

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Für das Jahr 2024 wurden von der Geschäftsstelle insgesamt 234 Kaufverträge (KV) untersucht, 213 Kauffälle gingen in die Auswertung ein.

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

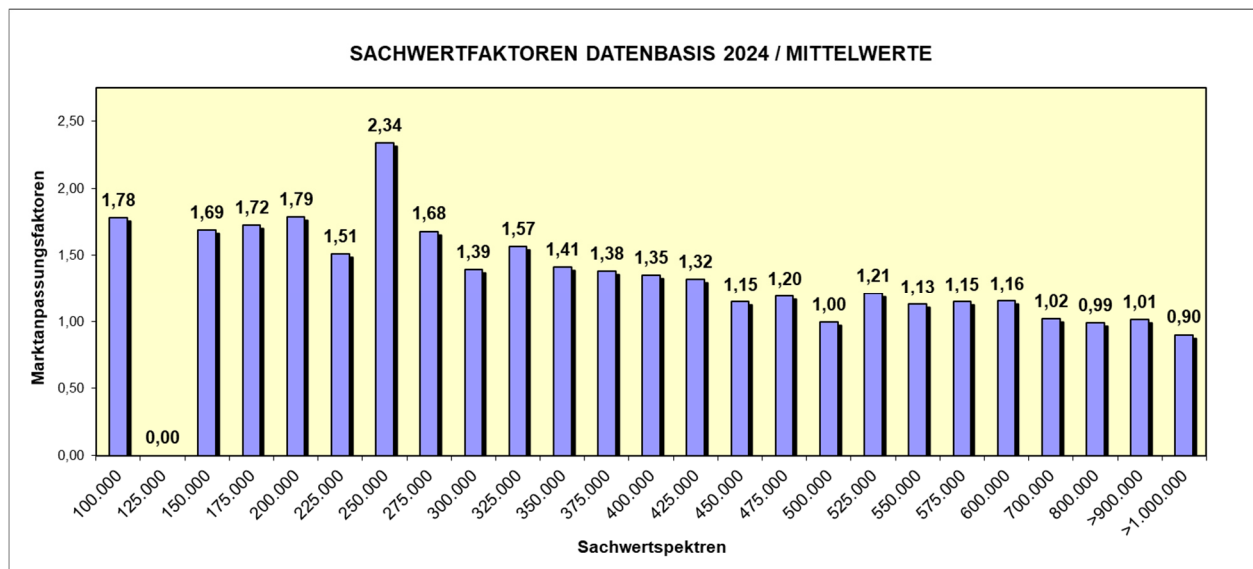
Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

- Bezugsmaßstab für die Berechnung der vorläufigen Sachwerte war die Bruttogrundfläche
- der Wertansatz für Außenanlagen erfolgte im Allgemeinen mit 5 % des Gebäudesachwertes
- beim Ansatz des Bodenwertes wurde auf eine Flächenanpassung verzichtet (Ausnahme: übergroße Grundstücke; s.a. „Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen“). Bezogen auf den 01.01.2024 fand keine Bodenwertsteigerung statt (s. Bodenpreise für Bauland). Eine Bodenwertveränderung im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung 0% von 01.01.24 bis 01.01.25) fand demnach keine Berücksichtigung
- die ausgewiesenen Sachwertfaktoren sind gültig für alle Teilmärkte (freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften)
- es erfolgte keine Gliederung nach Bodenrichtwertspannen
- für die Ableitung wurde die Schadenfreiheit der Objekte unterstellt, unter Berücksichtigung der Aufwendungen zur Herstellung der Schadenfreiheit (Ansatz bei „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – BoG“) – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- ein ggf. vorhandener Instandhaltungsstau findet sich in Abhängigkeit zur Wohnfläche (m²WF) pauschal in 4 Kategorien eingeordnet (einfach: -500 €/m²WF, mittel: -750 €/m²WF, erheblich: -1.000 €/m²WF, sehr erheblich: -1.500 €/m²WF) und bei den BoG berücksichtigt – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- der Regionalfaktor wurde mit 1,0 beschlossen

