

# Grundstücksmarktbericht Mainz 2017

(Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz



# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2017**

(Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016)

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: Wohnbebauung Rheinallee / Zollhafen (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

Die Landeshauptstadt Mainz ist und bleibt attraktiv. Die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten dazu, dass die Stadt in den letzten fünf Jahren um über 10.000 Einwohner anwuchs. Mehr als 216.000 Mainzer und Mainzerinnen wohnen inzwischen in Mainz. Der Dienstleistungssektor hat in Mainz eine weit überproportionale Bedeutung. Insgesamt entfallen fast 70 % aller lokalen Arbeitsplätze auf diesen Bereich. Als Wirtschaftsstandort ist die Landeshauptstadt weiterhin beliebt.

Damit einher geht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Immobilien. Neue Wohngebiete werden erschlossen, Gewerbegrundstücke bebaut. Der Zuwachs innovativer Unternehmen und handwerklich geprägter Betriebe im Gewerbegebiet „Wirtschaftspark Mainz-Süd“ zeigen dessen Attraktivität und die wirtschaftliche Bedeutung der Landeshauptstadt im Rhein-Main-Gebiet.

Das nach wie vor niedrige Zinsniveau für Immobilienkredite führt im Zusammenhang mit der stabilen Wirtschaftslage dazu, dass weiterhin das Betongold als Anlage sicher erscheint. Während die Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt um knapp 6 % stiegen, erreichte der Geldumsatz erneut einen historischen Höchstwert von rund 1,052 Milliarden Euro, ein Plus von über 36 % gegenüber dem Vorjahr. Offensichtlich teilen sich Wohnungssuchende den begrenzten Markt für die Immobilien in Mainz immer mehr mit Kapitalanlegern.

Der Immobilienmarkt wird durch zahlreiche Einflüsse geprägt, die für den Kaufinteressenten oft nicht im Detail zu erkennen oder zu erklären sind. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz trägt wieder dazu bei, allen Teilnehmern die Transparenz auf dem Mainzer Immobilienmarkt zu erhöhen. Er gibt einen Überblick über den Mainzer Grundstücksmarkt sowie über die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“.

Wie in den Vorjahren basieren die aktuellen Marktdaten auf der Auswertung der im Stadtgebiet von Mainz getätigten Kaufverträge durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. 2.262 Kaufverträge wurden erfasst. Für die Ableitung der wertrelevanten Daten wurden mehr als 2.100 Kaufverträge der Jahre 2015 und 2016 ausgewertet.

Die Erhebung dieser statistischen Daten ist ein alljährlicher Kraftakt, an dem auch in diesem Jahr wieder Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern anderer Ämter beteiligt waren. Unser Dank gilt deswegen allen Personen, die an der Erstellung des Grundstücksmarktberichts 2017 mitgewirkt haben.



**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>21</b>
Mitglieder des Gutachterausschusses .....	21
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	22
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	23
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	23
Leistungsstatistik .....	24
Der Gutachterausschuss im Internet .....	25
<b>Grundstücksmarkt in Mainz.....</b>	<b>27</b>
Grundstücksmarkt 2016 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	29
Wohnungsmarkt 2016 nach Preissegmenten .....	31
<b>Bodenrichtwerte per 01.01.2016 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
Erbbaurecht .....	41
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	45
Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau (EFH/2FH/RH/REH/DHH) .....	55
Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum .....	61
Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum .....	71
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	79
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G) .....	83
Übersicht Liegenschaftszinssätze .....	91
Erstverkäufe von Wohnungseigentum .....	93
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum .....	97
Kfz-Abstellplätze .....	105
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	107
Ertragsfaktoren .....	115
Übersicht Ertragsfaktoren .....	127
<b>Wohnungsmieten in Mainz .....</b>	<b>129</b>
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2017 (Auszug).....	130
<b>Anhang .....</b>	<b>133</b>
<b>Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>155</b>





# Mainz im statistischen Überblick

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

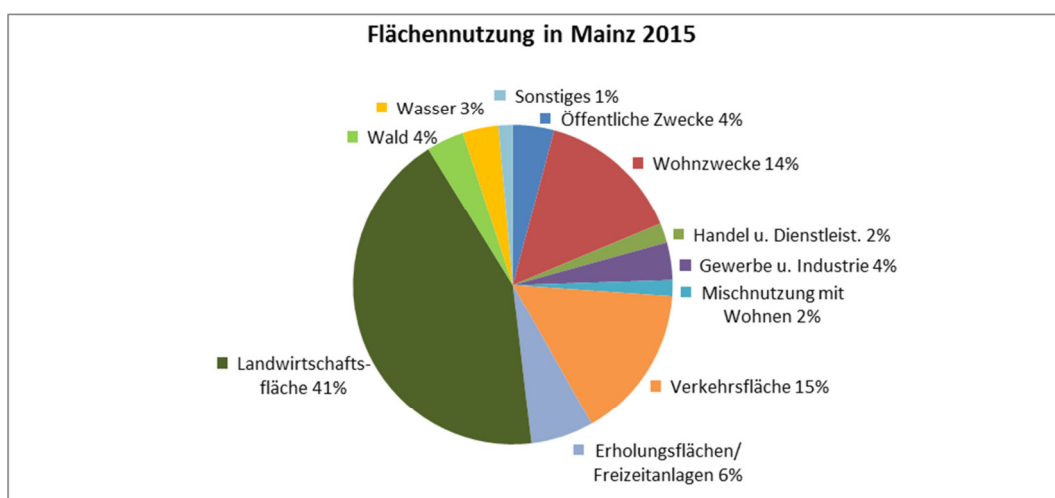
Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000-jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluss von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der Metropolregion Rhein-Main 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.

## Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2015 weisen die Siedlungsflächen mit 49 % (4.832 ha) einen etwas höheren Anteil an der Gesamtfläche auf als die Freiflächen mit 4.809 ha (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbauland, nicht nutz-bare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 717 ha (7,3 %). In den letzten Jahren gab es keine stärkeren Veränderungen in der Flächennutzung. Der Siedlungs- und Landwirtschaftsflächenanteil ging geringfügig zurück, während die Freiflächen nach den Rückgängen bis 2010 wieder minimal zunahmen.

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg-Münchfeld) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der 1.294 ha Siedlungsfläche, 12,6 % Freifläche und 0,3 % sonstige Fläche. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Mombach (72,0 %), Weisenau (68,7 %), Gonsenheim (61,7 %) und Bretzenheim (53,5 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82,8 %), Drais (75,3 %) und Finthen (71,0 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der Freiflächen entfielen seit 2010 auf Hechtsheim (+79,8 ha).



Datenquelle: Katasteramt Alzey 2016

### Fläche und Flächennutzung in Mainz 2005, 2010 und 2015

	31.12.2005		31.12.2010		31.12.2015	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.749	28%	2.704	28%	2.736	28%
darunter:						0%
GuF öffentliche Zwecke	453	5%	402	4%	392	4%
GuF Wohnzwecke	1.280	13%	1.334	14%	1.381	14%
GuF Handel u. Dienstleist.	145	1%	164	2%	191	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	350	4%	345	4%	344	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	153	2%	149	2%	150	2%
Verkehrsfläche	1.411	14%	1.452	15%	1.379	14%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	517	5%	592	6%	588	6%
Friedhofsflächen	76	1%	75	1%	73	1%
Betriebsflächen	18	0%	21	0%	56	1%
<b>Siedlungsfläche</b>	<b>4.772</b>	<b>49%</b>	<b>4.844</b>	<b>50%</b>	<b>4.832</b>	<b>49%</b>
Landwirtschaftsfläche	4.229	43%	4.110	42%	4.112	42%
- Ackerland	2.942	30%	2.788	29%	2.698	28%
- Grünland	71	1%	149	2%	239	2%
- Gartenland u. Obstbauland	978	10%	904	9%	900	9%
- Weingarten	197	2%	213	2%	212	2%
Wald	303	3%	354	4%	357	4%
Wasser	338	3%	339	3%	342	3%
<b>Freiflächen</b>	<b>4.869</b>	<b>50%</b>	<b>4.801</b>	<b>49%</b>	<b>4.809</b>	<b>49%</b>
Abbauland	84	1%	74	1%	73	1%
Sonstiges	51	1%	55	1%	61	1%
Sonstige Flächen gesamt	134	1%	129	1%	134	1%
<b>Fläche gesamt</b>	<b>9.774</b>	<b>100%</b>	<b>9.774</b>	<b>100%</b>	<b>9.774</b>	<b>100%</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2016, Liegenschaftskataster 2016

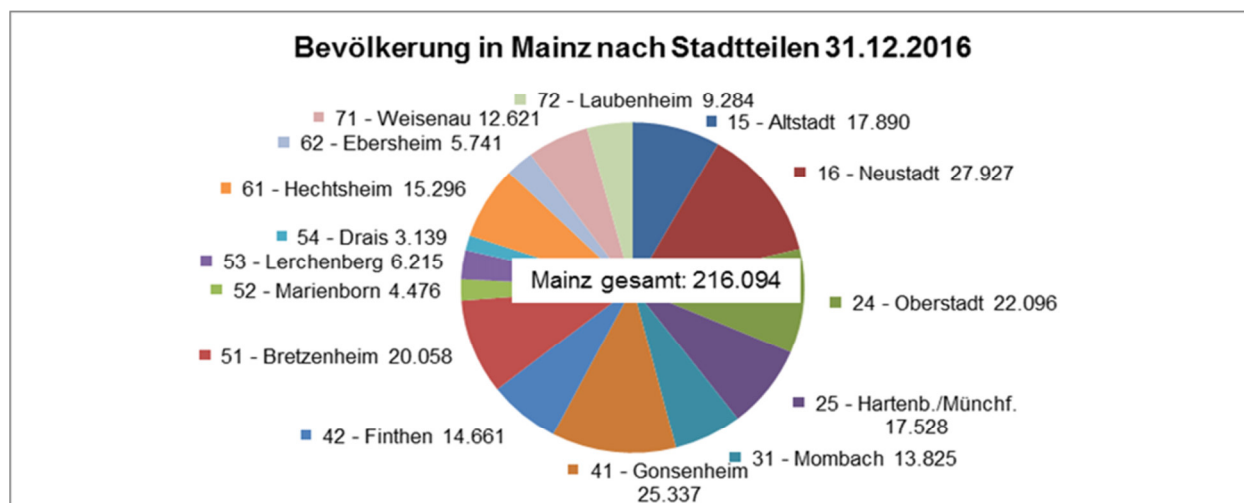
### Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2015

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamt 2015 in ha
	2015		+/- ha	2015		+/- ha	2015		+/- ha	
	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	
Mainz	1.127	87,1%	-0,1	163	12,6%	0,1	3,5	0,3%	0,0	1.294
Weisenau	275	68,7%	2,2	98	24,5%	-1,9	27,2	6,8%	-0,3	400
Laubenheim	274	31,1%	1,2	553	62,8%	-1,0	53,0	6,0%	-0,1	880
Hechtsheim	619	44,3%	79,8	763	54,6%	-73,9	15,3	1,1%	0,4	1.398
Ebersheim	168	16,9%	0,1	825	82,8%	-6,4	3,7	0,4%	0,0	996
Marienborn	120	41,0%	-0,1	171	58,6%	0,3	1,2	0,4%	-0,1	293
Bretzenheim	751	53,5%	-10,9	641	45,6%	5,3	13,6	1,0%	5,6	1.406
Drais	75	24,4%	1,1	232	75,3%	-1,2	1,0	0,3%	0,0	308
Finthen	314	28,4%	-85,7	784	71,0%	85,7	6,3	0,6%	0,0	1.104
Gonsenheim	677	61,7%	-0,3	418	38,1%	0,4	2,1	0,2%	-0,2	1.097
Mombach	431	72,0%	0,1	160	26,8%	-0,1	7,1	1,2%	0,0	598
<b>Stadt Mainz gesamt</b>	<b>4.832</b>	<b>49,4%</b>	<b>-12,6</b>	<b>4.809</b>	<b>49,2%</b>	<b>7,4</b>	<b>134</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,2</b>	<b>9.774</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2016

## Bevölkerungsstand

Am 31.12.2016 waren in Mainz 216.094 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies ist ein Zuwachs von 3.746 Personen (+1,8 %) gegenüber dem Jahresende 2015. Den größten Bevölkerungszuwachs gab es in den Stadtteilen Gonsenheim (+984/+4,0 %), Weisenau (+532/+4,4 %) und Oberstadt (+458/2,1%). In der Altstadt, Neustadt und Hartenberg-Münchfeld nahm die Einwohnerzahl um jeweils rd. 300 - 400 Personen zu. In den Stadtteilen Marienborn, Finthen, Mombach und Bretzenheim lag der Anstieg bei jeweils 100-250 Neubürgern. In Ebersheim, Laubenheim und Lerchenberg gab es einen leichten Anstieg in Drais und Hechtsheim einen leichten Rückgang (24 bzw. 28 Einwohner).



## Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

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
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2005*	197.041	31.507	- 76	- 5.446
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2009	199.752	29.846	+ 75	+ 494
31.12.2011	203.041	30.118	+ 195	+ 1.332
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
31.12.2015	212.348	36.260	+ 227	+ 2.719
31.12.2016	216.094	39.199	+ 356	+ 3.390

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

Mainz gilt als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. Allein in 2016 zogen per Saldo rund 3.390 Menschen mehr zu als die Stadt verließen. In diesem besonderen Jahr großer internationaler Flüchtlingsströme wurde der Zustrom per Saldo von Ausländern ohne deutschen Pass getragen. Ein knappes Zehntel des Einwohner-zuwachses 2016 resultiert aus dem höchsten natürlichen Saldo seit vielen Jahren: Im vergangenen Jahr wurden 356 Kinder mehr geboren als Personen verstarben.

## Beschäftigung

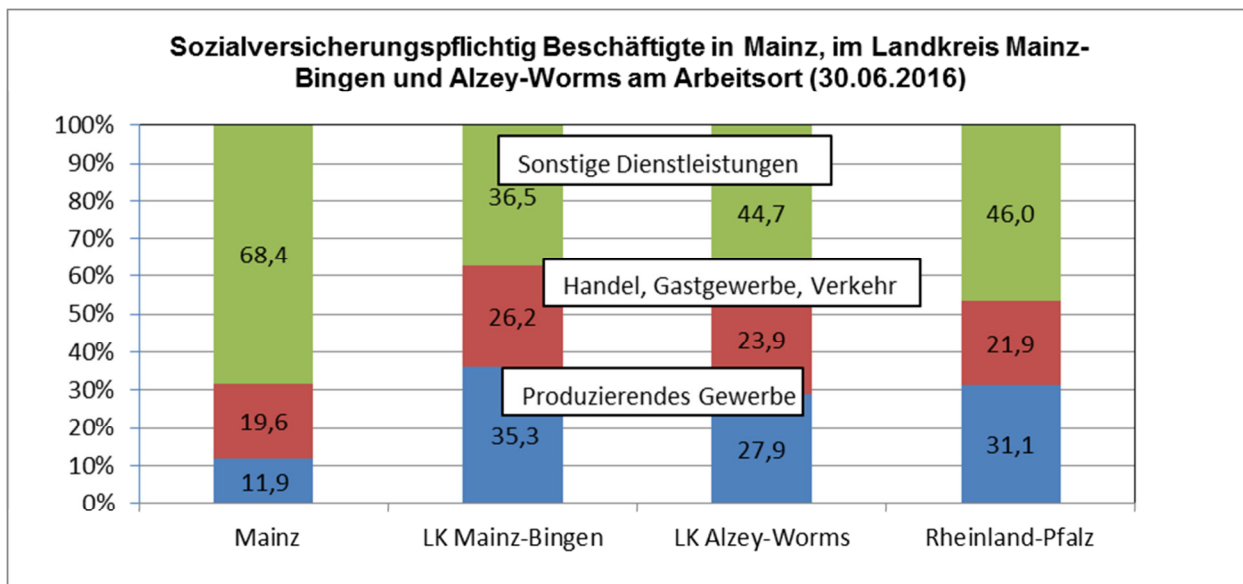
Die anhaltend gute konjunkturelle Entwicklung setzte sich am Arbeitsort Mainz bis zum 30.06.2016 mit einem Beschäftigungsplus in Höhe von +438 Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt fort; dies entspricht einem Wachstum von 0,4 %. Am Wohnort Mainz waren 78.540 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 1.189 mehr als noch im Vorjahr.

Mehr als 68 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; knapp 20 % arbeiten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und rd. 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 dort im Langzeitvergleich ein Rückgang des Produzierenden Gewerbes und eine positive Entwicklung des Dienstleistungsbereichs zu beobachten.

Wie auch in den letzten Jahren zählen 2016 am Arbeitsort Mainz mit 18.150 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (16,5 %) das „Gesundheitswesen“, mit 11.795 Stellen (10,7 %) „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ sowie mit 11.348 Beschäftigten „Information und Kommunikation“ zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Im Bereich „Gesundheit“ konnten 706 Stellen und in den Bereichen „Maschinen- / Fahrzeugbau“ sowie „Herstellung DV-Geräte, optische Erzeugnisse“ jeweils knapp 300 Stellen neu geschaffen werden. Andererseits gingen im „Finanz- und Versicherungswesen“ mehr als 700 Stellen verloren.

Am Wohnort Mainz zählen das „Gesundheitswesen“ (12.469 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte /Anteil an Gesamtbeschäftigung 15,95 %), das „Verarbeitende Gewerbe“ (8.956 / 11,4 %) und die Branche „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (8.084 / 10,3 %) zu den beschäftigungsintensivsten Branchen. Wie auch am Arbeitsort konnte die Beschäftigung in den Branchen „Gesundheitswesen“ (+457), und „Maschinen- / Fahrzeugbau“ (+118) gesteigert werden. Daneben sind in den Bereichen „Information und Kommunikation“ (+190) sowie „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (+168) neue Beschäftigte hinzugekommen.

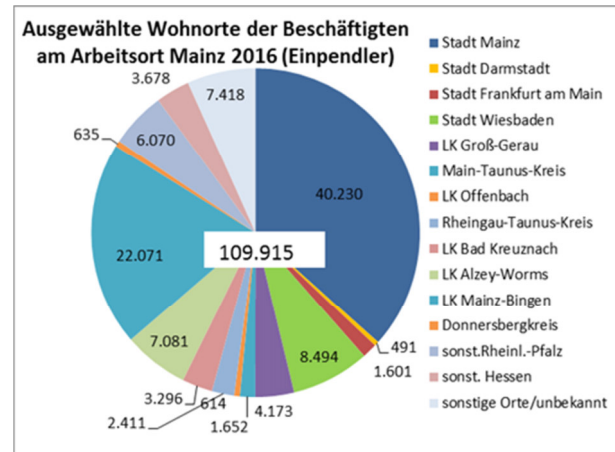
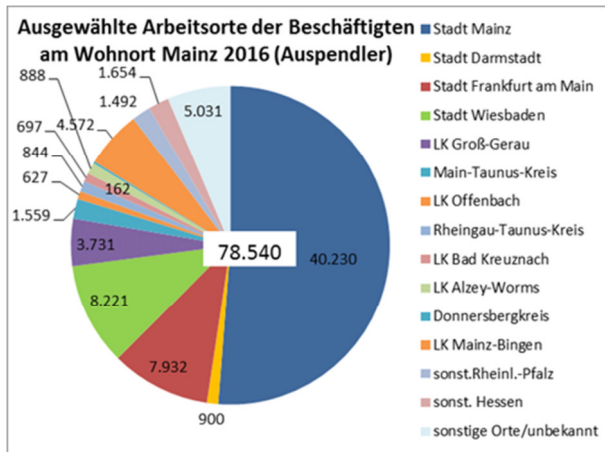


## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30. Juni 2015				30. Juni 2016			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	93,0	0,1	122	0,2	98	0,1	130	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	-		-		-		-	
C 10-12 Ernährungsgew., Tabakverarb.	1.747	1,6	999	1,3	1.642	1,5	1.039	1,3
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	391	0,4	422	0,5	393	0,4	413	0,5
C 20-23 Glasgewerbe, Keramik	3.845	3,5	3.389	4,4	3.767	3,4	3.378	4,3
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	479	0,4	379	0,5	489	0,4	397	0,5
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	537	0,5	617	0,8	801	0,7	702	0,9
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	381	0,3	181	0,2	356	0,3	180	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	193	0,2	2.120	2,7	481	0,4	2.238	2,8
C 31-33 Herst. von Möbeln und Repar.	529	0,5	553	0,7	560	0,5	583	0,7
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	18	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0
<b>C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt</b>	<b>8.424</b>	<b>7,7</b>	<b>8.682</b>	<b>11,2</b>	<b>8.535</b>	<b>7,8</b>	<b>8.956</b>	<b>11,4</b>
D Energieversorgung	924	0,8	507	0,7	914	0,8	517	0,7
E Wasserversorgung, Entsorgung	-		-		-		-	
F Baugewerbe	3.117	2,8	2.564	3,3	2.997	2,7	2.555	3,3
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.263	10,3	7.916	10,2	11.795	10,7	8.084	10,3
H Verkehr und Lager	6.204	5,7	5.418	7,0	6.325	5,8	5.449	6,9
I Gastgewerbe	3.279	3,0	2.660	3,4	3.369	3,1	2.696	3,4
J Information und Kommunikation	11.227	10,3	5.622	7,3	11.348	10,3	5.812	7,4
K Finanz- und Versicherungswesen	6.306	5,8	3.912	5,1	5.582	5,1	3.773	4,8
L Grundst.-, Wohnungswesen	636	0,6	654	0,8	654	0,6	639	0,8
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstl.	7.780	7,1	6.953	9,0	8.001	7,3	6.871	8,7
N sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	8.137	7,4	5.683	7,3	8.007	7,3	5.799	7,4
N 78 Zeitarbeit	3.889	3,6	1.937	2,5	4.050	3,7	1.987	2,5
O öffentliche Verwaltung	7.995	7,3	4.594	5,9	7.678	7,0	4.688	6,0
P Erziehung, Unterricht	7.397	6,8	5.167	6,7	7.214	6,6	5.188	6,6
Q Gesundheitswesen	17.444	15,9	12.012	15,5	18.150	16,5	12.469	15,9
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstl.	8.596	7,9	4.415	5,7	8.579	7,8	4.438	5,7
<b>Insgesamt</b>	<b>109.477</b>	<b>100</b>	<b>77.351</b>	<b>100</b>	<b>109.915</b>	<b>100</b>	<b>78.540</b>	<b>100</b>
A Land- und Forstwirtschaft	93	0,1	122	0,2	93	0,1	130	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	13.119	12,0	12.216	15,8	13.114	11,9	12.500	15,9
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	20.746	19,0	15.994	20,7	21.489	19,6	16.229	20,7
J-U sonstige Dienstleistungen	75.518	69,0	49.012	63,4	75.213	68,4	49.677	63,3
<b>Insgesamt</b>	<b>109.477</b>	<b>100</b>	<b>77.351</b>	<b>100</b>	<b>109.915</b>	<b>100</b>	<b>78.540</b>	<b>100</b>

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

## Arbeits- und Wohnorte der Beschäftigten in Mainz 2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Analog zur leichten Zunahme der Gesamtzahl der Beschäftigten in Mainz zwischen 2015 und 2016 stieg sowohl die Zahl der Mainzer, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben (+ 88) als auch die Zahl der Einpendler (+ 295). Der Anteil der Einpendler blieb mit 63,3 % allerdings konstant. Der Anteil der Mainzer Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz sank leicht auf 35,6 %, der aus Hessen nahm leicht auf 20,6 % zu. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.071 bzw. 20,1 %). Mit Abstand folgen die Stadt Wiesbaden (8.494) und der Landkreis Alzey-Worms (7.081). Gegenüber 2015 sank die Zahl der Einpendler aus den rheinhessischen Nachbarkreisen um rd. 300 Personen. Zunehmend kommen die Mainzer Einpendler aus weiter entfernten Wohnorten.

Von den 78.540 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 51,2 % in Mainz; die Zahl hat seit dem letzten Jahr leicht um 88 zugenommen. Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm mit 1.055 auf 38.306 aber deutlich stärker zu. Die Hauptzielorte waren auch 2016 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor Rüsselsheim, Ingelheim und Ginsheim-Gustavsburg.

Im langjährigen Vergleich haben sowohl Ein- wie Auspendler kräftig um rd. 15.000 zugenommen. Zwanzig Jahre zuvor (1996) pendelten nur rd. 55.000 Beschäftigte nach Mainz ein (2016: 69.630) und rd. 22.000 (2016: 38.306) aus der Stadt.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler) 2016

Wohnorte	2015	2016	+/-	Anteil 2015	Anteil 2016
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	109.477	109.915	438	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	40.142	40.230	88	36,7%	36,6%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	69.335	69.630	295	63,3%	63,3%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.195	22.071	-124	20,3%	20,1%
Landkreis Alzey-Worms	7.215	7.081	-134	6,6%	6,4%
Landkreis Bad Kreuznach	3.370	3.296	-74	3,1%	3,0%
Donnersbergkreis	648	635	-13	0,6%	0,6%
Land Rheincl.-Pfalz o. Mainz	39.631	39.153	-478	36,2%	35,6%
Stadt Wiesbaden	8.392	8.494	102	7,7%	7,7%
Landkreis Gross-Gerau	4.097	4.173	76	3,7%	3,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.449	2.411	-38	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.652	1.629	-23	1,5%	1,5%
Stadt Frankfurt am Main	1.572	1.601	29	1,4%	1,5%
Landkreis Offenbach	605	614	9	0,6%	0,6%
Stadt Darmstadt	485	491	6	0,4%	0,4%
Land Hessen	22.340	22.623	283	20,4%	20,6%

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler) 2016

Arbeitsorte	2015	2016	+/-	Anteil 2015	Anteil 2016
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	77.351	78.540	1.189	100,0%	100,0%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	40.142	40.230	88	51,8%	51,2%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	37.251	38.306	1.055	48,2%	48,8%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	4.431	4.572	141	5,7%	5,8%
Landkreis Alzey-Worms	907	888	-19	1,2%	1,1%
Landkreis Bad Kreuznach	669	697	28	0,9%	0,9%
Donnersbergkreis	142	162	20	0,2%	0,2%
Land Rheincl.-Pfalz o. Mainz	7.460	7.811	351	9,6%	9,9%
Stadt Wiesbaden	8.186	8.221	35	10,6%	10,5%
Landkreis Gross-Gerau	3.609	3.731	122	4,7%	4,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	799	844	45	1,0%	1,1%
Main-Taunus-Kreis	1.520	1.559	39	2,0%	2,0%
Stadt Frankfurt am Main	7.888	7.932	44	10,2%	10,1%
Landkreis Offenbach	599	627	28	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	895	900	5	1,2%	1,1%
Land Hessen	25.134	25.468	334	32,5%	32,4%

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

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

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

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

## **Beamte**

Mainz war im Jahr 2016 Dienort für 8655 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.525 Personen tätig; im Landesdienst 6.500 und im Gemeindedienst 630.

## **Arbeitslosigkeit**

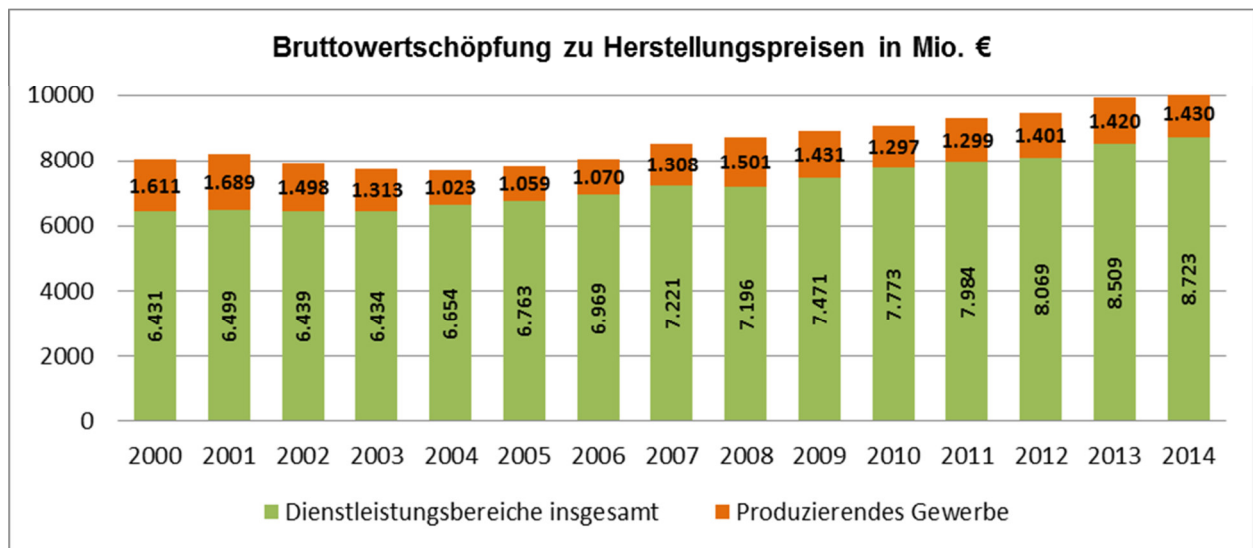
Im Jahr 2016 waren durchschnittlich 7.419 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,5 % (Rheinland-Pfalz: 5,1 %). Es waren durchschnittlich 189 Personen mehr arbeitslos gemeldet als im Vorjahr. In den ersten Monaten des Jahres bewegten sich die Arbeitslosenzahlen uneinheitlich etwas über bzw. etwas unter dem Jahresdurchschnitt. Mit 7.671 arbeitslos gemeldeten Personen markierte der August den Höchststand und der Juni mit 7.300 Personen den Tiefststand. Im vierten Quartal sanken die Arbeitslosenzahlen unter den Durchschnitt, was auf einen milden Winter zurückzuführen ist und ggf. eine Belebung durch das Weihnachtsgeschäft zurückzuführen ist.

## **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 2014 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 2014 fort. Gegenüber 2013 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt jeweils um 2,2 % gewachsen. Wachstumsträger war das Dienstleistungsgewerbe mit einem Plus von 2,5%, während das Produzierende Gewerbe, das aber nur noch 14 % der Bruttowertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, einen Wachstumsgewinn von 0,7% aufwies. Der langfristige Trend des Dienstleistungswachstums ist damit jedoch nicht aufgehoben. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen erreichte 73.430 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % gestiegen und erreichte damit einen den Landesdurchschnitt um 13,3 % übersteigenden Wert. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen erreichte 2014 den Rekordwert von 153.109.





**Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2014**

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR							
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstl.	öffentliche und private Dienstleister
2000	8053	11	1611	6431	2596	1753	2082
2002	7948	12	1498	6439	2510	1862	2067
2004	7689	12	1023	6654	2468	2061	2125
2006	8052	13	1070	6969	2698	2042	2230
2008	8713	15	1501	7196	2675	2148	2373
2009	8915	13	1431	7471	2761	2228	2482
2010	9083	13	1297	7773	2711	2506	2556
2011	9298	15	1299	7984	2722	2552	2710
2012	9485	14	1401	8069	2720	2558	2791
2013	9945	16	1420	8509	2800	2792	2918
2014	10167	15	1430	8723	2837	2842	3044

Quelle: Statistisches Landesamt 2017, Bad Ems

**Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2014**

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						
				je Erwerbstätigen			
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land	Insgesamt	2000 = 100	Landeswert = 100	Erwerbstätige
	Mill. Euro		in %	Euro			in 1.000
2000	8.928	100	9,5	64.792	100	124,3	137.787
2002	8.787	98,4	9,1	63.354	97,8	119,2	138.697
2004	8.485	95,0	8,5	62.749	96,8	114,0	135.218
2006	8.900	99,7	8,5	63.978	98,7	112,5	139.118
2008	9.685	108,5	8,7	67.584	104,3	115,8	143.298
2009	9.937	111,3	9,2	68.298	105,4	120,1	145.498
2010	10.094	113,1	8,8	68.624	105,9	114,5	147.086
2011	10.351	115,9	8,7	69.265	106,9	111,8	149.435
2012	10.557	118,2	8,7	69.822	107,8	111,4	151.196
2013	11.059	123,9	8,9	72.428	111,8	113,5	152.684
2014	11.301	126,6	8,9	73.430	113,3	113,3	153.901

Quelle: Statistisches Landesamt 2016, Bad Ems

## Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2014 wurden in Mainz 5.632 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 27.388 €. Dieser Wert lag um 3,6 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Speyer und Neustadt an der Weinstraße sowie sieben weiteren rheinlandpfälzischen Landkreisen, u.a. Mainz-Bingen (34.002 €) und Alzey-Worms (27.763 €), 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 11,5 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz. Das unterdurchschnittliche Wachstum des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2005 auf 2014 (+17,2 %) 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 auch aus dem Ausland beliebt, die ein eher geringeres Einkommen mitbringen

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2014 20.841 € je Einwohner und lag damit knapp im Landesdurchschnitt (21.781 €). Landesweit nahm Mainz den 24. Platz ein. Die einkommensstärksten Gebiete sind der Landkreis Mainz-Bingen (26.177 €), die kreisfreie Stadt Neustadt a.d.W. (24.580 €), die Landkreise Bad Dürkheim (24.556 €,) Rhein-Pfalz (24.415 €) und neu aufgerückt Bernkastel-Wittlich (23.533 €). 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.

### Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	2000=100 %	je Einwohner	2000=100
2000	22.069	100,0%	17.148	100,0%
2005	23.371	105,9%	18.959	110,6%
2008	24.917	112,9%	19.238	112,2%
2009	25.099	113,7%	19.664	114,7%
2010	25.383	115,0%	19.905	116,1%
2011	26.067	118,1%	20.195	117,8%
2012	26.457	119,9%	20.282	118,3%
2013	27.064	122,6%	20.671	120,5%
2014	27.388	124,1%	20.841	121,5%

Quelle: Stat. Landesamt 2017, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

## Wohnungsbau

Zum 31.12.2015 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 114.685 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2014 entspricht dies einer Zunahme von mehr als 1.000 Wohnungen (+ 0,9%). Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 212.348 Personen (2015) belegten durchschnittlich 1,85 Personen eine Wohnung. Jedem Mainzer stand durchschnittlich eine Wohnfläche von 42,4 qm zur Verfügung. Die Zahl der genehmigten Wohnungen (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) stieg im Jahr 2016 auf 1278, was nahezu einer Verdopplung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Jahr 2016 wurden 942 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt, dies entspricht etwa dem Niveau der beiden Vorjahre.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2014, 2015 und 2016

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Wohnungen Insgesamt	937	650	1.278	982	927	942
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	88	109	132	146	90	115
Wohnfläche in qm	76.649	64.102	109.720	94.330	70.732	80.864

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches. Landesamt, Bad Ems, 2017 (Der Wohnungsbestand wird auf den Ergebnissen des Zensus 2011 fortgeschrieben.)

## Nicht-Wohnungsbau

Die 2016 fertiggestellte Fläche im Nichtwohnungsbau hat sich gegenüber dem Niveau der Vorjahre nochmals deutlich auf nunmehr 78.675 qm erhöht. Dies ist vor allem auf ein Flächenplus bei den nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zurückzuführen. Insbesondere die fertiggestellte Nutzfläche im Bereich „Handels- und Lagergebäude“ war 2016 mit knapp 40.000 qm sehr hoch. Die 2016 zum Bau genehmigte Fläche liegt hingegen um mehr als 20.000 qm unter dem Vorjahreswert. Hierbei spielte die Flächenabnahme bei der Genehmigung von Handels- und Lagergebäuden eine maßgebliche Rolle. Deutlich mehr genehmigte Fläche gab es 2016 im Segment der Hotels und Gaststätten.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2014 bis 2016

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
<b>Insgesamt</b>	<b>69.830</b>	<b>82.558</b>	<b>61.181</b>	<b>57.167</b>	<b>34.988</b>	<b>78.675</b>
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	1.677	26.944	8.108	29.793	1.765	628
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	4.562	2.679	2.428	0	5.621	419
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	34.300	49.360	19.307	18.309	16.323	66.878
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	16.211	631	1.650	938	4.565	11.174
-Handels- und Lagergebäude	13.502	33.518	6.444	6.052	7.276	39.176
- Hotels und Gaststätten	0	1.515	9.598	320	0	3.639
- Anstaltsgebäude	0	5.974	0	4.685	0	1.635
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	4.587	7.722	1.615	6.314	4.482	11.254
Sonstige Nichtwohngebäude	29.291	3.575	31.338	9.065	11.279	10.750

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches. Landesamt Bad Ems, 2017

## Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz beliefen sich im Jahr 2015 auf 1.355 € je Einwohner, dies entspricht fast genau dem Vorjahreswert (2014: 1.358 € je Einwohner). Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit den dritten Rang nach Ludwigshafen und Koblenz. Landesweiter Spitzenreiter ist der Landkreis-Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 1.763 €, noch vor Ludwigshafen (1.696 €), Koblenz (1.391 €) und Mainz.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Kreisfreie Städte und Landkreise 2017, Seite 118

## 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. 2016 gab es in Mainz 49 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (+1 im Vergleich zu 2015). In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren wieder etwas mehr Beschäftigte angestellt, insgesamt 7.471, also 172 mehr als im Vorjahr.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Betriebe	54	55	51	47	48	49
Beschäftigte	7.297	7.499	7.308	7.220	7.399	7.471
Bruttogehaltssumme in 1000	386.487	407.748	385.364	387.600	399.016	419.838
Auslandsumsatz in 1000 €	795.093	790.552	708.948	711.119	740.763	801.645
Umsatz in 1000 €	2.340.095	2.322.596	1.674.023	1.661.117	1.702.101	1.761.124

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2017 Bad Emms

## Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2016 mit 23.734 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 7,6 % (Kaufkraftkennziffer 107,6) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und 7,8 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (21.800 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2016

## Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 37.620 Studierenden am Standort Mainz auch andere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen, wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2016/2017 30.967 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.356. Weitere 1.267 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen  
Mai 2017

## Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz in der "Gutachterausschussverordnung" (GAVO) sowie in §2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Amtsbezirk eines Vermessungs- und Katasteramtes zu bilden, sowie für die Städte mit einer behördlichen Vermessungsstelle. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt fünf Jahre.

Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus dem Vorsitzenden, einem Vertreter und 16 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und 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 der behördlichen Vermessungsstelle wahrgenommen – in Mainz ist dies die Abteilung Vermessung und Geoinformation im Bauamt der Stadt. Im übrigen Landesgebiet sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern eingerichtet.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:

[www.gutachterausschuesse.rlp.de](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 31.12.2020.

Busch, Richard	Vorsitzender	
Hofmann, Alexander	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter		
Ammann-Seeliger, Heike	Juber, Rainer	Römer, Frank
Deisen, Dirk	Kern, Felix	Schornsheim, Heiner
Ehrenberg, Birger	Kiefer, Josef	Strokowsky, Peter
Enders, Willi	Knoll, Wilfried	Weihgold, Jürgen
Feldmann, Susanne	Neuroth, Elmar	
Holzmann, Reiner	Nikolaus, Peter	

## 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

Fecher, Anton

Hüttl, Petra

Klein, Berthold

Petry, Bardo

Schäfer, Reinhold

Telefon: 06131 - 12 3647

Fax: 06131 - 12-2298

E-Mail: [gutachterausschuss@stadt.mainz.de](mailto: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

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
63	92	74	69	78	214	140	40	32	42	40	37	41	41

### 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 2016 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.

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
30	53	93	73	88	84	110	125	117	117	186	165	162	158

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 2016 sind insgesamt die Daten von rund **77.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

### Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte</b>	142	119	82	73	53	44	78	75	59	56
<b>Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)</b>	14	3	-	3	-	-	-	-	1	-
<b>Grundstücksmarktbericht</b>	197	221	62	22	28	22	26	33	24	27
<b>Übersicht Gewerbemieten 2003**</b>	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.

