

Grundstücksmarktbericht Mainz 2022

(Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2022

(Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021)

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 „Bischofsplatz“ mit Blickrichtung nach Norden zu „Fuststraße“ (Urheberschutz Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

Vorwort

Auch in diesem Jahr darf Ihnen der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz unter Besetzung seiner neuen Vorsitzenden den alljährlichen Grundstücksmarktbericht präsentieren.

Grundlage für diesen Bericht bildet die Erfassung und Auswertung von 2.121 Kaufverträgen im Berichtsjahr 2021. Damit liegt die Anzahl der Kauffälle auf einem ähnlich hohen Niveau wie vor Pandemiebeginn im Jahr 2019. Dass das Kapital in Zeiten wirtschaftlicher Ungewissheit und Niedrigzinsen weiterhin in Immobilien angelegt wird, zeigt die enorme Steigerung des Geldumsatzes: Demnach wurden im Berichtszeitraum 1,373 Milliarden Euro in den Mainzer Immobilienmarkt investiert. Der Trend der letzten Jahre setzt sich somit weiter fort und ergibt in diesem Jahr überdies eine Steigerung um 20,9 % zum Vorjahr.

Die Investments lassen sich ebenso an der Mainzer Stadtentwicklung erkennen. Wohnraum in Mainz ist knapp und die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohngebieten auf freier Fläche sind stark begrenzt. Daher werden seit einigen Jahren viele, ehemals gewerblich genutzte Brachflächen durch Stadt und Investoren zu Wohnraum entwickelt. So ist der Immobilienmarkt insbesondere von Kauffällen im Wohnungseigentum geprägt. Neben Wohnquartieren wie dem Zollhafen, dem Heiligkreuzviertel, dem Hildegardis-Areal und dem Hartenbergpark entstehen dazu neue Gewerbeflächen wie der Innovationspark Kesselberg. Um dem politischen Ziel des Ausbaus der Stadt Mainz als Biotechnologiestandort Folge zu leisten, müssen weitere Gewerbeflächen entwickelt und für die neu entstehenden Arbeitsplätze ausreichend Wohnraum geschaffen werden.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht beinhaltet neben wichtigen Marktinformationen grundlegende Daten für die Wertermittlung, welche interessierten Bürger:Innen, Fachleuten der Immobilienwirtschaft, Verwaltung und politischen Entscheidungsträger:Innen eine Orientierung im Preisgefüge ermöglichen. Für Haus- und Grundstückseigentümer:Innen sind die zum Stichtag 01.01.2022 beschlossenen Bodenrichtwerte, welche als Grundlage der Neuberechnung der Grundsteuer dienen, in diesem Jahr von besonderer Bedeutung und Wichtigkeit. Mit seinen umfassenden Analysen und Informationen trägt dieser Bericht erheblich zu einem transparenten Immobilien- und Grundstücksmarkt bei.

Die alljährliche statistische Analyse des Grundstücksmarktes gelingt nur durch den engagierten Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, denen an dieser Stelle ausdrücklich gedankt sein soll.



Manuela Matz

Wirtschaftsdezernentin



Julia Pfetsch

Vorsitzende 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 2021 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	29
Wohnungsmarkt 2021 nach Preissegmenten	30
Bodenrichtwerte per 01.01.2022 in Mainz.....	32
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	33
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)	42
Sachwertfaktoren 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.....	95
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	96
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	97
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	101
Kfz-Abstellplätze	108
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	109
Ertragsfaktoren	117
Übersicht Ertragsfaktoren	131
Wohnungsmieten in Mainz	133
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2021 (Auszug).....	134
Anhang	136
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	158

Mainz im statistischen Überblick

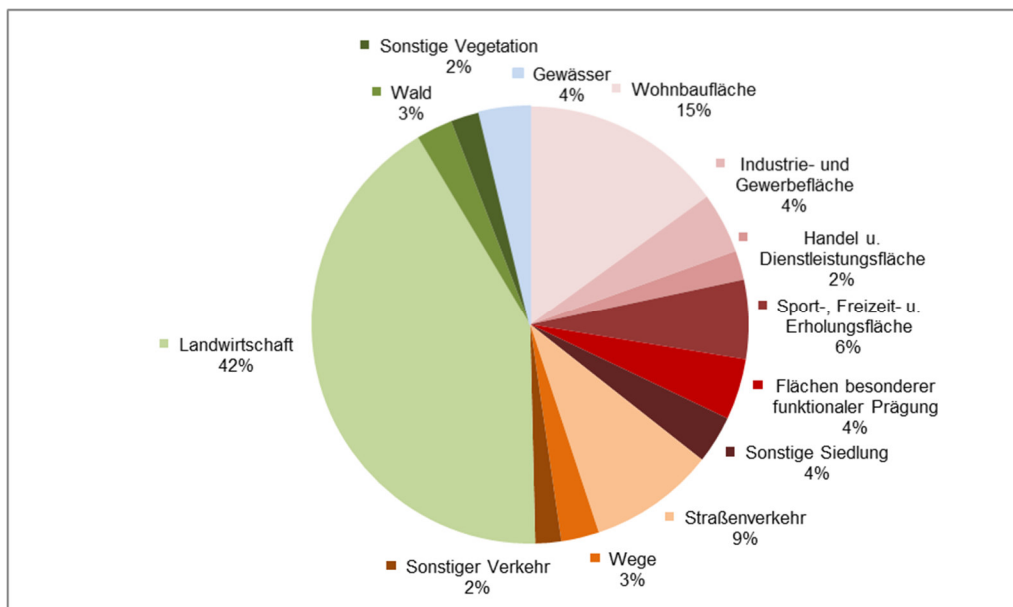
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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 31.12.2021 weisen die Freiflächen mit 50,1 % (4.901 ha Vegetations- und Gewässerflächen) den höchsten Anteil an der Gesamtfläche auf. Die Verkehrsfläche nimmt 14 % (1.371 ha) und die Siedlungsflächen 35,6 % (3.478 ha) in Anspruch. Industrie- und Gewerbeflächen sowie Handel- und Dienstleistungsflächen zählen zu den Siedlungsflächen und betragen 651 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, 23,7 % Verkehrsfläche und 12,7 % Freifläche zu verzeichnen. In diesen „fertig gebauten“ Stadtteilen sind große flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (54,3 %), Mombach (50,3 %) und Gonsenheim (43,1 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82,4 %), Drais (74,3 %) und Finthen (70,1 %).



Tatsächliche Flächennutzung 2021

Quelle: Katasteramt Alzey 2021 *Anmerkung: Zum Stichtag 31.12.2016 erfolgte die Umstellung von dem ADV-Nutzungsartenverzeichnis auf den ALKIS-OK; die zeitliche Vergleichbarkeit zu Daten vor dem Stichtag ist damit erheblich eingeschränkt worden, da Nutzungsarten neu zugeordnet, aufgeteilt oder zusammengefasst wurden.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2017 bis 2021

Tatsächliche Nutzung		2017		2018		2019		2020		2021	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Siedlung	Wohnbaufläche	1.458	14,9	1.457	14,9	1.464	15,0	1.463	15,0	1.466	15,0
	Industrie- und Gewerbefläche ¹	459	4,7	457	4,7	440	4,5	444	4,5	440	4,5
	Handel- und Dienstleistungsfläche	191	2,0	199	2,0	200	2,0	211	2,2	211	2,2
	Tagebau, Grube, Steinbruch	47	0,5	45	0,5	43	0,4	40	0,4	40	0,4
	Flächen gemischter Nutzung	218	2,2	221	2,3	223	2,3	229	2,3	229	2,3
	Fl. besond. funktionaler Prägung ²	431	4,4	444	4,5	427	4,4	438	4,5	440	4,5
	Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche	624	6,4	622	6,4	579	5,9	576	5,9	576	5,9
	Friedhof	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8
	Gesamt	3.504	35,9	3.521	36,0	3.453	35,3	3.476	35,6	3.478	35,6
Verkehr	Straßenverkehr	910	9,3	913	9,3	919	9,4	910	9,3	910	9,3
	Weg	270	2,8	272	2,8	271	2,8	273	2,8	274	2,8
	Platz	75	0,8	74	0,8	74	0,8	65	0,7	65	0,7
	Bahnverkehr	97	1,0	101	1,0	104	1,1	107	1,1	107	1,1
	Flugverkehr	11	0,1	11	0,1	9	0,1	16	0,2	16	0,2
	Gesamt	1.363	13,9	1.371	14,0	1.376	14,1	1.371	14,0	1.371	14,0
Vegetation	Landwirtschaft	4.130	42,3	4.099	41,9	4.130	42,3	4.088	41,8	4.085	41,8
	Wald	249	2,5	249	2,5	250	2,6	263	2,7	264	2,7
	Gehölz	124	1,3	128	1,3	163	1,7	186	1,9	186	1,9
	Unland, vegetationslose Fläche	40	0,4	40	0,4	35	0,4	23	0,2	23	0,2
	Gesamt	4.543	46,5	4.516	46,2	4.578	46,8	4.561	46,7	4.558	46,6
Gewässer	Fließgewässer	288	2,9	289	3,0	289	3,0	288	2,9	288	2,9
	Hafenbecken	27	0,3	27	0,3	27	0,3	27	0,3	27	0,3
	Stehendes Gewässer	46	0,5	49	0,5	49	0,5	50	0,5	50	0,5
	Gesamt	362	3,7	365	3,7	365	3,7	365	3,7	365	3,7
Gesamt		9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0

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

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2021

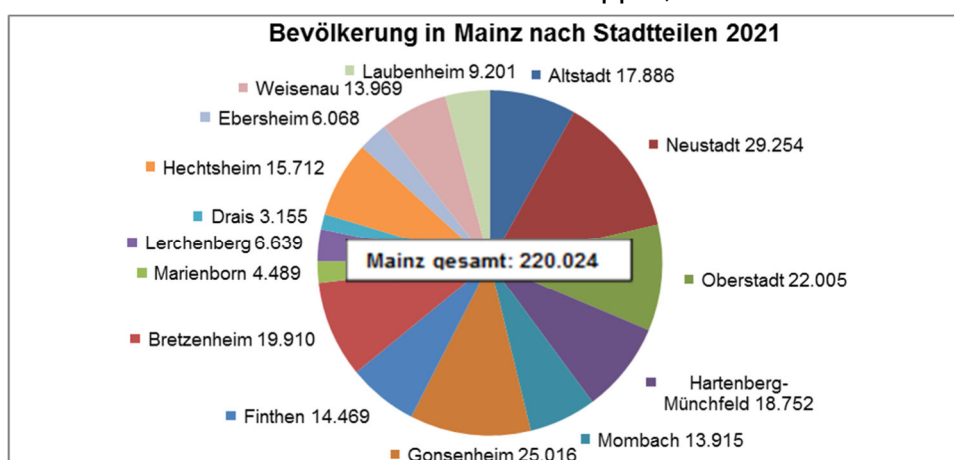
	Siedlungsfläche		Verkehr		Freifläche		sonstige Flächen		Gesamtfläche in ha
	ha	Anteil			ha	Anteil	ha	Anteil	
Mainz	820	63,2%	308	23,7%	165	12,7%	5	0,4%	1.298
Weisenau	220	54,3%	66	16,3%	112	27,7%	7	1,7%	405
Laubenheim	194	21,9%	105	11,9%	579	65,7%	4	0,5%	882
Hechtsheim	479	34,3%	145	10,4%	769	55,0%	6	0,4%	1.399
Ebersheim	117	11,7%	59	5,9%	823	82,4%	0	0,0%	1.000
Marienborn	74	25,4%	49	17,0%	168	57,7%	0	0,0%	291
Bretzenheim	518	36,9%	237	16,8%	649	46,2%	0	0,0%	1.404
Drais	58	18,8%	21	6,9%	228	74,3%	0	0,0%	307
Finthen	227	20,7%	101	9,1%	771	70,1%	1	0,1%	1.100
Gonsenheim	470	43,1%	189	17,3%	432	39,6%	0	0,0%	1.091
Mombach	300	50,3%	92	15,4%	204	34,2%	1	0,1%	597
Stadt Mainz gesamt	3.478	35,6 %	1.371	14 %	4.901	50,1%	23	0,2%	9.773

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2021, * rundungsbedingte Differenzen

Bevölkerungsstand

Das Jahr 2021 war weiterhin durch Einflüsse der Covid 19-Pandemie geprägt und stellt im Vergleich zur wachstumsgeprägten Dekade zwischen 2009 und 2019 eine Sondersituation der Bevölkerungsentwicklung in Mainz dar. Die Effekte waren allerdings weniger ausgeprägt als im ersten Pandemiejahr 2020, so dass eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen zu beobachten war.

Am 31.12.2021 waren in Mainz 220.440 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem ganz leichten Wachstum von 416 Personen (+0,2 %) gegenüber dem Jahresende 2020. Den größten Bevölkerungszuwachs gab es v.a. durch eine rege Neubautätigkeit im Stadtteil Weisenau (+409 Personen /+3,0%). Mit Abstand folgen die Stadtteile Hartenberg-Münchfeld (+123/+0,7%), Altstadt (+78/+0,4%), Mombach (+40/+0,3%), Lerchenberg (+35/ +0,5%) und Hechtsheim (+25/+0,2%). In Ebersheim und Laubenheim gab es minimale Einwohnergewinne. In den übrigen Stadtteilen waren geringe Einwohnerverluste zu verzeichnen. Die Spanne reicht von Draiss (-5/-0,2%) bis zum Stadtteil Oberstadt (-99/-0,45%). In keinem Stadtteil war jedoch ein Einwohnerverlust von mehr als 100 Personen bzw. knapp 0,5 % zu beobachten.



Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

Jahr	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten und Sterbefälle seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- und Weggezogenen seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995*	197.881	34.911		
31.12.2000	198.055	31.583		
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
31.12.2021	220.440	41.412	+ 223	+ 139

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

Mainz gilt als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. In 2021 war nach den Verlusten 2020 wieder ein leicht positiver

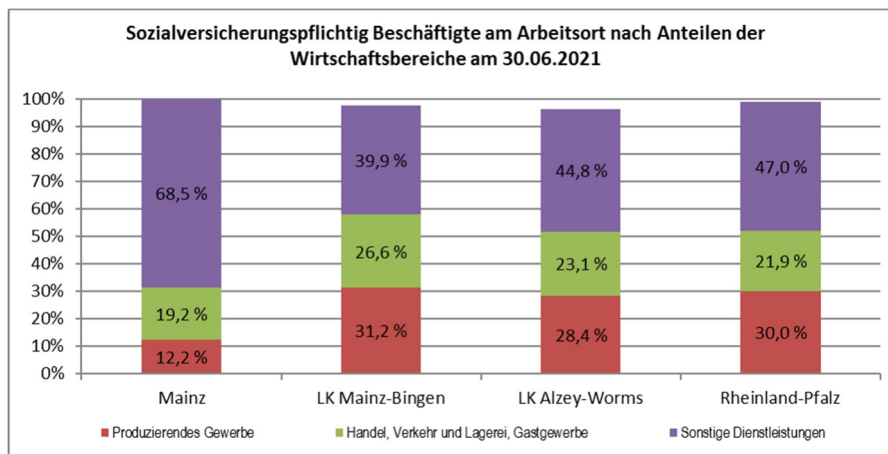
Wanderungs-saldo (+ 169) zu beobachten. Hierbei dürften sich weiterhin coronabedingt Effekte bemerkbar machen, u.a. Home Studying und e-Learning an den Hochschulen. Zudem war der Zuzug aus dem Ausland, v.a. im ersten Halbjahr 2021 reduziert. Auch die Nutzung von Home-Office dürfte den üblichen Zuzug von Arbeitskräften eingeschränkt haben. Der natürliche Saldo von +223 bewegt sich etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Im vergangenen Jahr wurden 223 Kinder mehr geboren als Personen verstarben.

Beschäftigung

Trotz Pandemie war im Vergleich zum Vorjahr ein weiteres Beschäftigungswachstum zu beobachten. Die sich insgesamt erholende Konjunktur trug am Arbeitsort Mainz im Vergleich zum Vorjahr bis zum 30.06.2021 zu einem Beschäftigungsplus in Höhe von +2.709 Beschäftigten bei; dies entspricht einem Wachstum von 2,3 %. Mit insgesamt 118.766 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde wiederum ein neuer Höchstwert erreicht. In der vergangenen Dekade ist die Zahl der Beschäftigten um knapp 16.000 gestiegen (30.06.2011: 102.963).

Am Wohnort Mainz lebten 89.827 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, 2.331 (+2,7 %) mehr als im Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt sich deutlich in der Zahl der Berufspendler wider (s. S. 6 ff.).

68,5 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; 19,2 % arbeiten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und 12,2 % verbleiben im „Produzierenden Gewerbe“. Der Wandel hin zu einer Tertiärisierung setzt sich weiter fort. Im Vergleich zu Mainz gibt es in den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms mehr Arbeitsplätze im „Produzierenden Gewerbe“ und im „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“, dennoch ist auch dort im Langzeitvergleich ein Rückgang des „Produzierenden Gewerbes“ und eine positive Entwicklung des Dienstleistungsbereichs zu beobachten.



Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Auch 2021 zählen am Arbeitsort Mainz das wiederum deutlich wachsende „Gesundheitswesen“ mit inzwischen 22.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (18,8 %), die leicht wachsenden Bereiche „Information und Kommunikation“ mit 11.957 (10,1 %) sowie Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ mit 11.809 Stellen (9,9 %) zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Der größte Beschäftigungsaufbau erfolgte sicherlich auch pandemiebedingt im Bereich Gesundheitswesen (+1.114), danach folgen mit einem Plus von jeweils rund 500 Beschäftigten die Bereiche „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ und „sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“, wobei hier das Wachstum fast ausschließlich auf neue Arbeitsplätze im Bereich „Zeitarbeit“ zurückzuführen ist. Auch die Wirtschaftsbereiche „Information und Kommunikation“, „Öffentliche Verwaltung“,

„Erziehung, Unterricht“ und „Kunst, Unterhaltung, sonstige Dienstleistungen“ konnten jeweils rund 200 bis 300 Beschäftigte mehr verbuchen.

Im „Gastgewerbe“ wurden weitere 211 Stellen, wahrscheinlich wiederum coronabedingt, abgebaut. Nach einem kräftigen Plus im Vorjahr hat sich die Beschäftigtenzahl im Bereich „Verkehr und Lagerei“ wieder etwas reduziert (-314). Auch das „verarbeitende Gewerbe“ verzeichnet weniger Arbeitsplätze (-174).

Bezogen auf die Beschäftigten am Wohnort arbeiten die Mainzer am häufigsten im „Gesundheitswesen“ (15.075 / 16,8 %), im Wirtschaftsbereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (9.233 / 10,3 %) sowie den „freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ (8.933 / 9,9 %) und dem „Verarbeitenden Gewerbe“ (8.906 / 9,9 %). Beschäftigungszuwächse verzeichnet die Statistik in den Bereichen „Gesundheitswesen“ (+709) und „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (+480).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30.06.2020				30.06.2021			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	112	0,1	144	0,2	122	0,1	148	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen								
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.170	1,0	972	1,1	1.195	1,0	914	1,0
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	355	0,3	406	0,5	368	0,3	414	0,5
C 20-23 Chemie, Pharmazie, Glas, Keramik	4.459	3,8	3.763	4,3	4.487	3,8	3.812	4,2
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	589	0,5	411	0,5	564	0,5	393	0,4
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	856	0,7	731	0,8	713	0,6	701	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	393	0,3	203	0,2	383	0,3	195	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	199	0,2	1.959	2,2	203	0,2	1.823	2,0
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	784	0,7	641	0,7	701	0,6	617	0,7
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	384	0,3	34	0,0	401	0,3	37	0,0
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	9.189	7,9	9.120	10,4	9.015	7,6	8.906	9,9
D Energieversorgung	965	0,8	546	0,6	-	-	581	0,6
E Wasserversorgung, Entsorgung	-	-	-	-	-	-	529	0,6
F Baugewerbe	3.564	3,1	3.059	3,5	3.534	3,0	3.243	3,6
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.730	10,1	8.966	10,2	11.809	9,9	9.233	10,3
H Verkehr und Lagerei	8.233	7,1	6.371	7,3	7.919	6,7	6.287	7,0
I Gastgewerbe	3.276	2,8	2.837	3,2	3.065	2,6	2.620	2,9
J Information und Kommunikation	11.645	10,0	6.811	7,8	11.957	10,1	7.030	7,8
K Finanz- und Versicherungswesen	5.131	4,4	4.128	4,7	5.115	4,3	4.235	4,7
L Grundst., Wohnungswesen	750	0,6	780	0,9	732	0,6	821	0,9
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistungen	8.274	7,1	8.453	9,7	8.769	7,4	8.933	9,9
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	7.071	6,1	5.464	6,2	7.607	6,4	5.625	6,3
N 78 Zeitarbeit	3.905	3,4	1.380	1,6	4.437	3,7	1.621	1,8
O öffentliche Verwaltung	8.226	7,1	5.182	5,9	8.537	7,2	5.486	6,1
P Erziehung, Unterricht	7.828	6,7	5.997	6,9	8.052	6,8	6.350	7,1
Q Gesundheitswesen	21.186	18,3	14.366	16,4	22.300	18,8	15.075	16,8
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	8.109	7,0	4.730	5,4	8.340	7,0	4.715	5,2
Insgesamt	116.057	100	87.496	100	118.766	100	89.827	100
A Land- und Forstwirtschaft	112	0,1	144	0,2	122	0,1	148	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	14.486	12,5	13.265	15,2	14.442	12,2	13.264	14,8
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	23.239	20,0	18.174	20,8	22.793	19,2	18.140	20,2
J-U sonstige Dienstleistungen	78.220	67,4	55.911	63,9	81.409	68,5	58.270	64,9
Insgesamt	116.057	100,0	87.496	100,0	118.766	100,0	89.827	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Rheinland-Pfalz

Zwischen 2020 und 2021 stieg die Zahl der Mainzer, die in Mainz auch ihren Arbeitsplatz haben etwas an (+ 725). Deutlich stärker nahm jedoch die Zahl der Einpendler zu

(+ 1.984). Der Anteil der Einpendler an den Gesamtbeschäftigten stieg leicht auf 62,1 % an (+0,2 Prozentpunkte gegenüber Vorjahr). Dabei sank der Anteil der in Mainz Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz leicht auf 33,7 %, wohingegen der Anteil der Einpendler aus Hessen leicht auf 21,5 % anstieg. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.532 bzw. 19,0 %). Mit Abstand folgt die Stadt Wiesbaden (9.444). Der Landkreis Alzey-Worms (6.913) rangiert an dritter Stelle, wobei sich die absolute Zahl der von dort nach Mainz Pendelnden gegenüber dem Vorjahr leicht verringert hat (- 278).

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler)

Wohnorte	2020	2021	+/-	Anteil 2020	Anteil 2021
Beschäftigte Insgesamt ¹	116.057	118.766	2.709	100,0%	100,00%
<i>davon wohnen in ...</i> der Stadt Mainz	44.260	44.985	725	38,1%	37,9%
außerhalb von Mainz ²	71.797	73.781	1.984	61,9%	62,1%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.311	22.532	221	19,2%	19,0%
Landkreis Alzey-Worms	7.191	6.913	-278	6,2%	5,8%
Landkreis Bad Kreuznach	3.422	3.471	49	2,9%	2,9%
Donnersbergkreis	695	724	29	0,6%	0,6%
Land Rhein.-Pfalz o. Mainz	39.658	40.005	347	34,2%	33,7%
Stadt Wiesbaden	9.195	9.444	249	7,9%	8,0%
Landkreis Gross-Gerau	4.431	4.650	219	3,8%	3,9%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.562	2.632	70	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.835	1.885	50	1,6%	1,6%
Stadt Frankfurt am Main	1.985	2.220	235	1,7%	1,9%
Landkreis Offenbach	565	651	86	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	568	600	32	0,5%	0,5%
Land Hessen	24.475	25.550	1.075	21,1%	21,5%

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler)

Arbeitsorte	2020	2021	+/-	Anteil 2020	Anteil 2021
Beschäftigte Insgesamt ¹	87.496	89.827	2.331	100,0%	100,00%
<i>davon arbeiten in ...</i> der Stadt Mainz	44.212	44.885	673	50,5%	50,0%
außerhalb von Mainz ²	43.284	44.942	1.658	49,5%	50,0%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	5.293	5.443	150	6,0%	6,1%
Landkreis Alzey-Worms	953	1.107	154	1,1%	1,2%
Landkreis Bad Kreuznach	709	775	66	0,8%	0,9%
Donnersbergkreis	168	178	10	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	8.781	9.285	504	10,0%	10,3%
Stadt Wiesbaden	9.223	9.559	336	10,5%	10,6%
Landkreis Gross-Gerau	4.006	3.942	-64	4,6%	4,4%
Rheingau-Taunus-Kreis	847	900	53	1,0%	1,0%
Main-Taunus-Kreis	1.881	1.898	17	2,1%	2,1%
Stadt Frankfurt am Main	9.256	9.182	-74	10,6%	10,2%
Landkreis Offenbach	686	689	3	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	1.153	1.202	49	1,3%	1,3%
Land Hessen	28.953	29.486	533	33,1%	32,8%

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

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

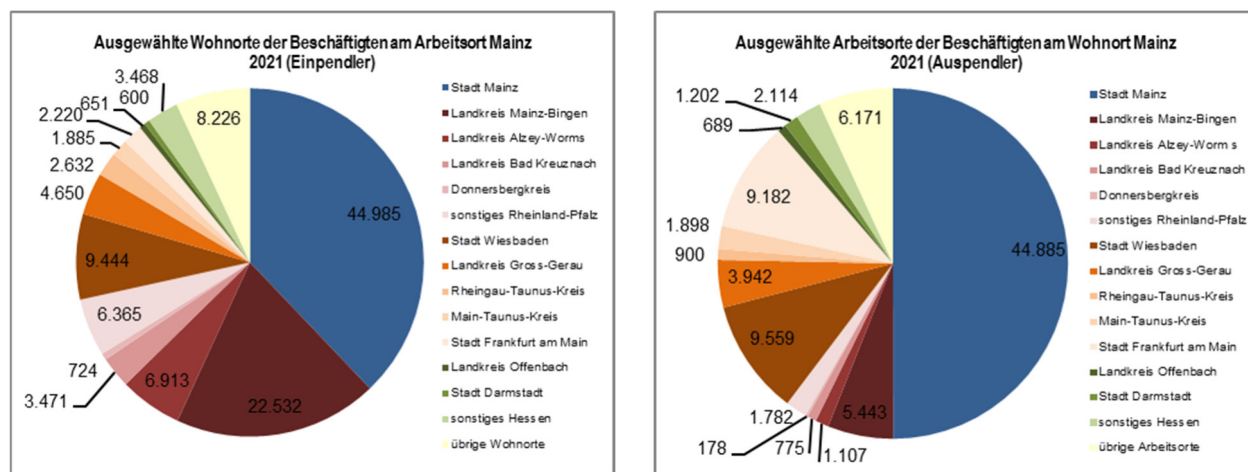
1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte)

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

Von den 89.827 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 50,0 % in Mainz; die Zahl ist seit dem letzten Jahr um 673 gestiegen. Deutlich stärker nahm die Zahl der Auspendler aus Mainz mit +1.658 auf 44.942 zu. Die Hauptzielorte waren auch 2021 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor den Landkreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau.

Ähnlich wie im Vorjahr hat sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (+2.709) etwas stärker erhöht als die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz (+2.331).

Im langjährigen Vergleich haben Ein- wie Auspendler kräftig zugenommen: Im Jahr 2001 pendelten nur ca. 61.100 Beschäftigte nach Mainz ein (2021: 73.781) und rd. 27.600 (2021: 44.942) aus der Stadt. Vor allem die Verflechtung mit dem Rhein-Main-Gebiet hat sich intensiviert.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Beamte

Mainz war im Jahr 2020 Dienort für 8.205 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.395 Personen tätig; im Landesdienst 6.205 und im Gemeindedienst 605.

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2021 waren durchschnittlich 7.120 Mainzer:innen arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 5,8 % (Rheinland-Pfalz: 5,0 %). Die Arbeitslosenzahl lag pandemiebedingt im Januar 2021 noch bei 7.937 und sank mit zunehmender wirtschaftlicher Erholung im Jahresverlauf kontinuierlich bis auf 6.117 (Dez. 2021) ab.

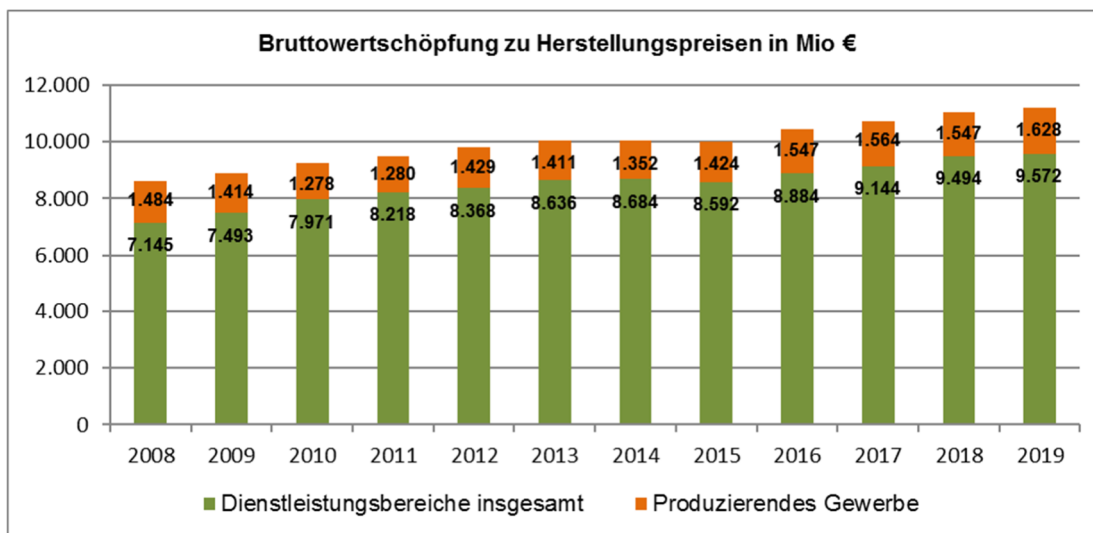
Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems werden die beiden Begriffe Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen verwendet. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält, ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. Die Bruttowertschöpfung wird brutto (einschließlich Abschreibungen) und unbereinigt (einschließlich der unterstellten Bankdienstleistungen) wiedergegeben. Sie wird nicht originär von der kleinsten regionalen Einheit ausgehend hin zu Landes- oder Bundesergebnissen ermittelt, sondern von einer ausreichend gesicherten Datenbasis meist von Landesebene aus über proportionale Schlüsselgrößen auf Regionaleinheiten aufgeteilt. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller in einem abgegrenzten Wirtschaftsgebiet („Inland“) produzierten Waren und Dienstleistungen. Der Übergang von der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen findet über die Addition

des Saldos aus Gütersteuern und Gütersubventionen je Landkreis statt. Als Bezugsgröße zur Normierung der wirtschaftlichen Leistung wird die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region nach dem Arbeitsortkonzept herangezogen. Die Daten werden mit zweijähriger Verzögerung bereitgestellt.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre setzte sich 2019 mit einem verlangsamten aber dennoch stabilen Wachstum fort. Gegenüber 2018 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt um 1,4 % bzw. 1,5 % gewachsen. Das Produzierende Gewerbe, das nur noch rd. ein Siebtel der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, wies ein kräftiges Plus von rd. 5 % auf. Der dominierende Dienstleistungsbereich nahm etwas langsamer als in den Vorjahren um ca. 1 % zu. Der langfristig positive Trend des Dienstleistungswachstums hält jedoch an.

Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen betrug 77.584 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um 0,1 % gestiegen. Weiterhin liegt der BIP-Wert je Erwerbstätigen in Mainz über dem Landesdurchschnitt (2019: +8,6 %). Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen zeigte 2019 einen neuen Höchstwert von 160.557.



Daten: Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2008 bis 2019

Jahr	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	öffentliche und sonstige Dienstleister
2008	8.646	16	1.484	7.145	2.694	2.106	2.345
2009	8.921	15	1.414	7.493	2.693	2.347	2.453
2010	9.270	21	1.278	7.971	2.785	2.662	2.524
2011	9.516	18	1.280	8.218	2.793	2.752	2.672
2012	9.816	19	1.429	8.368	2.849	2.763	2.756
2013	10.069	22	1.411	8.636	3.001	2.783	2.852
2014	10.056	20	1.352	8.684	2.890	2.835	2.960
2015	10.035	19	1.424	8.592	2.775	2.768	3.048
2016	10.450	20	1.547	8.884	2.885	2.875	3.123
2017	10.729	20	1.564	9.144	2.926	2.956	3.262
2018	11.064	22	1.547	9.494	3.050	3.051	3.393
2019	11.218	18	1.628	9.572	3.039	3.029	3.504

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

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2008 bis 2019

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		8,8	67.261		48.509	
2009	9.950	103,5	9,4	68.626	102,0	50.231	103,5
2010	10.310	107,2	9,2	70.201	104,4	51.835	106,9
2011	10.600	110,2	9,0	71.076	105,7	52.915	109,1
2012	10.929	113,7	9,1	72.475	107,8	54.135	111,6
2013	11.198	116,5	9,1	73.685	109,6	55.025	113,4
2014	11.171	116,2	8,8	72.935	108,4	54.324	112,0
2015	11.157	116,0	8,4	72.240	107,4	53.539	110,4
2016	11.606	120,7	8,5	74.776	111,2	54.837	113,0
2017	11.909	123,8	8,5	75.787	112,7	55.568	114,6
2018	12.278	127,7	8,6	77.497	115,2	56.813	117,1
2019	12.457	129,5	8,5	77.584	115,3	57.181	117,9

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

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2019 wurden in Mainz 6.820 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner:in waren dies 31.307 €. Dieser Wert (Platz 6) lag um knapp 8 % über dem Landesdurchschnitt (29.006 €). Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie drei weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. dem benachbarten Landkreis Mainz-Bingen (35.073 €), 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 2019 22.874 € je Einwohner und lag damit unter dem Landesdurchschnitt (23.468 €). 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 (27.144 €), der Rhein-Pfalz-Kreis (27.081 €), der Landkreis Mainz-Bingen (25.989 €) und der Westerwaldkreis (25.067 €) sowie die kreisfreien Städte Neustadt a.d.W. (26.431 €) und Speyer (25.203 €). 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 (19.639 €).

Seit 2008 hat das verfügbare Einkommen je Einwohner in Mainz um 22 % zugenommen, das im Landkreis Mainz-Bingen um 13,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Pro-Kopf Einkommen sowohl in Mainz wie auch im Landkreis Mainz-Bingen um rund 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 kreisfreien Städte. Dies liegt vor allem an den jahrzehntelangen selektiven Stadt-Umland-Wanderungen.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen je Einwohner in Mainz 2008-2019

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner in Euro	2008=100	je Einwohner in Euro	2008=100
2008	24.490	100	18.753	100
2009	24.870	101,6	19.366	103,3
2010	24.978	102,0	19.427	103,6
2011	25.777	105,3	19.825	105,7
2012	27.395	111,9	21.108	112,6
2013	26.550	108,4	19.975	106,5
2014	27.232	111,2	20.386	108,7
2015	28.146	114,9	21.047	112,2
2016	28.788	117,6	21.476	114,5
2017	29.863	121,9	22.049	117,6
2018	30.659	125,2	22.488	119,9
2019	31.307	127,8	22.874	122,0

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

Wohnungsbau

Zum 31.12.2020 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 119.073 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2019 ist das eine Zunahme um 741 Wohnungen. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 220.024 Personen (2020) belegten durchschnittlich 1,85 Personen eine Wohnung. Jedem Mainzer stand durchschnittlich eine Wohnfläche von 42,5 m² zur Verfügung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) sank im Jahr 2021 auf 736 ab. Demgegenüber stieg die Zahl der 2020 fertiggestellten Wohnungen mit 904 Einheiten erkennbar an. Die hohen Genehmigungszahlen der Vorjahre schlagen sich zeitversetzt nunmehr auch in den Fertigstellungen nieder, da insbesondere bei größeren Wohngebäuden häufig eine Bauzeit von rund zwei Jahren zu beobachten ist.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2018, bis 2021

	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Wohnungen Insgesamt	1.021	1.110	736	666	667	904
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	72	122	67	103	73	120
Wohnfläche in qm	88.274	91.135	60.300	59.830	60.916	81.735

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik, 2021

Nicht-Wohnungsbau

Die 2021 fertiggestellte Nutzfläche im Nichtwohnungsbau sank deutlich gegenüber dem sehr hohen Niveau des Vorjahres auf 55.047 m² ab und erreichte etwa wieder die Marke von 2019. In dem Segment „Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude“ (34.779 m²) wurden die meisten Flächen fertiggestellt.

Die 2021 zum Bau genehmigte Fläche liegt knapp 10.000 m² unter dem Vorjahreswert. In der Kategorie „Büro- und Verwaltungsgebäude“ wurde rund 40 % der Fläche genehmigt. Jeweils knapp 30 % der genehmigten Nutzflächen entfielen auf „Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude“ und „Sonstige Nichtwohngebäude“.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2019 bis 2021

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
	Nutzfläche m ²			Nutzfläche m ²		
Insgesamt	90.371	63.996	54.670	58.818	94.821	55.047
darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	20.824	24.725	22.030	3.754	36.442	3.107
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	-	1.208	1.924	-	530	-
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	66.247	30.171	15.307	43.888	45.581	34.779
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	3.540	19.950	362	4.329	15.610	1.849
- Handels- und Lagergebäude	25.122	4.071	3.964	29.926	8.548	10.536
- Hotels und Gaststätten	6.273	2.969	4.727	9.434	590	2.609
- Anstaltsgebäude	1456	-	-	-	5795	-
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	29.856	3.181	6.254	199	15.038	19.785
Sonstige Nichtwohngebäude	3.300	7.892	15.406	11.176	12.268	17.161

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik, 2019,2020,2021

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz beliefen sich im Jahr 2020 auf 1.584 € je Kopf, gegenüber 1.491 € im Jahr 2019. Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit 2020 den dritten Rang nach Speyer (1.700 €) und Koblenz (1.598 €). Vor diesen Städten liegt erneut der Spitzenreiter - auch unter den rheinland-pfälzischen Landkreisen - der Landkreis Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 2.034 €. Der landesweite Durchschnittswert beläuft sich auf 1.128 € pro Einwohner:in.

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

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

2021 gab es in Mainz weiterhin 44 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren insgesamt 7.938 Beschäftigte angestellt. Corona bedingt nahm die Beschäftigtenzahl 2020 leicht ab, stieg jedoch 2021 wieder stärker an (+222 Beschäftigte bzw. 2,9 %). Gegenüber dem Vorjahr verdreifachte sich der Umsatz in 2021 und der leicht rückläufige Auslandsumsatz im Jahr 2020 vervierfachte sich fast in 2021. (Die Vergleichbarkeit der Daten ist ab Februar 2020 auf Grund der Corona-Pandemie eingeschränkt. Dieser Sondereffekt lässt sich erst nach der Krise bemessen, jedoch hatte dieser grundsätzlich Einfluss auf die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes).

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auslandsumsatz

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Betriebe	49	47	46	45	44	44
Beschäftigte	7.471	7.715	7.642	7.782	7.716	7.938
Bruttolohn in 1000 €	419.838	446.546	430.443	445.916	450325	477.358
Auslandsumsatz in 1000 €	801.645	776.458	717.125	715.527	682.595	2.557.846
Umsatz in 1000 €	1.761.124	1.752.476	1.483.004	1.499.732	1.564.613	4.987.627

Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; Stat. Berichte E 1013 - j; 2016-2021

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2022 mit 26.840 € je Einwohner:in prognostiziert. Sie liegt damit um 5,6 %-Punkte (Kaufkraftkennziffer 105,6) über dem Bundesdurchschnitt (25.331 € = 100 %) und 7,4 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (24.987 € = 98,7 %). Die Kaufkraft pro Kopf in Mainz ist gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % gestiegen. Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2022

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 bis 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 Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
Mai 2022

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) geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Amtsbezirk eines Vermessungs- und Katasteramtes zu bilden, sowie für die Städte mit einer behördlichen Vermessungsstelle. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt fünf Jahre.

Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus der/dem Vorsitzenden, einer/einem Vertreter:In und 15 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Die Gutachterausschüsse sind Landesbehörden im Sinne des § 1 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz.

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	
Pfetsch, Julia	M.Sc.-Vermessungsingenieurin (Vorsitz)
Hofmann, Alexander	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH) (Stellvertretung)
Ehrenamtliche Gutachter*innen	
Adam, Brigitte	Dipl.-Immobilienökonomin (ADI), öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (öbSV)
Arnsprung, 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
Knoll, Wilfried	Architekt, öbSV
Mossel, Fritz	Landwirt
Neuroth, Elmar	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH), öbSV
Römer, Frank	Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-SV (DIA), öbSV
Scherer, Alina	Finanzamt
Schornsheim, Heiner	Bauingenieur, Finanzamt
Strokowsky, Peter	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH), öbVI, öbSV
Ullrich, Frank	Finanzamt

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
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 der 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

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
214	140	40	32	42	40	37	41	41	32	28	20	20	21

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.

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
84	110	125	117	117	186	165	162	158	149	144	139	135	149

Seit dem Jahr 1994 wird die Kaufpreissammlung digital geführt. In den Vorjahren wurden die Daten aus den vorgelegten Urkunden in „Kaufpreiskarteikarten“ eingetragen. Seit einigen Jahren werden diese analogen Nachweise aus den Kaufpreiskarteikarten systematisch in digitale Nachweise überführt. Zum Jahresende 2020 sind insgesamt die Daten von rund **88.500 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	44	78	75	59	56	44	68	30	22	31
Grundstücksmarktbericht	22	26	33	24	27	25	22	21	21	29

Stellungnahmen (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Anzahl der Anträge:

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
30	31	24	29	28	23	41	33	25	19	24	21	98	102

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.

