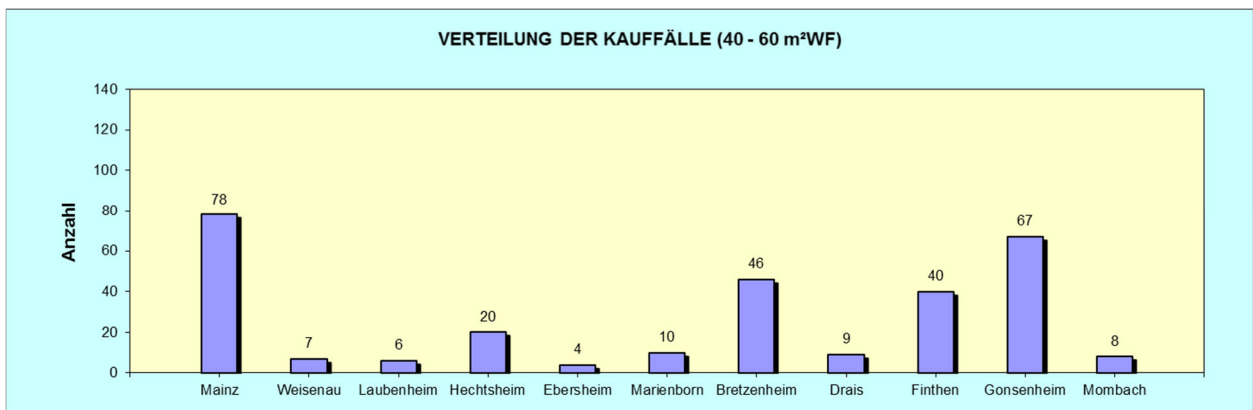
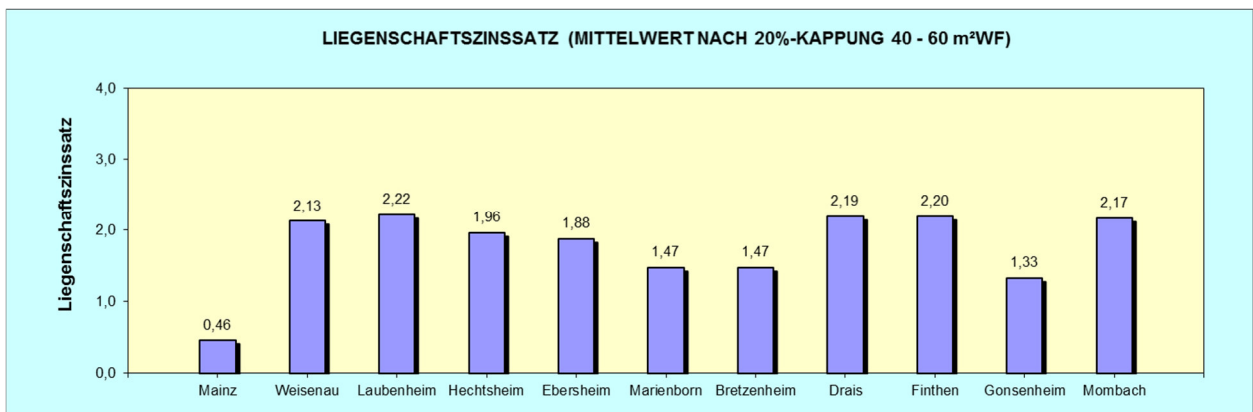
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,59	2,22	1,39	2,96	3,16	4,51	2,87	2,80		1,53	2,63	3,58
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,09	3,13	0,66	1,78	0,96		1,49	1,24			1,28	2,48
Anzahl (Gesamtheit)	342	103	2	16	7	1	34	19	0	1	150	9
Mittelwert (20%-Kappung)	2,48	2,18		2,60	3,18		2,67	2,54			2,49	3,56
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,64	0,92		0,67	0,83		0,50	0,45			0,55	1,32
Anzahl (20%-Kappung)	206	61	0	10	5	0	20	11	0	0	90	5
Minimum (20%-Kappung)	1,45	0,50		1,45	2,17		1,91	2,04			1,60	2,03
Maximum (20%-Kappung)	3,92	4,40		3,38	4,15		3,36	3,42			3,78	5,64
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	302	90	0	13	6	0	34	6	0	1	146	6



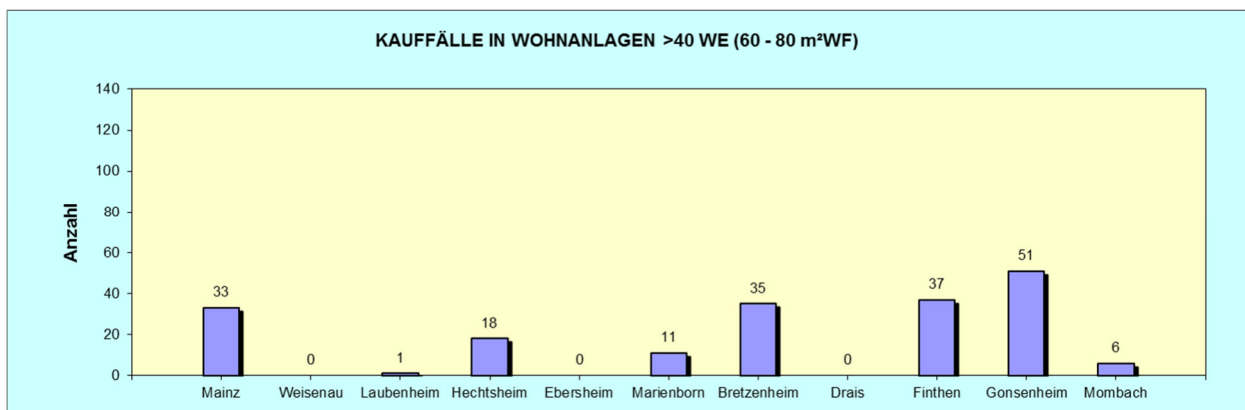
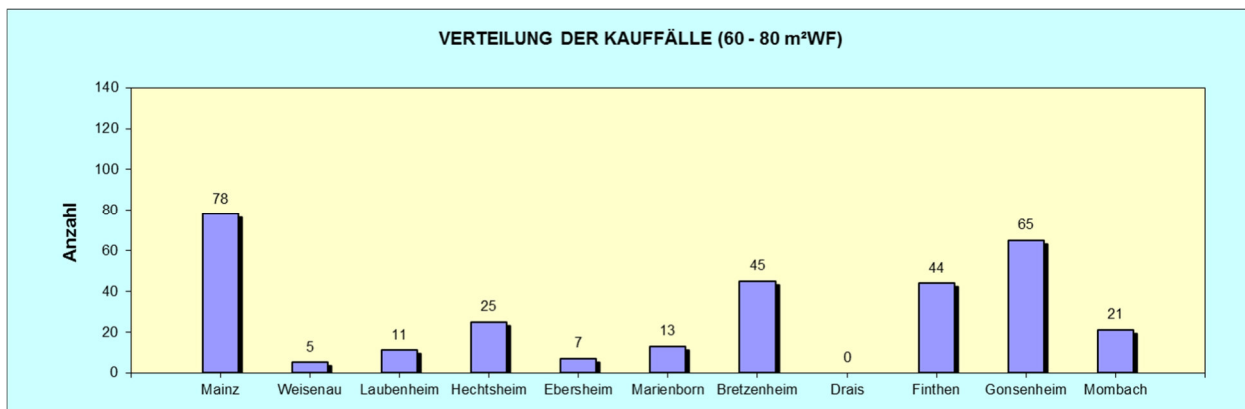
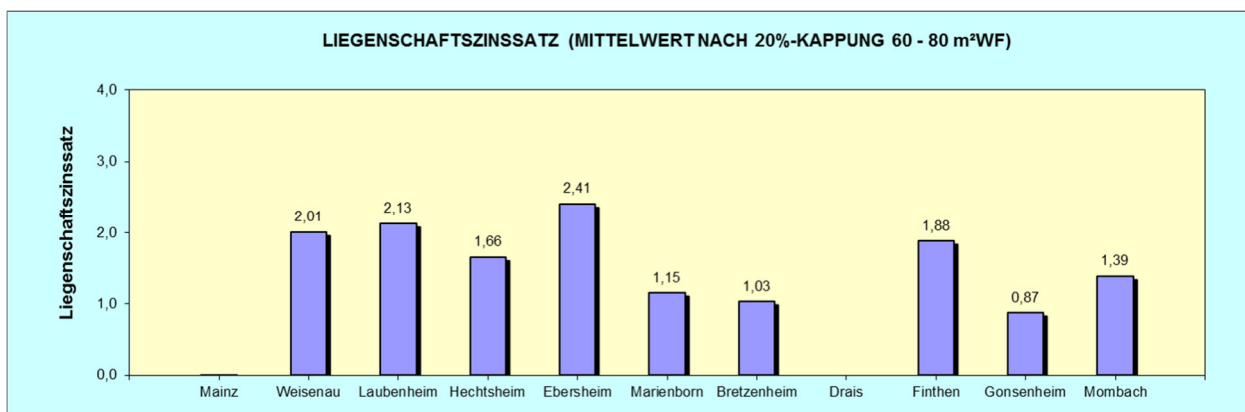
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,23	0,05	1,84	2,29	2,05	1,88	1,56	1,61	2,09	2,31	1,02	1,89
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,07	2,61	1,08	0,63	1,27	0,61	0,79	1,77	0,62	0,99	2,14	1,14
Anzahl (Gesamtheit)	295	78	7	6	20	4	10	46	9	40	67	8
Mittelwert (20%-Kappung)	1,54	0,46	2,13	2,22	1,96	1,88	1,47	1,47	2,19	2,20	1,33	2,17
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,53	1,20	0,35	0,45	0,41	0,25	0,52	0,45	0,35	0,56	0,66	0,77
Anzahl (20%-Kappung)	177	46	5	4	12	2	6	28	5	24	41	4
Minimum (20%-Kappung)	0,47	-2,05	1,70	1,84	1,30	1,70	0,87	0,76	1,57	1,40	-0,18	1,11
Maximum (20%-Kappung)	2,52	1,89	2,57	2,77	2,57	2,06	2,17	2,15	2,42	3,15	2,31	2,78
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	189	50	0	2	12	0	9	26	1	29	57	3



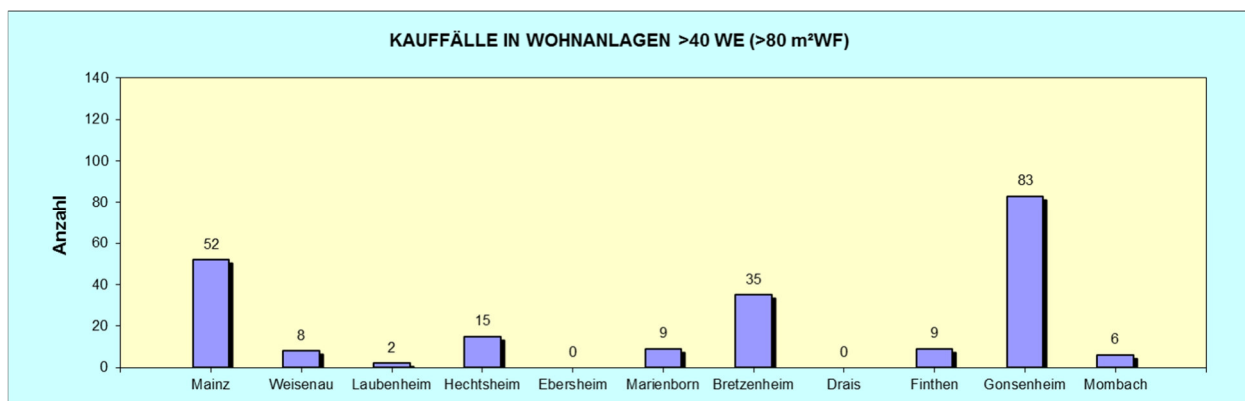
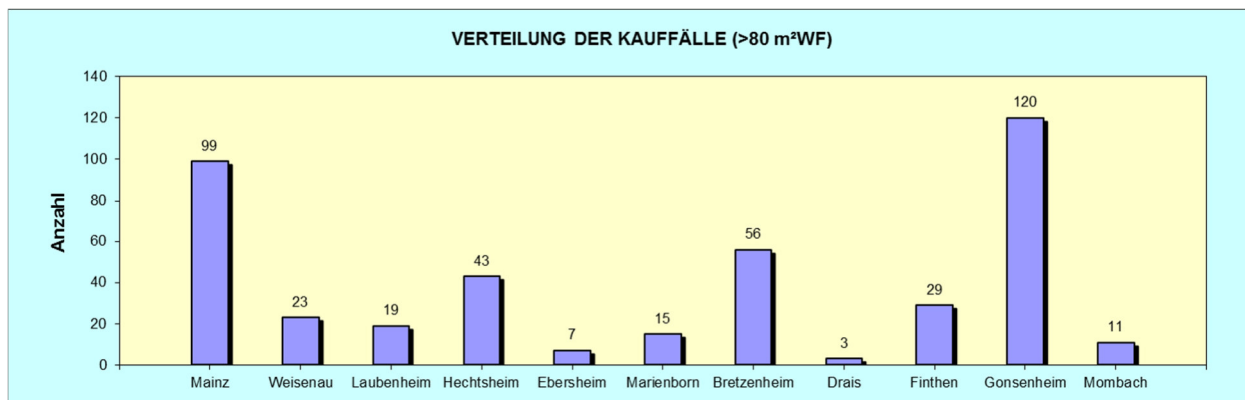
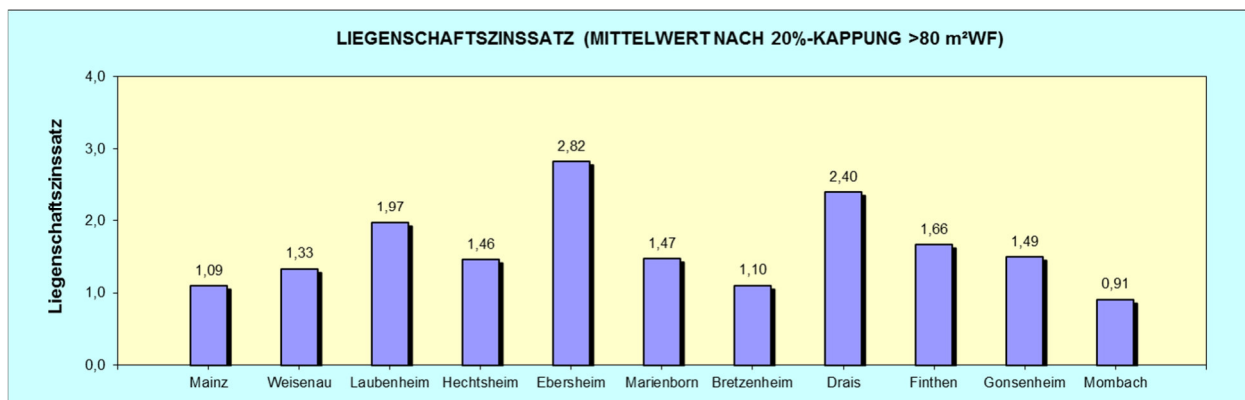
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,85	-1,11	1,71	2,03	1,87	2,41	2,10	1,21		2,05	0,85	1,47
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,39	2,84	2,47	0,54	1,43	0,47	3,23	1,81		1,49	1,61	2,27
Anzahl (Gesamtheit)	314	78	5	11	25	7	13	45	0	44	65	21
Mittelwert (20%-Kappung)	1,05	-0,61	2,01	2,13	1,66	2,41	1,15	1,03		1,88	0,87	1,39
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,77	1,04	0,61	0,21	0,45	0,23	0,59	0,69		0,52	0,78	1,12
Anzahl (20%-Kappung)	188	46	3	7	15	5	7	27	0	26	39	13
Minimum (20%-Kappung)	-0,57	-2,65	1,44	1,80	1,04	2,07	0,60	-0,13		0,94	-0,59	0,36
Maximum (20%-Kappung)	2,35	1,10	2,66	2,49	2,58	2,61	2,29	2,41		2,77	2,19	3,48
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	192	33	0	1	18	0	11	35	0	37	51	6



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,31	0,73	1,24	2,21	1,53	2,71	1,34	1,15	3,23	1,63	1,41	1,54
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,70	2,34	1,57	1,20	0,84	0,59	0,95	1,32	1,45	1,07	1,43	3,32
Anzahl (Gesamtheit)	425	99	23	19	43	7	15	56	3	29	120	11
Mittelwert (20%-Kappung)	1,43	1,09	1,33	1,97	1,46	2,82	1,47	1,10	2,40	1,66	1,49	0,91
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,54	0,74	0,52	0,21	0,38	0,28	0,52	0,61		0,40	0,54	1,59
Anzahl (20%-Kappung)	255	59	13	11	25	5	9	34	1	17	72	7
Minimum (20%-Kappung)	0,28	-0,71	0,38	1,69	0,91	2,45	0,74	0,15		1,00	0,28	-0,67
Maximum (20%-Kappung)	2,30	2,15	1,95	2,35	2,09	3,14	2,31	2,12		2,25	2,27	3,06
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	219	52	8	2	15	0	9	35	0	9	83	6



Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 28 Kauffälle aus den Jahren 2019-2020. 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 23% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 120 Kauffälle der Jahre 2014-2020, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 11%). **Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (26 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +4%**. Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der Mietspiegel 2017 zu 2019 begründet.

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

Modellbeschreibung

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

Abweichend dazu erfolgte

- der Ansatz Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren.
- Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung
- Ansatz der tatsächlichen (wenn nach Einschätzung der Geschäftsstelle marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m²Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt)
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsstaus in 3 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / erheblich: -75.000 €) zur Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“

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

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

Die Auswertungen des Jahres 2020 sind farbig dargestellt.

