

Grundstücksmarktbericht Mainz 2016

(Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2016

(Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

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

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

Telefon: 06131 / 12-4334
Telefax: 06131 / 12-2298
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelbild: Flüchtlingsunterkunft in Wohn-Containern (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

Kaufpreise Quo vadis? Diese Frage beschäftigt seit Jahren all jene, die in den Ballungsräumen eine bezahlbare Wohnung oder ein Grundstück erwerben wollen. Während die Sparzinsen inzwischen bei null Prozent, der Aktienkurs sehr wechselhaft und die Stabilität des Euros fraglich ist, besteht ein Risiko des Preisverfalls bei den Mainzer Immobilien derzeit im Allgemeinen nicht. Wer es sich leisten kann, erwirbt ein Grundstück in guten Lagen - aufgrund des begrenzten Angebotes sogar weit über dem Bodenrichtwert. Auch Immobilien werden nach wie vor hochpreisig erworben.

Das zeigt u. a. die Analyse des Grundstücksmarktes für das Jahr 2015. Die Daten für diesen Grundstücksmarktbericht stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Dieser erhält aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch eine Abschrift von allen beurkundeten Immobilienkaufverträgen aus dem Stadtgebiet von Mainz.

Für den diesjährigen Grundstücksmarktbericht wurden mehr als 2.100 Kaufverträge des Jahres 2015 statistisch ausgewertet. Danach wechselten 92 Hektar Fläche den Eigentümer, ein Minus von rund 7 % gegenüber dem Vorjahr. Durch die weiterhin starke Nachfrage und das knappe Angebot in nahezu allen Teilbereichen des Immobilienmarktes stieg der Geldumsatz auf eine Summe von rund 771 Mio. Das Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr liegt bei rund 38 Mio. Euro, einer Steigerung von 5,2 %. Statistisch gesehen investierte so jeder der rund 212.000 Einwohner ca. 3.600 € in den Immobilienmarkt. Der höchste Kaufpreis wurde mit 6.941.300 Mio. Euro erzielt.

Der Kaufpreis hängt wesentlich auch von dem Zustand und der Ausstattung eines Gebäudes ab. Da diese Informationen aber nur selten aus den Kaufverträgen hervorgehen, hat die Geschäftsstelle des Ausschusses rund 270 Eigentümer angeschrieben und gebeten, einen detaillierten Fragebogen zu dem verkauften Objekt auszufüllen. Diese Informationen werden dann zur Ableitung der wertrelevanten Daten wie etwa die Marktanpassungsfaktoren oder die Liegenschaftszinssätze genutzt.

Nur dank der Zuarbeit zahlreicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Bereichen der Verwaltung und ehrenamtlichen Helfern kann die Geschäftsstelle diesen Grundstücksmarktbericht erstellen. Ihnen allen gilt auch in diesem Jahr unser besonderer Dank.



Christopher Sitte

Wirtschaftsdezernent



Richard Busch

*Vorsitzender des
Gutachterausschusses*

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	9
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	23
Mitglieder des Gutachterausschusses	23
Aufgaben des Gutachterausschusses	24
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	25
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	25
Leistungsstatistik	26
Der Gutachterausschuss im Internet.....	27
Grundstücksmarkt in Mainz.....	29
Grundstücksmarkt 2015 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	29
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	31
Wohnungsmarkt 2015 nach Preissegmenten	33
Bodenrichtwerte per 01.01.2016 in Mainz.....	35
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	36
Wertrelevante Daten.....	37
Bodenpreise für Bauland	38
Bodenpreise für Gartenland.....	39
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze	39
Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ).....	40
Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen	41
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	43
Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau	49
Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum	55
Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.....	63
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	71
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)	75
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	81
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	83
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	87
Kfz-Abstellplätze	91
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	93
Ertragsfaktoren	101
Übersicht Ertragsfaktoren	110
Wohnungsmieten in Mainz	111
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2015 (Auszug).....	112
Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel	115
Anhang	117
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt.....	139

Mainz im statistischen Überblick

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

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

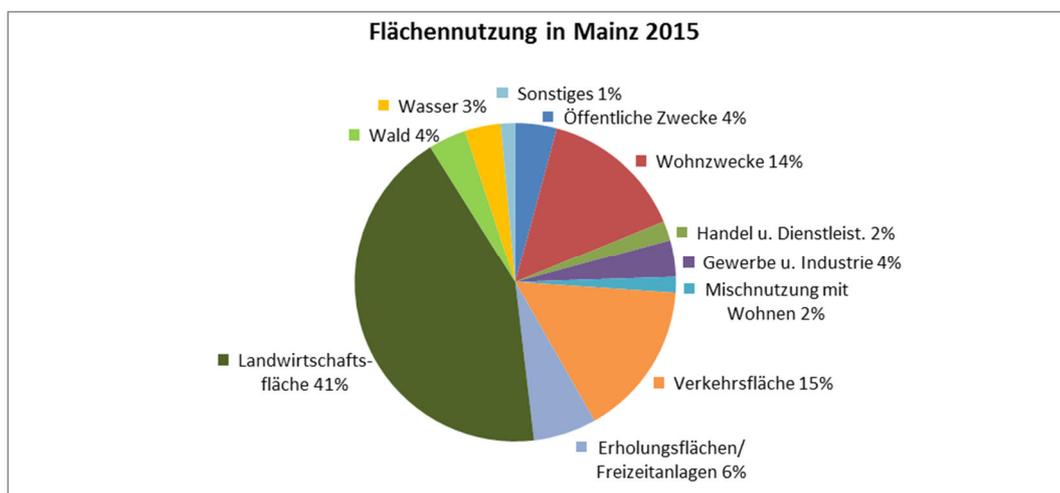
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme enthalten ausgewählte Strukturdaten über die Stadt Mainz in der jeweils aktuellsten Fassung (Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen nicht alle Daten aus 2015 vor, daher wurden die Texte an entsprechender Stelle aus 2014 übernommen).

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 als die Freiflächen mit 4.809 ha (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbauland, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 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 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%
Siedlungsfläche	4.772	49%	4.844	50%	4.832	49%
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%
Freiflächen	4.869	50%	4.801	49%	4.809	49%
Abbauland	84	1%	74	1%	73	1%
Sonstiges	51	1%	55	1%	61	1%
Sonstige Flächen gesamt	134	1%	129	1%	134	1%
Fläche gesamt	9.774	100%	9.774	100%	9.774	100%

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2016, Liegenschaftskataster 2016

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2015

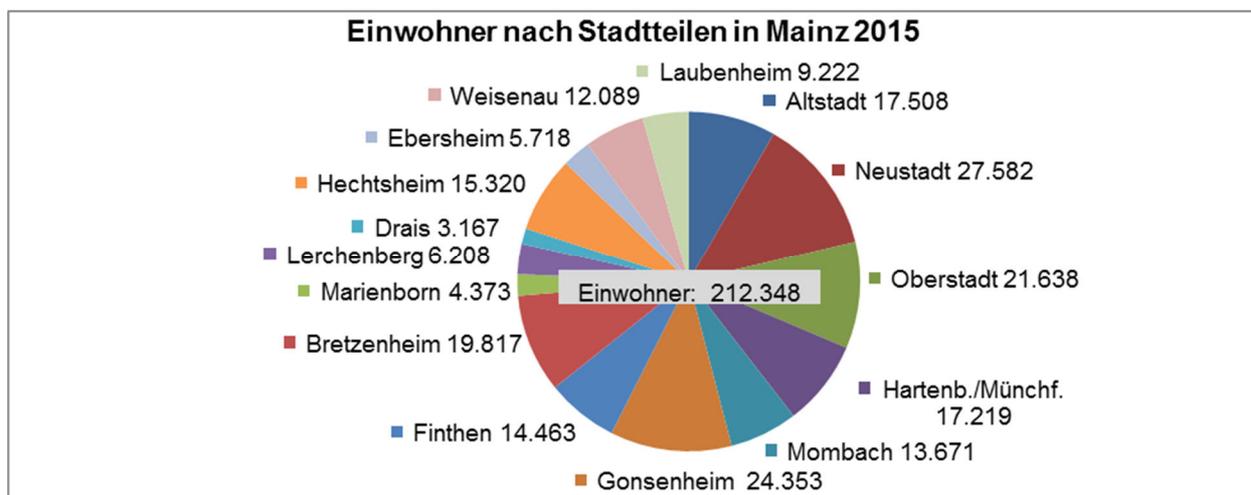
	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Ge- samt
	2015		+/- ha	2015		+/- ha	2015		+/- ha	
	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	in ha
Mainz	1.127	87,1%	-0,1	163	12,6%	0,1	3,5	0,3%	0,0	1.294
Weisenau	275	68,7%	2,2	98	24,5%	-1,9	27,2	6,8%	-0,3	400
Laubenheim	274	31,1%	1,2	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
Stadt Mainz gesamt	4.832	49,4%	-12,6	4.809	49,2%	7,4	134	1,4%	5,2	9.774

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2016

Bevölkerungsstand

Am 31.12.2015 waren in Mainz 212.348 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 2.946 Personen (+1,4 %) gegenüber dem Jahresende 2014.

Im Jahr 2015 war der größte Anstieg der Bevölkerungszahlen in den Stadtteilen Oberstadt (+515/2,4%), Gonsenheim (+478/+2,0 %) und Hartenberg-Münchfeld (+330/+2,0 %) zu verzeichnen. In der Altstadt, Mombach, Laubenheim und Weisenau nahm die Einwohnerzahl um jeweils rd. 210 - 250 Personen zu. In den übrigen Stadtteilen waren mit Ausnahme des Stadtteils Lerchenberg (-79/-1,3%) leicht steigende Einwohnerzahlen auszumachen.



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
31.12.2002	202.441	33.073	+ 86	+ 1.755
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2005*	197.041	31.507	- 76	- 5.446
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2009	199.752	29.846	+ 75	+ 494
31.12.2010	201.425	29.739	+ 58	+ 1.615
31.12.2011	203.041	30.118	+ 195	+ 1.332
31.12.2012	204.846	30.792	+ 42	+ 1.702
31.12.2013	206.628	32.125	+ 80	+ 1.388
31.12.2014	209.402	33.923	+ 249	+ 2.525
31.12.2015	212.348	36.260	+ 227	+ 2.719

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

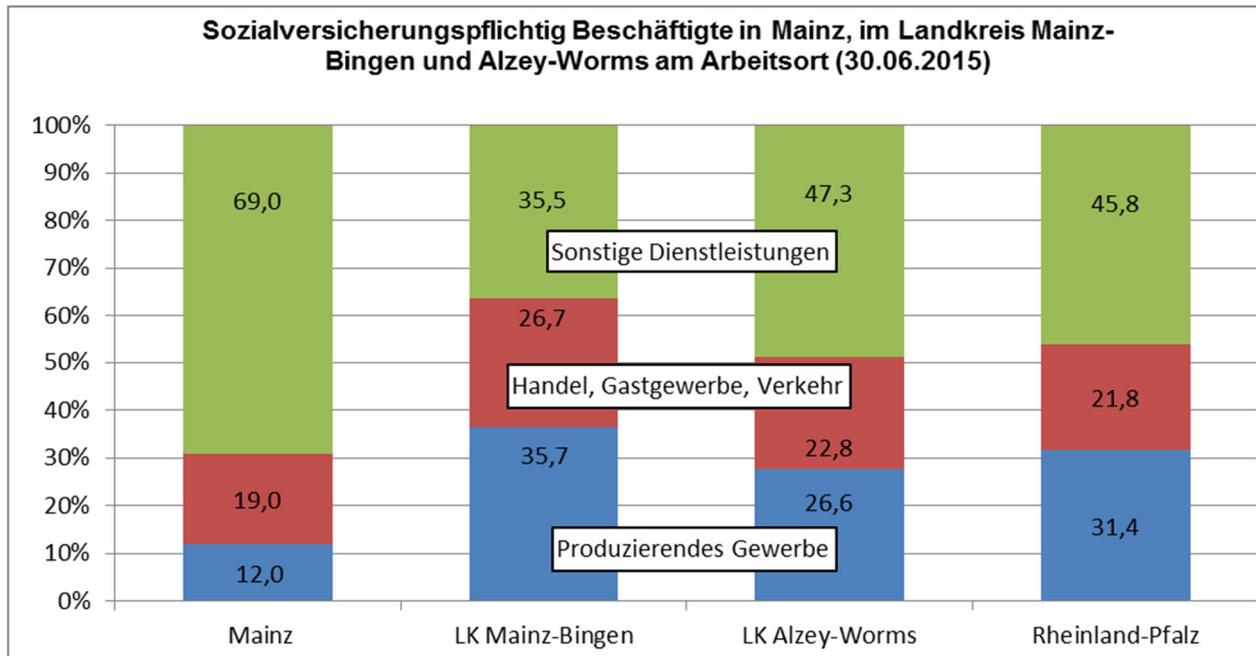
* Registerbereinigung

Mainz gilt als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. Allein in 2015 zogen per Saldo rund 2.700 Menschen mehr zu als die Stadt verließen. Dabei wird der Zustrom vor allem durch Studierende und junge Erwerbstätige getragen. In jüngster Zeit sind zudem steigende Zuwanderungen aus dem Ausland zu beobachten. Etwa 8 % des Einwohnerzuwachses 2015 resultiert aus dem positiven natürlichen Saldo: Im vergangenen Jahr wurden 227 Kinder mehr gebo-

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

Beschäftigung

Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung setzte sich am Arbeitsort Mainz bis zum 30.06.2015 mit einem Beschäftigungsplus in Höhe von +2.825 Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt fort; dies entspricht einem Wachstum von 2,6 %. Am Wohnort Mainz waren 77.351 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 2.144 mehr als noch im Vorjahr.



69 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; 19 % arbeiten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 12 % verbleiben im produzierenden Gewerbe. Im Vergleich zu Mainz gibt es im Landkreis Mainz-Bingen und Alzey-Worms mehr Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Handel, Gastgewerbe und Verkehr, dennoch ist auch dort im Langzeitvergleich ein Rückgang des Produzierenden Gewerbes und eine positive Entwicklung des Dienstleistungsbereichs zu beobachten.

Wie auch in den letzten Jahren zählen 2015 am Arbeitsort Mainz mit 17.444 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (15,9 %) das „Gesundheitswesen“, mit 11.263 Stellen (10,3 %) „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ sowie mit 11.227 Beschäftigten „Information und Kommunikation“ zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Im Bereich „Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ konnten 1.024, im Bereich „Gesundheit“ 519 und im „Verkehr und Lagerei“ 495 neue Stellen geschaffen werden. Im Bereich „sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ gingen 134 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verloren, vor allem durch den Verlust von Zeitarbeitern (-200 Beschäftigte).

Am Wohnort Mainz zählt das „Gesundheitswesen“ (12.012 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte / Anteil an Gesamtbeschäftigung 15,5 %), das „Verarbeitende Gewerbe“ (8.682 / 11,2 %) und die Branche „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (7.916 / 10,2 %) zu den beschäftigungsintensivsten Branchen.

Wie auch am Arbeitsort konnte die Beschäftigung in den Branchen „Gesundheitswesen“ (+482), und „Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (+445) beträchtlich gesteigert werden. Auch der Bereich „Verarbeitendes Gewerbe“ (+241) beschäftigte mehr Mainzer. Im Gegensatz zur Beschäftigung am Arbeitsort, sind im Be-

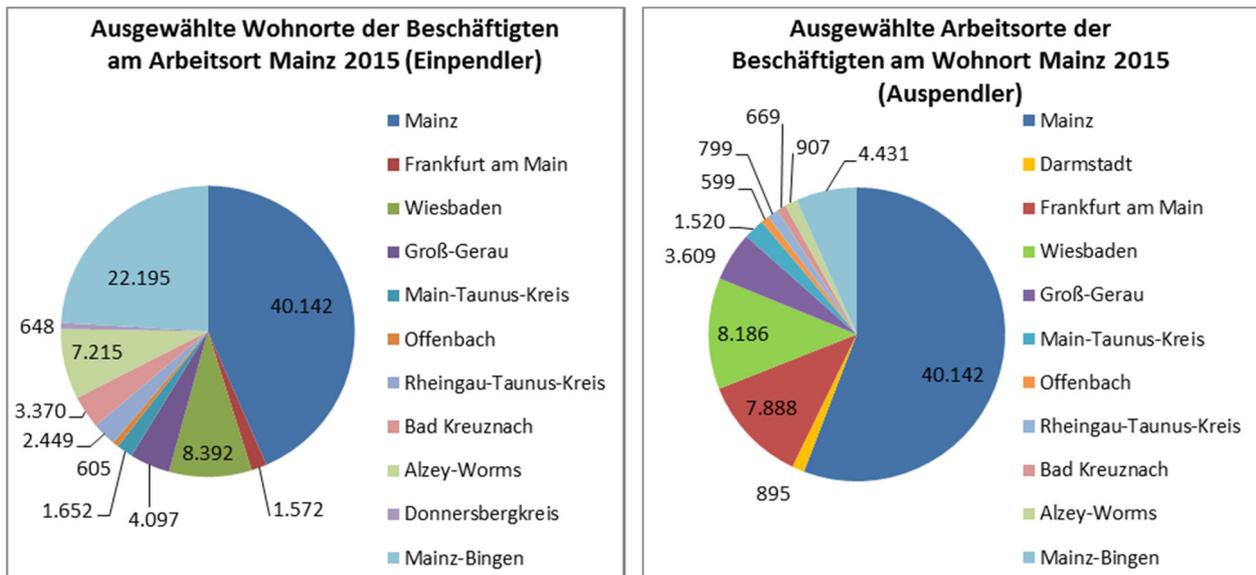
reich „sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ über 200 neue Beschäftigte hinzugekommen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30. Juni 2014				30. Juni 2015			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	94	0,1	121	0,2	93,0	0,1	122	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	-		-		-		-	
C 10-12 Ernährungsgew., Tabakverarb.	1.689	1,6	852	1,1	1.747	1,6	999	1,3
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	392	0,4	432	0,6	391	0,4	422	0,5
C 20-23 Glasgewerbe, Keramik	3.905	3,7	1.904	2,5	3.845	3,5	3.389	4,4
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	491	0,5	371	0,5	479	0,4	379	0,5
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	531	0,5	623	0,8	537	0,5	617	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	363	0,3	182	0,2	381	0,3	181	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	172	0,2	2.065	2,7	193	0,2	2.120	2,7
C 31-33 Herst. von Möbeln und Repar.	519	0,5	534	0,7	529	0,5	553	0,7
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	328	0,3	1.478	2,0	18	0,0	-	0,0
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	8.390	7,9	8.441	11,2	8.424	7,7	8.682	11,2
D Energieversorgung	917	0,9	577	0,8	924	0,8	507	0,7
E Wasserversorgung, Entsorgung	-	0,0	-	0,0	-		-	
F Baugewerbe	3.270	3,1	2.530	3,4	3.117	2,8	2.564	3,3
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.186	10,5	7.891	10,5	11.263	10,3	7.916	10,2
H Verkehr und Lagerei	5.709	5,4	5.202	6,9	6.204	5,7	5.418	7,0
I Gastgewerbe	3.090	2,9	2.493	3,3	3.279	3,0	2.660	3,4
J Information und Kommunikation	10.933	10,3	5.481	7,3	11.227	10,3	5.622	7,3
K Finanz- und Versicherungswesen	6162	5,8	3.836	5,1	6.306	5,8	3.912	5,1
L Grundst., Wohnungswesen	609	0,6	618	0,8	636	0,6	654	0,8
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstl.	6756	6,3	6508	8,7	7.780	7,1	6.953	9,0
N sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	8271	7,8	5.461	7,3	8.137	7,4	5.683	7,3
N 78 Zeitarbeit	4089	3,8	1.725	2,3	3.889	3,6	1.937	2,5
O öffentliche Verwaltung	8039	7,5	4.518	6,0	7.995	7,3	4.594	5,9
P Erziehung, Unterricht	7438	7,0	5.135	6,8	7.397	6,8	5.167	6,7
Q Gesundheitswesen	16925	15,9	11.530	15,3	17.444	15,9	12.012	15,5
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstl.	8.213	7,7	4.381	5,8	8.596	7,9	4.415	5,7
Insgesamt	106.652	100	75.207	100	109.477	100	77.351	100
A Land- und Forstwirtschaft	94	0,1	121	0,2	93,0	0,1	122	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	13.223	12,4	12.012	16,0	13.119,0	12,0	12.216	15,8
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.985	18,7	15.586	20,7	20.746,0	19,0	15.994	20,7
J-U sonstige Dienstleistungen	73.350	68,8	47.488	63,1	75.518,0	69,0	49.012	63,4
Insgesamt	106.652	100	75.207	100	109.477	100	77.351	100

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Arbeits- und Wohnorte der Beschäftigten in Mainz 2015



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

Mit der Zunahme der Gesamtzahl der Beschäftigten in Mainz von 106.652 auf 109.477 zwischen 2014 und 2015 stieg sowohl die Zahl der Mainzer, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben (+ 621) als auch die Zahl der Einpendler (+2.204). Der Anteil der 69.335 Einpendler ist dabei auf 63,3 % gestiegen. Der Anteil der Mainzer Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz sank auf 36,2 %, der aus Hessen nahm leicht auf 20,4 % zu. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.195 bzw. 20,3 %). Mit Abstand folgen die Stadt Wiesbaden (8.392) und der Landkreis Alzey-Worms (7.215). Allerdings stieg zwar die Zahl der Einpendler aus den rheinhessischen Nachbarkreisen ebenfalls weiter an, deren Anteil an den Einpendlern bzw. Beschäftigten in Mainz nahm aber leicht ab. Der Arbeitsmarkt von Mainz erreicht zunehmend weiter entfernte Wohnorte.

Von den 77.351 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 51,8 % in Mainz. Die Zahl hat seit dem letzten Jahr um 708 zugenommen. Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm mit 1.436 auf 40.142 stärker zu. Die Hauptzielorte waren auch 2015 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor Rüsselsheim, Ginsheim-Gustavsburg und Ingelheim.

Im langjährigen Vergleich haben sowohl Ein- wie Auspendler kräftig um rd. 15.000 zugenommen. Z.B. pendelten im Jahr 1996 rd. 55.000 Beschäftigte nach Mainz ein (2015: 69.335) und rd. 22.000 (2015: 37.251) aus.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler) 2015

Wohnorte	2014	2015	+/-	Anteil 2014	Anteil 2015
Beschäftigte Insgesamt ¹	106.652	109.477	2.825	100,00%	100,00%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	39.521 ³	40.142	621	37,1%	36,7%
außerhalb von Mainz ²	67.131	69.335	2.204	62,9%	63,3%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.009	22.195	186	20,6%	20,3%
Landkreis Alzey-Worms	7.186	7.215	29	6,7%	6,6%
Landkreis Bad Kreuznach	3.299	3.370	71	3,1%	3,1%
Donnersbergkreis	628	648	20	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	39.070	39.631	561	36,6%	36,2%
Stadt Wiesbaden	8.040	8.392	352	7,5%	7,7%
Landkreis Gross-Gerau	3.878	4.097	219	3,6%	3,7%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.468	2.449	-19	2,3%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.604	1.652	48	1,5%	1,5%
Stadt Frankfurt am Main	1.466	1.572	106	1,4%	1,4%
Landkreis Offenbach	542	605	63	0,5%	0,6%
Stadt Darmstadt	429	485	56	0,4%	0,4%
Land Hessen	21.322	22.340	1018	20,0%	20,4%

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler) 2015

Arbeitsorte	2014	2015	+/-	Anteil 2014	Anteil 2015
Beschäftigte Insgesamt ¹	75.207	77.351	2.144	100,00%	100,00%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	39.392 ³	40.142 ³	708	52,4%	51,8%
außerhalb von Mainz ²	35.815	37.251	1.436	47,6%	48,2%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	4.338	4.431	93	5,8%	5,7%
Landkreis Alzey-Worms	935	907	-28	1,2%	1,2%
Landkreis Bad Kreuznach	634	669	35	0,8%	0,9%
Donnersbergkreis	134	142	8	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	7.294	7.460	166	9,7%	9,6%
Stadt Wiesbaden	7.889	8.186	297	10,5%	10,6%
Stadt Frankfurt am Main	3.451	3.609	158	4,6%	4,7%
Landkreis Gross-Gerau	788	799	11	1,0%	1,0%
Main-Taunus-Kreis	1.458	1.520	62	1,9%	2,0%
Rheingau-Taunus-Kreis	7.583	7.888	305	10,1%	10,2%
Stadt Darmstadt	573	599	26	0,8%	0,8%
Landkreis Offenbach	881	895	14	1,2%	1,2%
Land Hessen	24.201	25.134	933	32,2%	32,5%

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

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

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

³ Diskrepanz zwischen diesem Wert in beiden Tabellen/Statistiken statistisch nicht erklärbar und könnte revisionsbedingt sein.

Beamte

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

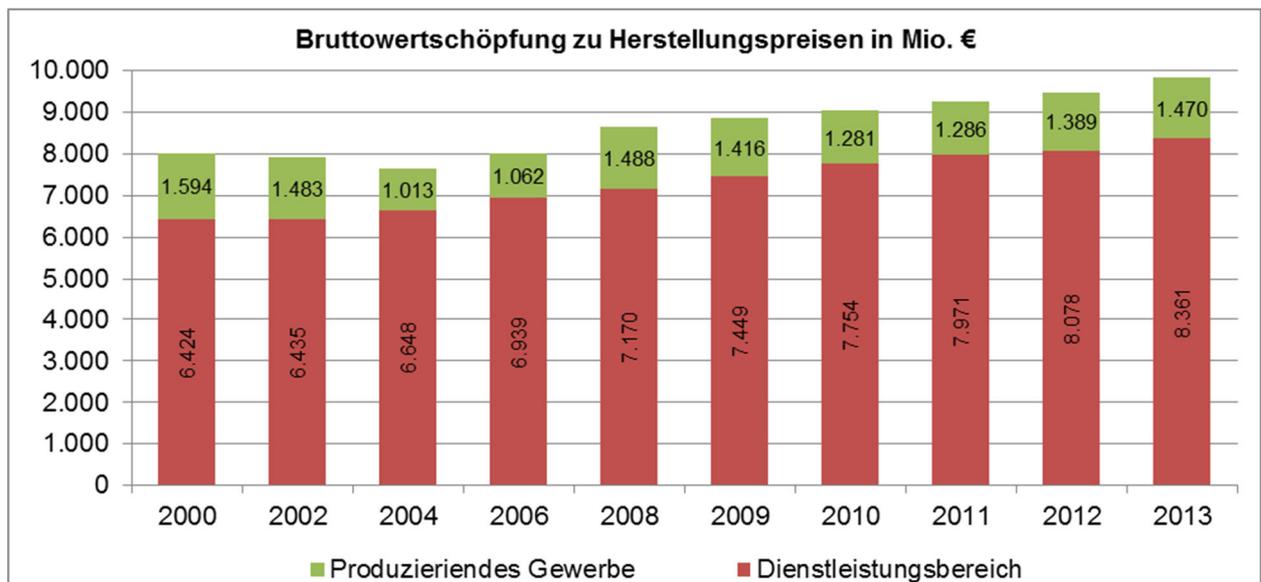
Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2015 waren durchschnittlich 7.232 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,5 % (Rheinland-Pfalz: 5,2 %).

Es waren durchschnittlich 209 Personen mehr arbeitslos gemeldet als im Vorjahr. Von Januar bis April und im August bewegten sich die Arbeitslosenzahlen über dem Jahresdurchschnitt (zwischen 7.296 und 7.511). Mit 7.511 arbeitslos gemeldeten Personen markierte der Februar den Höchststand und der November mit 6.988 Personen den Tiefstand. Im vierten Quartal sanken die Arbeitslosenzahlen unter den Durchschnitt, was auf einen milden Winter 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 2013 fort. Gegenüber 2012 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt jeweils um 3,8 % gewachsen. Besonders das Produzierende Gewerbe, das aber nur noch 14,9 % der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, hatte mit +5,8 % einen Wachstumsgewinn, während die Dienstleistungen mit einem Plus von nur 3,5 % im Durchschnitt blieben. Der langfristige Trend des Dienstleistungswachstums ist damit jedoch nicht aufgehoben. Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen erreichte 71.993 €, es ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % gestiegen und erreichte damit einen den Landesdurchschnitt um 14,4 % übersteigenden Wert. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen erreichte den Rekordwert von 152.169.

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2013 (nach Revision 2014)

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR							
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	öffentliche und private Dienstleister
2000	8.029	11	1.594	6.424	2.570	1.748	2.106
2002	7.930	12	1.483	6.435	2.488	1.856	2.091
2004	7.674	12	1.013	6.648	2.445	2.054	2.149
2006	8.014	13	1.062	6.939	2.672	2.033	2.234
2008	8.674	16	1.488	7.170	2.658	2.139	2.373
2009	8.878	14	1.416	7.449	2.748	2.219	2.482
2010	9.047	11	1.281	7.754	2.698	2.502	2.554
2011	9.272	14	1.286	7.971	2.715	2.549	2.707
2012	9.483	16	1.389	8.078	2.749	2.540	2.789
2013	9.848	17	1.470	8.361	2.769	2.683	2.909

Quelle: Statistisches Landesamt 2016, Bad Ems

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2000 bis 2013

	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	8.902	100	9,4	64.606	100	123,8	137.788
2002	8.768	98,5	9,3	63.216	97,8	120,9	138.696
2004	8.469	95,1	8,8	62.633	96,9	117,7	135.219
2006	8.860	99,5	8,8	63.686	98,6	115,6	139.118
2007	9.454	106,2	9,0	66.995	103,7	117,7	141.115
2008	9.644	108,3	8,8	67.298	104,2	115,5	143.297
2009	9.898	111,2	8,9	68.040	105,3	116,5	145.475
2010	10.058	113,0	9,3	68.379	105,8	120,1	147.086
2011	10.324	116,0	9,0	69.115	107,0	115,3	149.369
2012	10.556	118,6	8,8	69.928	108,2	112,7	150.959
2013	10.955	123,1	8,9	71.993	111,4	114,4	152.169

Quelle: Statistisches Landesamt 2016, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2013 wurden in Mainz 5.476 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 26.954 €. Dieser Wert lag um 4,3 % 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 (33.262 €) und Alzey-Worms (27.314 €), 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 11,6 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz.

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2013 20.606 € je Einwohner und lag damit knapp im Landesdurchschnitt (21.352 €). Landesweit nahm Mainz den 24. Platz ein.

Die einkommensstärksten Gebiete sind der Landkreis Mainz-Bingen (25.687 €), die kreisfreie Stadt Neustadt a.d.W. (23.929 €), die Landkreise Bad Dürkheim (23.791 €), Rhein-Pfalz (23.740 €) und neu aufgerückt Bernkastel-Wittlich (23.518 €).

In den Städten und Kreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen, spielt auch die Attraktivität als Ruhestandswohnsitz eine Rolle und umgekehrt. Das unterdurchschnittliche Wachstum des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2005 auf 2013 (+15,5 %) und der damit verbundene Mittelfeldplatz ist weniger der realen finanziellen Entwicklung als der statistischen Einwohnerzunahme durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer geschuldet, durch die viele Studierende veranlasst wurden, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden. Inzwischen wird diese statistische Erklärung jedoch mehr und mehr durch die reale Einwohnerentwicklung überlagert. Die Schwarmstadt Mainz ist bei Studierenden und jungen Erwerbstätigen sowie Zuwanderern aus Süd- und Süd-Ost-Europa beliebt, die ein eher geringeres Einkommen mitbringen.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	2000=100 %	je Einwohner	2000=100
2000	22.285	100,0%	17.325	100,0%
2005	23.332	104,7%	18.916	109,2%
2008	24.920	111,8%	19.228	111,0%
2009	25.277	113,4%	19.822	114,4%
2010	25.469	114,3%	19.969	115,3%
2011	26.199	117,6%	20.312	117,2%
2012	26.480	118,8%	20.307	117,2%
2013	26.954	121,0%	20.606	118,9%

Quelle: Stat. Landesamt 2016, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Baugewerbe

Im Juni 2015 gab es in Mainz 97 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 999 Beschäftigten. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies 5 Betriebe weniger, jedoch mit mehr Beschäftigten (+44).

Wohnungsbau

Zum 31.12.2014 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 113.651 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2013 entspricht dies einer Zunahme von knapp 1.200 Wohnungen (+ 10,6 %). Diese hohe Zunahme ist allerdings auch auf ein in diesen Zahlen enthaltenes neues Studierendenwohnheim (s.u.) zurück zu führen. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 209.402 Personen (2014) belegten durchschnittlich 1,84 Personen eine Wohnung. Jedem Mainzer stand durchschnittlich eine Wohnfläche von 42,6 qm zur Verfügung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen ging im Jahr 2015 auf 650 (-30,6 %) Wohnungen (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) zurück.

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

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2013, 2014 und 2015

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Wohnungen Insgesamt	1.583	937	650	1.257	982	n.V.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	83	76	75	203	125	n.V.
Wohnfläche in qm	81.635	76.649	64.102	81.762	94.330	n.V.

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

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

Nicht-Wohnungsbau

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

Die 2015 zum Bau genehmigte Fläche liegt um mehr als 12.000 qm über dem Vorjahreswert. Hierbei spielte das Flächenplus bei der Genehmigung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Handels- und Lagergebäuden eine maßgebliche Rolle.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2013 bis 2015

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
Insgesamt	46.136	69.830	82.558	35.703	57.167	n.V.
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	21.926	1.677	26.926	1.525	29.793	n.V.
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	982	4.562	2.679	0	0	n.V.
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	16.473	34.300	49.360	29.157	18.309	n.V.
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	704	16.211	631	1.934	938	
- Handels- und Lagergebäude	5.022	13.502	33.518	4.154	6.052	
- Hotels und Gaststätten	320	0	1.515	1.238	320	
- Anstaltsgebäude	40	0	5.974	702	4.685	
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	5.742	4.587	7.722	21.129	6.314	
Sonstige Nichtwohngebäude	6.755	29.291	3.575	5.021	9.065	n.V.

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches Landesamt Bad Ems, 2016

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz stiegen im Jahr 2014 von 1.207 € (2012) auf 1.358 € je Einwohner; das entspricht einer Zunahme von 12,5 %. Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit den vierten Rang nach Ludwigshafen, Koblenz und Speyer. Der Landkreis-Mainz-Bingen liegt mit seinen Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 1.572 € noch vor Ludwigshafen (1.558 €) auf dem ersten Platz bezogen auf alle kreisfreien Städte und Landkreise..

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Kreisfreie Städte und Landkreise 2015, 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.

2015 gab es in Mainz 48 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (+1 im Vergleich zu 2014). In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren wieder etwas mehr Beschäftigte angestellt, insgesamt 7.399, also 179 mehr als im Vorjahr.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Betriebe	58	54	55	51	47	48
Beschäftigte	7.310	7.297	7.499	7.308	7.220	7.399
Bruttogehaltssumme in 1000	383.199	386.487	407.748	385.364	387.600	399.016
Auslandsumsatz in 1000 €	681.905	795.093	790.552	708.948	711.119	740.763
Umsatz in 1000 €	2.007.889	2.340.095	2.322.596	1.674.023	1.661.117	1.702.101

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2016 Bad Ems

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2015 mit 23.473 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 7,4 % (Kaufkraftkennziffer 107,4) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und 8,7 % über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (21.604 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2015

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 39.358 Studierenden auch andere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen, wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2015/2016 32.928 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren gesunken. An der Hochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.168. Weitere 1.262 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Mai 2016

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 14 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

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	Kern, Felix	Römer, Frank
Deisen, Dirk	Kiefer, Josef	Schornsheim, Heiner
Ehrenberg, Birger	Knoll, Wilfried	Strokowsky, Peter
Enders, Willi	Neuroth, Elmar	Weihgold, Jürgen
Feldmann, Susanne	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 (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

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
117	63	92	74	69	78	214	140	40	32	42	40	37	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 2015 in Mainz".