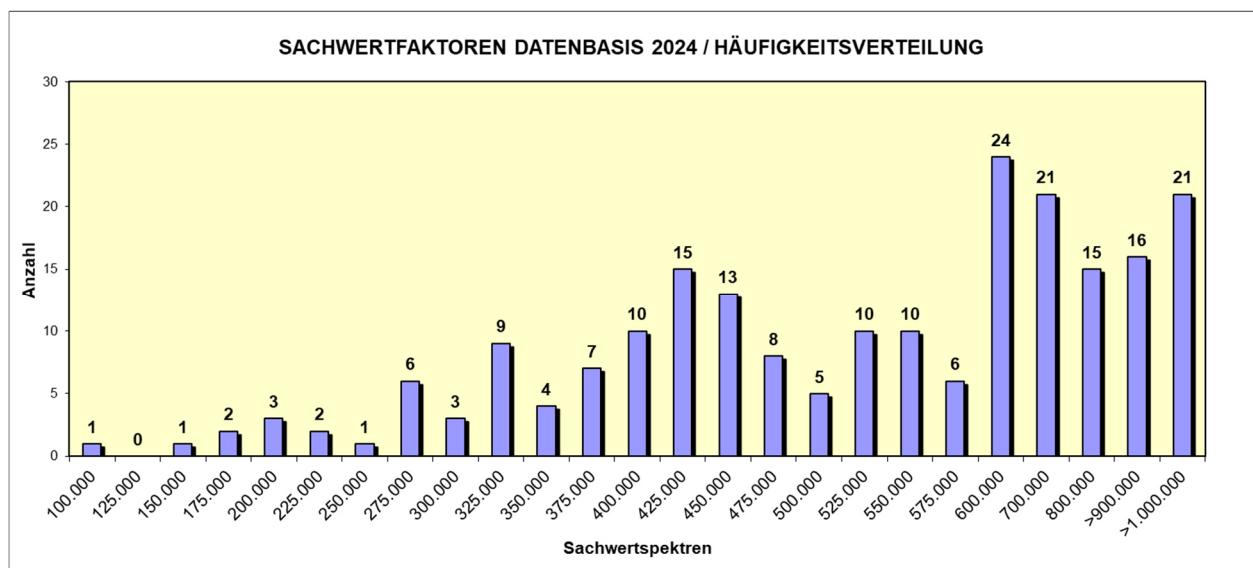
A) Stadtweite Sachwertfaktoren (Ableitung für das Gesamtjahr 2024)

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung fußen auf insgesamt 213 Kauffällen und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 284 m² ermittelt (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 271, Min./Max. 216/342), die Wohnfläche lag bei 147 m²WF (nach Kappung: 138, Min./Max. 111/172), die wirtschaftliche RND bei 47 Jahren (nach Kappung: 44, Min./Max. 40/50), die Grundstücksfläche bei 390 m² (nach Kappung: 351, Min./Max. 212/570) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,6/3,0).