Anzahl der Anträge:

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
68	50	41	33	42	30	31	24	29	28	23	41	33	25

## **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
- 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 2016 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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WTE - Erstverk.	219	179	138	197	274	252	371	322	485	428	442
WTE - Weiterverk.	857	985	1.030	1.060	1.306	1.300	1.306	1.180	1.041	920	955
BE - Wohnen	522	552	602	561	655	614	664	583	554	454	507
BE - Gewerbe	74	49	55	31	55	44	56	49	51	35	48
UN - Wohnen	88	104	103	85	143	148	79	50	70	52	96
UN - Gewerbe	7	24	14	17	20	14	15	24	27	18	23
LA	50	41	52	64	45	45	79	44	52	69	80
SO	53	35	39	66	26	54	83	80	147	107	87
nicht auswertbar	92	90	84	203	57	72	29	41	37	52	24
<b>zusammen</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>	<b>2.135</b>	<b>2.262</b>

Flächenumsatz (ha)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	30	25	28	23	27	25	29	26	25	20	22
BE - Gewerbe	25	24	41	38	29	21	42	26	10	11	19
UN - Wohnen	7	7	7	11	12	10	7	8	10	8	7
UN - Gewerbe	3	6	4	4	7	17	5	16	10	3	14
LA	35	12	26	36	21	17	37	14	38	27	24
SO	6	8	8	14	2	8	6	13	6	22	9
<b>zusammen</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>	<b>92</b>	<b>94</b>

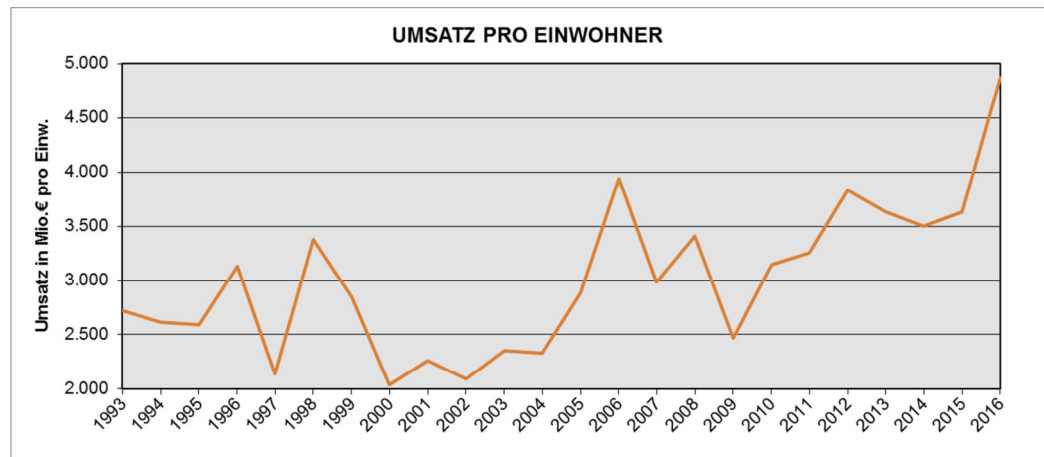
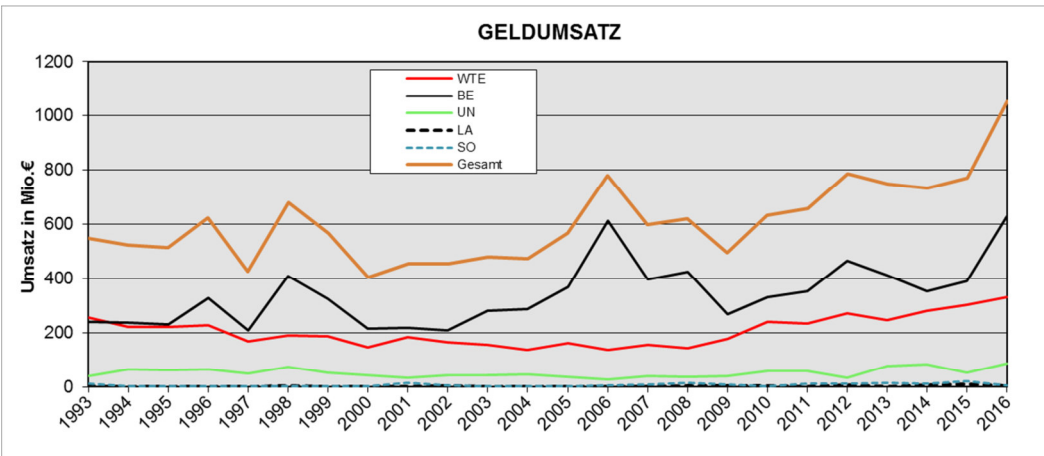
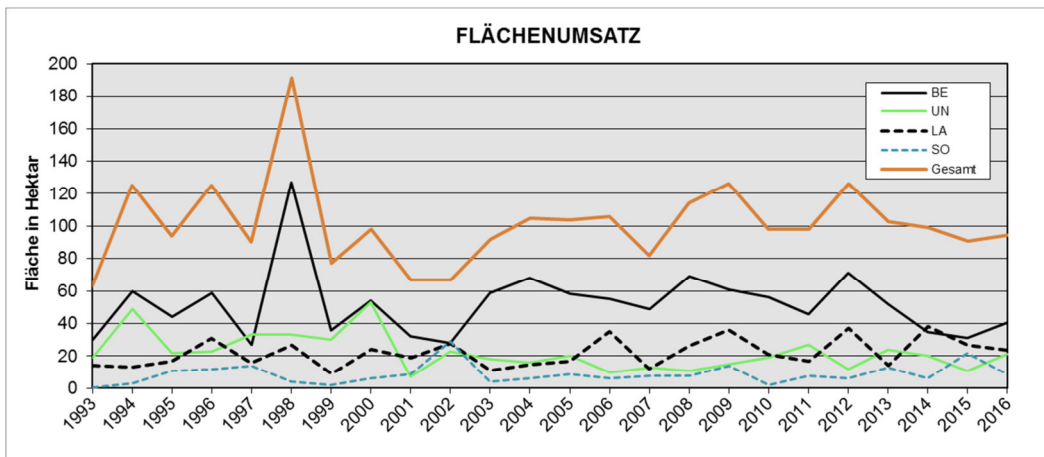
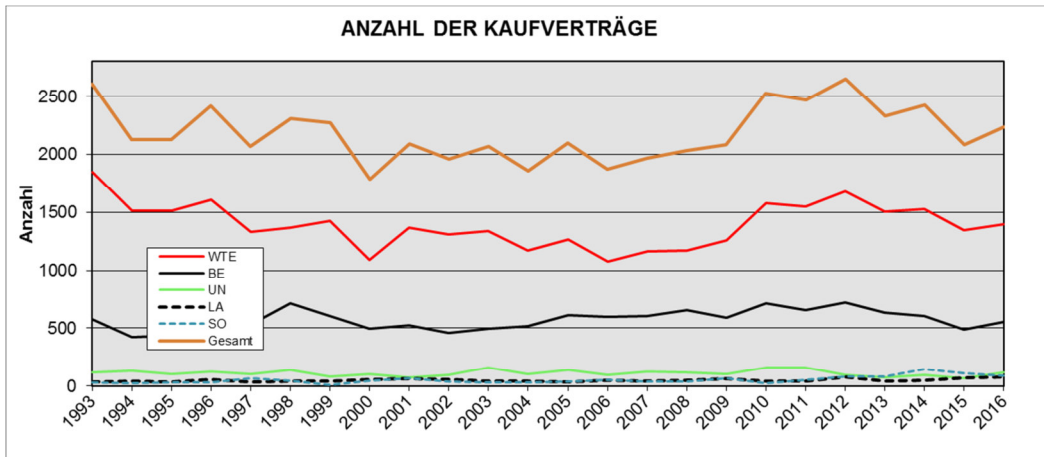
Geldumsatz (Mio.€)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WTE - Erstverk.	45	35	28	51	84	75	118	93	131	167	171
WTE - Weiterverk.	92	121	116	127	156	160	154	152	150	135	159
BE - Wohnen	290	233	225	188	221	235	288	267	265	295	376
BE - Gewerbe	322	163	200	79	111	119	176	146	87	93	254
UN - Wohnen	22	24	28	30	47	35	23	52	61	41	58
UN - Gewerbe	5	14	8	8	11	24	11	25	21	13	28
LA	1,6	0,6	2,2	2,7	2,0	0,9	5,0	0,8	7,3	8,3	3,1
SO	3,6	7,3	13,3	8,2	0,8	10,2	10,4	14,2	10,4	19,8	4,3
<b>zusammen</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>	<b>771</b>	<b>1.052</b>

Umsatz / Einw.	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Einwohner [Tsd.]	199	200	199	200	201	203	205	207	209	212	216
<b>[€ / Einw.]</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>	<b>3.632</b>	<b>4.870</b>

<b>Zwangsversteigerungen (ZV)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
WTE	57	48	34	38	63	28	16	20	14	10
BE	7	9	12	12	8	11	11	3	4	6
UN	-	1	1	2	1	-	-	1	-	-
LA	-	2	-	-	1	2	-	-	-	1
<b>zusammen</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>	<b>18</b>	<b>17</b>

<b>Geldumsatz [Mio. €] mit ZV</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
WTE	4,5	3,1	2,0	3,0	4,0	1,9	1,6	3,2	0,5	1,0
BE	5,0	6,6	4,2	4,0	2,7	11,7	4,4	0,8	1,9	4,8
UN	-	0,02	0,04	0,6	0,1	-	-	0,3	-	-
LA	-	0,05	-	-	0,0	0,3	-	-	-	0,0
<b>zusammen</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>	<b>2,4</b>	<b>5,8</b>

# Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick



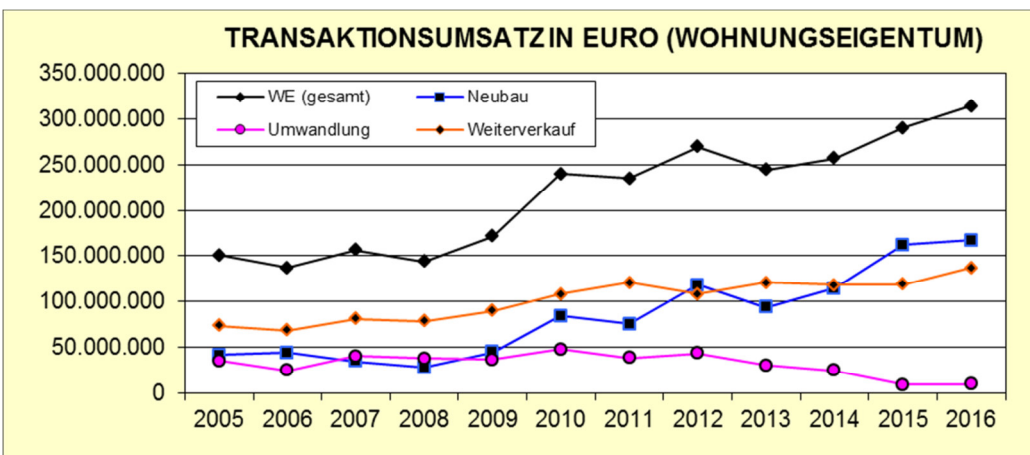
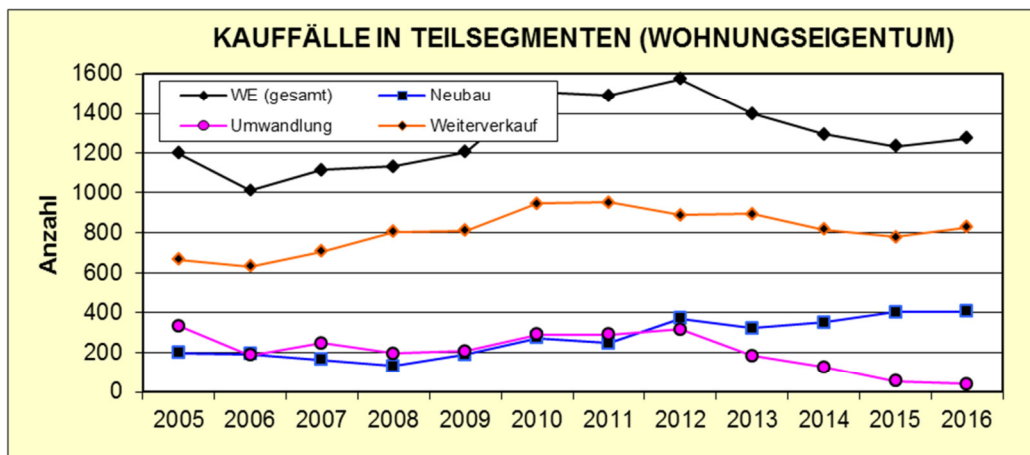
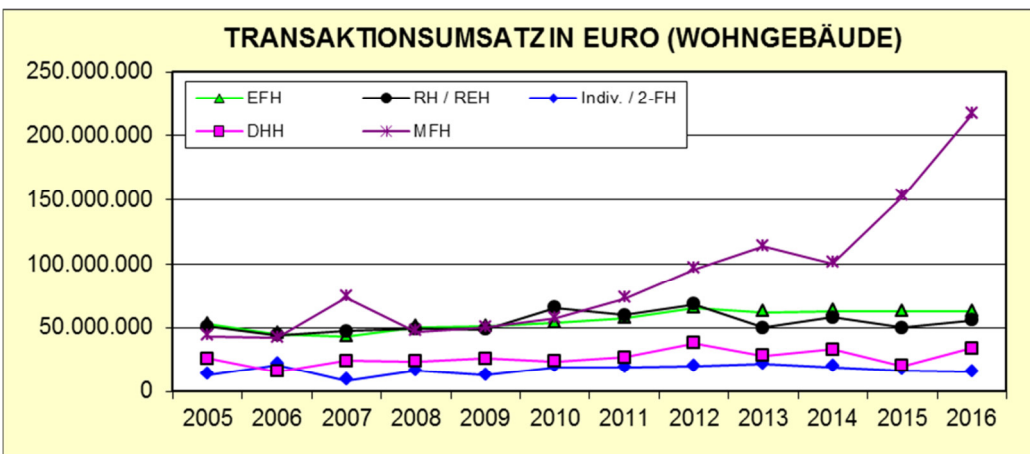
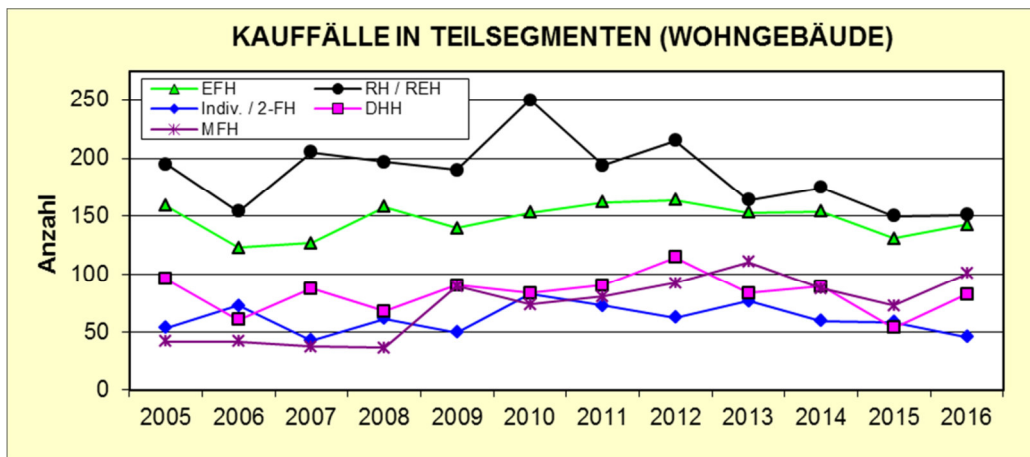


## Wohnungsmarkt 2016 nach Preissegmenten

Ausgewertet wurden Kauverträge über Objekte mit Wohnnutzungen (incl. Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegendem Wohnanteil). Verträge über den Verkauf von Stellplätzen und Garagen finden bei der nachfolgenden Untersuchung keine Berücksichtigung.

Ausgewiesen werden Kaufpreisspannen nach einer Kappung der Anzahl der Kauffälle von jeweils 20 Prozent im Bereich der Tiefst- und Höchstpreise.

	2013	2014	2015	2016
<b>Anzahl der Transaktionen</b>	<b>1.989</b>	<b>1862</b>	<b>1.703</b>	<b>1801</b>
EFH (freistehend)	153	154	132	143
Reihen- u. Reihenendhäuser	164	175	150	151
individuelle Bauweise u. 2-FH	77	60	59	46
Doppelhaushälften	84	90	54	83
Mehrfamilienhäuser	111	88	73	101
Eigentumswohnungen	1.400	1295	1.235	1277
davon Erstverkauf (Neubau)	322	350	402	405
davon Erstverkauf (Umwandlung)	184	128	54	42
davon Weiterverkauf	894	817	779	830
<b>Umsatz aus Transaktionen</b>	<b>519.658.953 €</b>	<b>530.698.041 €</b>	<b>591.961.571 €</b>	<b>697.710.023 €</b>
EFH (freistehend)	<b>62.014.929 €</b>	<b>62.896.483 €</b>	<b>62.681.981 €</b>	<b>62.460.568 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	260.000 - 550.000	230.000 - 600.000	290.000 - 630.000	281.000 - 700.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	<b>50.090.827 €</b>	<b>57.994.669 €</b>	<b>50.185.022 €</b>	<b>55.946.922 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	245.000 - 360.000	260.000 - 375.000	280.000 - 419.000	309.000 - 503.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	<b>21.349.563 €</b>	<b>18.991.957 €</b>	<b>16.315.149 €</b>	<b>15.173.800 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	135.000 - 400.000	207.000 - 435.000	85.000 - 455.000	245.000 - 500.000
Doppelhaushälften	<b>27.944.418 €</b>	<b>33.087.049 €</b>	<b>20.039.134 €</b>	<b>34.079.315 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	238.000 - 469.000	260.000 - 493.000	265.000 - 470.000	280.000 - 550.000
Mehrfamilienhäuser	<b>113.890.527 €</b>	<b>100.658.860 €</b>	<b>152.750.407 €</b>	<b>216.155.729 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	308.000 - 950.000	365.000 - 1.050.000	350.000 - 1.345.000	410.000 - 1.614.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	<b>244.368.690 €</b>	<b>257.069.023 €</b>	<b>289.989.878 €</b>	<b>313.893.689 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	78.000 - 247.000	89.000 - 301.000	90.000 - 335.000	100.000 - 342.000
davon Erstverkauf (Neubau)	<b>93.436.420 €</b>	<b>114.394.906 €</b>	<b>162.304.400 €</b>	<b>167.453.834 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	198.000 - 363.000	219.000 - 413.000	235.000 - 498.000	208.000 - 471.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	<b>30.427.712 €</b>	<b>24.264.631 €</b>	<b>8.954.712 €</b>	<b>9.431.328 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	98.000 - 224.000	107.000 - 289.000	103.000 - 195.000	114.000 - 328.000
davon Weiterverkauf	<b>120.504.558 €</b>	<b>118.409.486 €</b>	<b>118.730.766 €</b>	<b>137.008.527 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	60.000 - 183.000	68.000 - 200.000	70.000 - 206.000	81.000 - 238.000





## **Bodenrichtwerte per 01.01.2016 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 fanden am 19. und 25. Januar 2016 Vollversammlungen des Gutachterausschusses statt. Dabei wurden die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der Bodenrichtwertkarte eingetragen. Es gibt Bodenrichtwerte für Baugrundstücke und für landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Sondergebiete werden bei Bedarf Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz voraus. Rechtsgrundlage ist § 196 Baugesetzbuch.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Bauflächen gilt er für ein unbebautes, erschließungs- und ökobeitragsfreies Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertnormgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Unter anderem tritt dieser Effekt zutage, wenn Landschaftsschutzgebiete und Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) in Zonen liegen, deren Nutzungsart mit Wohnen definiert ist. 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 gebührenpflichtig. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

## Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

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

Für die Bewertung im konkreten Fall sind diese durchschnittlichen Bodenrichtwerte nur sehr bedingt geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige die zonalen Richtwerte heranziehen. Die aktuellen zonalen Bodenrichtwerte finden Sie unter:

[www.mainz.de/gaa](http://www.mainz.de/gaa)

### Stichtag: 01.01.2016 Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup>

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	700	1200	190	190	7,5	
Bretzenheim	520	450	230		5,5	
Drais	580	420			5,0	
Ebersheim	430	390	130		5,5	6,0
Finthen	460	370	170		4,1	
Gonsenheim	480	330	240		5,5	
Hechtsheim	500	450	170		6,5	9,0
Laubenheim	450	410	150		4,8	9,0
Lerchenberg	390		170			
Marienborn	410	340	180		5,0	
Mombach	420	360	160	180	5,0	
Weisenau	460	430	210	220		

## Wertrelevante Daten

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

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

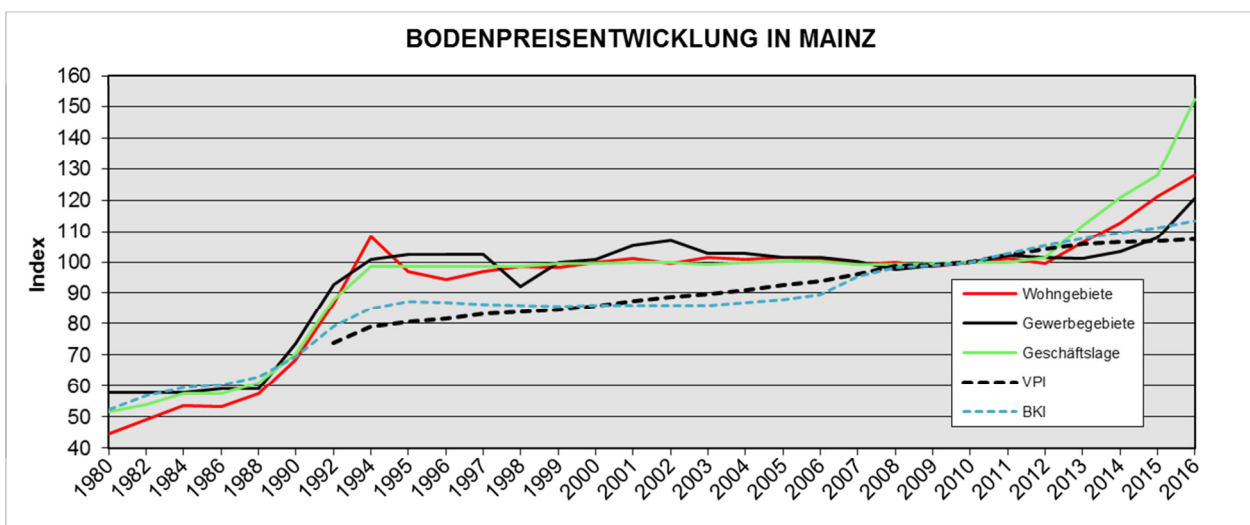
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **2.018 Kaufverträge aus den Jahren 2015 bis 2016** gesichtet und ausgewertet.

## Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. In Anlehnung an die Tabelle der Normalherstellungskosten wurde als Basisjahr 2010 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

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

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	Verbraucherpreisindex (VPI)	Baukosten (Wohngebäude)
2000	99,9	100,8	99,6	104,9	85,7	85,9
2001	101,2	105,4	99,7	114,4	87,4	85,9
2002	99,5	106,9	99,7	114,1	88,6	85,9
2003	101,4	102,7	99,3	112,7	89,6	85,9
2004	100,9	102,7	99,7	112,5	91,0	87,0
2005	101,3	101,6	100,2	105,8	92,5	87,8
2006	101,0	101,4	100,1	104,8	93,9	89,5
2007	99,2	100,1	99,2	105,1	96,1	95,4
2008	99,8	97,5	99,2	105,5	98,6	98,2
2009	98,7	99,0	99,5	101,6	98,9	99,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	101,0	102,0	100,0	103,5	102,1	102,8
2012	99,6	101,5	101,6	102,6	104,1	105,4
2013	106,4	101,1	111,7	98,0	105,7	107,5
2014	112,6	103,5	120,9	102,4	106,6	109,4
2015	121,0	107,8	127,8	112,0	106,9	111,1
2016	127,8	120,4	152,0	119,9	107,4	113,4



## **Bodenpreise für Gartenland**

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 60 Kauffälle aus den Jahren 2007-2016 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (42 Kauffälle) bei durchschnittlich 31% des Bodenrichtwertes.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (45) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (27) einen Mittelwert von durchschnittlich 27% des Bodenrichtwertes. Eine Flächenabhängigkeit war damit nur bedingt feststellbar.

## **Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden Bodenrichtwert durch. Die Auswertung umfasste 88 Kauffälle aus den Jahren 2007-2016.

Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (52 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 70% des Bodenrichtwertes.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche  $>30$  und  $<100 \text{ m}^2$  (28) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (16) einen Mittelwert von durchschnittlich 69% des Bodenrichtwertes. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (29) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (17) einen Mittelwert von durchschnittlich 60% des Bodenrichtwertes.

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

## **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 zu plausiblen Ergebnissen führen.

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

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

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 Einigkeit darüber, dass bei Verkäufen von Bauland Flächenabweichungen des Bauplatzes gegenüber dem Richtwertnormgrundstück (RiWe) wertbeeinflussend sind.

Der Markt, so die allgemeine Theorie, folgt wirtschaftlichen Überlegungen. Bei sonst gleicher Nutzbarkeit werden kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als größere. Grund ist der bei gleichem Nutzen geringere absolute Preis des kleineren Grundstückes. Dadurch wird das Grundstück für einen größeren Käuferkreis erschwinglich, was aufgrund des so erzeugten stärkeren Nachfragedruckes zu höheren Preisen führt. Bei größeren Grundstücken kehrt sich dieser Effekt genau um.

In Mainz wurden seit Jahren die Tabellen von Sprengnetter bzw. von Simon, Kleiber, Weyers verwendet. Die Anpassungsfaktoren begegnen teilweise gewissen Vorbehalten. So sind die von Sprengnetter in seinem Standardwerk (vulgo „blaue Bibel“) mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten aus einer Untersuchung von 46 Verkäufen aus den Jahren 1974-76 in Sinzig abgeleitet.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 legte das 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 war rund 400 m<sup>2</sup> groß. Das betraf rund ein Viertel der ausgewerteten Verträge und entsprach dem Mittelwert aller ausgewerteten Kauffälle.

Für einen Quadratmeter Bauland waren zum Zeitpunkt der Auswertung 425,- € zu zahlen, wobei die 2/3-Spanne von 340,- €/m<sup>2</sup> bis 500,- €/m<sup>2</sup> reichte. Die Extremwerte lagen 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) ergaben sich diesbezüglich keine verwertbare Regelmäßigkeiten.

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

Bauplätze, die kleiner als das Richtwertnormgrundstück waren, machten 43% der Stichprobe aus. Hier wurden im Durchschnitt 3% über dem Richtwert liegende Preise gezahlt. Nach der klassischen Lehre war hier ein deutlich höherer Wert zu erwarten. Rund ein Drittel der Grundstücke wurden zum Richtwert erworben; 29% sogar zu einem geringeren Kaufpreis.

Bauplätze, deren Fläche über der des Richtwertnormgrundstückes liegt, sollen der Theorie nach zu niedrigeren Preisen führen. Das war hier nicht der Fall. Zu 44% lagen die Kaufpreise über dem Richtwert. Nur 28% der Preise lagen unterhalb des Richtwertes; ebenfalls 28% wurden genau zum Richtwert veräußert. Im Durchschnitt wurden in diesem Segment 13% über dem Richtwert liegende Preise gezahlt.

Die Ergebnisse werden hier noch einmal zu einer Tabelle zusammengefasst:

Auswertung GMB 2014	Fläche < RiWe	Fläche = RiWe	Fläche > RiWe
Anzahl der Kaufverträge	432	343	233
Kaufpreis über Richtwert	38 %	20 %	44 %
Kaufpreis = Richtwert	33 %	52 %	28 %
Kaufpreis unter Richtwert	29 %	28 %	28 %
Ø Abw. vom Richtwert	+ 3 %	- 2 %	+ 13 %

## Fazit:

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



## **Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum zu nutzen (bei Grundstücken für EFH in der Regel 99 Jahre), insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen.

Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)) geregelt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft auch persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluss von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist.

Ausgeber von Erbbaurechten sind, in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle, das Bistum Mainz, die Stiftung Mainzer Universitätsfonds und die Stadt Mainz.

### **A) klassisches Erbbaurecht**

#### **Bestellung von Erbbaurechten**

Für die Jahre 2011 - 2016 werteten die Mitarbeiter der Geschäftsstelle insgesamt 33 Vertragsurkunden mit Erbbaurechtsbestellungen aus.

14 Verträge bezogen sich auf Bestellungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (EFH). 3 Vertragsurkunden beinhalteten Erbbaurechtsbestellungen in Verbindung mit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (MFH). Die Laufzeit der Erbbaurechte mit Wohnnutzung betrug einheitlich 99 Jahre.

Die Erbbauzinsen neu abgeschlossener Verträge für eine EFH-Bebauung lagen im Mittel bei 2,9% des Bodenrichtwertes, für MFH-Nutzung lag das Mittel bei 1,6%.

Den Markt dominiert haben Erbbauverträge in den Neubaugebieten „Gonsbachterrassen“ (8 Verträge, 2011-2012) und „Hinter den Wiesen“ (8 Verträge, 2015-2016).

8 Bestellungen betrafen Grundstücke für eine zukünftige soziale Nutzung mit gemeinnützigem Charakter – der Erbbauzins lag durchschnittlich bei 0,3% (0% bis 0,9%).

Insgesamt 9 Urkunden bezogen sich auf die Bestellung von Erbbaurechten für eine gewerbliche Nutzung – der Zins lag hier im Mittel bei 5,1% (4,0 - 6,4%).

Eine Besonderheit stellt die Bestellung von kleinflächigen Erbbaugrundstücken in guter Geschäftslage für eine Nutzung als Laden oder Kiosk dar – der jährliche Erbbauzins wurde zwischen den Vertragsbeteiligten (Erbbaugeber: Stadt Mainz) zwischen 52 und 118% des Bodenrichtwertes vereinbart.

#### **Vertragsänderung bei Verkauf von Erbbaurechten**

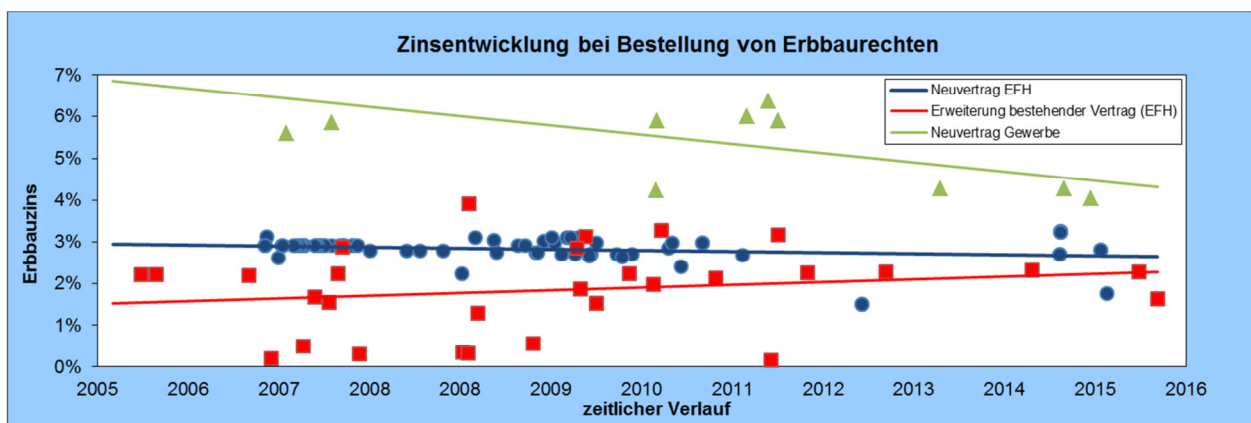
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden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

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

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Auswertungsergebnisse:

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

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



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

## Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der rechnerische Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur innerhalb eines bestimmten Wertebereichs mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist, nach §14 ImmoWertV, die Anpassung des Sachwertes mit Hilfe eines Marktanpassungs- oder Sachwertfaktors erforderlich.

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

Mit dem Wintersemester 2015 ist die langjährige Kooperation mit der Hochschule Mainz (FR Architektur / Lehrstuhl Planungs- und Baumanagement), unter der Leitung von Prof. Marc Grief, wieder aufgelebt. Der Projektinhalt besteht in der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes für vorliegende Verkäufe im Stadtgebiet und der Dokumentation der Ergebnisse in einem Exposé. Die Geschäftsstelle ist behilflich bei der Herstellung der Kontakte zu den Eigentümern und bei der Beschaffung von Unterlagen – die Hochschule übergibt die Exposés zu den bearbeiteten Objekten. Die gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere zu den Ausstattungsmerkmalen, werden bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren berücksichtigt.

Für die Jahre 2015 bis 2016 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 202 Kauffälle untersucht, 180 Kauffälle gingen in die Auswertung ein. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte mittels der Software „Sprengnetter–AKuK“ der Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH.

Das Wertermittlungsmodell fußt in wesentlichen Teilen auf dem im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 veröffentlichten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren nach der NHK 2010. **Der Bezugsmaßstab ist die Wohnfläche, gliedert nach Gebäudetyp und den 5 Gebäudestandards (s. Anhang).** Die Anwendung der Ergebnisse auf den Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche wurde nicht geprüft.

Abweichend dazu erfolgte

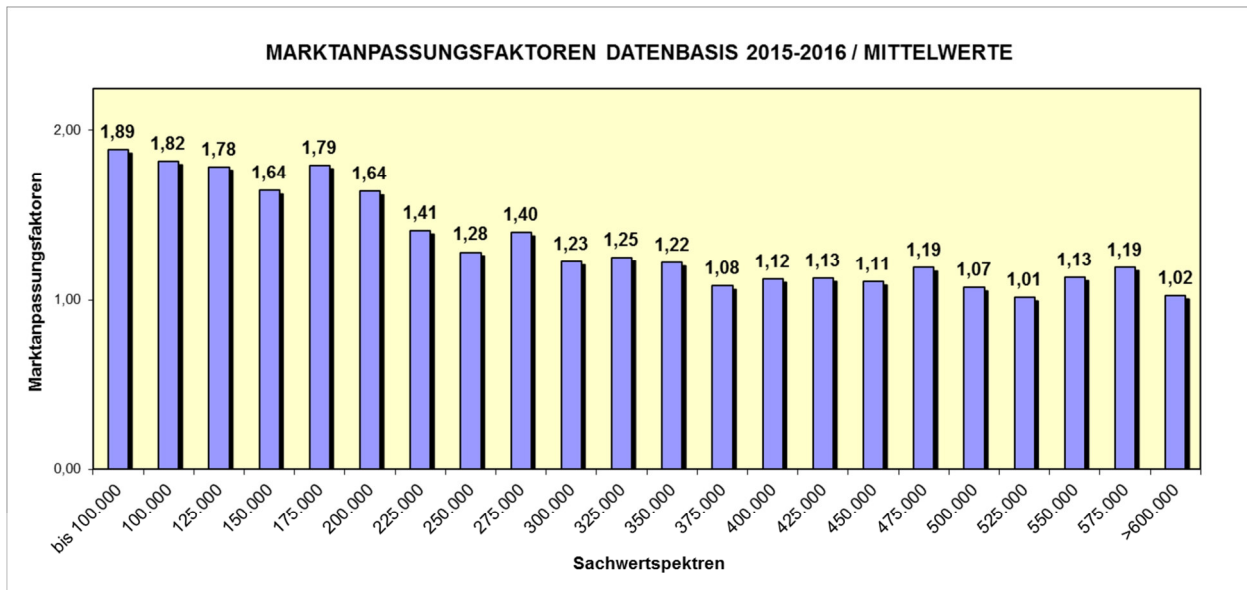
- der pauschale Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren.
- der Wertansatz für Außenanlagen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, des Ausstattungsstandard und Grundstücksgröße innerhalb einer Spanne von 5 – 15 % des vorläufigen Sachwertes.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung (Ausnahme: übergroße Grundstücke).
- die Ermittlung der Sachwertfaktoren gültig für alle Teilmärkte (freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften).
- keine Gliederung nach Bodenrichtwertspannen.
- die Verwendung schadenfreier Objekte bei der Ableitung, unter Berücksichtigung der Aufwendungen zur Herstellung der Schadenfreiheit (Ansatz bei „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – BoG“) – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzdauer
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungszustaus in 3 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / hoch: -75.000 €) zur Berücksichtigung bei den BoG – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzdauer

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

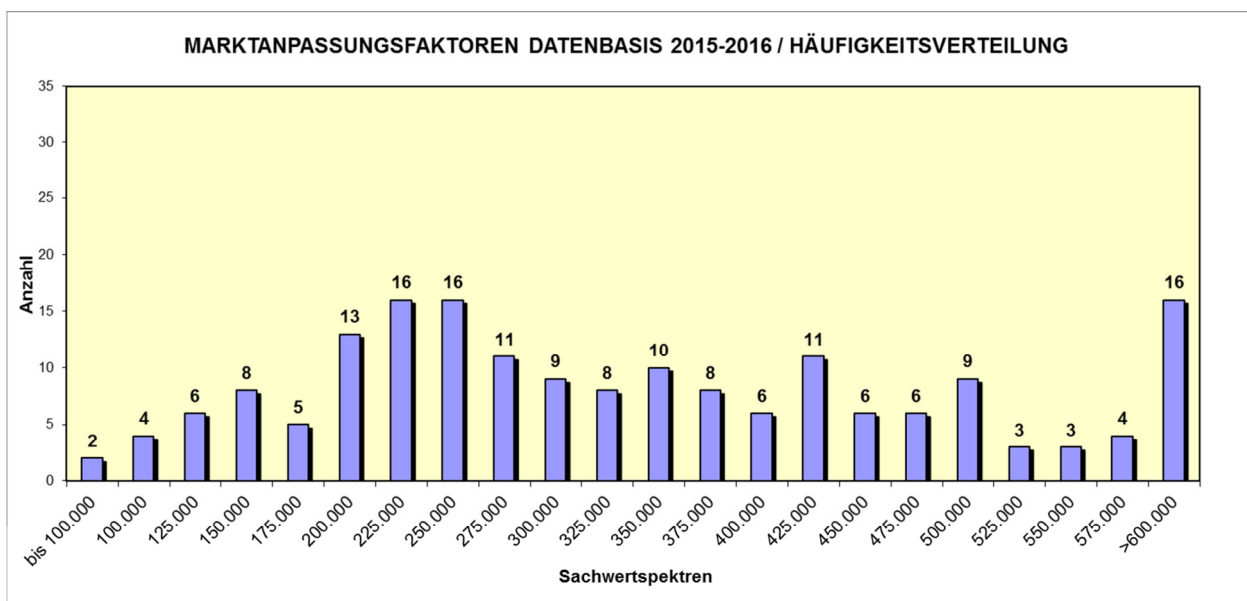
## A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 180 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Wohnfläche lag bei 150 m<sup>2</sup>WF (nach Kappung: 141, Min./Max. 110/190), die RND bei 44 Jahren (nach Kappung: 42, Min./Max. 33/53), die Fläche bei 419 m<sup>2</sup> (nach Kappung: 387, Min./Max. 212/637) und der Ausstattungsstandard bei 2,6 (nach Kappung: 2,6, Min./Max. 2,3/3,0).

Die vorläufigen Sachwerte wurden in Spannen von jeweils rd. 25.000 € einsortiert (z.B. 100.000 € – 124.999 €, abgebildet in „100.000“). Für diese Spektren wurden Mittelwerte abgeleitet. Die Kauffälle zwischen 600.000 – 900.000 € wurden im Spektrum „>600.000“ zusammengefasst.



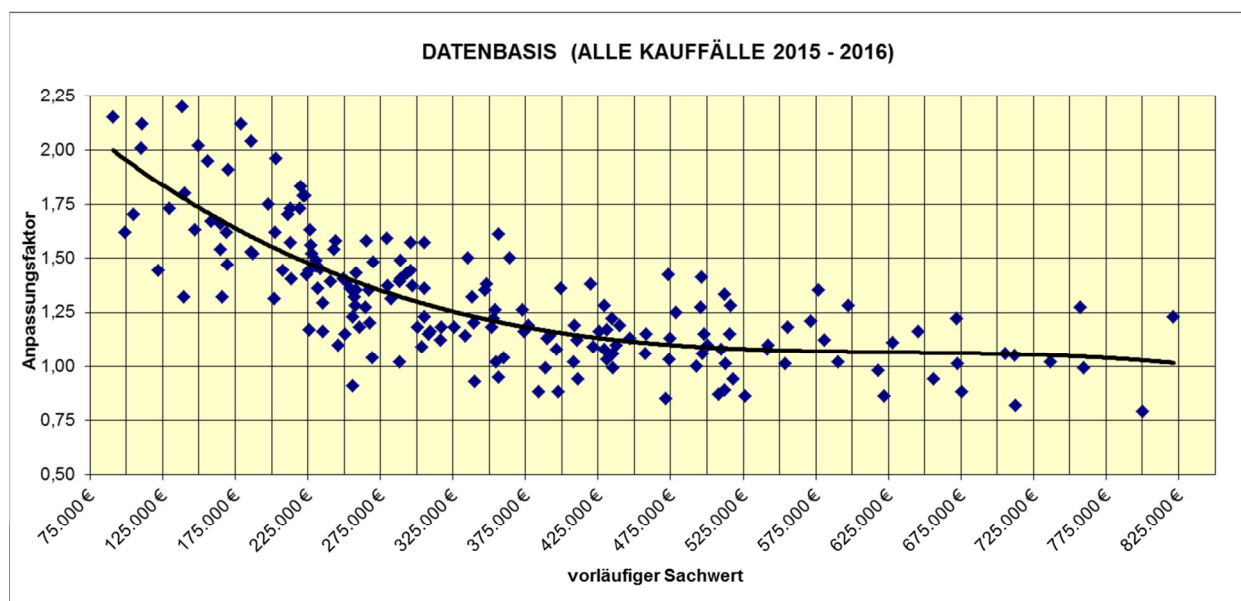
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



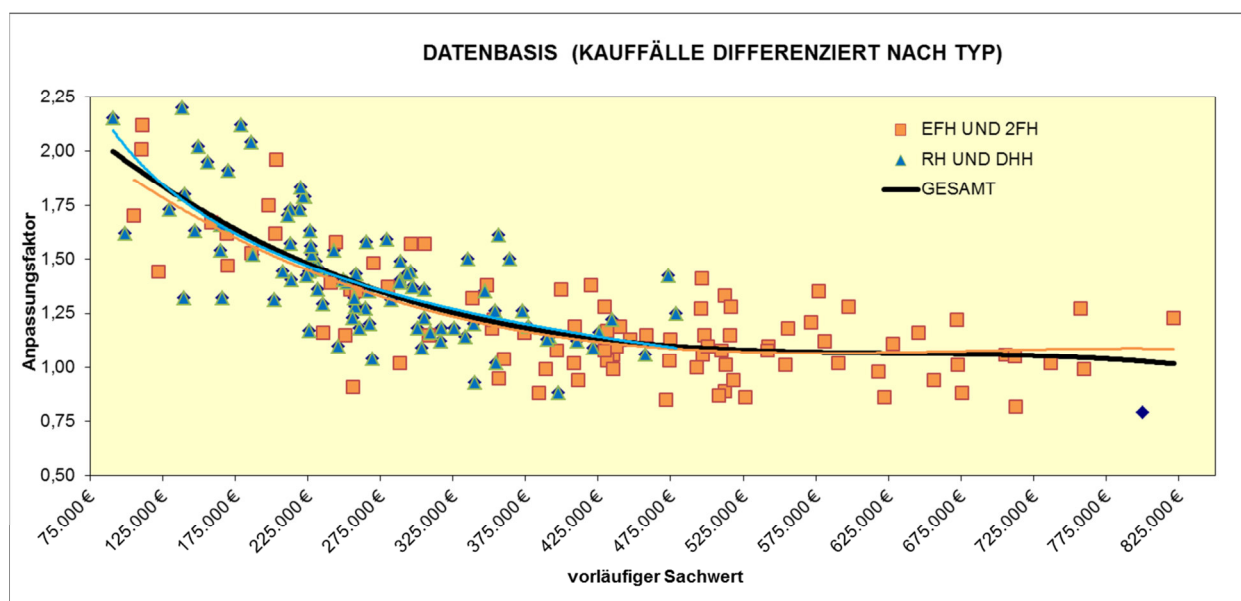
Im Bereich „bis 100.000“ liegen nur wenige Untersuchungsergebnisse vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2015-2016 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (5,5576 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (1,0584 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (6,7916 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,5336$$



In einem weiteren 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.



Die differenzierte Darstellung anhand der Funktionen zeigt, dass sich die Funktionen nahezu überlagern - die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind somit für alle Typen anwendbar.

Die tabellarische Darstellung der Marktanpassungsfaktoren zeigt die Ergebnisse nach der abgeleiteten Funktion (Gesamtheit der untersuchten Kauffälle).

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2016					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
bis 100.000	2,08	225.000	1,48	375.000	1,18
100.000	1,95	250.000	1,41	400.000	1,15
125.000	1,84	275.000	1,35	425.000	1,13
150.000	1,73	300.000	1,30	450.000	1,11
175.000	1,64	325.000	1,25	475.000	1,10
200.000	1,55	350.000	1,21	500.000	1,09

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. 259.500 € (150.000 € x 1,73) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 500.000 € sind im Mittel „nur“ rund 545.000 € (500.000 € x 1,09) am Markt erzielbar.

## B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

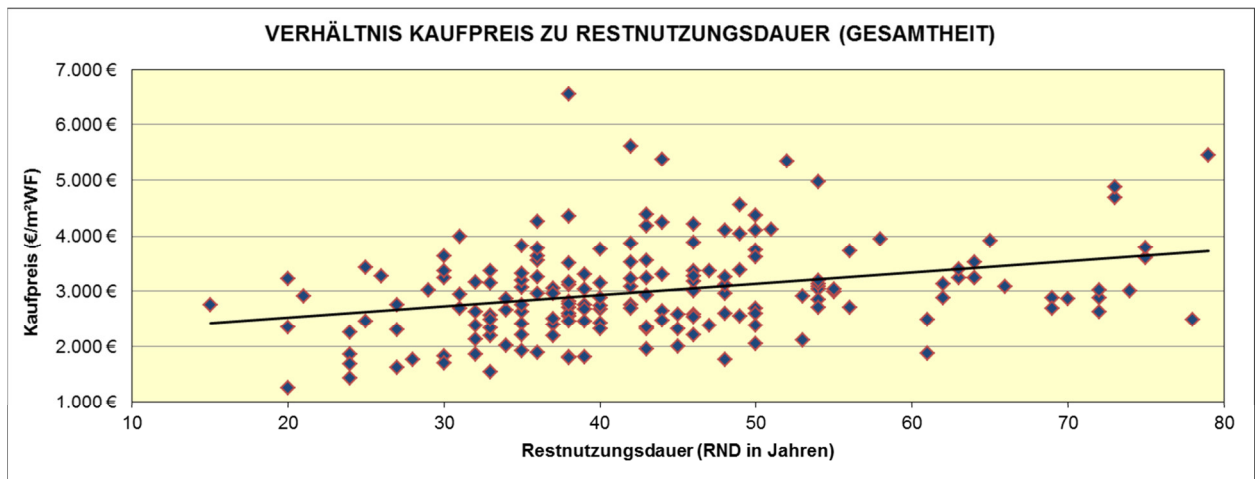
Nach der allgemeinen Lehrmeinung hat „die Lage“ einen gewichtigen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Nun unterliegt die Lageeinstufung nicht nur objektiven Kriterien wie z.B. Infrastruktur oder Immissionseinflüsse, sie muss auch allgemeine, kurz- oder mittelfristige Trends (erhöhte Nachfrage nach Immobilien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

So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile, wie z.B. Bretzenheim und Gonsenheim, Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (s.a. Punkt D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup>WF).

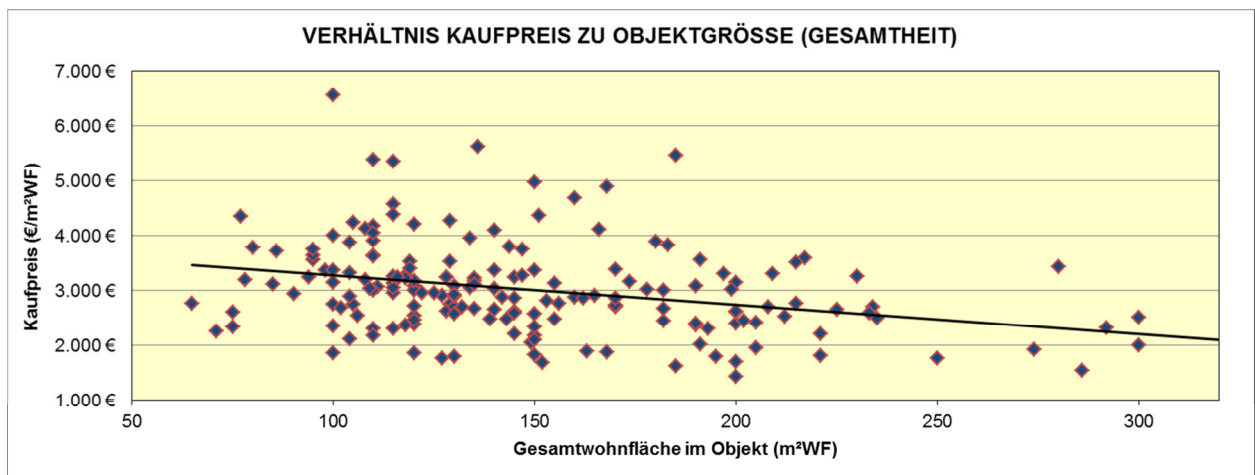
Wie bei allen großflächig angelegten Untersuchungen ist daher die Anwendung überregionaler Ergebnisse auf den Einzelfall abzustellen und gegebenenfalls anzupassen.