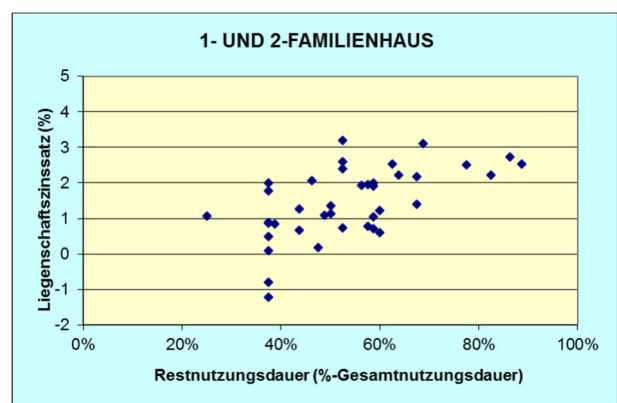
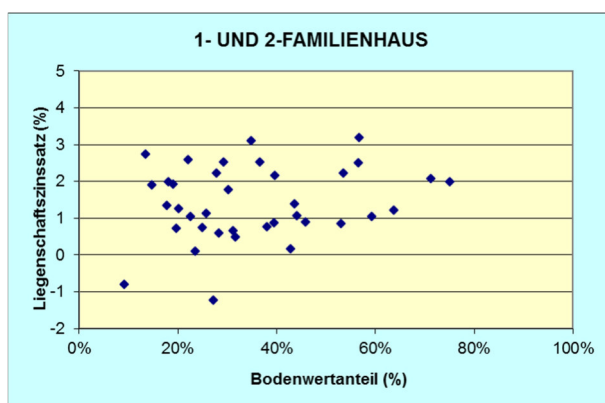
Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Weisenau	3	635	27%	38%	7,78	90	3.111	-1,22	einf. Ausst, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; K=Nachbar
2.	Mombach	1	465	9%	38%	9,44	140	3.357	-0,79	2 WE (45/95), Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; San. 2019 (Hzg.)
3.	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
4.	Finthen	1	860	43%	48%	8,65	74	4.527	0,17	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Stp.; mittl. Inst.-stau
5.	Weisenau	1	635	32%	38%	8,54	161	2.950	0,49	3 WE (56/56/49); einf. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Wasserschaden 1.OG
6.	Bretzenheim	9	770	28%	60%	8,50	122	4.508	0,60	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
7.	Finthen	1	550	31%	44%	10,00	122	3.320	0,67	2 WE (46/76), einf. Wohnl.; Nebengeb.; mittl. Inst.-stau
8.	Finthen	1	510	20%	59%	10,44	91	4.835	0,72	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
9.	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)
10.	Hechtsheim	6	775	38%	58%	7,50	120	3.667	0,77	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga (UG); Split Level; einf. Inst.-stau
11.	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.)
12.	Gonsenheim	13	690	39%	38%	9,84	221	3.570	0,87	mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
13.	Gonsenheim	15	725	46%	38%	13,65	167	5.090	0,89	2 EFH; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2010 (Fenster, WDVS, Oberflächen, Dach)
14.	Ebersheim	10	550	59%	59%	8,67	135	4.756	1,04	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
15.	Mombach	1	465	23%	25%	7,89	90	1.556	1,06	2 WE (45/45), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.
16.	Laubenheim	1	695	44%	49%	7,85	130	2.231	1,08	2 WE (50/80), Ausst. 2,0, einf. Wohnl.; erh. Inst.-stau
17.	Finthen	1	550	26%	50%	9,00	250	3.260	1,14	3WE (30/105/115m ²), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 3 Stp; einf. Inst.-stau
18.	Bretzenheim	3	845	64%	60%	8,64	207	4.686	1,23	2 WE (161/46), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
19.	Bretzenheim	1	585	20%	44%	10,66	160	3.219	1,27	2 WE, Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.
20.	Bretzenheim	4	645	18%	50%	10,54	168	3.560	1,35	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; San. 2000 (Fenster), 2005 (Hzg., Anbau: Dach, WDVS),
21.	Ebersheim	2	550	44%	68%	7,11	106	2.844	1,40	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
22.	Finthen	1	860	30%	38%	7,22	180	1.944	1,78	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Carport; San. 2005
23.	Gonsenheim	1	550	15%	59%	10,00	180	3.167	1,91	2 WE (80/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2009
24.	Gonsenheim	18	585	19%	56%	9,60	250	3.000	1,93	2 WE (125/125), Ausst. 3,3, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; umfassende San. 2010
25.	Mainz	21	1.380	107%	58%	9,29	140	4.055	1,95	Ausst. 2,0, gute Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
26.	Mainz	21	1.380	75%	59%	12,44	135	6.444	1,99	Ausst. 2,0, gute Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; San. 2011-16 (Sanitär)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
27.	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.)
28.	Finthen	8	860	71%	46%	8,95	190	3.237	2,07	2 WE (120/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga, Carp., Stp.
29.	Bretzenheim	9	875	40%	68%	10,30	99	3.788	2,17	Ausst. 2,6, gute Wohnl.; Carp. u. Stp.
30.	Hechtsheim	1	530	28%	83%	12,78	158	4.778	2,22	2 WE (36/122), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp
31.	Bretzenheim	15	555	54%	64%	8,58	226	3.075	2,22	2 WE (111/114); Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; DGa
32.	Laubenheim	1	695	106%	53%	8,09	136	2.426	2,40	DZ; 2 WE (67/69), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; erh. Inst.-stau
33.	Mainz	28	925	57%	78%	9,13	343	3.268	2,50	2 WE (149/194), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Carp., Stp.
34.	Finthen	2	710	29%	89%	9,71	139	3.568	2,52	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; nicht unterkellert; Stp.
35.	Gonsenheim	1	550	37%	63%	10,54	158	3.228	2,53	2 WE (126/32), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga
36.	Bretzenheim	3	585	22%	53%	13,30	188	3.617	2,59	Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; durchgr. San. 2005, 2016 (Hzg.)
37.	Gonsenheim	16	580	13%	86%	14,63	123	4.870	2,74	Ausst. 3,5, mittl. Wohnl.; Stp.
38.	Bretzenheim	9	875	35%	69%	12,50	120	3.583	3,10	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Stp.
39.	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

Gesamtheit (1-39):

Mittelwert:	1,44	20%-Kappung (9-31):	1,48
Stand.abw.:	0,99		0,53
Anzahl:	39		23



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 153 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020. 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 2020 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

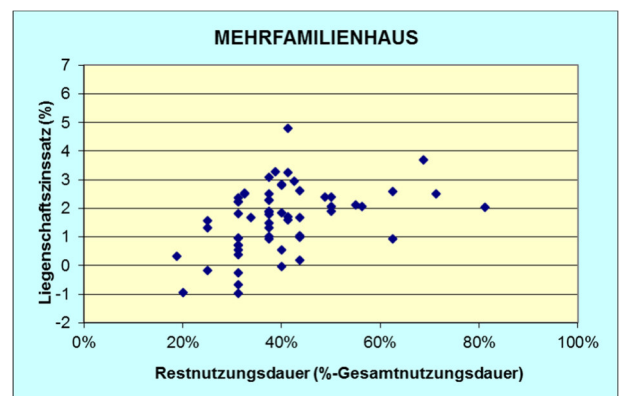
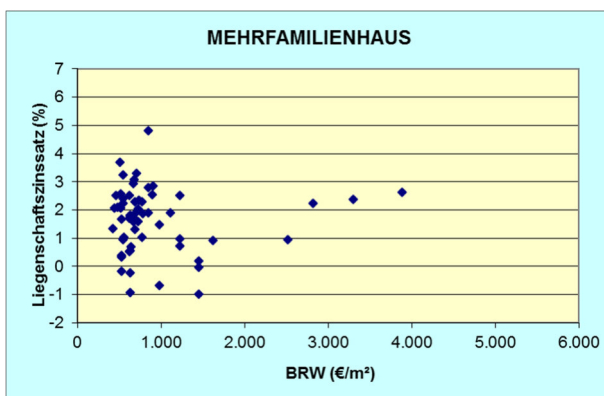
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	870	30%	8,92	1.319	3.071	-2,14	2 MFH; 22 WE, Wohnanteil 97%, 1.281 m ² WF, einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 38 m ² NF (Laden)
2.	Mainz	10	1.450	31%	10,16	373	3.464	-0,97	7 WE (19-65 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
3.	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
4.	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
5.	Weisenau	1	635	31%	9,56	203	2.611	-0,24	4 WE (28 - 75 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
6.	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
7.	Mainz	10	1.450	40%	8,78	651	3.211	-0,02	17 WE (25-59 m ² WF); einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 4 Stp; erh. Inst.-stau
8.	Mainz	10	1.450	44%	11,96	1.227	4.413	0,19	ED, 14 WE (30-115 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp.
9.	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.)
10.	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); Baumängel mit 200.000 € bei KP berücks.
11.	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
12.	Weisenau	1	635	31%	10,17	206	2.549	0,56	7 WE (15 - 54 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Modernisierung 1980 (Sanitär, Hzg., Elektro, etc.)
13.	Bretzenheim	1	645	31%	8,69	175	2.623	0,71	4WE (40 - 45 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
14.	Mainz	10	1.230	31%	8,31	854	2.304	0,72	10 WE (44 - 135 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga; Nebengebäude
15.	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
16.	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., Dämmg.)
17.	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
18.	Finthen	1	550	31%	17,19	135	3.889	0,97	5 WE (VH+HH), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; umfassende San. 2019
19.	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)
20.	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
21.	Bretzenheim	15	555	44%	9,12	442	3.020	1,04	10 WE (18 - 84 m ² WF), geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 7 Stp, 2 Ga; San. 2015 (Fenster)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
22.	Drais	1	685	38%	8,14	253	2.569	1,32	3 WE (117/86/50), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
23.	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
24.	Mainz	10	980	38%	10,12	515	2.505	1,49	10 WE, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga
25.	Gonsenheim	13	670	25%	14,40	434	2.707	1,58	22 WE (27 Ap. u. 2 x 55 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Studierendenwohnhaus
26.	Gonsenheim	1	725	41%	9,46	229	3.144	1,59	3 WE (83/79/67), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; San. 2002 (Fenster, Hgz., Bäder, Inst.)
27.	Bretzenheim	2	690	44%	13,39	282	3.475	1,68	6 WE (34 - 57 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2008 (Ausbau DG)
28.	Weisenau	1	530	34%	7,24	281	1.705	1,69	2x3 ME (32 - 54 m²WF); einf. bis mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp; mittl. Inst.-stau; San. 2016 (Hgz.)
29.	Hechtsheim	13	620	41%	9,78	448	2.723	1,71	14 WE (26 - 35 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga, 1 Stp; San. 2016 (Dach, Dachfenster)
30.	Weisenau	1	635	38%	13,03	165	3.258	1,79	3 WE (34/52/79), mittl. Ausst. u. Wohnl.
31.	Weisenau	1	635	31%	10,11	267	2.247	1,83	6 WE (22 - 80 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Werkstatt im Hof (30 m²NF) ; San. 1995 (Dachausbau)
32.	Bretzenheim	4	780	40%	9,13	638	2.625	1,86	12 WE (25-115 m²WF); ; mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 8 Stp.
33.	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
34.	Mainz	21	1.110	38%	9,08	398	3.379	1,90	4 WE (35 - 165 m²WF), gute Ausst. u. Wohnl.; Ga, Carport, Stp
35.	Bretzenheim	3	845	50%	12,07	290	3.448	1,91	11 WE (Ap: 23-40 m²WF) und EFH (192 m²WF), mittl. Ausst.; San. 2009 (Flachdach); DGa u. 2 Stp
36.	Gonsenheim	11	725	81%	8,01	284	3.169	2,05	3 WE (96/96/92), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
37.	Mombach	1	520	56%	9,08	661	2.700	2,07	10 WE (47 - 95 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 Stp, 4 Carp.
38.	Ebersheim	2	440	50%	9,10	227	2.775	2,08	3 WE (38/95/94), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. Hgz. 2016
39.	Mombach	6	485	55%	8,54	452	2.655	2,11	6 WE (50 - 94 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp., 13 TG
40.	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
41.	Mainz	25	2.825	31%	7,81	571	2.102	2,24	13 WE (24 - 51 m²WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.
42.	Bretzenheim	3	690	38%	9,88	349	2.450	2,28	9 WE (28 - 57 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Ga
43.	Hechtsheim	10	770	38%	7,37	292	2.603	2,30	4 WE (95/91/54/52), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; 1969: Anbau
44.	Hechtsheim	1	735	31%	15,21	194	3.093	2,36	DHH (50/50/44) +HH (50); mittl. Ausst. u. Lage; Stp

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
45.	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)
46.	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.)
47.	Mombach	11	465	38%	11,76	188	2.394	2,51	6 WE (19 - 53 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2013 (Dachausbau)
48.	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
49.	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
50.	Laubenheim	4	895	33%	8,85	427	2.740	2,54	4 WE (221/88/53/65), mittl. Wohnl.; DGa, Ga, 3 Stp; stark hängig; 2016/17 San./Renov. der 3 kl. WE
51.	Mombach	10	520	63%	9,65	576	2.865	2,58	2 MFH: A: 6 WE (33 - 52 m²WF), Bauj. 1952, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; B: 4WE (54 - 111 m²WF), Bauj. 2010, gute Ausst.; 5 Stp; San. 1983 (WDVS, Fenster), 2010 (Hzg.)
52.	Mainz	5	3.890	44%	8,73	589	2.462	2,62	ED; 6 WE (46-117 m²WF); mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. ab 2001 (Bad, Hzg. Elektro, Oberfl.), 2014 (Fass.)
53.	Bretzenheim	3	845	40%	9,57	418	2.512	2,81	8 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 5 Stp.
54.	Laubenheim	10	905	40%	7,38	248	2.218	2,84	3 WE (87/104/57), mittl. Wohnl.; Ga; nicht unterkellert
55.	Hechtsheim	5	665	43%	12,67	347	2.997	2,95	3 WE (85/64/199), mittl. Ausst. u. Wohnl., Dga u. Ga
56.	Weisenau	4	680	38%	9,15	215	2.767	3,08	3 WE (90/52/73), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga; San. 1981 (DG-Ausbau), 2012 (Anbau EG)
57.	Ebersheim	2	550	41%	8,36	270	2.037	3,25	EFH (145) u. 3 ELW im UG, Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; 2 Carp., 2 Stp; Fertighaus (Holzbauw.)
58.	Finthen	3	710	39%	9,83	440	2.159	3,29	11 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Ga
59.	Bretzenheim	15	505	69%	10,18	257	2.412	3,70	5 WE (49 - 61 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 5 TG
60.	Bretzenheim	3	845	41%	11,53	505	1.782	4,80	20 WE (18 - 52 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 6 Stp; verwandt

Gesamtheit (1-60):

Mittelwert:	1,59	20%-Kappung (13-48):	1,70
Stand.abw.:	1,24		0,55
Anzahl:	60		36



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.; 4 GE: 767 m ² NF (Lager: 217/190/190/170)
2.	Mainz	10	1.450	31%	8,75	566	2.747	-0,18	8 WE (45 - 69 m ² WF), Wohnanteil 81%, 456 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Laden)
3.	Mainz	10	1.450	31%	8,53	710	2.606	-0,05	10 WE, Wohnanteil 79%, 560 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 150 m ² NF (Werkstatt/Lager); 2 Stp.; ; teilw. erh. Inst.-stau
4.	Mombach	1	465	31%	7,47	238	2.227	0,07	3 WE, Wohnanteil 71%, 170 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 68 m ² NF (Laden); 3 Stp; erh. Inst.-stau; San. u. Erweiterung (HH) 1970
5.	Mombach	9	465	31%	8,13	518	2.194	0,16	5 WE, Wohnanteil 70%, 360 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m ² NF (Gastronomie); 3 Stp.
6.	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)
7.	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.; 1 GE: 183 m ² NF (Büro); San. 2004-06 (Fassade)
8.	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, Werkstatt: 155, Büro: 95)
9.	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. u. mittl. Wohnl.; 1 GE: 74 m ² NF (Laden)
10.	Mainz	5	3.300	25%	8,30	930	2.312	0,80	W5 WE, Wohnanteil 63%, 585 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 345 m ² NF (Gastronomie: 210, Büro: 135)
11.	Mainz	10	1.450	31%	8,49	667	2.249	0,90	8 WE (37 - 120 m ² WF), Wohnanteil 85%, 570 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 97 m ² NF (Laden)
12.	Mainz	10	1.450	38%	10,63	1.060	2.972	1,38	8 WE (45 - 69 m ² WF), Wohnanteil 81%, 456 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Laden)
13.	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); San. 2013 (Dach, Fassade, Treppen., Türen)
14.	Hechtsheim	1	735	50%	15,00	600	4.133	1,46	24 WE (Ap.), Wohnanteil 83%, 500 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 100 m ² NF (Laden); 10 Stp; San. 2019 (Elektro, Heizg., Oberfl.)
15.	Mainz	5	3.890	44%	7,59	850	2.940	1,55	ED; 4 WE (78 - 173 m ² WF), Wohnanteil 60%, 514 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 336 m ² NF (Büro)

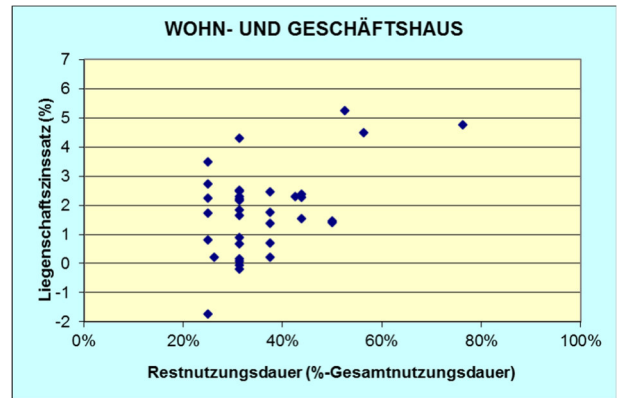
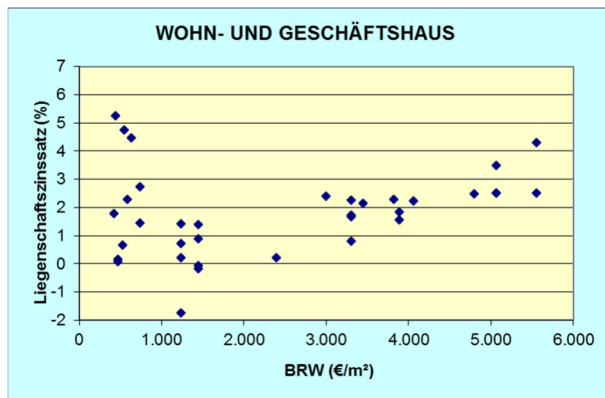
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
16.	Mainz	5	3.300	31%	7,42	695	2.201	1,66	10 WE, Wohnanteil 84%, 585 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 110 m²NF (Laden: 49/61)
17.	Mainz	5	3.300	25%	11,73	1.510	2.530	1,72	ED; 28 WE (33 - 70 m²WF), Wohnanteil 78%, 1.169 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 321 m²NF (2xGastronomie: 158/163); 4 TG
18.	Mombach	9	420	38%	7,84	290	1.914	1,77	2 WE, Wohnanteil 59%, 170 m²WF, gute Ausst. u. mittl. Wohnl.; 1 GE: 120 m²NF (Laden); 2 Stp; diverse San. 1995-2011; K=G-Mieter
19.	Mainz	5	3.890	31%	10,92	192	3.229	1,85	3 WE, Wohnanteil 75%, 145 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 47 m²NF (Laden)
20.	Mainz	4	3.445	31%	11,07	452	3.097	2,16	6 WE (47 - 65 m²WF), Wohnanteil 74%, 336 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 116 m²NF (Gastronomie); San. 2015 (Hzg.)
21.	Mainz	3	4.060	31%	7,69	682	2.419	2,22	8 WE, Wohnanteil 78%, 530 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 152 m²NF (Laden: 89, Probenraum KG: 63)
22.	Mainz	4	8.125	25%	8,15	276	3.043	2,24	3 WE (59 m²WF), Wohnanteil 64%, 176 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Laden)
23.	Mainz	5	3.300	44%	13,62	726	3.650	2,26	DZ: 18 WE, Wohnanteil 90%, 651 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 75 m²NF (Laden); 2013 saniert
24.	Mainz	1	3.820	31%	10,01	384	2.865	2,30	4 WE (55 - 73 m²WF), Wohnanteil 66%, 254 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 130 m²NF (Laden); Inst.-stau bei WE; San. 2002 (Hzg., Fenster, alle Installationen)
25.	Gonsenheim	16	580	43%	7,48	661	1.830	2,30	5 WE, Wohnanteil 54%, 357 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 GE: 304 m²NF (2xLager: 39/40, 1xWerkstatt: 67, 1xBüro:158); 1 Ga, 4 Stp.
26.	Mainz	5	3.000	44%	10,93	848	3.067	2,39	ED; 4 WE (48 - 74 m²WF), Wohnanteil 45%, 382 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 GE: 130 m²NF (Büro: 174/129, Praxis: 163); San. 2010 (Hzg.)
27.	Mainz	1	4.795	38%	13,05	228	3.679	2,47	ED; 3 WE, Wohnanteil 72%, 165 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 63 m²NF (Laden)
28.	Mainz	4	5.555	31%	10,02	528	2.841	2,50	6 WE (44 - 50 m²WF), Wohnanteil 55%, 288 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 240 m²NF (Laden)
29.	Mainz	4	5.065	31%	13,15	888	3.266	2,50	17 WE, Wohnanteil 64%, 572 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 316 m²NF (Gastronomie, Laden)
30.	Mainz	4	5.065	31%	10,48	376	3.324	2,52	3 WE (64/70/71), Wohnanteil 55%, 205 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 171 m²NF (Laden: 40, Gastronomie: 131)
31.	Hechtsheim	1	735	25%	8,18	285	1.404	2,73	3 WE, Wohnanteil 72%, 205 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 80 m²NF (Laden); Ga; mittl. Inst.-stau
32.	Mainz	4	5.065	25%	9,43	509	2.358	3,49	3 WE (89 - 158 m²WF), Wohnanteil 66%, 336 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 173 m²NF (Laden: 38, Gastronomie: 135); Inst.-stau bei WE

