

# Grundstücksmarktbericht Mainz 2015

(Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz



# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2015**

(Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz

## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

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

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

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

Titelbild: Wohnhäuser Jakob-Dieterich-Straße (Urheberschutz Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

## **Vorwort**

Bezahlbarer Wohnraum bleibt ein Dauerthema in Mainz, denn die Preise für Mieten und Immobilien kennen weiterhin nur eine Richtung, nämlich stetig aufwärts. Dennoch bleibt die Nachfrage, auch ungeachtet des in manchen Stadtteilen deutlich spürbaren Fluglärms, quer durch alle Stadtteile hoch. Mainz steigt immer weiter aufwärts in der Riege der hochpreisigen Städte.

Die Politik reagiert und weist neue Baugebiete aus. Unter dem Stichwort „Stadtmodell Mainz“ sollen zwanzig teils bestehende oder erst geplante Wohngebiete bis 2020 mit weiteren rund 6.500 Wohneinheiten verdichtet oder neu bebaut werden. Die größten Projekte sind derzeit das Heilig-Kreuz-Areal zwischen Hechtsheim und Weisenau mit geplanten 1.950 Wohnungen und der Zollhafen im Norden der Stadt, wo 1.400 neue Wohnungen entstehen sollen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht trägt, wie jedes Jahr, zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Dazu wurden knapp 2.500 Kaufverträge für das Jahr 2014 statistisch ausgewertet und die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. In 2014 wechselten 99 Hektar Fläche den Eigentümer, der Geldumsatz lag bei 733 Mio. Euro.

Ein Themenschwerpunkt ist in diesem Jahr die Darstellung von Methoden zur überschlägigen Wertermittlung – insbesondere für den interessierten Laien. Rund 2.100 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen wurden ausgewertet, um Näherungsformeln für die Schätzung von überschlägigen Marktwerten abzuleiten. Die Geschäftsstelle wird zeitnah entsprechende Berechnungstools (Exceltabellen) auf ihrer Website bereitstellen.

Neu eingeführt werden für das Sachwertverfahren die NHK 2010 (Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010) anstelle der bisher verwendeten NHK 2000.

Auch in diesem Jahr haben wieder zahlreiche Helfer aus unterschiedlichen Verwaltungsbereichen zum Gelingen dieses Berichtes beigetragen. Ihnen allen gilt unser besonderer Dank, ebenso wie allen ehrenamtlichen Helfern, für deren Mithilfe bei der Ermittlung zahlreicher Daten für diesen Grundstücksmarktbericht.



**Christopher Sitte**

*Wirtschaftsdezernent*



**Richard Busch**

*Vorsitzender des  
Gutachterausschusses*



## Inhaltsverzeichnis

<b>Mainz im statistischen Überblick .....</b>	<b>9</b>
<b>Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>23</b>
Mitglieder des Gutachterausschusses .....	23
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	24
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	25
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	25
Leistungsstatistik .....	26
Der Gutachterausschuss im Internet .....	27
<b>Grundstücksmarkt in Mainz.....</b>	<b>29</b>
Grundstücksmarkt 2014 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	29
Grundstücksmarkt vor 2004 in Mainz .....	30
Wohnungsmarkt 2014 nach Preissegmenten .....	31
<b>Bodenrichtwerte per 01.01.2014 in Mainz.....</b>	<b>33</b>
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte .....	34
<b>Wertrelevante Daten.....</b>	<b>35</b>
Bodenpreise für Bauland .....	36
Bodenpreise für Gartenland.....	37
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze .....	37
Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ).....	38
Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen .....	39
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	41
Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau .....	47
Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	53
Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.....	61
Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	69
Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G).....	71
Übersicht Liegenschaftszinsen .....	76
Erstverkäufe von Wohnungseigentum .....	77
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum .....	81
Kfz-Abstellplätze .....	85
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	87
Ertragsfaktoren .....	95
Übersicht Ertragsfaktoren .....	101
<b>Wohnungsmieten in Mainz .....</b>	<b>103</b>
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2013 (Auszug).....	104
Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel .....	107
<b>Anhang .....</b>	<b>109</b>
<b>Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>131</b>



# Mainz im statistischen Überblick

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

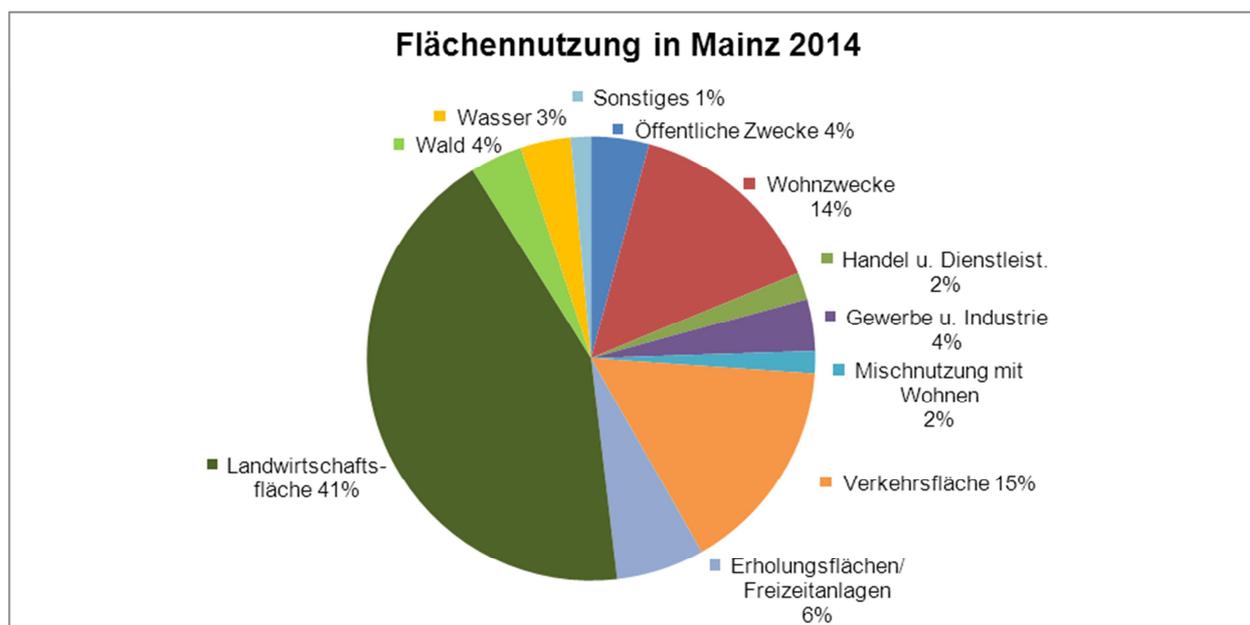
Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000-jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluss von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der Metropolregion Rhein-Main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

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme enthalten ausgewählte Strukturdaten über die Stadt Mainz in der jeweils aktuellsten Fassung (Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen nicht alle Daten aus 2014 vor, daher wurden die Texte an entsprechender Stelle aus 2013 übernommen).

## Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2014 nehmen die Siedlungsflächen mit rd. 50 % (4.923 ha) etwas mehr Anteil an der Gesamtfläche als die Freiflächen mit 4.715 ha (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbauland, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 723 ha (7,4 %).

Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 2004 42 %, während die Freiflächen und sonstige Flächen noch 58 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2009 hat die Freifläche um 116 ha abgenommen, während die sonstigen Flächen um 8 ha und die Siedlungsfläche um 108 ha zugenommen hat.



Datenquelle: Katasteramt Alzey 2015

### Fläche und Flächennutzung in Mainz 2003, 2009 und 2014

	31.12.2004		31.12.2009		31.12.2014	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.759	28%	2.690	28%	2.731	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	456	5%	400	4%	388	4%
GuF Wohnzwecke	1.272	13%	1.330	14%	1.377	14%
GuF Handel u. Dienstleist.	143	1%	159	2%	189	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	351	4%	345	4%	349	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	152	2%	149	2%	150	2%
Verkehrsfläche	1.387	14%	1.447	15%	1.468	15%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	449	5%	581	6%	593	6%
Friedhofsflächen	76	1%	75	1%	75	1%
Betriebsflächen	17	0%	21	0%	55	1%
Siedlungsfläche	4.145	42%	4.815	49%	4.923	50%
Landwirtschaftsfläche	4.249	43%	4.148	42%	4.023	41%
- Ackerland	2.964	30%	2.832	29%	2.700	28%
- Grünland	68	1%	108	1%	149	2%
- Gartenland u. Obstbauland	980	10%	937	10%	901	9%
- Weingarten	197	2%	202	2%	212	2%
Wald	297	3%	348	4%	355	4%
Wasser	339	3%	338	3%	339	3%
Freiflächen	4.845	50%	4.832	49%	4.715	48%
Abbauland	84	1%	74	1%	73	1%
Sonstiges	120	1%	54	1%	136	1%
Sonstige Flächen gesamt	204	2%	128	1%	209	2%
Fläche gesamt	9.775	100%	9.774	100%	9.774	100%

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2015

### Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2014

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Ge- samt 2014
	2014		+/- ha	2014		+/- ha	2014		+/- ha	
	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	in ha
Mainz	1.128	87,1%	0,4	163	12,6%	-0,4	3,5	0,3%	0,0	1.294
Weisenau	275	68,7%	2,3	98	24,5%	-1,9	27,2	6,8%	-0,4	400
Laubenheim	274	31,1%	3,5	553	62,8%	-3,0	53,0	6,0%	-0,6	880
Hechtsheim	618	44,2%	79,2	764	54,7%	-74,0	16,0	1,1%	1,0	1.398
Ebersheim	168	16,8%	0,2	825	82,8%	-6,5	3,7	0,4%	0,0	996
Marienborn	120	41,0%	0,7	171	58,6%	-0,7	1,2	0,4%	-0,1	292
Bretzenheim	754	53,6%	10,9	637	45,3%	-17,3	14,4	1,0%	6,4	1.406
Drais	75	24,4%	1,4	232	75,3%	-1,4	1,0	0,3%	0,0	308
Finthen	404	36,6%	6,2	694	62,8%	-7,6	6,3	0,6%	1,5	1.104
Gonsenheim	677	61,7%	3,8	418	38,1%	-3,9	2,1	0,2%	0,1	1.097
Mombach	431	72,0%	0,1	160	26,8%	-0,1	7,1	1,2%	0,0	598
Stadt Mainz gesamt	4.922	50,4%	107,7	4.716	48,3%	-115,8	136	1,4%	8,0	9.774

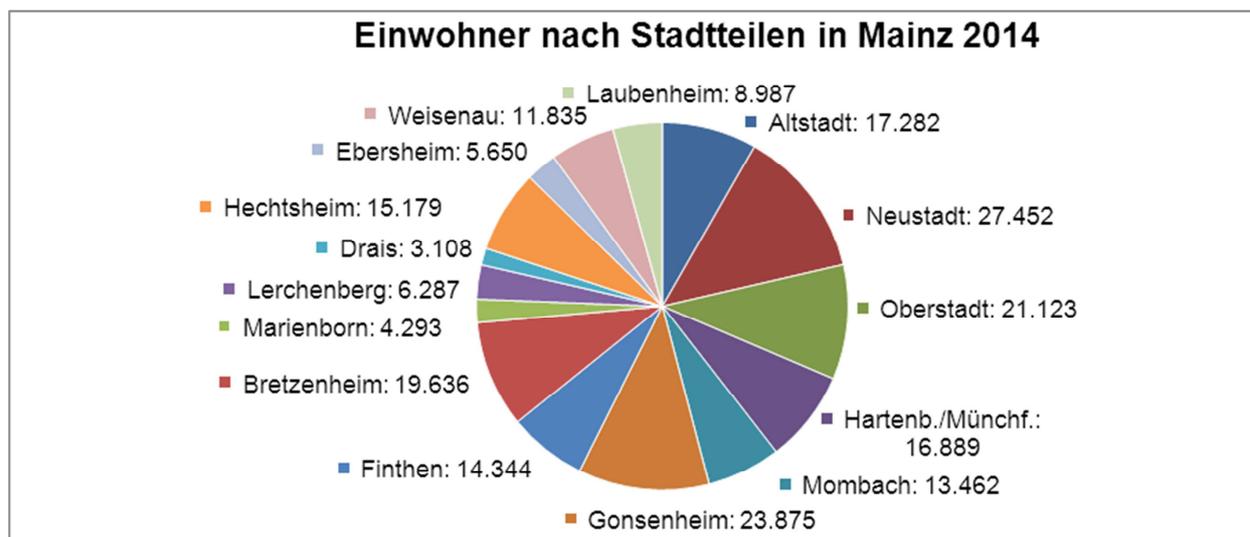
Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2015

## Bevölkerungsstand

Am 31.12.2014 waren in Mainz 209.402 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 2.774 Personen (+1,3 %) gegenüber dem Jahresende 2013.

Zwischenzeitlich hat sich die Einwohnerzahl weiter nach oben entwickelt. Im Februar 2015 konnte Mainz den 210.000ten Einwohner begrüßen.

Im Jahr 2014 war der größte Anstieg der Bevölkerungszahlen in den Stadtteilen Gonsenheim (+642/+2,7 %), Weisenau (+492/+4,2 %) und Neustadt (+348/+1,3 %) zu verzeichnen. In Bretzenheim, Altstadt und Hartenberg/Münchfeld nahm die Einwohnerzahl um jeweils rd. 200 - 250 Personen zu. In den übrigen Stadtteilen waren stagnierende bis leicht steigende Einwohnerzahlen auszumachen.



## Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich<sup>1)</sup>

Jahr	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Wegge- zogenen (-) seit vorigem Zeit- punkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 452	+ 849
31.12.2000	198.055	31.583	+ 235	- 480
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2002	202.441	33.073	+ 86	+ 1.755
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
31.12.2010	201.425	29.739	+ 58	+ 1.615
31.12.2011	203.041	30.118	+ 195	+ 1.332
31.12.2012	204.846	30.792	+ 42	+ 1.702
31.12.2013	206.628	32.125	+ 80	+ 1.388
31.12.2014	209.402	33.923	+ 249	+ 2.525

1) Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

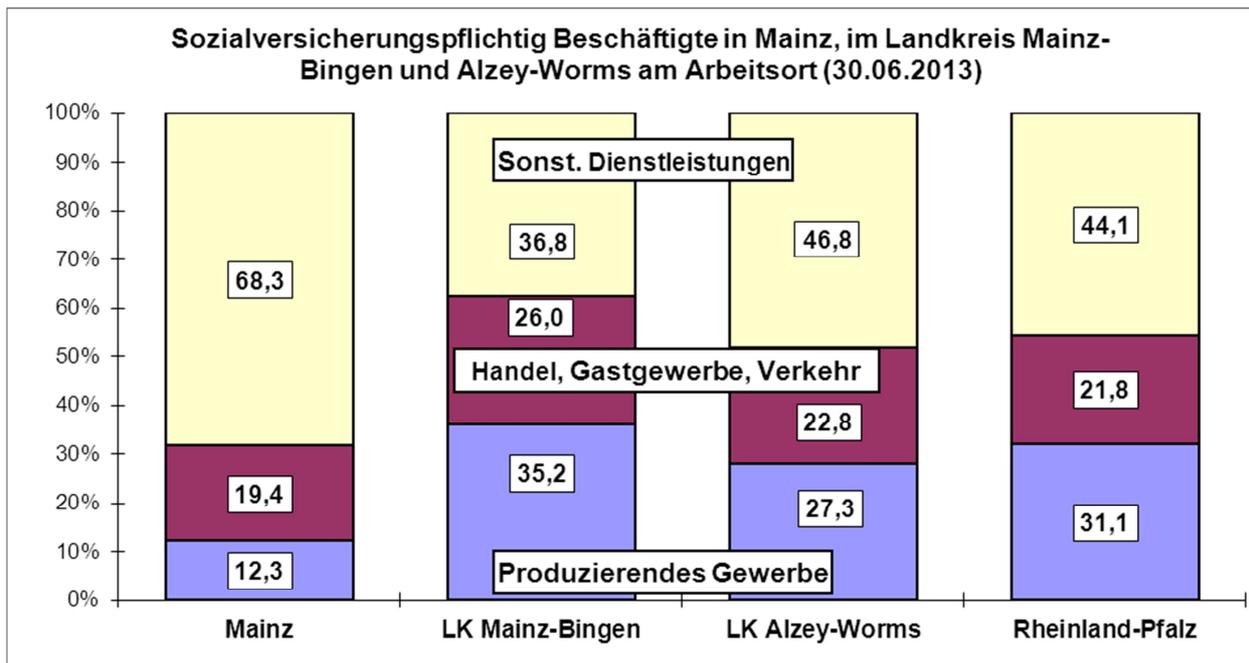
Mainz gilt als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. Allein in 2014 zogen per Saldo rund 2.500 Menschen mehr zu als die Stadt verließen. Dabei wird der Zustrom vor allem durch Studierende und junge Erwerbstätige getragen. In jüngster Zeit sind zudem steigende Zuwanderungen aus dem Ausland zu beobachten. Etwa ein Zehntel des Einwohnerzuwachses 2014 resultiert aus dem positiven natürlichen Saldo: Im vergangenen Jahr wurden 249 Kinder

mehr geboren als Personen verstarben. Damit liegt der natürliche Saldo deutlich über den Werten der vergangenen Jahre (2013: + 80 / 2012: +42).

## Beschäftigung

Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung setzte sich am Arbeitsort Mainz bis zum 30.06.2014 mit einem Beschäftigungsplus in Höhe von +2.481 Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt fort; dies entspricht einem Wachstum von 2,4 %. Am Wohnort Mainz waren 75.207 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 1.631 mehr als noch im Vorjahr.

Detaillierte Informationen auf Basis der Wirtschaftszweigsystematik 2008 zum Jahr 2014 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor. Folgende Ausführungen beziehen sich auf den 30.6.2013.



Quelle: Statistisches Landesamt 2013, Bad Ems

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

Zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen am Arbeitsort Mainz zählen 2013 mit 15.412 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (14,8 %) das „Gesundheitswesen“, mit 11.501 Stellen (11 %) „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ sowie mit 11.306 Beschäftigten „Information und Kommunikation“.

Im Bereich „sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ kamen 762 neue sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hinzu, dieser Bereich wird vor allem durch die Zeitarbeit mit 566 Beschäftigten gespeist. Auch bei der „Energieversorgung“ konnte die Beschäftigung um 62,1 % (+580 Beschäftigte) beträchtlich gesteigert werden.

Am Wohnort Mainz zählt das „Gesundheitswesen“ (10.350 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte /Anteil an Gesamtbeschäftigung 14,3 %), das „verarbeitende Gewerbe“

(8.377 / 11,6 %) und die Branche „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ (7.772 / 10,7 %) zu den beschäftigungsintensivsten Branchen.

Im Bereich „Information und Kommunikation“ konnten 534 und im Bereich „Erziehung und Unterricht“ 534 neue Stellen geschaffen werden.

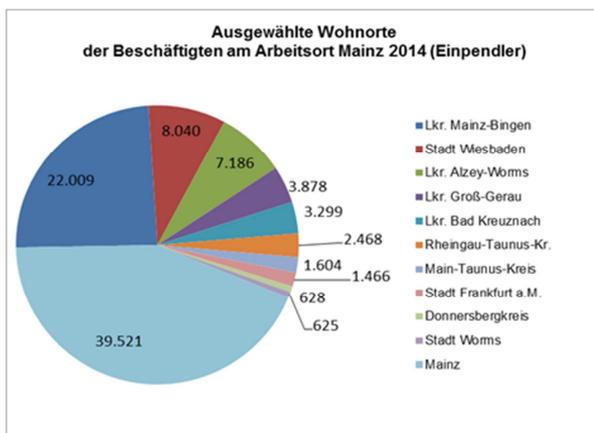
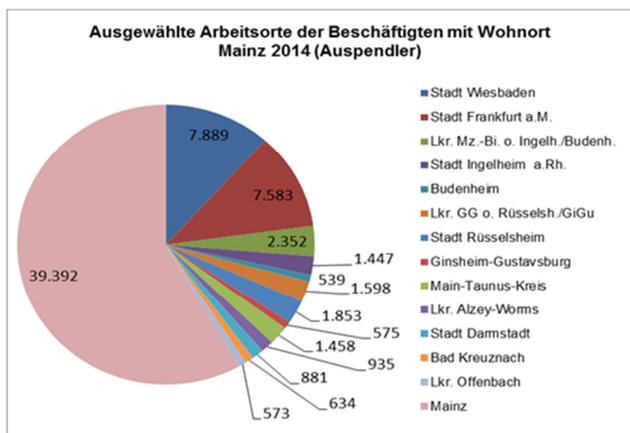
### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30. Juni 2012				30. Juni 2013			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	109	0,11	144	0,2	103	0,1	120	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim		Geheim		Geheim	*	Geheim	*
C 10-12 Ernährungsgew., Tabakverarb.	1.658	1,6	917	1,3	1.656	1,6	918	1,2
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	873	0,9	545	0,8	476	0,5	453	0,6
C 20-23 Glasgewerbe, Keramik	3.341	3,2	1.378	1,9	4.096	4,0	2.125	2,9
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	495	0,5	373	0,5	497	0,5	372	0,5
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	522	0,5	610	0,8	527	0,5	620	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	352	0,3	207	0,3	geheim		176	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	27	0,0	1.628	2,3	195	0,2	2.004	2,7
C 31-33 Herst. von Möbeln und Repar.	484	0,5	440	0,6	520	0,5	537	0,7
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	14	0,0	994	1,4	128	0,1	1.064	1,4
<b>C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt</b>	<b>8.740</b>	<b>8,5</b>	<b>8.377</b>	<b>11,6</b>	<b>8.353</b>	<b>8,1</b>	<b>8.269</b>	<b>11,2</b>
						0,0		0,0
D Energieversorgung	934	0,9	491	0,7	1.514	1,5	586	0,8
E Wasserversorgung, Entsorgung	Geheim	–	Geheim	–	Geheim		Geheim	0,0
F Baugewerbe	2.773	2,7	2.360	3,2	2.913	2,8	2.408	3,3
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.501	11,1	7.772	10,7	11.501	11,1	7.916	10,8
H Verkehr und Lagerei	5.364	5,2	4.976	6,9	5.607	5,4	5.108	6,9
I Gastgewerbe	3.033	2,9	2.526	3,5	3.068	3,0	2.495	3,4
J Information und Kommunikation	10.996	10,7	5.049	7,0	11.306	10,9	5.583	7,6
K Finanz- und Versicherungswesen	6.384	6,2	3.851	5,3	6.213	6,0	3.885	5,3
L Grundst., Wohnungswesen	627	0,6	629	0,9	591	0,6	621	0,8
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstl.	7.168	6,9	6.343	8,8	6.985	6,8	6.218	8,5
N sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	7.254	7,0	5.498	7,6	8.016	7,8	5.390	7,3
N 78 Zeitarbeit	3.441	3,3	1.906	2,6	4.007	3,9	1.799	2,4
O öffentliche Verwaltung	7.817	7,6	4.374	6,0	7.829	7,6	4.376	5,9
P Erziehung, Unterricht	7.169	6,9	4.871	6,7	7.509	7,3	5.247	7,1
Q Gesundheitswesen	15.162	14,7	10.350	14,3	15.412	14,9	10.621	14,4
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstl.	7.661	7,4	4.269	5,9	7.247	7,0	4.282	5,8
<b>Insgesamt</b>	<b>103.252</b>	<b>100</b>	<b>72.342</b>	<b>100,0</b>	<b>104.171</b>	<b>100</b>	<b>73.576</b>	<b>100</b>
A Land- und Forstwirtschaft	109	0,1	144	0,2	103	0,1	120	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	13.004	12,6	11.686	16,2	12.780	12,3	11.710	15,9
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.898	19,3	15.274	21,1	20.176	19,4	15.519	21,1
J-U sonstige Dienstleistungen	70.241	68,0	45.238	62,5	71.108	68,3	46.227	62,8
<b>Insgesamt</b>	<b>103.252</b>	<b>100</b>	<b>72.342</b>	<b>100</b>	<b>104.171</b>	<b>100</b>	<b>73.576</b>	<b>100</b>

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

\* Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen keine aktuellen Daten vor.

## Arbeits- und Wohnorte der Beschäftigten in Mainz 2014



Landkreise/Städte mit mehr als 500 Pendlern.  
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Mit der Zunahme der Gesamtzahl der Beschäftigten in Mainz von 104.171 auf 106.652 zwischen 2013 und 2014 stieg sowohl die Zahl der Mainzer, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben (+ 731) als auch die Zahl der Einpendler (+1.750). Der Anteil der 67.131 Einpendler ist dabei auf 62,9 % gestiegen. Der Anteil der Mainzer Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz nahm auf 36,6 % zu, der aus Hessen nahm leicht auf 20,2 % ab. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.009 bzw. 20,6 %). Mit Abstand folgen die Stadt Wiesbaden (8.040) und der Landkreis Alzey-Worms (7.186). Allerdings stieg zwar die Zahl der Einpendler aus den rheinhessischen Nachbarkreisen ebenfalls weiter an, deren Anteil an den Einpendlern bzw. Beschäftigten in Mainz nahm aber leicht ab. Der Arbeitsmarkt von Mainz erreicht zunehmend weiter entfernte Wohnorte.

Von den 75.207 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 52,4% in Mainz. Die Zahl hat seit dem letzten Jahr um 602 zugenommen, der Anteil aber weiter ab (2013: 52,7%). Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm mit 1.029 auf 35.815 stärker zu. Die Hauptzielorte waren auch 2014 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor Rüsselsheim, Ginsheim-Gustavsburg und Ingelheim.

Im langjährigen Vergleich haben sowohl Ein- wie Auspendler kräftig um rd. 12.000 bzw. rd. 14.000 zugenommen. Z.B. pendelten im Jahr 1996 rd. 55.000 Beschäftigte nach Mainz ein (2014: 67.131) und rd. 22.000 (2014: 35.815) aus.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler) 2014

Wohnorte	2013	2014	+/-	Anteil 2013	Anteil 2014
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	104.171	106.652	2.481	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	38.790	39.521 <sup>3</sup>	731	37,2%	37,1%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	65.381	67.131	1.750	62,8%	62,9%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	21.656	22.009	353	20,8%	20,6%
Landkreis Alzey-Worms	7.046	7.186	140	6,8%	6,7%
Landkreis Bad Kreuznach	3.083	3.299	216	3,0%	3,1%
Donnersbergkreis	599	628	29	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	37.608	39.070	1.462	36,1%	36,6%
Stadt Wiesbaden	7.922	8.040	118	7,6%	7,5%
Landkreis Gross-Gerau	3.716	3.878	162	3,6%	3,6%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.437	2.468	31	2,3%	2,3%
Main-Taunus-Kreis	1.612	1.604	-8	1,5%	1,5%
Stadt Frankfurt am Main	1.452	1.466	14	1,4%	1,4%
Landkreis Offenbach	524	542	18	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	394	429	35	0,4%	0,4%
Land Hessen	20.991	21.322	331	20,2%	20,0%

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler) 2014

Arbeitsorte	2013	2014	+/-	Anteil 2013	Anteil 2014
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	73.576	75.207	1.631	100,0%	100,0%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	38.790	39.392 <sup>3</sup>	602	52,7%	52,4%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	34.786	35.815	1.029	47,3%	47,6%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	4.105	4.338	233	5,6%	5,8%
Landkreis Alzey-Worms	929	935	6	1,3%	1,2%
Landkreis Bad Kreuznach	626	634	8	0,9%	0,8%
Donnersbergkreis	112	134	22	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	6.954	7.294	340	9,5%	9,7%
Stadt Wiesbaden	7.793	7.889	96	10,6%	10,5%
Stadt Frankfurt am Main	3.491	3.451	-40	4,7%	4,6%
Landkreis Gross-Gerau	724	788	64	1,0%	1,0%
Main-Taunus-Kreis	1.403	1.458	55	1,9%	1,9%
Rheingau-Taunus-Kreis	7.394	7.583	189	10,0%	10,1%
Stadt Darmstadt	540	573	33	0,7%	0,8%
Landkreis Offenbach	854	881	27	1,2%	1,2%
Land Hessen	23.683	24.201	518	32,2%	32,2%

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

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

<sup>2</sup> Einschließlich der sog. Fernpendler, die möglicherweise einen Zweitwohnsitz am Arbeitsort.

<sup>3</sup> Diskrepanzen zwischen diesem Wert in beiden Tabellen/Statistiken statistisch nicht erklärbar.

## **Beamte**

Mainz war im Jahr 2014 Dienort für 8.696 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.681 Personen tätig; im Landesdienst 6.370 und im Gemeindedienst 645. Gegenüber dem Vorjahr wurden 492 Stellen eingespart; im Landesdienst waren dies hauptsächlich Teilzeitstellen (-325).

## **Arbeitslosigkeit**

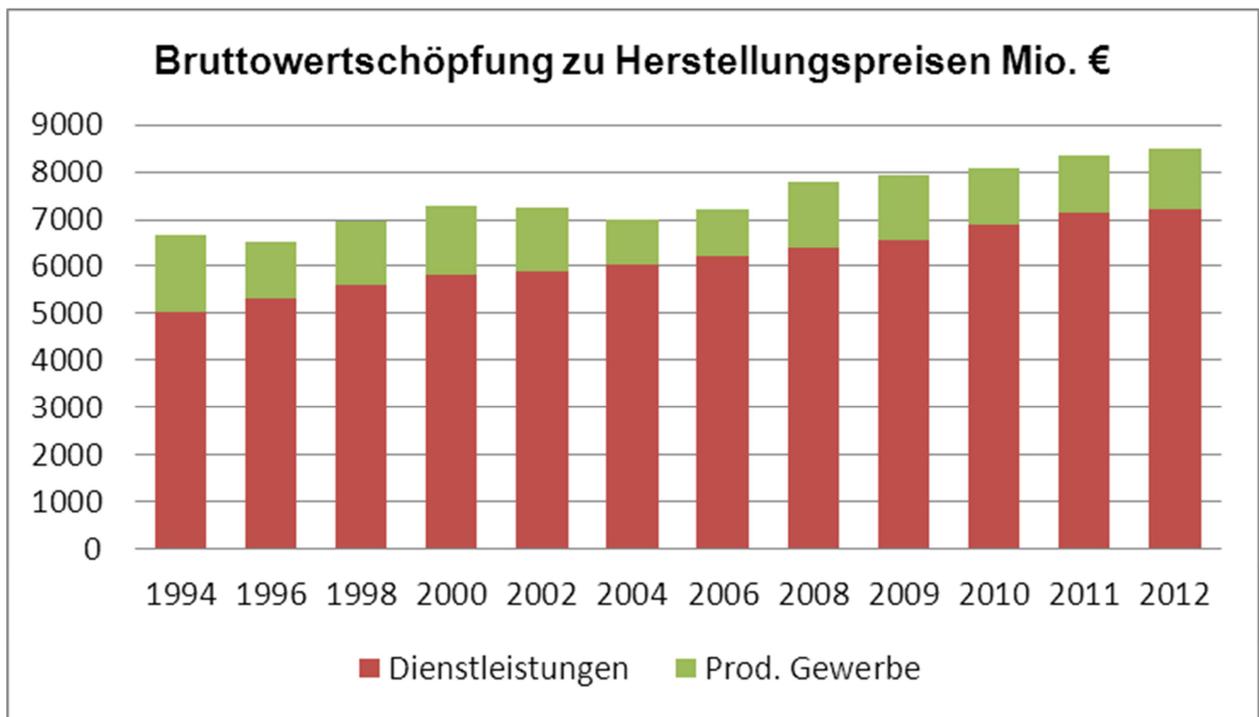
Im Jahr 2014 waren durchschnittlich 7.023 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,4 % (Rheinland-Pfalz: 5,4 %).

Im Jahr 2014 waren durchschnittlich 390 Personen mehr arbeitslos gemeldet als im Vorjahr. Im Juni und im Oktober bis Dezember bewegten sich die Arbeitslosenzahlen zwischen 6.778 und 6.887. Mit 7.385 arbeitslos gemeldeten Personen markierte der August den Höchststand.

Etwa ein Drittel der arbeitslos gemeldeten Personen waren Ausländer. Die Zahlen stagnierten 2014 nahezu auf einem Niveau von etwa 2.200 Personen.

## **Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung**

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems werden die beiden Begriffe Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen verwendet. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält, ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. Dieses Konzept stellt die regionale Wirtschaftsleistung als Betrag aller erbrachten Güter und Dienstleistungen abzüglich der bei der Produktion verbrauchten Güter und Dienstleistungen (Vorleistungen) unverzerrter dar, als das frühere Konzept. Direkte Gütersteuern wie die Tabak-, Sekt- oder Mineralölsteuer überzeichneten die tatsächliche Wirtschaftsleistung zum Teil stark. Die Bruttowertschöpfung wird brutto (einschließlich Abschreibungen) und unbereinigt (einschließlich der unterstellten Bankdienstleistungen) wiedergegeben. Sie wird nicht originär von der kleinsten regionalen Einheit ausgehend hin zu Landes- oder Bundesergebnissen ermittelt, sondern von einer ausreichend gesicherten Datenbasis meist von Landesebene aus über proportionale Schlüsselgrößen auf Regionaleinheiten aufgeteilt. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller in einem abgegrenzten Wirtschaftsgebiet („Inland“) produzierten Waren und Dienstleistungen. Der Übergang von der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen findet über die Addition des Saldos aus Gütersteuern und Gütersubventionen je Landkreis statt. Als Bezugsgröße zur Normierung der wirtschaftlichen Leistung wird die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region nach dem Arbeitsortkonzept herangezogen. Im Jahr 2011 wurden die Ergebnisse für die letzten Jahre einer erneuten Revision unterzogen, wodurch v. a. in den Städten Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung und die Zahl der Erwerbstätigen auf ein durchgängig höheres Niveau als in den Vorjahren dargestellt, anstiegen.



Die gute wirtschaftliche Entwicklung seit dem Krisenjahr 2009 setzte sich auch 2012 fort. Gegenüber 2011 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt um 2,3 % bzw. 2,4 % gewachsen. Besonders das Produzierende Gewerbe, das aber nur noch 15 % der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet hatte mit +6,7 % einen starken Wachstumsgewinn, während die Dienstleistungen mit einem Plus von nur 0,9 % hinter dem Durchschnitt blieben. Der langfristige Trend des Dienstleistungswachstums ist damit jedoch nicht aufgehoben. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen erreichte 64.120 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 % gestiegen und erreichte noch einen den Landesdurchschnitt um 3,6 % übersteigenden Wert. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen erreichte den Rekordwert von 148.348.

#### Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 1994 bis 2012

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR							
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	öffentliche und private Dienstleister
1994	6.169	15	1.627	5.036	k. A.	k. A.	k. A.
1996	6.332	17	1.202	5.321	1.933	1.500	1.888
1998	6.685	19	1.355	5.616	2.169	1.534	1.912
2000	7.066	20	1.458	5.827	2.143	1.678	2.006
2002	6.902	20	1.363	5.881	2.107	1.798	1.976
2004	6.681	19	953	6.040	2.034	1.963	2.043
2006	6.811	20	1.014	6.209	2.178	1.908	2.122
2008	7.381	23	1.410	6.386	2.117	2.006	2.263
2009	7.400	22	1.336	6.588	2.176	2.054	2.358
2010	8.121	12	1.197	6.888	2.093	2.362	2.433
2011	8.314	16	1.202	7.153	2.136	2.442	2.575
2012	8.515	13	1.283	7.218	2.145	2.459	2.615

Quelle: Statistisches Landesamt 2015, Bad Ems

## Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 1994 bis 2012

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						
				je Erwerbstätigen			
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land	Insgesamt	2000 = 100	Landeswert = 100	Erwerbstätige
	Mill. Euro		in %	Euro			in 1.000
1994	6.848	87,2	8,6	53.279	89,3	110,8	128.500
1996	6.996	86,2	8,4	54.706	91,7	109,4	127.900
1998	7.720	91,1	8,5	59.967	95,2	111,1	128.732
2000	8.113	100	8,9	59.661	100	116,6	135.979
2002	8.048	99,2	8,6	58.642	98,3	112,2	137.236
2004	7.756	95,6	8,0	57.743	96,8	106,9	134.315
2006	8.026	98,9	7,9	58.312	97,7	104,2	137.632
2008	8.718	107,5	8,1	61.570	103,2	107,5	141.591
2009	8.901	109,6	8,5	62.028	104,1	111,1	143.499
2010	9.038	111,7	8,2	62.331	104,9	106,6	145.000
2011	9.352	114,6	8,1	63.210	105,2	104,3	147.954
2012	9.512	117,2	8,0	64.120	107,5	103,6	148.348

### Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2012 5.389 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 26.740 €. Dieser Wert lag um 5,3 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Speyer und Neustadt an der Weinstraße sowie fünf weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. Mainz-Bingen (33.071 €) und Alzey-Worms (26.876 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten zunehmend bemerkbar macht. Im Landkreis Mainz-Bingen ist das Primäreinkommen je Einwohner seit 2000 um 11,7 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz.

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2012 20.894 € je Einwohner und lag damit knapp im Landesdurchschnitt (21.608 €). Landesweit nahm Mainz den 25. Platz ein.

Die einkommensstärksten Gebiete sind der Landkreis Mainz-Bingen (26.004 €) und der Landkreis Bernkastel-Wittlich (23.994 €), die kreisfreie Neustadt a.d.W. (23.760 €) sowie die Landkreise Rhein-Pfalz (23.671 €) und Bad Dürkheim (23.530 €). Aufgerückt ist der Westerwaldkreis (22.902 €).

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. Das unterdurchschnittliche Wachstum des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2005 auf 2012 (+11,7 %) und der damit verbundene Mittelfeldplatz ist weniger der realen finanziellen Entwicklung als der statistischen Einwohnerzunahme durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer geschuldet, durch die viele Studierende veranlasst wurden, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden. Inzwischen wird diese statistische Erklärung jedoch mehr und mehr durch die reale Einwohnerentwicklung überlagert. Die Schwarmstadt Mainz ist bei Studierenden und jungen Erwerbstätigen sowie Zuwanderern aus Süd- und Süd-Ost-Europa, die ein eher geringeres Einkommen mitbringen.

## Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	2000=100 %	je Einwohner	2000=100
1992	19.061	86,98%	14.889	86,8%
1998	19.638	89,61%	14.549	84,8%
2000	21.915	100,0%	17.149	100,0%
2003	22.779	103,9%	18.341	107,0%
2006	23.309	106,4%	18.857	110,0%
2008	24.579	112,2%	19.206	112,0%
2009	24.804	113,2%	19.796	115,4%
2010	25.519	116,4%	20.372	118,8%
2011	26.296	120,0%	20.753	121,0%
2012	26.740	122,0%	20.894	121,8%

Quelle: Stat. Landesamt 2014, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

## Baugewerbe

Im Juni 2014 gab es in Mainz 101 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 955 Beschäftigten. Der baugewerbliche Umsatz betrug 2,5 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies 12 Betriebe mit insgesamt 16 Beschäftigten mehr.

