

## Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der rechnerische Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur innerhalb eines bestimmten Wertebereichs mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist die Anpassung des Sachwertes mit Hilfe eines Sachwertfaktors erforderlich.

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

Der Grundstücksmarkt ist in den letzten Jahren durch massive Verwerfungen geprägt – Ukrainekrieg, massive Steigerung der Baukosten, erheblicher Anstieg der Inflation und, damit in Zusammenhang stehend, eine Änderung der Geldmarktpolitik mit einem deutlichen Anstieg der Hypothekenzinsen.

Für das Jahr 2023 wurden von der Geschäftsstelle insgesamt 196 Kaufverträge (KV) untersucht, 181 Kauffälle gingen in die Auswertung ein.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte mittels der Software „Sprengnetter–AKuK“ der Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH.

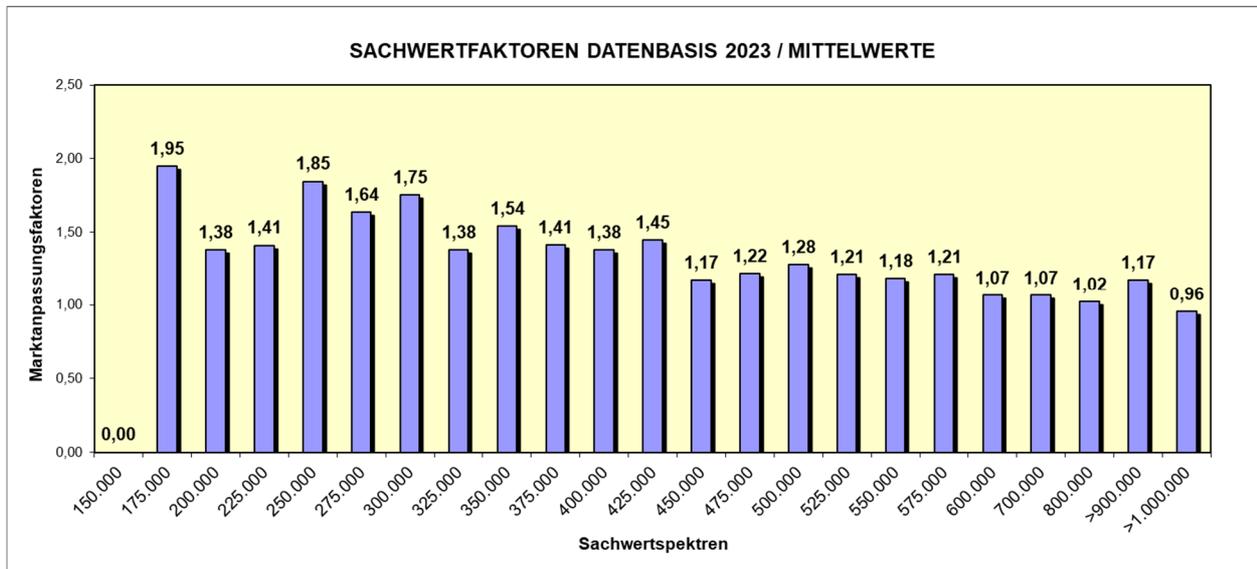
### Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

- Bezugsmaßstab für die Berechnung der vorläufigen Sachwerte war die Bruttogrundfläche
- der Wertansatz für Außenanlagen erfolgte im Allgemeinen mit 5 % des Gebäudesachwertes
- beim Ansatz des Bodenwertes wurde auf eine Flächenanpassung verzichtet (Ausnahme: übergroße Grundstücke; s.a. „Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen“). Bezogen auf den 01.01.2024 fand keine Bodenwertsteigerung statt (s. Bodenpreise für Bauland). Eine Bodenwertveränderung im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung 0% von 01.01.22 bis 01.01.24) fand demnach keine Berücksichtigung
- die ausgewiesenen Sachwertfaktoren sind gültig für alle Teilmärkte (freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften)
- es erfolgte keine Gliederung nach Bodenrichtwertspannen
- für die Ableitung wurde die Schadenfreiheit der Objekte unterstellt, unter Berücksichtigung der Aufwendungen zur Herstellung der Schadenfreiheit (Ansatz bei „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – BoG“) – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- ein ggf. vorhandener Instandhaltungsstau findet sich in Abhängigkeit zur Wohnfläche (m<sup>2</sup>WF) pauschal in 4 Kategorien eingeordnet (einfach: -500 €/m<sup>2</sup>WF, mittel: -750 €/m<sup>2</sup>WF, erheblich: -1.000 €/m<sup>2</sup>WF, sehr erheblich: -1.500 €/m<sup>2</sup>WF) und bei den BoG berücksichtigt – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- der Regionalfaktor wurde mit 1,0 beschlossen

