IVD-Immobilien-Preisspiegel Worms 2024

Bearbeitungsstand 09.04.2024

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.400 Städten der Bundesrepublik erfasst. Die Auflage beträgt ***7.000*** *Exemplare. Grundlage für die Preisang aben bilden aktuelle Marktpreise. D ie Preise werden von den Marktberichterstattern 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.

Bespiele für freistehende Einfamilienhäuser:

einfache Wohnlage : einfache Wohnlage ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Grundstück in einem Gebiet mit gemischter Nutzung (aber vorwiegend Wohnnutzung) befindet. Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr müssen in Kauf genommen werden.

mittlere Wohnlage: mittlere Wohnlage ist durch überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet. Lediglich Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbare Nähe. Verkehrsmäßig ist die Gegend gut erschlossen, ohne dass Störungen durch den Verkehrslärm auftreten.

gute Wohnlage : gute Wohnlage befriedigt größere Ansprüche an die Umgebung (begrünte und verkehrsberuhigte Straßen, Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe). Eine Lage, die auch im Sinne der sozialen Schichtung eine gute Adresse darstellt.

sehr gute Wohnlage: sehr gute Wohnlage ist in einem reinen Wohngebiet anzufinden, dessen Umgebungsbebauung einen stark gehobenen bis 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 für freistehende Eigenheime:

a) einfacher Wohnwert wird durch ein Siedlerhaus in einem Vorort mit 100 m² Wohnfläche repräsentiert. Mit dem Bus kann der Ortskern erreicht werden. Baujahr etwa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung.

b) mittlerer Wohnwert entspricht einem Einfamilienhaus in einem reinen Wohngebiet mit einer Wohnfläche von 125 m² und zwei Vollgeschossen. Die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen. Eine Garage ist vorhanden und die Verkehrsanbindung (öffentliche Verkehrsmittel) ist gut.

c) guter Wohnwert setzt bereits eine villenähnlich bebaute Umgebung voraus. Das Haus bietet eine gute, gediegene Ausstattung. Die Bausubstanz und der individuelle Stil sprechen für ein gehobenes Niveau. Die Wohnfläche beträgt 150 m². Das Haus liegt in einer bevorzugten Gegend.

d) sehr guten Wohnwert setzt hochwertige Objekte mit erstklassiger Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Prestigegegend) mit einer Wohnfläche von 200 m² voraus. Die Ausstattung liegt weit über einem auf reine Funktionalität bedachtem Niveau.

e) Spitzenwerte bilden den obersten Marktbereich ab. Hinzu gehören exklusive Einfamilienhäuser in außergewöhnlichen Spitzenlagen.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

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 Nettojahreskaltmiete 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. 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 Sachverständigengutachtens empfohlen.

Ersteller dieses IVD-Immo-Preisspiegels sind Matthias Kiesewetter und Bernd Täffner.

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

Bastian Immobilien (IVD)
Erbeldinger SV-Büro
Zinnkann Immobilien
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Worms
Volksbank Immobilien
Rosteck Immobilien
Remax Immobilien Ludwigshafen
Müller Immobilien (IVD)
Lutz SV-Büro
Citymarketing Worms
Kiesewetter Immobilien (IVD)
Sparkasse Immobilien
Täffner SV-Büro (IVD)

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

I. Wohnbaugrundstücke

(Preise in €/m² am Berichtsstandort)

1. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es ist von der Wohnlage auszugehen, da sich der Wohnwert endgültig erst nach der Er
des Gebäudes ermitteln lässt. Größe des Grundstücks ca. 600 m² (bis 2020).
Preis einschl. aller ortsüblichen Erschließungskosten.

System-Anpassung IVD

Wohnungsbaugrundstücke
voll erschlossen
Grundstücke 700 m²

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
a) einfache Wohnlage	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
b) mittlere Wohnlage	./.	./.	./.	450 €	470 €	460 €	**410 €**
c) gute Wohnlage	360 €	380 €	420 €	550 €	570 €	560 €	**490 €**
d) sehr gute Wohnlage	450 €	470 €	520 €	570 €	590 €	580 €	**530 €**
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate				3% / 6%	3% / 6%	-1,5% / -3 %	-3% / -6 %

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

mittlere Wohnlage (seit 2021) liegt in einem Wohnsiedlungsgebiet vor, das nicht von der Art, sondern vom Nutzungsmaß Mischformen aufweist oder bei neu ausgewiesenen Flächen peripher zum Ortskern liegt. Besondere landschaftliche Reize fehlen.

gute Wohnlage (seit 2021) ist dann anzunehmen, wenn sich das Grundstück in einer reinen Einfamilienhausgegend befindet oder wenn in neu ausgewiesenen Flächen eine ansprechende Infrastruktur und landschaftliche Erholungszonen vorhanden sind.

von einer sehr guten Wohnlage (seit 2021) spricht man, wenn es sich um eine Villenlage in einer Prestigewohngegend handelt.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

Fortsetzung Wohnbaugrundstücke

2. Für Mehrfamilienhäuser (für Miet- und Eigentumswohnungen)

Hier soll von einer Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,8** ausgegangen werden

