



## IVD-Immobilien-Preisspiegel Worms 2017

02.03.2017 / 05.07.217

### Erläuterungen

Hinweis: Dieser Teil (bis zum Abschnitt "Hinweise des Erstellers und Disclaimer") ist dem bundesweiten IVD-Preisspiegel entnommen und kursiv abgedruckt.

1) Im IVD-Immobilienpreisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 390 Städten der Bundesrepublik erfasst. Die Auflage beträgt ca. 8.000 Exemplare. Grundlage für die Preisangaben bilden **aktuelle Marktpreise im 2./3. Quartal des Jahres 2016**. Die Preise werden von den Marktberichterstellern dem IVD übermittelt. Nach Sammlung der Preisdaten werden diese aufbereitet und zusammengefasst.

2) Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Wohnlage bzw. der Wohnwert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

3) Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten werden nach ihrem Wohnwert erfasst. Der Wohnwert setzt sich aus der **Lagekomponente** und der **Qualitätskomponente** zusammen.

3a) Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Beispiele:

normale Wohnlage: Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den "einfachen", wenig beliebten Randlagen zählt.

gute Wohnlage: Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

sehr gute Wohnlage: Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

3b) Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und den Modernisierungszustand von Gebäude oder Wohnung.

Beispiele:

einfacher Wohnwert: Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet). mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung. Bei EFH z.B. Typ „Siedlungshaus“. Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>.

mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei EFH: Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>.

guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>.

sehr guter Wohnwert: Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>.



- 4) *Alle Preisangaben der Marktberichterstatter sind aktuelle Schwerpunktpreise. Der Schwerpunktpreis wird aus einer Spanne gebildet und stellt nicht das rechnerische Mittel der Preisspanne dar. Lautet z.B. die Spanne für eine Miete 5,00 bis 7,00 €, ergibt sich ein Mittelwert von 6,00 €. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso gut bei 5,50 oder bei 6,25 € bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen. Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt einerseits durch die Marktberichterstatter vor Ort, andererseits durch die Zusammenführung mehrere Preise innerhalb des gleichen Angebotes.*
- 5) *Bei Mieten werden jeweils nur die bei Neuvermietung erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten Nettokaltmieten.*
- 6) *Alle Verkaufspreise für Wohnimmobilien, also für Eigenheime, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen sowie alle Mieten beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien.*
- 7) *Renditeobjekte / Zinshäuser: Die Preise von Rendite-objekten werden durch einen Multiplikator ausgedrückt, da die Verkaufspreise als Vielfaches der mit dem Objekt erzielten Nettajahreskaltmiete angegeben werden. Die Höhe hängt sowohl von der derzeitigen Jahresnetto-Kaltmiete und vor allem von Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab.*
- 8) *Spitzen- bzw. Höchstmieten (bzw. Höchstmultiplikatoren) geben die Preise in dem Einzelsegment der Toplagen wieder.*

#### **Hinweise des Erstellers und Disclaimer**

Anlass dieser Zusammenstellung ist die Weiterleitung der Daten an den IVD-Bundesverband zur Erstellung des bundesweiten IVD-Preisspiegels. Daneben werden weitere örtliche Daten wie Mieten von Einfamilienwohnhäusern oder Mieten von Büros oder ggf. Hallen festgestellt. Insgesamt enthält dieser Bericht **160 aktuelle** und insgesamt **674 Einzelinformationen** über den Wormser Immobilienmarkt.

Dieser Preisspiegel ist nicht zu verwechseln mit dem örtlichen Grundstücksmarktbericht oder dem örtlichen Mietpreisspiegel.

Dies ist eine empirisch erstellte Zusammenstellung. Grundlage ist die Sitzung vom **25.01.2017**, zu der die Wirtschaftsförderung Worms Unternehmen und Organisationen der Wormser Wohnungswirtschaft einlud. Die Vorgehensweise wurde erläutert und die Ansätze zum Teil ausführlich diskutiert. **Alle Daten sind unverbindlich.** Jede Art von Haftung seitens der Ersteller oder des Erstellers, die sich aus der Anwendung dieser Daten ergibt, ist ausgeschlossen. Vor einer Vermögensdisposition aufgrund der hier genannten Daten wird die Einholung eines Sachverständigenutachtens empfohlen.

**Besonderer Dank** für die fachliche Unterstützung gilt den unten alphabetisch aufgeführten Unternehmen und Organisationen.

Bastian Immobilien, Worms (IVD)	Volksbank Alzey-Worms Immobilien, Worms
Greber, SV-Büro, Ingelheim	Wega Grundstückverwaltung, Worms
Kiesewetter Immobilien, Worms	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Worms
Müller Immobilien, Worms (IVD)	Wohnungsbau GmbH Worms
Rosteck Immobilien, Worms	
Sauder, SV-Büro, Eich (IfL)	
Trapp Immobilien, Worms	

**I. Baugrundstücke**(Preise in €/m<sup>2</sup> am Berichtsstandort)**1. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Es ist von der Wohnlage auszugehen, da sich der Wohnwert endgültig erst nach der Erstellung des Gebäudes ermitteln lässt. Größe des Grundstücks ca. 600 m<sup>2</sup>. Preis einschl. aller ortsüblichen Erschließungskosten.