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

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2021 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
WTE - Erstverk.	252	371	322	485	428	442	445	326	392	234	351
WTE - Weiterverk.	1.300	1.306	1.180	1.041	920	955	990	969	927	871	931
BE - Wohnen	614	664	583	554	454	507	472	559	518	518	489
BE - Gewerbe	44	56	49	51	35	48	40	54	43	31	32
UN - Wohnen	148	79	50	70	52	96	56	55	52	46	52
UN - Gewerbe	14	15	24	27	18	23	19	12	11	15	8
LA	45	79	44	52	69	80	66	63	53	93	90
SO	54	83	80	147	107	87	60	91	59	119	105
nicht auswertbar	72	29	41	37	52	24	25	52	54	52	63
zusammen	2.543	2.684	2.373	2.464	2.135	2.262	2.173	2.215	2.109	1.979	2.121

Flächenumsatz (ha)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	25	29	26	25	20	22	27	27	23	23	28
BE - Gewerbe	21	42	26	10	11	19	14	24	18	8	13
UN - Wohnen	10	7	8	10	8	7	7	8	6	6	5
UN - Gewerbe	17	5	16	10	3	14	8	8	8	5	3
LA	17	37	14	38	27	24	33	27	22	27	28
SO	8	6	13	6	22	9	2	5	3	8	7
zusammen	98	126	103	99	92	94	91	99	81	77	83

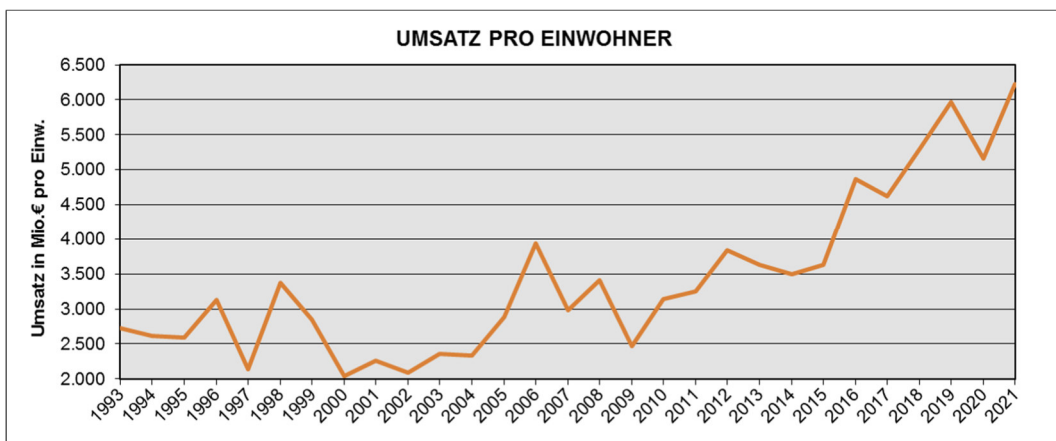
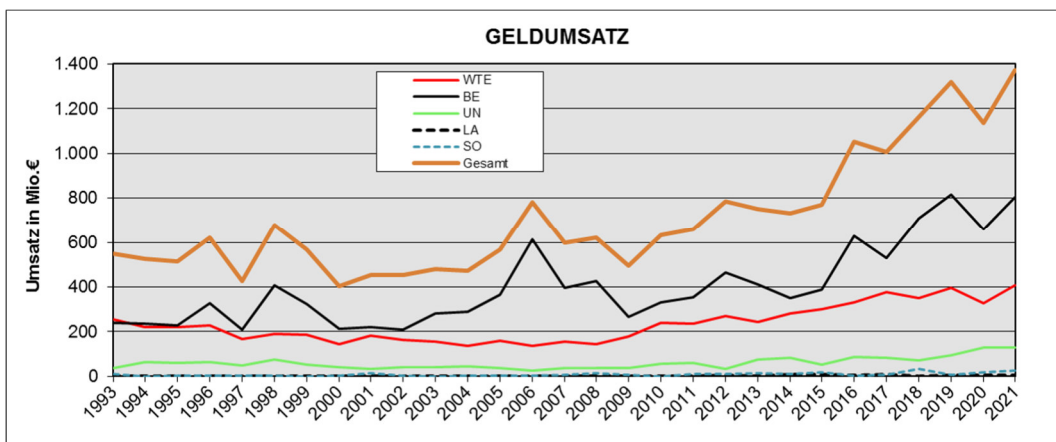
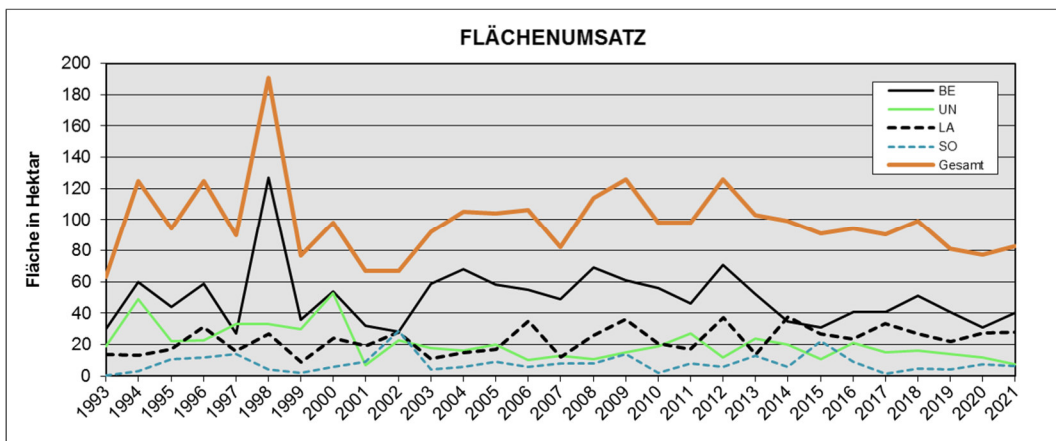
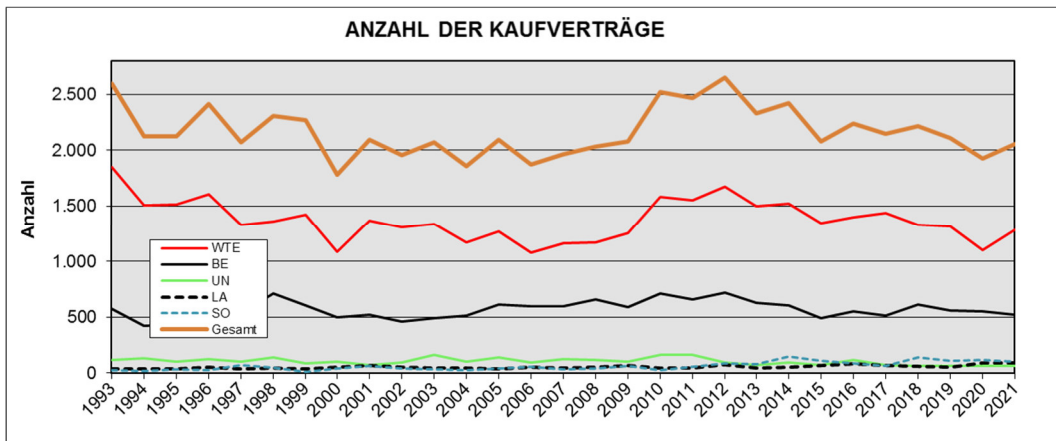
Geldumsatz (Mio.€)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
WTE - Erstverk.	75	118	93	131	167	171	199	166	168	130	189
WTE - Weiterverk.	160	154	152	150	135	159	177	183	230	196	218
BE - Wohnen	235	288	267	265	295	376	333	411	530	493	699
BE - Gewerbe	119	176	146	87	93	254	199	298	288	165	105
UN - Wohnen	35	23	52	61	41	58	67	52	76	94	113
UN - Gewerbe	24	11	25	21	13	28	16	19	20	36	18
LA	0,9	5,0	0,8	7,3	8,3	3,1	8,5	1,9	3,4	4	6
SO	10,2	10,4	14,2	10,4	19,8	4,3	6,7	33,2	6,3	17	27
zusammen	660	786	750	733	771	1.052	1.006	1.164	1.321	1.135	1.373

Umsatz / Einw.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner [Tsd.]	203	205	207	209	212	216	217	220	221	220	220
[€ / Einw.]	3.253	3.835	3.629	3.500	3.632	4.870	4.617	5.294	5.974	5.159	6.230

Zwangsversteigerungen (ZV)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
WTE	28	16	20	14	10	6	9	2	9	9
BE	11	11	3	4	6	5	7	6	2	3
UN	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
LA	2	-	-	-	1	-	4	2	-	-
zusammen	41	27	24	18	17	11	20	10	11	12

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
WTE	1,9	1,6	3,2	0,5	1,0	0,8	1,6	0,2	1,8	1,5
BE	11,7	4,4	0,8	1,9	4,8	7,2	11,3	3,6	2,1	1,8
UN	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-
LA	0,3	-	-	-	0,0	-	0,2	0,1	-	-
zusammen	13,9	6,0	4,3	2,4	5,8	5,8	13,1	3,9	3,9	3,3

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick

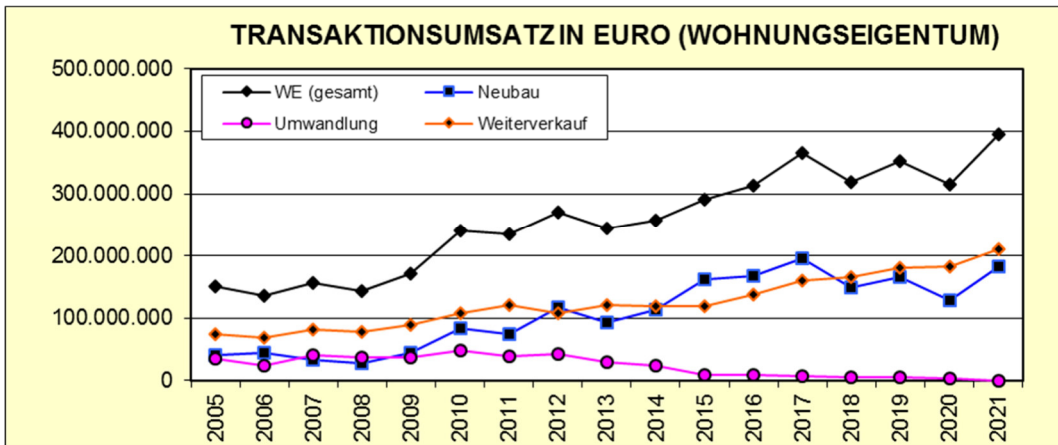
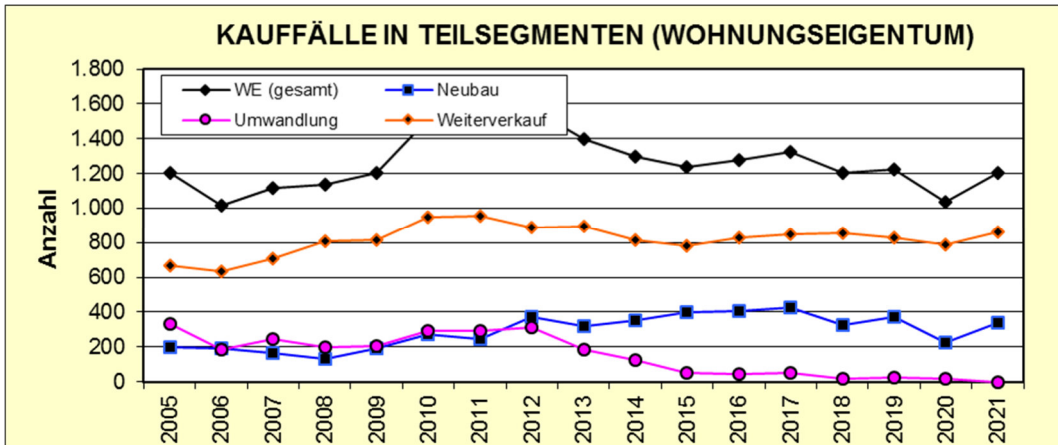
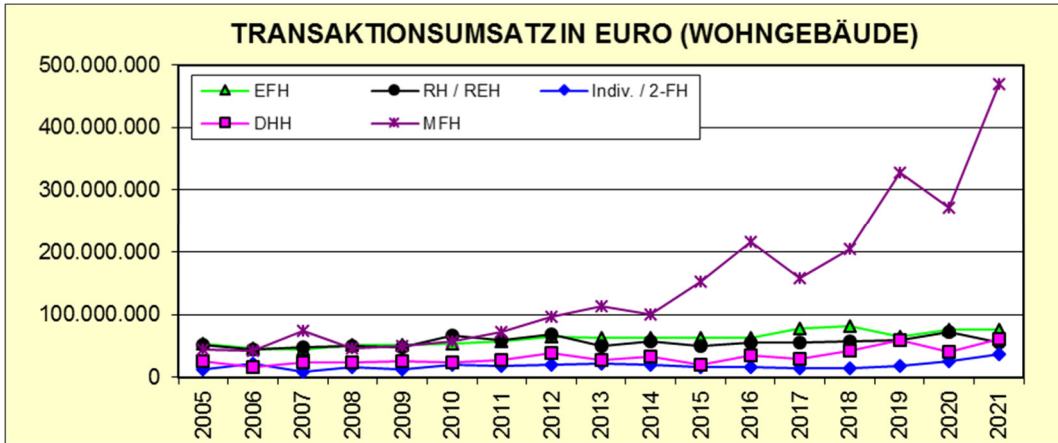
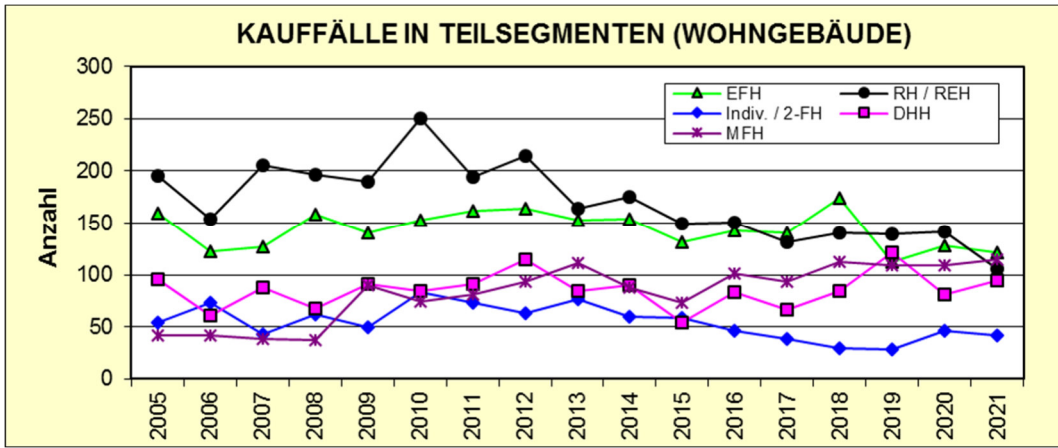


Wohnungsmarkt 2021 nach Preissegmenten

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.

	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Transaktionen	1.745	1.737	1.540	1.685
EFH (freistehend)	174	113	128	121
Reihen- u. Reihenendhäuser	141	139	142	106
individuelle Bauweise u. 2-FH	30	29	46	42
Doppelhaushälften	85	121	81	94
Mehrfamilienhäuser	112	109	109	115
Eigentumswohnungen	1.203	1.226	1.034	1.207
davon Erstverkauf (Neubau)	326	371	226	342
davon Erstverkauf (Umwandlung)	20	23	20	1
davon Weiterverkauf	857	832	788	864
Umsatz aus Transaktionen	718.973.695 €	881.171.129 €	799.761.976 €	1.092.880.743 €
EFH (freistehend)	80.676.560	64.020.092	75.502.854	75.224.913
Preisspanne (20%-Kappung)	289.000 - 725.000	365.000 - 760.000	385.000 - 870.000	410.000 - 850.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	57.410.960	59.533.289	72.865.953	54.877.048
Preisspanne (20%-Kappung)	350.000 - 500.000	369.000 - 520.000	400.000 - 598.000	410.000 - 679.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	14.599.300	17.883.600	24.586.000	37.062.749
Preisspanne (20%-Kappung)	385.000 - 690.000	450.000 - 750.000	350.000 - 750.000	475.000 - 1.230.000
Doppelhaushälften	42.458.735	59.436.247	41.029.480	60.955.398
Preisspanne (20%-Kappung)	355.000 - 695.000	360.000 - 650.000	429.000 - 705.000	390.000 - 835.000
Mehrfamilienhäuser	205.339.461	328.739.434	271.253.719	470.118.535
Preisspanne (20%-Kappung)	410.000 - 2.130.000	445.000 - 2.150.000	600.000 - 1.650.000	700.000 - 2.700.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	318.488.679	351.558.467	314.523.969	394.642.101
Preisspanne (20%-Kappung)	120.000 - 380.000	128.000 - 425.000	80.000 - 559.000	135.000 - 495.000
davon Erstverkauf (Neubau)	148.504.228	165.419.520	127.808.258	183.313.784
Preisspanne (20%-Kappung)	262.000 - 533.000	300.000 - 583.000	376.000 - 670.000	355.000 - 675.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	4.911.100	5.845.000	4.209.500	296.600
Preisspanne (20%-Kappung)	125.000 - 294.000	112.000 - 255.000	123.000 - 290.000	1 Kauffall
davon Weiterverkauf	165.073.351	180.293.947	182.506.211	211.031.717
Preisspanne (20%-Kappung)	98.000 - 260.000	98.000 - 300.000	100.000 - 329.000	110.000 - 348.000



Bodenrichtwerte per 01.01.2022 in Mainz

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 10. Januar 2022 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: 01.01.2022

Bodenrichtwerte in Euro/m²

	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz	1.470	3.700	270	280		
Bretzenheim	970	1.150	305		7,10	
Drais	1.070	770			6,00	
Ebersheim	730	620	160		6,50	6,80
Finthen	990	1.180	230		4,50	
Gonsenheim	990	1.040	375		5,30	
Hechtsheim	930	900	250		7,40	11,00
Laubenheim	1.190	900	200		5,20	14,00
Lerchenberg	710		245			
Marienborn	980	590	245		5,10	
Mombach	760	660	200	225	2,90	
Weisenau	1.250	640	365	285		

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, Sachwertfaktoren 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.

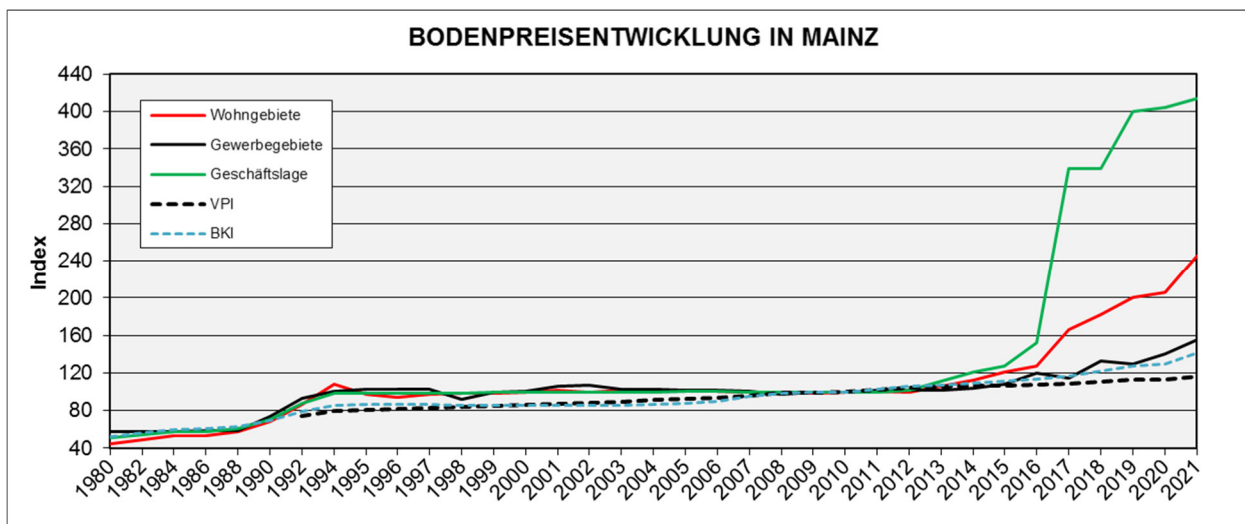
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **2.116 Kaufverträge aus den Jahren 2021 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
2021	245,3	155,5	414,3	132,3	116,6	141,1



Bodenpreise für Gartenland

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 101 Kauffälle aus den Jahren 2007-2021 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (61 Kauffälle) bei durchschnittlich 31% des Bodenrichtwertes (BRW).

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (69) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (36) einen Mittelwert von durchschnittlich 27% 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 118 Kauffälle aus den Jahren 2007-2021.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (70 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 $<100 \text{ m}^2$ (37) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (23) einen Mittelwert von durchschnittlich 67% des BRW. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (43) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (25) einen Mittelwert von durchschnittlich 64% 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.

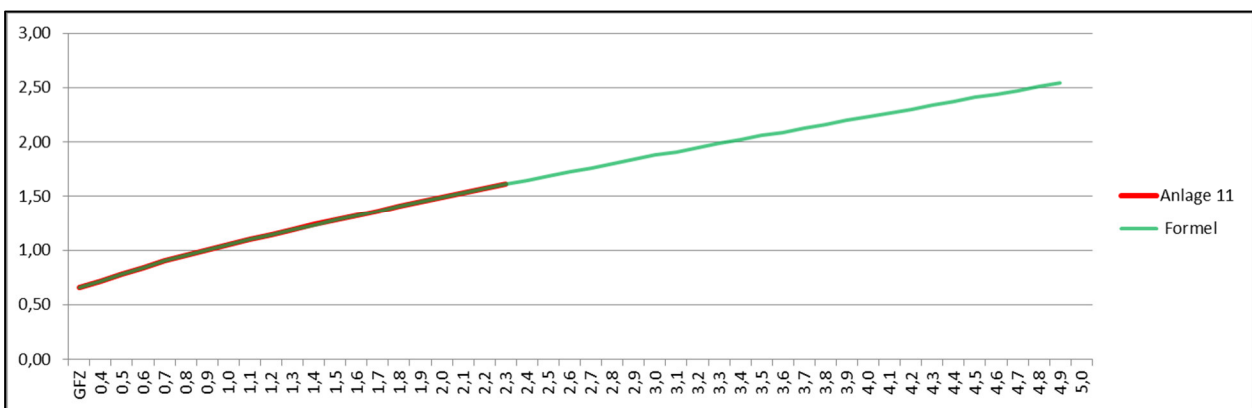
Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Mainz liegen überwiegend bei mehr als 700 €/m². Insofern sind die Umrechnungskoeffizienten nach der Vergleichswertrichtlinie für Mainz nicht anwendbar. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber 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

Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) dienen dazu, Eingriffe wie zum Beispiel die Errichtung von Gebäuden oder Straßen, die Versiegelung von Bodenflächen oder die Zerstörung von Landschaftselementen wie Bäume oder Wiesen zu kompensieren. Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass diese Eingriffe – so sie nicht vermieden werden können – ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Dies gilt für private Bauherren oder Firmen in Genehmigungsverfahren oder auch für Städte und Gemeinden beispielsweise im Rahmen ihrer Bauleitplanung.

In Mainz werden bereits seit Anfang der 90-er Jahre Ausgleichsflächen in den Bebauungsplänen als Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB ausgewiesen. Eine andere Nutzung als die durch den Bebauungsplan vorgegebene, ist ausgeschlossen. In aller Regel werden LEF als Streuobstwiesen angelegt. Eine private gärtnerische oder sonstige Nutzung ist regelmäßig nicht zulässig; oft besteht sogar ein allgemeines Betretungsverbot.

Die eigentumsrechtliche Zuordnung erfolgt im Umlegungsverfahren, wo jedem Bauplatz ein gewisser Anteil der LEF zugeordnet wird. Zur Sicherstellung der tatsächlichen Herichtung 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.

Der Wert der Ausgleichsfläche ist zunächst ein reiner Beschaffungswert. Dessen Höhe hängt davon ab, wo die Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Eine Ausgleichsfläche, innerhalb des überplanten Gebietes 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.

Nachdem die Bauplätze gebildet, und der in diesem Zusammenhang geforderte ökologische Ausgleich erbracht wurde, ist die LEF faktisch dem Grundstücksmarkt entzogen. Sie 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.

Für sie besteht kein normaler Geschäftsverkehr, sie hat daher auch keinen Verkehrs- oder Marktwert im Sinne des § 194 BauGB. Der Wert steckt in dem zugeordneten Bauplatz, denn dieser erhält erst durch die Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Natur seine Baulandqualität. Der wirtschaftliche Wert einer Ausgleichsfläche ist vernachlässigbar. Sofern solchen Flächen überhaupt ein Wert beigemessen wird, ist hier ein „Erinnerungswert“ etwa 1,- € anzusetzen.

Unabhängig von der räumlichen Lage der LEF in einer bestimmten Richtwertzone (was der Generalisierung der Richtwertkarte geschuldet ist) ist deren Wert regelmäßig nicht mit dem Bodenrichtwert identisch, da LEF und Richtwertnormgrundstück unterschiedliche werbestimmende Eigenschaften haben.

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

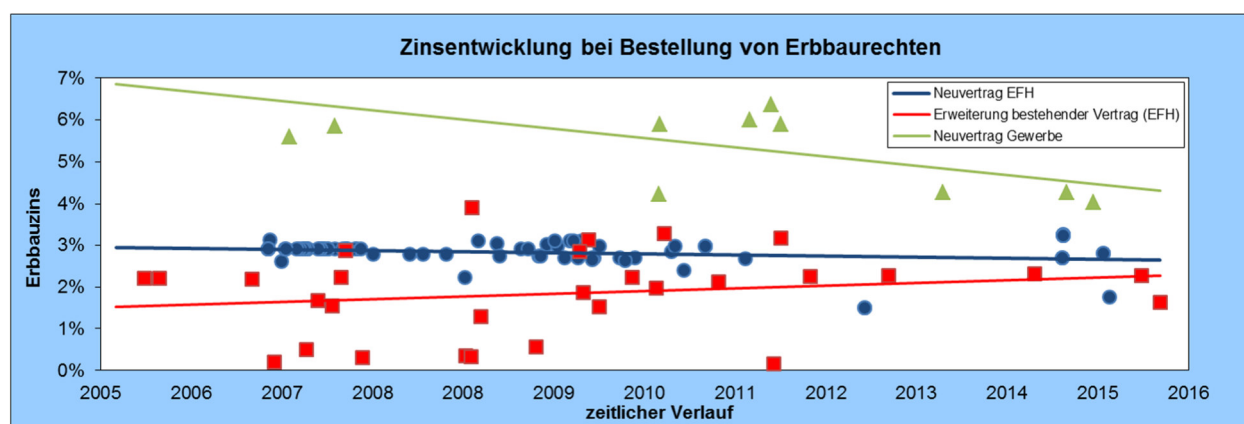
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbenspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden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

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

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Auswertungsergebnisse:

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

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



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

Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertfaktoren 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 die Anpassung des Sachwertes mit Hilfe eines 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 2021 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 160 Kauffälle untersucht, 149 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

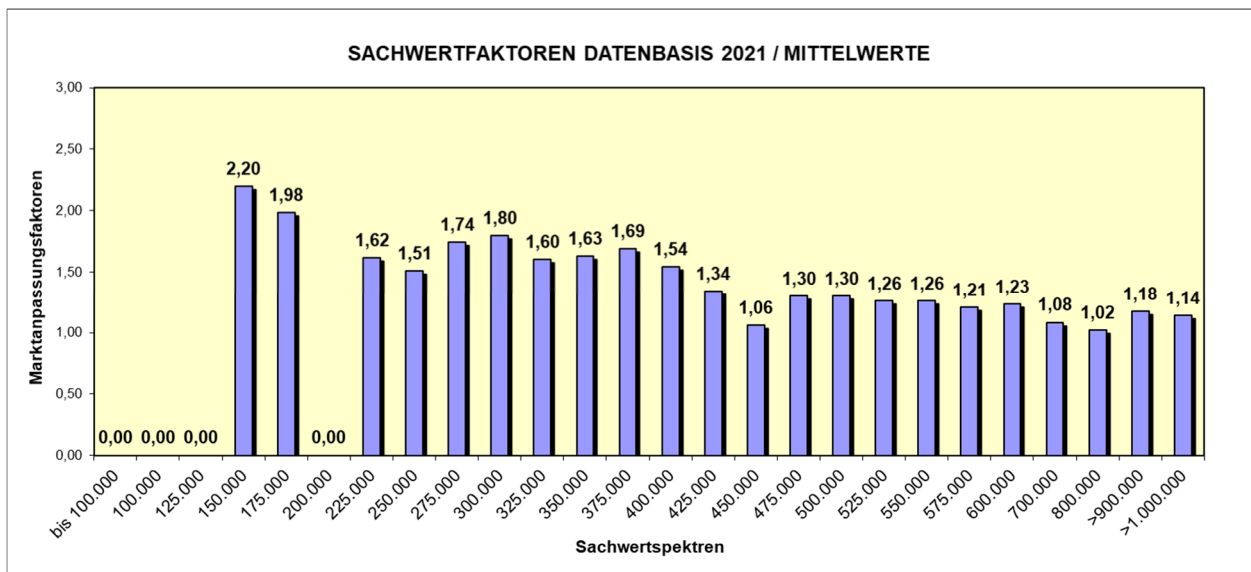
- der pauschale Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren.
- der Wertansatz für Außenanlagen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, des Ausstattungsstandards und Grundstücksgröße innerhalb einer Spanne von 5 – 15 % des Gebäudesachwertes.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung (Ausnahme: 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 4 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / erheblich: -75.000 € / sehr erheblich: -125.000) 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.

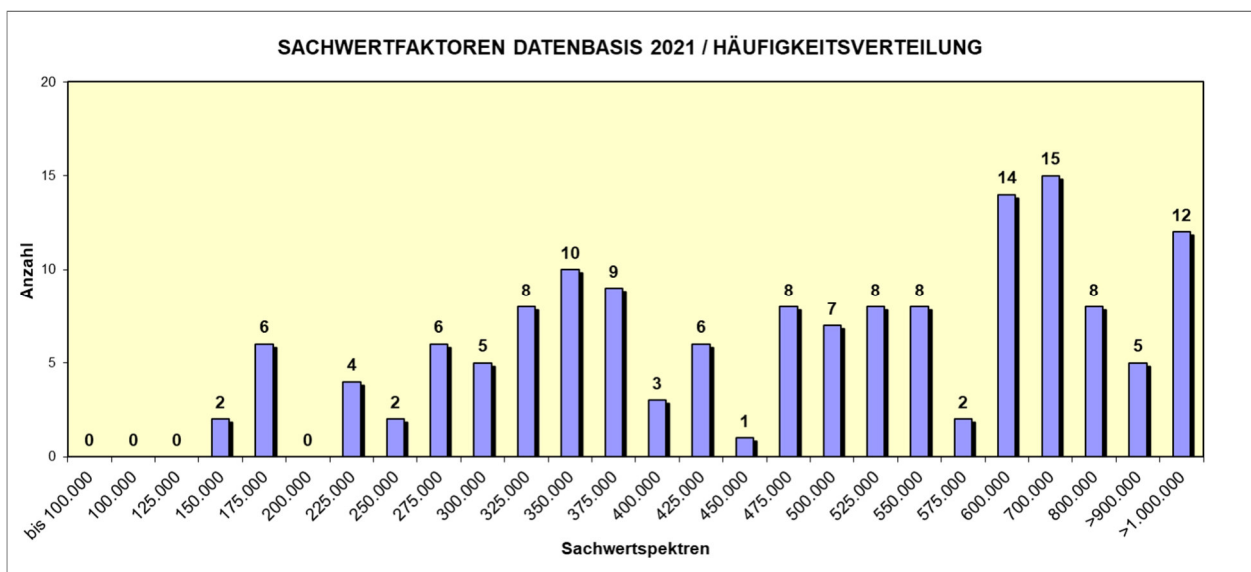
A) Stadtweite Sachwertfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 149 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Wohnfläche lag bei 157 m²WF (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 148, Min./Max. 121/185), die wirtschaftliche RND bei 49 Jahren (nach Kappung: 48, Min./Max. 42/54), die Fläche bei 410 m² (nach Kappung: 360, Min./Max. 203/578) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,6/3,0).

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.



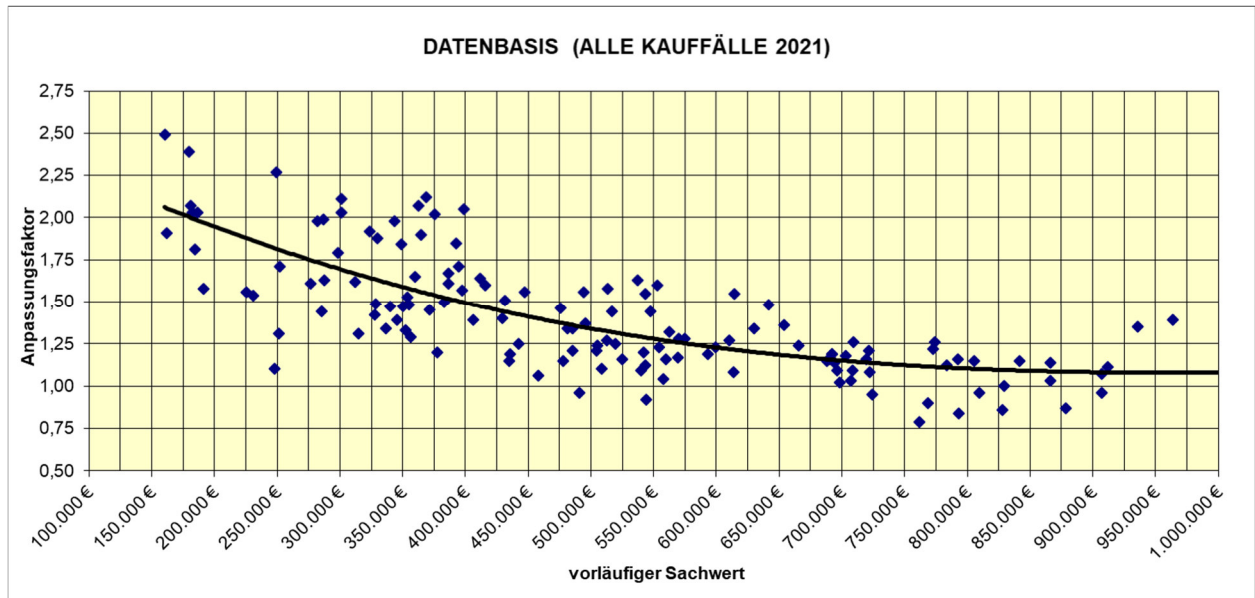
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



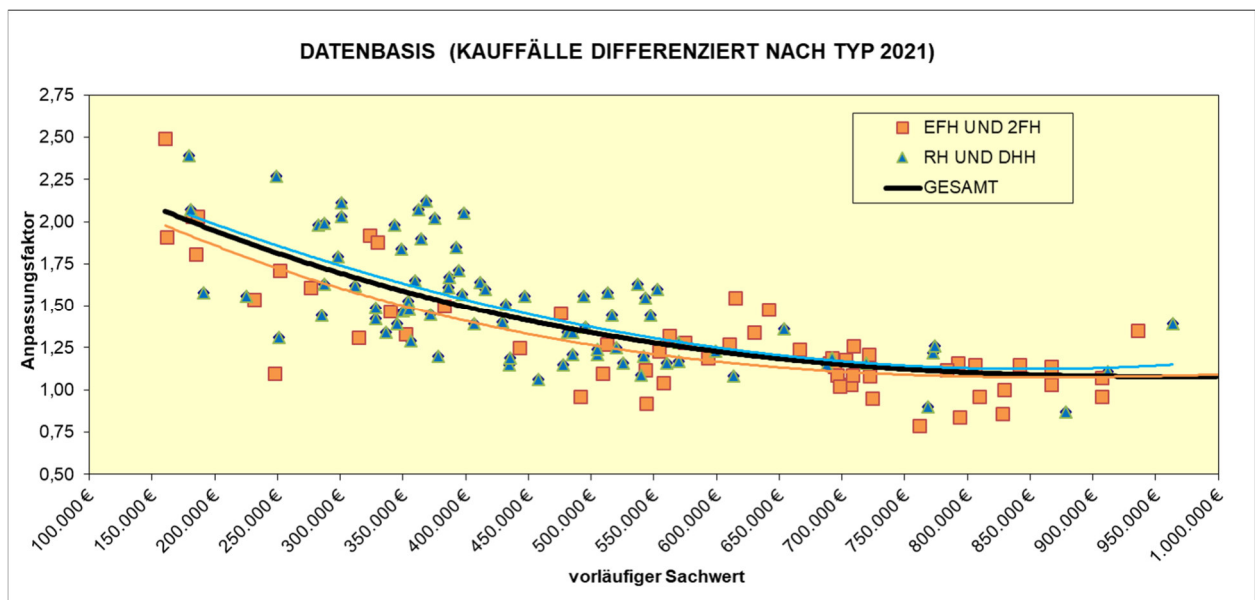
Im Bereich „bis 150.000“ liegen keine auswertbaren Kauffälle vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2021 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (0,8698 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,3515 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (4,0261 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,6245$$

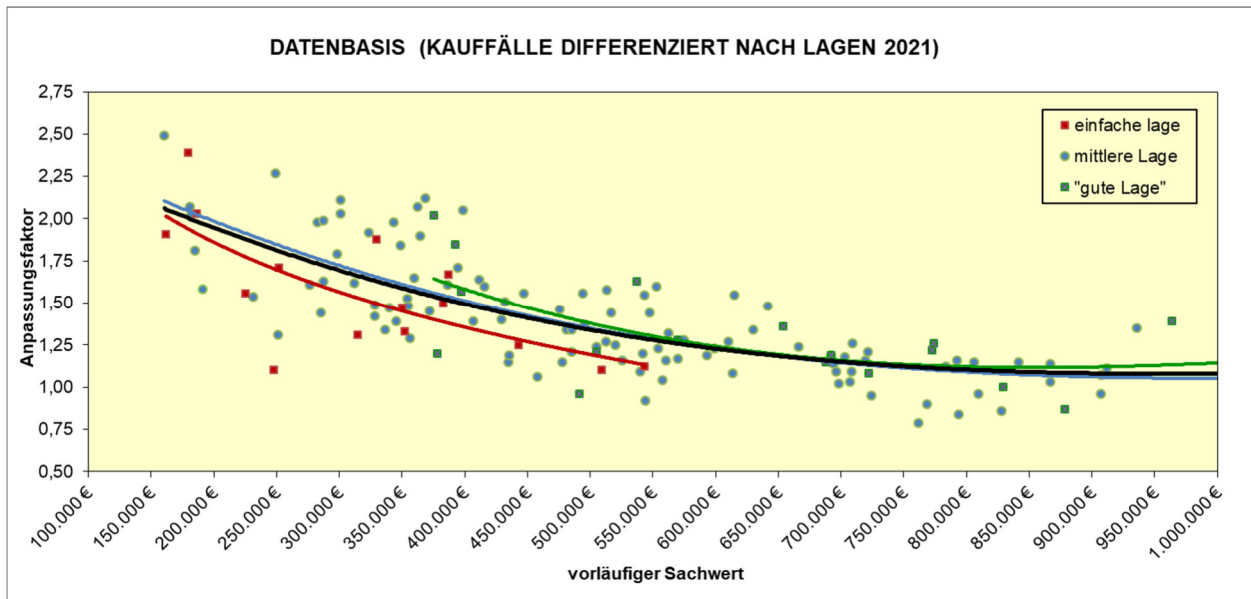


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien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



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

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



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

Die tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren 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 2,25).

SACHWERTFAKTOREN 2021					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
100.000	2,25	300.000	1,69	500.000	1,34
125.000	2,17	325.000	1,64	525.000	1,31
150.000	2,09	350.000	1,59	550.000	1,28
175.000	2,02	375.000	1,54	575.000	1,25
200.000	1,95	400.000	1,49	600.000	1,23
225.000	1,88	425.000	1,45	700.000	1,15
250.000	1,81	450.000	1,41	800.000	1,10
275.000	1,75	475.000	1,38	900.000	1,08

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

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 350.000 € ein Verkaufspreis von ca. 556.500 € (350.000 € x 1,59) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € sind im Mittel „nur“ rund 738.000 € (600.000 € x 1,23) am Markt erzielbar.

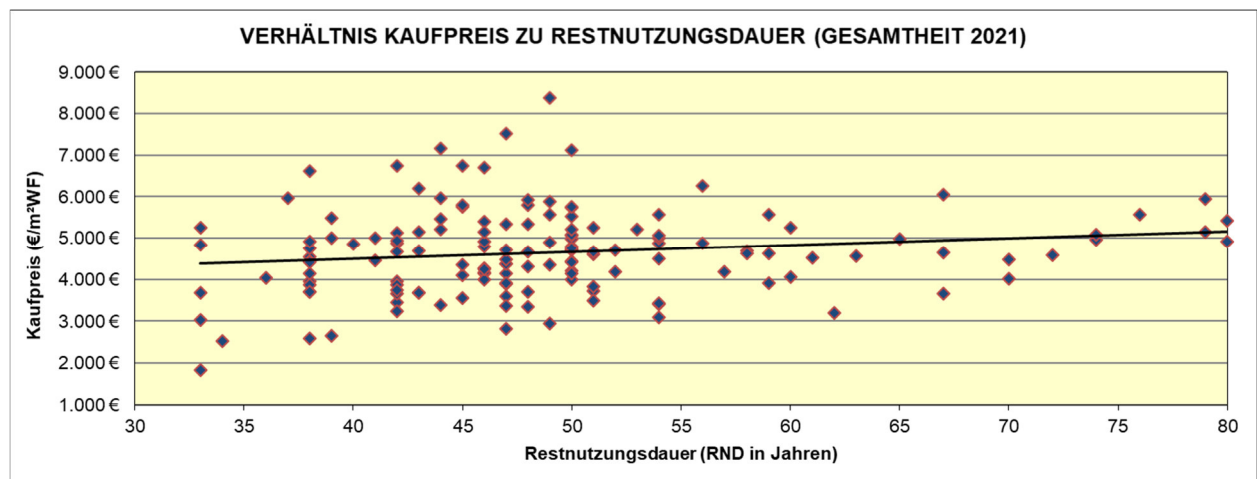
B) Regionale Sachwertfaktoren

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.