Ein enger Personenkreis, bei denen die sachgerechte Verwendung der Informationen und die Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet erscheinen, können grundstücksbezogene Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. In „anonymisierter Form“ steht sie allen Interessenten zur Verfügung. Nachfolgend die Anzahl der Anträge der letzten Jahre.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
41	30	53	93	73	88	84	110	125	117	117	186	165	162

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 2015 sind insgesamt die Daten von rund **75.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	163	142	119	82	73	53	44	78	75	59
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	13	14	3	-	3	-	-	-	-	1
Grundstücksmarktbericht	220	197	221	62	22	28	22	26	33	24
Übersicht Gewerbemieten 2003**	50	29	24	20	-	-	-	-	-	-

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

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

Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

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

Anzahl der Anträge:

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
72	68	50	41	33	42	30	31	24	29	28	23	41	33

Der Gutachterausschuss im Internet

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

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

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

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

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2015 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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
WTE - Erstverk.	213	219	179	138	197	274	252	371	322	485	428
WTE - Weiterverk.	1.054	857	985	1.030	1.060	1.306	1.300	1.306	1.180	1.041	920
BE - Wohnen	584	522	552	602	561	655	614	664	583	554	454
BE - Gewerbe	30	74	49	55	31	55	44	56	49	51	35
UN - Wohnen	124	88	104	103	85	143	148	79	50	70	52
UN - Gewerbe	15	7	24	14	17	20	14	15	24	27	18
LA	36	50	41	52	64	45	45	79	44	52	69
SO	39	53	35	39	66	26	54	83	80	147	107
nicht auswertbar	80	92	90	84	203	57	72	29	41	37	52
zusammen	2.175	1.962	2.059	2.117	2.487	2.581	2.543	2.684	2.373	2.464	2.135

Flächenumsatz (ha)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	43	30	25	28	23	27	25	29	26	25	20
BE - Gewerbe	15	25	24	41	38	29	21	42	26	10	11
UN - Wohnen	6	7	7	7	11	12	10	7	8	10	8
UN - Gewerbe	14	3	6	4	4	7	17	5	16	10	3
LA	17	35	12	26	36	21	17	37	14	38	27
SO	9	6	8	8	14	2	8	6	13	6	22
zusammen	104	106	80	115	125	98	98	126	103	99	92

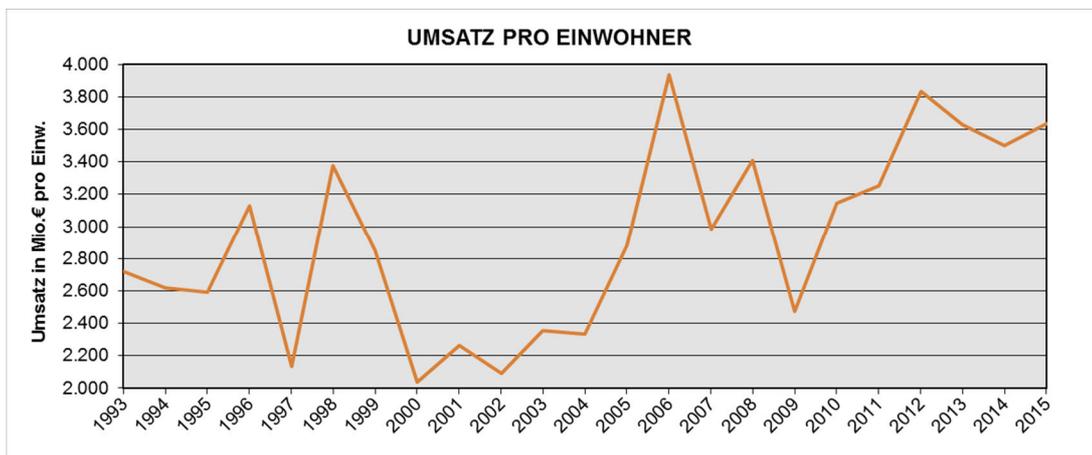
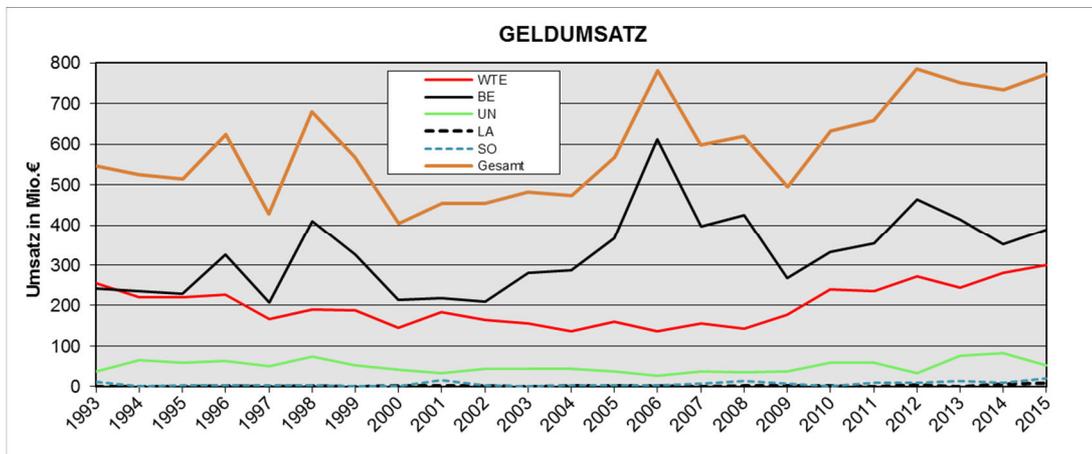
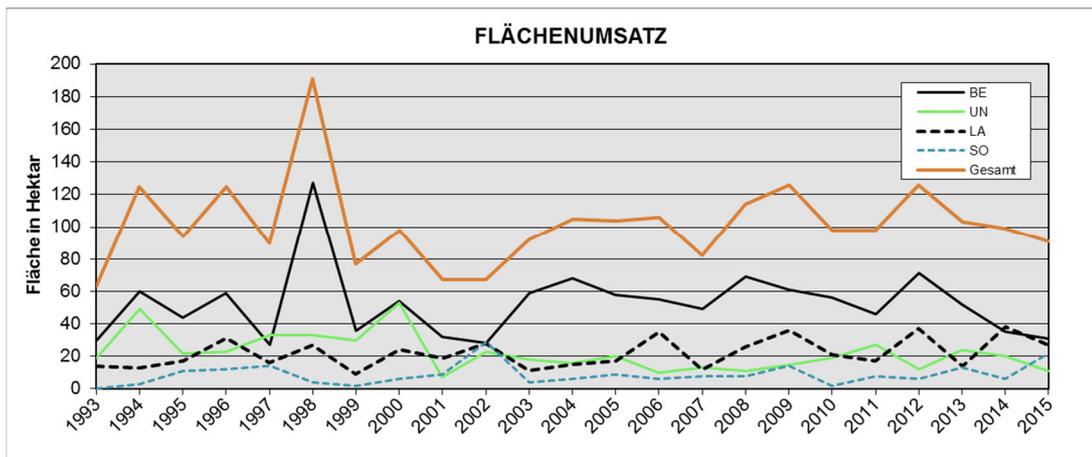
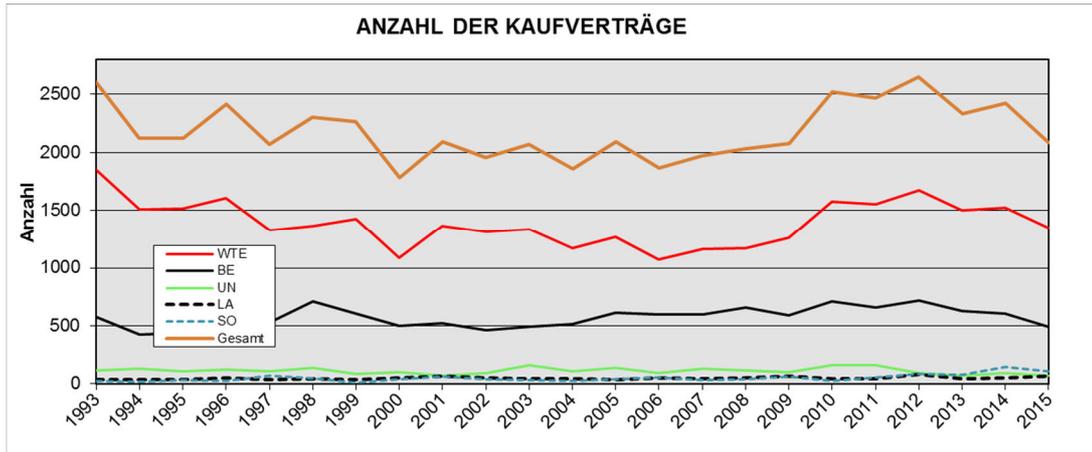
Geldumsatz (Mio.€)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
WTE - Erstverk.	41	45	35	28	51	84	75	118	93	131	167
WTE - Weiterverk.	119	92	121	116	127	156	160	154	152	150	135
BE - Wohnen	206	290	233	225	188	221	235	288	267	265	295
BE - Gewerbe	161	322	163	200	79	111	119	176	146	87	93
UN - Wohnen	22	22	24	28	30	47	35	23	52	61	41
UN - Gewerbe	15	5	14	8	8	11	24	11	25	21	13
LA	1,0	1,6	0,6	2,2	2,7	2,0	0,9	5,0	0,8	7,3	8,3
SO	2,4	3,6	7,3	13,3	8,2	0,8	10,2	10,4	14,2	10,4	19,8
zusammen	568	781	598	679	494	633	660	786	750	733	771

Umsatz / Einw.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner [Tsd.]	197	199	200	199	200	201	203	205	207	209	212
[€ / Einw.]	2.883	3.936	2.986	3.408	2.472	3.144	3.253	3.835	3.629	3.500	3.632

Zwangsversteigerungen (ZV)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
WTE	53	57	48	34	38	63	28	16	20	14
BE	9	7	9	12	12	8	11	11	3	4
UN	2	-	1	1	2	1	-	-	1	-
LA	1	-	2	-	-	1	2	-	-	-
zusammen	65	64	60	47	52	73	41	27	24	18

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
WTE	2,6	4,5	3,1	2,0	3,0	4,0	1,9	1,6	3,2	0,5
BE	5,2	5,0	6,6	4,2	4,0	2,7	11,7	4,4	0,8	1,9
UN	0,4	-	0,02	0,04	0,6	0,1	-	-	0,3	-
LA	0,1	-	0,05	-	-	0,0	0,3	-	-	-
zusammen	8,3	9,5	9,7	6,2	7,6	6,8	13,9	6,0	4,3	2,4

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick



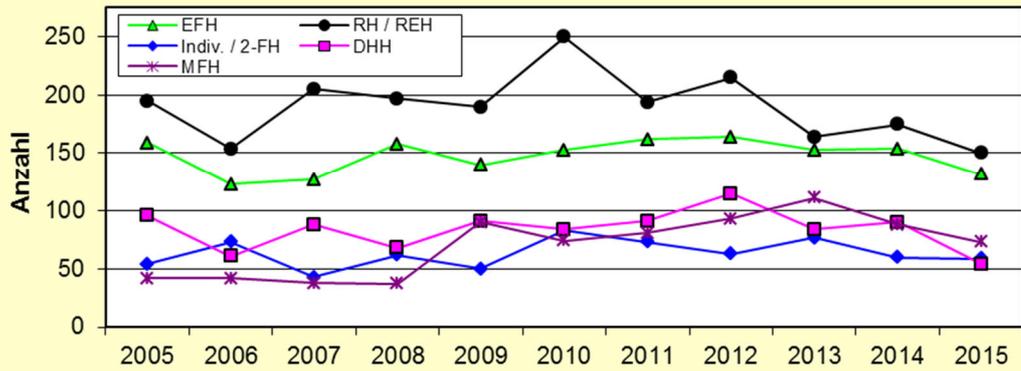
Wohnungsmarkt 2015 nach Preissegmenten

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.

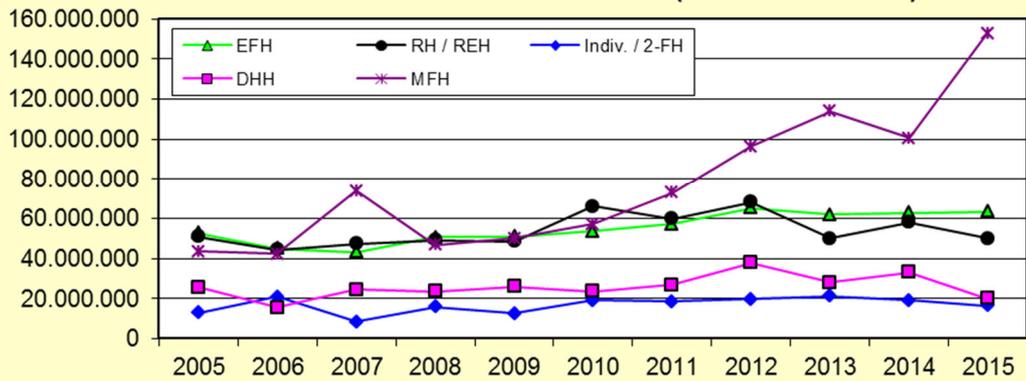
Ausgewiesen werden Kaufpreisspannen nach einer Kappung der Anzahl der Kauffälle von jeweils 20 Prozent im Bereich der Tiefst- und Höchstpreise.

	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Transaktionen	2.225	1.989	1862	1.703
EFH (freistehend)	164	153	154	132
Reihen- u. Reihenendhäuser	215	164	175	150
individuelle Bauweise u. 2-FH	63	77	60	59
Doppelhaushälften	115	84	90	54
Mehrfamilienhäuser	93	111	88	73
Eigentumswohnungen	1.575	1.400	1295	1.235
davon Erstverkauf (Neubau)	371	322	350	402
davon Erstverkauf (Umwandlung)	315	184	128	54
davon Weiterverkauf	889	894	817	779
Umsatz aus Transaktionen	557.164.826 €	519.658.953 €	530.698.041 €	591.961.571 €
EFH (freistehend)	65.288.505 €	62.014.929 €	62.896.483 €	62.681.981 €
Preisspanne (20%-Kappung)	259.000 - 580.000	260.000 - 550.000	230.000 - 600.000	290.000 - 630.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	68.292.177 €	50.090.827 €	57.994.669 €	50.185.022 €
Preisspanne (20%-Kappung)	269.000 - 410.000	245.000 - 360.000	260.000 - 375.000	280.000 - 419.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	19.771.000 €	21.349.563 €	18.991.957 €	16.315.149 €
Preisspanne (20%-Kappung)	170.000 - 470.000	135.000 - 400.000	207.000 - 435.000	85.000 - 455.000
Doppelhaushälften	37.945.827 €	27.944.418 €	33.087.049 €	20.039.134 €
Preisspanne (20%-Kappung)	280.000 - 482.000	238.000 - 469.000	260.000 - 493.000	265.000 - 470.000
Mehrfamilienhäuser	96.276.850 €	113.890.527 €	100.658.860 €	152.750.407 €
Preisspanne (20%-Kappung)	280.000 - 1.150.000	308.000 - 950.000	365.000 - 1.050.000	350.000 - 1.345.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	269.590.467 €	244.368.690 €	257.069.023 €	289.989.878 €
Preisspanne (20%-Kappung)	74.000 - 247.000	78.000 - 247.000	89.000 - 301.000	90.000 - 335.000
davon Erstverkauf (Neubau)	118.019.098 €	93.436.420 €	114.394.906 €	162.304.400 €
Preisspanne (20%-Kappung)	200.000 - 405.000	198.000 - 363.000	219.000 - 413.000	235.000 - 498.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	43.357.580 €	30.427.712 €	24.264.631 €	8.954.712 €
Preisspanne (20%-Kappung)	87.000 - 180.000	98.000 - 224.000	107.000 - 289.000	103.000 - 195.000
davon Weiterverkauf	108.213.790 €	120.504.558 €	118.409.486 €	118.730.766 €
Preisspanne (20%-Kappung)	55.000 - 165.000	60.000 - 183.000	68.000 - 200.000	70.000 - 206.000

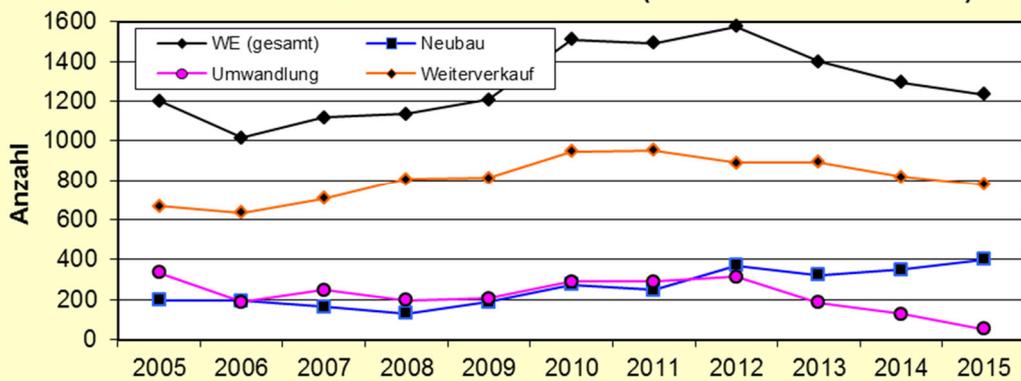
KAUFFÄLLE IN TEILSEGMENTEN (WOHNGBÄUDE)



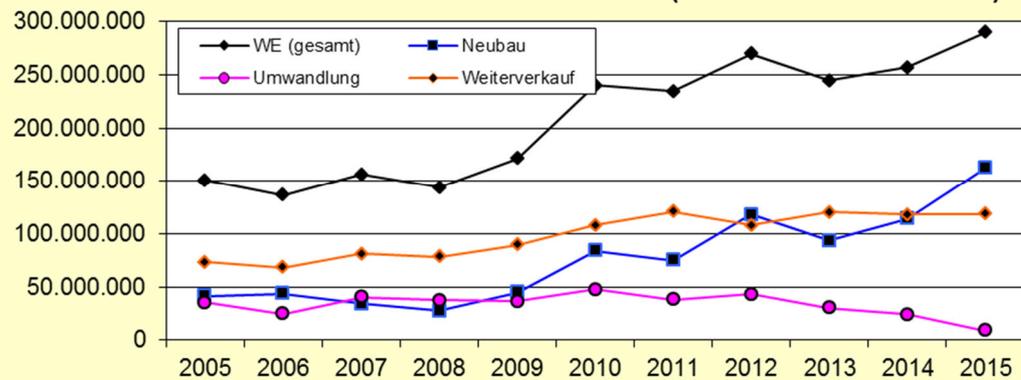
TRANSAKTIONSUMSATZ IN EURO (WOHNGBÄUDE)



KAUFFÄLLE IN TEILSEGMENTEN (WOHNUNGSEIGENTUM)



TRANSAKTIONSUMSATZ IN EURO (WOHNUNGSEIGENTUM)



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

Stichtag: 01.01.2016 Bodenrichtwerte in Euro/m²

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.

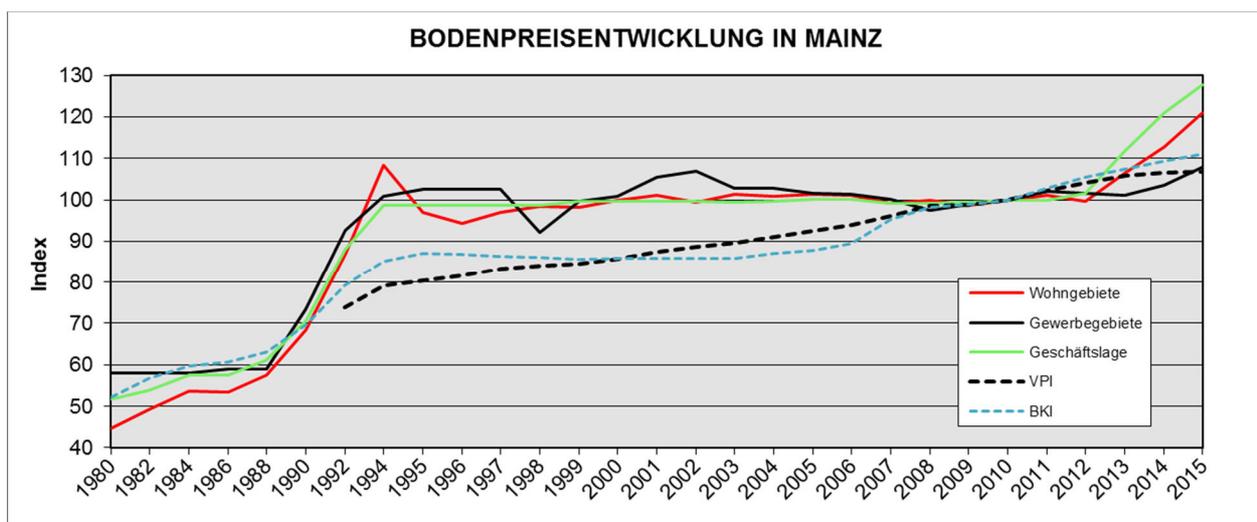
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich 1.812 Kaufverträge aus den Jahren 2014 bis 2015 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) 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



Bodenpreise für Gartenland

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland). Insgesamt 60 Kauffälle aus den Jahren 2007-2015 wurden ausgewertet. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (36 Kauffälle) bei durchschnittlich 32% des Bodenrichtwertes.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (38) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (22) einen Mittelwert von durchschnittlich 26% 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 Untersuchung umfasste 82 Kauffälle aus den Jahren 2007-2015. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (50 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 $<100 \text{ m}^2$ (27) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (17) einen Mittelwert von durchschnittlich 68% des Bodenrichtwertes. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (25) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (15) einen Mittelwert von durchschnittlich 64% des Bodenrichtwertes.

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

Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ)

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

Die Umrechnungskoeffizienten nach der aktuellen Vergleichswertrichtlinie (Anlage 1) sind nur bis zu einem Bodenrichtwertniveau von 500 €/m² anwendbar. In der Erläuterung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „... über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ... eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ...“ ist.

Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Mainz liegen überwiegend bei mehr als 700 €/m². Insofern sind die Umrechnungskoeffizienten nach der Vergleichswertrichtlinie für Mainz nicht anwendbar. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die in der 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 allgemein Einigkeit darüber, dass bei Verkäufen von Bauland Flächenabweichungen des Bauplatzes gegenüber dem Richtwertnormgrundstück (Ri-We) 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 m² oder größer als 1000 m² wurden dabei ausgesondert.

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

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

Erkenntnisse:

Ein durchschnittlicher Bauplatz in Mainz ist rund 400 m² groß. Das betrifft rund ein Viertel der ausgewerteten Verträge und entspricht dem Mittelwert aller ausgewerteten Verträge.

Für einen Quadratmeter Bauland sind im Durchschnitt 425,- € zu zahlen, wobei die 2/3-Spanne von 340,- €/m² bis 500,- €/m² reicht. Die Extremwerte liegen bei 130,- €/m² bzw. bei 915,- €/m²

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

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

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

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

Die Ergebnisse werden hier noch einmal zu einer Tabelle zusammengefasst:

	Fläche < RiWe	Fläche = RiWe	Fläche > RiWe
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 lässt sich für Mainz nicht belegen. Die gängigen Markttheorien werden durch die realen Kaufpreise genauso oft bestätigt wie widerlegt. **Die pauschale Anwendung irgendwelcher Anpassungskoeffizienten kann für Mainz nicht empfohlen werden.** Wie so oft in der Wertermittlung, kommt es auf eine genaue Betrachtung des Einzelfalles an.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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 2013 bis 2015 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Insgesamt wurden 319 Kauffälle untersucht, 280 Kauffälle gingen in die Auswertung ein. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte mittels der Software „Sprengnetter–AKuK“ der Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH.

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

Abweichend dazu erfolgte

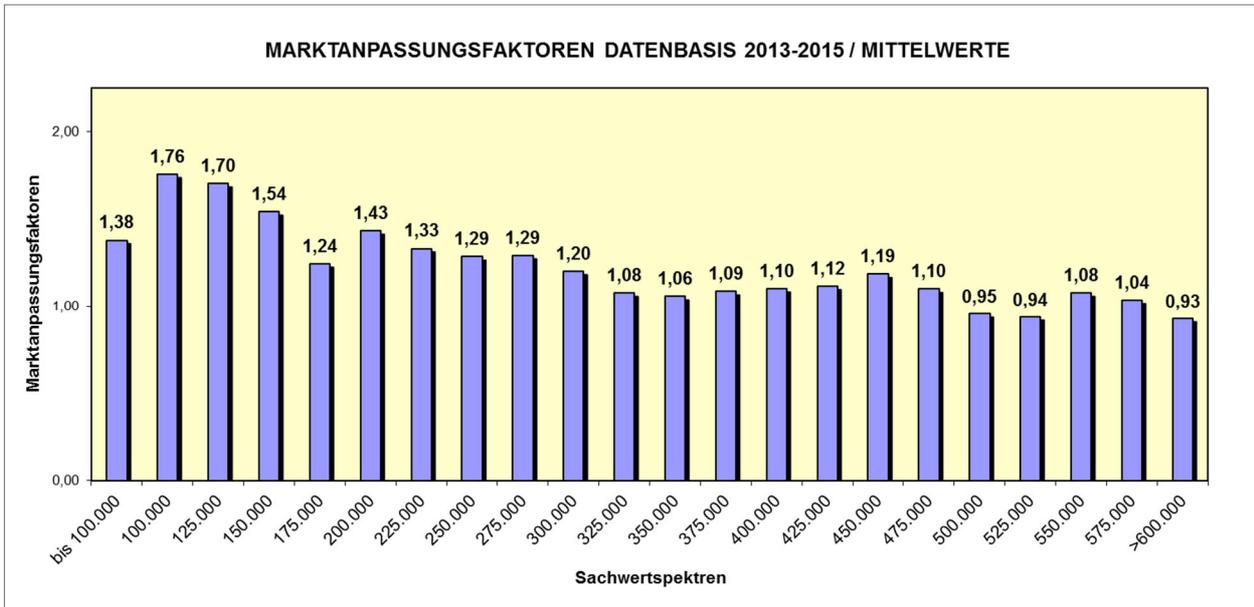
- der Ansatz Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren.
- Wertansatz für Außenanlagen nach Restnutzungsdauer, Ausstattungsstandard und Grundstücksgröße pauschal mit 5 – 15 % des vorläufigen Sachwertes.
- der Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung.
- die Ermittlung der Sachwertfaktoren gültig für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

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

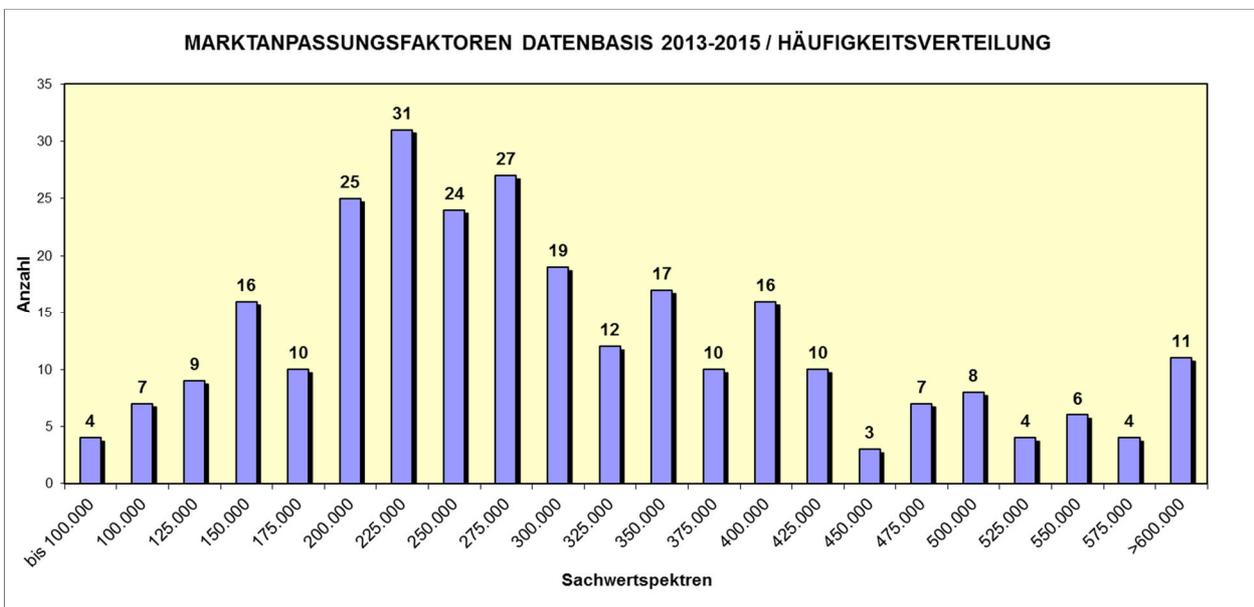
A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 280 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

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



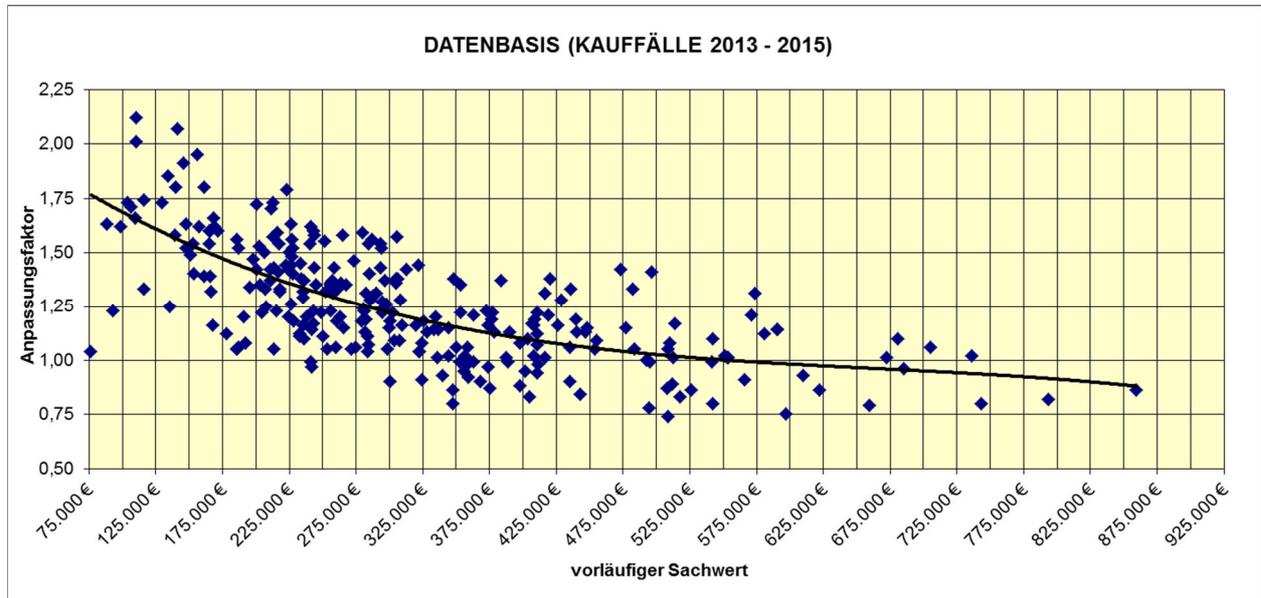
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



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

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2013-2015 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (3,032 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (6,0648 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (4,3505 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,0649$$



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

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2015					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
bis 100.000	1,77	225.000	1,36	375.000	1,13
100.000	1,69	250.000	1,31	400.000	1,10
125.000	1,61	275.000	1,26	425.000	1,08
150.000	1,54	300.000	1,22	450.000	1,06
175.000	1,47	325.000	1,19	475.000	1,04
200.000	1,41	350.000	1,16	500.000	1,03

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. 231.000 € (150.000 € x 1,54) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 500.000 € sind im Mittel „nur“ rund 515.000 € (500.000 € x 1,03) am Markt erzielbar.

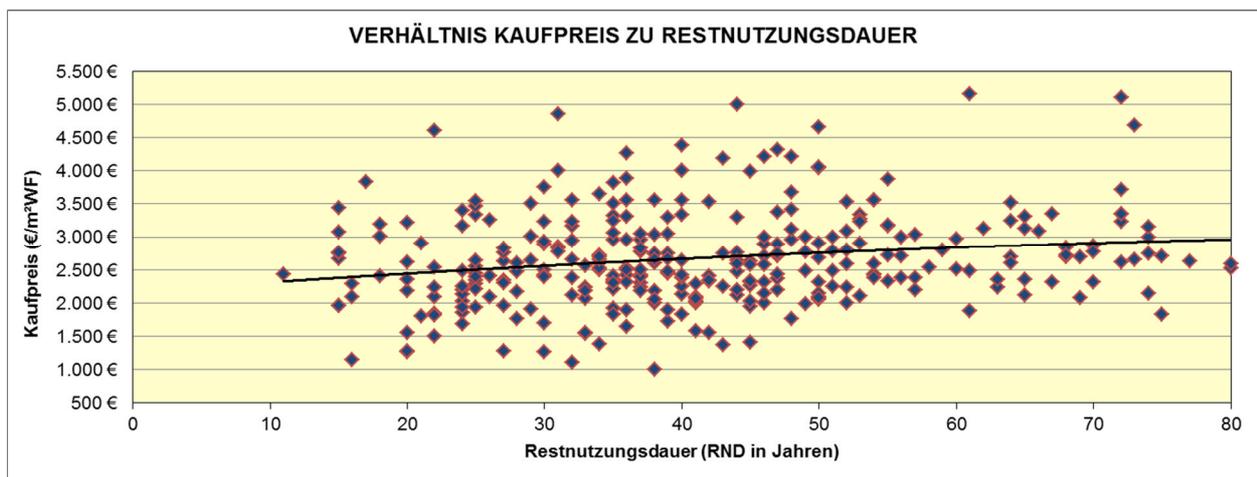
B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

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.

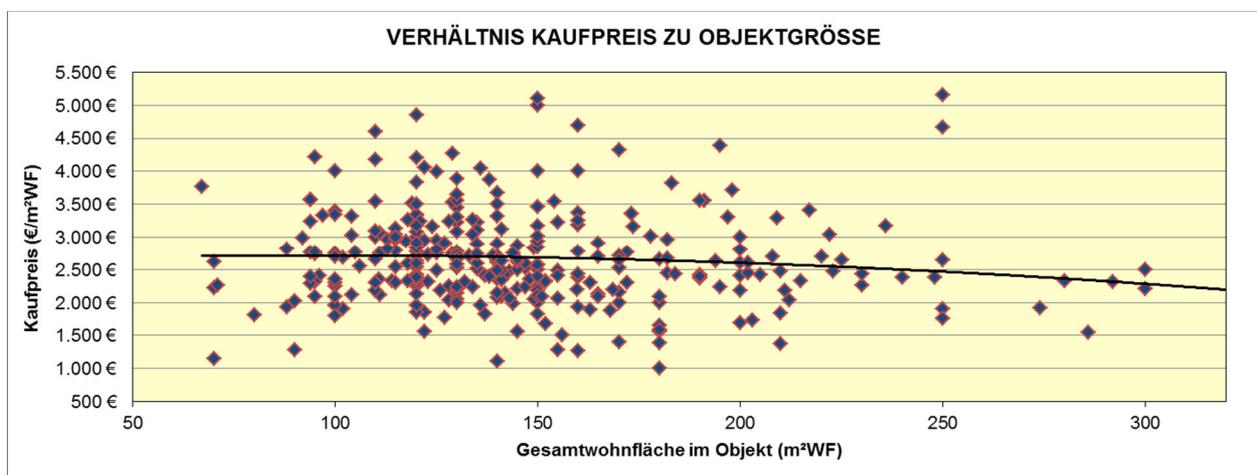
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile, wie z.B. Bretzenheim und Gonsenheim, Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere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

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

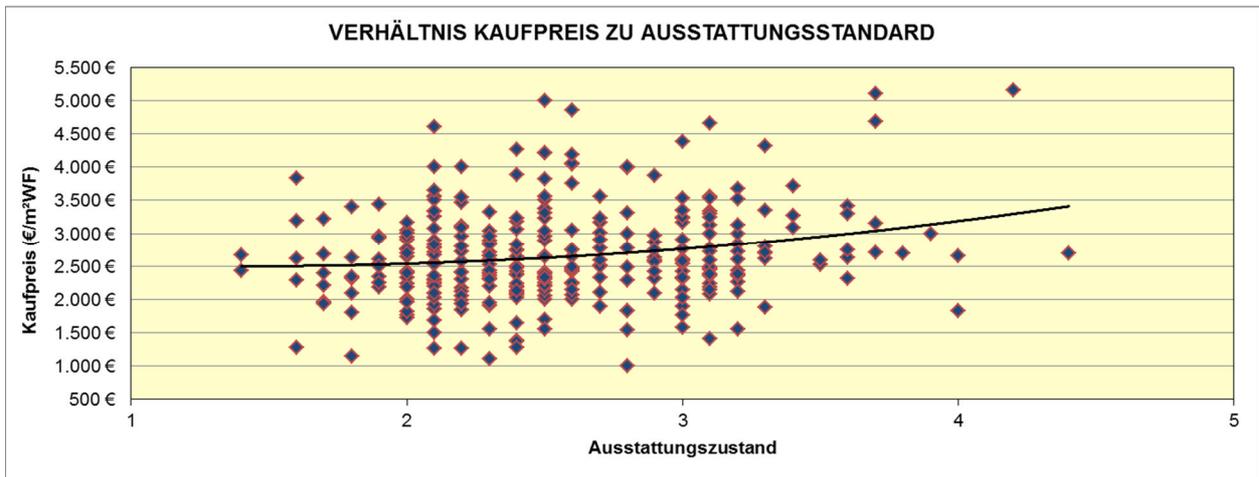
C) Einfluss von Restnutzungsdauer und Objektgröße auf die Kaufpreisbildung



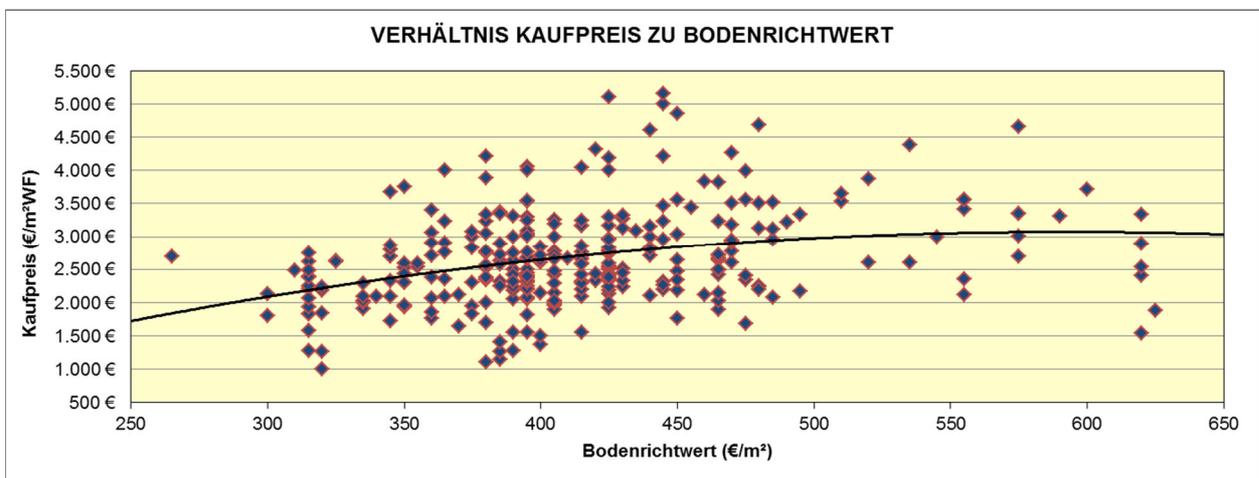
Aus der Darstellung lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



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



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

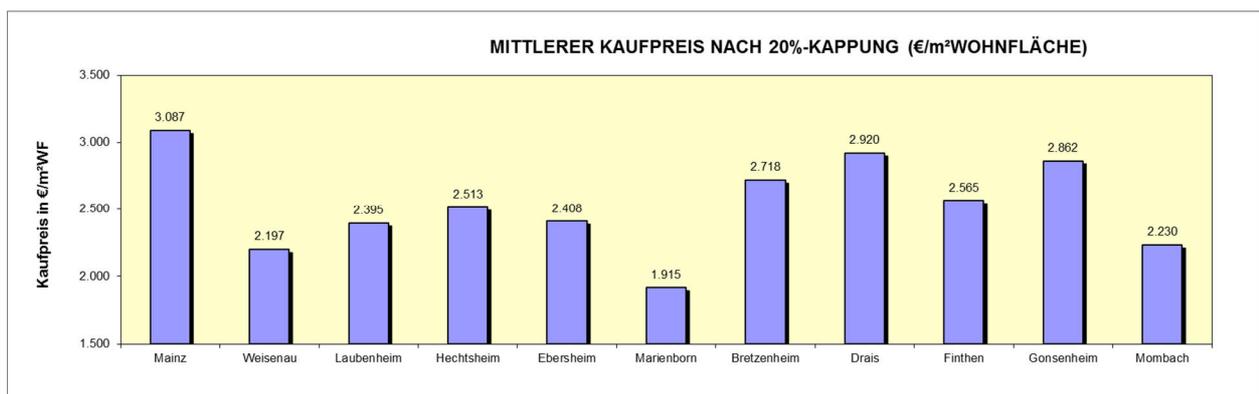
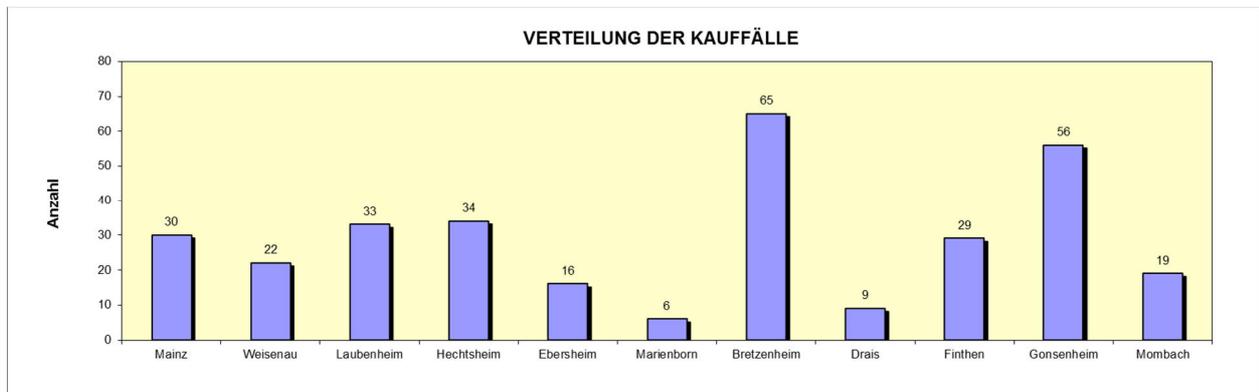


Zu einer Bodenrichtwertzone werden Grundstücke mit ähnlichen Merkmalen zusammengefasst. Demnach findet sich die Lagequalität eines Grundstücks i.d.R. auch in der Höhe des Bodenrichtwertes ausgedrückt. Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin. Die Masse der Kauffälle $>3.500 \text{ €/m}^2\text{WF}$ lag bei einem Bodenrichtwert $>400 \text{ €/m}^2$.