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
				System-Anpassung IVD			
a) einfache Wohnlage	./.	./.	./.	450 €	470 €	450 €	**400 €**
b) mittlere Wohnlage	360 €	390 €	450 €	500 €	525 €	500 €	**450 €**
c) gute Wohnlage	450 €	480 €	550 €	600 €	620 €	600 €	**540 €**
d) sehr gute Wohnlage	./.	./.	./.	650 €	670 €	650 €	**590 €**
				5% / 10%	4% / 8%	-1,5% / -3%	-5% / -10%

einfache Wohnlage (seit 2021) ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Grundstück in einem Gebiet mit gemischter Nutzung (aber vorwiegend Wohnnutzung) befindet. Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr müssen in Kauf genommen werden.

mittlere Wohnlage (seit 2021) ist durch überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet. Lediglich Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbare Nähe. Verkehrsmäßig ist die Gegend gut erschlossen, ohne dass Störungen durch den Verkehrslärm auftreten.

gute Wohnlage (seit 2021) befriedigt größere Ansprüche an die Umgebung (begrünte und verkehrsberuhigte Straßen, Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe). Eine Lage, die auch im Sinne der sozialen Schichtung eine gute Adresse darstellt.

sehr gute Wohnlage (seit 2021) ist in einem reinen Wohngebiet anzufinden, dessen Umgebungsbebauung einen stark gehobenen bis luxuriösen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

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	

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

VIII. Baugrundstücke im Gewerbegebiet (€/m²)

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.

Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie: Folgende Anforderungen gelten heutzutage einheitlich für Gewerbe- und Industriegrundstücke: Umweltverträglichkeit und günstige Verkehrsanbindung. Ein Gleisanschluss, der früher für ein Industriegrundstück fast unabdingbar war, ist heute, abgesehen von großen Fabriken, kaum noch gefragt. Wertbemessung für diese Grundstücke sind: - die Geschossflächenzahl (GFZ), - teilweise die Grundflächenzahl (GRZ) und - die Baumassenzahl (BMZ).

	2019	2020	**System-Anpassung IVD** 2021	2022	2023	**2024**
a) Einfacher Nutzungswert	keine Angabe	keine Angabe	110 €/m²	120 €/m²	120 €/m²	**110 €/m²**
b) Mittlerer Nutzungswert	130 €/m²	140 €/m²	155 €/m²	165 €/m²	165 €/m²	**155 €/m²**
c) Guter Nutzungswert	140 €/m²	150 €/m²	170 €/m²	180 €/m²	180 €/m²	**170 €/m²**
			6% / 12%	5% / 10%	0% / 0%	-1% / -2%
Dauer						
< 3 Monate	*	*	*	*	*	
3-6 Monate						*
> 6 Monate						
Angeb./Nachfr.						
Angeb.Überhang						
Nachfr.Überhang	*	*	*	*	*	*
ausgeglichen						
Preistendenz						
gleichbleibend					*	
steigend	*	*	*	*		
fallend						*
Marktverlauf						
kein Umsatz						
schwacher Ums.	*	*	*	*	*	*
mittlerer Umsatz						
starker Umsatz						

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

V. Wohnungsmieten

Nettokaltmieten am Berichtsort, €/m² monatlich, 3 Zimmer, ca. 70 m², ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, ohne PKW Stellplatz

Seit IVD Anpassung 2021

Einfacher Wohnwert- (keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem)

Mittlerer Wohnwert Normalausstattung- (zentr. Heizanlage, neuzeitl. sanit. Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allg. Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert- gehobener Durchschnitt, d.h. keine exkl. Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

Sehr guter Wohnwert- hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage.

1. Altbau Baujahr vor 1950 Wiedervermietung / Neuvertragsmiete	2020	**System-Anpassung IVD** 2021	2022	2023	**2024**	Monats-miete	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) Einfacher Wohnwert	k.A.	7,00 €/m²	7,40 €/m²	8,00 €/m²	**8,80 €/m²**	616 €	9,1 %
b) Mittlerer Wohnwert	7,50 €/m²	7,70 €/m²	8,00 €/m²	8,70 €/m²	**9,50 €/m²**	665 €	8,4 %
c) Guter Wohnwert	8,50 €/m²	8,70 €/m²	9,00 €/m²	10,00 €/m²	**11,00 €/m²**	770 €	9,1 %
d) Sehr guter Wohnwert	10,25 €/m²	10,50 €/m²	10,75 €/m²	11,50 €/m²	**12,50 €/m²**	875 €	8,0 %
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate		3% / 6%	2% / 4%	4% / 8%	4% / 8%		

2. Bestand Baujahr nach 1950	2020	2021	2022	2023	**2024**	Monats-miete	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) Einfacher Wohnwert	k.A.	7,00 €/m²	7,40 €/m²	8,00 €/m²	**8,80 €/m²**	616 €	9,1 %
b) Mittlerer Wohnwert	7,50 €/m²	7,70 €/m²	8,00 €/m²	8,70 €/m²	**9,50 €/m²**	665 €	8,4 %
c) Guter Wohnwert	8,50 €/m²	8,70 €/m²	9,00 €/m²	10,00 €/m²	**11,00 €/m²**	770 €	9,1 %
d) Sehr guter Wohnwert	10,25 €/m²	10,50 €/m²	10,75 €/m²	11,50 €/m²	**12,50 €/m²**	875 €	8,0 %
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate		3% / 6%	2% / 4%	4% / 8%	4% / 8%		

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

V. Wohnungsmieten

Nettokaltmieten am Berichtsort, €/m² monatlich, 3 Zimmer, ca. 70 m², ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, ohne PKW Stellplatz

Seit IVD Anpassung 2021

Einfacher Wohnwert- (keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem)

Mittlerer Wohnwert Normalausstattung- (zentr. Heizanlage, neuzeitl. sanit. Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allg. Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert- gehobener Durchschnitt, d.h. keine exkl. Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

Sehr guter Wohnwert- hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage.