## Wohnungsbau

Zum 31.12.2014 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 113.651 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2013 entspricht dies einer Zunahme von knapp 1.200 Wohnungen (+ 10,6 %). Diese hohe Zunahme ist allerdings auch auf ein in diesen Zahlen enthaltenes neues Studierendenwohnheim (s.u.) zurück zu führen. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 209.402 Personen belegten durchschnittlich 1,84 Personen eine Wohnung. Jedem Mainzer stand durchschnittlich eine Wohnfläche von 42,6 qm zur Verfügung.

Im Jahr 2014 wurden 982 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und für 937 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt (inkl. Wohnungen in Wohnheimen). Im Jahr 2013 waren es 1.257 Baufertigstellungen (-22 %) und 1.583 Baugenehmigungen (-41 %). Gegenüber 2013 ergibt sich zwar eine etwas geringere Zahl an Wohnungsfertigstellungen, allerdings ist das außergewöhnlich hohe Niveau 2013 maßgeblich auf die hierin enthaltene Fertigstellung eines großen Studierendenwohnheims zurückzuführen.

## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2012, 2013 und 2014

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Wohnungen Insgesamt	653	1.583	937	567	1.257	982
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	184	83	76	259	203	125
Wohnfläche in qm	74.526	81.635	76.649	69.306	81.762	94.330

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches. Landesamt 2015 (Der Wohnungsbestand wird auf den Ergebnissen des Zensus 2011 fortgeschrieben.)

## Nicht-Wohnungsbau

Die 2014 fertiggestellte Fläche im Nichtwohnungsbau hat sich gegenüber dem Niveau der Vorjahre um rund 60% und damit deutlich erhöht (+ 21.464 qm). Dies ist auf Fertigstellungen im Bereich „Büro - und Verwaltungsgebäude“ zurückzuführen. Demgegenüber war die fertiggestellte Nutzfläche bei den nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden insgesamt rückläufig.

Auch die zum Bau genehmigte Fläche liegt um mehr als 23.000 qm über dem Vorjahreswert. Hierbei spielte das Flächenplus bei der Genehmigung von Fabrik- und Werkstattgebäuden sowie von Handels- und Lagergebäuden eine maßgebliche Rolle.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2012 bis 2014

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
Insgesamt	55.379	46.136	69.830	34.060	35.703	57.167
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	10.349	21.926	1.677	2.222	1.525	29.793
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	0	982	4.562	2.752	0	0
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	31.689	16.473	34.300	21.251	29.157	18.309
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	654	704	16.211	1.427	1.934	938
- Handels- und Lagergebäude	11.384	5.022	13.502	9.551	4.154	6.052
- Hotels und Gaststätten	0	320	0	434	1.238	320
- Anstaltsgebäude	702	4.685	0	0	702	4.685
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	18.949	5.742	4.587	9.839	21.129	6.314
Sonstige Nichtwohngebäude	13.341	6.755	29.291	7.835	5.021	9.065

Quelle: Stat. Landesamt 2015, Bad Ems

## Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz stiegen im Jahr 2013 von 1.207 € (2012) auf 1.358 € je Einwohner; das entspricht einer Zunahme von 12,5 %. Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit den dritten Rang nach Koblenz und Ludwigshafen. Der Landkreis-Mainz-Bingen liegt mit seinen Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 1.590 € noch vor Mainz und Ludwigshafen auf dem zweiten Platz bezogen auf alle kreisfreien Städte und Landkreise.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Kreisfreie Städte und Landkreise 2014, Seite 120

## Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar – seit 2004 verlor die Branche knapp ein Drittel ihrer Beschäftigten.

2014 gab es in Mainz 47 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (-4 im Vergleich zu 2013). In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren wieder etwas weniger Beschäftigte angestellt, insgesamt 7.220, also 88 weniger als im Vorjahr.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Betriebe	65	58	54	55	51	47
Beschäftigte	7.575	7.310	7.297	7.499	7.308	7.220
Bruttogehaltssumme in 1000	350.099	383.199	386.487	407.748	385.364	387.600
Auslandsumsatz in 1000 €	702.784	681.905	795.093	790.552	708.948	711.119
Umsatz in 1000 €	2.400.310	2.007.889	2.340.095	2.322.596	1.674.023	1.661.117

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2014, Bad Ems

### **Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer**

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2014 mit 23.664 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 8,2 % (Kaufkraftkennziffer 108,2) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und 9,0 % über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (21.672 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

(Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2014)

### **Hochschulen**

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 41.132 Studierenden auch andere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen, wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2014/2015 34.777 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren leicht gesunken. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.116. Weitere 1.239 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen  
Mai 2015



## 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 durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 20. April 2005 geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Landkreis sowie für jede kreisfreie Stadt gebildet. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre. Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus dem Vorsitzenden, einem Vertreter und 19 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Nach § 9 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle in den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms von deren behördlichen Vermessungsstellen nach dem Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen wahrgenommen; in Mainz ist dies die Abteilung Vermessung und Geoinformation im Bauamt der Stadt. Im übrigen Landesgebiet außerhalb der kreisfreien Städte sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern eingerichtet. Die Landkreisgrenzen und damit die Zuständigkeitsbereiche der jeweiligen Gutachterausschüsse unterscheiden sich in einigen Fällen von den Amtsbezirken der Vermessungs- und Katasterämter. Weitere Informationen siehe auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:

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

## Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31.12.2015.

Busch, Richard	Vorsitzender	
Hofmann, Alexander	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter		
Ammann-Seeliger, Heike	Kiefer, Josef	Schornsheim, Heiner
Dang, Thomas	Knoll, Wilfried	Schwarz, Rainer
Diehen, Ulrike	Kurz, Claus-Jürgen M.	Strokowsky, Peter
Ehrenberg, Birger	Kurz, Franz R. Maria	Waldmann, Horst
Enders, Willi	Nikolaus, Peter	Weihgold, Jürgen
Hofem, Heribert	Römer, Frank	
Kern, Felix	Schilling, Reinhard	

## Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Hofmann, Alexander (Geschäftsstellenleitung)

Adelseck, Monika

Petry, Bardo

Fecher, Anton

Hüttl, Petra

Schäfer, Reinhold

Klein, Berthold

Telefon: 06131-12 3647

Fax: 06131 - 12-2298

e-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

## **Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

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

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

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

## Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

### Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
117	63	92	74	69	78	214	140	40	32	42	40	37

### Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2014 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.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
41	30	53	93	73	88	84	110	125	117	117	186	165

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 2014 sind insgesamt die Daten von rund **73.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

### Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte</b>	261	163	142	119	82	73	53	44	78	75
<b>Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)</b>	27	13	14	3	-	3	-	-	-	-
<b>Grundstücksmarktbericht</b>	214	220	197	221	62	22	28	22	26	33
<b>Übersicht Gewerbemieten 2003**</b>	76	50	29	24	20	-	-	-	-	-

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

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

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

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

Anzahl der Anträge:

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
72	68	50	41	33	42	30	31	24	29	28	23	41

## **Der Gutachterausschuss im Internet**

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

- Bodenrichtwert (Link zur aktuellen Bodenrichtwertkarte)
- Erläuterung zum Erbbaurecht (siehe Grundstücksmarktbericht 2011)
- Gebührenübersicht (Gutachterausschuss)
- Grundstücksmarktberichte (Link zum Download)
- Gewerbliche Mieten Mainz 2003 (Link zum Download)
- Kaufpreissammlung (Auskünfte)
- Liegenschaftszinssätze (siehe Grundstücksmarktbericht)
- Verkehrswertgutachten
- Wohnungs- und Teileigentum (siehe Grundstücksmarktbericht)

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

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



# Grundstücksmarkt in Mainz

## Grundstücksmarkt 2014 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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WTE - Erstverk.	203	213	219	179	138	197	274	252	371	322	485
WTE - Weiterverk.	965	1.054	857	985	1.030	1.060	1.306	1.300	1.306	1.180	1.041
BE - Wohnen	492	584	522	552	602	561	655	614	664	583	554
BE - Gewerbe	24	30	74	49	55	31	55	44	56	49	51
UN - Wohnen	84	124	88	104	103	85	143	148	79	50	70
UN - Gewerbe	21	15	7	24	14	17	20	14	15	24	27
LA	41	36	50	41	52	64	45	45	79	44	52
SO	29	39	53	35	39	66	26	54	83	80	147
nicht auswertbar	86	80	92	90	84	203	57	72	29	41	37
<b>zusammen</b>	<b>1.945</b>	<b>2.175</b>	<b>1.962</b>	<b>2.059</b>	<b>2.117</b>	<b>2.487</b>	<b>2.581</b>	<b>2.543</b>	<b>2.684</b>	<b>2.373</b>	<b>2.464</b>

Flächenumsatz (ha)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	24	43	30	25	28	23	27	25	29	26	25
BE - Gewerbe	44	15	25	24	41	38	29	21	42	26	10
UN - Wohnen	8	6	7	7	7	11	12	10	7	8	10
UN - Gewerbe	8	14	3	6	4	4	7	17	5	16	10
LA	15	17	35	12	26	36	21	17	37	14	38
SO	6	9	6	8	8	14	2	8	6	13	6
<b>zusammen</b>	<b>105</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>80</b>	<b>115</b>	<b>125</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>126</b>	<b>103</b>	<b>99</b>

Geldumsatz (Mio.€)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WTE - Erstverk.	36	41	45	35	28	51	84	75	118	93	131
WTE - Weiterverk.	101	119	92	121	116	127	156	160	154	152	150
BE - Wohnen	184	206	290	233	225	188	221	235	288	267	265
BE - Gewerbe	104	161	322	163	200	79	111	119	176	146	87
UN - Wohnen	28	22	22	24	28	30	47	35	23	52	61
UN - Gewerbe	17	15	5	14	8	8	11	24	11	25	21
LA	1,1	1,0	1,6	0,6	2,2	2,7	2,0	0,9	5,0	0,8	7,3
SO	2,2	2,4	3,6	7,3	13,3	8,2	0,8	10,2	10,4	14,2	10,4
<b>zusammen</b>	<b>473</b>	<b>568</b>	<b>781</b>	<b>598</b>	<b>679</b>	<b>494</b>	<b>633</b>	<b>660</b>	<b>786</b>	<b>750</b>	<b>733</b>

Umsatz / Einw.	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohner [Tsd.]	203	197	199	200	199	200	201	203	205	207	209
[€/Einw.]	<b>2.332</b>	<b>2.883</b>	<b>3.936</b>	<b>2.986</b>	<b>3.408</b>	<b>2.472</b>	<b>3.144</b>	<b>3.253</b>	<b>3.835</b>	<b>3.629</b>	<b>3.500</b>

Anzahl Zwangsversteigerungen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WTE	23	53	57	48	34	38	63	28	16	20
BE	11	9	7	9	12	12	8	11	11	3
UN	-	2	-	1	1	2	1	-	-	1
LA	-	1	-	2	-	-	1	2	-	-
<b>zusammen</b>	<b>34</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>60</b>	<b>47</b>	<b>52</b>	<b>73</b>	<b>41</b>	<b>27</b>	<b>24</b>

Geldumsatz [Mio. €]	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WTE	1,3	2,6	4,5	3,1	2,0	3,0	4,0	1,9	1,6	3,2
BE	2,2	5,2	5,0	6,6	4,2	4,0	2,7	11,7	4,4	0,8
UN	-	0,4	-	0,02	0,04	0,6	0,1	-	-	0,3
LA	-	0,1	-	0,05	-	-	0,0	0,3	-	-
<b>zusammen</b>	<b>3,5</b>	<b>8,3</b>	<b>9,5</b>	<b>9,7</b>	<b>6,2</b>	<b>7,6</b>	<b>6,8</b>	<b>13,9</b>	<b>6,0</b>	<b>4,3</b>

## Grundstücksmarkt vor 2004 in Mainz

Kaufverträge / Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
WTE	1.848	1.510	1.515	1.609	1.329	1.365	1.424	1.089	1.368	1.311	1.339
BE	572	423	439	601	534	710	608	497	522	459	495
UN	117	133	105	126	105	141	83	102	72	97	160
LA	37	40	37	53	34	44	39	54	65	53	45
SO	29	20	30	29	69	46	10	42	67	38	33
<b>zusammen</b>	<b>2.603</b>	<b>2.126</b>	<b>2.126</b>	<b>2.418</b>	<b>2.071</b>	<b>2.306</b>	<b>2.269</b>	<b>1.784</b>	<b>2.094</b>	<b>1.958</b>	<b>2.072</b>

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	30	60	44	59	27	127	36	54	32	28	59
UN	19	49	22	23	33	33	30	53	7	23	18
LA	14	13	17	31	16	27	9	24	19	28	11
SO	0,4	3	11	12	14	4	2	6	9	29	4
<b>zusammen</b>	<b>63</b>	<b>125</b>	<b>94</b>	<b>125</b>	<b>90</b>	<b>191</b>	<b>77</b>	<b>98</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>92</b>

Geldumsatz [Mio. €] / Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
WTE	255	221	221	227	167	190	188	145	184	164	156
BE	241	236	229	326	208	409	325	214	219	209	280
UN	38	65	60	64	50	75	53	41	34	43	43
LA	0,9	0,6	0,9	1,6	0,8	2,0	0,6	1,7	1,2	1,9	0,7
SO	11,9	1,0	2,2	3,2	2,9	3,3	0,5	1,8	15,0	3,8	0,9
<b>zusammen</b>	<b>547</b>	<b>524</b>	<b>513</b>	<b>623</b>	<b>427</b>	<b>679</b>	<b>567</b>	<b>404</b>	<b>453</b>	<b>453</b>	<b>481</b>

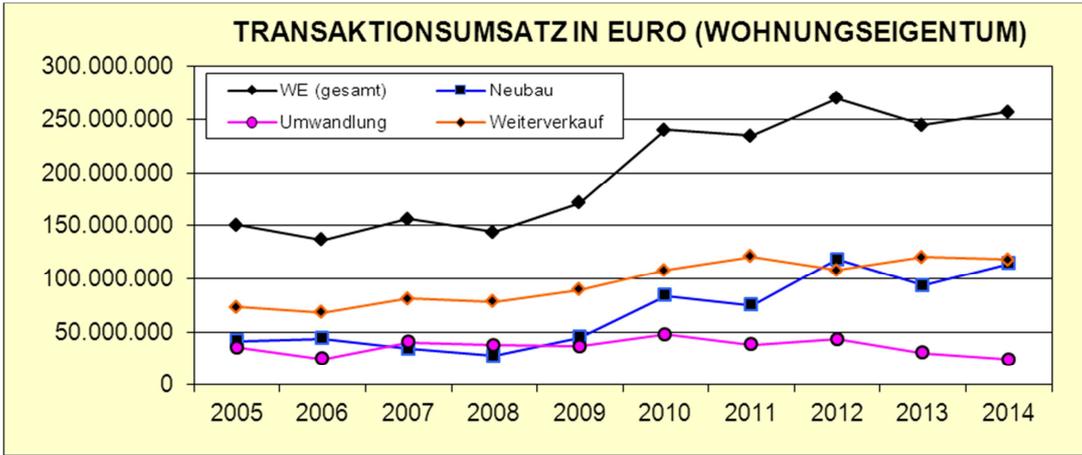
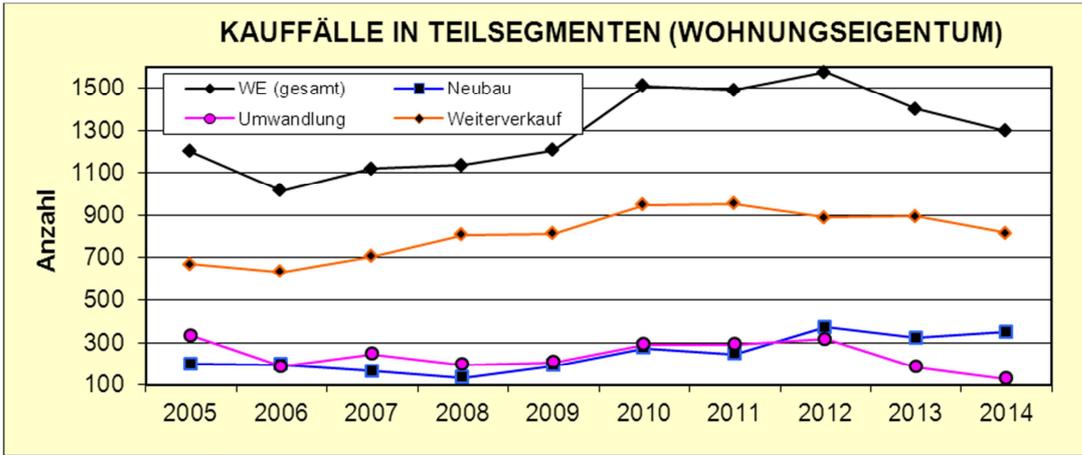
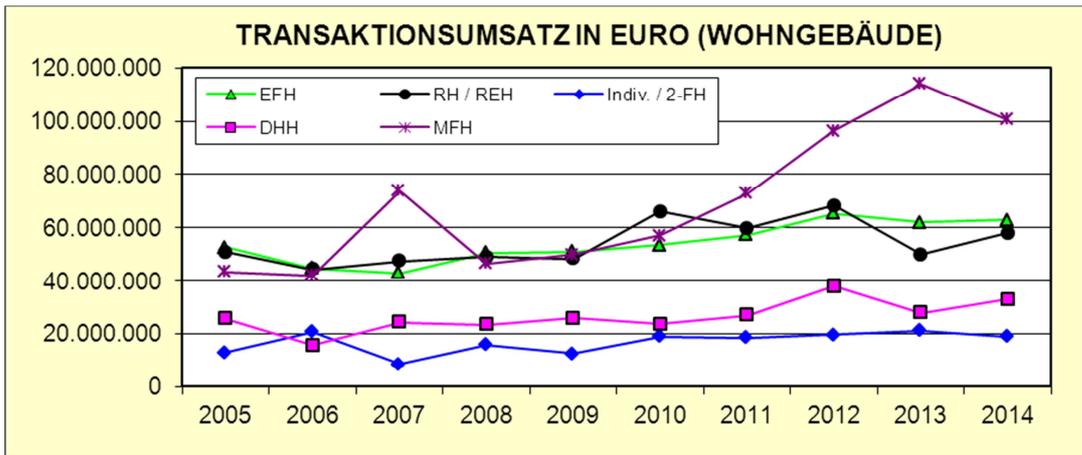
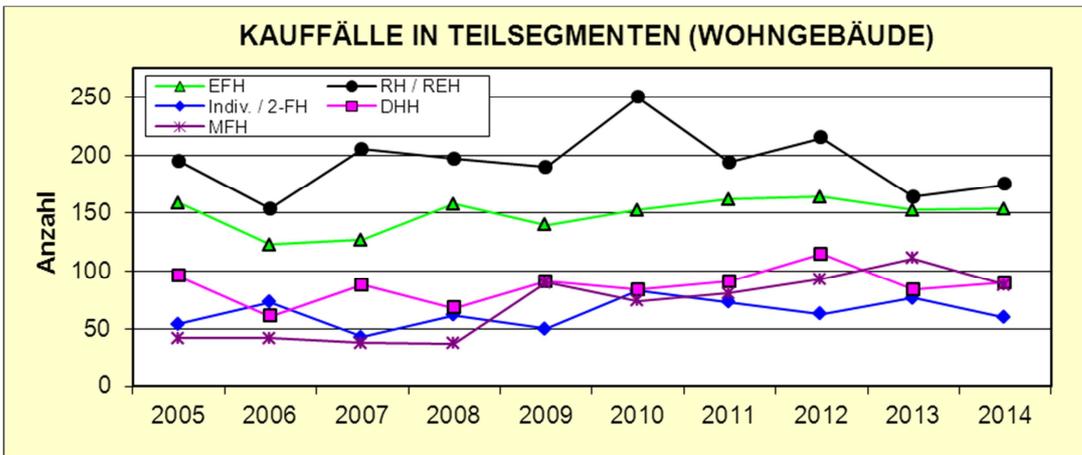
Umsatz / Einw.	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Einwohner [Tsd.]	201	200	198	199	200	201	199	198	200	202	204
<b>[€ / Einw.]</b>	<b>2.722</b>	<b>2.618</b>	<b>2.590</b>	<b>3.129</b>	<b>2.135</b>	<b>3.378</b>	<b>2.850</b>	<b>2.040</b>	<b>2.265</b>	<b>2.089</b>	<b>2.356</b>

## Wohnungsmarkt 2014 nach Preissegmenten

Ausgewertet wurden Kauffälle über Objekte mit Wohnnutzungen (bei Mehrfamilienhäusern 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 jeweils 20-prozentigen Kappung der Kauffälle im Bereich der Tiefst- und Höchstpreise.

	2011	2012	2013	2014
<b>Anzahl der Transaktionen</b>	<b>2.092</b>	<b>2.225</b>	<b>1.989</b>	<b>1862</b>
EFH (freistehend)	162	164	153	154
Reihen- u. Reihenendhäuser	194	215	164	175
individuelle Bauweise u. 2-FH	73	63	77	60
Doppelhaushälften	91	115	84	90
Mehrfamilienhäuser	81	93	111	88
Eigentumswohnungen	1.491	1.575	1.400	1295
davon Erstverkauf (Neubau)	247	371	322	350
davon Erstverkauf (Umwandlung)	291	315	184	128
davon Weiterverkauf	953	889	894	817
<b>Umsatz aus Transaktionen</b>	<b>470.340.700 €</b>	<b>557.164.826 €</b>	<b>519.658.953 €</b>	<b>530.698.041 €</b>
EFH (freistehend)	<b>57.315.325 €</b>	<b>65.288.505 €</b>	<b>62.014.929 €</b>	<b>62.896.483 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	185.000 - 455.000	259.000 - 580.000	260.000 - 550.000	230.000 - 600.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	<b>59.881.812 €</b>	<b>68.292.177 €</b>	<b>50.090.827 €</b>	<b>57.994.669 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	250.000 - 367.000	269.000 - 410.000	245.000 - 360.000	260.000 - 375.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	<b>18.587.842 €</b>	<b>19.771.000 €</b>	<b>21.349.563 €</b>	<b>18.991.957 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	113.000 - 370.000	170.000 - 470.000	135.000 - 400.000	207.000 - 435.000
Doppelhaushälften	<b>26.964.392 €</b>	<b>37.945.827 €</b>	<b>27.944.418 €</b>	<b>33.087.049 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	189.000 - 390.000	280.000 - 482.000	238.000 - 469.000	260.000 - 493.000
Mehrfamilienhäuser	<b>72.901.999 €</b>	<b>96.276.850 €</b>	<b>113.890.527 €</b>	<b>100.658.860 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	330.000 - 1.250.000	280.000 - 1.150.000	308.000 - 950.000	365.000 - 1.050.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	<b>234.689.330 €</b>	<b>269.590.467 €</b>	<b>244.368.690 €</b>	<b>257.069.023 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	62.500 - 220.000	74.000 - 247.000	78.000 - 247.000	89.000 - 301.000
davon Erstverkauf (Neubau)	<b>75.399.760 €</b>	<b>118.019.098 €</b>	<b>93.436.420 €</b>	<b>114.394.906 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	212.000 - 384.800	200.000 - 405.000	198.000 - 363.000	219.000 - 413.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	<b>38.332.061 €</b>	<b>43.357.580 €</b>	<b>30.427.712 €</b>	<b>24.264.631 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	68.000 - 180.000	87.000 - 180.000	98.000 - 224.000	107.000 - 289.000
davon Weiterverkauf	<b>120.957.509 €</b>	<b>108.213.790 €</b>	<b>120.504.558 €</b>	<b>118.409.486 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	49.000 - 160.000	55.000 - 165.000	60.000 - 183.000	68.000 - 200.000



## **Bodenrichtwerte per 01.01.2014 in Mainz**

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 16. Januar 2014 die 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. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten analoge Kriterien.

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

Schriftliche Richtwertauskünfte – auch zu historischen Stichtagen – sind gegen Gebühr verfügbar. Telefonische Auskünfte werden nicht erstattet.

## Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

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

Für die Bewertung im konkreten Fall sind diese durchschnittlichen Bodenrichtwerte nur bedingt geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige die zonalen Richtwerte heranziehen.

### Stichtag: 01.01.2014 Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup>

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	610	1.100	220	180	7,0	
Bretzenheim	460	390	220		4,9	
Drais	500	360			4,5	
Ebersheim	380	330	120		5,5	5,5
Finthen	400	310	160		3,5	
Gonsenheim	410	400	230		4,7	
Hechtsheim	430	380	150		5,5	8,0
Laubenheim	410	340	130		4,7	8,0
Lerchenberg	380		150			
Marienborn	360	290	170		3,6	
Mombach	370	310	140	170	5,5	
Weisenau	390	360	190	200		

## Wertrelevante Daten

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

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

In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinsen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich 1.573 Kaufverträge aus den Jahren 2013 bis 2014 gesichtet und ausgewertet.

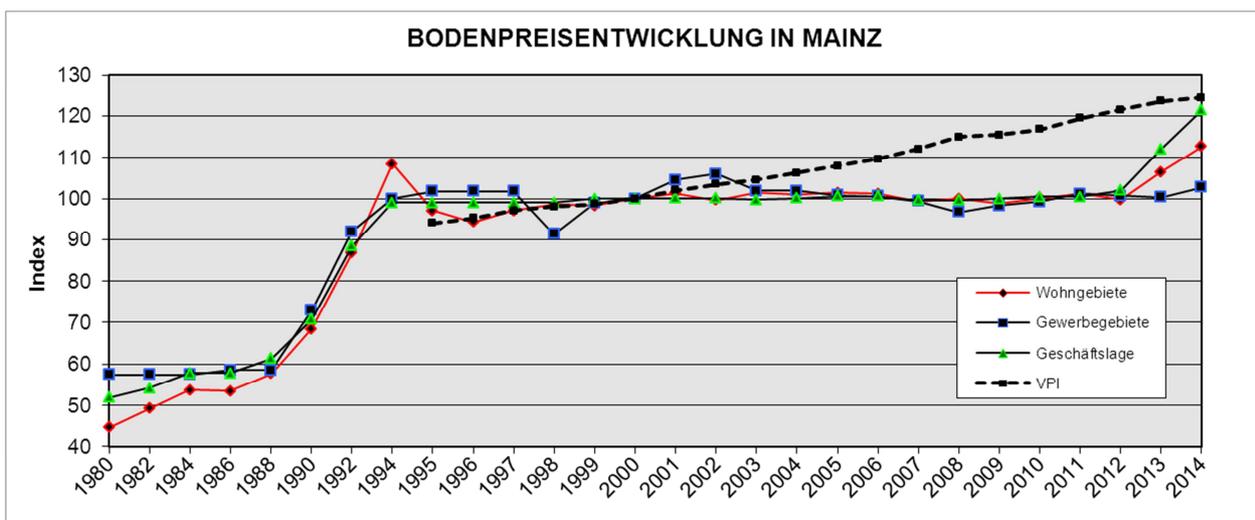
**Bezieht man die Auswertungen zu den Marktanpassungsfaktoren und die Untersuchungen zu Kaufpreisen im individuellen Wohnungsbau mit ein, befasste sich die Geschäftsstelle bei der vertieften Auswertung mit weit mehr als 2.500 Kauffällen.**

## 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 2000 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Verbraucherpreisindex“ (früherer Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes (s. [www.destatis.de](http://www.destatis.de)) und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen. Beide wurden auf das Basisjahr 2000=100 umgerechnet.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	Verbraucherpreisindex (VPI)	Baukosten (Wohngebäude)
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	109,0	101,9	99,9
2002	99,6	106,0	100,1	108,7	103,5	99,9
2003	101,5	101,9	99,7	107,4	104,5	99,9
2004	101,0	101,9	100,1	107,2	106,3	101,2
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	107,9	102,1
2006	101,1	100,6	100,5	99,9	109,6	104,1
2007	99,3	99,3	99,6	100,3	112,1	111,0
2008	99,9	96,7	99,6	100,5	115,0	114,2
2009	98,9	98,3	99,9	96,9	115,4	115,2
2010	100,1	99,2	100,4	95,3	116,7	116,3
2011	101,1	101,2	100,4	98,5	119,4	119,5
2012	99,7	100,7	102,0	97,8	121,5	122,7
2013	106,5	100,3	112,1	93,4	123,3	125,1
2014	112,7	102,7	121,4	97,6	124,4	127,4



## **Bodenpreise für Gartenland**

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland). Insgesamt 51 Kauffälle aus den Jahren 2007-2014 wurden ausgewertet. Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (31 Kauffälle) bei durchschnittlich 28% des Bodenrichtwertes.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (33) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (19) einen Mittelwert von durchschnittlich 27% des Bodenrichtwertes. Eine Flächenabhängigkeit war damit nicht feststellbar.

## **Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden Bodenrichtwert durch. Die Untersuchung umfasste 63 Kauffälle aus den Jahren 2007-2014. Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (37 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 73% des Bodenrichtwertes.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche  $>30$  und  $<100 \text{ m}^2$  (19) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (11) einen Mittelwert von durchschnittlich 68% des Bodenrichtwertes. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (20) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (12) einen Mittelwert von durchschnittlich 67% des Bodenrichtwertes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen**

In der Fachwelt herrscht allgemein Einigkeit darüber, dass bei Verkäufen von Bauland Flächenabweichungen des Bauplatzes gegenüber dem Richtwertnormgrundstück 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 LVermGeo eine Ableitung der Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Mainz-Bingen vor. Wegen der Aktualität und der räumlichen Nähe des Untersuchungsgebietes zum Zuständigkeitsbereich des hiesigen Gutachterausschusses wurden daraufhin diese Koeffizienten verwendet.

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

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

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

### **Erkenntnisse:**

Ein durchschnittlicher Bauplatz in Mainz ist rund 400 m<sup>2</sup> groß. Das betrifft rund ein Viertel der ausgewerteten Verträge und entspricht dem Mittelwert aller ausgewerteten Verträge.

Für einen Quadratmeter Bauland sind im Durchschnitt 425,- € zu zahlen, wobei die 2/3-Spanne von 340,- €/m<sup>2</sup> bis 500,- €/m<sup>2</sup> reicht. Die Extremwerte liegen bei 130,- €/m<sup>2</sup> bzw. bei 915,- €/m<sup>2</sup>

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

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

Bauplätze, die kleiner als das Richtwertnormgrundstück sind, machen 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 wurde 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 ist hier nicht der Fall. Zu 44% liegen die Kaufpreise über dem Richtwert. Nur 28% der Preise liegen 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:

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

**Fazit:**

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

## Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der 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 Marktanpassungsfaktors erforderlich.

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

Für die Jahre 2012 bis 2014 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 294 Kauffälle untersucht, 263 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

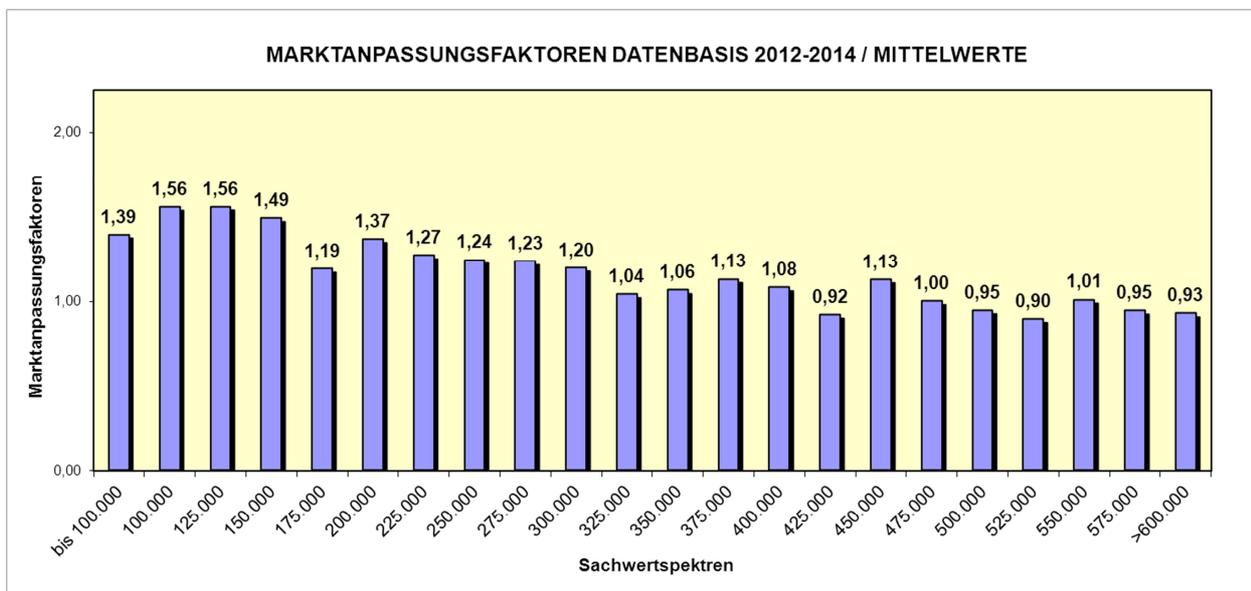
- der Ansatz Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren.
- Wertansatz für Außenanlagen nach Restnutzungsdauer, Ausstattungsstandard und Grundstücksgröße pauschal mit 5 – 15 % der Herstellungskosten.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung.
- die Ermittlung der Sachwertfaktoren gültig für alle Teilmärkte (freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften).
- keine Gliederung nach Bodenrichtwertspannen.

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

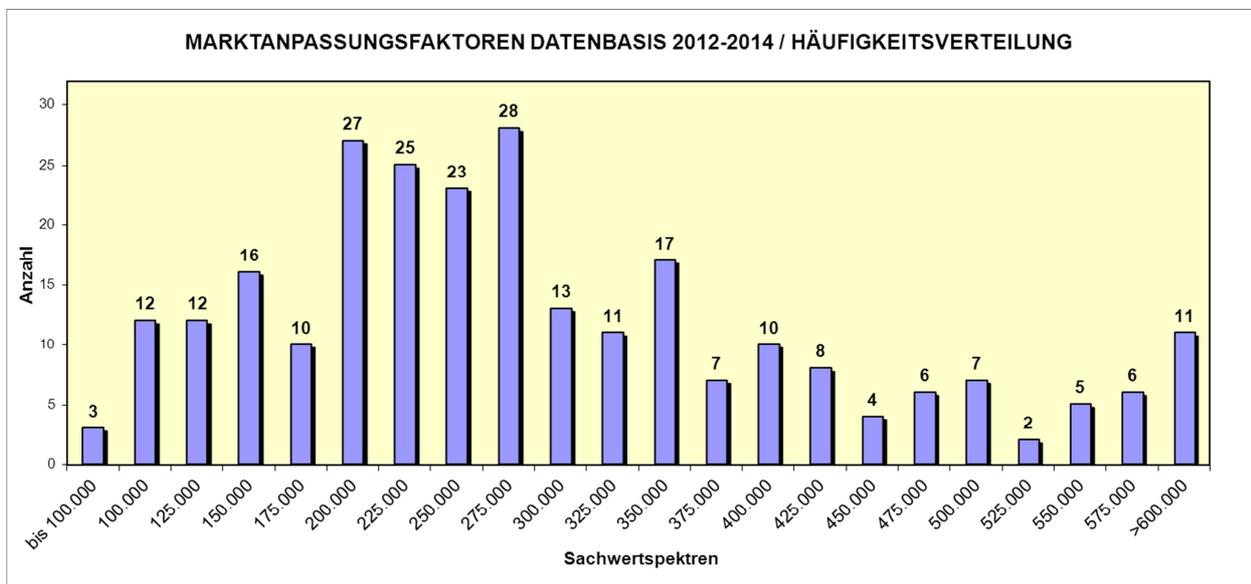
## A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 263 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

Die vorläufigen Sachwerte wurden in Spannen von jeweils rd. 25.000 € sortiert (z.B. 100.000 – 124.999 €). Für diese Spektren wurden Mittelwerte gebildet. Die Kauffälle zwischen 500.000 – 900.000 € wurden im Spektrum >500.000 € zusammengefasst.



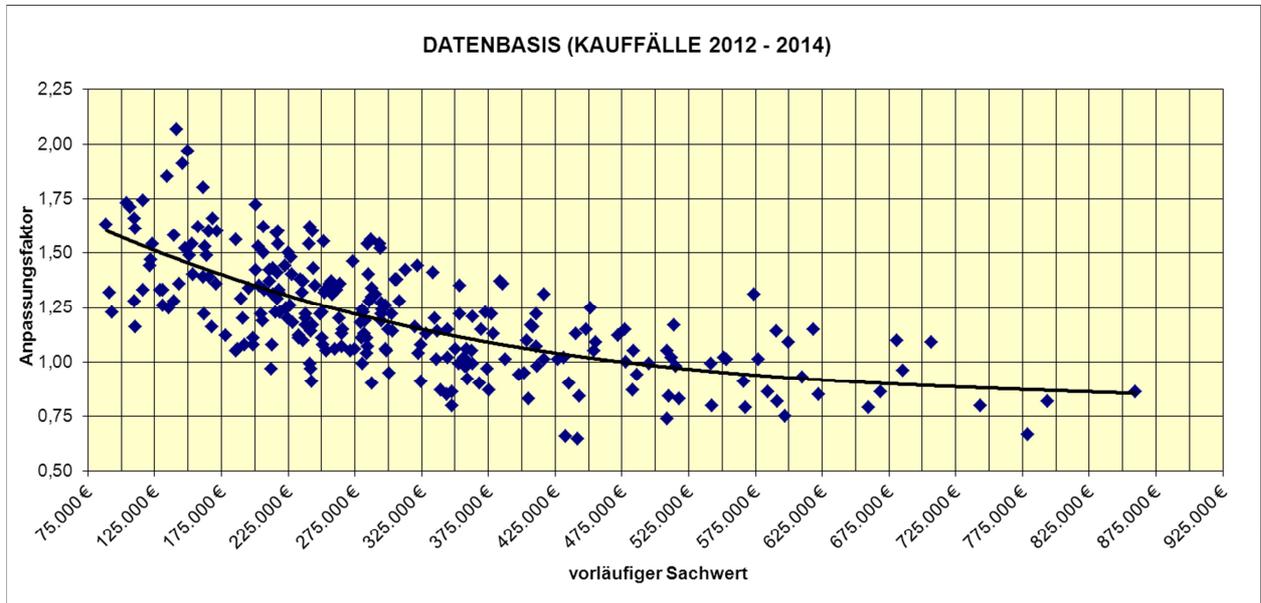
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



In den Bereichen bis 100.000 € liegen nur wenige Untersuchungsergebnisse vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2012-2014 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (1,4789 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,64 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (3,2038 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 1,8581$$



Die tabellarische Darstellung der Marktanpassungsfaktoren zeigt die Ergebnisse nach der abgeleiteten Funktion.