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
a) einfache Wohnlage	190 €	200 €	190 €	190 €	keine Angabe	<b>keine Angabe</b>
b) gute Wohnlage	250 €	250 €	270 €	280 €	300 €	<b>350 €</b>
c) sehr gute Wohnlage	350 €	380 €	380 €	390 €	400 €	<b>420 €</b>

Marktentwicklung  
am Berichtsort

<u>Dauer</u>	<u>Dauer</u>	<u>Dauer</u>	<u>Dauer</u>	<u>Dauer</u>	<u>Dauer</u>	<u>Dauer</u>
< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate
3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate
> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate
<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>
Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang
Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang
ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen
<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>
gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend
steigend	steigend	steigend	steigend	steigend	steigend	steigend
fallend	fallend	fallend	fallend	fallend	fallend	fallend
<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>
kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz
schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.
mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz
starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

## Fortsetzung Baugrundstücke

2. Für Mehrfamilienhäuser (für Miet- und Eigentumswohnungen)Hier soll von einer Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,8** ausgegangen werden

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
a) normale Wohnlage	Keine Angabe	200 €	210 €	250 €	280 €	<b>350 €</b>
b) gute Wohnlage	Keine Angabe	260 €	280 €	330 €	350 €	<b>420 €</b>

Marktentwicklung  
am Berichtsort

Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer
< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	*
3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	
> 6 Monate	> 6 Monate	*	> 6 Monate	*	> 6 Monate	
<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>	<u>Angeb./Nachfr.</u>
Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	
Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	*
ausgeglichen	ausgeglichen		ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	
<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>	<u>Preistendenz</u>
gleichbleibend	gleichbleibend		gleichbleibend	*	gleichbleibend	
steigend	steigend	*	steigend		steigend	*
fallend	fallend		fallend		fallend	
<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>	<u>Marktverlauf</u>
kein Umsatz	kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz	
schwacher Ums.	schwacher Ums.		schwacher Ums.	*	schwacher Ums.	*
mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz		mittlerer Umsatz	
starker Umsatz	starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz	

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.



### VIII. Baugrundstücke im Gewerbegebiet (€/m<sup>2</sup>)

Verkaufspreise inkl. Erschließungskosten / keine subventionierten Preise

Der Nutzungswert richtet sich hauptsächlich nach der verkehrsmäßigen Erschließung (Bahn- und Gleisanschluss), Nähe der Autobahn und nach möglicherweise gegebenen Nutzungsbeschränkungen, z.B. Verbot geräuschintensiver Betriebe.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
a) Einfacher Nutzungswert	keine Angabe	keine Angaben	keine Angaben	60 €/m <sup>2</sup>	keine Angabe	<b>keine Angabe</b>
b) Mittlerer Nutzungswert	80 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	keine Angabe	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>
c) Guter Nutzungswert	225 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	keine Angabe	115 €/m <sup>2</sup>	<b>keine Angabe</b>

2012		2013		2014		2015		2016		2017	
<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>	
< 3 Monate	<input type="checkbox"/>	< 3 Monate	<input type="checkbox"/>	< 3 Monate	<input type="checkbox"/>	< 3 Monate	<input type="checkbox"/>	< 3 Monate	<input type="checkbox"/>	< 3 Monate	<input type="checkbox"/>
3-6 Monate	<input type="checkbox"/>	3-6 Monate	<input type="checkbox"/>	3-6 Monate	<input type="checkbox"/>	3-6 Monate	<input type="checkbox"/>	3-6 Monate	<input type="checkbox"/>	3-6 Monate	<input type="checkbox"/>
* > 6 Monate	<input type="checkbox"/>	* > 6 Monate	<input type="checkbox"/>	* > 6 Monate	<input type="checkbox"/>	* > 6 Monate	<input type="checkbox"/>	* > 6 Monate	<input type="checkbox"/>	* > 6 Monate	<input type="checkbox"/>
<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>	
Angeb.Überhang	<input type="checkbox"/>	Angeb.Überhang	<input type="checkbox"/>	Angeb.Überhang	<input type="checkbox"/>	Angeb.Überhang	<input type="checkbox"/>	Angeb.Überhang	<input type="checkbox"/>	Angeb.Überhang	<input type="checkbox"/>
* Nachfr.Überhang	<input type="checkbox"/>	* Nachfr.Überhang	<input type="checkbox"/>	* Nachfr.Überhang	<input type="checkbox"/>	* Nachfr.Überhang	<input type="checkbox"/>	* Nachfr.Überhang	<input type="checkbox"/>	* Nachfr.Überhang	<input type="checkbox"/>
ausgeglichen	<input type="checkbox"/>	ausgeglichen	<input type="checkbox"/>	ausgeglichen	<input type="checkbox"/>	ausgeglichen	<input type="checkbox"/>	ausgeglichen	<input type="checkbox"/>	ausgeglichen	<input type="checkbox"/>
<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>	
gleichbleibend	<input type="checkbox"/>	gleichbleibend	<input type="checkbox"/>	gleichbleibend	<input type="checkbox"/>	gleichbleibend	<input type="checkbox"/>	gleichbleibend	<input type="checkbox"/>	gleichbleibend	<input type="checkbox"/>
* steigend	<input type="checkbox"/>	* steigend	<input type="checkbox"/>	* steigend	<input type="checkbox"/>	* steigend	<input type="checkbox"/>	* steigend	<input type="checkbox"/>	* steigend	<input type="checkbox"/>
fallend	<input type="checkbox"/>	fallend	<input type="checkbox"/>	fallend	<input type="checkbox"/>	fallend	<input type="checkbox"/>	fallend	<input type="checkbox"/>	fallend	<input type="checkbox"/>
<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>	
kein Umsatz	<input type="checkbox"/>	kein Umsatz	<input type="checkbox"/>	kein Umsatz	<input type="checkbox"/>	kein Umsatz	<input type="checkbox"/>	kein Umsatz	<input type="checkbox"/>	kein Umsatz	<input type="checkbox"/>
* schwacher Ums.	<input type="checkbox"/>	* schwacher Ums.	<input type="checkbox"/>	* schwacher Ums.	<input type="checkbox"/>	* schwacher Ums.	<input type="checkbox"/>	* schwacher Ums.	<input type="checkbox"/>	* schwacher Ums.	<input type="checkbox"/>
mittlerer Umsatz	<input type="checkbox"/>	mittlerer Umsatz	<input type="checkbox"/>	mittlerer Umsatz	<input type="checkbox"/>	mittlerer Umsatz	<input type="checkbox"/>	mittlerer Umsatz	<input type="checkbox"/>	mittlerer Umsatz	<input type="checkbox"/>
starker Umsatz	<input type="checkbox"/>	starker Umsatz	<input type="checkbox"/>	starker Umsatz	<input type="checkbox"/>	starker Umsatz	<input type="checkbox"/>	starker Umsatz	<input type="checkbox"/>	starker Umsatz	<input type="checkbox"/>