Neubau (Erstvermietung im Berichtsjahr)	2020	**System-Anpassung IVD** 2021	2022	2023	**2024**	Monats-miete	Veränderungen ggü. Vorjahr
b) Mittlerer Wohnwert	k.A.	10,00 €/m²	10,50 €/m²	11,00 €/m²	**11,50 €/m²**	770 €	4,3 %
c) Guter Wohnwert	10,00 €/m²	10,50 €/m²	11,00 €/m²	12,00 €/m²	**12,50 €/m²**	840 €	4,0 %
d) Sehr guter Wohnwert	11,50 €/m²	11,80 €/m²	12,00 €/m²	13,00 €/m²	**13,50 €/m²**	910 €	3,7 %
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichts	13,00 €/m²	k.A.	12,50 €/m²	13,50 €/m²	**14,00 €/m²**	945 €	3,6 %
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate		3% / 6%	2% / 4%	4% / 8%	3% / 6%		

Dauer		Dauer		Dauer		Dauer		Dauer	
< 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	
Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.	
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	
Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz	
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend	
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend	*
fallend		fallend		fallend		fallend		fallend	
Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf	
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	

Definition bis 2020

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 in einem allgemeinen Wohngebiet (Wa) ist.

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.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

V. Mieten Einfamilienhäuser

Nettokaltmieten am Berichtsort, € monatlich, inkl. Garage und Grundstück bei Weiter-/Neuvermietung

	2020	2021	2022	2023	**2024**	**€/m²**	Veränderungen ggü. Vorjahr
Freistehende Eigenheime inkl. Garage, inkl. Grundstück (700 m²)							
a) einfacher Wohnwert ca. 100 m² Wfl.	900 €	940 €	960 €	1.030 €	**1.080 €**	**10,80 €/m²**	4,9 %
b) mittlerer Wohnwert ca. 125 m² Wfl.	1.200 €	1.240 €	1.260 €	1.350 €	**1.430 €**	**11,44 €/m²**	5,9 %
c) guter Wohnwert ca. 150 m² Wfl.	1.450 €	1.480 €	1.520 €	1.650 €	**1.750 €**	**11,67 €/m²**	6,1 %
d) sehr guter Wohnwert ca. 200 m² Wfl.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	k.A.	k.A.
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	a.Mi.	5,6 %
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate/		2% / 4%	2% / 4%	4% / 8%	3% / 6%		

	2020	2021	2022	2023	**2024**	**€/m²**	Veränderungen ggü. Vorjahr
Reihenhäuser (Mittelhäuser mit Garage bis 2020; ohne Garage ab 2021)							
a) Einfacher ca. 100 m² Wfl.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	./.	./.
b) mittlerer Wohnwert ca. 100 m² Wfl.	950 €	1.000 €	1.030 €	1.100 €	**1.150 €**	**11,50 €/m²**	4,5 %
c) guter Wohnwert ca. 100 m² Wfl.	1.100 €	1.150 €	1.180 €	1.250 €	**1.300 €**	**13,00 €/m²**	4,0 %
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate /		2% / 4%	2% / 4%	4% / 8%	3% / 6%		
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	a.Mi.	4,3 %

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

2020		2021		2022		2023		**2024**	
Dauer		Dauer		Dauer		Dauer		Dauer	
< 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	
Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.	
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	
Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz	
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend	
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend		steigend	*
fallend		fallend		fallend		fallend		fallend	
Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf	
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 wird durch ein Siedlerhaus in einem Vorort mit 100 m² Wohnfläche repräsentiert. Mit dem Bus kann der Ortskern erreicht werden. Baujahr etwa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung.

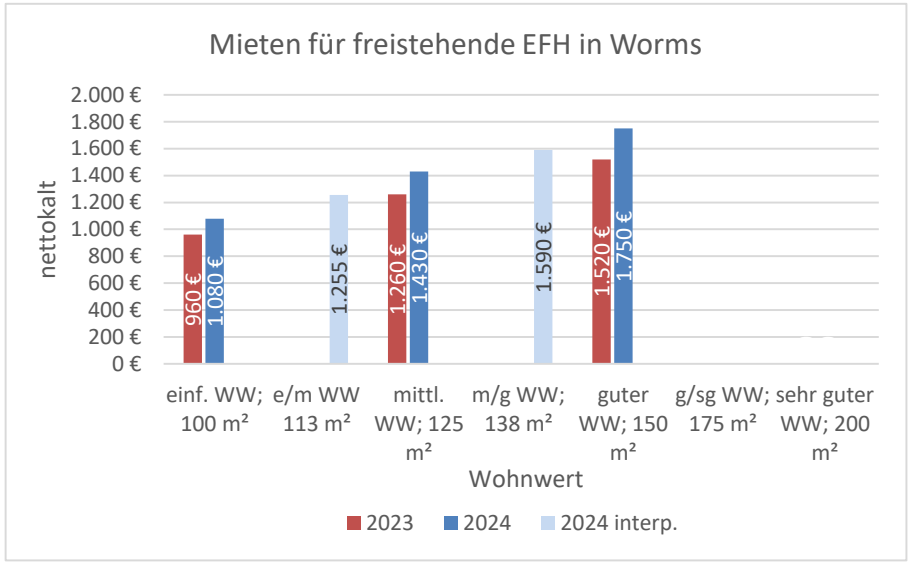
b) mittlerer Wohnwert entspricht einem Einfamilienhaus in einem reinen Wohngebiet mit einer Wohnfläche von 125 m² und zwei Vollgeschossen. Die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen. Eine Garage ist vorhanden und die Verkehrsanbindung (öffentliche Verkehrsmittel) ist gut.