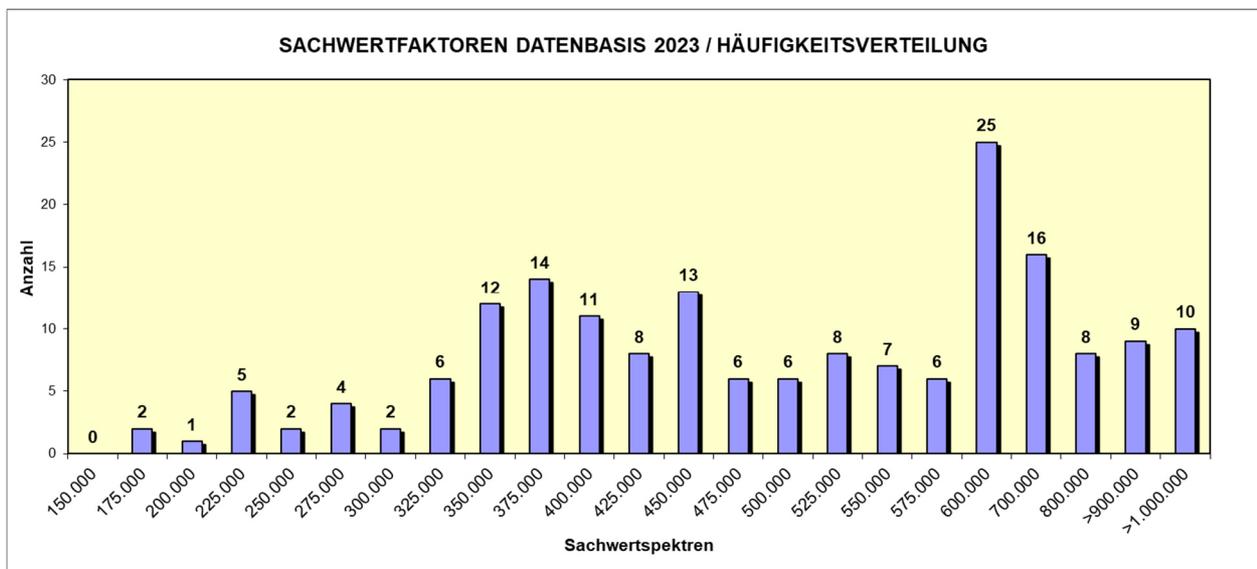
### A) Stadtweite Sachwertfaktoren (Ableitung für das Gesamtjahr 2023)

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 181 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 275 m<sup>2</sup> ermittelt (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 269, Min./Max. 216/322), die Wohnfläche lag bei 138 m<sup>2</sup>WF (nach Kappung: 135, Min./Max. 109/158), die wirtschaftliche RND bei 47 Jahren (nach Kappung: 45, Min./Max. 41/50), die Fläche bei 359 m<sup>2</sup> (nach Kappung: 314, Min./Max. 192/525) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/2,8).

Die vorläufigen Sachwerte wurden überwiegend in Spannen von jeweils rd. 25.000 € einsortiert (z.B. 200.000 € – 224.999 €, abgebildet in „200.000“). Für diese Spektren wurden Mittelwerte abgeleitet. Die Kauffälle ab 600.000 € wurden in Spektren von jeweils 100.000 € und ab 1.000.000 € in >1.000.000 € zusammengefasst.



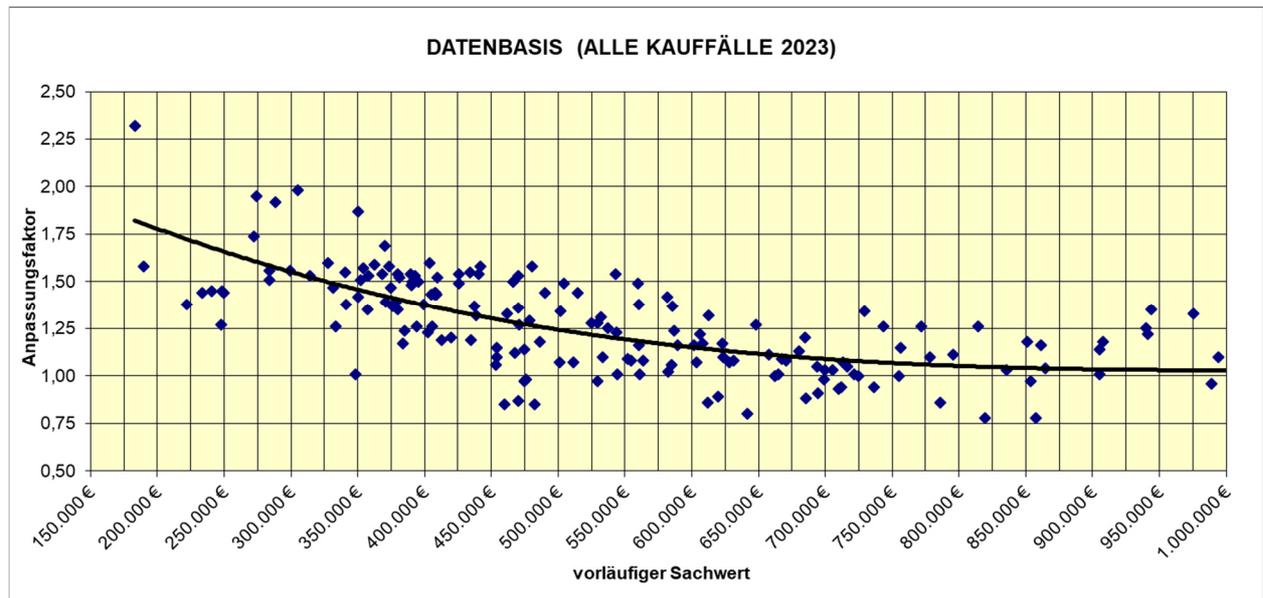
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