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

**V. Wohnungsmieten**Nettokaltmieten am Berichtsort, €/m<sup>2</sup> monatlich, 3 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup>, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau1. Fertigstellung bis 31.12.1948

Wiedervermietung / Neuvertragsmiete

	2014	2015	2016	2017	Monats- miete	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) Einfacher Wohnwert	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	<b>keine Angabe</b>		
b) Mittlerer Wohnwert	5,25 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>	<b>6,20 €/m<sup>2</sup></b>	434 €	9,7 %
c) Guter Wohnwert	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	<b>6,80 €/m<sup>2</sup></b>	476 €	2,9 %
d) Sehr guter Wohnwert	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	<b>8,50 €/m<sup>2</sup></b>	595 €	11,8 %

1. Fertigstellung ab 31.12.1948

a) Einfacher Wohnwert	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	<b>keine Angabe</b>		
b) Mittlerer Wohnwert	5,25 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	<b>6,50 €/m<sup>2</sup></b>	455 €	16,9 %
c) Guter Wohnwert	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	<b>7,00 €/m<sup>2</sup></b>	490 €	7,1 %
d) Sehr guter Wohnwert	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	<b>8,50 €/m<sup>2</sup></b>	595 €	11,8 %

Neubauten (Erstvermietung im Berichtsjahr)

b) Mittlerer Wohnwert	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	<b>keine Angabe</b>		
c) Guter Wohnwert	7,70 €/m <sup>2</sup>	7,80 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	<b>8,70 €/m<sup>2</sup></b>	609 €	2,3 %
d) Sehr guter Wohnwert	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	<b>9,80 €/m<sup>2</sup></b>	686 €	8,2 %
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Bericht	10,00 €/m <sup>2</sup>	keine Angabe	9,50 €/m <sup>2</sup>	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>		

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

2014

2015

2016

2017

**a) einfacher Wohnwert**

nicht modernisiertes, jedoch in Stand gehaltenes Altbauobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung.

**b) Mittlerer Wohnwert**

Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet (Wa) befindet.

**c) Guter Wohnwert**

Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger, guter Wohnlage

**d) sehr guter Wohnwert**

Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage.

2014		2015		2016		2017	
<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>	
< 3 Monate	*	< 3 Monate	*	< 3 Monate	*	< 3 Monate	*
3-6 Monate		3-6 Monate		3-6 Monate		3-6 Monate	
> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate	
<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>	
Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang	
Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*
ausgeglichen		ausgeglichen		ausgeglichen		ausgeglichen	
<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>	
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend	
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend	*
fallend		fallend		fallend		fallend	
<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>	
kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz	
schwacher Ums.		schwacher Ums.		schwacher Ums.		schwacher Ums.	*
mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz	
starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz	



## V. Mieten Einfamilienhäuser

Nettokaltmieten am Berichtsort, €/m<sup>2</sup> monatlich, inkl. Garage und Grundstück bei Weiter-/Neuvermietung

	2013	2014	2015	2016	2017	2017	
						€/m <sup>2</sup>	Veränderungen ggü. Vorjahr
<u>Freistehende Eigenheime inkl. Garage, inkl. Grundstück</u>							
a) einfacher Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup> Wfl.	570 €	630 €	650 €	700 €	750 €	7,50 €/m <sup>2</sup>	7,1 %
b) mittlerer Wohnwert ca. 125 m <sup>2</sup> Wfl.	680 €	695 €	750 €	790 €	900 €	7,20 €/m <sup>2</sup>	13,9 %
c) guter Wohnwert ca. 150 m <sup>2</sup> Wfl.	920 €/m <sup>2</sup>	975 €	1.050 €	1.190 €	1.300 €	10,40 €/m <sup>2</sup>	9,2 %
d) sehr guter Wohnwert ca. 200 m <sup>2</sup> Wfl.	1.150 €	1.200 €	1.250 €	1.400 €	k.A.		
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	2.200 €	keine Angaben (FlöDa)	1.500 € 2.000 €	k.A.	1.700 €	a.Mi.	10,1 %
<u>Reihenhäuser (Mittelhäuser mit Garage)</u>							
	2013	2014	2015			€/m <sup>2</sup>	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) Einfacher Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup> Wfl.	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	./.	./.
b) mittlerer Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup> Wfl.	640 €	690 €	690 €	750 €	<b>820 €</b>	8,20 €/m <sup>2</sup>	9,3 %
c) guter Wohnwert ca. 100 m <sup>2</sup> Wfl.	760 €	850 €	850 €	890 €	<b>960 €</b>	9,60 €/m <sup>2</sup>	7,9 %
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	1.000 €	1.025 €	1.200 €	<b>k.A.</b>	k.A.	a.Mi.	8,6 %



2013		2014		2015		2016		2017	
<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>		<u>Dauer</u>	
< 3 Monate	*	< 3 Monate	*	< 3 Monate	*	< 3 Monate	*	< 3 Monate	*
3-6 Monate		3-6 Monate		3-6 Monate		3-6 Monate		3-6 Monate	
> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate	
<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>		<u>Angeb./Nachfr.</u>	
Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang	
Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*
ausgeglichen		ausgeglichen		ausgeglichen		ausgeglichen		ausgeglichen	
<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>		<u>Preistendenz</u>	
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend	
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend	*
fallend		fallend		fallend		fallend		fallend	
<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>		<u>Marktverlauf</u>	
kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz	
schwacher Ums.	*	schwacher Ums.		schwacher Ums.		schwacher Ums.	*	schwacher Ums.	*
mittlerer Umsatz		mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz		mittlerer Umsatz	
starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz	

a) einfacher Wohnwert

nicht modernisiertes, jedoch in Stand gehaltenes Altbauobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z.B. Typ "Siedlungshaus". Bei EFH: Wohnfläche ca. 100 m².

b) mittlerer Wohnwert

Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet (Wa) befindet.

Bei EFH: Wohnfläche ca. 125 m².