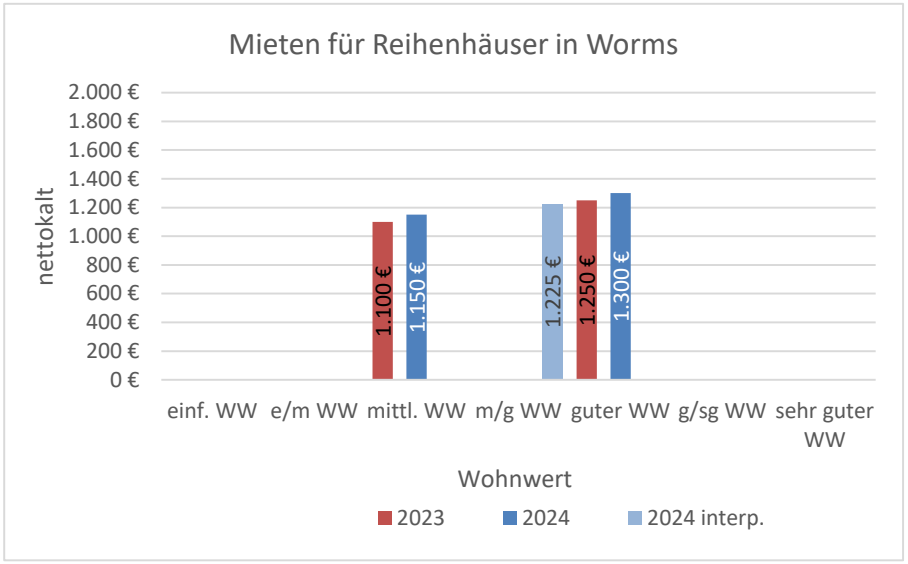
c) guter Wohnwert setzt bereits eine villenähnlich bebaute Umgebung voraus. Das Haus bietet eine gute, gediegene Ausstattung. Die Bausubstanz und der individuelle Stil sprechen für ein gehobenes Niveau. Die Wohnfläche beträgt 150 m². Das Haus liegt in einer bevorzugten Gegend.

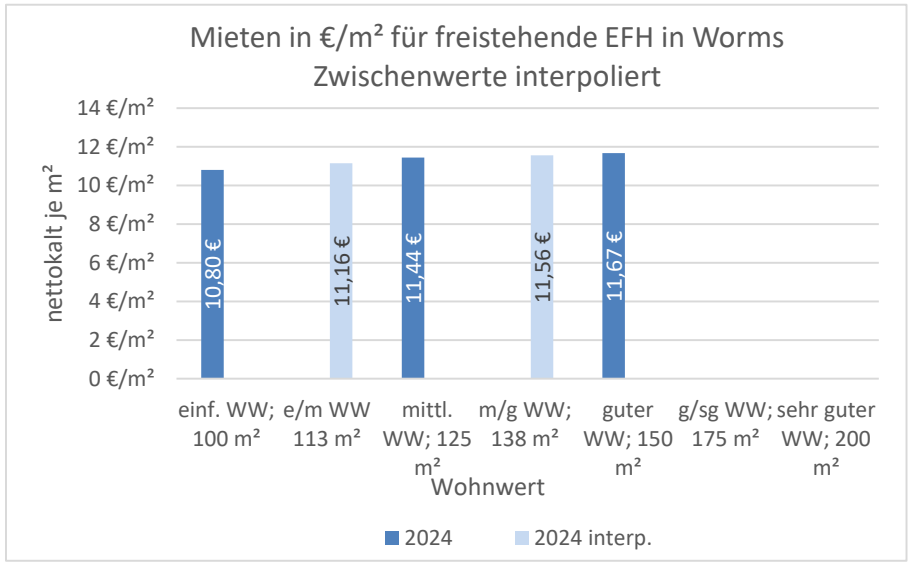
d) sehr guten Wohnwert setzt hochwertige Objekte mit erstklassiger Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Prestigegegend) mit einer Wohnfläche von 200 m² voraus. Die Ausstattung liegt weit über einem auf reine Funktionalität bedachtem Niveau.