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

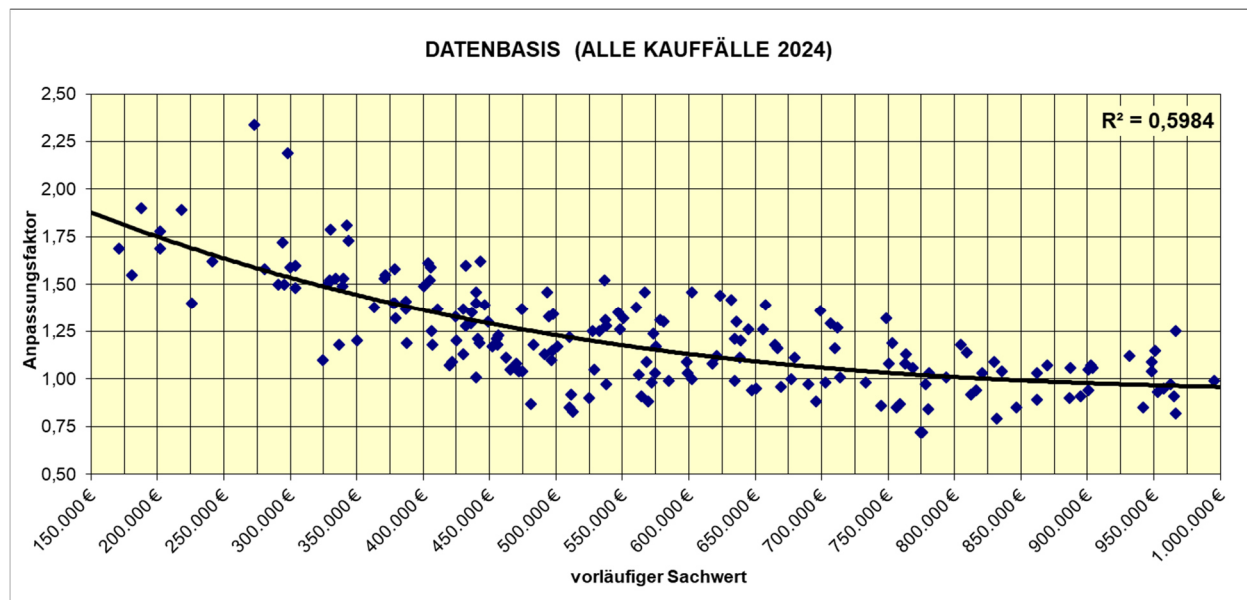


Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.

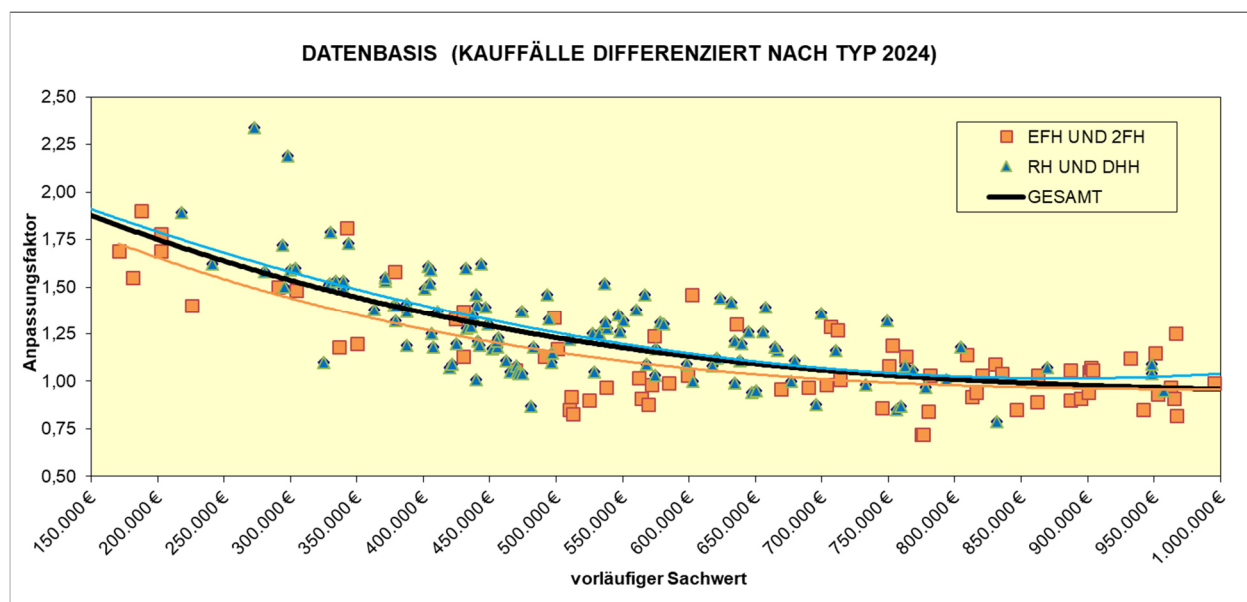


Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2024 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (0,8918 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,0049 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (3,4917 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,3366$$