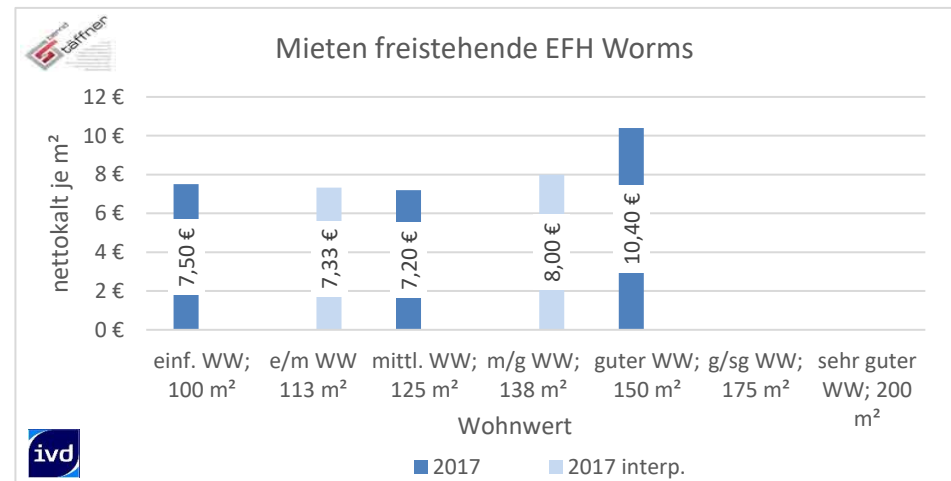
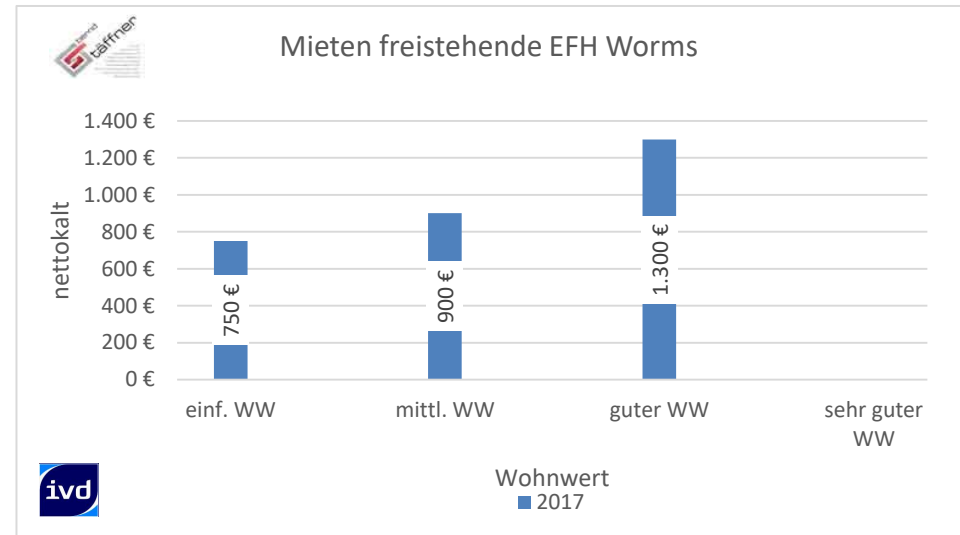
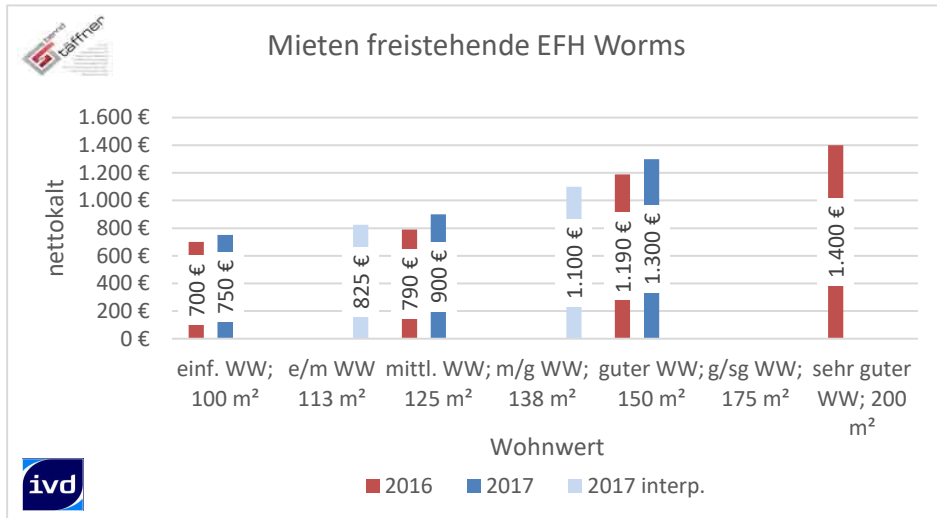
Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