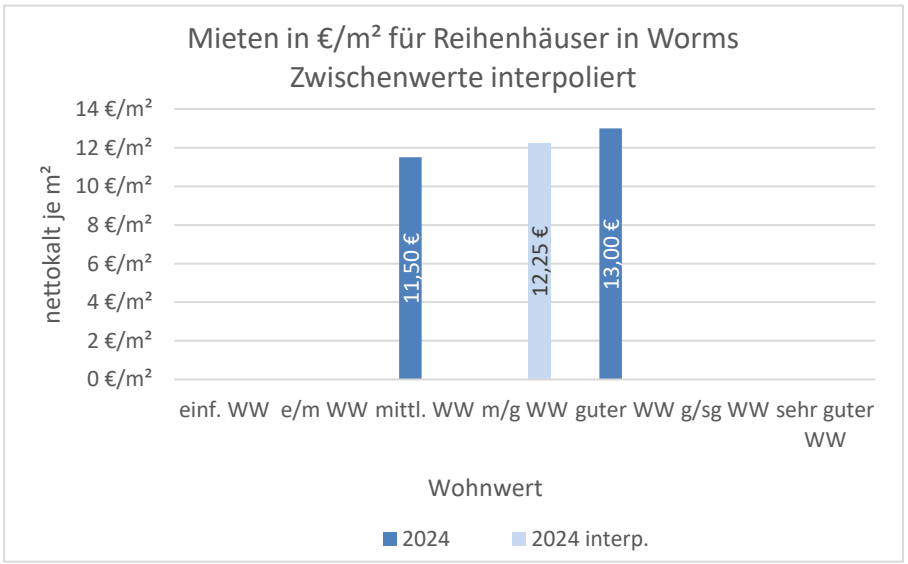
Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040









© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

II. Eigenheime bezugsfrei/Gesamtobjektpreis in € am Berichtsstandort

1. Freistehende Eigenheime (inkl. ortsüblich großem Grundstück)

Weitere Erläuterung seit 2021 inkl. Garage, Grundstücksgröße 700 m²

			System-Anpassung IVD				Roher-trags-VV	Veränderung zum Vorjahr
Jahr		2020	2021	2022	2023	**2024**		
a) einfacher Wohnwert (100 m² Wfl.)	einfacher WW	250.000 €	270.000 €	295.000 €	260.000 €	**230.000 €**	17,7-fach	-11,5 %
b) mittlerer Wohnwert (125 m² Wfl.)	mittlerer WW	350.000 €	370.000 €	390.000 €	350.000 €	**300.000 €**	17,5-fach	-14,3 %
c) guter Wohnwert (150 m² Wfl.)	guter WW	510.000 €	530.000 €	545.000 €	490.000 €	**420.000 €**	20,0-fach	-14,3 %
d) sehr guter Wohnwert (200 m² Wfl.)	sehr guter WW	720.000 €	740.000 €	755.000 €	700.000 €	**610.000 €**	k.A.	-12,9 %
e) Spitzenwert			k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
geschätzte Preistendenz nächste 6 / 12 Monate			+4% / +8%	+3% / +6%	-1% / -2%	-3% / -6%		
Spitzen- bzw. Höchstpreise für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtso		keine Angabe	keine Angabe				a.Mi.:	-13,2 %

Leichte Definitionsanpassungen seit 2021

a) einfacher Wohnwert wird durch ein Siedlerhaus in einem Vorort mit 100 m² Wohnfläche repräsentiert. Mit dem Bus kann der Ortskern erreicht werden. Baujahr etwa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung.

b) mittlerer Wohnwert entspricht einem Einfamilienhaus in einem reinen Wohngebiet mit einer Wohnfläche von 125 m² und zwei Vollgeschossen. Die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen. Eine Garage ist vorhanden und die Verkehrsanbindung (öffentliche Verkehrsmittel) ist gut.

c) guter Wohnwert setzt bereits eine villenähnlich bebaute Umgebung voraus. Das Haus bietet eine gute, gediegene Ausstattung. Die Bausubstanz und der individuelle Stil sprechen für ein gehobenes Niveau. Die Wohnfläche beträgt 150 m². Das Haus liegt in einer bevorzugten Gegend.

d) sehr guten Wohnwert setzt hochwertige Objekte mit erstklassiger Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Prestigegegend) mit einer Wohnfläche von 200 m² voraus. Die Ausstattung liegt weit über einem auf reine Funktionalität bedachtem Niveau.

e) Spitzenwerte bilden den obersten Marktbereich ab. Hinzu gehören exklusive Einfamilienhäuser in außergewöhnlichen Spitzenlagen.

Energetischer Zustand der Gebäude: Die angegebenen Schwerpunktpreise gehen von einem altersgerechten energetischen Standard der Immobilien aus. Gegebenenfalls sind Zu- bzw. Abschläge für bessere bzw. schlechtere Ausstattung vorzunehmen.

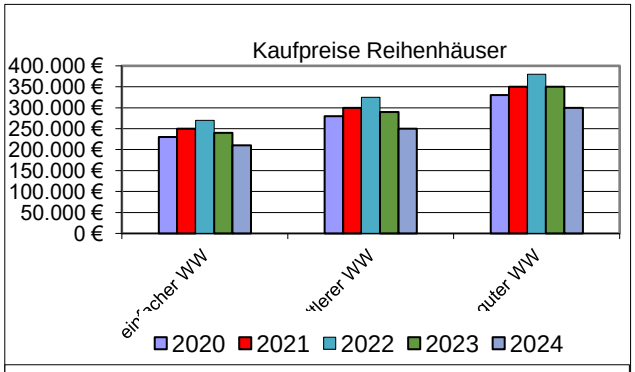
Dauer		Dauer		Dauer		Dauer		Dauer	
< 3 Monate	*	< 3 Monate	*	< 3 Monate	*	< 3 Monate		< 3 Monate	
3-6 Monate		3-6 Monate		3-6 Monate		3-6 Monate	*	3-6 Monate	*
> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate		> 6 Monate	
Angeb./Nachfr.		**Angeb./Nachfr.**		**Angeb./Nachfr.**		**Angeb./Nachfr.**		**Angeb./Nachfr.**	
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	
Preistendenz		**Preistendenz**		**Preistendenz**		**Preistendenz**		**Preistendenz**	
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend	
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend		steigend	
fallend		fallend		fallend		fallend	*	fallend	*
Marktverlauf		**Marktverlauf**		**Marktverlauf**		**Marktverlauf**		**Marktverlauf**	
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	