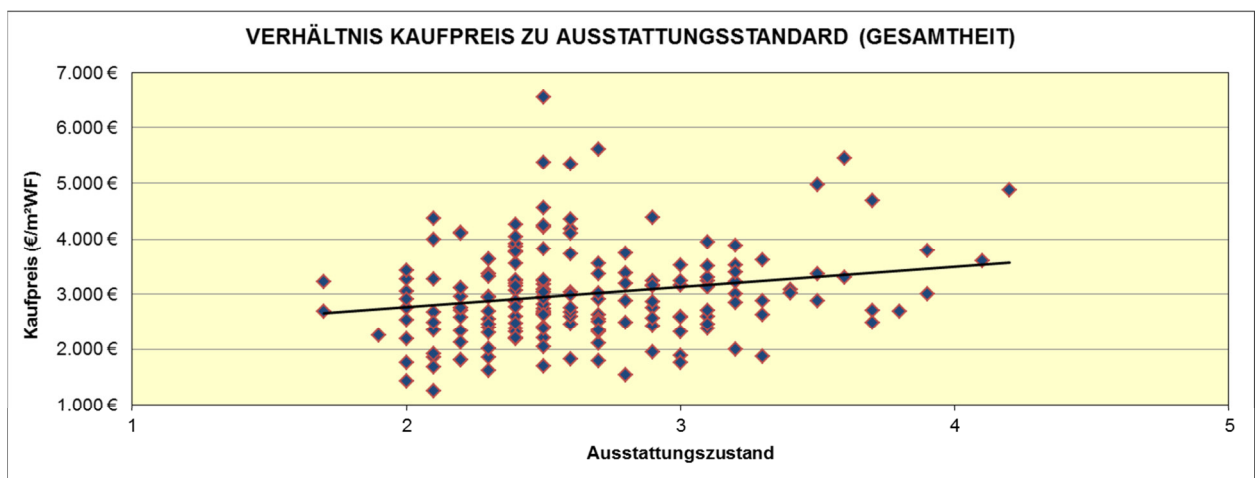
### C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



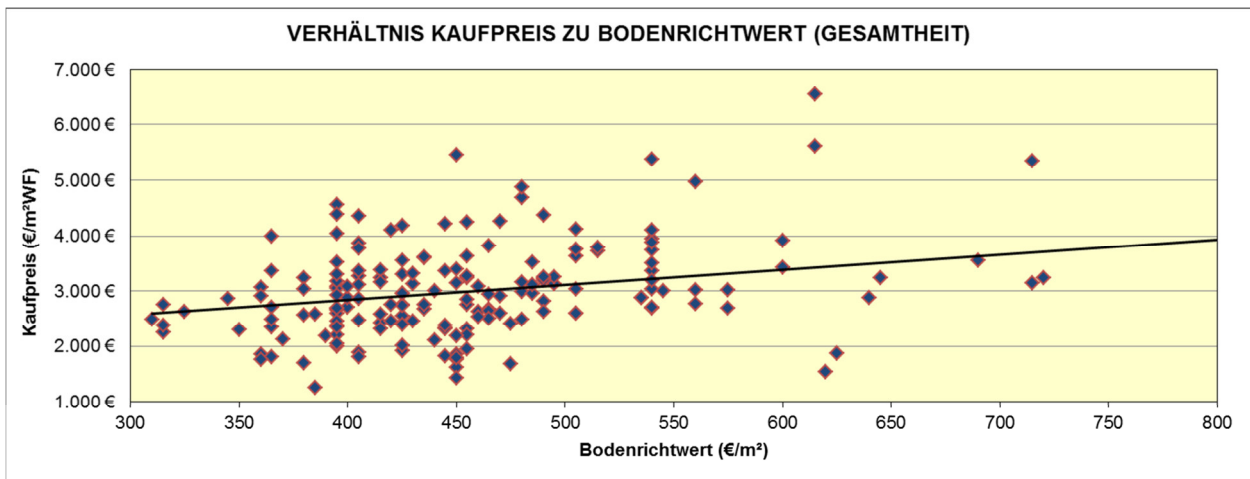
Aus der Darstellung lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Der Darstellung ist zu entnehmen, dass Kaufpreise von >4.000 € pro m<sup>2</sup>WF überwiegend bei Objektgrößen zwischen 70 und 170 m<sup>2</sup>WF erzielt wurden. Es zeigt sich eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>WF) bei höherer Gesamtwohnfläche.



Untersucht wurde die naheliegende These, dass der Ausstattungszustand eines Objekts einen direkten Bezug zur Kaufpreisbildung hat. Das Ergebnis der Auswertung zeigt, dass sich dieser Zusammenhang bei Ausstattungszuständen <3,5 bestenfalls in einer Tendenz ausdrückt.



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

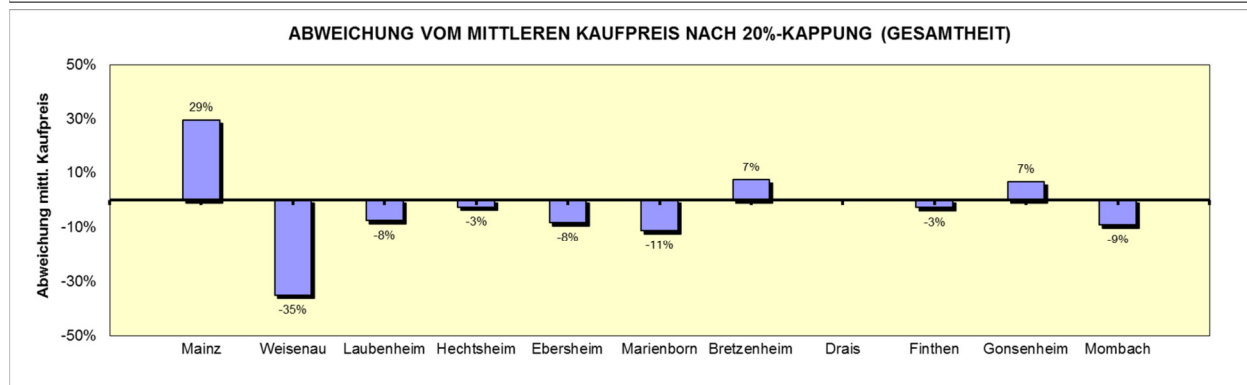
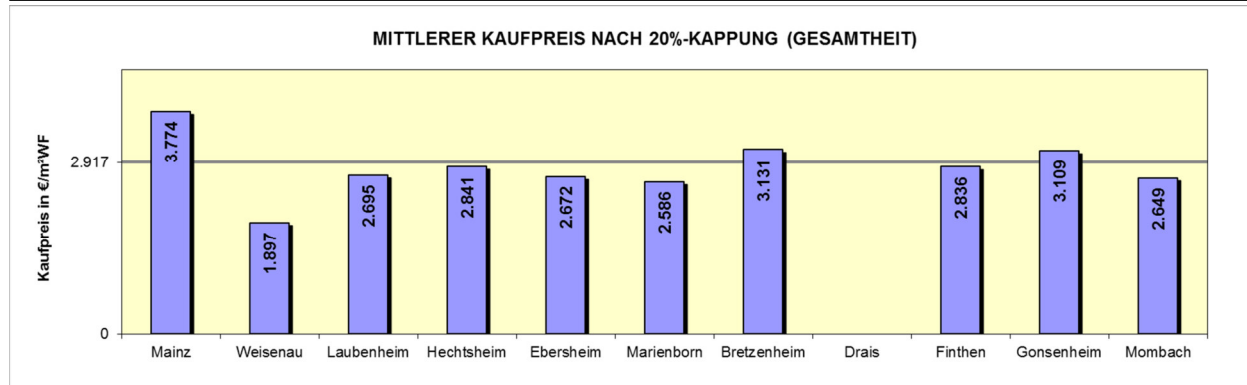
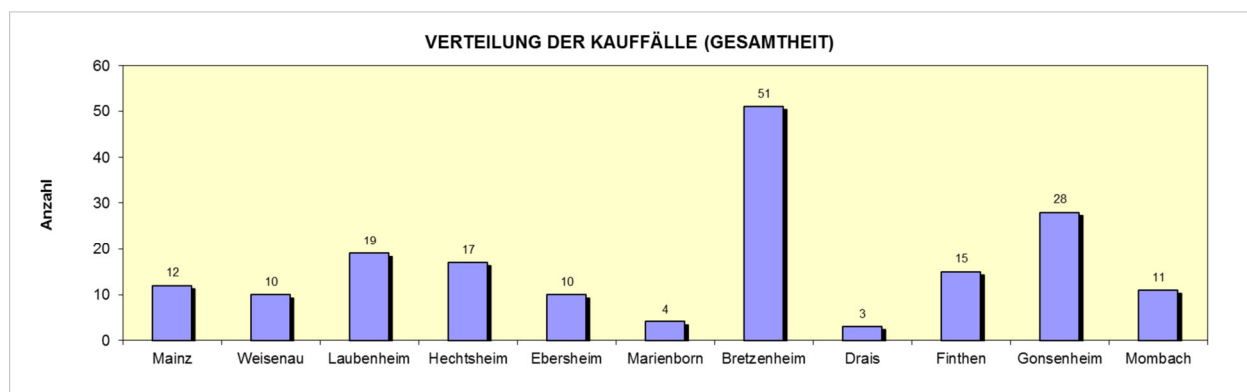
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin. Die Masse der Kauffälle  $>3.500 \text{ €/m}^2\text{WF}$  lag bei einem Bodenrichtwert  $>380 \text{ €/m}^2$ .

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

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m<sup>2</sup>WF ab. Die mittl. Wohnfläche lag bei 150 m<sup>2</sup>WF (nach Kappung: 141, Min./Max. 110/190), die RND bei 44 Jahren (nach Kappung: 42, Min./Max. 33/53), die Fläche bei 419 m<sup>2</sup> (nach Kappung: 387, Min./Max. 212/637) und der Ausstattungsstandard bei 2,6 (nach Kappung: 2,6, Min./Max. 2,3/3,0).

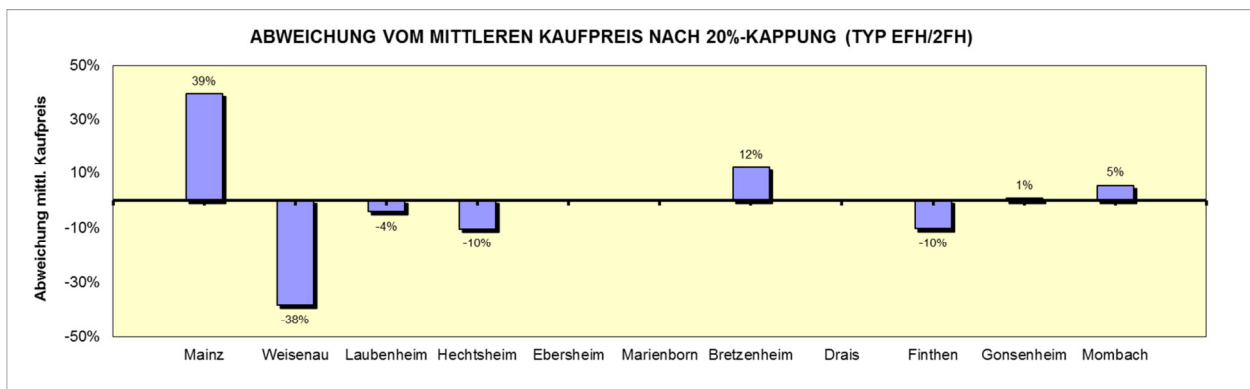
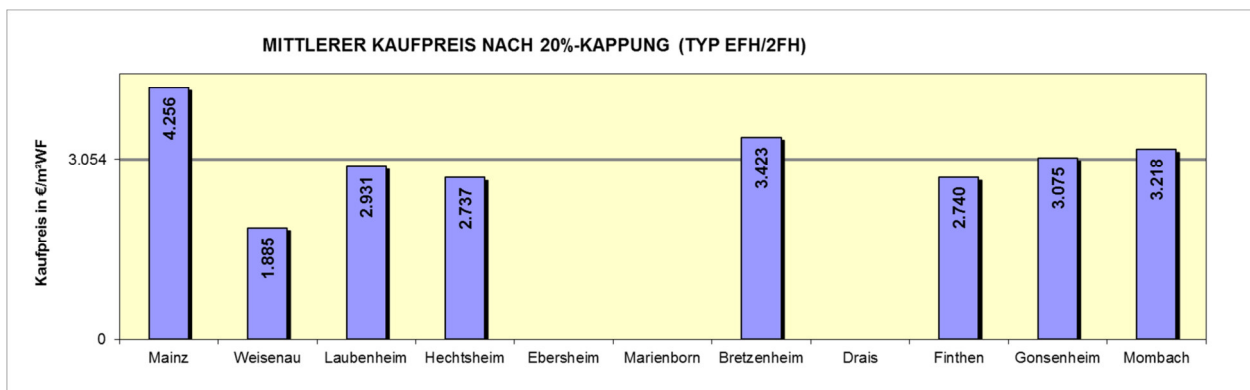
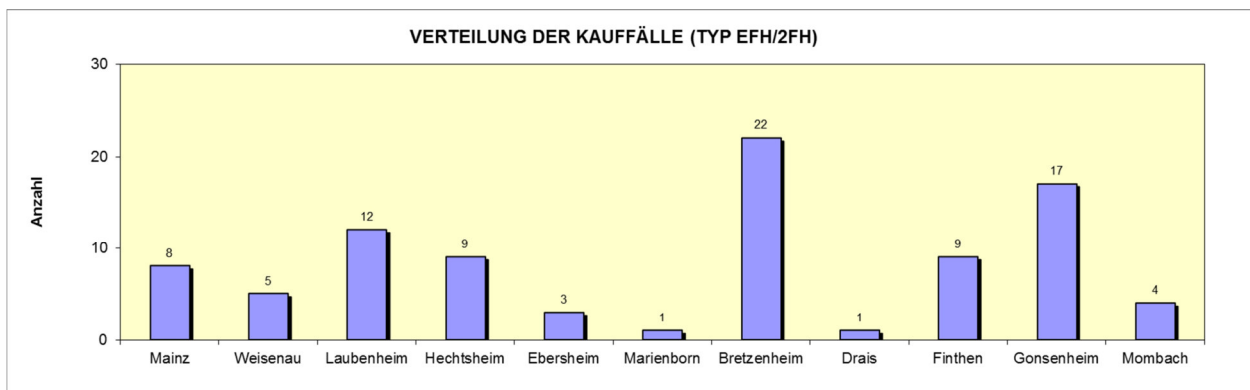
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	3.002	3.870	1.940	2.775	2.815	2.647	2.811	3.198	2.976	2.939	3.225	2.710
Standardabweichung (Gesamtheit)	843	1.399	345	671	752	461	493	717	998	718	877	409
Anzahl (Gesamtheit)	180	12	10	19	17	10	4	51	3	15	28	11
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.917	3.774	1.897	2.695	2.841	2.672	2.586	3.131		2.836	3.109	2.649
Standardabweichung (20%-Kapp.)	316	758	136	344	380	195	56	286		198	278	264
Anzahl (20%-Kappung)	108	8	6	11	11	6	2	31	0	9	16	7
Abweichung zum Mittelwert	0%	29%	-35%	-8%	-3%	-8%	-11%	7%		-3%	7%	-9%
Minimum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.373	3.000	1.764	2.306	2.333	2.373	2.547	2.650	0	2.644	2.692	2.375
Maximum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.547	5.348	2.115	3.263	3.627	2.885	2.626	3.741	0	3.234	3.775	3.079



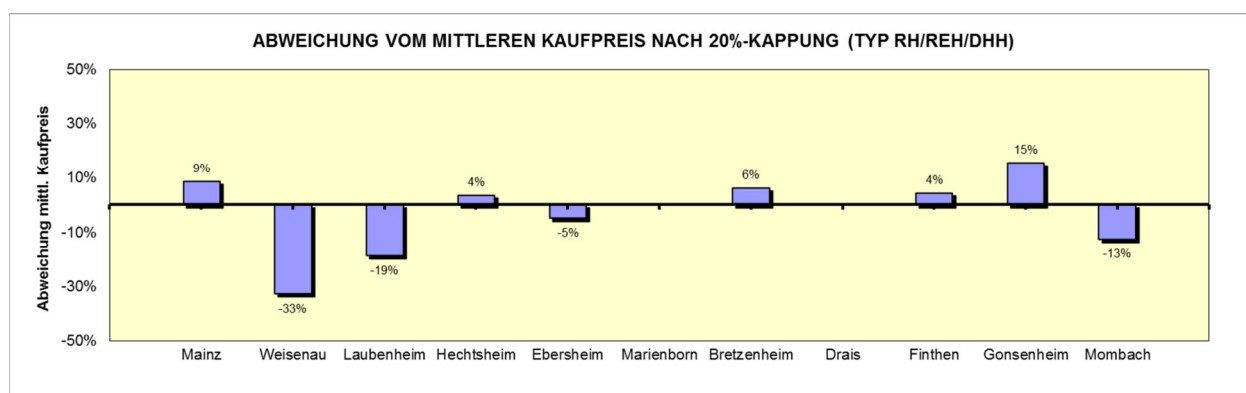
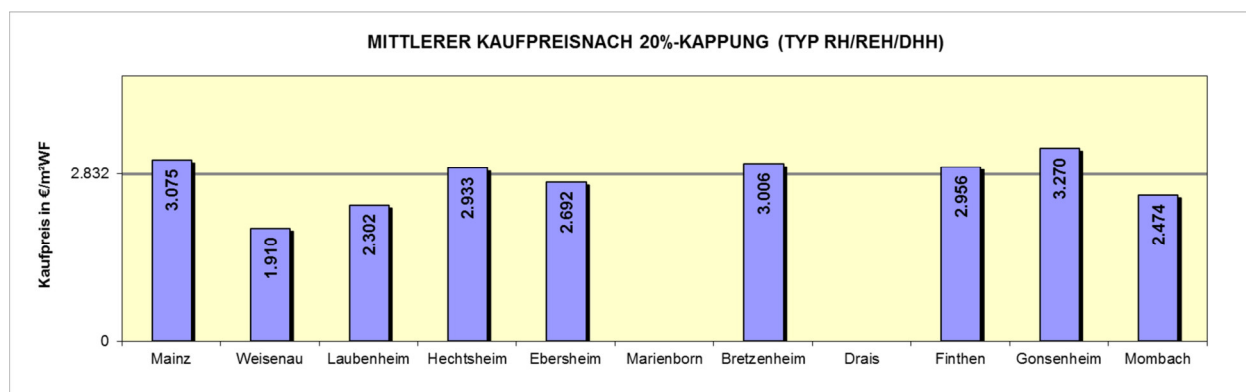
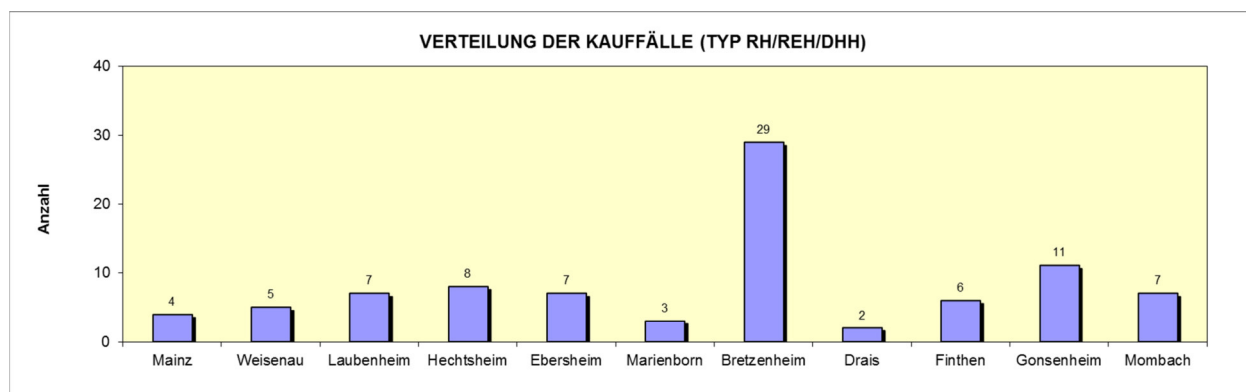
## Typ Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/2FH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	3.171	4.244	1.914	2.995	2.748	2.543	2.524	3.452	3.820	2.949	3.271	3.071
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.009	1.575	387	684	928	833		825		857	1.001	415
Anzahl (Gesamtheit)	91	8	5	12	9	3	1	22	1	9	17	4
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.054	4.256	1.885	2.931	2.737			3.423		2.740	3.075	3.218
Standardabweichung (20%-Kapp.)	420	774	112	295	523			470		95	483	197
Anzahl (20%-Kappung)	55	4	3	8	5	0	0	14	0	5	11	2
Abweichung zum Mittelwert	0%	39%	-38%	-4%	-10%			12%		-10%	1%	5%
Minimum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.458	3.560	1.795	2.458	2.333	0	0	2.686	0	2.644	2.625	3.079
Maximum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.909	5.348	2.010	3.265	3.627	0	0	4.182	0	2.885	4.351	3.357



## Typ Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	2.829	3.121	1.967	2.396	2.890	2.691	2.907	3.004	2.555	2.923	3.155	2.504
Standardabweichung (Gesamtheit)	588	518	340	476	545	282	556	563	961	517	680	238
Anzahl (Gesamtheit)	89	4	5	7	8	7	3	29	2	6	11	7
Mittelwert in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.832	3.075	1.910	2.302	2.933	2.692		3.006		2.956	3.270	2.474
Standardabweichung (20%-Kapp.)	280	106	183	158	125	211		179		241	262	166
Anzahl (20%-Kappung)	53	2	3	5	4	5	0	17	0	4	7	5
Abweichung zum Mittelwert	0%	9%	-33%	-19%	4%	-5%		6%		4%	15%	-13%
Minimum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.312	3.000	1.764	2.047	2.752	2.373	0	2.650	0	2.667	2.937	2.295
Maximum in €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.234	3.150	2.115	2.476	3.028	2.885	0	3.261	0	3.234	3.775	2.708





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

Für den aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden Kauffälle von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern im Hinblick auf den erzielten Kaufpreis und dessen Abhängigkeit von Lage und Baualter analysiert. Ziel war es, den am Immobilienmarkt Beteiligten eine Näherungsformel für überschlägige Werte von Eigenheimen zur Verfügung zu stellen. Um die Datengrundlage zu vergrößern, wurden auch Kauffälle aus 2015 in die Ableitungen einbezogen.

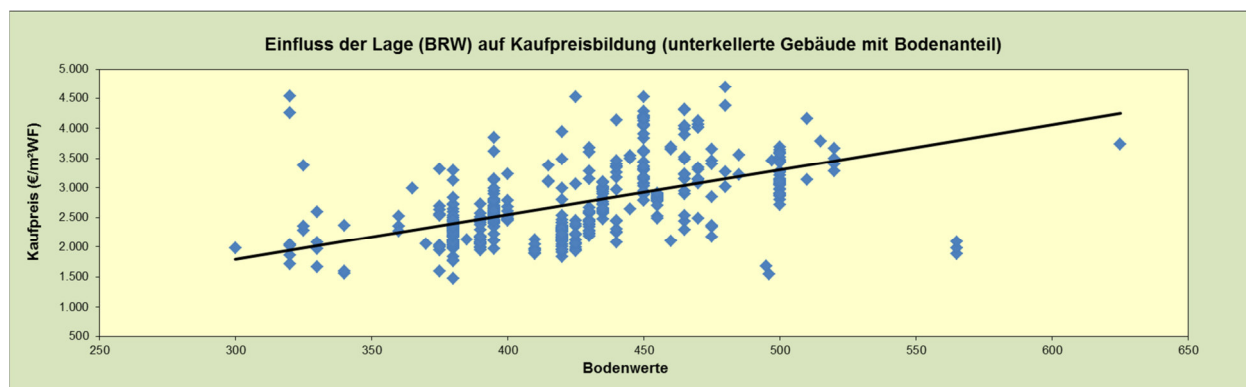
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

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

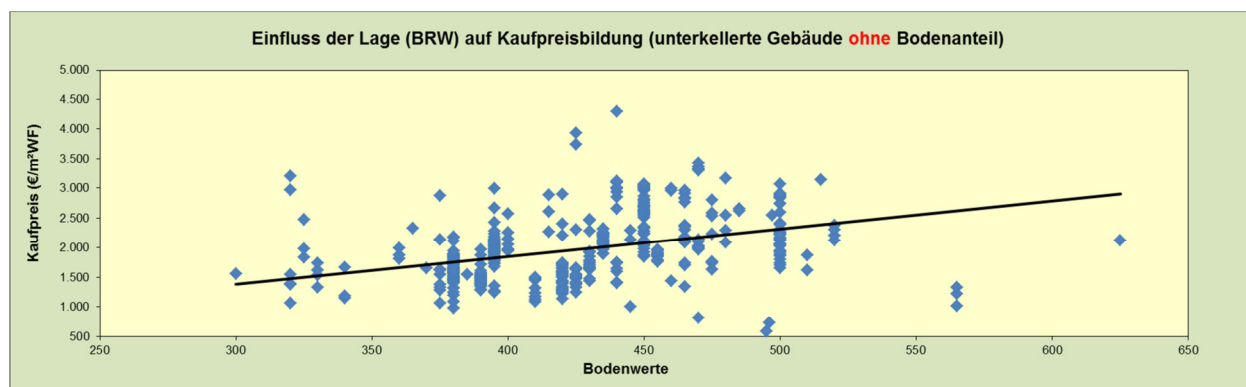
### A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 493 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2016 gingen in die Auswertung ein.

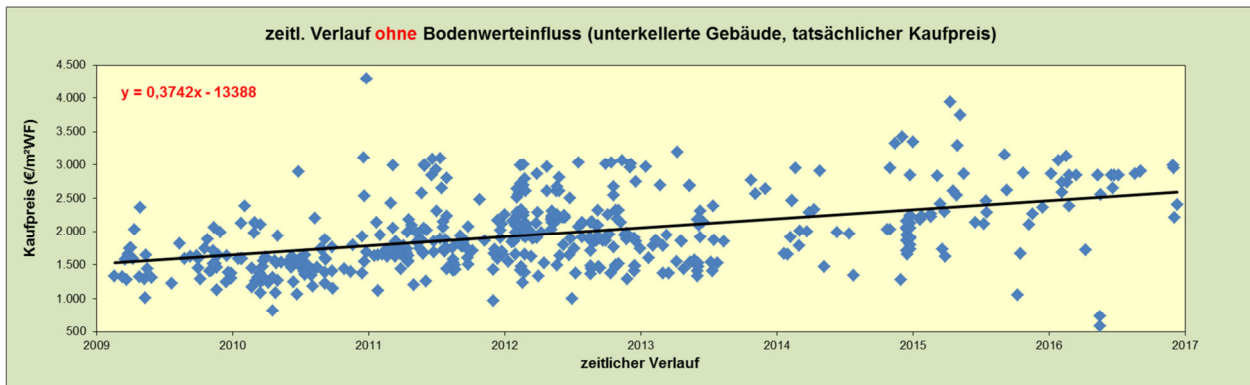
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert ein individueller Faktor bei der Kaufpreisfindung ist, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme war zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes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



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



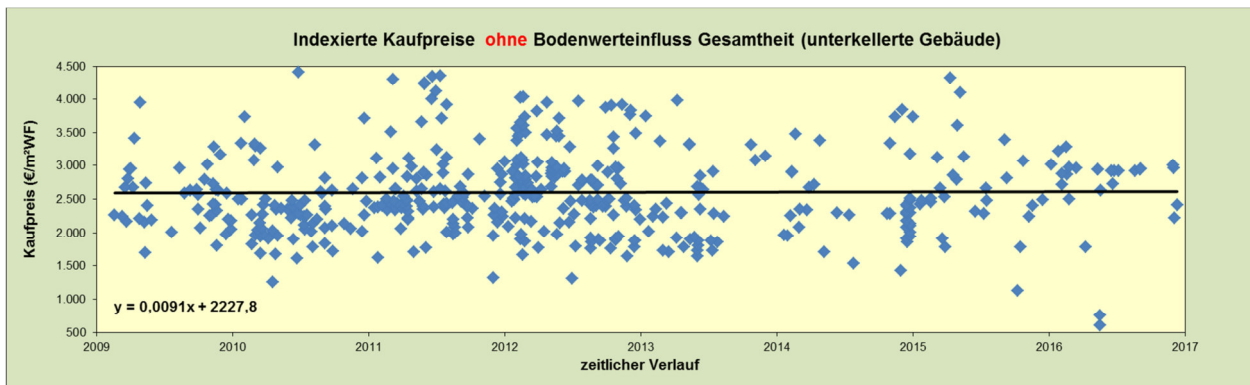
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) deutlich relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkt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



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2009 – 2016. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = 0,3742 * x - 13388$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2017 = 42736). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2017 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 - 2016)

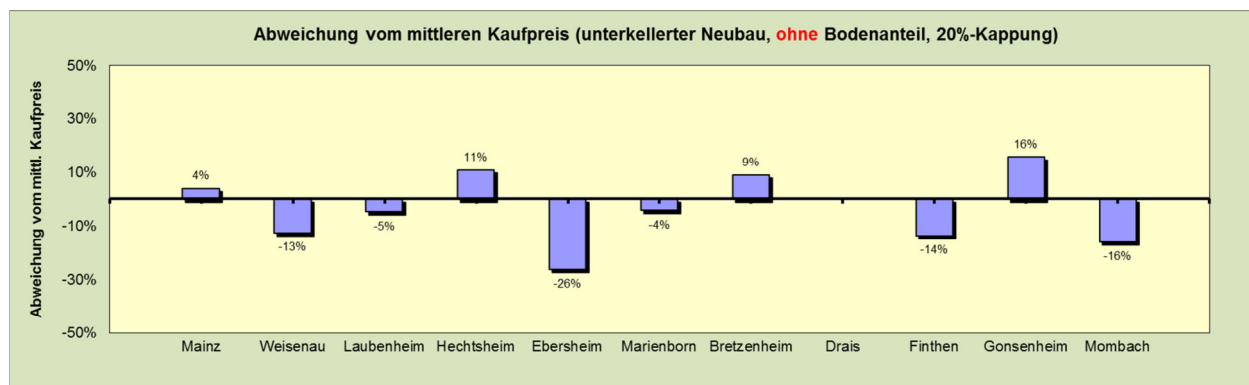
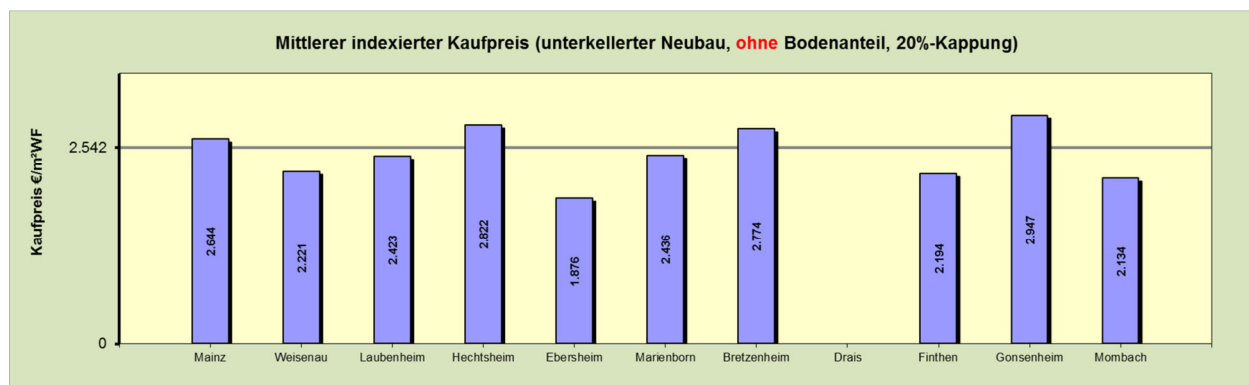
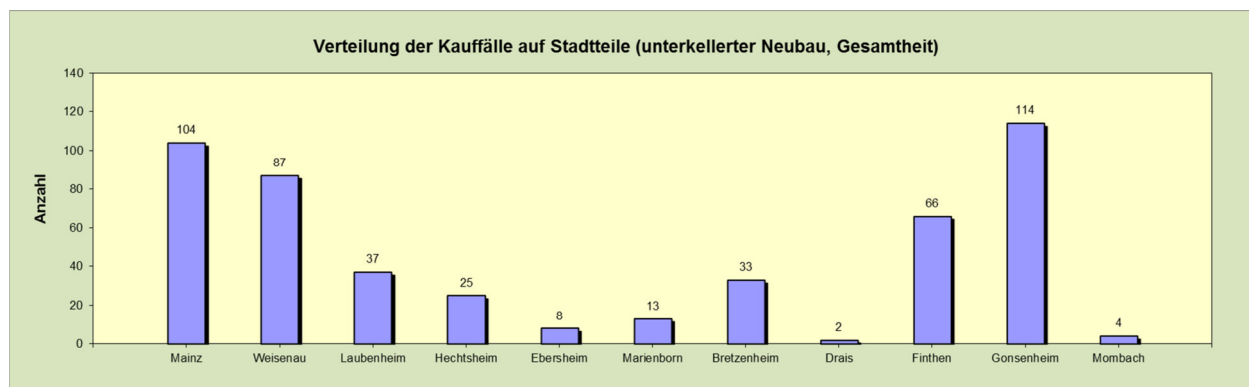
	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.601	3.198	2.607	2.441
Standardabweichung (Gesamtheit)	627	967	610	406
Anzahl (Gesamtheit)	493	54	229	210
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.542	3.382	2.615	2.400
Standardabweichung (20%-Kapp.)	241	582	232	157
Anzahl (20%-Kappung)	295	32	137	126
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.132	2.133	2.141	2.107
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	2.970	3.980	2.976	2.808

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 - 2016)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	2.601	2.769	2.227	2.437	2.734	1.898	2.336	2.870	2.695	2.243	2.980	2.159
Standardabweichung (Gesamtheit)	627	593	388	642	447	218	591	547	450	406	665	199
Anzahl (Gesamtheit)	493	104	87	37	25	8	13	33	2	66	114	4
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.542	2.644	2.221	2.423	2.822	1.876	2.436	2.774	0	2.194	2.947	2.134
Standardabweichung (20%-Kapp.)	241	191	248	212	185	114	224	270		131	256	118
Anzahl (20%-Kappung)	295	62	53	23	15	4	7	19		40	68	2
Abweichung zum Mittelwert		4%	-13%	-5%	11%	-26%	-4%	9%		-14%	16%	-16%
Minimum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.132	2.393	1.863	2.197	2.474	1.785	2.079	2.354	0	1.973	2.517	2.051
Maximum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.970	3.061	2.587	2.901	2.963	2.021	2.798	3.319	0	2.392	3.446	2.218



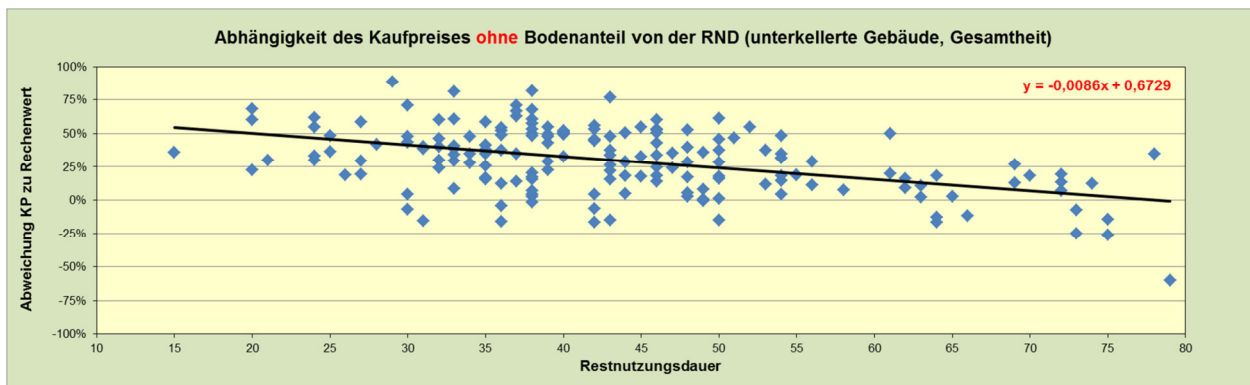
Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in bevorzugten Stadtteilen (Mainz, Hechtsheim, Bretzenheim, Gonsenheim) Kaufpreise über dem stadtweiten Durchschnitt gezahlt wurden.

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

Insgesamt gingen 180 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2015 und 2016 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Der Mittelwert der Grundstücksfläche lag bei 419 m<sup>2</sup>, der mittlere Ausstattungszustand bei 2,6.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe des zuvor abgeleiteten Index für unterkellerten Neubau wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2017 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 2.604 €/m<sup>2</sup>WF) indexiert.

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

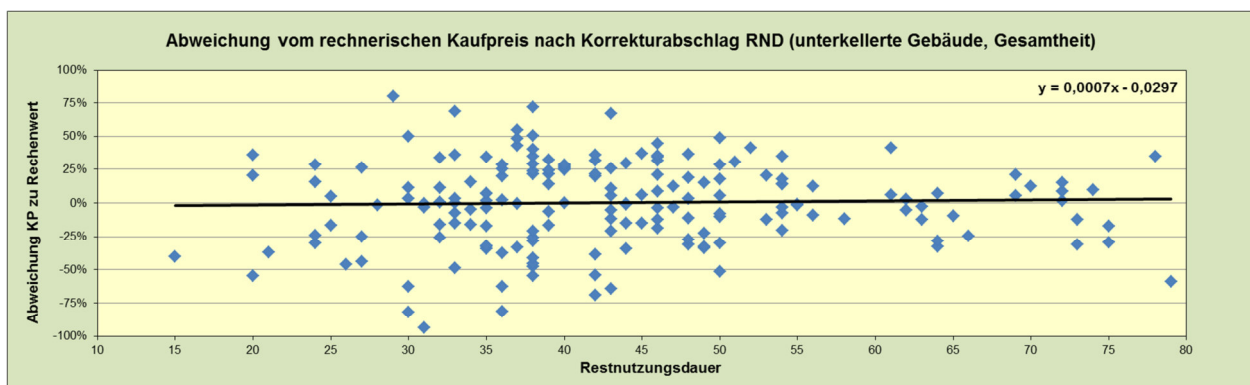


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0086 * x + 0,6729$$

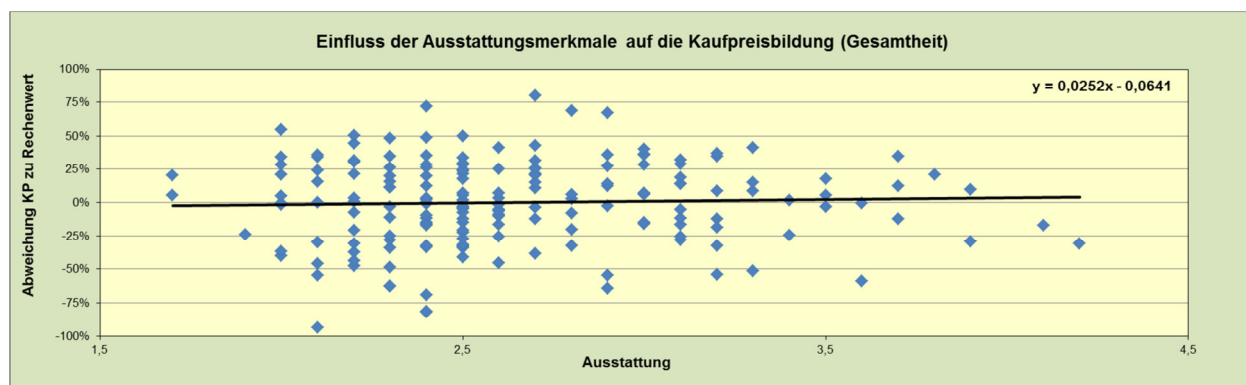
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

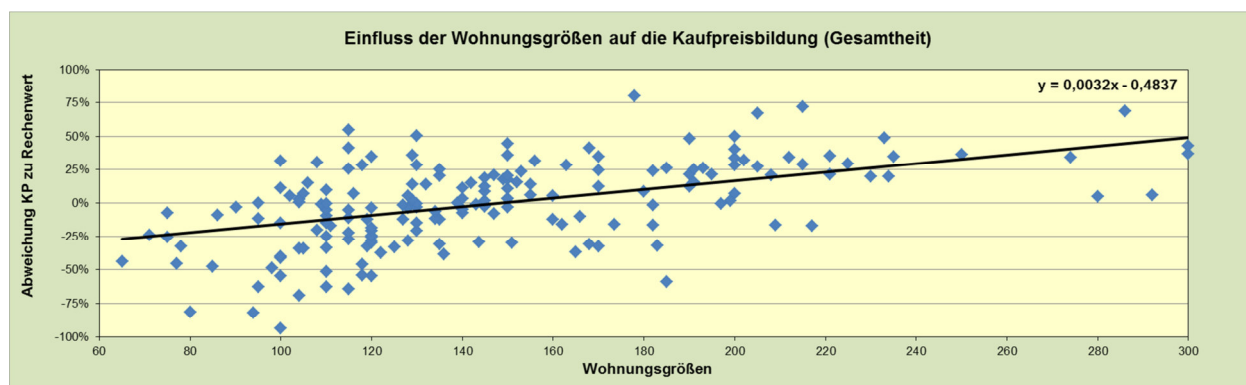


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

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.



Eine Abhängigkeit des Kaufpreises pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche von der Objektgröße deutet sich an, konnte bei der Überprüfung aber rechnerisch nicht gefasst werden.

## E) Darstellung der Ergebnisse

In die Ableitung gingen 180 Kauffälle der Jahre 2015 und 2016 ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 01.01.2017 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 2.604 €/m<sup>2</sup>WF bestimmt – die Abweichung der in B) und C) ausgewiesenen Mittelwerte (2.601 €/m<sup>2</sup>WF) resultiert aus Rundungsungenauigkeiten.

Mithilfe der Funktion „ $y = -0,0086 * x + 0,6729$ “ konnte der Abschlag anhand der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ( $x = \text{RND}$  in Jahren) berechnet werden. Das Ergebnis wurde zum indexierten, **bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil** ins Verhältnis gesetzt (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Baumängel und Instandhaltungstau, wurden berücksichtigt – entsprechend dem Modell zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom indexierten bereinigtem Kaufpreis ohne Bodenwertanteil zum rechnerischem Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug 0,25% bei einer Standardabweichung von 32,33% und einem Median von 1,15%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (108) bei 1,48% und die Standardabweichung bei 15,29%.

## F) Modell zur überschlägigen Schätzung von Marktwerten

Dieses Modell kann lediglich für eine überschlägige Schätzung von Eigenheimwerten (EFH/2FH/RH/REH/DHH) genutzt werden und dient keinesfalls als Ersatz einer Marktwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). **Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass die Rechenergebnisse nur den mittleren Bereich (60%) aller ausgewerteten Kauffälle abbilden.**

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

Benötigte Parameter	
Ausgangswert für 01.01.2016:	2.604 €/m <sup>2</sup> WF
Abschlag nach RND [Jahre]:	2.604 €/m <sup>2</sup> WF x (0,0086 x RND - 0,6729)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m <sup>2</sup> ]:	
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]:	

$$\text{Schätzwert} = (2.604 \text{ €/m}^2\text{WF} + (2.604 \text{ €/m}^2\text{WF} \times (0,0086 \times \text{RND} - 0,6729)) \times \text{WF} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}))$$

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 wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Wohnhauses mit durchschnittlicher Instandhaltung und dem Baujahr 1967 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1967 + 80 Jahre - 2017 = 30 Jahre)). Mit Investitionen in die Gebäudesubstanz und Ausstattung sowie mit Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich ggf. die Restnutzungsdauer.

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

Die 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.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Instandhaltungstau oder Baumängel, sind nach der Ergebnisermittlung gesondert zu berücksichtigen.

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

**Die Geschäftsstelle beabsichtigt, zeitnah ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) auf ihrer Website bereitzustellen.**

# Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 784 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 ein.