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Sie ist sich dessen bewusst, dass die Belastbarkeit der Analysen aufgrund der stellenweise geringen Anzahl von Kauffällen eingeschränkt ist.

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.665	3.106	2.269	2.445	2.570	2.338	2.002	2.761	2.849	2.601	2.967	2.246
Standardabweichung (Gesamtheit)	708	718	572	598	822	558	589	612	614	585	785	316
Anzahl (Gesamtheit)	319	30	22	33	34	16	6	65	9	29	56	19
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.593	3.087	2.197	2.395	2.513	2.408	1.915	2.718	2.920	2.565	2.862	2.230
Standardabweichung (20%-Kapp.)	282	384	242	239	207	258	329	300	228	155	363	166
Anzahl (20%-Kappung)	191	18	14	19	20	10	4	39	5	17	34	11
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	2.135	2.542	1.850	2.091	2.192	1.949	1.506	2.250	2.599	2.340	2.326	1.958
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.188	3.564	2.517	2.800	2.952	2.706	2.287	3.231	3.153	2.766	3.539	2.486



Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau

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

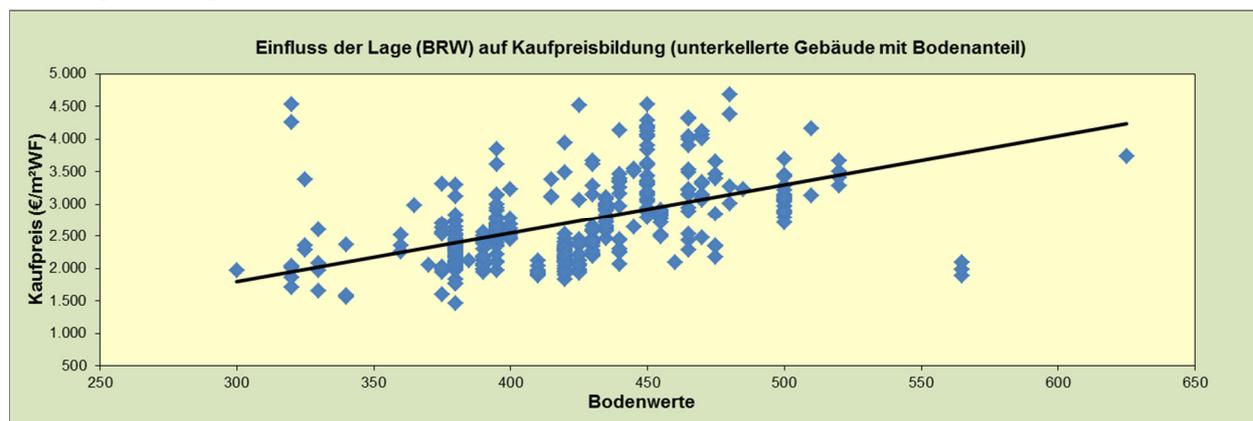
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

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

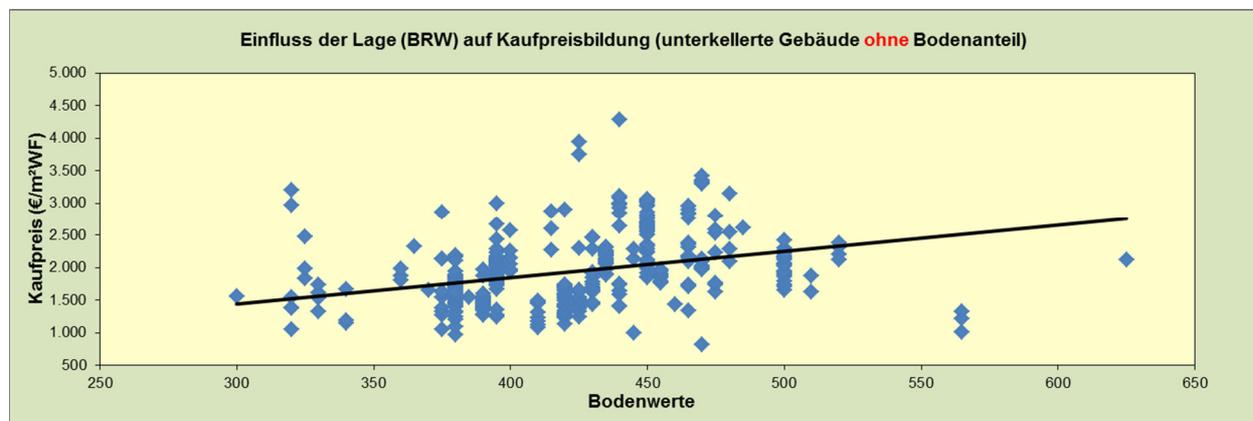
A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 467 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2015 gingen in die Auswertung ein.

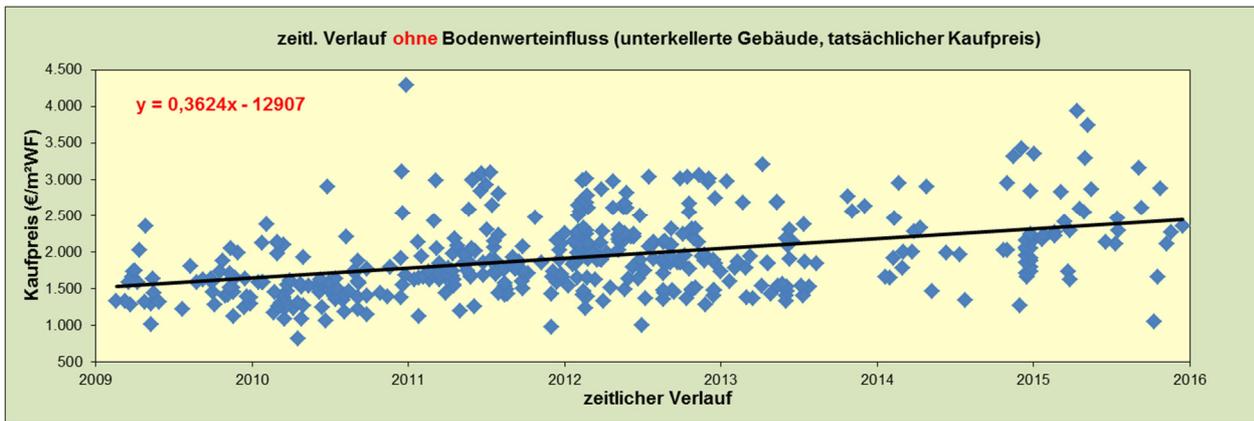
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert ein individueller Faktor bei der Kaufpreisfindung ist, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme war zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes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



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



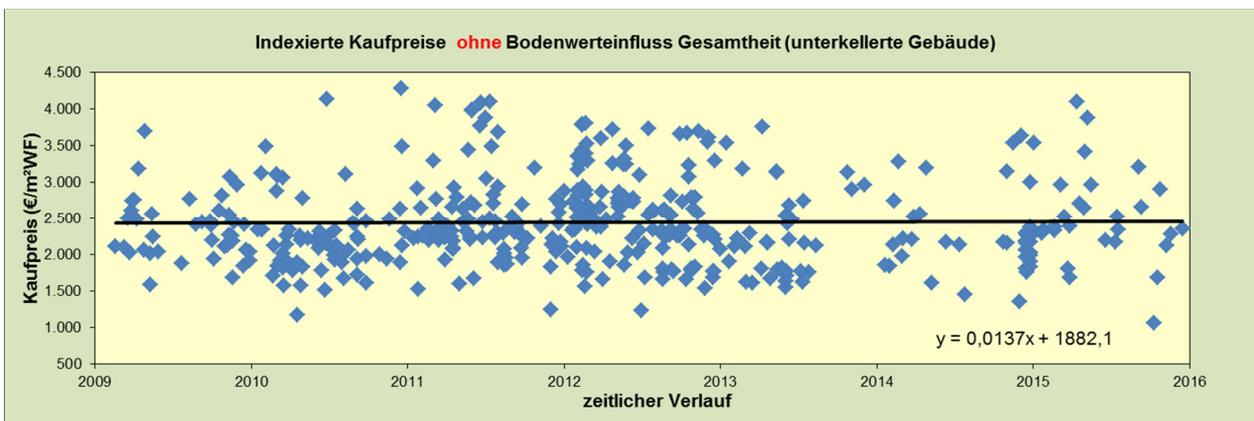
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) deutlich relativiert. Dennoch ist ablesbar, dass in bevorzugten Lagen / Stadtteilen höhere Kaufpreise für ansonsten vergleichbare Objekte erzielt werden – wir gehen an späterer Stelle (Punkt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



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

$$y = 0,3624 * x - 12907$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2016 = 42370). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2016 indiziert.



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

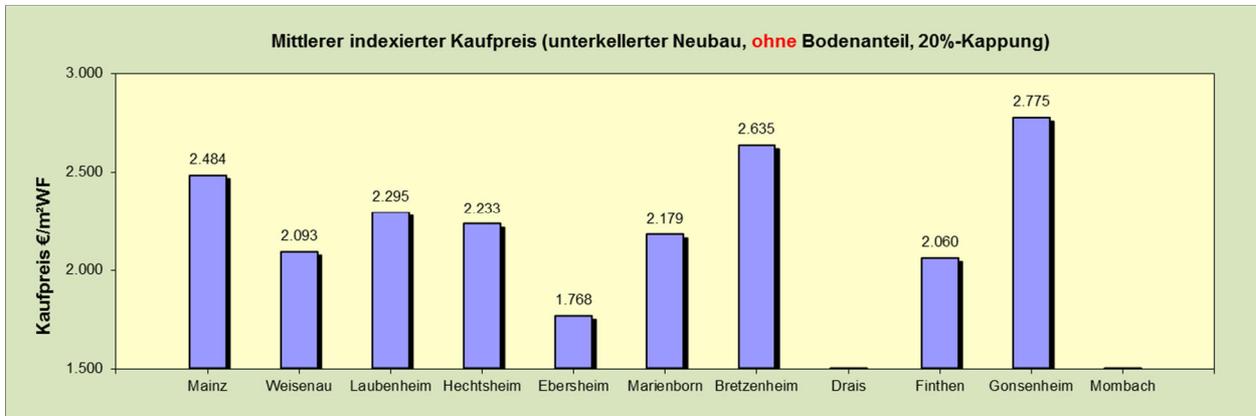
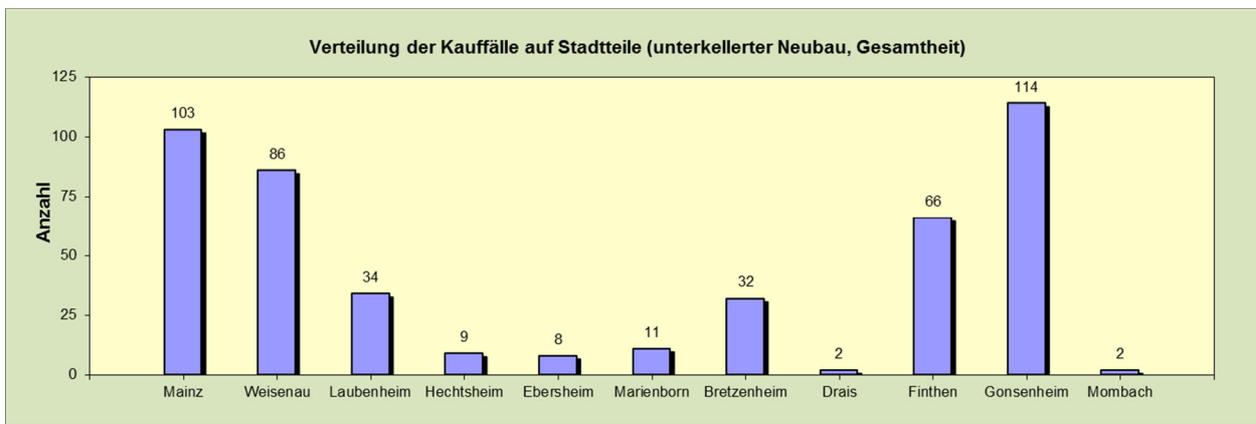
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2015)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.445	2.738	2.404	2.397
Standardabweichung (Gesamtheit)	589	846	618	449
Anzahl (Gesamtheit)	467	47	209	205
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.373	2.770	2.330	2.358
Standardabweichung (20%-Kapp.)	224	617	266	140
Anzahl (20%-Kappung)	281	29	125	123
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	1.972	1.819	1.897	2.086
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	2.799	3.609	2.797	2.659

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 €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indexierte Kaufpreise Gesamtheit 2009 - 2015)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	2.445	2.602	2.098	2.388	2.275	1.785	2.089	2.709	2.526	2.107	2.805	1.879
Standardabweichung (Gesamtheit)	589	554	361	470	578	206	533	525	415	381	629	63
Anzahl (Gesamtheit)	467	103	86	34	9	8	11	32	2	66	114	2
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	2.359	2.484	2.093	2.295	2.233	1.768	2.179	2.635	0	2.060	2.775	0
Standardabweichung (20%-Kapp.)	307	171	227	197	99	105	212	321		123	244	
Anzahl (20%-Kappung)	281	61	52	20	5	4	7	20		40	68	
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.039	2.249	1.768	2.110	2.125	1.674	1.836	3.416	0	1.856	2.369	0
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	2.617	2.865	2.420	2.741	2.346	1.897	2.387	2.210	0	2.247	3.245	0



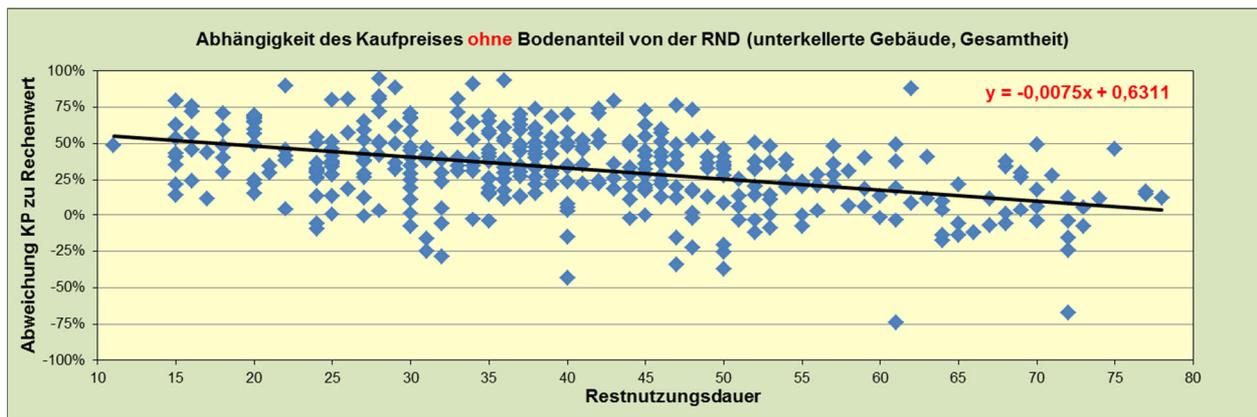
Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in bevorzugten Stadtteilen (Mainz, Bretzenheim, Gonsenheim) Kaufpreise über dem stadtweiten Durchschnitt gezahlt wurden.

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

Insgesamt gingen 380 Kauffälle gebrauchter Wohnhäuser aus den Jahren 2012 bis 2015 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angenommen.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells ist der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet worden. Mithilfe des zuvor abgeleiteten Index wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2016 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil: 2.448 €/m²WF) indiziert.

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

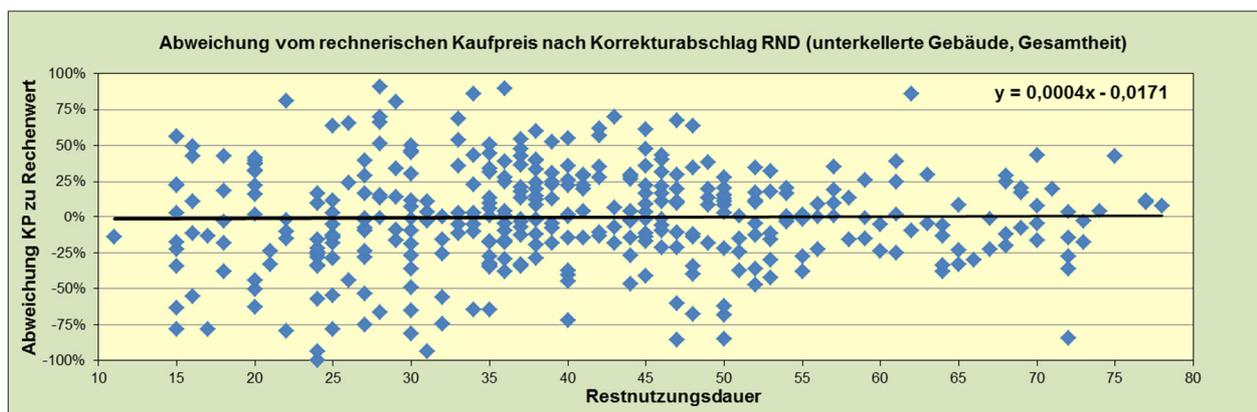


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0075 * x + 0,6311$$

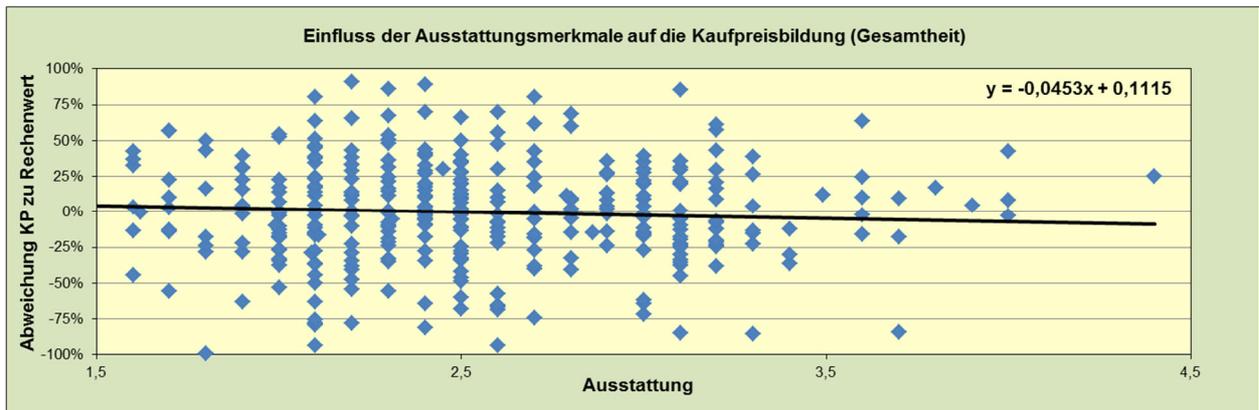
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

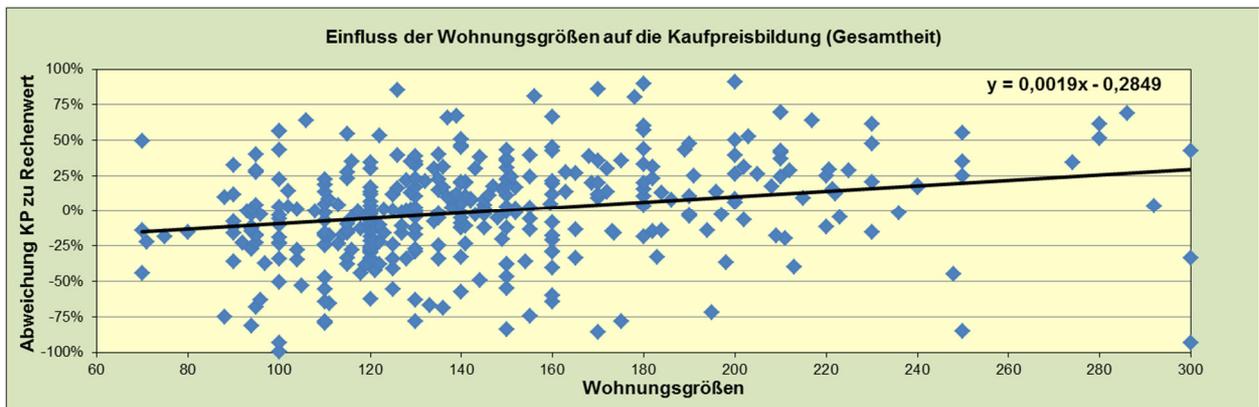


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

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 m²/Wohnfläche von der Objektgröße deutet sich an.

E) Darstellung der Ergebnisse

In die Ableitung gingen 380 Kauffälle ein. Nach Indexierung der Kauffälle auf den 01.01.2016 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 2.448 €/m²WF bestimmt – die Abweichung der in B) und C) ausgewiesenen Mittelwerte (2.445 €/m²WF) resultiert aus Rundungsungenauigkeiten.

Nach der Funktion $y = -0,0075 * x + 0,6311$ 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).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom indexierten bereinigtem Kaufpreis ohne Bodenwertanteil zu rechnerischem Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug -0,24% bei einer Standardabweichung von 37,71% und einem Median von 0,01%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (228) bei 0,55% und die Standardabweichung bei 15,12%.

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

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

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

Benötigte Parameter	
Ausgangswert für 01.01.2016:	2.448 €/m ² WF
Abschlag nach RND [Jahre]:	2.448 €/m ² WF x (0,0075 x RND - 0,6311)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\text{Schätzwert} = (2.448 \text{ €/m}^2\text{WF} + (2.448 \text{ €/m}^2\text{WF} \times (0,0075 \times \text{RND} - 0,6311)) \times \text{WF} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}))$$

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 1965 beträgt beispielsweise 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 (www.mainz.de/gaa, ->Link zu Bodenrichtwert) erfahren.

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

Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 746 Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 ein.

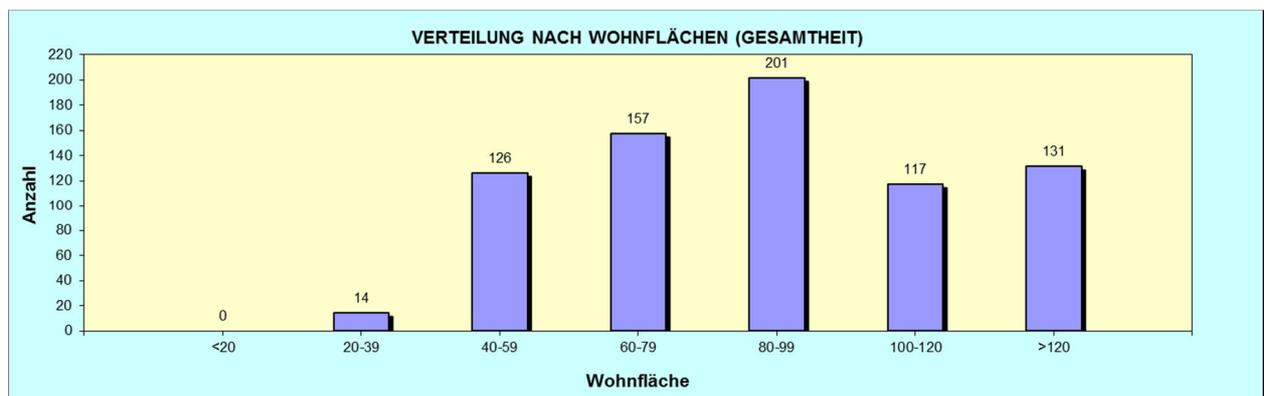
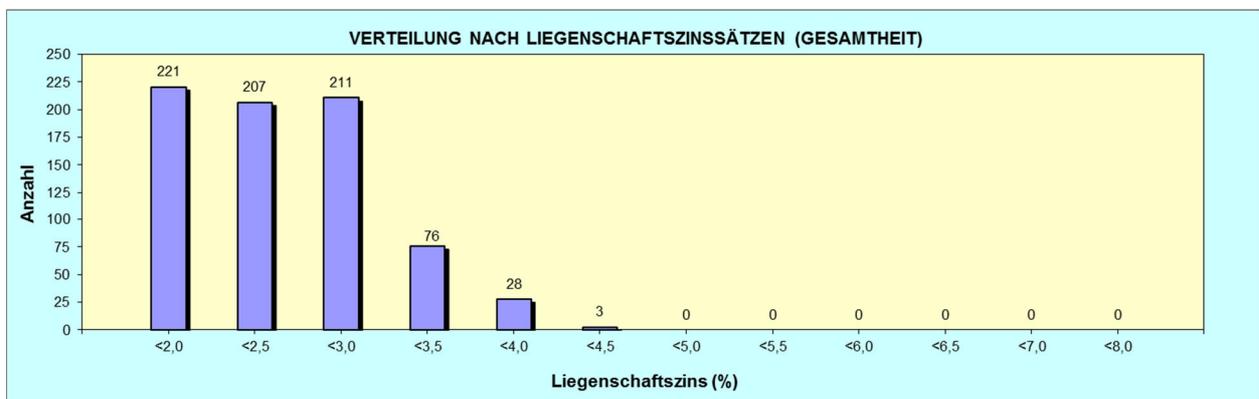
Modellbeschreibung

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

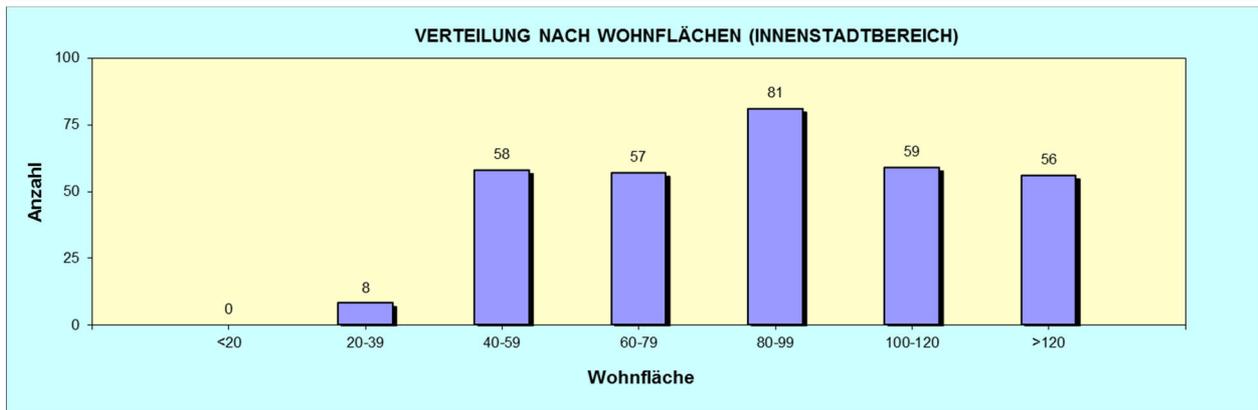
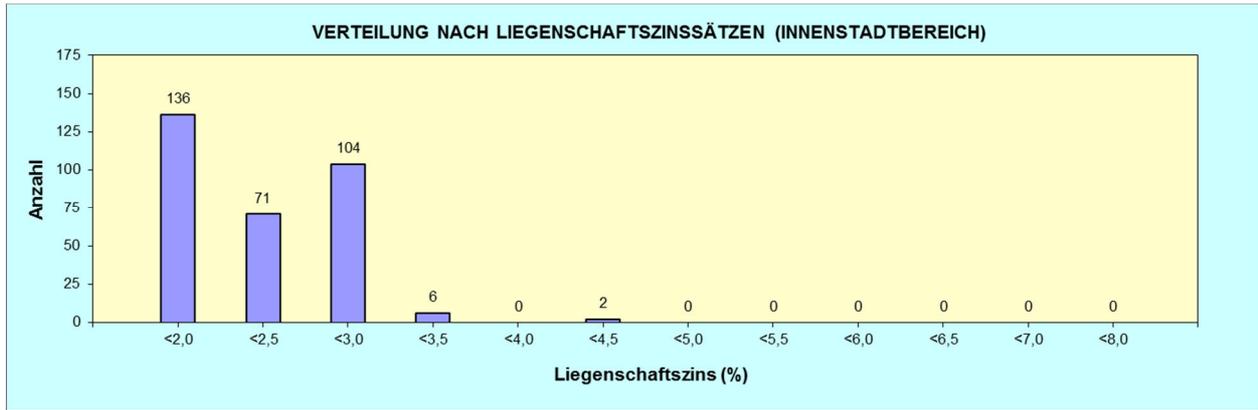
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

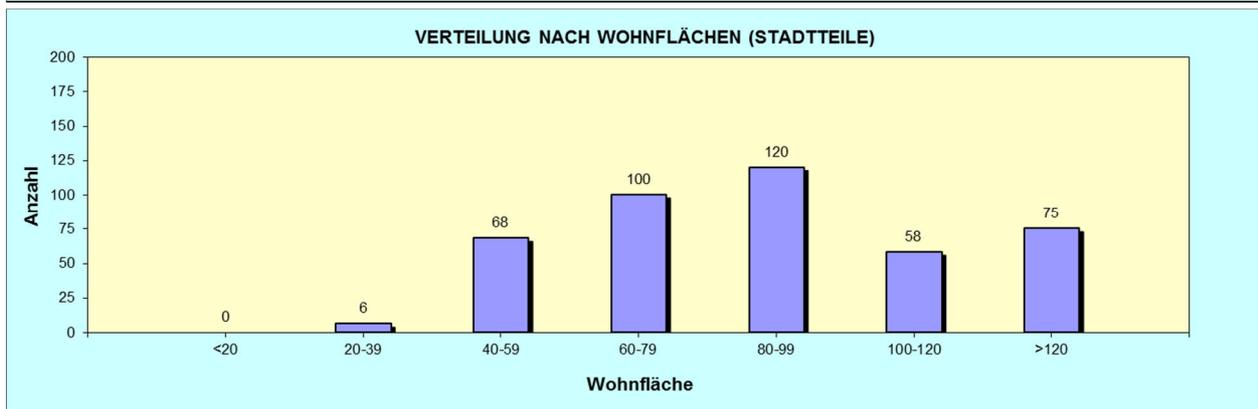
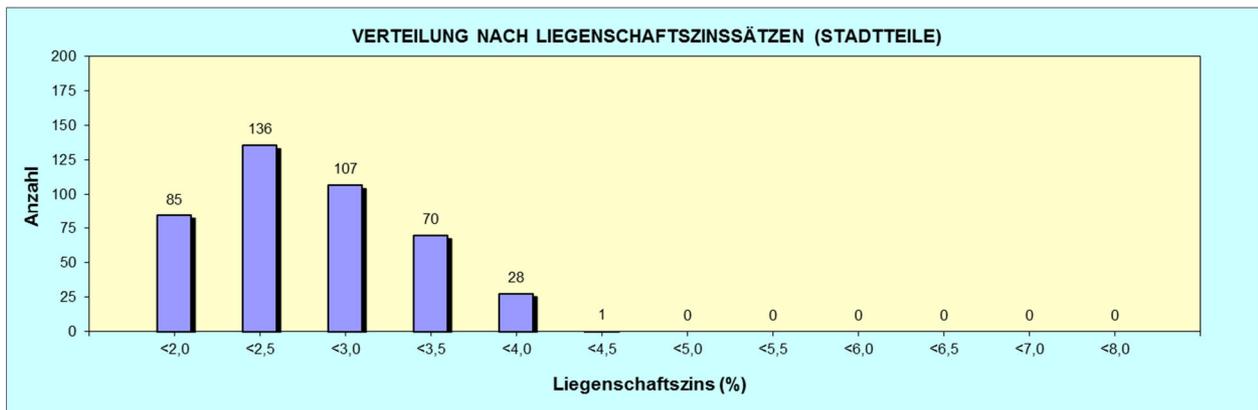
Grundgesamtheit (746 Kauffälle)



Innenstadtbereich (319 Kauffälle)

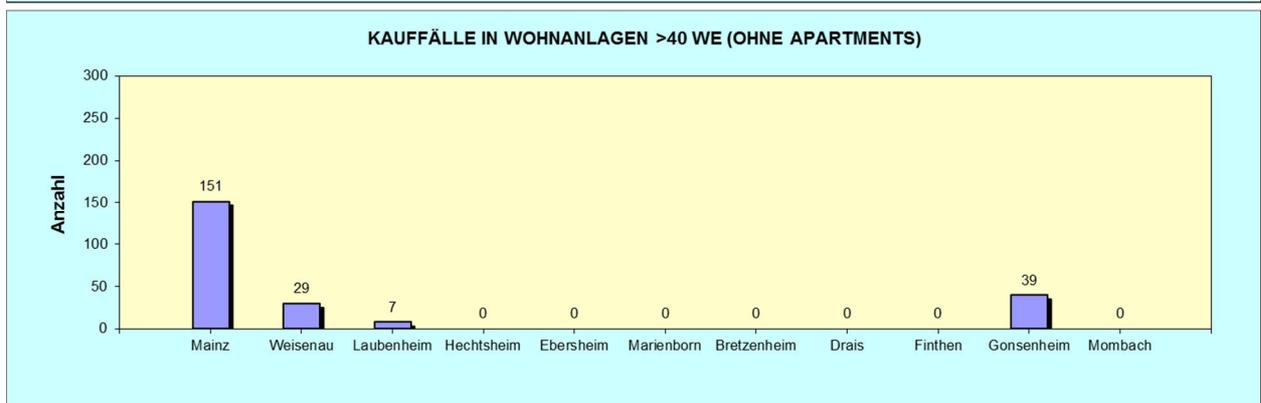
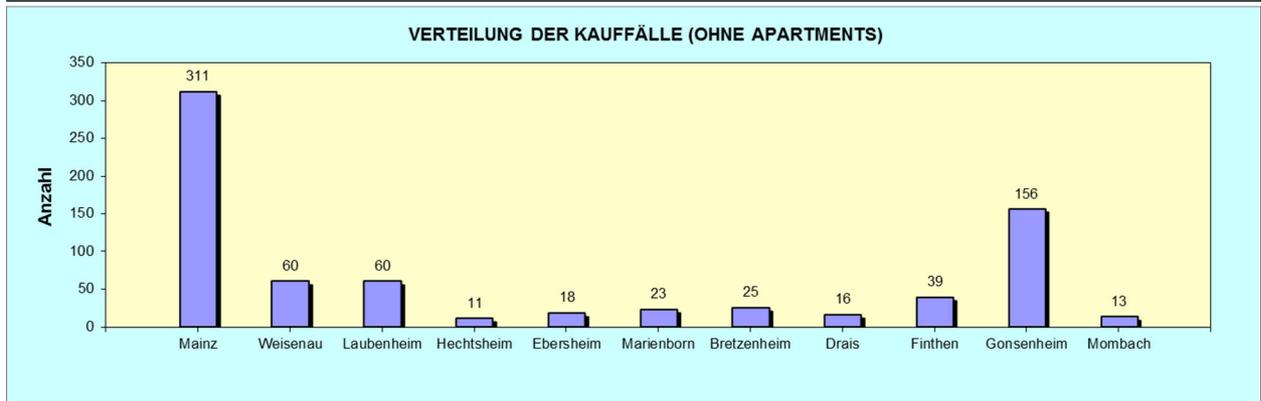
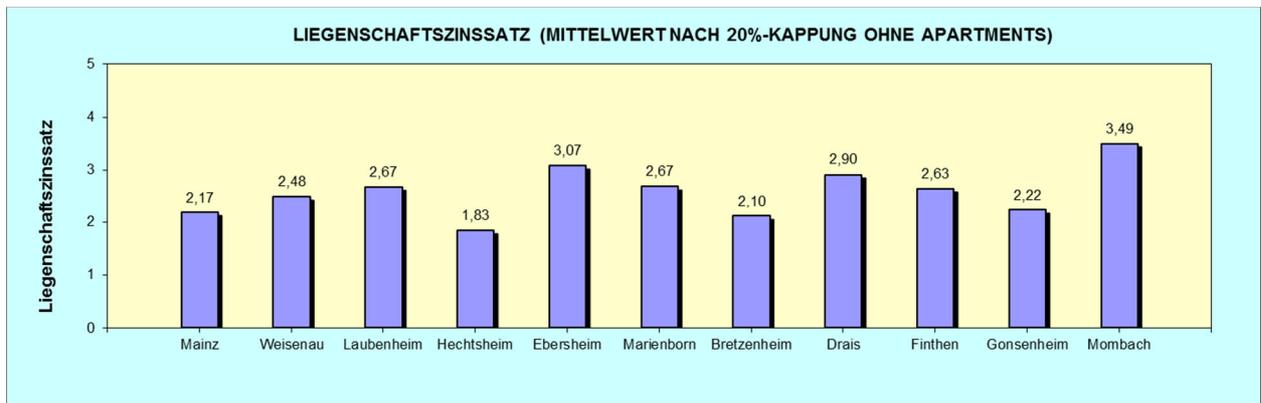