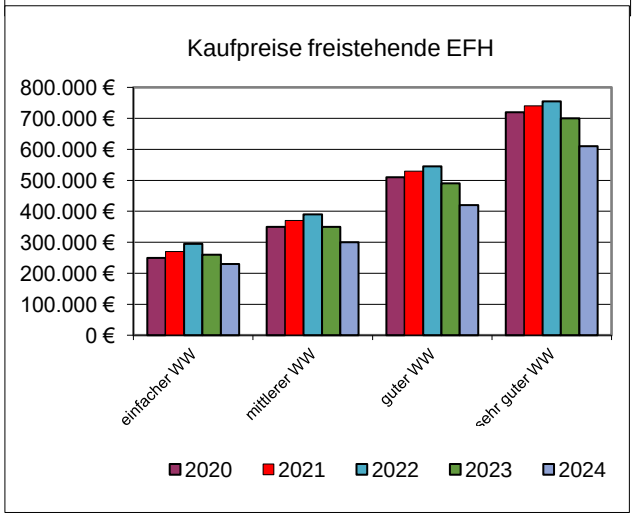
© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

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

Jahr

a) einfacher Wohnwert ca. 100 m²
b) mittlerer Wohnwert ca. 100 m²
c) guter Wohnwert ca. 100 m²





2020	System-Anpassung IVD 2021	2022	2023	2024	Roher-trags-VV	Veränderung zum Vorjahr
230.000 €	250.000 €	270.000 €	240.000 €	**210.000 €**	./.	-12,5 %
280.000 €	300.000 €	325.000 €	290.000 €	**250.000 €**	18,9-fach	-13,8 %
330.000 €	350.000 €	380.000 €	350.000 €	**300.000 €**	20,0-fach	-14,3 %
	+4% / +8%	+4% / +8%	-1% / -2%	-3% / -6%	a.Mi:	-13,5 %

Dauer		Dauer		Dauer		Dauer		Dauer		
< 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		
Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		Angeb./Nachfr.		
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	*	
Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		Preistendenz		
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend		steigend		
fallend		fallend		fallend		fallend	*	fallend	*	
Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		Marktverlauf		
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		

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

Zu- und Abschlag für Stadtteile in %

Innenstadt				
Kernstadt Worms	+ 0 %	+ 0 %		
Worms West	+ 8 %	+ 8 %		
Worms Musikerviertel	+ 24 %	+ 24 %		
Am See	+ 24 %	+ 24 %		
Pfiffligheim Rand	+ 10 %		+ 10 %	
Pfiffligheim Kern	+ 8 %		+ 8 %	
Hochheim	+ 10 %		+ 10 %	
Herrnsheim	+ 10 %		+ 10 %	
Herrnsheim (Neubaugeb.)	+ 10 %		+ 10 %	
Horchheim	+ 8 %		+ 8 %	
Weinsheim	+ 8 %		+ 8 %	
Leiselheim	+ 8 %		+ 8 %	
Neuhausen Kern	+ 0 %		+ 0 %	
Neuhausen Lüssen	+ 8 %		+ 8 %	
Pfeddersheim	+ 10 %			+ 10 %
Abenheim	- 3 %			- 3 %
Wiesoppenheim	+ 0 %			+ 0 %
Rheindürkheim	- 3 %			- 3 %
Heppenheim	- 4 %			- 4 %
Ibersheim	- 10 %			- 10 %
Anzahl	20	4	10	6
Mittelwerte		+ 14,0 %	+ 8,0 %	- 1,7 %
Mittelwert Stadtteile ohne Kernstadt			+ 3,2 %	
Mittelwert Kernstadt und nahe Stadtteile				

Eine große Rolle spielt hierbei die vorhandene Infrastruktur.
Es ist zu beobachten, dass aufgrund mangelndem Wohnraums die Stadtteile eine Aufwertung erfahren haben.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

III. Eigentumswohnungen/Bestand (**bezugsfrei**/Preise in € je m² Wfl. am Berichtsort

3-Zimmer, 80 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz

Definition bis 2020: 3 Zimmer, ca. 70 m²

Es handelt sich um bezugsfreie Eigentumswohnungen und nicht um vermietete Wohnungen zur Kapitalanlage.