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2014					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
bis 100.000	1,64	225.000	1,30	375.000	1,09
100.000	1,57	250.000	1,26	400.000	1,06
125.000	1,51	275.000	1,22	425.000	1,04
150.000	1,45	300.000	1,18	450.000	1,02
175.000	1,40	325.000	1,15	475.000	1,00
200.000	1,35	350.000	1,12	500.000	0,98

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

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € ein Verkaufspreis von ca. 217.500 € (150.000 € x 1,45) erzielbar; umgekehrt sind für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 500.000 € im Mittel nur rund 490.000 € (500.000 € x 0,98) am Markt erzielbar.

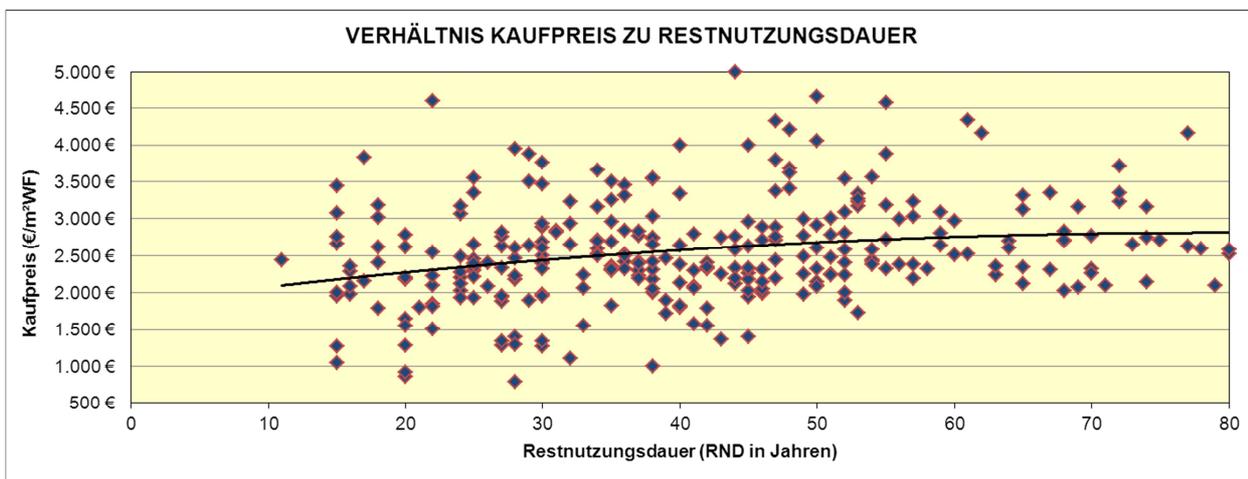
## B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

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

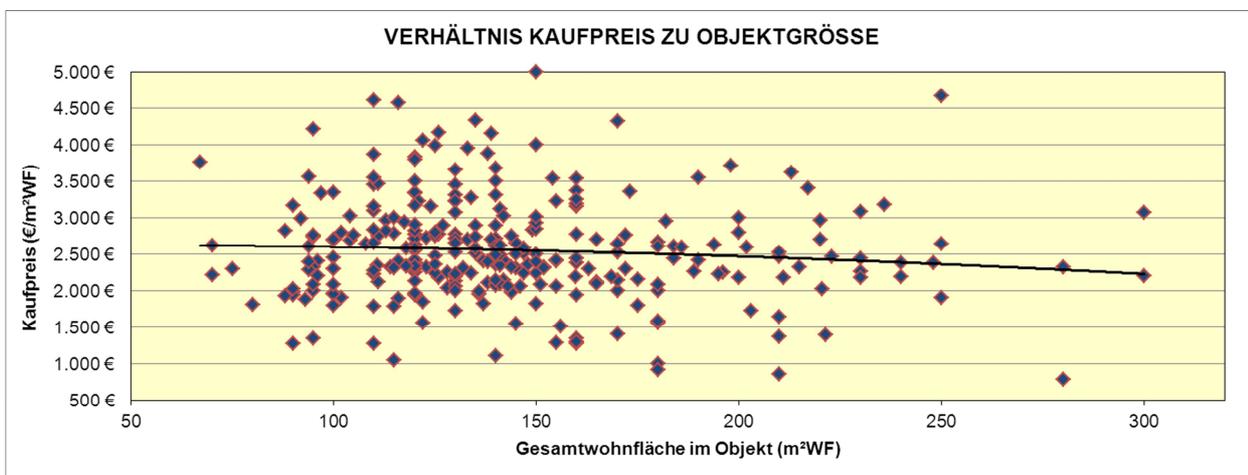
So werden in Bereichen einiger Stadtteile, wie z.B. Gonsenheim, Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2011).

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

## C) Einfluss von Restnutzungsdauer und Objektgröße auf die Kaufpreisbildung



Aus der Darstellung lässt sich ein Trend für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.

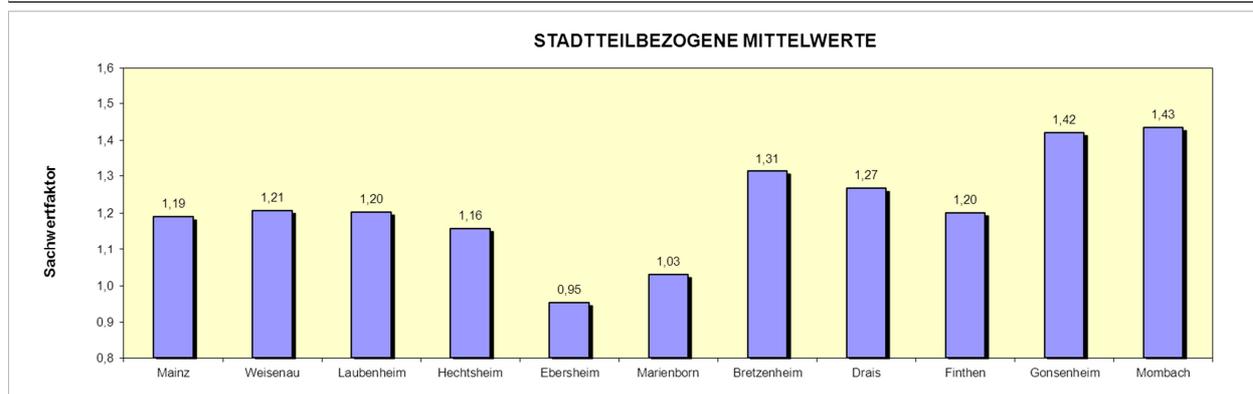
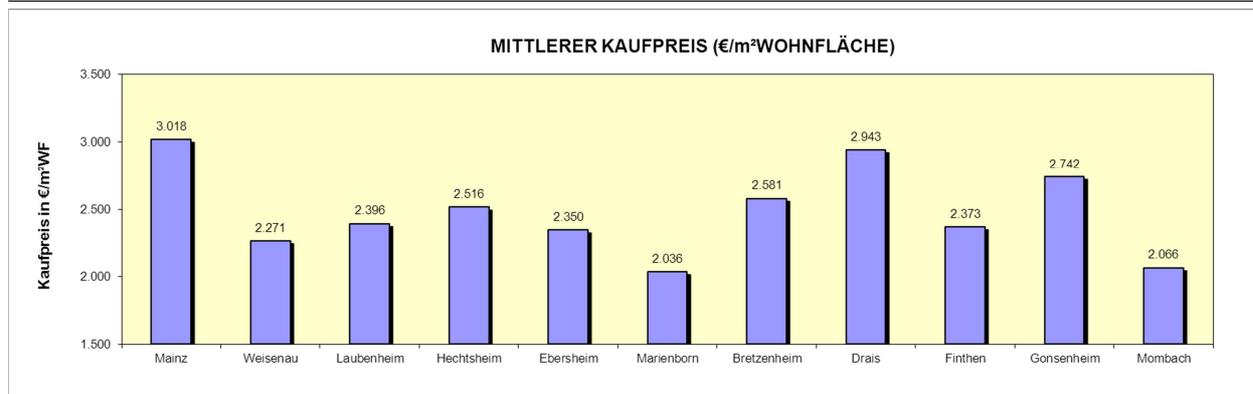
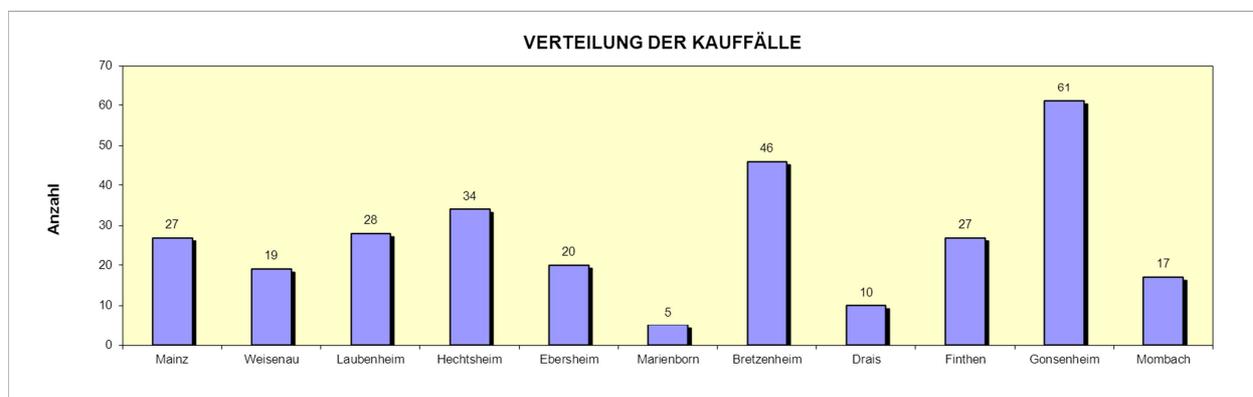


Der Darstellung ist zu entnehmen, dass Kaufpreise von >4.000 € pro m²WF überwiegend bei Objektgrößen zwischen 90 und 170 m²WF erzielt wurden. Es zeigt sich ein Trend von abnehmenden Kaufpreisen (€/m²WF) bei höherer Gesamtwohnfläche.

## D) Stadtteilbezogene Marktanpassungsfaktoren und Mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle stadtteilbezogene Marktanpassungsfaktoren und mittlere Kaufpreise pro m<sup>2</sup>WF ab. Sie ist sich dessen bewusst, dass die Belastbarkeit der Analysen aufgrund der stellenweise geringen Anzahl von Kauffällen eingeschränkt ist.

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup>WF (Gesamtheit)</b>	2.548	3.018	2.271	2.396	2.516	2.350	2.036	2.581	2.943	2.373	2.742	2.066
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	690	630	656	573	634	753	652	600	637	634	737	569
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	294	27	19	28	34	20	5	46	10	27	61	17
<b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	2.485	2.941	2.268	2.368	2.462	2.300	1.942	2.507	3.067	2.374	2.642	2.100
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	257	352	226	236	165	279	398	242	178	217	357	214
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	176	17	11	16	20	12	3	28	6	17	37	11
<b>Minimum in €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	2.071	2.467	1.960	2.092	2.239	1.949	1.506	2.152	2.819	1.998	2.188	1.825
<b>Maximum in €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	3.029	3.531	2.524	2.762	2.737	2.724	2.287	2.938	3.314	2.715	3.352	2.486
<b>Mittlerer Marktanpassungsfaktor</b>	1,25	1,19	1,21	1,20	1,16	0,95	1,03	1,31	1,27	1,20	1,42	1,43





## Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau

Erstmals für den aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden in einer umfassenden Untersuchung Kauffälle von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern, im Hinblick auf den erzielten Kaufpreis und dessen Abhängigkeit von Lage und Baualter hin, analysiert. Ziel war es, den am Immobilienmarkt Beteiligten eine Näherungsformel für die übersichtliche Schätzung der Werte für Eigenheime zur Verfügung zu stellen.

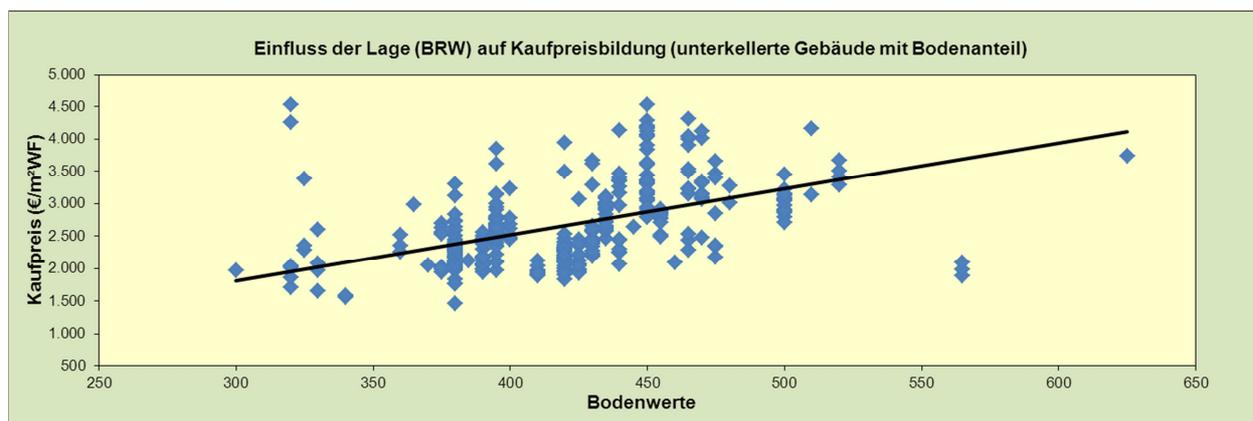
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

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

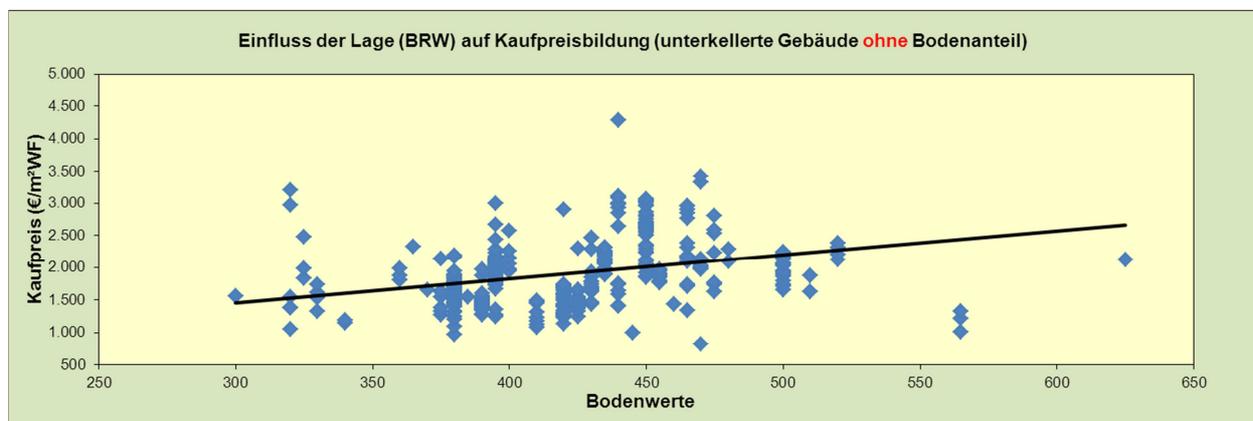
### A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 439 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2014 gingen in die Auswertung ein.

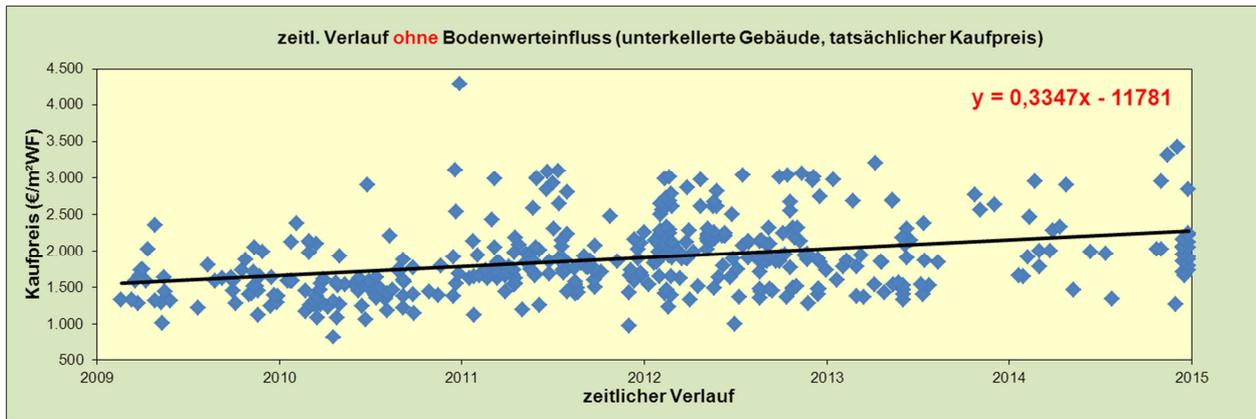
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert ein individueller Faktor bei der Kaufpreisfindung ist, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme war zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes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



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



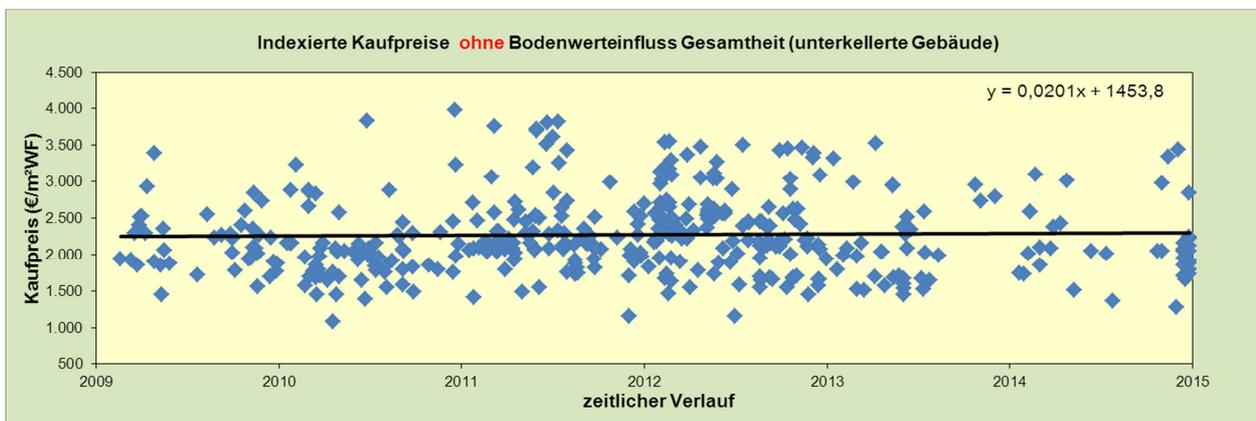
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) deutlich relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkt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



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2009 – 2015. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = 0,3347 * x - 11781$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 31.12.2014 = 42004). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 31.12.2014 indiziert.



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

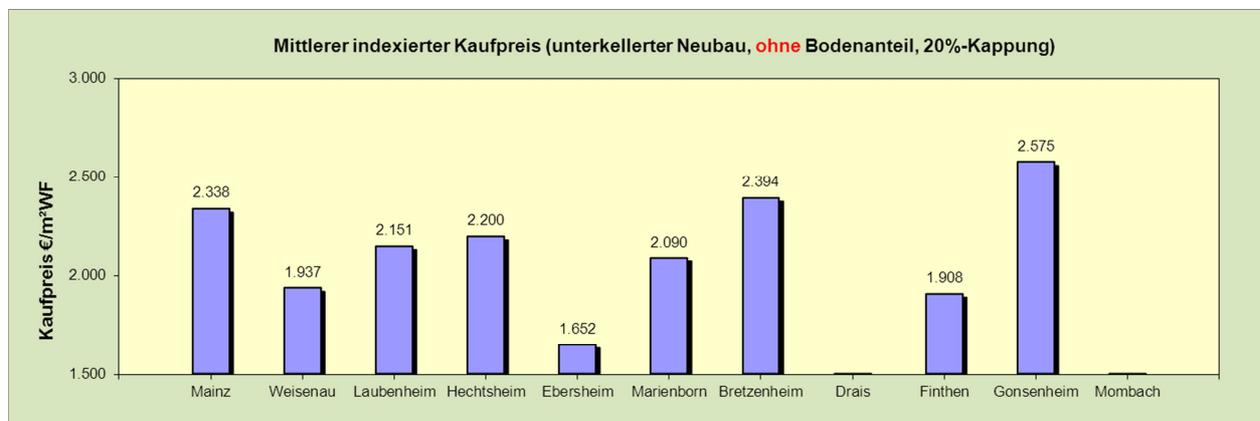
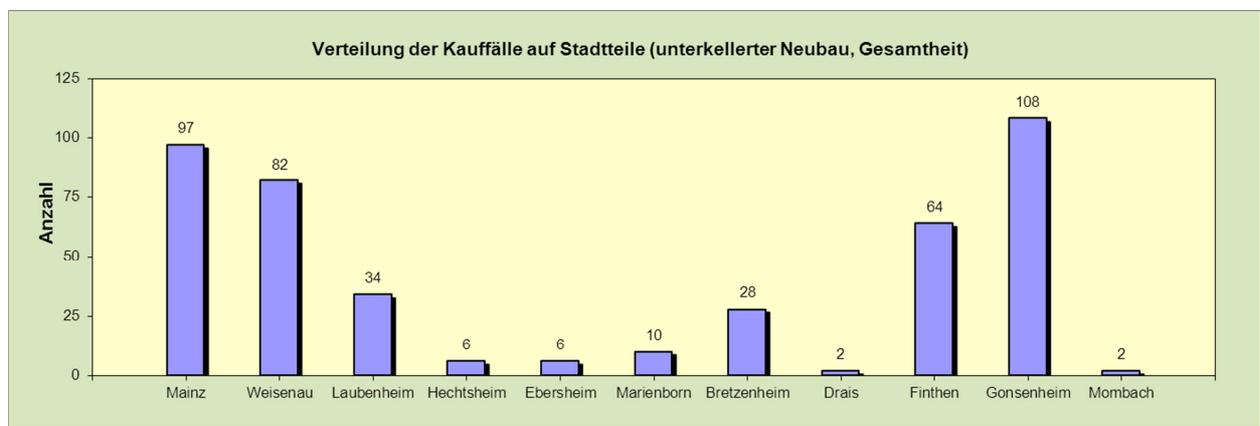
## B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2014)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.275	2.669	2.245	2.216
Standardabweichung (Gesamtheit)	545	703	579	419
Anzahl (Gesamtheit)	439	44	204	191
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.206	2.759	2.174	2.182
Standardabweichung (20%-Kapp.)	210	456	253	130
Anzahl (20%-Kappung)	263	26	122	115
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	1.841	1.858	1.749	1.930
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	2.605	3.327	2.604	2.450

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

**C) Analyse Stadtteile nach mittlerem Kaufpreis €/m<sup>2</sup>WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indexierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2014)**

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (Gesamtheit)</b>	2.275	2.444	1.935	2.237	2.128	1.669	2.048	2.491	2.338	1.956	2.597	1.739
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	545	522	308	435	670	228	407	486	370	358	586	60
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	439	97	82	34	6	6	10	28	2	64	108	2
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	2.206	2.338	1.937	2.151	2.200	1.652	2.090	2.394	0	1.908	2.575	0
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	210	173	201	177	442	152	153	236		114	232	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	263	59	50	20	4	4	6	16		38	64	
<b>Minimum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	1.841	2.092	1.651	1.981	1.823	1.493	1.823	2.085	0	1.735	2.190	0
<b>Maximum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	2.605	2.719	2.229	2.547	2.826	1.800	2.226	2.856	0	2.092	3.033	0



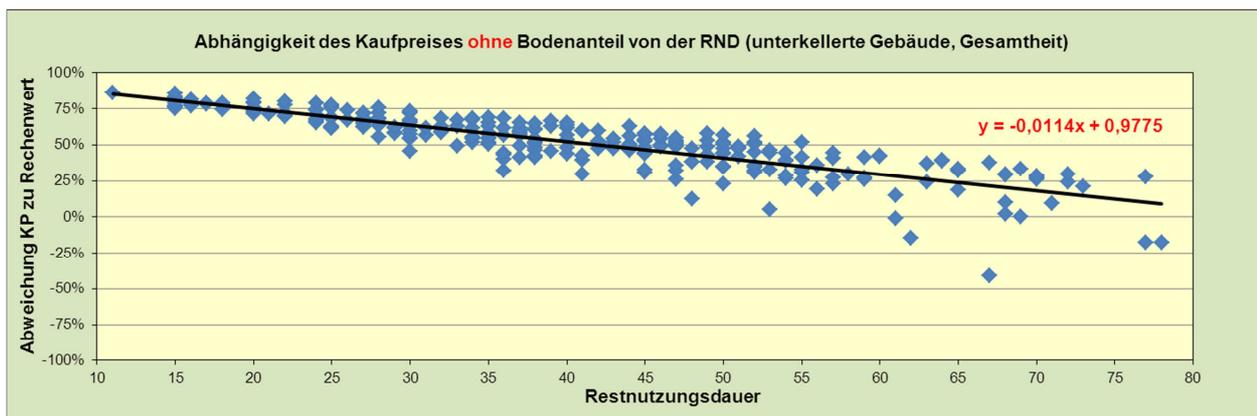
Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in bevorzugten Stadtteilen (Mainz, Bretzenheim, Gonsenheim) Kaufpreise über dem stadtweiten Durchschnitt gezahlt werden.

## D) Analyse maßgeblicher Einflüsse auf den Kaufpreis gebrauchter Immobilien und Modifizierung der Grundgesamtheit

Insgesamt gingen 278 Kauffälle gebrauchter Wohnhäuser aus den Jahren 2012 bis 2014 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angenommen.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells ist der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet worden. Mithilfe des zuvor abgeleiteten Index wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 31.12.2014 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil: 2.278 €/m<sup>2</sup>WF) indiziert.

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

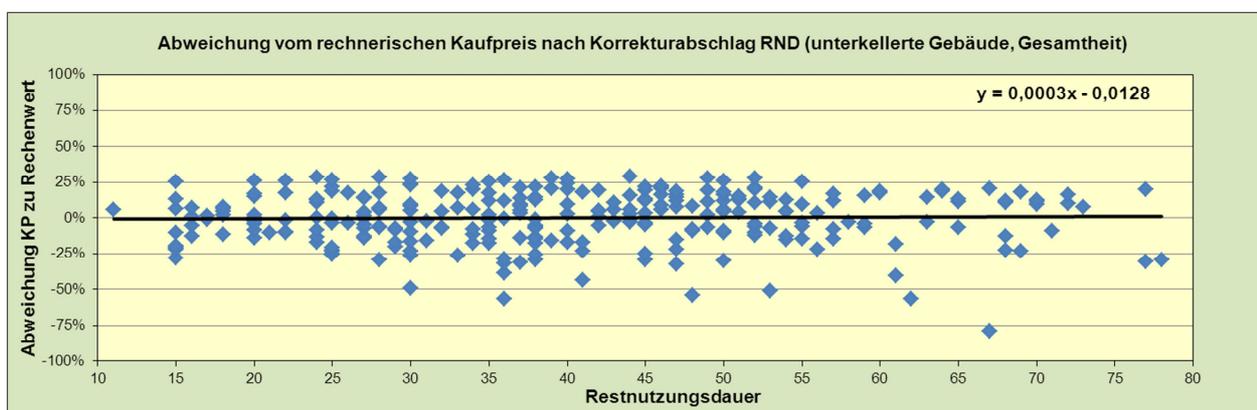


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0114 * x + 0,9775$$

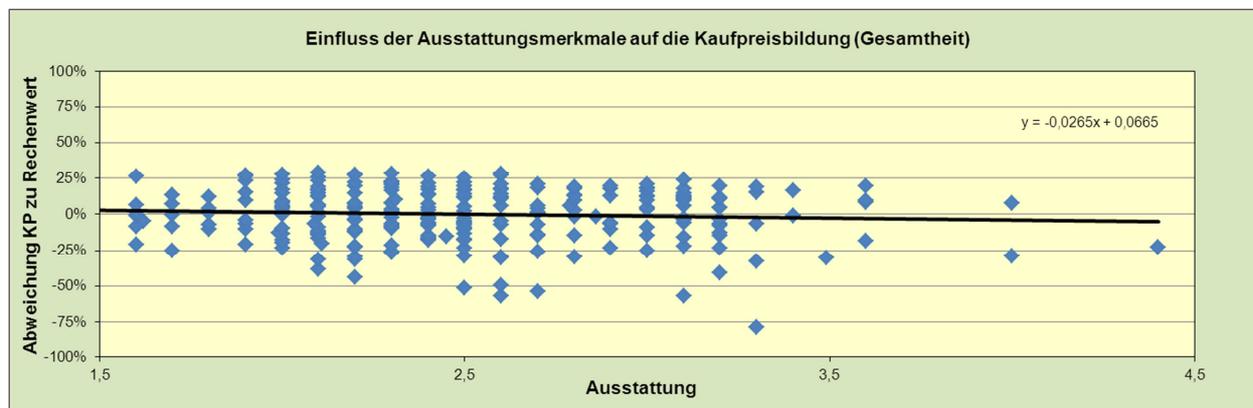
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

In einem weiteren Schritt wurde die Abweichung der Kaufpreise vom Rechenwert nach Bereinigung des Einflusses der RND überprüft.

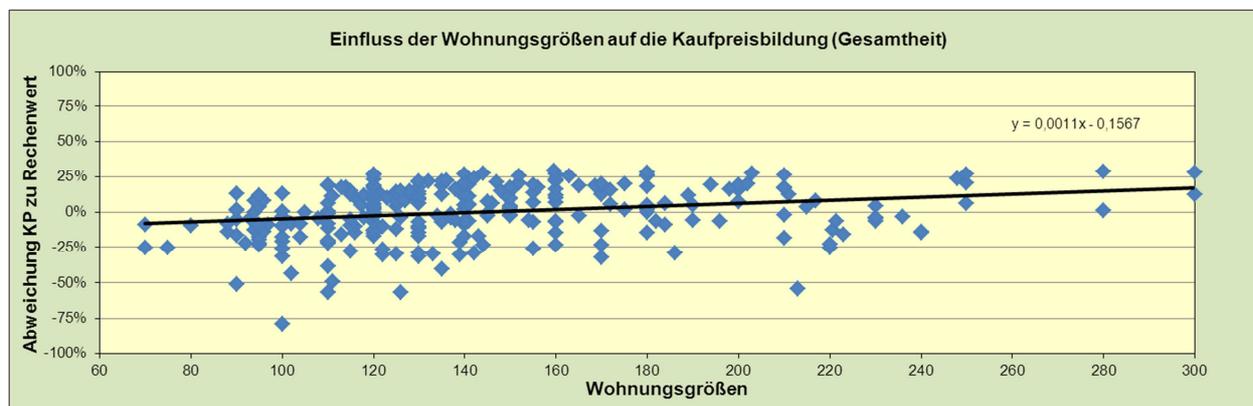


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

Nachfolgend wurden Einflüsse der Ausstattungsmerkmale (Sachwerttrichtlinie, Tab.1) sowie der Objektgrößen auf die Kaufpreisbildung (ohne Bodenwertanteil) und die Abweichung von Kaufpreis (KP) zu Rechenwert geprüft. Zuvor wurde eine Anpassung auf Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer vorgenommen.



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



Auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche von der Objektgröße deutet sich lediglich an.

## E) Darstellung der Ergebnisse

In die Ableitung gingen 278 Kauffälle ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 31.12.2014 wurde der Ausgangswert „Neubau“ mit 2.278 €/m<sup>2</sup>WF bestimmt – die Abweichung der in B) und C) ausgewiesenen Mittelwerte (2.275 €/m<sup>2</sup>WF) resultiert aus Rundungsungenauigkeiten.

Nach der Funktion  $y = -0,0114 * x + 0,9775$  konnte der Abschlag anhand der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ( $x = \text{RND}$  in Jahren) berechnet werden. Das Ergebnis wurde zum indexierten tatsächlichen Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt.

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle von tatsächlichem indexiertem Kaufpreis zu rechnerischem Kaufpreis betrug 0,07% bei einer Standardabweichung von 18,18% und einem Median von 2,45%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum/Maximumwerte lagen Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (166) bei 1,91% und Standardabweichung bei 8,89%.

## F) Modell zur überschlägigen Schätzung von Marktwerten (1- und 2-FH)

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

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

Benötigte Parameter	
Ausgangswert für 31.12.2014:	2.278 €/m <sup>2</sup> WF
Abschlag nach RND [Jahre]:	2.278 €/m <sup>2</sup> WF x (0,0114 x RND - 0,9775)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m <sup>2</sup> ]:	
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]:	

$$\text{Schätzwert} = (2.278 \text{ €/m}^2\text{WF} + (2.278 \text{ €/m}^2\text{WF} \times (0,0114 \times \text{RND} - 0,9775)) \times \text{WF} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}))$$

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 Restnutzungsdauer eines Wohnhauses mit durchschnittlicher Instandhaltung und dem Baujahr 1965 beträgt beispielsweise 30 Jahre). Mit Investitionen in die Gebäudesubstanz und Ausstattung sowie mit Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich die Restnutzungsdauer.

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

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

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

**Die Geschäftsstelle beabsichtigt, zeitnah ein Berechnungstool (Exceltabelle) auf ihrer Website bereitzustellen.**

## Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 610 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 ein.

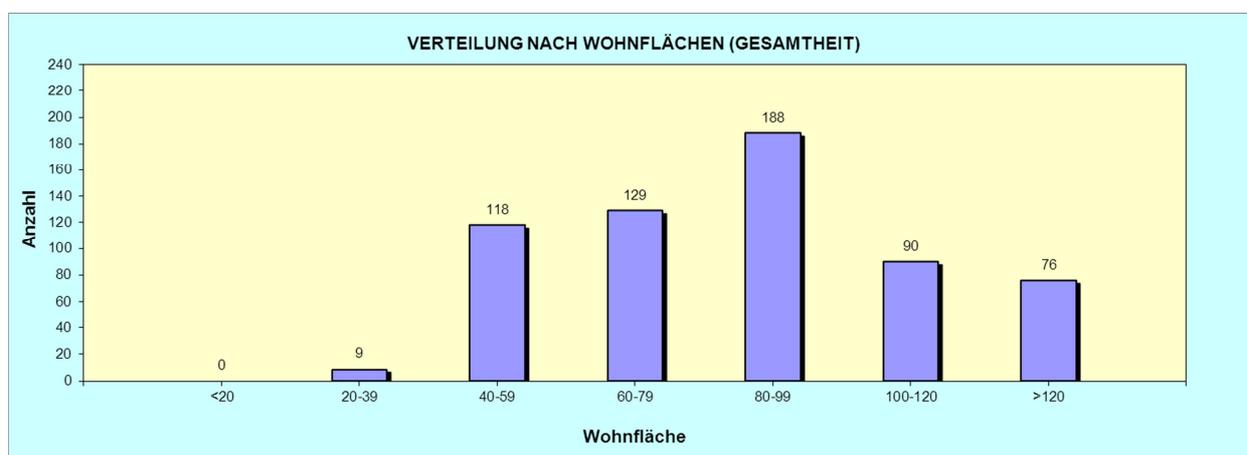
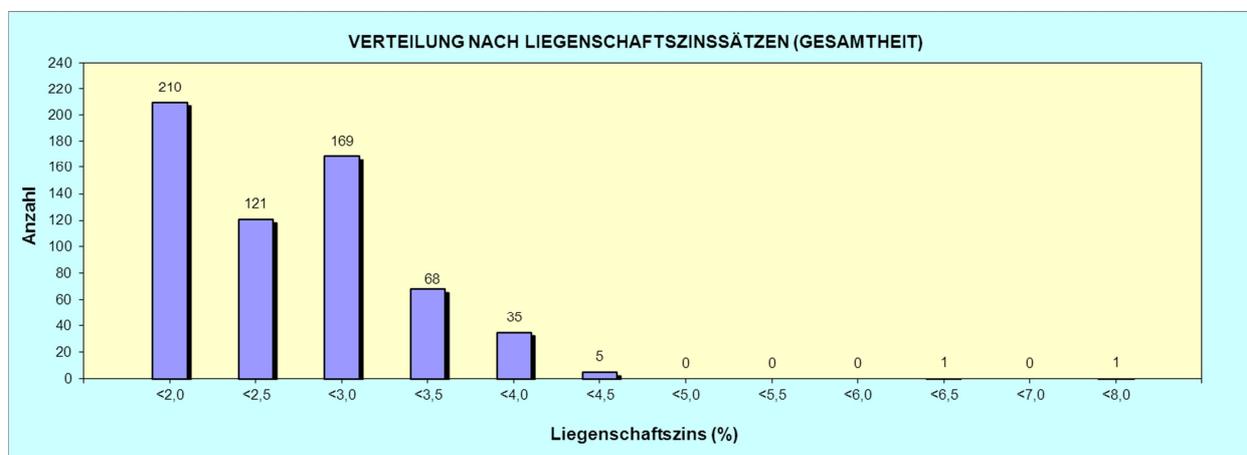
### Modellbeschreibung

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

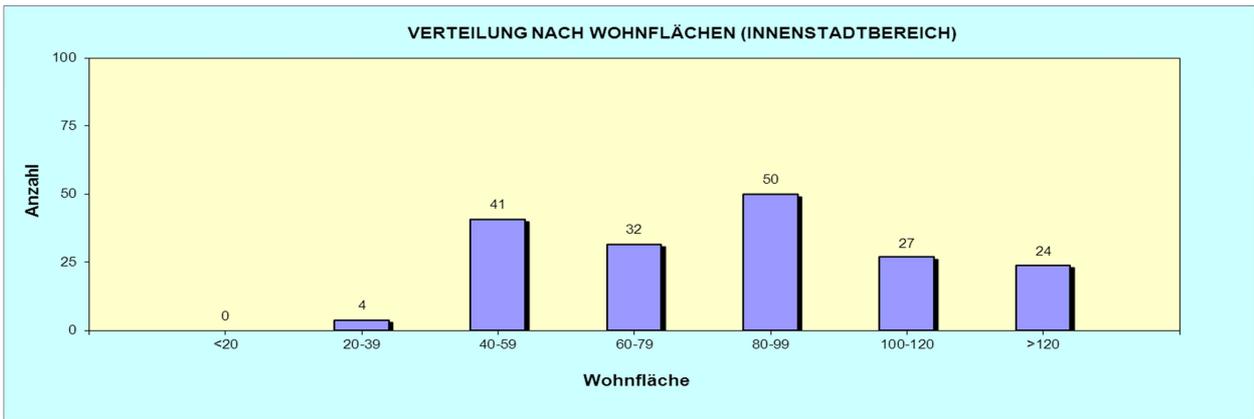
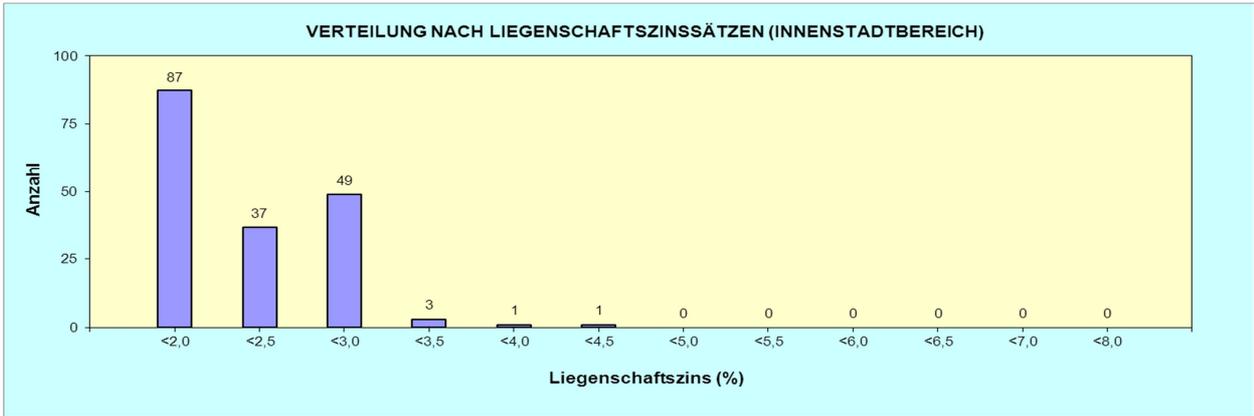
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