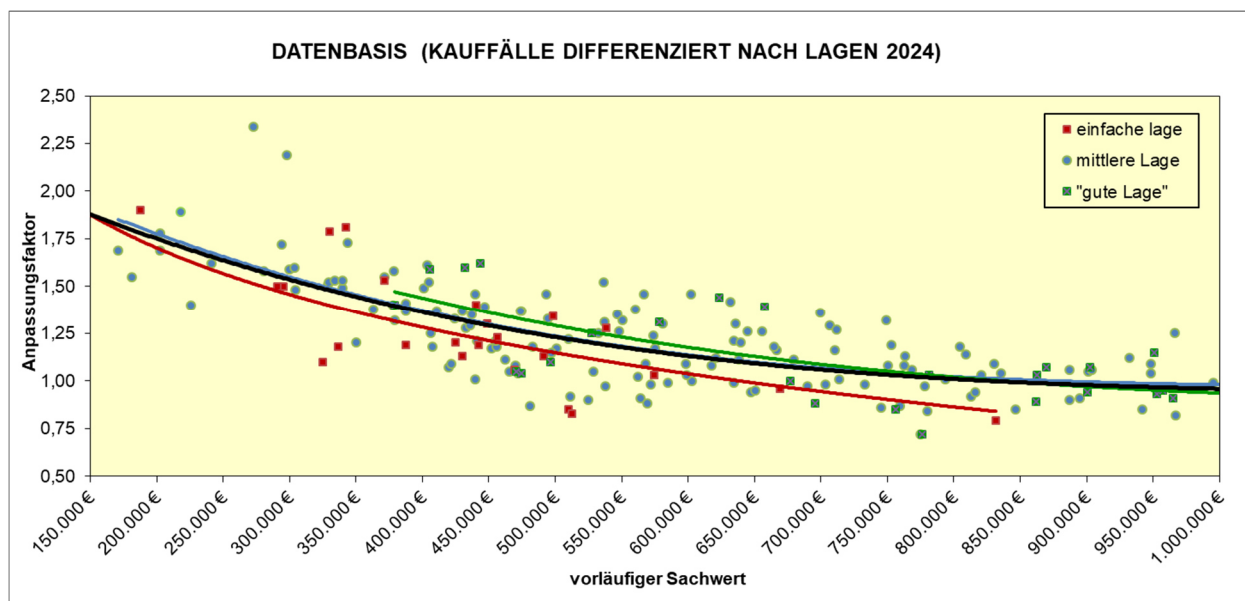


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien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



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

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



Es zeigt sich, dass der Sachwertfaktor für einfache Lagen leicht unterhalb der Trendlinie für die Gesamtheit verläuft. **Insofern bleibt bei der individuell erstellten Wertermittlung zu prüfen, ob der angewendete mittlere Sachwertfaktor entsprechend anzupassen ist.**

SACHWERTFAKTOREN 2024					
vorläufiger Sachwert	Faktor	vorläufiger Sachwert	Faktor	vorläufiger Sachwert	Faktor
100.000	2,02	300.000	1,54	500.000	1,23
125.000	1,95	325.000	1,49	525.000	1,20
150.000	1,88	350.000	1,44	550.000	1,18
175.000	1,81	375.000	1,40	575.000	1,15
200.000	1,75	400.000	1,36	600.000	1,13
225.000	1,69	425.000	1,33	700.000	1,06
250.000	1,64	450.000	1,29	800.000	1,01
275.000	1,59	475.000	1,26	900.000	0,98

Die tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren zeigt die **Ergebnisse nach der abgeleiteten Funktion** (Gesamtheit der untersuchten Kauffälle). Der ausgewiesene Faktor kommt zur Anwendung in den jeweiligen Spannen (vorl. Sachwert beispielsweise 200.000 € bis 224.999 € und Faktor 1,75).

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

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

Vereinfachtes Beispiel für die Anwendung des Sachwertfaktors auf **Grundlage der Auswertung für das Gesamtjahr 2024**:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz war 2024 für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 350.000 € ein Verkaufspreis von ca. 504.000 € (350.000 € x 1,44) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € waren im Mittel „nur“ rund 678.000 € (600.000 € x 1,13) am Markt erzielbar.