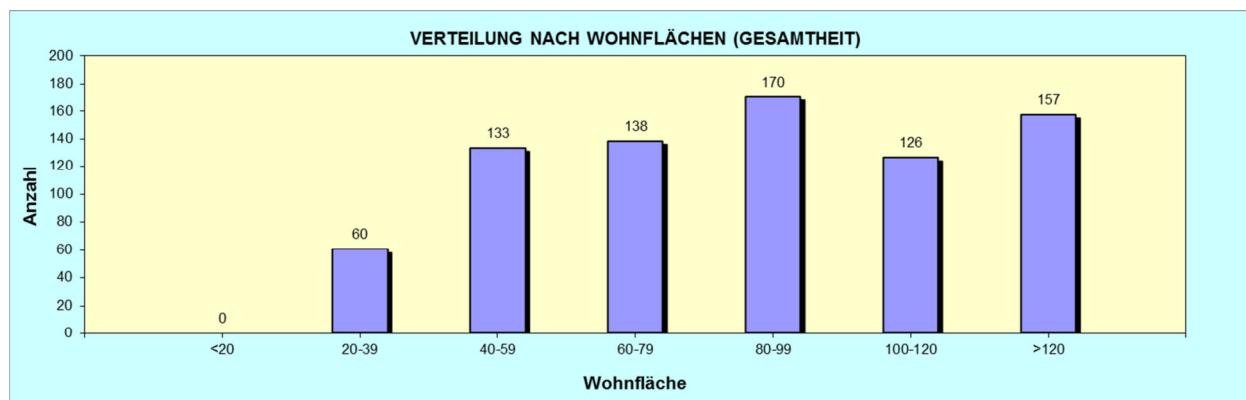
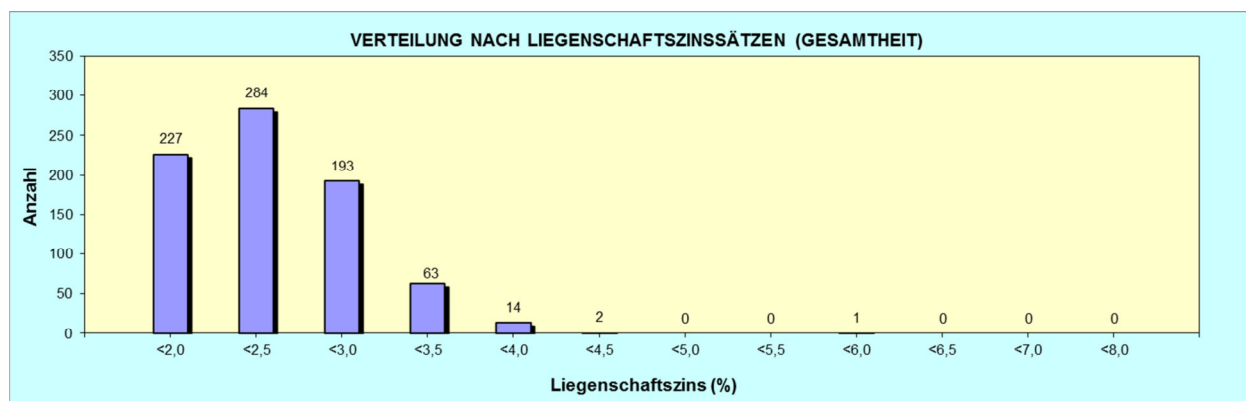
## Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum 2015
- der Mietansatz entspricht der marktüblichen Medianmiete der jüngsten Bauperiode für die betreffende Wohnungsgröße.
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen
- der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der II. Berechnungsverordnung für den jeweiligen Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

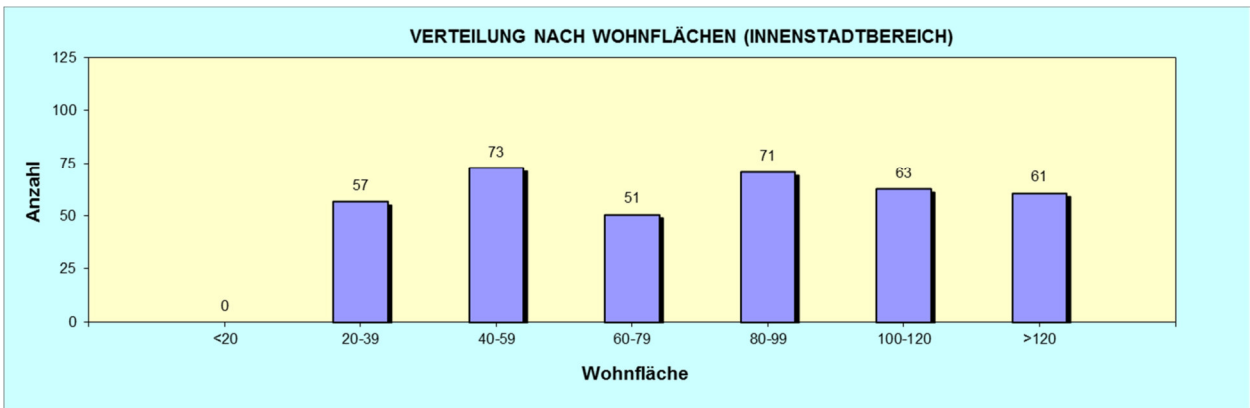
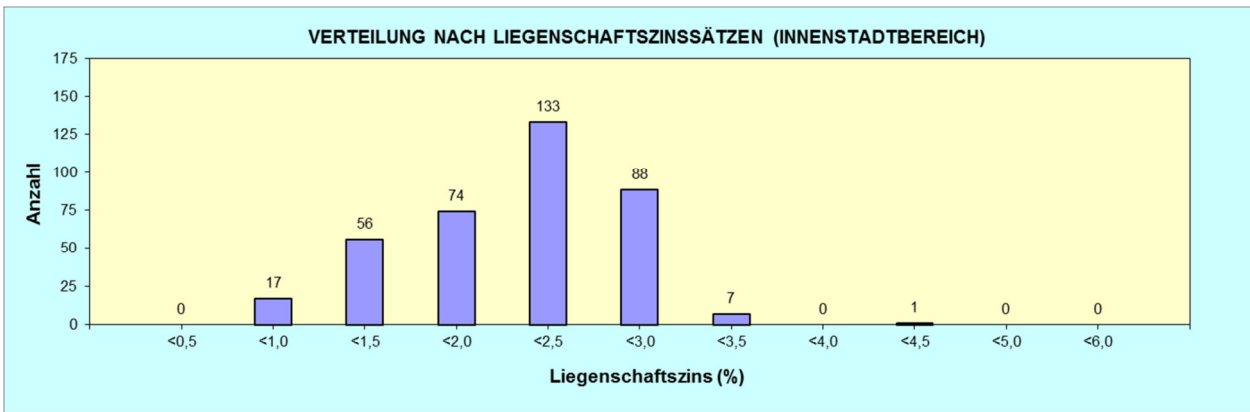
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

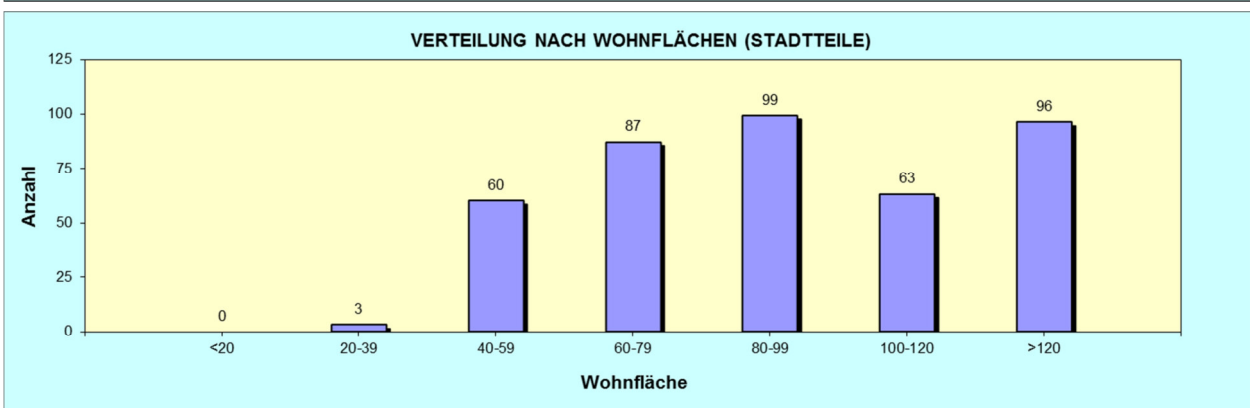
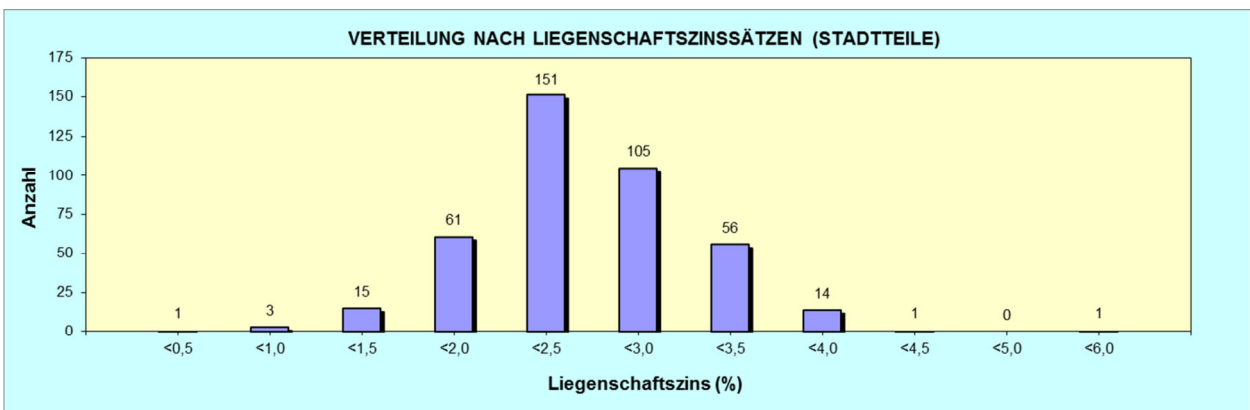
## Grundgesamtheit (784 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (376 Kauffälle)

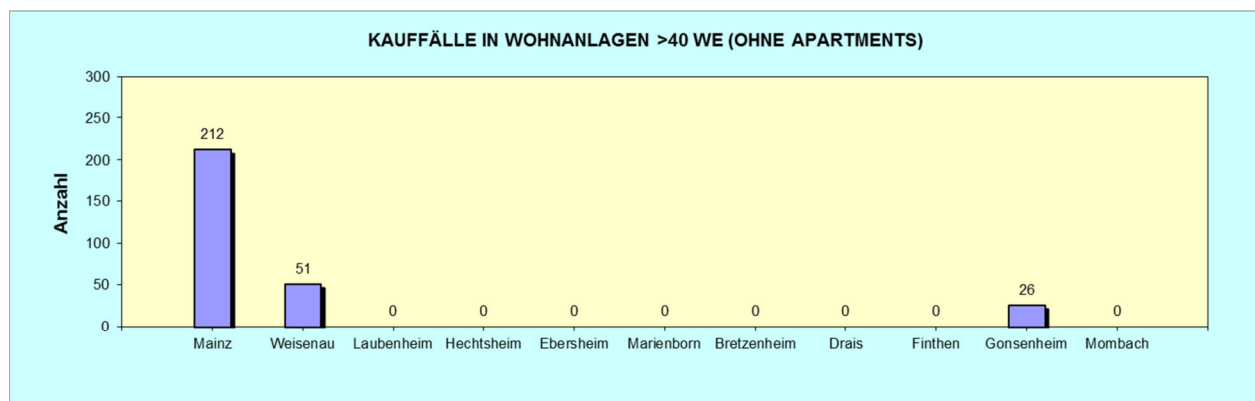
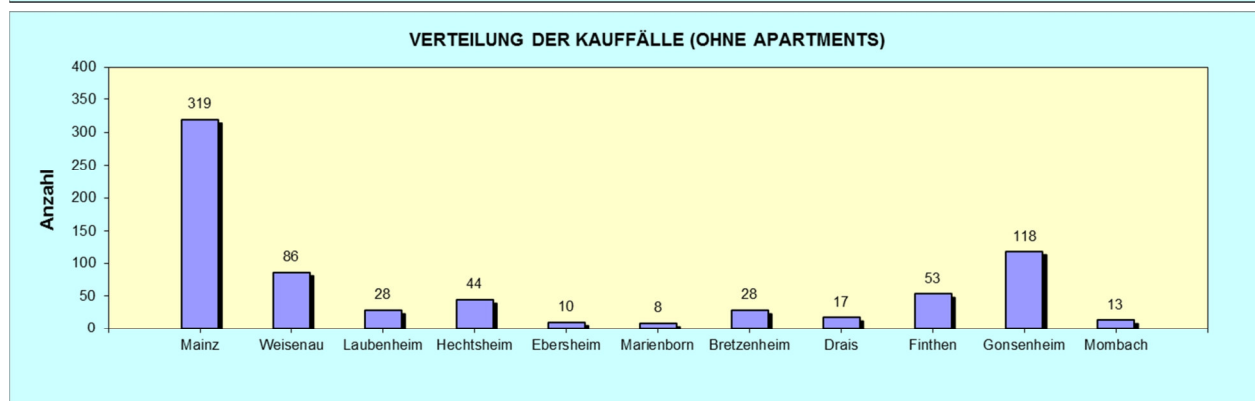
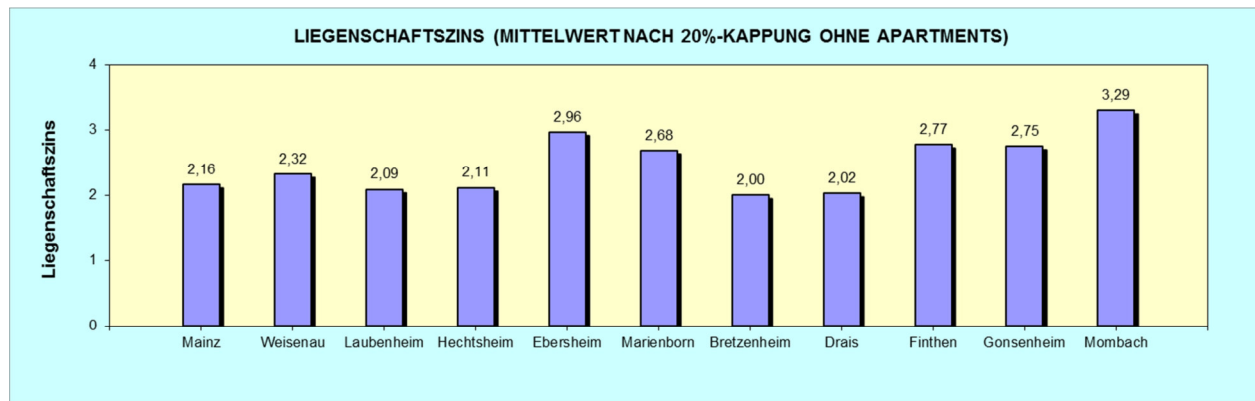


## Stadtteile (408 Kauffälle)



## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,30	2,10	2,28	2,21	2,02	2,90	2,50	1,97	2,04	2,77	2,71	3,17
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,63	0,61	0,40	0,44	0,38	0,49	0,48	0,29	0,24	0,38	0,69	0,72
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	724	319	86	28	44	10	8	28	17	53	118	13
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,32	2,16	2,32	2,09	2,11	2,96	2,68	2,00	2,02	2,77	2,75	3,29
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	0,27	0,29	0,20	0,15	0,18	0,13	0,06	0,11	0,09	0,15	0,36	0,39
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	434	191	52	16	26	6	4	16	11	31	70	7
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,84	1,52	1,97	1,91	1,60	2,83	2,61	1,78	1,83	2,55	2,21	2,81
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,81	2,66	2,68	2,35	2,28	3,19	2,75	2,18	2,15	3,02	3,25	3,76
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	289	212	51	0	0	0	0	0	0	0	26	0



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

Mit der Veröffentlichung des Mietspiegels für Wohnen 2017 wurde die Höhe des Mietertrages in Verbindung mit der Wohnlage dargestellt. Die Wohnlage ist, laut farbiger Darstellung in der Stadtgrundkarte (<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>, -> Themenauswahl: Mietspiegel), als „einfach“, „mittel“ und „gut“ gekennzeichnet. Ergänzend stuft die Geschäftsstelle herausragende Lagen (Merkmal: Blickbezug zum Rhein) mit „sehr gut“ ein.

Erstmalig wurden die vorliegenden Kauffälle unter dem Aspekt auf einen möglichen Zusammenhang von Wohnlage und Höhe des Liegenschaftszinses hin analysiert.

einfache Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,21	2,10	2,42		1,46		1,75			3,92		
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,43	0,31	0,27		0,21		0,16			0,13		
Anzahl (Gesamtheit)	161	76	69	0	12	0	2	0	0	2	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,21	2,10	2,42		1,45							
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,16	0,12	0,16		0,11							
Anzahl (20%-Kappung)	97	46	41	0	8	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,94	1,90	2,18		1,26							
Maximum (20%-Kappung)	2,55	2,34	2,69		1,60							
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	125	74	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,55	2,50	1,71	3,00	2,22	2,90	2,75	1,92	2,04	2,72	2,71	3,17
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,59	0,49	0,53	0,12	0,13	0,49	0,13	0,31	0,24	0,31	0,69	0,72
Anzahl (Gesamtheit)	374	98	7	3	32	10	6	19	17	51	118	13
Mittelwert (20%-Kappung)	2,57	2,63	1,53		2,22	2,96	2,72	1,96	2,02	2,76	2,75	3,29
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,27	0,15	0,05		0,07	0,13	0,05	0,19	0,09	0,15	0,36	0,39
Anzahl (20%-Kappung)	224	58	5	0	20	6	4	11	11	31	70	7
Minimum (20%-Kappung)	2,13	2,26	1,46		2,13	2,83	2,67	1,62	1,83	2,54	2,21	2,81
Maximum (20%-Kappung)	3,00	2,88	1,59		2,34	3,19	2,77	2,18	2,15	2,99	3,25	3,76
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	105	79	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0



<b>gute Lage</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Mainz</b>	<b>Weisenau</b>	<b>Laubenheim</b>	<b>Hechtsheim</b>	<b>Ebersheim</b>	<b>Marienborn</b>	<b>Bretzenheim</b>	<b>Drais</b>	<b>Finthen</b>	<b>Gonsenheim</b>	<b>Mombach</b>
Mittelwert (Gesamtheit)	1,95	1,66	1,70	2,11				2,06				
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,34	0,23	0,10	0,35				0,24				
Anzahl (Gesamtheit)	52	8	10	25	0	0	0	9	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,90	1,70	1,72	2,04				1,99				
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,11	0,07	0,05	0,12				0,05				
Anzahl (20%-Kappung)	32	4	6	15	0	0	0	5	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,73	1,65	1,63	1,89				1,93				
Maximum (20%-Kappung)	2,07	1,80	1,76	2,27				2,07				
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

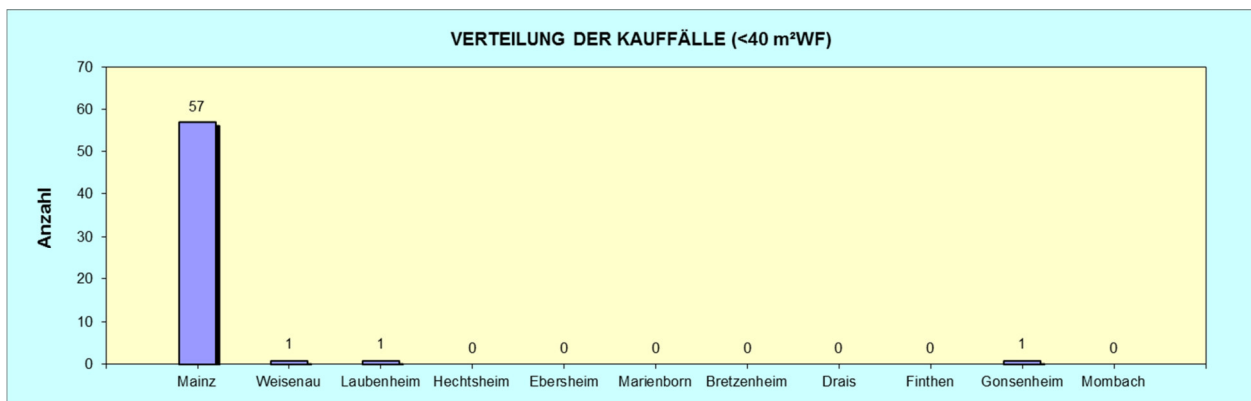
<b>sehr gute Lage</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Mainz</b>	<b>Weisenau</b>	<b>Laubenheim</b>	<b>Hechtsheim</b>	<b>Ebersheim</b>	<b>Marienborn</b>	<b>Bretzenheim</b>	<b>Drais</b>	<b>Finthen</b>	<b>Gonsenheim</b>	<b>Mombach</b>
Mittelwert (Gesamtheit)	1,84	1,84										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,68	0,68										
Anzahl (Gesamtheit)	137	137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,83	1,83										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,41	0,41										
Anzahl (20%-Kappung)	83	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,12	1,12										
Maximum (20%-Kappung)	2,38	2,38										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	59	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

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

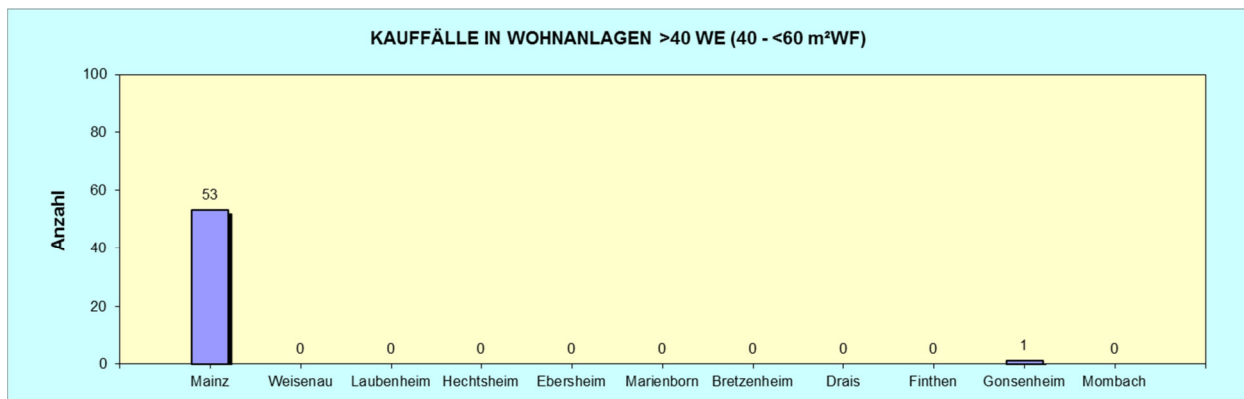
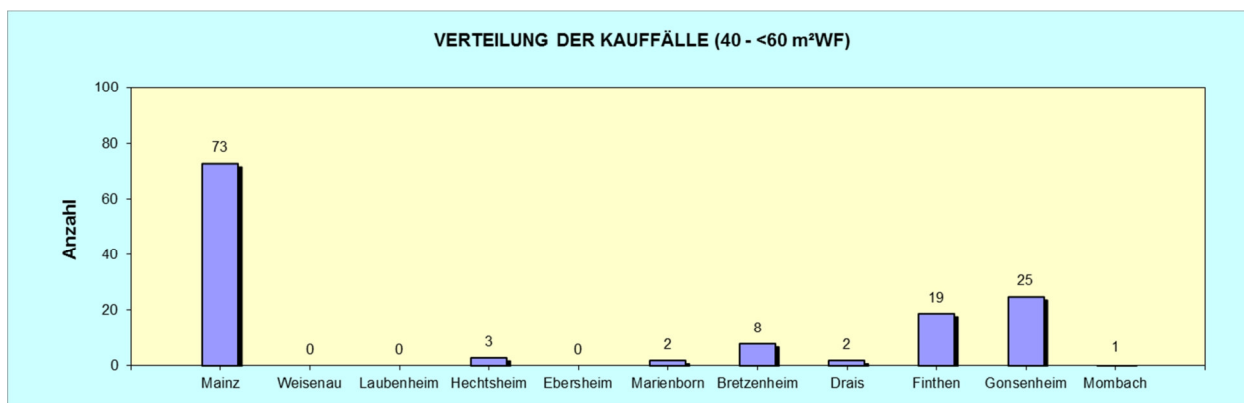
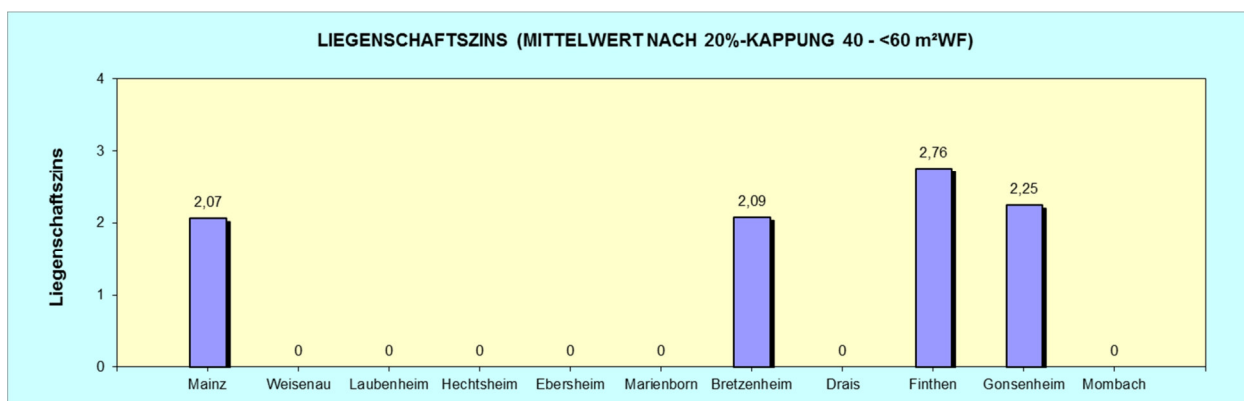
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	1,93	1,93	1,75	3,56							1,60	
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,38	0,38										
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	57	57	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	1,99	1,99										
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,26	0,26										
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	35	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,52	1,52										
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,18	2,18										
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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



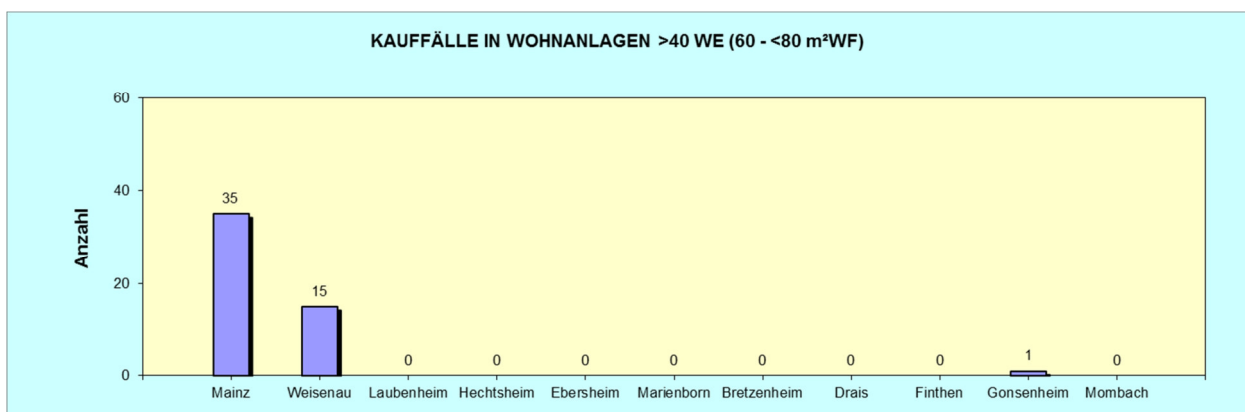
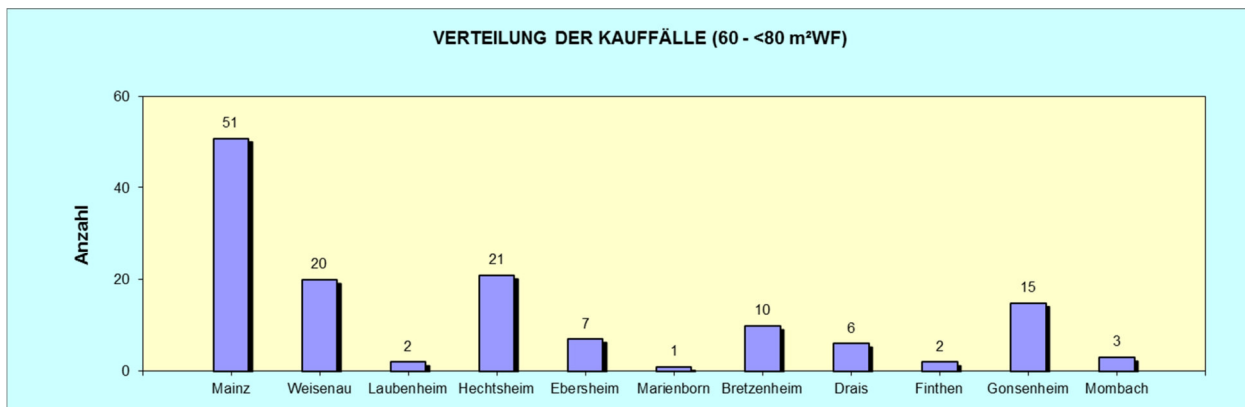
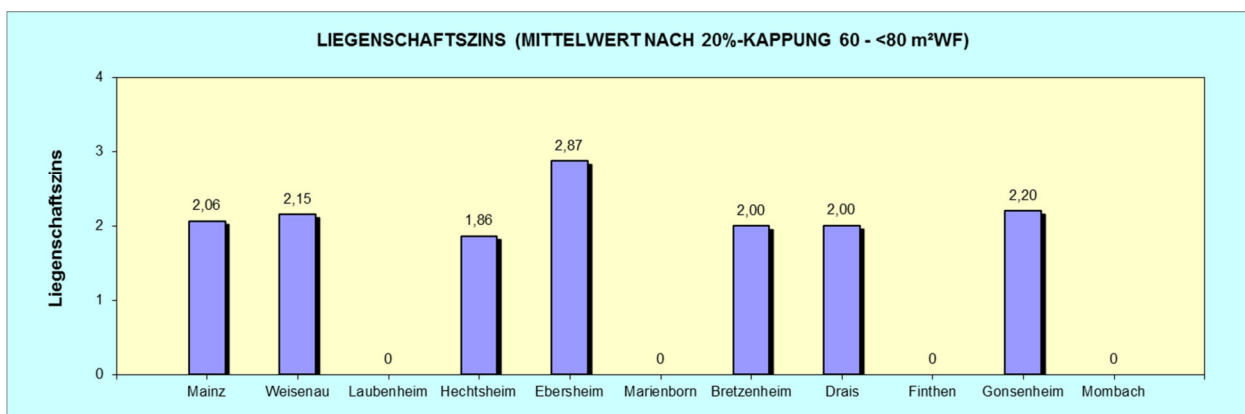
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,21	2,05			2,17		2,24	1,99	2,12	2,79	2,30	3,25
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,52	0,55					0,52	0,27	0,13	0,38	0,23	0,00
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	133	73	0	0	3	0	2	8	2	19	25	1
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,23	2,07						2,09		2,76	2,25	
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,19	0,24						0,12		0,17	0,07	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	79	43	0	0	0	0	0	4	0	11	15	0
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,86	1,64						1,92		2,55	2,19	
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,60	2,46						2,18		2,99	2,41	
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	54	53	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0



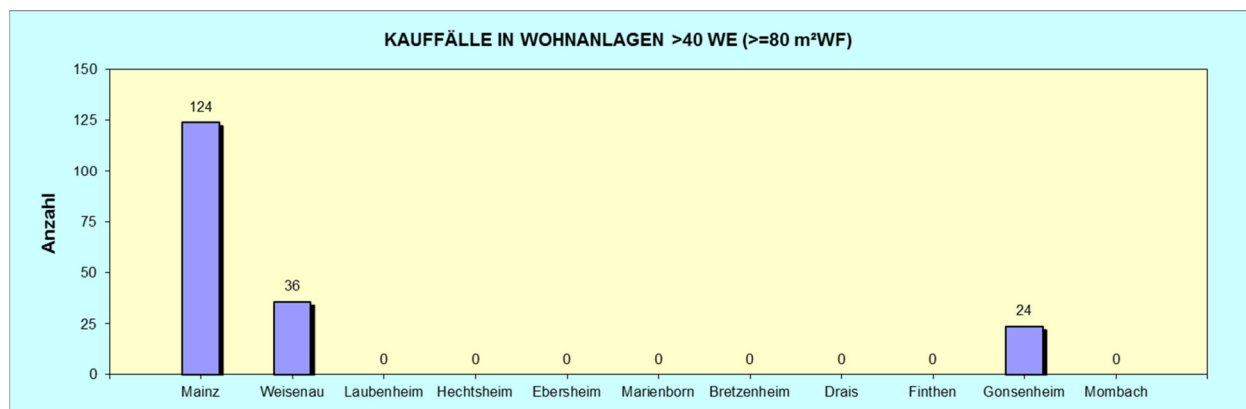
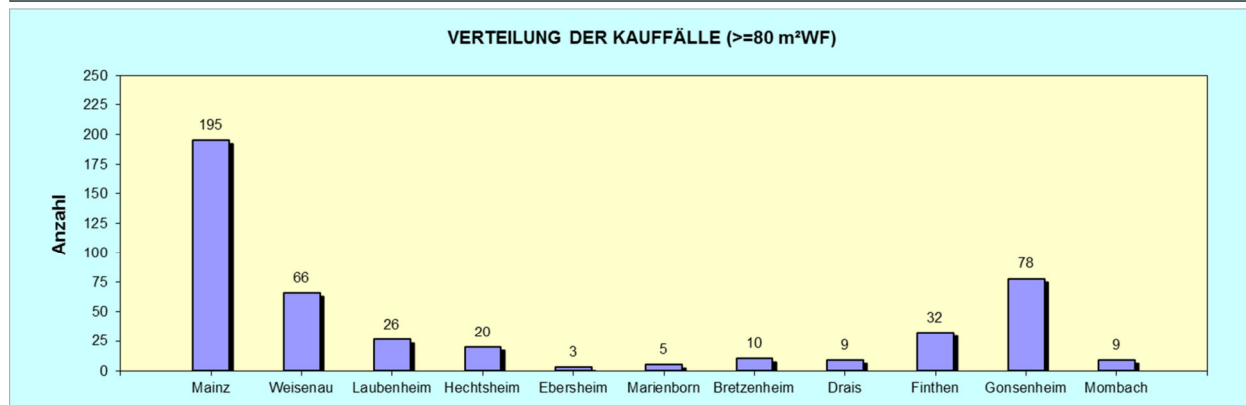
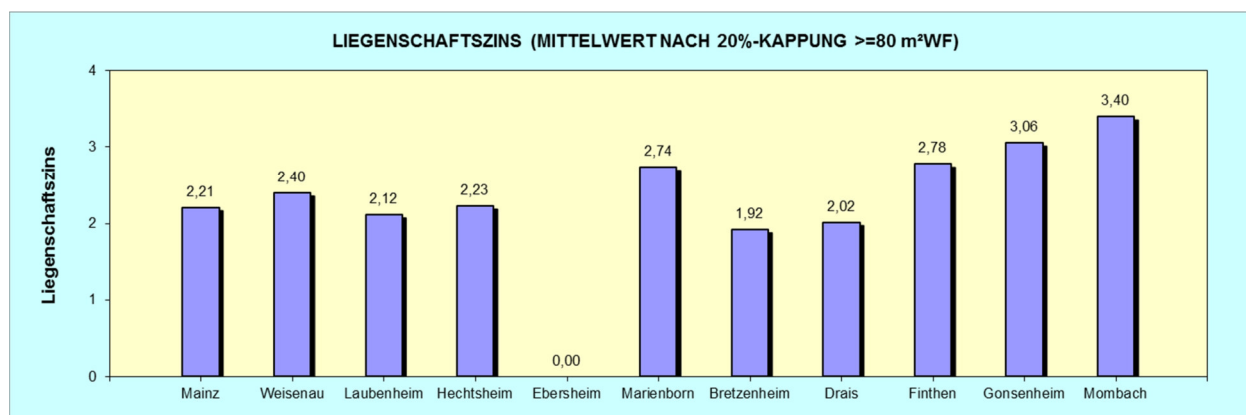
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,05	1,96	2,12	1,90	1,83	2,75	1,64	2,00	2,00	2,40	2,13	2,70
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,60	0,71	0,23		0,42	0,51	0,00	0,31	0,15		0,71	1,07
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	138	51	20	2	21	7	1	10	6	2	15	3
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,09	2,06	2,15		1,86	2,87		2,00	2,00		2,20	
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,23	0,48	0,11		0,32	0,06		0,11	0,06		0,06	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	82	31	12	0	13	5	0	6	4	0	9	0
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,52	1,10	2,02		1,44	2,79		1,92	1,95		2,10	
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,49	2,63	2,32		2,20	2,96		2,22	2,08		2,25	
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	51	35	15	0	0	0	0	0	0	0	1	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>	2,40	2,15	2,33	2,23	2,19	3,25	2,78	1,92	2,05	2,77	2,95	3,31
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,65	0,60	0,43	0,45	0,25	0,26	0,13	0,32	0,31	0,36	0,67	0,62
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	453	195	66	26	20	3	5	10	9	32	78	9
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,43	2,21	2,40	2,12	2,23		2,74	1,92	2,02	2,78	3,06	3,40
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,29	0,28	0,22	0,16	0,09		0,04	0,18	0,12	0,14	0,18	0,48
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	271	117	40	16	12	0	3	6	5	20	46	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,93	1,69	1,81	1,93	2,09		2,70	1,62	1,83	2,58	2,70	2,81
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	2,92	2,73	2,72	2,41	2,34		2,77	2,06	2,13	3,04	3,29	3,78
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	184	124	36	0	0	0	0	0	0	0	24	0





# Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.098 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 ein.

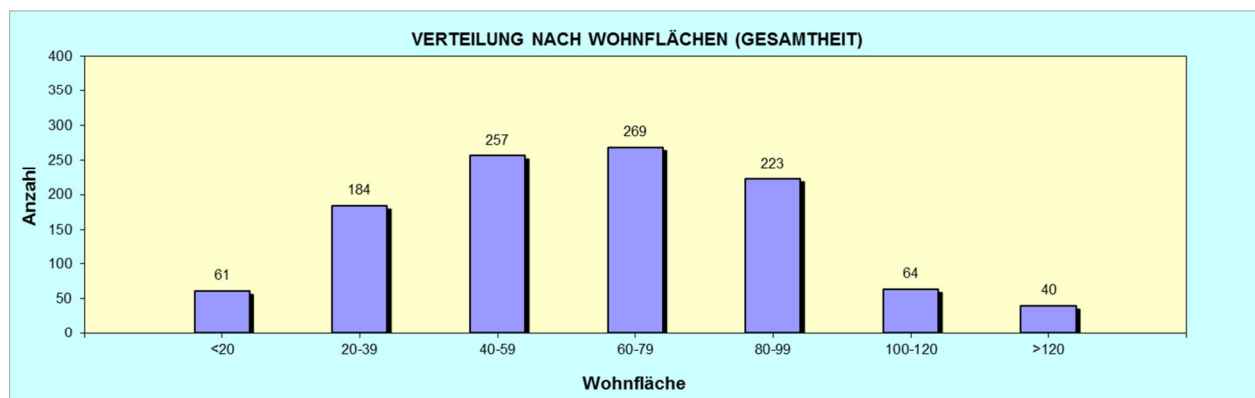
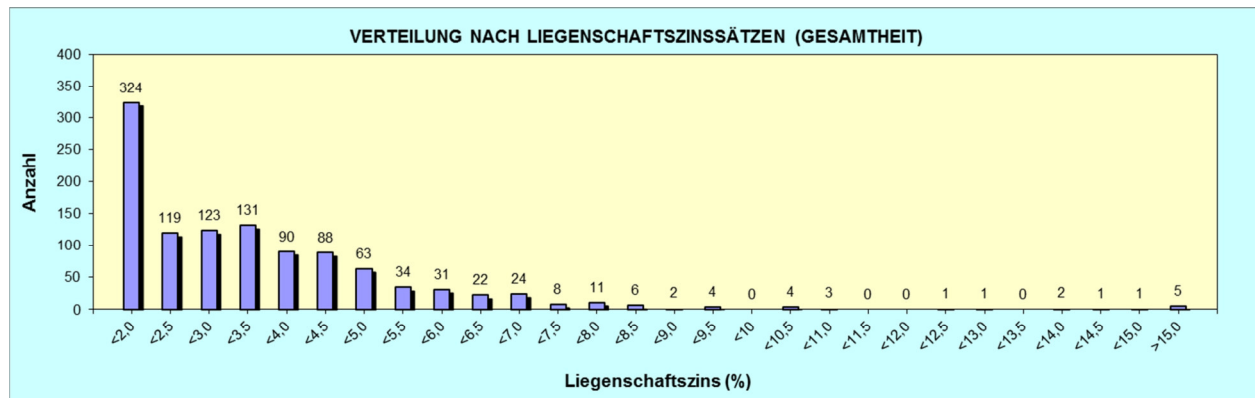
## Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum 2015
- 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.