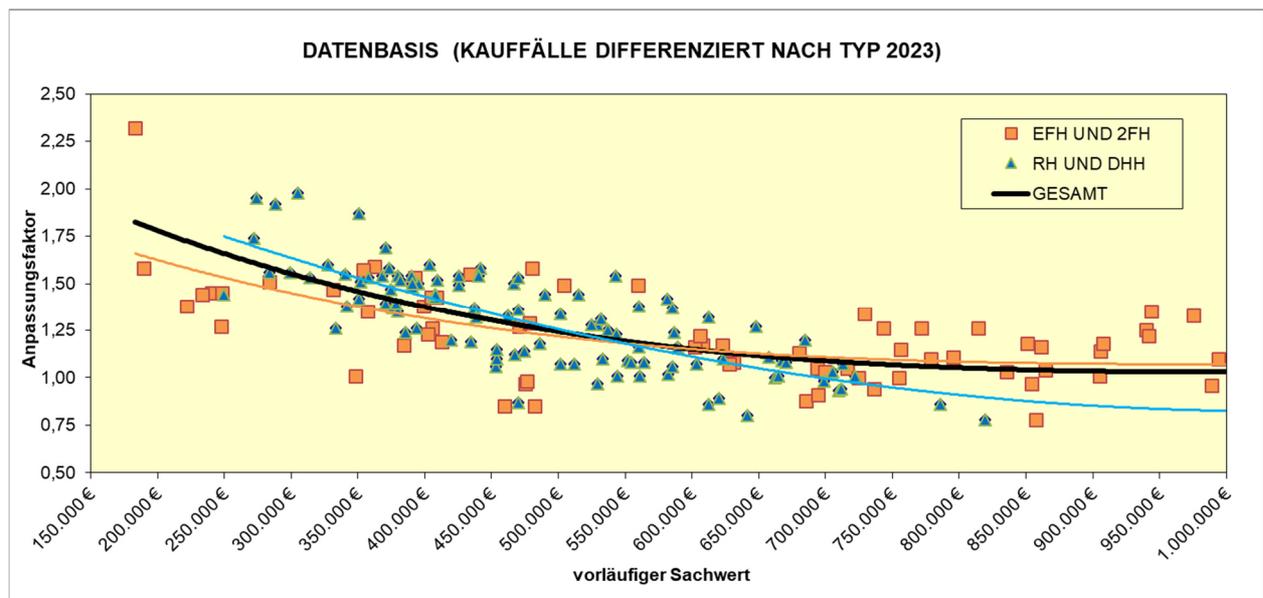
Im Bereich „bis 175.000“ liegen keine auswertbaren Kauffälle vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2023 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (1,0795 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,53 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (3,8347 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,4134$$