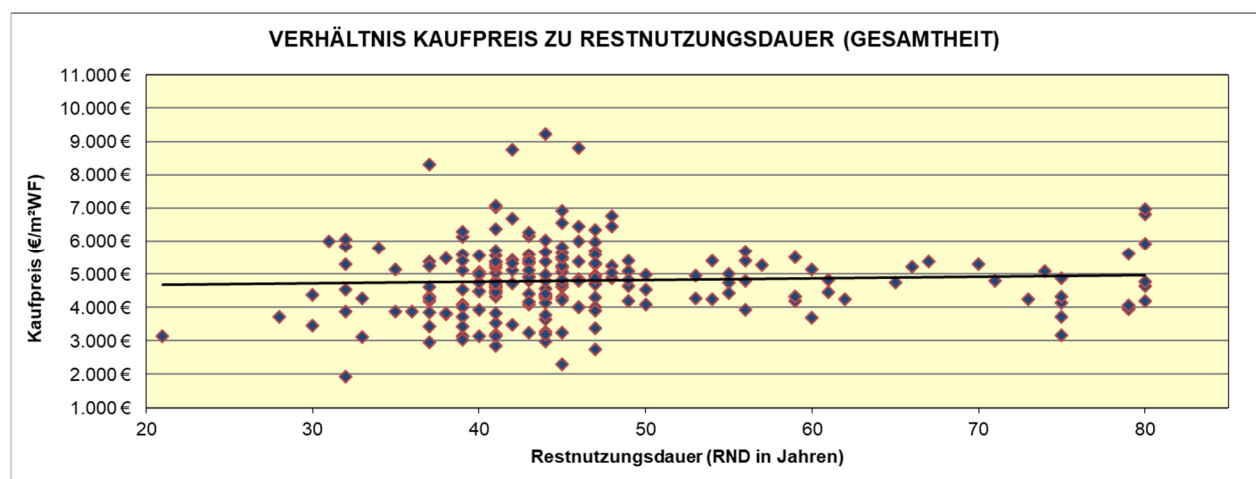
B) Regionale Sachwertfaktoren

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

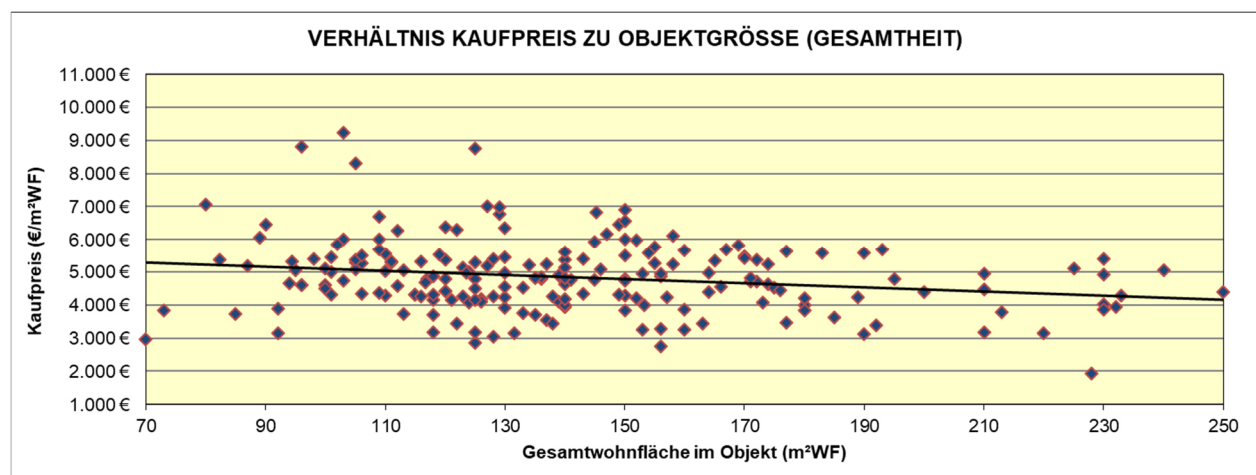
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Sachwertfaktoren abweichen (s.a. „Abschnitt D: Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m^2WF “).

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

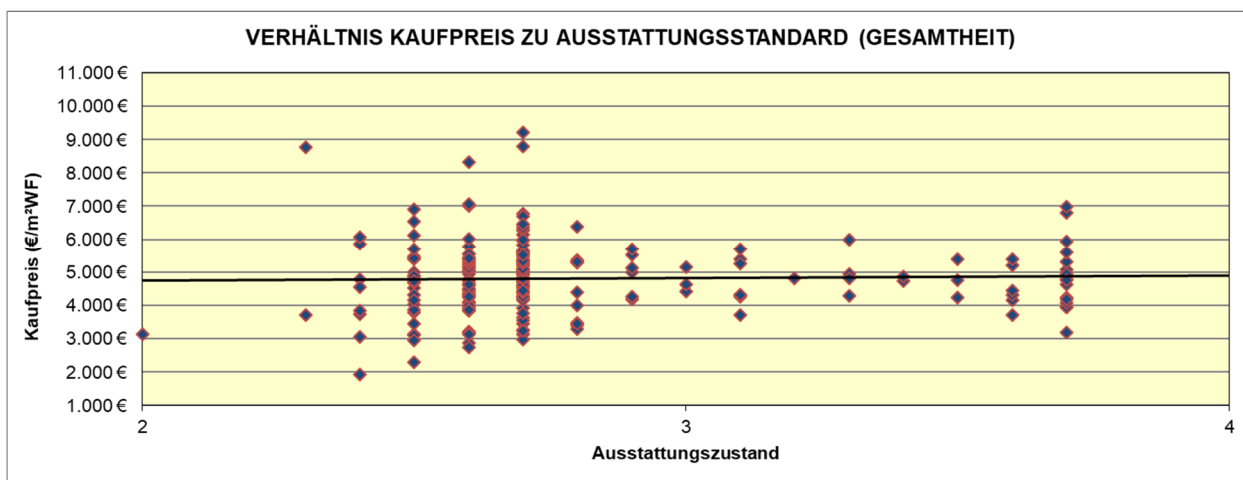
C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