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
33.	Mainz	5	5.555	31%	13,51	436	3.497	4,29	4 WE (68 m ² WF), Wohnanteil 62%, 271 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 1165 m ² NF (Laden); Freifläche mit 12 Stp; erh. Inst.-stau bei WE
34.	Weisenau	3	635	56%	23,78	143	4.545	4,48	2 WE (55/33), Wohnanteil 62%, 88 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Gastronomie zzgl. Lager); Ga; San. 2017 (Fenster, Türen, WDVS, Bäder, Oberflächen, Inst.)
35.	Finthen	1	550	76%	8,90	281	1.815	4,76	2 WE (126/55), Wohnanteil 64%, 181 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie);
36.	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; Anbau 1992; diverse San. 1992-2017

Gesamtheit (1-36):

Mittelwert: **1,82**
Stand.abw.: **1,48**
Anzahl: **36**

20%-Kappung (8-26): **1,78**
0,61
22



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

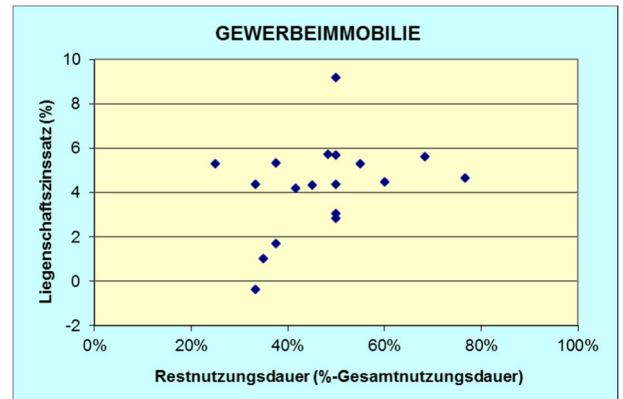
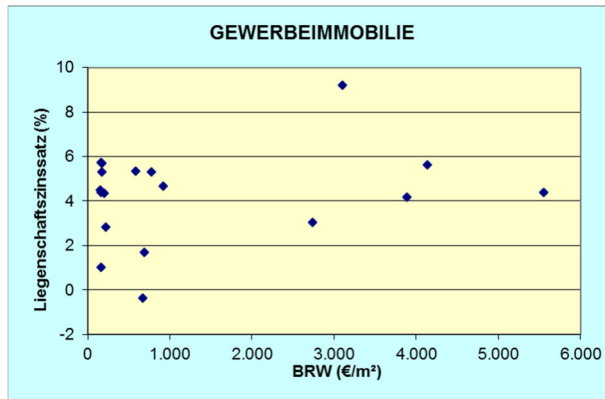
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	13	670	20	60	7,54	2.403	2.289	-0,37	ED; Büro- und Lagergebäude (Büro: 1.975, Lager: 428, Veranstaltung: 140); TG- u. Stp-Flächen
2.	Hechtsheim	18	160	21	60	8,15	1.178	1.570	1,02	1 ME (Büro und Schulung); 6 Stp; mittl. Ausstattung; umfassende Renovierung 2018
3.	Drais	1	685	30	80	15,00	100	4.200	1,69	Gästehaus m. 5 Ap. (20 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
4.	Weisenau	3	220	30	60	8,77	1.845	1.843	2,84	1 WE (Villa), Wohnanteil 10%, 180 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 6 GE: 1.665 m²NF (Gewerbe m. Halle, Büro); Bj.: Villa 1982, Halle 1989, Bürogebäude 1995; diverse Mängel/Inst.-stau
5.	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
6.	Mainz	5	3.890	25	60	10,70	2.614	1.913	4,19	10 ME (Gastronomie: 212, Spielsalon: 337, Praxis: 291, 7x Büro: 1.774); 20 Stp
7.	Mombach	1	205	18	40	5,07	4.995	721	4,34	6 ME (Handel: 2.125, Werkstatt/Büro: 702, Halle: 695, Laden: 160, Lager: 1.193/120); zzgl. Werbeflächen, 57 Stp.
8.	Mainz	4	5.555	30	60	17,27	1.687	3.391	4,37	3 ME (2xLaden: 212/588, Büro: 887); Parkdeck u. Ga
9.	Hechtsheim	18	160	20	60	8,79	711	1.153	4,37	3 ME (Büro: 711, zzgl. Lager im UG: 202); 19 Stp; San. 2015 (Außenanlage, Fass., San. im UG), 2017 (Oberfl., Treppenh.)
10.	Mombach	2	150	24	40	10,29	1.944	1.662	4,50	Autohaus (Werkstatt/Handel), 76 Stp
11.	Finthen	2	915	46	60				4,68	Pflegeheim (146 EZ/30 DZ)
12.	Laubenheim	10	775	10	40	7,50	800	1.875	5,30	1 ME (Laden: 600, Lager/Soz.-räume: 200); 30 Stp
13.	Hechtsheim	18	170	33	60	7,63	1.945	1.144	5,31	2 ME (Bürogebäude: 1121 m²NF, Gewerbehalle: 824 m²NF), 48 Stp., 2 Ga, 1 Mieter
14.	Gonsenheim	17	585	30	80	13,12	276	1.993	5,33	3 GE: 276 m²NF (2xLaden: 48/33, Büro: 195); 3 Carport, 1 Ga; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2005 (Anbau EG-DG), 2008 (Anbau OG Hof)
15.	Mainz	4	4.140	41	60	12,51	14.654	2.184	5,63	Bürogebäude, geh. Ausst.; 80 TG; San. 2018
16.	Hechtsheim	18	170	30	60	6,05	2.520	823	5,70	7 ME (Büro: 2066, Lager: 144); 30 TG, 19 Stp; San. 2016 (Fass.)
17.	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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
18.	Mainz	5	3.105	30	60	6,07	12.774	714	9,19	ED; 13 ME (2xLaden: 161/19, 4x Büro: 6.392, 4xLager: 1.968, 2xTechnik: 4.233); 78 Stp

Gesamtheit (1-18):

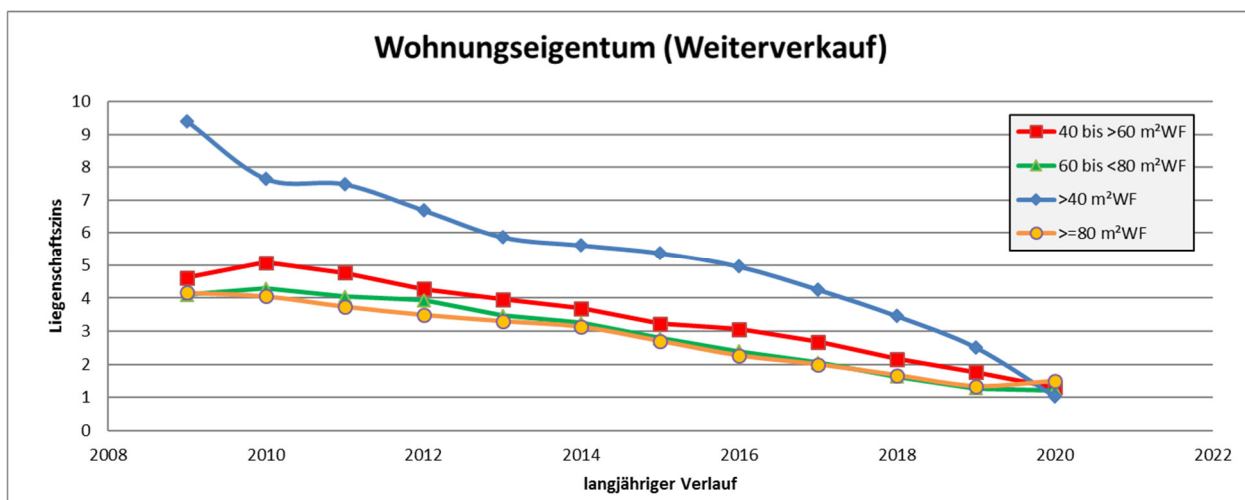
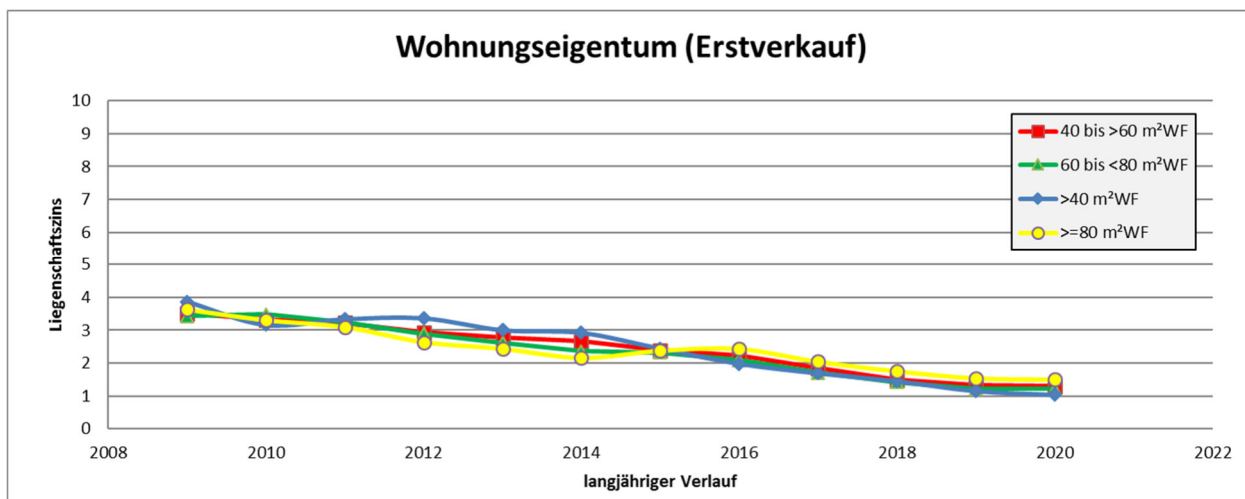
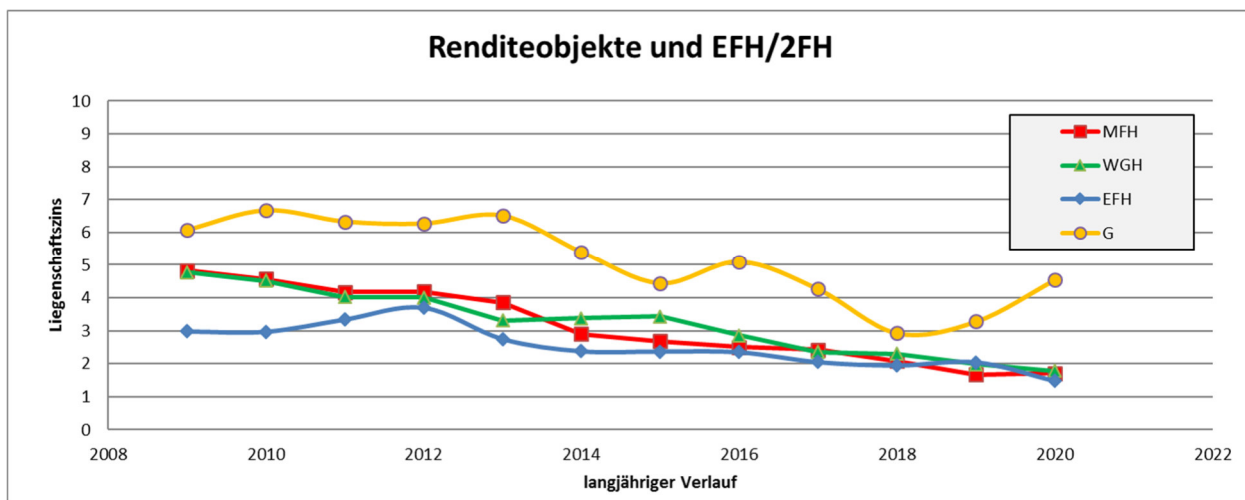
Mittelwert:	4,27
Stand.abw.:	2,11
Anzahl:	18

20%-Kappung (5-14):	4,54
	0,69
	10



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.



Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2019 und 2020. Dargestellt sind die **Mittelwerte nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard- abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,48	0,53	23
Mehrfamilienhäuser	1,70	0,55	36
Wohn- und Geschäftshäuser	1,78	0,61	22
Gewerbeobjekte	4,54	0,69	10
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m ² WF	1,03	0,04	9
40 bis <60 m ² WF	1,30	0,20	69
60 bis <80 m ² WF	1,22	0,18	102
>=80 m ² WF	1,50	0,20	173
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	2,48	0,64	206
40 bis <60 m ² WF	1,54	0,53	177
60 bis <80 m ² WF	1,05	0,77	188
>=80 m ² WF	1,43	0,54	255

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 2020 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 2020

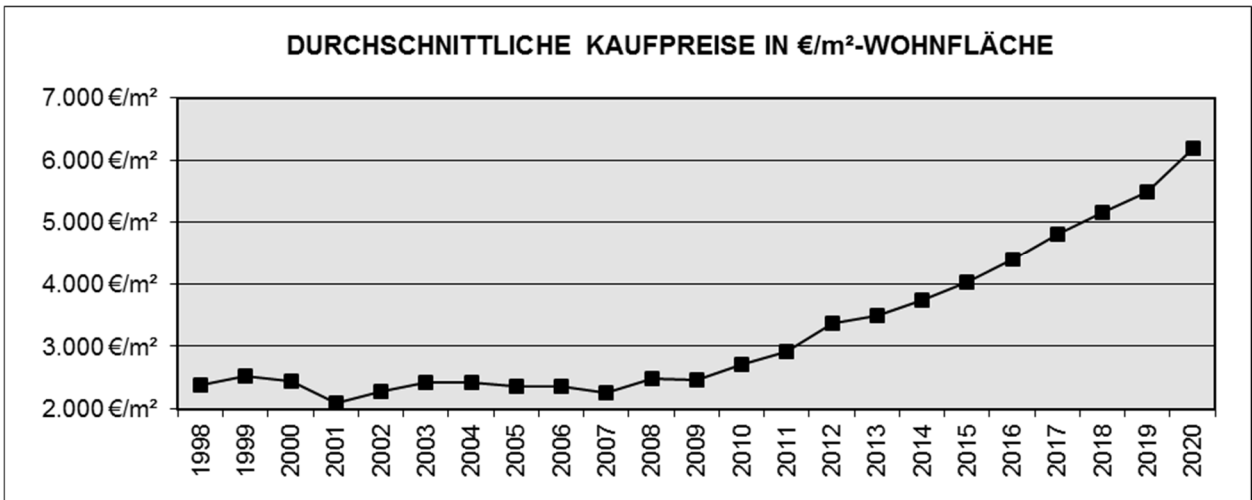
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	221		133	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	86 m ²	± 33%	83 m ²	± 17%
Ø Kaufpreis	525.975 €	± 39%	500.897 €	± 22%
Ø Mittel (€/m ² WF)	6.179 €	± 18%	6.087 €	± 17%

Verteilung nach Größenklasse

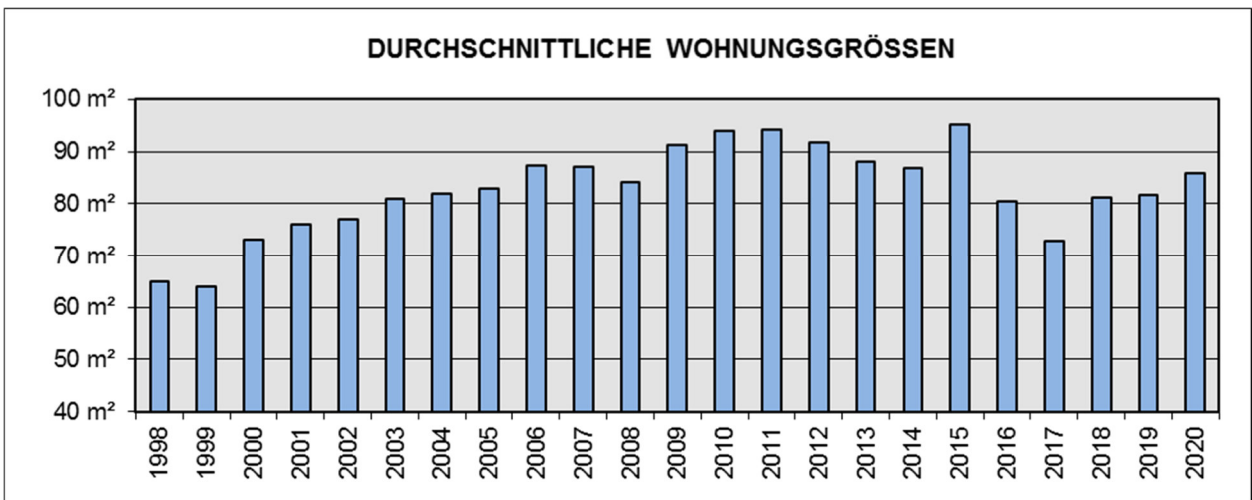
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	1	40	65	50	65
Ø Mittel (€/m ² WF)	7.244	6.574	6.264	6.019	5.958
Standardabw.		± 16%	± 14%	± 20%	± 22%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	473	353	264	344	396
Ø Wohnfläche	94 m ²	92 m ²	88 m ²	87 m ²	95 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	2.907	3.371	3.483	3.748	4.037
	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	396	418	320	368	221
Ø Wohnfläche	80 m ²	73 m ²	81 m ²	82 m ²	86 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	4.405	4.819	5.155	5.495	6.179



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2020 ungebremst ist. 111 der 221 ausgewerteten Kauffälle lagen im Innenstadtbereich, 30 in Weisenau, 25 in Bretzenheim, 18 in Drais, und 13 in Gonsenheim.