Stadtteile (427 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,30	2,14	2,48	2,69	1,80	3,02	2,67	2,16	2,82	2,70	2,06	3,43
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,76	0,62	0,25	0,70	0,35	0,44	0,28	0,60	0,50	0,44	1,05	0,42
Anzahl (Gesamtheit)	732	311	60	60	11	18	23	25	16	39	156	13
Mittelwert (20%-Kappung)	2,37	2,17	2,48	2,67	1,83	3,07	2,67	2,10	2,90	2,63	2,22	3,49
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,31	0,36	0,14	0,47	0,25	0,15	0,10	0,30	0,30	0,21	0,53	0,29
Anzahl (20%-Kappung)	440	187	36	36	7	10	13	15	10	23	94	7
Minimum (20%-Kappung)	1,74	1,51	2,25	2,00	1,54	2,88	2,44	1,62	2,25	2,35	0,47	3,00
Maximum (20%-Kappung)	2,89	2,73	2,72	3,36	2,13	3,26	2,80	2,58	3,20	3,02	3,01	3,78
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	226	151	29	7	0	0	0	0	0	0	39	0

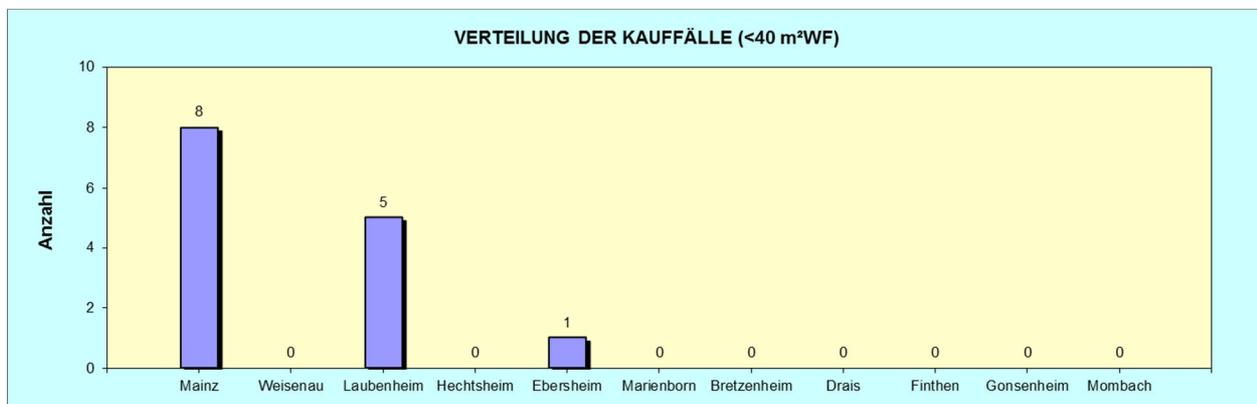


Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

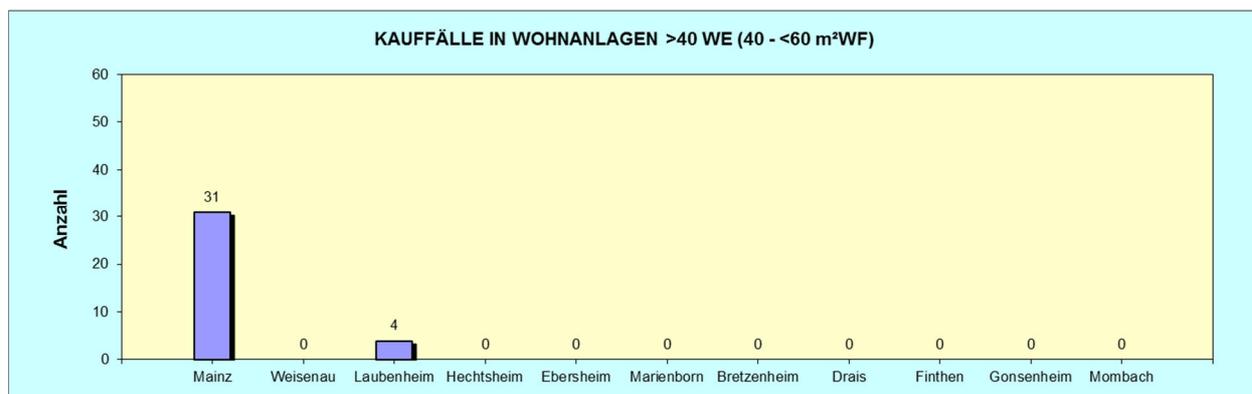
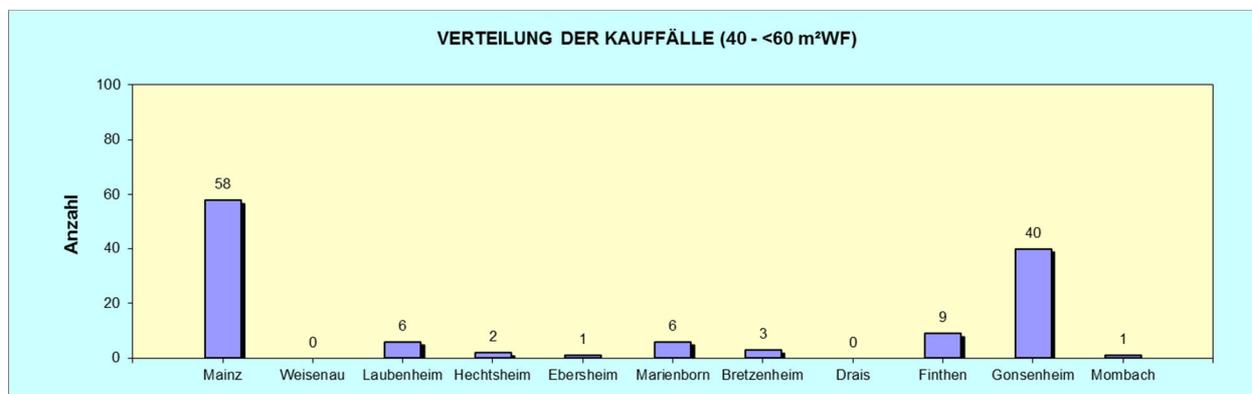
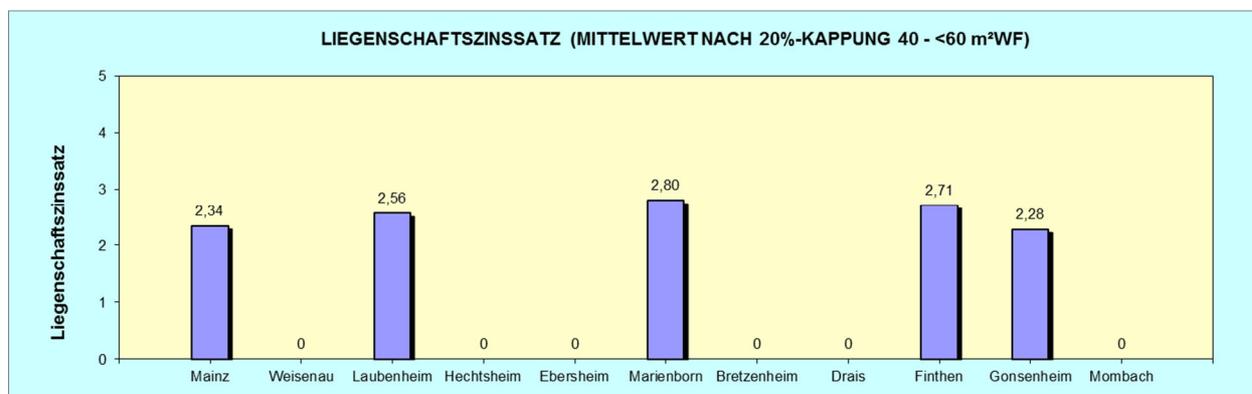
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,61	2,15	0	3,41	0	2,35	0	0	0	0	0	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,79	0,36		0,74								
Anzahl (Gesamtheit)	14	8	0	5	0	1	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,44	2,05	0	3,63	0	0	0	0	0	0	0	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,47	0,07		0,28								
Anzahl (20%-Kappung)	8	4		3								
Minimum (20%-Kappung)	2,05	1,95	0	3,39	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	3,39	2,11	0	3,94	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0

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



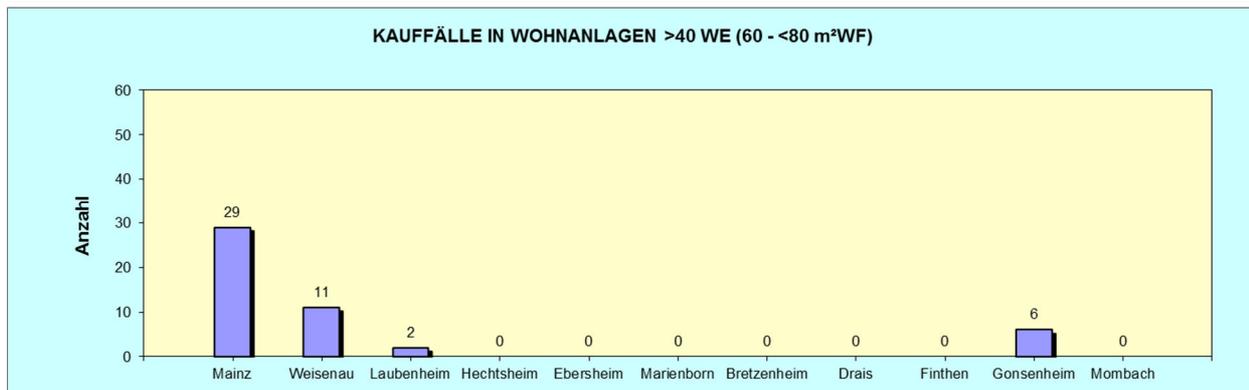
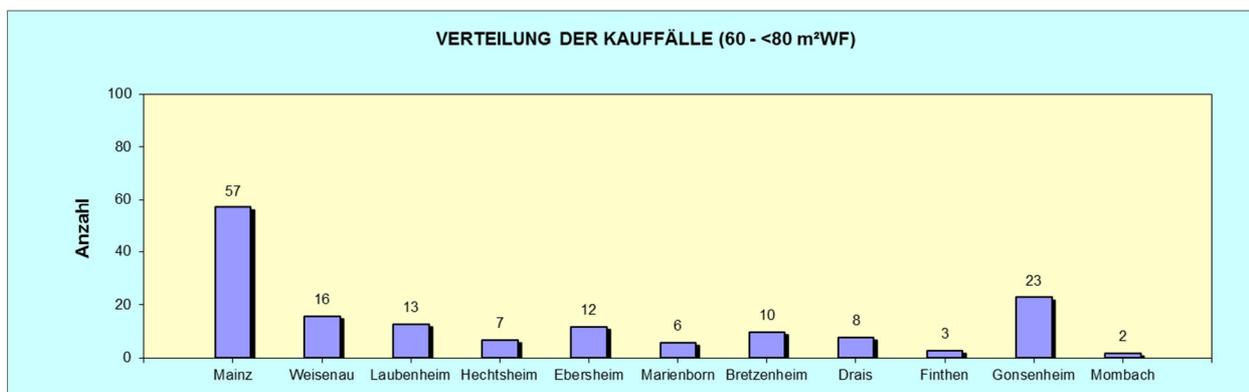
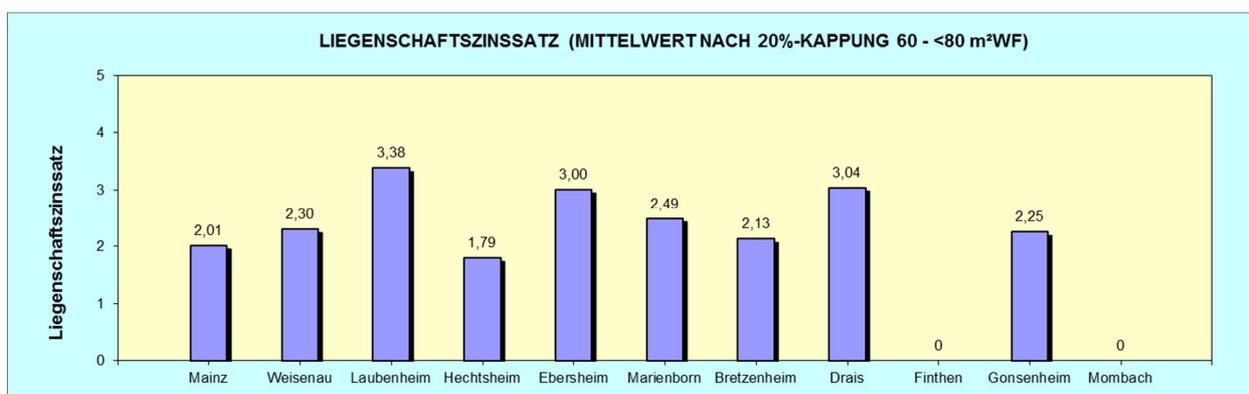
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,37	2,28	0	2,62	2,17	3,69	2,80	1,55	0	2,81	2,32	3,25
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,51	0,58		0,61	0,06		0,15	0,07		0,54	0,17	
Anzahl (Gesamtheit)	126	58	0	6	2	1	6	3	0	9	40	1
Mittelwert (20%-Kappung)	2,39	2,34	0	2,56	0	0	2,80	0	0	2,71	2,28	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,31	0,39		0,51			0,10			0,31	0,08	
Anzahl (20%-Kappung)	96	34		4			4			5	24	
Minimum (20%-Kappung)	1,64	1,64	0	2,31	0	0	2,70	0	0	2,35	2,19	0
Maximum (20%-Kappung)	2,93	2,83	0	3,33	0	0	2,93	0	0	3,02	2,45	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	35	31	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0



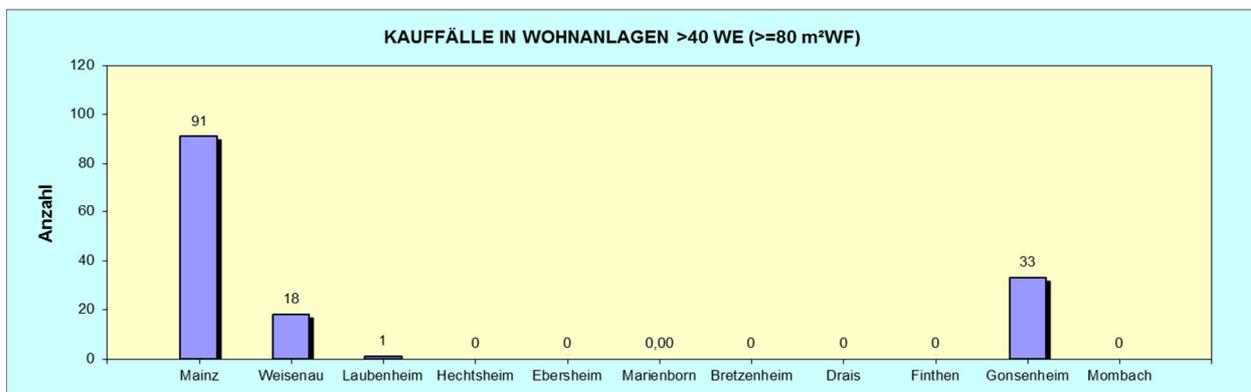
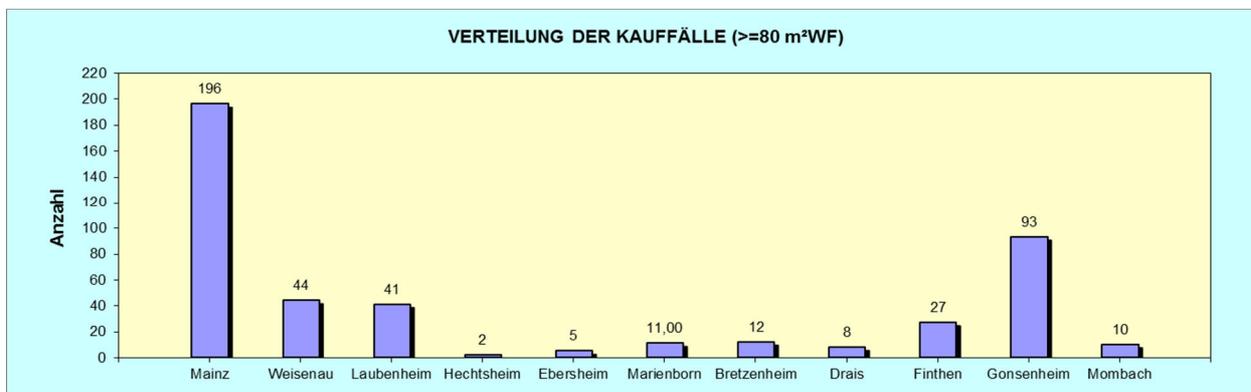
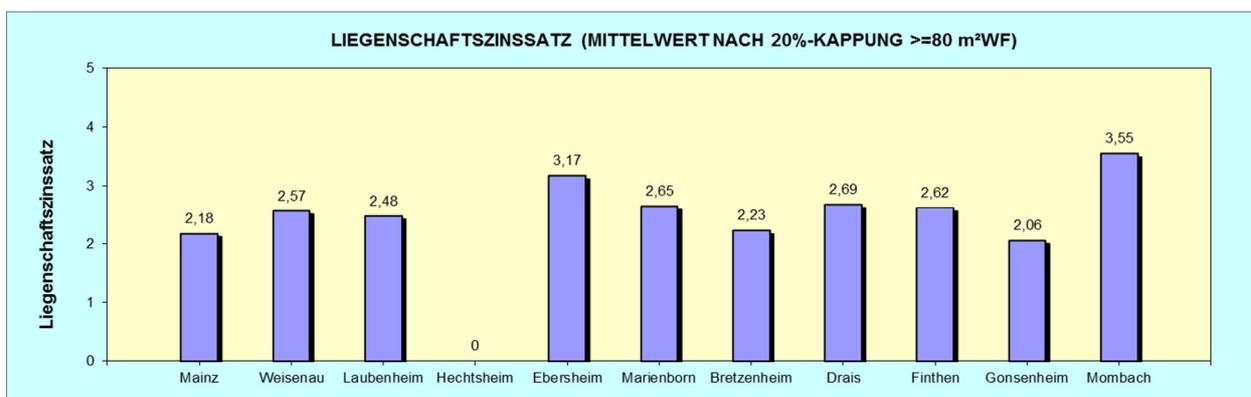
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,30	2,01	2,29	3,24	1,76	2,92	2,52	2,24	2,99	2,61	1,95	3,29
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,69	0,54	0,18	0,56	0,37	0,44	0,28	0,66	0,37	0,36	0,76	0,42
Anzahl (Gesamtheit)	157	57	16	13	7	12	6	10	8	3	23	2
Mittelwert (20%-Kappung)	2,32	2,01	2,30	3,38	1,79	3,00	2,49	2,13	3,04	0	2,25	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,27	0,35	0,08	0,36	0,26	0,15	0,22	0,28	0,13		0,09	
Anzahl (20%-Kappung)	95	35	10	7	5	8	4	6	4		13	
Minimum (20%-Kappung)	1,85	1,47	2,16	2,62	1,45	2,83	2,24	1,92	2,89	0	2,10	0,00
Maximum (20%-Kappung)	2,83	2,61	2,39	3,63	2,10	3,25	2,68	2,58	3,19	0	2,40	0,00
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	48	29	11	2	0	0	0	0	0	0	6	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,27	2,13	2,55	2,52	1,57	3,12	2,68	2,25	2,65	2,67	1,97	3,47
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,84	0,65	0,24	0,68	0,05	0,37	0,32	0,56	0,57	0,43	1,29	0,46
Anzahl (Gesamtheit)	449	196	44	41	2	5	11,00	12	8	27	93	10
Mittelwert (20%-Kappung)	2,38	2,18	2,57	2,48	0	3,17	2,65	2,23	2,69	2,62	2,06	3,55
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,35	0,36	0,13	0,46		0,14	0,13	0,31	0,43	0,18	1,07	0,34
Anzahl (20%-Kappung)	269	120	26	25		3	7	8	4	17	55	6
Minimum (20%-Kappung)	1,69	1,50	2,34	1,93	0	3,03	2,44	1,62	2,15	2,33	0,32	2,95
Maximum (20%-Kappung)	2,91	2,73	2,77	3,14	0	3,30	2,77	2,59	3,20	2,93	3,25	3,78
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	143	91	18	1	0	0	0,00	0	0	0	33	0



Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 946 Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 ein.

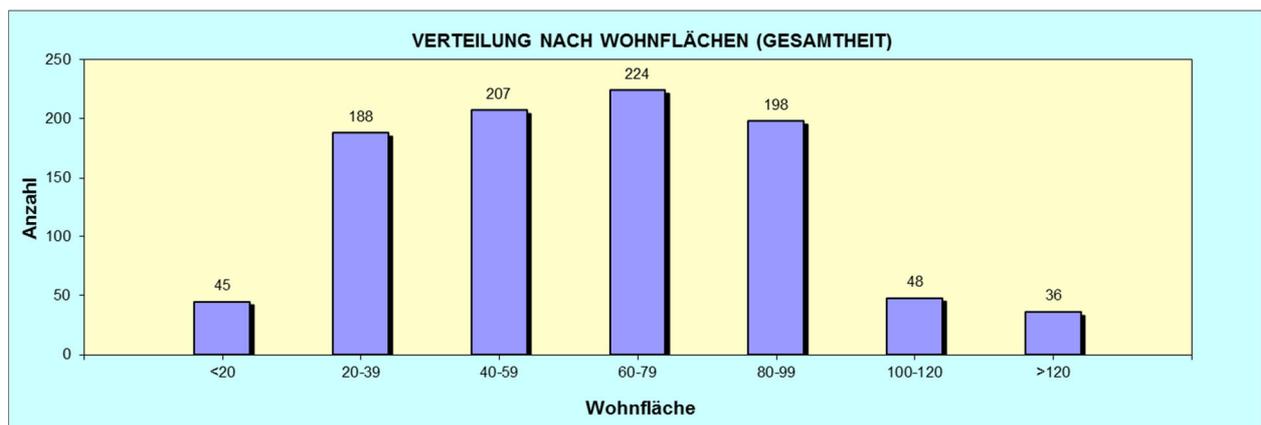
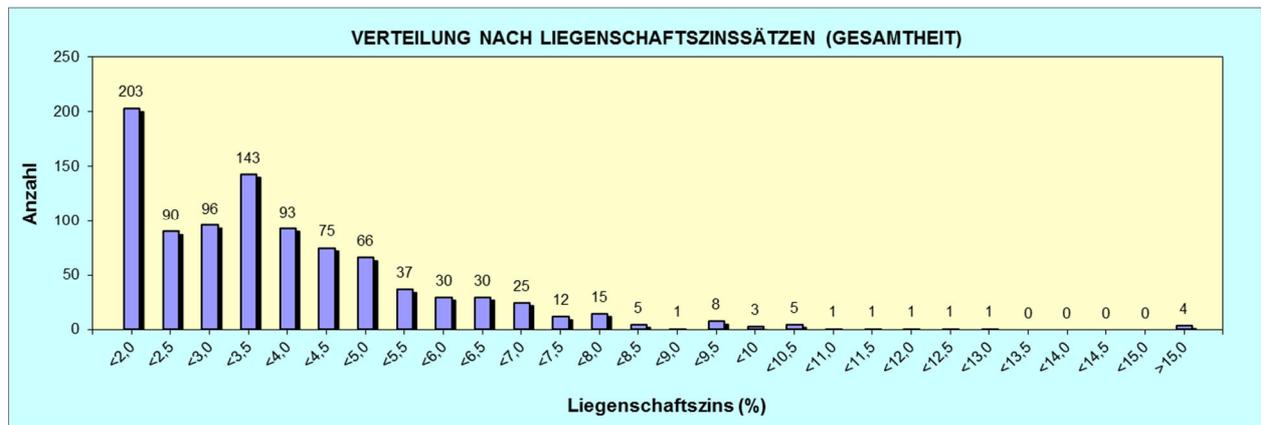
Modellbeschreibung

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

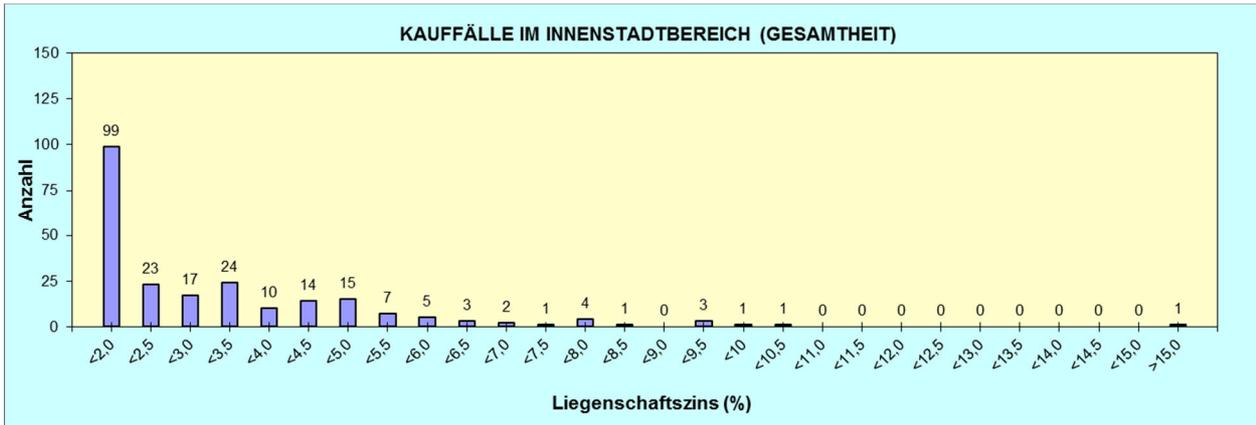
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

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

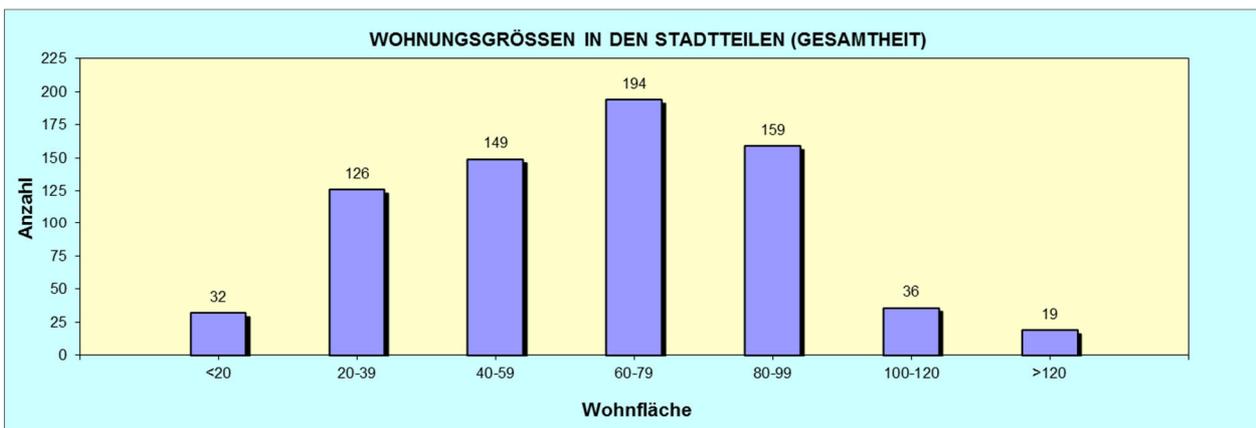
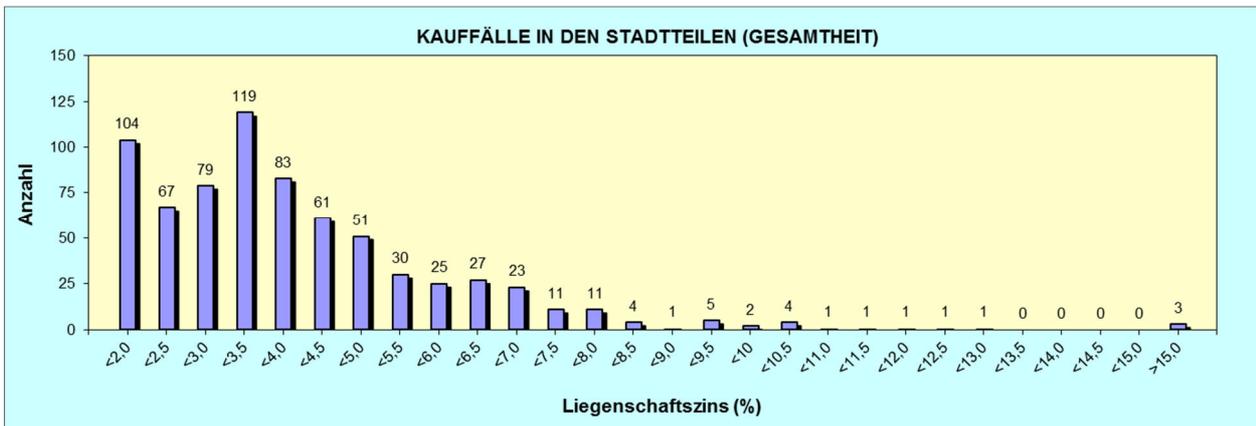
Grundgesamtheit (946 Kauffälle)



Innenstadtbereich (231 Kauffälle)

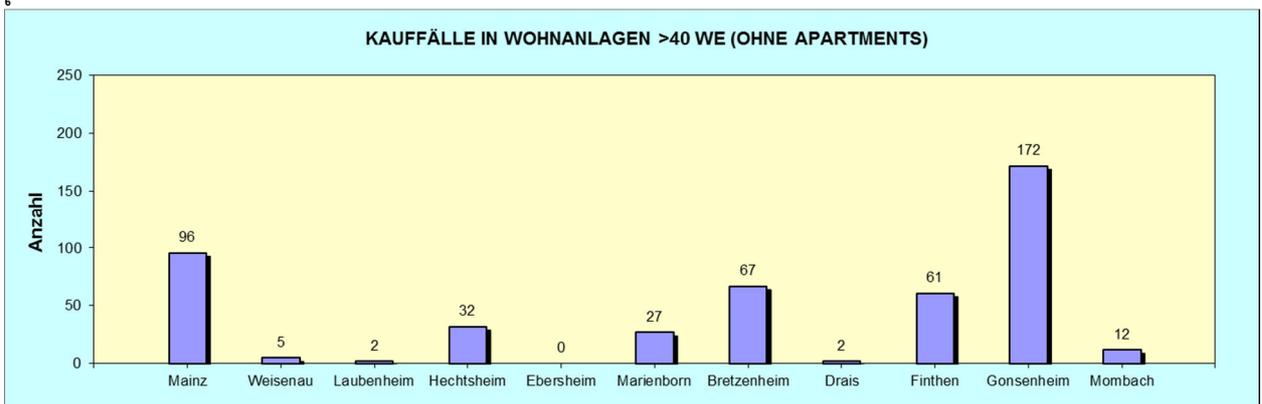
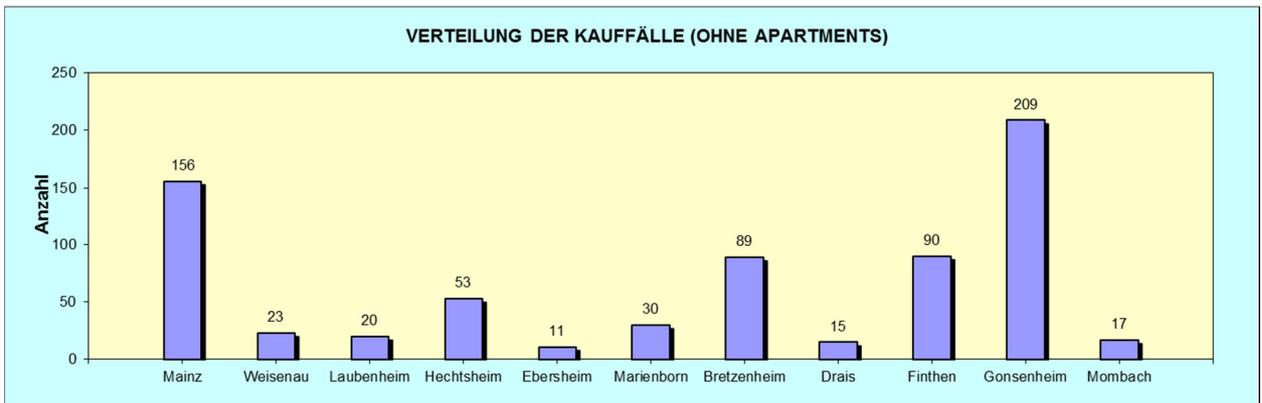
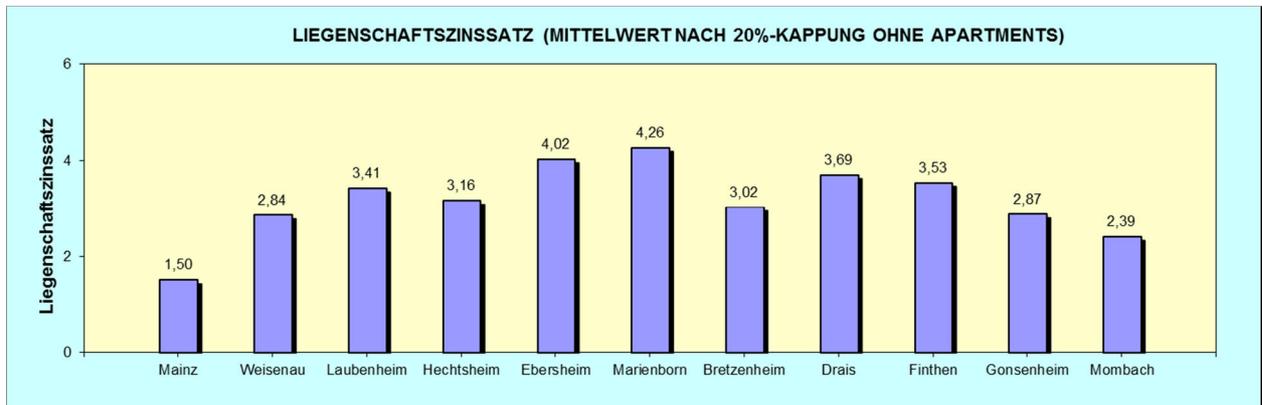


Stadtteile (715 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

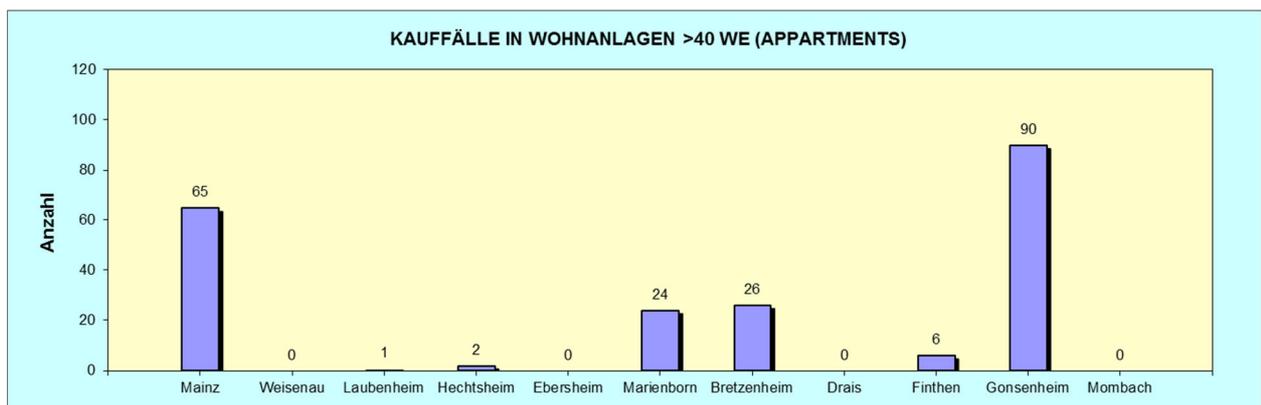
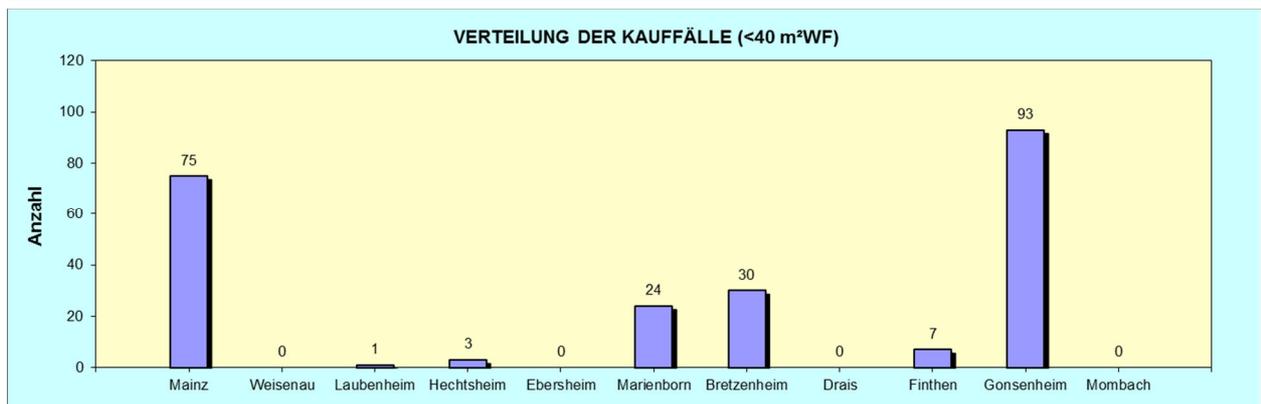
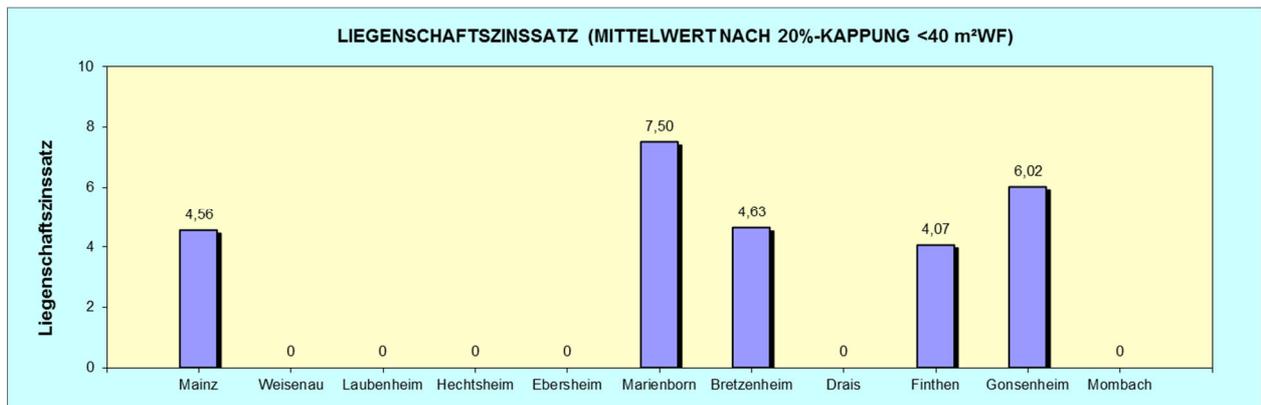
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,80	1,43	2,80	3,21	3,09	4,10	4,54	3,10	3,73	3,67	2,85	2,37
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,85	1,99	1,77	1,00	1,26	0,55	1,98	1,54	0,66	1,49	1,66	1,49
Anzahl (Gesamtheit)	713	156	23	20	53	11	30	89	15	90	209	17
Mittelwert (20%-Kappung)	2,88	1,50	2,84	3,41	3,16	4,02	4,26	3,02	3,69	3,53	2,87	2,39
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,62	0,99	0,70	0,26	0,55	0,22	0,80	0,59	0,50	0,58	0,50	0,86
Anzahl (20%-Kappung)	427	94	13	12	31	7	18	53	9	54	125	11
Minimum (20%-Kappung)	1,61	0,00	1,54	2,63	2,20	3,67	3,21	2,07	3,19	2,60	1,84	0,98
Maximum (20%-Kappung)	3,96	3,05	3,84	3,58	4,24	4,30	5,57	4,44	4,46	4,75	3,66	3,44
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	476	96	5	2	32	0	27	67	2	61	172	12