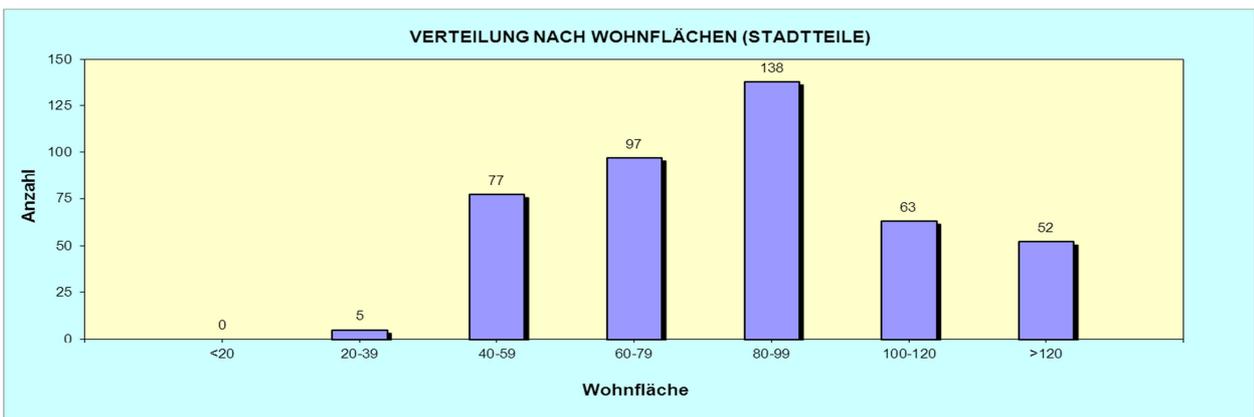
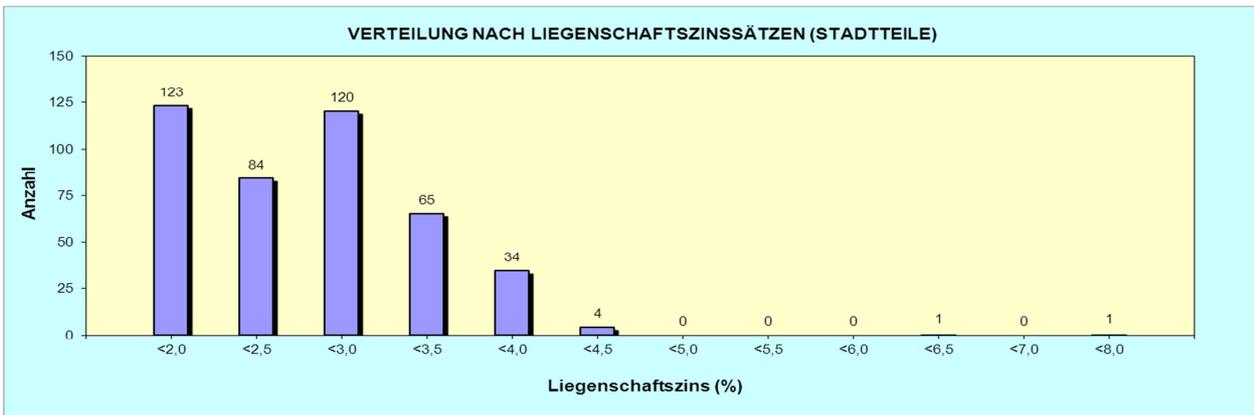
### Grundgesamtheit (610 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (178 Kauffälle)

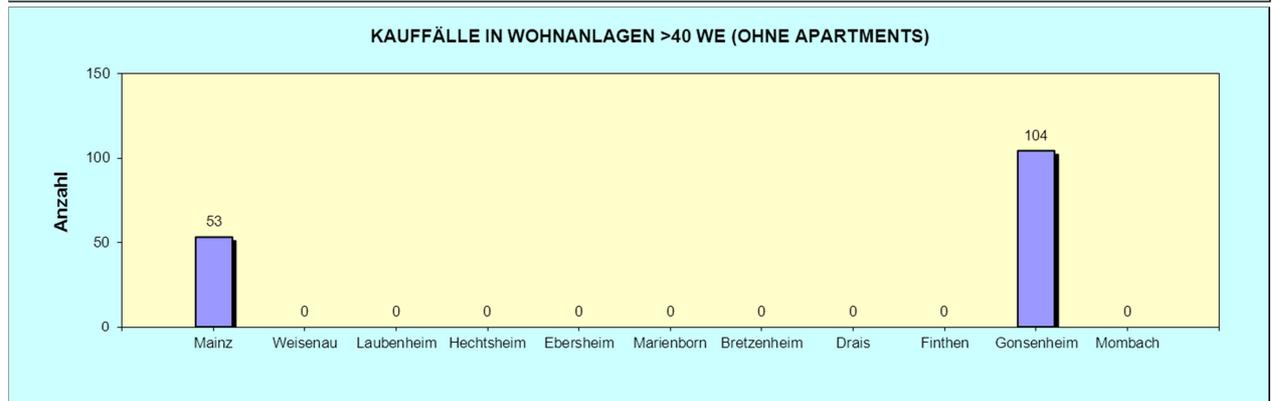
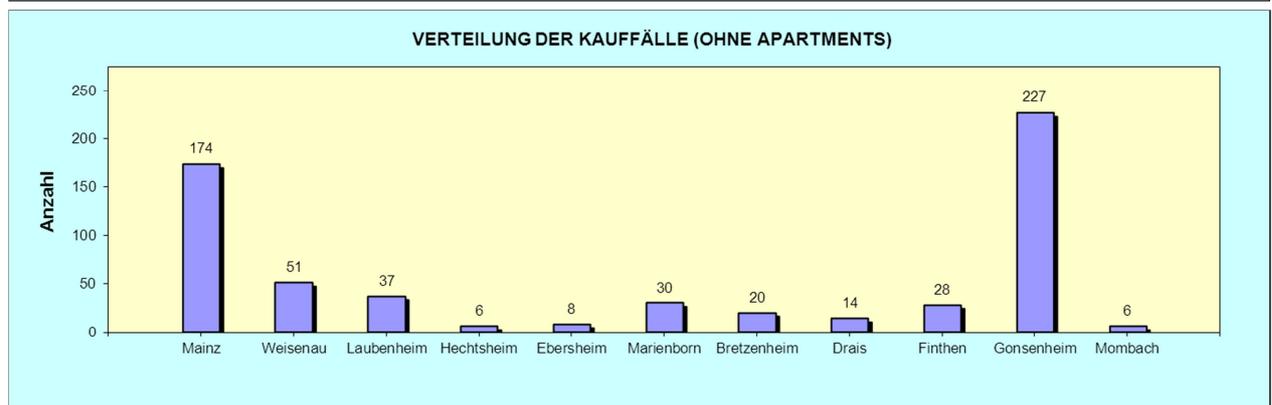
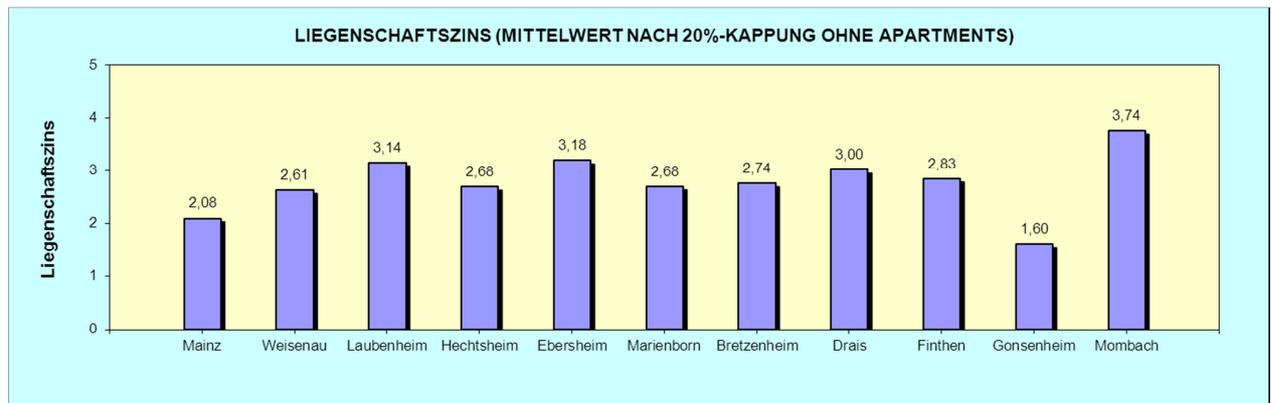


## Stadtteile (432 Kauffälle)



## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,19	2,08	2,58	3,03	2,87	3,18	2,68	2,80	2,88	3,16	1,68	3,76
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,04	0,62	0,30	0,66	0,73	0,37	0,30	0,55	0,50	1,24	1,22	0,36
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	601	174	51	37	6	8	30	20	14	28	227	6
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,34	2,08	2,61	3,14	2,68	3,18	2,68	2,74	3,00	2,83	1,60	3,74
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	0,43	0,35	0,15	0,28	0,46	0,08	0,12	0,27	0,21	0,38	0,97	0,27
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	361	102	31	23	4	4	18	12	8	16	137	4
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,31	1,48	2,39	2,67	2,38	3,06	2,44	2,49	2,64	2,44	0,35	3,35
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,94	2,68	2,84	3,59	3,36	3,25	2,92	3,43	3,20	3,52	2,86	3,92
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	157	53	0	0	0	0	0	0	0	0	104	0

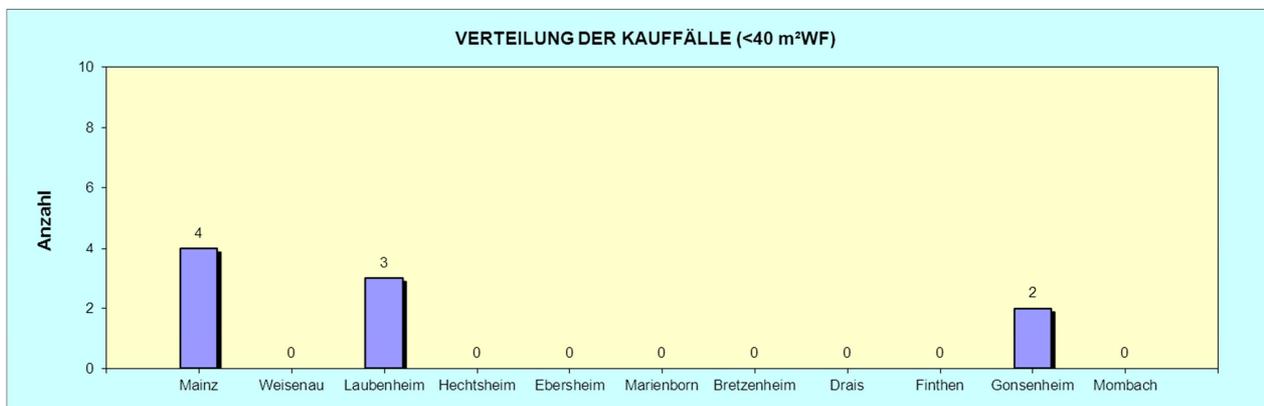


## Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

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

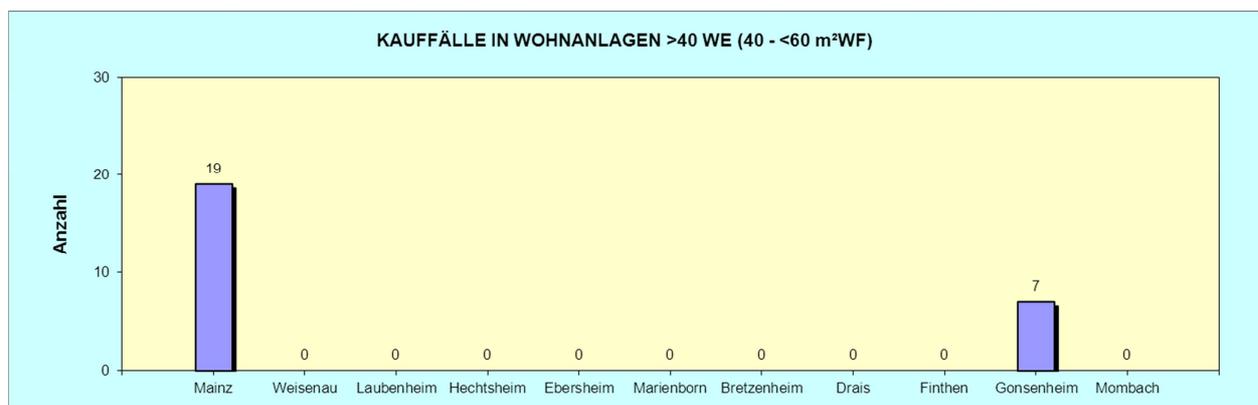
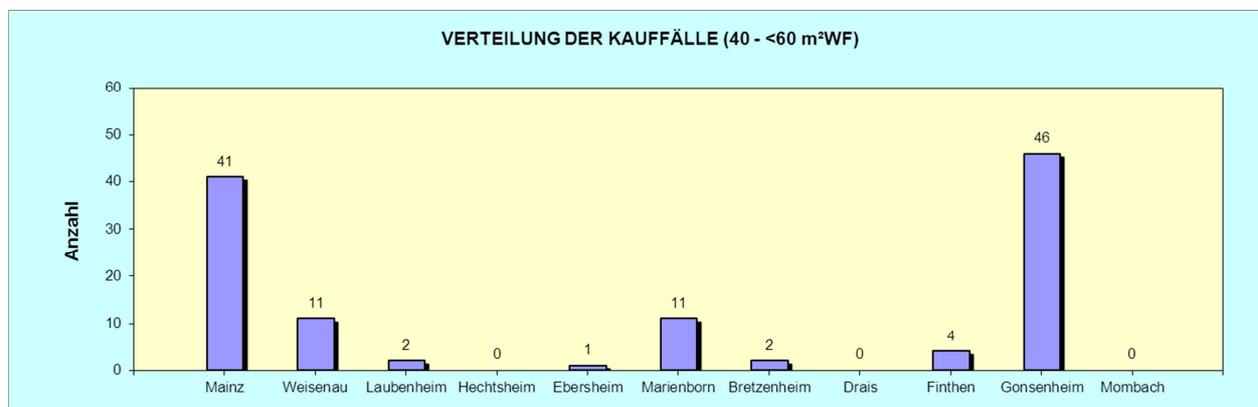
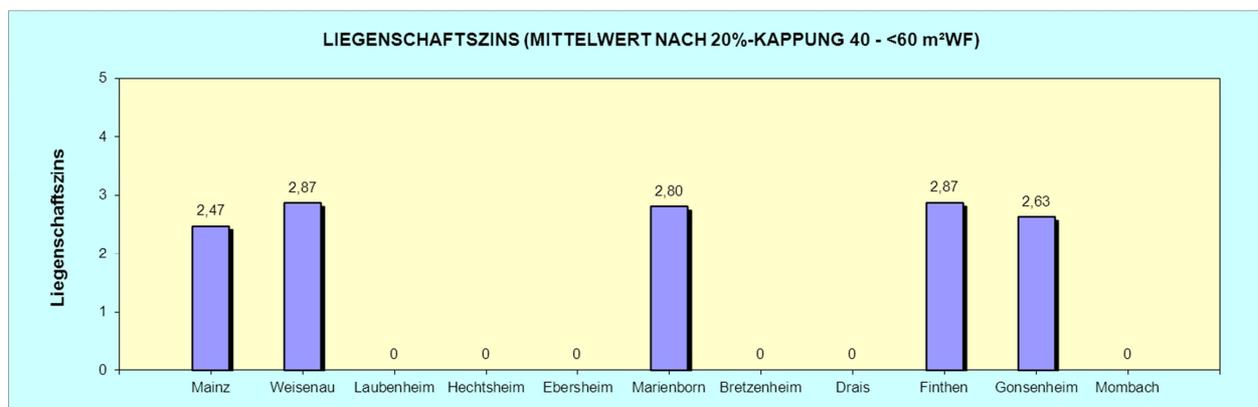
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,97	2,42	0	3,77	0	0	0	0	0	0	2,87	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,70	0,40		0,33							0,21	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	9	4	0	3	0	0	0	0	0	0	2	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,92	2,33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,32	0,31										
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	5	2										
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,55	2,11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,39	2,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	0	0	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.



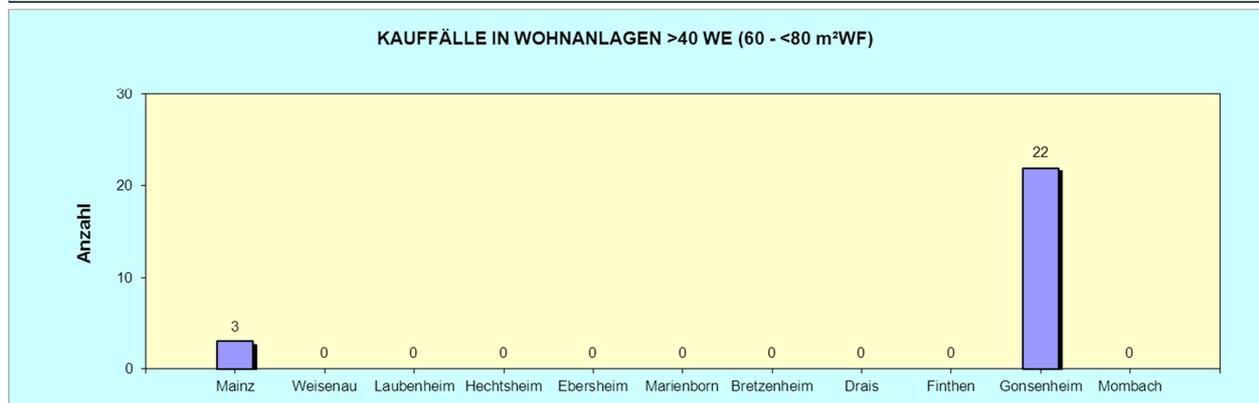
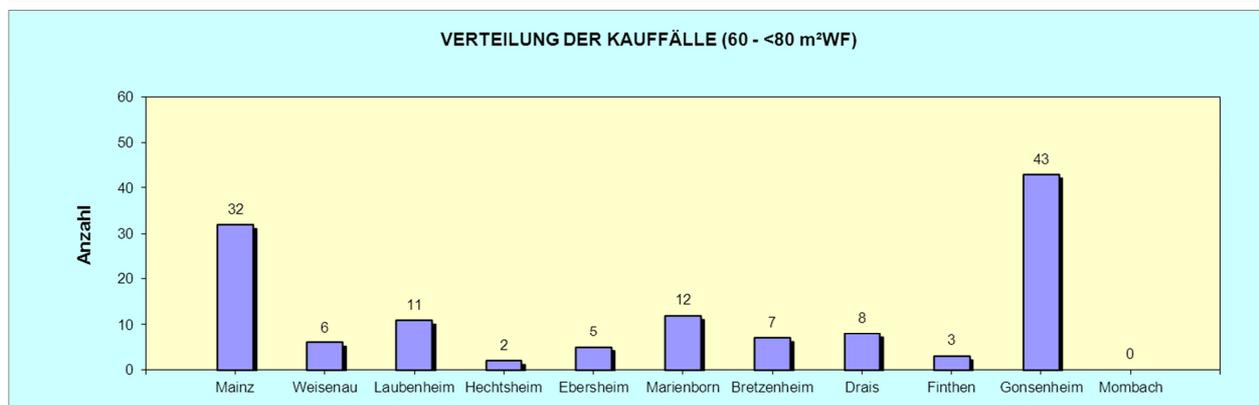
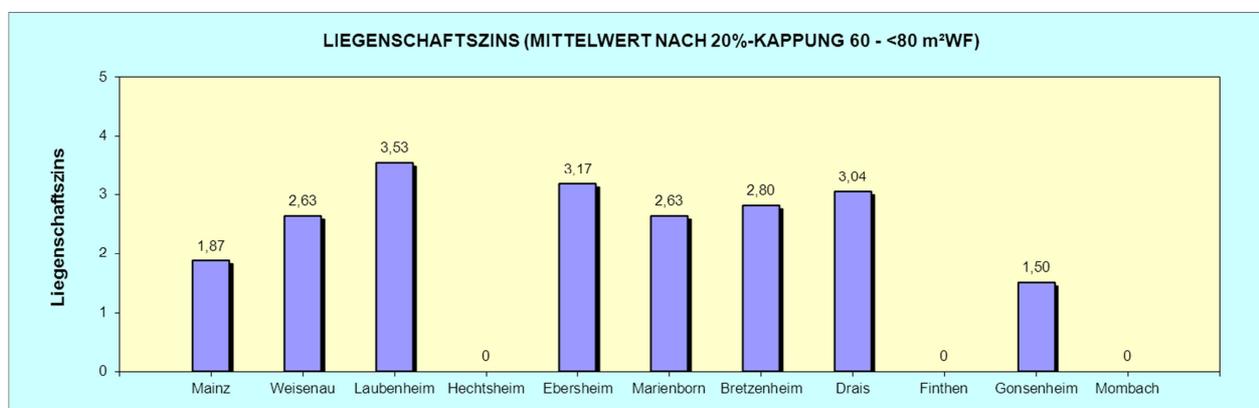
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m<sup>2</sup>WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,54	2,37	2,87	3,38	0	3,69	2,79	2,03	0	2,90	2,47	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,71	0,54	0,13	0,08		0,00	0,29	0,75		0,48	0,93	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	118	41	11	2	0	1	11	2	0	4	46	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,66	2,47	2,87	0	0	0	2,80	0	0	2,87	2,63	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,24	0,34	0,07				0,11			0,11	0,33	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	70	25	7				7			2	28	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,11	1,84	2,74	0,00	0	0	2,70	0	0	2,79	2,11	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,97	2,82	2,97	0,00	0	0	2,97	0	0	2,95	3,18	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	26	19	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0



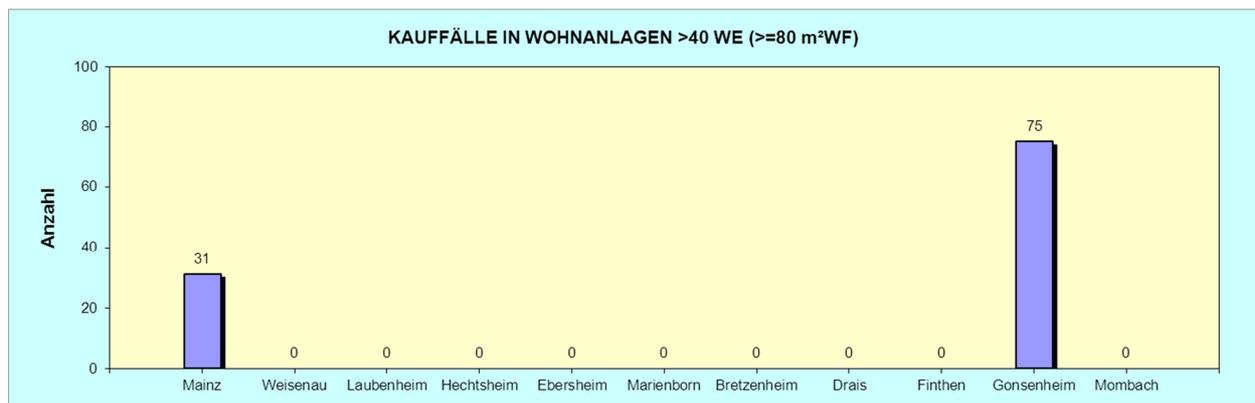
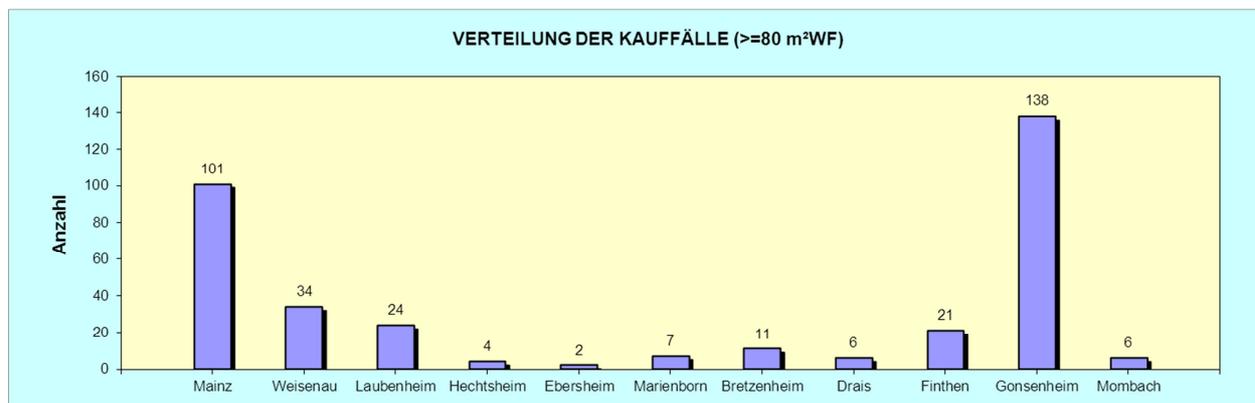
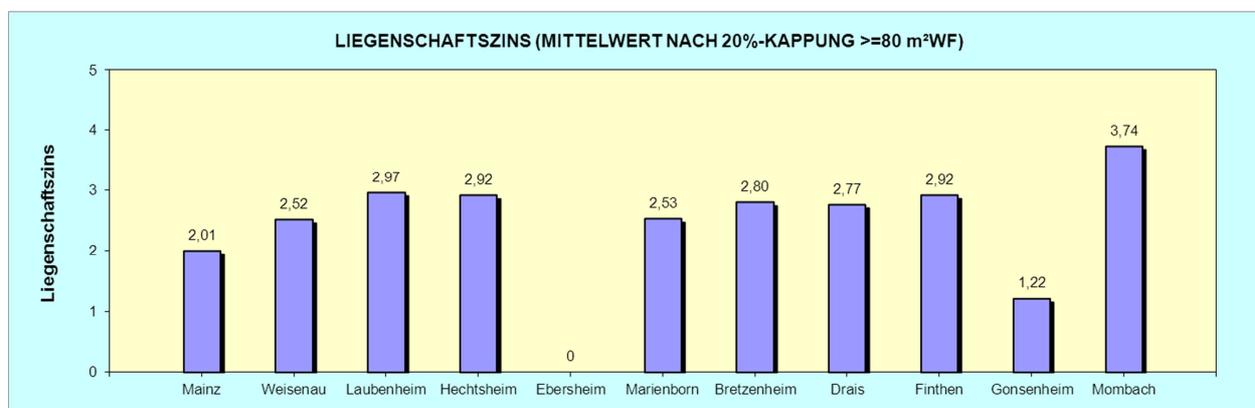
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,22	1,90	2,61	3,41	2,38	3,20	2,62	2,91	2,99	2,58	1,59	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,93	0,42	0,17	0,43	0,00	0,22	0,24	0,40	0,37	0,31	1,07	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	129	32	6	11	2	5	12	7	8	3	43	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,36	1,87	2,63	3,53	0	3,17	2,63	2,80	3,04	0	1,50	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,38	0,20	0,15	0,16		0,10	0,14	0,15	0,13		0,91	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	77	20	4	7		3	8	5	4		25	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,48	1,51	2,40	3,23	0	3,06	2,37	2,68	2,89	0	0,54	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,93	2,20	2,73	3,71	0	3,25	2,79	3,04	3,19	0	2,60	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	25	3	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0



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

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,07	2,02	2,49	2,83	3,12	2,85	2,62	2,88	2,72	3,29	1,45	3,76
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,14	0,67	0,30	0,69	0,80	0,51	0,39	0,55	0,63	1,39	1,25	0,36
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	354	101	34	24	4	2	7	11	6	21	138	6
	0											
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,16	2,01	2,52	2,97	2,92	0	2,53	2,80	2,77	2,92	1,22	3,74
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,54	0,38	0,13	0,21	0,62		0,14	0,45	0,59	0,48	0,97	0,27
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	212	61	20	14	2		5	7	4	13	82	4
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	0,47	1,41	2,36	2,67	2,48	0	2,36	2,44	1,99	2,48	0,33	3,35
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,87	2,60	2,76	3,28	3,36	0	2,70	3,48	3,24	3,71	2,75	3,92
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	106	31	0	0	0	0	0	0	0	0	75	0





## Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 839 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 ein.

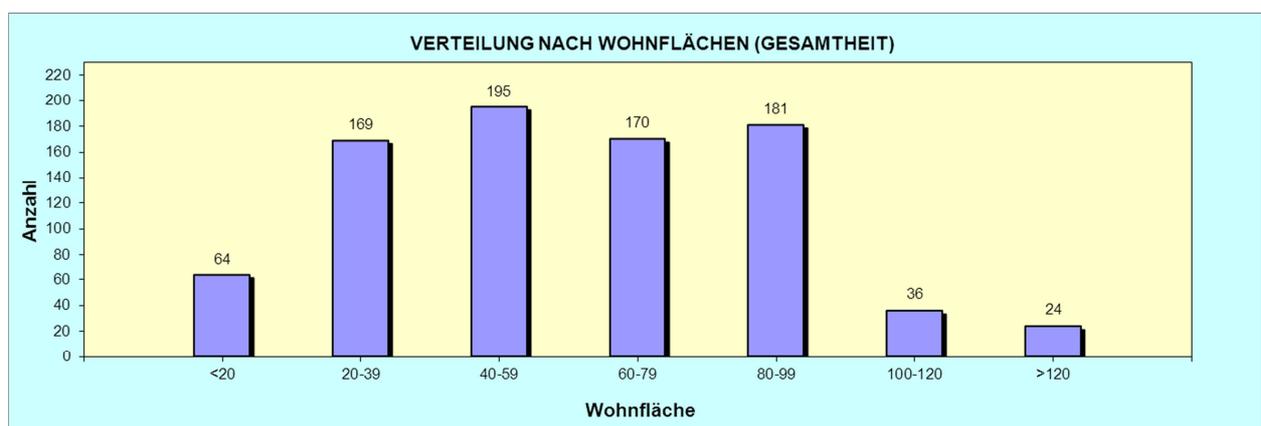
### Modellbeschreibung

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

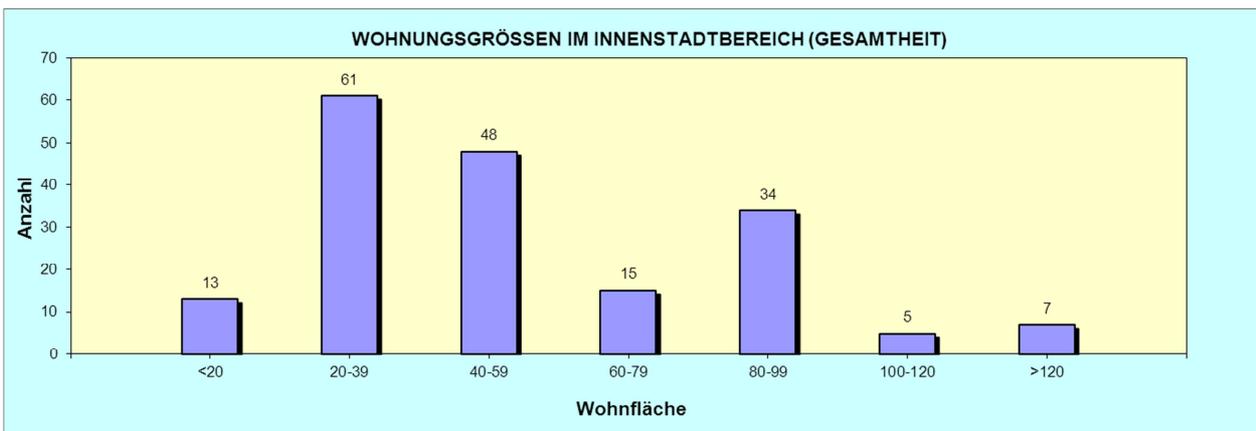
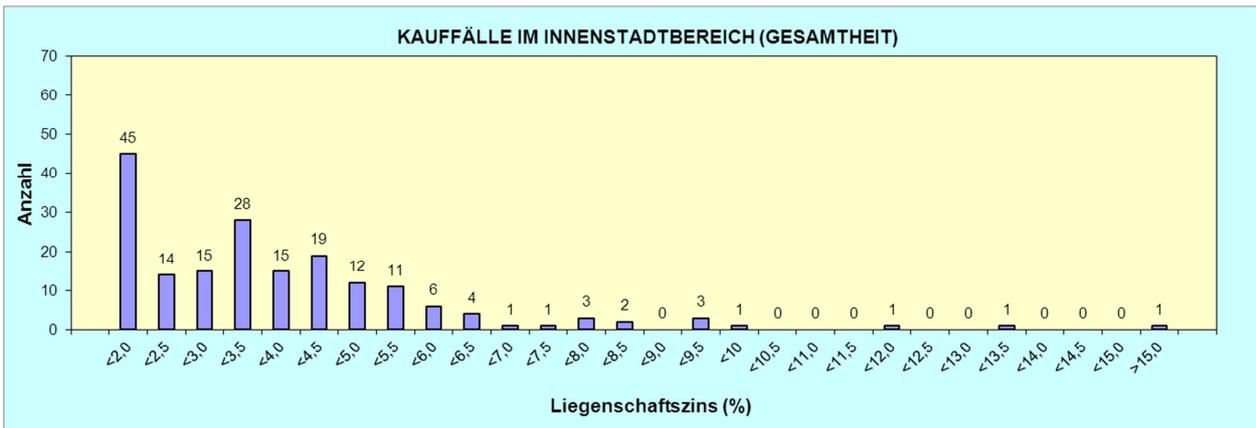
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

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

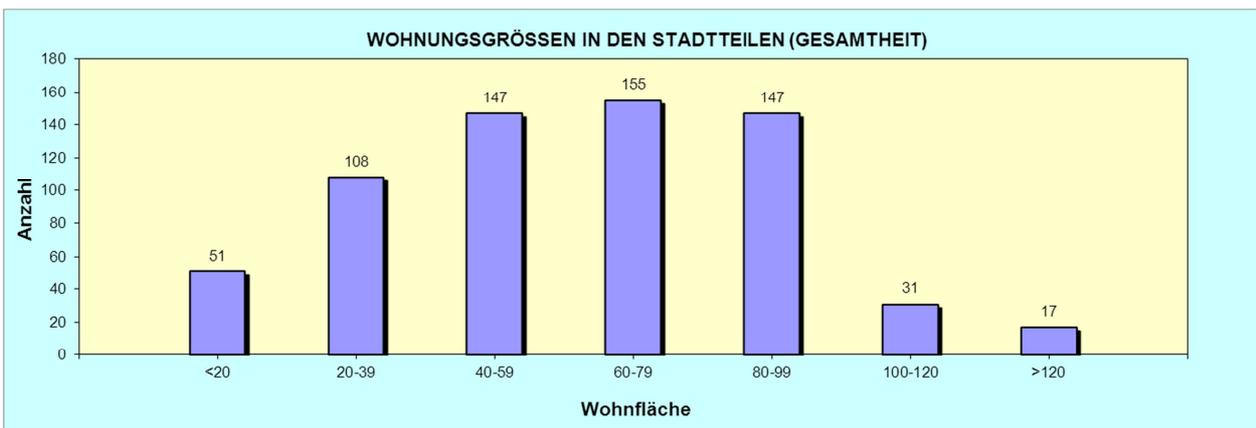
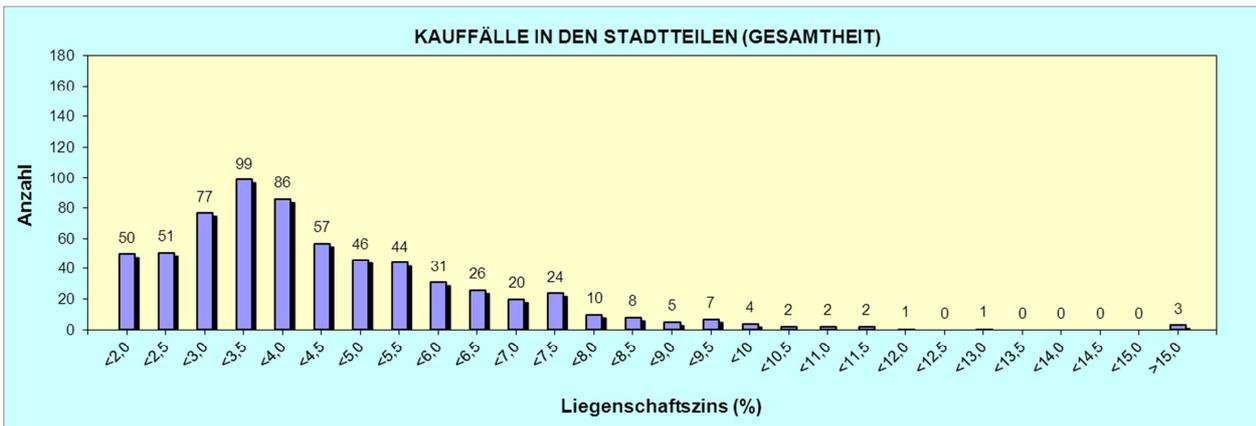
### Grundgesamtheit (839 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (183 Kauffälle)