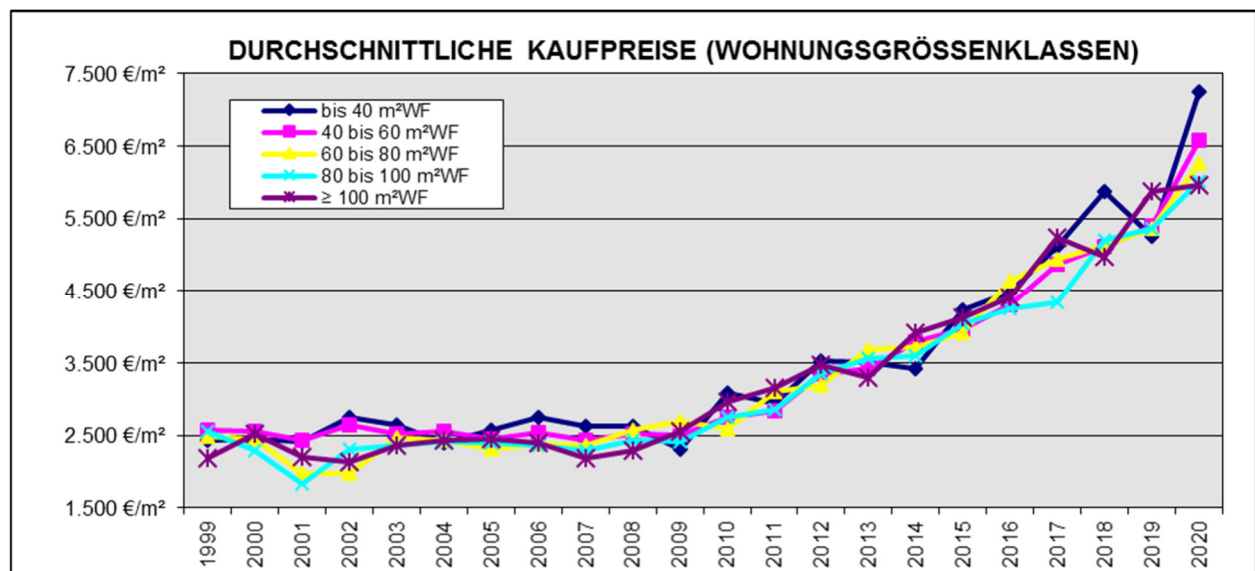


Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt im Mittel bei 86 m²WF.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

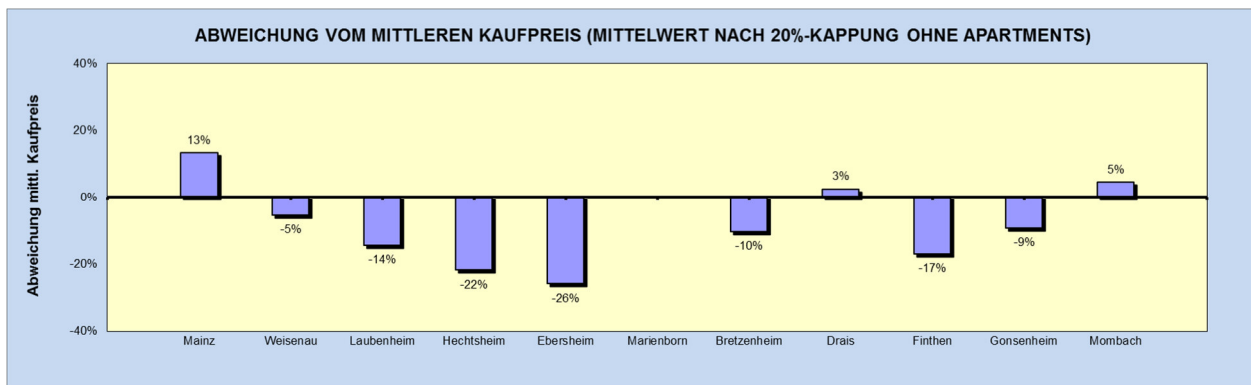
Bezugnehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

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
2020	7.244 €/m ² WF	6.574 €/m ² WF	6.264 €/m ² WF	6.019 €/m ² WF	5.958 €/m ² WF



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2019 und 2020) innerhalb von Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	5.470	6.138	5.108	4.585	4.354	4.326		5.108	5.521	4.427	5.028	5.673
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.033	978	423	233	903	952		1.004	214	294	480	134
Anzahl (Gesamtheit)	574	250	68	19	39	11	0	64	19	10	87	7
Mittelwert (20%-Kappung)	5.417	6.138	5.125	4.636	4.235	4.016		4.854	5.553	4.493	4.915	5.662
Standardabweichung (20%-Kappung)	496	345	254	82	741	251		532	103	26	182	104
Anzahl (20%-Kappung)	344	150	40	11	23	7	0	38	11	6	53	5
Abweichung vom Mittelwert (gesamt)		13%	-5%	-14%	-22%	-26%		-10%	3%	-17%	-9%	5%
Minimum (20%-Kappung)	4.635	5.525	4.721	4.441	3.500	3.813	0	4.401	5.298	4.457	4.694	5.529
Maximum (20%-Kappung)	6.340	6.707	5.510	4.736	5.390	4.568	0	6.452	5.675	4.519	5.379	5.757
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	336	170	47	0	25	0	0	30	0	0	64	0



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2019 und 2020, nach 20%-Kappung, ohne Apartments) im Hinblick auf Wohnlagermerkmale

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. Bereiche ohne Kauffälle wurden mit „o.A.“ (ohne Angabe) benannt.

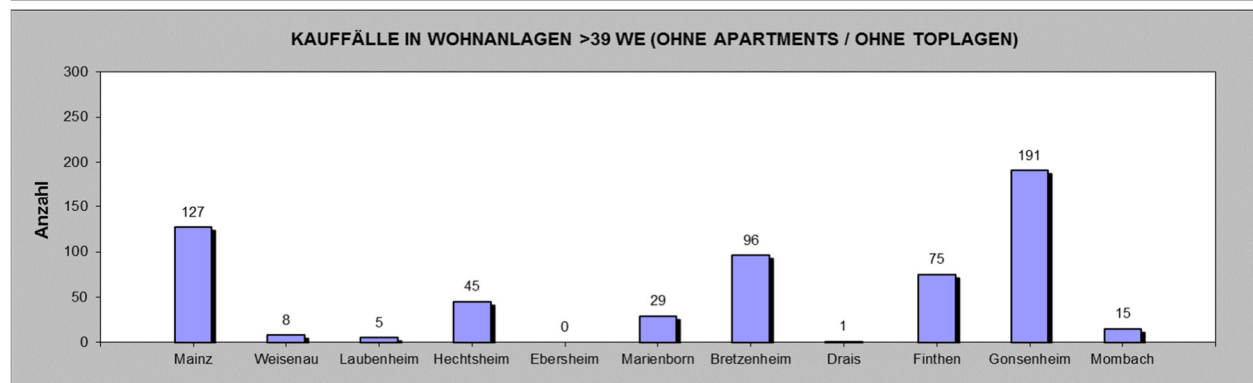
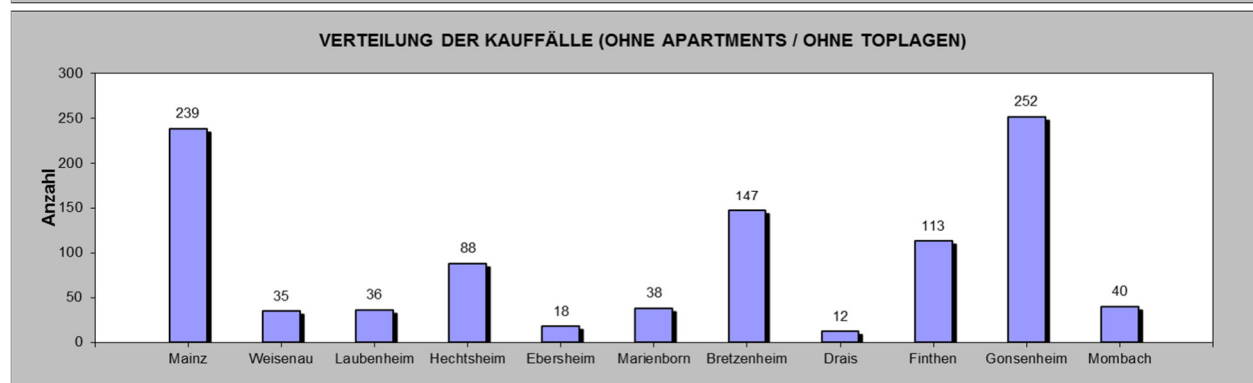
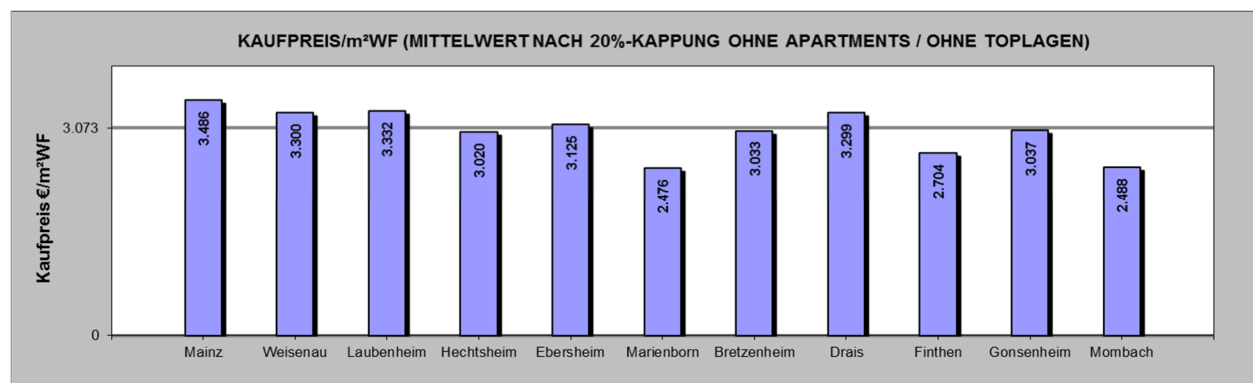
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
einfache Lage (mittl. KP/m²WF)	5.112	5.566	o.A.	4.655	5.319	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	5.662
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	29	9		10	4							5
mittlere Lage (mittl. KP/m²WF)	5.186	6.288	5.125	o.A.	3.898	3.924	o.A.	4.854	5.553	4.493	4.915	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	236	62	40		19	6		38	11	6	53	
gute Lage (mittl. KP/m²WF)	o.A.	o.A.	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												
sehr gute Lage (mittl. KP/m²WF)	6.070	6.070	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	79	79										

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 1.360 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2020 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

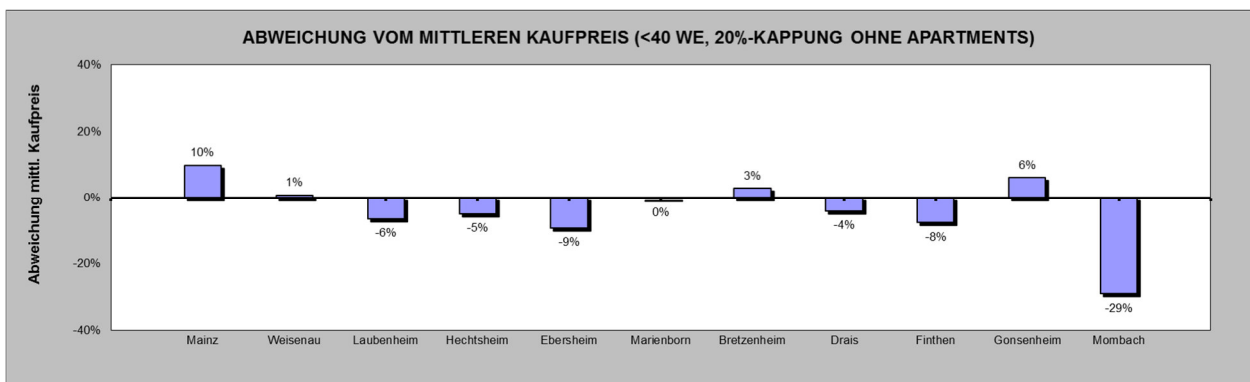
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.125	3.515	3.333	3.339	3.043	3.294	2.586	3.085	3.309	2.746	3.094	2.396
Standardabweichung (Gesamtheit)	954	1.024	1.118	571	699	652	763	1.025	707	685	964	622
Anzahl (Gesamtheit)	1.018	239	35	36	88	18	38	147	12	113	252	40
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.073	3.486	3.300	3.332	3.020	3.125	2.476	3.033	3.299	2.704	3.037	2.488
Standardabweichung (20%-Kapp.)	415	407	555	247	269	227	280	388	379	304	501	295
Anzahl (20%-Kappung)	610	143	21	22	52	10	22	89	8	67	152	24
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.350	2.734	2.366	2.951	2.478	2.856	2.098	2.416	2.957	2.208	2.210	1.781
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.870	4.222	4.276	3.802	3.494	3.450	3.171	3.786	3.898	3.334	3.898	2.875
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	592	127	8	5	45	0	29	96	1	75	191	15



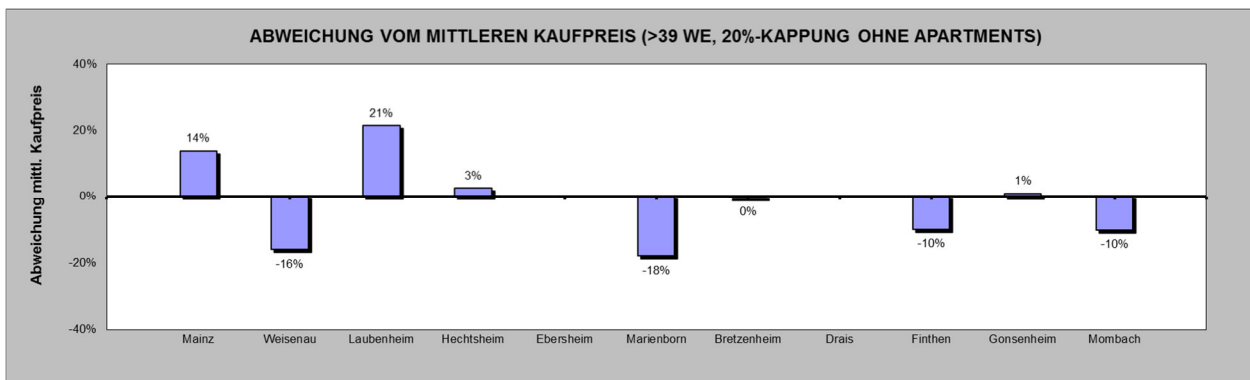
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.485	3.829	3.470	3.317	3.282	3.294	3.532	3.648	3.310	3.182	3.662	2.415
Standardabweichung (Gesamtheit)	941	925	975	604	754	652	655	1.164	742	689	987	627
Anzahl (Gesamtheit)	426	112	27	31	43	18	9	51	11	38	61	25
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.441	3.781	3.472	3.222	3.272	3.125	3.435	3.542	3.299	3.180	3.651	2.443
Standardabweichung (20%-Kapp.)	389	387	463	225	384	227	251	434	409	352	368	391
Anzahl (20%-Kappung)	256	68	17	16	25	10	5	31	7	22	37	15
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		10%	1%	-6%	-5%	-9%	0%	3%	-4%	-8%	6%	-29%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.772	3.088	2.721	2.828	2.555	2.856	3.171	2.932	2.957	2.667	3.089	1.781
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.162	4.469	4.276	3.549	3.928	3.450	3.715	4.430	3.898	3.714	4.381	2.875

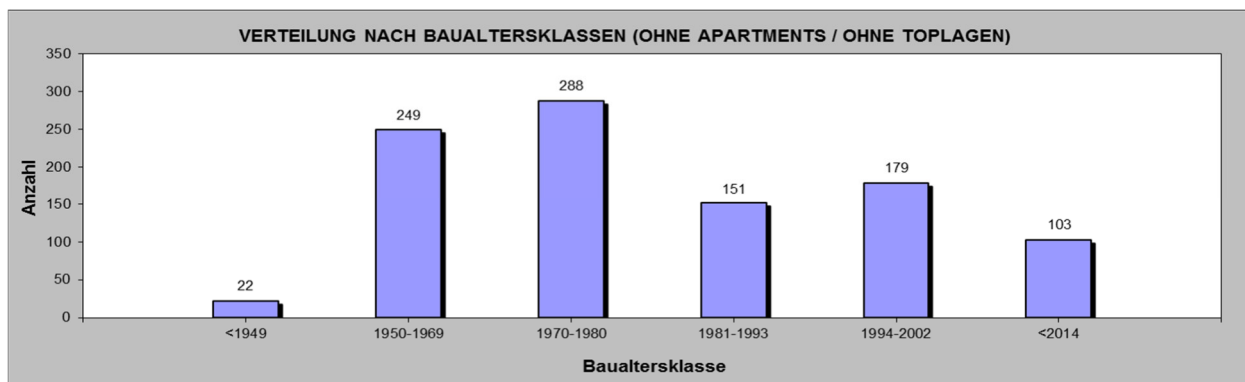


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	2.866	3.238	2.871	3.471	2.816		2.292	2.785	3.292	2.525	2.912	2.365
Standardabweichung (Gesamtheit)	876	1.031	1.491	306	562		518	801		571	885	635
Anzahl (Gesamtheit)	592	127	8	5	45	0	29	96	1	75	191	15
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	2.807	3.194	2.355	3.406	2.878		2.301	2.796		2.528	2.833	2.521
Standardabweichung (20%-Kapp.)	381	386	353	191	242		177	339		262	469	178
Anzahl (20%-Kappung)	356	77	4	3	27	0	17	58	0	45	115	9
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		14%	-16%	21%	3%		-18%	0%		-10%	1%	-10%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.164	2.446	2.048	3.206	2.350	0	2.062	2.221	0	2.086	2.108	2.302
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.529	3.864	2.796	3.586	3.226	0	2.551	3.403	0	2.933	3.686	2.802

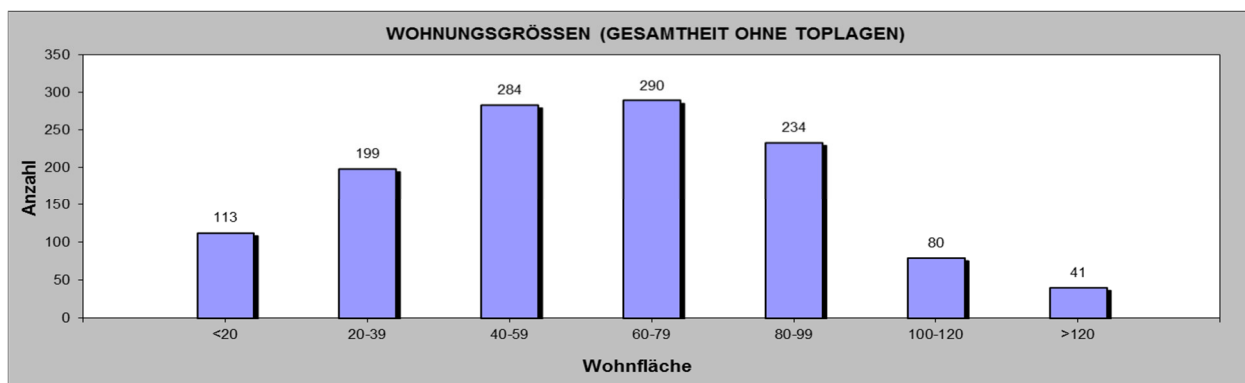


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1950	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2014
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.722	2.910	2.545	3.151	3.531	4.094
	Standardabweichung (Gesamtheit)	787	864	739	719	769	849
	Anzahl (Gesamtheit)	22	249	288	151	179	103
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.809	2.913	2.514	3.157	3.474	4.071
	Standardabweichung (20%-Kappung)	340	416	265	279	362	344
	Anzahl (20%-Kappung)	14	149	172	91	107	61
	Minimum (20%-Kappung)	3.304	2.108	2.048	2.633	2.892	3.450
	Maximum (20%-Kappung)	4.397	3.643	2.963	3.684	4.184	4.651
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	13	159	239	77	67	24