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

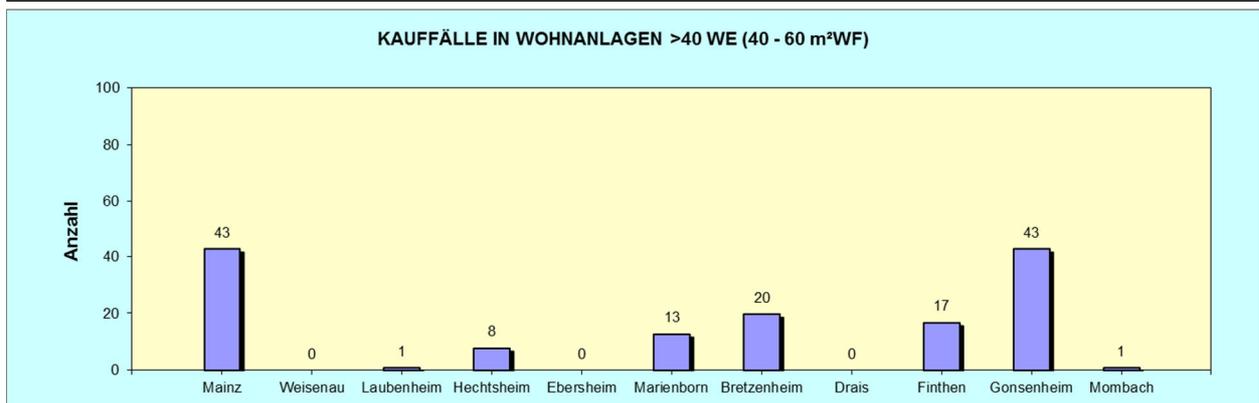
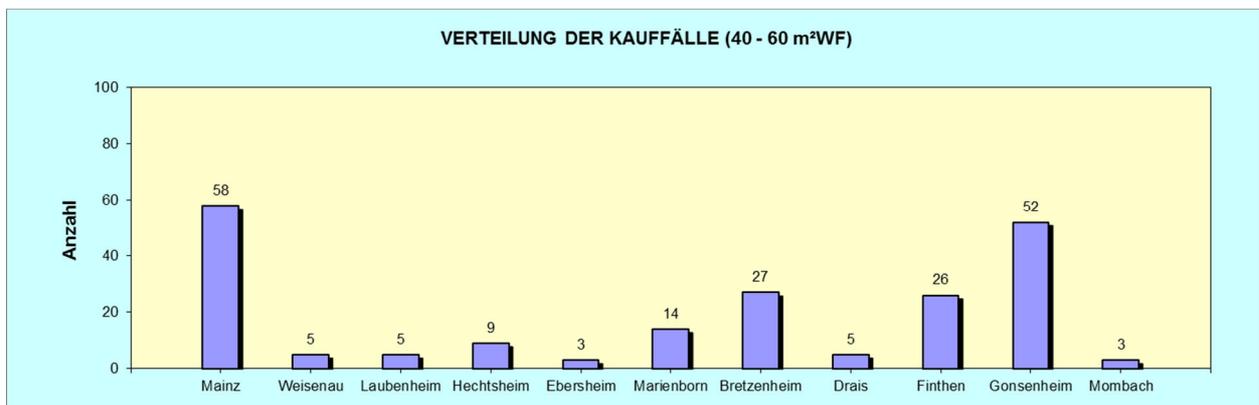
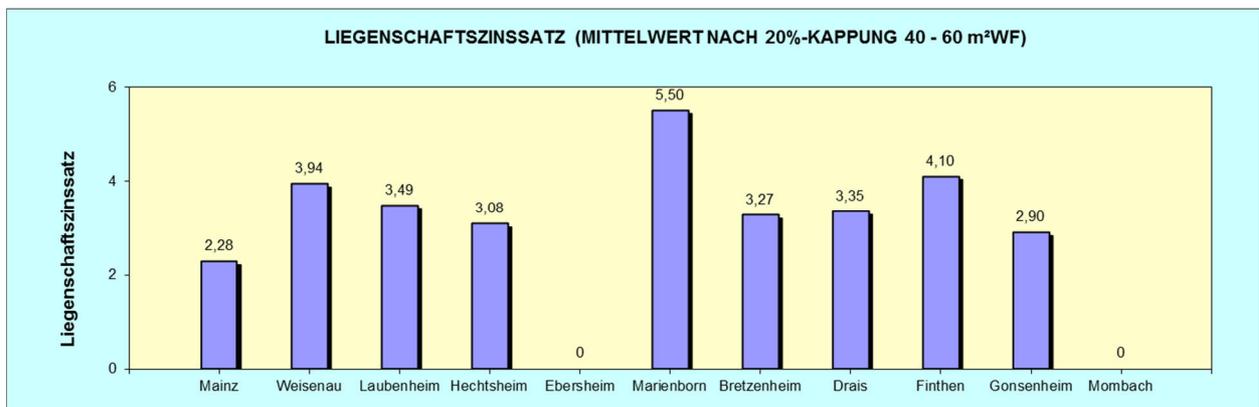
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	5,60	4,70	0	4,20	4,27	0	7,70	4,62	0	4,16	6,27	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,67	3,14		0,00	0,92		2,79	1,30		1,58	2,15	
Anzahl (Gesamtheit)	233	75	0	1	3	0	24	30	0	7	93	0
Mittelwert (20%-Kappung)	5,38	4,56	0	0	0	0	7,50	4,63	0	4,07	6,02	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,89	0,78					1,12	0,61		0,86	0,68	
Anzahl (20%-Kappung)	139	45					14	18		5	55	
Minimum (20%-Kappung)	3,85	2,98	0	0	0	0	5,56	3,64	0	3,51	4,85	0
Maximum (20%-Kappung)	7,12	6,08	0	0	0	0	9,49	5,70	0	5,57	7,23	0
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	214	65	0	1	2	0	24	26	0	6	90	0



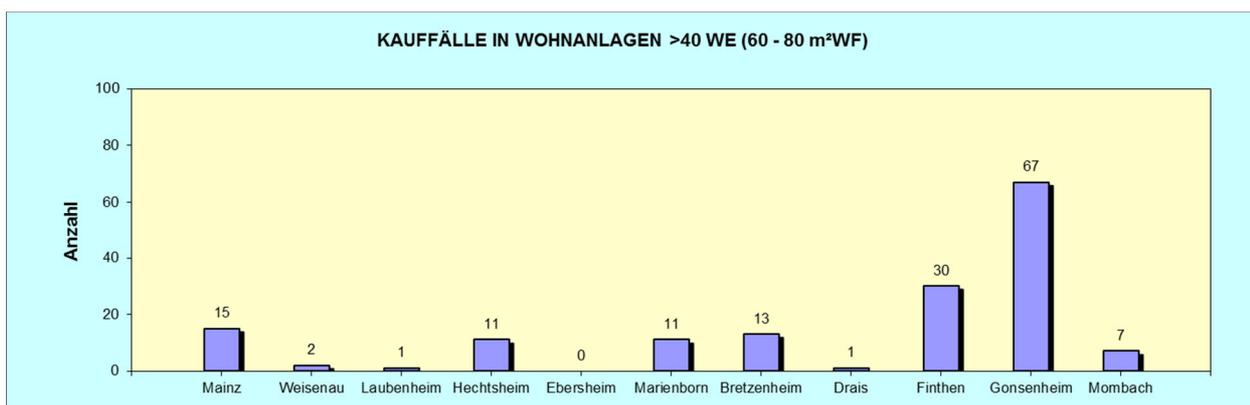
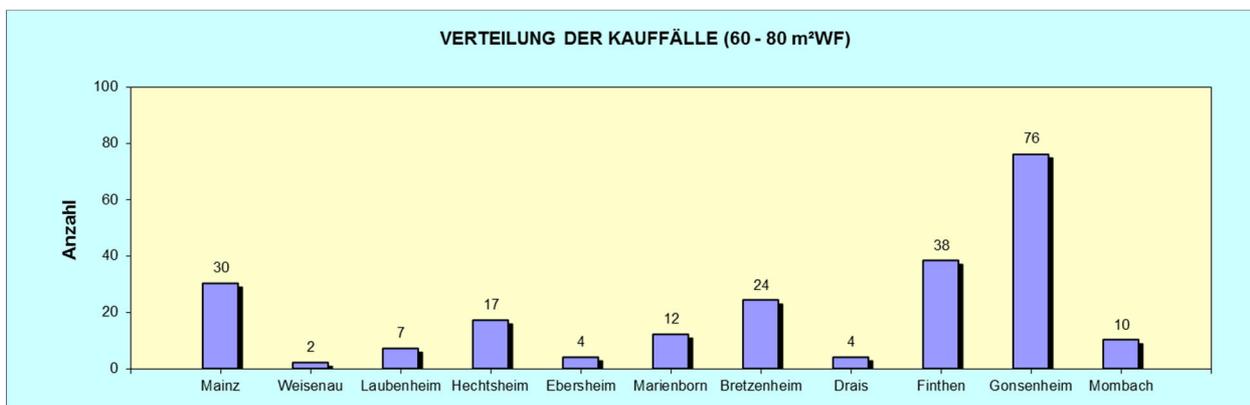
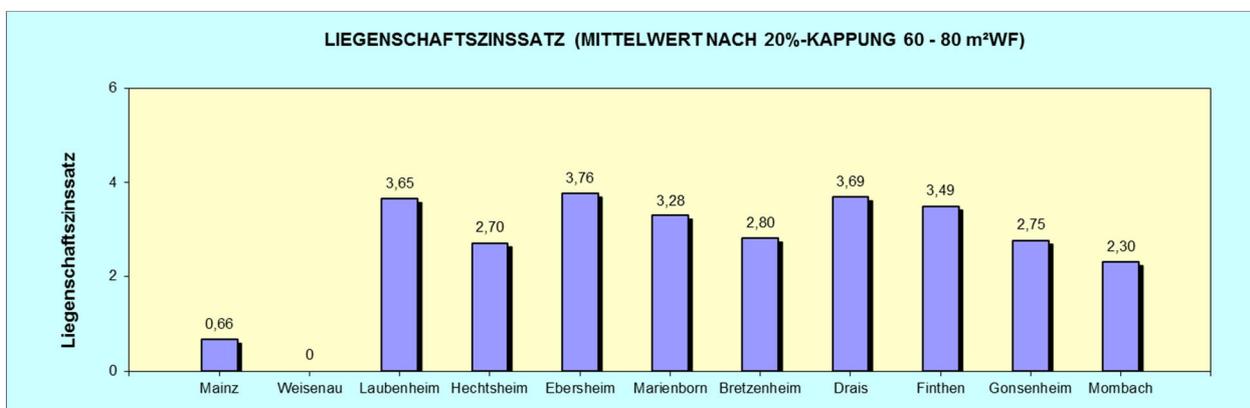
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,16	2,11	3,79	3,39	2,88	4,36	5,79	3,59	3,33	4,26	2,76	2,50
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,93	2,04	0,86	0,86	1,22	0,48	2,14	1,42	0,37	1,10	1,66	2,31
Anzahl (Gesamtheit)	207	58	5	5	9	3	14	27	5	26	52	3
Mittelwert (20%-Kappung)	3,23	2,28	3,94	3,49	3,08	0	5,50	3,27	3,35	4,10	2,90	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,62	0,87	0,47	0,08	0,39		0,66	0,60	0,19	0,57	0,67	
Anzahl (20%-Kappung)	125	34	3	3	5		8	17	3	16	32	
Minimum (20%-Kappung)	2,05	0,16	3,52	3,39	2,50	0,00	4,71	2,64	3,21	3,26	1,21	0,00
Maximum (20%-Kappung)	4,56	3,44	4,45	3,54	3,56	0,00	6,58	5,07	3,57	4,93	3,71	0,00
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	146	43	0	1	8	0	13	20	0	17	43	1



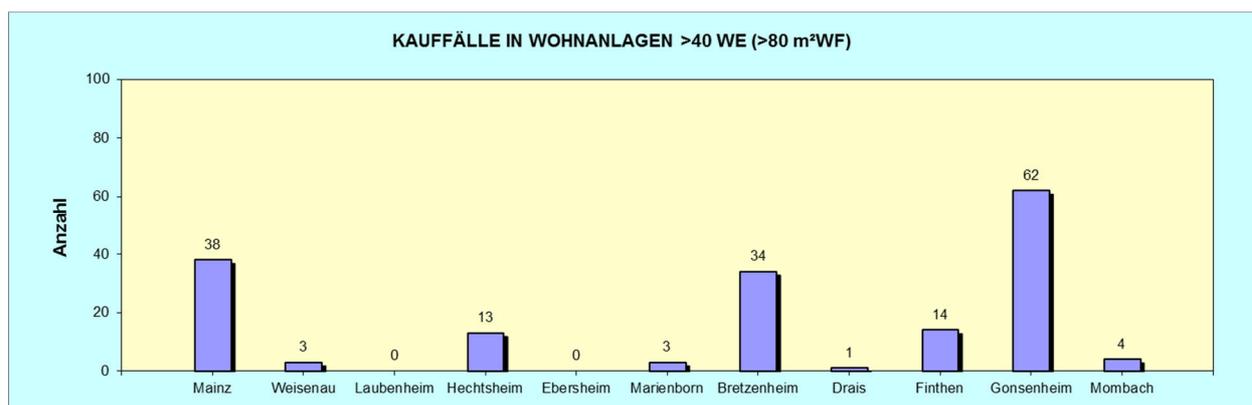
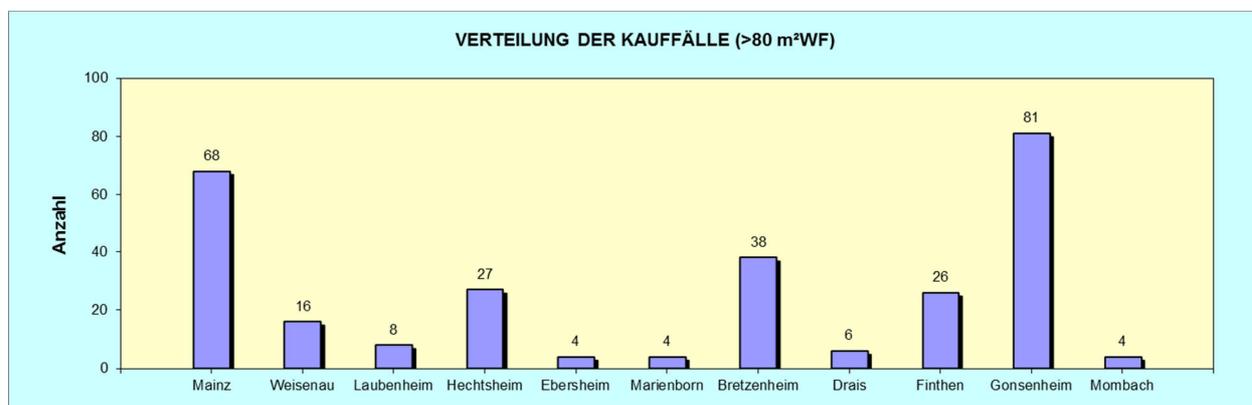
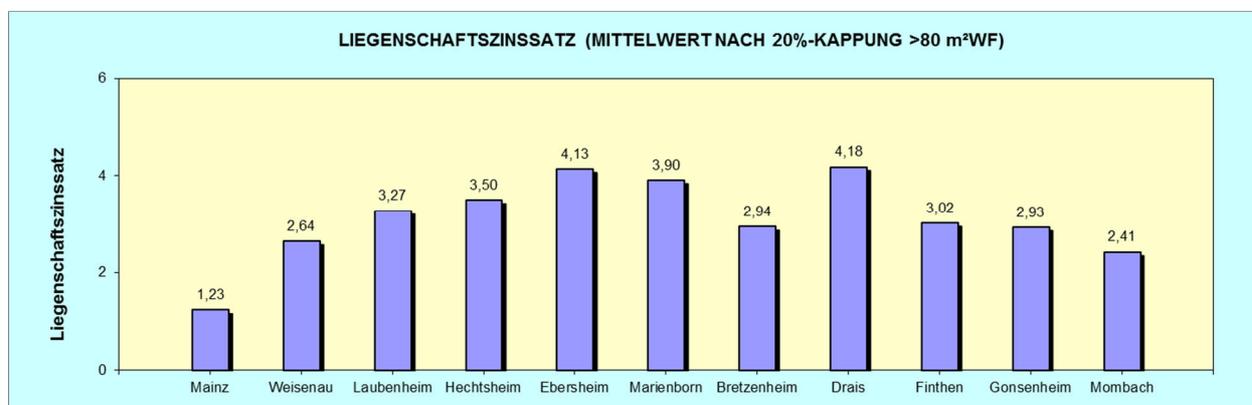
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,70	0,44	1,41	3,55	2,73	3,76	3,31	2,89	3,71	3,68	2,85	2,31
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,04	2,36	1,20	0,75	1,17	0,30	0,97	1,78	0,67	1,86	1,98	1,59
Anzahl (Gesamtheit)	224	30	2	7	17	4	12	24	4	38	76	10
Mittelwert (20%-Kappung)	2,79	0,66	0	3,65	2,70	3,76	3,28	2,80	3,69	3,49	2,75	2,30
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,63	1,09		0,33	0,71	0,13	0,56	0,42	0,52	0,74	0,51	1,03
Anzahl (20%-Kappung)	134	18		5	11	2	8	14	2	22	46	6
Minimum (20%-Kappung)	1,56	-1,28	0	3,35	1,69	3,67	2,37	2,31	3,32	2,02	1,77	0,98
Maximum (20%-Kappung)	3,86	2,46	0	4,04	3,55	3,86	3,79	3,55	4,06	4,87	3,66	3,44
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	158	15	2	1	11	0	11	13	1	30	67	7



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,60	1,28	2,66	2,79	3,38	4,24	3,88	2,89	4,08	3,06	2,90	2,45
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,57	1,53	1,92	1,21	1,30	0,72	0,86	1,41	0,72	0,94	1,32	0,79
Anzahl (Gesamtheit)	282	68	16	8	27	4	4	38	6	26	81	4
Mittelwert (20%-Kappung)	2,71	1,23	2,64	3,27	3,50	4,13	3,90	2,94	4,18	3,02	2,93	2,41
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,63	0,79	0,76	0,44	0,65	0,11	0,93	0,77	0,67	0,39	0,45	0,91
Anzahl (20%-Kappung)	170	40	10	4	17	2	2	22	4	16	49	2
Minimum (20%-Kappung)	1,58	0,00	1,53	2,63	2,61	4	3,25	1,96	3,19	2,28	2,15	1,77
Maximum (20%-Kappung)	3,71	2,46	3,54	3,56	4,44	4	4,56	4,42	4,64	3,66	3,48	3,06
						0						
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	172	38	3	0	13	0	3	34	1	14	62	4



Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 35 Kauffälle aus den Jahren 2014-2015. 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 Mittel um 26% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 67 Kauffälle der Jahre 2012-2015, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 9%).

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

Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt in wesentlichen Teilen auf dem im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 veröffentlichten Modell zur Ableitung der 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 (marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m²Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt)

Anhand von Diagrammen wurden der Einfluss des Bodenwertanteils und der Einfluss der verbleibenden Restnutzungsdauer der Objekte auf den Liegenschaftszinssatz geprüft.

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

Die Auswertungen des Jahres 2015 sind farbig dargestellt.

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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW-Anteil [%]	RND	NKM	WF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Finthen	1	315	45%	19%	7,00	100	neg	Ausst. 2,0, einf. Wohnlage; leichter Inst.-stau
2.	Gonsenheim	1	350	23%	38%	10,30	67	neg	1 WE; Ausst. 2-3
3.	Finthen	1	315	15%	38%	7,75	138	0,14	2 WE (57/81); Ga; Ausst. überw. 2-3; San. 2007 (Fenster, Strom, Hzg. 1 WE)
4.	Bretzenheim	3	470	43%	26%	9,34	165	0,25	2 WE (90/75); mittl. Ausst. u. Wohnlage
5.	Bretzenheim	9	430	39%	31%	7,85	182	0,83	Ausst. 2,6, mittl. Wohnlage; mittl. Inst.-stau; Anbau 1995
6.	Laubenheim	1	430	39%	28%	8,46	195	0,91	VH: 1 WE (150); HH: 1 WE (45); 2 Stp.; Ausst. überw. 2; leichter Inst.-stau
7.	Gonsenheim	13	450	57%	48%	9,22	190	1,63	2 Ga, 2 Carport; 2 WE (95/95 m ² WF); Ausst. überw. 2-3
8.	Weisenau	5	390	46%	38%	8,62	150	1,72	Ga; 2 WE (85/65 m ² WF); San. 1990 (Install., Heizung, Elektro); Ausst. 1-4
9.	Bretzenheim	9	425	49%	55%	8,93	197	1,82	2 WE (120/77), Ausst. 3,6, mittl. Wohnlage; Ga; durchgr. San. 2002
10.	Bretzenheim	1	395	10%	50%	8,75	248	1,86	WE 1: EG, 55 m ² WF (Büro); WE 2: OG/DG1/DG2, 138m ² WF
11.	Weisenau	1	360	35%	31%	5,86	194	1,88	3 WE (57/60/77); einf.-mittl. Ausst. mittl. Lage; San. 2008 (Dachausbau); Inst.-stau u. Feuchte KG
12.	Bretzenheim	15	395	55%	49%	7,32	202	1,97	2 WE (101/101); Ausst. 3,1, mittl. Wohnlage; Ga; San. (2007:Sanitär, 2013:D-Dämmung)
13.	Finthen	1	380	64%	41%	8,00	150	2,05	2 WE (75/75), Ausst. 2,9, mittl. Wohnlage; Ga; leichter Inst.-stau
14.	Hechtsheim	18	140	41%	43%	5,00	180	2,11	Ausst. 2,4, einf. Wohnlage; mittl. Inst.-stau
15.	Mainz	28	535	73%	35%	8,00	140	2,23	1 WE; Stp.; Ausst. überw. 2-3; San. 1996, leichter Inst.-stau
16.	Bretzenheim	15	395	51%	63%	11,48	122	2,24	Ga; Pool; San. 2002; Ausst. überw. 3
17.	Mombach	1	315	48%	51%	6,88	143	2,31	3 Ga; Ausst. 2-3; 2 WE (jew. 71,5 m ² WF)
18.	Hechtsheim	5	425	82%	31%	8,10	106	2,35	2 WE (53/53), Ga; mittl. Ausst. u. Wohnlage; Aufstockung 1967; leichter Inst.-stau
19.	Gonsenheim	13	450	57%	48%	10,25	222	2,49	2 Ga, 2 Carport; 2 WE (95/95 m ² WF); Ausst. überw. 2-3
20.	Bretzenheim	3	470	63%	38%	7,30	190	2,53	2 WE (98 - 101 m ² WF); mittl. Ausst.; San. Hauptwohnung 2007
21.	Bretzenheim	3	470	64%	48%	8,62	200	2,55	2 WE (135/65); mittl. Ausst. und Wohnlage; San. 1999 (Inst., Fenster, Dach)
22.	Mombach	6	415	48%	46%	7,50	200	2,58	2 WE (100/100); 1 Ga; leichter Inst.-stau
23.	Hechtsheim	1	385	46%	25%	6,25	60	2,59	1 WE, einf. Ausst. und Wohnlage; leichter Inst.-stau
24.	Bretzenheim	3	470	44%	69%	10,30	236	2,75	EFH mit 2 ELW (165/35/36 €/m ² WF); Dga; Ausst. 2-3; leichter Inst.-stau
25.	Hechtsheim	6	425	66%	43%	9,17	145	2,80	2 WE (72/73); Dga u. 2 Stp.; San. 2000 (Hzg., Solar, Dämmung DG); Ausst. 2-3; leichter Inst.-stau
26.	Laubenheim	9	405	70%	31%	8,39	118	2,91	2 WE (100/18 m ² WF); einf. Ausst. u. mittl. Wohnlage
27.	Mainz	20	505	79%	31%	6,42	53	2,99	1 WE
28.	Gonsenheim	11	435	20%	65%	11,36	110	3,09	Ausst. 2-3

29.	Gonsenheim	9	405	45%	48%	10,77	130	3,21	Garage
30.	Laubenheim	9	395	28%	63%	8,26	149	3,41	Ausst. 2,5, mittl. Wohnlage; Ga; San. (Hzg., Bäder, Anstrich)
31.	Hechtsheim	13	425	71%	44%	10,00	140	3,53	2 WE (60/80), Ga; Ausst. überw. 2-3
32.	Weisenau	3	370	90%	45%	7,78	180	4,20	2 WE (90/90), Ausst. 2,4, mittl. Wohnlage, leichter Inst.-stau
33.	Gonsenheim	13	450	35%	60%	8,83	250	4,45	2 WE (130/120), 2 Stp, 1 Ga; mittl. Ausst. u. Wohnlage; 2011 Dachausbau
34.	Mainz	21	620	71%	41%	8,50	286	4,64	3 WE (100/100/85), Ausst. 2,8, gute Wohnlage; 3 Ga
35.	Marienborn	2	375	29%	94%	11,10	210	6,07	2 WE (115/95); 2 Ga, 1 Stp; mittl. Wohnlage; geh. Ausst.

Gesamtheit (1-35):

Mittelwert:

2,32

20%-Kappung (6-21):

2,37

Stand.abw.:

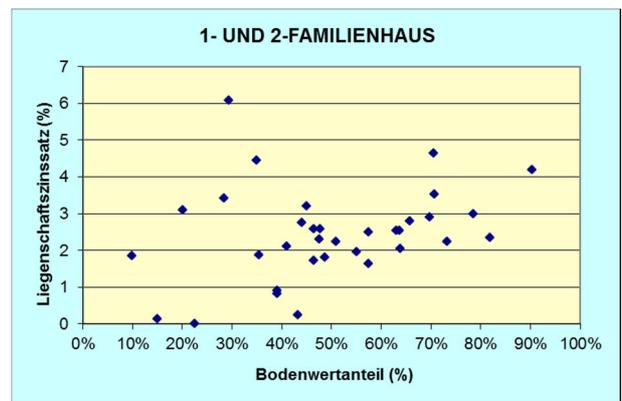
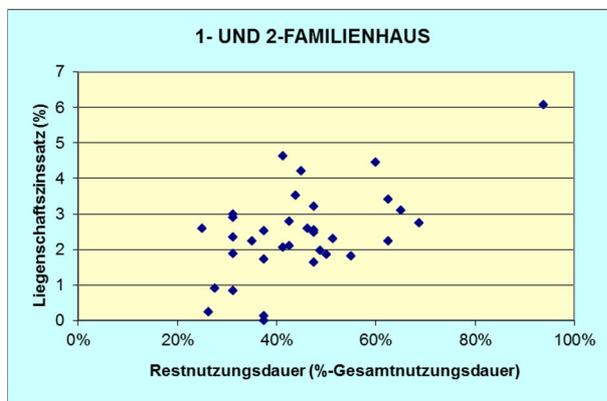
1,45

0,41

Anzahl:

35

21



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 94 Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen in „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“.

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle 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 erfolgte

- der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren. Für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich wurden 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, und Bauweise, 40-60 Jahre zum Ansatz kamen.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden (s. unsere Ausführungen zur Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung).
- die Ausweisung der **durchschnittlichen tatsächlichen Nettokaltmiete** (NKM in €/m²Wohnfläche) für die Wohneinheiten

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

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

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

Die Auswertungen des Jahres 2015 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM	WF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	545	25%	5,88	506	neg.	9 WE (20 - 92)
2.	Mainz	10	545	19%	8,92	287	neg.	5 WE (überw. 45 - 54)
3.	Mainz	10	790	19%	9,39	521	neg.	11 WE; 1 Ga
4.	Mainz	10	790	38%	5,57	684	neg.	ED; 6 WE (98 - 119); San. 1960; mittlere Ausstattung u. Wohnlage
5.	Mainz	10	545	31%	7,30	386	0,17	6 WE (52 - 68); Mod. 1999 (Dachdämmung); mittl. Ausstattung; einf. Wohnlage
6.	Mainz	11	545	30%	7,29	497	0,92	10 WE (25 - 58); 2 Ga
7.	Bretzenheim	4	395	25%	9,88	173	1,08	3 WE (59/58/56)
8.	Gonsenheim	17	415	38%	8,27	225	1,24	3 WE (80/80/65); 1 Stp, 1 Ga
9.	Finthen	8	380	38%	6,70	566	1,37	2 DHH: 7 WE (65 - 90); 5 Ga, 2 Stp.
10.	Mombach	1	315	19%	6,31	308	1,50	4 WE (48 - 100)
11.	Mainz	28	620	48%	9,60	245	1,74	3 WE (100/100/40), Dga; mittl. Ausst., gute Wohnlage; San. (Fassade u. Fenster)
12.	Mainz	11	545	35%	6,73	504	1,86	6 WE (überw. 90)
13.	Hechtsheim	13	425	41%	7,05	604	2,15	8 WE (68 - 83), 4 Stp; einf. - mittlere Ausstattung, mittl. Wohnlage; leichter Inst.-stau
14.	Weisenau	1	360	31%	9,52	145	2,17	4 WE (18 - 75); mittl. Ausst. u. Wohnlage
15.	Mainz	5	870	38%	7,21	605	2,21	DZ: 10 WE
16.	Mombach	9	315	31%	7,61	430	2,22	6 WE (65 - 80)
17.	Hechtsheim	13	425	50%	6,98	376	2,39	6 WE, 5 Stp.
18.	Mainz	10	545	31%	8,68	602	2,45	10 WE (überw. 51 - 57)
19.	Drais	1	440	44%	6,48	550	2,48	9 WE (34 - 111); 7 Stp.
20.	Mainz	6	1.040	31%	11,37	525	2,58	11 WE, Wohnanteil 78%, 409 m ² WF; 1 GE: 116 m ² NF (Gastronomie); einf. Ausst. u. mittl. Wohnlage
21.	Mainz	10	790	38%	6,85	454	2,66	ED; 6 WE (65 - 82); einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnlage; San. (1999 Dach, 2012 Hzg.)
22.	Hechtsheim	6	425	48%	8,98	407	2,76	6 WE (59 - 76); 5 Stp, 2 Ga
23.	Hechtsheim	1	385	38%	6,90	260	3,19	5 WE (35 - 80); VH: 2 WE (Bj. 1930); Anbau.: 3 WE (Bj. 1985)
24.	Mainz	10	545	25%	7,79	341	3,19	7 WE (23 - 59); einf. Ausst. und Wohnlage; Inst.-stau
25.	Mombach	1	315	25%	8,33	300	3,23	6 WE (36 - 58) + 2 Apartm. (Nebengeb.); erh. Inst.-stau
26.	Weisenau	1	360	50%	11,38	290	3,45	5 WE (28 - 90); mittl. Wohnlage; durchgr. San. 2014
27.	Bretzenheim	3	395	31%	7,79	210	3,46	3 WE (31 - 120)
28.	Hechtsheim	5	425	39%	7,38	260	3,48	3 WE (80 - 90); 2 Stp, 3 Ga
29.	Gonsenheim	13	450	54%	10,00	162	3,54	3 WE (60/60/42); 2 Stp, 1 Ga; mittl. Ausst. u. Wohnlage; San. 2010 (Wärmeschutz)
30.	Weisenau	1	360	70%	9,98	366	3,75	4 WE (58 - 111); 2 Ga, 1 Stp.
31.	Weisenau	1	360	63%	9,02	1.554	3,77	30 WE (27 - 108); 16 Stp.; Erweiterung 2014
32.	Mainz	10	790	31%	5,77	346	3,78	5 WE (60 - 72)
33.	Weisenau	1	360	50%	9,24	330	3,94	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnlage; San. (Fassade, Fenster)
34.	Mainz	4	1.735	38%	12,81	1.612	4,05	12 WE, Wohnanteil 57%, 913 m ² WF; 5 GE: 699 m ² NF (2xLaden: 376, 2xPraxis: 251, 1x Büro: 72); 1 Ga, 1 Stp; mittl. Ausst. u. Wohnlage
35.	Mainz	11	545	38%	7,56	360	4,31	ED: 6 WE (50 - 70)
36.	Mainz	30	235	17%	9,39	12.797	4,64	604 Apartm. (überw. 20m ² WF); 160 Stp.; Leerstand: 33 WE m. 660 m ² WF, Restaurant

								m. 282m²NF, 2xKonferenz m. 165m²NF; erheb. Baumängel
37.	Finthen	1	315	38%	6,91	451	4,77	9 ME (3 Apartm.: 19; 6 WE: 50- 89); 2 Ga
38.	Ebersheim	1	335	44%	7,80	384	4,95	7 WE (31 - 90); VH (Altbau) u. HH (Neubau), mittl. Ausst. einf. Wohnlage
39.	Mombach	6	415	46%	11,67	540	5,10	18 WE (24-31; 1 x 60); mittl. Wohnlage, einf. Ausst.; Inst.-stau

Gesamtheit (1-39):

Mittelwert:

2,87

20%-Kappung (9-33):

2,68

Stand.abw.:

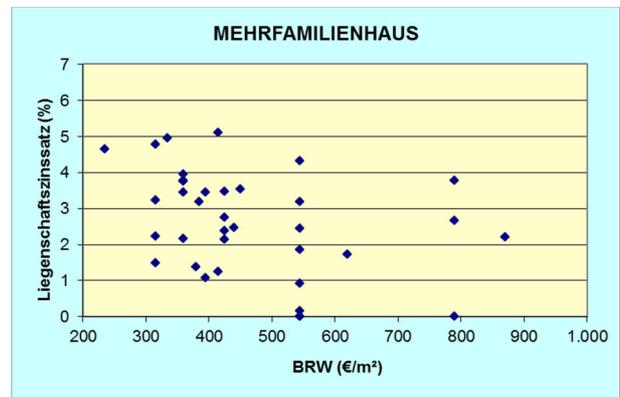
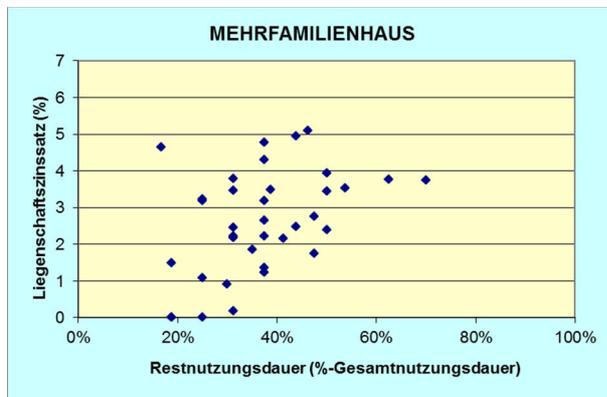
1,22

0,73

Anzahl:

39

23



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM	WF/NF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	545	25%	8,28	862	0,67	10 WE, Wohnanteil 70%, 608 m ² WF; 2 GE: 255 m ² NF (1xLaden: 65, 1xGewerbe: 190); einf. Wohnlage; VH u. HH (Bj. 1990)
2.	Mainz	10	790	25%	8,28	647	0,76	13 WE (16 - 66 m ² WF), Wohnanteil 92%, 598 m ² WF; 1 GE: 49 m ² NF (Laden)
3.	Mainz	10	790	38%	6,80	329	0,90	4 WE, Wohnanteil 73%, 241 m ² WF; 1 GE: 88 m ² NF (Laden)
4.	Mainz	5	900	31%	8,91	580	1,30	6 WE, Wohnanteil 78%, 450 m ² WF; 1 GE: 130 m ² NF (Bank); Mod. 2001-2010 (Bäder u. Inst. Fenster); mittl. Ausst. einf. Wohnlage
5.	Mainz	10	790	31%	9,16	734	2,12	8 WE, Wohnanteil 72%, 528 m ² WF; 1 GE: 206 m ² NF (Laden); mittl. Wohnlage
6.	Mainz	4	1.735	31%	9,50	460	2,22	4 WE, Wohnanteil 65%, 300 m ² WF; 1 GE: 160 m ² NF (Gastronomie)
7.	Mainz	4	1.735	31%	13,69	1.723	2,22	19 WE, Wohnanteil 77%, 1.337 m ² WF; 4 GE: 392 m ² NF (4xLaden: 186/60/60/86); 8 TG; mittl. Wohnlage
8.	Mainz	2	1.198	38%	15,21	405	2,50	DZ: 5 WE, Wohnanteil 79%, 320 m ² WF; 1 GE: 85 m ² NF (Laden); 2 TG
9.	Mainz	1	900	38%	7,38	477	2,53	7 WE, Wohnanteil 84%, 402 m ² WF; 1 GE: 75 m ² NF (Laden); mittl. Ausst.
10.	Mainz	10	790	38%	8,03	852	2,54	12 WE, Wohnanteil 87%, 742 m ² WF; 2 GE: 110 m ² NF (2xLaden: 38/72); mittl. Ausst. u. Wohnlage
11.	Mainz	6	1.040	31%	11,37	525	2,58	11 WE, Wohnanteil 78%, 409 m ² WF; 1 GE: 116 m ² NF (Gastronomie); einf. Ausst. u. mittl. Wohnlage
12.	Mainz	4	1.795	33%	8,31	528	2,58	6 WE, Wohnanteil 55%, 288 m ² WF; 1 GE: 240 m ² NF (Laden); mittl. Ausst. u. Wohnlage; San. 1992 (GEH, Dach)
13.	Mainz	4	1.735	31%	7,89	562	2,60	7 WE, Wohnanteil 62%, 349 m ² WF; 3 GE: 213 m ² NF (3xLaden: 110/83/20); mittl. Wohnlage
14.	Mainz	10	790	50%	8,37	661	2,76	ED; 7 WE, Wohnanteil 93%, 616 m ² WF; 1 GE: 45 m ² NF (Laden); mittl. Ausst. u. Wohnlage; San. 1999 (Hzg., Inst.)
15.	Mainz	10	790	44%	9,51	771	2,90	ED; 11 WE, Wohnanteil 85%, 659 m ² WF; 2 GE: 112 m ² NF (2 x Büro: 75/37)
16.	Mainz	6	820	50%	12,11	2.583	2,93	ED: 4 WE, Wohnanteil 22%, 576 m ² WF; 6 GE: 2.007 m ² NF (Gastronomie: 390, Praxis: 373, 4 x Büro: 150 - 550); 11 TG
17.	Mainz	1	1.110	38%	15,00	196	2,98	4 WE, Wohnanteil 74%, 146 m ² WF; 1 GE: 50 m ² NF (Pizza-Lieferdienst); mittl. Ausst. u. Wohnlage
18.	Mombach	9	315	25%	5,70	286	2,98	1 WE, Wohnanteil 31%, 90 m ² WF; 2 GE: 196 m ² NF (Laden u. Werkstatt: 90, Lager: 36, Büro:70); einf. Ausst. u. Wohnlage; Inst.-stau
19.	Mainz	4	1.735	25%	8,92	203	3,05	2 WE, Wohnanteil 43%, 88 m ² WF; 1 GE: 115 m ² NF (Gastronomie); mittl. Wohnlage
20.	Mainz	10	545	56%	8,75	743	3,35	9 WE, Wohnanteil 76%, 565 m ² WF; 3 GE: 223 m ² NF (1xLaden: 73, 1xLager Hof: 45, 1xBüro:105); 13 TG; mittl. Ausst. einf. Wohnlage
21.	Mombach	16	100	39%	8,03	385	3,36	7 WE, Wohnanteil 86%, 330 m ² WF; 1 GE: 55 m ² NF (Laden); 3 Ga
22.	Mainz	3	1.180	38%	6,46	575	3,56	ED; 7 WE, Wohnanteil 65%, 376 m ² WF; 2 GE: 199 m ² NF (Büro/Lager: 64; Praxis: 135); 1 Ga
23.	Mainz	2	1.325	50%	10,00	350	3,59	ED; 3 WE, Wohnanteil 71%, 250 m ² WF; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie); San. 1990 (Hzg. Fenster, Fassade); mittl. Ausst. u. Wohnlage
24.	Mainz	10	790	31%	7,23	2.333	3,63	Sammelkauf: 9 WE, Wohnanteil 31%, 728 m ² WF; 9 GE: 1.605 m ² NF (7x Büro: 72 - 443, 2xLager: 25); 21 St
25.	Mainz	3	1.115	34%	6,67	120	3,83	ED; 1 WE, Wohnanteil 67%, 80 m ² WF; 1 GE: 40 m ² NF (Laden); einf. Ausst. u. Wohnlage; San. 1980 (Hzg., Fenster, Elektro); Inst.-stau

26.	Mainz	10	790	38%	6,49	473	3,99	6 WE, Wohnanteil 79%, 372 m²WF; 2 GE: 101 m²NF (Laden: 44/57)
27.	Mainz	4	1.735	38%	12,81	1.612	4,05	12 WE, Wohnanteil 57%, 913 m²WF; 5 GE: 699 m²NF (2xLaden: 376, 2xPraxis: 251, 1x Büro: 72); 1 Ga, 1 Stp; mittl. Ausst. u. Wohnlage
28.	Mainz	6	825	38%	9,23	424	4,11	11 WE (Apartm. 24 - 29 m²WF), Wohnanteil 68%, 288 m²WF; 1 GE: 136 m²NF (Laden)
29.	Mainz	10	545	39%	7,16	1.552	4,13	17 WE, Wohnanteil 73%, 1.141 m²WF; 4 GE: 412 m²NF (Laden/Lager: 123/50, 1xPraxis: 72, 2x Büro: 113/54); einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnlage; leichter Inst.-stau
30.	Mainz	5	895	50%	13,20	545	4,30	11 WE, Wohnanteil 54%, 296 m²WF; 3 GE: 249 m²NF (2xGastronomie: 176/45, 1x Büro:28); mittl. Ausst., einf. Wohnlage; San. 1986
31.	Weisenau	2	360	86%	9,90	6.359	4,33	39 WE, Wohnanteil 42%, 2.643 m²WF; 20 GE: 3.716 m²NF (3xLaden: 473, 1xGastronomie: 427, 3xPraxis: 50)
32.	Mombach	1	315	19%	5,38	550	4,59	3 WE, Wohnanteil 51%, 280 m²WF; 2 GE: 270 m²NF (2xLaden: 70/270); 1 Ga; erheb. Inst.-stau
33.	Finthen	1	315	83%	9,29	287	4,61	2 WE, Wohnanteil 65%, 187 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (3Gastronomie), 4 Stp; einf. Ausst. u. Wohnlage
34.	Bretzenheim	9	430	50%	10,91	503	4,66	4 WE, Wohnanteil 80%, 403 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Praxis); 8 Stp.
35.	Weisenau	3	180	63%	8,47	883	5,21	2 Objekte (MFH, G): 7 WE, Wohnanteil 74%, 655 m²WF; 1 GE: 228 m²NF (Büro); 13 Stp.
36.	Mainz	1	1.015	31%	9,07	969	5,29	13 WE, Wohnanteil 87%, 840 m²WF; 1 GE: 129 m²NF (Gastronomie); einf. Ausst., mittl. Wohnlage; 4 TG
37.	Mainz	4	1.735	31%	7,96	1.495	5,53	2 Gebäude; 14 WE, Wohnanteil 56%, 833 m²WF; 4 GE: 662 m²NF (Theater: 312, Laden: 160, ; 2xPraxis.: 190)
38.	Mombach	6	415	54%	9,55	285	5,58	6 WE, Wohnanteil 58%, 166 m²WF; 2 GE: 119 m²NF (Laden: 26, Gastronomie: 93); mittl. Ausst. u. Wohnlage
39.	Finthen	1	315	25%	7,80	440	6,13	mehrere Gebäude; 6 WE, Wohnanteil 84%, 370 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)
40.	Hechtsheim	19	140	25%	4,45	1.350	6,28	1 WE (freist. EFH, Bj. 1965), Wohnanteil 19%, 250 m²WF; 2 GE: 1.100 m²NF (1xLager: 1.000, 1x Büro:100); mittl. Ausst. u. einf. Wohnlage; 9 Stp
41.	Gonsenheim	1	200	13%	3,95	374	6,38	2 WE, Wohnanteil 44%, 166 m²WF; 2 GE: 208 m²NF (Büro: 98/110)

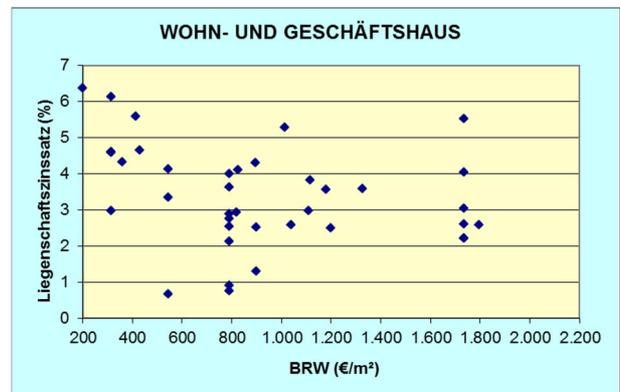
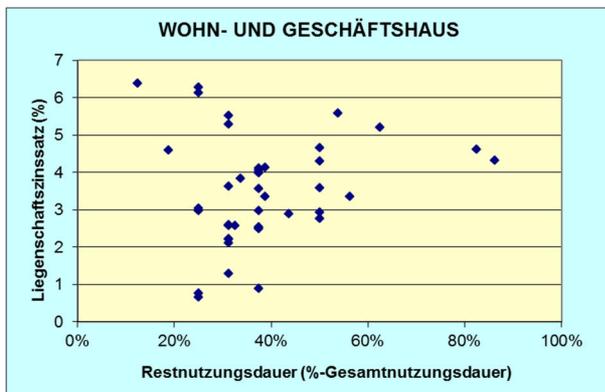
Gesamtheit (1-41):

Mittelwert:
Stand.abw.:
Anzahl:

3,50
1,45
41

20%-Kappung (9-33):

3,43
0,69
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	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	545	10	40	5,00	300	neg.	1 ME (Lager, Werkstatt); 1-gesch. Beb.; Lage in Innenstadt
2.	Mainz	10	790	25	80	7,94	976	0,67	6 ME (Büro), 13 Stp; mittl. Ausst., Mod. 1993; Baumängel mit 50.000 € bei KP berücksichtigt
3.	Mainz	6	820	40	80	11,36	1.239	2,59	ED: 1 WE, Wohnanteil 15%, 182 m²WF; 5 GE (Gastronomie: 227, 4x Büro: 188/396/126/119); 20 TG
4.	Gonsenheim	8	340	30	50	12,77	7.748	3,04	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp
5.	Mainz	5	895	35	60	10,90	487	3,09	6 ME (Laden: 45, 5 x Büro: 395, zzgl. Gewölbekeller: 46); 10 TG
6.	Weisenau	2	100	17	60	9,50	3.742	3,61	12 ME (Büro u. Lager); 14 Stp, 25 TG;
7.	Mainz	3	1.275	20	60	8,67	2.906	4,73	7 WE, Wohnanteil 11%, 330 m²WF; 6 GE (Büro: 2.296, Lager: 280); 15 TG, 32 Stp.
8.	Mainz	3	1.115	20	60	10,25	1.866	4,79	10 ME (7 x Büro: 1.549; 3 x Laden: 295; 8 x Lager: 201); 11 Stp.
9.	Mainz	5	895	20	60	8,58	1.695	5,17	10 ME (Büro: 698, Fitness: 368, Gewerbe: 234, Schulung: 373); 2 GA, 6 Stp.
10.	Mombach	1	170	30	40	6,24	14.002	5,38	5 ME (Möbelmarkt: 11.245, 2x Gastronomie: 380/1.430, Getränkehandel: 947, Kiosk, zzgl. Werbeanlagen u. Dachfläche für Photovoltaik); 75 TG, 155 Stp.; durchgr. San. 2015
11.	Hechtsheim	18	140	39	40	5,71	3.474	5,75	2 Objekte: Nr.1: (Bj. 2014), 1 ME mit 1.158 m²NF (Produktion: 929, Büro: 229), 10 Stp.; Nr.2: (Bj. 2009), 1 ME mit 2.316 m²NF (Produktion: 1.883, Büro: 433), 24 Stp.
12.	Mombach	8	350	25	40	8,86	158	6,40	1 ME (Laden); 2 Stp.
13.	Hechtsheim	18	140	15	40	2,02	14.082	7,88	1 ME: Spedition (Lager, Bj. 1976: 12.094,; Lager, Bj. 2002: 1.988 m²NF), 41 Stp.
14.	Hechtsheim	18	140	26	60	5,70	2.668	11,47	13 ME (5 x Büro: 2.304; 8 x Lagerboxen: 364; Freifläche: 665); 65 Stp.

Gesamtheit (1-14):

Mittelwert:

4,97

20%-Kappung (4-11):

4,44

Stand.abw.:

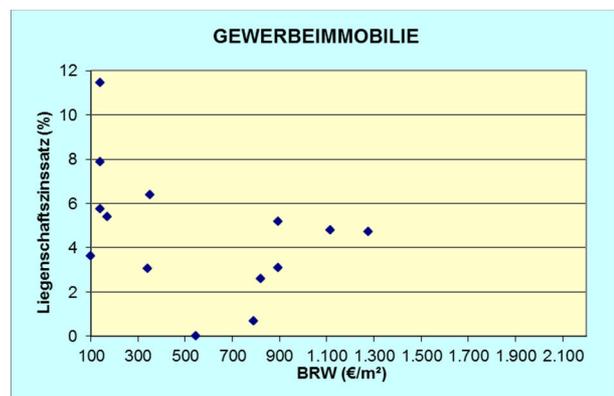
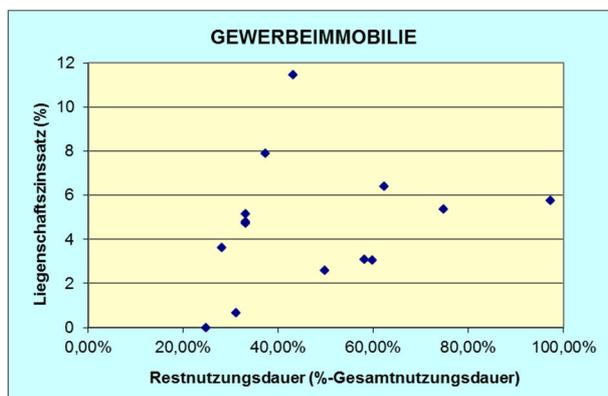
2,69

1,06

Anzahl:

14

8



Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2014 und 2015. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard- abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,37	0,41	21
Mehrfamilienhäuser	2,68	0,73	23
Wohn- und Geschäftshäuser	3,43	0,69	25
Gewerbeobjekte	4,44	1,06	8
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m ² WF	2,44	0,47	8
40 bis <60 m ² WF	2,39	0,31	96
60 bis <80 m ² WF	2,32	0,27	95
>=80 m ² WF	2,38	0,35	269
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	5,38	0,89	139
40 bis <60 m ² WF	3,23	0,62	125
60 bis <80 m ² WF	2,79	0,63	134
>=80 m ² WF	2,71	0,63	170

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 2015 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz.**

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2015

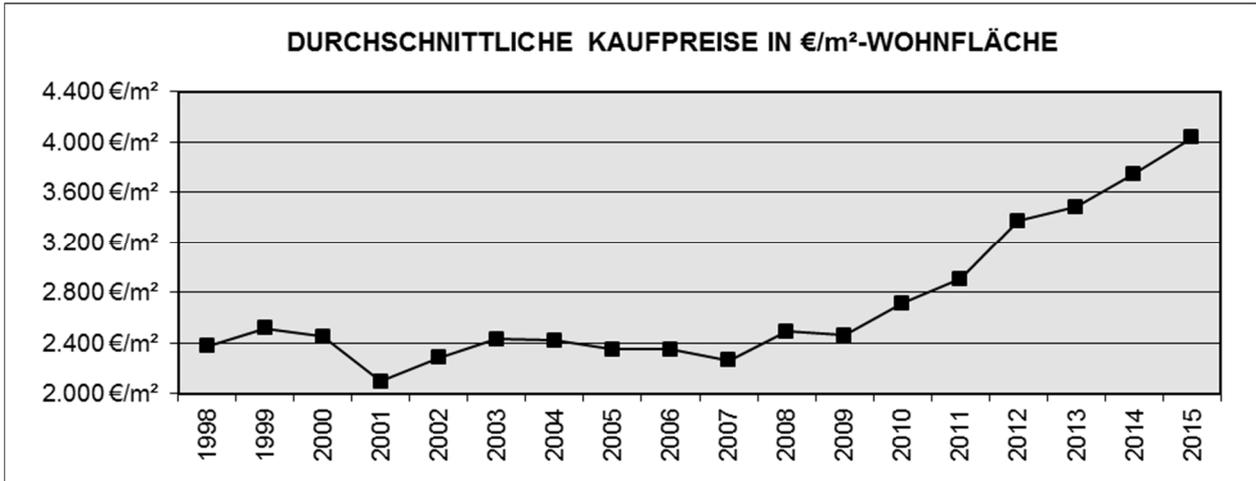
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	396		238	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	95 m ²	± 39%	90 m ²	± 19%
Ø Kaufpreis	386.253 €	± 50%	364.534 €	± 32%
Ø Mittel (€/m ² WF)	4.037 €	± 23%	4.045 €	± 21%

Verteilung nach Größenklasse

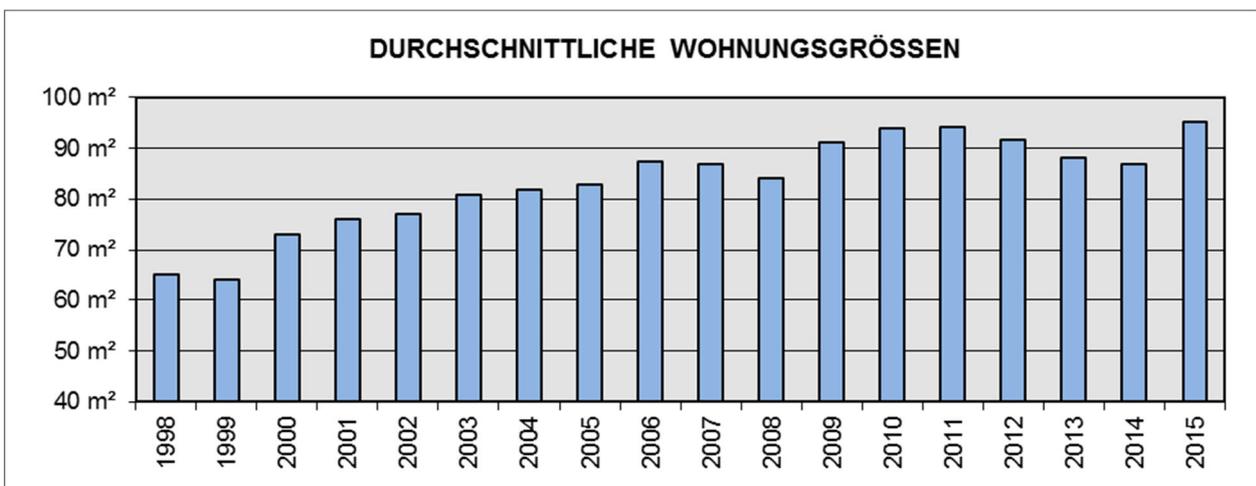
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	6	66	92	86	146
Ø Mittel (€/m ² WF)	4.235	3.975	3.924	4.042	4.124
Standardabw.	± 14%	± 15%	± 17%	± 18%	± 30%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	106	118	123	163	252
Ø Wohnfläche	87 m ²	87 m ²	84 m ²	91 m ²	94 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	2.351	2.265	2.492	2.463	2.714
	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	473	353	264	344	396
Ø Wohnfläche	94 m ²	92 m ²	88 m ²	87 m ²	95 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	2.907	3.371	3.483	3.748	4.037



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2015 ungebremst ist. 183 der 396 ausgewerteten Kauffälle lagen im Innenstadtbereich, 79 in Gonsenheim.

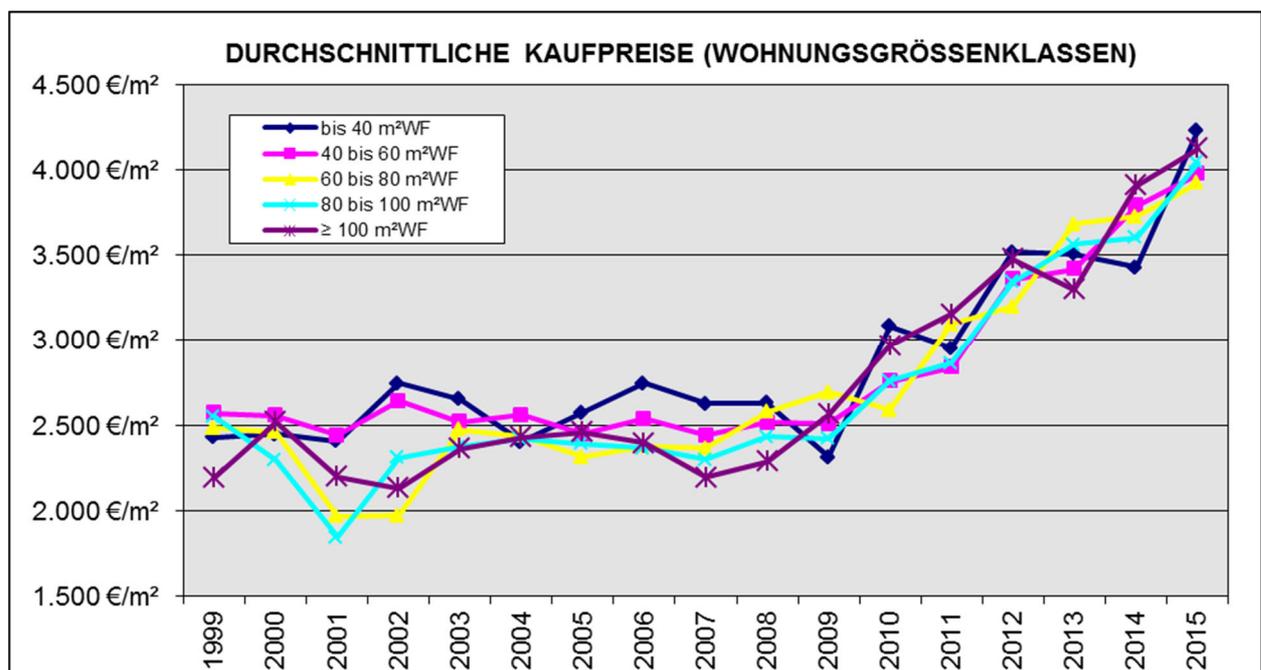


Die durchschnittliche Wohnungsgröße stagniert mit 95 m²WF auf einem hohen Niveau.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

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

Bezugsjahr	bis 40 m ² WF	bis 60 m ² WF	bis 80 m ² WF	bis 100 m ² WF	> 100 m ² WF
1999	2.428 €/m ² WF	2.569 €/m ² WF	2.484 €/m ² WF	2.551 €/m ² WF	2.188 €/m ² WF
2000	2.448 €/m ² WF	2.555 €/m ² WF	2.456 €/m ² WF	2.295 €/m ² WF	2.516 €/m ² WF
2001	2.407 €/m ² WF	2.440 €/m ² WF	1.966 €/m ² WF	1.841 €/m ² WF	2.198 €/m ² WF
2002	2.746 €/m ² WF	2.639 €/m ² WF	1.968 €/m ² WF	2.310 €/m ² WF	2.129 €/m ² WF
2003	2.650 €/m ² WF	2.518 €/m ² WF	2.472 €/m ² WF	2.370 €/m ² WF	2.361 €/m ² WF
2004	2.403 €/m ² WF	2.558 €/m ² WF	2.435 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.427 €/m ² WF
2005	---	2.445 €/m ² WF	2.312 €/m ² WF	2.392 €/m ² WF	2.459 €/m ² WF
2006	2.745 €/m ² WF	2.536 €/m ² WF	2.377 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.395 €/m ² WF
2007	2.626 €/m ² WF	2.438 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.297 €/m ² WF	2.194 €/m ² WF
2008	2.630 €/m ² WF	2.514 €/m ² WF	2.578 €/m ² WF	2.431 €/m ² WF	2.285 €/m ² WF
2009	2.311 €/m ² WF	2.507 €/m ² WF	2.693 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.563 €/m ² WF
2010	3.082 €/m ² WF	2.754 €/m ² WF	2.588 €/m ² WF	2.759 €/m ² WF	2.967 €/m ² WF
2011	2.954 €/m ² WF	2.837 €/m ² WF	3.096 €/m ² WF	2.864 €/m ² WF	3.154 €/m ² WF
2012	3.520 €/m ² WF	3.357 €/m ² WF	3.199 €/m ² WF	3.343 €/m ² WF	3.478 €/m ² WF
2013	3.507 €/m ² WF	3.417 €/m ² WF	3.682 €/m ² WF	3.562 €/m ² WF	3.299 €/m ² WF
2014	3.428 €/m ² WF	3.790 €/m ² WF	3.729 €/m ² WF	3.605 €/m ² WF	3.909 €/m ² WF
2015	4.235 €/m ² WF	3.975 €/m ² WF	3.924 €/m ² WF	4.042 €/m ² WF	4.124 €/m ² WF

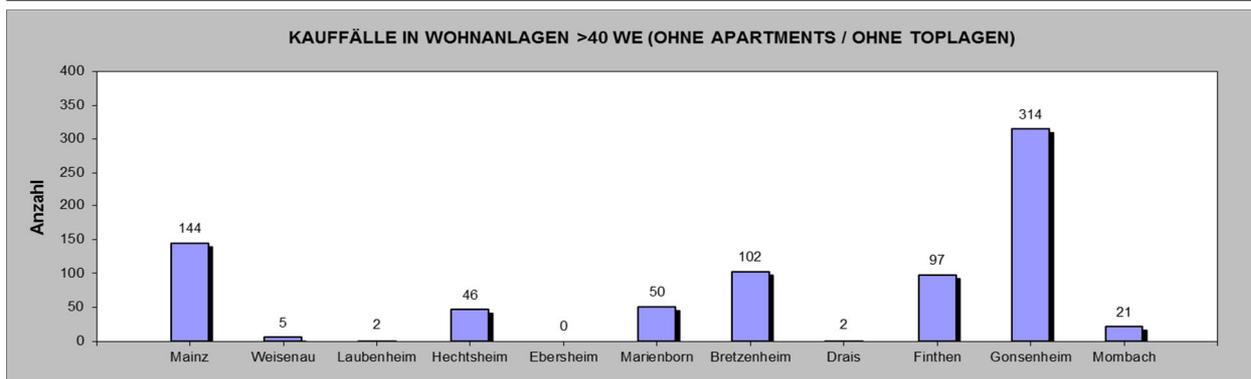
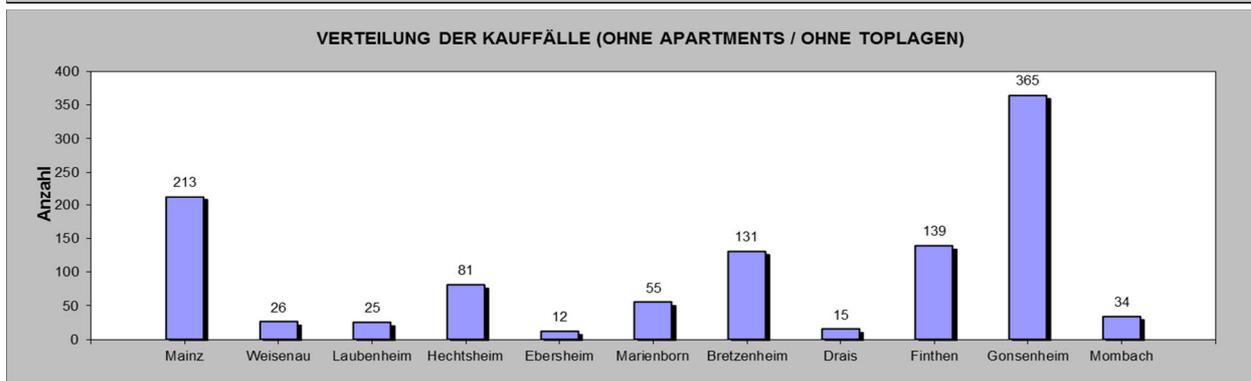
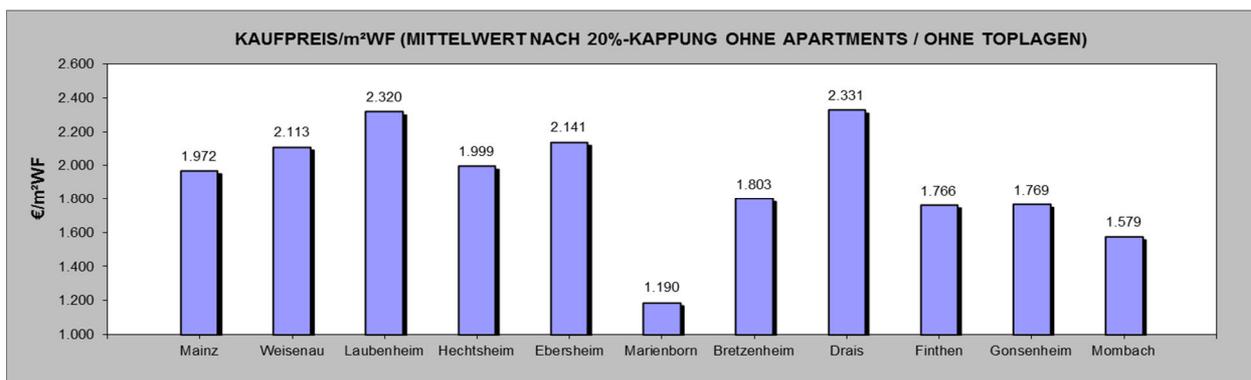


Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

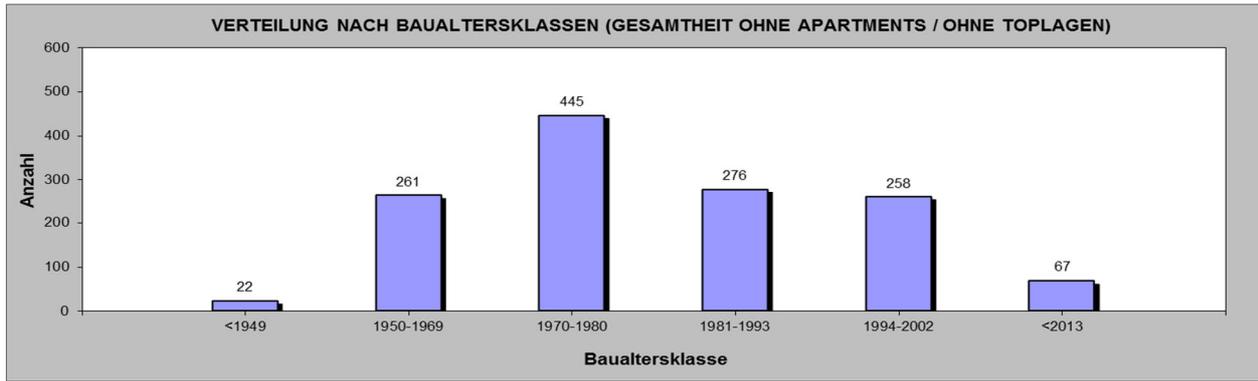
In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 1.329 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2015 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Lage innerhalb der Stadtteile (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	1.902	2.093	2.094	2.245	2.034	2.136	1.313	1.854	2.300	1.805	1.868	1.629
Standardabweichung (Gesamtheit)	677	791	488	571	459	235	508	625	326	553	708	467
Anzahl (Gesamtheit)	1.096	213	26	25	81	12	55	131	15	139	365	34
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	1.837	1.972	2.113	2.320	1.999	2.141	1.190	1.803	2.331	1.766	1.769	1.579
Standardabweichung (20%-Kapp.)	325	320	264	162	204	170	136	344	236	309	332	265
Anzahl (20%-Kappung)	658	127	16	15	49	8	33	79	9	83	219	20
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	1.315	1.492	1.708	1.962	1.667	1.897	988	1.200	1.983	1.316	1.286	1.212
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	2.417	2.586	2.474	2.590	2.360	2.356	1.417	2.411	2.541	2.352	2.397	2.122
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	783	144	5	2	46	0	50	102	2	97	314	21

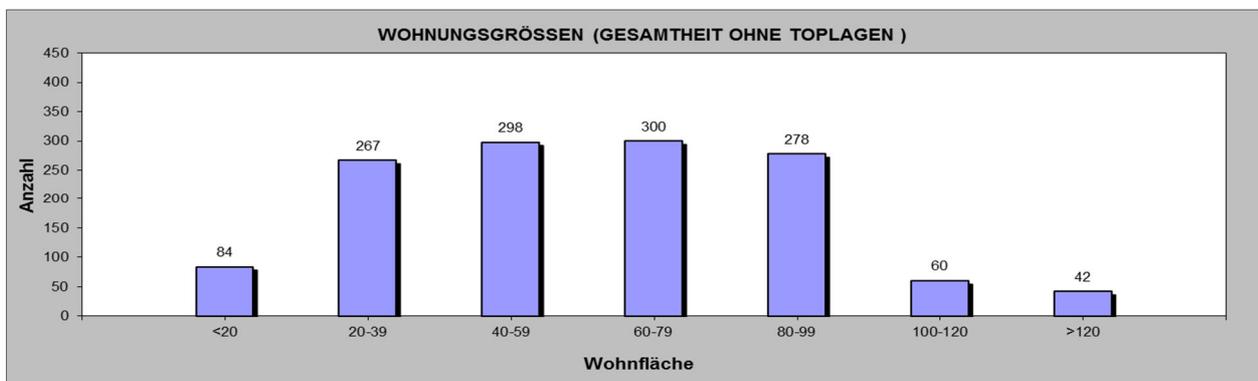


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)				
		< 1949	1950-1969	1970-1980	1981-1993	< 2013
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.638	1.683	1.462	1.861	2.468
	Standardabweichung (Gesamtheit)	842	464	411	488	548
	Anzahl (Gesamtheit)	22	233	345	191	305
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.649	1.641	1.427	1.850	2.451
	Standardabweichung (20%-Kappung)	579	221	177	217	196
	Anzahl (20%-Kappung)	14	139	207	115	183
	Minimum (20%-Kappung)	2.874	1.241	1.114	1.500	2.091
	Maximum (20%-Kappung)	4.550	2.074	1.766	2.250	2.857
	Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	2	189	311	144	137

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

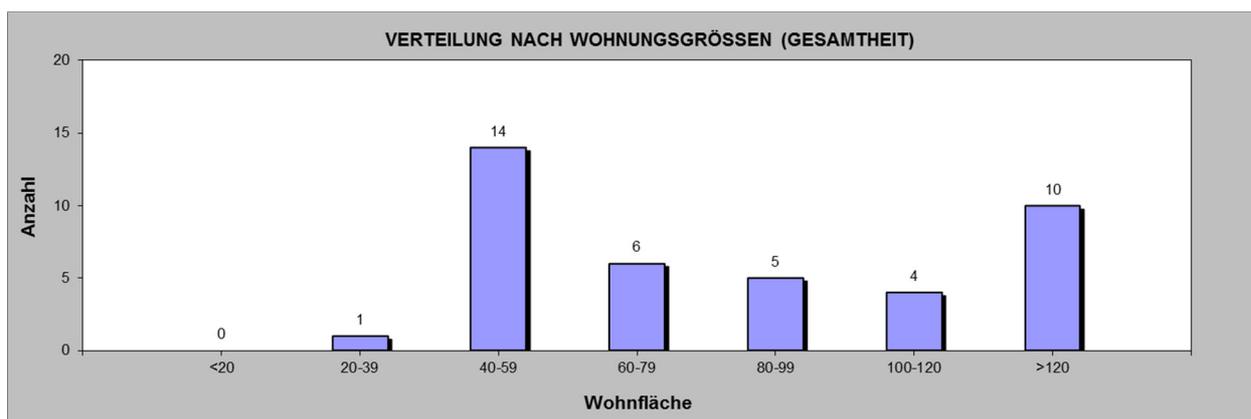
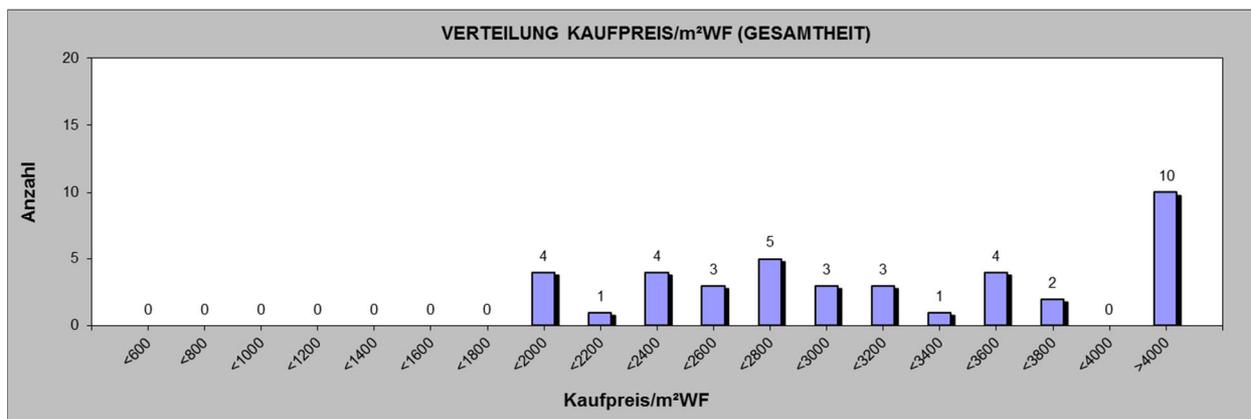


		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	1.618	1.876	1.949	2.008
	Standardabweichung (Gesamtheit)	565	640	615	765
	Anzahl (Gesamtheit)	351	298	300	380
	Mittelwert (20%-Kappung)	1.587	1.825	1.928	1.907
	Standardabweichung (20%-Kappung)	217	336	303	353
	Anzahl (20%-Kappung)	211	178	180	228
	Minimum (20%-Kappung)	1.214	1.278	1.416	1.353
	Maximum (20%-Kappung)	2.000	2.449	2.397	2.541
	Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	327	222	207	241

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 40 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2013 bis 2015 im Bereich „Kupferbergterrassen“, Fischtorplatz, Uferstraße, Feldbergplatz und Taunusstraße. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle lag bei 3.229 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 31%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (24 Kauffälle) mit 3.092 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 16%).