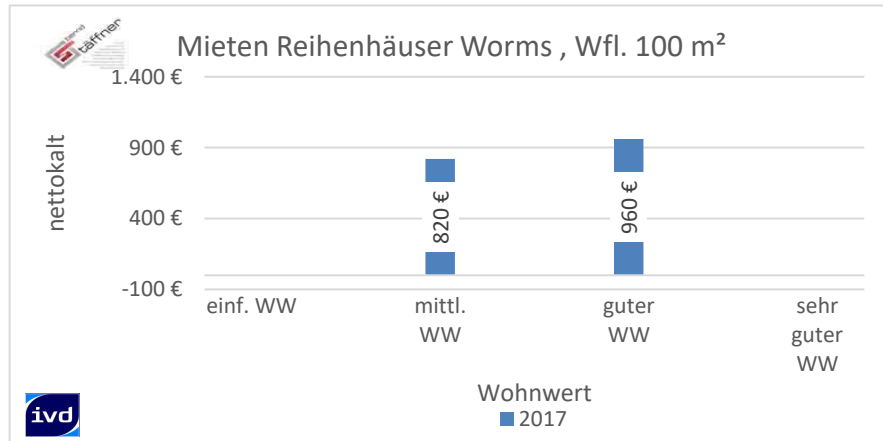
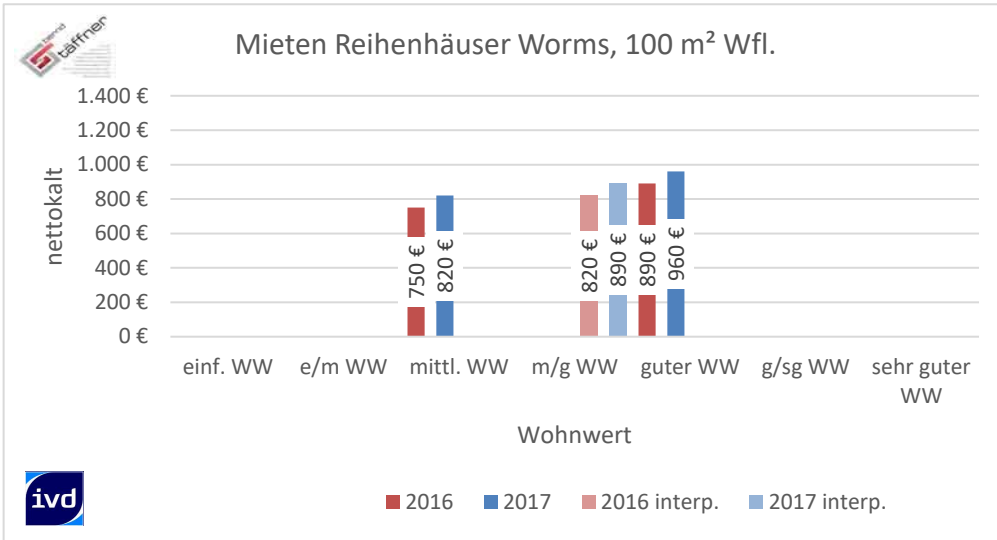
c) guter Wohnwert

Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger, guter Wohnlage  
Bei EFH: Wohnfläche circa 150 m².

d) Sehr guter Wohnwert

Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche circa 200 m².







**II. Eigenheime** bezugsfrei/Gesamtobjektpreis in € am Berichtsstandort

1. Freistehende Eigenheime (inkl. ortsüblich großem Grundstück)

Jahr	2014	2015	2016	2017	Roher- trags-VV	Veränderung zum Vorjahr
<b>a) einfacher Wohnwert</b>	145.000 €	150.000 €	170.000 €	<b>175.000 €</b>	19-fach	2,9 %
<b>b) mittlerer Wohnwert</b>	200.000 €	210.000 €	230.000 €	<b>240.000 €</b>	22-fach	4,3 %
<b>c) guter Wohnwert</b>	260.000 €	280.000 €	295.000 €	<b>325.000 €</b>	21-fach	10,2 %
<b>d) sehr guter Wohnwert</b>	380.000 €	400.000 €	450.000 €	<b>550.000 €</b>	./.	22,2 %
					a.Mi.:	9,9 %
Spitzen- bzw. Höchstpreise für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	580.000 €	keine Angabe	keine Angabe	<b>keine Angabe</b>		

a) einfacher Wohnwert

nicht modernisiertes, jedoch in Stand gehaltenes Altbauobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z.B. Typ "Siedlungshaus". Bei EFH: Wohnfläche ca. 100 m².

b) mittlerer Wohnwert

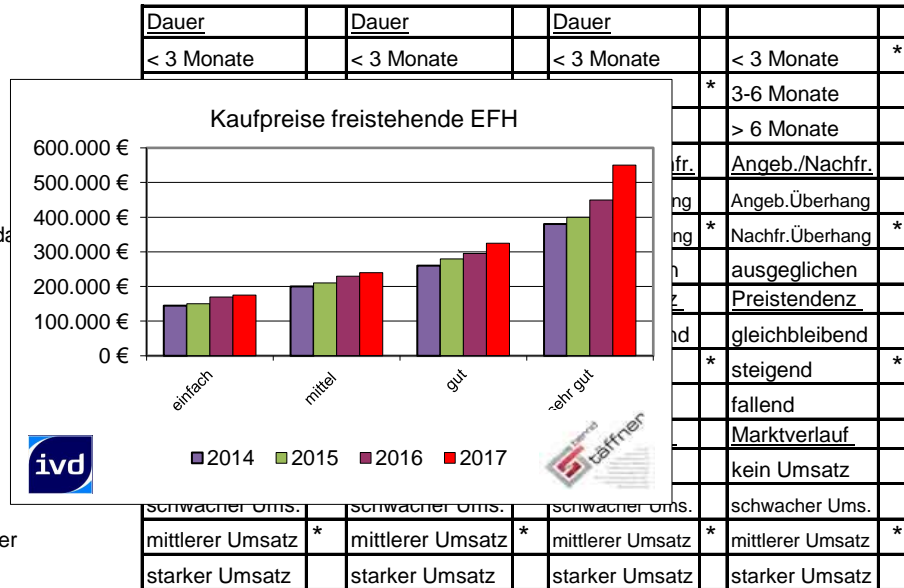
Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet (Wa) befindet. Bei EFH: Wohnfläche ca. 125 m².

c) guter Wohnwert

Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger, guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche circa 150 m².

d) Sehr guter Wohnwert

Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche circa 200 m².



Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	
< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	*
			3-6 Monate	*
			> 6 Monate	
			Angeb./Nachfr.	
			Angeb.Überhang	
			Nachfr.Überhang	*
			ausgeglichen	
			Preistendenz	
			gleichbleibend	
			steigend	*
			fallend	
			Marktverlauf	
			kein Umsatz	
schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	
mittlerer Umsatz *	mittlerer Umsatz *	mittlerer Umsatz *	mittlerer Umsatz *	
starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	

fehlendes Angebot insbesondere für höher wertigere Lagen

fehlendes Angebot insbesondere für höher wertigere Lagen

fehlendes Angebot insbesondere für höher wertigere Lagen

fehlendes Angebot insbesondere für höher wertigere Lagen

**Zu- und Abschläge für Stadtteile siehe unten**



**2. Reihenhäuser** (Mittelhäuser ohne Garage)  
Beurteilung wie bei freistehenden Eigenheimen

**Jahr**

- a) einfacher Wohnwert ca. 100 m<sup>2</sup>
- b) mittlerer Wohnwert ca. 100 m<sup>2</sup>
- c) guter Wohnwert ca. 100 m<sup>2</sup>