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

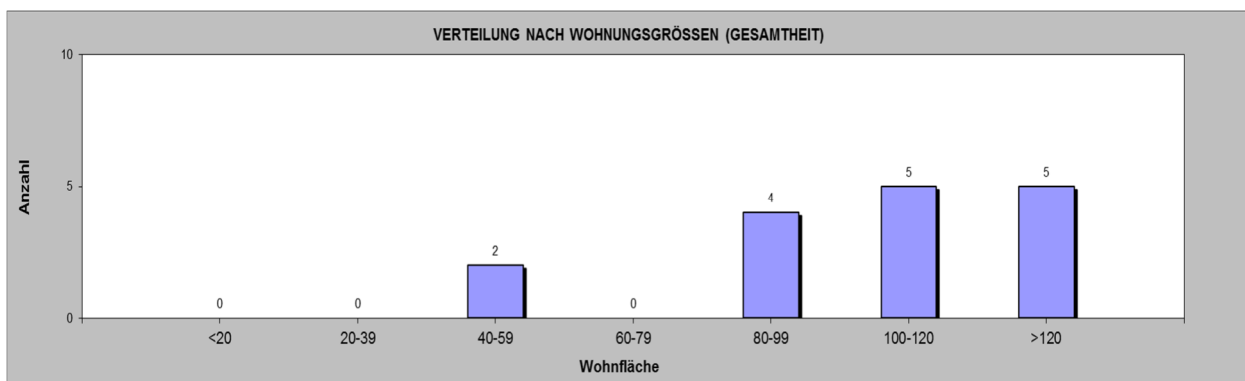
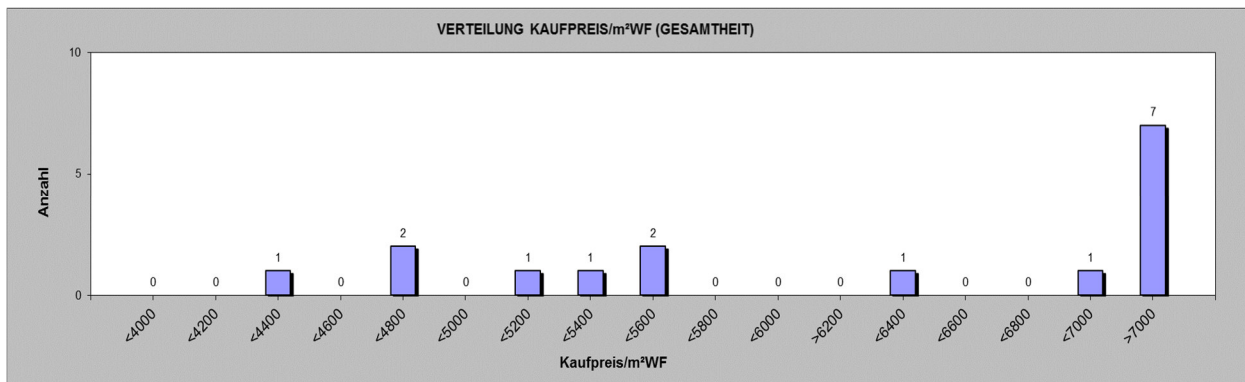


		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m²WF	40 bis <60 m²WF	60 bis <80 m²WF	>=80 m²WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.029	3.055	3.049	3.232
	Standardabweichung (Gesamtheit)	965	821	927	1.049
	Anzahl (Gesamtheit)	342	293	314	411
	Mittelwert (20%-Kappung)	2.957	3.008	3.044	3.156
	Standardabweichung (20%-Kappung)	395	334	414	486
	Anzahl (20%-Kappung)	206	175	188	247
	Minimum (20%-Kappung)	2.224	2.424	2.276	2.331
	Maximum (20%-Kappung)	3.610	3.660	3.778	4.070
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	302	189	192	211

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 16 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2019 bis 2020 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (16) lag bei 5.768 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 31%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (10 Kauffälle) mit 5.680 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 23%).



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m²WF	40 bis <60 m²WF	60 bis <80 m²WF	>=80 m²WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)		5.014		5.876
	Standardabweichung (Gesamtheit)		1.287		1.878
	Anzahl (Gesamtheit)	0	2	0	14
	Mittelwert (20%-Kappung)				5.846
	Standardabweichung (20%-Kapp.)				1.325
	Anzahl (20%-Kappung)	0	0	0	8
	Minimum (20%-Kappung)	0	0	0	4.397
	Maximum (20%-Kappung)	0	0	0	7.454
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	0	0	0	8

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 1.018 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2019 bis 2020. 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 2019: 2.800 €/m²WF für 55 m²-Wohnung -> indexierter Kaufpreis 2020: 2.800 €/m²WF x (6.574/5.403) = 3.407 €/m²WF). Aufgrund der eingeschränkten Datengrundlage 2020 für Wohnungen bis 40 m²WF (1 Kauffall) wird der Mittelwert 2019 anhand der allgemeinen Preissteigerung (12,4%) fortgeschrieben.

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
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
2020	5.908 €/m ² WF	6.574 €/m ² WF	6.264 €/m ² WF	6.019 €/m ² WF	5.958 €/m ² WF

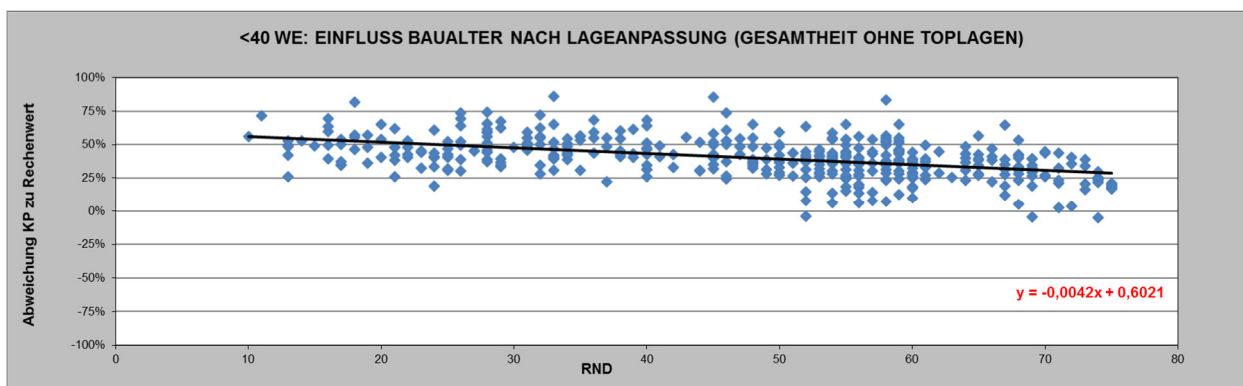
Aufgrund von Erkenntnissen aus vorangegangenen Analysen wurde die Gesamtheit der Kauffälle im Hinblick auf die Größe der Wohnanlage in <40 WE und >39 WE aufgeteilt.

Aufbauend auf die „Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF“ nach Stadtteillage und Größe der Wohnanlagen wurden in mehreren Näherungsschritten die Abweichung der Kaufalldaten vom Rechenwert bestimmt. Änderungen zu den vorstehenden Ableitungen wurden farbig dargestellt. In Stadtteilen, für die keine belastbaren Daten abgeleitet werden konnten, 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)	3.441	+15%	0%	-5%	-5%	-15%	-5%	-5%	-10%	-15%	+5%	-30%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	2.807	+10%	-15%	0%	-5%	-10%	-10%	0%	0%	-15%	0%	-10%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = fiktives Baujahr + 80 Jahre – 2020 und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten



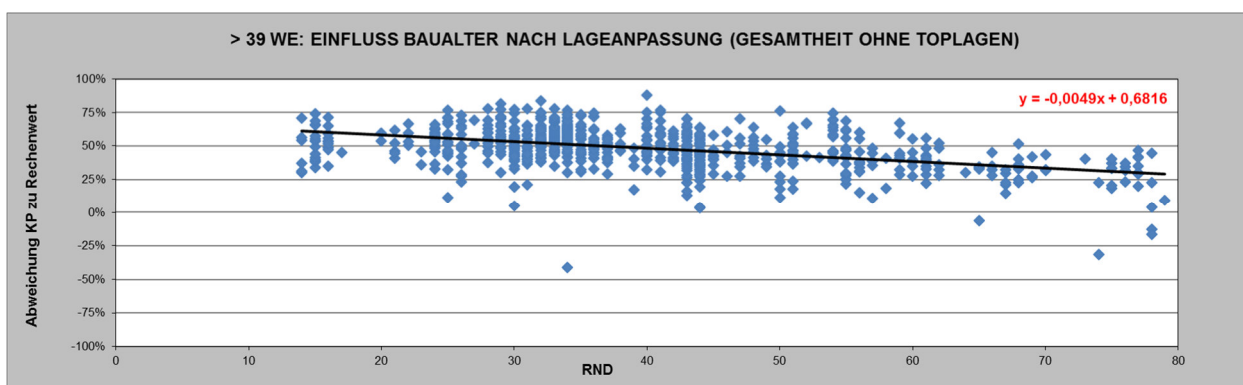
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0042 * x + 0,6021$$

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

Nach Anpassung der Stadtteillage und des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 0,28%, die Standardabweichung bei 9% (265 Kauffälle).

Für Wohnanlagen mit mehr als 39 Wohneinheiten



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

$$y = -0,0049 * x + 0,6816$$

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 1,67 %, die Standardabweichung bei 11% (506 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)	441	844
	Anzahl (20%-Kappung)	265	506
	Neubaupreis nach Wohnungsgröße:	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	Berücksichtigung Alter (RND*):	$y = (-0,0042 \times \text{RND}) + 0,6021$ x Neubaupreis nach Wohnungsgröße	$y = (-0,0049 \times \text{RND}) + 0,6816$ x Neubaupreis nach Wohnungsgröße
	Zwischenergebnis:		
	Berücksichtigung Stadteillage:	Zwischenergebnis x Werteeinfluss durch Stadteillage nach Tabelle	Zwischenergebnis x Werteeinfluss durch Stadteillage nach Tabelle
	Zwischenergebnis:		
	Ggf. Berücksichtigung indiv. Zustand innerhalb der Standardabweichung:	± 9%	± 11%
	Schätzwert:		

RND*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre – 2021)

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.

Sie finden ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) auf zeitnah auf unserer Website unter dem Link „Downloads“.

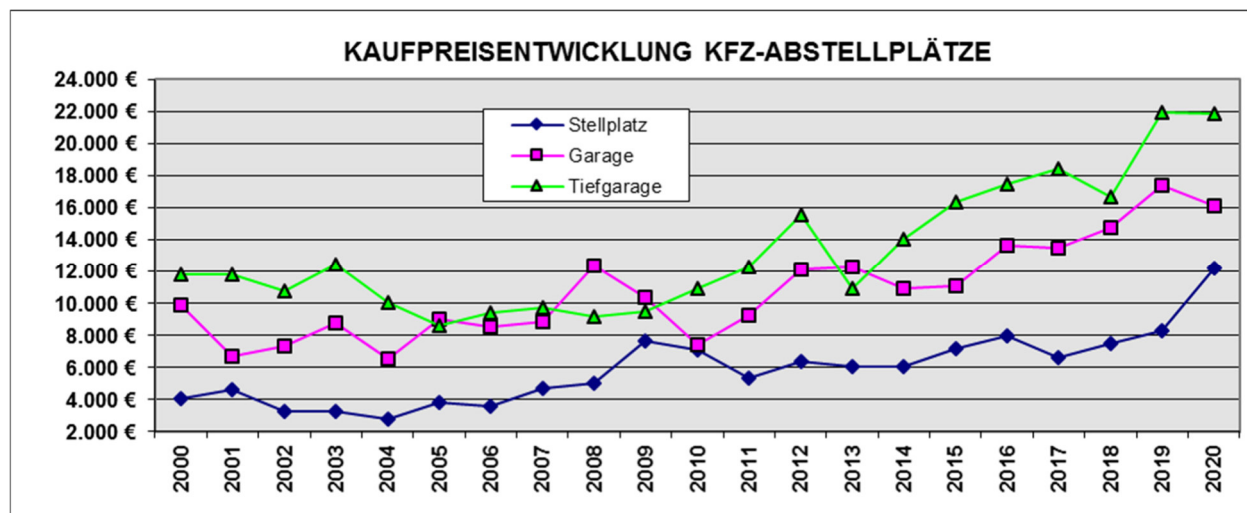
Kfz-Abstellplätze

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 2020	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	42	12.348 €	12.235 €	± 25%
Einzelgaragen (GA)	26	16.423 €	16.083 €	± 19%
Tiefgaragenplätze (TG)	268	21.266 €	21.857 €	± 28%
auswertbare Kauffälle: 336				



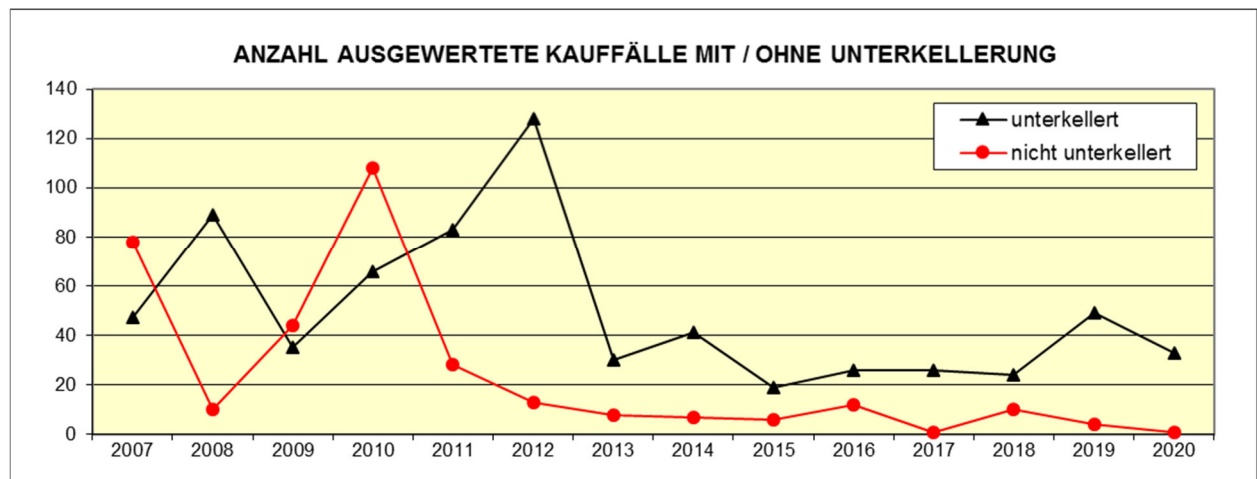
Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 58 Kaufverträge bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet.

Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen (24 von 34) entstammt dem Neubaugebiet „Nino-Erné-Straße“ (B-Plan F90 Am Elmerberg).

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 2012 bis 2020. 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 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%
Reihenhaus 2020	14	Mittelwert:	485.328 €	229 m ²	14	129 m ²	3.761 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 9%		± 5%	± 16%
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%
Reihenendhaus 2020	8	Mittelwert:	678.852 €	229 m ²	8	141 m ²	4.844 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 9%		± 11%	± 8%
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%
Doppelhaushälfte 2020	12	Mittelwert:	678.338 €	268 m ²	12	142 m ²	4.812 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 16%		± 17%	± 10%

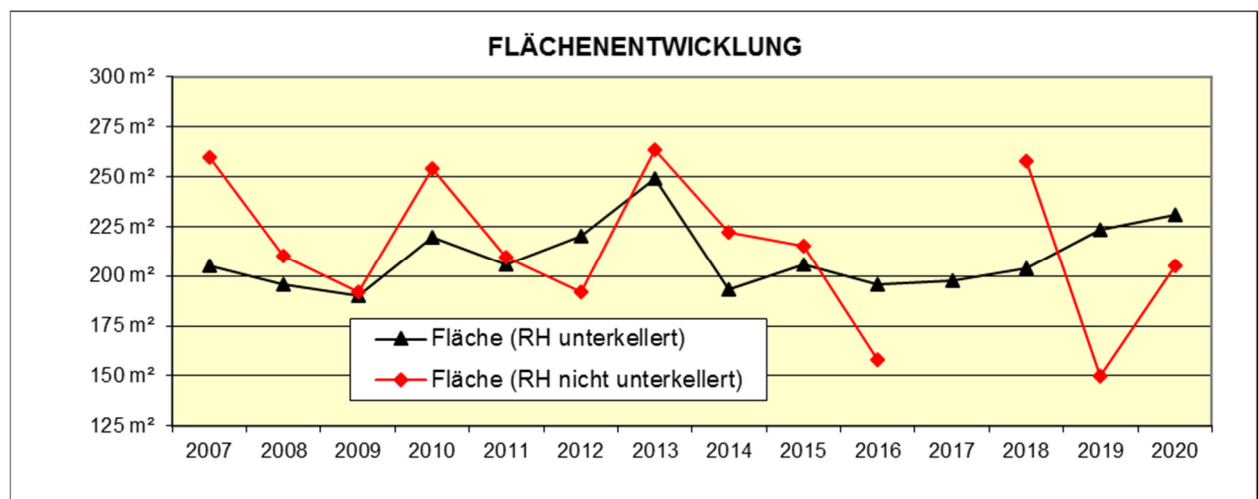
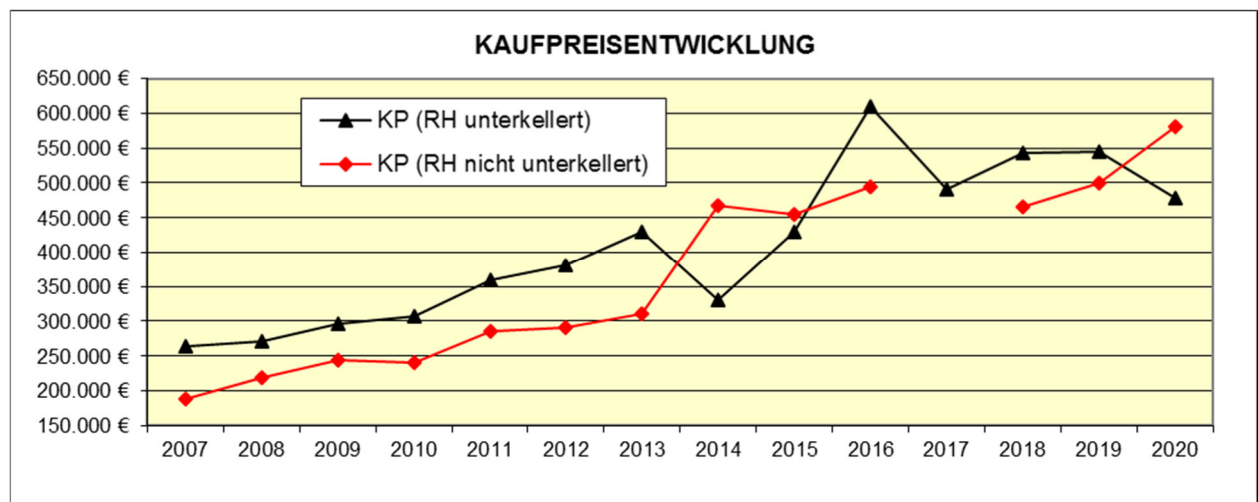
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag im Segment Reihenhausbebauung – für eine langjährige Betrachtung liegen hier ausreichend Kauffälle für eine fundierte Analyse vor. Für 2020 gingen 14 Kauffälle in die Auswertung ein. Im Bereich „nicht unterkellert“ lagen für das Jahr 2017 keine auswertbaren Kauffälle und für 2020 nur 1 Kauffall vor.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