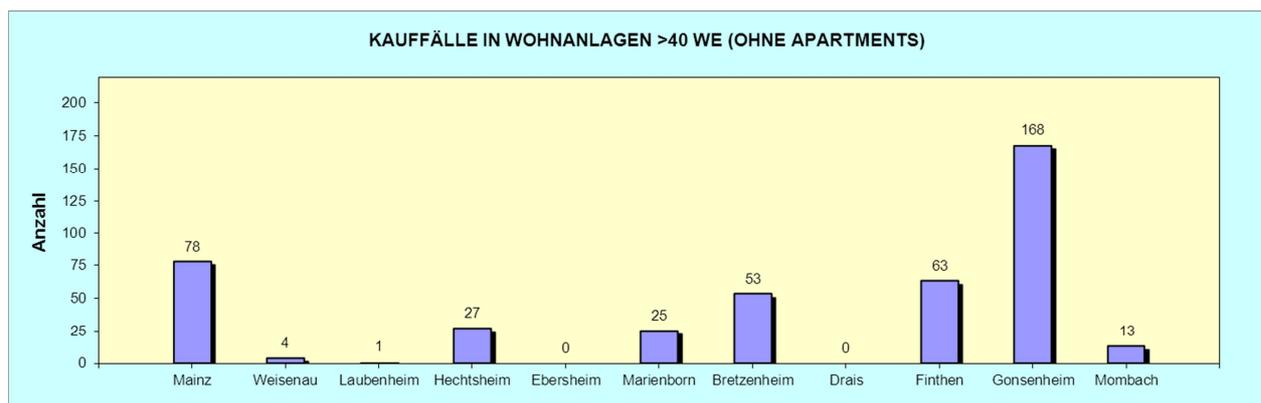
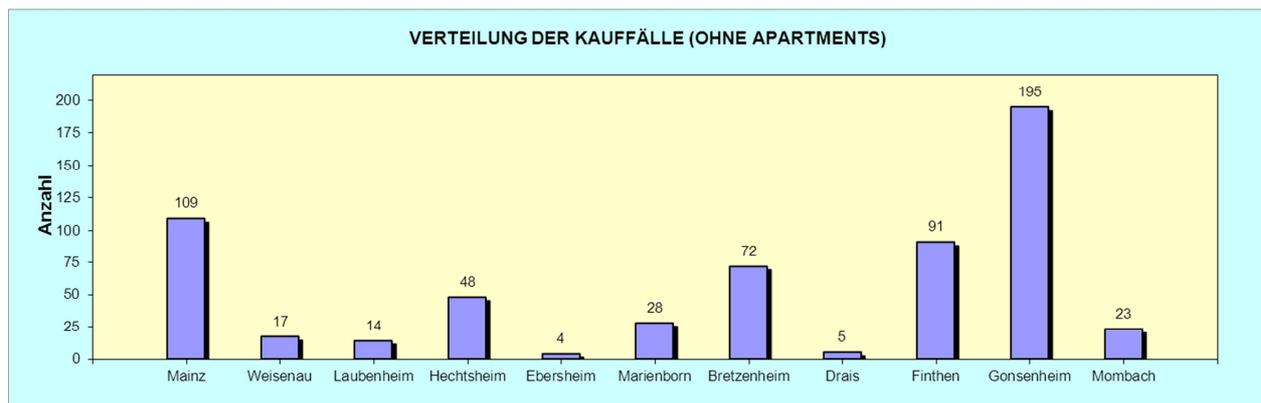
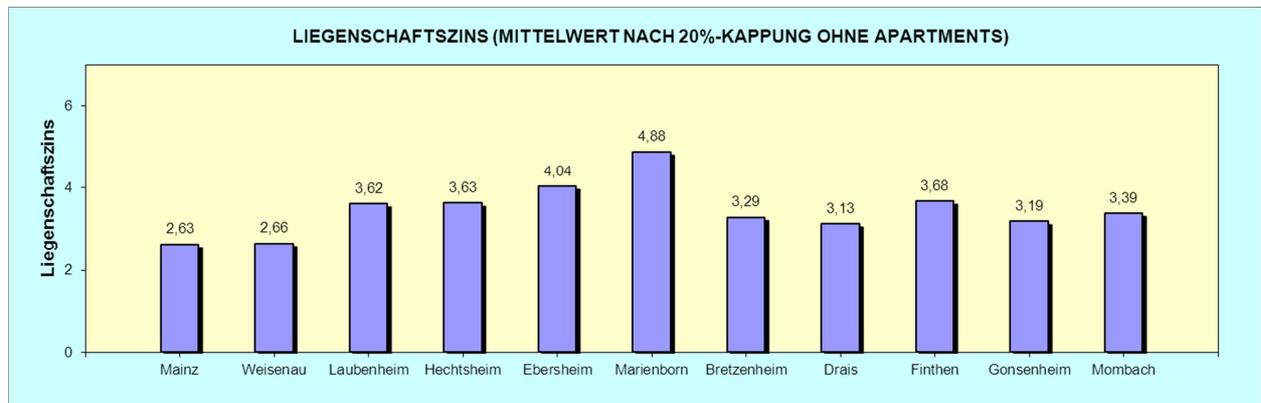


## Stadtteile (656 Kauffälle)



## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

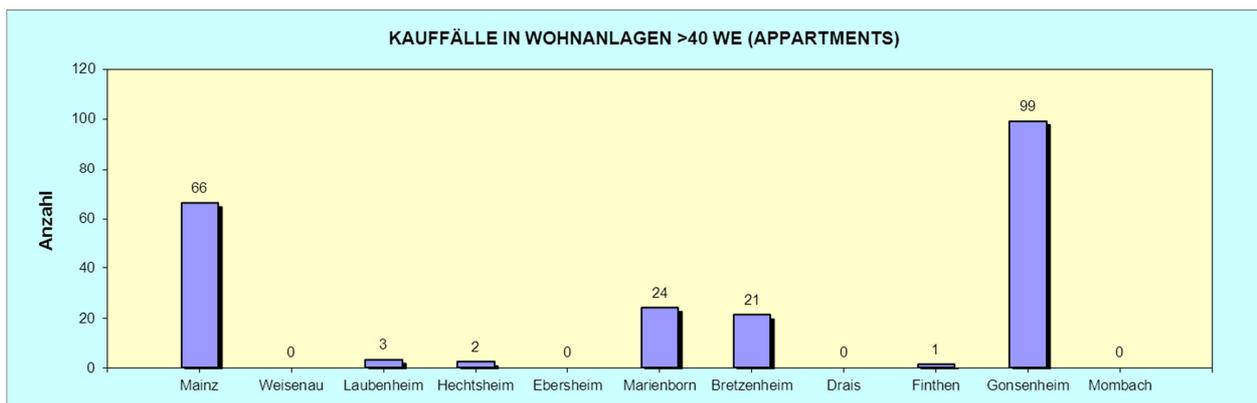
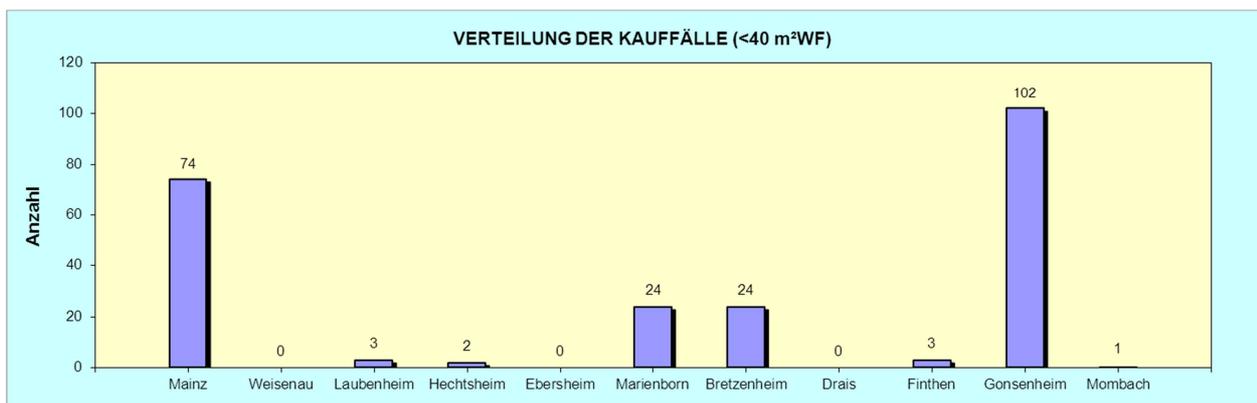
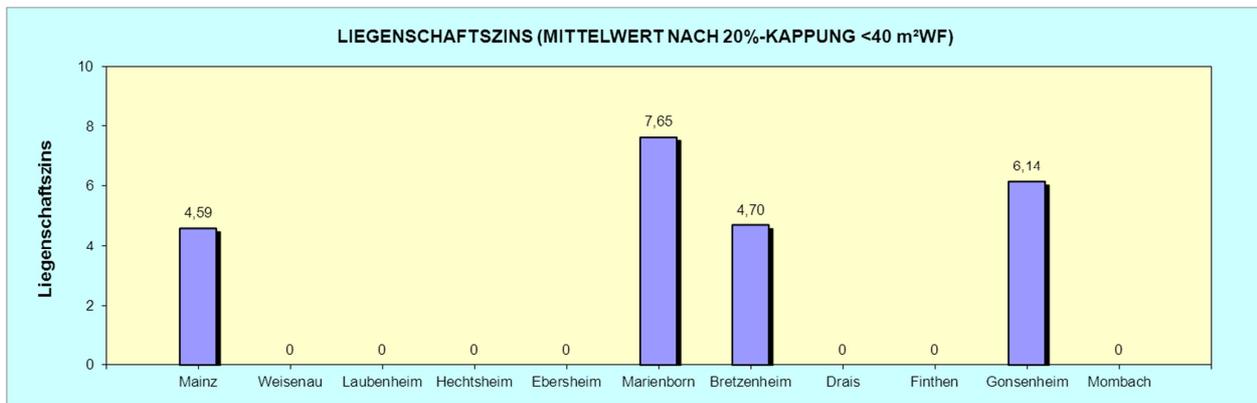
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,45	2,71	2,74	3,77	3,62	4,19	4,98	3,33	3,38	3,88	3,47	3,39
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,60	1,60	1,56	0,94	1,49	0,73	1,96	1,14	0,74	1,25	1,74	1,09
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	606	109	17	14	48	4	28	72	5	91	195	23
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,32	2,63	2,66	3,62	3,63	4,04	4,88	3,29	3,13	3,68	3,19	3,39
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	0,54	0,71	0,96	0,35	0,49	0,11	0,78	0,45	0,14	0,50	0,57	0,33
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	364	65	11	8	28	2	16	44	3	55	117	13
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,28	1,11	0,87	3,36	2,62	3,96	3,25	2,70	3,00	2,87	2,23	2,94
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	4,45	3,74	3,85	4,46	4,52	4,12	5,88	4,20	3,27	4,75	4,35	3,97
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	432	78	4	1	27	0	25	53	0	63	168	13



## Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

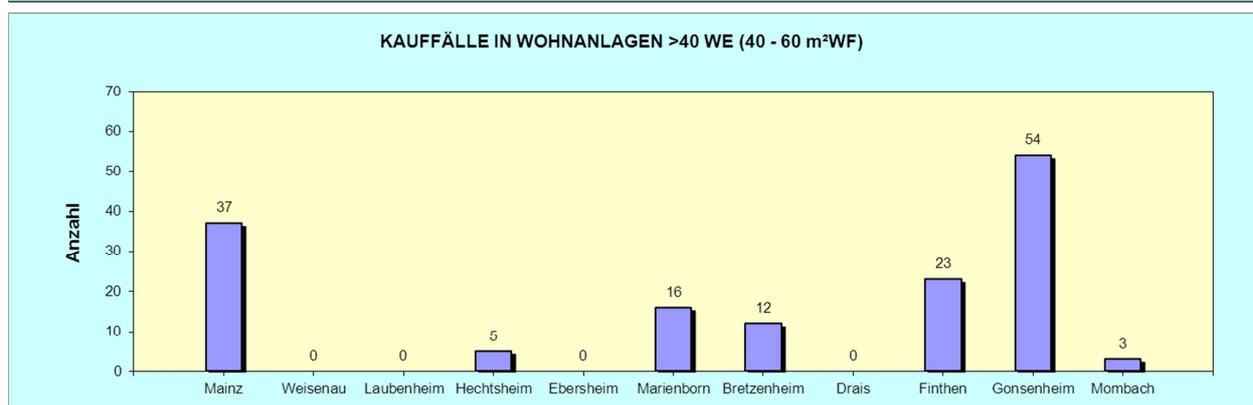
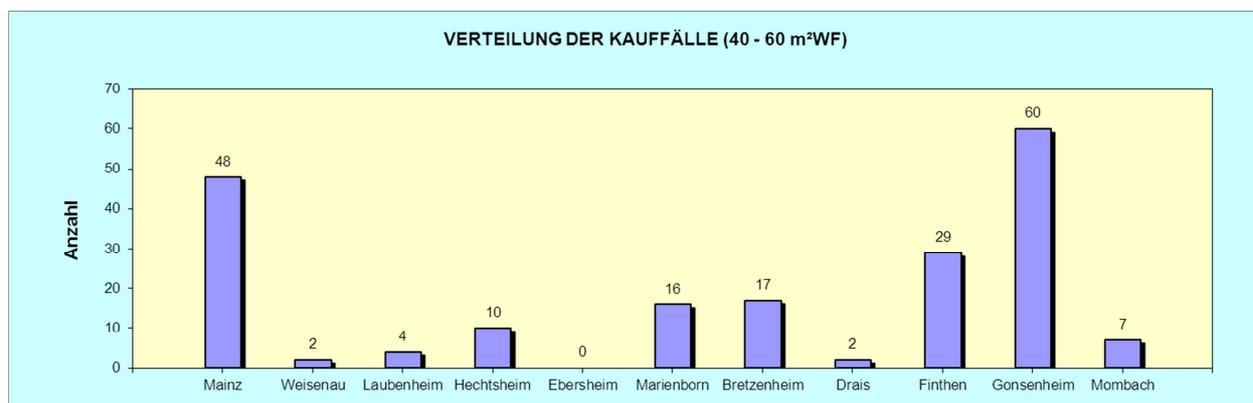
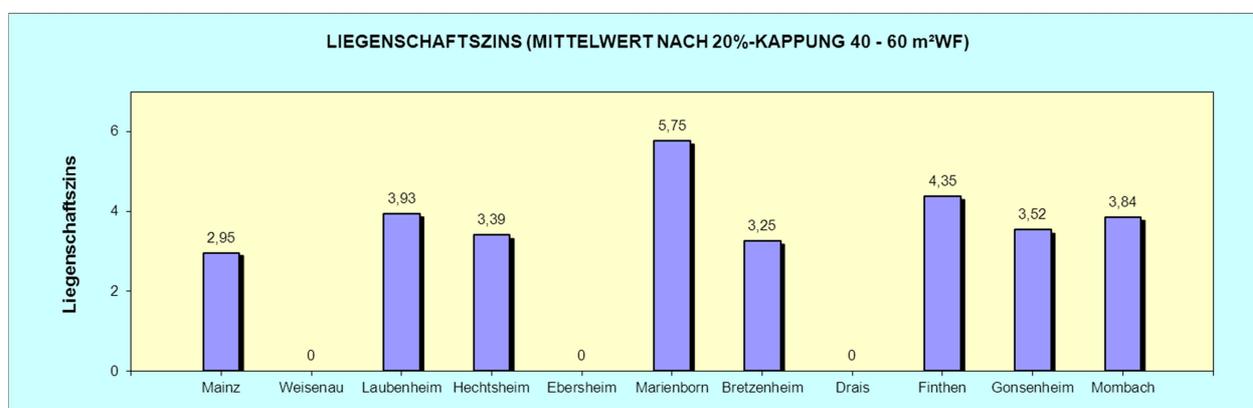
### Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	5,91	4,86	0	9,72	5,77	0	7,42	4,71	0	4,43	6,51	6,99
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	2,62	2,77		7,12	1,36		2,06	1,11		0,38	2,33	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	233	74	0	3	2	0	24	24	0	3	102	1
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	5,62	4,59	0	0	0	0	7,65	4,70	0	0	6,14	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,87	0,68					0,99	0,64			0,75	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	139	44					14	14			62	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	4,25	3,21	0	0	0	0	6,06	3,64	0	0,00	5,06	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	7,31	5,90	0	0	0	0	9,01	5,70	0	0,00	7,55	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	216	66	0	3	2	0	24	21	0	1	99	0



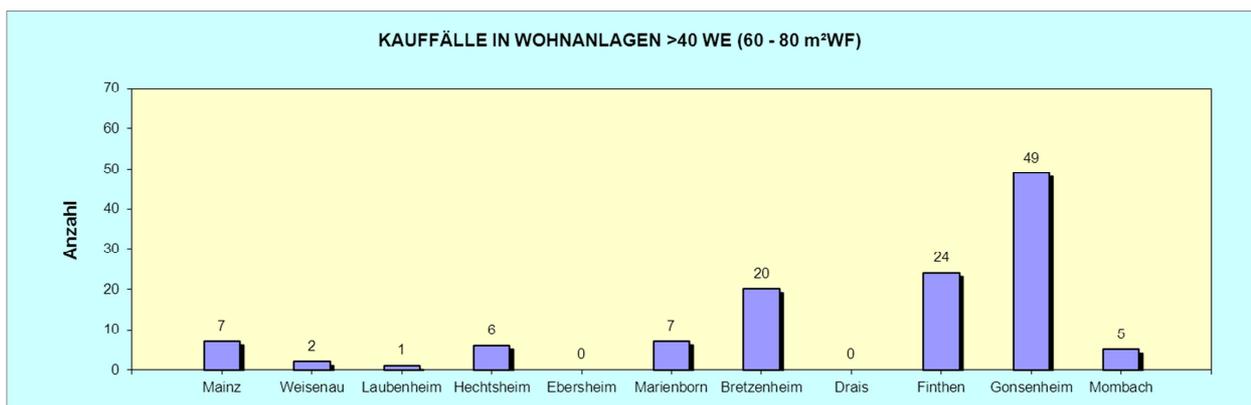
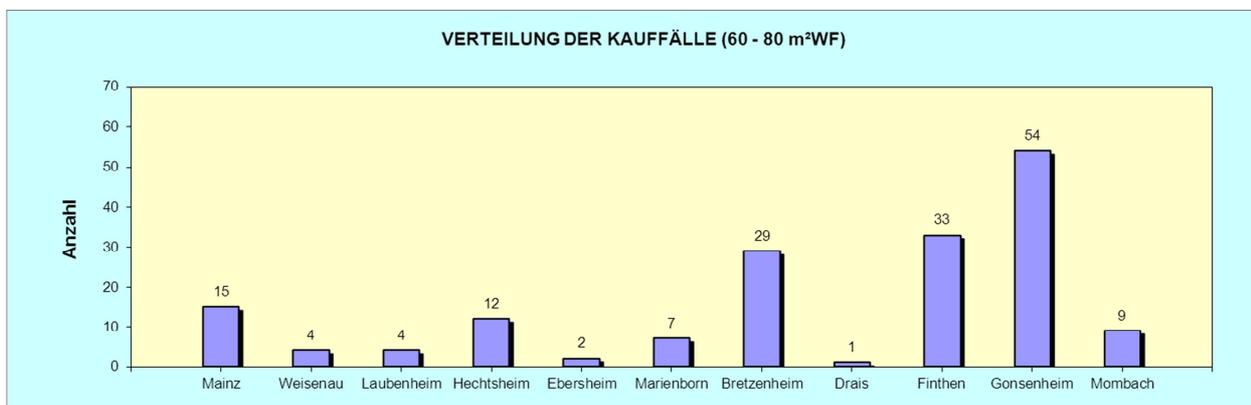
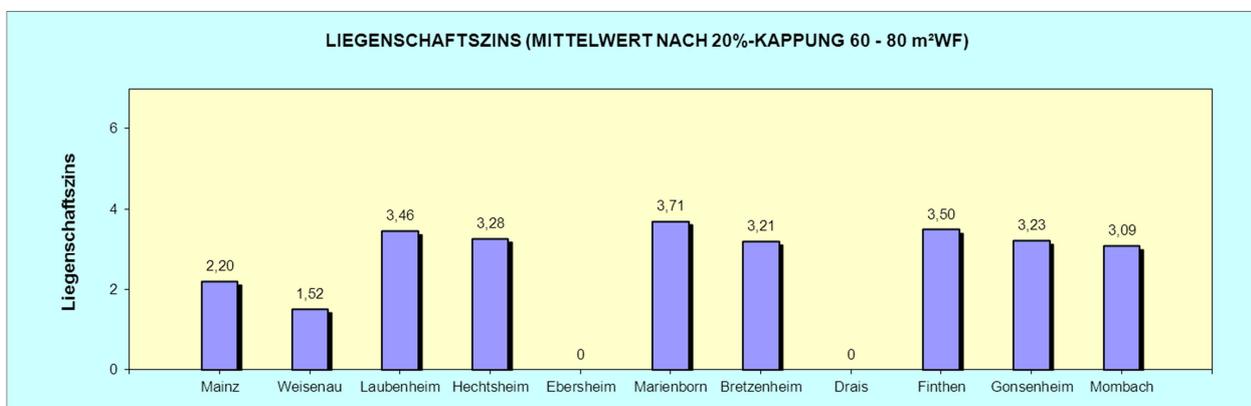
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,88	3,04	4,15	3,96	3,19	0	6,07	3,43	3,04	4,63	3,84	4,04
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,85	1,60	0,42	0,95	1,41		1,78	1,01	0,32	1,46	2,07	1,17
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	195	48	2	4	10	0	16	17	2	29	60	7
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,69	2,95	0	3,93	3,39	0	5,75	3,25	0	4,35	3,52	3,84
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,72	0,62		0,76	0,86		0,47	0,25		0,58	0,93	0,51
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	117	28		2	6		10	11		17	36	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,50	1,88	0	3,39	2,33	0	5,13	2,86	0	3,42	2,17	3,30
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	5,04	3,94	0	4,46	4,52	0	6,58	3,68	0	5,04	5,82	4,67
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	150	37	0	0	5	0	16	12	0	23	54	3



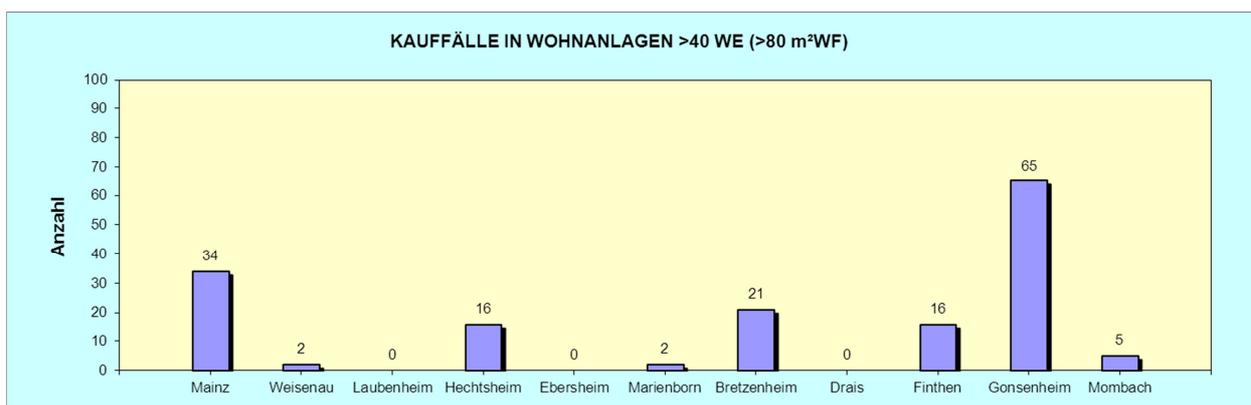
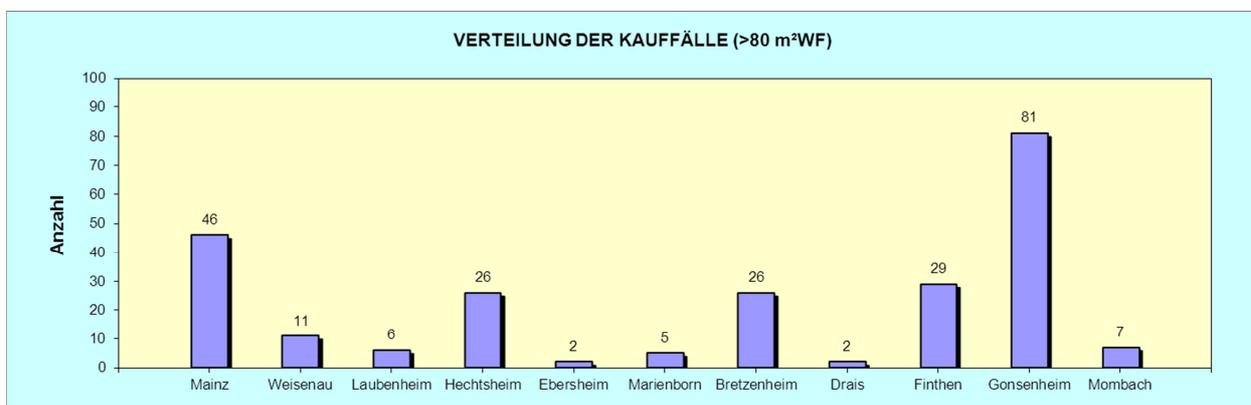
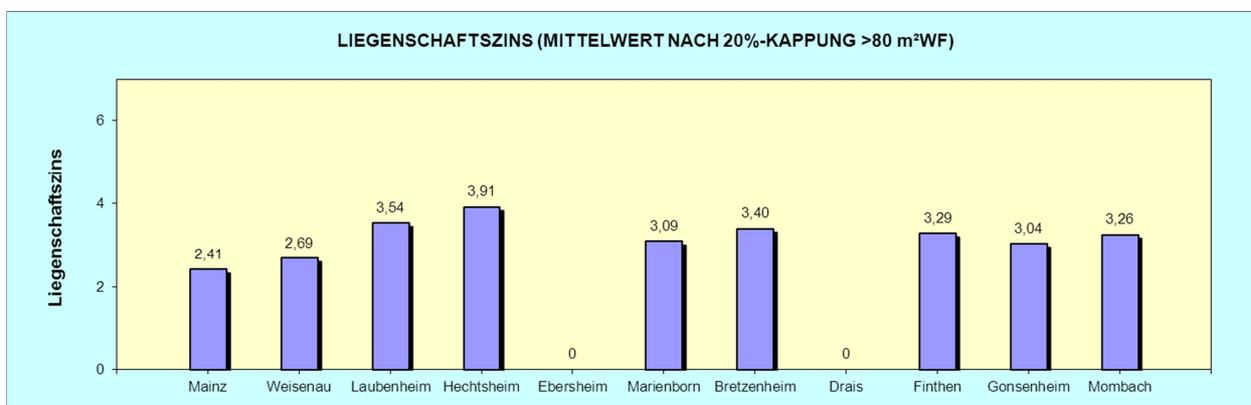
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,25	2,29	1,77	3,39	3,22	4,04	3,76	3,31	3,00	3,56	3,34	3,06
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,25	1,70	1,36	0,97	0,84	0,11	1,20	1,19		0,76	1,38	1,08
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	170	15	4	4	12	2	7	29	1	33	54	9
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,26	2,20	1,52	3,46	3,28	0	3,71	3,21	0	3,50	3,23	3,09
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,43	1,21	1,03	0,16	0,34		0,98	0,46		0,34	0,50	0,15
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	102	9	2	2	8		5	17		19	32	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,45	0,53	0,79	3,35	2,62	0	2,49	2,57	0	2,95	2,32	2,94
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	4,12	3,39	2,25	3,58	3,55	0	5,16	4,12	0	4,02	4,14	3,25
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	121	7	2	1	6	0	7	20	0	24	49	5



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

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,24	2,50	2,83	3,91	3,97	4,34	3,22	3,29	3,89	3,51	3,29	3,14
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,53	1,53	1,59	1,00	1,69	1,23	0,92	1,21	1,08	1,16	1,66	0,86
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	241	46	11	6	26	2	5	26	2	29	81	7
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,14	2,41	2,69	3,54	3,91	0	3,09	3,40	0	3,29	3,04	3,26
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,53	0,71	0,80	0,06	0,52		0,14	0,65		0,40	0,50	0,64
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	145	28	7	4	16		3	16		17	49	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,15	1,13	1,53	3,45	2,87	0	3,00	2,30	0	2,76	2,23	2,23
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	4,05	3,41	3,84	3,58	4,77	0	3,25	4,44	0	3,95	3,85	3,97
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	161	34	2	0	16	0	2	21	0	16	65	5





## Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 25 Kauffälle aus den Jahren 2013-2014. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im Mittel um 28% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 61 Kauffälle der Jahre 2011-2014, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 9%).

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

### Modellbeschreibung

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

Abweichend dazu erfolgte

- der Ansatz Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren.
- Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung
- Ansatz der tatsächlichen (marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- die Ausweisung der durchschnittlichen tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m<sup>2</sup>Wohnfläche)

Anhand von Diagrammen wurden der Einfluss von Lagemerkmale anhand des vorliegenden Bodenrichtwertes, des Bodenwertanteils und der Einfluss der verbleibenden Restnutzungsdauer der Objekte auf den Liegenschaftszinssatz geprüft.

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 2014 sind farbig dargestellt.**

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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil [%]	RND	NKM	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	1	350	23%	38%	10,30	67	neg.	1 WE
2.	Finthen	1	315	15%	38%	7,75	138	0,14	2 WE (57/81), 1 Ga
3.	Laubenheim	1	430	39%	28%	8,46	195	0,91	2 WE (150/45), 1 Ga
4.	Gonsenheim	13	450	57%	48%	9,22	190	1,63	2 WE (95/95), 2 Ga, 2 Carport
5.	Weisenau	3	320	36%	28%	8,61	122	1,68	2 WE (47/75)
6.	Drais	1	365	29%	38%	9,66	90	1,69	1 WE; 1 Ga
7.	Weisenau	5	390	46%	38%	8,62	150	1,72	2 WE (85/65), 1 Ga
8.	Bretzenheim	1	395	10%	50%	8,75	248	1,86	3 WE (55/138/55)
9.	Bretzenheim	15	390	40%	46%	8,00	120	2,06	1 WE; 1 Ga
10.	Mainz	28	535	73%	35%	8,00	140	2,23	1 WE
11.	Bretzenheim	15	395	51%	63%	11,48	122	2,24	1 WE, 1 Ga
12.	Laubenheim	10	415	47%	49%	7,29	220	2,30	2 WE (80/140), 1 Ga
13.	Mombach	1	315	48%	51%	6,88	143	2,31	2 WE (72/71), 3 Ga
14.	Bretzenheim	3	470	63%	38%	7,30	190	2,53	2 WE (98/101)
15.	Hechtsheim	6	425	73%	38%	6,65	226	2,54	2 WE (113/113); Dga
16.	Mombach	6	415	48%	46%	7,50	200	2,58	2 WE (100/100), 1 Ga
17.	Bretzenheim	3	470	44%	69%	10,30	236	2,75	3 WE (165/35/36), 2 Dga
18.	Hechtsheim	6	425	66%	43%	9,17	145	2,80	2 WE (72/ 73), Dga
19.	Mainz	20	505	79%	31%	6,42	53	2,99	1 WE
20.	Gonsenheim	11	435	20%	65%	11,36	110	3,09	1 WE
21.	Gonsenheim	17	395	32%	25%	9,83	145	3,20	2 WE (104/41)
22.	Gonsenheim	9	405	45%	48%	10,77	130	3,21	1 WE, 1 Ga
23.	Laubenheim	10	415	53%	50%	8,43	188	3,32	2 WE (78/110)
24.	Hechtsheim	13	425	71%	44%	10,00	140	3,53	2 WE (60/80), 1 Ga
25.	Mombach	9	300	123%	13%	8,26	62	6,11	1 WE; Ga; Systemhaus (Stahlbau)

Gesamtheit (1-25):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

2,48

1,11

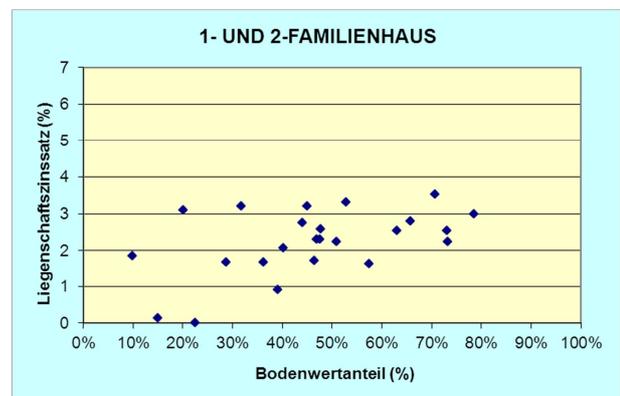
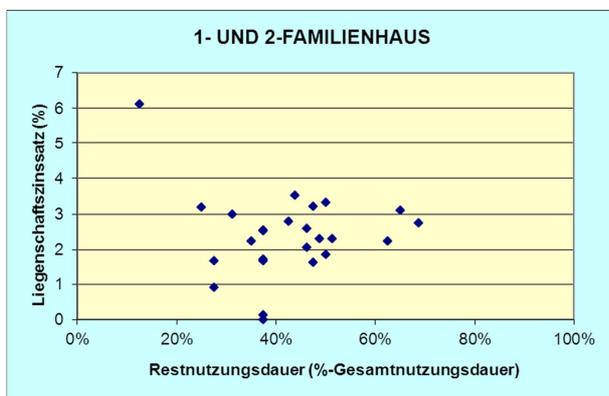
25

20%-Kappung (6-20):

2,38

0,43

15



## Liegenschaftszins 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 99 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen in „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Sachverständigen (DIA) Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit bedanken. Herr Römer war mit großem Engagement, angefangen bei der Auswahl der Kaufverträge, der Entwicklung eines Fragebogens, bis hin zu Ortsbegehungen und Ableitung der wertrelevanten Daten, an dieser Untersuchung beteiligt – 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 Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 veröffentlichten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (s. Anhang).

Abweichend dazu erfolgte

- 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 angenommen wurden.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden (s. unsere Ausführungen zur Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung).
- die Ausweisung der **durchschnittlichen tatsächlichen Nettokaltmiete** (NKM in €/m<sup>2</sup>Wohnfläche) für die Wohneinheiten

Anhand von Diagrammen wurden der Einfluss von Lagemerkmalen anhand des vorliegenden Bodenrichtwertes und der Einfluss der verbleibenden Restnutzungsdauer der Objekte auf den Liegenschaftszinssatz dargestellt.