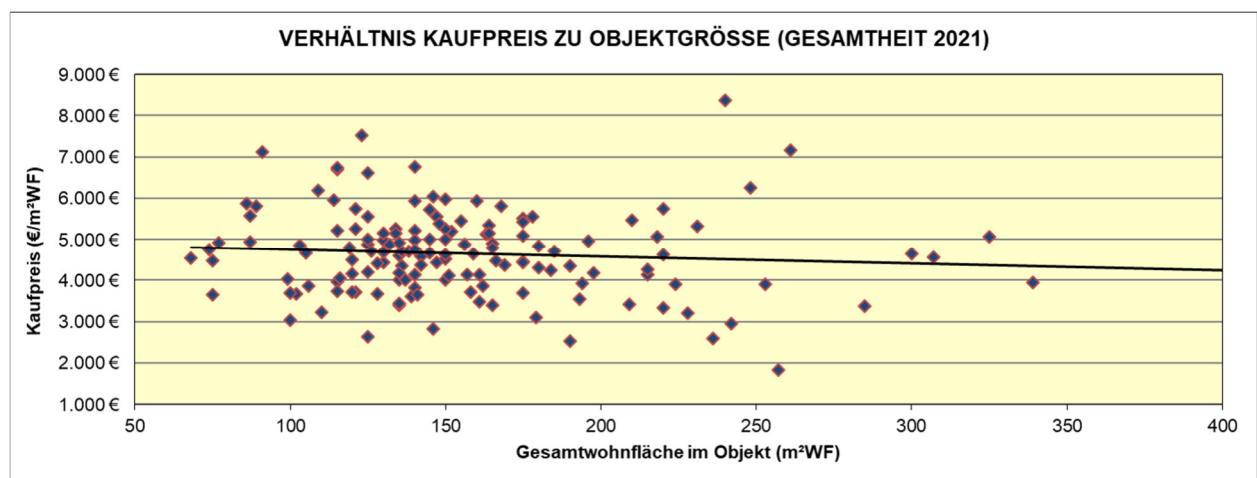
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Sachwertfaktoren abweichen (s.a. „Abschnitt D: Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m^2WF “).

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

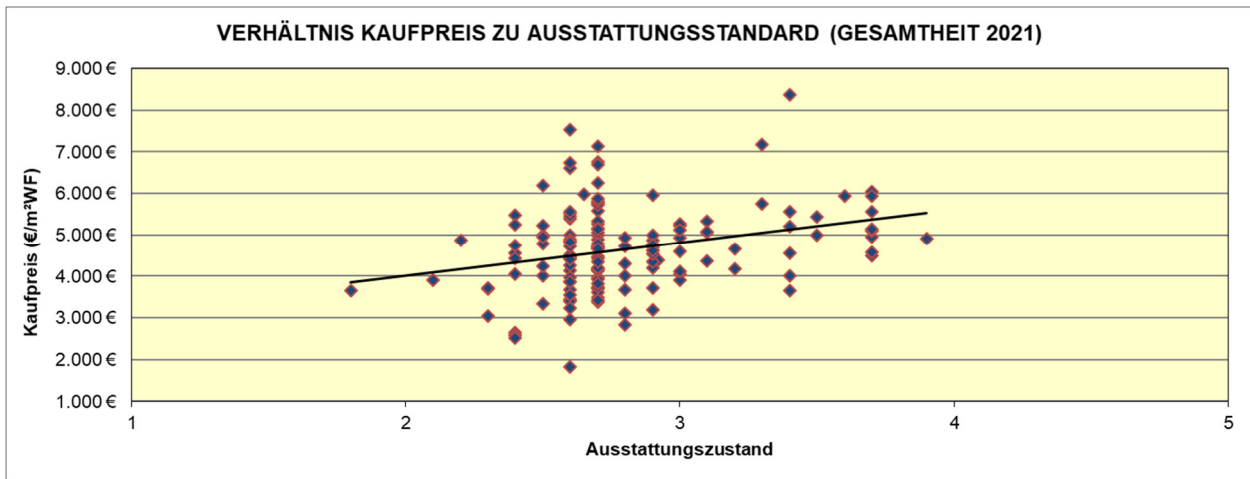
C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



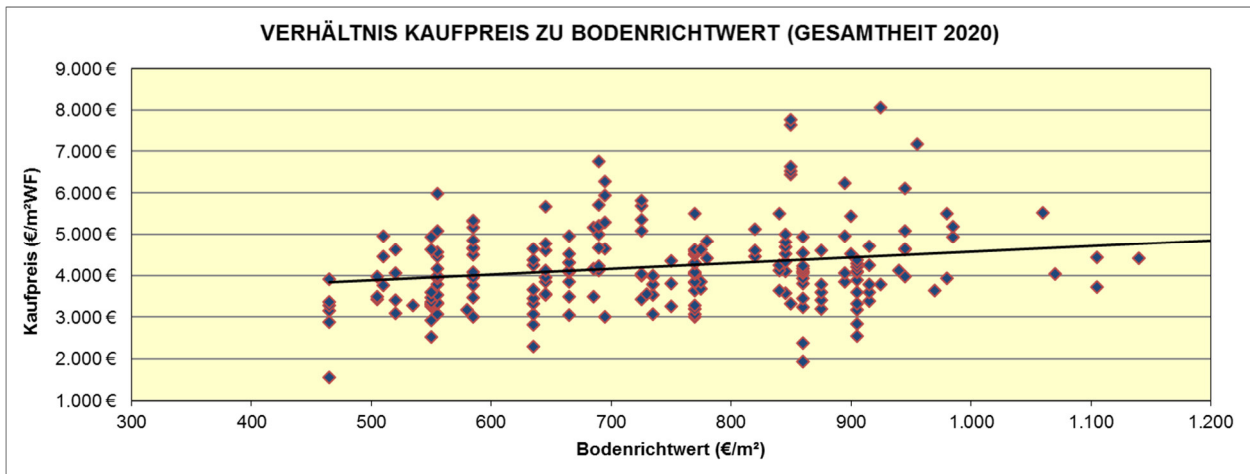
Aus dem Diagramm lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise (€/m²WF) bei höherer Gesamtwohnfläche lässt sich nur schwer aus den Datensätzen ableiten.



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.

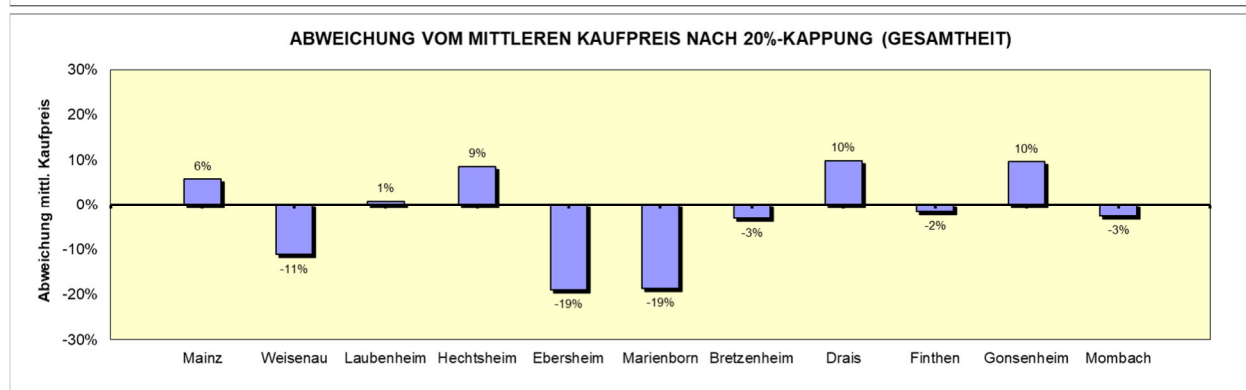
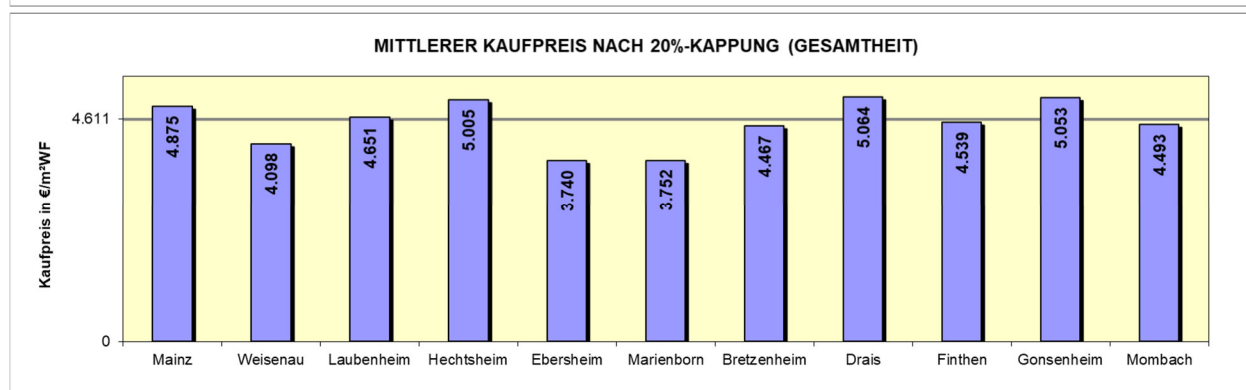
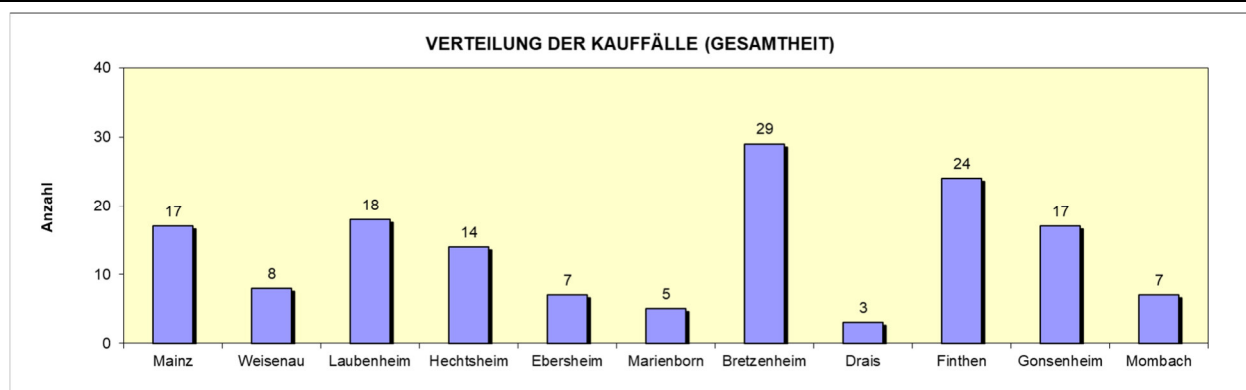
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin.

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2021)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die mittl. Wohnfläche 2021 lag bei 157 m²WF (nach Kappung: 148, Min./Max. 121/185), die RND bei 49 Jahren (nach Kappung: 48, Min./Max. 42/54), die Fläche bei 410 m² (nach Kappung: 360, Min./Max. 203/578) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,6/3,0).

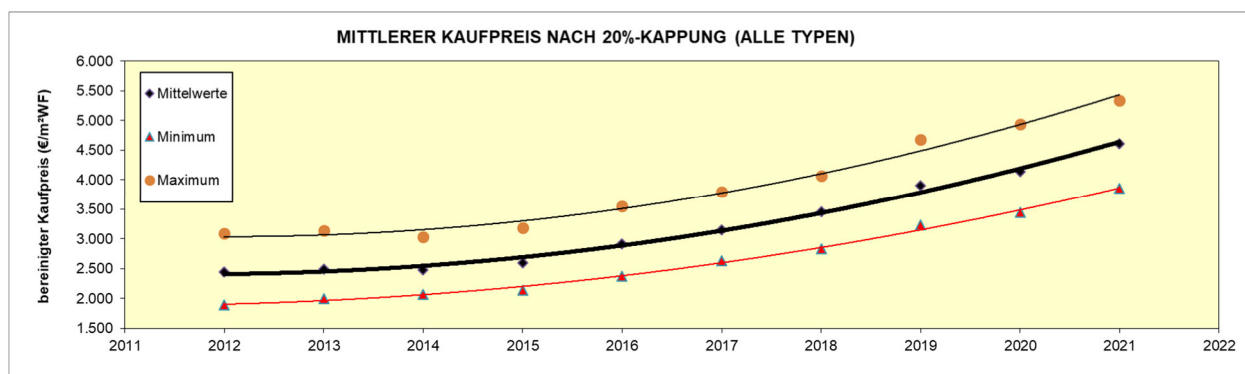
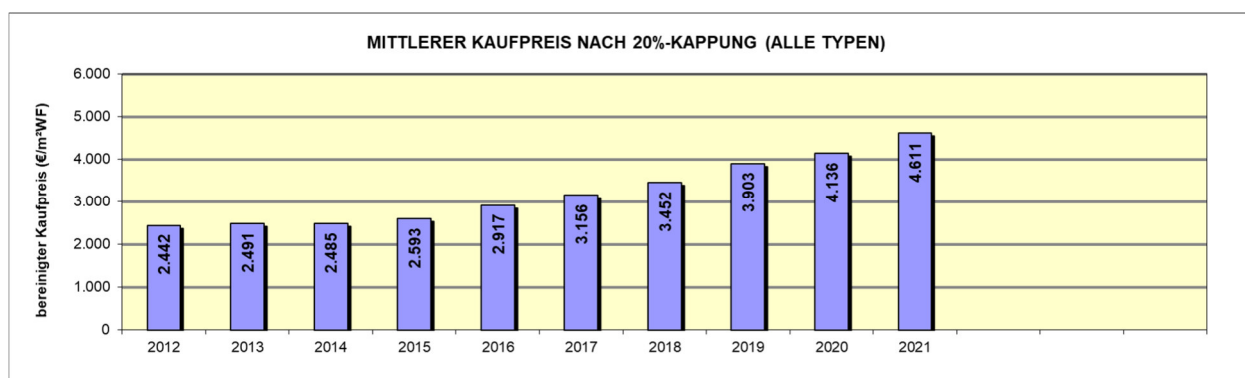
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	4.654	5.101	4.291	4.622	4.925	3.753	3.630	4.581	4.561	4.597	5.140	4.509
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.019	1.345	1.094	592	816	925	679	1.084	1.195	1.020	817	767
Anzahl (Gesamtheit)	149	17	8	18	14	7	5	29	3	24	17	7
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	4.611	4.875	4.098	4.651	5.005	3.740	3.752	4.467	5.064	4.539	5.053	4.493
Standardabweichung (20%-Kapp.)	414	612	368	328	375	749	144	409		348	292	613
Anzahl (20%-Kappung)	89	11	4	10	8	5	3	17	1	14	11	5
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		6%	-11%	1%	9%	-19%	-19%	-3%	10%	-2%	10%	-3%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.858	4.040	3.700	4.143	4.429	2.822	3.653	3.868		3.821	4.620	3.652
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	5.335	5.798	4.570	5.000	5.514	4.593	3.918	5.248		4.922	5.560	5.217



E) Kaufpreisentwicklung (alle Typen 2012-2021):

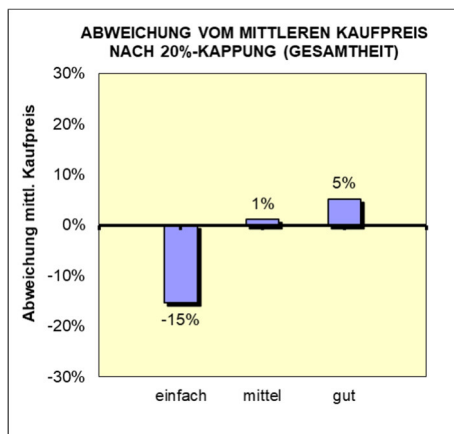
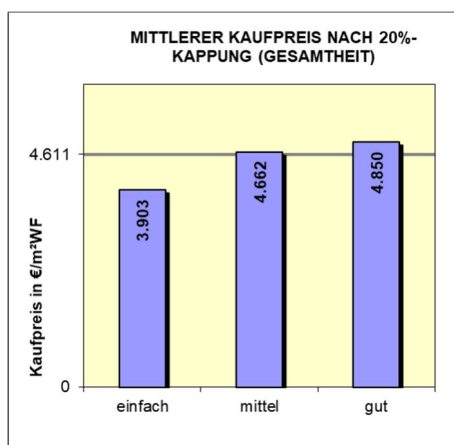
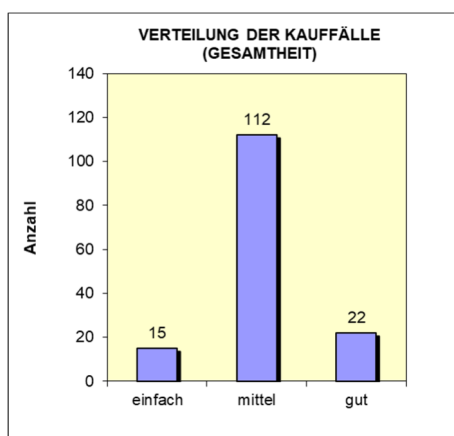
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.513	2.555	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957	4.241	4.654		
Standardabweichung (Gesamtheit)	894	789	690	708	843	850	895	907	996	1.019		
Anzahl (Gesamtheit)	89	163	294	319	180	214	203	190	220	149		
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.442	2.491	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903	4.136	4.611		
Standardabweichung (20%-Kapp.)	338	328	257	282	316	311	341	400	397	414		
Anzahl (20%-Kappung)	53	97	176	191	108	128	121	114	132	89		
Preisentwicklung zum Vorjahr		2%	0%	4%	13%	8%	9%	13%	6%	11%		
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	1.897	2.000	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228	3.440	3.858		
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.087	3.137	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680	4.941	5.335		



F) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2021):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	4.654	3.883	4.692	4.983
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.019	746	919	1.391
Anzahl (Gesamtheit)	149	15	112	22
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.611	3.903	4.662	4.850
Standardabweichung (20%-Kapp.)	414	419	414	470
Anzahl (20%-Kappung)	89	9	68	14
Abweichung zum Mittelwert		-15%	1%	5%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.858	3.394	4.000	3.953
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	5.335	4.544	5.452	5.724

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.

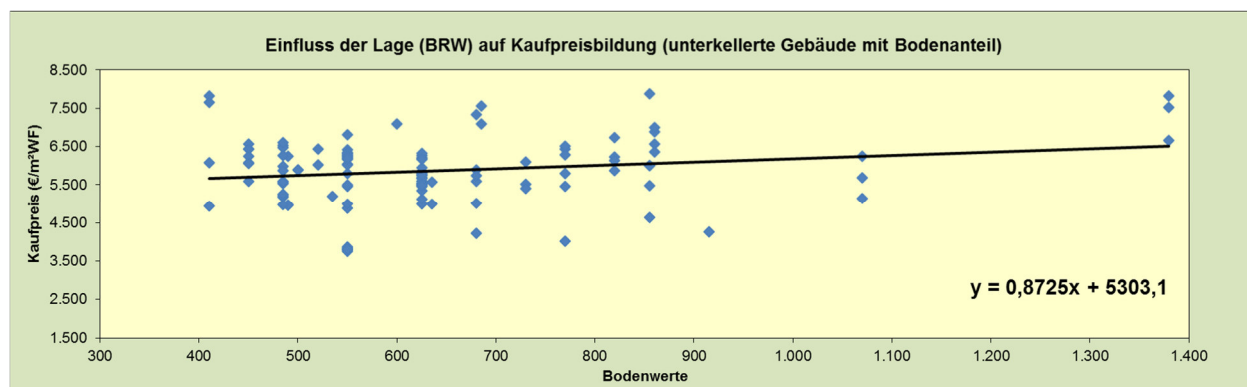
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

Den Ableitungen zum Sachwertfaktor entsprechend, ist die Bezugsgröße „Kaufpreis/m²Wohnfläche“.

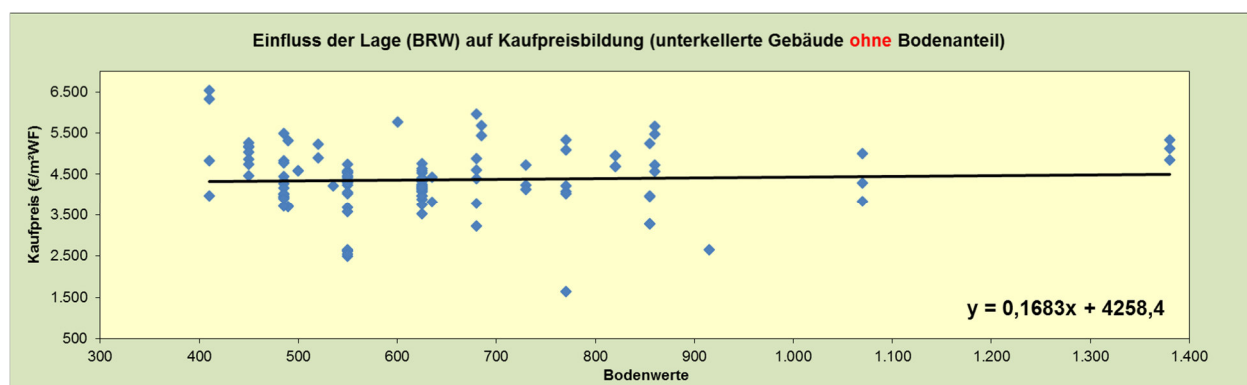
A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 125 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2021 gingen in die Auswertung ein.

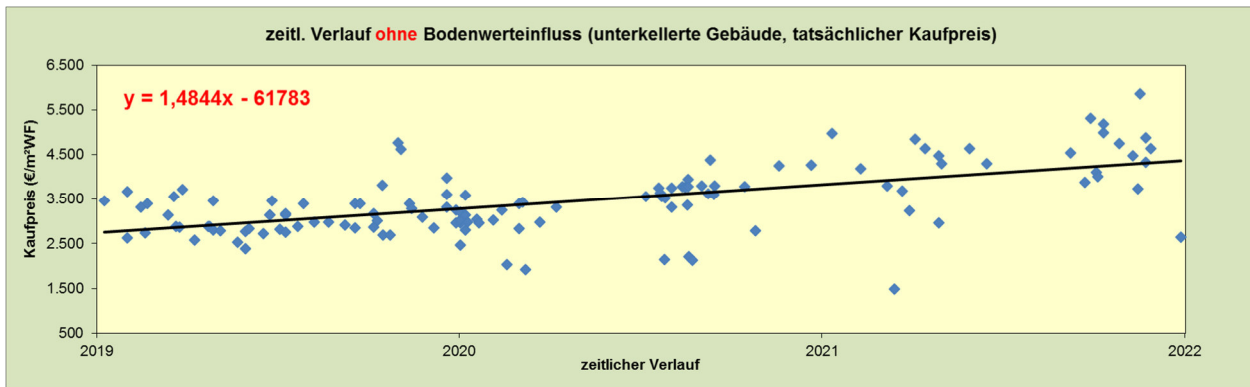
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundenen Bodenwert individuelle Faktoren bei der Kaufpreisfindung sind, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme ist zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes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



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



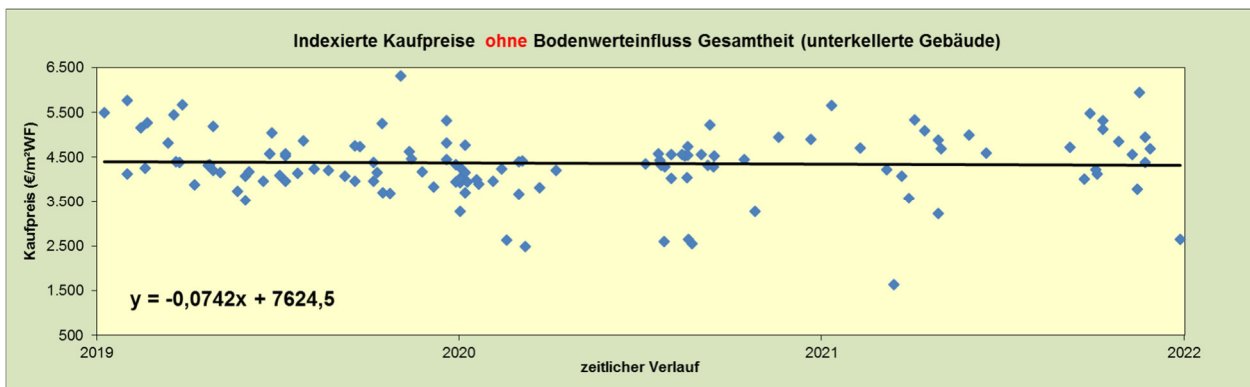
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen (>650 €/m²) höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkte C u. D) auf diese These ein.



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2019 – 2021. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = (1,4844 * x) - 61783$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2022 = 44562). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2022 indiziert.



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

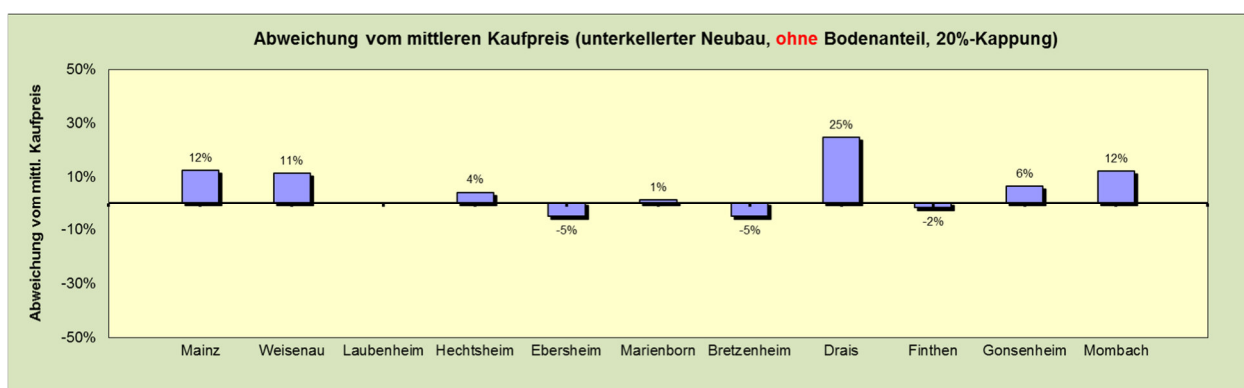
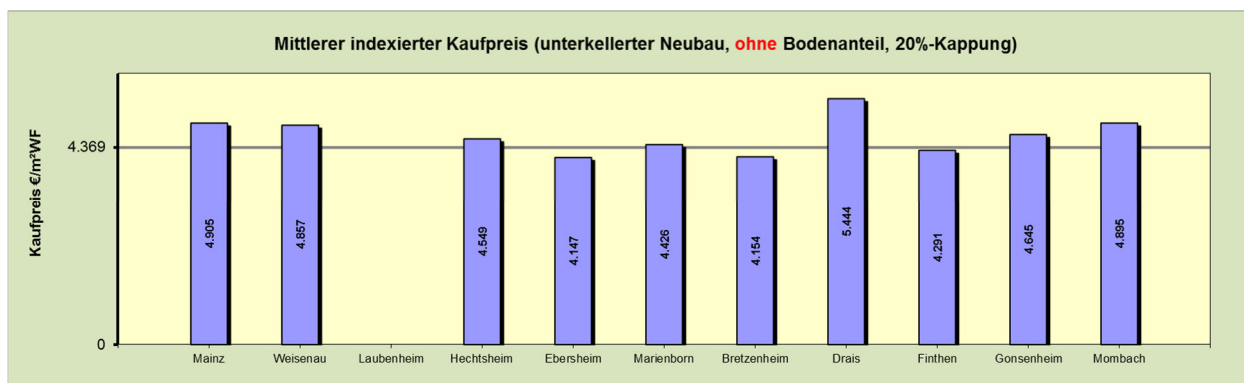
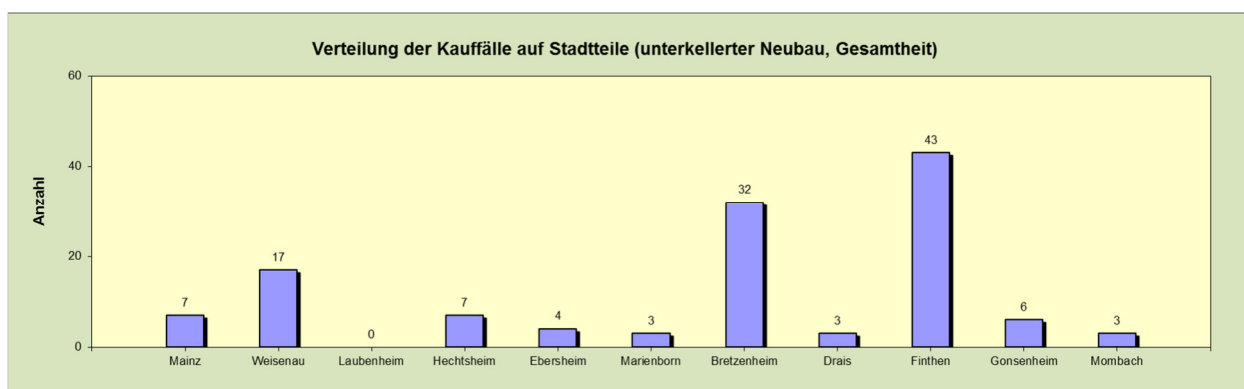
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2019 - 2021)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	4.366	4.552	4.447	3.820
Standardabweichung (Gesamtheit)	749	540	704	893
Anzahl (Gesamtheit)	125	15	91	19
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	4.369	4.545	4.418	3.861
Standardabweichung (20%-Kapp.)	254	156	259	456
Anzahl (20%-Kappung)	75	9	55	11
Abweichung zum Mittelwert		4%	1%	-12%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	3.970	4.243	4.008	2.652
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.864	4.770	4.943	4.321

Die Ableitung der Kaufpreise nach Bautyp weist auf, dass für freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften ein deutlich höherer Kaufpreis pro m²Wohnfläche gezahlt wird, als bei 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 2019 - 2022)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	4.366	4.813	4.895		4.307	4.144	4.524	4.126	5.270	4.156	4.609	4.779
Standardabweichung (Gesamtheit)	749	549	849		1.357	502	752	337	513	766	350	515
Anzahl (Gesamtheit)	125	7	17	0	7	4	3	32	3	43	6	3
			0									
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	4.369	4.905	4.857		4.549	4.147	4.426	4.154	5.444	4.291	4.645	4.895
Standardabweichung (20%-Kapp.)	254	375	291		616	610	0	123	0	221	298	0
Anzahl (20%-Kappung)	75	5	11	0	5	2	1	20	1	25	4	1
Abweichung zum Mittelwert		12%	11%		4%	-5%	1%	-5%	25%	-2%	6%	12%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	3.970	4.289	4.393		4.020	3.716		3.970		3.909	4.233	
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.864	5.253	5.267		5.335	4.579		4.380		4.560	4.943	



Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in einigen Stadtteilen Kaufpreise über dem stadtweiten Durchschnitt gezahlt wurden. Zu beachten ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge, die zu den dargestellten Ergebnissen führen.

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

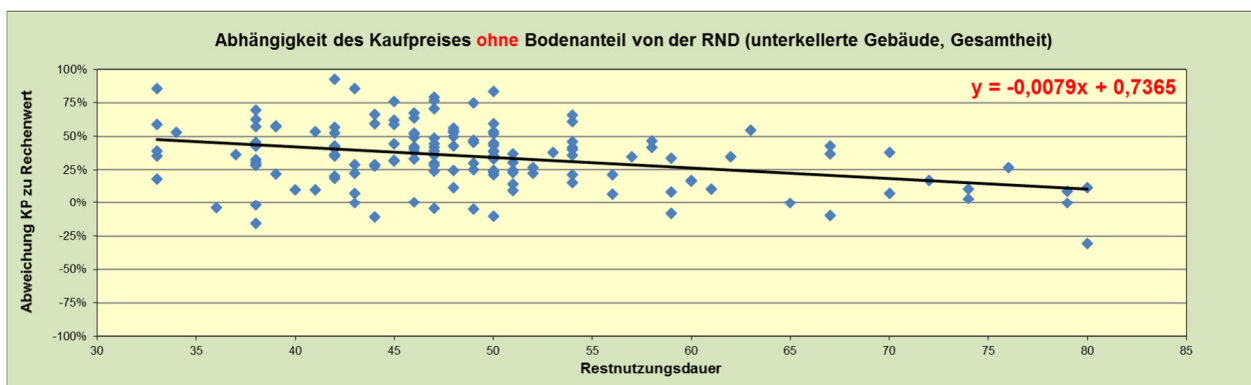
Insgesamt gingen 149 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2021 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer lag zwischen 33 und 80 Jahren (Mittelwert 49), die Wohnfläche im Mittel bei 157 m² (68 – 406 m²). Der Mittelwert der Grundstücksfläche lag bei 410 m² (87 – 1.225 m²), der mittlere Ausstattungszustand bei 2,8 (1,8 – 3,9).

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe der zuvor unter Abschnitt A) abgeleiteten Funktion ($y = 1,4844 * x - 61783$) wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2022 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 4.365 €/m²WF) indexiert.

Wie in Abschnitt C) und unter „Sachwertfaktoren 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%	5%	-15%	5%	-5%	-15%	10%	-15%	-10%	5%	25%

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

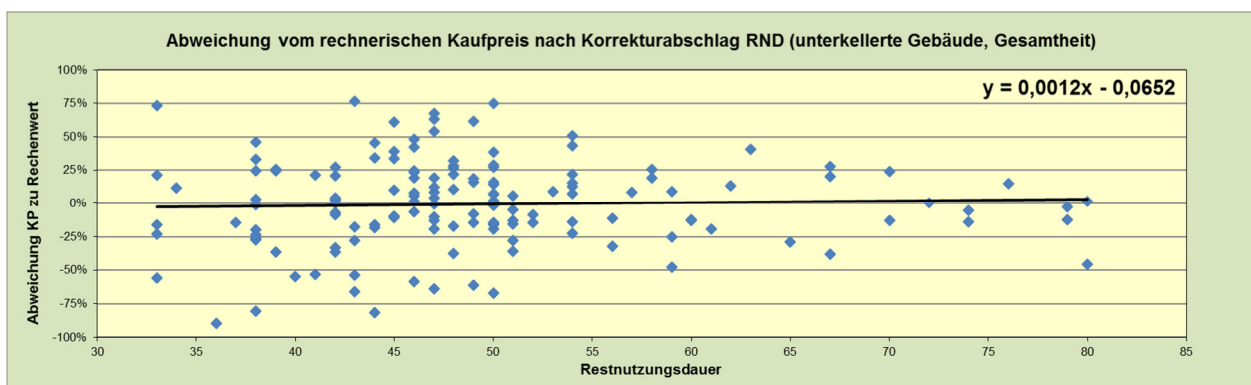


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0079 * x + 0,7365$$

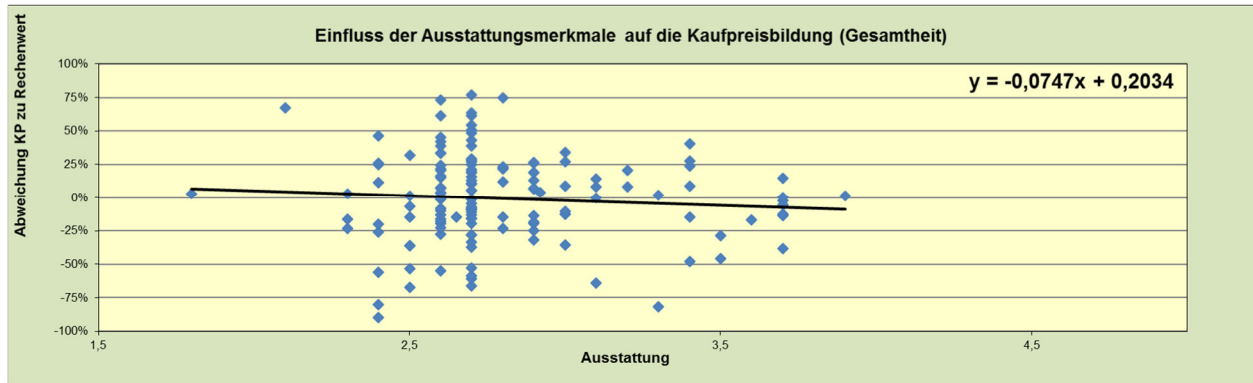
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

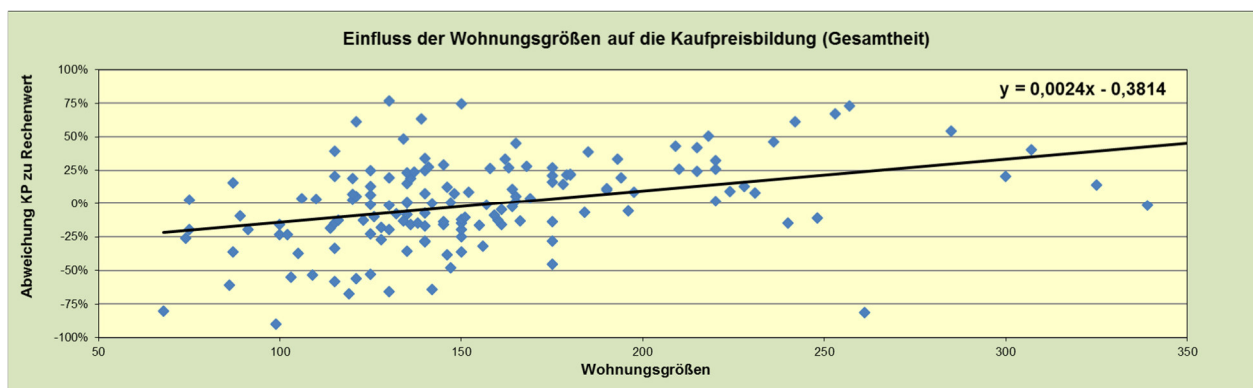


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

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 149 Kauffälle des Jahres 2021 ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 01.01.2022 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 4.365 €/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 „ $y = -0,0079 * x + 0,7365$ “ konnte der Abschlag aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ($x = \text{RND}$ in Jahren) gewürdigt werden. Das Ergebnis wurde zum indexierten, **bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil** ins Verhältnis gesetzt (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Baumängel und Instandhaltungstau, wurden berücksichtigt – entsprechend dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom rechnerischen Kaufpreis zum indexierten bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug 0,00% bei einer Standardabweichung von 34,03% und einem Median von 0,83%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum-/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (89) bei 0,87% und die Standardabweichung bei 13,92%.

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 (ImmoWertV21). **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 01.01.2022:	4.365 €/m ² WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(4.365 €/m ² WF x Stadtteilfaktor)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(4.365 €/m ² WF + 4.365 €/m ² WF x Stadtteilfaktor) x (-0,0079 * RND + 0,7365)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\begin{aligned} \text{Schätzwert} = & (4.365 \text{ €/m}^2\text{WF} + (4.365 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilfaktor})) \\ & - ((4.365 \text{ €/m}^2\text{WF} + (4.365 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteilfaktor})) \times (-0,0079 * \text{RND} + 0,7365)) \\ & \times \text{Objektgröße} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}) \end{aligned}$$

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 1972 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1972 + 80 Jahre - 2022 = 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 410 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. Instandhaltungsstau 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) zeitnah auf unserer Website unter dem Link „Downloads“.

Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 563 Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2020 ein.