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m²WF	40 bis <60 m²WF	60 bis <80 m²WF	>=80 m²WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.785	2.716	2.789	3.717
	Standardabweichung (Gesamtheit)		547	555	1.159
	Anzahl (Gesamtheit)	1	14	6	19
	Mittelwert (20%-Kappung)		2.714	2.828	3.696
	Standardabweichung (20%-Kapp.)		352	409	706
	Anzahl (20%-Kappung)	0	8	4	11
	Minimum (20%-Kappung)		2.241	2.494	2.640
	Maximum (20%-Kappung)		3.168	3.417	4.706
	Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	1	5	4	6

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Die Hypothese des Gutachterausschusses besteht unverändert, dass sowohl die Preise für gebrauchtes Wohneigentum als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes müssten sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen lassen.

Der Gutachterausschuss unterstellt in diesem Zusammenhang, dass ausgehend vom Neubauwert nach einem pauschalen Abschlag und der Berücksichtigung der Alterswertminderung der Wert des Wohnungseigentums geschätzt werden kann.

Ausgewertet wurden 1.295 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2013 bis 2015. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Die Geschäftsstelle schloss nach der Untersuchung der Grundgesamtheit die Eigentumswohnungen in Toplagen im Innenstadtbereich aus.

In einem weiteren Schritt wurde eine Abhängigkeit der Kaufpreisgestaltung von der Größe der Wohnanlage (Anzahl der Wohneinheiten – WE) festgestellt – die Gesamtheit der Kauffälle (1.295) wurde aufgeteilt in Wohnanlagen kleiner / größer 40 WE.

Die Auswertung führte zu nachfolgenden Ergebnissen:

		Wohnanlagen <40 WE	Wohnanlagen >=40 WE
Näherungsverfahren	Anzahl (Gesamtheit)	316	979
	Anzahl (20%-Kappung)	190	587
	Abzug (pauschal):	25%	32%
	Abzug (Alter):	0,8%	1,0%
	Standardabweichung (20%-Kapp.)	9%	12%

Der Wert des Neubaus in der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse wird zunächst um einen festen Anteil gekürzt (bei Wohnanlagen <40 WE: 25%, bei >=40 WE: 32%). Damit werden die Eigenschaft „gebrauchtes Wohneigentum“ und die Kosten einer durchgreifenden Renovierung berücksichtigt.

Von diesem Wert wird nun für jedes Jahr seit der Errichtung / durchgreifenden Sanierung der nachfolgende Betrag zur Berücksichtigung der Alterswertminderung abgezogen:

bei Wohnanlagen <40 WE: 0,8% pro Jahr
bei Wohnanlagen >=40 WE: 1% pro Jahr.

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

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

Die Geschäftsstelle stellt ein Rechentool auf ihrer Website bereit.

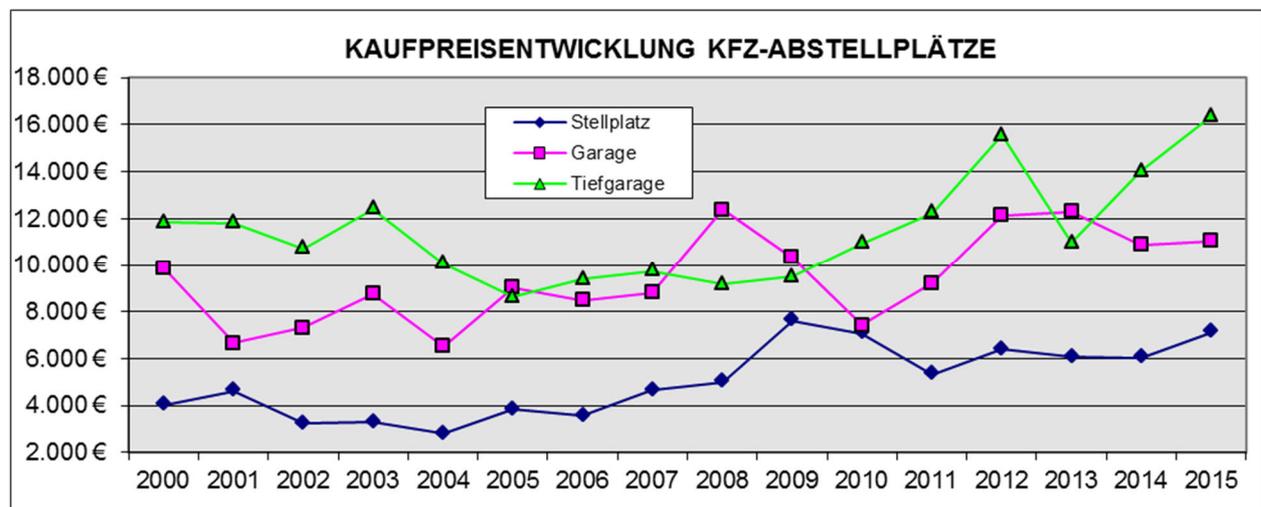
Kfz-Abstellplätze

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 2015	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	69	7.400 €	7.131 €	± 35%
Einzelgaragen (GA)	28	11.964 €	11.056 €	± 34%
Tiefgaragenplätze (TG)	353	16.370 €	16.371 €	± 36%
auswertbare Kauffälle: 450				



Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Der Verkauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt im individuellen Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 90 Kaufverträge ausgewertet.

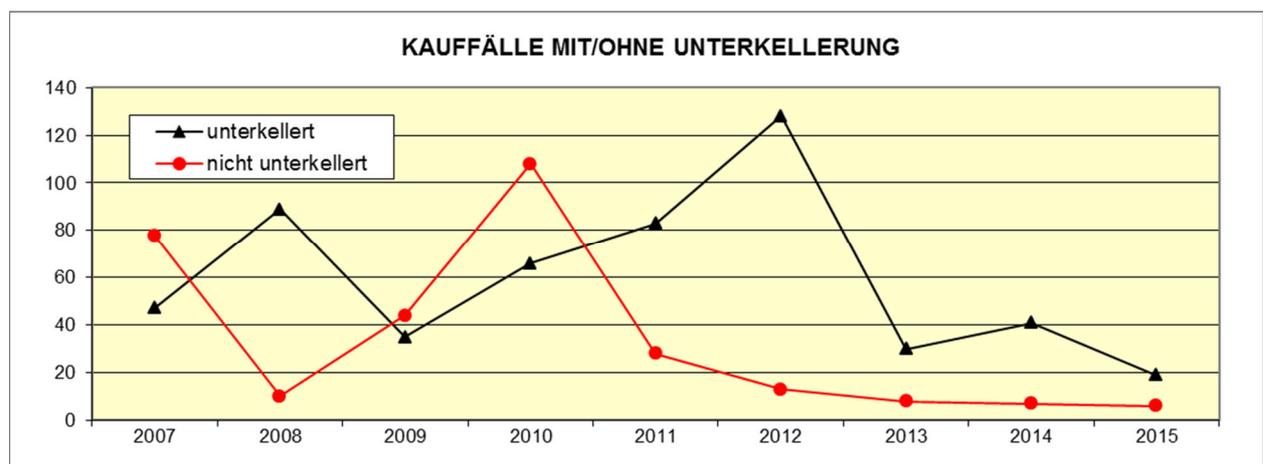
Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen entstammt den Neubaugebieten „Reihenhäuser am Landwehrweg“ (O 64), sowie Gonsenheimer Straße 51 - 53.

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

Der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften lag in unserer Untersuchung bei 24 %.

Die Zielgruppe für dieses Produkt sind u.a. junge Familien, die vor der Entscheidung stehen, Wohnungseigentum oder Wohnhäuser zu erwerben. Mit Blick auf die Kaufpreise von neuerrichtetem Wohnungseigentum bietet dieses Marktsegment Alternativen.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2007 bis 2015. 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 2007	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m ²	40	139 m ²	1.497 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
Reihenhaus 2008	60	Mittelwert:	261.116 €	198 m ²	58	140 m ²	1.884 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 9%		± 11%	± 12%
Reihenhaus 2009	55	Mittelwert:	260.697 €	190 m ²	55	139 m ²	1.889 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 8%	± 13%
Reihenhaus 2010	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m ²	101	142 m ²	1.836 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
Reihenhaus 2011	67	Mittelwert:	341.448 €	207 m ²	71	148 m ²	2.281 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 11%	± 11%
Reihenhaus 2012	68	Mittelwert:	368.306 €	217 m ²	64	142 m ²	2.596 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 13%		± 11%	± 13%
Reihenhaus 2013	9	Mittelwert:	310.438 €	262 m ²	8	183 m ²	1.632 €/m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 11%		± 10%	± 3%
Reihenhaus 2014	10	Mittelwert:	329.603 €	199 m ²	10	119 m ²	3.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 5%	± 8%		± 14%	± 5%
Reihenhaus 2015	17	Mittelwert:	434.960 €	207 m ²	16	136 m ²	3.256 €/m ²
		Standardabw.:	± 17%	± 14%		± 14%	± 10%
Reihenendhaus 2007	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m ²	34	135 m ²	1.699 €/m ²
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
Reihenendhaus 2008	19	Mittelwert:	273.010 €	229 m ²	19	140 m ²	2.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 12%		± 10%	± 12%
Reihenendhaus 2009	14	Mittelwert:	263.253 €	218 m ²	13	135 m ²	1.934 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 16%		± 12%	± 13%
Reihenendhaus 2010	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m ²	49	142 m ²	1.948 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2011	27	Mittelwert:	357.645 €	244 m ²	26	151 m ²	2.437 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2012	34	Mittelwert:	401.529 €	240 m ²	31	146 m ²	2.745 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 13%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2013	4	Mittelwert:	414.125 €	287 m ²	3	167 m ²	2.844 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2014	16	Mittelwert:	388.575 €	276 m ²	16	131 m ²	3.174 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 14%		± 12%	± 12%
Reihenendhaus 2015	4	Mittelwert:	389.125 €	250 m ²	4	118 m ²	3.328 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 20%		± 15%	± 8%
Doppelhaushälfte 2007	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m ²	24	130 m ²	1.950 €/m ²
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%
Doppelhaushälfte 2008	22	Mittelwert:	363.789 €	265 m ²	22	162 m ²	2.305 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 15%	± 11%
Doppelhaushälfte 2009	13	Mittelwert:	400.076 €	282 m ²	22	167 m ²	2.477 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 12%	± 18%
Doppelhaushälfte 2010	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m ²	12	149 m ²	2.570 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%
Doppelhaushälfte 2011	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m ²	11	131 m ²	2.408 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 16%		± 13%	± 9%
Doppelhaushälfte 2012	39	Mittelwert:	400.027 €	298 m ²	37	163 m ²	2.719 €/m ²
		Standardabw.:	± 21%	± 13%		± 10%	± 19%
Doppelhaushälfte 2013	25	Mittelwert:	395.043 €	300 m ²	24	153 m ²	2.522 €/m ²
		Standardabw.:	± 20%	± 18%		± 8%	± 18%
Doppelhaushälfte 2014	23	Mittelwert:	459.390 €	343 m ²	23	154 m ²	3.230 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 15%
Doppelhaushälfte 2015	4	Mittelwert:	612.800 €	495 m ²	4	168 m ²	3.664 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 18%		± 13%	± 12%

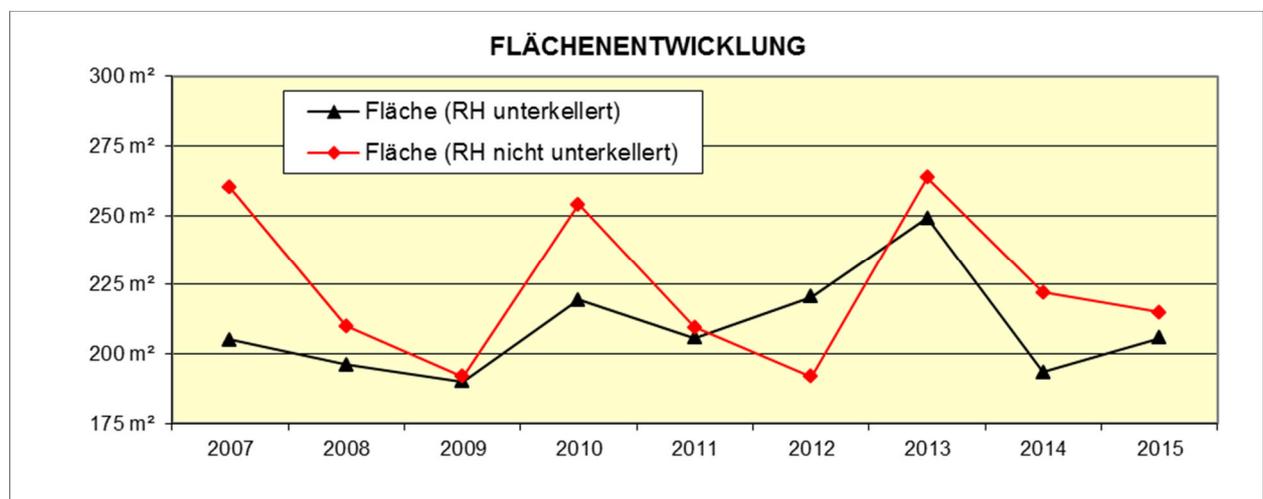
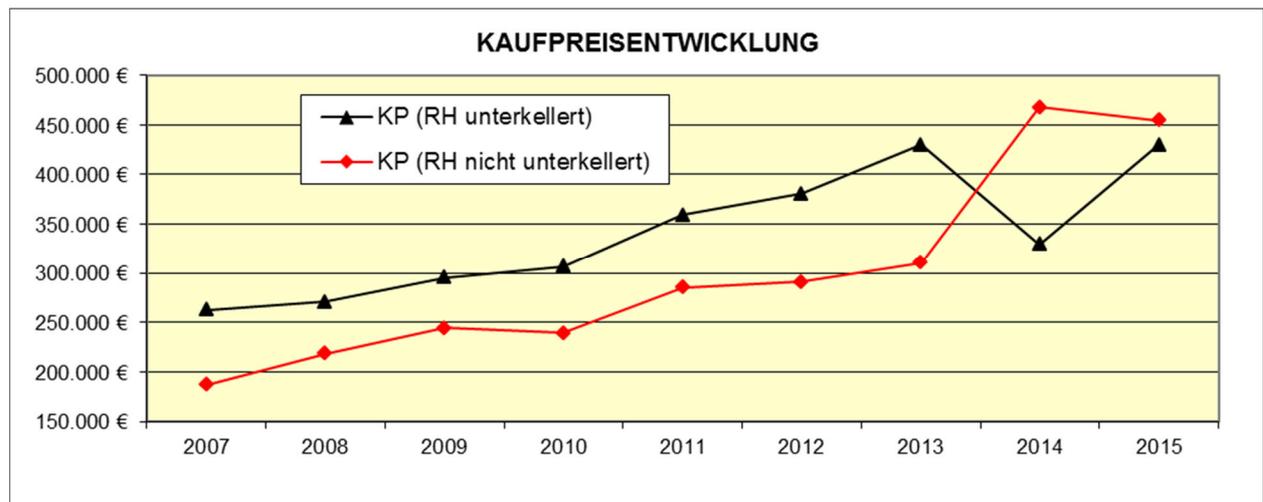
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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 2015 nur drei Kauffälle für nicht unterkellerte Objekte in die Auswertung gingen.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

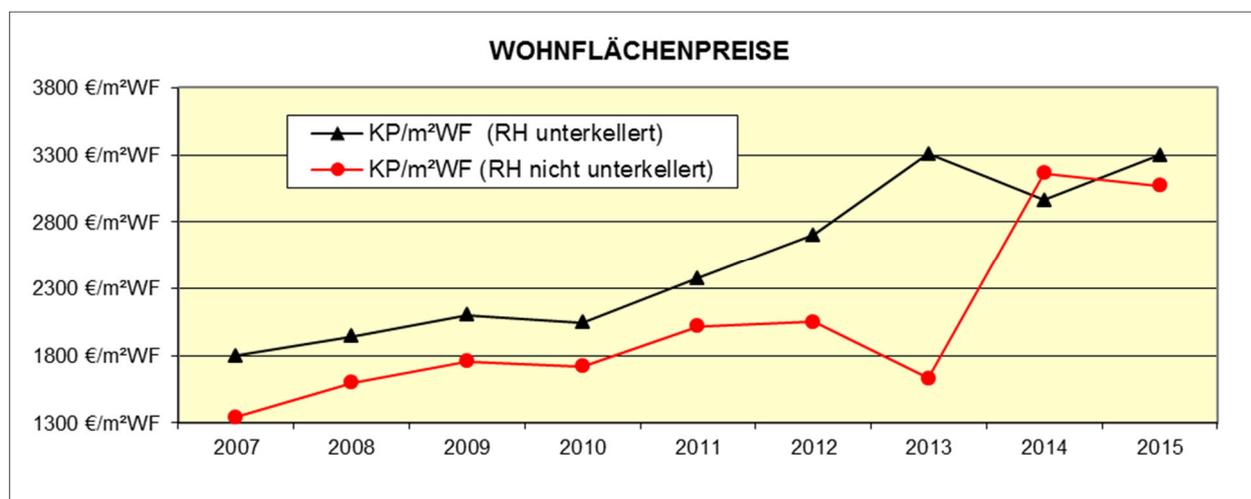
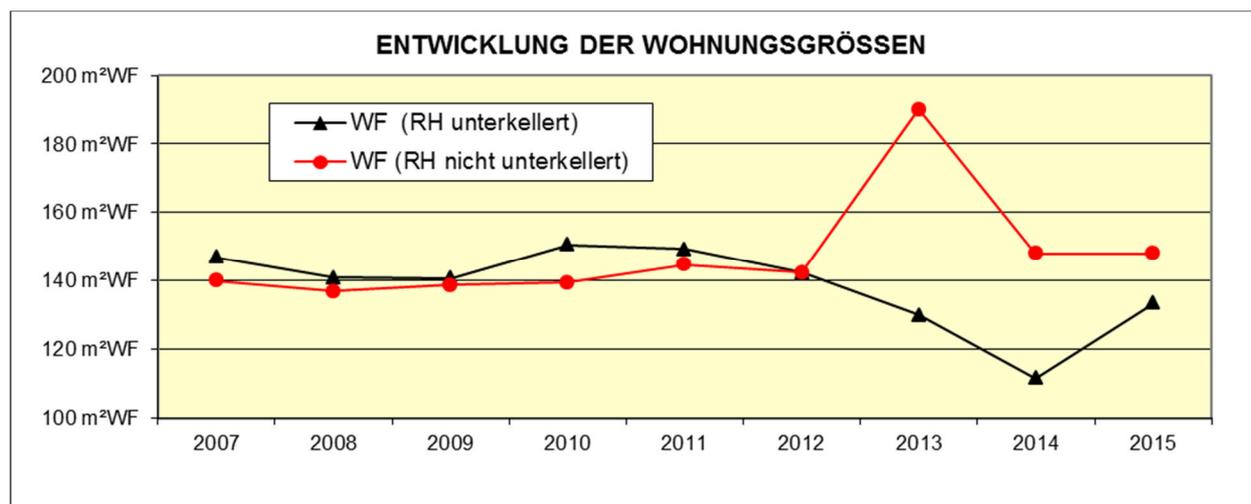
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2015	13	Mittelwert:	430.117 €	206 m ²
		Standardabw.:	± 19%	± 14%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2015	3	Mittelwert:	454.333 €	215 m ²
		Standardabw.:	± 2%	± 15%



In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Preis pro m²-Wohnfläche enthalten.

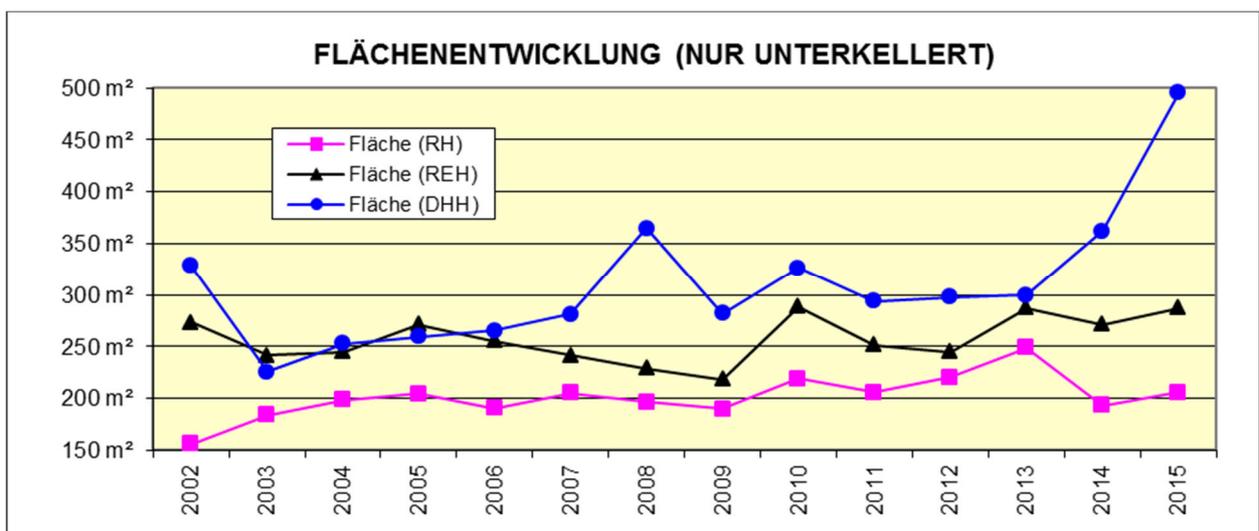
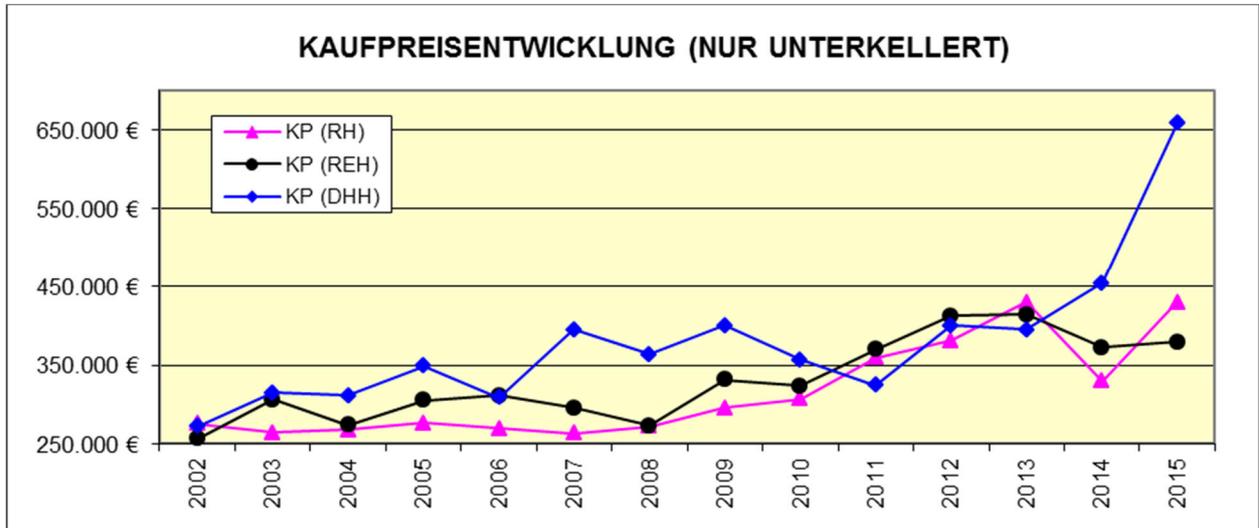
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2015	14	Mittelwert:	133 m ²	3296 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 10%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2015	3	Mittelwert:	148 m ²	3070 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 2%

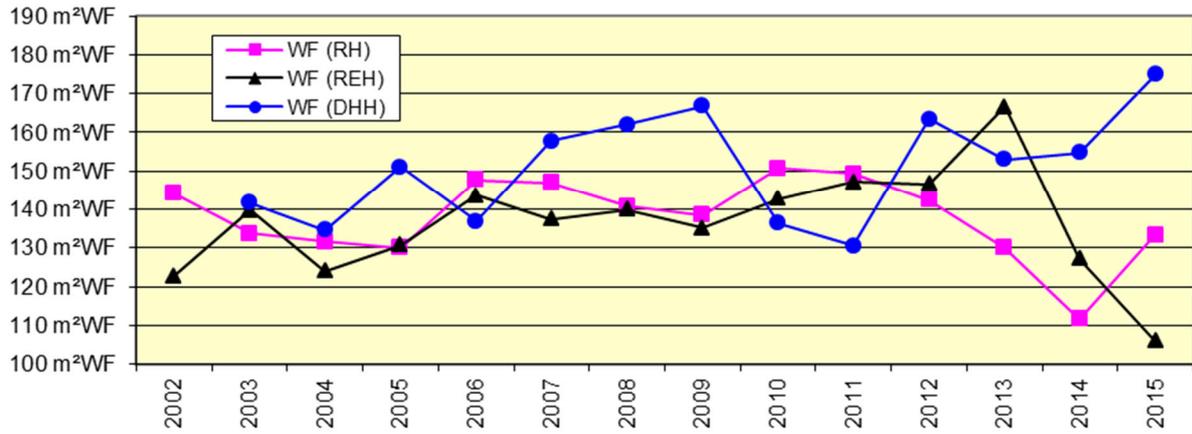


Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

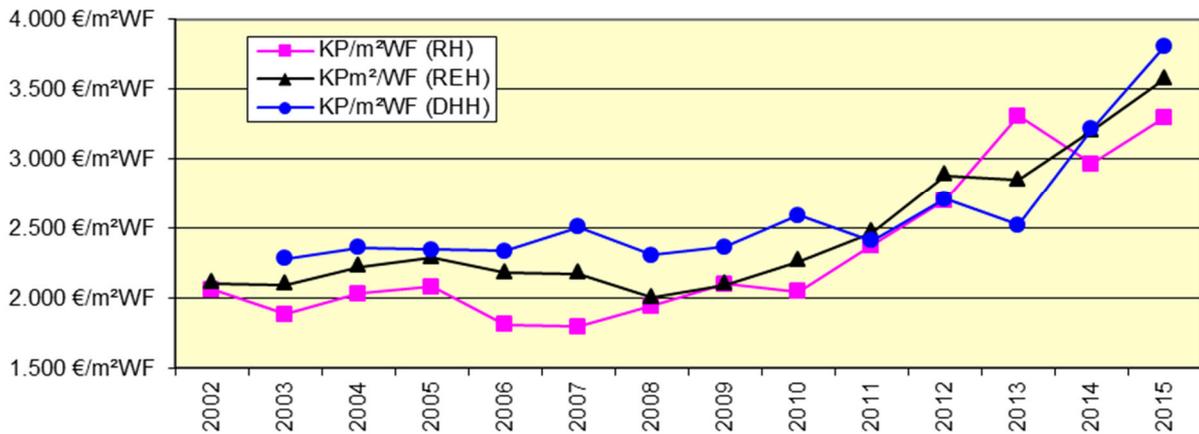
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2015 gingen 19 Kauffälle in die Analyse ein.



ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



Unbebaute Grundstücke

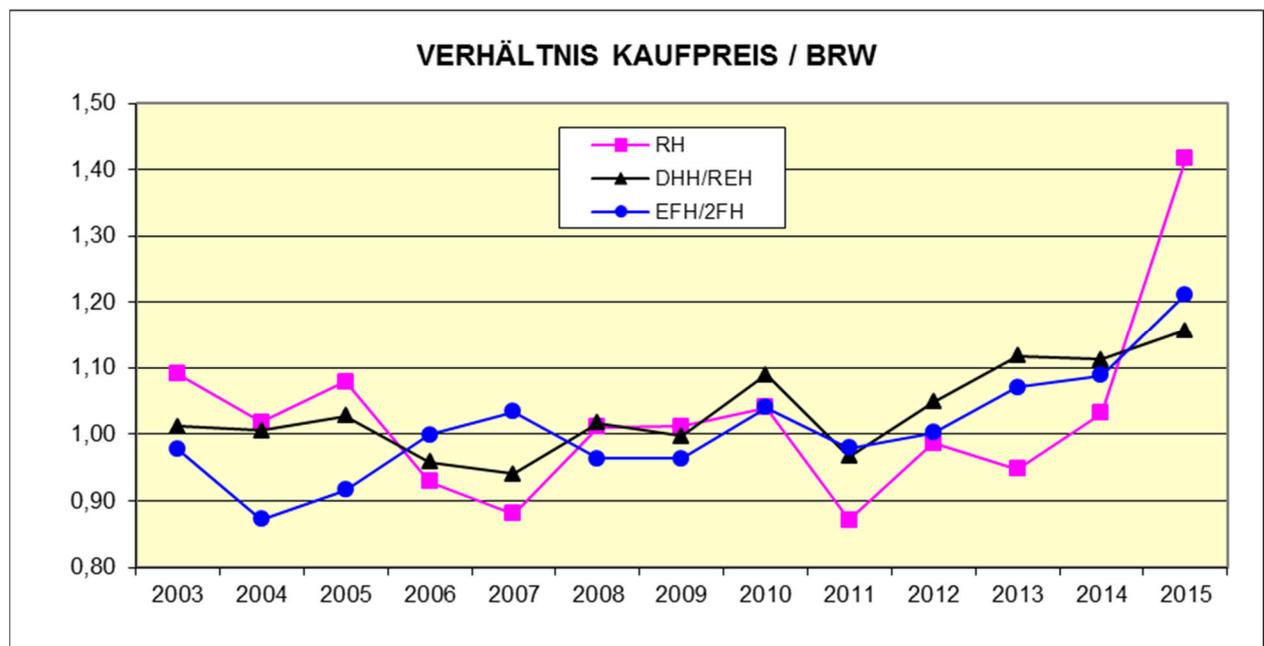
Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke fanden im Bereich „Zwischen den Straßen "In den Teilern" und "Harxheimer Weg" - Teil I" (E 46/I) statt.

Die Bodenrichtwerte lagen überwiegend im Bereich von 350 – 480 €/m².

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

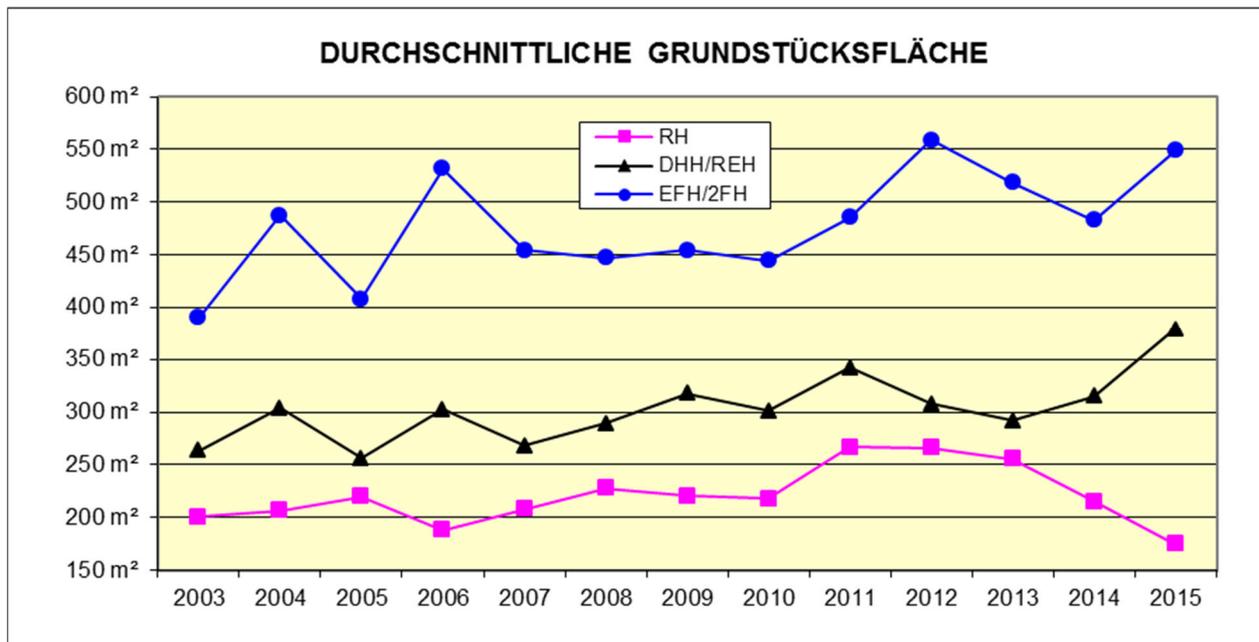
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2015	11	Mittelwert:	1,42
		Standardabw.:	± 12%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2015	25	Mittelwert:	1,16
		Standardabw.:	± 12%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2015	29	Mittelwert:	1,21
		Standardabw.:	± 14%



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 2015	11	Mittelwert:	175 m ²
		Standardabw.:	± 6%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2015	25	Mittelwert:	379 m ²
		Standardabw.:	± 8%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2015	29	Mittelwert:	549 m ²
		Standardabw.:	± 15%



Ertragsfaktoren

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

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2015** insgesamt 54 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2014 steht eine Gesamtheit von 127 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen zu „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“.

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

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

In den nachfolgenden Aufstellungen werden unter anderem der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BW/KP), der Ertragsfaktor (Quotient), die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND) und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche (KP/m²WF) ausgewiesen. Die Diagramme nehmen Bezug auf RND und Ertragsfaktor bzw. KP/m²WF.

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.

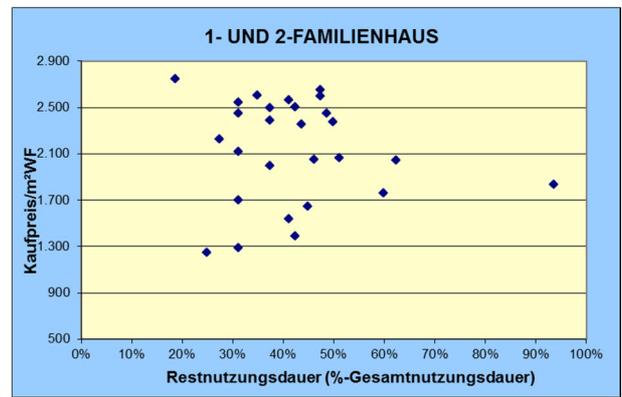
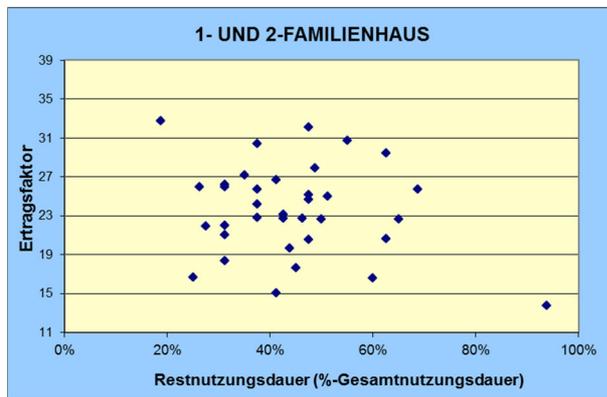
Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Marienborn	2	29%	13,77	75	80	210	1.833	2 WE (115/95); 2 Ga, 1 Stp; mittl. Wohnlage; geh. Ausst.
2.	Mainz	21	71%	15,08	33	80	286	1.538	3 WE (100/100/85), Ausst. 2,8, gute Wohnlage; 3 Ga
3.	Gonsenheim	13	35%	16,61	48	80	250	1.760	2 WE (130/120), 2 Stp, 1 Ga; mittl. Ausst. u. Wohnlage; 2011 Dachausbau
4.	Hechtsheim	1	46%	16,67	20	80	60	1.250	1 WE, einf. Ausst. und Wohnlage; leichter Inst.-stau
5.	Weisenau	3	90%	17,62	36	80	180	1.644	2 WE (90/90), Ausst. 2,4, mittl. Wohnlage, leichter Inst.-stau
6.	Weisenau	1	35%	18,34	25	80	194	1.289	3 WE (57/60/77); einf.-mittl. Ausst., mittl. Lage; San. 2008 (Dachausbau); Inst.-stau u. Feuchte KG
7.	Hechtsheim	13	71%	19,64	35	80	140	2.357	2 WE (WE 1: 60, WE 2: 80), 1 Ga
8.	Gonsenheim	9	45%	20,54	38	80	130	2.654	1 WE, 1 Ga
9.	Laubenheim	9	28%	20,66	50	80	149	2.047	Ausst. 2,5, mittl. Wohnlage; Ga; San. (Hzg., Bäder, Anstrich)
10.	Laubenheim	9	70%	21,04	25	80	118	2.119	2 WE (100/18 m²WF); einf. Ausst. u. mittl. Wohnlage
11.	Laubenheim	1	39%	21,97	22	80	195	2.231	2 WE (WE 1-VH: 150, WE 2-HH: 45), 1 Ga
12.	Mainz	20	79%	22,04	25	80	53	1.698	1 WE
13.	Bretzenheim	1	10%	22,67	40	80	248	2.379	3 WE (WE 1: 55, WE 2: 138, WE 3: 55)
14.	Gonsenheim	11	20%	22,67	52	80	110	3.091	1 WE
15.	Hechtsheim	6	66%	22,74	34	80	145	2.503	2 WE (WE 1: 72, WE 2: 73), Dga
16.	Mombach	6	48%	22,78	37	80	200	2.050	2 WE (WE 1: 100, WE 2: 100), 1 Ga
17.	Bretzenheim	3	63%	22,83	30	80	190	2.000	2 WE (WE 1: 98, WE 2: 101)
18.	Hechtsheim	18	41%	23,15	34	80	180	1.389	Ausst. 2,4, einf. Wohnlage; mittl. Inst.-stau
19.	Weisenau	5	46%	24,17	30	80	150	2.500	2 WE (WE 1: 85, WE 2: 65), 1 Ga
20.	Gonsenheim	13	57%	24,72	38	80	222	3.041	2 Ga, 2 Carport; 2 WE (95/95 m²WF); Ausst. überw. 2-3
21.	Mombach	1	48%	24,98	41	80	143	2.063	2 WE (WE 1: 72, WE 2: 71), 3 Ga
22.	Bretzenheim	3	64%	25,14	38	80	200	2.600	2 WE (135/65); mittl. Ausst. und Wohnlage; San. 1999 (Inst., Fenster, Dach)
23.	Finthen	1	15%	25,70	30	80	138	2.391	2 WE (WE 1: 57, WE 2: 81), 1 Ga
24.	Bretzenheim	3	44%	25,71	55	80	236	3.178	3 WE (WE 1: 165, WE 2: 35, WE 3: 36), 2 Dga
25.	Bretzenheim	3	43%	25,95	21	80	165	2.909	2 WE (90/75); mittl. Ausst. u. Wohnlage
26.	Bretzenheim	9	39%	26,01	25	80	182	2.451	Ausst. 2,6, mittl. Wohnlage; mittl. Inst.-stau; Anbau 1995
27.	Hechtsheim	5	82%	26,21	25	80	106	2.547	2 WE (53/53), Ga; mittl. Ausst. u. Wohnlage; Aufstockung 1967; leichter Inst.-stau
28.	Finthen	1	64%	26,74	33	80	150	2.567	2 WE (75/75), Ausst. 2,9, mittl. Wohnlage; Ga; leichter Inst.-stau
29.	Mainz	28	73%	27,16	28	80	140	2.607	1 WE
30.	Bretzenheim	15	55%	27,91	39	80	202	2.450	2 WE (101/101); Ausst. 3,1, mittl. Wohnlage; Ga; San. (2007:Sanitär, 2013:D-Dämmung)
31.	Bretzenheim	15	51%	29,46	50	80	122	4.057	1 WE, 1 Ga
32.	Gonsenheim	1	23%	30,43	30	80	67	3.761	1 WE
33.	Bretzenheim	9	49%	30,78	44	80	197	3.299	2 WE (120/77), Ausst. 3,6, mittl. Wohnlage; Ga; durchgr. San.