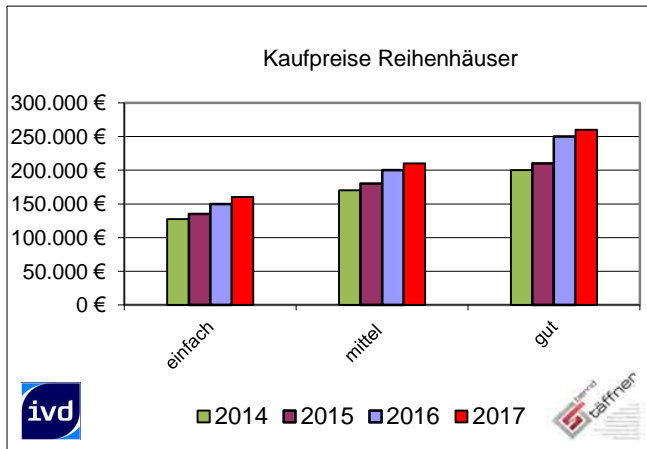
2014	2015	2016	2017
127.500 €	135.000 €	150.000 €	<b>160.000 €</b>
170.000 €	180.000 €	200.000 €	<b>210.000 €</b>
200.000 €	210.000 €	250.000 €	<b>260.000 €</b>

Roher-  
trags-VV      Veränderung  
zum Vorjahr

./.  
21-fach  
23-fach

11,1 %  
11,1 %  
19,0 %

a.Mi:      13,8 %



Dauer		Dauer		Dauer		Dauer	
< 3 Monate		< 3 Monate		< 3 Monate		< 3 Monate	*
3-6 Monate	*	3-6 Monate	*	3-6 Monate	*	3-6 Monate	
> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate	
Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.	
Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang	
Nachfr.Überhang		Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*
ausgeglichen	*	ausgeglichen		ausgeglichen		ausgeglichen	
Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz	
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend	
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend	*
fallend		fallend		fallend		fallend	
Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf	
kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz		kein Umsatz	
schwacher Ums.		schwacher Ums.		schwacher Ums.		schwacher Ums.	
mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz	*	mittlerer Umsatz	*
starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz		starker Umsatz	

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

**Zu- und Abschläge für Stadtteile siehe unten**

fehlendes Angebot    fehlendes Angebot    fehlendes Angebot    fehlendes Angebot  
insbesondere        insbesondere        insbesondere        insbesondere  
für höher wertigere    für höher wertigere    für höher wertigere    für höher wertigere  
Objekte                Objekte                Objekte                Objekte





**Zu- und Abschlag für Stadtteile in %**

Abenheim	-10%
Heppenheim	-10%
Herrnsheim	<b>+ 10 %</b>
Herrnsheim (Neubaugeb.)	<b>+ 10 %</b>
Hochheim	+12%
Horchheim, Weinsh.	+ 10 %
Ibersheim	-25 %
Leiselheim	+10%
Neuhausen	0%
Neuhausen Kern	-5%
Neuhausen Lüssen	+ 10 %
Pfeddersheim	+ 10 %
Pfiffligheim Kern	+ 10 %
Pfiffligheim Rand	+ 15 %
Rheindürkheim	-10%
Wiesoppenheim	-3 %



**III. Eigentumswohnungen (bezugsfrei/Preise in € je m² Wfl. am Berichtsort, 3 Zimmer, ca. 70 m²)**

Jahr	2014	2015	2016	2017	Veränderung	
	bezugsfrei!	bezugsfrei!	bezugsfrei!	bezugsfrei!	absolut	zum Vorjahr
a) einfacher Wohnwert Bestand	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe		./.
b) mittlerer Wohnwert Bestand	950 €/m²	1.150 €/m²	1.200 €/m²	<b>1.350 €/m²</b>	94.500 €	12,5 %
b) mittlerer Wohnwert Erstbezug	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	<b>keine Angabe</b> Erstbezug!!		./.
c) guter Wohnwert Bestand	1.500 €/m²	1.600 €/m²	1.850 €/m²	<b>1.950 €/m²</b>	136.500 €	5,4 %
c) guter Wohnwert Erstbezug	2.300 €/m²	2.400 €/m²	2.650 €/m²	<b>2.800 €/m²</b> Erstbezug!!	196.000 €	5,7 %
d) sehr guter Wohnwert Bestand	1.800 €/m²	2.000 €/m²	2.250 €/m²	<b>2.350 €/m²</b>	164.500 €	4,4 %
d) sehr guter Wohnwert Erstbezug	2.500 €/m²	2.700 €/m²	2.950 €/m²	<b>3.200 €/m²</b> Erstbezug!!	224.000 €	8,5 %
					a.Mi.:	7,3 %
Spitzen- bzw. Höchstwert in €/m² für Spitzenobje	3.300 €/m²	3.800 €/m²	keine Angabe	keine Angabe	a.Mi. Bestand:	7,4 %
					a.Mi. Erstb.:	7,1 %

Eigentumswohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m², ohne PKW-Stellplatz. Hier ist im Prinzip von den gleichen Lage und Ausstattungskriterien auszugehen wie bei den Mietwohnungen. Allerdings sind Eigentumswohnungen in ausgesprochenen Prestigewohngegenden und Terrassenwohnungen nicht in die Betrachtung einbezogen worden. Preise für Steuermodelle (Bauherren und Erwerbermodelle) werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Dauer	Dauer	Dauer	Dauer
< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate
3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate
> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate
Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.
Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang
Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang
ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen
Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz
gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend
steigend	steigend	steigend	steigend
fallend	fallend	fallend	fallend
Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf
kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz
schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.
mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz
starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.



a) einfacher Wohnwert

nicht modernisiertes, jedoch in Stand gehaltenes Altbauobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung.