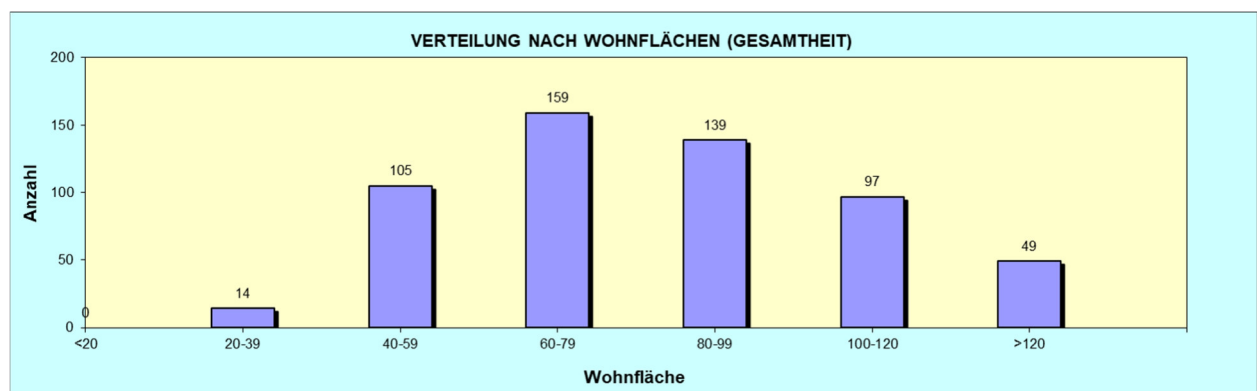
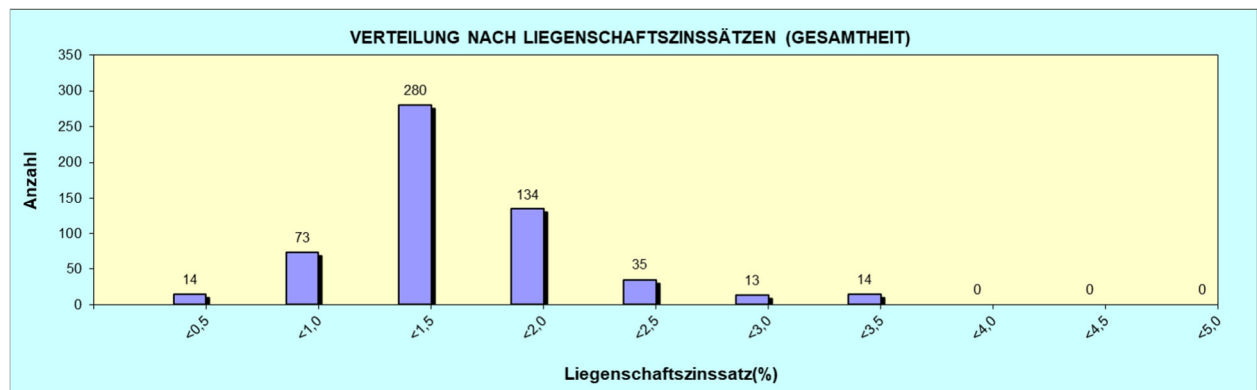
Modellbeschreibung

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

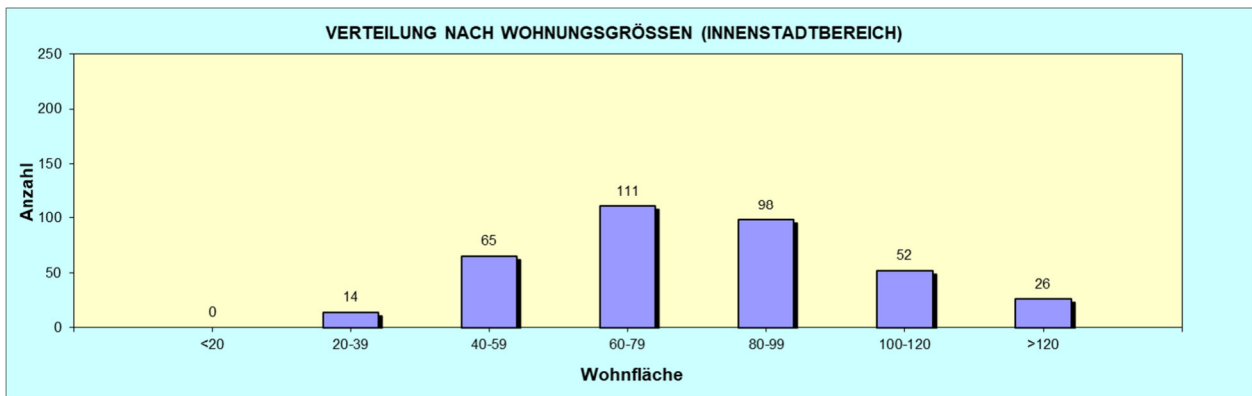
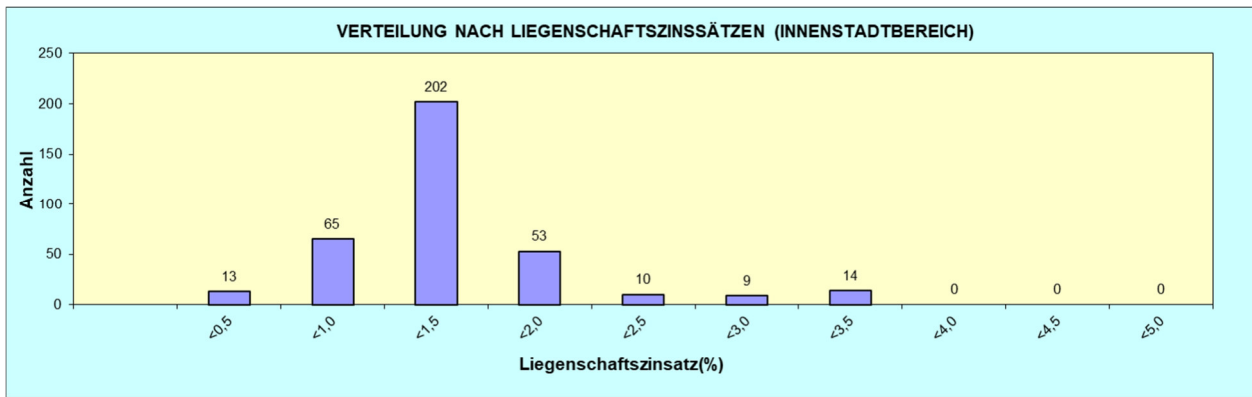
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

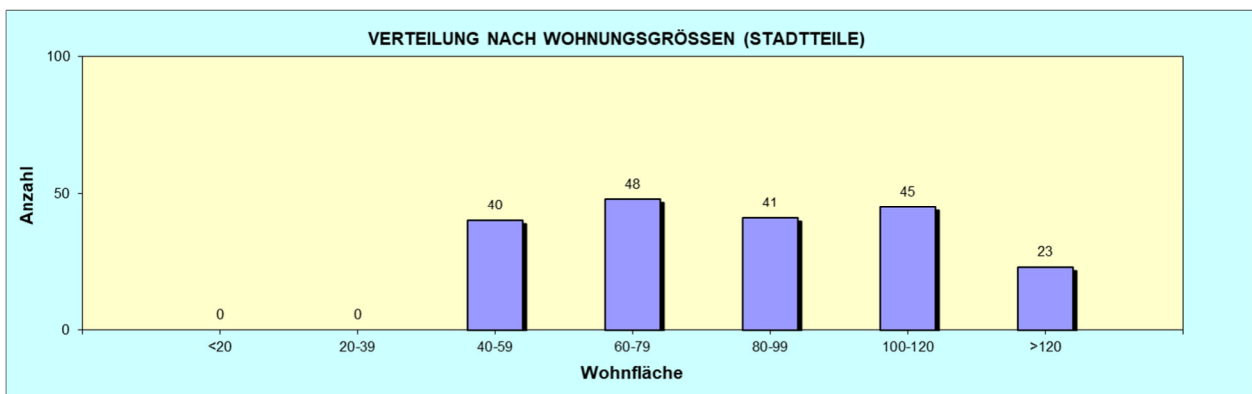
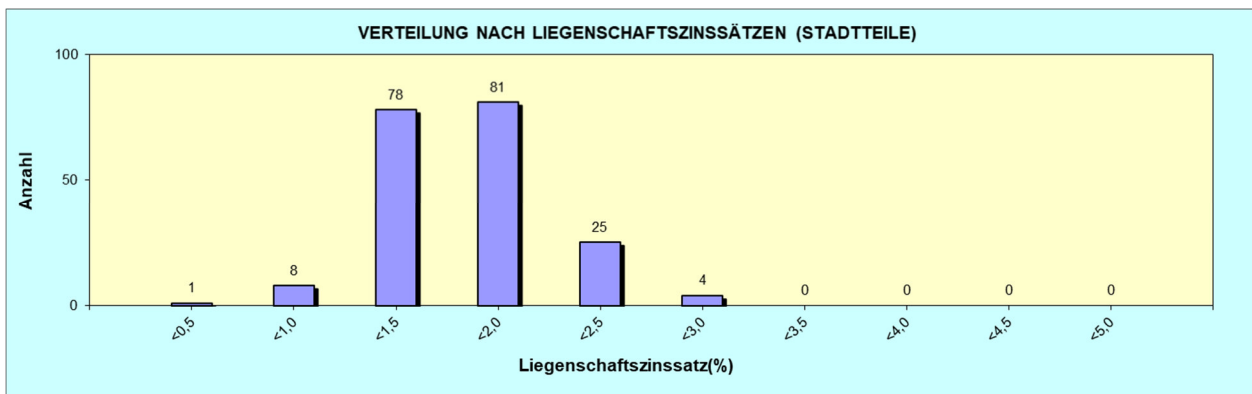
Gesamtheit (563 Kauffälle)



Innenstadtbereich (366 Kauffälle)

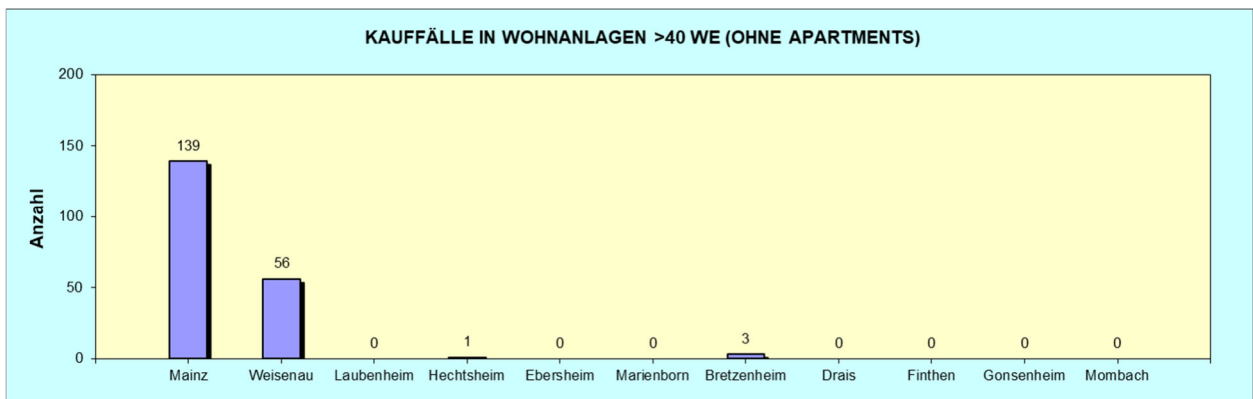
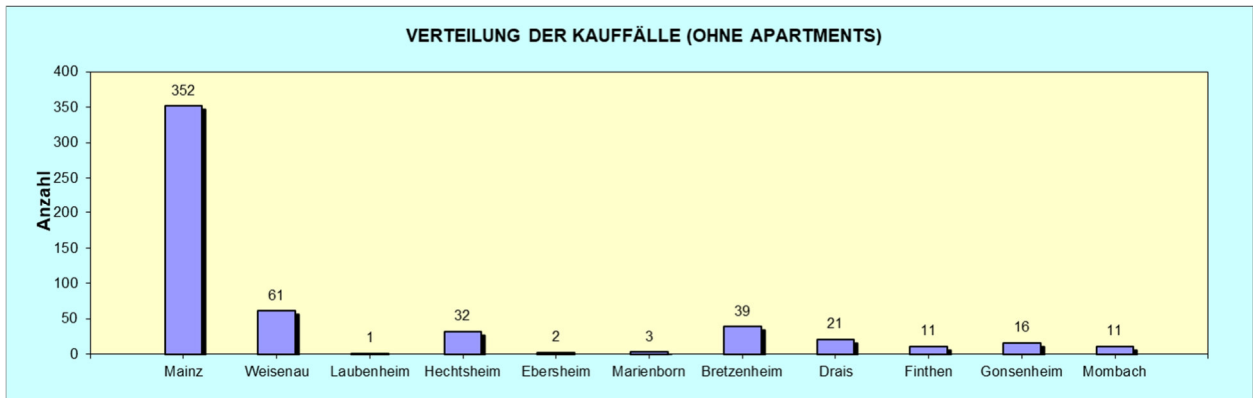
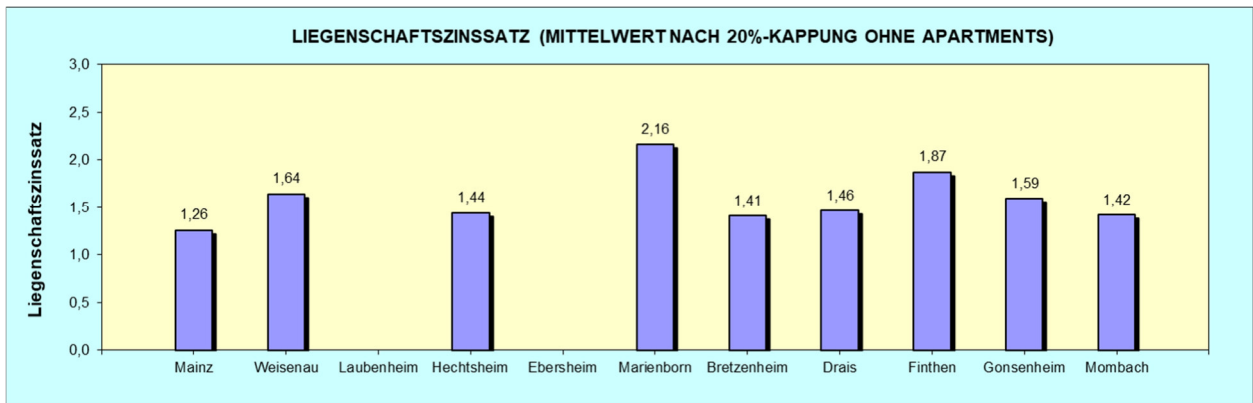


Stadtteile (197 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,44	1,36	1,68	2,39	1,44	1,26	2,22	1,51	1,50	1,77	1,66	1,37
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,51	0,55	0,24		0,20	0,18	0,12	0,55	0,15	0,64	0,39	0,26
Anzahl (Gesamtheit)	549	352	61	1	32	2	3	39	21	11	16	11
Mittelwert (20%-Kappung)	1,37	1,26	1,64		1,44		2,16	1,41	1,46	1,87	1,59	1,42
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,17	0,16	0,10		0,12			0,35	0,06	0,43	0,21	0,11
Anzahl (20%-Kappung)	329	212	37	0	20	0	1	23	13	7	10	7
Minimum (20%-Kappung)	1,06	1,00	1,50		1,26			1,02	1,38	1,38	1,35	1,28
Maximum (20%-Kappung)	1,69	1,56	1,88		1,58			1,98	1,60	2,30	1,96	1,54
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	199	139	56	0	1	0	0	3	0	0	0	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)	1,50	1,61		2,39	1,54	1,39				1,18		1,37
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,28	0,15			0,10					0,47		0,26
Anzahl (Gesamtheit)	49	15	0	1	16	1	0	0	0	5	0	11
				0	0					0		
Mittelwert (20%-Kappung)	1,52	1,61			1,55					1,38		1,42
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,07	0,06			0,03					0,06		0,11
Anzahl (20%-Kappung)	29	9	0	0	10	0	0	0	0	3	0	7
Minimum (20%-Kappung)	1,38	1,53			1,49					1,32		1,28
Maximum (20%-Kappung)	1,65	1,69			1,58					1,43		1,54
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,45	1,36	1,68		1,35	1,13	2,22	1,51	1,50	2,26	1,66	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,53	0,58	0,24		0,22		0,12	0,55	0,15	0,13	0,39	
Anzahl (Gesamtheit)	429	266	61	0	16	1	3	39	21	6	16	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,36	1,23	1,64		1,28		2,16	1,41	1,46	2,28	1,59	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,18	0,14	0,10		0,06			0,35	0,06	0,02	0,21	
Anzahl (20%-Kappung)	257	160	37	0	10	0	1	23	13	4	10	0
Minimum (20%-Kappung)	1,05	1,00	1,50		1,21			1,02	1,38	2,26	1,35	
Maximum (20%-Kappung)	1,71	1,52	1,88		1,38			1,98	1,60	2,31	1,96	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	162	102	56	0	1	0	0	3	0	0	0	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.

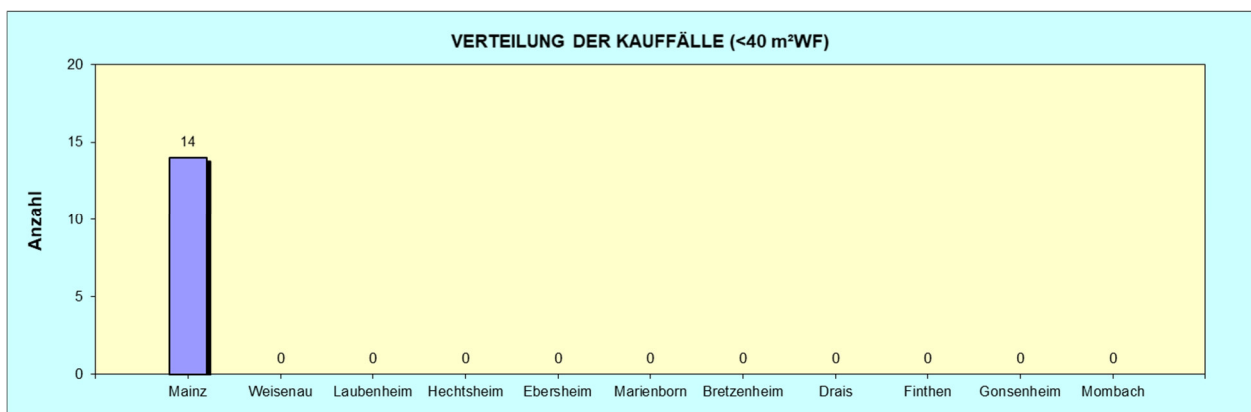
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,30	1,30										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,46	0,46										
Anzahl (Gesamtheit)	71	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,27	1,27										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,19	0,19										
Anzahl (20%-Kappung)	43	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,95	0,95										
Maximum (20%-Kappung)	1,66	1,66										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	37	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

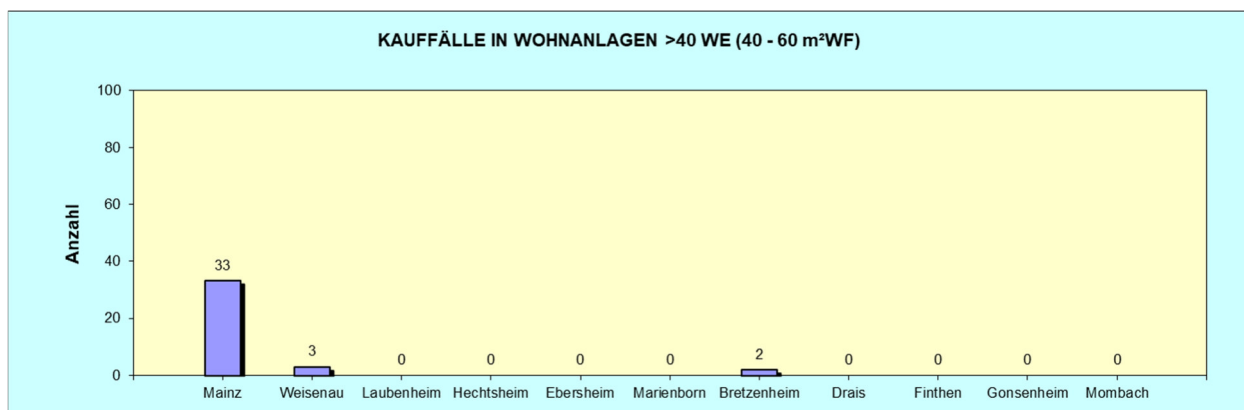
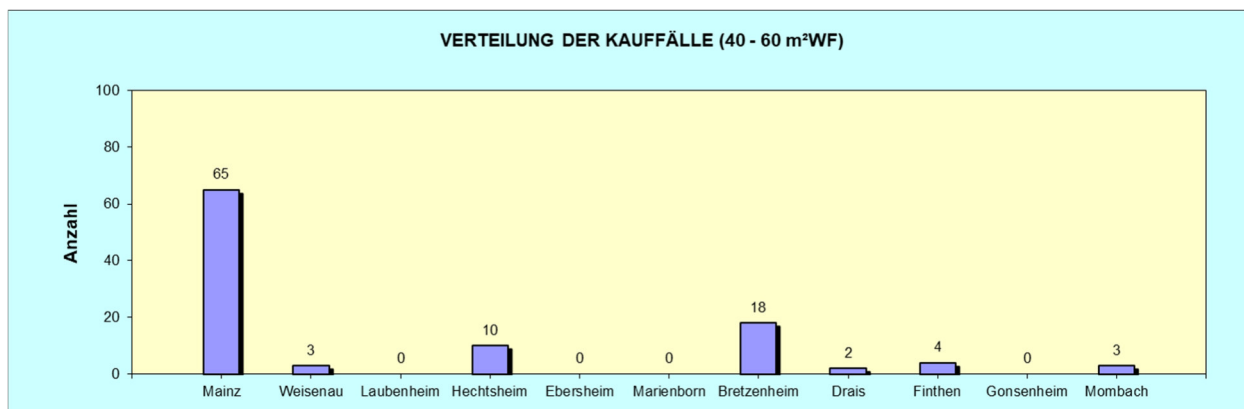
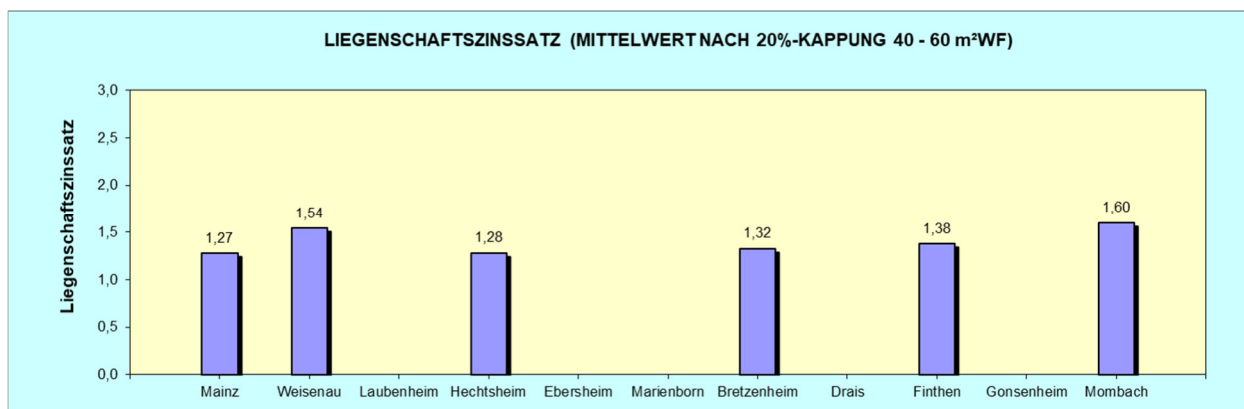
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,98	0,98										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,47	0,47										
Anzahl (Gesamtheit)	14	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,04	1,04										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,36	0,36										
Anzahl (20%-Kappung)	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,47	0,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,35	1,35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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



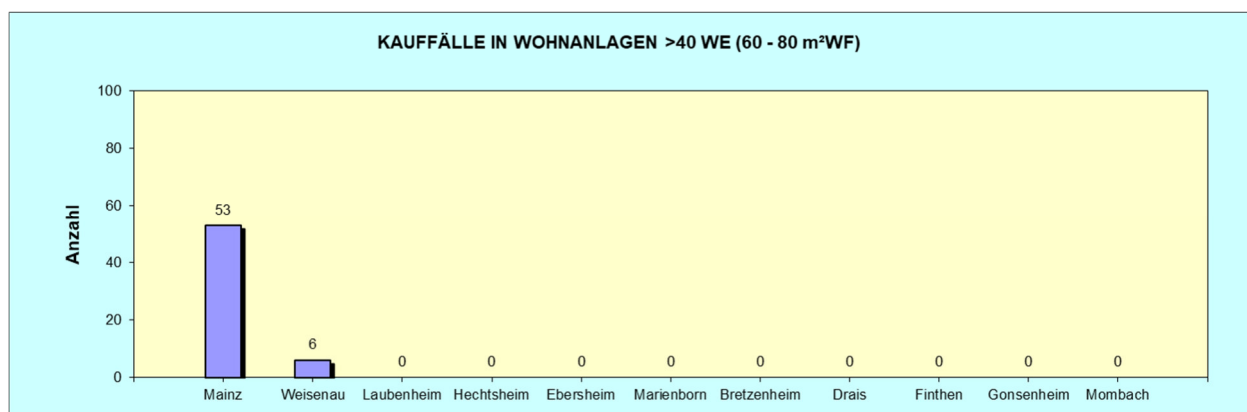
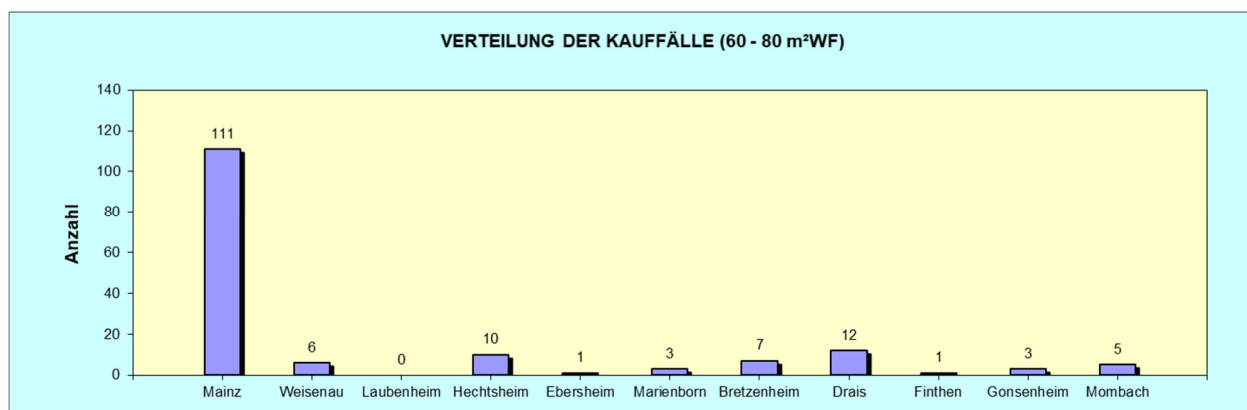
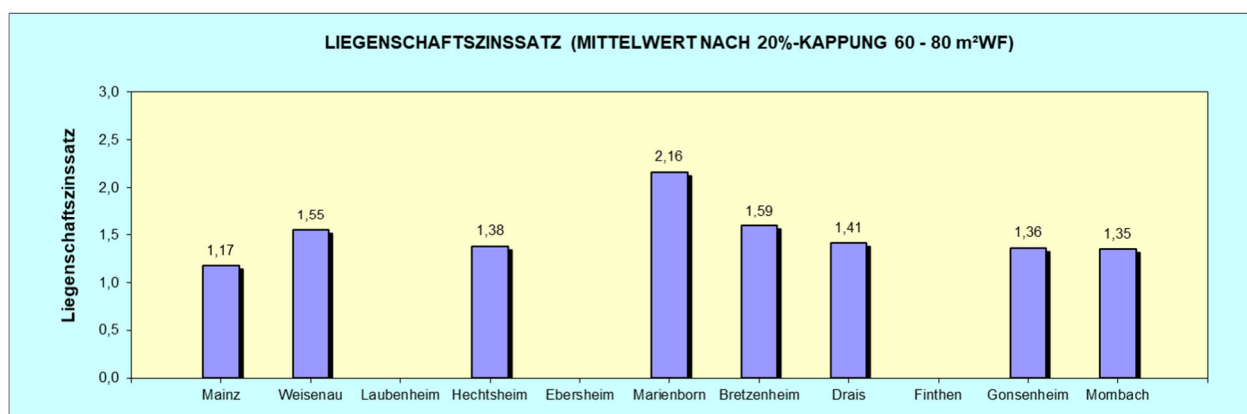
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,36	1,32	1,63		1,31			1,46	1,48	1,14		1,58
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,40	0,40	0,18		0,18			0,51	0,07	0,53		0,03
Anzahl (Gesamtheit)	105	65	3	0	10	0	0	18	2	4	0	3
Mittelwert (20%-Kappung)	1,30	1,27	1,54		1,28			1,32		1,38		1,60
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,11	0,09			0,07			0,29		0,08		
Anzahl (20%-Kappung)	63	39	1	0	6	0	0	10	0	2	0	1
Minimum (20%-Kappung)	1,11	1,14	0	0	1,21	0	0	1,07	0	1,32	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,54	1,43	0	0	1,38	0	0	1,90	0	1,43	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	38	33	3	0	0	0	0	2	0	0	0	0



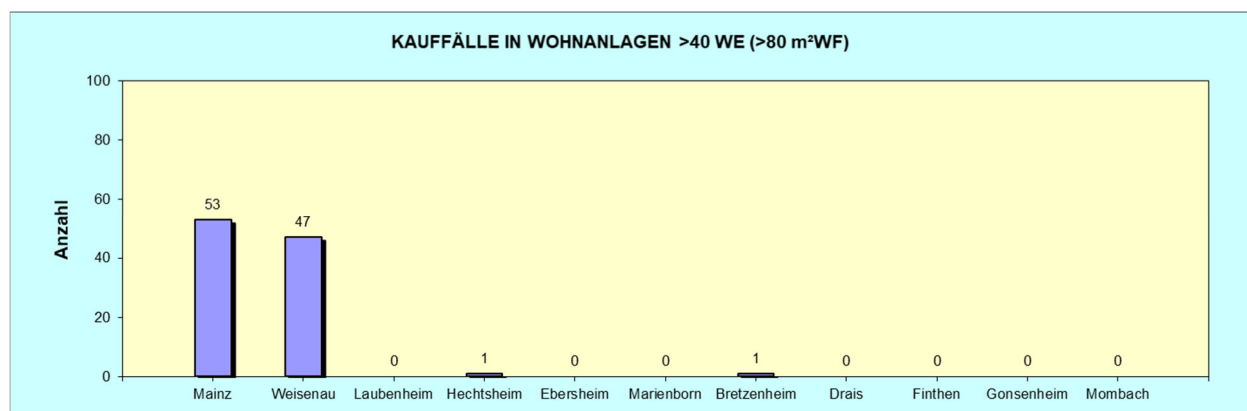
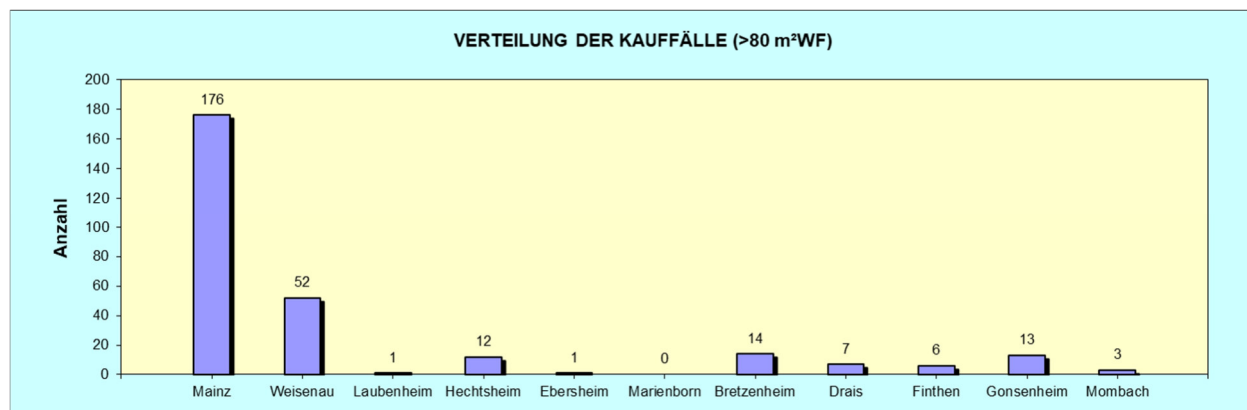
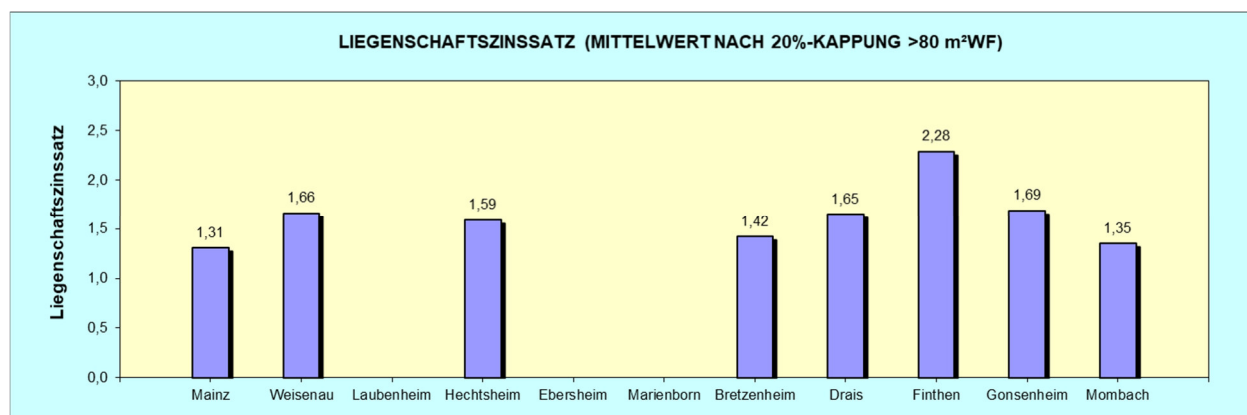
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,36	1,30	1,52		1,39	1,13	2,22	1,61	1,41	2,01	1,36	1,25
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,48	0,52	0,14		0,14		0,12	0,59	0,08		0,01	0,33
Anzahl (Gesamtheit)	159	111	6	0	10	1	3	7	12	1	3	5
Mittelwert (20%-Kappung)	1,27	1,17	1,55		1,38		2,16	1,59	1,41		1,36	1,35
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,18	0,17	0,08		0,11			0,51	0,04			0,12
Anzahl (20%-Kappung)	95	67	4	0	6	0	1	5	8	0	1	3
Minimum (20%-Kappung)	0,99	0,98	1,45	0	1,26	0	0	0,95	1,35	0	0	1,28
Maximum (20%-Kappung)	1,58	1,53	1,61	0	1,50	0	0	2,32	1,48	0	0	1,48
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	59	53	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,51	1,41	1,70	2,39	1,61	1,39		1,53	1,64	2,15	1,73	1,37
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,55	0,62	0,25		0,14			0,60	0,16	0,38	0,40	0,13
Anzahl (Gesamtheit)	285	176	52	1	12	1	0	14	7	6	13	3
Mittelwert (20%-Kappung)	1,46	1,31	1,66		1,59			1,42	1,65	2,28	1,69	1,35
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,19	0,16	0,11		0,05			0,41	0,14	0,02	0,16	
Anzahl (20%-Kappung)	171	106	32	0	8	0	0	8	5	4	7	1
Minimum (20%-Kappung)	1,12	1,04	1,50	0	1,55	0	0	1,01	1,47	2,26	1,41	0
Maximum (20%-Kappung)	1,82	1,65	1,90	0	1,68	0	0	1,92	1,77	2,31	1,96	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	102	53	47	0	1	0	0	1	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.389 Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 ein.

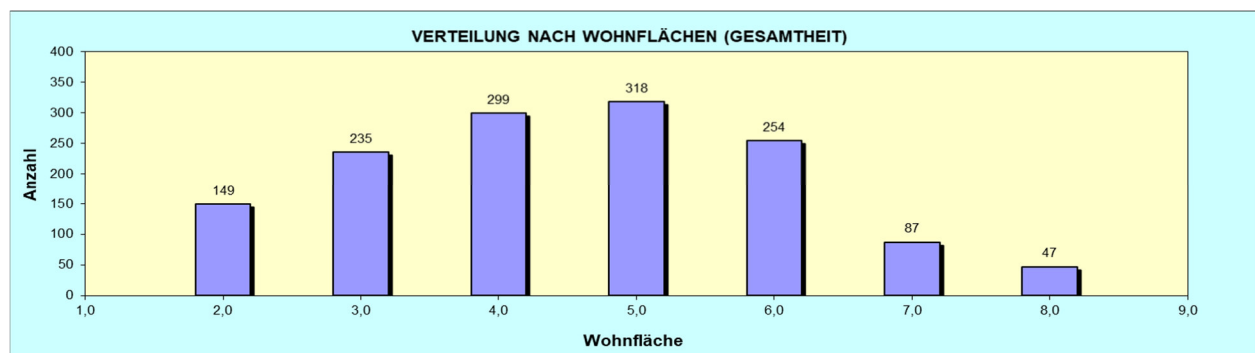
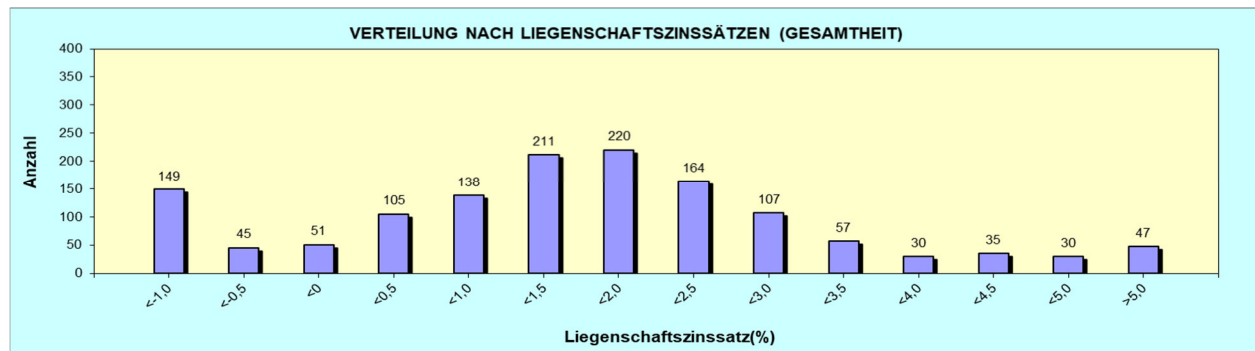
Modellbeschreibung

- Die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum.
- Der Mietansatz entspricht der ortsüblichen 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.