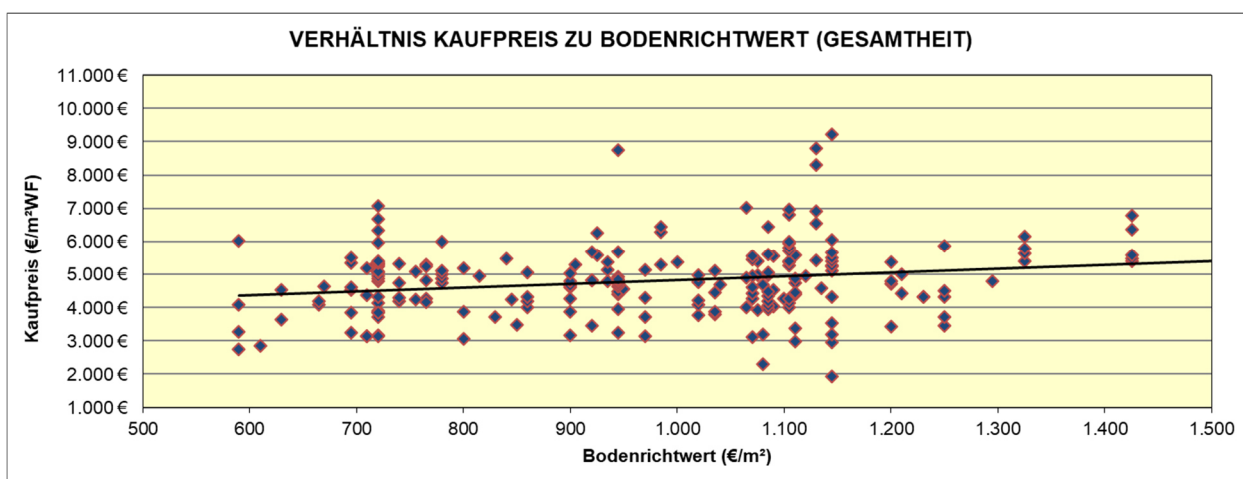
Aus dem Diagramm lässt sich eine leichte Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise (€/m²WF) bei höherer Gesamtwohnfläche deutet sich an.