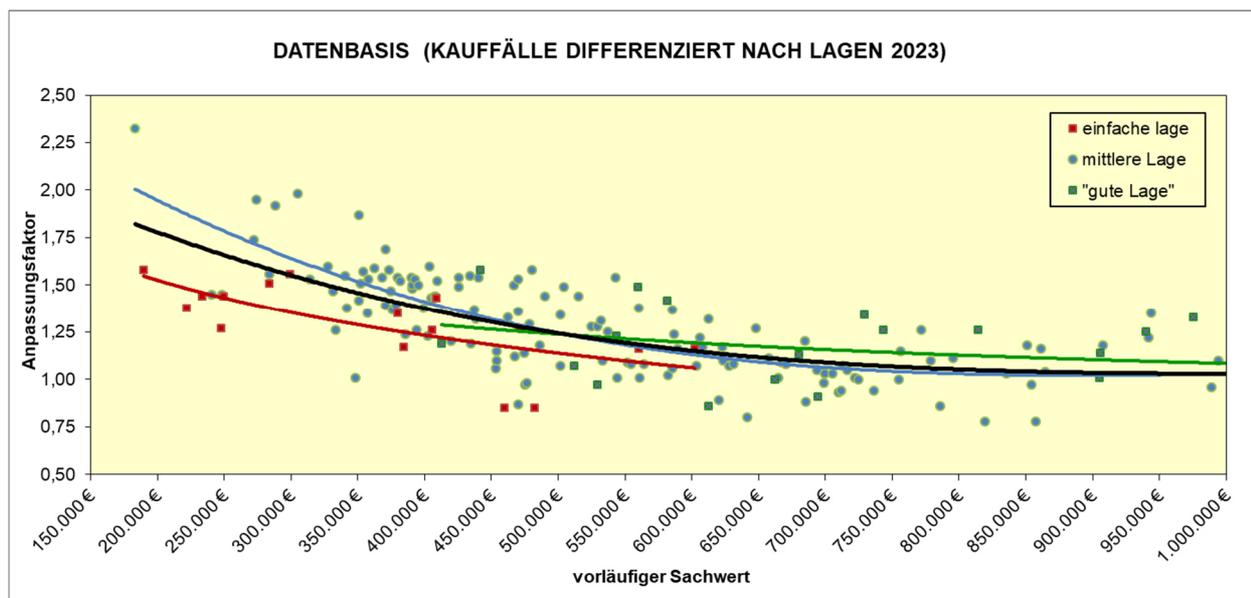


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien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



Der Verlauf der Trendlinien zeigt, dass sich die Funktionen zumindest bis zu 700.00 € weitestgehend überlagern – bis zu diesen vorläufigen Sachwerten sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren für alle Typen anwendbar.

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



Gegenüber den letztjährigen Untersuchungen zeigt sich erstmals, dass sich der Sachwertfaktor für einf. Lagen deutlich von der Trendlinie für die Gesamtheit entfernt. **Insofern bleibt bei der individuell erstellten Wertermittlung zu prüfen, ob der angewendete mittlere Sachwertfaktor entsprechend anzupassen ist.**

SACHWERTFAKTOREN 2023					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
100.000	2,06	300.000	1,55	500.000	1,24
125.000	1,99	325.000	1,50	525.000	1,22
150.000	1,91	350.000	1,46	550.000	1,19
175.000	1,84	375.000	1,41	575.000	1,17
200.000	1,78	400.000	1,38	600.000	1,15
225.000	1,72	425.000	1,34	700.000	1,09
250.000	1,66	450.000	1,30	800.000	1,05
275.000	1,60	475.000	1,27	900.000	1,03

Die tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren zeigt die **Ergebnisse nach der abgeleiteten Funktion** (Gesamtheit der untersuchten Kauffälle). Der ausgewiesene Faktor kommt zur Anwendung in den jeweiligen Spannen (vorl. Sachwert beispielsweise 200.000 € bis 224.999 € und Faktor 1,78).

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

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

Vereinfachtes Beispiel für die Anwendung des Sachwertfaktors auf **Grundlage der Auswertung für das Gesamtjahr 2023**:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz war 2023 für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 350.000 € ein Verkaufspreis von ca. 511.000 € (350.000 € x 1,46) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € waren im Mittel „nur“ rund 690.000 € (600.000 € x 1,15) am Markt erzielbar.