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 2014 sind farbig dargestellt.**

## Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	RND	NKM	WF [m <sup>2</sup> ]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	545	25%	5,88	506	neg.	9 WE (20 - 92)
2.	Mainz	10	545	19%	8,92	287	neg.	5 WE (überw. 45 - 54)
3.	Mainz	10	790	19%	9,39	521	neg.	11 WE; 1 Ga
4.	Mainz	11	545	30%	7,29	497	0,92	10 WE (25 - 58); 2 Ga
5.	Bretzenheim	4	395	25%	9,88	173	1,08	3 WE (59/58/56)
6.	Mainz	23	510	56%	10,00	269	1,17	DZ: 3 WE (76 - 98)
7.	Gonsenheim	17	415	38%	8,27	225	1,24	3 WE (80/80/65); 1 Stp, 1 Ga
8.	Finthen	8	380	38%	6,70	566	1,37	2 DHH: 7 WE (65 - 90); 5 Ga, 2 Stp.
9.	Mombach	1	315	19%	6,31	308	1,50	4 WE (48 - 100)
10.	Mainz	21	510	25%	7,28	210	1,83	3 WE; 1 Ga
11.	Mainz	11	545	35%	6,73	504	1,86	6 WE (überw. 90)
12.	Mainz	1	888	38%	9,91	1.189	2,03	ED: 16 WE (37 - 121); 16 TG, 8 Stp
13.	Gonsenheim	1	335	44%	10,26	193	2,14	3 WE (133/32/28)
14.	Mainz	6	715	38%	6,04	436	2,16	7 WE
15.	Mainz	5	870	38%	7,21	605	2,21	DZ: 10 WE
16.	Mombach	9	315	31%	7,61	430	2,22	6 WE (65 - 80)
17.	Hechtsheim	13	425	50%	6,98	376	2,39	6 WE, 5 Stp.
18.	Mainz	10	545	31%	8,68	602	2,45	10 WE (überw. 51 - 57)
19.	Drais	1	440	44%	6,48	550	2,48	9 WE (34 - 111); 7 Stp.
20.	Mainz	10	490	50%	10,77	744	2,58	12 WE; 3 Ga; Staffelmieten
21.	Mainz	5	710	38%	9,75	526	2,67	10 WE (30 - 100); 8 Stp
22.	Mombach	11	300	31%	7,08	230	2,69	3 WE
23.	Hechtsheim	6	425	48%	8,98	407	2,76	6 WE (59 - 76); 5 Stp, 2 Ga
24.	Weisenau	1	320	31%	12,52	270	3,15	8 WE (26 - 44)
25.	Hechtsheim	1	385	38%	6,90	260	3,19	5 WE (35 - 80 ); VH: 2 WE (Bauj. 1930); Anb.: 3 WE (Bauj. 1985)
26.	Mainz	5	810	31%	9,83	580	3,24	7 WE
27.	Mainz	5	710	31%	7,19	1.451	3,26	ED: 18 WE (37 - 157)
28.	Bretzenheim	3	395	31%	7,79	210	3,46	3 WE (31 - 120)
29.	Hechtsheim	5	425	39%	7,38	260	3,48	3 WE (80 - 90); 2 Stp, 3 Ga
30.	Weisenau	1	305	38%	9,23	150	3,50	3 WE
31.	Weisenau	1	360	70%	9,98	366	3,75	4 WE (58 - 111); 2 Ga, 1 Stp.
32.	Weisenau	1	360	63%	9,02	1.554	3,77	30 WE (27 - 108); 16 Stp.; Erweiterung 2014
33.	Mainz	10	790	31%	5,77	346	3,78	5 WE (60 - 72)
34.	Mombach	6	400	49%	7,99	283	4,05	4 WE; 1 Ga, 5 Stp
35.	Mainz	11	545	38%	7,56	360	4,31	ED: 6 WE (50 - 70)
36.	Mainz	5	810	29%	8,31	1.490	4,36	15 WE; 2 Ga, 4 Stp
37.	Hechtsheim	5	425	71%	8,59	2.100	4,60	25 WE (43 - 150); 28 TG, 3 Stp
38.	Finthen	1	315	38%	6,91	451	4,77	9 ME (3 Apartm. 19; 6 WE 50- 89); 2 Ga
39.	Mainz	10	710	31%	6,70	540	5,09	6 WE
40.	Mainz	11	490	31%	7,35	497	5,18	10 WE (25 - 58); 2 Ga
41.	Hechtsheim	13	425	50%	8,63	397	5,22	5 WE (47 - 105); 2 Ga, 3 Stp
42.	Finthen	1	315	31%	8,82	240	5,24	6 WE (30 - 50)
43.	Weisenau	1	320	75%	7,67	150	5,24	3 WE (45 - 50)
44.	Bretzenheim	3	390	25%	8,30	253	5,99	4 WE (54 - 73)

**Gesamtheit (1-44):**

**Mittelwert:**

Stand.abw.:

Anzahl:

**3,13**

1,34

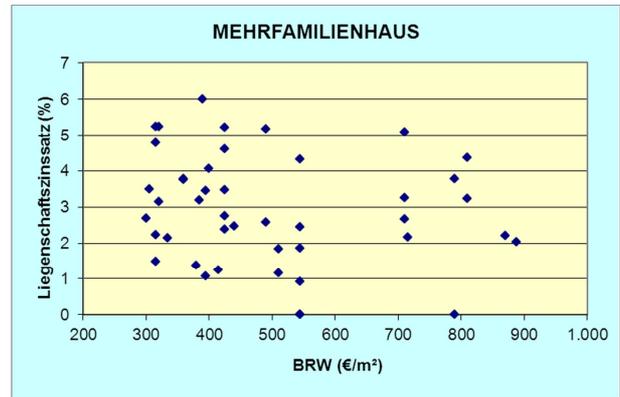
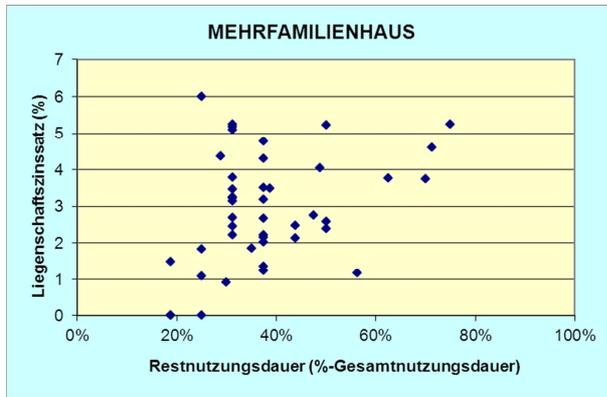
44

**20%-Kappung (9-33):**

**2,90**

0,72

26



### Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM	WF/NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Weisenau	3	335	25%	5,79	190	0,56	2 WE (50/50), Wohnanteil 53%, 100 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Werkstatt); 1 Ga, 1 Stp
2.	Mainz	10	790	25%	8,28	647	0,76	13 WE (16 - 66 m²WF), Wohnanteil 92%, 598 m²WF; 1 GE: 49 m²NF (Laden)
3.	Mainz	10	790	38%	6,80	329	0,90	4 WE, Wohnanteil 73%, 241 m²WF; 1 GE: 88 m²NF (Laden)
4.	Mainz	6	745	25%	7,84	390	1,04	7 WE, Wohnanteil 82%, 320 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)
5.	Mainz	5	810	25%	8,73	339	1,13	4 WE, Wohnanteil 82%, 279 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
6.	Mainz	1	734	38%	9,37	331	1,65	ED: 3 WE, Wohnanteil 67%, 221 m²WF; 1 GE: 110 m²NF (Laden)
7.	Mainz	1	805	38%	8,08	597	2,06	ED: 4 WE, Wohnanteil 81%, 485 m²WF; 1 GE: 112 m²NF (Büro); 2 TG
8.	Mainz	1	734	38%	9,26	609	2,15	ED: 7 WE, Wohnanteil 82%, 502 m²WF; 2 GE: 107 m²NF (Büro: 87, Lager: 20)
9.	Mainz	4	1.735	31%	9,50	460	2,22	4 WE, Wohnanteil 65%, 300 m²WF; 1 GE: 160 m²NF (Gastronomie)
10.	Mainz	4	1.425	31%	9,61	324	2,30	4 WE, Wohnanteil 81%, 264 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
11.	Mainz	2	1.198	38%	15,21	405	2,50	DZ: 5 WE, Wohnanteil 79%, 320 m²WF; 1 GE: 85 m²NF (Laden); 2 TG
12.	Mainz	1	900	38%	7,38	477	2,53	7 WE, Wohnanteil 84%, 402 m²WF; 1 GE: 75 m²NF (Laden); mittl. Ausst.
13.	Mainz	1	435	50%	12,76	461	2,55	ED: 4 WE, Wohnanteil 71%, 329 m²WF; 1 GE: 132 m²NF (Laden: 82, Lager: 50); 2 TG
14.	Mainz	10	710	31%	7,34	600	2,67	8 WE, Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 1 GE: 88m²NF (Laden)
15.	Mainz	10	710	31%	8,33	612	2,74	12 WE (31 - 52 m²WF), Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 2 GE: 90 m²NF (Laden: 50/40); 2 Ga
16.	Mainz	10	790	44%	9,51	771	2,90	ED: 11 WE, Wohnanteil 85%, 659 m²WF; 2 GE: 112 m²NF (2 x Büro: 75/37)
17.	Mainz	6	820	50%	12,11	2.583	2,93	ED: 4 WE, Wohnanteil 22%, 576 m²WF; 6 GE: 2.007 m²NF (Gastronomie: 390, Praxis: 373, 4 x Büro: 150 - 550); 11 TG

18.	Mombach	16	100	39%	8,03	385	3,36	7 WE, Wohnanteil 86%, 330 m²WF; 1 GE: 55 m²NF (Laden); 3 Ga
19.	Mainz	3	1.180	38%	6,46	575	3,56	ED; 7 WE, Wohnanteil 65%, 376 m²WF; 2 GE: 199 m²NF (Büro/Lager: 64; Praxis: 135); 1 Ga
20.	Gonsenheim	16	375	31%	8,40	154	3,61	1 WE, Wohnanteil 50%, 77 m²WF; 1 GE: 77 m²NF (Halle: 50, 2 x Büro: 27); 2 Ga, 7 Stp
21.	Mainz	10	790	31%	7,23	2.333	3,63	Sammelkauf: 9 WE, Wohnanteil 31%, 728 m²WF; 9 GE: 1.605 m²NF (7x Büro: 72 - 443, 2xLager: 25); 21 St
22.	Mainz	11	570	25%	7,73	678	3,66	ED: 14 WE, Wohnanteil 95%, 643 m²WF; 1 GE: 35 m²NF (Laden); 6 x Ga
23.	Mainz	5	810	19%	10,40	752	3,81	12 WE, Wohnanteil 85%, 640 m²WF; 2 GE: 112 m²NF (Laden: 67, Büro: 45)
24.	Mainz	10	790	38%	6,49	473	3,99	6 WE, Wohnanteil 79%, 372 m²WF; 2 GE: 101 m²NF (Laden: 44/57)
25.	Mainz	6	825	38%	9,23	424	4,11	11 WE (Apartm. 24 - 29 m²WF), Wohnanteil 68%, 288 m²WF; 1 GE: 136 m²NF (Laden)
26.	Weisenau	1	320	31%	6,51	460	4,15	4 WE, Wohnanteil 52%, 237 m²WF; 3 GE: 223 m²NF (Lager: 40, Büro/Schulung: 161, Werkstatt: 22);
27.	Bretzenheim	1	390	25%	7,37	329	4,30	3 WE, Wohnanteil 70%, 229 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
28.	Weisenau	2	360	86%	9,90	6.359	4,33	39 WE, Wohnanteil 42%, 2.643 m²WF; 20 GE: 3.716 m²NF (3xLaden: 473, 1xGastronomie: 427, 3xPraxis: 50)
29.	Bretzenheim	9	430	50%	10,91	503	4,66	4 WE, Wohnanteil 80%, 403 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Praxis); 8 Stp.
30.	Mainz	4	1.425	31%	9,47	796	5,03	11 WE, Wohnanteil 79%, 627 m²WF; 1 GE: 170 m²NF (Laden)
31.	Mainz	5	810	38%	6,90	2.182	5,05	8 WE, Wohnanteil 26%, 563 m²WF; 7 Stp
32.	Weisenau	3	180	63%	8,47	883	5,21	2 Objekte (MFH, G): 7 WE, Wohnanteil 74%, 655 m²WF; 1 GE: 228 m²NF (Büro); 13 Stp.
33.	Mainz	4	1.735	31%	7,96	1.495	5,53	2 Gebäude; 14 WE, Wohnanteil 56%, 833 m²WF; 4 GE: 662 m²NF (Theater: 312, Laden: 160, ; 2xPraxis.: 190)
34.	Mainz	10	570	36%	6,10	373	5,58	4 WE, Wohnanteil 71%; 264 m²WF; 2 GE: 109 m²NF (Büro: 25; Lager: 84)
35.	Finthen	1	315	25%	7,80	440	6,13	mehrere Gebäude; 6 WE, Wohnanteil 84%, 370 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)
36.	Gonsenheim	1	200	13%	3,95	374	6,38	2 WE, Wohnanteil 44%, 166 m²WF; 2 GE: 208 m²NF (Büro: 98/110)
37.	Mainz	10	710	31%	6,84	785	6,65	11 WE, Wohnanteil 96%; 755 m²WF; 1 GE, 30 m²NF (Werkstatt, HH); 2 Ga

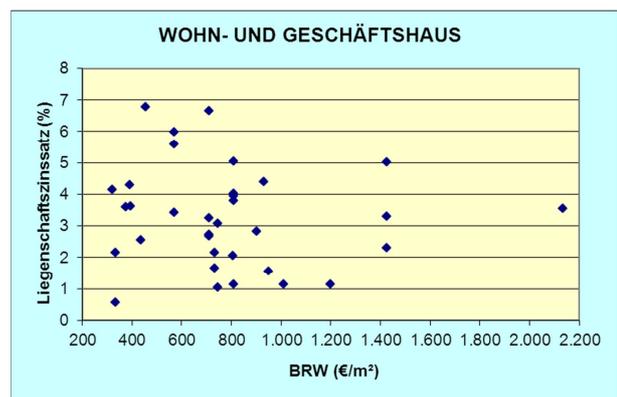
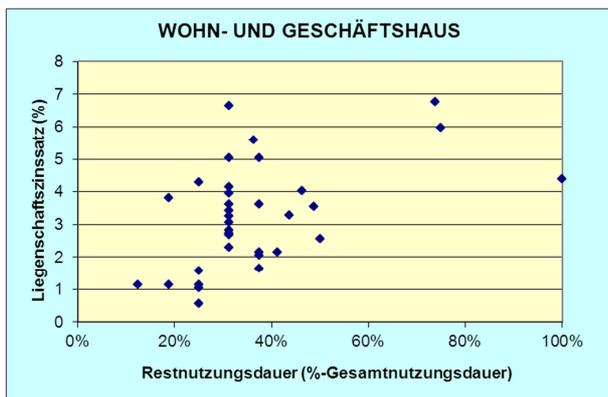
**Gesamtheit (1-37):**

**Mittelwert:**  
Stand.abw.:  
Anzahl:

<b>3,41</b>
1,62
37

**20%-Kappung (8-30):**

<b>3,38</b>
0,84
23



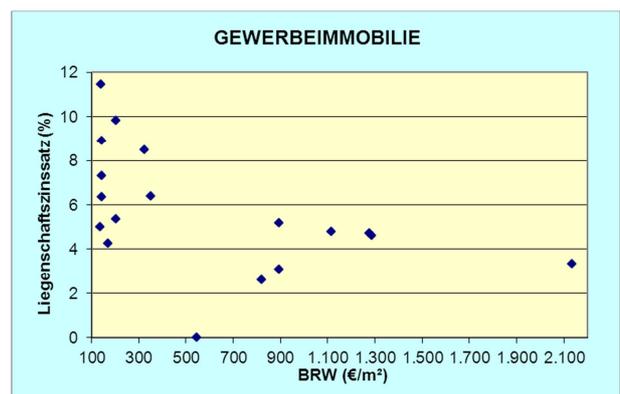
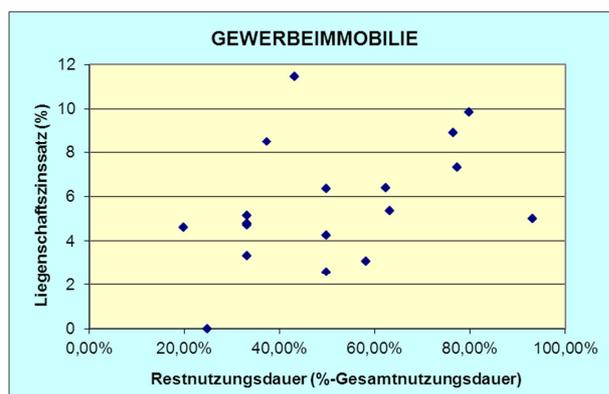
## Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern einbezogen, wenn der Wohnanteil <20%, bzw. wenn der Ertrag der Wohnungen im Verhältnis zu vernachlässigen war.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	545	10	40	300	neg.	1 ME (Lager, Werkstatt); 1-gesch. Beb.; Lage in Innenstadt
2.	Mainz	6	820	40	80	1.239	2,59	ED: 1 WE, Wohnanteil 15%, 182 m²WF; 5 GE (Gastronomie: 227, 4x Büro: 188/396/126/119); 20 TG
3.	Mainz	5	895	35	60	487	3,09	6 ME (Laden: 45, 5 x Büro: 395, zzgl. Gewölbekeller: 46); 10 TG
4.	Mainz	4	2.135	20	60	614	3,33	4 ME: 1 x Laden: 280 m²NF, 1 x Praxis: 166 m²NF, 2 x Büro: 94/74 m²NF
5.	Mombach	1	170	20	40	2.600	4,25	2 ME: 2.600 m²NF (Veranstaltung: 2100/500); 80 TG, 55 Stp
6.	Mainz	4	1.285	12	60	5.835	4,62	2 WE, Wohnanteil 3%, 162 m²WF; 16 GE: 5.673 m²NF/Leerstand 3.236 m²NF (Büro: 3.714/2.747; Laden: 945/425; Gastronomie: 430; Lager: 480/64); 48 TG, 36 Stp
7.	Mainz	3	1.275	20	60	2.906	4,73	7 WE, Wohnanteil 11%, 330 m²WF; 6 GE (Büro: 2.296, Lager: 280); 15 TG, 32 Stp.
8.	Mainz	3	1.115	20	60	1.866	4,79	10 ME (7 x Büro: 1.549 m²NF; 3 x Laden: 295 m²NF; 8 x Lager: 201 m²NF); 11 Stp.
9.	Mombach	10	135	56	60	764	5,02	1 WE, Wohnanteil 19%, 145 m²WF; 7 GE: 619 m²NF (Praxen); 2 Ga, 10 Stp.
10.	Mainz	5	895	20	60	1.695	5,17	10 ME (Büro: 698, Fitness: 368, Gewerbe: 234, Schulung: 373); 2 GA, 6 Stp.
11.	Gonsenheim	1	205	38	60	1.055	5,36	1 WE, Wohnanteil 10%, 104 m²WF; 7 GE: 951 m²NF (Büro: 851, Lager: 100); 12 TG, 6 Stp
12.	Hechtsheim	18	145	20	40	2.553	6,37	Paketkauf; 1 ME: Büro: 296 m²NF, Werkstatt: 2.143 m²NF, Wohnung: 114 m²WF
13.	Mombach	8	350	25	40	158	6,40	1 ME (Laden); 2 Stp.
14.	Hechtsheim	18	145	31	40	320	7,31	1 ME (Autowerkstatt mit Ausstellungsraum); 10 Stp.
15.	Hechtsheim	1	325	30	80	1.096	8,49	ED: 4 ME: Lager: 250 m²NF, Gastronomie: 282 m²NF, Funktionsräume: 294 m²NF, Büro: 160 m²N
16.	Hechtsheim	18	145	46	60	3.100	8,92	Insolvenzverfahren; 11 ME (Büro); 85 Stp
17.	Bretzenheim	9	205	32	40	2.826	9,84	2 ME: 2.826 m²NF (Handel: 1.536/1.290); 50 TG, 20 Stp
18.	Hechtsheim	18	140	26	60	2.668	11,47	13 ME (5 x Büro: 1.684, 8 x Lagerboxen: 364); 65 Stp.

Gesamtheit (1-18): Mittelwert: 5,99  
Stand.abw.: 2,48  
Anzahl: 18

20%-Kappung (4-13): 5,40  
0,97  
10



## Übersicht Liegenschaftszinsen

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2013 und 2014. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	<b>LZ</b>	<b>Standard- abweichung</b>	<b>Anzahl nach Kappung</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,38</b>	<b>0,43</b>	<b>15</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>2,90</b>	<b>0,72</b>	<b>26</b>
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	<b>3,38</b>	<b>0,84</b>	<b>23</b>
<b>Gewerbeobjekte</b>	<b>5,40</b>	<b>0,97</b>	<b>10</b>
<b>Wohnungseigentum - Erstverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	2,92	0,32	5
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	2,66	0,24	70
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	2,36	0,38	77
>=80 m <sup>2</sup> WF	2,16	0,54	212
<b>Wohnungseigentum - Weiterverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	5,62	0,87	139
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	3,69	0,72	117
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	3,26	0,43	102
>=80 m <sup>2</sup> WF	3,14	0,53	145

## 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 2014 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz.**

### Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2014

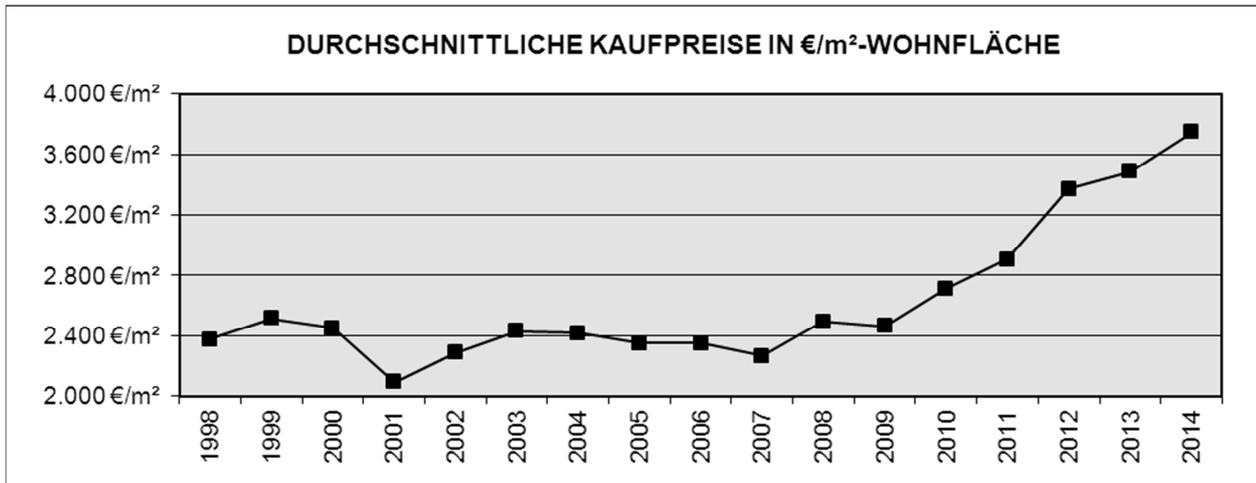
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	344		208	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>	± 30%	85 m <sup>2</sup>	± 15%
Ø Kaufpreis	327.408 €	± 39%	309.151 €	± 23%
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	3.748	± 20%	3.630	± 19%

### Verteilung nach Größenklasse

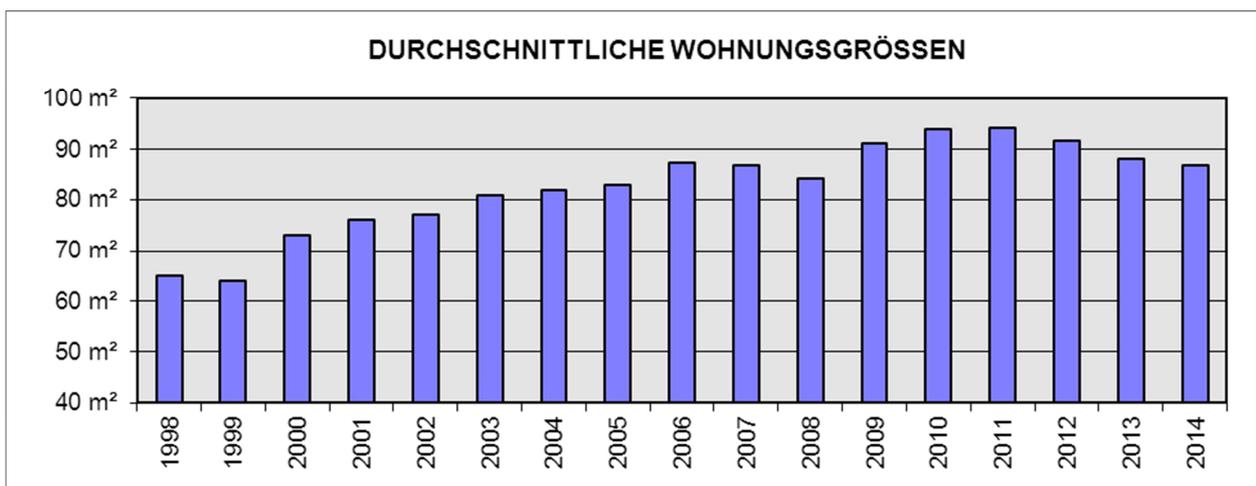
bis	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	> 100
Anzahl	6	58	75	106	99
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	3.428	3.790	3.729	3.605	3.909
Standardabw.	± 20%	± 16%	± 22%	± 18%	± 20%

### Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl	142	106	118	123	163
Ø Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	2.351	2.351	2.265	2.492	2.463
	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	252	473	353	264	344
Ø Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	2.714	2.907	3.371	3.483	3.748



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass das Preisniveau 2014 nochmals gestiegen ist. 136 der 344 ausgewerteten Kauffälle lagen im Innenstadtbereich, 83 in Gonsenheim.

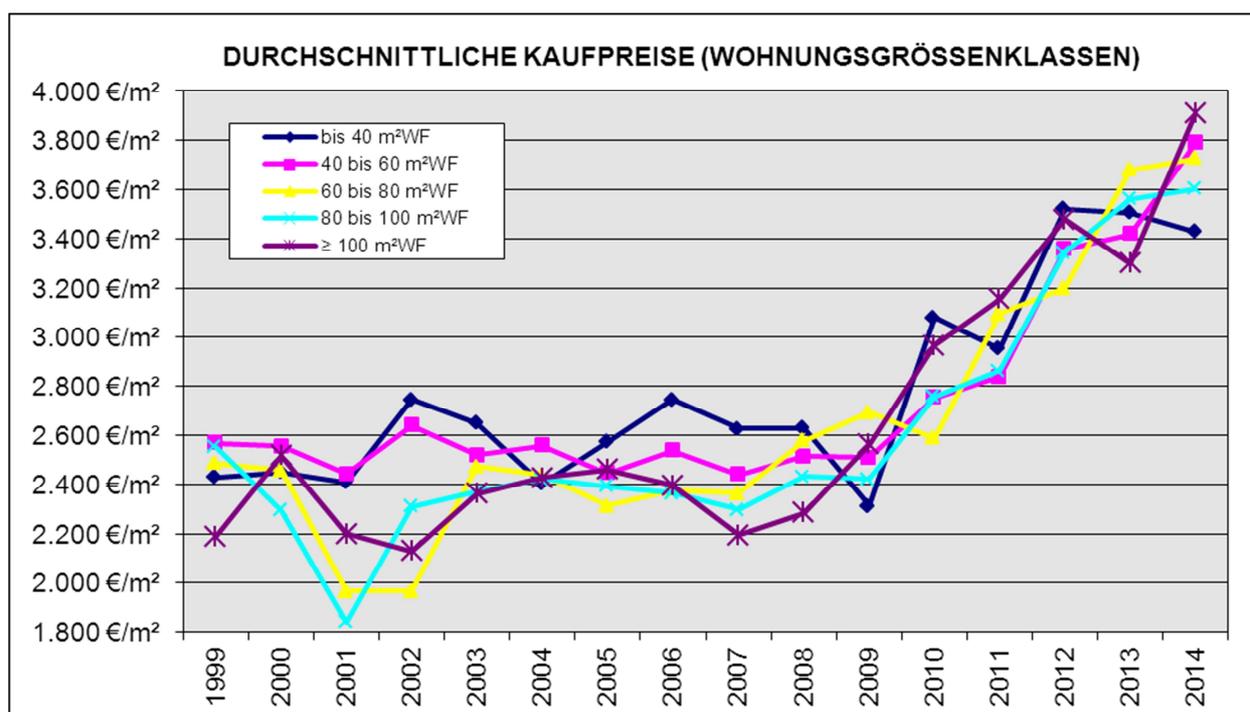


Die durchschnittliche Wohnungsgröße stagniert mit 87 m<sup>2</sup>WF auf einem hohen Niveau.

## Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

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

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



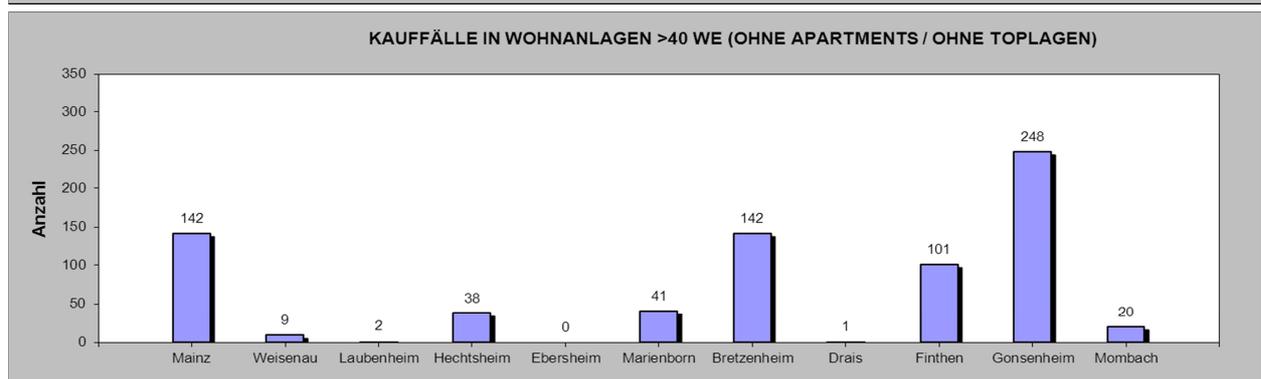
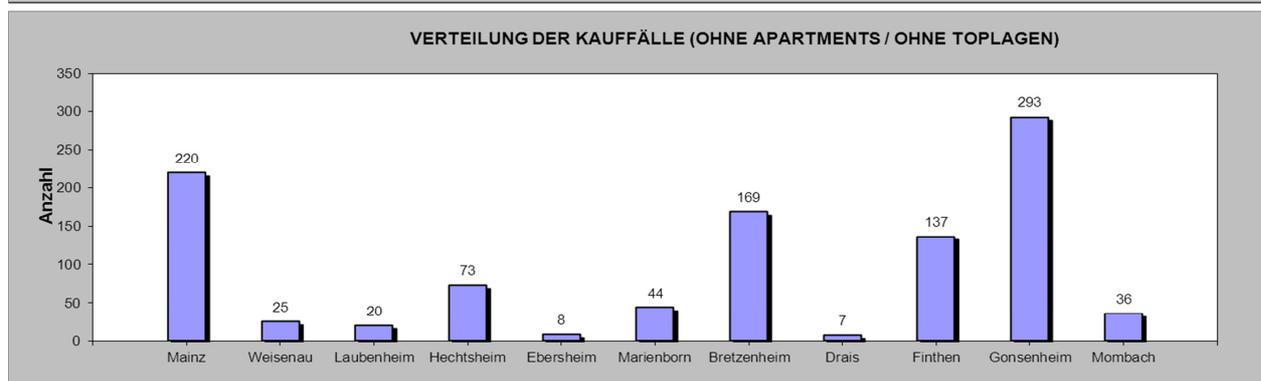
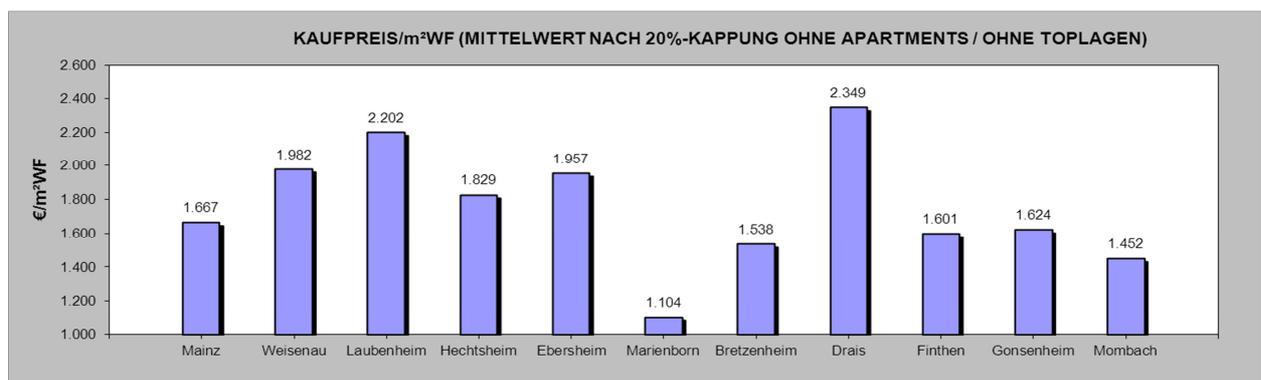


## Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

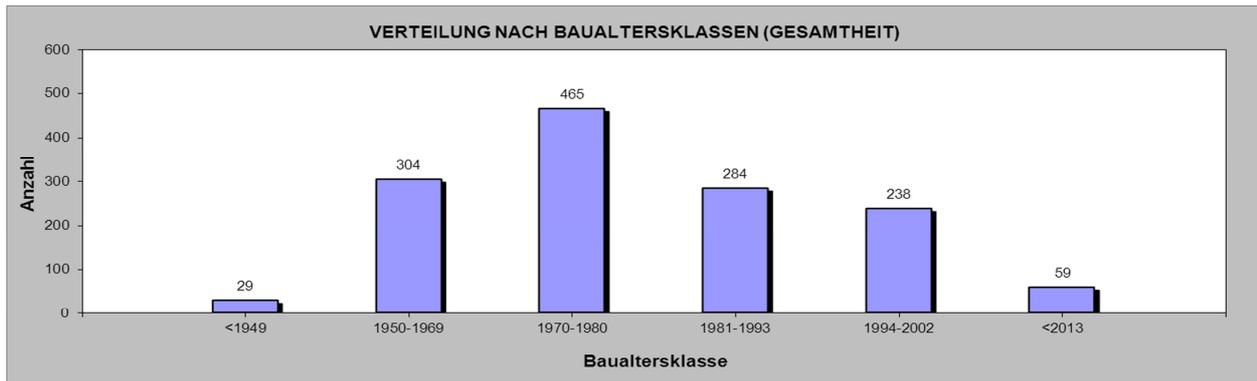
In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 1.379 Kauffälle der Jahre 2012 bis 2014 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

### Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Lage innerhalb der Stadtteile (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (Gesamtheit)</b>	1.721	1.758	2.016	2.237	1.854	1.990	1.221	1.646	2.324	1.653	1.751	1.521
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	609	611	514	544	399	293	478	581	373	548	677	460
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	1.032	220	25	20	73	8	44	169	7	137	293	36
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	1.633	1.667	1.982	2.202	1.829	1.957	1.104	1.538	2.349	1.601	1.624	1.452
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	286	274	294	253	181	193	100	287	263	299	278	240
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	620	132	15	12	43	4	26	101	5	83	175	22
<b>Minimum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	1.212	1.231	1.455	1.841	1.533	1.744	957	1.191	2.020	1.187	1.254	1.137
<b>Maximum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	2.243	2.266	2.368	2.590	2.130	2.198	1.323	2.209	2.543	2.126	2.270	1.913
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	744	142	9	2	38	0	41	142	1	101	248	20

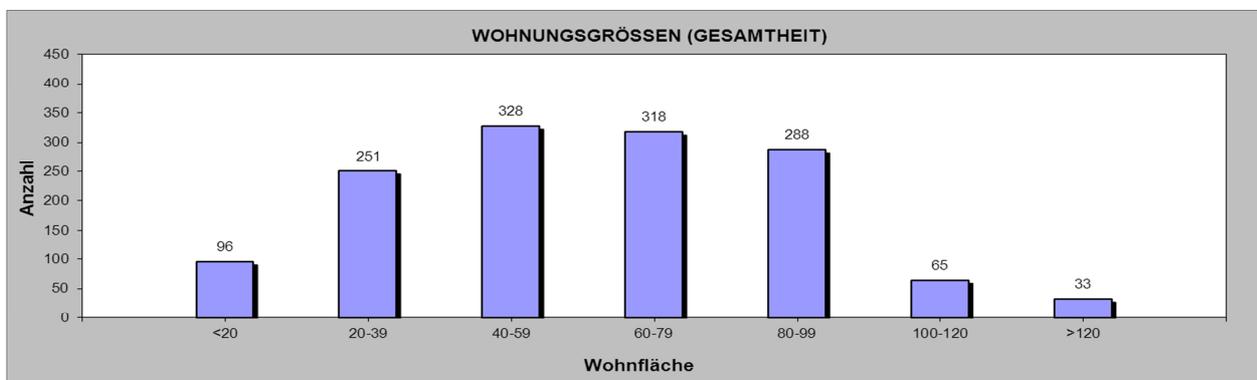


## Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m <sup>2</sup> WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)				
		< 1949	1950-1969	1970-1980	1981-1993	< 2013
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	1.716	1.433	1.378	1.926	2.340
	Standardabweichung (Gesamtheit)	631	364	399	408	583
	Anzahl (Gesamtheit)	29	273	332	131	267
	Mittelwert (20%-Kappung)	1.596	1.394	1.332	1.897	2.322
	Standardabweichung (20%-Kappung)	234	149	157	180	243
	Anzahl (20%-Kappung)	17	163	200	79	163
	Minimum (20%-Kappung)	1.310	1.165	1.038	1.584	1.874
	Maximum (20%-Kappung)	1.978	1.700	1.651	2.250	2.784
	Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	1	222	302	84	135

## Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

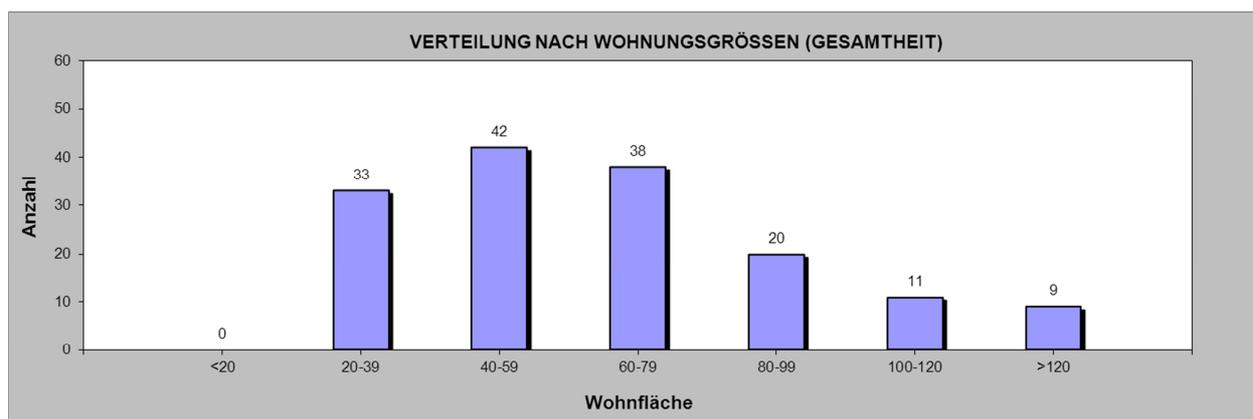
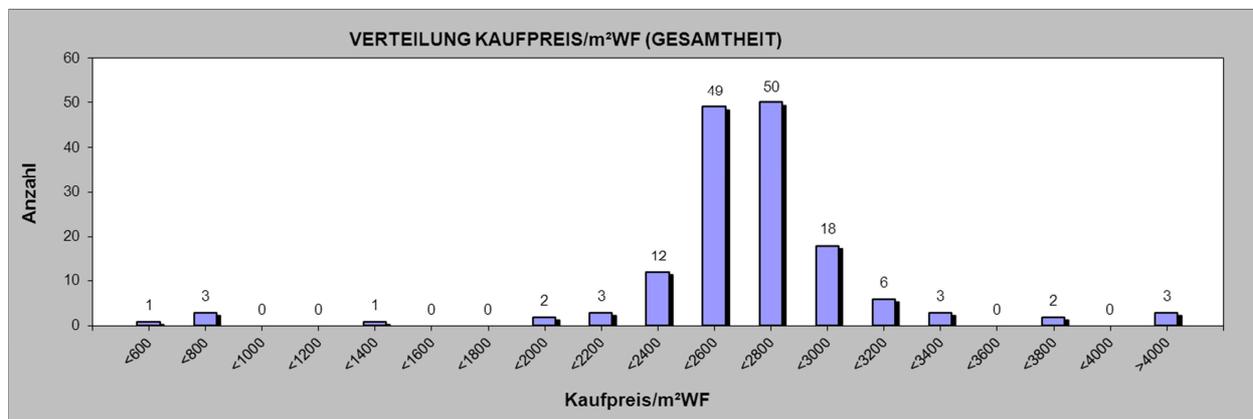


		mittlere Kaufpreise/m <sup>2</sup> WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m <sup>2</sup> WF	40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	>=80 m <sup>2</sup> WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	1.511	1.682	1.673	1.793
	Standardabweichung (Gesamtheit)	464	582	573	652
	Anzahl (Gesamtheit)	347	328	318	386
	Mittelwert (20%-Kappung)	1.488	1.602	1.600	1.695
	Standardabweichung (20%-Kappung)	205	269	270	322
	Anzahl (20%-Kappung)	209	196	190	232
	Minimum (20%-Kappung)	1.107	1.174	1.211	1.243
	Maximum (20%-Kappung)	1.868	2.143	2.150	2.368
	Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	318	252	232	260

## Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 153 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2012 bis 2014 im Bereich „Kupferbergterrassen“, Fischtorplatz, Uferstraße und Taunusstraße. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle lag bei 2.625 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 23%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (91 Kauffälle) mit 2.594 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 3%).



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m²WF	40 bis <60 m²WF	60 bis <80 m²WF	>=80 m²WF
<b>WEITERVERKAUF</b>	<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2.501	2.533	2.570	2.878
	<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	517	358	412	889
	<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	33	42	38	40
	<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	<b>2.591</b>	<b>2.595</b>	<b>2.551</b>	<b>2.726</b>
	<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	<b>29</b>	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>178</b>
	<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>24</b>
	<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2.509	2.405	2.458	2.438
	<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2.604	2.692	2.687	2.956
	<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	31	34	38	29

## Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

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 nach einem pauschalen Abschlag und der Berücksichtigung der Alterswertminderung der Wert des Wohnungseigentums geschätzt werden kann.

Ausgewertet wurden 1.379 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2012 bis 2014. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Die Geschäftsstelle schloss nach der Untersuchung der Grundgesamtheit die Eigentumswohnungen in Toplagen im Innenstadtbereich („Kupferbergterrassen“, Fischtorplatz, Uferstraße und Taunusstraße) aus.

In einem weiteren Schritt wurde eine Abhängigkeit der Kaufpreisgestaltung von der Größe der Wohnanlage (Anzahl der Wohneinheiten – WE) festgestellt – die Gesamtheit der Kauffälle (1.374) wurde aufgeteilt in Wohnanlagen kleiner / größer 40 WE.