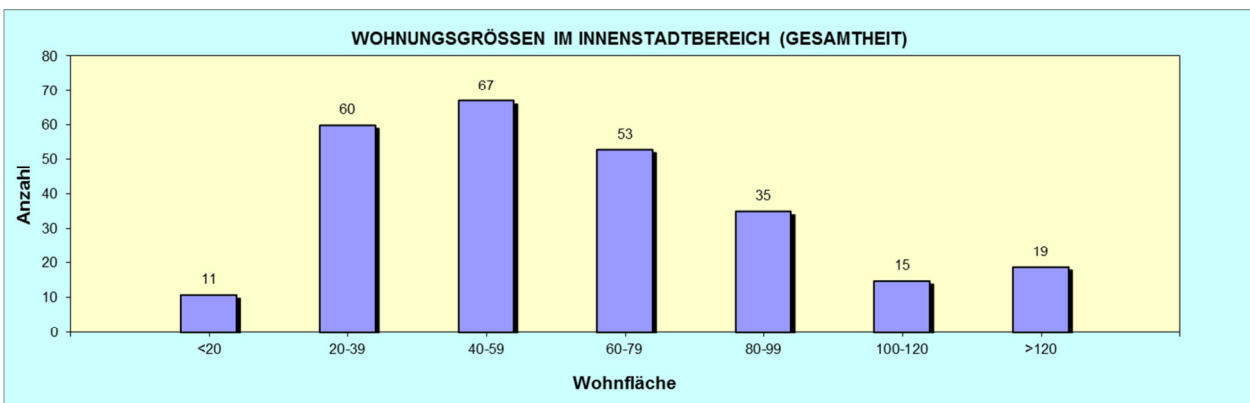
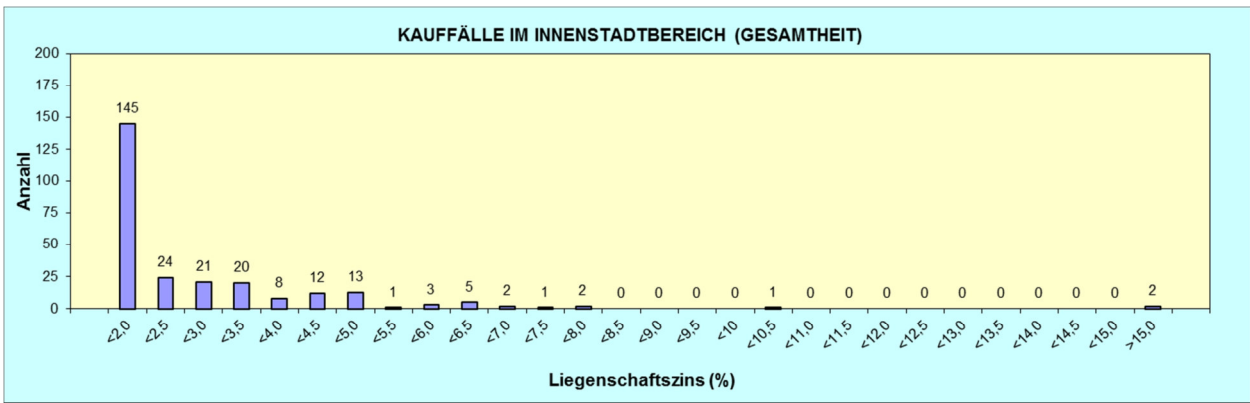
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

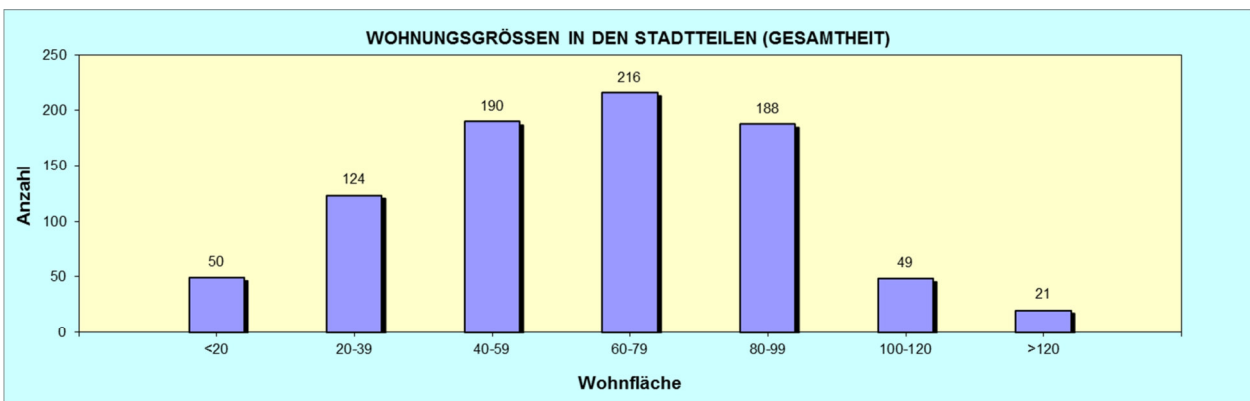
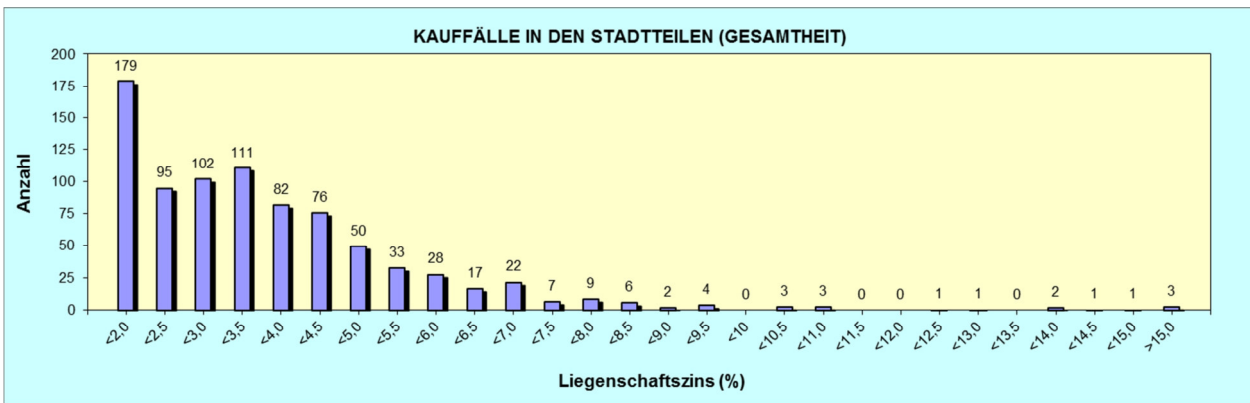
## Grundgesamtheit (1.098 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (260 Kauffälle)



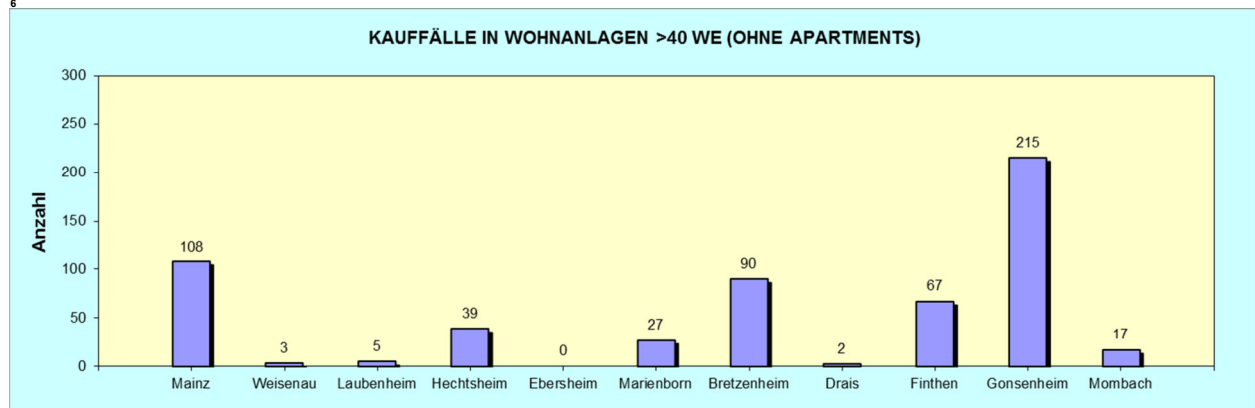
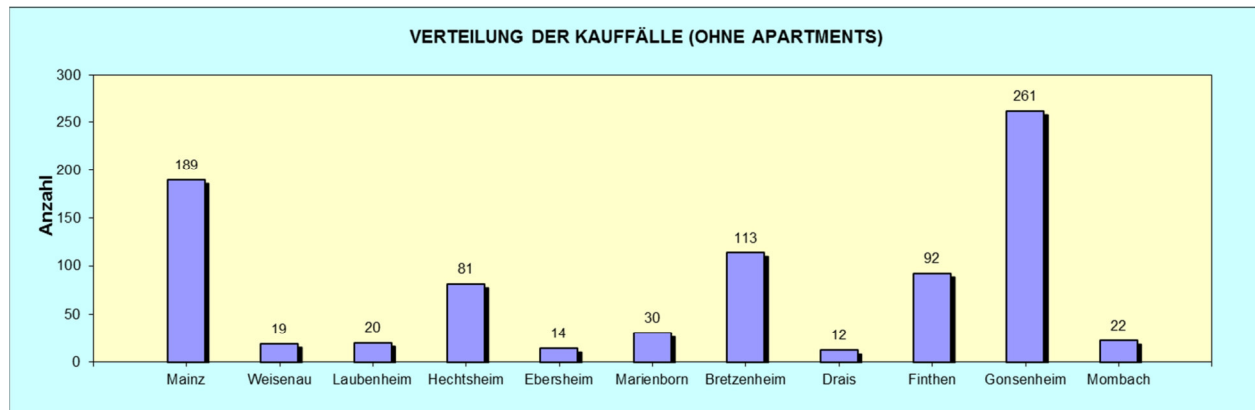
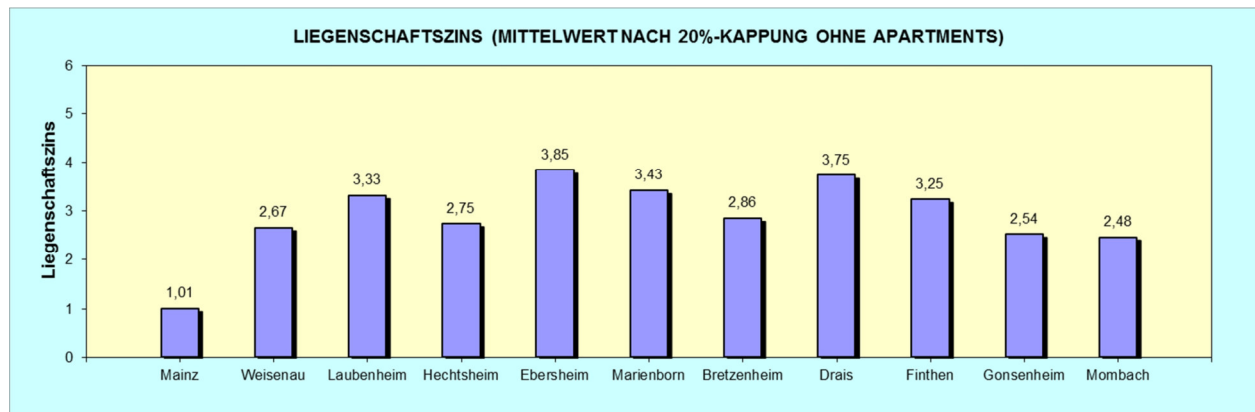
## Stadtteile (838 Kauffälle)





## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

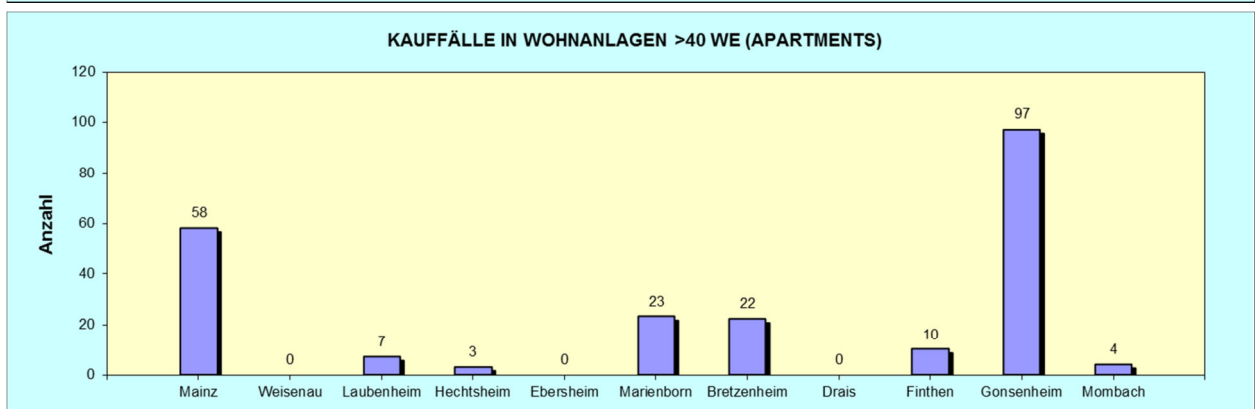
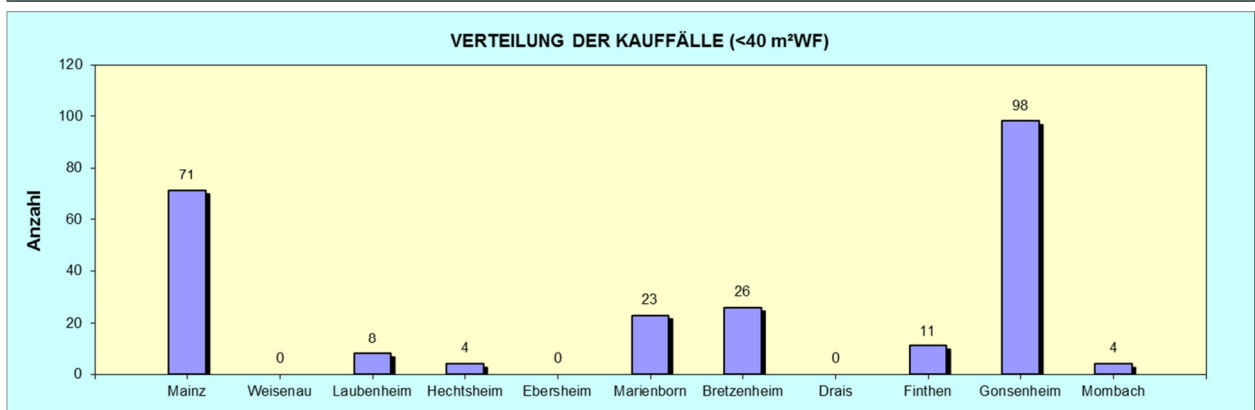
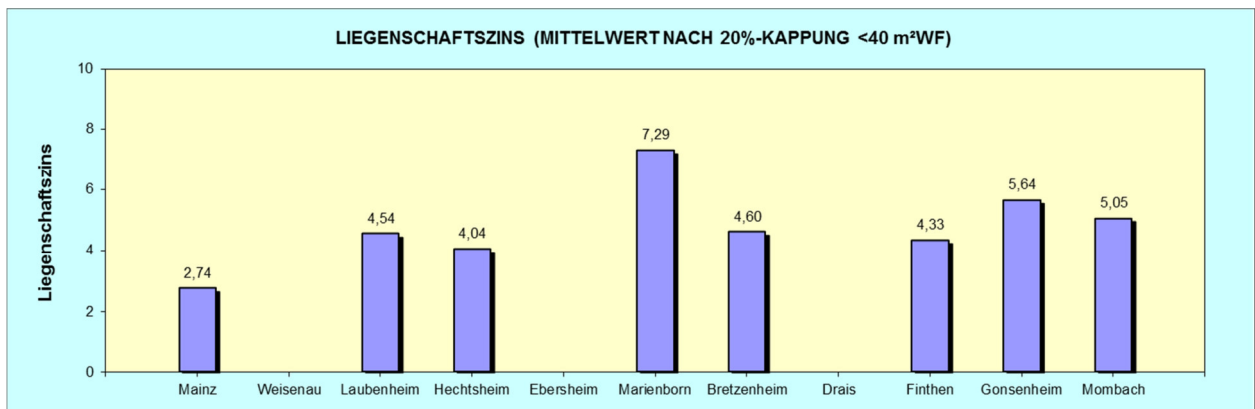
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,38	0,65	2,40	3,26	2,81	3,91	3,46	2,96	3,63	3,50	2,49	2,92
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	2,18	2,51	1,76	1,19	1,16	0,68	1,41	1,62	0,84	1,99	1,89	2,81
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	853	189	19	20	81	14	30	113	12	92	261	22
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,54	1,01	2,67	3,33	2,75	3,85	3,43	2,86	3,75	3,25	2,54	2,48
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	0,68	1,09	0,52	0,36	0,59	0,29	0,66	0,74	0,51	0,65	0,56	0,92
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	511	113	11	12	49	8	18	67	8	56	157	14
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,21	-1,32	1,63	2,63	1,74	3,40	2,52	1,69	3,19	2,02	1,46	1,16
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,78	2,66	3,48	3,96	3,84	4,21	4,62	4,45	4,46	4,32	3,47	4,03
									0			
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	573	108	3	5	39	0	27	90	2	67	215	17



# Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

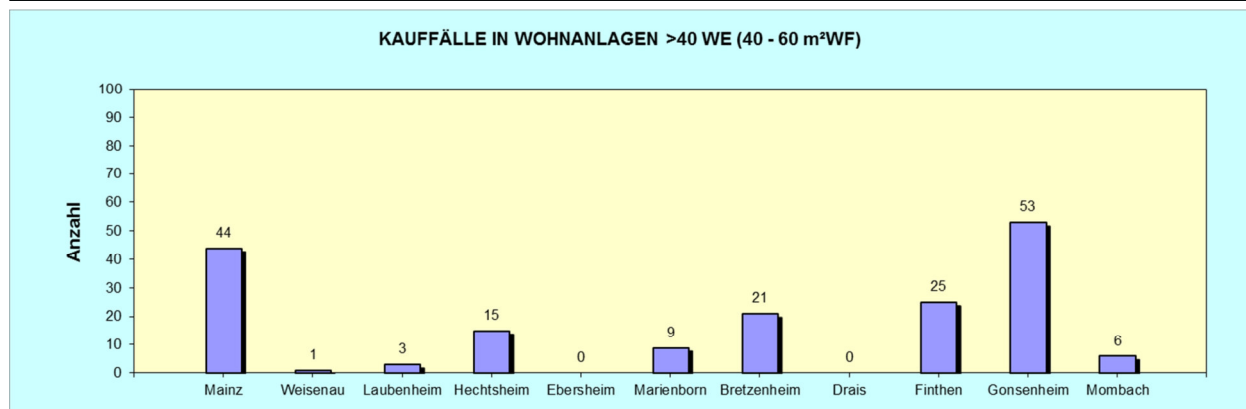
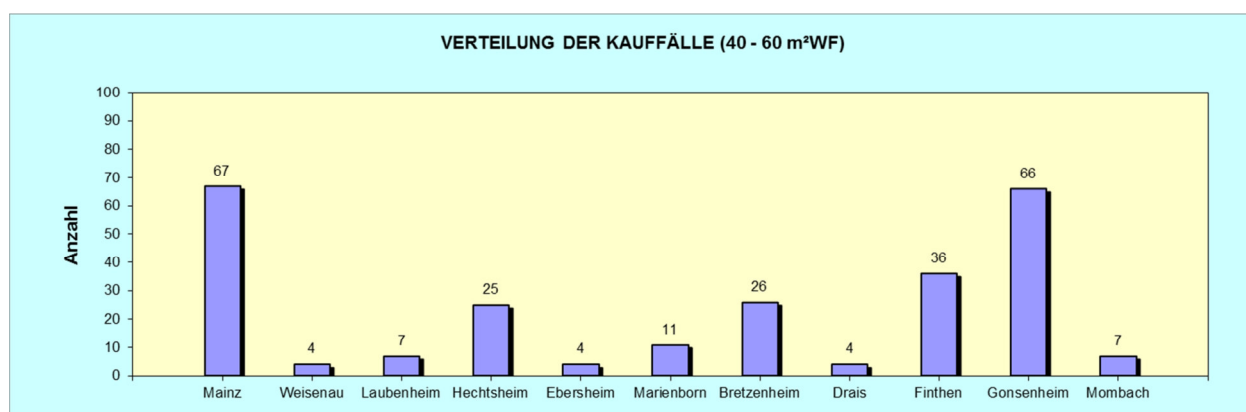
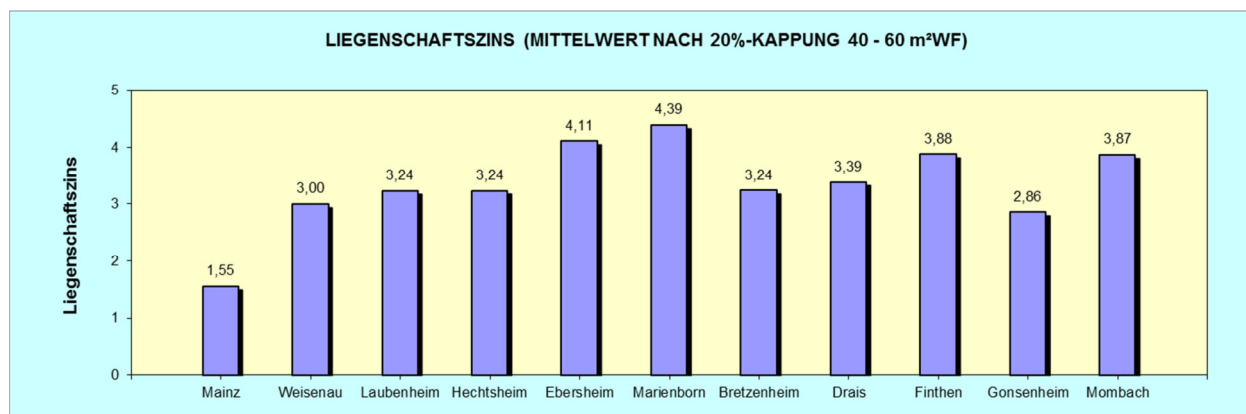
## Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	5,19	3,89		4,68	4,24		7,56	4,59		4,41	5,89	5,57
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	2,94	3,55		0,77	0,75		3,12	1,24		1,38	2,52	1,87
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	245	71	0	8	4	0	23	26	0	11	98	4
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	4,96	2,74		4,54	4,04		7,29	4,60		4,33	5,64	5,05
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,96	2,13		0,41	0,20		1,34	0,46		0,79	0,90	0,27
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	147	57	0	4	2	0	13	16	0	7	58	2
		0,00										
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	3,21	1,92		4,20	3,90		5,31	3,95		3,51	3,96	4,86
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	6,78	5,51		5,08	4,18		9,46	5,42		5,57	6,99	5,24
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	224	58	0	7	3	0	23	22	0	10	97	4



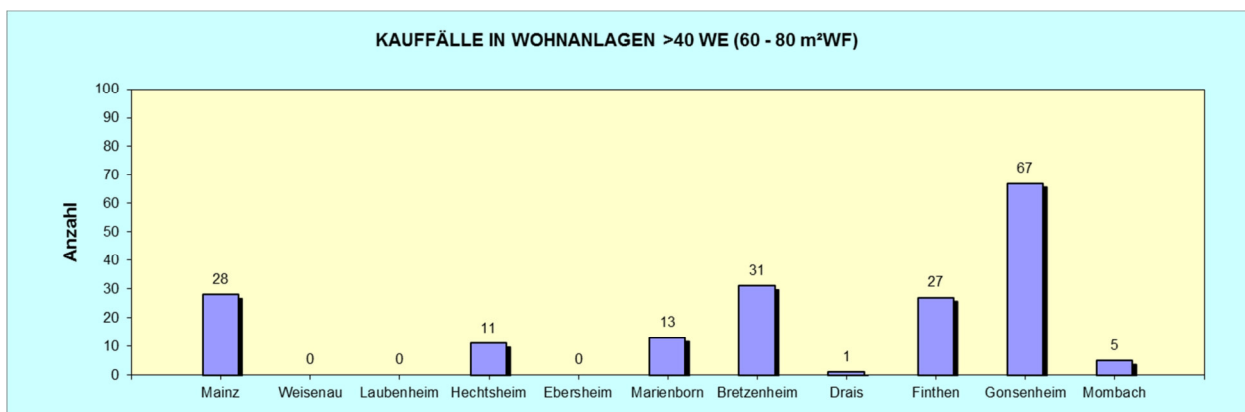
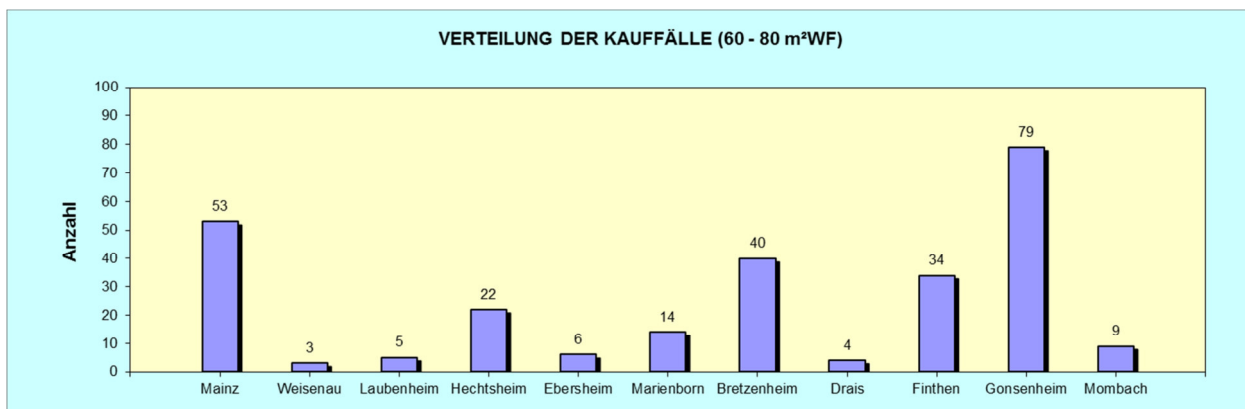
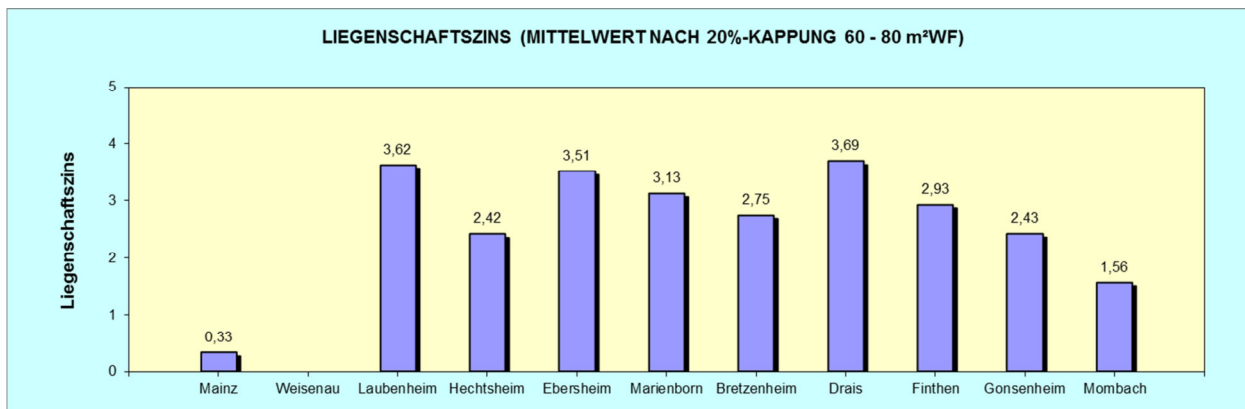
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,77	0,96	3,07	3,12	3,31	4,16	4,39	3,52	3,16	4,09	2,75	4,72
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	2,61	3,16	1,30	0,54	0,99	0,56	1,13	1,30	0,75	2,35	2,23	4,29
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	257	67	4	7	25	4	11	26	4	36	66	7
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,06	1,55	3,00	3,24	3,24	4,11	4,39	3,24	3,39	3,88	2,86	3,87
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,62	1,47	0,74	0,27	0,42	0,27	0,65	0,56	0,25	0,57	0,58	1,26
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	155	41	2	5	15	2	7	16	2	22	40	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,77	-1,75	2,48	3,01	2,62	3,92	3,41	2,56	3,21	2,92	1,76	2,52
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	4,27	3,32	3,52	3,54	3,97	4,30	5,37	4,27	3,57	4,82	3,71	5,79
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	177	44	1	3	15	0	9	21	0	25	53	6



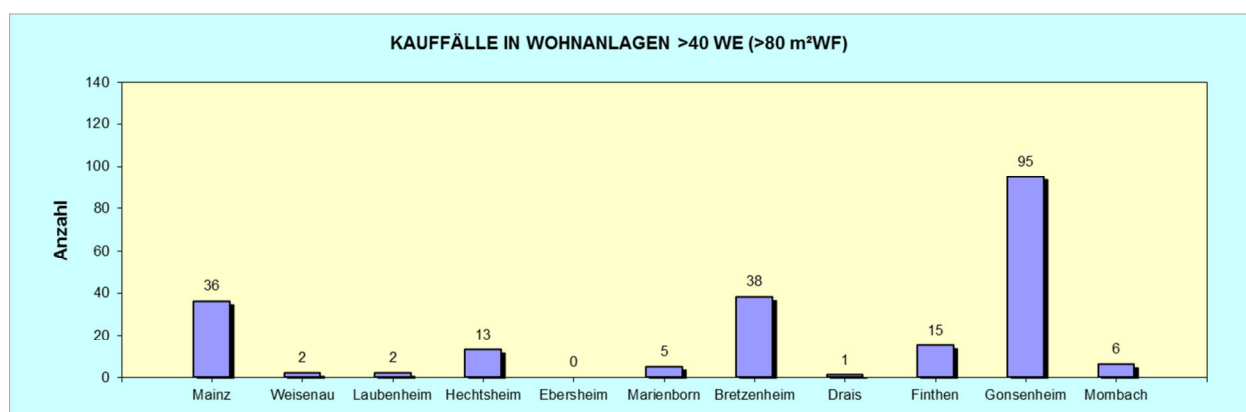
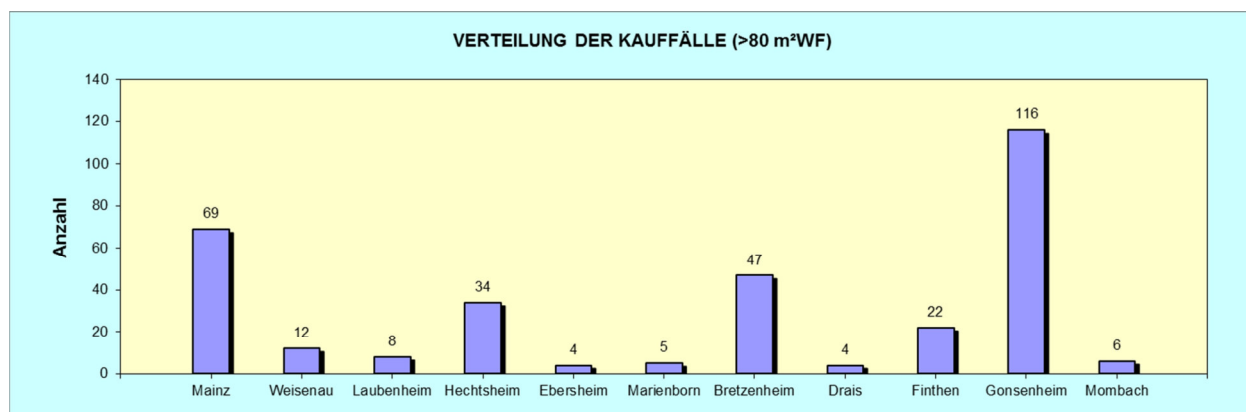
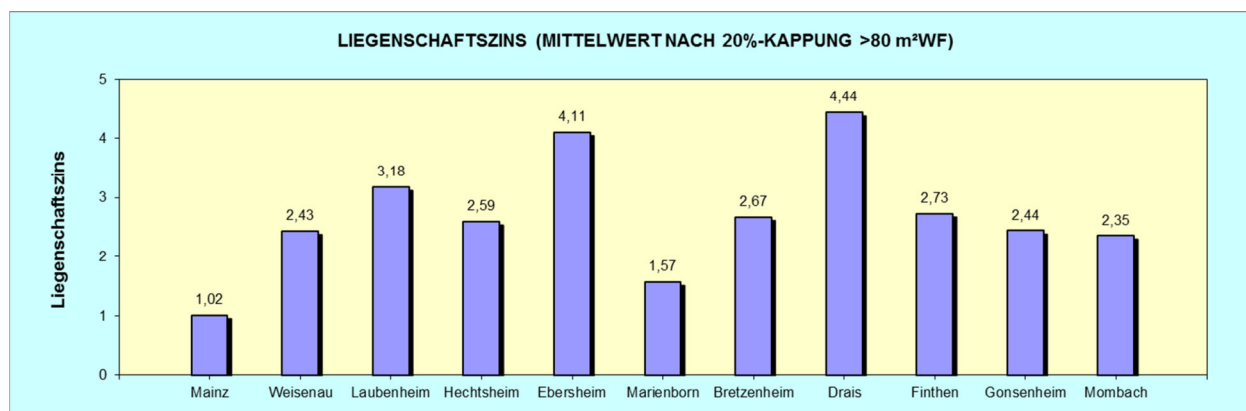
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	2,26	0,06	2,57	3,61	2,48	3,76	3,22	2,92	3,53	3,38	2,47	1,78
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	2,19	2,48	0,31	0,38	1,05	0,87	1,11	1,75	0,95	1,95	1,94	1,39
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	269	53	3	5	22	6	14	40	4	34	79	9
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,40	0,33		3,62	2,42	3,51	3,13	2,75	3,69	2,93	2,43	1,56
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,63	1,31		0,31	0,54	0,33	0,36	0,72	0,52	0,76	0,42	0,50
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	161	31	0	3	14	4	8	24	2	20	47	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,16	-1,88		3,36	1,69	3,11	2,70	1,61	3,32	2,00	1,46	1,09
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,55	2,24		3,96	3,27	3,86	3,64	4,40	4,06	4,22	3,21	2,22
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	183	28	0	0	11	0	13	31	1	27	67	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>	2,18	0,80	2,13	3,17	2,66	3,88	2,05	2,69	4,18	2,73	2,36	2,52
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,71	1,62	2,08	1,84	1,26	0,53	1,42	1,62	0,67	0,84	1,63	0,96
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	327	69	12	8	34	4	5	47	4	22	116	6
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	2,27	1,02	2,43	3,18	2,59	4,11	1,57	2,67	4,44	2,73	2,44	2,35
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,67	0,71	1,04	0,92	0,70	0,07	0,57	0,98	0,08	0,53	0,60	0,69
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	197	41	8	4	20	2	3	29	2	14	70	4
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	1,04	-0,34	0,35	2,25	1,61	4,06	1,19	1,58	4,38	1,86	1,23	1,76
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,43	1,92	3,48	4,28	3,84	4,16	2,23	4,75	4,50	3,42	3,40	3,06
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	213	36	2	2	13	0	5	38	1	15	95	6





## Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 32 Kauffälle aus den Jahren 2015-2016. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erschienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im langjährigen Mittel um 27% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 84 Kauffälle der Jahre 2012-2016, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 8%). Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (15 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +30%.

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

### Modellbeschreibung

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

Abweichend dazu erfolgte

- der Ansatz Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren.
- Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung
- Ansatz der tatsächlichen (wenn nach Einschätzung der Geschäftsstelle marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m<sup>2</sup>Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt)
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsstaus in 3 Kategorien (einfach: -25.000 € / mittel: -50.000 € / hoch: -75.000 €) zur Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“

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

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

**Die Auswertungen des Jahres 2016 sind farblich dargestellt.**

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

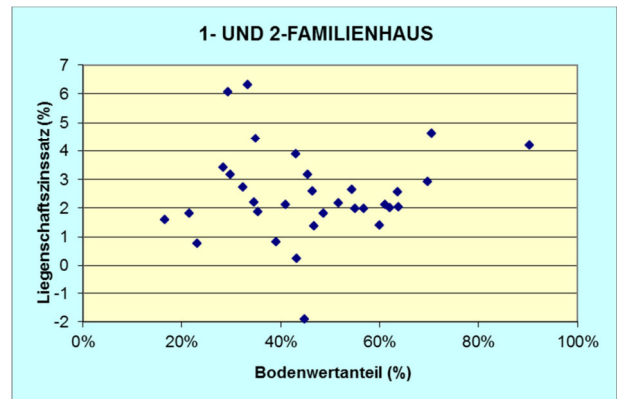
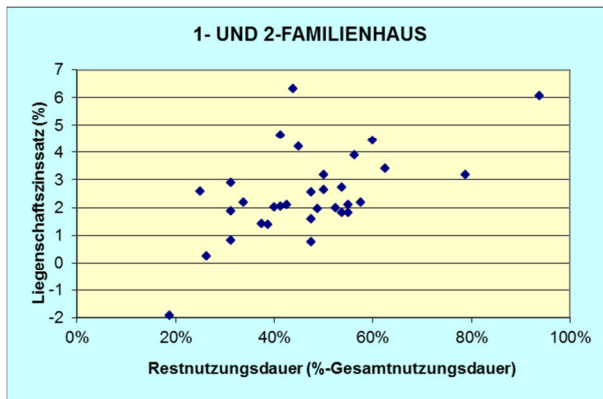
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m <sup>2</sup> WF]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP [€/m <sup>2</sup> WF]	LZ	Erläuterung
1.	Finthen	1	315	45%	19%	7,00	100	2.750	-1,91	Ausst. 2,0, einf. Wohnl.; leichter Inst.-stau
2.	Bretzenheim	3	470	43%	26%	9,34	165	2.909	0,25	2 WE (90/75); mittl. Ausst. u. Wohnl.
3.	Gonsenheim	1	405	23%	48%	8,00	85	3.118	0,76	Ausst. 1,3, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
4.	Bretzenheim	9	430	39%	31%	7,85	182	2.451	0,83	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Anbau 1995
5.	Gonsenheim	9	465	47%	39%	8,45	90	2.937	1,38	1 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
6.	Bretzenheim	3	540	60%	38%	9,05	140	3.357	1,41	2 WE (50/90), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
7.	Mainz	1	995	17%	48%	8,33	120	2.542	1,60	DZ; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; Bj. vor 1852
8.	Bretzenheim	9	425	49%	55%	8,93	197	3.299	1,82	2 WE (120/77), Ausst. 3,6, mittl. Wohnl.; Ga; durchgr. San. 2002
9.	Laubenheim	6	415	22%	54%	8,32	420	2.571	1,82	2 WE (120/300), geh. Ausst., mittl. Wohnl.; Swimmingpool; Dga
10.	Weisenau	1	360	35%	31%	5,86	194	1.289	1,88	3 WE (57/60/77); einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2008 (Dachausbau); Inst.-stau u. Feuchte KG
11.	Bretzenheim	15	395	55%	49%	7,32	202	2.450	1,97	2 WE (101/101); Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; Ga; San. (2007:Sanitär, 2013:D-Dämmung)
12.	Laubenheim	10	455	57%	53%	7,69	156	2.756	1,99	2 WE (78/78); Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
13.	Gonsenheim	9	490	62%	40%	8,10	200	2.625	2,01	2 WE (100/100); Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 2 Ga; leichte Baumängel
14.	Finthen	1	380	64%	41%	8,00	150	2.567	2,05	2 WE (75/75), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga; leichter Inst.-stau
15.	Hechtsheim	18	140	41%	43%	5,00	180	1.389	2,11	Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
16.	Bretzenheim	5	540	61%	55%	14,36	110	5.382	2,11	Ausst. 2,5, gute Wohnl.; Ga
17.	Marienborn	2	460	52%	58%	7,08	212	2.524	2,18	2 WE (86/126), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
18.	Weisenau	1	450	35%	34%	7,08	185	1.622	2,20	2 WE (125/60), mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1979 (Dach, Fassade, Entwässerung, Strom)
19.	Bretzenheim	3	470	64%	48%	8,62	200	2.600	2,55	2 WE (135/65); mittl. Ausst. und Wohnl.; San. 1999 (Inst., Fenster, Dach)
20.	Hechtsheim	1	385	46%	25%	6,25	60	1.250	2,59	1 WE, einf. Ausst. und Wohnl.; leichter Inst.-stau
21.	Hechtsheim	13	425	54%	50%	9,18	170	2.735	2,65	mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2002 (Bad, Htzg., Fenster); 2 Stp, 1 Ga
22.	Bretzenheim	15	395	32%	54%	8,67	150	2.340	2,74	Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2002; einf. Inst.-stau
23.	Laubenheim	9	405	70%	31%	8,39	118	2.119	2,91	2 WE (100/18 m <sup>2</sup> WF); einf. Ausst. u. mittl. Wohnl.
24.	Drais	6	720	30%	79%	10,97	145	3.234	3,17	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Ga



25.	Laubenheim	8	455	45%	50%	9,42	193	2.306	3,18	Garage
26.	Laubenheim	9	395	28%	63%	8,26	149	2.047	3,41	Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; San. (Hzg., Bäder, Anstrich)
27.	Bretzenheim	15	395	43%	56%	9,33	300	2.000	3,89	2 WE (150/150), Ausst. 3,0, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; 2 Ga
28.	Weisenau	3	370	90%	45%	7,78	180	1.644	4,20	2 WE (90/90), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl., leichter Inst.-stau
29.	Gonsenheim	13	450	35%	60%	8,83	250	1.760	4,45	2 WE (130/120), 2 Stp, 1 Ga; mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2011 Dachausbau
30.	Mainz	21	620	71%	41%	8,50	286	1.538	4,64	3 WE (100/100/85), Ausst. 2,8, gute Wohnl.; 3 Ga
31.	Marienborn	2	375	29%	94%	11,10	210	1.833	6,07	2 WE (115/95); 2 Ga, 1 Stp; mittl. Wohnl.; geh. Ausst.
32.	Mombach	1	365	33%	44%	8,97	126	1.190	6,31	2 WE (60/66); Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau

Gesamtheit (1-32):

Mittelwert:	2,48	20%-Kappung (7-26):	2,35
Stand.abw.:	1,59		0,52
Anzahl:	32		20





## Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten. Ausgewertet wurden insgesamt 136 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2016 zum Thema „Tatsächliche Mieten versus Mietmieten laut Mietspiegel“ (a.a.O. S. 115).

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle ein weiteres Mal bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Sachverständigen (DIA) Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit bedanken. Herr Römer war mit großem Engagement an dieser Untersuchung beteiligt, angefangen bei der Auswahl der Kaufverträge, der Entwicklung eines Fragebogens, bis hin zu Ortsbegehungen und Ableitung der wertrelevanten Daten – die Bearbeitung einer solchen Masse von Kauffalldaten wäre in diesem Umfang ohne seine Unterstützung wohl nicht möglich gewesen.