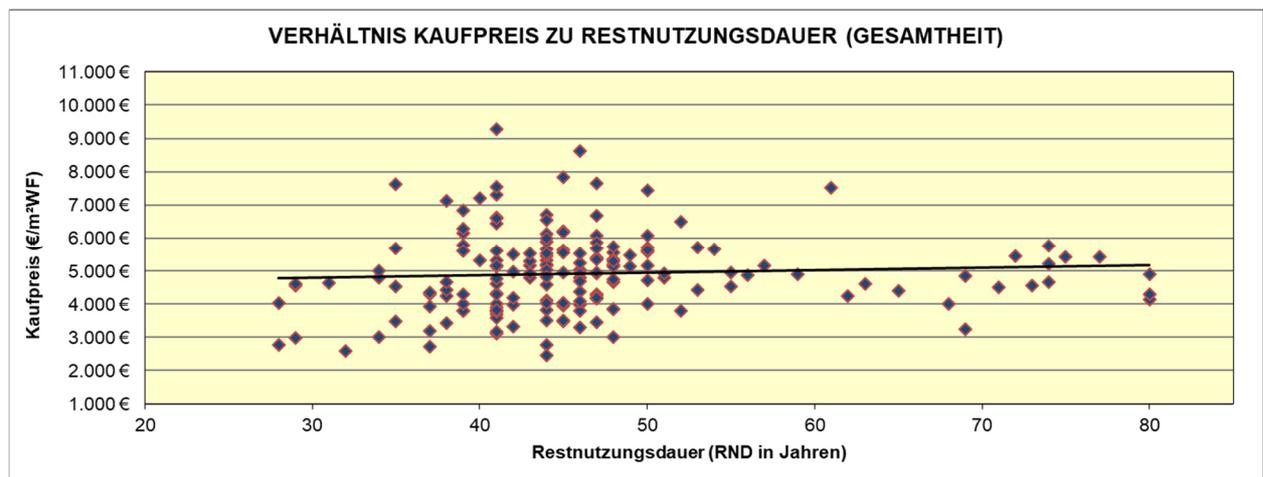
## B) Regionale Sachwertfaktoren

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

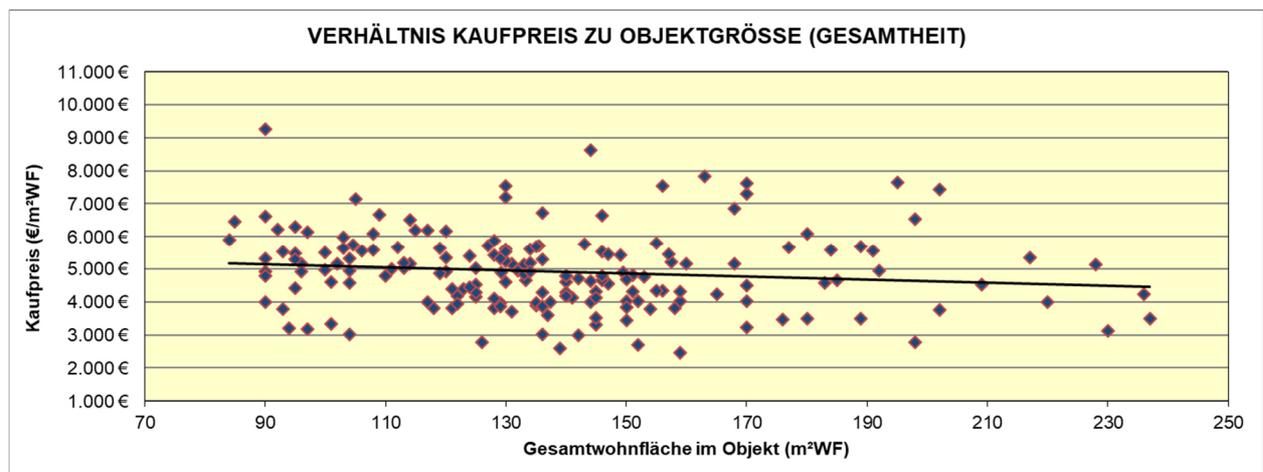
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Sachwertfaktoren abweichen (s.a. „Abschnitt D: Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF“).

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

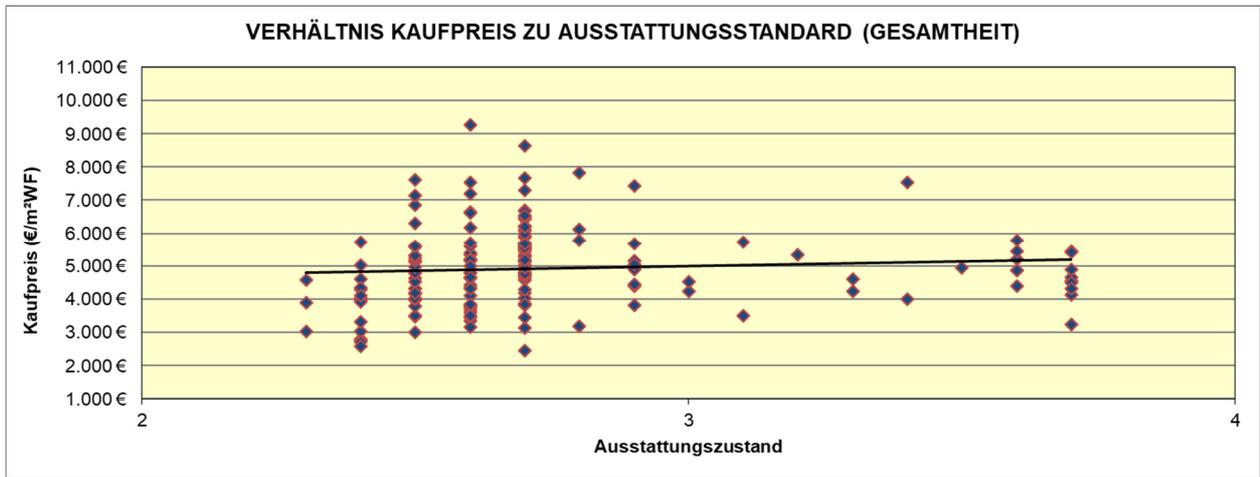
## C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