Jahr	2020	2021	2022	2023	**2024**		Veränderung
	bezugsfrei!	0	0	0	0	absolut	zum Vorjahr
a) einfacher Wohnwert Bestand	1.300 €/m²	1.400 €/m²	1.500 €/m²	1.300 €/m²	**1.250 €/m²**	100.000 €	-3,8 %
b) mittlerer Wohnwert Bestand	1.750 €/m²	1.850 €/m²	2.000 €/m²	1.750 €/m²	**1.650 €/m²**	132.000 €	-5,7 %
b) mittlerer Wohnwert Erstbezug	2.800 €/m²	2.900 €/m²	3.100 €/m²	3.100 €/m²	**3.400 €/m²**	272.000 €	9,7 %
c) guter Wohnwert Bestand	2.400 €/m²	2.550 €/m²	2.750 €/m²	2.400 €/m²	**2.250 €/m²**	180.000 €	-6,3 %
c) guter Wohnwert Erstbezug	3.150 €/m²	3.300 €/m²	3.500 €/m²	3.500 €/m²	**3.800 €/m²**	304.000 €	8,6 %
d) sehr guter Wohnwert Bestand	2.700 €/m²	2.850 €/m²	3.100 €/m²	2.700 €/m²	**2.500 €/m²**	200.000 €	-7,4 %
d) sehr guter Wohnwert Erstbezug	3.500 €/m²	3.700 €/m²	4.000 €/m²	4.000 €/m²	**4.300 €/m²**	344.000 €	7,5 %
Spitzen- bzw. Höchstwert in €/m² Spitzenobjekte Toplagen	**keine**	keine	keine	keine	**keine**	a.Mi. Bestand:	-6,5 %
geschätzte Preistendenz **Bestand** nächste 6 Monate / 12 Monate		4% / 8%	4% / 8%	-1% / -2%	-1% / -2%	a.Mi. Erstb.:	8,6 %
geschätzte Preistendenz **Neubau** nächste 6 Monate / 12 Monate		2% / 4%	4% / 8%	0% / 0%	1% / 2%		

System-Anpassung IVD

Dauer		Dauer		Dauer		Dauer		Dauer	
< 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	
Angeb./Nachfr.		**Angeb./Nachfr.**		**Angeb./Nachfr.**		**Angeb./Nachfr.**		**Angeb./Nachfr.**	
Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang		Angeb.Überhang	*	Angeb.Überhang	*
Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang	*	Nachfr.Überhang		Nachfr.Überhang	
fallend		fallend		fallend		fallend		fallend	
Preistendenz		**Preistendenz**		**Preistendenz**		**Preistendenz**		**Preistendenz**	
gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend		gleichbleibend	*
steigend	*	steigend	*	steigend	*	steigend		steigend	
fallend		fallend		fallend		fallend	*	fallend	
Marktverlauf		**Marktverlauf**		**Marktverlauf**		**Marktverlauf**		**Marktverlauf**	
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	

einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage, z.B. Industrievorort.

mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage.

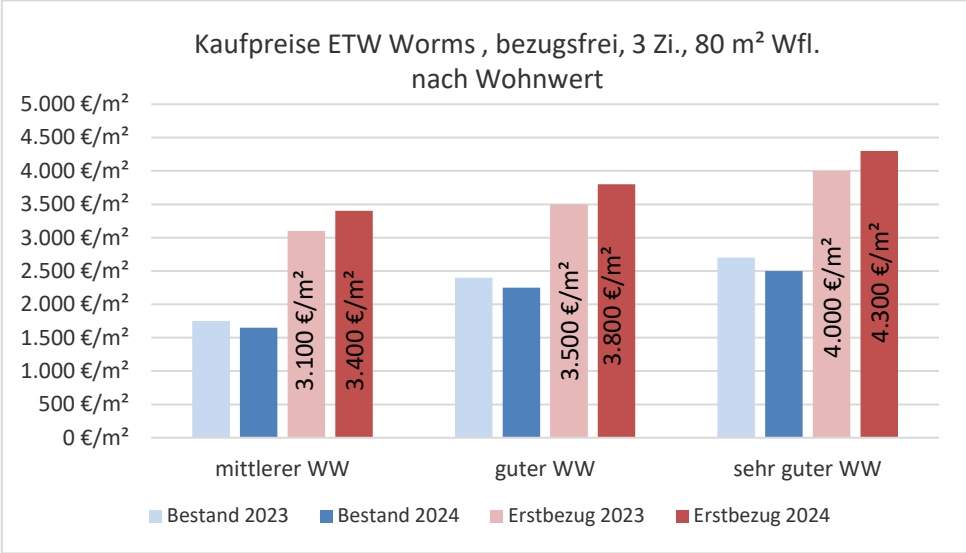
sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnanlage.

Spitzenwerte bilden den obersten Marktbereich ab. Hinzu gehören exklusive Eigentumswohnungen in außergewöhnlichen Spitzenlagen.

Bei den zur Preiseinschätzung vorgesehenen Eigentumswohnungen handelt es sich weder um Ersterwerbsobjekte (vom Bauträger) noch um sonstige, einem Baumodell Bauherrengemeinschaft) zuzurechnende Wohnanlagen. Eigentumswohnungen in Prestigewohngegenden und Terrassenwohnungen werden bei der Beurteilung nicht einbezogen.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

Bei Neubau werden Grenzen erreicht.
Gute kleine Wohnungen als Kapitalanlagen weiter steigend.



© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

IV Wohnhäuser zur Kapitalanlage

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

Die Bezugsbasis für den Multiplikator ist die aktuelle Jahresnettokaltmiete, welches als Verkaufspreis erzielt werden kann.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
			System-Anpassung IVD			
a) Zinshäuser Baujahr vor 1950	16,2-fach	17-fache	19,5-fach	21,5-fach	18,0-fach	**14,5-fach**
b) Zinshäuser Baujahr nach 1950	16,5-fach	17,5-fache	19,5-fach	21,5-fach	18,0-fach	**15,0-fach**
Spitzen- bzw. Höchstmultiplikatoren für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort						
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
			5% / 10%	5% / 10 %	-1% / -2 %	-1% / -2 %

a)Wohnhäuser zur Kapitalanlage Bj. vor 1950

Bei den Mietwohnhäusern mit Baujahr vor 1950 stehen vor allem solche im Vordergrund, die entweder in den Jahren vor Beginn des 2. Weltkrieges oder in der Zeit vor 1914 gebaut und soweit modernisiert wurden, dass sie heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Es handelt sich in der Regel um Objekte in den bürgerlichen Vorstadtbezirken.