### Modellbeschreibung

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

Abweichend dazu erfolgt

- der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren. Für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich wurden 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, und Bauweise, 40-60 Jahre zum Ansatz kamen.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden (s. unsere Ausführungen zur Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung).
- die Ausweisung der **durchschnittlichen, tatsächlichen Nettokaltmiete** (NKM in €/m<sup>2</sup>Wohnfläche) für das untersuchte Kaufobjekt

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

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

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

**Die Auswertungen des Jahres 2016 sind farbig dargestellt.**

## Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	RND	NKM [€/m <sup>2</sup> WF]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP [€/m <sup>2</sup> WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	790	38%	5,57	684	2.091	-0,58	ED; 6 WE (98 - 119 m <sup>2</sup> WF); San. 1960; mittlere Ausst. u. Wohnl.
2.	Weisenau	1	450	19%	15,00	320	2.341	0,09	ehem. Hotel: 19 ME (8-44 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; Beseitigung mittl. Inst.-stau zum Erreichen der RND
3.	Mainz	10	630	31%	7,78	634	1.956	0,11	12 WE (28 - 70 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tlw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
4.	Mainz	10	545	31%	7,30	386	1.788	0,17	6 WE (52 - 68 m <sup>2</sup> WF); Mod. 1999 (Dachdämmung); mittl. Ausst., einf. Wohnlage
5.	Mainz	25	945	31%	9,00	556	2.373	0,55	ED; 3 WE (183/186/188), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
6.	Mainz	10	860	30%	9,78	340	2.238	0,81	12 WE (11 - 33 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 Ga
7.	Mainz	10	860	31%	8,11	745	1.879	0,87	12 WE (55 - 75 m <sup>2</sup> WF), einf. Wohnl.; Inst.-stau (Fenster, Fassade)
8.	Mainz	10	545	31%	6,85	939	1.491	1,02	16 WE (44 - 74 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Werbefläche; 2 Ga
9.	Mainz	10	630	31%	7,78	634	1.719	1,02	12 WE (28 - 70 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
10.	Mainz	5	1.030	38%	8,81	837	2.210	1,31	11 WE (52 - 89 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2000 (Treppenh., tlw. Bäder)
11.	Mainz	25	945	44%	10,15	520	2.702	1,66	12 WE (31 - 81 m <sup>2</sup> WF), gute Wohnl.; San. 2015 (Dachausbau)
12.	Mainz	28	620	48%	9,60	245	3.163	1,74	3 WE (100/100/40), Dga; mittl. Ausst., gute Wohnlage; San. (Fassade u. Fenster)
13.	Laubenheim	6	420	31%	7,57	196	1.760	1,95	4 WE (26-79 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau (Elektro, Fassade); Ga
14.	Hechtsheim	13	505	63%	6,50	233	2.592	1,95	3 WE (80/79/74), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; 1 Ga, 3 Stp
15.	Gonsenheim	19	600	31%	12,11	280	3.429	2,02	3 WE (45/110/125), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 2006 (Dach); Inst.-stau
16.	Laubenheim	1	420	31%	5,93	258	1.260	2,06	DZ; 4 WE (30-113 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau
17.	Hechtsheim	13	425	41%	7,05	604	1.821	2,15	8 WE (68 - 83 m <sup>2</sup> WF), 4 Stp; einf. - mittlere Ausst. u. Wohnl.; leichter Inst.-stau
18.	Mainz	10	790	38%	7,22	951	1.556	2,31	14 WE (51 - 77 m <sup>2</sup> WF), einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2000 (Bad, Hzg.)
19.	Mainz	29	515	38%	7,66	1.476	1.863	2,31	29 WE (36-54 m <sup>2</sup> WF) u. Bungalow (60 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 21 Ga
20.	Weisenau	3	425	43%	8,17	191	2.010	2,47	3 WE (68/68/55), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl., Ga; leichter Inst.-stau
21.	Weisenau	1	450	30%	7,57	200	1.425	2,62	3 WE (58/77/65), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; leichter Inst.-stau

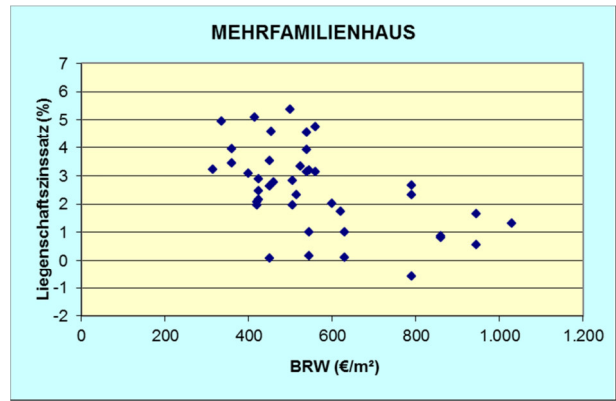
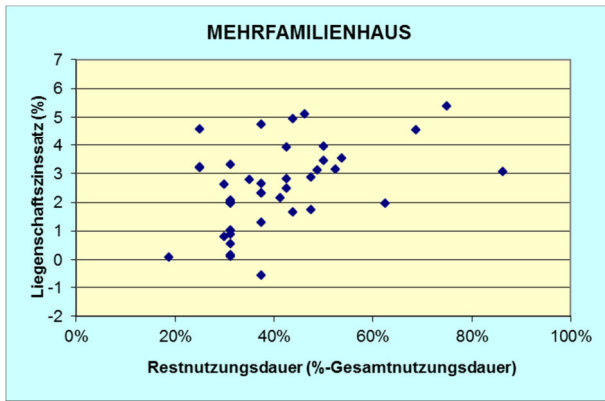
22	Mainz	10	790	38%	6,85	454	1.410	2,66	ED; 6 WE (65 - 82 m²WF); einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. (1999 Dach, 2012 Hgz.)
23	Marienborn	1	460	35%	6,77	300	1.600	2,78	4 WE (43-115), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; leichter Inst.-stau; Verwandtschafts Kauf
24	Hechtsheim	5	505	43%	9,19	413	2.107	2,82	6 WE (59-73 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Ga; leichter Inst.-stau
25	Hechtsheim	13	425	48%	7,22	274	1.825	2,87	3 WE (75/98/101), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2005 (Balkon)
26	Ebersheim	2	400	86%	7,84	268	2.313	3,07	2 DHH: 4 WE (51/80/51/86), mittl. Ausst., einf. Wohnl.
27	Gonsenheim	14	560	49%	8,81	335	2.269	3,13	3 WE (geplant), mittl. - geh. Ausst., gute Wohnl., San. 2010 (Hgz., Fenster, Solar)
28	Bretzenheim	3	540	53%	10,60	234	2.692	3,14	3 WE (90/90/50), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; leichte Baumängel; 2 Ga
29	Mainz	10	545	25%	7,79	341	1.114	3,19	7 WE (23 - 59 m²WF); einf. Ausst. und Wohnl.; Inst.-stau
30	Mombach	1	315	25%	8,33	300	1.167	3,23	6 WE (36 - 58 m²WF) + 2 Apartm. (Nebengeb.), einf. Wohnl.; erhebl. Inst.-stau
31	Mainz	15	525	31%	12,99	713	2.034	3,32	12 WE (45-71 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 6 Ga; San. 2010 (WDVS); einf. Inst.-stau
32	Weisenau	1	360	50%	11,38	290	2.279	3,45	5 WE (28 - 90 m²WF); mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2014
33	Gonsenheim	13	450	54%	10,00	162	2.469	3,54	3 WE (60/60/42 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Stp, 1 Ga; San. 2010 (Wärmeschutz)
34	Bretzenheim	3	540	43%	10,17	1.450	1.984	3,91	46 WE (überw. Ap. á 32 m²WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; San. 2003 (Fenster); Inst.-stau bei Versorgungsleitungen u. Dachhaut bei KP berücks.
35	Weisenau	1	360	50%	9,24	330	1.727	3,94	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (Fassade, Fenster)
36	Bretzenheim	3	540	69%	11,97	501	2.395	4,56	A (Bj. 2011): 356 m²WF (17 Ap. á ca. 21 m²WF), 6 Ga; B (Bj. ca. 1990): 1 WE mit 145 m²WF; gute Wohnl.
37	Bretzenheim	1	455	25%	9,14	635	1.236	4,58	DZ; 2 Objekte: A: 8 WE (31-65), 326 m²WF; B: 7 WE (28-133), 309 m²WF; gute Wohnl.; Inst.-s
38	Mainz	11	560	38%	7,79	1.121	1.204	4,76	Sammelkauf: ED, (3 MFH); 28 WE (22 - 55 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp; San. 2015 (Dach); Inst.-stau HH
39	Ebersheim	1	335	44%	7,80	384	1.224	4,95	7 WE (31 - 90 m²WF); VH (Altbau) u. HH (Neubau), mittl. Ausst., einf. Wohnl.
40	Mombach	6	415	46%	11,67	540	1.852	5,10	18 WE (24-31 m²WF u. 1 x 60 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst.-stau
41	Hechtsheim	17	500	75%	8,82	507	1.578	5,38	6 WE (82-89 m²WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 7 Stp; VK u. K ver wandt

**Gesamtheit (1-41):**

Mittelwert:	<b>2,51</b>
Stand.abw.:	1,48
Anzahl:	41

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

<b>2,51</b>
0,69
25



## Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	Weisenau	6	450	14%	5,08	2.683	1.305	-2,41	28 WE, Wohnanteil 59%, 1.593 m²WF, mittl. Wohnl.; 2 GE: 1.090 m²NF (Laden/Lager: 1.000, Büro: 90)
2.	Mainz	5	1.030	11%	11,33	100	1.700	-1,19	1 WE, Wohnanteil 50%, 50 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 50 m²NF (Laden); erh. Inst.-stau
3.	Mainz	5	1.030	25%	9,43	475	2.473	-1,06	8 WE, Wohnanteil 88%, 419 m²WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 56 m²NF (Laden); 2 Stp
4.	Mainz	10	860	31%	7,88	946	2.115	0,05	16 WE, Wohnanteil 90%, 853 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 93 m²NF (Laden); mittl. Inst.-stau
5.	Mainz	10	545	25%	8,28	862	1.601	0,67	10 WE, Wohnanteil 70%, 608 m²WF, einf. Wohnl.; 2 GE: 255 m²NF (1xLaden: 65, 1xGewerbe: 190); VH u. HH (Bj. 1990)
6.	Gonsenheim	17	405	50%	8,60	186	3.145	1,00	1 WE, Wohnanteil 49%, 91 m²WF, mittl.-geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 95 m²NF (Büro); 3 Stp; durchgr. San. 2003
7.	Mainz	4	2.000	25%	11,63	686	2.480	1,25	1 WE, Wohnanteil 64%, 441 m²WF, mittl. Wohnl.; 3 GE: 245 m²NF (2xLaden: 69/113, Büro: 63)
8.	Mainz	5	900	31%	8,91	580	1.983	1,30	6 WE, Wohnanteil 78%, 450 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 130 m²NF (Bank); Mod. 2001-2010 (Bäder u. Inst., Fenster)
9.	Mainz	6	950	38%	10,38	275	2.745	1,37	ED; 3 WE, Wohnanteil 57%, 220 m²WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 55 m²NF (Laden); San. 1995 (1 WE, Fass., Dach); erh. Inst.-stau (2 WE)
10.	Mainz	10	860	38%	7,83	1.338	2.093	1,50	13 WE, Wohnanteil 88%, 1.178 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 160 m²NF (Büro); 3 Ga, 5 Stp;
11.	Gonsenheim	17	405	38%	8,63	139	2.158	1,96	1 WE, Wohnanteil 65%, 90 m²WF, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 1 GE: 49 m²NF (Laden); 1 Ga
12.	Mainz	10	790	31%	9,16	734	1.832	2,12	8 WE, Wohnanteil 72%, 528 m²WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 206 m²NF (Laden)

13.	Mainz	5	1.030	40%	9,11	1.751	2.164	2,16	2 Gebäudeteile: VH: 11 u. HH. 3 ME; 12 WE, Wohnanteil 65%, 1.138 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 613 m²NF (2x Büro); durchgr. San. 1992, energ. San. 2008 (Hzg., WDVS, Fenster, Solarkollektoren.)
14.	Mainz	4	1.735	31%	13,69	1.723	2.902	2,22	19 WE, Wohnanteil 77%, 1.337 m²WF, mittl. Wohnl.; 4 GE: 392 m²NF (4xLaden: 186/60/60/86); 8 TG;
15.	Mainz	2	1.530	50%	13,12	204	3.578	2,36	ED; 2 WE, Wohnanteil 75%, 182 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 52 m²NF (Laden); Kernsan. 1991
16.	Mainz	10	790	38%	8,03	852	1.643	2,54	12 WE, Wohnanteil 87%, 742 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 110 m²NF (2xLaden: 38/72)
17.	Mainz	5	1.030	31%	9,80	192	1.927	2,54	3 WE, Wohnanteil 75%, 145 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 47 m²NF (Laden)
18.	Mainz	4	1.795	33%	8,31	528	1.837	2,58	6 WE, Wohnanteil 55%, 288 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 240 m²NF (Laden); San. 1992 (GEH, Dach)
19.	Mainz	4	1.735	31%	7,89	562	1.867	2,60	7 WE, Wohnanteil 62%, 349 m²WF, mittl. Wohnl.; 3 GE: 213 m²NF (3xLaden: 110/83/20)
20.	Mainz	10	790	50%	8,37	661	2.042	2,76	ED; 7 WE, Wohnanteil 93%, 616 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 45 m²NF (Laden); San. 1999 (Hzg., Inst.)
21.	Mainz	5	1.030	31%	10,92	365	1.973	2,80	13 WE, Wohnanteil 81%, 296 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 69 m²NF (Gastronomie); Inst.-stau
22.	Mainz	5	1.030	31%	7,68	785	1.465	2,81	10 WE, Wohnanteil 73%, 571 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 214 m²NF (Gastronomie)
23.	Mainz	5	1.030	35%	9,11	997	1.806	2,86	Sammelkauf; A: 7 WE, Wohnanteil 59%, 373 m²WF; 1 GE: 255 m²NF (Laden); B: MFH: 10 WE; mittl. Ausst., einf. Wohnl.
24.	Mombach	9	315	25%	5,70	286	909	2,98	1 WE, Wohnanteil 31%, 90 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 196 m²NF (Laden u. Werkstatt: 90, Lager: 36, Büro:70); Inst.-stau
25.	Mainz	1	1.110	38%	15,00	196	2.995	2,98	4 WE, Wohnanteil 74%, 146 m²WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 50 m²NF (Gastro-Lieferdienst)
26.	Mainz	4	1.735	25%	8,92	203	1.724	3,05	2 WE, Wohnanteil 43%, 88 m²WF, mittl. Wohnl.; 1 GE: 115 m²NF (Gastronomie)
27.	Hechtsheim	1	445	38%	6,87	325	1.385	3,07	1 WE, Wohnanteil 55%, 180 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 145 m²NF (2xLaden); 1 Ga
28.	Mainz	10	545	56%	8,75	743	2.019	3,35	9 WE, Wohnanteil 76%, 565 m²WF, einf. Wohnl.; 3 GE: 223 m²NF (1xLaden: 73, 1xLager Hof: 45, 1xBüro:105); 13 TG
29.	Mainz	1	1.530	50%	8,38	948	1.851	3,55	DZ; 7 WE, Wohnanteil 63%, 597 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 350 m²NF (Gastronomie u. Lager: 155/55, Büro: 83, Lager: 58); 11 TG; durchgr. San. 2005; Wohnrecht an 2 WE: 124/66; leichte Baumängel; San.-betrag durch Käufer

30.	Mainz	2	1.325	50%	10,00	350	2.171	3,59	ED; 3 WE, Wohnanteil 71%, 250 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie); San. 1990 (Hzg., Fenster, Fassade)
31.	Mombach	1	365	50%	8,57	398	1.759	3,62	6 WE, Wohnanteil 78%, 311 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 87 m²NF (Laden); 2 Ga; Hofh. u. Ga Bauj. 1996; San. 1999 (GEH u. Inst., Bad, Oberflächen)
32.	Mainz	10	860	44%	11,29	724	2.195	3,67	9 WE, Wohnanteil 83%, 604 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 120 m²NF (Laden: 20, Gastronomie)
33.	Mainz	3	1.115	34%	6,67	120	821	3,83	ED; 1 WE, Wohnanteil 67%, 80 m²WF; 1 GE: 40 m²NF (Laden); einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1980 (Hzg., Fenster, Elektro); Inst.-stau
34.	Marienborn	1	460	48%	8,22	558	1.685	4,02	4 WE, Wohnanteil 63%, 353 m²WF, mittl. Wohnl.; 5 GE: 205 m²NF (Praxis: 100, Schulung: 105); 10 Stp, 1 Ga; mittl. Inst.-stau
35.	Mainz	4	2.000	50%	11,52	504	2.381	4,05	6 WE, Wohnanteil 68%, 344 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 160 m²NF (Laden: 55/105); San. 1991 (Hzg., Fenster)
36.	Mainz	10	545	39%	7,16	1.552	1.224	4,13	17 WE, Wohnanteil 73%, 1.141 m²WF, einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 412 m²NF (Laden/Lager: 123/50, 1xPraxis: 723, 2x Büro: 167); leichter Inst.-stau; verwandt
37.	Mainz	5	895	50%	13,20	545	2.477	4,30	11 WE, Wohnanteil 54%, 296 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 GE: 249 m²NF (2xGastronomie: 176/45, 1xBüro:28); San. 1986
38.	Mombach	1	365	50%	8,72	376	1.580	4,35	4 WE, Wohnanteil 80%, 302 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m²NF (Laden);
39.	Finthen	1	315	83%	9,29	287	1.914	4,61	2 WE, Wohnanteil 65%, 187 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (3Gastronomie), 4 Stp
40.	Mainz	5	895	49%	8,03	1.120	1.429	4,68	7 WE, Wohnanteil 40%, 431 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 5 GE: 689 m²NF (Laden: 54/91, Büro: 184/185/175); Sanierung 2007 (alle WE, Glasfassade, Dämmung); 9 Stp, 9 TG
41.	Mainz	1	1.015	31%	9,07	969	1.274	5,29	13 WE, Wohnanteil 87%, 840 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 129 m²NF (Gastronomie); 4 TG
42.	Mombach	6	415	54%	9,55	285	1.526	5,58	6 WE, Wohnanteil 58%, 166 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 119 m²NF (Laden: 26, Gastronomie: 93)
43.	Hechtsheim	19	140	25%	4,45	1.350	528	6,28	1 WE (freist. EFH), Wohnanteil 19%, 250 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 1.100 m²NF (1xLager: 1.000, 1x Büro:100); 9 Stp

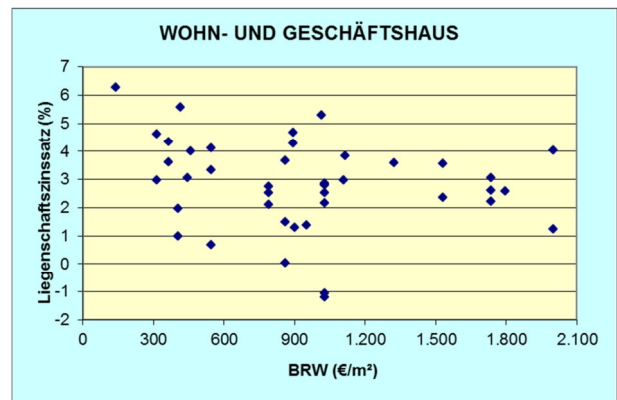
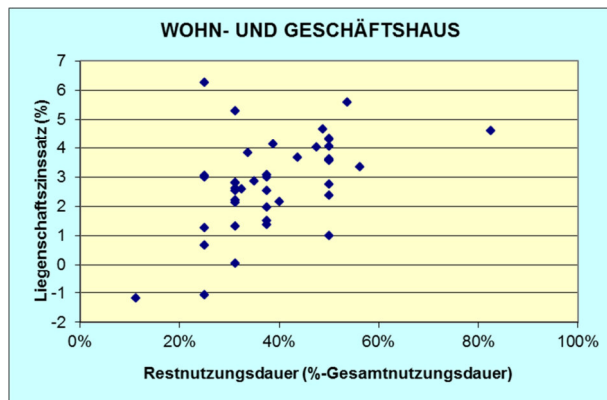
**Gesamtheit (1-41):**

<b>Mittelwert:</b>	<b>2,69</b>
Stand.abw.:	1,76
Anzahl:	43

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

<b>2,86</b>
0,63
25





### Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	790	25	80	7,94	976	2.100	0,67	6 ME (Büro), 13 Stp; mittl. Ausst., Mod. 1993; Baumängel mit 50.000 € bei KP berücks.
2.	Mainz	6	2.720	15	60	7,36	1.381	1.883	1,09	5 ME (Laden: 113/728, Praxis: 130/130, Büro: 130; ); leichter Inst.-stau; Leerstand: 728 m²NF (Laden); Planungsbereich ECE: ggf. Abriss
3.	Hechtsheim	18	155	25	40	7,89	317	1.972	1,59	1 ME (Büro/Labor/Werkstatt); verwandt
4.	Mainz	6	2.720	15	60	16,64	2.245	3.062	1,62	7 ME (2xLaden: 255/1002; 5xBüro: 53/150/167/258/320; 2xArchiv: 18/22); 16 Stp.
5.	Hechtsheim	18	140	15	40	6,30	1.040	947	2,54	2 ME (Büro: 140, Lager: 900), mittl. Ausst.; Inst.-stau
6.	Gonsenheim	8	340	30	50	12,77	7.748	2.517	3,04	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp
7.	Mainz	10	860	25	60	8,53	821	1.583	3,62	6 ME, mittl. Ausst. (4 x Büro: 74/174/93/174; 2 x Praxis: 224/82); 17 Stp, 1 TG
8.	Mainz	5	860	35	80	11,03	602	2.077	4,17	ED; 1 WE, Wohnanteil 11%, 64 m²WF, mittl.-geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 538 m²NF (Büro: 351/187); 8 Stp.; San. 2013 (Elektro, Beläge)
9.	Mainz	25	775	41	60	10,37	47.893	1.991	4,49	63 ME (38xBüro: 29.297, 4xGastronomie: 1.605, 8xLaden: 3.318, 7xPraxis: 5.068, 1xVeranstaltung: 1.240, 2xFitness: 1.191, Lager: 4.930, sonstige Mietflächen: 1.244, 1xParkhaus); Leerstand 4.964 m²NF (Büro/Praxis: 4.158, Gastronomie: 188, Lager: 507, Sonstige Mietflächen: 111)

10.	Mombach	1	170	30	40	6,24	14.002	953	5,38	5 ME (Möbelmarkt: 11.245, 2xGastronomie: 380/1.430, Getränkehandel: 947, Kiosk,
11.	Mainz	15	160	32	60	10,53	7.834	1.532	5,38	DZ; 1 ME (Büro: 6.058, Lager: 1.002, Kantine: 454 , allgem.: 321); 25 Stp, 101 TG
12.	Mainz	27	220	15	60	3,23	23.215	429	5,63	86 ME (1xHandel: 3.100, 44xBüro: 4.475; 34xLager: 13.840, 7xSonstige: 1.800), 42 Stp.; Inst.-stau
13.	Hechtsheim	18	140	39	40	5,71	3.474	924	5,75	2 Objekte: <b>A</b> (Bj. 2014):, 1 ME mit 1.158 m²NF (Produktion: 929, Büro: 229), 10 Stp.; <b>B</b> : (Bj. 2009), 1 ME mit 2.316 m²NF (Produktion: 1.883, Büro: 433), 24 Stp.
14.	Finthen	3	210	30	60	9,20	3.407	1.255	6,89	14 ME (Büro: 1.825, Handel: 1.131, Lager: 804, Praxis: 558); 102 Stp; Leerstand: 911 m²NF (Büro: 599, Lager: 311)
15.	Bretzenheim	9	205	39	60	9,09	1.720	1.192	7,12	14 ME (14 x Büro: 78-215), mittl. Ausst.; 38 Stp.
16.	Mombach	2	140	45	60	8,62	1.835	1.143	7,19	12 ME (11 x Büro/Praxis: 1.161 m²NF; 1 x Produktion: 674 m²NF); 32 Stp.
17.	Weisenau	3	190	20	40	4,32	3.143	501	7,44	3 ME (Handel: 998/1045/1100), einf.-mittl. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
18.	Hechtsheim	18	155	27	40	6,00	2.782	701	7,58	ZV; 2 ME: 2.782 m²NF (2x Büro: 423/485, 2xProduktion: 770/145, 2xLager: 430/520); 33xStp. Baumängel (Dachundichtigkeiten; ca. 140 m³ kontaminiertes. Wasser; ggf. Rückbau Zwischenebene für Folgenutzung)
19.	Hechtsheim	18	140	15	40	2,02	14.082	220	7,88	1 ME: Spedition (Lager: 12.094 m²NF, Bj. 1976; Lager: 1.988 m²NF, Bj. 2002), 41 Stp.
20.	Hechtsheim	19	155	24	40	4,27	4.317	368	11,1 1	1 ME: 3 WE (98/99/99) in separatem Haus, Wohnanteil 7%, 296 m²WF, einf. Ausst.; 1 Halle (Handel) mit 4.021 m²NF; 54 Stp

Gesamtheit (1-20):

Mittelwert:

5,01

20%-Kappung (5-16):

5,10

Stand.abw.:

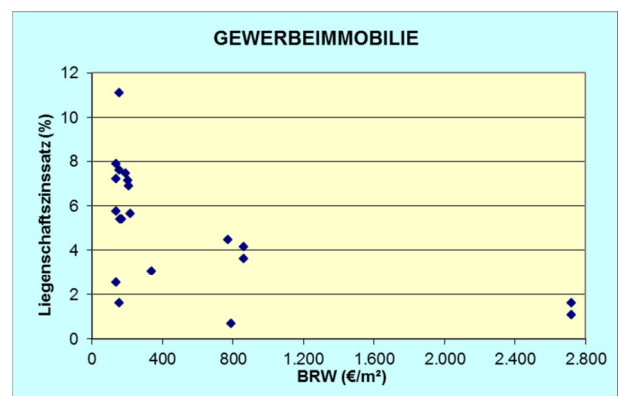
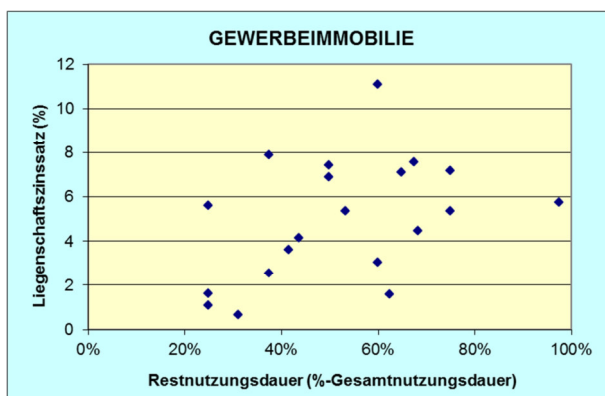
2,74

1,56

Anzahl:

20

12



## Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2015 und 2016. 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>2,35</b>	0,52	20
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>2,51</b>	0,69	25
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	<b>2,86</b>	0,63	25
<b>Gewerbeobjekte</b>	<b>5,10</b>	1,56	12
<b>Wohnungseigentum - Erstverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	<b>1,98</b>	0,25	36
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	<b>2,23</b>	0,19	79
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	<b>2,09</b>	0,23	82
>=80 m <sup>2</sup> WF	<b>2,43</b>	0,29	271
<b>Wohnungseigentum - Weiterverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	<b>4,96</b>	0,96	147
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	<b>3,06</b>	0,62	155
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	<b>2,40</b>	0,63	161
>=80 m <sup>2</sup> WF	<b>2,27</b>	0,67	197



## 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 2016 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz.**

### Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2016

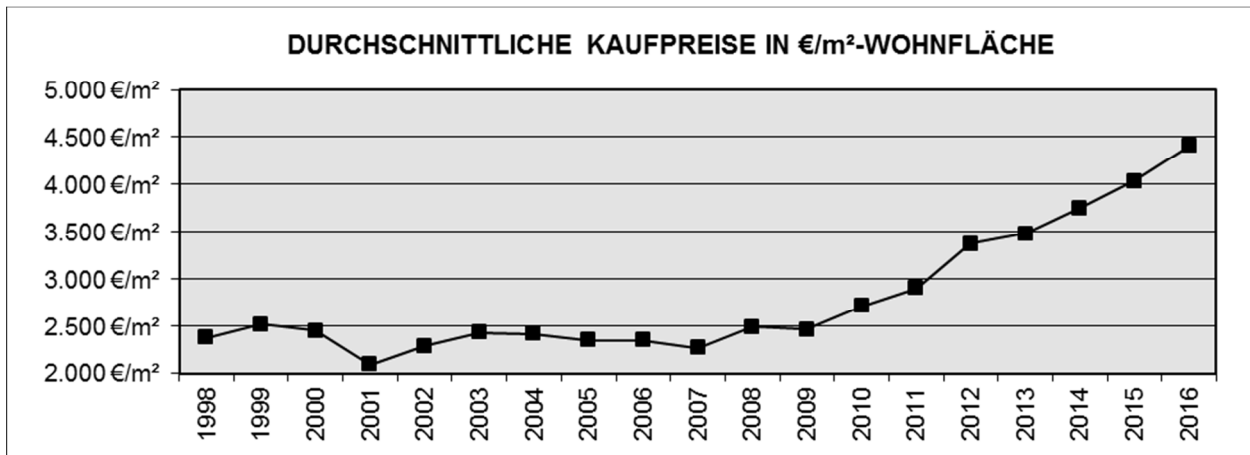
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	396		238	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	± 45%	79 m <sup>2</sup>	± 23%
Ø Kaufpreis	353.849 €	± 53%	346.493 €	± 31%
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	4.405 €	± 22%	4.389 €	± 21%

### Verteilung nach Größenklasse

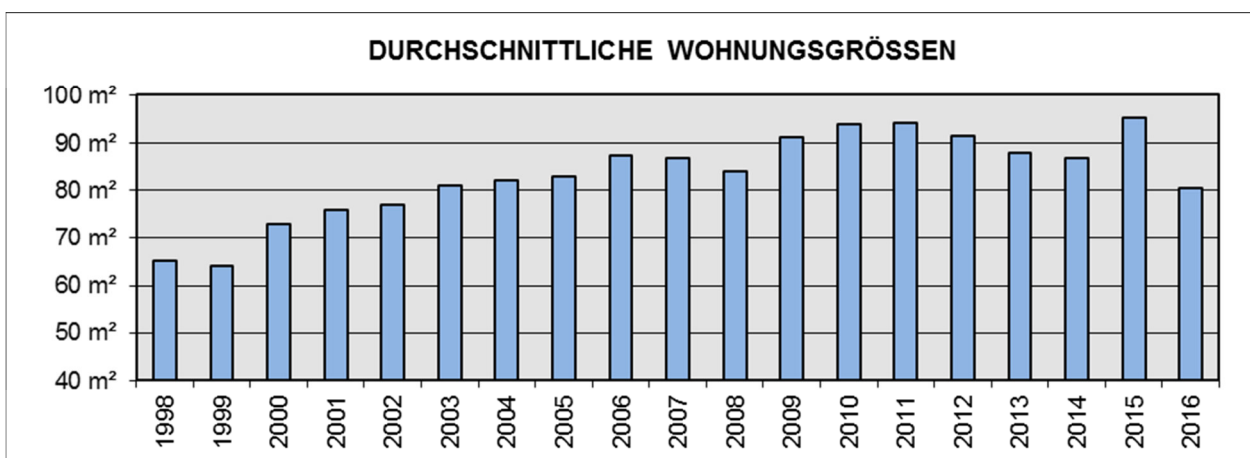
bis	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	> 100
Anzahl	58	76	62	78	122
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	4.481	4.312	4.632	4.246	4.414
Standardabw.	± 13%	± 19%	± 22%	± 19%	± 28%

### Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	118	123	163	252	473
Ø Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	2.265	2.492	2.463	2.714	2.907
	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	353	264	344	396	396
Ø Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Ø Mittel (€/m <sup>2</sup> WF)	3.371	3.483	3.748	4.037	4.405



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2016 ungebremst ist. 219 der 396 ausgewerteten Kauffälle lagen im Innenstadtbereich, 50 in Weisenau und 33 in Hechtsheim.

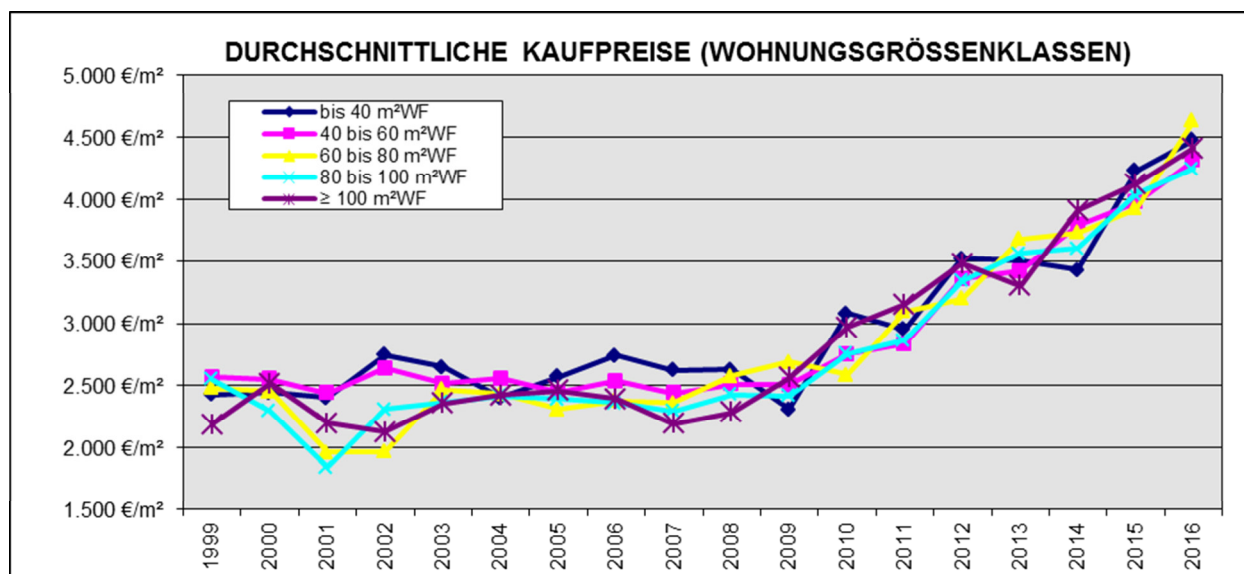


Aufgrund des überdurchschnittlichen Anteils an Kleinwohnungen sank die durchschnittliche Wohnungsgröße auf 80 m<sup>2</sup>WF.

## Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

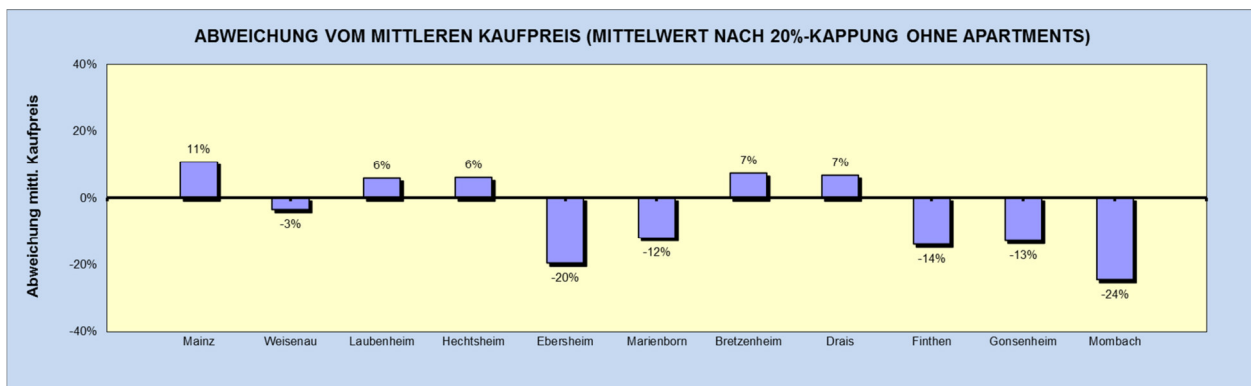
Bezug nehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

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
2015	4.235 €/m <sup>2</sup> WF	3.975 €/m <sup>2</sup> WF	3.924 €/m <sup>2</sup> WF	4.042 €/m <sup>2</sup> WF	4.124 €/m <sup>2</sup> WF
2016	4.481 €/m <sup>2</sup> WF	4.312 €/m <sup>2</sup> WF	4.632 €/m <sup>2</sup> WF	4.246 €/m <sup>2</sup> WF	4.414 €/m <sup>2</sup> WF



## Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe) innerhalb von Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3.958	4.415	3.760	3.891	4.128	3.121	3.465	4.111	4.013	3.263	3.298	3.013
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	957	1.139	513	450	416	484	395	414	294	331	465	621
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	724	319	86	28	44	10	8	28	17	53	118	13
<b>Abweichung vom Mittelwert (gesamt)</b>	0%	12%	-5%	-2%	4%	-21%	-12%	4%	1%	-18%	-17%	-24%
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3.768	4.182	3.639	3.993	3.999	3.032	3.318	4.047	4.025	3.244	3.286	2.849
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	337	523	190	163	170	74	42	146	108	136	281	286
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	434	191	52	16	26	6	4	16	11	31	70	7
<b>Abweichung vom Mittelwert (gesamt)</b>	0%	11%	-3%	6%	6%	-20%	-12%	7%	7%	-14%	-13%	-24%
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	3.205	3.389	3.309	3.710	3.822	2.903	3.354	3.818	3.899	3.025	2.893	2.557
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	4.550	5.493	3.989	4.174	4.573	3.119	3.270	4.358	4.293	3.448	3.714	3.247
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	289	212	51	0	0	0	0	0	0	0	26	0



## Mittleren Kaufpreis (Erstverkäufe, nach 20%-Kappung, ohne Apartments) im Hinblick auf Wohnlagemerkmale

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

Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>einfache Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	3.752	3.867	3.546		4.748							
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	97	46	41	0	8	0	0	0	0	0	0	0
<b>mittlere Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	3.427	3.344	4.831		3.899	3.032	3.292	4.144	4.025	3.258	3.286	2.849
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	224	58	5	0	20	6	4	11	11	31	70	7
<b>gute Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	4.197	4.612	4.624	3.986				3.937				
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	32	4	6	15	0	0	0	5	0	0	0	0
<b>sehr gute Lage (mittl. KP/m²WF)</b>	5.341	5.341										
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	83	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

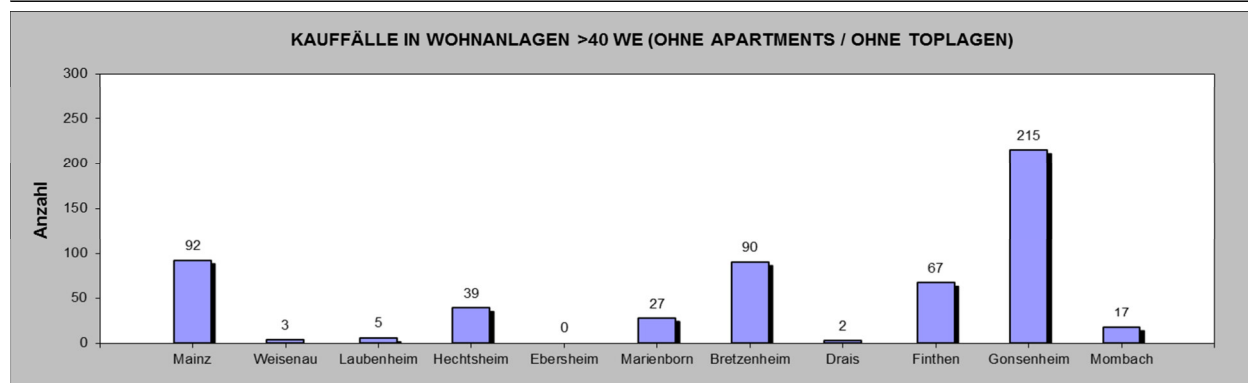
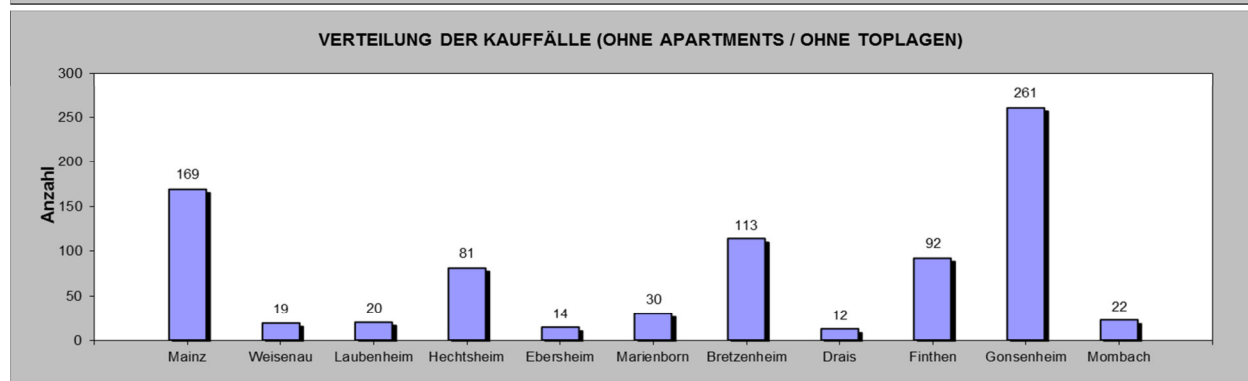
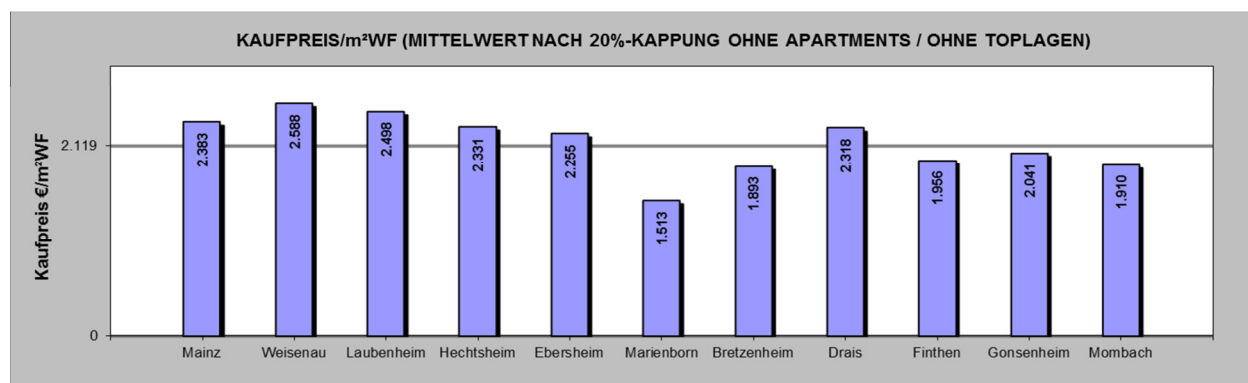


## Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 833 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2016 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

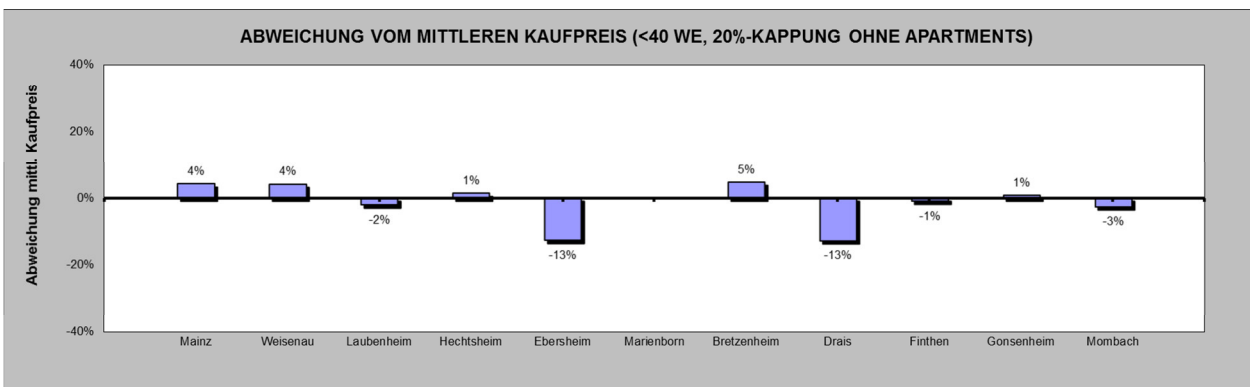
### Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (Gesamtheit)</b>	2.183	2.477	2.553	2.528	2.359	2.192	1.559	1.984	2.450	1.973	2.125	1.935
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	732	809	607	631	543	386	382	745	563	629	718	726
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	833	169	19	20	81	14	30	113	12	92	261	22
<b>Mittelwert €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	2.119	2.383	2.588	2.498	2.331	2.255	1.513	1.893	2.318	1.956	2.041	1.910
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	357	369	236	283	290	144	175	348	254	345	384	334
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	499	101	11	12	49	8	18	67	8	56	157	14
<b>Minimum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	1.519	1.753	2.216	2.107	1.851	2.030	1.259	1.276	1.983	1.419	1.494	1.343
<b>Maximum €/m<sup>2</sup>WF (20%-Kappung)</b>	2.777	3.106	2.937	2.944	2.816	2.444	1.878	2.585	2.639	2.556	2.857	2.343
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;39 WE</b>	557	92	3	5	39	0	27	90	2	67	215	17



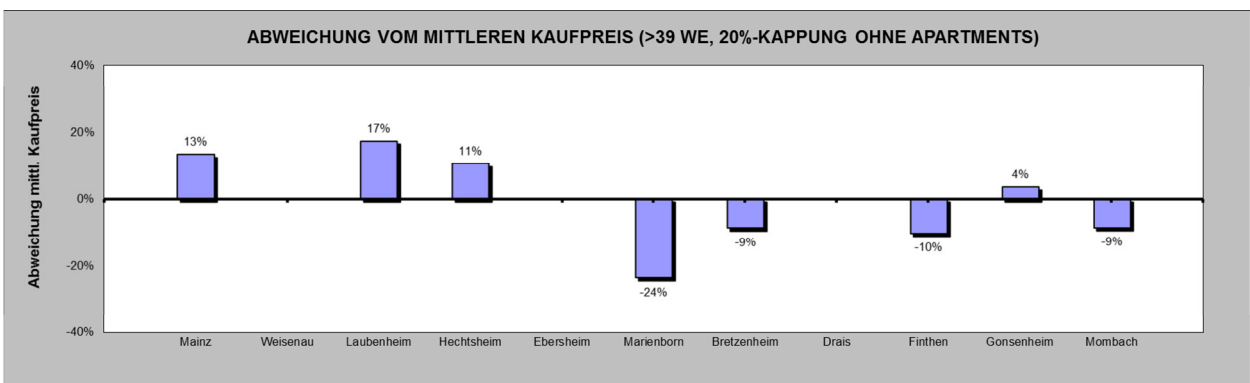
## Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	2.613	2.752	2.655	2.577	2.559	2.192	2.361	2.747	2.437	2.552	2.573	2.661
Standardabweichung (Gesamtheit)	722	865	569	430	599	386	310	843	621	391	840	813
Anzahl (Gesamtheit)	276	77	16	15	42	14	3	23	10	25	46	5
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.583	2.690	2.688	2.531	2.620	2.255		2.704	2.252	2.560	2.604	2.517
Standardabweichung (20%-Kapp.)	329	398	255	222	324	144		441	263	191	437	463
Anzahl (20%-Kappung)	166	47	10	9	26	8	0	13	6	15	28	3
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		4%	4%	-2%	1%	-13%		5%	-13%	-1%	1%	-3%
Minimum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	1.977	1.899	2.359	2.283	1.959	2.030		1.948	1.983	2.279	1.917	2.166
Maximum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	3.172	3.383	3.116	2.927	3.052	2.444		3.156	2.639	2.904	3.261	3.042

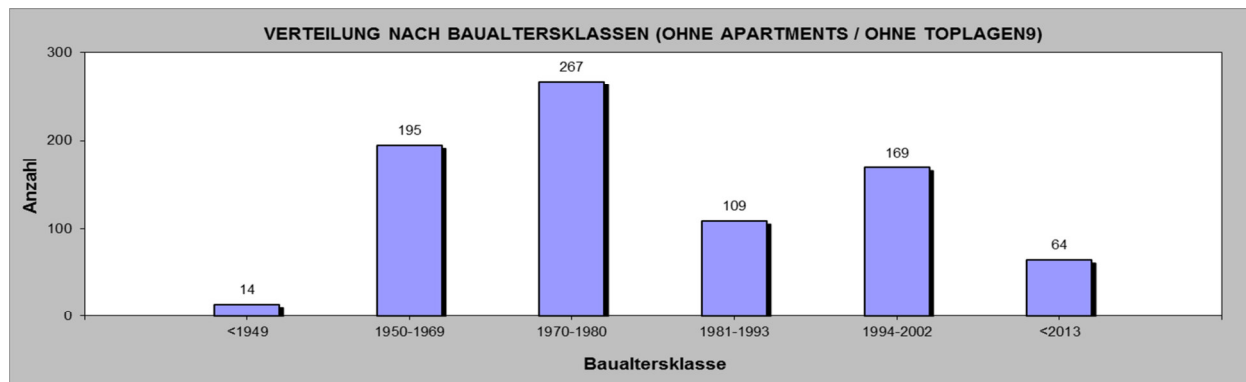


## Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (Gesamtheit)	1.970	2.247	2.010	2.381	2.144		1.470	1.789	2.515	1.757	2.029	1.721
Standardabweichung (Gesamtheit)	638	683	603	1.098	378		271	578	36	561	653	560
Anzahl (Gesamtheit)	557	92	3	5	39	0	27	90	2	67	215	17
Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	1.908	2.164		2.239	2.110		1.458	1.743		1.712	1.977	1.745
Standardabweichung (20%-Kapp.)	317	303		673	173		137	325		259	465	368
Anzahl (20%-Kappung)	335	55	0	3	23	0	17	54	0	41	169	11
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		13%		17%	11%		-24%	-9%		-10%	4%	-9%
Minimum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	1.432	1.636		1.643	1.792	0	1.253	1.185		1.316	1.324	1.129
Maximum €/m <sup>2</sup> WF (20%-Kappung)	2.453	2.677		2.968	2.442	0	1.716	2.339		2.169	3.016	2.258