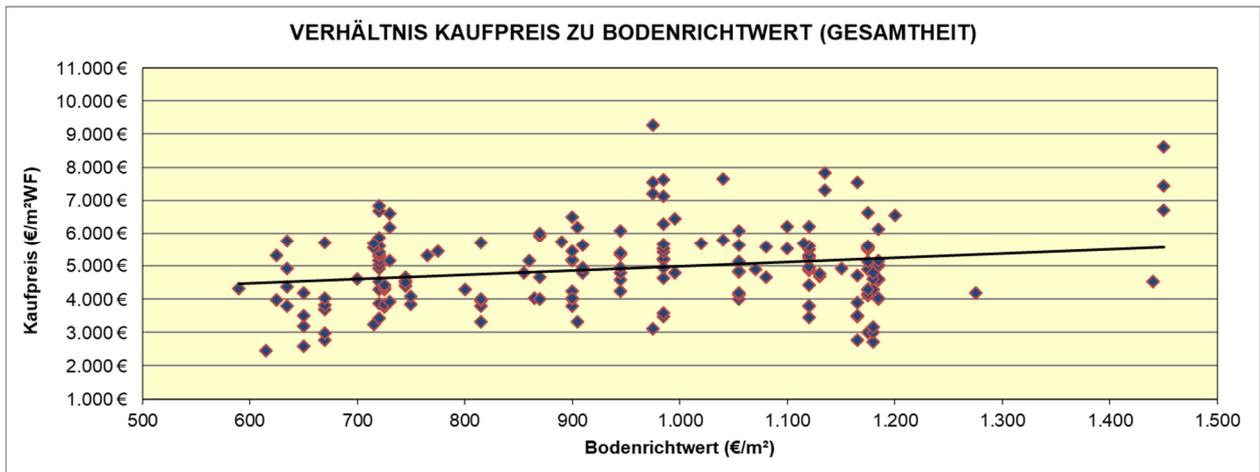
Aus dem Diagramm lässt sich eine leichte Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>WF) bei höherer Gesamtwohnfläche deutet sich an.



Untersucht wurde die naheliegende These, dass der Ausstattungszustand eines Objekts einen direkten Bezug zur Kaufpreisbildung hat. Das Ergebnis der Auswertung zeigt, dass sich dieser Zusammenhang bei Ausstattungszuständen bestenfalls in einer Tendenz ausdrückt.



Zu einer Bodenrichtwertzone werden Grundstücke mit ähnlichen Merkmalen zusammengefasst. Demnach spiegelt sich die Lagequalität eines Grundstücks i.d.R. auch in der Höhe des Bodenrichtwertes.