Die Auswertung führte zu nachfolgenden Ergebnissen:

		Wohnanlagen <40 WE	Wohnanlagen >=40 WE
Näherungsverfahren	Anzahl (Gesamtheit)	317	1.062
	Anzahl (20%-Kappung)	191	638
	Abzug (pauschal):	22%	34,0%
	Abzug (Alter):	1%	1%
	Standardabweichung (20%-Kapp.)	11%	12%

Der Wert des Neubaus in der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse wird zunächst um einen festen Anteil gekürzt (bei Wohnanlagen <40 WE: 22%, bei >=40 WE: 34%). Damit werden die Eigenschaft „gebrauchtes Wohneigentum“ und die Kosten einer durchgreifenden Renovierung berücksichtigt.

Von diesem Wert wird nun für jedes Jahr seit der Errichtung / durchgreifenden Sanierung 1 % abgezogen. Damit wird die Alterswertminderung berücksichtigt.

Merkmale die von einer durchschnittlichen Eigentumswohnung abweichen, wie guter / schlechter Instandhaltungszustand, gute / schlechte Ausstattung, gute / schlechte Lage, usw. müssen zusätzlich z.B. innerhalb der Standardabweichung gewürdigt werden.

Dieses Verfahren liefert durchschnittliche Näherungswerte und kann nur als überschlägige Wertermittlung verstanden werden. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswertes wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

**Die Geschäftsstelle beabsichtigt, zeitnah ein Rechentool auf ihrer Website bereitzustellen.**

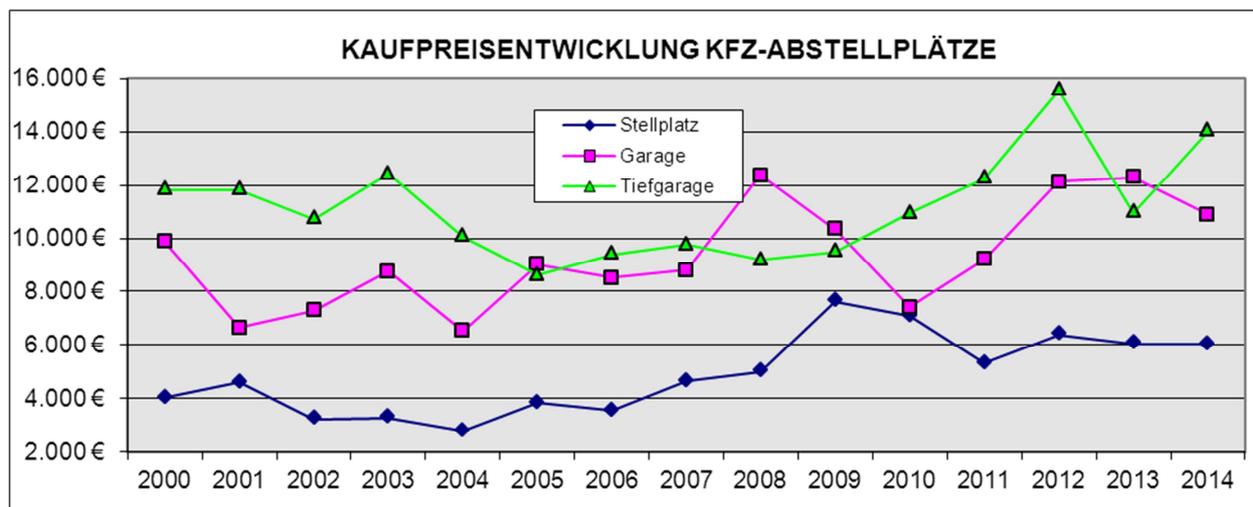
## Kfz-Abstellplätze

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

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

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

Auswertung 2014	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
<b>Stellplätze im Freien (SP)</b>	98	5.975 €	6.034 €	± 26%
<b>Einzelgaragen (GA)</b>	38	11.089 €	10.896 €	± 10%
<b>Tiefgaragenplätze (TG)</b>	271	13.870 €	14.006 €	± 22%
auswertbare Kauffälle: 407				





## Reihenhäuser / Doppelhaushälften

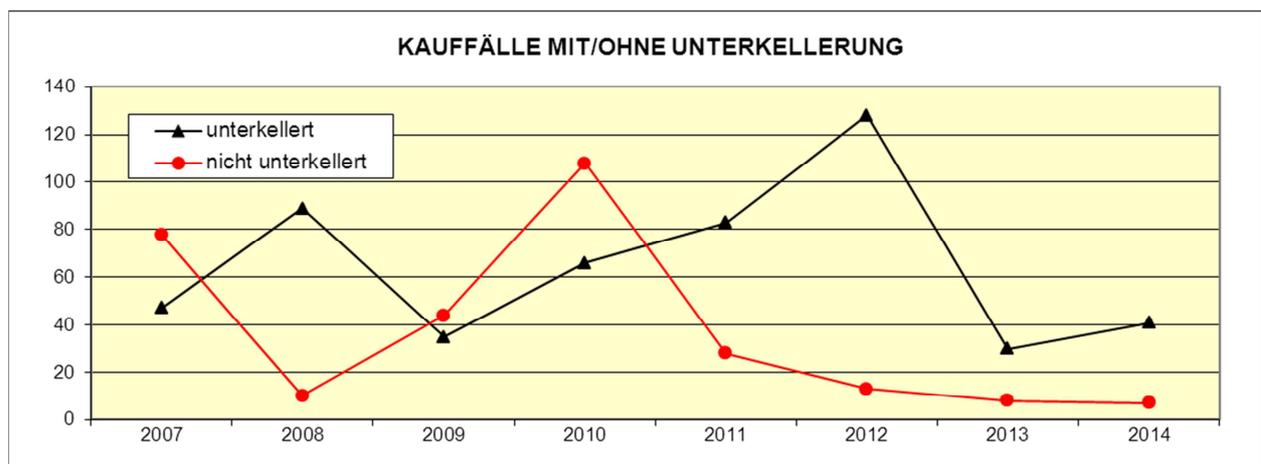
Der Verkauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt im individuellen Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 91 Kaufverträge ausgewertet.

### Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen entstammt den Neubaugebieten „Reihenhäuser am Landwehrweg“ (O 64), „Henry-Moisand-Straße“ (L 65) und Wohngebiet „Bahnstraße“ in Bretzenheim, sowie Gonsenheimer Straße 51 - 53.

Wir konnten ein weiteres Mal beobachten, dass erheblich weniger Neubauten von Reihenhäuser oder Doppelhaushälften verkauft wurden. Dieser Umstand gründet nach unserer Auffassung in der beschränkten Ausweisung von Baugebieten, die der derzeitigen Nachfrage nicht gerecht wird.

Die Bautypen der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften sind sehr erfolgreich auf dem Markt vertreten – ihr Anteil lag in unserer Untersuchung bei 14 %. Die Zielgruppe für dieses Produkt sind u.a. junge Familien, die vor der Entscheidung stehen, Wohnungseigentum oder Wohnhäuser zu erwerben. Mit Blick auf die Kaufpreise von neuerrichtetem Wohnungseigentum bietet dieses Marktsegment Alternativen.



## Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2006 bis 2014. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz

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

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücks- fläche	auswertbare Kauffälle	Wohn- fläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m <sup>2</sup>	40	148 m <sup>2</sup>	1.811 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
Reihenhaus 2007	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m <sup>2</sup>	40	139 m <sup>2</sup>	1.497 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
Reihenhaus 2008	60	Mittelwert:	261.116 €	198 m <sup>2</sup>	58	140 m <sup>2</sup>	1.884 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 9%		± 11%	± 12%
Reihenhaus 2009	55	Mittelwert:	260.697 €	190 m <sup>2</sup>	55	139 m <sup>2</sup>	1889 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 8%	± 13%
Reihenhaus 2010	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m <sup>2</sup>	101	142 m <sup>2</sup>	1.836 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
Reihenhaus 2011	67	Mittelwert:	341.448 €	207 m <sup>2</sup>	71	148 m <sup>2</sup>	2281 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 11%	± 11%
Reihenhaus 2012	68	Mittelwert:	368.306 €	217 m <sup>2</sup>	64	142 m <sup>2</sup>	2596 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 13%		± 11%	± 13%
Reihenhaus 2013	9	Mittelwert:	310.438 €	262 m <sup>2</sup>	8	183 m <sup>2</sup>	1632 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 3%	± 11%		± 10%	± 3%
Reihenhaus 2014	10	Mittelwert:	329.603 €	199 m <sup>2</sup>	10	119 m <sup>2</sup>	3001 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 5%	± 8%		± 14%	± 5%
Reihenendhaus 2006	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m <sup>2</sup>	17	144 m <sup>2</sup>	2.178 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
Reihenendhaus 2007	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m <sup>2</sup>	34	135 m <sup>2</sup>	1.699 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
Reihenendhaus 2008	19	Mittelwert:	273.010 €	229 m <sup>2</sup>	19	140 m <sup>2</sup>	2.001 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 12%		± 10%	± 12%
Reihenendhaus 2009	14	Mittelwert:	263.253 €	218 m <sup>2</sup>	13	135 m <sup>2</sup>	1.934 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 16%		± 12%	± 13%
Reihenendhaus 2010	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m <sup>2</sup>	49	142 m <sup>2</sup>	1.948 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2011	27	Mittelwert:	357.645 €	244 m <sup>2</sup>	26	151 m <sup>2</sup>	2437 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2012	34	Mittelwert:	401.529 €	240 m <sup>2</sup>	31	146 m <sup>2</sup>	2745 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 13%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2013	4	Mittelwert:	414.125 €	287 m <sup>2</sup>	3	167 m <sup>2</sup>	2844 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2014	16	Mittelwert:	388.575 €	276 m <sup>2</sup>	16	131 m <sup>2</sup>	3174 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 14%		± 12%	± 12%
Doppelhaushälfte 2006	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m <sup>2</sup>	8	137 m <sup>2</sup>	2.334 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%
Doppelhaushälfte 2007	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m <sup>2</sup>	24	130 m <sup>2</sup>	1950 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%
Doppelhaushälfte 2008	22	Mittelwert:	363.789 €	265 m <sup>2</sup>	22	162 m <sup>2</sup>	2.305 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 15%	± 11%
Doppelhaushälfte 2009	13	Mittelwert:	400.076 €	282 m <sup>2</sup>	22	167 m <sup>2</sup>	2.477 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 12%	± 18%
Doppelhaushälfte 2010	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m <sup>2</sup>	12	149 m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%
Doppelhaushälfte 2011	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m <sup>2</sup>	11	131 m <sup>2</sup>	2408 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%	± 16%		± 13%	± 9%
Doppelhaushälfte 2012	39	Mittelwert:	400.027 €	298 m <sup>2</sup>	37	163 m <sup>2</sup>	2719 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 21%	± 13%		± 10%	± 19%
Doppelhaushälfte 2013	25	Mittelwert:	395.043 €	300 m <sup>2</sup>	24	153 m <sup>2</sup>	2522 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 20%	± 18%		± 8%	± 18%
Doppelhaushälfte 2014	23	Mittelwert:	459.390 €	343 m <sup>2</sup>	23	154 m <sup>2</sup>	3230 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 15%

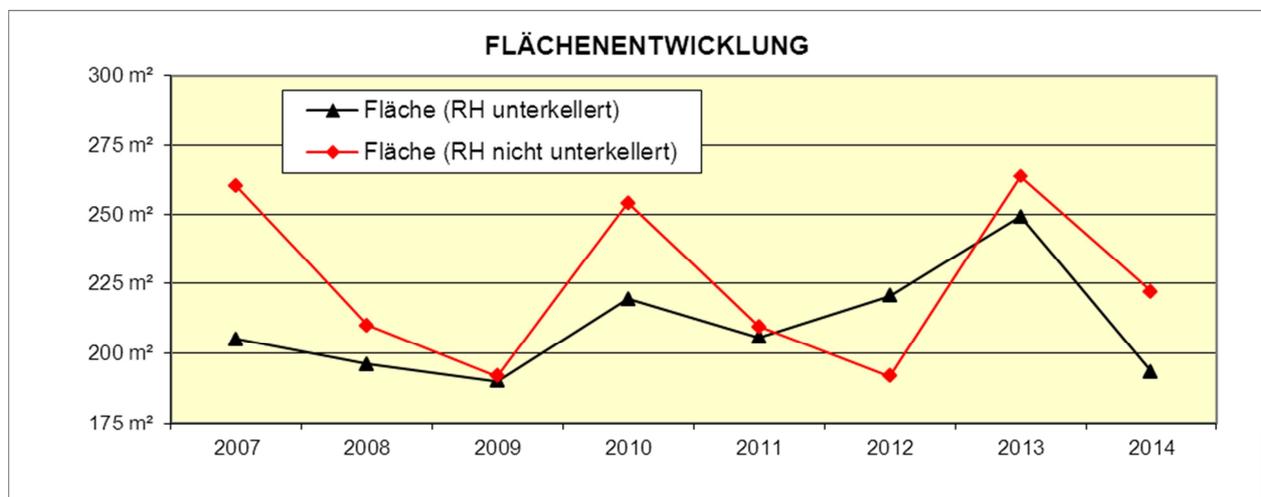
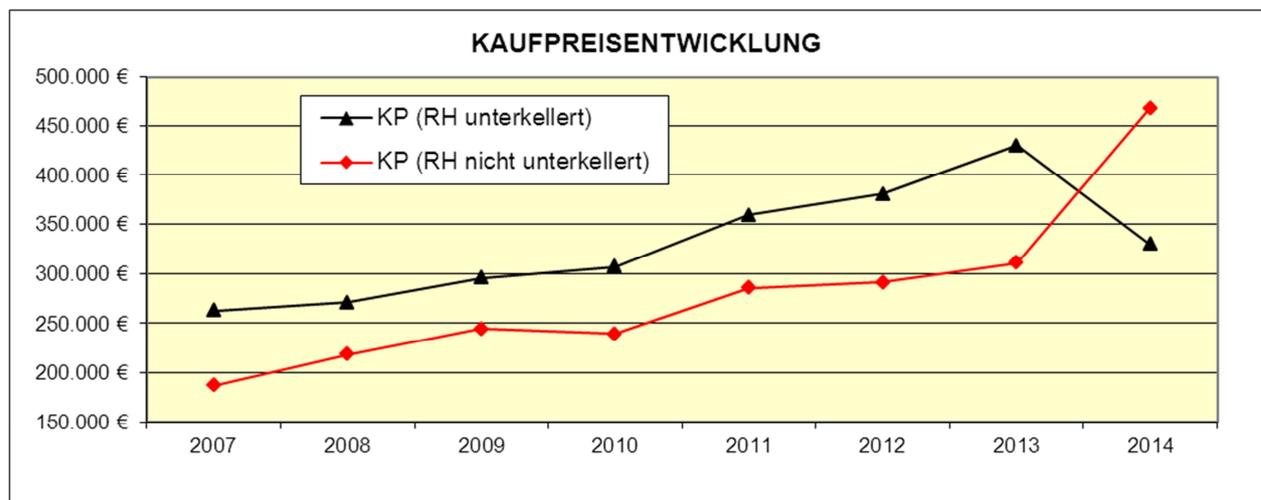
## Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag im Segment Reihenhausbebauung – für eine langjährige Betrachtung liegen hier ausreichend Kauffälle für eine fundierte Analyse vor. Gleichwohl ist anzumerken, dass für 2014 nur zwei Kauffälle für nicht unterkellerte Objekte in die Auswertung gingen.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

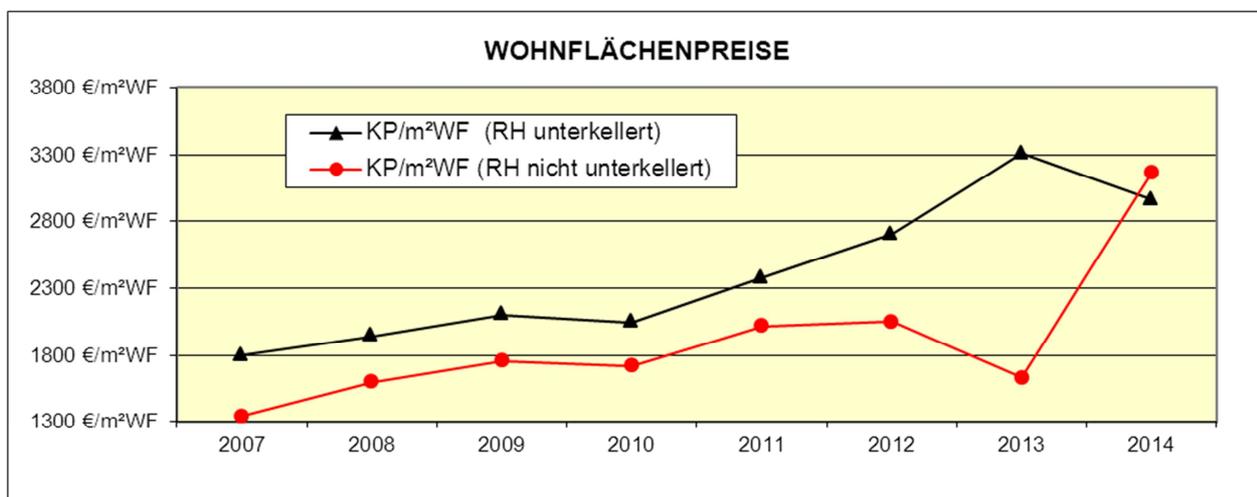
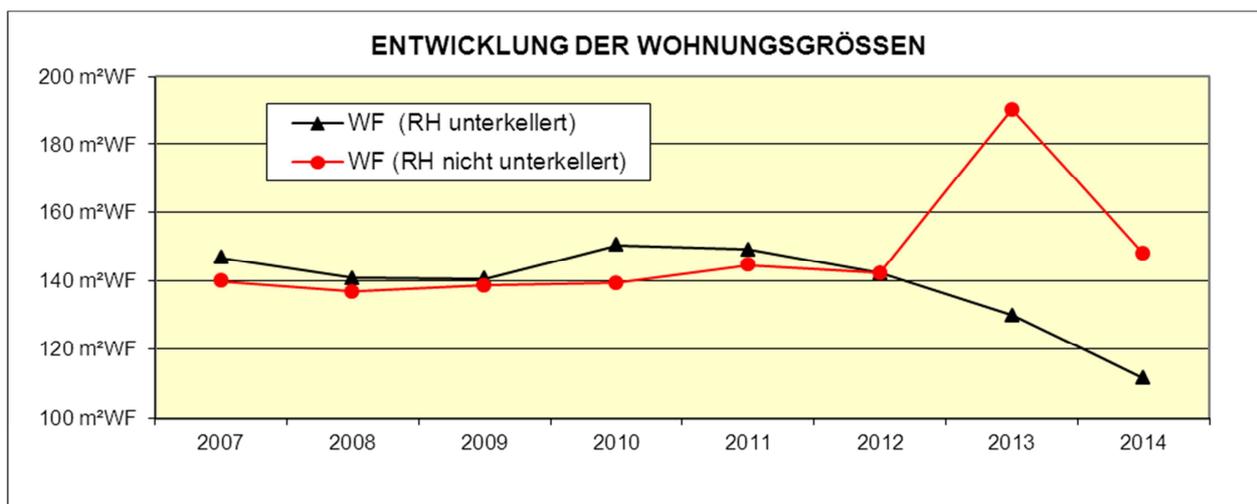
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2014	8	Mittelwert:	329.603 €	193 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 5%	± 7%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2014	2	Mittelwert:	468.000 €	222 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 0%	± 4%



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

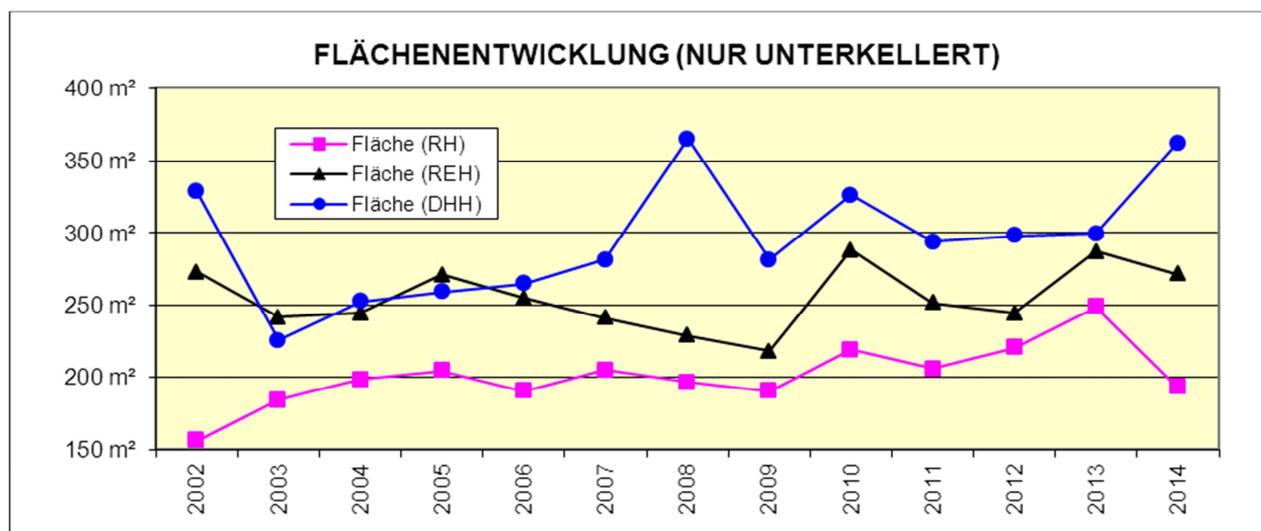
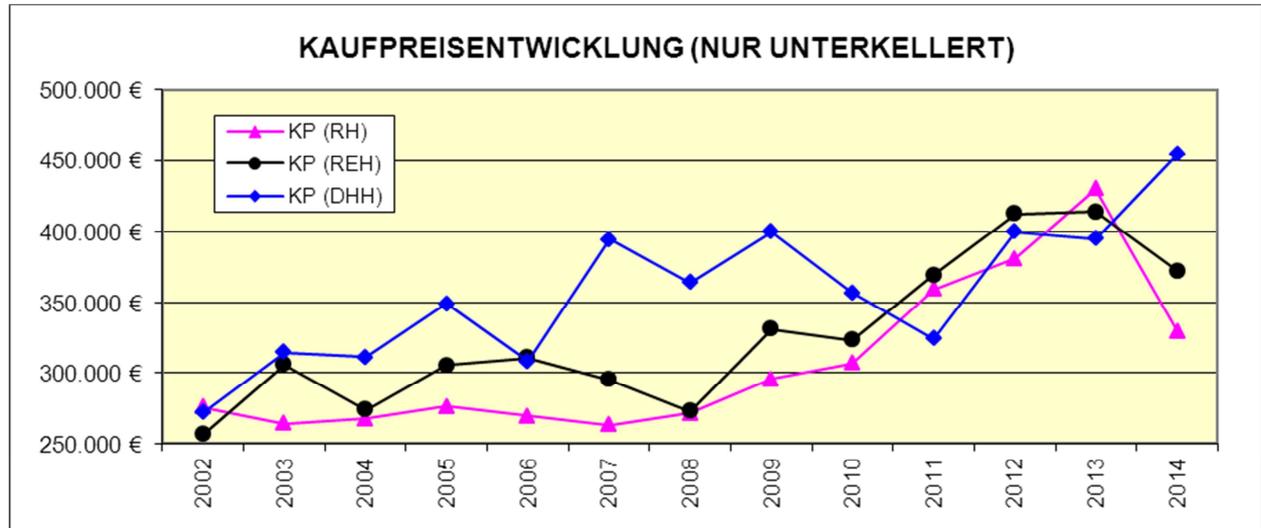
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup> - Wohnfläche
<b>Reihenhaus (unterkellert) 2014</b>	8	Mittelwert:	112 m <sup>2</sup>	2961 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 8%	± 4%
<b>Reihenhaus (nicht unterkellert) 2014</b>	2	Mittelwert:	148 m <sup>2</sup>	3162 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 0%	± 0%

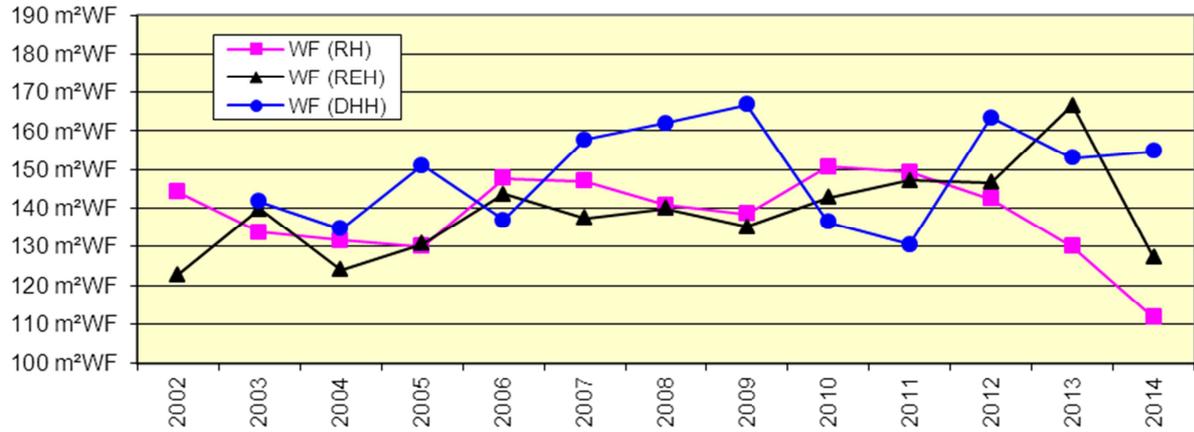


## Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

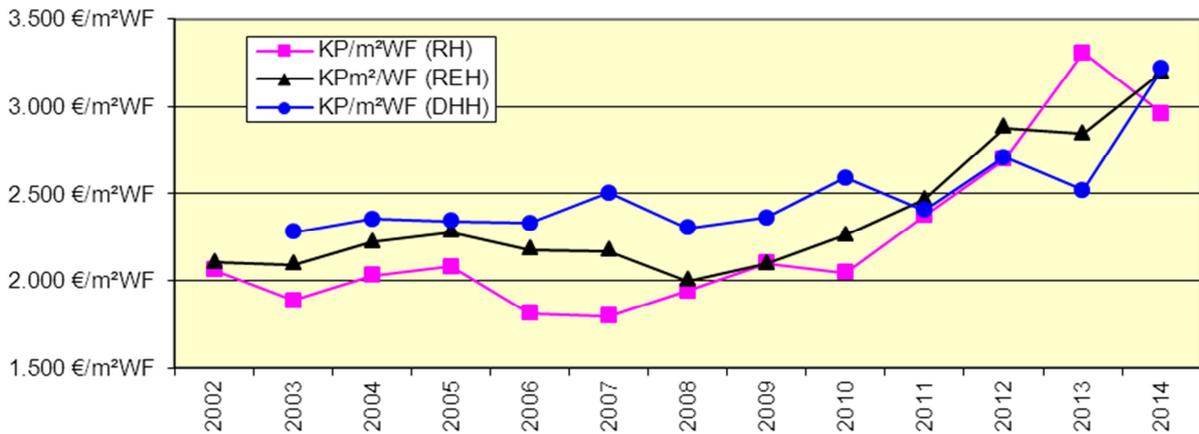
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellerte Objekte** zurückgegriffen. Für 2014 gingen 42 Kauffälle in die Analyse ein.



### ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



### WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



## Unbebaute Grundstücke

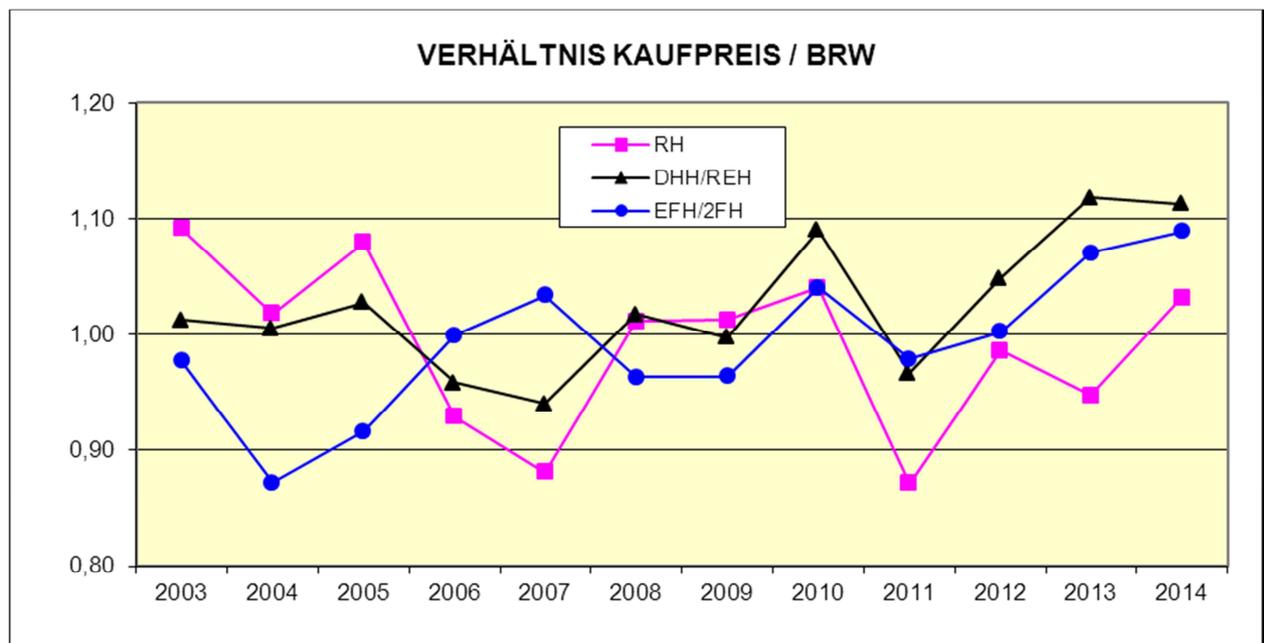
Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke sind im Bereich, „Hohlstraße“ in Weisenau, „Uwe-Beyer-Straße“ in Bretzenheim, und im Neubaugebiet „Finthen-West“ (F 87).

Die Bodenrichtwerte lagen überwiegend im Bereich von 330 – 490 €/m<sup>2</sup>.

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

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

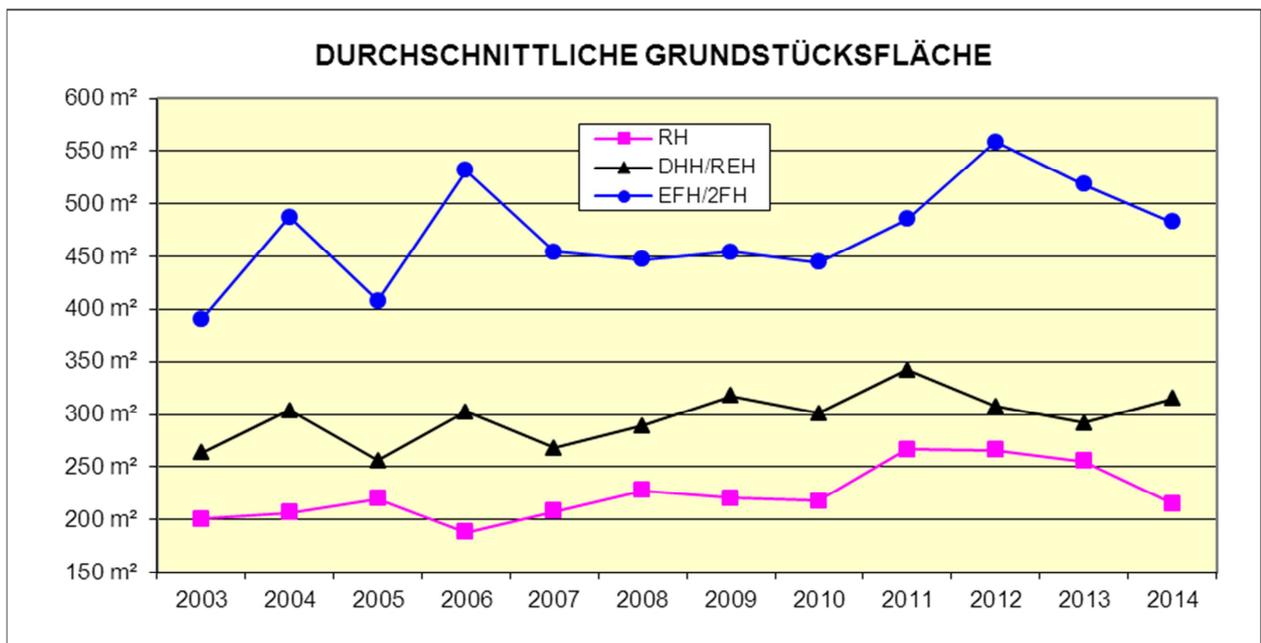
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
<b>Reihenhaus 2014</b>	6	Mittelwert:	1,03
		Standardabw.:	± 24%
<b>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2014</b>	23	Mittelwert:	1,11
		Standardabw.:	± 13%
<b>Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2014</b>	13	Mittelwert:	1,09
		Standardabw.:	± 17%



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

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
<b>Reihenhaus 2014</b>	6	Mittelwert:	215 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 5%
<b>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2014</b>	23	Mittelwert:	315 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 15%
<b>Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2014</b>	13	Mittelwert:	483 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%



## Ertragsfaktoren

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

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2014** insgesamt 66 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2013 steht eine Gesamtheit von 123 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. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen zu „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“

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

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

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

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

MEHRFAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Bretzenheim	3	28%	8,93	20	80	253	889	4 WE (54 - 73 m <sup>2</sup> WF)
2.	Mainz	11	23%	10,96	25	80	497	966	10 WE (25 - 58 m <sup>2</sup> WF); 2 Ga
3.	Mainz	10	35%	11,52	25	80	540	926	6 WE
4.	Mainz	5	28%	11,77	23	80	1.490	1.174	15 WE; 2 Ga, 4 Stp
5.	Finthen	1	57%	11,81	25	80	240	1.250	6 WE (30 - 50 m <sup>2</sup> WF)
6.	Mombach	1	31%	12,43	15	80	308	942	4 WE (48 - 100 m <sup>2</sup> WF)
7.	Finthen	1	41%	12,84	30	80	451	1.065	9 ME (3x Ap. 19 m <sup>2</sup> WF, 6 WE 50- 89 m <sup>2</sup> WF); 2 Ga
8.	Weisenau	1	23%	13,04	60	80	150	1.200	3 WE (45 - 50 m <sup>2</sup> WF)
9.	Weisenau	1	15%	13,24	25	80	270	1.989	8 WE (26 - 44 m <sup>2</sup> WF); 6 WE im VH, 2 WE im HH

10.	Mainz	11	29%	13,63	30	80	360	1.236	ED; 6 WE (50 - 70 m²WF)
11.	Mainz	5	18%	13,68	25	80	580	1.613	7 WE; Sanierung 1996
12.	Mainz	10	36%	13,78	25	80	346	954	5 WE (60 - 72 m²WF)
13.	Hechtsheim	13	44%	14,10	40	80	397	1.460	5 WE (47 - 105 m²WF); 2 Ga, 3 Stp
14.	Weisenau	1	13%	14,14	30	80	150	1.567	3 WE
15.	Mombach	11	21%	14,58	25	80	230	1.239	3 WE
16.	Bretzenheim	4	16%	14,62	20	80	173	1.734	3 WE (59/58/56)
17.	Bretzenheim	3	45%	14,73	25	80	210	1.376	3 WE (31 - 120 m²WF); einf. Ausst.
18.	Mombach	9	12%	14,77	25	80	430	1.349	6 WE (65 - 80 m²WF)
19.	Mainz	10	15%	14,91	25	80	602	1.553	10 WE (überw. 51 - 57 m²WF)
20.	Mainz	10	14%	15,86	15	80	287	1.698	5 WE (überw. 45 - 54 m²WF)
21.	Mainz	10	19%	16,02	15	80	521	1.806	11 WE; 1 Ga
22.	Hechtsheim	5	20%	16,58	57	80	2.100	1.710	25 WE (43 - 150 m²WF); 28 TG, 3 Stp
23.	Hechtsheim	1	45%	16,95	30	80	260	1.404	5 WE (35 - 80 m²WF); VH: 2 WE (Bauj. 1930); Anb.: 3 WE (Bauj. 1985)
24.	Mainz	5	22%	17,06	30	80	526	1.996	10 WE (30 - 100 m²WF); 8 Stp
25.	Mombach	6	60%	17,22	39	80	283	1.650	4 WE; 1 Ga, 5 Stp
26.	Weisenau	1	13%	17,77	50	80	1.554	1.924	30 WE (27 - 108 m²WF); 16 Stp.; Erweiterung 2014
27.	Mainz	11	15%	18,07	24	80	497	1.579	10 WE (25 - 58 m²WF); 2 Ga
28.	Mainz	10	16%	18,20	20	80	506	1.284	9 WE (20 - 92 m²WF)
29.	Mainz	11	22%	18,58	28	80	504	1.500	6 WE (überw. 90 m²WF)
30.	Weisenau	1	19%	19,38	56	80	366	2.320	4 WE (58 - 111 m²WF); 2 Ga, 1 Stp.
31.	Mainz	6	29%	19,45	30	80	436	1.411	7 WE
32.	Mainz	10	8%	19,75	40	80	744	2.554	12 WE; 3 Ga; Staffelmieten
33.	Mainz	1	28%	19,80	30	80	1.189	2.354	ED: 16 WE (37 - 121 m²WF); 16 TG, 8 Stp
34.	Mainz	5	35%	20,05	30	80	605	1.734	DZ: 10 WE (VH: 7, HH: 3)
35.	Mainz	21	57%	20,12	20	80	210	1.757	3 WE; 1 Ga
36.	Gonsenheim	1	19%	20,41	35	80	193	2.513	3 WE (WE 1-EFH: 133 m²WF; WE 2-Anb.: 32 m²WF; WE 3-Anb.: 28 m²WF)
37.	Hechtsheim	6	35%	20,51	38	80	407	2.211	6 WE (59 - 76 m²WF); 5 Stp, 2 Ga
38.	Hechtsheim	5	90%	20,62	31	80	260	1.827	3 WE (80 - 90 m²WF); 2 Stp, 3 Ga
39.	Drais	1	37%	21,03	35	80	550	1.636	9 WE (34 - 111 m²WF); 7 Stp.
40.	Hechtsheim	13	36%	23,02	40	80	376	1.928	6 WE, 5 Stp.
41.	Finthen	8	35%	23,62	30	80	566	1.900	2 DHH: 7 WE (65 - 90 m²WF); 5 Ga, 2 Stp.
42.	Gonsenheim	17	39%	25,54	30	80	225	2.533	3 WE (65 - 80 m²WF); 1 Stp, 1 Ga
43.	Mainz	23	38%	34,40	45	80	269	4.128	DZ: 3 WE (76 - 98 m²WF)