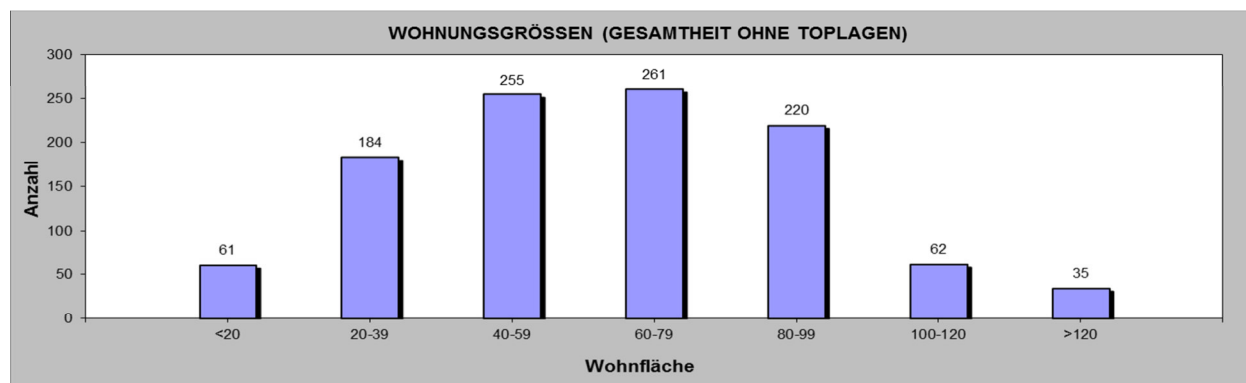


## Analyse mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m <sup>2</sup> WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1949	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2013
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.747	1.983	1.663	2.328	2.605	2.938
	Standardabweichung (Gesamtheit)	799	577	460	577	500	615
	Anzahl (Gesamtheit)	14	195	267	109	169	64
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.748	1.916	1.621	2.329	2.585	2.914
	Standardabweichung (20%-Kappung)	523	293	204	256	206	327
	Anzahl (20%-Kappung)	8	117	161	65	101	38
	Minimum (20%-Kappung)	3.081	1.508	1.286	1.927	2.259	2.375
	Maximum (20%-Kappung)	4.550	2.494	2.057	2.817	3.023	3.503
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	3	135	238	73	82	21

## Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

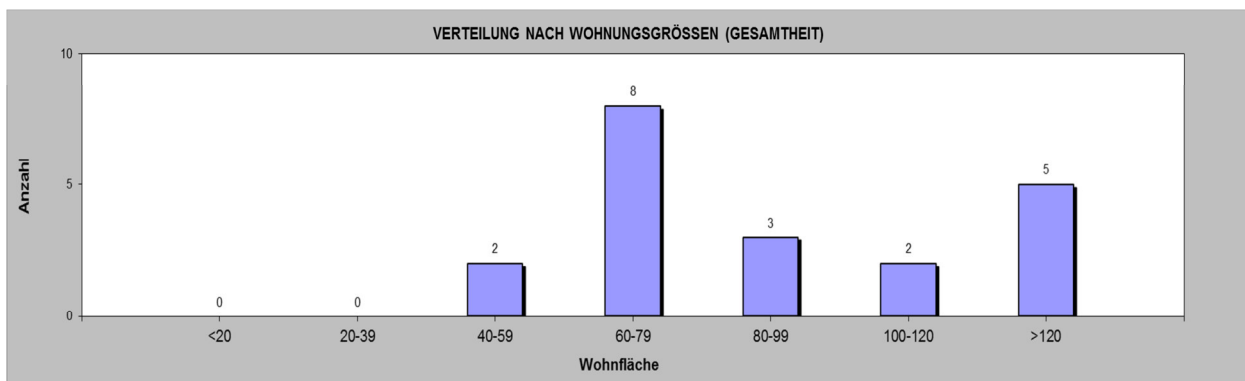
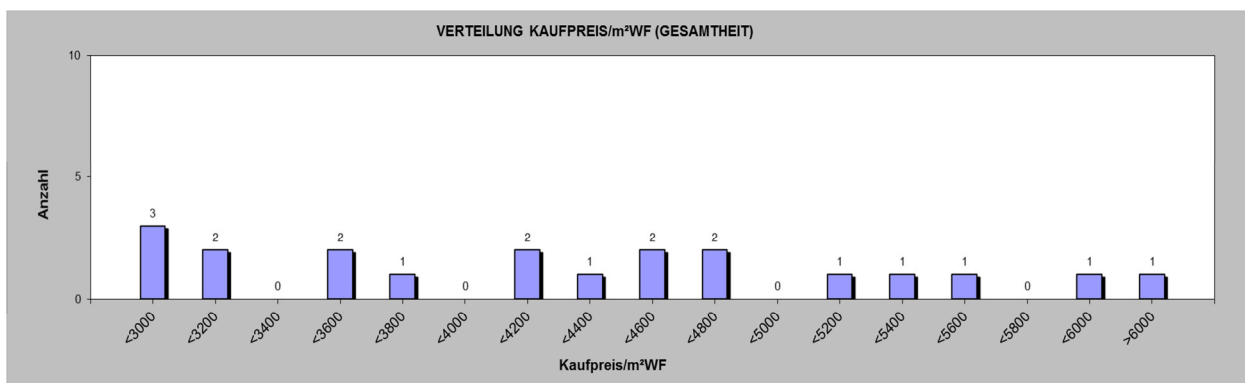


		mittlere Kaufpreise/m <sup>2</sup> WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m <sup>2</sup> WF	40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	>=80 m <sup>2</sup> WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	1.896	2.170	2.162	2.210
	Standardabweichung (Gesamtheit)	751	700	702	782
	Anzahl (Gesamtheit)	245	255	261	317
	Mittelwert (20%-Kappung)	1.818	2.140	2.124	2.105
	Standardabweichung (20%-Kappung)	258	364	325	394
	Anzahl (20%-Kappung)	147	153	157	191
	Minimum (20%-Kappung)	1.395	1.527	1.509	1.519
	Maximum (20%-Kappung)	2.263	2.748	2.624	2.923
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	224	176	175	206

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

Ausgewertet wurden 20 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2015 bis 2016 im Bereich „Kupferbergterrassen“, Am Winterhafen, Fischtorplatz, Uferstraße, Feldbergplatz und Taunusstraße. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (20) lag bei 4.171 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 26%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (12 Kauffälle) mit 4.138 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 15%).



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<math>< 40 \text{ m}^2\text{WF}</math>	40 bis <math>< 60 \text{ m}^2\text{WF}</math>	60 bis <math>< 80 \text{ m}^2\text{WF}</math>	>=80 m²WF
<b>WEITERVERKAUF</b>	Mittelwert (Gesamtheit)		5.272	3.426	4.547
	Standardabweichung (Gesamtheit)		1.250	750	993
	Anzahl (Gesamtheit)	0	2	8	10
	Mittelwert (20%-Kappung)			<b>3.429</b>	<b>4.646</b>
	Standardabweichung (20%-Kapp.)			<b>538</b>	<b>549</b>
	Anzahl (20%-Kappung)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
	Minimum (20%-Kappung)		0	2.779	3.637
	Maximum (20%-Kappung)		0	4.096	5.217
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE		0	1	8	7

## Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 1.003 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2015 bis 2016. Nicht berücksichtigt wurden Wohnungen in Toplagen. Kfz-Stellplätze sind nicht in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Unterstellt wird im Modell eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Investitionen in die Gebäudesubstanz und die bauliche Ausstattung, sowie Modernisierungsmaßnahmen verjüngen das Gebäude und führen zu einem „fiktiven“ Baujahr.

Die Hypothese des Gutachterausschusses besteht unverändert, dass sowohl die Preise für gebrauchtes Wohneigentum als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes müssten sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen lassen. Der Gutachterausschuss unterstellt in diesem Zusammenhang, dass ausgehend vom Neubauwert und der Berücksichtigung der Alterswertminderung, der Wert des Wohnungseigentums geschätzt werden kann.

In einem ersten Schritt wurden die Kauffälle aus 2015, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2016 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2015: 2.420 €/m<sup>2</sup> für 38 m<sup>2</sup>-Wohnung -> indexierter Kaufpreis 2016: 2420 €/m<sup>2</sup> x (4.481/4.235) = 2.561 €/m<sup>2</sup>)

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
2015	4.235 €/m <sup>2</sup> WF	3.975 €/m <sup>2</sup> WF	3.924 €/m <sup>2</sup> WF	4.042 €/m <sup>2</sup> WF	4.124 €/m <sup>2</sup> WF
2016	4.481 €/m <sup>2</sup> WF	4.312 €/m <sup>2</sup> WF	4.632 €/m <sup>2</sup> WF	4.246 €/m <sup>2</sup> WF	4.414 €/m <sup>2</sup> WF

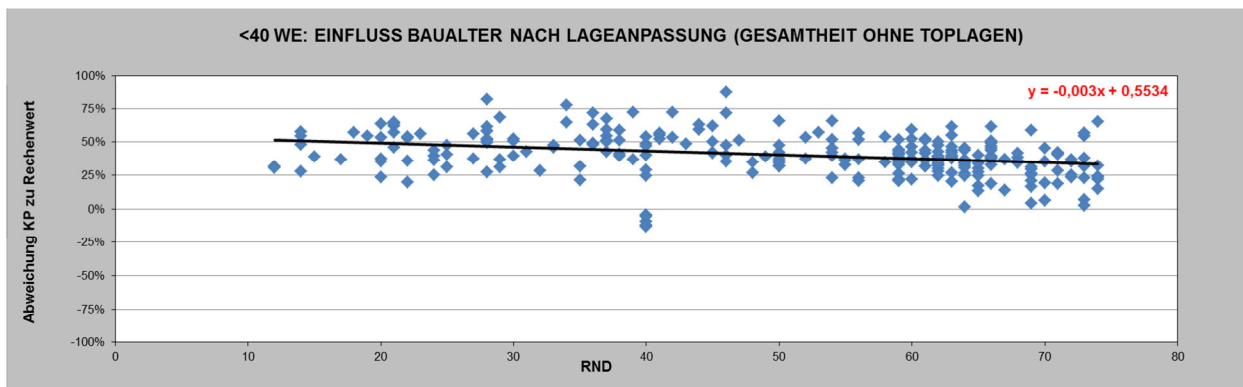
Aufgrund der Ergebnisse aus vorangegangenen Analysen wurde die Gesamtheit der Kauffälle im Hinblick auf die Größe der Wohnanlage in <40 WE und >39 WE aufgeteilt.

Weiter wurde eine Anpassung an die Stadtteillage, entsprechend den voranstehenden Analysen „mittlerer Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF nach Lage und Größe der Anlagen innerhalb der Stadtteile“, vorgenommen. **Die ermittelten Ergebnisse kommen gerundet für die Anwendung im Modell zum Ansatz.** In Stadtteilen, für die keine belastbaren Daten abgeleitet werden konnten (farbig hinterlegt), wurden von der Geschäftsstelle sachverständige Annahmen getroffen.

Abweichung vom mittlerer Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF nach Lage in den Stadtteilen	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Wohnanlagen <40 WE (20%-Kappung)	0%	5%	5%	0%	0%	-15%	-10%	5%	-10%	0%	0%	-5%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	0%	15%	0%	15%	10%	-15%	-25%	-10%	10%	-10%	5%	-10%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = Baujahr + 80 Jahre – 2017) und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

## Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten



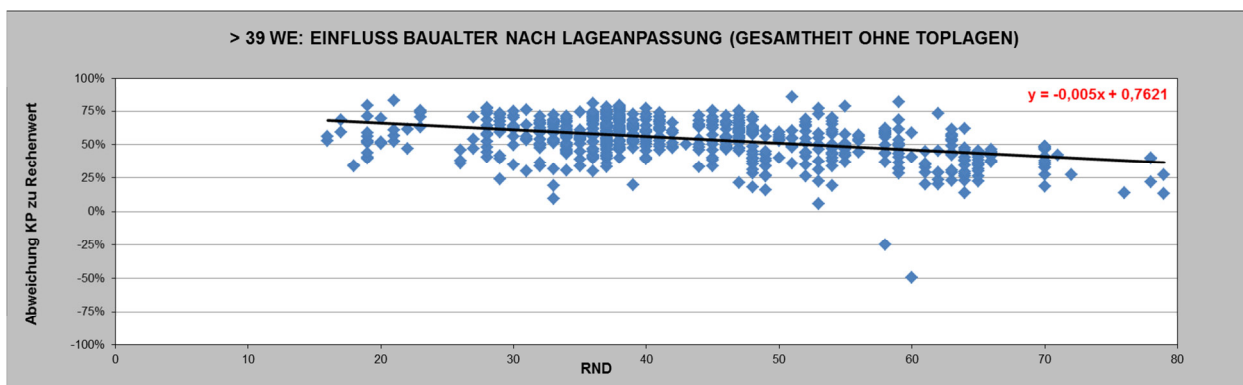
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,003 * x + 0,5534$$

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

Nach Anpassung des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 1,22%, die Standardabweichung bei 9% (160 untersuchte Kauffälle).

## Für Wohnanlagen mit mehr als 39 Wohneinheiten



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

$$y = -0,005 * x + 0,7621$$

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

Nach Anpassung des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 2,86%, die Standardabweichung bei 12% (441 untersuchte Kauffälle).

Die vorstehenden Untersuchungen führten zu nachstehendem Schätzwert-Modell. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass Merkmale, die von einer durchschnittlichen Eigentumswohnung abweichen (z.B.: guter / schlechter Instandhaltungszustand, gute / schlechte Ausstattung, gute / schlechte Lage usw.), innerhalb der Standardabweichung gewürdigt werden sollten.

<b>Schätzwert-Modell für gebrauchtes Wohneigentum</b>			
		<b>Wohnanlagen &lt;40 WE</b>	<b>Wohnanlagen &gt;39 WE</b>
<b>Näherungsverfahren</b>	<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	268	735
	<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	160	441
	<b>Neubaupreis nach Wohnungsgröße:</b>	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	<b>Berücksichtigung Alter (RND*):</b>	$y = (-0,003 \times \text{RND}) + 0,5534 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$	$y = (-0,005 \times \text{RND}) + 0,7621 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$
	<b>Zwischenergebnis:</b>		
	<b>Berücksichtigung Stadtteillage:</b>	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadtteillage nach Tabelle	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadtteillage nach Tabelle
	<b>Zwischenergebnis:</b>		
	<b>Ggf. Berücksichtigung indiv. Zustand innerhalb der Standardabweichung:</b>	± 9%	± 12%
	<b>Schätzwert:</b>		

RND\*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre - 2017)

Das vorgestellte Verfahren liefert durchschnittliche Näherungswerte und kann nur als überschlägige Wertermittlung verstanden werden. Konkretere Ergebnisse liefert i.d.R. eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Für die Ermittlung von Marktwerten wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

**Die Geschäftsstelle beabsichtigt, zeitnah ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) auf ihrer Website bereitzustellen.**





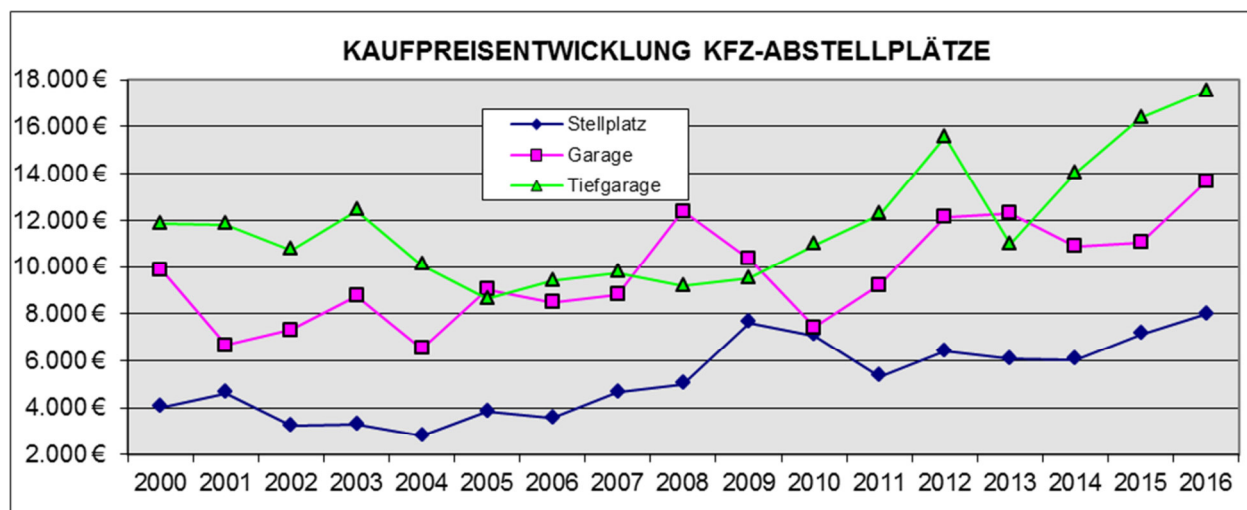
## Kfz-Abstellplätze

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

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

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

Auswertung 2016	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	34	7.885 €	7.959 €	± 18%
Einzelgaragen (GA)	16	14.063 €	13.650 €	± 29%
Tiefgaragenplätze (TG)	412	16.784 €	17.510 €	± 15%
auswertbare Kauffälle: 462				





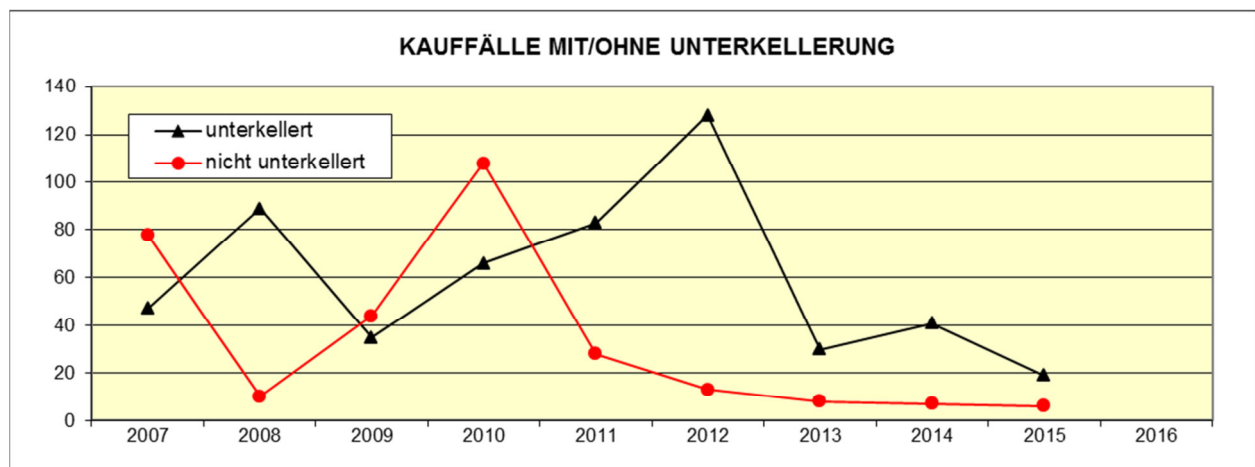
## Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Der Verkauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt im individuellen Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 115 Kaufverträge ausgewertet.

### Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen (27 von 38) entstammen dem Neubaugebiet „Am Weidenzehnten“ (He 117).

Der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften lag in unserer Untersuchung bei 32 %.



## Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2008 bis 2016. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz

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

	Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	Kauffälle	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 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>	1.889 €/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>	2.281 €/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>	2.596 €/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>	1.632 €/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>	3.001 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 5%	± 8%		± 14%	± 5%
Reihenhaus 2015	17	Mittelwert:	434.960 €	207 m <sup>2</sup>	16	136 m <sup>2</sup>	3.256 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 17%	± 14%		± 14%	± 10%
Reihenhaus 2016	11	Mittelwert:	545.882 €	179 m <sup>2</sup>	12	150 m <sup>2</sup>	3513 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 15%		± 17%	± 9%
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>	2.437 €/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>	2.745 €/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>	2.844 €/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>	3.174 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 14%		± 12%	± 12%
Reihenendhaus 2015	4	Mittelwert:	389.125 €	250 m <sup>2</sup>	4	118 m <sup>2</sup>	3.328 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 20%		± 15%	± 8%
Reihenendhaus 2016	11	Mittelwert:	529.936 €	220 m <sup>2</sup>	11	147 m <sup>2</sup>	3612 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 13%	± 10%
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>	2.719 €/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>	2.522 €/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>	3.230 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 15%
Doppelhaushälfte 2015	4	Mittelwert:	612.800 €	495 m <sup>2</sup>	4	168 m <sup>2</sup>	3.664 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 18%		± 13%	± 12%
Doppelhaushälfte 2016	14	Mittelwert:	672.675 €	260 m <sup>2</sup>	14	184 m <sup>2</sup>	3.529 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 8%		± 14%	± 2%

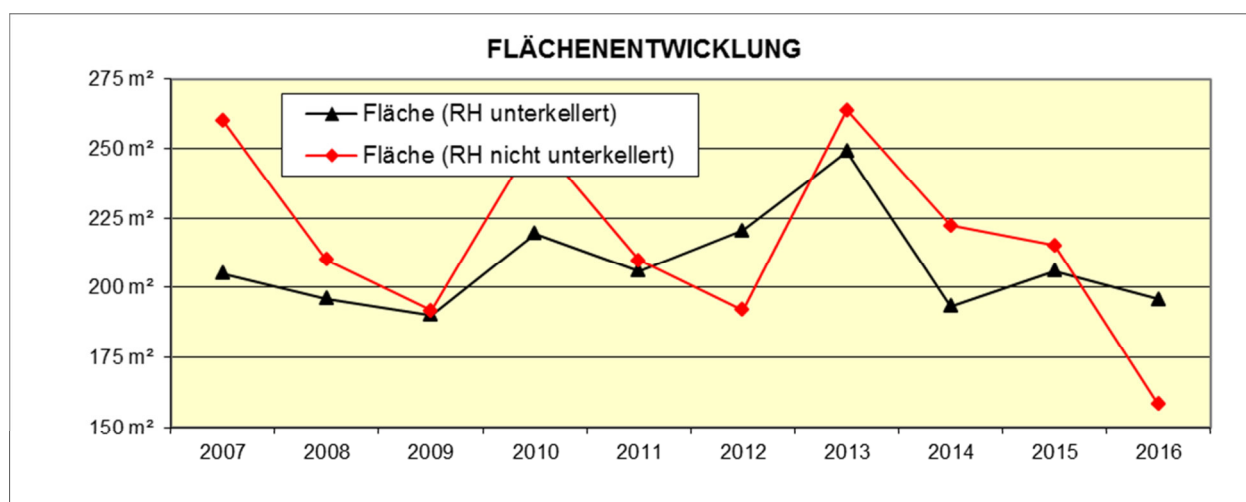
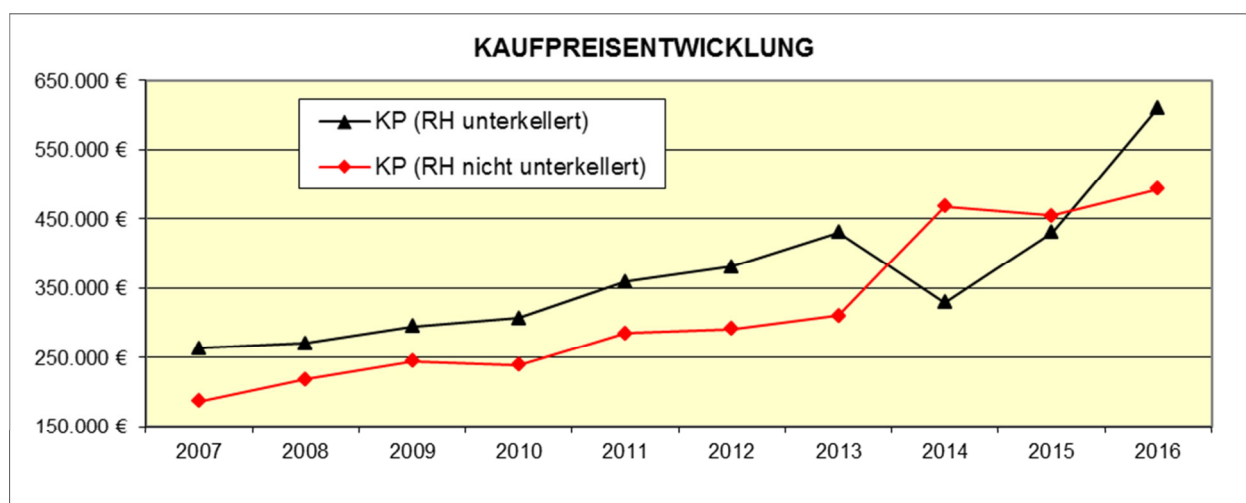
## Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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 2016 jeweils nur 6 Kauffälle in die Auswertung eingingen.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

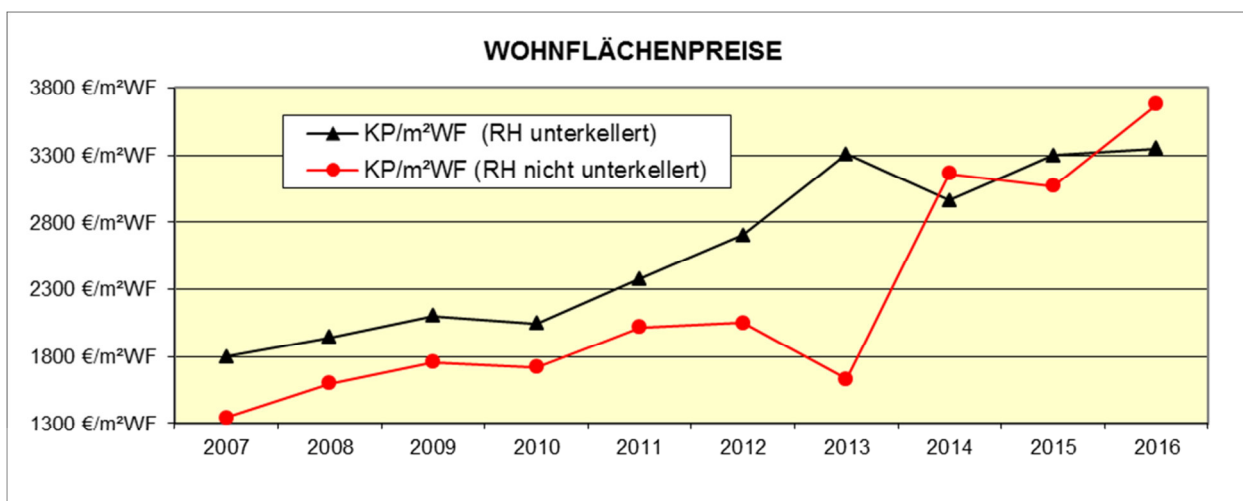
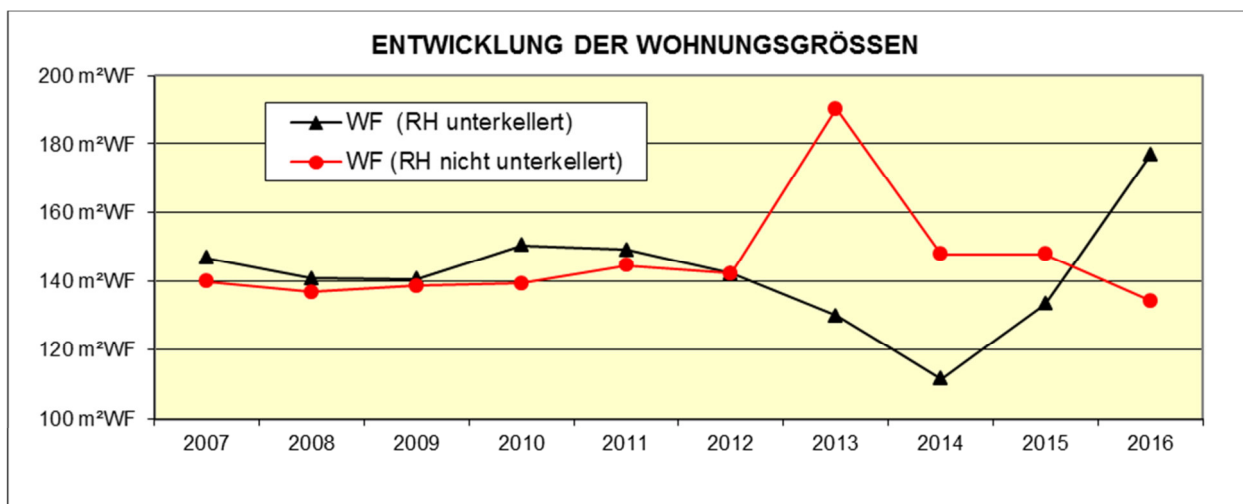
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
<b>Reihenhaus (unterkellert) 2016</b>	6	Mittelwert:	608.840 €	196 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 6%	± 8%
<b>Reihenhaus (nicht unterkellert) 2016</b>	6	Mittelwert:	493.417 €	158 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 4%	± 14%



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.

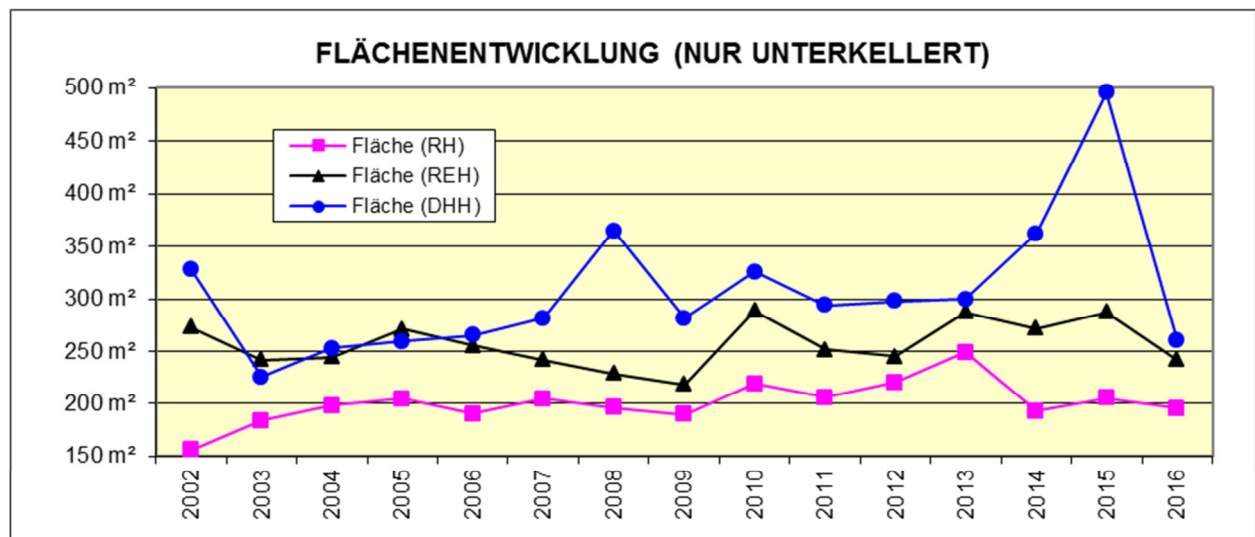
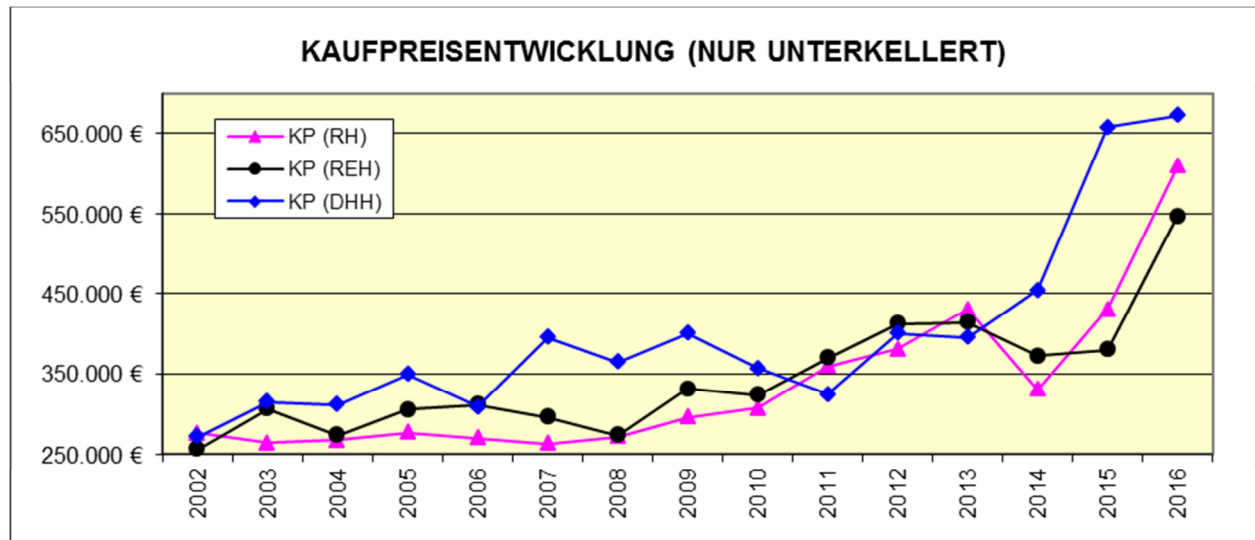
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup> - Wohnfläche
<b>Reihenhaus (unterkellert) 2016</b>	6	Mittelwert:	177 m <sup>2</sup>	3348 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 9%
<b>Reihenhaus (nicht unterkellert) 2016</b>	6	Mittelwert:	134 m <sup>2</sup>	3678 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 2%	± 6%

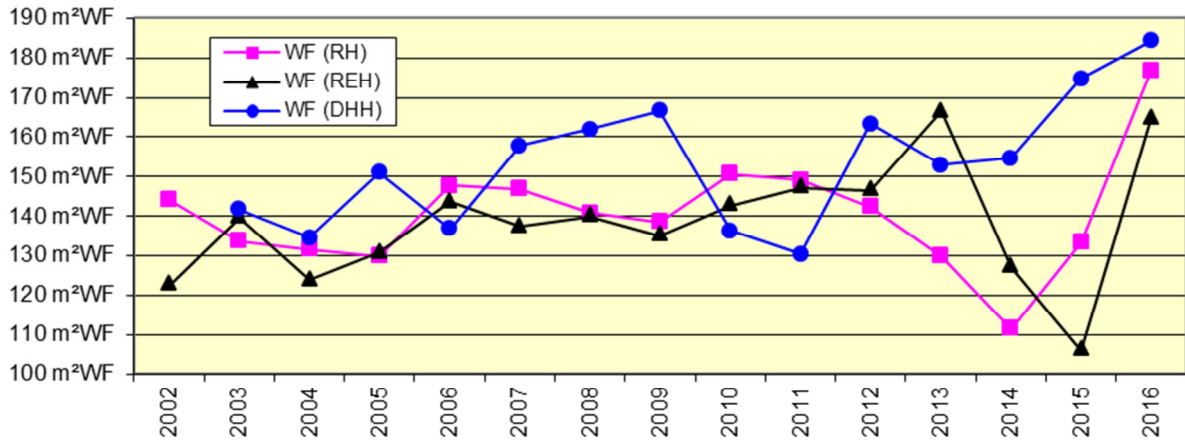


## Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

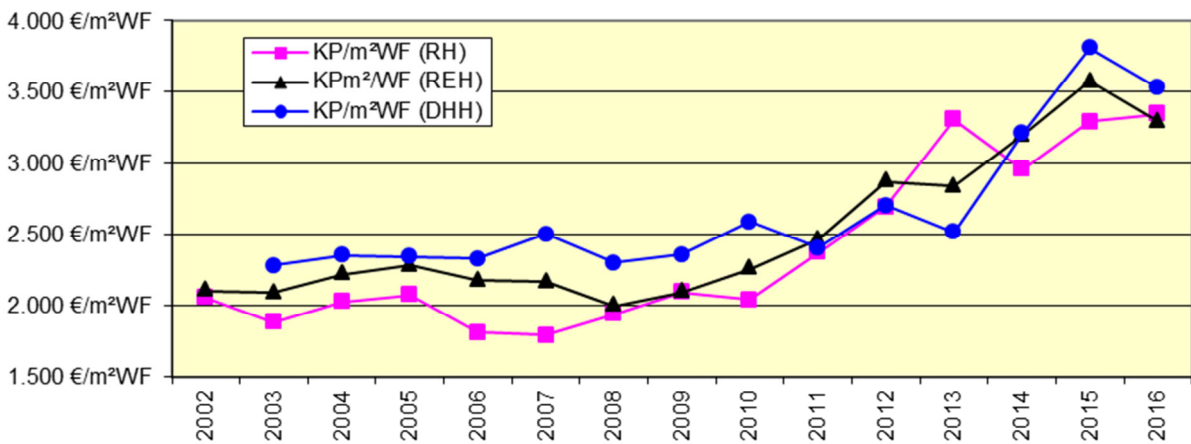
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2016 gingen 26 Kauffälle in die Analyse ein.



### ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



### WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)





## Unbebaute Grundstücke

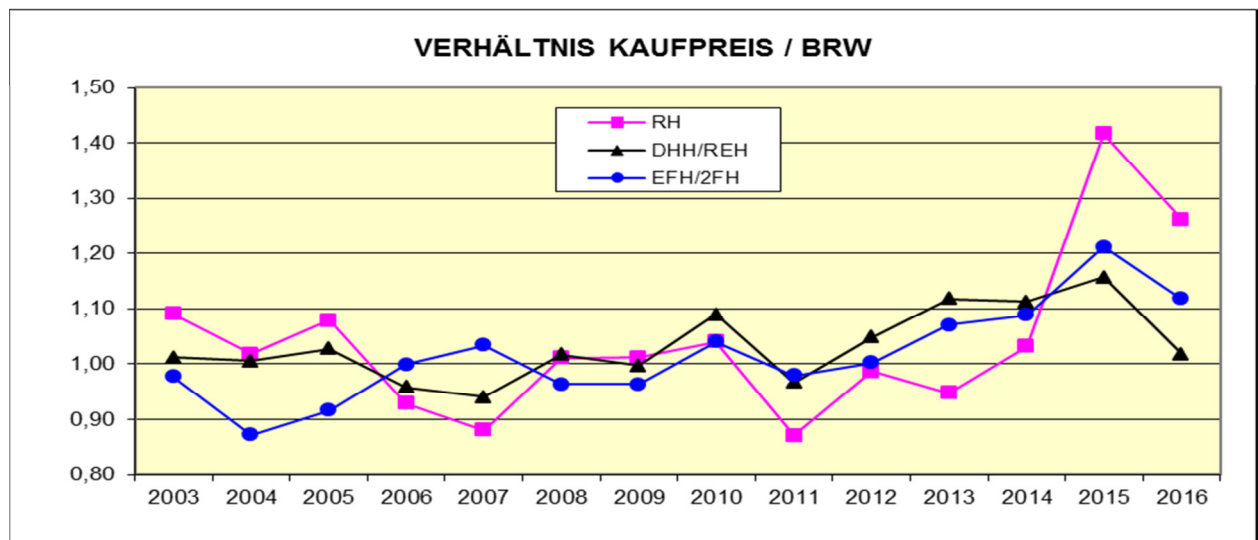
Die Mehrzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke fanden im B-Plan-Bereich "Harxheimer Weg" - Teil I" (E 46/I) statt.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen überwiegend im Bereich von 350 – 600 €/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

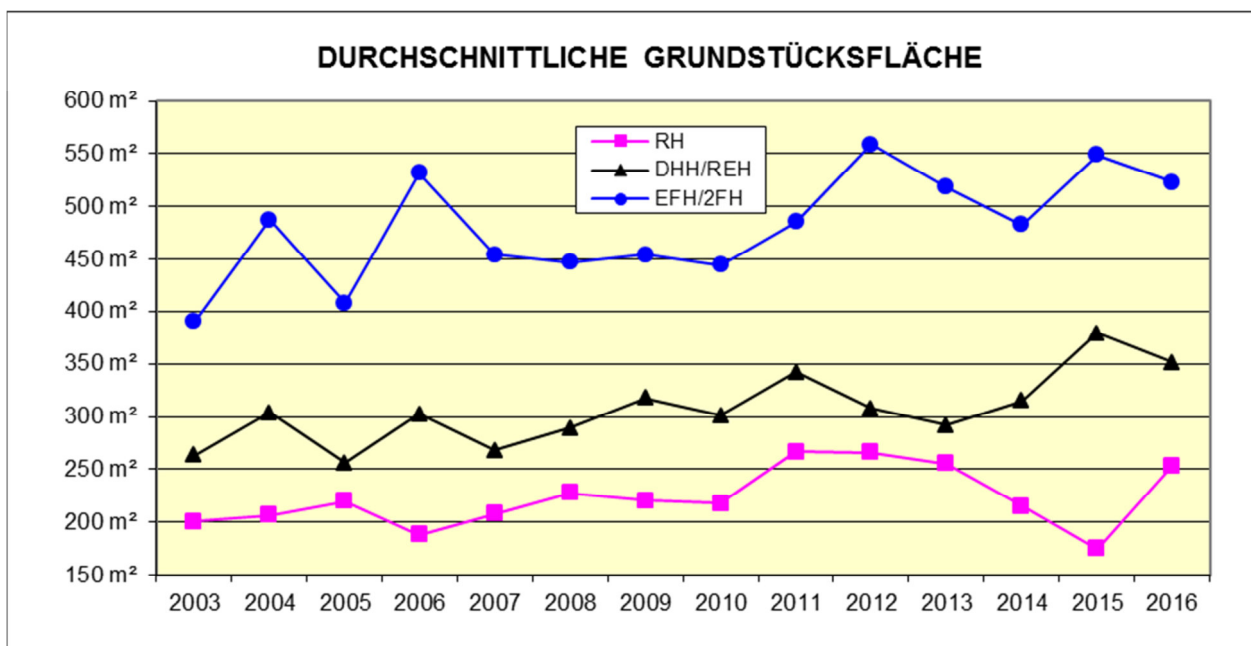
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2016	4	Mittelwert:	1,26
		Standardabw.:	± 32%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2016	47	Mittelwert:	1,02
		Standardabw.:	± 13%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2016	26	Mittelwert:	1,12
		Standardabw.:	± 14%



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
Reihenhaus 2016	4	Mittelwert:	254 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 20%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2016	47	Mittelwert:	351 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2016	26	Mittelwert:	523 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 16%



## 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 **2016** insgesamt 77 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2015 steht eine Gesamtheit von 136 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“ in unserem letztjährigen Grundstücksmarktbericht 2016 (a.a.O. S. 115).

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

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

In den nachfolgenden Aufstellungen werden der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BW/KP), der Ertragsfaktor (Quotient), die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND), der Rohertrag pro m<sup>2</sup>WF (bzw. Nutzfläche, ROE/m<sup>2</sup>) und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche (bzw. Nutzfläche, 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.