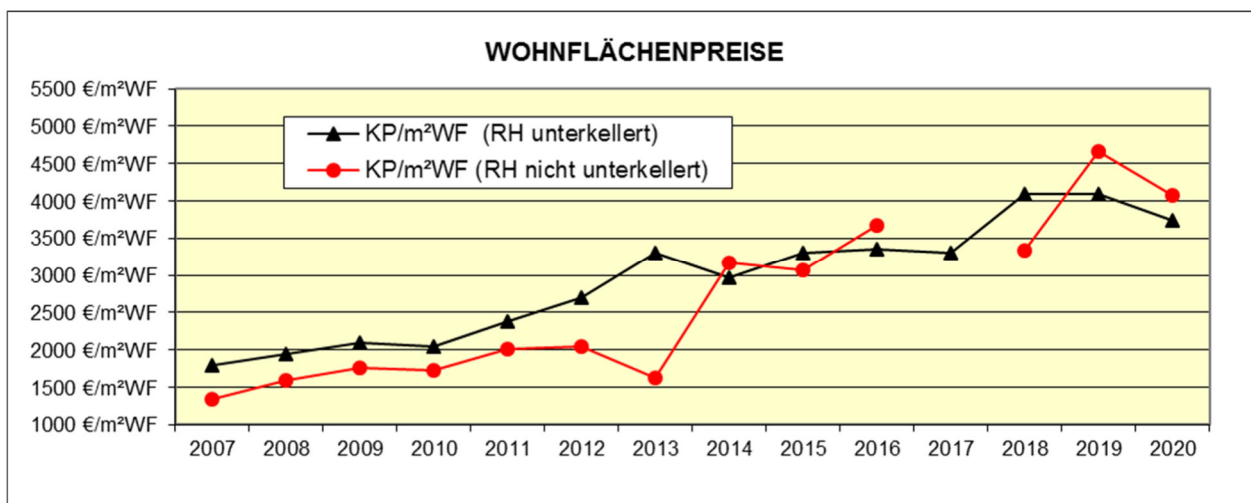
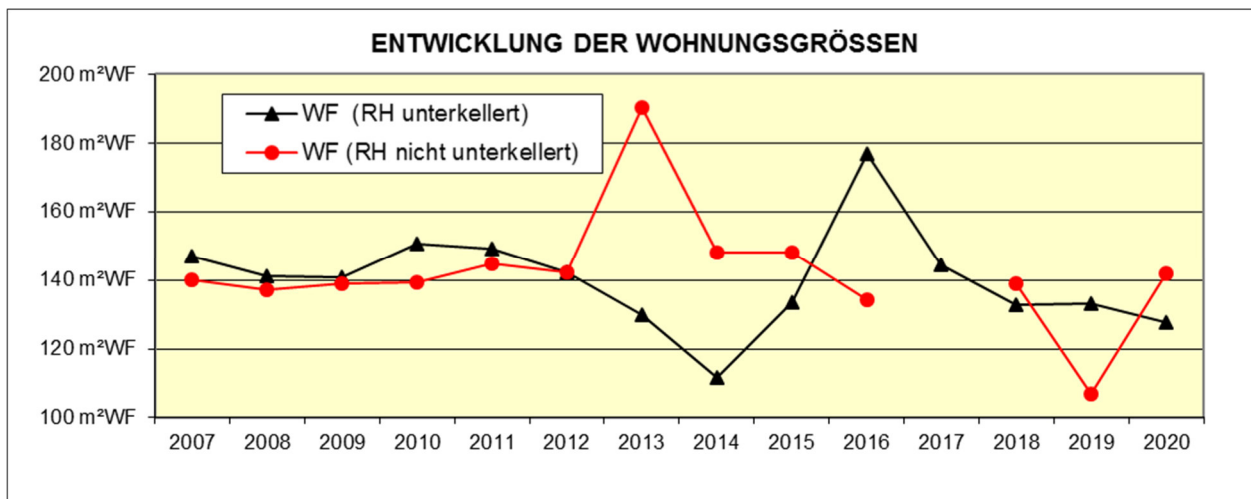
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2020	13	Mittelwert:	478.045 €	231 m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 8%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2020	1	Mittelwert:	580.000 €	205 m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



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.

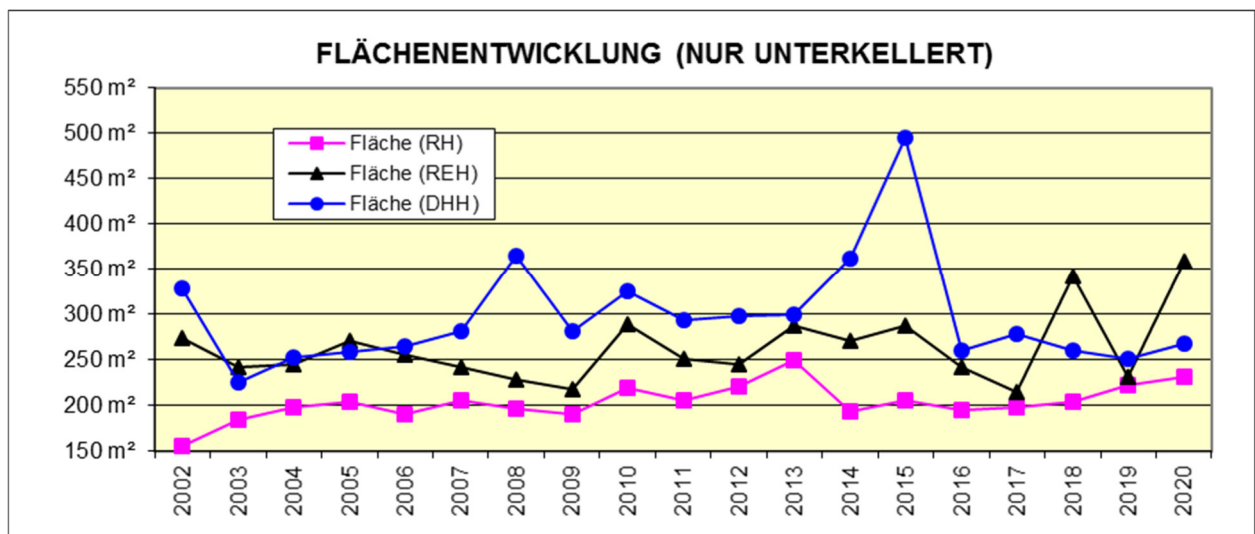
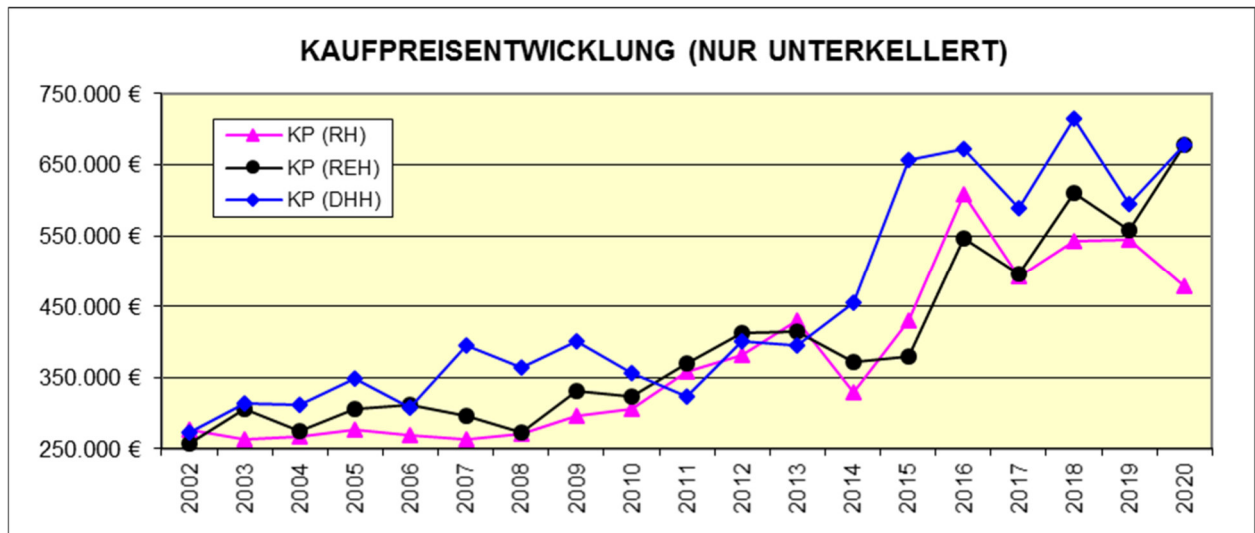
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2020	13	Mittelwert:	128 m ²	3737 €/m ²
		Standardabw.:	± 5%	± 17%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2020	1	Mittelwert:	142 m ²	4085 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%

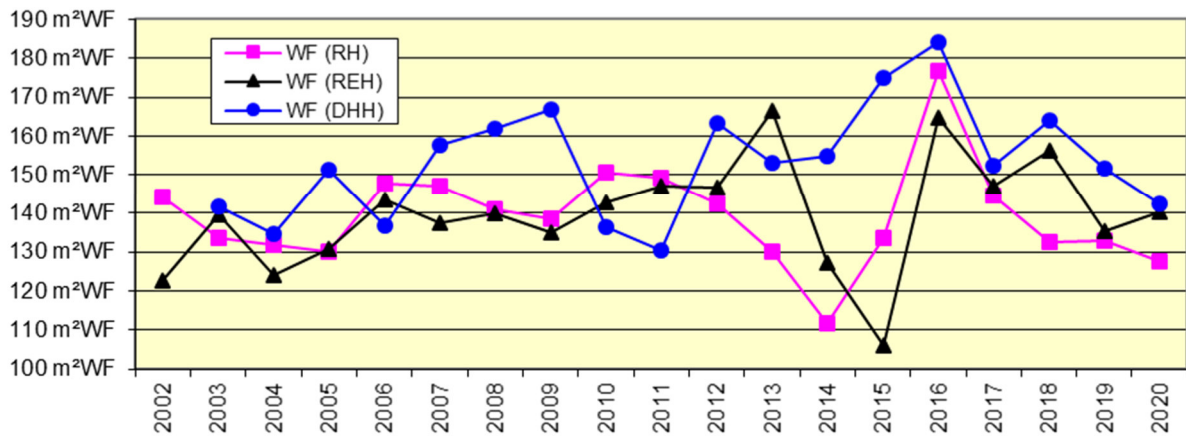


Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

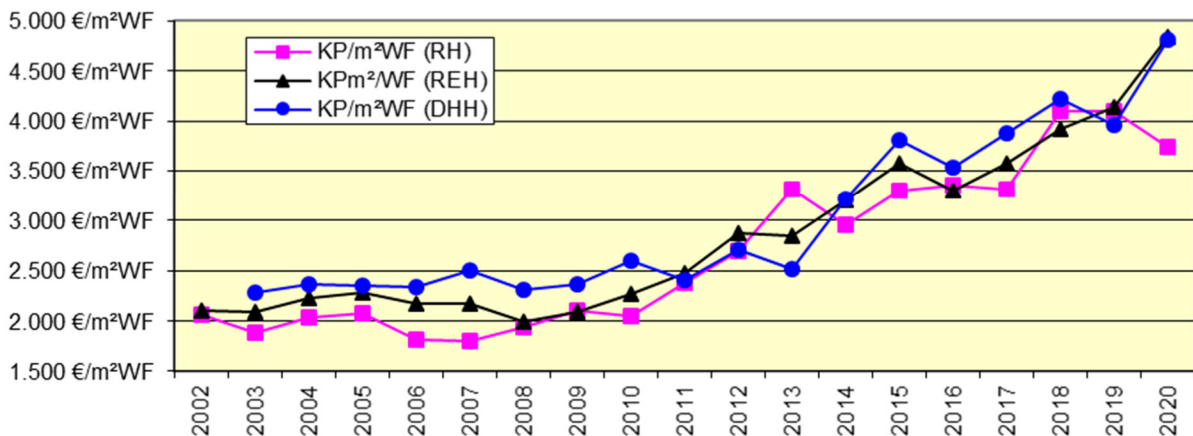
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2020 konnten 33 Kauffälle ausgewertet werden.



ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



Unbebaute Grundstücke

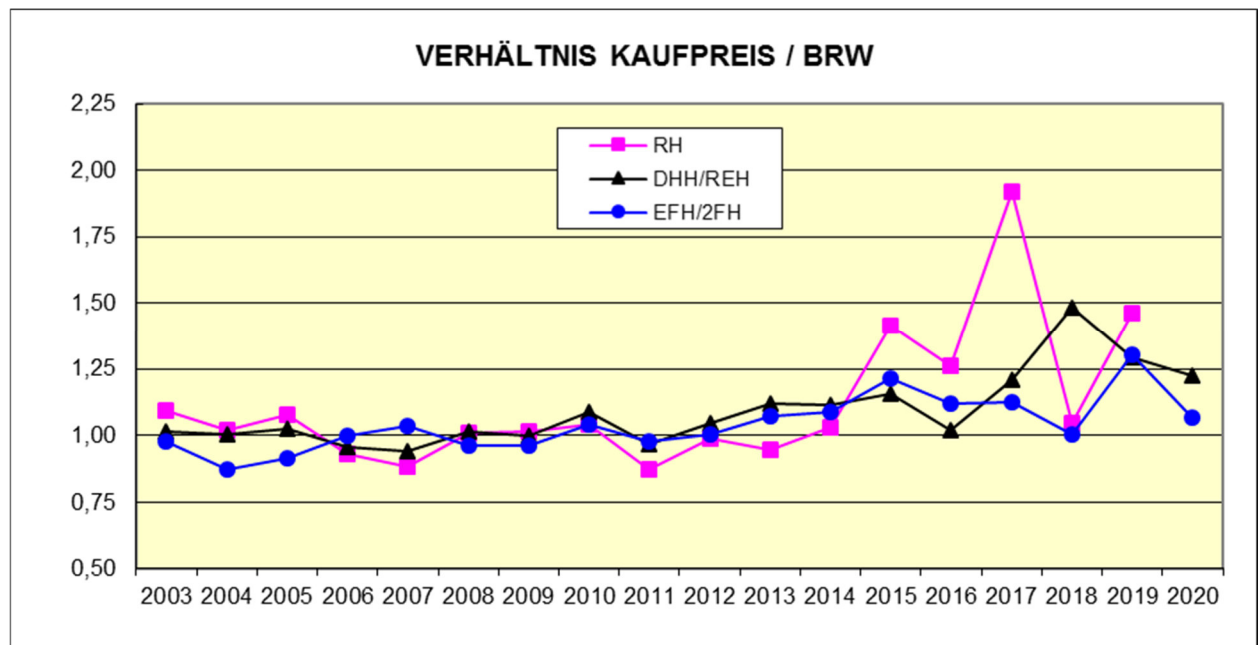
Mangels Ausweisung von Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau streuten die Verkäufe über das gesamte Stadtgebiet.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 520 – 1.380 €/m².

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2020) führt.

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

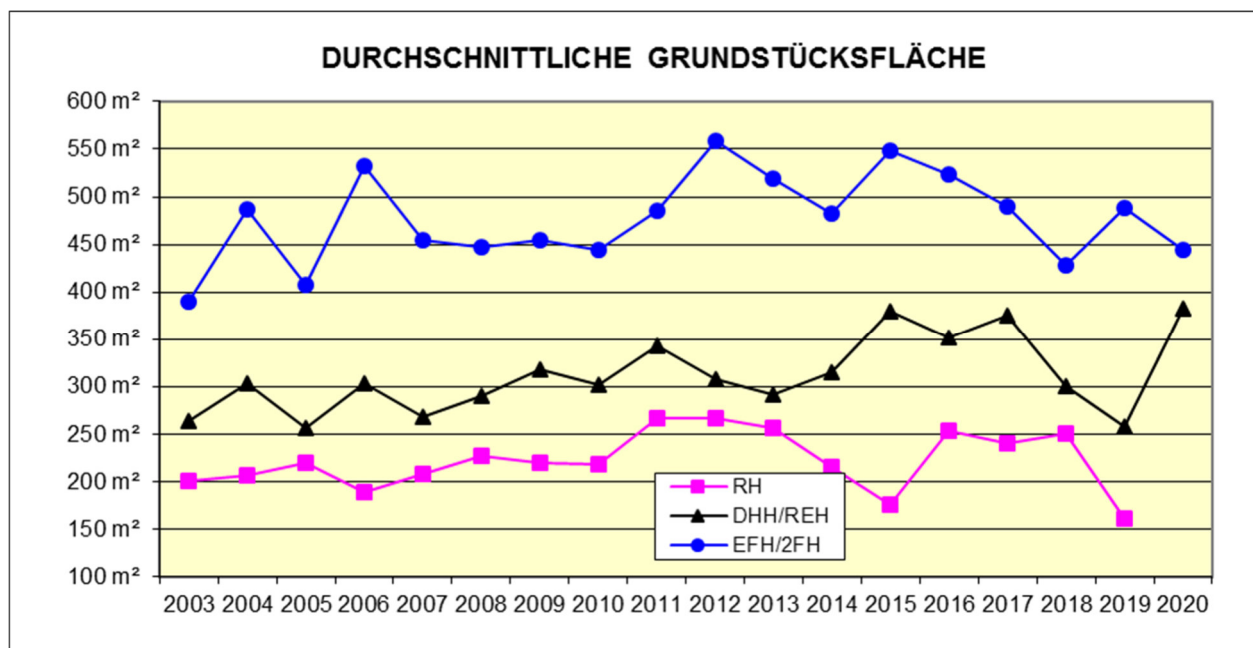
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2020	0	Mittelwert:	
		Standardabw.:	
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2020	18	Mittelwert:	1,22
		Standardabw.:	± 25%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2020	8	Mittelwert:	1,07
		Standardabw.:	± 29%



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 2020	0	Mittelwert:	
		Standardabw.:	
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2020	18	Mittelwert:	382 m ²
		Standardabw.:	± 15%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2020	8	Mittelwert:	444 m ²
		Standardabw.:	± 20%



Ertragsfaktoren

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

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.

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2020** insgesamt 83 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2019 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 23% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 120 Kauffälle der Jahre 2014-2020, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 11%). **Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (26 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +4%**. Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der Mietspiegel 2017 zu 2019 begründet. 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.

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.

Für die Ableitungen zu den 1FH und 2FH fand ein ggf. vorliegender Instandhaltungszustand in 3 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / erheblich: -75.000 €) Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“. Bei den Renditeobjekten wurde der Werteeinfluss eines Instandhaltungszustands auf die Kaufpreisbildung (soweit bekannt oder ersichtlich) geschätzt.