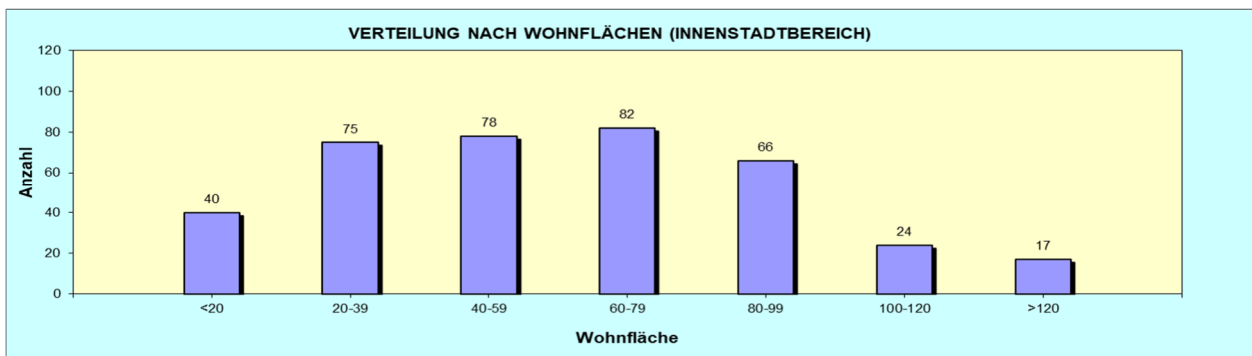
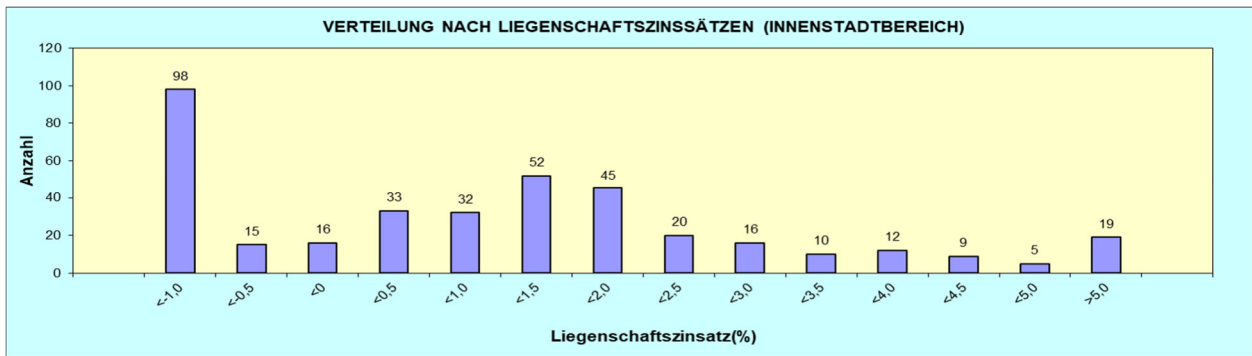
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

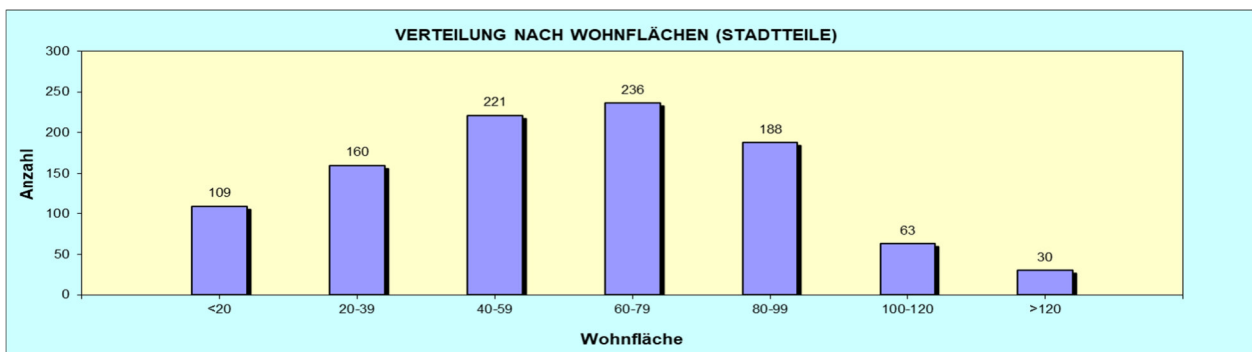
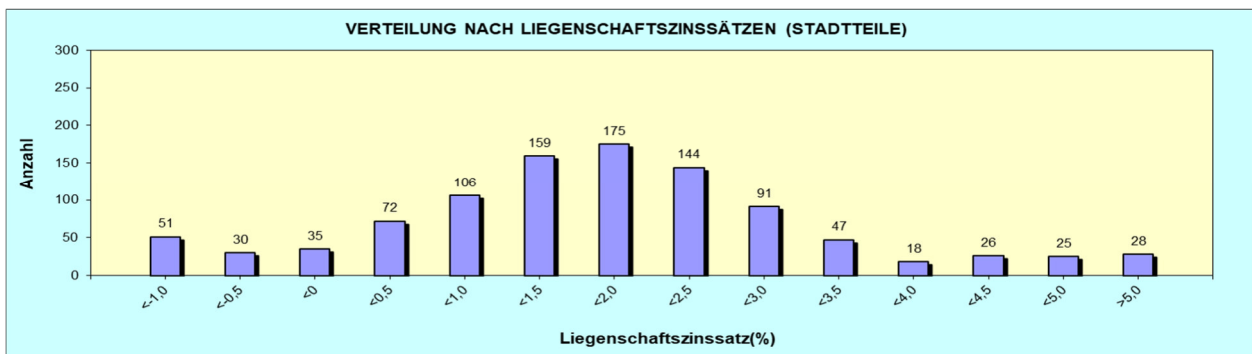
Gesamtheit (1.389 Kauffälle)



Innenstadtbereich (382 Kauffälle)

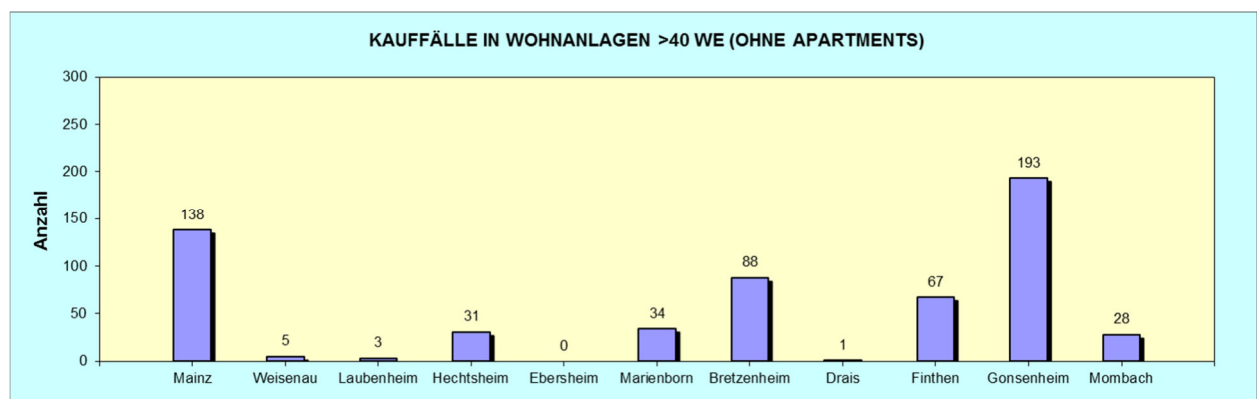
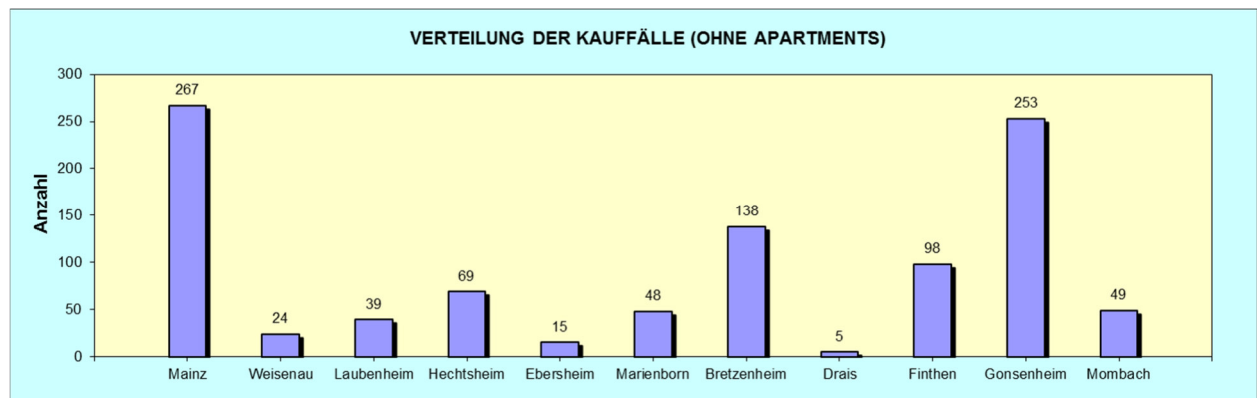
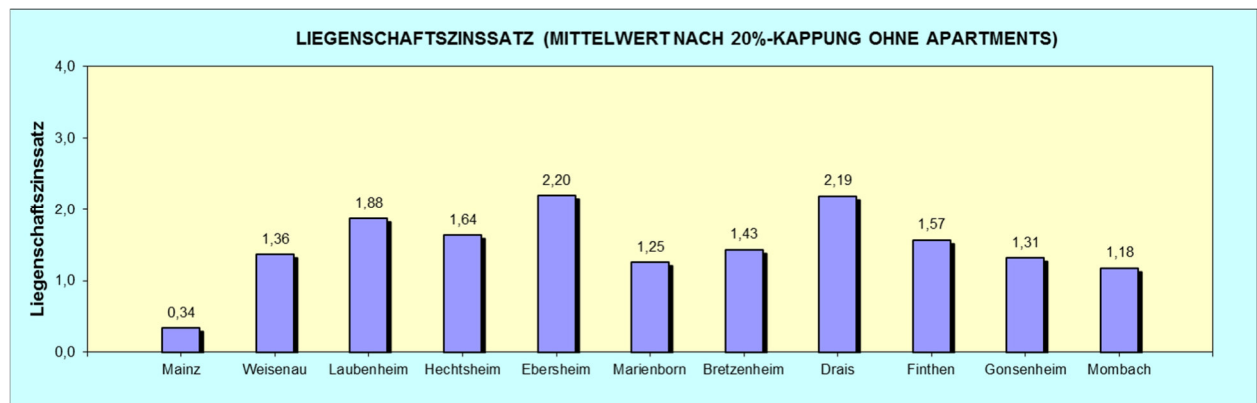


Stadtteile (1.007 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

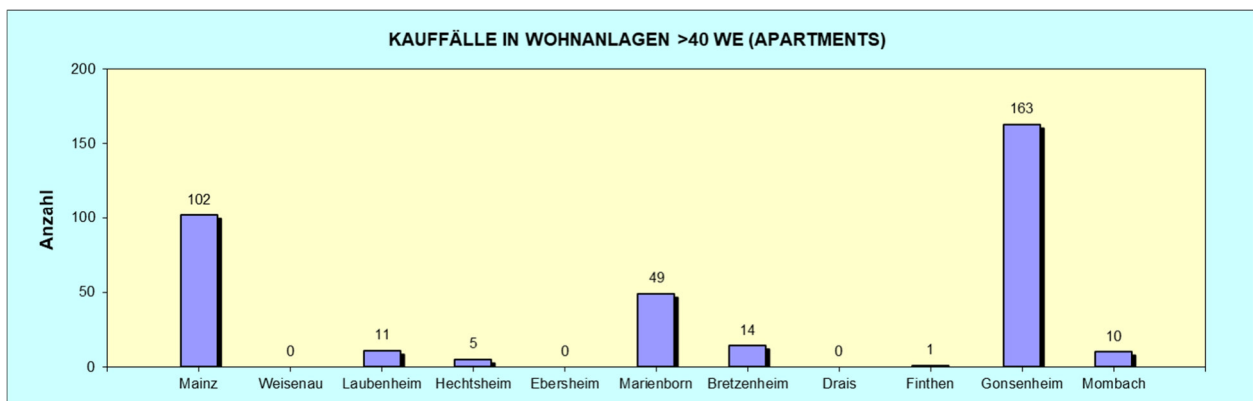
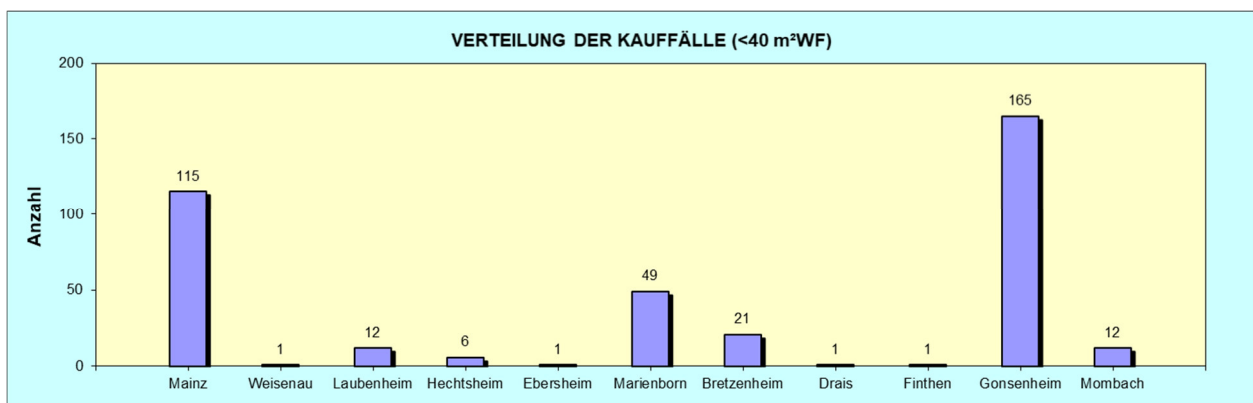
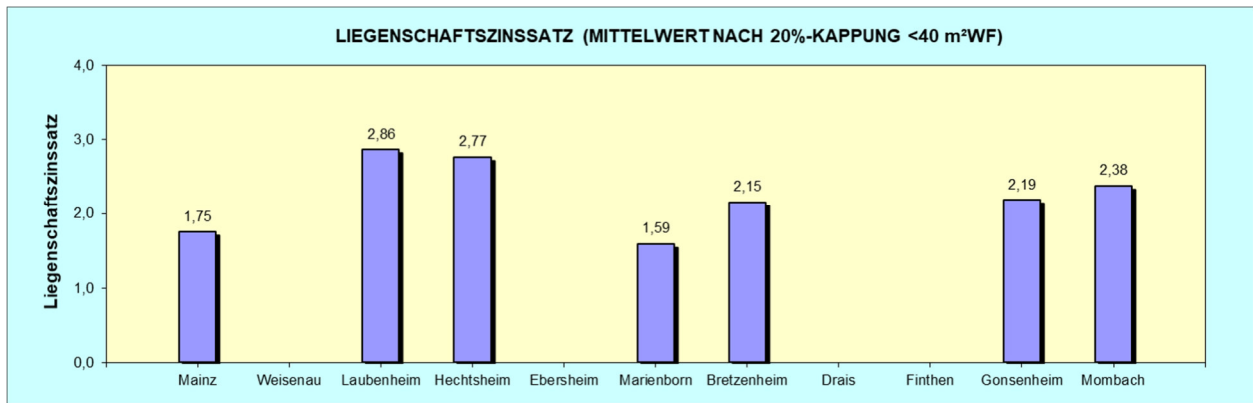
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,03	-0,19	1,32	1,97	1,95	2,20	1,47	1,52	2,62	1,56	1,18	1,33
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,47	3,64	1,57	0,66	1,44	0,74	2,15	1,53	1,33	1,12	1,81	2,44
Anzahl (Gesamtheit)	1005	267	24	39	69	15	48	138	5	98	253	49
Mittelwert (20%-Kappung)	1,28	0,34	1,36	1,88	1,64	2,20	1,25	1,43	2,19	1,57	1,31	1,18
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,60	1,13	0,68	0,21	0,45	0,47	0,64	0,58	0,38	0,40	0,55	0,96
Anzahl (20%-Kappung)	603	161	14	23	41	9	28	82	3	58	151	29
Minimum (20%-Kappung)	-0,01	-2,28	0,17	1,51	1,00	1,36	0,22	0,45	1,76	0,83	0,16	-0,17
Maximum (20%-Kappung)	2,29	1,75	2,12	2,22	2,57	2,76	2,31	2,47	2,42	2,20	2,27	2,79
		0										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	588	138	5	3	31	0	34	88	1	67	193	28



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

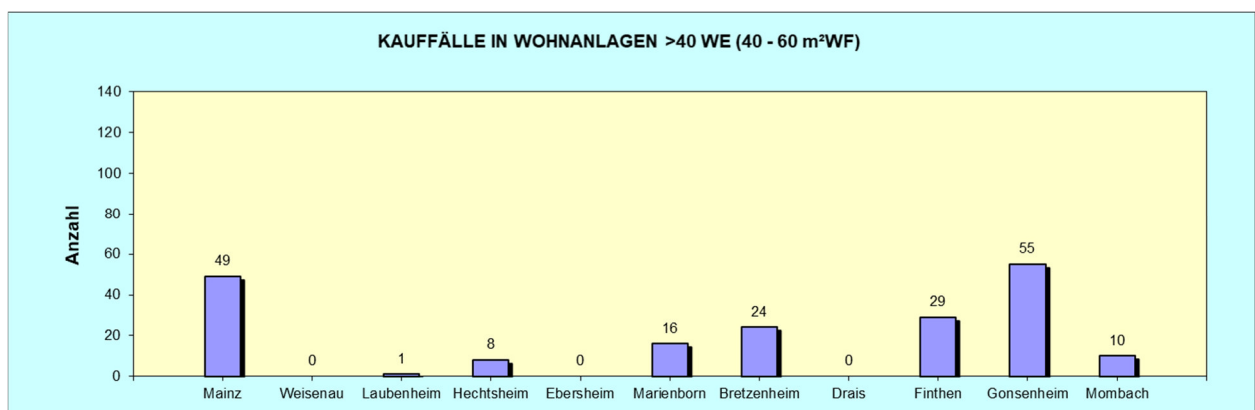
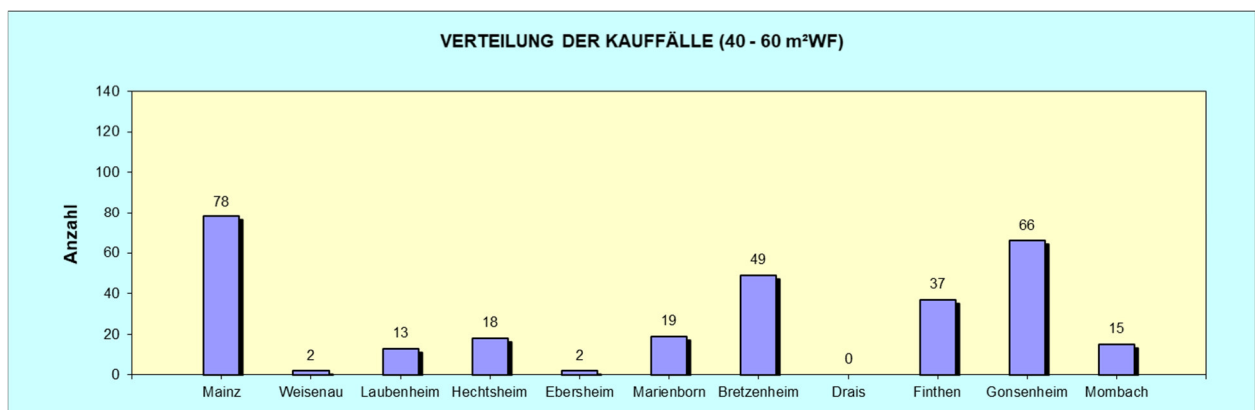
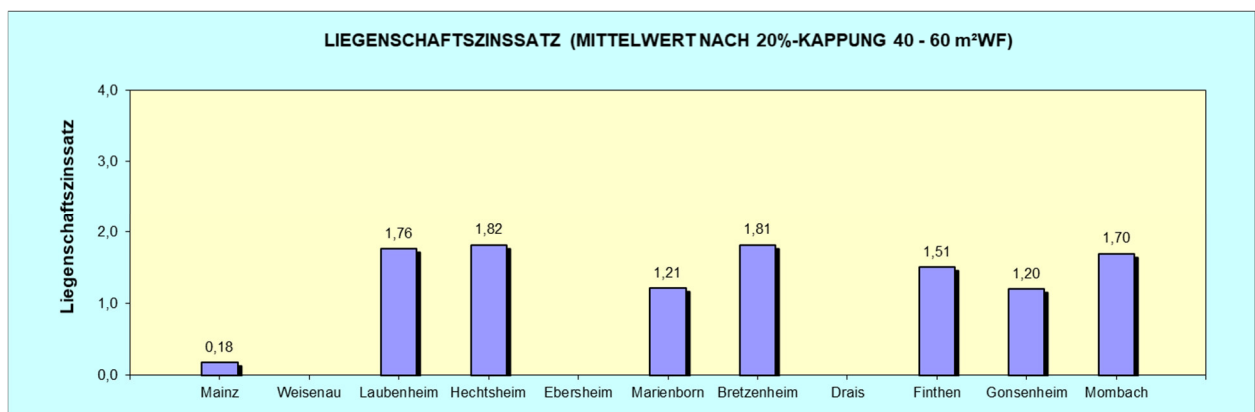
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,07	1,71	-2,78	3,28	2,71	4,51	1,59	2,27	3,28	4,50	2,28	2,48
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,29	3,30		1,99	0,93		1,50	0,75			1,66	2,35
Anzahl (Gesamtheit)	384	115	1	12	6	1	49	21	1	1	165	12
Mittelwert (20%-Kappung)	2,06	1,75		2,86	2,77		1,59	2,15			2,19	2,38
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,66	1,05		0,87	0,59		0,52	0,20			0,57	1,57
Anzahl (20%-Kappung)	230	69	0	8	4	0	29	13	0	0	99	8
Minimum (20%-Kappung)	0,78	-0,21	0	1,65	1,94	0	0,75	1,88	0	0	1,16	-0,07
Maximum (20%-Kappung)	3,40	3,92	0	4,27	3,26	0	2,47	2,52	0	0	3,40	5,09
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	355	102	0	11	5	0	49	14	0	1	163	10



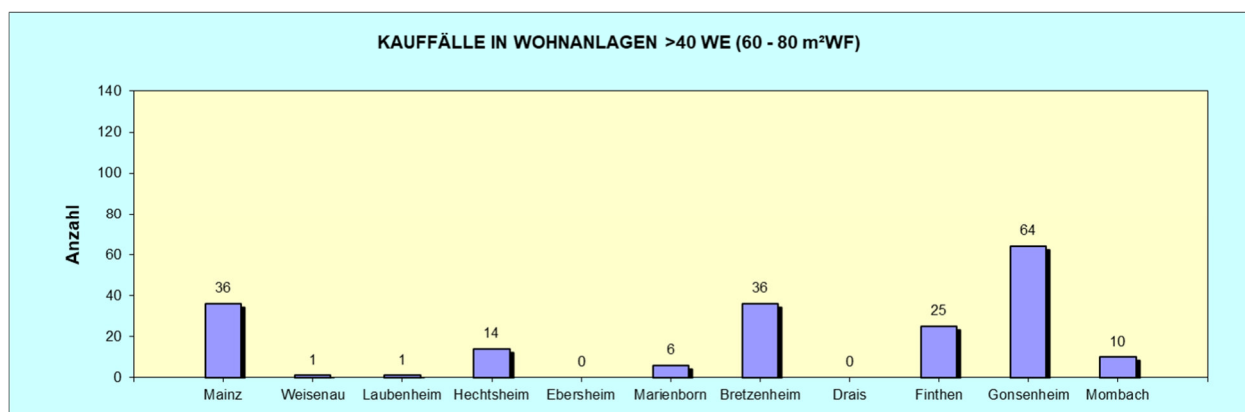
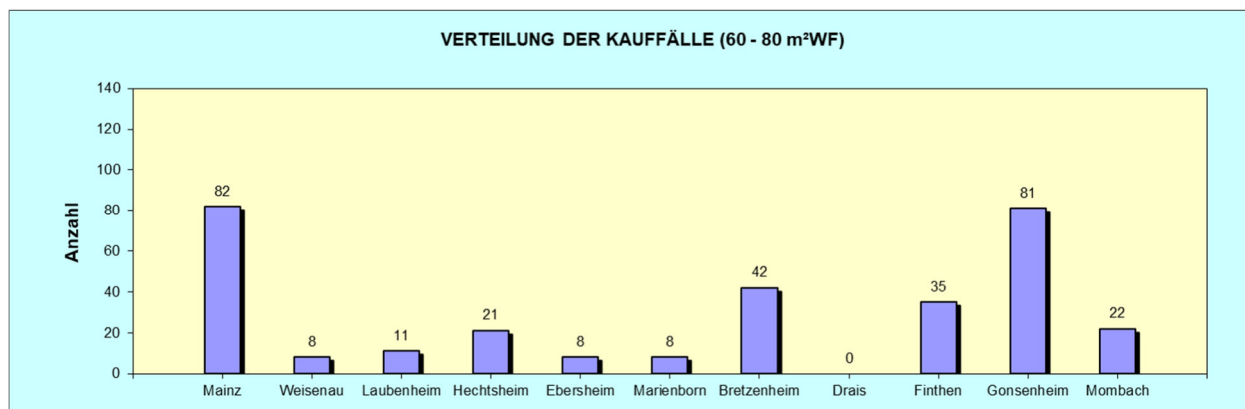
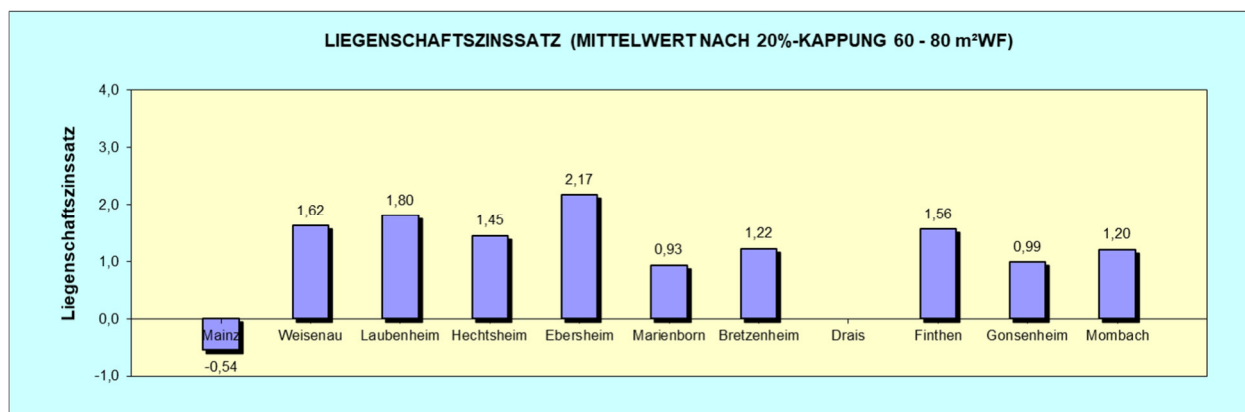
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,14	0,00	2,30	1,86	2,01	1,26	1,75	1,97		1,44	0,98	1,64
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,76	4,12	0,59	0,64	1,20	0,14	3,13	1,46		1,03	2,48	1,86
Anzahl (Gesamtheit)	299	78	2	13	18	2	19	49	0	37	66	15
Mittelwert (20%-Kappung)	1,32	0,18		1,76	1,82		1,21	1,81		1,51	1,20	1,70
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,60	1,15		0,16	0,45		0,69	0,52		0,41	0,70	0,89
Anzahl (20%-Kappung)	179	46	0	7	10	0	11	29	0	23	39	9
Minimum (20%-Kappung)	0,06	-2,39	0	1,51	1,13	0	0,47	0,98	0	0,67	-0,15	0,39
Maximum (20%-Kappung)	2,44	1,50	0	1,97	2,52	0	2,23	2,76	0	2,04	2,51	2,78
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	192	49	0	1	8	0	16	24	0	29	55	10



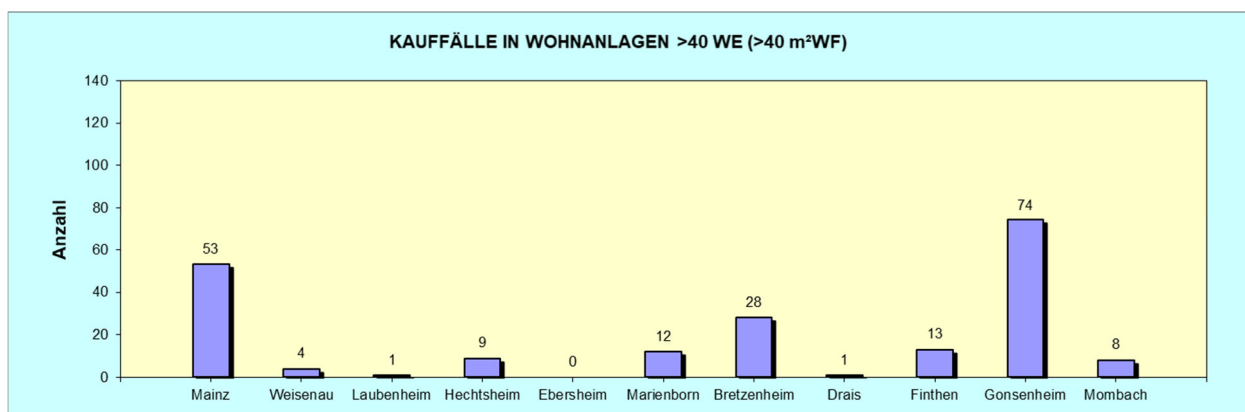
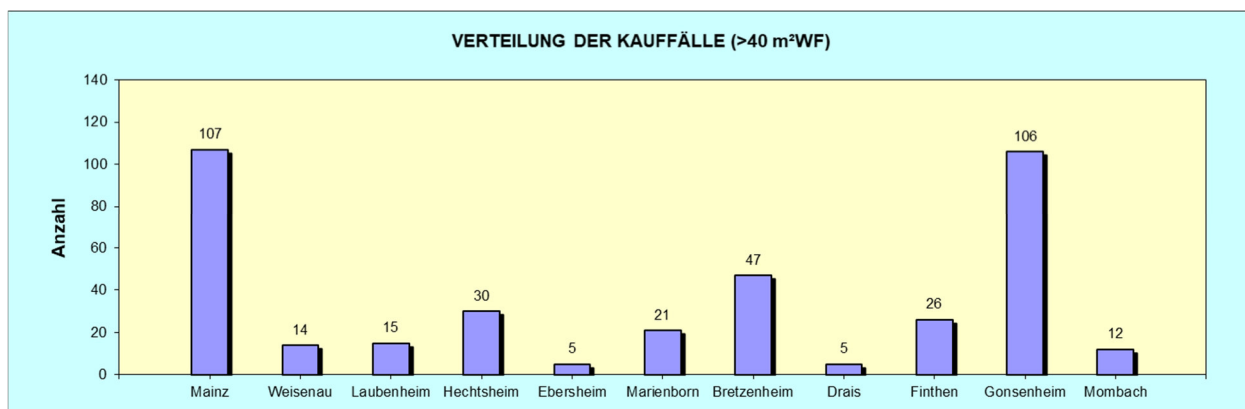
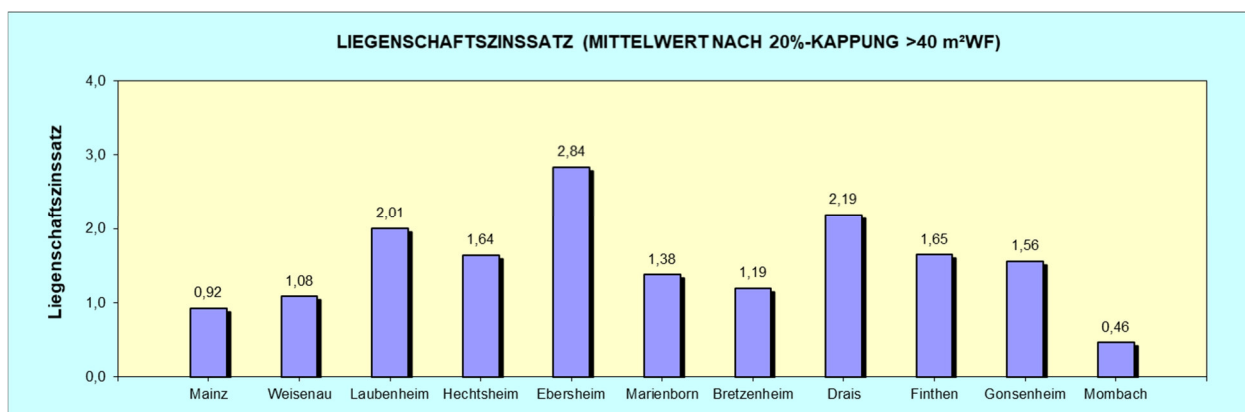
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,63	-1,30	1,15	1,89	1,79	2,18	0,98	1,33		1,62	0,92	1,19
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,62	3,73	1,65	0,66	1,57	0,57	1,32	1,91		1,18	1,60	2,40
Anzahl (Gesamtheit)	318	82	8	11	21	8	8	42	0	35	81	22
Mittelwert (20%-Kappung)	1,03	-0,54	1,62	1,80	1,45	2,17	0,93	1,22		1,56	0,99	1,20
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,71	1,65	0,53	0,28	0,56	0,14	0,94	0,82		0,43	0,65	1,10
Anzahl (20%-Kappung)	190	50	4	7	13	4	4	26	0	21	49	14
Minimum (20%-Kappung)	-0,55	-4,65	0,92	1,40	0,77	1,97	0,17	-0,08	0	0,87	-0,27	-0,17
Maximum (20%-Kappung)	2,19	1,51	2,12	2,22	2,72	2,28	2,29	2,79	0	2,18	2,03	3,48
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	193	36	1	1	14	0	6	36	0	25	64	10



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,27	0,52	1,28	2,12	2,02	2,60	1,39	1,22	2,62	1,65	1,49	1,19
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,04	2,97	1,64	0,70	1,52	0,83	1,09	1,07	1,33	1,18	1,41	3,20
Anzahl (Gesamtheit)	388	107	14	15	30	5	21	47	5	26	106	12
Mittelwert (20%-Kappung)	1,42	0,92	1,08	2,01	1,64	2,84	1,38	1,19	2,19	1,65	1,56	0,46
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,51	0,84	0,70	0,16	0,42	0,19	0,50	0,56	0,38	0,47	0,42	1,35
Anzahl (20%-Kappung)	232	65	8	9	18	3	13	29	3	16	64	8
Minimum (20%-Kappung)	0,33	-1,12	0,17	1,72	1,18	2,70	0,64	0,21	1,76	0,74	0,84	-1,38
Maximum (20%-Kappung)	2,32	2,00	1,95	2,18	2,44	3,05	2,31	2,11	2,42	2,32	2,34	2,66
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	203	53	4	1	9	0	12	28	1	13	74	8



Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 37 Kauffälle aus den Jahren 2020-2021. 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 21% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 131 Kauffälle der Jahre 2014-2021, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 12%). **Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (11 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +8%**. Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel 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.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung.
- der 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 Instandhaltungssaus in 4 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / erheblich: -75.000 € / sehr erheblich: -125.000 €) 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 2021 sind farbig dargestellt.

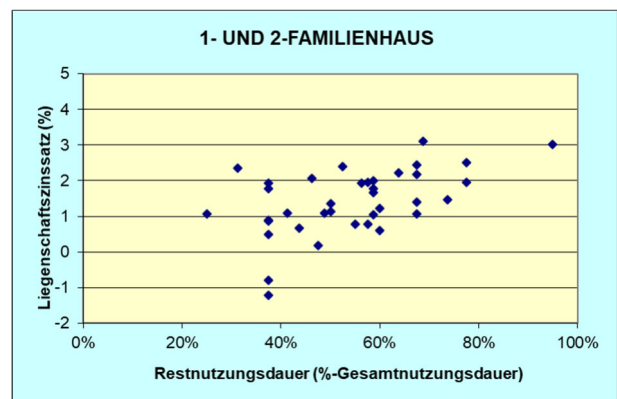
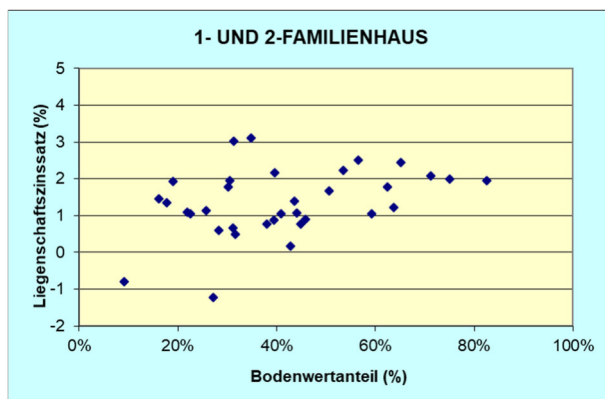
Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (1-FH / 2-FH)

	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.	Finthen	1	860	43%	48%	8,65	74	4.527	0,17	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Stp.; mittl. Inst.-stau
4.	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
5.	Bretzenheim	9	770	28%	60%	8,50	122	4.508	0,60	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
6.	Finthen	1	550	31%	44%	10,00	122	3.320	0,67	2 WE (46/76), einf. Wohnl.; Nebengeb.; mittl. Inst.-stau
7.	Hechtsheim	6	775	38%	58%	7,50	120	3.667	0,77	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga (UG); Splitlevel; einf. Inst.-stau
8.	Bretzenheim	3	845	45%	55%	11,40	114	5.956	0,78	2 WE (57/57), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga in KG; San. 2010 (Hzg.)
9.	Gonsenheim	13	690	39%	38%	9,84	221	3.570	0,87	mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
10.	Gonsenheim	15	725	46%	38%	13,65	167	5.090	0,89	2 EFH; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2010 (Fenster, WDVS, Oberflächen, Dach)
11.	Ebersheim	10	550	59%	59%	8,67	135	4.756	1,04	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
12.	Bretzenheim	13	1.140	41%	68%	8,52	120	4.083	1,06	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
13.	Mombach	1	465	23%	25%	7,89	90	1.556	1,06	2 WE (45/45), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.
14.	Laubenheim	1	695	44%	49%	7,85	130	2.231	1,08	2 WE (50/80), Ausst. 2,0, einf. Wohnl.; erh. Inst.-stau
15.	Weisenau	1	635	22%	41%	12,25	102	3.431	1,09	2 WE (52/50), Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; einf. Inst.-stau
16.	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
17.	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
18.	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),
19.	Ebersheim	2	550	44%	68%	7,11	106	2.844	1,40	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
20.	Gonsenheim	16	770	16%	74%	10,60	150	4.620	1,46	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Stp
21.	Laubenheim	10	905	51%	59%	10,80	169	4.320	1,67	2 WE (69/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga
22.	Marienborn	1	685	63%	59%	9,61	194	3.531	1,77	3 WE (32/80/82), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 2 Ga.; ZV; erh. Inst.-stau
23.	Finthen	1	860	30%	38%	7,22	180	1.944	1,78	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Carport; San. 2005
24.	Gonsenheim	18	585	19%	56%	9,60	250	3.000	1,93	2 WE (125/125), Ausst. 3,3, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; umf. San. 2010
25.	Ebersheim	1	550	83%	38%	9,89	135	2.963	1,94	einf. Ausst.; Ga, Stp.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau
26.	Mainz	21	1.380	107%	58%	9,29	140	4.055	1,95	Ausst. 2,0, gute Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
27.	Drais	1	925	30%	78%	8,11	228	3.197	1,96	2 WE (108/120); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 3 Stp.
28.	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)
29.	Finthen	8	860	71%	46%	8,95	190	3.237	2,07	2 WE (120/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga, Carp., Stp
30.	Bretzenheim	9	875	40%	68%	10,30	99	3.788	2,17	Ausst. 2,6, gute Wohnl.; Carp. u. 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	980	102%	31%	6,25	120	2.000	2,36	2 WE (40/80), Ausst., 2,4, gute Wohnl.; einf. Inst.-stau; 3 Stp
33.	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
34.	Finthen	2	915	65%	68%	9,85	209	3.062	2,45	2 WE (136/73), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; Split-Level
35.	Mainz	28	925	57%	78%	9,13	343	3.268	2,50	2 WE (149/194), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Carp., Stp.
36.	Mombach	6	535	31%	95%	16,85	178	5.556	3,02	2 WE (30/148), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga; Pool; durchgr. San. 2017
37.	Bretzenheim	9	875	35%	69%	12,50	120	3.583	3,10	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Stp

Gesamtheit (1-37):

Mittelwert:	1,42	20%-Kappung (8-30):	1,46
Stand.abw.:	0,92		0,45
Anzahl:	37		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 127 Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021. 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 2021 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	1.155	25%	9,08	732	2.666	-1,95	33 WE (Ap: 11-40 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
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.	Mainz	10	1.450	38%	7,86	616	3.190	-0,67	10 WE (58-62 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2007
4.	Mainz	5	1.450	38%	12,75	700	5.002	-0,56	12 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; sehr erh. Inst.-stau
5.	Mainz	18	880	31%	9,77	176	3.011	-0,36	3 WE (59/61/56), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
6.	Bretzenheim	15	615	36%	7,27	26.181	2.624	-0,34	Paketkauf: 6 MFH, 368 WE (35-85 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga, 48 TG
7.	Weisenau	1	635	31%	9,56	203	2.611	-0,24	4 WE (28 - 75 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
8.	Mombach	9	465	31%	12,14	180	3.349	-0,23	5 WE (28 - 52 m ² WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; durchgr. San. 2013
9.	Mainz	10	1.450	38%	11,90	378	4.121	-0,20	6 WE (39 - 73 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga (EG); San. (GEH), 2006 (Fenster), 2022 (WE EG nach Was-sersch.)
10.	Hechtsheim	1	735	38%	9,95	273	2.776	-0,17	3FH (67/80/73)+2 ELW (25/29); San. 2001; mittl. Inst.-stau
11.	Mainz	6	2.710	25%	12,93	165	4.545	-0,02	6 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Elektrohzzg
12.	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
13.	Mainz	10	1.450	38%	8,98	1.220	3.033	0,18	2 MFH: Nr. 63 mit 7WE u. 438m ² WF; Nr.65 mit 11WE u. 782m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.
14.	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.
15.	Hechtsheim	5	770	38%	8,91	202	3.168	0,34	3 WE (50/80/72m ²), mittl.. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. 2012 (Fenster, Heizung, Bäder) u. div. Inst.-maßnahmen
16.	Mainz	1	3.030	38%	13,41	185	4.973	0,35	ED; 4 WE (42 - 52 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; umf. San. 1983 (Dach, Inst., Elektro, Fenster), 2000 (Hzg.)
17.	Weisenau	6	970	39%	8,65	6.313	3.358	0,38	Paketkauf: 120 WE in 8 MFH (32-70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 53 Ga, 41 Stp.
18.	Gonsenheim	13	900	44%	9,88	1.283	3.897	0,46	2x12 WE (53-54 m ² WF), mittl. Wohnl.
19.	Mombach	8	510	45%	8,31	277	3.466	0,50	mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; San. 2013 (Bad DG), 2018 (Hzg.), mittl. Inst.-stau
20.	Mainz	10	1.450	38%	9,86	498	3.012	0,53	10 WE, mittl. Wohnl.
21.	Mombach	8	520	38%	7,95	3.048	2.625	0,53	47 WE, Wohnanteil 97%, 2.964 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 84 m ² NF (Praxis); 12 Ga, 14 St
22.	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.)
23.	Mombach	8	510	31%	10,10	541	2.689	0,61	9 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Ga; Riss-sanierung erforderlich (Ansatz 50.000 €)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
24.	Gonsenheim	18	850	40%	8,88	403	3.722	0,62	DZ; 3 WE (176/141/86), mittl. Ausst., gute Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Anbau 1982; San. 1999 (Elektro), 2001 (Dach, Dämmung), 2011 (EG: Bad), 2012 (DG: Fenster)
25.	Bretzenheim	1	645	31%	8,69	175	2.623	0,71	4WE (40 - 45 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
26.	Hechtsheim	6	770	43%	9,70	464	3.502	0,81	8 WE (44 - 60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 Stp, 1 Ga
27.	Laubenheim	8	695	44%	7,22	336	2.857	0,85	4 WE (65/118/118/100), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; Feuchteschaden UG; San. 2014 (Türen, Elektro, Bad, Oberfl.); 65 m ² im UG verm. keine WF nach LBauO RIP
28.	Gonsenheim	13	795	44%	8,11	773	3.331	0,95	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDV5)
29.	Gonsenheim	13	795	44%	8,08	773	3.318	0,95	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDV5)
30.	Finthen	1	550	31%	17,19	135	3.889	0,97	5 WE (VH+HH), mittl. Ausst., einf. Wohnl.
31.	Hechtsheim	1	735	25%	9,25	204	1.863	0,98	3 WE (120/60/24), einf. Ausst. u. Wohnl.; Nebengeb.; San. 2006 (Hzg.); erh. Inst.-stau
32.	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)
33.	Mainz	25	2.825	38%	11,94	566	3.926	1,12	11 WE (42 - 67 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga u. 3 Stp.; Lagerfläche 36 m ² NF
34.	Marienborn	1	505	38%	9,06	266	2.256	1,22	4 WE, Ausst. 2,0 (40 - 103 m ² WF), einf. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau u. Brandschaden; Anbauten/San. 1974 u. 1982
35.	Drais	1	685	38%	8,14	253	2.569	1,32	3 WE (117/86/50), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
36.	Mainz	30	945	38%	9,56	197	3.350	1,35	3 WE (117/50/30), mittl. Ausst. 2,1 u. Wohnl.; 1 Ga u. 2 Stp.
37.	Mombach	1	465	44%	7,05	371	1.739	1,35	VH (2WE: 60/120), HH (5 WE: 21-58 m ² WF); einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2001 (Hzg. HH), 2015 u. 2018 (GEH. VH), 2020 (Fenster VH)
38.	Mainz	29	945	44%	10,37	271	3.542	1,51	DHH (98/98/75); mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
39.	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
40.	Ebersheim	10	550	38%	7,22	375	2.187	1,63	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga + 5 Stp.; San. 1992 (DG), 1998 (Hzg.)
41.	Marienborn	1	685	50%	8,91	293	3.020	1,63	6 WE (38-54 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; San. 2014 (WDVS, Anstrich), 2016 (Fenster, Rollläden, Dach, Abd. KG), 2018 (Elektrohzg.)
42.	Weisenau	1	635	38%	13,03	165	3.258	1,79	3 WE (34/52/79), mittl. Ausst. u. Wohnl.
43.	Weisenau	1	635	31%	10,11	267	2.247	1,83	6 WE (22 - 80 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Werkstatt im Hof (30 m ² NF) ; San. 1995 (Dachausbau)
44.	Bretzenheim	4	780	40%	9,13	638	2.625	1,86	12 WE (25-115 m ² WF); ; mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 8 Stp.
45.	Bretzenheim	3	845	50%	12,07	290	3.448	1,91	11 WE (Ap: 23-40 m ² WF) und EFH (192 m ² WF), mittl. Ausst.; San. 2009 (Flachdach); DGa u. 2 Stp