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



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

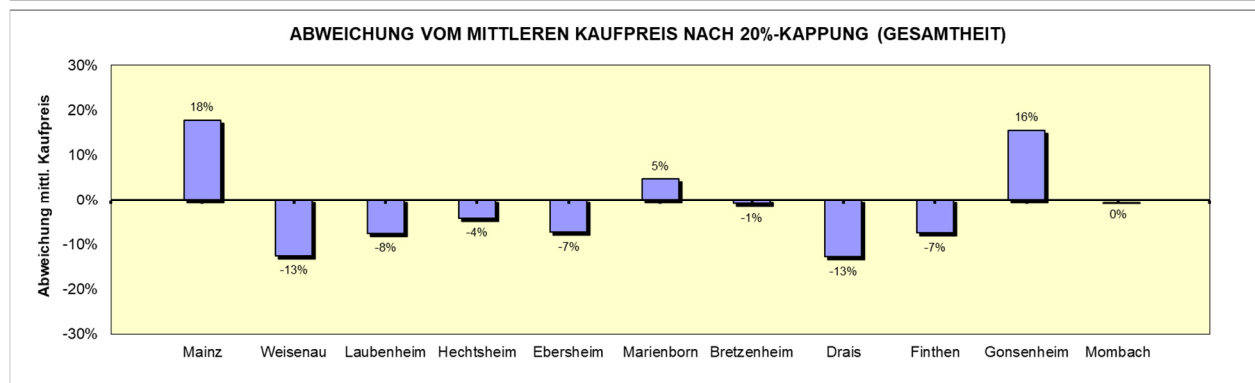
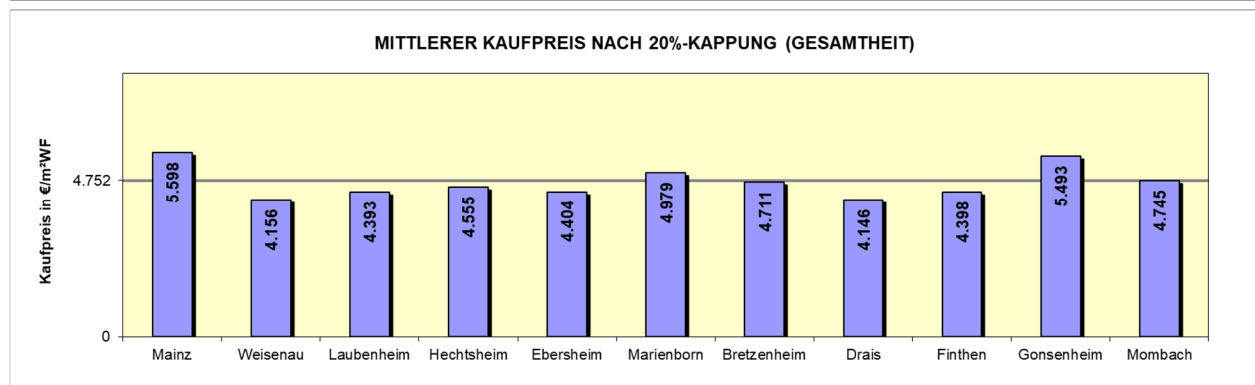
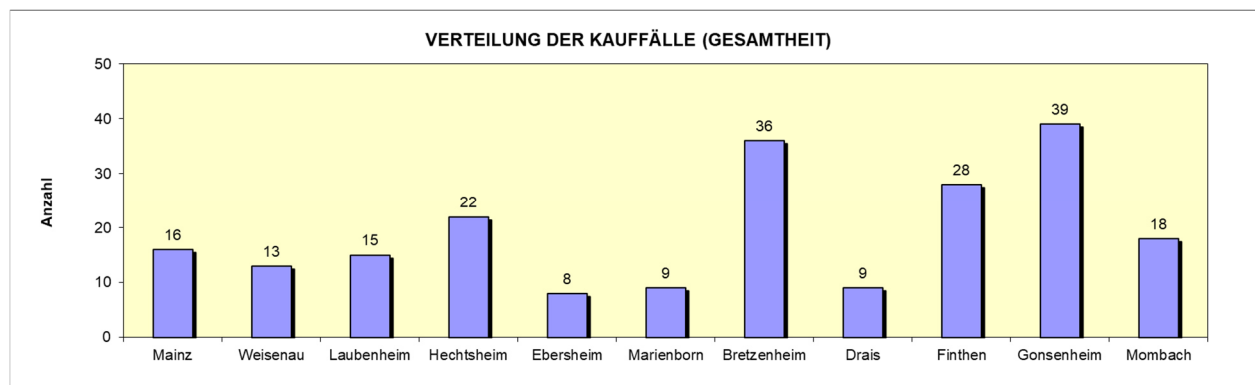
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin.

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die Beschreibung der Datengrundlage für 2024 finden Sie unter Punkt A) erläutert.