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.	Mombach	1	23%	16,43	20	80	7,89	90	1.556	2 WE (45/45), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.
2.	Bretzenheim	1	18%	19,14	30	80	12,56	215	2.884	2 EFH (130/85); mittl. Wohnl.; VH: San. 2009 (Hzg.); HH: San. 2008 (Hzg., Sanitär, Elektro, Fenster, u.a.)
3.	Weisenau	1	57%	21,51	42	80	10,06	77	2.597	2 WE (38/39); Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2012; K=Mieter
4.	Finthen	1	30%	22,44	30	80	7,22	180	1.944	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Carport; San. 2005
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.	Bretzenheim	9	35%	23,89	55	80	12,50	120	3.583	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Stp
7.	Bretzenheim	1	20%	25,17	35	80	10,66	160	3.219	2 WE, Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.
8.	Gonsenheim	1	37%	25,53	50	80	10,54	158	3.228	2 WE (126/32), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga
9.	Gonsenheim	18	19%	26,04	45	80	9,60	250	3.000	2 WE (125/125), Ausst. 3,3, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; umfassende San. 2010
10.	Gonsenheim	1	15%	26,39	47	80	10,00	180	3.167	2 WE (80/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2009
11.	Gonsenheim	16	13%	27,73	69	80	14,63	123	4.870	Ausst. 3,5, mittl. Wohnl.; Stp
12.	Bretzenheim	4	18%	28,15	40	80	10,54	168	3.560	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; San. 2000 (Fenster), 2005 (Hzg., Anbau: Dach, WDVS),
13.	Weisenau	1	32%	28,79	30	80	8,54	161	2.950	3 WE (56/56/49); einf. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Wasserschaden 1.OG
14.	Mombach	1	9%	29,63	30	80	9,44	140	3.357	2 WE (45/95), Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; San. 2019 (Hzg.)
15.	Mainz	28	57%	29,85	62	80	9,13	343	3.268	2 WE (149/194), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Carp., Stp.
16.	Bretzenheim	15	54%	29,85	51	80	8,58	226	3.075	2 WE (111/114); Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; DGa
17.	Finthen	8	71%	30,15	37	80	8,95	190	3.237	2 WE (120/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga, Carp., Stp
18.	Finthen	1	26%	30,20	40	80	9,00	250	3.260	3WE (30/105/115m ²), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 3 Stp; einf. Inst.-stau
19.	Gonsenheim	13	39%	30,23	30	80	9,84	221	3.570	mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
20.	Gonsenheim	1	24%	30,56	30	80	10,00	60	3.667	DZ; Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; San. 2006 (Fenster, Elektro); einf. Inst.-stau
21.	Finthen	2	29%	30,62	71	80	9,71	139	3.568	Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; nicht unterkellert; Stp
22.	Bretzenheim	9	40%	30,64	54	80	10,30	99	3.788	Ausst. 2,6, gute Wohnl.; Carp. u. Stp
23.	Laubenheim	1	106%	30,68	42	80	8,09	136	2.426	DZ; 2 WE (67/69), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; erh. Inst.-stau
24.	Gonsenheim	15	46%	31,07	30	80	13,65	167	5.090	2 EFH; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2010 (Fenster, WDVS, Oberflächen, Dach)
25.	Finthen	1	31%	31,08	35	80	10,00	122	3.320	2 WE (46/76), einf. Wohnl.; Nebengeb.; mittl. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
26.	Hechtsheim	1	28%	31,16	66	80	12,78	158	4.778	2 WE (36/122), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; 2 Stp
27.	Laubenheim	1	44%	31,86	39	80	7,85	130	2.231	2 WE (50/80), Ausst. 2,0, einf. Wohnl.; erh. Inst.-stau
28.	Weisenau	1	25%	34,95	42	80	9,19	135	3.852	2 WE (46/89), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; San. 2009 (Abw., Elektro)
29.	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.)
30.	Finthen	1	20%	38,60	47	80	10,44	91	4.835	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
31.	Ebersheim	2	44%	38,89	54	80	7,11	106	2.844	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
32.	Mainz	21	107%	41,20	46	80	9,29	140	4.055	Ausst. 2,0, gute Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
33.	Weisenau	3	27%	42,26	30	80	7,78	90	3.111	einf. Ausst, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; K=Nachbar
34.	Hechtsheim	6	38%	43,06	46	80	7,50	120	3.667	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga (UG); Split Level; einf. Inst.-stau
35.	Mainz	21	75%	43,15	47	80	12,44	135	6.444	Ausst. 2,0, gute Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; San. 2011-16 (Sanitär)
36.	Bretzenheim	9	28%	44,20	48	80	8,50	122	4.508	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
37.	Bretzenheim	3	64%	45,21	48	80	8,64	207	4.686	2 WE (161/46), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
38.	Ebersheim	10	59%	47,51	47	80	8,67	135	4.756	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
39.	Finthen	1	43%	47,53	38	80	8,65	74	4.527	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Stp.; mittl. Inst.-stau

Gesamtheit (1-39):

Mittelwert:

31,88

7,86

20%-Kappung (9-31):

Mittelwert

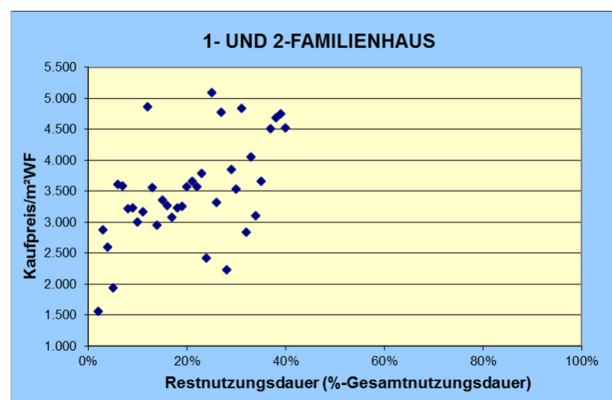
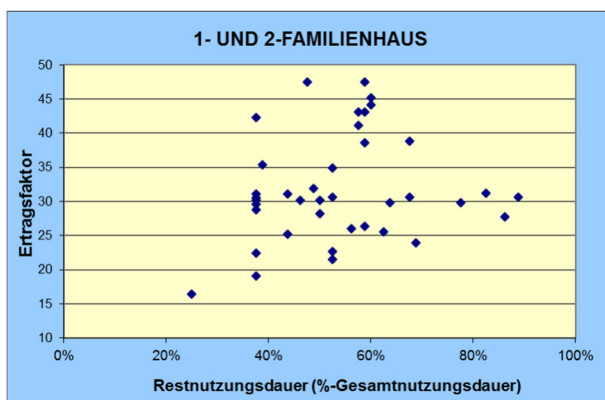
30,98

Standardabw.:

3,25

Anzahl:

23



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Bretzenheim	3	65%	14,23	33	80	11,53	505	1.782	20 WE (18 - 52 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 6 Stp; verwandt
2.	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.; Studierendenwohnhaus
3.	Hechtsheim	1	33%	16,95	25	80	15,21	194	3.093	DHH (50/50/44) +HH (50); mittl. Ausst. u. Lage; Stp
4.	Mombach	11	16%	16,97	30	80	11,76	188	2.394	6 WE (19 - 53 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2013 (Dachausbau)
5.	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, Baujahr VH (3 WE) verm. 1955, HH (4 WE) verm. 1900
6.	Finthen	3	56%	18,30	31	80	9,83	440	2.159	11 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Ga
7.	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); 3 Stp., 1 Ga; San. 2002 (Hzg.)
8.	Weisenau	1	32%	18,52	25	80	10,11	267	2.247	6 WE (22 - 80 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Werkstatt im Hof (30 m ² NF); San. 1995 (Dachausbau)
9.	Finthen	1	17%	18,86	25	80	17,19	135	3.889	5 WE (VH+HH), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; umfassende San. 2019
10.	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; San. 2008 (Fenster), 2016 (Hzg.); mittl. Inst.-stau
11.	Weisenau	1	23%	19,37	20	80	7,52	222	1.748	3 WE (75/75/72), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; San. 1980 DG; Inst.-stau
12.	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; San. 2016 (Hzg.)
13.	Hechtsheim	5	48%	19,71	34	80	12,67	347	2.997	3 WE (85/64/199), mittl. Ausst. u. Wohnl., Dga u. Ga
14.	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
15.	Ebersheim	2	67%	20,31	33	80	8,36	270	2.037	EFH (145) u. 3 ELW im UG, Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; 2 Carp., 2 Stp; Fertighaus (Holzbauw.)
16.	Mainz	10	15%	20,63	30	80	10,12	515	2.505	10 WE, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga
17.	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
18.	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

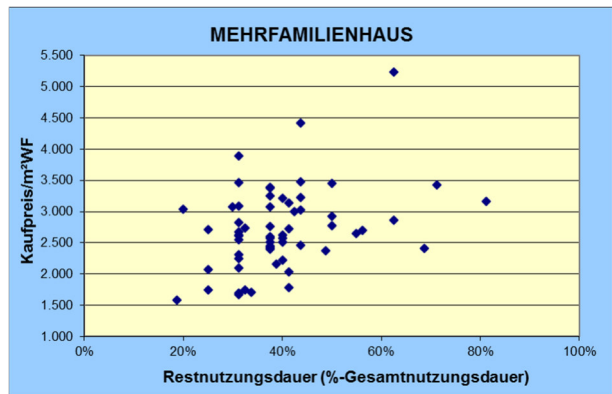
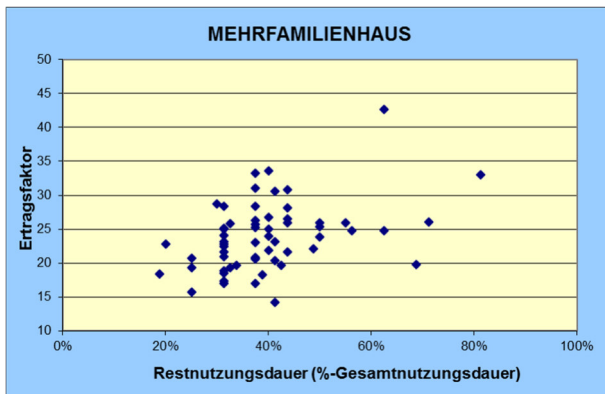
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
19.	Weisenau	1	28%	20,83	30	80	13,03	165	3.258	3 WE (34/52/79), mittl. Ausst. u. Wohnl.
20.	Weisenau	1	20%	20,88	25	80	10,17	206	2.549	7 WE (15 - 54 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Modernisierung 1980 (Sanitär, Hzg., Elektro, etc.)
21.	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)
22.	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); Baumängel mit 200.000 € bei KP berücks.
23.	Bretzenheim	3	67%	21,88	32	80	9,57	418	2.512	8 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 5 Stp.
24.	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.)
25.	Mainz	25	62%	22,41	25	80	7,81	571	2.102	13 WE (24 - 51 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.
26.	Weisenau	1	15%	22,77	25	80	9,56	203	2.611	4 WE (28 - 75 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
27.	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
28.	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)
29.	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
30.	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)
31.	Bretzenheim	3	20%	23,81	40	80	12,07	290	3.448	11 WE (Ap: 23-40 m ² WF) und EFH (192 m ² WF), mittl. Ausst.; San. 2009 (Flachdach); DGa u. 2 Stp
32.	Bretzenheim	4	44%	23,96	32	80	9,13	638	2.625	12 WE (25-115 m ² WF); ; mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 8 Stp.
33.	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
34.	Mombach	10	36%	24,73	50	80	9,65	576	2.865	2 MFH: A: 6 WE (33 - 52 m ² WF), Bauj. 1952, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; B: 4 WE (54 - 111 m ² WF), Bauj. 2010, gute Ausst.; 5 Stp; San. 1983 (WDVS, Fenster), 2010 (Hzg.)
35.	Mombach	1	19%	24,79	45	80	9,08	661	2.700	10 WE (47 - 95 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 Stp, 4 Carp.
36.	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; Inst.-stau Fassade

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
37.	Laubenheim	10	91%	25,03	32	80	7,38	248	2.218	3 WE (87/104/57), mittl. Wohnl.; Ga; nicht unterkellert
38.	Bretzenheim	1	39%	25,16	25	80	8,69	175	2.623	4WE (40 - 45 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
39.	Weisenau	4	105%	25,20	30	80	9,15	215	2.767	3 WE (90/52/73), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga; San. 1981 (DG-Ausbau), 2012 (Anbau EG)
40.	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
41.	Bretzenheim	3	58%	25,67	30	80	11,00	180	3.389	3 WE (70/70/40), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, Stp; Renovierung 2008
42.	Laubenheim	4	88%	25,81	26	80	8,85	427	2.740	4 WE (221/88/53/65), mittl. Wohnl.; DGa, Ga, 3 Stp; stark hängig; 2016/17 San./Renov. der 3 kl. WE
43.	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
44.	Mainz	5	56%	25,93	40	80	9,40	371	2.925	10 WE (38 - 47 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2000 (Fenster), 2013 (WDVS), 2014 (Elektro bis UV)
45.	Mainz	5	85%	25,94	35	80	8,73	589	2.462	ED; 6 WE (46-117 m ² WF); mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. ab 2001 (Bad, Hzg. Elektro, Oberfl.), 2014 (Fass.)
46.	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
47.	Drais	1	44%	26,29	30	80	8,14	253	2.569	3 WE (117/86/50), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
48.	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)
49.	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
50.	Bretzenheim	15	30%	28,12	35	80	9,12	442	3.020	10 WE (18 - 84 m ² WF), geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 7 Stp, 2 Ga; San. 2015 (Fenster)
51.	Mainz	10	19%	28,41	25	80	10,16	373	3.464	7 WE (19-65 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
52.	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
53.	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)
54.	Gonsenheim	1	68%	30,57	33	80	9,46	229	3.144	3 WE (83/79/67), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; San. 2002 (Fenster, Hzg., Bäder, Inst.)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
55.	Mainz	10	15%	30,76	35	80	11,96	1.227	4.413	ED, 14 WE (30-115 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Stp.
56.	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
57.	Gonsenheim	11	37%	32,98	65	80	8,01	284	3.169	3 WE (96/96/92), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
58.	Hechtsheim	10	115%	33,29	30	80	7,37	292	2.603	4 WE (95/91/54/52), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; 1969: Anbau
59.	Mainz	10	28%	33,56	32	80	8,78	651	3.211	17 WE (25-59 m ² WF); einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 4 Stp; erh. Inst.-stau
60.	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 (1-60): Mittelwert: **23,87**
Standardabw.: **5,03**

20%-Kappung (13-48): Mittelwert: **23,43**
Standardabw.: **2,14**
Anzahl: **36**



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	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 Stp; Anbau 1992; diverse San. 1992-2017
2.	Weisenau	3	18%	15,93	45	80	23,78	143	4.545	2 WE (55/33), Wohnanteil 62%, 88 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Gastronomie zzgl. Lager); Ga; San. 2017 (Fenster, Türen, WDV, Bäder, Oberflächen, Inst.)
3.	Hechtsheim	1	53%	16,09	20	80	8,18	285	1.404	3 WE, Wohnanteil 72%, 205 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 80 m ² NF (Laden); Ga; mittl. Inst.-stau
4.	Finthen	1	49%	17,00	61	80	8,90	281	1.815	2 WE (126/55), Wohnanteil 64%, 181 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie);
5.	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.; 2 GE: 321 m ² NF (2xGastronomie: 158/163); 4 TG
6.	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)
7.	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; diverse San. 1995-2011; K=G-Mieter
8.	Gonsenheim	16	27%	20,39	34	80	7,48	661	1.830	5 WE, Wohnanteil 54%, 357 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 GE: 304 m ² NF (2xLager: 39/40, 1xWerkstatt: 67, 1xBüro:158); 1 Ga, 4 Stp.
9.	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)
10.	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.; 2 GE: 173 m ² NF (Laden: 38, Gastronomie: 135); Inst.-stau bei WE

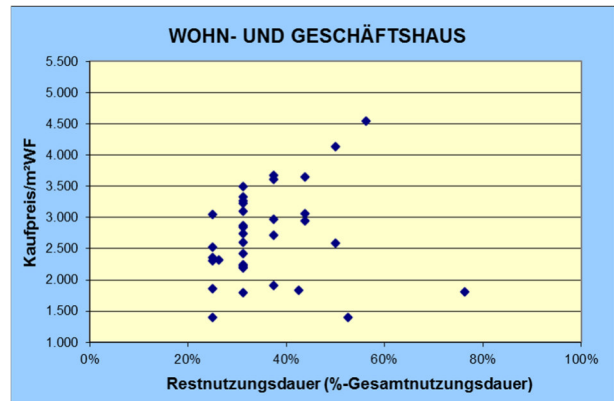
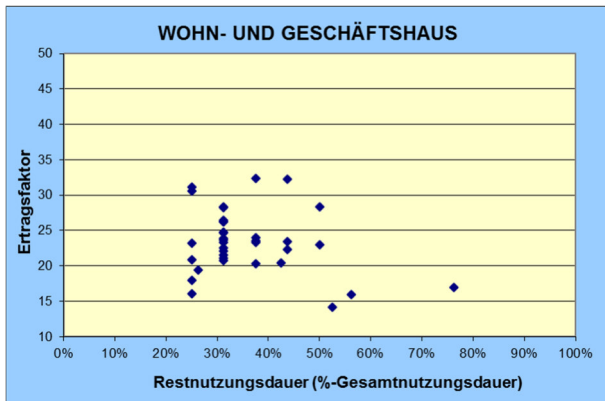
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
11.	Weisenau	1	18%	21,07	25	80	7,09	1.155	1.792	2 WE, Wohnanteil 77%, 885 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 270 m ² NF (Lager: 20, Werkstatt: 155, Büro: 95)
12.	Mainz	5	126%	21,58	25	80	13,51	436	3.497	4 WE (68 m ² WF), Wohnanteil 62%, 271 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 1165 m ² NF (Laden); Freifläche mit 12 Stp; erh. Inst.-stau bei WE
13.	Mainz	10	25%	22,06	25	80	8,49	667	2.249	8 WE (37 - 120 m ² WF), Wohnanteil 85%, 570 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 97 m ² NF (Laden)
14.	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); 2013 saniert
15.	Mombach	9	16%	22,50	25	80	8,13	518	2.194	5 WE, Wohnanteil 70%, 360 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m ² NF (Gastronomie); 3 Stp.
16.	Hechtsheim	1	25%	22,96	30	60	15,00	600	4.133	24 WE (Ap.), Wohnanteil 83%, 500 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 100 m ² NF (Laden); 10 Stp; San. 2019 (Elektro, Heizg., Oberfl.)
17.	Mainz	5	44%	23,21	20	80	8,30	930	2.312	W5 WE, Wohnanteil 63%, 585 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 345 m ² NF (Gastronomie: 210, Büro: 135)
18.	Mainz	10	29%	23,29	30	80	10,63	1.060	2.972	8 WE (45 - 69 m ² WF), Wohnanteil 81%, 456 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Laden)
19.	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.; 1 GE: 116 m ² NF (Gastronomie); San. 2015 (Hzg.)
20.	Mainz	5	42%	23,40	35	80	10,93	848	3.067	ED; 4 WE (48 - 74 m ² WF), Wohnanteil 45%, 382 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 GE: 130 m ² NF (Büro: 174/129, Praxis: 163); San. 2010 (Hzg.)
21.	Mainz	1	58%	23,49	30	80	13,05	228	3.679	ED; 3 WE, Wohnanteil 72%, 165 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 63 m ² NF (Laden)
22.	Mainz	4	71%	23,64	25	80	10,02	528	2.841	6 WE (44 - 50 m ² WF), Wohnanteil 55%, 288 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 240 m ² NF (Laden)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
23.	Mainz	1	65%	23,84	25	80	10,01	384	2.865	4 WE (55 - 73 m ² WF), Wohnanteil 66%, 254 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 130 m ² NF (Laden); Inst.-stau bei WE; San. 2002 (Hzg., Fenster, alle Installationen)
24.	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.; 1 GE: 74 m ² NF (Laden)
25.	Mainz	5	57%	24,64	25	80	10,92	192	3.229	3 WE, Wohnanteil 75%, 145 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 47 m ² NF (Laden)
26.	Mainz	5	52%	24,73	25	80	7,42	695	2.201	10 WE, Wohnanteil 84%, 585 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 110 m ² NF (Laden: 49/61)
27.	Mainz	10	21%	26,18	25	80	8,75	566	2.747	8 WE (45 - 69 m ² WF), Wohnanteil 81%, 456 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Laden)
28.	Mainz	3	73%	26,23	25	80	7,69	682	2.419	8 WE, Wohnanteil 78%, 530 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 152 m ² NF (Laden: 89, Probenraum KG: 63)
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.; 2 GE: 171 m ² NF (Laden: 40, Gastronomie: 131)
30.	Mainz	10	35%	28,22	25	80	8,53	710	2.606	10 WE, Wohnanteil 79%, 560 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 150 m ² NF (Werkstatt/Lager); 2 Stp; ; teilw. erh. Inst.-stau
31.	Mombach	1	37%	28,37	25	80	7,47	238	2.227	3 WE, Wohnanteil 71%, 170 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 68 m ² NF (Laden); 3 Stp; erh. Inst.-stau; San. u. Erweiterung (HH) 1970
32.	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); San. 2013 (Dach, Fassade, Treppenh., Türen)
33.	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.; 4 GE: 767 m ² NF (Lager: 217/190/190/170)
34.	Mainz	4	93%	31,11	20	80	8,15	276	3.043	3 WE (59 m ² WF), Wohnanteil 64%, 176 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Laden)
35.	Mainz	5	56%	32,30	35	80	7,59	850	2.940	ED; 4 WE (78 - 173 m ² WF), Wohnanteil 60%, 514 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 336 m ² NF (Büro)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
36.	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.; 1 GE: 183 m ² NF (Büro); San. 2004-06 (Fassade)