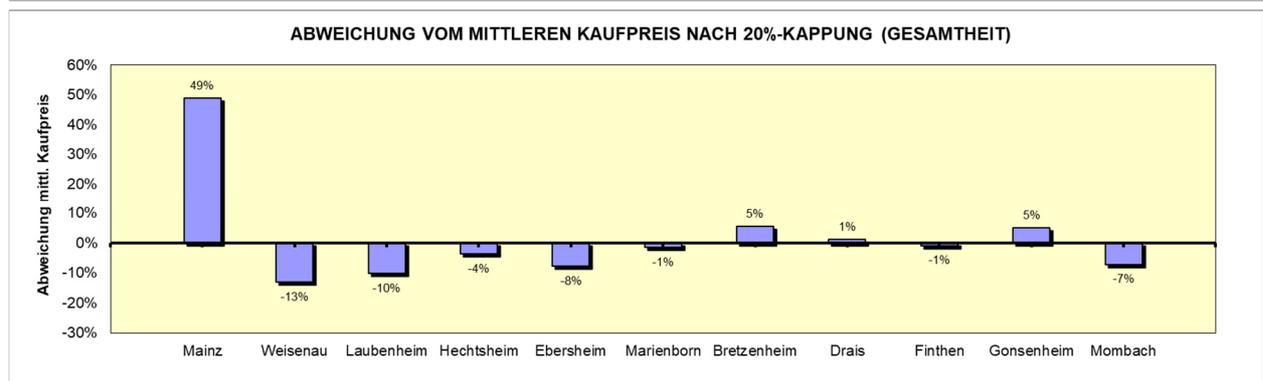
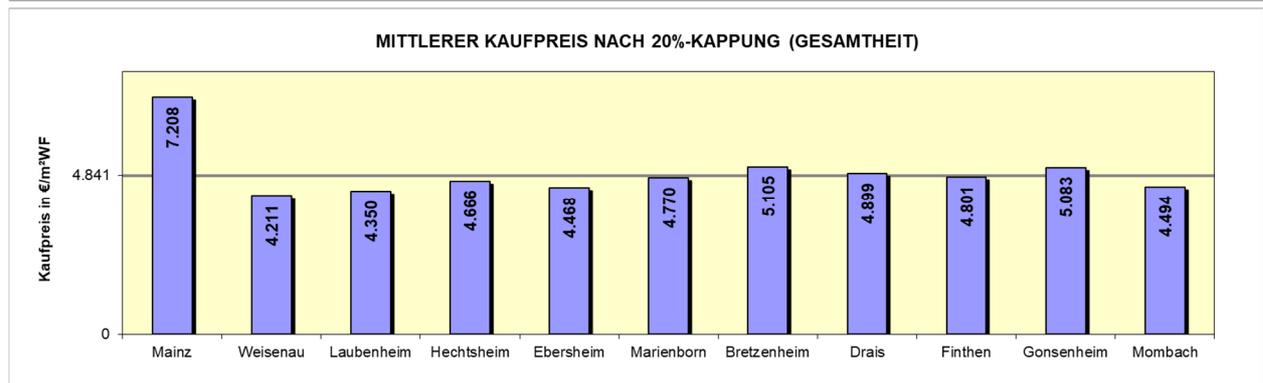
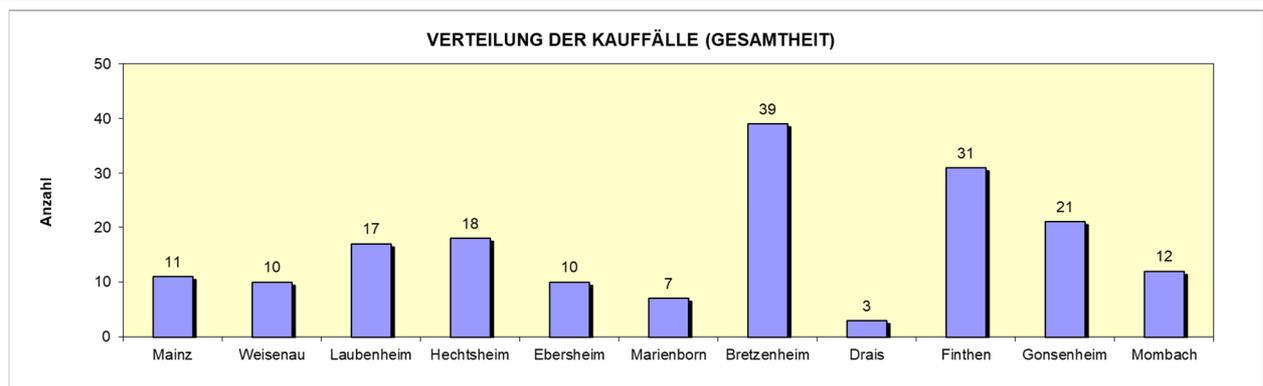
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin.

### D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF (alle Typen)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m<sup>2</sup>WF ab. Die mittl. Brutto-Grundfläche betrug im Jahr 2023 275 m<sup>2</sup> (nach Kappung: 269, Min./Max. 216/322), die Wohnfläche lag bei 138 m<sup>2</sup>WF (nach Kappung: 135, Min./Max. 109/158), die RND bei 47 Jahren (nach Kappung: 45, Min./Max. 41/50), die Grundstücksfläche bei 359 m<sup>2</sup> (nach Kappung: 314, Min./Max. 192/525) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/2,8).