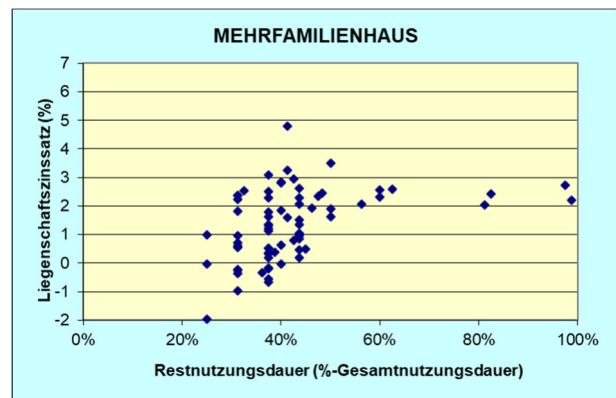
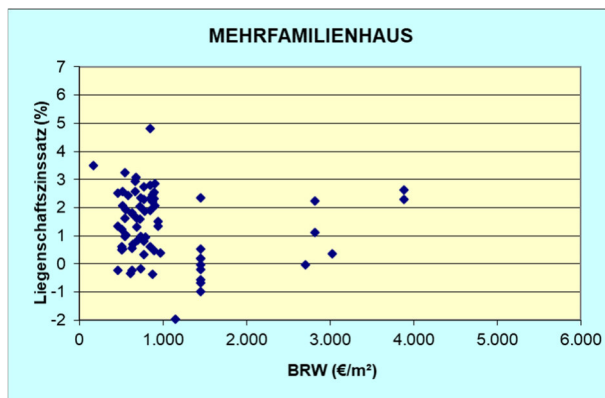
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
46.	Bretzenheim	15	555	46%	9,21	321	2.748	1,93	3 WE (125/119/77), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga, Carp.; San. 2021 (Hzg., Bäder)
47.	Gonsenheim	11	725	81%	8,01	284	3.169	2,05	3 WE (96/96/92), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
48.	Laubenheim	9	905	44%	9,67	299	2.793	2,06	5 WE (27 - 83 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; mittl. Inst.-stau
49.	Mombach	1	520	56%	9,08	661	2.700	2,07	10 WE (47 - 95 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 Stp, 4 Carp.
50.	Mainz	10	875	99%	15,95	3.689	6.235	2,21	2 WGH: 38 WE (63-107 m ² WF), Wohnanteil 92%, 3.383 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 GE: 306 m ² NF (2xLaden: 61/76, Büro: 169); 17 TG, 7 Stp.
51.	Mainz	25	2.825	31%	7,81	571	2.102	2,24	13 WE (24 - 51 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.
52.	Mainz	5	3.890	44%	8,97	519	2.888	2,28	ED; 5 WE (92- 114 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
53.	Hechtsheim	10	770	38%	7,37	292	2.603	2,30	4 WE (95/91/54/52), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga
54.	Bretzenheim	4	845	60%	11,87	257	3.892	2,31	5WE (30 - 90 m ² WF), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2001 (3 Ap.: Fenster, Oberfl.), 2005 (Hzg.), 2006 (EG u. Maison.: Oberfl. u. Dachdämmung), 2007 (Dach, Fassade); 2011 (Außenanl., tw. Fenster)
55.	Gonsenheim	13	900	48%	10,71	858	2.937	2,33	2 MFH; 12 WE, mittl. Wohnl.; 2 Ga u. 13 Stp
56.	Mainz	10	1.450	31%	7,82	642	1.682	2,36	12 WE (33-64 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
57.	Hechtsheim	1	735	31%	15,21	194	3.093	2,36	DHH (50/50/44) +HH (50); mittl. Ausst. u. Lage; Stp
58.	Gonsenheim	1	585	83%	10,71	191	3.675	2,44	3 WE (130/33/28), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Kernsan. 2007
59.	Mainz	18	880	48%	16,24	739	3.654	2,45	2 MFH, 22 WE (Wohnheim), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 29 TG; San. 2010 (Hzg.), 2017 (Balkonsan., tw. Fenster)
60.	Mombach	11	465	38%	11,76	188	2.394	2,51	6 WE (19 - 53 m ² WF), einf. Ausst.u. Wohnl.; San. 2013 (Dachausbau)
61.	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
62.	Hechtsheim	3	665	60%	8,61	202	2.475	2,57	RH (83/74/45), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga in KG; Holz- u. Nachtspeicheröfen
63.	Mombach	10	520	63%	9,65	576	2.865	2,58	2 MFH: Nr. 8: 6 WE (33 - 52 m ² WF), Bauj. 1952, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga
64.	Mainz	5	3.890	44%	8,73	589	2.462	2,62	ED; 6 WE (46-117 m ² WF); mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. ab 2001 (Bad, Hzg. Elektro, Oberfl.)
65.	Hechtsheim	13	770	98%	14,26	272	4.890	2,74	3 WE (129/79/64); Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga u. 2 Stp; durchgr. San. 2020
66.	Bretzenheim	3	845	40%	9,57	418	2.512	2,81	8 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 5 Stp.
67.	Laubenheim	10	905	40%	7,38	248	2.218	2,84	3 WE (87/104/57), mittl. Wohnl.; Ga; nicht unterkellert
68.	Hechtsheim	5	665	43%	12,67	347	2.997	2,95	3 WE (85/64/199), mittl. Ausst. u. Wohnl., Dga u. Ga

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
69.	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)
70.	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
71.	Hechtsheim	18	170	50%	12,15	391	2.379	3,49	8 WE (19 - 115 m ² WF), mittl. Ausst.; San. 2017 (Dach, Fass.)
72.	Bretzenheim	3	845	41%	11,53	505	1.782	4,80	20 WE (18 - 52 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 6 Stp; verwandt

Gesamtheit (1-72):

Mittelwert: **1,35**
Stand.abw.: 1,23
Anzahl: 72

20%-Kappung (13-48): **1,39**
0,74
48



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.450	31%	8,75	566	2.747	-0,18	8 WE (45 - 69 m²WF), Wohnanteil 81%, 456 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m²NF (Laden)
2.	Mainz	10	1.450	31%	8,53	710	2.606	-0,05	10 WE, Wohnanteil 79%, 560 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 150 m²NF (Werkstatt/Lager); 2 Stp; teilw. erh. Inst.-stau
3.	Mainz	10	1.155	38%	8,86	586	2.986	-0,04	10 WE, Wohnanteil 87%, 510 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 76 m²NF (Laden); San. 1997 (Hzg., Gasinst.), 2000 (Fenster, Bäder), 2010 (Fass.), 2015 (Wasserinst. KG, Elektro EG)
4.	Mombach	1	465	31%	7,47	238	2.227	0,07	3 WE, Wohnanteil 71%, 170 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 68 m²NF (Laden); 3 Stp; erh. Inst.-stau; San. u. Erweiterung (HH) 1970
5.	Mainz	1	3.955	38%	12,80	343	4.956	0,14	ED; 4 WE, Wohnanteil 70%, 252 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 110 m²NF (Laden: 55, Keller: 54); durchgr. San. 1985
6.	Mombach	9	465	31%	8,13	518	2.194	0,16	5 WE, Wohnanteil 70%, 360 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m²NF (Gastronomie); 3 Stp.
7.	Mainz	10	1.450	31%	8,15	739	2.708	0,32	9 WE, Wohnanteil 92%, 739 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 57 m²NF (Praxis); 11 Ga, 4 Stp
8.	Mainz	6	2.855	38%	11,00	622	3.923	0,47	ED; 7 WE, Wohnanteil 82%, 507 m²WF; 2 GE: 115m²NF (Laden: 30 m²NF; Fahrschule: 86 m²NF); 1 TG
9.	Gonsenheim	17	585	38%	12,83	254	3.957	0,64	2 WE, Wohnanteil 51%, 130 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl., 1 GE: 124 m²NF (Laden, zzgl. Lager: 19 m²NF im UG); 3 Stp
10.	Mainz	5	3.890	25%	8,05	1.313	2.742	0,67	13 WE, Wohnanteil 94%, 1.229 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 84 m²NF (Büro); erh. Inst.-stau
11.	Mainz	5	5.555	19%	11,71	362	3.660	0,73	2 WE, Wohnanteil 65%, 237 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 125 m²NF (Laden: 51, Praxis: 74); , erh. Inst.-stau
12.	Mainz	10	1.450	31%	8,49	667	2.249	0,90	8 WE (37 - 120 m²WF), Wohnanteil 85%, 570 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 97 m²NF (Laden)
13.	Mainz	1	3.510	38%	14,24	330	4.545	0,92	ED; 3 WE, Wohnanteil 70%, 230 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
14.	Mainz	5	5.555	24%	20,43	247	5.466	1,00	2 WE, Wohnanteil 64%, 157 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl., 1 GE: 90 m²NF (Laden)
15.	Mainz	10	1.450	50%	8,78	841	3.210	1,03	ED; 11 WE, Wohnanteil 63%, 533 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 308 m²NF (Büro: 200/108)
16.	Mainz	5	1.450	38%	9,88	522	2.874	1,04	8 WE, Wohnanteil 93%, 487 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m²NF (Laden)
17.	Mainz	5	3.890	44%	14,01	546	4.808	1,12	ED; 4 WE, Wohnanteil 79%, 431 m²WF, geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 115 m²NF (Büro); durchgr. San. 2012 (mit Aufstockung/Dachausbau)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
18.	Mainz	10	1.450	38%	10,63	1.060	2.972	1,38	8 WE (45 - 69 m²WF), Wohnanteil 81%, 456 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m²NF (Laden)
19.	Hechtsheim	1	735	50%	15,00	600	4.133	1,46	24 WE (Ap.), Wohnanteil 83%, 500 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 100 m²NF (Laden); 10 Stp; San. 2019 (Elektro, Heizg., Oberfl.)
20.	Mainz	5	3.890	44%	7,59	850	2.940	1,55	ED; 4 WE (78 - 173 m²WF), Wohnanteil 60%, 514 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 336 m²NF (Büro); HH wird von G-Einheit genutzt
21.	Marienborn	2	685	33%	8,40	457	2.254	1,57	6 WE, Wohnanteil 84%, 382 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 75 m²NF (Gewerbe im UG); Ga; San. 2011 (Dachfenster), 2014 (Hzg.)
22.	Mainz	10	1.155	63%	9,85	655	3.794	1,58	16 WE, Wohnanteil 85%, 555 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 100 m²NF (Laden: 40/60); 14 Stp
23.	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)
24.	Mainz	1	4.570	38%	12,89	398	3.668	2,09	ED; 2 WE, Wohnanteil 74%, 293 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 105 m²NF (2xLaden: 50/55); San. 2003 (Dach/Wämed.)
25.	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 K)
26.	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)
27.	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 Inst.)
28.	Bretzenheim	1	645	31%	10,24	236	2.415	2,35	1 WE, Wohnanteil 66%, 156 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 80 m²NF (Lager); 3 Stp; Aufstockung 1980
29.	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.)
30.	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)
31.	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)
32.	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
33.	Marienborn	1	505	44%	10,89	328	2.833	2,83	6 WE, Wohnanteil 67%, 220 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 108 m²NF (Praxis); 6 Stp
34.	Hechtsheim	18	170	35%	5,70	995	1.005	2,96	3 WE, Wohnanteil 25%, 245 m²WF, mittl. Ausst.; 2 GE: 750 m²NF (Lager: 100/650); 3FH: Bj. 1963, mittl. Ausst.; San. 2007 (Inst., Elektrik), umf. Renov. 2018; Inst.-stau (Hzg.)

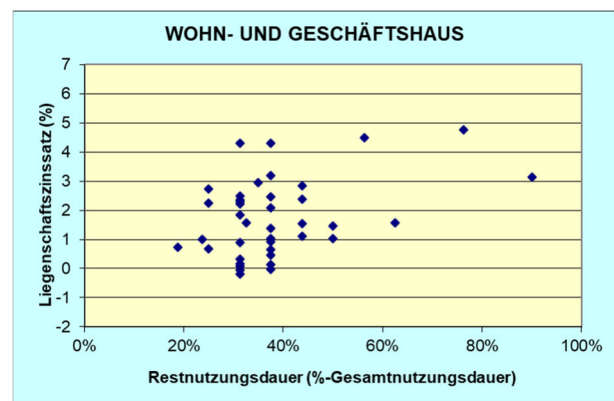
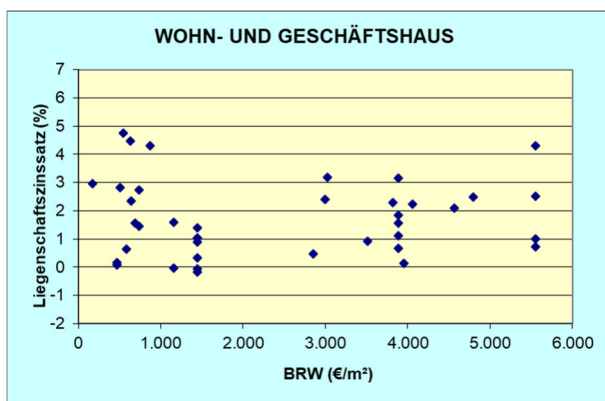
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
35.	Mainz	5	3.890	90%	20,66	3.508	5.798	3,15	89 Ap., Wohnanteil 85%, 2.993 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 515 m ² NF (3xLaden: 175/115/22, 1xGastron.: 427); Bj. verm. 1970; durchgr. San. 2015
36.	Mainz	1	3.030	38%	9,05	342	2.105	3,19	7 WE, Wohnanteil 90%, 307 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m ² NF (Laden); Ga
37.	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
38.	Mainz	12	875	38%	9,45	1.147	1.662	4,30	ZV; DZ; einf. Ausst. u. Wohnl.; mittl. -Inst.-stau; San. 1990 (Hzg, Inst., Elektro), 2008 (Fenster); HH (Bj. 1963): 2 GE (Lager), div. Zimmer/Ap.
39.	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.)
40.	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);

Gesamtheit (1-40):

Mittelwert:	1,74
Stand.abw.:	1,33
Anzahl:	40

20%-Kappung (9-32):

1,61
0,67
24



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

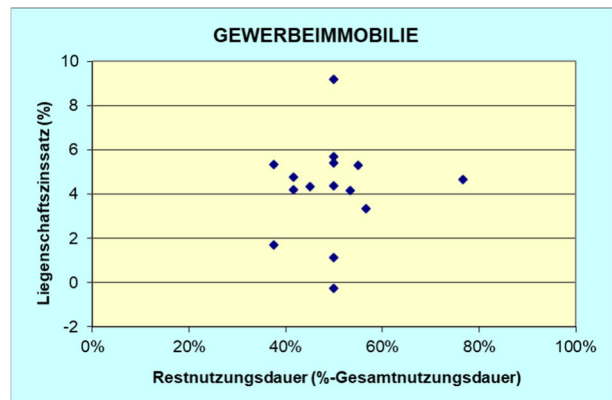
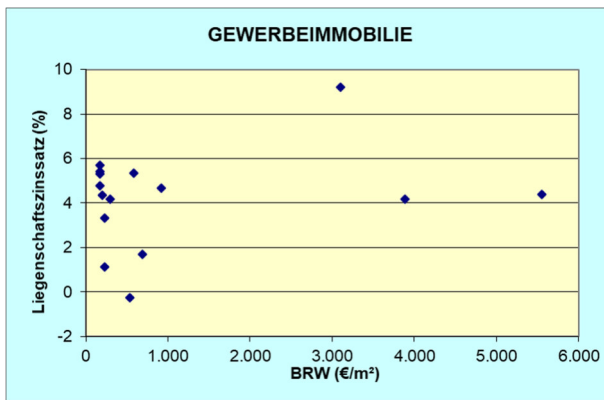
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
1.	Mombach	6	535	20	40	4,94	400	1.998	-0,25	1 ME (Halle: Laden/Lager/Büro), 2 Ga, 2 Stp; einf. Ausst.
2.	Weisenau	3	230	20	40	4,76	4.981	1.134	1,14	17 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 2.694, 9xLager: 1537, sonst.: 530), einf. Ausst.; 18 Stp
3.	Drais	1	685	30	80	15,00	100	4.200	1,69	Gästehaus m. 5 Ap. (20 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
4.	Weisenau	3	230	34	60	9,76	3.984	1.958	3,33	aktuell 3 ME (Büro: 3301, Lager: 683), mittl. Ausst.; 36 TG, 19 Stp
5.	Gonsenheim	8	300	32	60	13,97	7.748	2.401	4,18	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp; mittl. Ausstattung
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.	Finthen	2	915	46	60				4,68	Pflegeheim (146 EZ/30 DZ)
10.	Hechtsheim	18	170	25	60	6,78	2.293	1.003	4,77	Sammelkauf: Geb. A (Büro: 718), 9 TG, 20 Stp; Geb. B (Büro: 286, Lager: 1.289), 4 Ga, 6 Stp
11.	Hechtsheim	18	170	33	60	7,63	1.945	1.144	5,31	2 ME (Bürogebäude: 1121 m ² NF, Gewerbehalle: 824 m ² NF), 48 Stp., 2 Ga, 1 Mieter
12.	Gonsenheim	17	585	30	80	13,12	276	1.993	5,33	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)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
13.	Hechtsheim	18	170	30	60	7,08	2.044	881	5,40	5 ME (4xBüro: 1680, 8 Lagerboxen: 364, Freifläche: 1000); 60 Stp.; einf. Ausst.; Aufstockung DG 1993
14.	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.)
15.	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 (1-15):

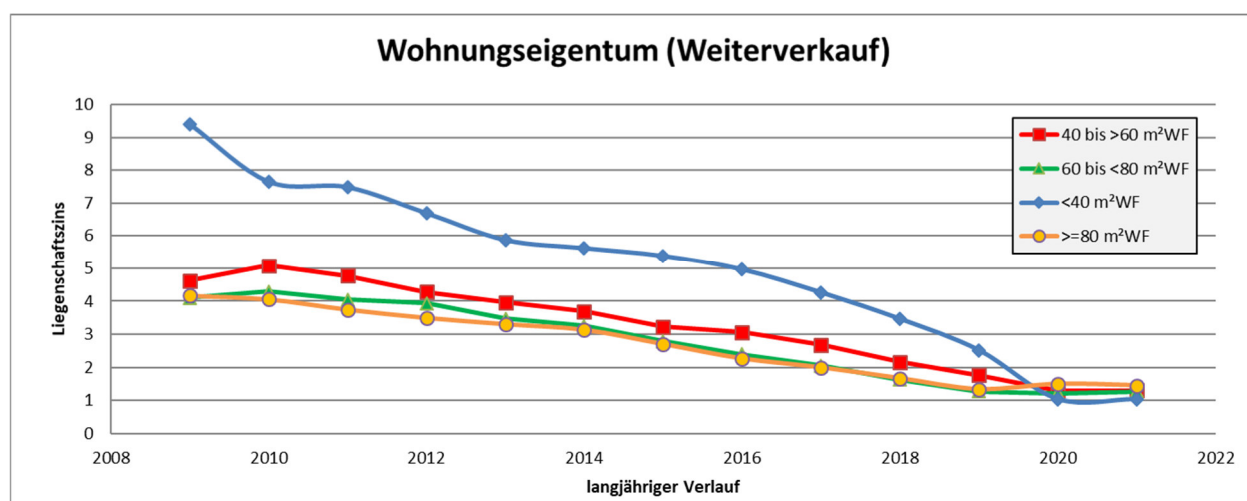
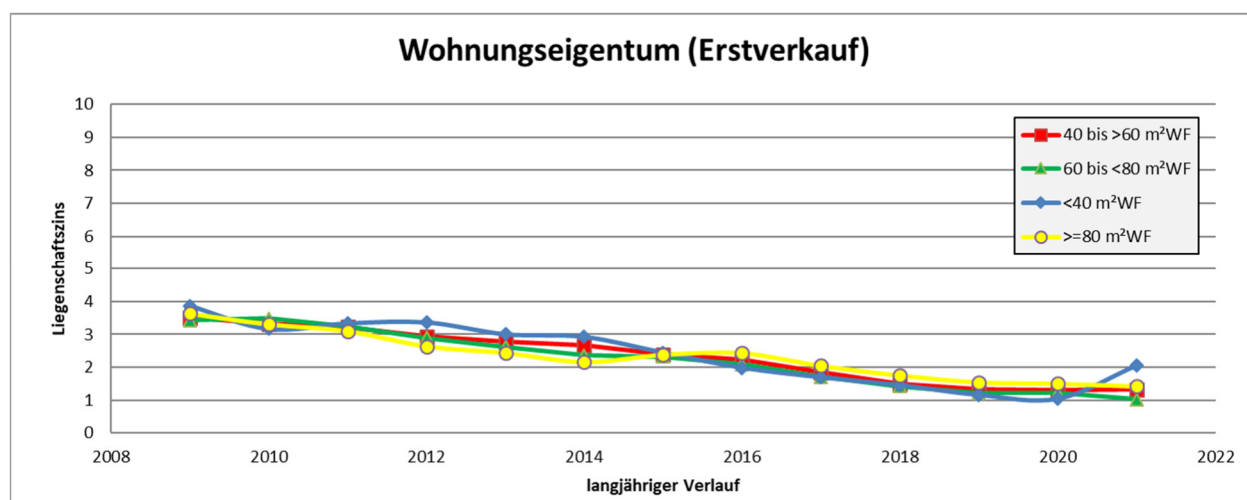
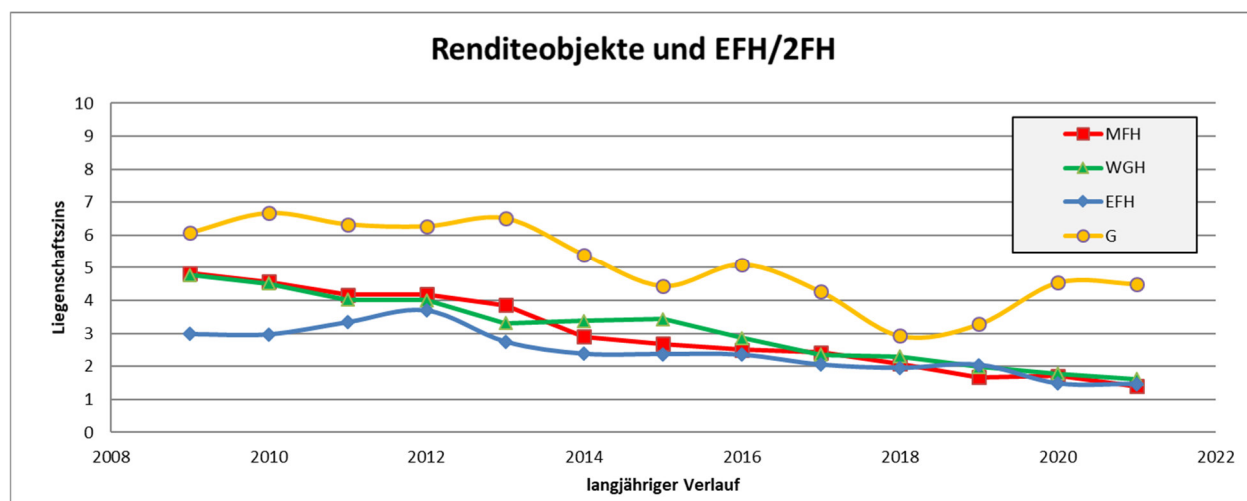
Mittelwert: 4,22
Stand.abw.: 2,20
Anzahl: 15

20%-Kappung (4-12): 4,50
 0,62
 9



Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf

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



Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2021 und 2020. Dargestellt sind die **Mittelwerte nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard- abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,46	0,45	23
Mehrfamilienhäuser	1,39	0,74	48
Wohn- und Geschäftshäuser	1,61	0,67	24
Gewerbeobjekte	4,50	0,62	9
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m ² WF	1,04	0,36	8
40 bis <60 m ² WF	1,30	0,11	63
60 bis <80 m ² WF	1,27	0,18	95
>=80 m ² WF	1,46	0,19	171
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	2,06	0,66	230
40 bis <60 m ² WF	1,32	0,60	179
60 bis <80 m ² WF	1,03	0,71	190
>=80 m ² WF	1,42	0,51	232

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 2021 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 2021

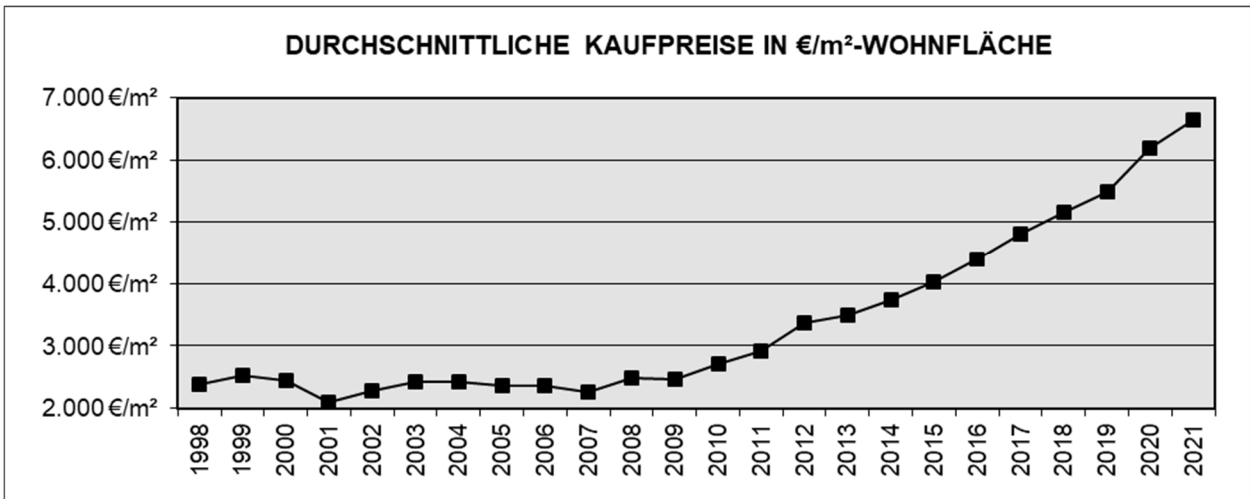
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	342		206	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	81 m ²	± 33%	79 m ²	± 16%
Ø Kaufpreis	536.005 €	± 40%	522.862 €	± 27%
Ø Mittel (€/m ² WF)	6.646 €	± 20%	6.561 €	± 19%

Verteilung nach Größenklasse

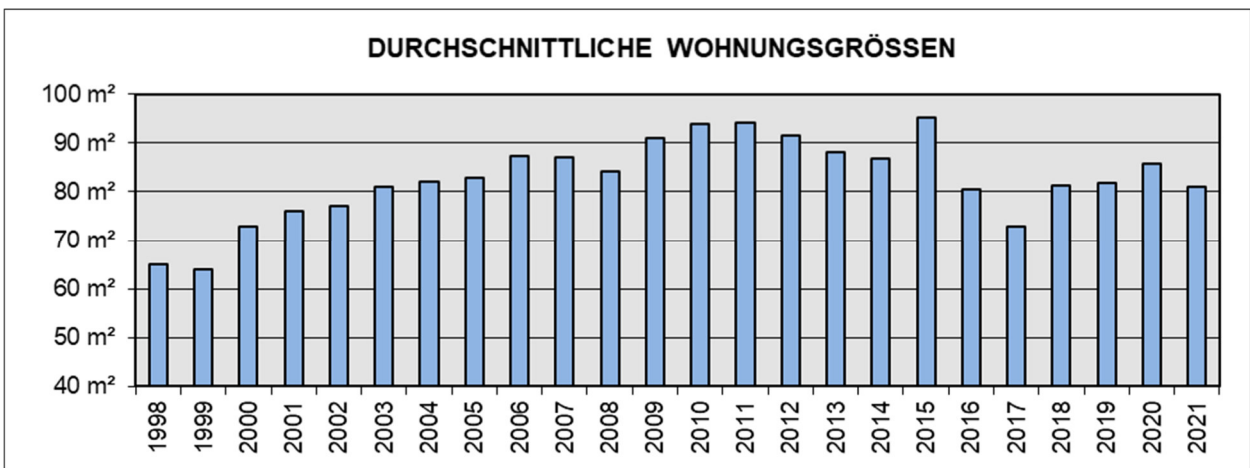
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	12	65	95	88	82
Ø Mittel (€/m ² WF)	5.135	6.303	6.529	6.518	7.412
Standardabw.	± 45%	± 22%	± 13%	± 15%	± 20%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	353	264	344	396	396
Ø Wohnfläche	92 m ²	88 m ²	87 m ²	95 m ²	80 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	3.371	3.483	3.748	4.037	4.405
	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl	418	320	368	221	342
Ø Wohnfläche	73 m ²	81 m ²	82 m ²	86 m ²	81 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	4.819	5.155	5.495	6.179	6.646



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2021 ungebremst ist. 254 der 342 ausgewerteten Kauffälle lagen innerhalb der Gemarkung Mainz, 31 in Weisenau, 24 in Hechtsheim und 14 in Bretzenheim.

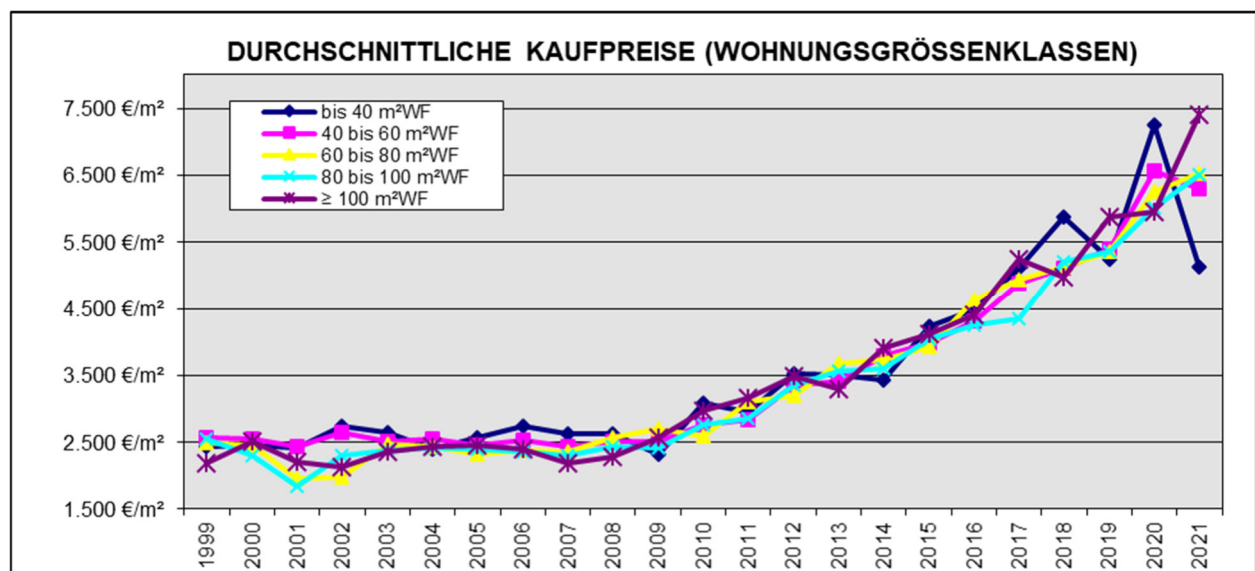


Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt im Mittel bei 79 m²WF.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

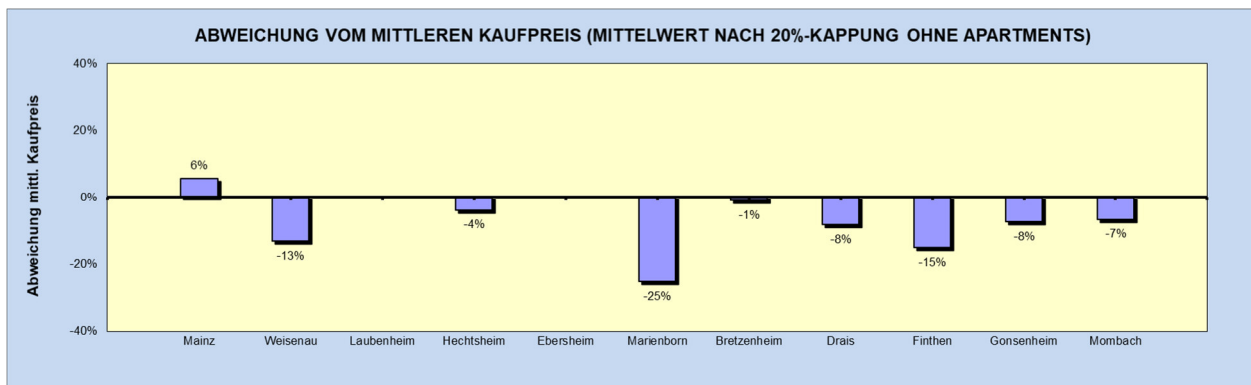
Bezugnehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

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
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
2021	5.135 €/m ² WF	6.303 €/m ² WF	6.529 €/m ² WF	6.518 €/m ² WF	7.412 €/m ² WF



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2020 und 2021) innerhalb von Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	6.119	6.431	5.275	4.252	5.879	6.157	4.463	5.835	5.546	5.482	5.543	5.704
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.165	1.244	393		450	364	149	1.074	219	1.422	632	178
Anzahl (Gesamtheit)	549	352	61	1	32	2	3	39	21	11	16	11
Mittelwert (20%-Kappung)	6.081	6.427	5.275		5.838		4.548	6.015	5.575	5.159	5.624	5.669
Standardabweichung (20%-Kappung)	461	388	393		285			709	109	727	281	74
Anzahl (20%-Kappung)	329	212	61	0	20	0	1	23	13	7	10	7
Abweichung vom Mittelwert (gesamt)		6%	-13%		-4%		-25%	-1%	-8%	-15%	-8%	-7%
Minimum (20%-Kappung)	5.317	5.615	4.973	0	5.517	0	0	5.057	5.298	4.513	5.041	5.578
Maximum (20%-Kappung)	6.822	7.099	5.593	0	6.246	0	0	6.791	5.726	5.948	5.931	5.757
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	199	139	56	0	1	0	0	3	0	0	0	0



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2020 und 2021, nach 20%-Kappung, ohne Apartments) im Hinblick auf Wohnlagemerkmale

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

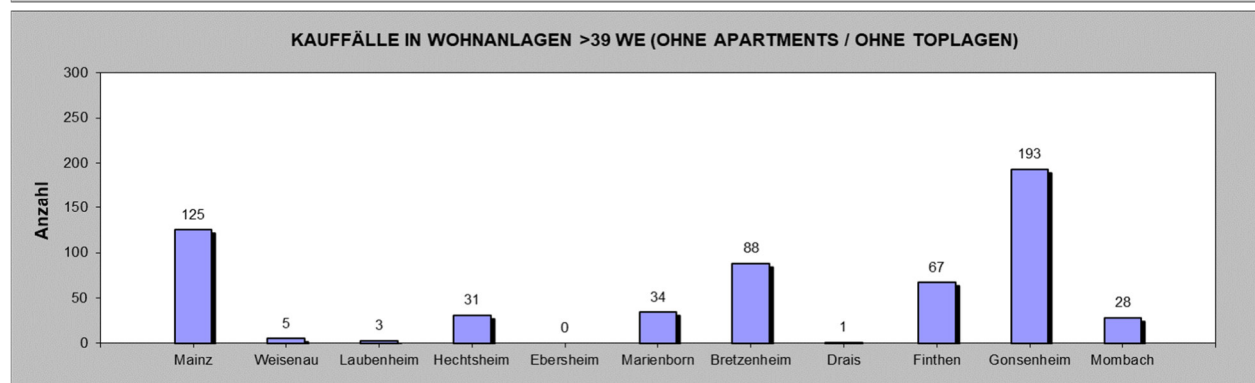
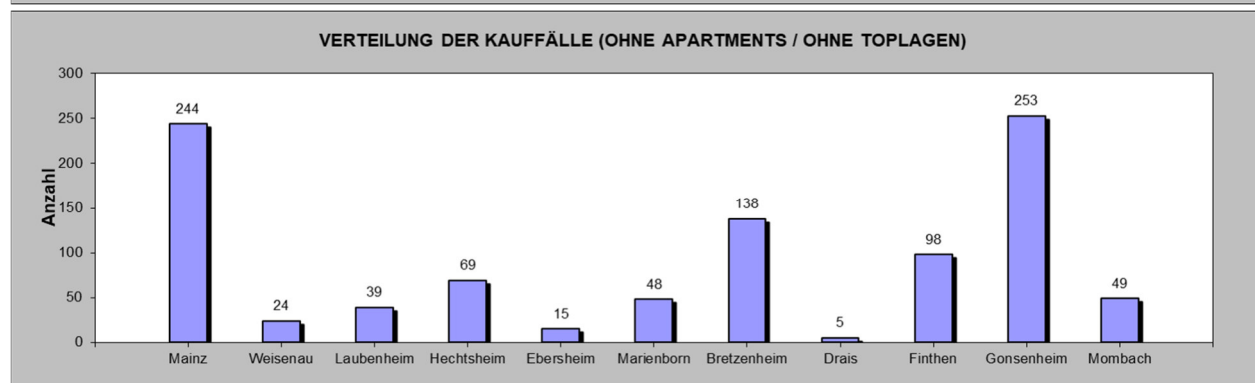
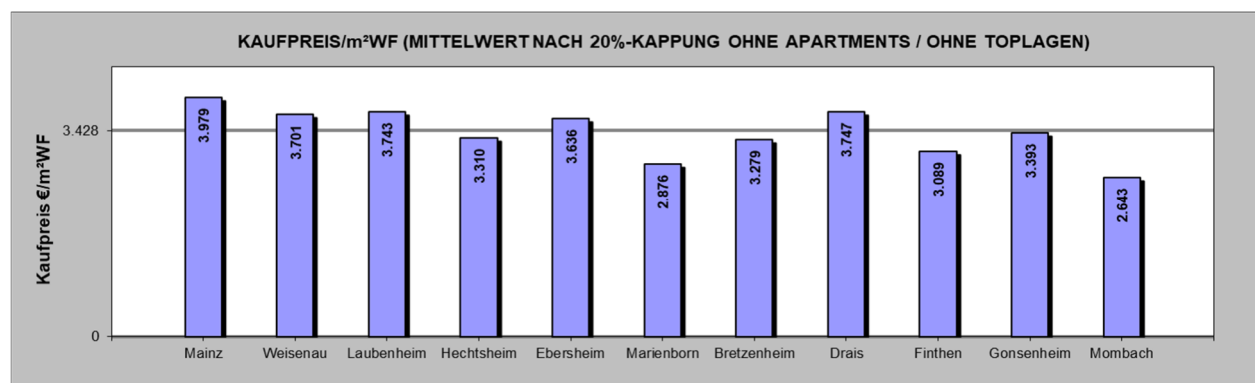
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
einfache Lage (mittl. KP/m²WF)	5.561	5.291	o.A.	o.A.	5.587	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	6.002	o.A.	5.669
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	29	9			10					3		7
mittlere Lage (mittl. KP/m²WF)	6.045	6.367	5.300	o.A.	6.243	o.A.	o.A.	6.015	5.575	4.517	5.624	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	257	160	37		10			23	13	4	10	
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)	7.531	7.531	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	43	43										

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 1.389 Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