b) Mittlerer Wohnwert

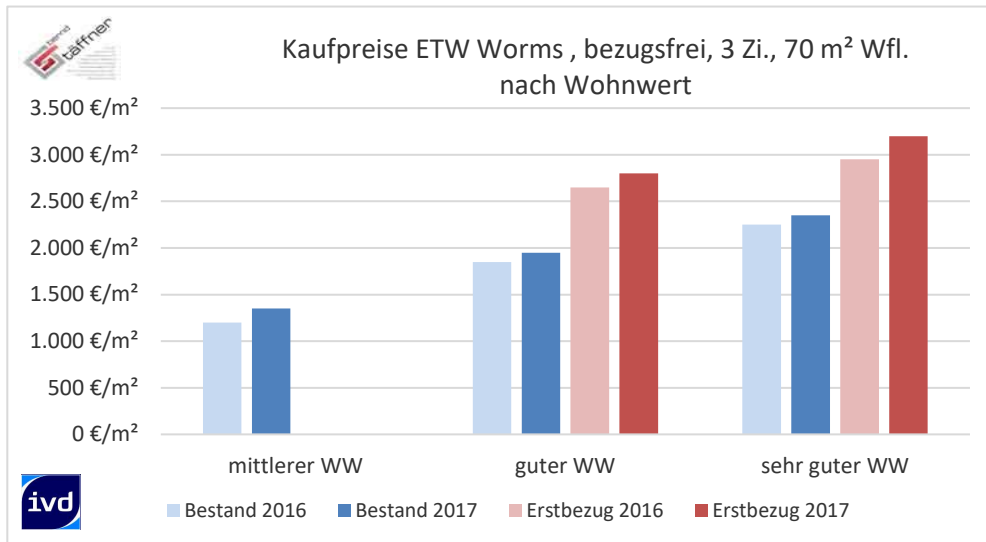
Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet (Wa) befindet.

c) Guter Wohnwert

Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger, guter Wohnlage

c) sehr guter Wohnwert

Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage.





#### IV. Renditeobjekte / Zinshäuser

Mietwohnobjekte /Vielfaches der Jahresnettokaltmiete am Berichtsort (nicht auf Geschäftshäuser übertragbar).

Die Bezugsbasis für den Multiplikator ist die Jahresnettokaltmiete (ohne Betriebskosten), z.B. 12-fach

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>a) Zinshäuser</b>							
Fertigstellung bis 31.12.1948	keine Angaben	keine Angaben	13,0-fach	13,0-fach	13,5-fach	14,0-fach	<b>14,2-fach</b>
<b>b) Zinshäuser</b>							
Fertigstellung nach 1.1.1949	10,0-fach	keine Angaben	13,0-fach	13,0-fach	13,7-fach	14,0-fach	<b>14,5-fach</b>
<b>Spitzen- bzw. Höchstmultiplikatoren für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort</b>							
			16,0-fach	15,0-fach	k.A.	k.A.	k.A.

Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer
< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	* < 3 Monate
3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	* 3-6 Monate	* 3-6 Monate	* 3-6 Monate	3-6 Monate *
> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate
Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.
Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang
Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang *	Nachfr.Überhang *	Nachfr.Überhang *	Nachfr.Überhang *	Nachfr.Überhang *
ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen
Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz
gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend
steigend	steigend	steigend *	steigend *	steigend *	steigend *	steigend *
fallend	fallend	fallend	fallend	fallend	fallend	fallend
Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf
kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz
schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums. *	schwacher Ums. *	schwacher Ums. *	schwacher Ums. *	schwacher Ums. *
mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz *
starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.



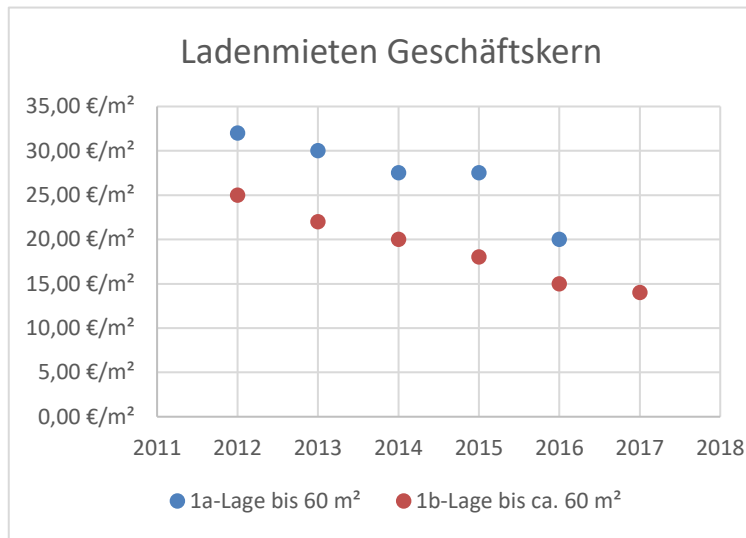
**VI. Ladenmieten (Nettokalt, €/m<sup>2</sup>, ebenerdige Ladenfläche, monatlich)**

Läden zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist lediglich von der Lage auszugehen, da heute angenommen werden kann, dass bei Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Für Großstädte ist es empfehlenswert, Ladenmieten auch für Geschäftslagen in den Nebenkernen (z.B. Geschäftskern im eingemeindeten Vorort) anzugeben.

Geschäftskern	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
<b>1a-Lage</b> bis 60 m <sup>2</sup>	32,00 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	27,50 €/m <sup>2</sup>	27,50 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>	keine Angaben	./.
<b>1a-Lage</b> ab ca. 100 m <sup>2</sup>	32,00 €/m <sup>2</sup>	27,00 €/m <sup>2</sup>	27,00 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	22,00 €/m <sup>2</sup>	<b>21,00 €/m<sup>2</sup></b>	-4,5 %
<b>1b-Lage</b> bis ca. 60 m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>	22,00 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>	18,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	<b>14,00 €/m<sup>2</sup></b>	-6,7 %
<b>1b-Lage</b> ab ca. 100 m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>	-7,7 %
<b>Nebenkern</b>							
<b>1a-Lage</b> bis 60 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>	<b>8,25 €/m<sup>2</sup></b>	-5,7 %
<b>1a-Lage</b> ab ca. 100 m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>	-2,4 %
<b>1b-Lage</b> bis ca. 60 m <sup>2</sup>	7,75 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>	<b>6,50 €/m<sup>2</sup></b>	-5,8 %
<b>1b-Lage</b> ab ca. 100 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	-3,2 %

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

Spitzen bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort k.A. k.A. k.A.