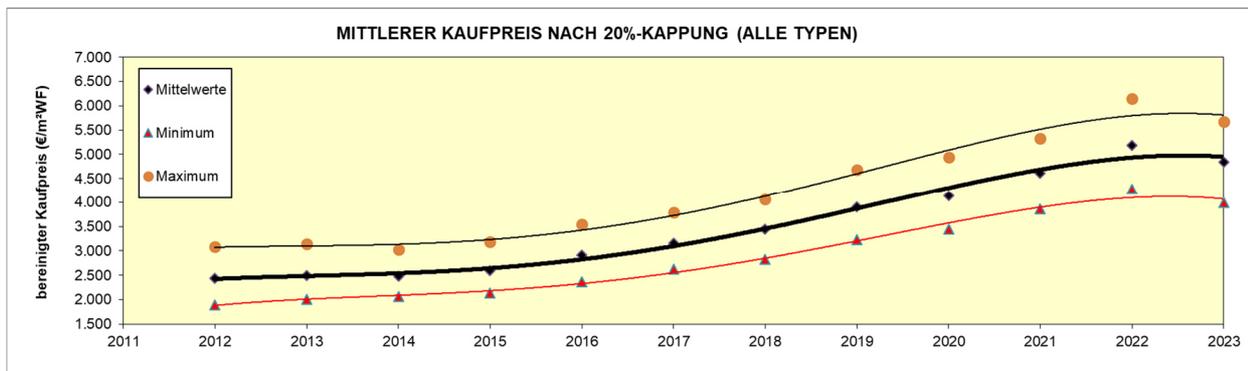
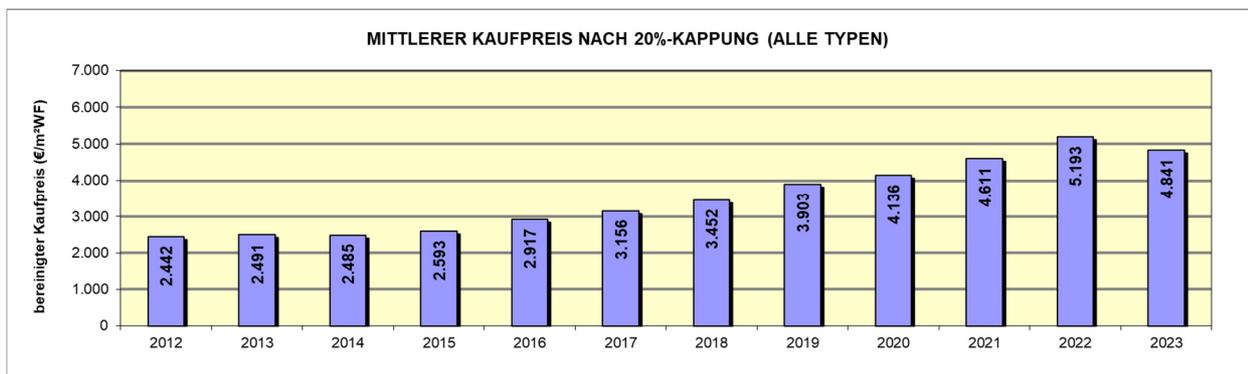
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	4.924	6.932	4.208	4.484	4.821	4.374	4.645	5.159	4.922	4.707	5.111	4.544
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.182	1.714	978	1.226	1.066	861	746	985	654	885	889	1.262
Anzahl (Gesamtheit)	179	11	10	17	18	10	7	39	3	31	21	12
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	4.841	7.208	4.211	4.350	4.666	4.468	4.770	5.105	4.899	4.801	5.083	4.494
Standardabweichung (20%-Kapp.)	512	481	561	644	536	269	404	351		436	587	836
Anzahl (20%-Kappung)	107	7	6	11	10	6	5	23	1	19	13	8
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		49%	-13%	-10%	-4%	-8%	-1%	5%	1%	-1%	5%	-7%
Minimum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.991	6.441	3.691	3.480	3.991	4.025	4.327	4.520		4.004	4.303	3.509
Maximum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	5.675	7.822	5.156	5.487	5.387	4.795	5.203	5.653		5.442	5.905	5.675



**E) Langjährige Kaufpreisentwicklung (alle Typen):**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)</b>	2.555	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957	4.241	4.654	5.271	4.924
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	789	690	708	843	850	895	907	996	1.019	1.155	1.182
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	163	294	319	180	214	203	190	220	149	183	179
<b>Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)</b>	2.491	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903	4.136	4.611	5.193	4.841
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	328	257	282	316	311	341	400	397	414	528	512
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	97	176	191	108	128	121	114	132	89	109	107
<b>Preisentwicklung zum Vorjahr</b>	2%	0%	4%	13%	8%	9%	13%	6%	11%	13%	-7%
<b>Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)</b>	2.000	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228	3.440	3.858	4.286	3.991
<b>Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)</b>	3.137	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680	4.941	5.335	6.157	5.675



F) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF (alle Typen):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	4.924	3.615	4.957	5.730
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.182	725	958	1.919
Anzahl (Gesamtheit)	179	16	143	20
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	4.841	3.639	4.922	5.714
Standardabweichung (20%-Kapp.)	512	451	450	1.248
Anzahl (20%-Kappung)	107	10	85	12
<b>Abweichung zum Mittelwert</b>		<b>-25%</b>	<b>2%</b>	<b>18%</b>
Minimum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.991	3.019	4.094	3.889
Maximum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	5.675	4.230	5.653	7.532

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