Gesamtheit (1-36): Mittelwert: **23,42**
4,46

20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **23,22**
Standardabw.: **1,74**
Anzahl: **22**



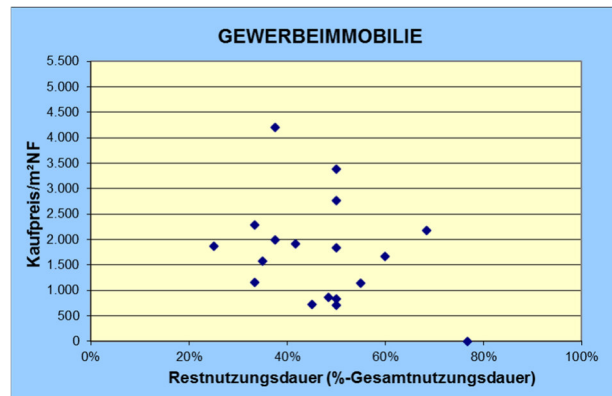
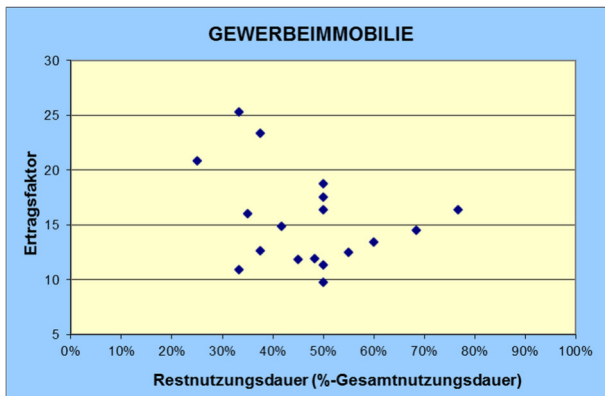
Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
1.	Mainz	5	194%	9,80	30	60	6,07	12.774	714	ED; 13 ME (2xLaden: 161/19, 4x Büro: 6.392, 4xLager: 1.968, 2xTechnik: 4.233); 78 Stp
2.	Hechtsheim	18	21%	10,93	20	60	8,79	711	1.153	3 ME (Büro: 711, zzgl. Lager im UG: 202); 19 Stp; San. 2015 (Außenanlage, Fass., San. im UG), 2017 (Oberfl., Treppenh.)
3.	Hechtsheim	18	15%	11,35	30	60	6,05	2.520	823	7 ME (Büro: 2066, Lager: 144); 30 TG, 19 Stp; San. 2016 (Fass.)
4.	Mombach	1	35%	11,84	18	40	5,07	4.995	721	6 ME (Handel: 2.125, Werkstatt/Büro: 702, Halle: 695, Laden: 160, Lager: 1.193/120); zzgl. Werbeflächen, 57 Stp.
5.	Hechtsheim	18	31%	11,89	29	60	6,03	1.568	861	2 WE, Wohnanteil 9%, 141 m ² WF, mittl. Ausst.; GE: 1.427 m ² NF (Lager: 281, Gastronomie: 223, Produktion: 297, Büro: 626); 20 Stp
6.	Hechtsheim	18	20%	12,49	33	60	7,63	1.945	1.144	2 ME (Bürogebäude: 1121 m ² NF, Gewerbehalle: 824 m ² NF), 48 Stp., 2 Ga, 1 Mieter
7.	Gonsenheim	17	30%	12,66	30	80	13,12	276	1.993	3 GE: 276 m ² NF (2xLaden: 48/33, Büro: 195); 3 Carp., 1 Ga; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2005 (Anbau EG-DG), 2008 (Anbau OG Hof)
8.	Mombach	2	37%	13,46	24	40	10,29	1.944	1.662	Autohaus (Werkstatt/Handel), 76 Stp
9.	Mainz	4	62%	14,55	41	60	12,51	14.654	2.184	Bürogebäude, geh. Ausst.; 80 TG; San. 2018
10.	Mainz	5	42%	14,89	25	60	10,70	2.614	1.913	10 ME (Gastronomie: 212, Spielsalon: 337, Praxis: 291, 7x Büro: 1.774); 20 Stp
11.	Hechtsheim	18	10%	16,06	21	60	8,15	1.178	1.570	1 ME (Büro und Schulung); 6 Stp; mittl. Ausstattung; umfassende Renovierung 2018
12.	Finthen	2	24%	16,35	46	60				Pflegeheim (146 EZ/30 DZ)
13.	Mainz	4	56%	16,36	30	60	17,27	1.687	3.391	3 ME (2xLaden: 212/588, Büro: 887); Parkdeck u. Ga
14.	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.; 6 GE: 1.665 m ² NF (Gewerbe m. Halle, Büro); Bj.: Villa ca. 1982, Halle 1989, Bürogebäude 1995; diverse Mängel/Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
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; Inst.-stau Fassade
16.	Laubenheim	10	119%	20,83	10	40	7,50	800	1.875	1 ME (Laden: 600, Lager/Soz.-räume: 200); 30 Stp
17.	Drais	1	41%	23,33	30	80	15,00	100	4.200	Gästehaus m. 5 Ap. (20 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
18.	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

Gesamtheit (1-18): Mittelwert: **15,46**
Standardabw.: **4,35**

20%-Kappung (5-14): Mittelwert: **14,62**
Standardabw.: **1,94**
Anzahl: **10**



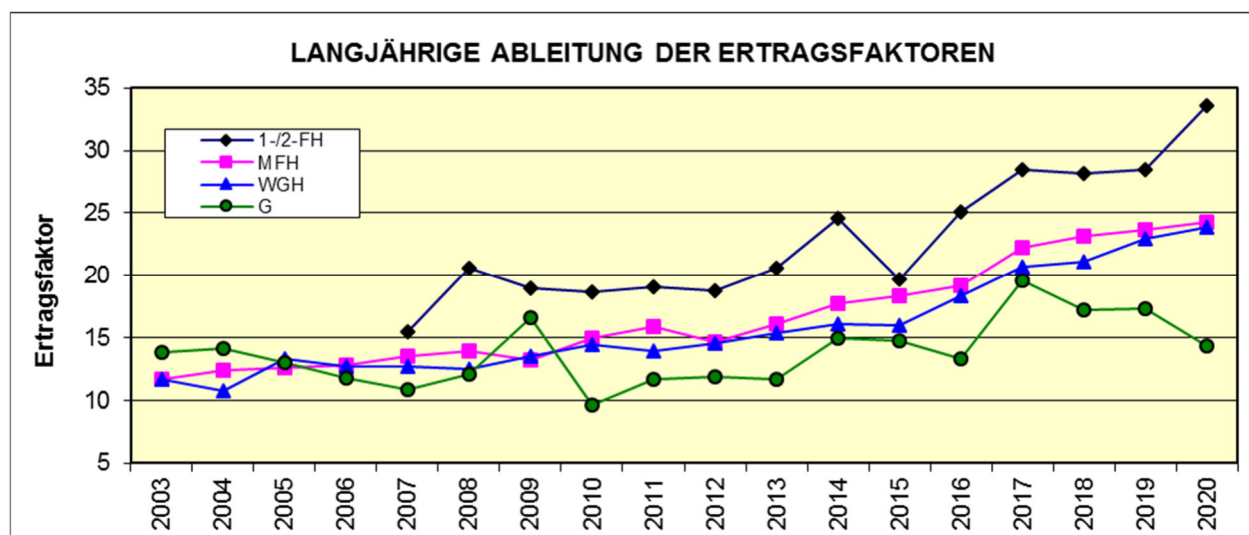
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2019 und 2020. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2019 UND 2020)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	30,98	3,25	23
Mehrfamilienhäuser	23,43	2,14	36
Wohn- und Geschäftshäuser	23,22	1,74	22
Gewerbeobjekte	14,62	1,94	10

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
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	0	23,6	17	23,0	8	17,3
2020	26	33,6	29	24,2	19	23,8	9	14,3



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 2021 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei heruntergeladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2021 trat am 29.04.2021 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.

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 im langjährigen Mittel** ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **um 23% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 120 Kauffälle der Jahre 2014-2020, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 11%). **Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (26 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +4%**. Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der Mietspiegel 2017 zu 2019 begründet.

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

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2021 (Auszug)

Am 29. April 2021 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2020 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel steht auf der Website der Stadt Mainz (www.mainz.de/mietspiegel) zum kostenlosen Download bereit. Hinweise zur Wohnlageneinstufung finden sie unter „<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>“ (Aktivierung der Wohnlageneinstufung in „Themenauswahl“: **Mietspiegel**).

Nachfolgend die Tabellen aus dem Mietspiegel. In der Originaldruckschrift sind diese mit informativen Anlagen „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen.

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 €/qm	2/3-Spannweite von	bis
mittel mit Bad oder Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	4,71	3,65	5,19
		60-80 qm	5,05	3,52	6,18
		80 u. mehr qm	4,78	4,32	5,22
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	7,21	6,57	9,45
		40-60 qm	7,42	6,41	10,51
		60-80 qm	7,37	5,52	10,11
		80 u. mehr qm	7,95	6,51	10,21
	1970	bis 40 qm	*	*	*
	bis 1980	40-60 qm	8,88	7,46	10,45
		60-80 qm	7,93	6,86	9,59
		80 u. mehr qm	8,03	6,08	8,87
	1981	bis 40 qm	*	*	*
	bis 1993	40-60 qm	9,47	8,94	11,02
		60-80 qm	9,24	8,05	11,52
		80 u. mehr qm	9,64	8,66	11,23
	1994	bis 40 qm	*	*	*
	bis 2002	40-60 qm	10,03	9,51	10,80
		60-80 qm	10,20	9,15	11,73
		80 u. mehr qm	9,62	8,37	11,05
	2003	bis 40 qm	*	*	*
	bis 2010	40-60 qm	*	*	*
		60-80 qm	9,98	9,39	10,64
		80 u. mehr qm	9,74	9,36	11,18
2011	bis 40 qm	*	*	*	
bis 30.6.2018	40-60 qm	11,84	9,98	12,63	
	60-80 qm	11,24	9,53	12,45	
	80 u. mehr qm	11,48	9,60	13,37	

* = Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungs- größe	Median €/qm	2/3-Spannweite von bis	
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	11,76	10,11	13,68
	1970 bis 1980	bis 40 qm	11,48	8,38	13,00
	1981 bis 30.6.2018	bis 40 qm	12,31	12,02	15,16

Anhang

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

Landesgrundstücksmarktbericht 2015

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

■ Wertermittlungsmodell

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

Fortsetzung der Tabelle

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

Wohnflächenbezogene* NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK

	Ø 130 m ² Wohnfläche*				Ø 150 m ² Wohnfläche*			
Standard								
1	1.505*	2.070*	1.885*	1.835*	1.245*	1.595*	1.480*	1.395*
2	1.670*	2.300*	2.090*	2.040*	1.380*	1.780*	1.640*	1.555*
3	1.920*	2.640*	2.405*	2.340*	1.585*	2.045*	1.890*	1.785*
4	2.310*	3.190*	2.900*	2.820*	1.910*	2.465*	2.275*	2.155*
5	2.900*	3.990*	3.625*	3.535*	2.395*	3.080*	2.845*	2.700*
	Ø 130 m ² Wohnfläche*				Ø 150 m ² Wohnfläche*			
Standard								
1	1.265*	1.520*	1.335*	1.290*	1.080*	1.300*	1.195*	1.100*
2	1.400*	1.690*	1.480*	1.435*	1.200*	1.450*	1.320*	1.220*
3	1.610*	1.935*	1.705*	1.650*	1.380*	1.660*	1.525*	1.400*
4	1.945*	2.340*	2.055*	1.990*	1.660*	2.005*	1.835*	1.685*
5	2.425*	2.925*	2.570*	2.485*	2.080*	2.500*	2.295*	2.115*

Tab. 3-3: NHK 2010 in €/m² Wohnfläche (WF) für frst. EFH, gegliedert nach Gebäudetyp und den fünf Gebäudestandards

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

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

3 Wohnungsgröße

Für Mehrfamilienhäuser (MFH) stellt sich die Abhängigkeit der NHK von der Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²) wie folgt dar (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 7, Kapitel 2 (Sachwertverfahren – Begriffe, Grundlagen), Abschnitt 4.7.3.2 (Wohnungsgröße)):

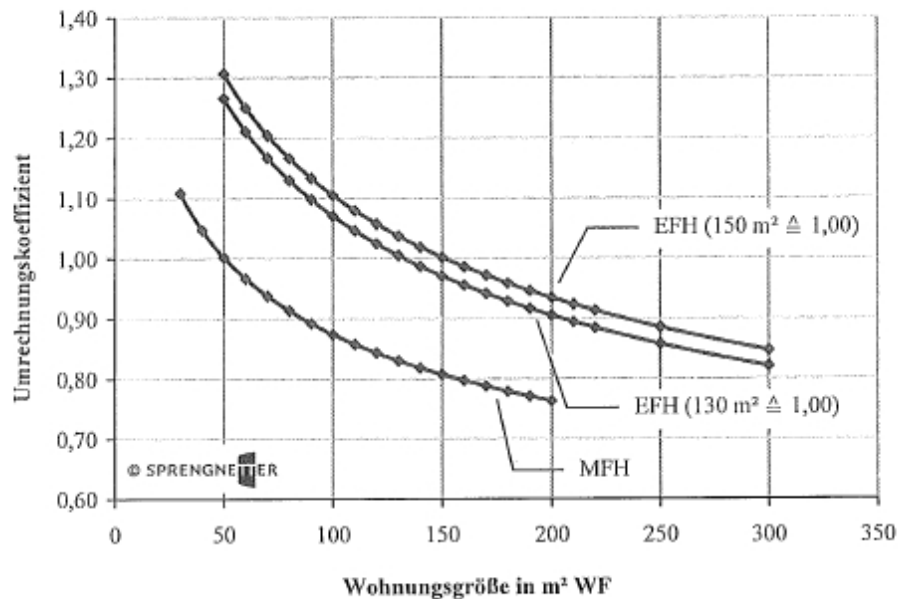


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

In Tabellenform ergeben sich für EFH und MFH folgende Wertepaare:

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

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

Tab. 3-1: Abhängigkeit der NHK von der Wohnungsgröße (m² WF) für Ein- und Mehrfamilienhäuser (nach Sprengnetter)

Hinweis:

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

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

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

Wohnungsgröße in m² WF des Vergleichsobjekts

Restnutzungsdauer

2.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

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

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

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

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

3.02.4/2/4

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

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

Tab. 2-3: **Modernisierungsgrade**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Restnutzungsdauer

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

3.02.4/2/8

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

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

3 Arbeitsanweisung und Anwendungsbeispiel

3.1 Arbeitsanweisung

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

1. Schritt: Ermittlung des vorläufigen fiktiven Gebäudealters

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

2. Schritt: Gesamtpunktzahl der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ermitteln

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

3. Schritt: Modifizierte (relative) Restnutzungsdauer bestimmen

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

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

3.2 Beispiel

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

A. Sachverhalt

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

B. Aufgabe

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

C. Lösung

C.1 Berücksichtigung der Entkernung und Erneuerung¹⁾

1. Schritt:

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

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

1) Wenn nur die Entkernung und Erneuerung berücksichtigt wird.

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

2. Schritt:

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

C.2 Berücksichtigung der Modernisierung

3. Schritt:

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

⇒ rd. 69 % der GND von 60 Jahren

4. Schritt:

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

Ergänzender Hinweis:

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

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

²⁷ Grundsätzlich gilt das Modell auch für Zweifamilienwohnhäuser.

Zweifamilienwohnhäusern⁹⁹ bietet es sich an, zur Verkehrswertfindung sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren durchzuführen und den Verkehrswert aus **beiden** Verfahrensergebnissen abzuleiten.

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

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

6.4.5.3 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (nicht in Wohnungseigentume 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) • Auswerteschränke ± 30 %

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

■ Ergebnisse

Die Liegenschaftszinssätze bei Mehrfamilienwohnhäusern steigen ebenfalls mit der Restnutzungsdauer an.

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

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

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

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

Die Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 11, Abschnitt 11.6.3 abgedruckt.

6.4.5.5 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume

■ Wertermittlungsmodell

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

Fortsetzung der Tabelle

Bewirtschaftungskosten (BWK)	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: prozentuale BWK für Mehrfamilienwohnhäuser in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau
Gebäudestandard	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL [18], Anlage 2, Tabelle 2: Stufen 3-5; mit Ergänzungen um die Stufen 1 und 2 (vgl. [21], Band III, Abschnitt 3.01.1/3)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Standardbezogen (vgl. SW-RL, Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
Roherträge (RoE)	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten
Reinerträge (RE)	RoE – BWK
Bodenwert (BW)	BRW unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks ohne Bebauungsabschlag; Berücksichtigung nur der dem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksflächen.
Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Bewertung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> • 243 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre) • Ø RND: 50 Jahre (Spanne 25 bis 75 Jahre) • Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 2 bis 4) • Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 14 (Spanne 3 bis 50) • Ø Wohnfläche: 80 m² (Spanne 35 bis 170 m²) • Ø Bodenwertniveau: 165 €/m² (Spanne 40 bis 400 €/m²) • Auswerteschanke ± 30 %

Tab. 6.4-27: Bewertungsmodell für Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

■ Ergebnisse

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

Bewirtschaftungskosten

Tab. 2: **Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten(anteile des Vermieters) in v.H. der Nettokaltmiete¹⁾**

Stand: Juli 2010

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

- Bei **Wohnungs- und Teileigentum** sind alle Tabellenwerte zu erhöhen um
 bei Wohnungen > 110 m²: + 1 %-Punkt
 bei Wohnungen > 70 – 110 m²: 2 %-Punkte
 bei Wohnungen 50 – 70 m²: 3 %-Punkte
 bei Wohnungen < 50 m²: 6 %-Punkte
- **Ohne Bad** oder **ohne Zentralheizung** alle Werte + 4 %-Punkte.
- **Mit Aufzug** alle Werte + 0,5 %-Punkte.
- Die Tabellenwerte gelten für Regionen mit einem **Bodenwertniveau** für Allgemeine Wohngebiete von 100 €/m² – 200 €/m².

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

- 1) Wenn als ortsübliche Erträge die Nettokaltmiete angesetzt worden ist, ist nur diese Tabelle 2 zur Ermittlung des Reinertrags zu verwenden, da dann lediglich die o.g. Bewirtschaftungskostenanteile nicht vom Mieter zusätzlich zur Grundmiete verlangt werden dürfen.
- 2) Der Verwaltungskostenanteil beträgt für Wohnobjekte in Regionen mit einem Wohnbauland-Bodenwertniveau von 100 €/m² – 200 €/m² rd. 3 – 5 %-Punkte (3 %-Punkte bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 %-Punkte bei mehrfach unterteilter Vermietung).
- 3) Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für neu erstellte Objekte (RND ≥ 80 % der GND) sind wegen des anfangs geringeren Instandhaltungsaufwands etwas niedriger. Jedoch müssen die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen (statischen) Ertragswertmodell der ImmoWertV über den gesamten Kapitalisierungszeitraum (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) betrachtet werden. Die vorgeschlagenen Ansätze für Objekte mit einer RND ≥ 80 % der GND stellen deshalb einen „abgezinsten Durchschnittswert“ dar; d.h. die angesetzten Bewirtschaftungskosten berücksichtigen auch den zukünftig über die angesetzte RND ansteigenden Instandhaltungsaufwand.
- 4) Bezogen auf den anteiligen Jahresrohertrag, d.h. nicht unter Bezug auf die Wohn- bzw. Nutzflächen.

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

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

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

3.05/4/4

Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

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