Dauer	Dauer	Dauer	Dauer
3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate
3-6 Monate	* 3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate
6 Monate	> 6 Monate	* > 6 Monate	* > 6 Monate
angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.
angeb.Überhang	Angeb.Überhang	* Angeb.Überhang	Angeb.Überhang
nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang
ausgeglichen	* ausgeglichen	ausgeglichen	* ausgeglichen
Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz
gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend
steigend	steigend	steigend	steigend
fallend	* fallend	* fallend	* fallend
Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf
kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz
* schwacher Ums.	* schwacher Ums.	* schwacher Ums.	* schwacher Ums.
mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz
starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.





**VII. Büromieten** (Nettokalt, €/m<sup>2</sup>, monatlich)

Bei den Büromieten sind wieder die beiden Komponenten **Lage** und **Qualität** zu berücksichtigen, aus denen sich dann der Nutzungswert ergibt.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
a) Einfacher Nutzungswert	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
b) Mittlerer Nutzungswert	6,00 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>	<b>6,50 €/m<sup>2</sup></b>
c) Guter Nutzungswert	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	<b>7,25 €/m<sup>2</sup></b>
	gute Lagen auch 7,5 € - 10 €	gute Lagen auch bis 10 €	gute Lagen auch bis 10 €	gute Lagen auch bis 10 €	gute Lagen auch bis 10 €	./.
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplag	9,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>

a) einfacher Nutzungswert

Gebäude in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Wohnlage ohne besondere Ansprüche an die Repräsentation

b) mittlerer Nutzungswert

Normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen

c) guter Nutzungswert

Nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Bürobau, mit technischen Einrichtungen, z.B. Aufzug, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit im Kernbereich der Stadt oder in repräsentativer Lage gelegen.

Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer	Dauer
< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate	< 3 Monate
3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate	3-6 Monate
> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate	> 6 Monate
Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.	Angeb./Nachfr.
Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang	Angeb.Überhang *	Angeb.Überhang *	Angeb.Überhang *
Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang	Nachfr.Überhang
ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen *	ausgeglichen	ausgeglichen	ausgeglichen
Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz	Preistendenz
gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend	gleichbleibend *	gleichbleibend	gleichbleibend
steigend	steigend	steigend *	steigend	steigend	steigend
fallend	fallend	fallend	fallend	fallend *	fallend *
Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf	Marktverlauf
kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz	kein Umsatz
schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums.	schwacher Ums. *	schwacher Ums.	schwacher Ums.
mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz	mittlerer Umsatz
starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz	starker Umsatz

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

Problem: Parkplätze      Problem: Parkplätze      Problem: Parkplätze      Problem: Parkplätze      Problem: Parkplätze      Problem: Parkplätze

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.



Hallen, Flächen und Büros

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
<u>Gewerbehallen</u>		Faktor							
einfach	bis 500 m <sup>2</sup>	3 - 4 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>		2,50 €/m <sup>2</sup>	k.A.	k.A.	<b>2,00 bis 3,00</b>	
gut	bis 500 m <sup>2</sup>				3,75 €/m <sup>2</sup>	k.A.	k.A.	<b>3,00 bis 4,50</b>	
einfach	ab 500 m <sup>2</sup>			2,50 €/m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	k.A.	k.A.	<b>2,00 bis 3,00</b>	
gut	ab 500 m <sup>2</sup>				3,50 €/m <sup>2</sup>	k.A.	k.A.	<b>3,00 bis 4,50</b>	
<u>Freiflächen</u>									
befestigt	bis 500 m <sup>2</sup>	keine Angabe	2,00 €/m <sup>2</sup>		k.A.	k.A.	k.A.	<b>1,00 bis 2,00</b>	
unbefestigt.	bis 500 m <sup>2</sup>				k.A.	k.A.	k.A.	<b>0,5 bis 1,00</b>	
befestigt	ab 500 m <sup>2</sup>				k.A.	k.A.	k.A.	<b>1,00 bis 2,00</b>	
unbefestigt.	ab 500 m <sup>2</sup>				k.A.	k.A.	k.A.	<b>0,5 bis 1,00</b>	
<u>Büros</u>									
einfach	bis 100 m <sup>2</sup> 100 - 500 m <sup>2</sup> ab 500 m <sup>2</sup>	keine Angabe	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
mittel	bis 100 m <sup>2</sup> 100 - 500 m <sup>2</sup> ab 500 m <sup>2</sup>		4,50	6,00 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>	<b>6,50 €/m<sup>2</sup></b>
gut	bis 100 m <sup>2</sup> 100 - 500 m <sup>2</sup> ab 500 m <sup>2</sup>		6,50	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	<b>7,25 €/m<sup>2</sup></b>

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

**gute Lagen 7,50 - 10 €/m<sup>2</sup>**

**gute Lagen 7,50 - 10 €/m<sup>2</sup>**

**keine Angabe**

**Büro, barrierefrei**

Spitzen bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort

15,00	15,00	15,00	<b>keine Angabe</b>
-------	-------	-------	---------------------

Auf die besondere Problematik in Bezug auf die Umsatzsteuer wird ergänzend hingewiesen.

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

**Plätze für Kraftfahrzeuge**

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>
<b>Kauf als TE oder SNR</b>	
a) offener Stellplatz im Freien	5.000 €
b) Carport	6.000 €
c) Hubparker	8.000 €
d) TG-Stellplatz	12.000 €
e) Garage	14.000 €

**Miete (netto, monatlich)**

a) offener Stellplatz im Freien	35 €
b) Carport	45 €
c) Hubparker	45 €
d) TG-Stellplatz	60 €
e) Garage	70 €

beschlossen auf der a.o. Sitzung vom 05.07.2017 mit von Seite 1 abweichenden Teilnehmern.

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.