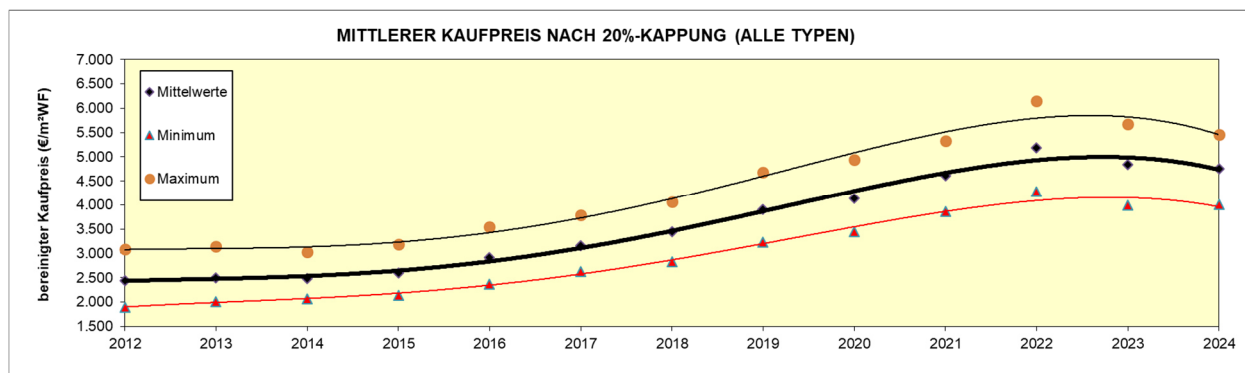
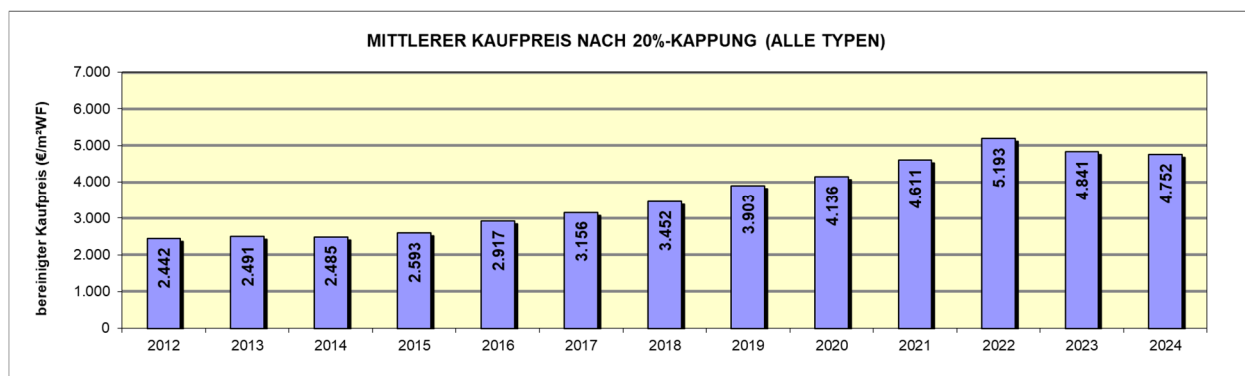
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	4.79 9	5.74 2	4.11 6	4.38 8	4.47 5	4.33 0	4.85 0	4.76 2	4.06 1	4.36 8	5.64 0	4.66 3
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.08 9	1.01 8	694	819	588	812	1.32 6	867	1.13 4	874	1.29 4	719
Anzahl (Gesamtheit)	213	16	13	15	22	8	9	36	9	28	39	18
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	4.75 2	5.59 8	4.15 6	4.39 3	4.55 5	4.40 4	4.97 9	4.71 1	4.14 6	4.39 8	5.49 3	4.74 5
Standardabweichung (20%-Kapp.)	427	335	219	469	242	207	790	478	911	343	389	267
Anzahl (20%-Kappung)	127	10	7	9	14	4	5	22	5	16	23	10
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		18%	-13%	-8%	-4%	-7%	5%	-1%	-13%	-7%	16%	0%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	4.00 0	5.12 2	3.70 4	3.47 7	3.93 9	4.22 9	4.09 0	3.90 8	3.10 8	3.94 9	4.88 8	4.15 0
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	5.46 0	6.15 8	4.37 4	4.87 2	4.84 6	4.63 6	6.01 5	5.44 2	4.94 2	4.98 4	6.55 0	5.10 0



E) Langjährige Kaufpreisentwicklung (alle Typen):

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957	4.241	4.654	5.271	4.924	4.799
Standardabweichung (Gesamtheit)	690	708	843	850	895	907	996	1.019	1.155	1.182	1.089
Anzahl (Gesamtheit)	294	319	180	214	203	190	220	149	183	179	213
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903	4.136	4.611	5.193	4.841	4.752
Standardabweichung (20%-Kapp.)	257	282	316	311	341	400	397	414	528	512	427
Anzahl (20%-Kappung)	176	191	108	128	121	114	132	89	109	107	127
Preisentwicklung zum Vorjahr	0%	4%	13%	8%	9%	13%	6%	11%	13%	-7%	-2%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228	3.440	3.858	4.286	3.991	4.000
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680	4.941	5.335	6.157	5.675	5.460



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

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	4.799	4.042	4.892	4.930
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.089	999	1.021	1.227
Anzahl (Gesamtheit)	213	25	150	38
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	4.752	4.021	4.803	4.915
Standardabweichung (20%-Kapp.)	427	570	408	453
Anzahl (20%-Kappung)	127	15	90	22
Abweichung zum Mittelwert		-15%	1%	3%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	4.000	3.180	4.145	4.001
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	5.460	4.791	5.460	5.579

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