Gesamtheit (1-43): Mittelwert:

16,96

20%-Kappung (10-34):

Mittelwert:

16,55

Standardabw.:

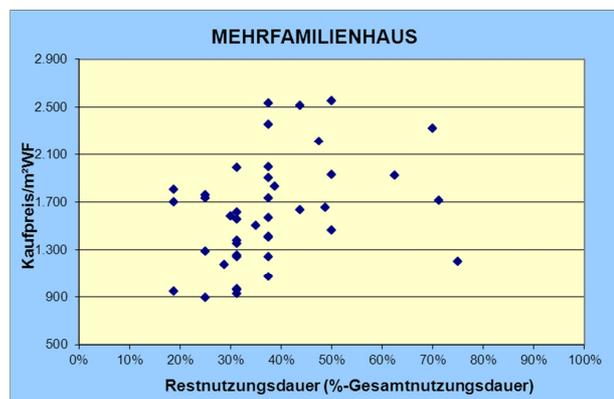
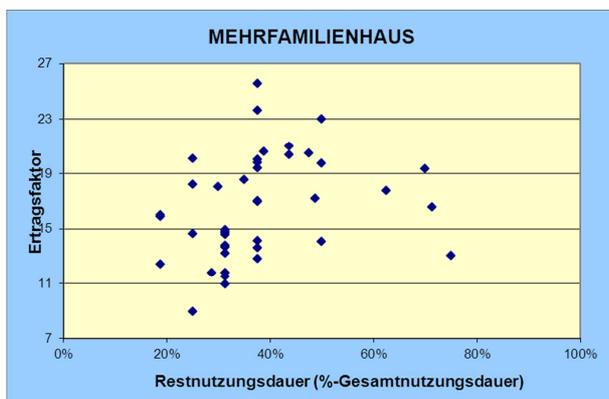
4,61

Standardabw.:

2,19

Anzahl:

25

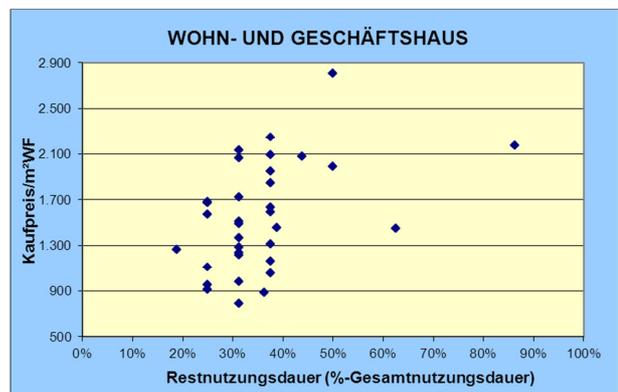
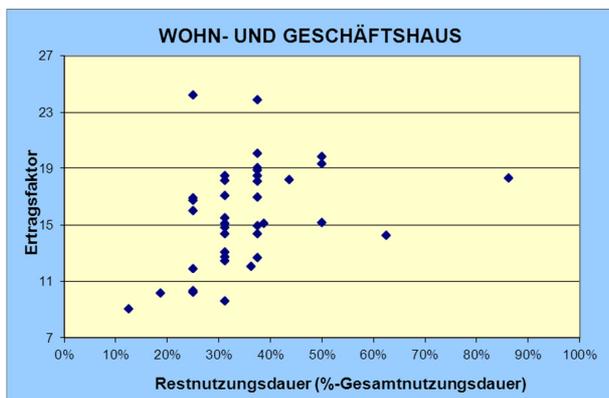


WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Gonsenheim	1	80%	9,02	10	80	374	428	2 WE, Wohnanteil 44%, 166 m²WF; 2 GE: 208 m²NF (Büro: 98/110)
2.	Mainz	10	37%	9,62	25	80	785	789	11 WE, Wohnanteil 96%; 755 m²WF; 1 GE, 30 m²NF (Werkstatt, HH); 2 Ga
3.	Mainz	5	27%	10,12	15	80	752	1.263	12 WE, Wohnanteil 85%, 640 m²WF; 2 GE: 112 m²NF (Laden: 67, Büro: 45)
4.	Finthen	1	56%	10,20	20	80	440	955	mehrere Gebäude; 6 WE, Wohnanteil 84%, 370 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)
5.	Bretzenheim	1	21%	10,31	20	80	329	912	3 WE, Wohnanteil 70%, 229 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
6.	Mainz	11	30%	11,93	20	80	678	1.107	ED, 14 WE, Wohnanteil 95%, 643 m²WF; 1 GE: 35 m²NF (Laden); 6 x Ga
7.	Mainz	10	39%	12,08	29	80	373	885	4 WE, Wohnanteil 71%; 264 m²WF; 2 GE: 109 m²NF (Büro: 25; Lager: 84)
8.	Weisenau	1	20%	12,52	25	80	460	978	4 WE, Wohnanteil 52%, 237 m²WF; 3 GE: 223 m²NF (Lager: 40, Büro/Schulung: 161, Werkstatt: 22);
9.	Mainz	5	26%	12,73	30	80	2.182	1.054	8 WE, Wohnanteil 26%, 563 m²WF; 7 Stp
10.	Mainz	4	65%	12,79	25	80	1.495	1.221	2 Gebäude; 14 WE, Wohnanteil 56%, 833 m²WF; 4 GE: 662 m²NF (Theater: 312, Laden: 160, ; 2xPraxis.: 190)
11.	Mainz	4	50%	13,09	25	80	796	1.488	11 WE, Wohnanteil 79%, 627 m²WF; 1 GE: 170 m²NF (Laden)
12.	Weisenau	3	17%	14,27	50	80	883	1.450	2 Objekte (MFH, G): 7 WE, Wohnanteil 74%, 655 m²WF; 1 GE: 228 m²NF (Büro); 13 Stp.
13.	Mainz	5	29%	14,39	25	80	1.451	1.240	ED, 18 WE (37 - 157 m²WF); VH mit 7 WE, SF mit 3 WE, HH mit 7 WE, Anbau 1 WE
14.	Mainz	6	24%	14,39	30	80	424	1.594	11 WE (Apartm. 24 - 29 m²WF), Wohnanteil 68%, 288 m²WF; 1 GE: 136 m²NF (Laden)
15.	Mainz	10	37%	14,82	25	80	2.333	1.286	Sammelkauf: 9 WE, Wohnanteil 31%, 728 m²WF; 9 GE: 1.605 m²NF (7x Büro: 72 - 443, 2xLager: 25); 21 St
16.	Mainz	10	30%	14,92	30	80	473	1.163	6 WE, Wohnanteil 79%, 372 m²WF; 2 GE: 101 m²NF (Laden: 44/57)
17.	Mombach	16	17%	15,11	31	80	385	1.456	7 WE, Wohnanteil 86%, 330 m²WF; 1 GE: 55 m²NF (Laden); 3 Ga
18.	Mainz	10	24%	15,13	25	80	612	1.511	12 WE (31 - 52 m²WF), Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 2 GE: 90 m²NF (Laden: 50/40); 2 Ga
19.	Bretzenheim	9	32%	15,18	40	80	503	1.988	4 WE, Wohnanteil 80%, 403 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Praxis); 8 Stp.
20.	Mainz	10	19%	15,51	25	80	600	1.367	8 WE, Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 1 GE: 88m²NF (Laden)
21.	Mainz	5	19%	16,02	20	80	339	1.678	4 WE, Wohnanteil 82%, 279 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
22.	Mainz	6	22%	16,74	20	80	390	1.574	7 WE, Wohnanteil 82%, 320 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)

23.	Mainz	10	19%	16,88	20	80	647	1.677	13 WE (16 - 66 m²WF), Wohnanteil 92%, 598 m²NF (Laden)
24.	Mainz	3	45%	16,96	30	80	575	1.314	ED; 7 WE, Wohnanteil 65%, 376 m²WF; 2 GE: 199 m²NF (Büro/Lager: 64; Praxis: 135); 1 Ga
25.	Gonsenheim	16	68%	17,07	25	80	154	1.721	1 WE, Wohnanteil 50%, 77 m²WF; 1 GE: 77 m²NF (Halle: 50, 2 x Büro: 27); 2 Ga, 7 Stp
26.	Mainz	2	15%	18,06	30	80	405	3.296	DZ: 5 WE, Wohnanteil 79%, 320 m²WF; 1 GE: 85 m²NF (Laden); 2 TG
27.	Mainz	4	32%	18,12	25	80	460	2.065	4 WE, Wohnanteil 65%, 300 m²WF; 1 GE: 160 m²NF (Gastronomie)
28.	Mainz	10	14%	18,19	35	80	771	2.075	ED; 11 WE, Wohnanteil 85%, 659 m²WF; 2 GE: 112 m²NF (2 x Büro: 75/37)
29.	Weisenau	2	17%	18,28	69	80	6.359	2.170	39 WE, Wohnanteil 42%, 2.643 m²WF; 20 GE: 3.716 m²NF (3xLaden: 473, 1xGastronomie: 427, 3xPraxis: 50)
30.	Mainz	4	33%	18,46	25	80	324	2.130	4 WE, Wohnanteil 81%, 264 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
31.	Mainz	1	24%	18,47	30	80	477	1.635	7 WE, Wohnanteil 84%, 402 m²WF; 1 GE: 75 m²NF (Laden); mittl. Ausst.
32.	Mainz	1	17%	18,84	30	80	609	2.094	ED, 7 WE, Wohnanteil 82%, 502 m²WF; 2 GE: 107 m²NF (Büro: 87, Lager: 20)
33.	Mainz	1	16%	19,01	30	80	597	1.843	ED, 4 WE, Wohnanteil 81%, 485 m²WF; 1 GE: 112 m²NF (Büro); 2 TG
34.	Mainz	6	10%	19,32	40	80	2.583	2.807	ED: 4 WE, Wohnanteil 22%, 576 m²WF; 6 GE: 2.007 m²NF (Gastronomie: 390, Praxis: 373, 4 x Büro: 150 - 550); 11 TG
35.	Mainz	1	7%	19,83	40	80	461	3.037	ED, 4 WE, Wohnanteil 71%, 329 m²WF; 1 GE: 132 m²NF (Laden: 82, Lager: 50); 2 TG
36.	Mainz	1	13%	20,02	30	80	331	2.250	ED, 3 WE, Wohnanteil 67%, 221 m²WF; 1 GE: 110 m²NF (Laden)
37.	Mainz	10	18%	23,87	30	80	329	1.949	4 WE, Wohnanteil 73%, 241 m²WF; 1 GE: 88 m²NF (Laden)
38.	Weisenau	3	47%	24,24	20	80	190	1.684	2 WE (50/50), Wohnanteil 53%, 100 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Werkstatt); 1 Ga, 1 Stp

**Gesamtheit (1-38):** Mittelwert: **15,70**  
3,66

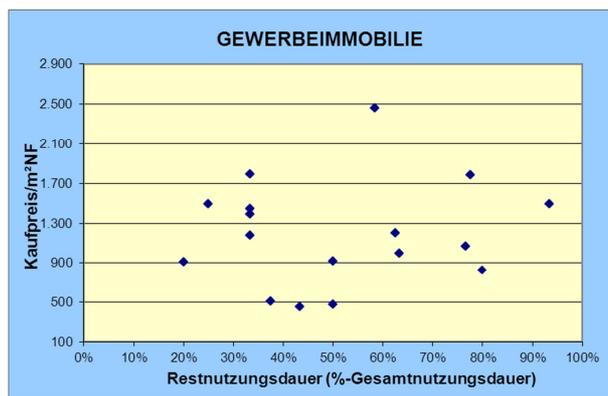
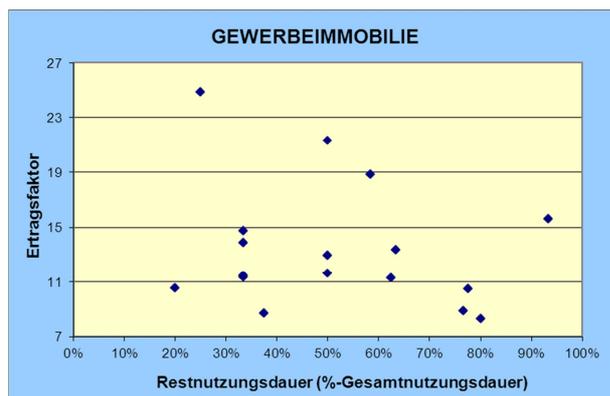
**20%-Kappung (9-30):** Mittelwert: **15,78**  
Standardabw.: **1,82**  
Anzahl: **22**



GEWERBE									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Hechtsheim	18	74%	6,58	26	60	2.668	450	13 ME (5 x Büro: 1.684, 8 x Lagerboxen: 364); 65 Stp.
2.	Bretzenheim	9	42%	8,29	32	40	2.826	821	2 ME (Handel 1.536/1.290); 50 TG, 20 Stp
3.	Hechtsheim	1	39%	8,69	30	80	1.096	511	ED: 4 ME (Lager: 250, Gastronomie: 282, Funktionsräume: 294, Büro: 160)
4.	Hechtsheim	18	18%	8,89	46	60	3.100	1.067	Insolvenzverfahren; 11 ME (Büro); 85 Stp
5.	Hechtsheim	18	37%	10,49	31	40	320	1.781	1 ME (Autowerkstatt mit Ausstellung); 10 Stp.
6.	Mainz	4	54%	10,56	12	60	5.835	908	2 WE, Wohnanteil 3%, 162 m²WF; 16 GE: 5.673 m²NF/Leerstand 3.236 m²NF (Büro: 3.714/2.747; Laden: 945/425; Gastronomie: 430; Lager: 480/64); 48 TG, 36 Stp
7.	Mombach	8	49%	11,31	25	40	158	1.203	1 ME (Laden); 2 Stp.
8.	Mainz	3	26%	11,33	20	60	1.866	1.393	10 ME (7 x Büro: 1.549 m²NF; 3 x Laden: 295 m²NF; 8 x Lager: 201 m²NF); 11 Stp.
9.	Mainz	5	39%	11,46	20	60	1.695	1.180	10 ME (Büro: 698, Fitness: 368, Gewerbe: 234, Schulung: 373); 2 GA, 6 Stp.
10.	Mombach	1	20%	11,67	20	40	2.600	915	2 ME (Veranstaltung: 2100/500); 80 TG, 55 Stp
11.	Hechtsheim	18	108%	12,97	20	40	2.553	474	Paketkauf; 1 WE, Wohnanteil 4%, 114 m²WF; 1 GE (Büro: 296, Werkstatt: 2.143)
12.	Gonsenheim	1	18%	13,39	38	60	1.055	995	1 WE, Wohnanteil 10%, 104 m²WF; 7 GE: 951 m²NF (Büro: 851, Lager: 100); 12 TG, 6 Stp
13.	Mainz	3	63%	13,89	20	60	2.906	1.445	7 WE, Wohnanteil 11%, 330 m²WF; 6 GE (Büro: 2.296, Lager: 280); 15 TG, 32 Stp.
14.	Mainz	4	39%	14,74	20	60	614	1.792	4 ME: 1 x Laden: 280 m²NF, 1 x Praxis: 166 m²NF, 2 x Büro: 94/74 m²NF
15.	Mombach	10	23%	15,61	56	60	764	1.492	1 WE, Wohnanteil 19%, 145 m²WF; 7 GE: 619 m²NF (Praxen); 2 Ga, 10 Stp.
16.	Mainz	5	21%	18,83	35	60	487	2.464	6 ME (Laden: 45, 5 x Büro: 395, zzgl. Gewölbekeller: 46); 10 TG
17.	Mainz	6	15%	21,31	40	80	1.239	2.906	ED: 1 WE, Wohnanteil 15%, 182 m²WF; 5 GE (Gastronomie: 227, 4x Büro: 188/396/126/119); 20 TG
18.	Mainz	10	40%	24,86	10	40	300	1.492	1 ME (Lager, Werkstatt); 1-gesch. Bebauung

Gesamtheit (1-18): Mittelwert: **13,05**  
Standardabw.: **4,70**

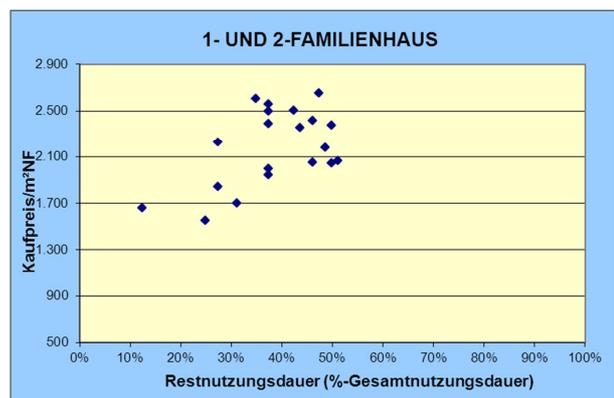
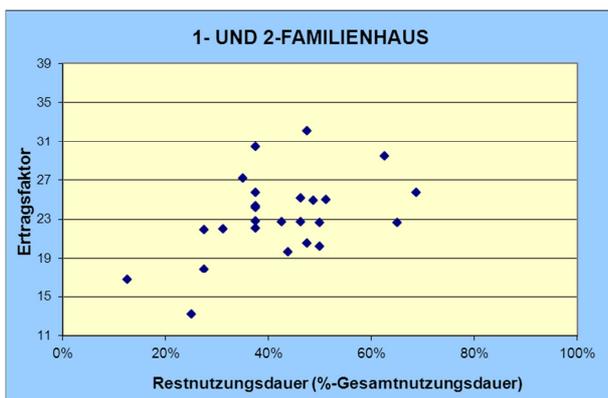
20%-Kappung (5-14): Mittelwert: **12,18**  
Standardabw.: **1,46**  
Anzahl: **10**



1- UND 2-FAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Gonsenheim	17	32%	13,16	20	80	145	1.552	2 WE (WE 1-RH: 104 m²WF, WE 2-Anbau: 41 m²WF)
2.	Mombach	9	123%	16,76	10	80	62	1.661	1 WE; Ga; Systemhaus (Stahlbau)
3.	Weisenau	3	36%	17,86	22	80	122	1.844	2 WE (EG: 47, OG/DG: 75)
4.	Hechtsheim	13	71%	19,64	35	80	140	2.357	2 WE (WE 1: 60, WE 2: 80), 1 Ga
5.	Laubenheim	10	53%	20,24	40	80	188	2.048	2 WE (WE 1: 78, WE 2: 110)
6.	Gonsenheim	9	45%	20,54	38	80	130	2.654	1 WE, 1 Ga
7.	Laubenheim	1	39%	21,97	22	80	195	2.231	2 WE (WE 1-VH: 150, WE 2-HH: 45), 1 Ga
8.	Mainz	20	79%	22,04	25	80	53	1.698	1 WE
9.	Drais	1	29%	22,06	30	80	90	2.556	1 WE; 1 Ga
10.	Bretzenheim	1	10%	22,67	40	80	248	2.379	3 WE (WE 1: 55, WE 2: 138, WE 3: 55)
11.	Gonsenheim	11	20%	22,67	52	80	110	3.091	1 WE
12.	Hechtsheim	6	66%	22,74	34	80	145	2.503	2 WE (WE 1: 72, WE 2: 73), Dga
13.	Mombach	6	48%	22,78	37	80	200	2.050	2 WE (WE 1: 100, WE 2: 100), 1 Ga
14.	Bretzenheim	3	63%	22,83	30	80	190	2.000	2 WE (WE 1: 98, WE 2: 101)
15.	Weisenau	5	46%	24,17	30	80	150	2.500	2 WE (WE 1: 85, WE 2: 65), 1 Ga
16.	Hechtsheim	6	73%	24,40	30	80	226	1.947	2 WE (WE 1: 113, WE 2: 113); Dga
17.	Laubenheim	10	47%	24,94	39	80	220	2.182	2 WE (WE 1: 80, WE 2: 140), 1 Ga
18.	Mombach	1	48%	24,98	41	80	143	2.063	2 WE (WE 1: 72, WE 2: 71), 3 Ga
19.	Bretzenheim	15	40%	25,17	37	80	120	2.417	1 WE; 1 Ga
20.	Finthen	1	15%	25,70	30	80	138	2.391	2 WE (WE 1: 57, WE 2: 81), 1 Ga
21.	Bretzenheim	3	44%	25,71	55	80	236	3.178	3 WE (WE 1: 165, WE 2: 35, WE 3: 36), 2 Dga
22.	Mainz	28	73%	27,16	28	80	140	2.607	1 WE
23.	Bretzenheim	15	51%	29,46	50	80	122	4.057	1 WE, 1 Ga
24.	Gonsenheim	1	23%	30,43	30	80	67	3.761	1 WE
25.	Gonsenheim	13	57%	32,11	38	80	190	3.553	2 WE (WE 1: 95, WE 2: 95), 2 Ga, 2 Carport

Gesamtheit (1-25): Mittelwert: **23,29**  
Standardabw.: **4,16**

20%-Kappung (6-20): Mittelwert: **23,31**  
Standardabw.: **1,49**  
Anzahl: **15**



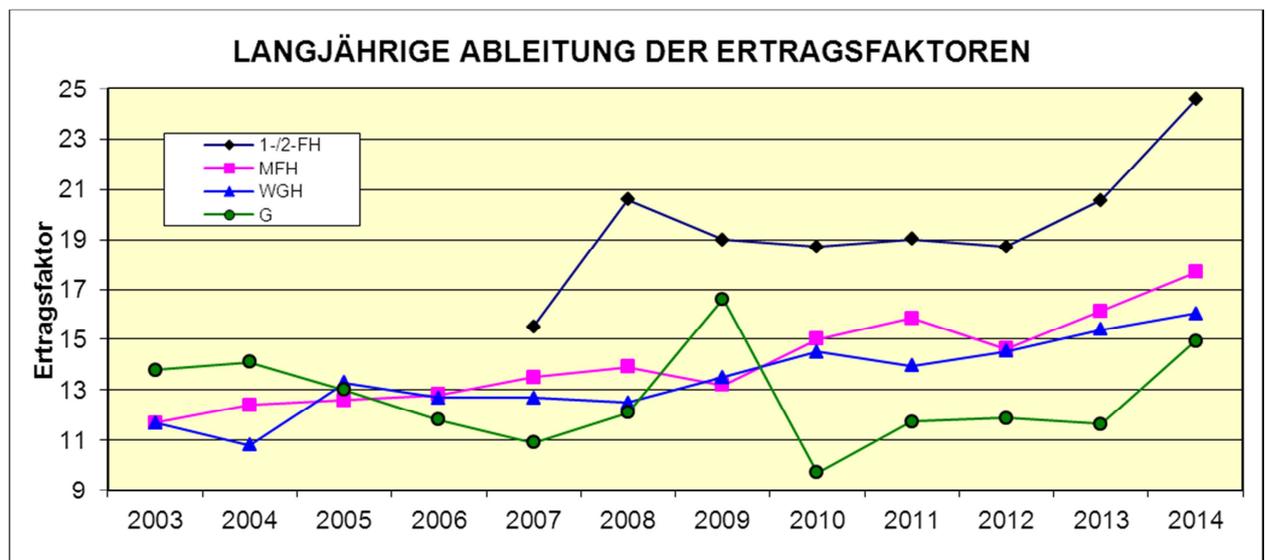
## Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2013 und 2014. Dargestellt sind die Ergebnisse nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2013 UND 2014)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	23,31	1,49	15
Mehrfamilienhäuser	16,55	2,19	25
Wohn- und Geschäftshäuser	15,78	1,82	22
Gewerbeobjekte	12,18	1,46	10

Nachstehend der langjährige Durchschnitt der Ertragsfaktoren. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich **ausschließlich auf Mittelwerte des jeweiligen Jahres**. 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
2002	0	---	1	11,4	4	12,0	0	---
2003	0	---	4	11,7	6	11,7	3	13,8
2004	0	---	4	12,4	1	10,8	2	14,1
2005	0	---	0	---	1	13,3	3	13,0
2006	0	---	20	12,8	16	12,7	12	11,8
2007	6	15,5	20	13,5	18	12,7	9	10,9
2008	9	20,6	16	13,9	18	12,5	10	12,1
2009	12	19,0	20	13,2	23	13,5	5	16,6
2010	14	18,7	18	15,0	11	14,5	10	9,7
2011	11	19,0	16	15,8	24	14,0	9	11,7
2012	16	18,7	19	14,6	15	14,5	7	11,9
2013	8	20,6	20	16,1	20	15,4	9	11,6
2014	17	24,6	23	17,7	18	16,0	8	14,9





## **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.

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

Auszüge aus dem Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2013 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei herunter geladen werden.

Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2015 wird voraussichtlich Mitte Juli veröffentlicht.

Im Rahmen der Ableitung von Liegenschaftszinsen für Ein- / Zweifamilienhäuser und Renditeobjekte führt die Geschäftsstelle Befragungen der Eigentümer bezüglich der objektspezifischen Kaufumstände durch. In diesem Zusammenhang werden u.a. die Mieterträge der Objekte zum Kaufzeitpunkt erfragt.

Da vielfach eine nicht unerhebliche Abweichung von der Medianmiete des Mietspiegels festgestellt wurde, war es naheliegend, die tatsächlichen Mieterträge der Jahre 2013 und 2014 auf ihr Verhältnis hin zur Medianmiete zu überprüfen. Insgesamt gingen die Mieten aus 620 Wohneinheiten in die Ableitung ein.

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

Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend dokumentiert.

## Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2013 (Auszug)

Im April 2013 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2012 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

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

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

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

### **Tabelle 1 für Wohnungen**

und

### **Tabelle 2 für Apartments.**

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

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

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

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

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

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

Für Wohnungen ohne diese Merkmale gelten die Angaben in **Tabelle 1 für Wohnungen**.

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

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

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

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

In den Tabellen werden **Mittelwerte (Median)** und **Mietspannen** (2/3-Spannen) angegeben. Der Median bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten dar. Es können bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietpreissteigernden bzw. mietpreisreduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3-Spannen berücksichtigt werden.

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

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,41	4,74	5,98
		40-60 qm	5,02	4,91	5,82
		60-80 qm	4,85	4,67	5,72
		80 u. mehr qm	4,70	4,48	5,33
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	6,14	6,06	7,43
		40-60 qm	6,46	6,05	7,35
		60-80 qm	6,10	5,42	7,08
		80 u. mehr qm	6,30	5,50	7,86
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	7,57	6,46	8,55
		60-80 qm	6,53	5,94	7,64
		80 u. mehr qm	6,16	5,83	6,95
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,50	7,02	9,24
		60-80 qm	7,89	6,68	9,34
		80 u. mehr qm	8,25	7,32	9,36
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,19	8,58	9,63
		60-80 qm	8,62	7,89	9,17
		80 u. mehr qm	8,63	8,02	9,36
	2003 bis 30.6.2010	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,61	8,80	9,93
		60-80 qm	9,36	8,66	9,94
		80 u. mehr qm	8,91	8,45	9,80

\* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	9,02	8,34	10,46
	1970 bis 1980	bis 40 qm	9,24	8,59	10,10
	1981 bis 30.06.2010	bis 40 qm	10,31	9,79	11,16

## Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel

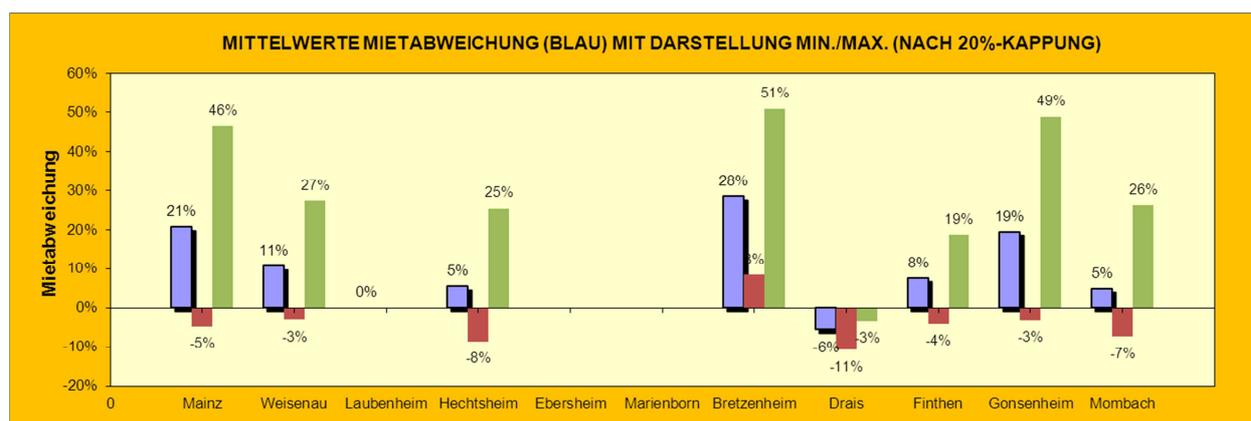
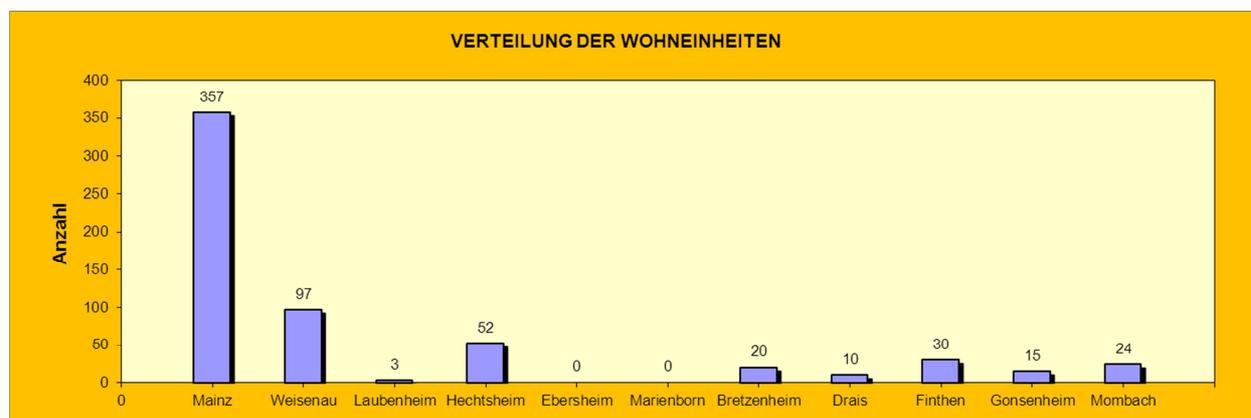
Zur Ableitung der Liegenschaftszinsen bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den sogenannten Renditeobjekten (MFH, WGH und Gewerbeobjekte) legt die Geschäftsstelle die tatsächlichen Mieten zugrunde, soweit diese, nach unserer Auffassung, nachhaltig erzielbar sind.

Auf die Fragestellung, inwieweit Abweichungen zur Medianmiete laut Mietspiegel bestehen, sind wir bereits im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen (Abweichung im Mittel 28%).

Im Hinblick auf die Mietansätze für Wohnungen in Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern lagen bisher keine eigenen Ableitungen vor. In diesem Zusammenhang wurden 620 Wohnungsmieten aus eigenen Erhebungen der Jahre 2013 und 2014 mit den Medianmieten verglichen. Die überwiegende Mehrzahl der Wohneinheiten liegt im Bereich des Stadtzentrums.

### Analyse Stadtteile nach mittlerer Mietabweichung (tats. Miete zu Medianmiete)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in % (Gesamtheit)	18,4	21,8	14,4	26,9	8,7			30,9	0,1	11,2	21,6	6,8
Standardabweichung (Gesamtheit)	28,6	31,8	22,0	28,3	26,6			22,5	20,2	19,5	27,0	18,7
Anzahl (Gesamtheit)	620	357	97	3	52	0	0	20	10	30	15	24
Mittelwert in % (20%-Kappung)	15,8	20,6	10,5		5,4			28,3	-5,5	7,5	19,4	4,8
Standardabweichung (20%-Kapp.)	12,5	14,1	6,9		9,4			13,7	2,6	6,3	16,8	10,7
Anzahl (20%-Kappung)	372	215	59		32			12	6	18	9	14
Minimum in % (20%-Kappung)	-4,7	-4,7	-3,0		-8,5			8,5	-10,7	-4,0	-3,1	-7,3
Maximum in % (20%-Kappung)	40,5	46,5	27,4		25,4			50,9	-3,3	18,6	48,8	26,1





# Anhang

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

Landesgrundstücksmarktbericht 2015

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

### ■ Wertermittlungsmodell

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

Fortsetzung der Tabelle

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

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

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

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

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

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

### 3 Wohnungsgröße

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

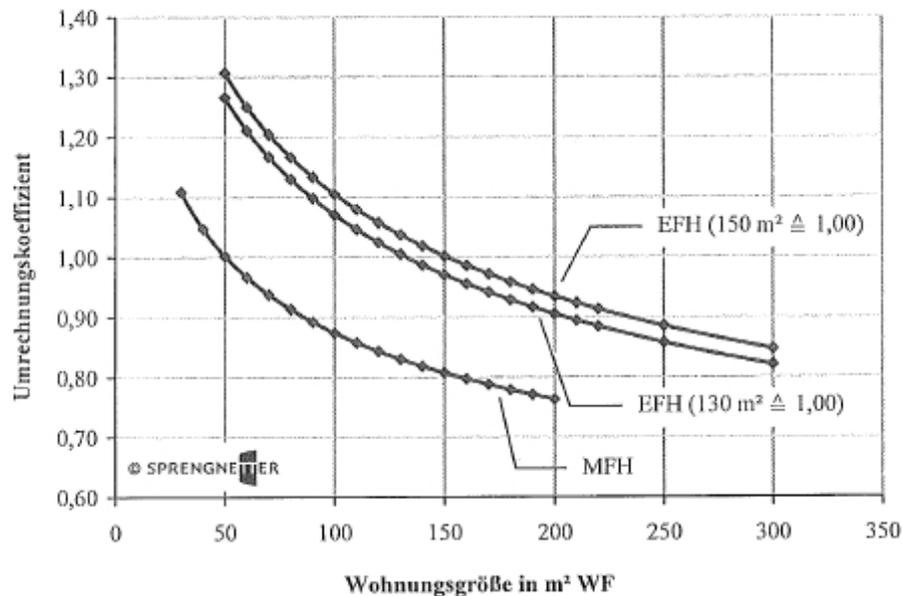


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

In Tabellenform ergeben sich für EFH und MFH folgende Wertepaare:

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

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

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

**Hinweis:**

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

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

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

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

Restnutzungsdauer

**2.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden**

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

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

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

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

3.02.4/2/4

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

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

Tab. 2-3: **Modernisierungsgrade**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

3.02.4/2/8

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

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

### 3 Arbeitsanweisung und Anwendungsbeispiel

#### 3.1 Arbeitsanweisung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Beispiel

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

##### A. Sachverhalt

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

##### B. Aufgabe

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

##### C. Lösung

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

###### 1. Schritt:

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

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

---

1) Wenn nur die Entkernung und Erneuerung berücksichtigt wird.

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

2. Schritt:

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

**C.2 Berücksichtigung der Modernisierung**

3. Schritt:

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

⇒ rd. 69 % der GND von 60 Jahren

4. Schritt:

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

**Ergänzender Hinweis:**

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

<b>Stichtag</b>	01.01.2014
<b>Objektart</b>	Einfamilienwohnhäuser <sup>57</sup> , alle Anbauweisen, Massivhäuser
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht aufgeteilt in Wohnungseigentum</li> <li>• Weiterverkauf</li> <li>• Marktkonforme Nutzungsmöglichkeit</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	Nach Sprengnetter Marktforschung [21], Band III, Kapitel 3.05/4: pauschalierte BWK für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke
<b>Gebäudestandard</b>	Nach Nr. 4.1.1.2 SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Gebäudestandardbezogen (vgl. SW-RL [18], Anlage 1 (NHK 2010) und Anlage 3): 60 bis 80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (Punktrastermethode nach SW-RL, Anlage 4 und [21], Band III, Kapitel 3.02.4)
<b>Roherträge (RoE)</b>	Marktüblich (= nachhaltig) erzielbare Erträge aus Mieten und Pachten
<b>Reinerträge (RE)</b>	RoE – BWK
<b>Bodenwert (BW)</b>	Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Zustands des Vergleichsgrundstücks, ohne Bebauungsabschlag
<b>Gebäudewert (GW)</b>	KP – BW
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. schadhaft, wurden die Wertminderungen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wegen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten auf den Kaufpreis aufaddiert. Dagegen wurden Werterhöhungen (z. B. kapitalisierte Mehrmieten) vom Kaufpreis abgezogen. Bei der Bewertung mittels der vorliegenden Liegenschaftszinssätze sind die Vorzeichen jeweils umzukehren.
<b>Rechenvorschrift</b>	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^{GND}-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
<b>Referenzdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 420 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz</li> <li>• Ø GND: 70 Jahre (Spanne 62 bis 80 Jahre)</li> </ul>

<sup>57</sup> Grundsätzlich gilt das Modell auch für Zweifamilienwohnhäuser.

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

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

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

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

##### ■ Wertermittlungsmodell

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

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

Fortsetzung der Tabelle

<b>Gebäudewert (GW)</b>	KP – BW
<b>Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Überwiegend enthielten die Vergleichsgrundstücke keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL). Waren die Objekte im Einzelfall z. B. 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.
<b>Rechenvorschrift</b>	$LZ = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{GW \pm boG}{KP \pm boG}$ (Bezeichnungen siehe Abschnitt 6.4.5.1)
<b>Referenzdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 113 Datensätze der Jahre 2013 und 2014 aus allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz</li> <li>• Ø GND: 70 Jahre (Spanne 65 bis 80 Jahre)</li> <li>• Ø RND: 35 Jahre (Spanne 15 bis 60 Jahre)</li> <li>• Ø Standardstufe: 3,0 (Spanne 1,5 bis 4,5)</li> <li>• Ø Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: 6 (Spanne 3 bis 30)</li> <li>• Ø Wohnfläche: 420 m<sup>2</sup> (Spanne 150 bis 2.100 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Grundstücksfläche: 790 m<sup>2</sup> (Spanne 100 bis 3.000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ø Bodenwertniveau: 180 €/m<sup>2</sup> (Spanne 20 bis 760 €/m<sup>2</sup>)</li> <li>• Auswerteschranke ± 30 %</li> </ul>

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

### ■ Ergebnisse

Die Liegenschaftszinssätze bei Mehrfamilienwohnhäusern steigen ebenfalls mit der Restnutzungsdauer an.

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

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

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

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

##### ■ Wertermittlungsmodell

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

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

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

Die Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 11, Abschnitt 11.6.3 abgedruckt.

#### 6.4.5.5 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume

##### ■ Wertermittlungsmodell

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

Fortsetzung der Tabelle

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

Tab. 6.4-27: Bewertungsmodell für Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

### ■ Ergebnisse

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

Bewirtschaftungskosten

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

Stand: Juli 2010

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

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

**Erforderliche Modifizierungen:**

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

**Erläuterung:**

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

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



## Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

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