									2002
34.	Gonsenheim	13	57%	32,11	38	80	190	3.553	2 WE (WE 1: 95, WE 2: 95), 2 Ga, 2 Carport
35.	Finthen	1	45%	32,74	15	80	100	2.750	Ausst. 2,0, einf. Wohnlage; leichter Inst.-stau

Gesamtheit (1-35): Mittelwert: **23,62**
Standardabw.: **4,67**

20%-Kappung (8-28): Mittelwert: **23,73**
Standardabw.: **1,95**
Anzahl: **21**



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

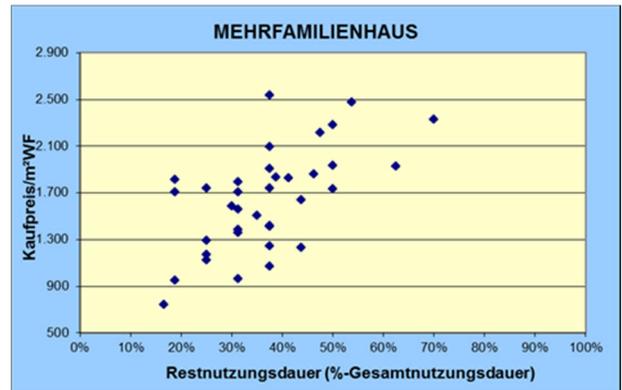
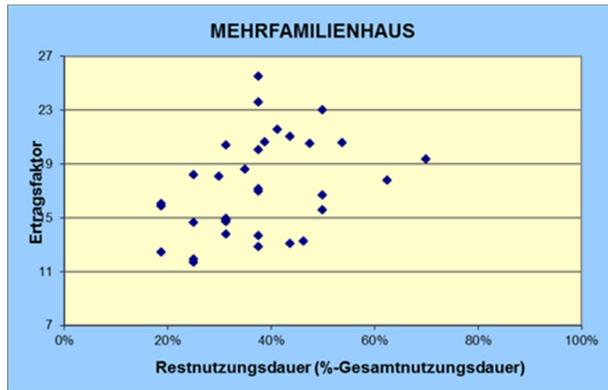
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	30	26%	6,52	10	60	12.797	735	604 Apartm. (überw. 20m²WF); 160 Stp; Leerstand: 33 WE m. 660 m²WF, Restaurant m. 282m²NF, 2xKonferenz m. 165m²NF; erheb. Baumängel
2.	Mombach	1	22%	11,67	20	80	300	1.167	6 WE (36 - 58) + 2 Apartm. (Nebengeb.); erheb. Inst.-stau
3.	Mainz	10	20%	11,92	20	80	341	1.114	7 WE (23 - 59); einf. Ausst. und Wohnlage; Inst.-stau
4.	Mombach	1	31%	12,43	15	80	308	942	4 WE (48 - 100)
5.	Finthen	1	41%	12,84	30	80	451	1.065	9 ME (3x Ap. 19 m²WF, 6 WE 50 - 89); 2 Ga
6.	Ebersheim	1	34%	13,08	35	80	384	1.224	7 WE (31 - 90); VH (Altbau) u. HH (Neubau), mittl. Ausst., einf. Wohnlage
7.	Mombach	6	27%	13,23	37	80	540	1.852	18 WE (24 - 31 u. 1 x 60 m²WF); Inst.-stau
8.	Mainz	11	29%	13,63	30	80	360	1.236	ED; 6 WE (50 - 70)
9.	Mainz	10	36%	13,78	25	80	346	954	5 WE (60 - 72)
10.	Bretzenheim	4	16%	14,62	20	80	173	1.734	3 WE (59/58/56)
11.	Bretzenheim	3	45%	14,73	25	80	210	1.376	3 WE (31 - 120); einf. Ausst.
12.	Mombach	9	12%	14,77	25	80	430	1.349	6 WE (65 - 80)
13.	Weisenau	1	12%	14,86	25	80	145	1.697	4 WE (18 - 75); mittl. Ausst. u. Wohnlage
14.	Mainz	10	15%	14,91	25	80	602	1.553	10 WE (überw. 51 - 57)
15.	Weisenau	1	15%	15,57	40	80	330	1.727	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnlage; San. (Fassade, Fenster)
16.	Mainz	10	14%	15,86	15	80	287	1.698	5 WE (überw. 45 - 54)
17.	Mainz	10	19%	16,02	15	80	521	1.806	11 WE; 1 Ga
18.	Weisenau	1	10%	16,69	40	80	290	2.279	5 WE (28 - 90); mittl. Wohnlage; durchgr. San. 2014
19.	Hechtsheim	1	45%	16,95	30	80	260	1.404	5 WE (35 - 80); VH: 2 WE (Bauj. 1930); Anbau: 3 WE (Bauj. 1985)
20.	Mainz	10	22%	17,15	30	80	454	1.410	ED; 6 WE (65 - 82); einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnlage; San. (1999 Dach, 2012 Hzg.)
21.	Weisenau	1	13%	17,77	50	80	1.554	1.924	30 WE (27 - 108); 16 Stp.; Erweiterung 2014
22.	Mainz	11	15%	18,07	24	80	497	1.579	10 WE (25 - 58); 2 Ga
23.	Mainz	10	16%	18,20	20	80	506	1.284	9 WE (20 - 92)
24.	Mainz	11	22%	18,58	28	80	504	1.500	6 WE (überw. 90 m²WF)
25.	Weisenau	1	19%	19,38	56	80	366	2.320	4 WE (58 - 111); 2 Ga, 1 Stp.
26.	Mainz	5	35%	20,05	30	80	605	1.734	DZ: 10 WE (VH: 7, HH: 3)
27.	Mainz	10	12%	20,41	25	80	386	1.788	6 WE (52 - 68); Mod. 1999 (Dachdämmung); mittl. Ausstattung; einf. Wohnlage
28.	Hechtsheim	6	35%	20,51	38	80	407	2.211	6 WE (59 - 76); 5 Stp, 2 Ga
29.	Gonsenheim	13	74%	20,58	43	80	162	2.469	3 WE (60/60/42); 2 Stp, 1 Ga; San. 2010 (Wärmeschutz)
30.	Hechtsheim	5	90%	20,62	31	80	260	1.827	3 WE (80 - 90); 2 Stp, 3 Ga
31.	Drais	1	37%	21,03	35	80	550	1.636	9 WE (34 - 111); 7 Stp.
32.	Hechtsheim	13	35%	21,53	33	80	604	1.821	8 WE (68 - 83), 4 Stp; einf. - mittlere Ausstattung, mittl. Wohnlage; leichter Inst.-stau
33.	Hechtsheim	13	36%	23,02	40	80	376	1.928	6 WE, 5 Stp.
34.	Finthen	8	35%	23,62	30	80	566	1.900	2 DHH: 7 WE (65 - 90); 5 Ga, 2 Stp.
35.	Gonsenheim	17	39%	25,54	30	80	225	2.533	3 WE (65 - 80); 1 Stp, 1 Ga
36.	Mainz	28	43%	27,46	38	80	245	3.163	3 WE (100/100/40), Dga; mittl. Ausst., gute Wohnlage; San. (Fassade u. Fenster)

37.	Mainz	10	18%	31,28	30	80	684	2.091	ED; 6 WE (98 - 119); San. 1960; mittlere Ausstattung u. Wohnlage
-----	-------	----	-----	-------	----	----	-----	-------	--

Gesamtheit (1-37): Mittelwert: **17,54**
Standardabw.: 4,85

20%-Kappung (8-30):

Mittelwert:	17,12
Standardabw.:	2,35
Anzahl:	23



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

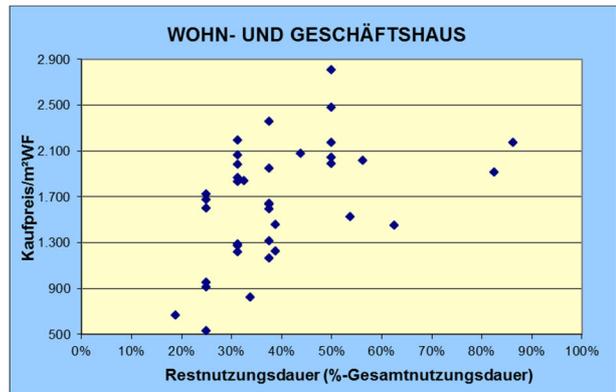
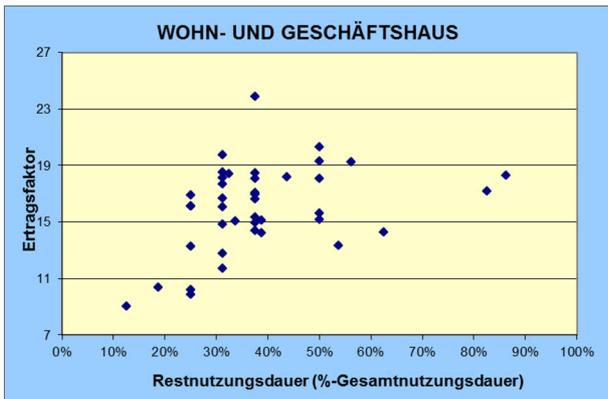
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Gonsenheim	1	80%	9,02	10	80	374	428	2 WE, Wohnanteil 44%, 166 m²WF; 2 GE: 208 m²NF (Büro: 98/110)
2.	Hechtsheim	19	52%	9,89	20	80	1.350	528	1 WE (freist. EFH), Wohnanteil 19%, 250 m²WF; 2 GE: 1.100 m²NF (1xLager: 1.000, 1x Büro:100); 9 Stp; mittl. Ausst. u. einf. Wohnlage
3.	Finthen	1	56%	10,20	20	80	440	955	mehrere Gebäude; 6 WE, Wohnanteil 84%, 370 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)
4.	Mombach	1	47%	10,35	15	80	550	668	3 WE, Wohnanteil 51%, 280 m²WF; 2 GE: 270 m²NF (2xLaden: 70/270); 1 Ga; erh. Inst-stau
5.	Mainz	1	34%	11,71	25	80	969	1.274	13 WE, Wohnanteil 87%, 840 m²WF; 1 GE: 129 m²NF (Gastronomie); einf. Ausst., mittl. Wohnlage; 4 TG
6.	Mainz	4	65%	12,79	25	80	1.495	1.221	2 Gebäude; 14 WE, Wohnanteil 56%, 833 m²WF; 4 GE: 662 m²NF (Theater: 312, Laden: 160, ; 2xPraxis.: 190)
7.	Mombach	9	29%	13,29	20	80	286	909	1 WE, Wohnanteil 31%, 90 m²WF; 2 GE: 196 m²NF (Laden u. Werkstatt: 90, Lager: 36, Büro:70); einf. Ausst. u. Wohnlage; Inst.-stau
8.	Mombach	6	22%	13,31	43	80	285	1.526	6 WE, Wohnanteil 58%, 166 m²WF; 2 GE: 119 m²NF (Laden: 26, Gastronomie: 93); mittl. Ausst. u. Wohnlage
9.	Mainz	10	16%	14,24	31	80	1.552	1.224	17 WE, Wohnanteil 73%, 1.141 m²WF; 4 GE: 412 m²NF (Laden/Lager: 123/50, 1xPraxis: 723, 2x Büro: 167); einf.-mittl. Ausst., einf. Wohnlage; leichter Inst.-stau; verwandt
10.	Weisenau	3	17%	14,27	50	80	883	1.450	2 Objekte (MFH, G): 7 WE, Wohnanteil 74%, 655 m²WF; 1 GE: 228 m²NF (Büro); 13 Stp.
11.	Mainz	6	24%	14,39	30	80	424	1.594	11 WE (Apartm. 24 - 29 m²WF), Wohnanteil 68%, 288 m²WF; 1 GE: 136 m²NF (Laden)
12.	Mainz	10	37%	14,82	25	80	2.333	1.286	Sammelkauf: 9 WE, Wohnanteil 31%, 728 m²WF; 9 GE: 1.605 m²NF (7x Büro: 72 - 443, 2xLager: 25); 21 St
13.	Mainz	10	30%	14,92	30	80	473	1.163	6 WE, Wohnanteil 79%, 372 m²WF; 2 GE: 101 m²NF (Laden: 44/57)
14.	Mainz	3	57%	15,05	27	80	120	821	ED; 1 WE, Wohnanteil 67%, 80 m²WF; 1 GE: 40 m²NF (Laden); einf. Ausst. u. Wohnlage; San. 1980 (Hzg.,
15.	Mombach	16	17%	15,11	31	80	385	1.456	7 WE, Wohnanteil 86%, 330 m²WF; 1 GE: 55 m²NF (Laden); 3 Ga
16.	Bretzenheim	9	32%	15,18	40	80	503	1.988	4 WE, Wohnanteil 80%, 403 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Praxis); 8 Stp.

17.	Mainz	4	33%	15,33	30	80	1.612	2.357	12 WE, Wohnanteil 57%, 913 m ² WF; 5 GE: 699 m ² NF (2xLaden: 376, 2xPraxis: 251, 1x Büro: 72); 1 Ga, 1 Stp; mittl. Ausst. u. Wohnlage
18.	Mainz	5	17%	15,64	40	80	545	2.477	11 WE, Wohnanteil 54%, 296 m ² WF; 3 GE: 249 m ² NF (2xGastronomie: 176/45, 1x Büro:28); mittl. Ausst., einf. Wohnlage; San. 1986
19.	Mainz	6	22%	16,06	25	80	525	2.191	11 WE, Wohnanteil 78%, 409 m ² WF; 1 GE: 116 m ² NF (Gastronomie); einf. Ausst. u. mittl. Wohnlage
20.	Mainz	10	13%	16,11	20	80	862	1.601	10 WE, Wohnanteil 70%, 608 m ² WF; 2 GE: 255 m ² NF (1xLaden: 65, 1xGewerbe: 190); einf. Wohnlage; VH u.
21.	Mainz	4	50%	16,11	20	80	203	1.724	2 WE, Wohnanteil 43%, 88 m ² WF; 1 GE: 115 m ² NF (Gastronomie); mittl. Wohnlage
22.	Mainz	1	18%	16,64	30	80	196	2.995	4 WE, Wohnanteil 74%, 146 m ² WF; 1 GE: 50 m ² NF (Pizza-Lieferdienst)
23.	Mainz	10	18%	16,68	25	80	734	1.832	8 WE, Wohnanteil 72%, 528 m ² WF; 1 GE: 206 m ² NF (Laden)
24.	Mainz	10	19%	16,88	20	80	647	1.677	13 WE (16 - 66 m ² WF), Wohnanteil 92%, 598 m ² WF; 1 GE: 49 m ² NF (Laden)
25.	Mainz	3	45%	16,96	30	80	575	1.314	ED; 7 WE, Wohnanteil 65%, 376 m ² WF; 2 GE: 199 m ² NF (Büro/Lager: 64; Praxis: 135); 1 Ga
26.	Mainz	10	17%	17,06	30	80	852	1.643	12 WE, Wohnanteil 87%, 742 m ² WF; 2 GE: 110 m ² NF (2xLaden: 38/72); mittl. Ausst. u. Wohnlage
27.	Finthen	1	26%	17,17	66	80	287	1.914	2 WE, Wohnanteil 65%, 187 m ² WF; 1 GE: 100 m ² NF (3Gastronomie), 4 Stp; einf. Ausst. u. Wohnlage
28.	Mainz	4	25%	17,67	25	80	1.723	2.902	19 WE, Wohnanteil 77%, 1.337 m ² WF; 4 GE: 392 m ² NF (4xLaden: 186/60/60/86); 8 TG; mittl. Wohnlage
29.	Mainz	2	15%	18,06	30	80	405	3.296	DZ: 5 WE, Wohnanteil 79%, 320 m ² WF; 1 GE: 85 m ² NF (Laden); 2 TG
30.	Mainz	2	19%	18,10	40	80	350	2.171	ED; 3 WE, Wohnanteil 71%, 250 m ² WF; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie); San. 1990 (Hzg., Fenster, Fassade); mittl. Ausst. u. Wohnlage
31.	Mainz	4	32%	18,12	25	80	460	2.065	4 WE, Wohnanteil 65%, 300 m ² WF; 1 GE: 160 m ² NF (Gastronomie)
32.	Mainz	10	14%	18,19	35	80	771	2.075	ED; 11 WE, Wohnanteil 85%, 659 m ² WF; 2 GE: 112 m ² NF (2 x Büro: 75/37)
33.	Weisenau	2	17%	18,28	69	80	6.359	2.170	39 WE, Wohnanteil 42%, 2.643 m ² WF; 20 GE: 3.716 m ² NF (3xLaden: 473, 1xGastronomie: 427, 3xPraxis: 503, 13xBüro); 125 TG
34.	Mainz	4	36%	18,41	26	80	528	1.837	6 WE, Wohnanteil 55%, 288 m ² WF; 1 GE: 240 m ² NF (Laden); mittl. Ausst. u. Wohnlage; San. 1992 (GEH, Dach)
35.	Mainz	1	24%	18,47	30	80	477	1.635	7 WE, Wohnanteil 84%, 402 m ² WF; 1 GE: 75 m ² NF (Laden); mittl. Ausst.

36.	Mainz	5	16%	18,55	25	80	580	1.983	6 WE, Wohnanteil 78%, 450 m²WF; 1 GE: 130 m²NF (Bank); Mod. 2001-2010 (Bäder u. Inst., Fenster); mittl. Ausst., einf. Wohnlage
37.	Mainz	10	14%	19,23	45	80	743	2.019	9 WE, Wohnanteil 76%, 565 m²WF; 3 GE: 223 m²NF (1xLaden: 73, 1xLager Hof: 45, 1xBüro:105); 13 TG
38.	Mainz	6	10%	19,32	40	80	2.583	2.807	ED: 4 WE, Wohnanteil 22%, 576 m²WF; 6 GE: 2.007 m²NF (Gastronomie: 390, Praxis: 373, 4 x Büro: 150 - 550); 11 TG
39.	Mainz	4	50%	19,73	25	80	562	1.867	7 WE, Wohnanteil 62%, 349 m²WF; 3 GE: 213 m²NF (3xLaden: 110/83/20); mittl. Wohnlage
40.	Mainz	10	16%	20,33	40	80	661	2.042	ED; 7 WE, Wohnanteil 93%, 616 m²WF; 1 GE: 45 m²NF (Laden); mittl. Ausst. u. Wohnlage; San. 1999 (Hzg., Inst.)
41.	Mainz	10	18%	23,87	30	80	329	1.949	4 WE, Wohnanteil 73%, 241 m²WF; 1 GE: 88 m²NF (Laden)

Gesamtheit (1-41): Mittelwert: **15,99**
3,06

20%-Kappung (9-30): Mittelwert: **16,28**
Standardabw.: **1,34**
Anzahl: **25**

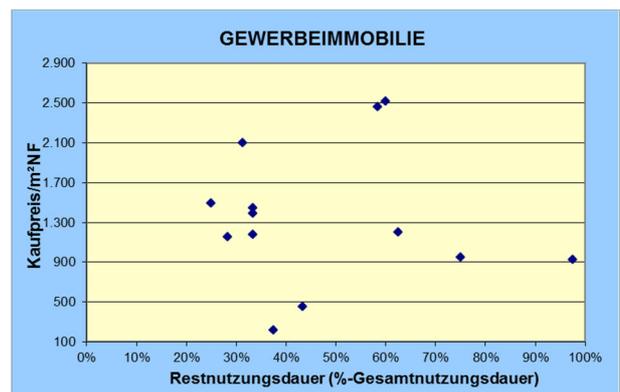
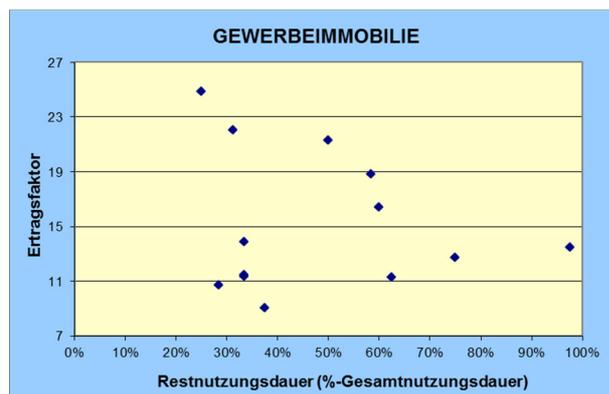


Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Hechtsheim	18	74%	6,58	26	60	2.668	450	13 ME (5 x Büro: 1.684, 8 x Lagerboxen: 364); 65 Stp.
2.	Hechtsheim	18	78%	9,06	15	40	14.082	220	1 ME: Spedition (Lager: 12.094 m²NF, Bj. 1976; Lager: 1.988 m²NF, Bj. 2002), 41 Stp.
3.	Weisenau	2	18%	10,71	17	60	3.742	1.154	12 ME (Büro u. Lager); 14 Stp, 25 TG;
4.	Mombach	8	49%	11,31	25	40	158	1.203	1 ME (Laden); 2 Stp.
5.	Mainz	3	26%	11,33	20	60	1.866	1.393	10 ME (7 x Büro: 1.549 m²NF; 3 x Laden: 295 m²NF; 8 x Lager: 201 m²NF); 11 Stp.
6.	Mainz	5	39%	11,46	20	60	1.695	1.180	10 ME (Büro: 698, Fitness: 368, Gewerbe: 234, Schulung: 373); 2 GA, 6 Stp.
7.	Mombach	1	22%	12,72	30	40	14.002	953	5 ME (Möbelmarkt: 11.245, 2xGastronomie: 380/1.430, Getränkehandel: 947, Kiosk, zzgl. Werbeanlagen u. Dachfläche für Photovoltaik); 75 TG, 155 Stp.; durchgr. San. 2015
8.	Hechtsheim	18	27%	13,48	39	40	3.474	924	2 Objekte: Nr. 1 (Bj. 2014), 1 ME mit 1.158 m²NF (Produktion: 929, Büro: 229), 10 Stp.; Nr. 2 (Bj. 2009), 1 ME mit 2.316 m²NF (Produktion: 1.883, Büro: 433), 24 Stp.
9.	Mainz	3	63%	13,89	20	60	2.906	1.445	7 WE, Wohnanteil 11%, 330 m²WF; 6 GE (Büro: 2.296, Lager: 280); 15 TG, 32 Stp.
10.	Gonsenheim	8	10%	16,42	30	50	7.748	2.517	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp
11.	Mainz	5	21%	18,83	35	60	487	2.464	6 ME (Laden: 45, 5 x Büro: 395, zzgl. Gewölbekeller: 46); 10 TG
12.	Mainz	6	15%	21,31	40	80	1.239	2.906	ED: 1 WE, Wohnanteil 15%, 182 m²WF; 5 GE (Gastronomie: 227, 4x Büro: 188/396/126/119); 20 TG
13.	Mainz	10	21%	22,05	25	80	976	2.100	6 ME (Büro), 13 Stp; mittl. Ausst., Mod. 1993; Baumängel mit 50.000 € bei KP berücks.
14.	Mainz	10	40%	24,86	10	40	300	1.492	1 ME (Lager, Werkstatt); 1-gesch. Bebauung

Gesamtheit (1-14): Mittelwert: **14,57**
Standardabw.: **5,36**

20%-Kappung (4-11): Mittelwert: **13,68**
Standardabw.: **2,70**
Anzahl: **8**



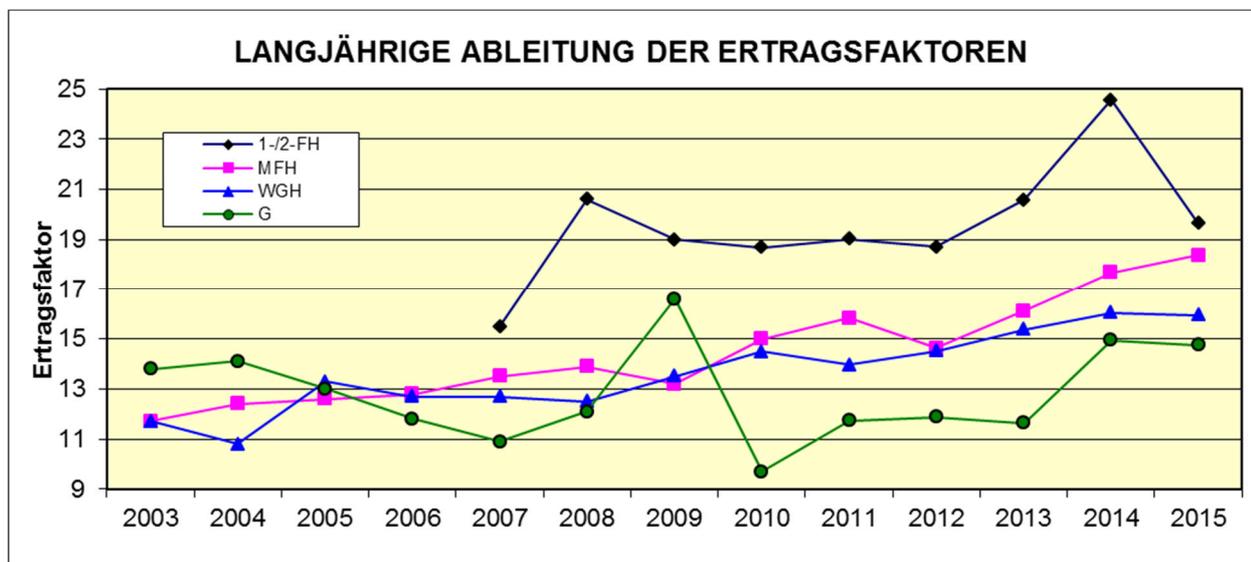
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2014 und 2015. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2014 UND 2015)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	23,73	1,95	21
Mehrfamilienhäuser	17,12	2,35	23
Wohn- und Geschäftshäuser	16,28	1,34	25
Gewerbeobjekte	13,68	2,70	8

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



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 2015 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei herunter geladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2015 wurde im Juli 2015 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. Insgesamt gingen die Mieten aus 583 Wohneinheiten der Jahre 2014 und 2015 in die Ableitung ein.

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

Die Ergebnisse sind nachfolgend dokumentiert.

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2015 (Auszug)

Im Juli 2015 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2014 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 ²
Gute Wohnlage	+ 0,33 €/m ²

Hinweise zur Wohnlageeinstufung finden sie unter „<http://www.mainz.de/service/costadtplan.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	5,46	4,67	6,04
		40-60 qm	5,02	4,74	5,96
		60-80 qm	5,00	4,56	6,23
		80 u. mehr qm	4,70	4,35	5,59
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	6,50	6,02	8,03
		40-60 qm	6,81	6,30	8,46
		60-80 qm	6,62	6,08	7,83
		80 u. mehr qm	6,44	6,02	8,52
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,17	7,36	9,66
		60-80 qm	6,80	6,53	8,52
		80 u. mehr qm	6,39	6,08	8,00
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,20	8,50	9,66
		60-80 qm	8,25	7,65	9,19
		80 u. mehr qm	8,26	7,53	9,25
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,35	9,03	9,70
		60-80 qm	8,91	8,43	9,38
		80 u. mehr qm	8,69	8,10	9,42
	2003 bis 30.6.2014	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,63	8,89	9,76
		60-80 qm	9,37	8,79	9,69
		80 u. mehr qm	9,50	8,75	11,23

* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	9,96	8,06	11,84
	1970 bis 1980	bis 40 qm	10,33	9,29	11,09
	1981 bis 30.06.2014	bis 40 qm	10,58	9,86	11,84

Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel

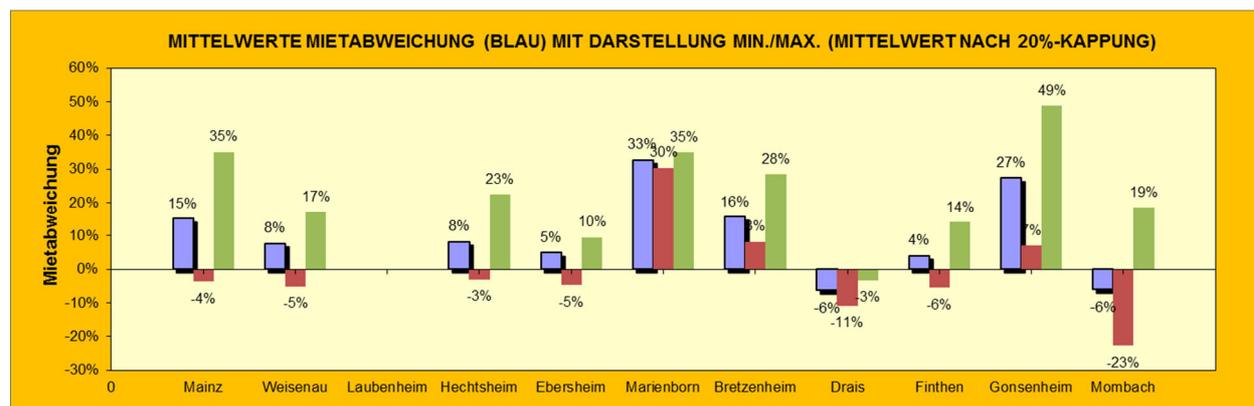
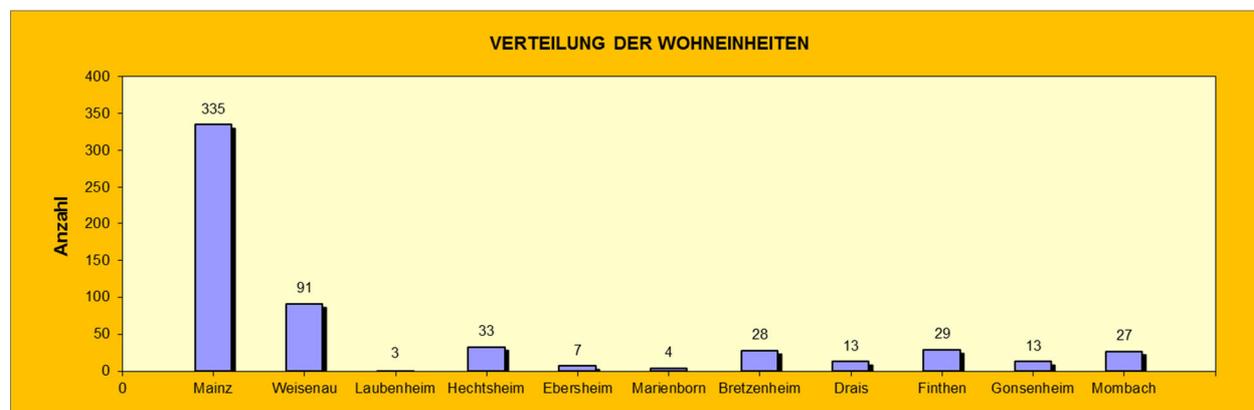
Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den sogenannten Renditeobjekten (MFH, WGH und Gewerbeobjekte) legt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die tatsächlichen Mieten zugrunde, soweit ihr diese als marktüblich erzielbar erscheinen.

Auf die Fragestellung, inwieweit Abweichungen zur Medianmiete laut Mietspiegel bestehen, sind wir bereits im Themenbereich Liegenschaftszinsen von Ein- und Zweifamilienhäusern eingegangen (Abweichung im Mittel 26%).

Im Hinblick auf die Mietansätze wurden 583 Wohnungsmieten aus eigenen Erhebungen der Jahre 2014 und 2015 mit den Medianmieten verglichen. Die Mehrzahl der Wohneinheiten liegt im Bereich der Innenstadt.

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

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in % (gesamt)	12,6	15,9	7,2	22,1	10,6	2,2	25,3	22,1	-8,7	4,6	27,7	-5,6
Standardabweichung (gesamt)	24,8	25,6	20,8	28,9	28,1	13,2	18,4	22,3	12,4	14,8	23,9	23,3
Anzahl (gesamt)	583	335	91	3	33	7	4	28	13	29	13	27
Mittelwert in % (20%-Kappung)	11,2	15,1	7,7		8,2	4,9	32,7	15,7	-6,3	4,0	27,3	-6,1
Standardabweichung (20%-Kapp.)	9,6	10,6	6,5		9,6	5,8	3,3	7,1	3,1	5,3	15,0	11,1
Anzahl (20%-Kappung)	349	201	55		19	5	2	16	7	17	7	17
Minimum in % (20%-Kappung)	-5,2	-3,7	-5,1		-3,0	-4,8	30,4	8,2	-10,9	-5,5	7,0	-22,7
Maximum in % (20%-Kappung)	29,2	35,1	17,2		22,5	9,5%	35,0	28,5	-3,3	14,1	48,8	18,5



Anhang

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

Landesgrundstücksmarktbericht 2015

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

■ Wertermittlungsmodell

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

Fortsetzung der Tabelle

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

Wohnflächenbezogene* NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK

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

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

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

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

3 Wohnungsgröße

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

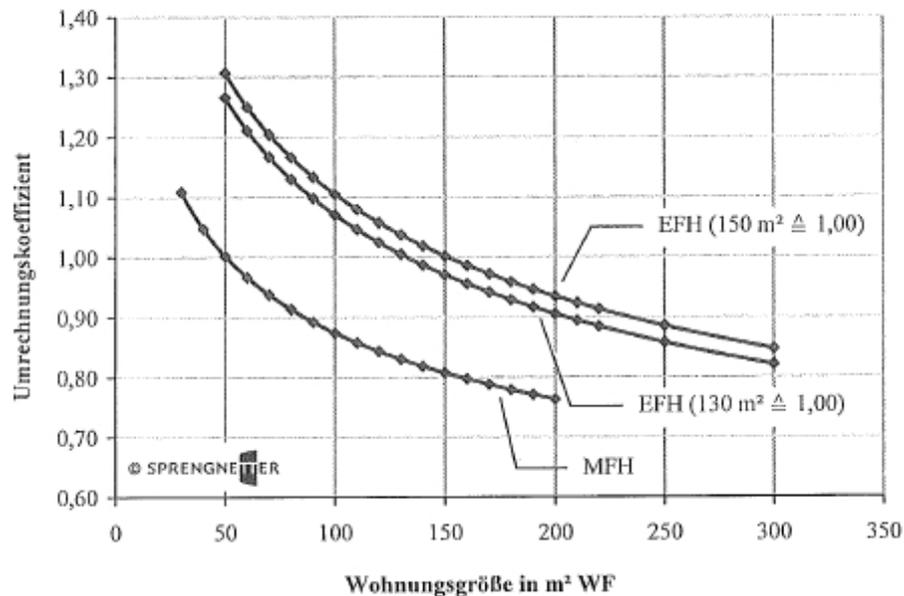


Abb. 3-1: Wohnungsgrößenumrechnungskoeffizienten für MFH

In Tabellenform ergeben sich für EFH und MFH folgende Wertepaare:

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

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

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

Hinweis:

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

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

WF	Wohnungsgröße in m ² WF des Bewertungsobjekts															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 m² WF des Vergleichsobjekts

Restnutzungsdauer

2.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

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

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

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

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

3.02.4/2/4

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

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

Tab. 2-3: **Modernisierungsgrade**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

3.02.4/2/6

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

Restnutzungsdauer

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

3.02.4/2/8

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

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

3 Arbeitsanweisung und Anwendungsbeispiel

3.1 Arbeitsanweisung

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

1. Schritt: Ermittlung des vorläufigen fiktiven Gebäudealters

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

2. Schritt: Gesamtpunktzahl der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ermitteln

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

3. Schritt: Modifizierte (relative) Restnutzungsdauer bestimmen

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

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

3.2 Beispiel

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

A. Sachverhalt

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

B. Aufgabe

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

C. Lösung

C.1 Berücksichtigung der Entkernung und Erneuerung¹⁾

1. Schritt:

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

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

1) Wenn nur die Entkernung und Erneuerung berücksichtigt wird.

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

2. Schritt:

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

C.2 Berücksichtigung der Modernisierung

3. Schritt:

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

⇒ rd. 69 % der GND von 60 Jahren

4. Schritt:

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

Ergänzender Hinweis:

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

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

⁹⁷ Grundsätzlich gilt das Modell auch für Zweifamilienwohnhäuser.

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

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

⁹⁹ Zweifamilienwohnhäuser mit zwei etwa gleichgroßen Wohnungen.

Fortsetzung der Tabelle

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

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

■ Ergebnisse

Die Liegenschaftszinssätze bei Mehrfamilienwohnhäusern steigen ebenfalls mit der Restnutzungsdauer an.

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

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

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

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

■ Wertermittlungsmodell

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

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

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

Die Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 11, Abschnitt 11.6.3 abgedruckt.

6.4.5.5 Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume

■ Wertermittlungsmodell

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

Fortsetzung der Tabelle

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

Tab. 6.4-27: Bewertungsmodell für Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

■ Ergebnisse

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

Bewirtschaftungskosten

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

Stand: Juli 2010

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

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

Erforderliche Modifizierungen:

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

Korrekturen für Regionen mit abweichenden Bodenwertniveaus:

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

Erläuterung:

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

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

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

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

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

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

Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

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