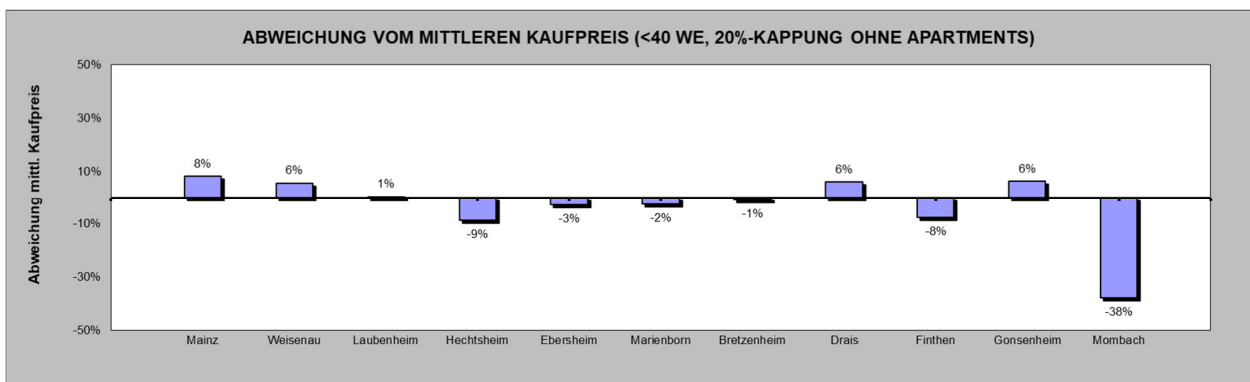
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.482	4.006	3.725	3.706	3.323	3.582	2.989	3.360	3.463	3.109	3.436	2.579
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.083	1.209	979	611	968	686	897	1.111	938	673	1.031	728
Anzahl (Gesamtheit)	982	244	24	39	69	15	48	138	5	98	253	49
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.428	3.979	3.701	3.743	3.310	3.636	2.876	3.279	3.747	3.089	3.393	2.643
Standardabweichung (20%-Kapp.)	494	480	397	257	424	451	379	488	383	300	532	345
Anzahl (20%-Kappung)	590	146	14	23	41	9	28	82	3	58	151	29
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.590	3.070	2.954	3.327	2.523	2.940	2.346	2.492	3.312	2.596	2.535	1.925
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.357	4.828	4.554	4.106	3.989	4.238	3.472	4.226	4.032	3.714	4.397	3.188
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	575	125	5	3	31	0	34	88	1	67	193	28



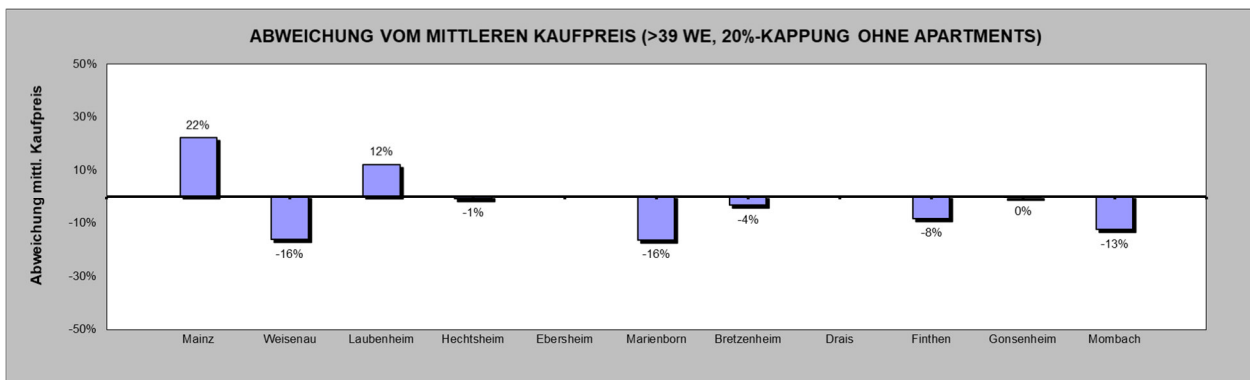
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.756	4.074	4.024	3.717	3.477	3.582	3.525	3.828	3.501	3.397	3.963	2.375
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.118	1.265	806	630	1.012	686	991	1.318	1.079	630	1.002	742
Anzahl (Gesamtheit)	407	119	19	36	38	15	14	50	4	31	60	21
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.738	4.041	3.949	3.759	3.418	3.636	3.645	3.709	3.964	3.456	3.975	2.330
Standardabweichung (20%-Kapp.)	453	474	359	270	448	451	390	656	96	321	417	487
Anzahl (20%-Kappung)	245	71	11	22	22	9	8	30	2	19	36	13
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		8%	6%	1%	-9%	-3%	-2%	-1%	6%	-8%	6%	-38%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.875	3.298	3.624	3.327	2.716	2.940	3.224	2.800	3.897	2.922	3.256	1.781
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.525	4.907	4.685	4.119	4.103	4.238	4.311	4.894	4.032	3.905	4.651	2.933

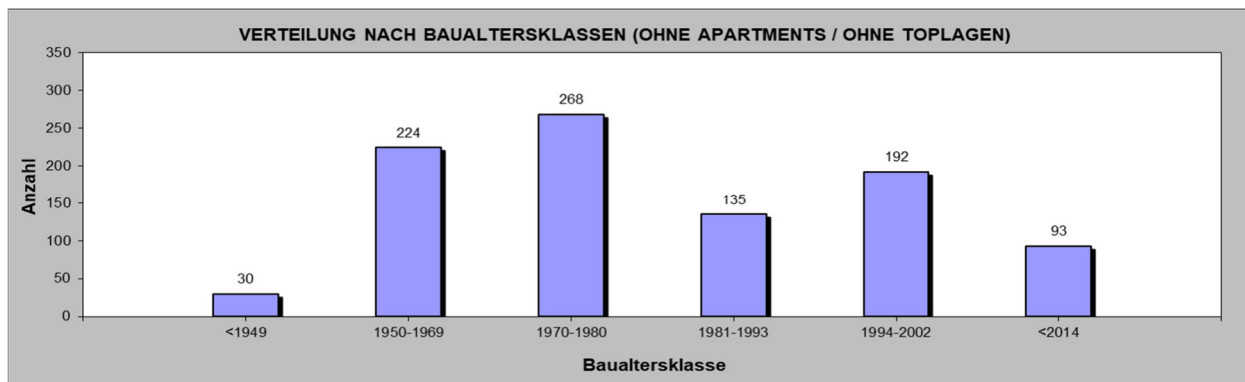


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.288	3.941	2.589	3.578	3.135		2.768	3.095	3.312	2.976	3.272	2.732
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.014	1.154	740	365	892		766	876		654	986	691
Anzahl (Gesamtheit)	575	125	5	3	31	0	34	88	1	67	193	28
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.204	3.913	2.679	3.593	3.173		2.678	3.091		2.932	3.192	2.801
Standardabweichung (20%-Kapp.)	460	501	142		436		258	426		238	494	266
Anzahl (20%-Kappung)	345	75	3	1	19	0	20	52	0	41	115	16
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		22%	-16%	12%	-1%		-16%	-4%		-8%	0%	-13%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.456	2.942	1.433	0	2.340	0	2.262	2.368	0	2.510	2.430	2.413
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.165	4.791	3.477	0	3.801	0	3.153	3.863	0	3.445	4.247	3.204

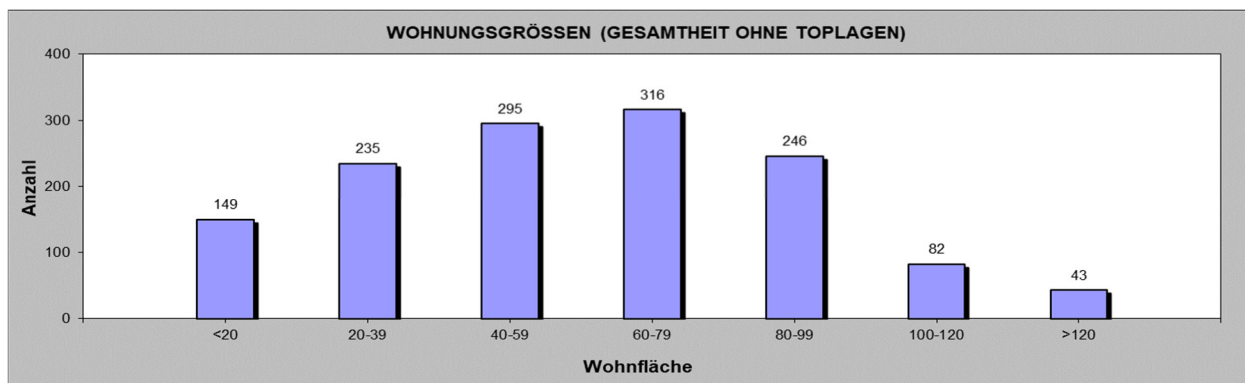


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1950	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2014
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	4.170	3.262	2.923	3.560	3.712	4.232
	Standardabweichung (Gesamtheit)	738	993	924	969	997	897
	Anzahl (Gesamtheit)	30	224	268	135	192	93
	Mittelwert (20%-Kappung)	4.276	3.259	2.825	3.557	3.743	4.263
	Standardabweichung (20%-Kappung)	266	447	268	369	469	420
	Anzahl (20%-Kappung)	18	134	160	81	116	55
	Minimum (20%-Kappung)	3.866	2.436	2.361	2.791	2.892	3.494
	Maximum (20%-Kappung)	4.663	4.041	3.371	4.235	4.501	4.938
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	15	142	225	67	84	27

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

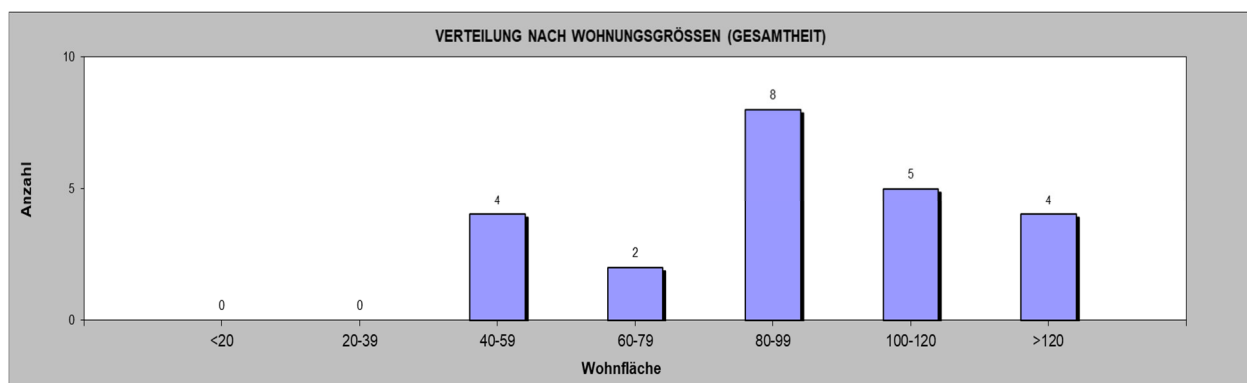
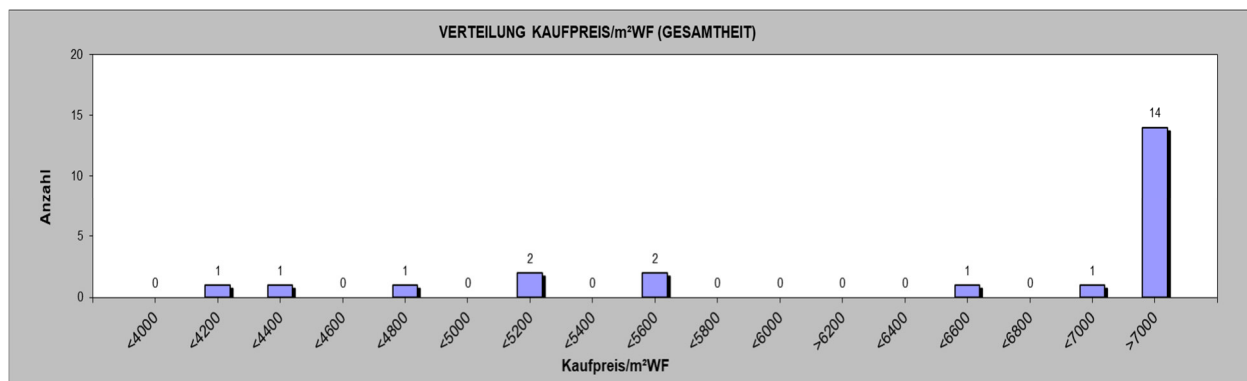


		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.520	3.385	3.459	3.578
	Standardabweichung (Gesamtheit)	1.202	1.067	1.024	1.137
	Anzahl (Gesamtheit)	384	295	316	371
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.405	3.310	3.460	3.501
	Standardabweichung (20%-Kappung)	405	468	456	544
	Anzahl (20%-Kappung)	230	177	190	223
	Minimum (20%-Kappung)	2.684	2.590	2.672	2.550
	Maximum (20%-Kappung)	4.169	4.257	4.307	4.505
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	355	191	192	192

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 23 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2020 bis 2021 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (23) lag bei 6.322 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 29%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (13 Kauffälle) mit 6.555 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 17%).



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m²WF	40 bis <60 m²WF	60 bis <80 m²WF	>=80 m²WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)		6.363	5.147	6.450
	Standardabweichung (Gesamtheit)		1.819	2.774	1.820
	Anzahl (Gesamtheit)	0	4	2	17
	Mittelwert (20%-Kappung)		6.466		6.625
	Standardabweichung (20%-Kapp.)		766		1.238
	Anzahl (20%-Kappung)	0	2	0	11
	Minimum (20%-Kappung)	0	5.924	0	4.428
	Maximum (20%-Kappung)	0	7.008	0	7.696
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	0	1	1	11

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 1.366 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2020 bis 2021. 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 2020, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2021 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2020: 2.800 €/m²WF für 55 m²-Wohnung → indexierter Kaufpreis 2021: 2.800 €/m²WF x (6.303/6.574) = 2.685 €/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
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
2021	5.135 €/m ² WF	6.303 €/m ² WF	6.529 €/m ² WF	6.518 €/m ² WF	7.412 €/m ² WF

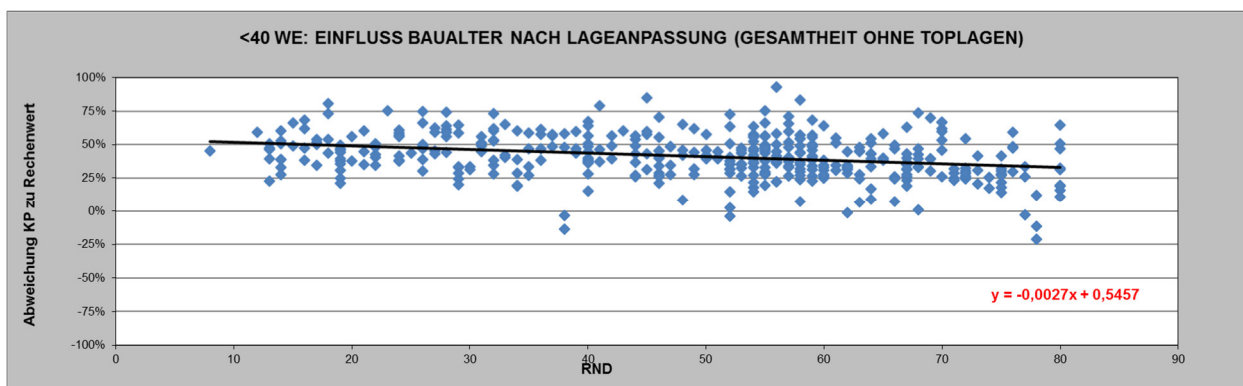
Vorangegangene Analysen führten zu der Erkenntnis, dass die Größe einer Wohnanlage einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat. Demzufolge wurde die Gesamtheit der Kauffälle aufgeteilt auf die Lage in Objekten mit weniger als 40 WE und mehr als 39 WE.

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)	3.738	10%	5%	0%	-10%	-5%	0%	0%	0%	-10%	5%	-30%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	3.204	20%	-10%	0%	0%	-5%	-15%	-5%	0%	-10%	0%	-10%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = fiktives Baujahr + 80 Jahre – 2021 und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten



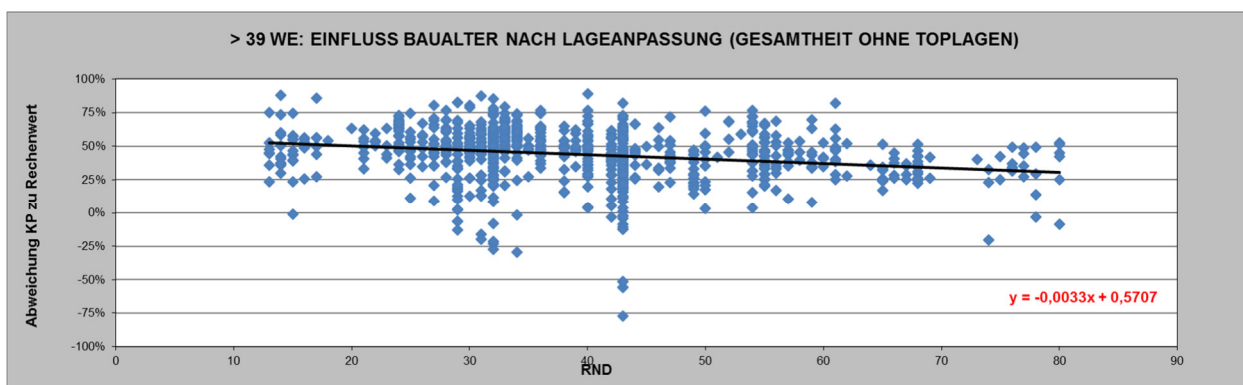
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0027 * x + 0,5457$$

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 -0,48%, die Standardabweichung bei 11% und der Median bei -1,54% (260 Kauffälle).

Für Wohnanlagen mit mehr als 39 Wohneinheiten



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

$$y = -0,0033 * x + 0,5707$$

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 3,93%, die Standardabweichung bei 13% und der Median bei 5,11% (558 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)	432	930
	Anzahl (20%-Kappung)	260	558
	Neubaupreis nach Wohnungsgröße:	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	Berücksichtigung Alter (RND*):	$y = (-0,0027 \times \text{RND}) + 0,5457$ x Neubaupreis nach Wohnungsgröße	$y = (-0,0033 \times \text{RND}) + 0,5707$ 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:	± 11%	± 13%
	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“.

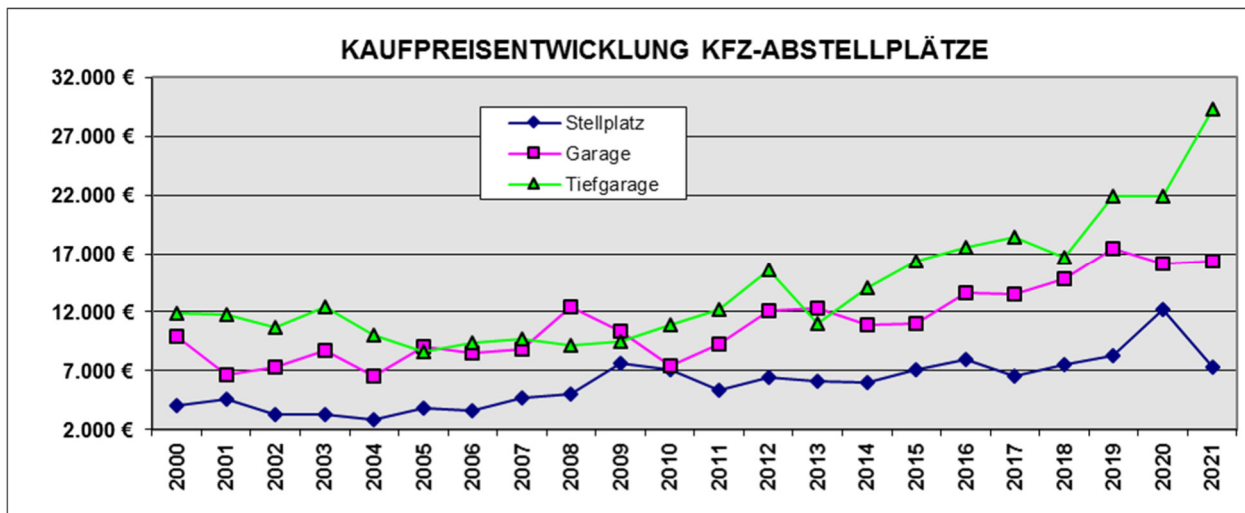
Kfz-Abstellplätze

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 2021	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	23	8.272 €	7.308 €	± 44%
Einzelgaragen (GA)	15	18.693 €	16.378 €	± 17%
Tiefgaragenplätze (TG)	324	26.935 €	29.338 €	± 20%
auswertbare Kauffälle: 362				

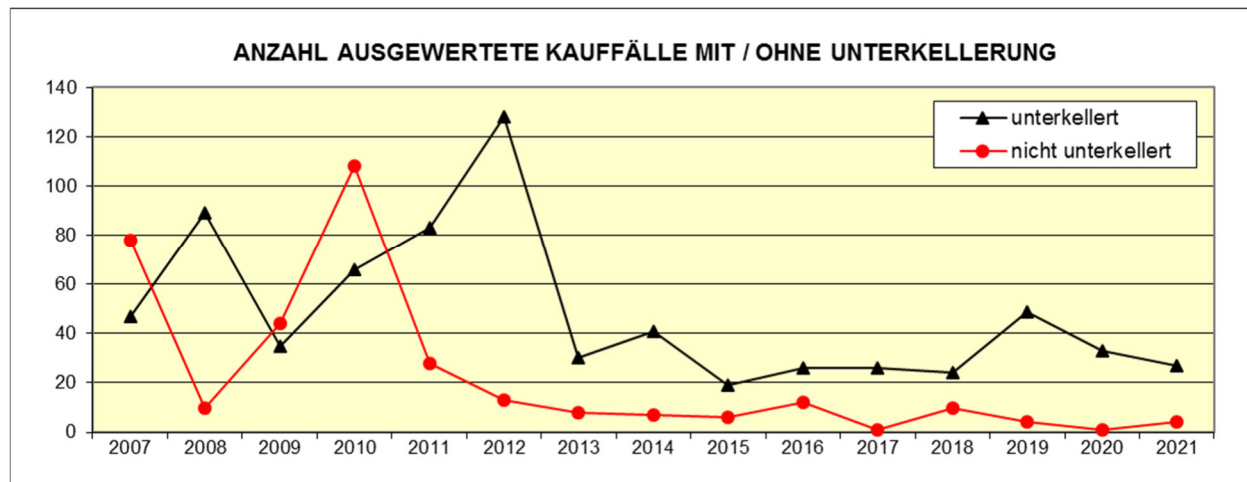


Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 72 Kaufverträge bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet.

Bebaute Grundstücke (Neubau)

Der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften lag in unserer Untersuchung bei 13 %.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2013 bis 2021. 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 2013	9	Mittelwert:	310.438 €	262 m ²	8	183 m ²	1.632 €/m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 11%		± 10%	± 3%
Reihenhaus 2014	10	Mittelwert:	329.603 €	199 m ²	10	119 m ²	3.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 5%	± 8%		± 14%	± 5%
Reihenhaus 2015	17	Mittelwert:	434.960 €	207 m ²	16	136 m ²	3.256 €/m ²
		Standardabw.:	± 17%	± 14%		± 14%	± 10%
Reihenhaus 2016	11	Mittelwert:	545.882 €	179 m ²	12	150 m ²	3513 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 15%		± 17%	± 9%
Reihenhaus 2017	10	Mittelwert:	491.469 €	197 m ²	9	145 m ²	3313 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 15%		± 7%	± 14%
Reihenhaus 2018	7	Mittelwert:	498.043 €	235 m ²	7	136 m ²	3.666 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 9%	± 10%
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%
Reihenhaus 2021	0	Mittelwert:	-	-	0	-	-
		Standardabw.:	± 0%	± 0%		± 0%	± 0%
Reihenendhaus 2013	4	Mittelwert:	414.125 €	287 m ²	3	167 m ²	2.844 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2014	16	Mittelwert:	388.575 €	276 m ²	16	131 m ²	3.174 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 14%		± 12%	± 12%
Reihenendhaus 2015	4	Mittelwert:	389.125 €	250 m ²	4	118 m ²	3.328 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 20%		± 15%	± 8%
Reihenendhaus 2016	11	Mittelwert:	529.936 €	220 m ²	11	147 m ²	3612 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 13%	± 10%
Reihenendhaus 2017	7	Mittelwert:	495.983 €	214 m ²	7	147 m ²	3573 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 8%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2018	6	Mittelwert:	544.193 €	272 m ²	6	148 m ²	3.677 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 21%		± 7%	± 9%
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%
Reihenendhaus 2021	3	Mittelwert:	813.050 €	218 m ²	3	144 m ²	5609 €/m ²
		Standardabw.:	± 22%	± 21%		± 4%	± 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%
Doppelhaushälfte 2021	28	Mittelwert:	799.565 €	244 m ²	22	143 m ²	5569 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 15%	± 11%

Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

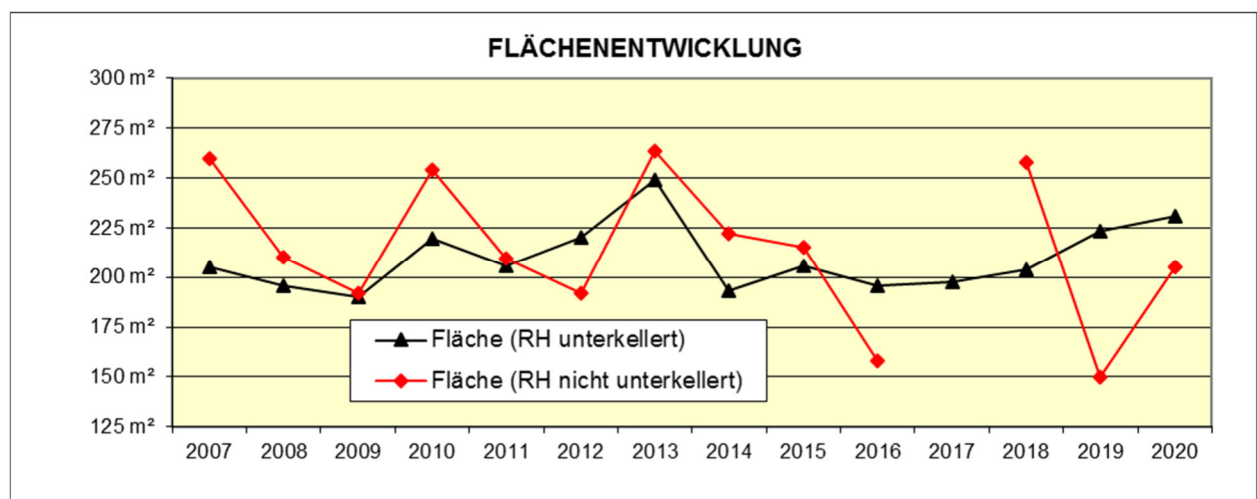
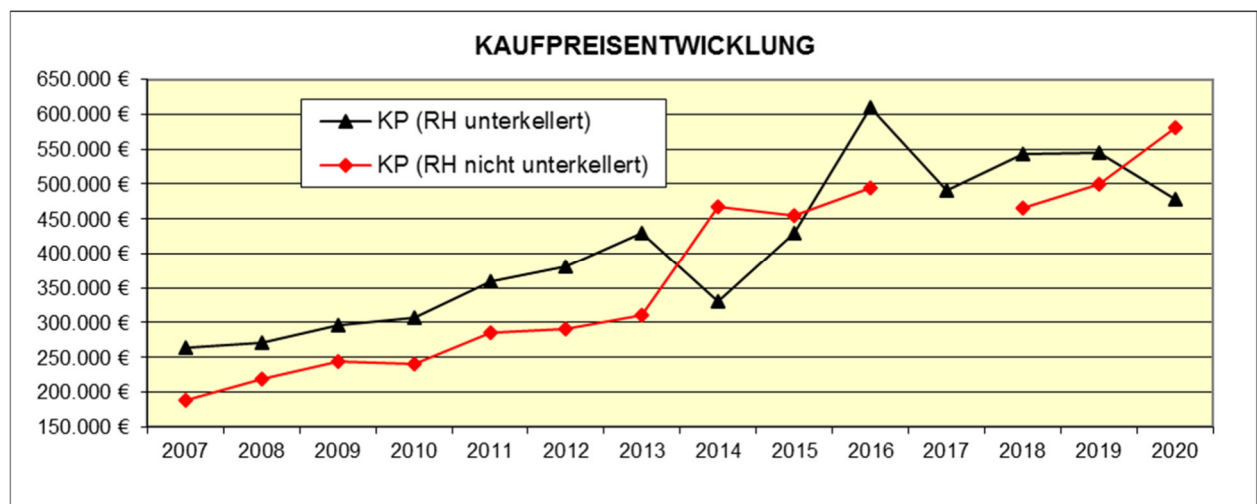
Das Kriterium der nachfolgenden Untersuchung war der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Im Kaufpreis sind i.d.R. die Kosten für einen Stellplatz enthalten.

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag im Segment Reihenhausbebauung – für eine langjährige Betrachtung liegen hier i.d.R. ausreichend Kauffälle für eine fundierte Analyse vor. 2021 konnten keine Kauffälle ausgewertet werden.

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

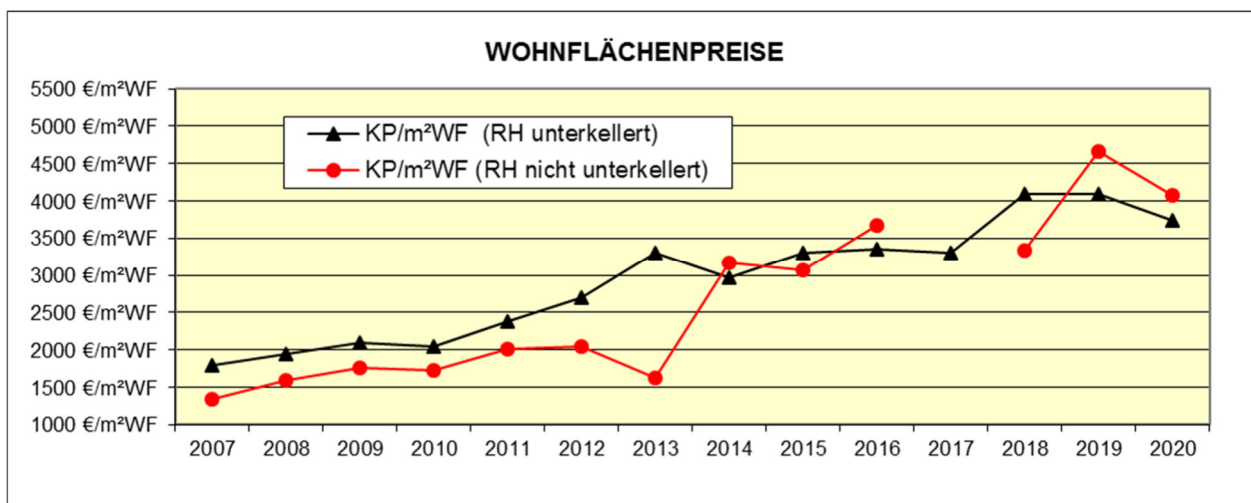
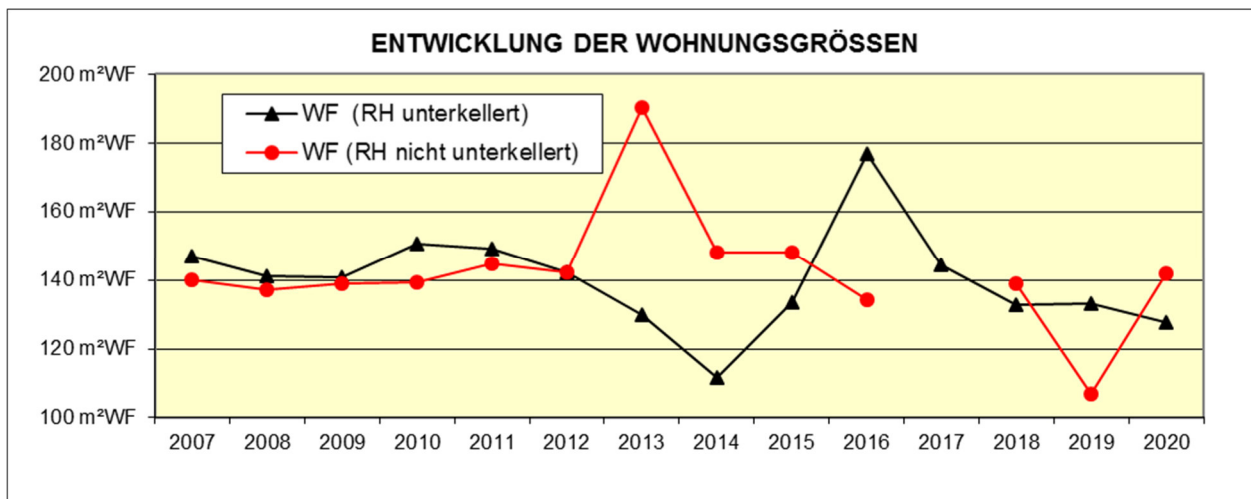
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2020	13	Mittelwert:	478.045 €	231 m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 8%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2020	1	Mittelwert:	580.000 €	205 m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



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.

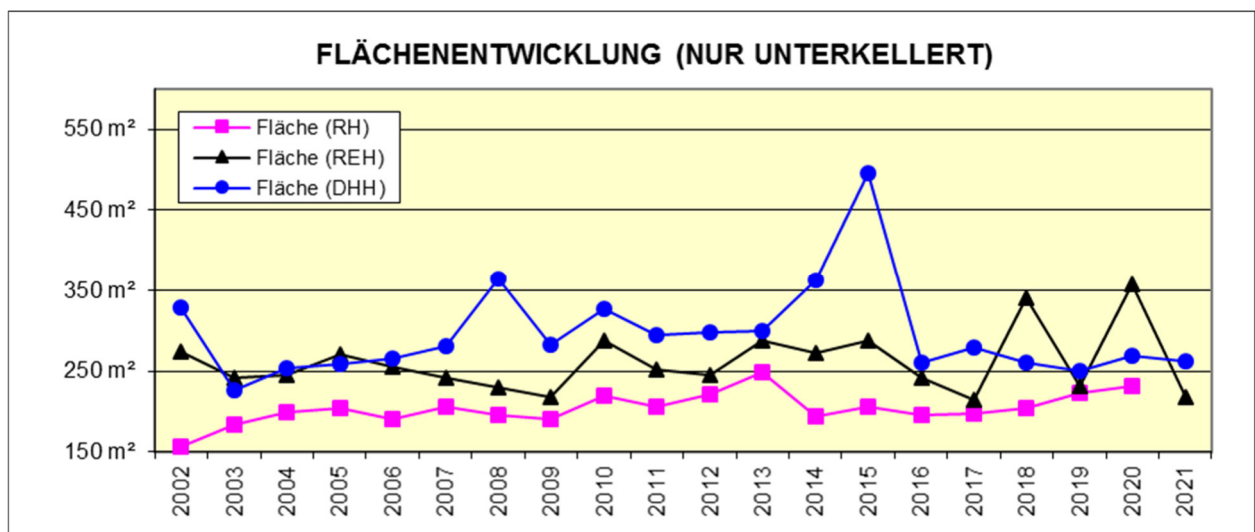
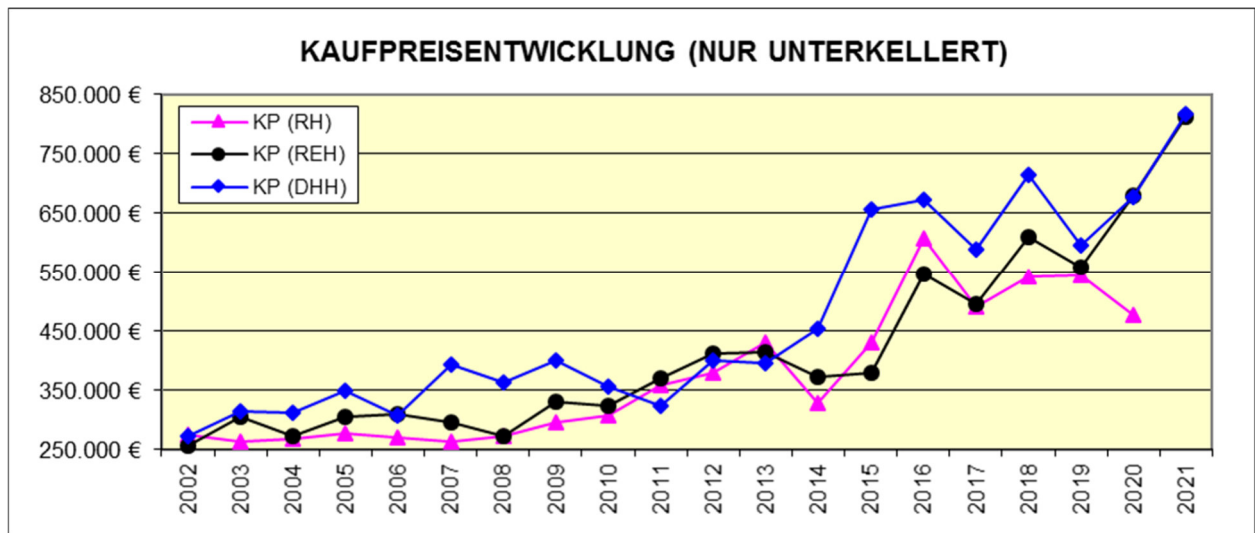
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	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%

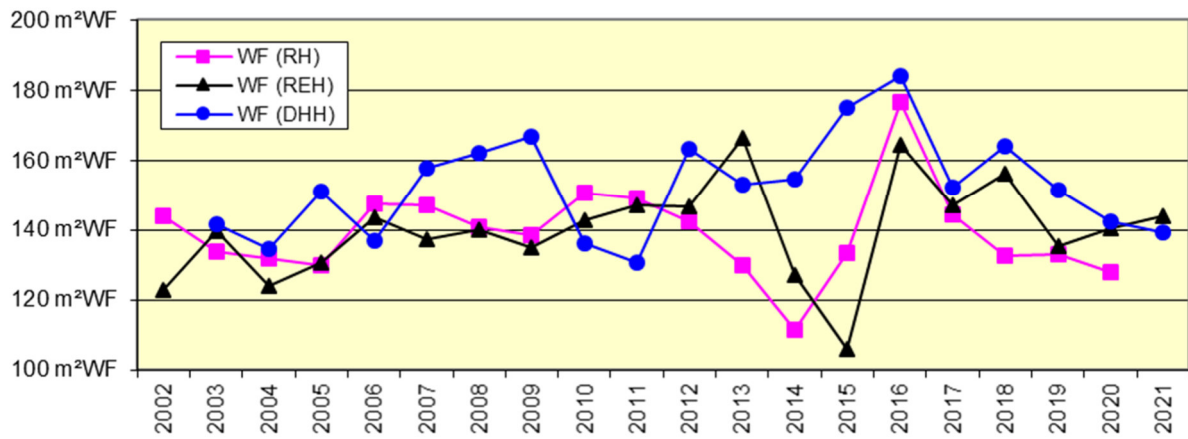


Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

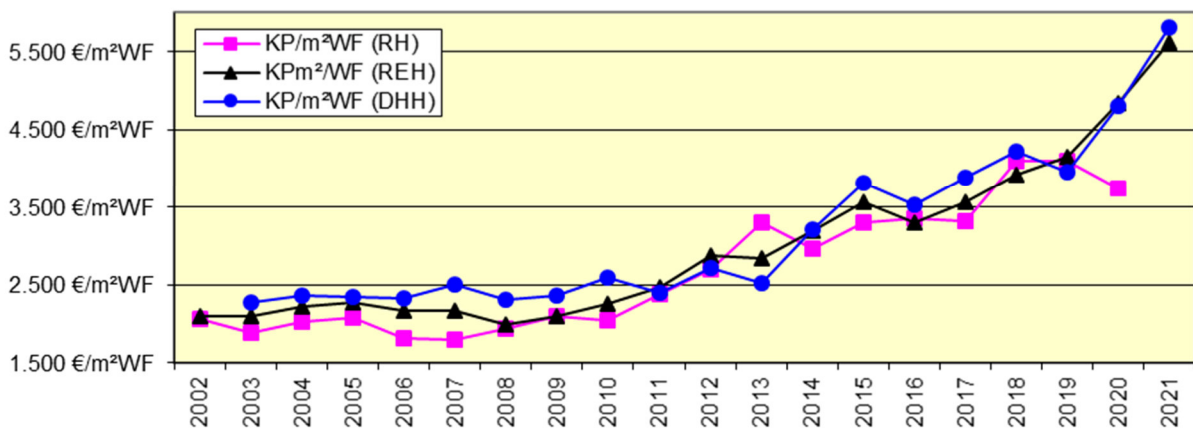
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2021 konnten 27 Kauffälle ausgewertet werden.



ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



Unbebaute Grundstücke

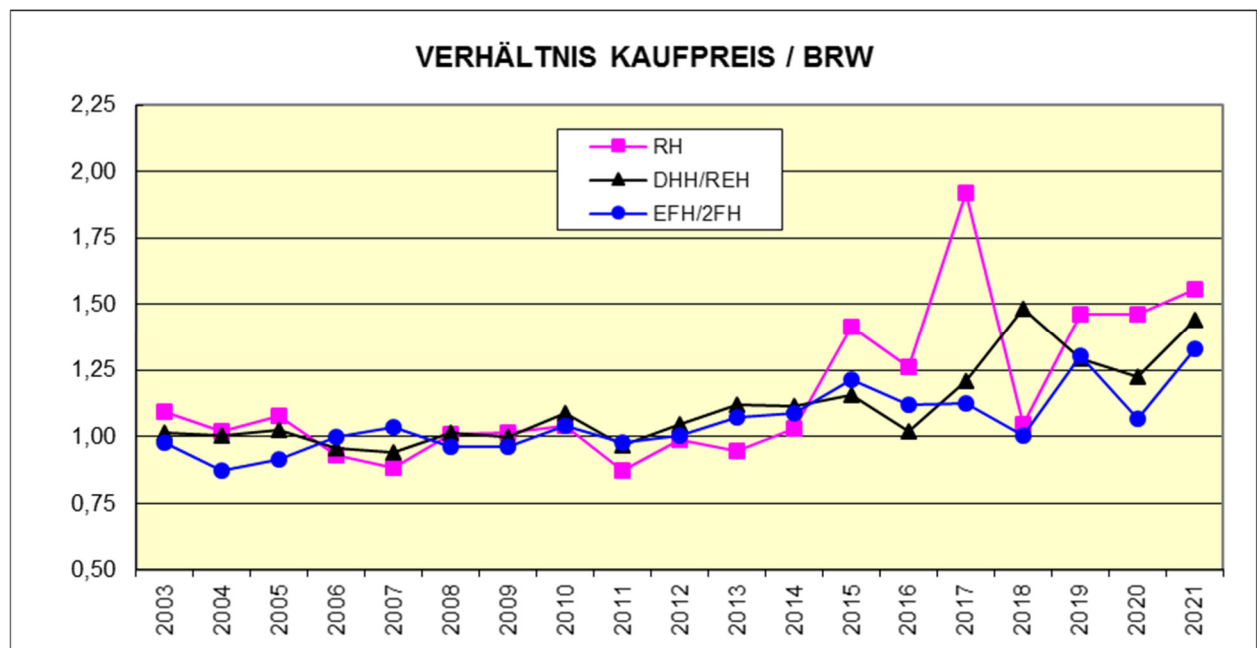
Mangels Ausweisung von Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau streuten die Verkäufe über das gesamte Stadtgebiet.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 465 – 1.055 €/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

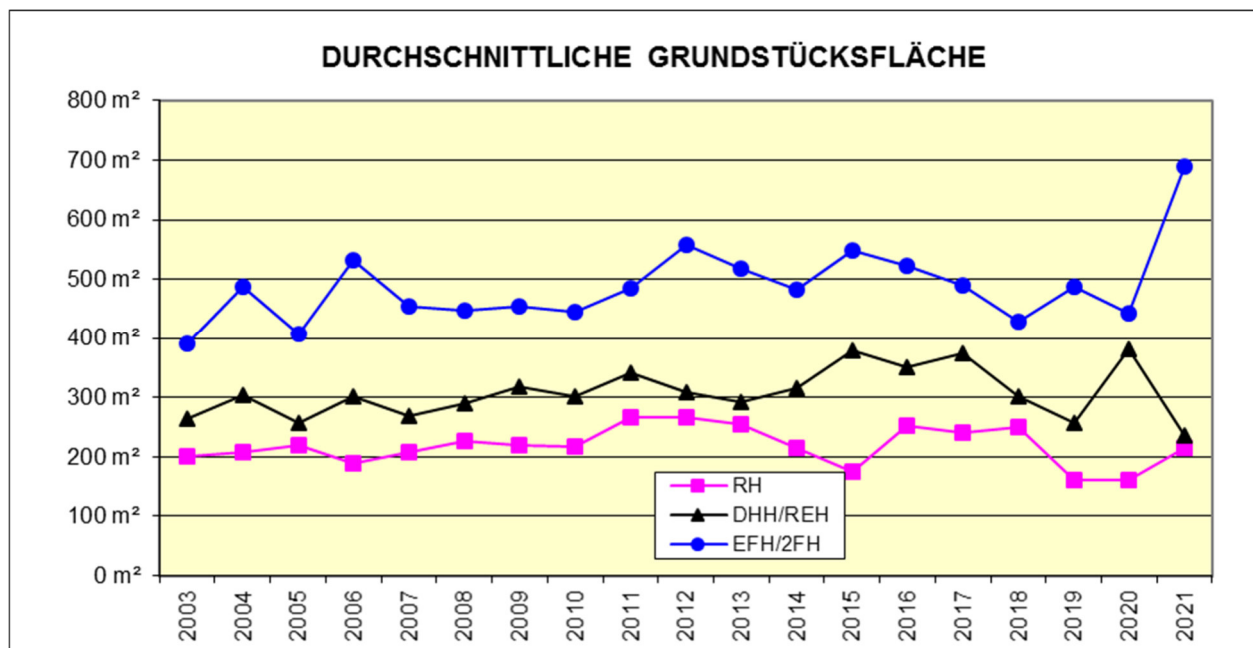
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2021	10	Mittelwert:	1,56
		Standardabw.:	± 0%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2021	18	Mittelwert:	1,44
		Standardabw.:	± 16%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2021	13	Mittelwert:	1,33
		Standardabw.:	± 20%



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 2021	1	Mittelwert:	216 m ²
		Standardabw.:	± 0%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2021	18	Mittelwert:	237 m ²
		Standardabw.:	± 15%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2021	13	Mittelwert:	690 m ²
		Standardabw.:	± 15%



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 **2021** insgesamt 102 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2020 steht eine Gesamtheit von 164 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 21% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 131 Kauffälle der Jahre 2014-2021, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 12%). **Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (11 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +8%**. Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel 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 4 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / erheblich: -75.000 € / sehr erheblich: -125.000 €) 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.

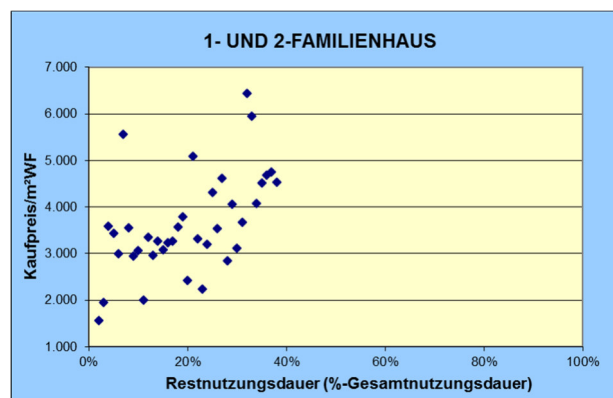
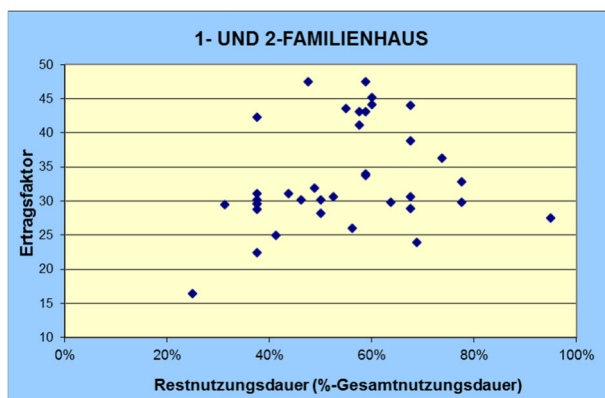
Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	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.	Finthen	1	30%	22,44	30	80	7,22	180	1.944	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Carport; San. 2005
3.	Bretzenheim	9	35%	23,89	55	80	12,50	120	3.583	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Stp
4.	Weisenau	1	22%	25,00	33	80	12,25	102	3.431	2 WE (52/50), Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; einf. Inst.-stau
5.	Gonsenheim	18	19%	26,04	45	80	9,60	250	3.000	2 WE (125/125), Ausst. 3,3, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; umf. San. 2010
6.	Mombach	6	31%	27,47	76	80	16,85	178	5.556	2 WE (30/148), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga; Pool; durchgr. San. 2017
7.	Bretzenheim	4	18%	28,15	40	80	10,54	168	3.560	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; San. 2000 (Fenster), 2005 (Hzg., Anbau: Dach, WDV),
8.	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
9.	Finthen	2	65%	28,96	54	80	9,85	209	3.062	2 WE (136/73), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; Split-Level
10.	Laubenheim	1	102%	29,44	25	80	6,25	120	2.000	2 WE (40/80), Ausst. 2,4, gute Wohnl.; einf. Inst.-stau; 3 Stp
11.	Mombach	1	9%	29,63	30	80	9,44	140	3.357	2 WE (45/95), Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; San. 2019 (Hzg.)
12.	Ebersheim	1	83%	29,65	30	80	9,89	135	2.963	einf. Ausst.; Ga, Stp.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau
13.	Mainz	28	57%	29,85	62	80	9,13	343	3.268	2 WE (149/194), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Carp., Stp.
14.	Bretzenheim	15	54%	29,85	51	80	8,58	226	3.075	2 WE (111/114); Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; DGa
15.	Finthen	8	71%	30,15	37	80	8,95	190	3.237	2 WE (120/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga, Carp., Stp
16.	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
17.	Gonsenheim	13	39%	30,23	30	80	9,84	221	3.570	mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
18.	Bretzenheim	9	40%	30,64	54	80	10,30	99	3.788	Ausst. 2,6, gute Wohnl.; Carp. u. Stp
19.	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
20.	Gonsenheim	15	46%	31,07	30	80	13,65	167	5.090	2 EFH; mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2010 (Fenster, WDV, Oberflächen, Dach)
21.	Finthen	1	31%	31,08	35	80	10,00	122	3.320	2 WE (46/76), einf. Wohnl.; Nebengeb.; mittl. Inst.-stau
22.	Laubenheim	1	44%	31,86	39	80	7,85	130	2.231	2 WE (50/80), Ausst. 2,0, einf. Wohnl.; erh. Inst.-stau
23.	Drais	1	30%	32,84	62	80	8,11	228	3.197	2 WE (108/120); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 3 Stp.
24.	Laubenheim	10	51%	33,80	47	80	10,80	169	4.320	2 WE (69/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga
25.	Marienborn	1	63%	33,96	47	80	9,61	194	3.531	3 WE (32/80/82), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 2 Ga.; ZV; erh. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
26.	Gonsenheim	16	16%	36,32	59	80	10,60	150	4.620	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Stp
27.	Ebersheim	2	44%	38,89	54	80	7,11	106	2.844	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
28.	Mainz	21	107%	41,20	46	80	9,29	140	4.055	Ausst. 2,0, gute Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau
29.	Weisenau	3	27%	42,26	30	80	7,78	90	3.111	einf. Ausst, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; K=Nachbar
30.	Hechtsheim	6	38%	43,06	46	80	7,50	120	3.667	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga (UG); Splitlevel; einf. Inst.-stau
31.	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)
32.	Bretzenheim	3	45%	43,53	44	80	11,40	114	5.956	2 WE (57/57), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga in KG; San. 2010 (Hzg.)
33.	Bretzenheim	13	41%	44,03	54	80	8,52	120	4.083	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
34.	Bretzenheim	9	28%	44,20	48	80	8,50	122	4.508	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
35.	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
36.	Ebersheim	10	59%	47,51	47	80	8,67	135	4.756	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; einf. Inst.-stau
37.	Finthen	1	43%	47,53	38	80	8,65	74	4.527	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Stp.; mittl. Inst.-stau

Gesamtheit (1-37): Mittelwert: **33,49**
7,62

20%-Kappung (8-30): Mittelwert **32,80**
Standardabw.: **4,44**
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.	Hechtsheim	18	15%	16,32	40	80	12,15	391	2.379	8 WE (19 - 115 m ² WF), mittl. Ausst.; San. 2017 (Dach, Fass.)
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 (DG-Ausbau)
5.	Mainz	10	37%	17,93	25	80	7,82	642	1.682	12 WE (33-64 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
6.	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)
7.	Mainz	18	31%	18,75	29	60	16,24	739	3.654	2 MFH, 22 WE (Wohnheim), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 29 TG; San. 2010 (Hzg.), 2017 (Balkonsan., tw. Fenster)
8.	Finthen	1	17%	18,86	25	80	17,19	135	3.889	5 WE (VH+HH), mittl. Ausst., einf. Wohnl.
9.	Hechtsheim	5	48%	19,71	34	80	12,67	347	2.997	3 WE (85/64/199), mittl. Ausst. u. Wohnl., Dga u. Ga
10.	Hechtsheim	1	50%	20,08	20	80	9,25	204	1.863	3 WE (120/60/24), einf. Ausst. u. Wohnl.; Nebengeb.; San. 2006 (Hzg.); erh. Inst.-stau
11.	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
12.	Weisenau	1	28%	20,83	30	80	13,03	165	3.258	3 WE (34/52/79), mittl. Ausst. u. Wohnl.
13.	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.)
14.	Bretzenheim	3	67%	21,88	32	80	9,57	418	2.512	8 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga u. 5 Stp.
15.	Mainz	25	62%	22,41	25	80	7,81	571	2.102	13 WE (24 - 51 m ² WF), mittl. Ausst., gute. Wohnl.
16.	Weisenau	1	15%	22,77	25	80	9,56	203	2.611	4 WE (28 - 75 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
17.	Gonsenheim	13	38%	22,86	38	80	10,71	858	2.937	2 MFH; 12 WE, mittl. Wohnl.; 2 Ga u. 13 Stp
18.	Mombach	8	30%	22,94	25	80	10,10	541	2.689	9 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Ga; Rissanierung erforderlich (Ansatz 50.000 €)
19.	Mombach	9	16%	22,98	25	80	12,14	180	3.349	5 WE (28 - 52 m ² WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; durchgr. San. 2013
20.	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

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
21.	Hechtsheim	3	31%	23,95	48	80	8,61	202	2.475	RH (83/74/45), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga in KG; Holz- u. Nachtspeicheröfen
22.	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.
23.	Laubenheim	9	44%	24,08	35	80	9,67	299	2.793	5 WE (27 - 83 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; mittl. Inst.-stau
24.	Mainz	10	16%	24,47	20	80	9,08	732	2.666	33 WE (Ap: 11-40 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
25.	Mombach	1	26%	24,53	35	80	7,05	371	1.739	VH (2WE: 60/120), HH (5 WE: 21-58 m ² WF); einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2001 (Hzg. HH), 2015 u. 2018 (GEH. VH), 2020 (Fenster VH)
26.	Mombach	10	36%	24,73	50	80	9,65	576	2.865	2 MFH: Nr. 8: 6 WE (33 - 52 m ² WF), Bauj. 1952, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga
27.	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.
28.	Bretzenheim	15	38%	24,87	37	80	9,21	321	2.748	3 WE (125/119/77), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga, Carp.; San. 2021 (Hzg., Bäder)
29.	Laubenheim	10	91%	25,03	32	80	7,38	248	2.218	3 WE (87/104/57), mittl. Wohnl.; Ga; nicht unterkellert
30.	Marienborn	1	43%	25,06	30	80	9,06	266	2.256	4 WE, Ausst. 2,0 (40 - 103 m ² WF), einf. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau u. Brandschaden; Anbauten/San. 1974 u. 1982
31.	Bretzenheim	1	39%	25,16	25	80	8,69	175	2.623	4WE (40 - 45 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
32.	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)
33.	Ebersheim	10	48%	25,23	30	80	7,22	375	2.187	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga + 5 Stp.; San. 1992 (DG), 1998 (Hzg.)
34.	Mainz	10	19%	25,46	30	80	9,86	498	3.012	MFH mit 10 WE
35.	Mainz	18	22%	25,68	25	80	9,77	176	3.011	3 WE (59/61/56), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
36.	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
37.	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.)
38.	Drais	1	44%	26,29	30	80	8,14	253	2.569	3 WE (117/86/50), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
39.	Hechtsheim	1	13%	26,31	30	80	9,95	273	2.776	3FH (67/80/73)+2 ELW (25/29); San. 2001; mittl. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
40.	Mainz	5	66%	26,83	35	80	8,97	519	2.888	ED; 5 WE (92- 114 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
41.	Bretzenheim	4	49%	27,32	48	80	11,87	257	3.892	5WE (30 - 90 m ² WF), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2001 (3 Ap.: Fenster, Oberfl.), 2005 (Hzg.), 2006 (EG u. Maison.: Oberfl. u. Dachdämmung), 2007 (Dach, Fassade); 2011 (Außenanl., tw. Fenster)
42.	Mainz	25	40%	27,40	30	80	11,94	566	3.926	11 WE (42 - 67 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga u. 3 Stp.; Lagerfläche 36 m ² NF
43.	Mombach	8	29%	27,51	30	80	7,95	3.048	2.625	47 WE, Wohnanteil 97%, 2.964 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 84 m ² NF (Praxis); 12 Ga, 14 St
44.	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)
45.	Mainz	10	21%	28,15	30	80	8,98	1.220	3.033	2 MFH: Nr. 63 mit 7WE u. 438m ² WF; Nr.65 mit 11WE u. 782m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.
46.	Marienborn	1	39%	28,26	40	80	8,91	293	3.020	6 WE (38-54 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; San. 2014 (WDVS, Anstrich), 2016 (Fenster, Rollläden, Dach, Abd. KG), 2018 (Elektrohzg.)
47.	Mainz	10	19%	28,41	25	80	10,16	373	3.464	7 WE (19-65 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
48.	Mainz	29	47%	28,46	35	80	10,37	271	3.542	DHH (98/98/75); mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
49.	Hechtsheim	13	26%	28,57	78	80	14,26	272	4.890	3 WE (129/79/64); Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga u. 2 Stp; durchgr. San. 2020
50.	Gonsenheim	1	23%	28,59	66	80	10,71	191	3.675	3 WE (130/33/28), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Kernsan. 2007
51.	Mainz	10	16%	28,85	30	80	11,90	378	4.121	6 WE (39 - 73 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga (EG); San. (GEH), 2006 (Fenster), 2022 (WE EG nach Wassersersch.)
52.	Mainz	30	55%	29,21	30	80	9,56	197	3.350	3 WE (117/50/30), mittl. Ausst. 2,1 u. Wohnl.; 1 Ga u. 2 Stp.
53.	Mainz	6	48%	29,30	20	80	12,93	165	4.545	6 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Elektrohzg
54.	Hechtsheim	5	31%	29,63	30	80	8,91	202	3.168	3 WE (50/80/72m ²), mittl.. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. 2012 (Fenster, Heizung, Bäder) u. div. Inst.-maßnahmen

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
55.	Bretzenheim	15	22%	30,09	29	80	7,27	26.181	2.624	Paketkauf: 6 MFH, 368 WE (35-85 m ² WF), mittl Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga, 48 TG
56.	Hechtsheim	6	33%	30,10	34	80	9,70	464	3.502	8 WE (44 - 60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 Stp, 1 Ga
57.	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
58.	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.
59.	Mainz	1	32%	30,91	30	80	13,41	185	4.973	ED; 4 WE (42 - 52 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; umf. San. 1983 (Dach, Inst., Elektro, Fenster), 2000 (Hzg.)
60.	Weisenau	6	36%	32,36	31	80	8,65	6.313	3.358	Paketkauf: 120 WE in 8 MFH (32-70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 53 Ga, 41 Stp.
61.	Mainz	10	7%	32,57	79	80	15,95	3.689	6.235	2 WGH: 38 WE (63-107 m ² WF), Wohnanteil 92%, 3.383 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 GE: 306 m ² NF (2xLaden: 61/76, Büro: 169); 17 TG, 7 Stp.
62.	Mainz	5	19%	32,70	30	80	12,75	700	5.002	12 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; sehr erh. Inst.-stau
63.	Gonsenheim	13	29%	32,88	35	80	9,88	1.283	3.897	2x12 WE (53-54 m ² WF), mittl. Wohnl.
64.	Laubenheim	8	40%	32,98	35	80	7,22	336	2.857	4 WE (65/118/118/100), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; Feuchteschaden UG; San. 2014 (Türen, Elektro, Bad, Oberfl.); 65 m ² im UG verm. keine WF nach LBauO RIP
65.	Gonsenheim	11	37%	32,98	65	80	8,01	284	3.169	3 WE (96/96/92), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga
66.	Hechtsheim	10	115%	33,29	30	80	7,37	292	2.603	4 WE (95/91/54/52), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Ga
67.	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
68.	Mainz	10	20%	33,80	30	80	7,86	616	3.190	10 WE (58-62 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2007
69.	Gonsenheim	13	47%	34,22	35	80	8,11	773	3.331	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDVS)
70.	Gonsenheim	13	47%	34,24	35	80	8,08	773	3.318	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDVS)
71.	Mombach	8	39%	36,58	36	80	8,31	277	3.466	mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; San. 2013 (Bad DG), 2018 (Hzg.), mittl. Inst.-stau

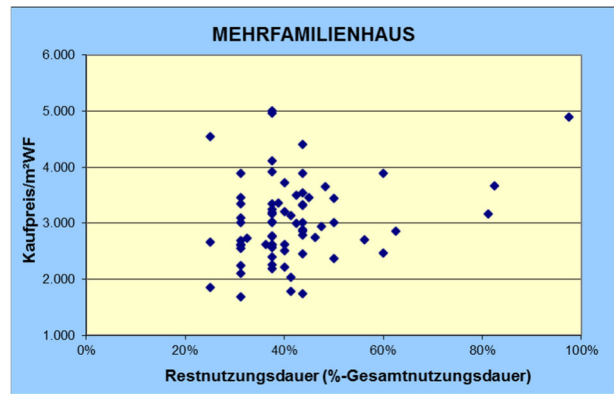
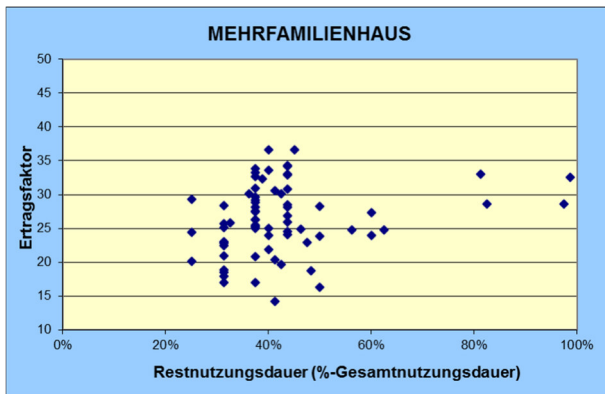
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
72.	Gonsenheim	18	52%	36,66	32	80	8,88	403	3.722	DZ; 3 WE (176/141/86), mittl. Ausst., gute Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Anbau 1982; San. 1999 (Elektro), 2001 (Dach, Dämmung), 2011 (EG: Bad), 2012 (DG: Fenster)

Gesamtheit (1-72): Mittelwert:
Standardabw.:

26,28
5,13

20%-Kappung (15-58):

Mittelwert:	26,37
Standardabw.:	2,37
Anzahl:	44



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Mainz	12	38%	14,65	30	80	9,45	1.147	1.662	ZV; DZ; einf. Ausst. u. Wohnl.; mittl. -Inst.-stau; San. 1990 (Hzg, Inst., Elektro), 2008 (Fenster); HH (Bj. 1963): 2 GE (Lager), div. Zimmer/Ap.
2.	Hechtsheim	18	23%	15,43	28	80	5,70	995	1.005	3 WE, Wohnanteil 25%, 245 m ² WF, mittl. Ausst.; 2 GE: 750 m ² NF (Lager: 100/650); 3FH: Bj. 1963, mittl. Ausst.; San. 2007 (Inst., Elektrik), umf. Renov. 2018; Inst.-stau (Hzg.)
3.	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, WDVS, Bäder, Oberflächen, Inst.)
4.	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
5.	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);
6.	Mainz	1	53%	19,39	30	80	9,05	342	2.105	7 WE, Wohnanteil 90%, 307 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m ² NF (Laden); Ga
7.	Bretzenheim	1	47%	19,66	25	80	10,24	236	2.415	1 WE, Wohnanteil 66%, 156 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 80 m ² NF (Lager); 3 Stp; Aufstockung 1980
8.	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
9.	Marienborn	1	52%	21,68	35	80	10,89	328	2.833	6 WE, Wohnanteil 67%, 220 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 108 m ² NF (Praxis); 6 Stp
10.	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)

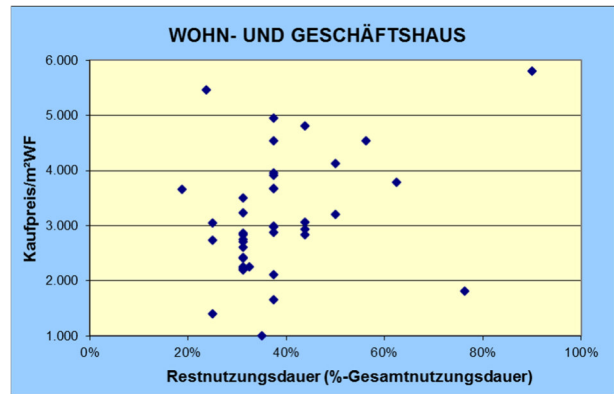
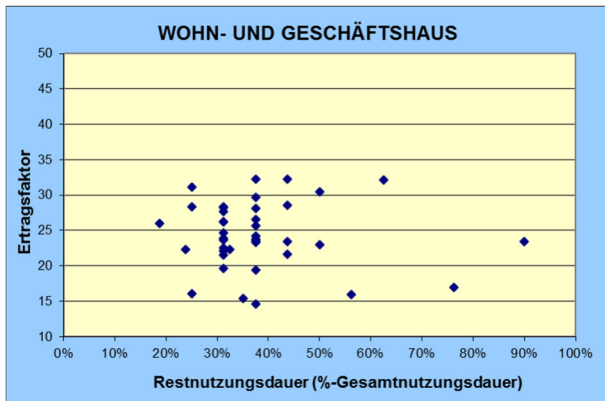
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
11.	Mainz	5	48%	22,30	19	80	20,43	247	5.466	2 WE, Wohnanteil 64%, 157 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 90 m ² NF (Laden)
12.	Marienborn	2	39%	22,35	26	80	8,40	457	2.254	6 WE, Wohnanteil 84%, 382 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 75 m ² NF (Gewerbe im UG); Ga; San. 2011 (Dachfenster), 2014 (Hzg.)
13.	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.
14.	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, Hzg., Oberfl.)
15.	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)
16.	Mainz	5	20%	23,39	54	60	20,66	3.508	5.798	89 Ap., Wohnanteil 85%, 2.993 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 515 m ² NF (3xLaden: 175/115/22, 1xGastron.: 427); Bj. verm. 1970; durchgr. San. 2015
17.	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.)
18.	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)
19.	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)
20.	Mainz	1	47%	23,72	30	80	12,89	398	3.668	ED; 2 WE, Wohnanteil 74%, 293 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 105 m ² NF (2xLaden: 50/55); San. 2003 (Dach/Wämed.)
21.	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 Inst.)
22.	Mainz	5	25%	24,23	30	80	9,88	522	2.874	8 WE, Wohnanteil 93%, 487 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m ² NF (Laden)
23.	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)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
24.	Gonsenheim	17	21%	25,69	30	80	12,83	254	3.957	2 WE, Wohnanteil 51%, 130 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl., 1 GE: 124 m ² NF (Laden, zzgl. Lager: 19 m ² NF im UG); 3 Stp
25.	Mainz	5	64%	26,04	15	80	11,71	362	3.660	2 WE, Wohnanteil 65%, 237 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 125 m ² NF (Laden: 51, Praxis: 74); , erh. Inst.-stau
26.	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)
27.	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 K
28.	Mainz	1	28%	26,60	30	80	14,24	330	4.545	ED; 3 WE, Wohnanteil 70%, 230 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie)
29.	Mainz	10	37%	27,69	25	80	8,15	739	2.708	9 WE, Wohnanteil 92%, 739 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 57 m ² NF (Praxis); 11 Ga, 4 Stp
30.	Mainz	10	17%	28,08	30	80	8,86	586	2.986	10 WE, Wohnanteil 87%, 510 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 76 m ² NF (Laden); San. 1997 (Hzg., Gasinst.), 2000 (Fenster, Bäder), 2010 (Fass.), 2015 (Wasserinst. KG, Elektro EG)
31.	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
32.	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
33.	Mainz	5	55%	28,38	20	80	8,05	1.313	2.742	13 WE, Wohnanteil 94%, 1.229 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 84 m ² NF (Büro); erh. Inst.-stau
34.	Mainz	5	27%	28,59	35	80	14,01	546	4.808	ED; 4 WE, Wohnanteil 79%, 431 m ² WF, geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 115 m ² NF (Büro); durchgr. San. 2012 (mit Aufstockung/Dachausbau)
35.	Mainz	6	28%	29,73	30	80	11,00	622	3.923	ED; 7 WE, Wohnanteil 82%, 507 m ² WF; 2 GE: 115m ² NF (Laden: 30 m ² NF; Fahrschule: 86 m ² NF); 1 TG
36.	Mainz	10	18%	30,49	40	80	8,78	841	3.210	ED; 11 WE, Wohnanteil 63%, 533 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 308 m ² NF (Büro: 200/108)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
37.	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)
38.	Mainz	10	28%	32,11	50	80	9,85	655	3.794	16 WE, Wohnanteil 85%, 555 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 100 m ² NF (Laden: 40/60); 14 Stp
39.	Mainz	1	28%	32,27	30	80	12,80	343	4.956	ED; 4 WE, Wohnanteil 70%, 252 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 110 m ² NF (Laden: 55, Keller: 54); durchgr. San. 1985
40.	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); HH wird von G-Einheit genutzt

Gesamtheit (1-40): Mittelwert: **24,38**
4,69

20%-Kappung (9-32): Mittelwert: **24,61**
Standardabw.: **2,11**
Anzahl: **22**



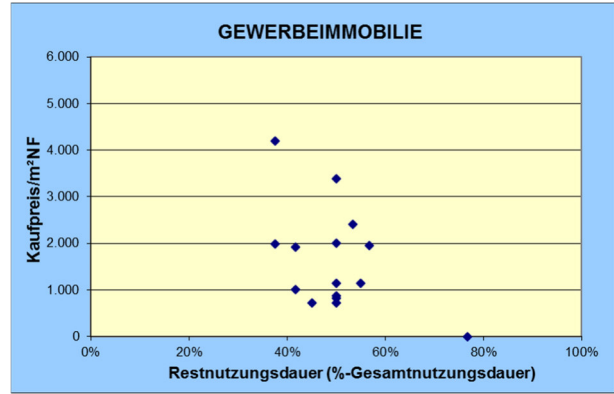
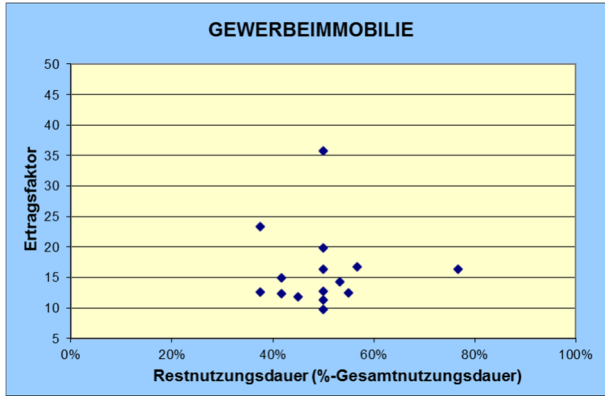
Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	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	15%	11,35	30	60	6,05	2.520	823	7 ME (Büro: 2066, Lager: 144); 30 TG, 19 Stp; San. 2016 (Fass.)
3.	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.
4.	Hechtsheim	18	34%	12,33	25	60	6,78	2.293	1.003	Sammelkauf: Geb. A (Büro: 718), 9 TG, 20 Stp; Geb. B (Büro: 286, Lager: 1.289), 4 Ga, 6 Stp
5.	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
6.	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)
7.	Hechtsheim	18	60%	12,68	30	60	7,08	2.044	881	5 ME (4xBüro: 1680, 8 Lagerboxen: 364, Freifläche: 1000); 60 Stp.; einf. Ausst.; Aufstockung DG 1993
8.	Gonsenheim	8	10%	14,32	32	60	13,97	7.748	2.401	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp; mittl. Ausstattung
9.	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
10.	Finthen	2	24%	16,35	46	60				Pflegeheim (146 EZ/30 DZ)
11.	Mainz	4	56%	16,36	30	60	17,27	1.687	3.391	3 ME (2xLaden: 212/588, Büro: 887); Parkdeck u. Ga
12.	Weisenau	3	10%	16,72	34	60	9,76	3.984	1.958	aktuell 3 ME (Büro: 3301, Lager: 683), mittl. Ausst.; 36 TG, 19 Stp
13.	Weisenau	3	35%	19,87	20	40	4,76	4.981	1.134	17 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 2.694, 9xLager: 1537, sonst.: 530), einf. Ausst.; 18 Stp
14.	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

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
15.	Mombach	6	54%	35,82	20	40	4,94	400	1.998	1 ME (Halle: Laden/Lager/Büro), 2 Ga, 2 Stp; einf. Ausst.

Gesamtheit (1-15): Mittelwert: **16,05**
Standardabw.: 6,50

20%-Kappung (4-12): Mittelwert: **14,31**
Standardabw.: 1,84
Anzahl: 9



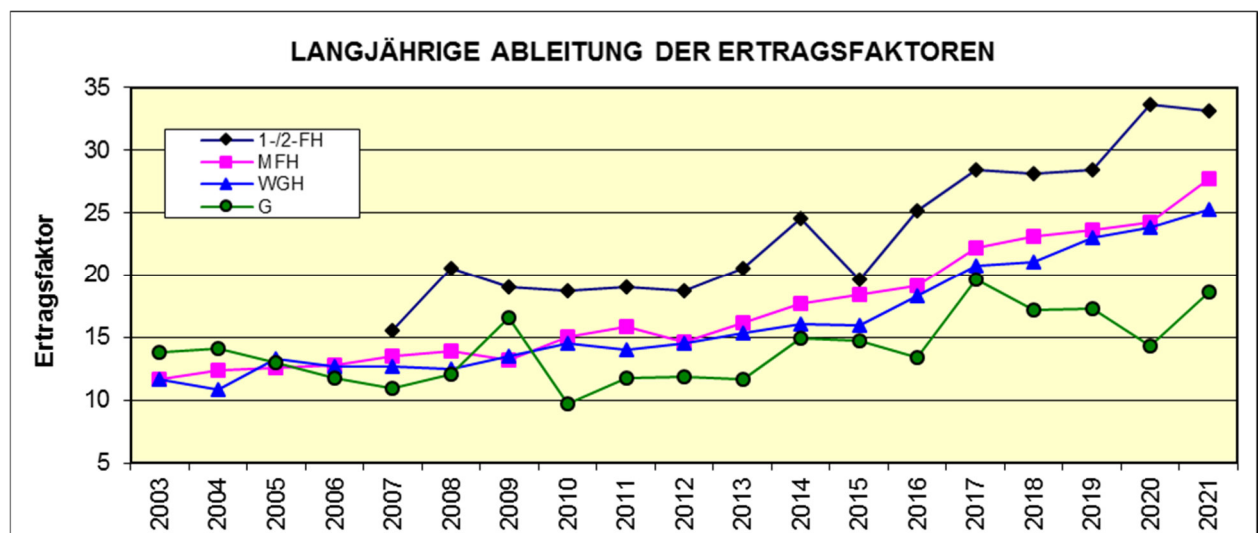
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2020 und 2021. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2020 UND 2021)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	32,80	4,44	23
Mehrfamilienhäuser	26,37	2,37	44
Wohn- und Geschäftshäuser	24,61	2,11	24
Gewerbeobjekte	14,31	1,84	9

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
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
2021	11	33,2	43	27,7	19	25,3	6	18,6



Wohnungsmieten in Mainz

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

Auszüge aus dem Qualifizierter Mietspiegel Mainz 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 21% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 131 Kauffälle der Jahre 2014-2021, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 12%). **Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (11 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +8%**. Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel 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 1980	bis 40 qm	*	*	*
		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 1993	bis 40 qm	*	*	*
		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 2002	bis 40 qm	*	*	*
		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 2010	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	*	*	*
		60-80 qm	9,98	9,39	10,64
		80 u. mehr qm	9,74	9,36	11,18
2011 bis 30.6.2018	bis 40 qm	*	*	*	
	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	Wohnungsgröße	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 • Reihenend-/Doppelhaus* • Reihemittelhaus* <p>* Auch typgleiche Reihen- und Doppelhäuser, z. B. „Wohnhaus in Reihe“ in Zentren</p>
Voraussetzungen	Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 <ul style="list-style-type: none"> • nur unvermietete Objekte (Eigennutzung) • Weiterverkauf • Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit (z. B. keine Minderausnutzung)
Marktsegmente	Gliederung nach Lageklassen: 15 €/m ² , 30 €/m ² , 60 €/m ² , 120 €/m ² , 240 €/m ² , 480 €/m ² Die Einstufung in die jeweilige Lageklasse erfolgt nicht mit dem Bodenwert des Wertermittlungsobjekts, sondern auf der Grundlage des Bodenwertniveaus (i. d. R. der Bodenrichtwert) ohne die ggf. beim Einzelobjekt erforderliche Anpassungen an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen. Das Bodenwertniveau ist beitrags- und abgabefrei 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 (wohnerwertabhängigen) Wohnflächen dividiert. Das Ergeb-

Fortsetzung der Tabelle

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

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*
Standard								
1	1.265*	1.520*	1.335*	1.290*	1.080*	1.300*	1.195*	1.100*
2	1.400*	1.690*	1.480*	1.435*	1.200*	1.450*	1.320*	1.220*
3	1.610*	1.935*	1.705*	1.650*	1.380*	1.660*	1.525*	1.400*
4	1.945*	2.340*	2.055*	1.990*	1.660*	2.005*	1.835*	1.685*
5	2.425*	2.925*	2.570*	2.485*	2.080*	2.500*	2.295*	2.115*

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

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

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

3 Wohnungsgröße

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

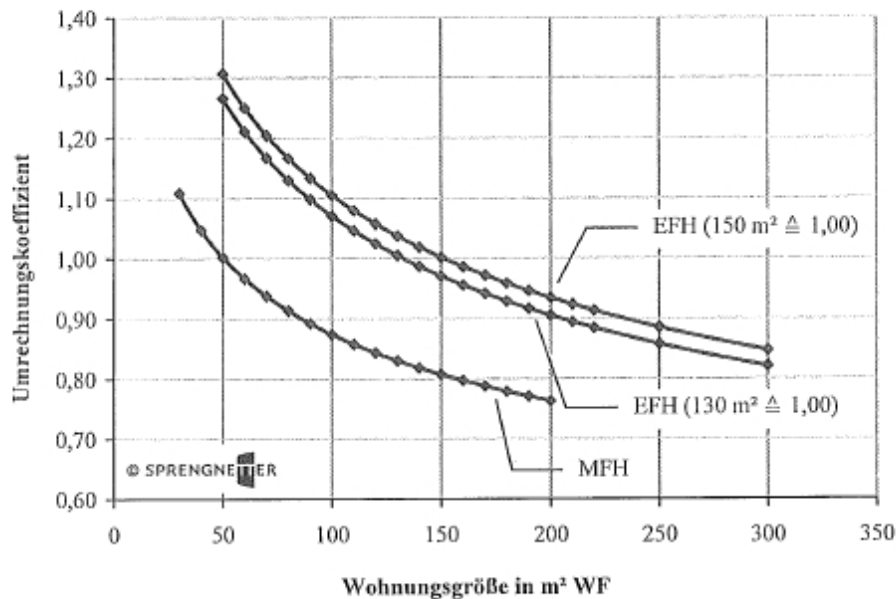


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

In Tabellenform ergeben sich für EFH und MFH folgende Wertepaare:

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

Restnutzungsdauer

2.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

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

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

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

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

3.02.4/2/4

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

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

Tab. 2-3: **Modernisierungsgrade**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

3.02.4/2/6

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

Restnutzungsdauer

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

3.02.4/2/8

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

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

3 Arbeitsanweisung und Anwendungsbeispiel

3.1 Arbeitsanweisung

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

1. Schritt: Ermittlung des vorläufigen fiktiven Gebäudealters

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

2. Schritt: Gesamtpunktzahl der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ermitteln

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

3. Schritt: Modifizierte (relative) Restnutzungsdauer bestimmen

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

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

3.2 Beispiel

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

A. Sachverhalt

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

B. Aufgabe

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

C. Lösung

C.1 Berücksichtigung der Entkernung und Erneuerung¹⁾

1. Schritt:

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

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

1) Wenn nur die Entkernung und Erneuerung berücksichtigt wird.

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

2. Schritt:

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

C.2 Berücksichtigung der Modernisierung

3. Schritt:

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

⇒ rd. 69 % der GND von 60 Jahren

4. Schritt:

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

Ergänzender Hinweis:

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

Stichtag	01.01.2014
Objektart	Einfamilienwohnhäuser ⁹⁷ , alle Anbauweisen, Massivhäuser
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht aufgeteilt in Wohnungseigentum • Weiterverkauf • Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: pauschalierte BWK für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke
Gebäudestandard	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gebäudestandardbezogen (vgl. SW-RL [18], Anlage 1 (NHK 2010) und Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
Roherträge (RoE)	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
Reinerträge (RE)	RoE – BWK
Bodenwert (BW)	Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks, ohne Bebauungsabschlag
Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Bewertung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> • 420 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • Ø GND: 70 Jahre (Spanne 62 bis 80 Jahre)

⁹⁷ Grundsätzlich gilt das Modell auch für Zweifamilienwohnhäuser.

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

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

⁹⁹ Zweifamilienwohnhäuser mit zwei etwa gleichgroßen Wohnungen.

Fortsetzung der Tabelle

Gebäudewert (GW)	KP – BW
Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Wertermittlung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
Rechenvorschrift	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
Referenzdaten	<ul style="list-style-type: none"> • 113 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz • Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre) • Ø RND: 35 Jahre (Spanne 15 bis 60 Jahre) • Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 1,5 bis 4,5) • Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 6 (Spanne 3 bis 30) • Ø Wohnfläche: 420 m² (Spanne 150 bis 2.100 m²) • Ø Grundstücksfläche: 790 m² (Spanne 100 bis 3.000 m²) • Ø Bodenwertniveau: 180 €/m² (Spanne 20 bis 760 €/m²) • Auswerteschanke ± 30 %

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

■ Ergebnisse

Die Liegenschaftszinssätze bei Mehrfamilienwohnhäusern steigen ebenfalls mit der Restnutzungsdauer an.

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

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

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

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

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

Die Liegenchaftszinssätze sind in Kapitel 11, Abschnitt 11.6.3 abgedruckt.

6.4.5.5 Ableitung von Liegenchaftszinssätzen für Wohnungseigentume

■ Wertermittlungsmodell

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

Fortsetzung der Tabelle

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

Tab. 6.4-27: Bewertungsmodell für Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

■ Ergebnisse

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

Bewirtschaftungskosten

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

Stand: Juli 2010

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

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

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

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

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

3.05/4/4

Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

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