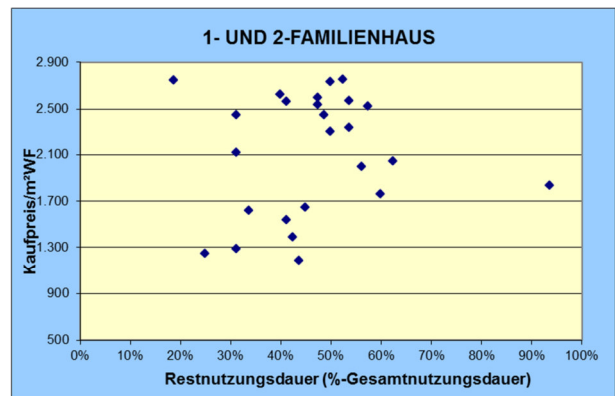
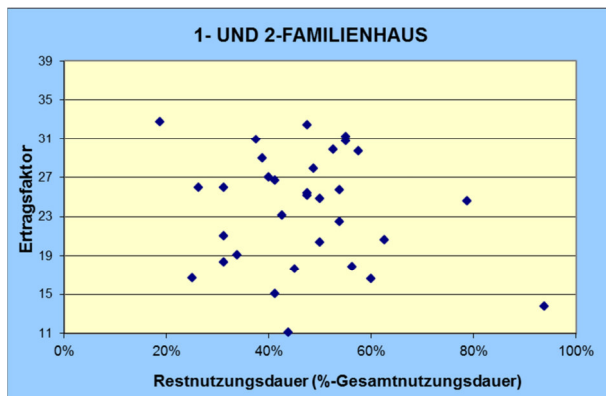
## Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	WF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Mombach	1	33%	11,06	35	80	8,97	126	1.190	2 WE (60/66); Ausst. 2,1, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
2.	Marienborn	2	29%	13,77	75	80	11,10	210	1.833	2 WE (115/95); 2 Ga, 1 Stp; mittl. Wohnl.; geh. Ausst.
3.	Mainz	21	71%	15,08	33	80	8,50	286	1.538	3 WE (100/100/85), Ausst. 2,8, gute Wohnl.; 3 Ga
4.	Gonsenheim	13	35%	16,61	48	80	8,83	250	1.760	2 WE (130/120), 2 Stp, 1 Ga; mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2011 Dachausbau
5.	Hechtsheim	1	46%	16,67	20	80	6,25	60	1.250	1 WE, einf. Ausst. und Wohnl.; leichter Inst.-stau
6.	Weisenau	3	90%	17,62	36	80	7,78	180	1.644	2 WE (90/90), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl., leichter Inst.-stau
7.	Bretzenheim	15	43%	17,86	45	80	9,33	300	2.000	2 WE (150/150), Ausst. 3,0, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; 2 Ga
8.	Weisenau	1	35%	18,34	25	80	5,86	194	1.289	3 WE (57/60/77); einf.-mittl. Ausst., mittl. Lage; San. 2008 (Dachausbau); Inst.-stau u. Feuchte KG
9.	Weisenau	1	35%	19,08	27	80	7,08	185	1.622	2 WE (125/60), mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1979 (Dach, Fassade, Entwässerung, Strom)
10.	Laubenheim	8	45%	20,40	40	80	9,42	193	2.306	Garage
11.	Laubenheim	9	28%	20,66	50	80	8,26	149	2.047	Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; San. (Hzg., Bäder, Anstrich)
12.	Laubenheim	9	70%	21,04	25	80	8,39	118	2.119	2 WE (100/18 m <sup>2</sup> WF); einf. Ausst. u. mittl. Wohnl.
13.	Bretzenheim	15	32%	22,50	43	80	8,67	150	2.340	Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2002; einf. Inst.-stau
14.	Hechtsheim	18	41%	23,15	34	80	5,00	180	1.389	Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
15.	Drais	6	30%	24,58	63	80	10,97	145	3.234	Ausst. 2,9, gute Wohnl.; Ga
16.	Hechtsheim	13	54%	24,84	40	80	9,18	170	2.735	mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2002 (Bad, Hzg., Fenster); 2 Stp, 1 Ga
17.	Bretzenheim	3	64%	25,14	38	80	8,62	200	2.600	2 WE (135/65); mittl. Ausst. und Wohnl.; San. 1999 (Inst., Fenster, Dach)
18.	Mainz	1	17%	25,42	38	80	8,33	120	2.542	DZ; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; Bj. vor 1852
19.	Laubenheim	6	22%	25,76	43	80	8,32	420	2.571	2 WE (120/300), geh. Ausst., mittl. Wohnl.; Swimmingpool; Dga
20.	Bretzenheim	3	43%	25,95	21	80	9,34	165	2.909	2 WE (90/75); mittl. Ausst. u. Wohnl.
21.	Bretzenheim	9	39%	26,01	25	80	7,85	182	2.451	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Anbau 1995
22.	Finthen	1	64%	26,74	33	80	8,00	150	2.567	2 WE (75/75), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga; leichter Inst.-stau
23.	Gonsenheim	9	62%	27,01	32	80	8,10	200	2.625	2 WE (100/100); Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 2 Ga; leichte Baumängel
24.	Bretzenheim	15	55%	27,91	39	80	7,32	202	2.450	2 WE (101/101); Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; Ga; Sanierung 2007 (Sanitär) und 2013

										(Dachdämmung)
25.	Gonsenheim	9	47%	28,97	31	80	8,45	90	2.937	1 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
26.	Marienborn	2	52%	29,72	46	80	7,08	212	2.524	2 WE (86/126), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
27.	Laubenheim	10	57%	29,86	42	80	7,69	156	2.756	2 WE (78/78); Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau
28.	Bretzenheim	9	49%	30,78	44	80	8,93	197	3.299	2 WE (120/77), Ausst. 3,6, mittl. Wohnl.; Ga; durchgr. San. 2002
29.	Bretzenheim	3	60%	30,93	30	80	9,05	140	3.357	2 WE (50/90), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
30.	Bretzenheim	5	61%	31,22	44	80	14,36	110	5.382	Ausst. 2,5, gute Wohnl.; Ga
31.	Gonsenheim	1	23%	32,48	38	80	8,00	85	3.118	Ausst. 1,3, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
32.	Finthen	1	45%	32,74	15	80	7,00	100	2.750	Ausst. 2,0, einf. Wohnl.; leichter Inst.-stau

**Gesamtheit (1-32):** Mittelwert: **23,75**  
Standardabw.: 5,85

**20%-Kappung (7-26):** Mittelwert: **24,05**  
Standardabw.: 3,51  
Anzahl: 20



## Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

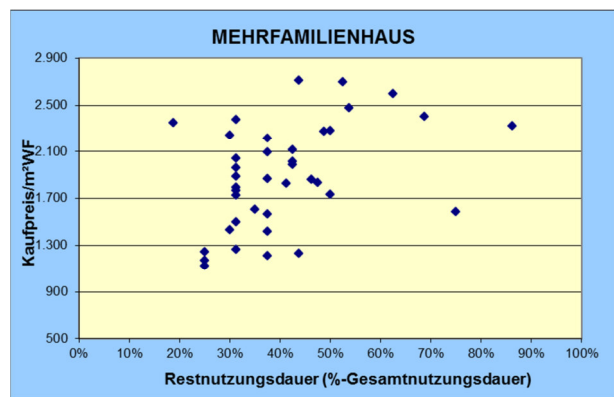
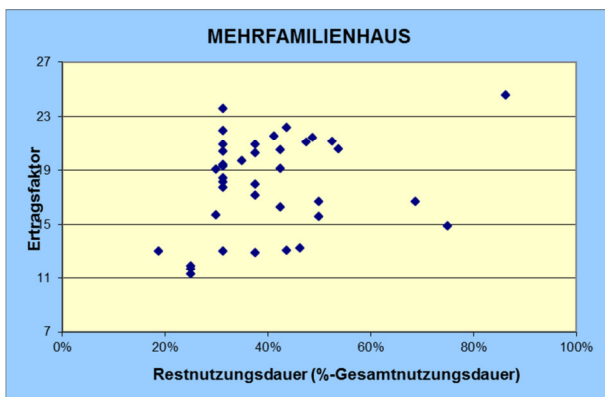
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	WF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Bretzenheim	1	40%	11,27	20	80	9,14	635	1.236	DZ; 2 Objekte: <b>A</b> : 8 WE (31-65), 326 m <sup>2</sup> WF; <b>B</b> : 7 WE (28-133), 309 m <sup>2</sup> WF; gute Wohnl.; Inst.-stau
2.	Mombach	1	22%	11,67	20	80	8,33	300	1.167	6 WE (36 - 58 m <sup>2</sup> WF) + 2 Apartm. (Nebengeb.); erheb. Inst.-stau
3.	Mainz	10	20%	11,92	20	80	7,79	341	1.114	7 WE (23 - 59 m <sup>2</sup> WF); einf. Ausst. und Wohnl.; Inst.-stau
4.	Mainz	11	31%	12,88	30	80	7,79	1.121	1.204	Sammelkauf: ED, (3MFH); 28 WE (22 - 55 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp; San. 2015 (Dach: Nr. 26 u. 28 VH); Inst.-stau Nr. 28 HH
5.	Weisenau	1	20%	13,00	15	80	15,00	320	2.341	ehem. Hotel: 19 ME (8-44 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; Beseitigung mittl. Inst.-stau zum Erreichen der RND
6.	Mainz	15	10%	13,04	25	80	12,99	713	2.034	12 WE (45-71 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 6 Ga; San. 2010 (WDVS); einf. Inst.-stau
7.	Ebersheim	1	34%	13,08	35	80	7,80	384	1.224	7 WE (31 - 90 m <sup>2</sup> WF); VH (Altbau) u. HH (Neubau), mittl. Ausst., einf. Wohnl.
8.	Mombach	6	27%	13,23	37	80	11,67	540	1.852	18 WE (24-31 m <sup>2</sup> WF u. 1 x 60 m <sup>2</sup> WF); Inst.-stau
9.	Hechtsheim	17	48%	14,91	60	80	8,82	507	1.578	6 WE (82-89 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 7 Stp; VK u. K verwandt
10.	Weisenau	1	15%	15,57	40	80	9,24	330	1.727	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (Fassade, Fenster)
11.	Weisenau	1	31%	15,69	24	80	7,57	200	1.425	3 WE (58/77/65), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; leichter Inst.-stau
12.	Bretzenheim	3	47%	16,27	34	80	10,17	1.450	1.984	46 WE (Ap. 32 m <sup>2</sup> WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; San. 2003 (Fenster); Inst.-stau bei Versorgungsleitungen u. Dachhaut bei KP berücks.
13.	Bretzenheim	3	32%	16,68	55	80	11,97	501	2.395	2 Objekte: <b>A</b> : (Bj. 2011): 356 m <sup>2</sup> WF (17 Ap. á ca. 21 m <sup>2</sup> WF), 6 Ga; <b>B</b> : (Bj. verm. 1990): 1 WE mit 145 m
14.	Weisenau	1	10%	16,69	40	80	11,38	290	2.279	5 WE (28 - 90 m <sup>2</sup> WF); mittl. Wohnl.; durchgr. San. 2014
15.	Mainz	10	22%	17,15	30	80	6,85	454	1.410	ED; 6 WE (65 - 82 m <sup>2</sup> WF); einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. (1999 Dach, 2012 Hzg.)
16.	Laubenheim	1	32%	17,70	25	80	5,93	258	1.260	DZ; 4 WE (30-113 m <sup>2</sup> WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau
17.	Mainz	10	20%	17,95	30	80	7,22	951	1.556	14 WE (51 - 77 m <sup>2</sup> WF), einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2000 (Bad, Hzg.)

18.	Mainz	10	13%	18,15	25	80	6,85	939	1.491	16 WE (44 - 74 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Werbefläche; 2 Ga
19.	Mainz	10	15%	18,41	25	80	7,78	634	1.719	12 WE (28 - 70 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tlw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
20.	Mainz	10	19%	19,08	24	80	9,78	340	2.238	12 WE (11 - 33 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 Ga
21.	Hechtsheim	5	35%	19,11	34	80	9,19	413	2.107	6 WE (59-73 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Ga; leichter Inst.-stau
22.	Mainz	10	18%	19,31	25	80	8,11	745	1.879	12 WE (55 - 75 m²WF), einf. Wohnl.; Inst.-stau (Fenster, Fassade)
23.	Laubenheim	6	41%	19,39	25	80	7,57	196	1.760	4 WE (26-79 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau (Elektro, Fassade); Ga
24.	Marienborn	1	58%	19,70	28	80	6,77	300	1.600	4 WE (43-115), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; leichter Inst.-stau; Verwandtschafts-kauf
25.	Mainz	29	40%	20,28	30	80	7,66	1.476	1.863	29 WE (36-54 m²WF) u. Bungalow (60 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 21 Ga
26.	Mainz	10	12%	20,41	25	80	7,30	386	1.788	6 WE (52 - 68 m²WF); Mod. 1999 (Dachdämmung); mittl. Ausst.; einf. Wohnl.
27.	Weisenau	3	35%	20,51	34	80	8,17	191	2.010	3 WE (68/68/55), Ausst. 2,3, Ga; leichter Inst.-stau
28.	Gonsenheim	13	74%	20,58	43	80	10,00	162	2.469	3 WE (60/60/42 m²WF); 2 Stp, 1 Ga; San. 2010 (Wärmeschutz)
29.	Mainz	5	17%	20,91	30	80	8,81	837	2.210	11 WE (52 - 89 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2000 (Treppen., tlw. Bäder)
30.	Mainz	10	13%	20,94	25	80	7,78	634	1.956	12 WE (28 - 70 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1990 (Hzg., tlw. Elektro u. Fenster u. Dach); mittl. Inst.-stau
31.	Hechtsheim	13	47%	21,08	38	80	7,22	274	1.825	3 WE (75/98/101), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2005 (Balkon)
32.	Bretzenheim	3	48%	21,17	42	80	10,60	234	2.692	3 WE (90/90/50), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; leichte Baumängel; 2 Ga
33.	Gonsenheim	14	65%	21,47	39	80	8,81	335	2.269	3 WE (geplant), mittl. - geh. Ausst., gute Wohnl., San. 2010 (Hzg., Fenster, Solar)
34.	Hechtsheim	13	35%	21,53	33	80	7,05	604	1.821	8 WE (68 - 83 m²WF), 4 Stp; einf. - mittlere Ausstattung, mittl. Wohnl.; leichter Inst.-stau
35.	Mainz	25	25%	21,97	25	80	9,00	556	2.373	ED; 3 WE (183/186/188), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau
36.	Mainz	25	16%	22,18	35	80	10,15	520	2.702	12 WE (31 - 81 m²WF), gute Wohnl.; San. 2015 (Dachausbau)
37.	Gonsenheim	19	62%	23,60	25	80	12,11	280	3.429	3 WE (45/110/125), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 2006 (Dach); Inst.-stau
38.	Ebersheim	2	39%	24,60	69	80	7,84	268	2.313	2 DHH: 4 WE (51/80/51/86), mittl. Ausst., einf. Wohnl.

39.	Mainz	28	43%	27,46	38	80	9,60	245	3.163	3 WE (100/100/40), Dga; mittl. Ausst., gute Wohnl.; San. (Fassade u. Fenster)
40.	Mainz	10	18%	31,28	30	80	5,57	684	2.091	ED; 6 WE (98 - 119 m <sup>2</sup> WF); San. 1960; mittlere Ausstattung u. Wohnl.
41.	Hechtsheim	13	62%	33,25	50	80	6,50	233	2.592	3 WE (80/79/74), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; erh. Inst.-stau; 1 Ga, 3 Stp

**Gesamtheit (1-41):** Mittelwert: **18,90**  
Standardabw.: **4,85**

**20%-Kappung (9-33):** Mittelwert: **18,76**  
Standardabw.: **1,99**  
Anzahl: **25**





## Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	WF/NF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Hechtsheim	19	52%	9,89	20	80	4,45	1.350	528	1 WE (freist. EFH), Wohnanteil 19%, 250 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 1.100 m <sup>2</sup> NF (1xLager: 1.000, 1x Büro:100); 9 Stp; mittl. Ausst. u. einf. Wohnl.
2.	Mainz	1	34%	11,71	25	80	9,07	969	1.274	13 WE, Wohnanteil 87%, 840 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 129 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie); einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 TG
3.	Mainz	5	38%	12,50	9	80	11,33	100	1.700	1 WE, Wohnanteil 50%, 50 m <sup>2</sup> WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 50 m <sup>2</sup> NF (Laden); erh. Inst.-stau
4.	Mombach	9	29%	13,29	20	80	5,70	286	909	1 WE, Wohnanteil 31%, 90 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 196 m <sup>2</sup> NF (Laden u. Werkstatt: 90, Lager: 36, Büro:70); einf. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau
5.	Mombach	6	22%	13,31	43	80	9,55	285	1.526	6 WE, Wohnanteil 58%, 166 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 119 m <sup>2</sup> NF (Laden: 26, Gastronomie: 93); mittl. Ausst. u. Wohnl.
6.	Mainz	10	16%	14,24	31	80	7,16	1.552	1.224	17 WE, Wohnanteil 73%, 1.141 m <sup>2</sup> WF; 4 GE: 412 m <sup>2</sup> NF (Laden/Lager: 123/50, 1xPraxis: 723, 2x Büro: 167); einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnl.; leichter Inst.-stau; verwandt
7.	Mainz	5	26%	14,82	39	80	8,03	1.120	1.429	7 WE, Wohnanteil 40%, 431 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 5 GE: 689 m <sup>2</sup> NF (Laden: 54/91, Büro: 184/185/175); Sanierung 2007 (alle WE, Glasfassade, Dämmung); 9 Stp, 9 TG
8.	Mainz	3	57%	15,05	27	80	6,67	120	821	ED; 1 WE, Wohnanteil 67%, 80 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 40 m <sup>2</sup> NF (Laden); einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 1980 (Hzg.,
9.	Mainz	5	17%	15,06	25	80	10,92	365	1.973	13 WE, Wohnanteil 81%, 296 m <sup>2</sup> WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 69 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie); Inst.-stau
10.	Mombach	1	16%	15,09	40	80	8,72	376	1.580	4 WE, Wohnanteil 80%, 302 m <sup>2</sup> WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m <sup>2</sup> NF (Laden);
11.	Mainz	5	17%	15,64	40	80	13,20	545	2.477	11 WE, Wohnanteil 54%, 296 m <sup>2</sup> WF; 3 GE: 249 m <sup>2</sup> NF (2xGastronomie: 176/45, 1x Büro:28); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 1986
12.	Mainz	5	27%	15,89	25	80	7,68	785	1.465	10 WE, Wohnanteil 73%, 571 m <sup>2</sup> WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 214 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie)

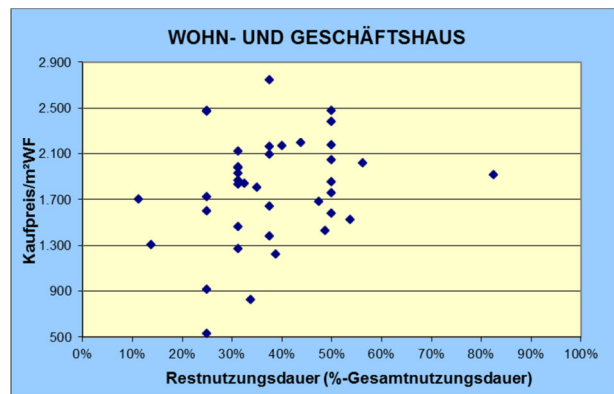
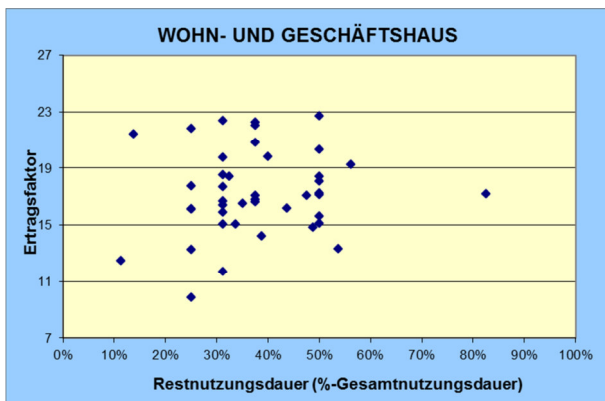
13.	Mainz	10	13%	16,11	20	80	8,28	862	1.601	10 WE, Wohnanteil 70%, 608 m²WF; 2 GE: 255 m²NF (1xLaden: 65, 1xGewerbe: 190); einf. Wohnl.; VH u. HH (Bj. 1990)
14.	Mainz	4	50%	16,11	20	80	8,92	203	1.724	2 WE, Wohnanteil 43%, 88 m²WF; 1 GE: 115 m²NF (Gastronomie); mittl. Wohnl.
15.	Mainz	10	16%	16,21	35	80	11,29	724	2.195	9 WE, Wohnanteil 83%, 604 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 120 m²NF (Laden: 20, Gastronomie)
16.	Mainz	5	25%	16,39	25	80	9,80	192	1.927	3 WE, Wohnanteil 75%, 145 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 47 m²NF (Laden)
17.	Mainz	5	22%	16,51	28	80	9,11	997	1.806	Sammelkauf; A: 7 WE, Wohnanteil 59%, 373 m²WF; 1 GE: 255 m²NF (Laden); B: 10 WE (20 - 94 m²WF); mittl. Ausst., einf. Wohnl.
18.	Mainz	1	18%	16,64	30	80	15,00	196	2.995	4 WE, Wohnanteil 74%, 146 m²WF; 1 GE: 50 m²NF (Pizza-Lieferdienst)
19.	Mainz	10	18%	16,68	25	80	9,16	734	1.832	8 WE, Wohnanteil 72%, 528 m²WF; 1 GE: 206 m²NF (Laden)
20.	Hechtsheim	1	23%	16,79	30	80	6,87	325	1.385	1 WE, Wohnanteil 55%, 180 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 145 m²NF (2xLaden); 1 Ga
21.	Mainz	10	17%	17,06	30	80	8,03	852	1.643	12 WE, Wohnanteil 87%, 742 m²WF; 2 GE: 110 m²NF (2xLaden: 38/72); mittl. Ausst. u. Wohnl.
22.	Marienborn	1	44%	17,08	38	80	8,22	558	1.685	4 WE, Wohnanteil 63%, 353 m²WF; 5 GE: 205 m²NF (Praxis: 100, Schulung: 105); 10 Stp, 1 Ga; mittl. Inst.-stau
23.	Mombach	1	18%	17,10	40	80	8,57	398	1.759	6 WE, Wohnanteil 78%, 311 m²WF, mittl.-geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 87 m²NF (Laden); 2 Ga; Hofh. u. Ga Bauj. 1996; San. 1999 (GEH u. Inst., Bad, Oberflächen)
24.	Finthen	1	26%	17,17	66	80	9,29	287	1.914	2 WE, Wohnanteil 65%, 187 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie), 4 Stp; einf. Ausst. u. Wohnl.
25.	Mainz	4	32%	17,22	40	80	11,52	504	2.381	6 WE, Wohnanteil 68%, 344 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 160 m²NF (Laden: 55/105); San. 1991 (Hzg., Fenster)
26.	Mainz	4	25%	17,67	25	80	13,69	1.723	2.902	19 WE, Wohnanteil 77%, 1.337 m²WF; 4 GE: 392 m²NF (4xLaden: 186/60/60/86); 8 TG; mittl. Wohnl.
27.	Mainz	4	31%	17,77	20	80	11,63	686	2.480	1 WE, Wohnanteil 64%, 441 m²WF, mittl. Wohnl.; 3 GE: 245 m²NF (2xLaden: 69/113, Büro: 63)

28.	Mainz	2	19%	18,10	40	80	10,00	350	2.171	ED; 3 WE, Wohnanteil 71%, 250 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie); San. 1990 (Hzg, Fenster, Fassade); mittl. Ausst. u. Wohnl.
29.	Mainz	1	22%	18,40	40	80	8,38	948	1.851	DZ; 7 WE, Wohnanteil 63%, 597 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 GE: 350 m²NF (Gastronomie u. Lager: 155/55, Büro: 83, Lager: 58); 11 TG; durchgr. San. nach Brand 2005; Wohnrecht an 2 WE: 124/66; leichte Baumängel; San.-betrag (104.280 €) durch K
30.	Mainz	4	36%	18,41	26	80	8,31	528	1.837	6 WE, Wohnanteil 55%, 288 m²WF; 1 GE: 240 m²NF (Laden); mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 1992 (GEH, Dach)
31.	Mainz	5	16%	18,55	25	80	8,91	580	1.983	6 WE, Wohnanteil 78%, 450 m²WF; 1 GE: 130 m²NF (Bank); Mod. 2001-2010 (Bäder u. Inst., Fenster); mittl. Ausst., einf. Wohnl.
32.	Mainz	10	14%	19,23	45	80	8,75	743	2.019	9 WE, Wohnanteil 76%, 565 m²WF; 3 GE: 223 m²NF (1xLaden: 73, 1x Lager Hof: 45, 1xBüro: 105); 13 TG
33.	Mainz	4	50%	19,73	25	80	7,89	562	1.867	7 WE, Wohnanteil 62%, 349 m²WF; 3 GE: 213 m²NF (3xLaden: 110/83/20); mittl. Wohnl.
34.	Mainz	5	17%	19,79	32	80	9,11	1.751	2.164	2 Gebäudeteile: VH: 11 ME u. HH. 3 ME; 12 WE, Wohnanteil 65%, 1.138 m²WF, mittl. Ausst., 2 GE: 613 m²NF (2x Büro); durchgr. San. 1992, energ. San. 2008 (Hzg., WDVS, Fenster, Solarkollektoren)
35.	Mainz	10	16%	20,33	40	80	8,37	661	2.042	ED; 7 WE, Wohnanteil 93%, 616 m²WF; 1 GE: 45 m²NF (Laden); mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 1999 (Hzg., Inst.)
36.	Gonsenheim	17	27%	20,83	30	80	8,63	139	2.158	1 WE, Wohnanteil 65%, 90 m²WF, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 1 GE: 49 m²NF (Laden); 1 Ga
37.	Weisenau	6	44%	21,41	11	80	5,08	2.683	1.305	28 WE, Wohnanteil 59%, 1.593 m²WF, mittl. Wohnl.; 2 GE: 1.090 m²NF (Laden/Lager: 1.000, Büro: 90)
38.	Mainz	5	17%	21,84	20	80	9,43	475	2.473	8 WE, Wohnanteil 88%, 419 m²WF, einf. Wohnl.; 1 GE: 56 m²NF (Laden); 2 Stp
39.	Mainz	6	20%	22,04	30	80	10,38	275	2.745	ED; 3 WE, Wohnanteil 57%, 220 m²WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 55 m²NF (Laden); San. 1995 (1 WE, Fass., Dach); erh. Inst.-stau (2 WE)
40.	Mainz	10	24%	22,27	30	80	7,83	1.338	2.093	13 WE, Wohnanteil 88%,

										1.178 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 160 m²NF (Büro); 3 Ga, 5 Stp;
41.	Mainz	10	14%	22,38	25	80	7,88	946	2.115	16 WE, Wohnanteil 90%, 853 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 93 m²NF (Laden); mittl. Inst.-stau
42.	Mainz	2	18%	22,73	40	80	13,12	204	3.578	ED; 2 WE, Wohnanteil 75%, 182 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 52 m²NF (Laden); Kernsan. 1991
43.	Gonsenheim	17	20%	30,47	40	80	8,60	186	3.145	1 WE, Wohnanteil 49%, 91 m²WF, mittl.-geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 95 m²NF (Büro); 3 Stp; durchgr. San. 2003

Gesamtheit (1-43): Mittelwert: **17,57**  
3,57

20%-Kappung (10-34): Mittelwert: **17,25**  
Standardabw.: **1,24**  
Anzahl: **25**



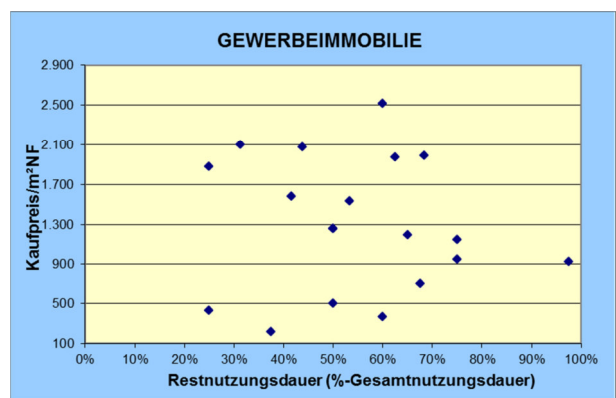
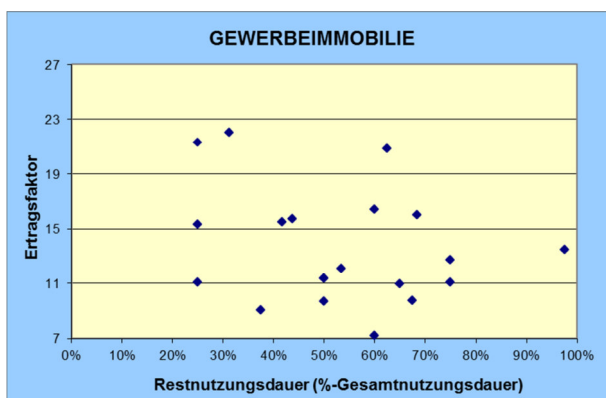
## Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m <sup>2</sup>	NF	KP/m <sup>2</sup> NF	Bemerkung
1.	Hechtsheim	19	85%	7,20	24	40	4,27	4.317	368	1 ME: 3 WE (98/99/99) in separatem Haus, Wohnanteil 7%, 296 m <sup>2</sup> WF, einf. Ausst.; 1 Halle (Supermarkt) mit 4.021 m <sup>2</sup> NF; 54 Stp
2.	Hechtsheim	18	78%	9,06	15	40	2,02	14.082	220	1 ME: Spedition (Lager: 12.094 m <sup>2</sup> NF, Bj. 1976; Lager: 1.988 m <sup>2</sup> NF, Bj. 2002), 41 Stp.
3.	Weisenau	3	66%	9,67	20	40	4,32	3.143	501	3 ME (Handel: 998/1045/1100), einf.-mittl. Ausst.; 24 Stp.; San. 2014 (Dach, Inst.)
4.	Hechtsheim	18	33%	9,74	27	40	6,00	2.782	701	ZV; 2 ME: 2.782 m <sup>2</sup> NF (2xBüro: 423/485, 2x Produktion: 770/145, 2x Lager: 430/520); 33 Stp.; Baumängel (Dachundichtigkeiten; ca. 140 m <sup>3</sup> kontaminiertes. Wasser; ggf. Rückbau Zwischenebene für Folgenutzung)
5.	Bretzenheim	9	17%	10,93	39	60	9,09	1.720	1.192	14 ME (14 x Büro: 78-215), mittl. Ausst.; 38 Stp.
6.	Mombach	2	15%	11,05	45	60	8,62	1.835	1.143	12 ME (11 x Büro/Praxis: 1.161 m <sup>2</sup> NF; 1 x Produktion: 674 m <sup>2</sup> NF); 32 Stp.
7.	Mainz	27	67%	11,06	15	60	3,23	23.215	429	86 ME (1xHandel: 3.100, 44xBüro: 4.475; 34x Lager: 13.840, 7xSonstige: 1.800), 42 Stp.; Inst.-stau
8.	Finthen	3	74%	11,36	30	60	9,20	3.407	1.255	14 ME (Büro: 1.825, Handel: 1.131, Lager: 804, Praxis: 558); 102 Stp; Leerstand: 911 m <sup>2</sup> NF (Büro: 599, Lager: 311)
9.	Mainz	15	16%	12,12	32	60	10,53	7.834	1.532	DZ; 1 ME (Büro: 6.058, Lager: 1.002, Kantine: 454, allgem.: 321); 25 Stp, 101 TG
10.	Hechtsheim	18	33%	12,53	15	40	6,30	1.040	947	2 ME (Büro: 140, Lager: 900), mittl. Ausst.; Inst.-stau
11.	Mombach	1	22%	12,72	30	40	6,24	14.002	953	5 ME (Handel: 11.245, 2xGastronomie: 380/1.430, Getränkehandel: 947, Kiosk, zzgl. Werbeanlagen u. Dachfläche für Photovoltaik); 75 TG, 155 Stp.; durchgr. San. 2015
12.	Hechtsheim	18	27%	13,48	39	40	5,71	3.474	924	2 Objekte: <b>A</b> (Bj. 2014): 1 ME mit 1.158 m <sup>2</sup> NF (Produktion: 929, Büro: 229), 10 Stp.; <b>B</b> (Bj. 2009):, 1 ME mit 2.316 m <sup>2</sup> NF (Produktion: 1.883, Büro: 433), 24 Stp.
13.	Mainz	6	39%	15,33	15	60	16,64	2.245	3.062	7 ME (2xLaden: 255/1002; 5xBüro: 53/150/167/258/320; 2xArchiv: 18/22); 16 Stp.

14.	Mainz	10	37%	15,48	25	60	8,53	821	1.583	6 ME, mittl. Ausst. (4x Büro: 74/174/93/174; 2 x Praxis: 224/82); 17 Stp, 1 TG
15.	Mainz	5	26%	15,70	35	80	11,03	602	2.077	ED; 1 WE, Wohnanteil 11%, 64 m²WF, mittl.-geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 GE: 538 m²NF (Büro: 351/187); 8 Stp.; San. 2013 (Elektro, Beläge)
16.	Mainz	25	17%	16,00	41	60	10,37	47.893	1.991	63 ME (38xBüro: 29.297, 4xGastronomie: 1.605, 8xLaden: 3.318, 7xPraxis: 5.068, 1xVeranstaltung: 1.240, 2xFitness: 1.191, Lager: 4.930, sonstige Mietflächen: 1.244, 1x Parkhaus); Leerstand 4.964 m²NF (Büro/Praxis: 4.158, Gastronomie: 188, Lager: 507, Sonstige Mietflächen: 111)
17.	Gonsenheim	8	10%	16,42	30	50	12,77	7.748	2.517	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp
18.	Hechtsheim	18	30%	20,83	25	40	7,89	317	1.972	1 ME (Büro/Labor/ Werkstatt); verwandt
19.	Mainz	6	56%	21,30	15	60	7,36	1.381	1.883	5 ME (Laden: 113/728, Praxis: 130/130, Büro: 130; ); leichter Inst.-stau; Leerstand: 728 m²NF (Laden); Planungsbereich ECE: ggf. Abriss
20.	Mainz	10	21%	22,05	25	80	7,94	976	2.100	6 ME (Büro), 13 Stp; mittl. Ausst., Mod. 1993; Baumängel mit 50.000 € bei KP berücks.

**Gesamtheit (1-20):** Mittelwert: **13,70**  
Standardabw.: **4,16**

**20%-Kappung (5-16):** Mittelwert: **13,15**  
Standardabw.: **1,99**  
Anzahl: **12**



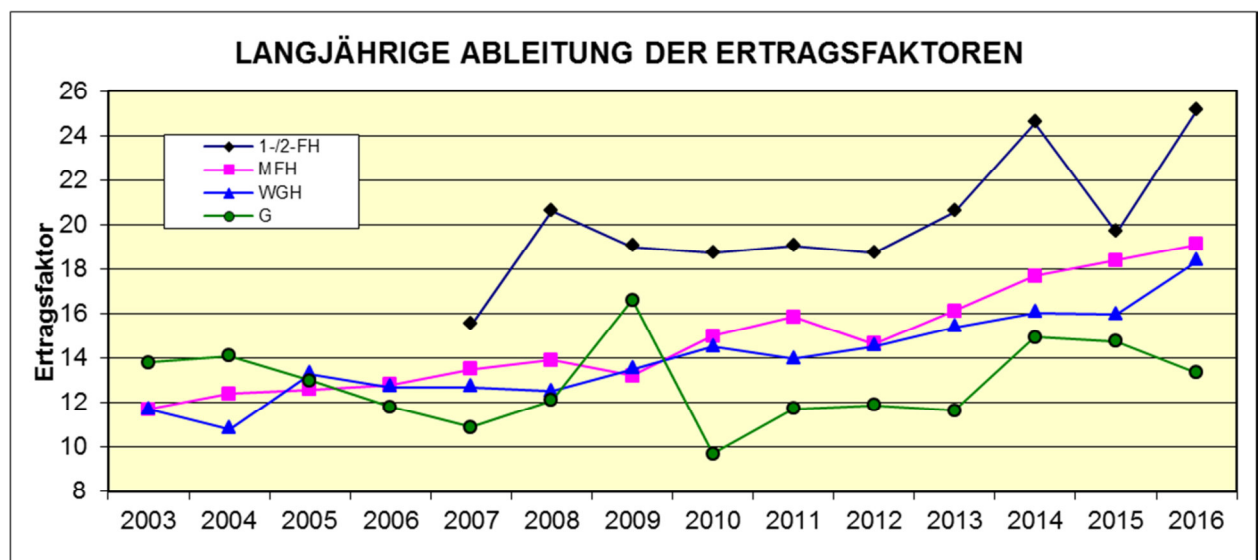
## Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2015 und 2016. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2015 UND 2016)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	24,05	3,51	20
Mehrfamilienhäuser	18,76	1,99	25
Wohn- und Geschäftshäuser	17,25	1,24	25
Gewerbeobjekte	13,15	1,99	12

Nachstehend der langjährige Durchschnitt der Ertragsfaktoren. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich **ausschließlich auf Mittelwerte des jeweiligen Jahres (Gesamtheit)**. Anders als bei Untersuchungen mehrerer Jahrgänge sind große Schwankungen bei den Mittelwerten aufgrund einer geringen Datengrundlage und Verkäufen von Sonderobjekten (s.a. Gewerbe) wahrscheinlicher.

LANGJÄHRIGE ABLEITUNG DER ERTRAGSFAKTOREN								
	1- u. 2-FH		MFH		WGH		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
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
2015	16	22,4	12	18,4	21	16,0	5	14,7
2016	15	25,1	26	19,1	21	18,3	15	13,4







## Wohnungsmieten in Mainz

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

Auszüge aus dem Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2017 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei herunter geladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2017 wurde im März 2017 veröffentlicht.

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

Im Rahmen der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- / Zweifamilienhäuser und Renditeobjekte führt die Geschäftsstelle Befragungen der Eigentümer bezüglich der objektspezifischen Kaufumstände durch. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die Mieterträge der Objekte zum Kaufzeitpunkt erfragt. Da bei der Auswertung der Rückläufe der Fragebögen vielfach eine nicht unerhebliche Abweichung von der Medianmiete des Mietspiegels festgestellt wurde, sah die Geschäftsstelle es als sinnvoll an, die tatsächlichen Mieterträge auf ihr Verhältnis hin zur Medianmiete zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung finden wurden im Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlicht (a.a.O., S. 115)

Die Geschäftsstelle konnte für **vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser** aktuell ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im langjährigen Mittel um 27% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 84 Kauffälle der Jahre 2012-2016, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 8%). Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (15 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung von +30%.

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

## Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2017 (Auszug)

Am 30. März 2017 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2016 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

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

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

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

### **Tabelle 1 für Wohnungen**

und

### **Tabelle 2 für Apartments.**

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

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

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

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

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

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

Für alle anderen Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufweisen, gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

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

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

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

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

In den Tabellen werden jeweils der Mittelwert (Median) und Mietspannen (2/3-Spannen) angegeben. Der Median bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: 50% der Mietwerte sind niedriger und 50% sind höher als dieser Mittelwert. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im Mainzer Stadtgebiet wieder. Die Lageeinteilung erfolgt dabei in den drei Kategorien einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde auf wissenschaftlicher Basis erstellt und ist Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels. Sie ist Resultat statistischer Analysen und sachkundiger Expertise.

In den Mietspiegeltabellen werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage ausgewiesen. Im Vergleich zur mittleren Wohnlage ergeben sich für Wohnungen in anderer Wohnlage folgende Zu- bzw. Abschläge:

Einfache Wohnlage	- 0,36 €/m <sup>2</sup>
Gute Wohnlage	+ 0,33 €/m <sup>2</sup>

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

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

**Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben.**

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,50	4,70	6,08
		40-60 qm	5,05	4,77	6,00
		60-80 qm	5,03	4,59	6,27
		80 u. mehr qm	4,73	4,38	5,63
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	6,54	6,06	8,08
		40-60 qm	6,85	6,34	8,52
		60-80 qm	6,66	6,12	7,88
		80 u. mehr qm	6,48	6,06	8,58
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,22	7,41	9,72
		60-80 qm	6,84	6,57	8,58
		80 u. mehr qm	6,43	6,12	8,05
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,26	8,56	9,72
		60-80 qm	8,30	7,70	9,72
		80 u. mehr qm	8,31	7,58	9,31
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,41	9,03	9,76
		60-80 qm	8,97	8,49	9,44
		80 u. mehr qm	8,75	8,15	9,48
	2003 bis 30.6.2014	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,69	8,95	9,82
		60-80 qm	9,43	8,85	9,75
		80 u. mehr qm	9,56	8,81	11,30

\* 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	10,03	8,11	11,92
	1970 bis 1980	bis 40 qm	10,40	9,35	11,16
	1981 bis 30.06.2014	bis 40 qm	10,65	9,92	11,92

# 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>	Getrennte Auswertung der Objekte mit folgenden Anbauweisen: <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>	Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 <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>	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> 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.
<b>NHK-Modell</b>	NHK-Modell nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwertrichtlinie [18], Anlage 1 mit Ergänzungen nach [21], Band III, Kap. 3.01.1 Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <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>	<b>Wohnwertabhängige Wohnfläche</b> (nach Wohnflächenverordnung und Hinweisen aus der Literatur) bzw. <b>Bruttogeschossfläche (BGF)</b> Hinweis: Die SW-RL enthält nur BGF-bezogene NHK 2010. Da die Wohnfläche grundsätzlich der geeignetere Bezugsmaßstab ist, wurden die NHK 2010 umbasiert (vgl. [21], Band III, Kap. 3.01.1). Die NHK 2010 - bezogen auf den Maßstab „Wohnfläche“ - wurden wie folgt ermittelt: In einem ersten Schritt wurden für Objekte die Bruttogrundflächen und Wohnflächen ermittelt und gegenseitig verprobt. In einem zweiten Schritt wurden aus den NHK 2010 basierend auf dem Maßstab „Bruttogrundfläche“ die Herstellungskosten berechnet. Anschließend wurden in einem dritten Schritt die so berechneten Herstellungskosten durch die jeweiligen (wohnwertabhängigen) Wohnflächen dividiert. Das Ergeb-

Fortsetzung der Tabelle

<b>Basisjahr</b>	nis sind NHK 2010 basierend auf dem Maßstab Wohnfläche. Alle umbasierten Stichprobenergebnisse innerhalb einer Gebäudeart wurden abschließend gemittelt. <b>Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren sowohl für die mit dem Maßstab „BGF“ als auch für die mit dem Maßstab „Wohnfläche“ berechneten vorläufigen Sachwerte verwendet werden können.</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. extrapoliertes 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>								
<b>1</b>	1.505*	2.070*	1.885*	1.835*	1.245*	1.595*	1.480*	1.395*
<b>2</b>	1.670*	2.300*	2.090*	2.040*	1.380*	1.780*	1.640*	1.555*
<b>3</b>	1.920*	2.640*	2.405*	2.340*	1.585*	2.045*	1.890*	1.785*
<b>4</b>	2.310*	3.190*	2.900*	2.820*	1.910*	2.465*	2.275*	2.155*
<b>5</b>	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>								
<b>1</b>	1.265*	1.520*	1.335*	1.290*	1.080*	1.300*	1.195*	1.100*
<b>2</b>	1.400*	1.690*	1.480*	1.435*	1.200*	1.450*	1.320*	1.220*
<b>3</b>	1.610*	1.935*	1.705*	1.650*	1.380*	1.660*	1.525*	1.400*
<b>4</b>	1.945*	2.340*	2.055*	1.990*	1.660*	2.005*	1.835*	1.685*
<b>5</b>	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)):

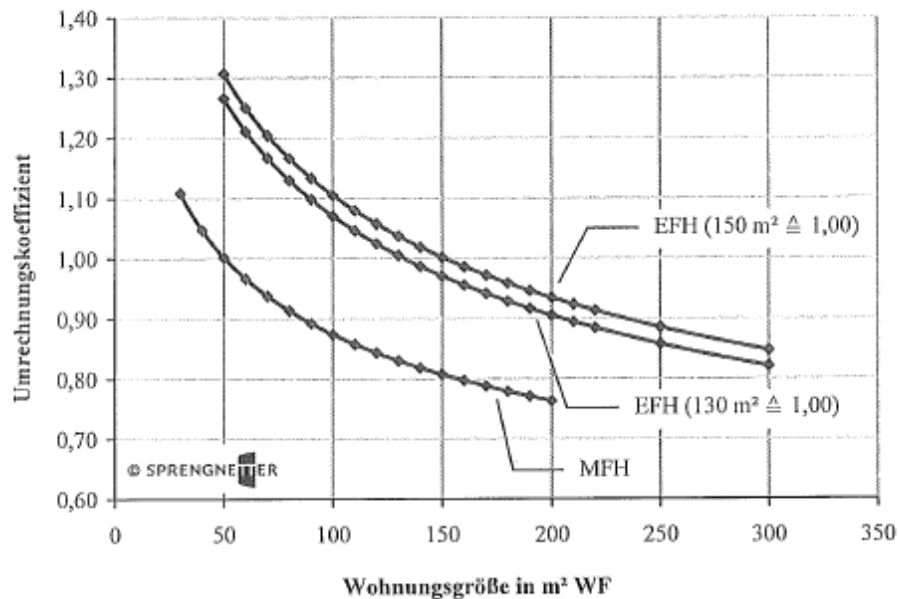


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

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															WF				
	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190		200	210	220	250
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>27</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>27</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>• Auswerteschränke ± 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.

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

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

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

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

3.05/4/4

## Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

Gutachterausschuss Mainz	<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>