b) Wohnhäuser zur Kapitalanlage Bj. nach 1950

Bei den Mietwohnhäusern mit Baujahr ab 1950 handelt es sich um -freifinanzierte-, also nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnobjekte, wobei vor allem an Objekte mit Baujahr zwischen 1965 und 1990 zu denken ist. Die Objekte, auf die sich die dargestellten Multiplikatoren beziehen, liegen in einer mittleren bis guten Wohnlage; die Ausstattung und der bautechnische Standard entsprechen den durchschnittlichen Merkmalen, die bei Objekten der hier in Frage kommenden Baualtersgruppen anzutreffen sind. Besondere rechtliche Bindungen bestehen nicht.

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	

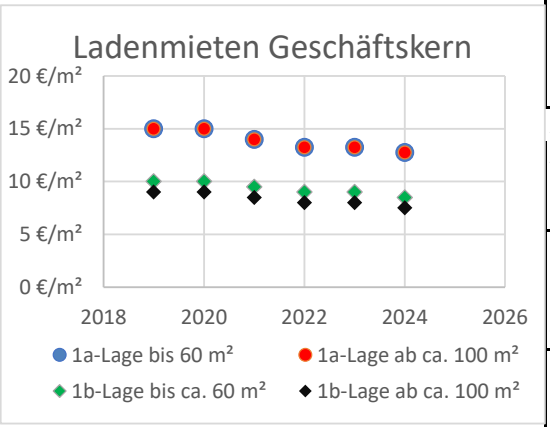
© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

VI. Ladenmieten (Nettokalt, €/m², 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. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Für Großstädte ist es empfehlenswert, Ladenmieten auch für Geschäftslagen in den Nebenkernen (z.B. Geschäftskern im eingemeindeten Vorort) anzugeben. Da der Quadratmeterpreis mit zunehmender Ladenfläche abnimmt, wurde zwischen den Größentypen bis 60 m² und bis 150 m² unterschieden.

	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**	Veränderung ggü. Vorjahr
Geschäftskern			**System-Anpassung IVD**				
1a-Lage bis 60 m²	15,00 €/m²	15,00 €/m²	14,00 €/m²	13,25 €/m²	13,25 €/m²	**12,75 €/m²**	-3,8 %
1a-Lage ab ca. 100 m²	15,00 €/m²	15,00 €/m²	14,00 €/m²	13,25 €/m²	13,25 €/m²	**12,75 €/m²**	-3,8 %
1b-Lage bis ca. 60 m²	10,00 €/m²	10,00 €/m²	9,50 €/m²	9,00 €/m²	9,00 €/m²	**8,50 €/m²**	-5,6 %
1b-Lage ab ca. 100 m²	9,00 €/m²	9,00 €/m²	8,50 €/m²	8,00 €/m²	8,00 €/m²	**7,50 €/m²**	-6,3 %
geschätzte Preistendenz 1a-Geschäftskern nächste 6			-2% / -4%	-2% / -4%	0% / 0%	0% / 0%	
geschätzte Preistendenz 1b-Geschäftskern nächste 6			-3% / -6%	-3% / -6%	0% / 0%	0% / 0%	
Nebenkern							
1a-Lage bis 60 m²	7,00 €/m²	7,00 €/m²	6,80 €/m²	6,60 €/m²	6,60 €/m²	**6,60 €/m²**	0,0 %
1a-Lage ab ca. 100 m²	6,50 €/m²	6,50 €/m²	6,25 €/m²	6,15 €/m²	6,15 €/m²	**6,15 €/m²**	0,0 %
1b-Lage bis ca. 60 m²	5,00 €/m²	5,00 €/m²	5,00 €/m²	5,00 €/m²	5,00 €/m²	**5,00 €/m²**	0,0 %
1b-Lage ab ca. 100 m²	4,90 €/m²	4,90 €/m²	4,90 €/m²	4,90 €/m²	4,90 €/m²	**4,90 €/m²**	0,0 %
Spitzen bzw. Höchstmieten	40,00 €/m²	k.A.	k.A.				
geschätzte Preistendenz 1a-Geschäftskern nächste 6			-2% / -4%	-1% / -2%	0% / 0%	0% / 0%	
geschätzte Preistendenz 1b-Geschäftskern nächste 6			+ 0,0 %	+ 0,0 %	0% / 0%	0% / 0%	

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.



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

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

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

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

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

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

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

VII. Büromieten (Nettokalt, €/m², monatlich)

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

	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
			System-Anpassung IVD			
a) Einfacher Nutzungswert	k.A.	k.A.	5,50 €/m²	5,50 €/m²	5,50 €/m²	**5,50 €/m²**
b) Mittlerer Nutzungswert	6,50 €/m²	6,50 €/m²	6,50 €/m²	6,70 €/m²	6,70 €/m²	**6,70 €/m²**
c) Guter Nutzungswert	7,50 €/m²	7,50 €/m²	7,50 €/m²	8,00 €/m²	8,00 €/m²	**9,50 €/m²**
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	11,00 €/m²	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
			+ 0,0 %	+ 0,0 %	+ 0,0 %	+ 0,0 %

Seit 2021

a) einfacher Nutzungswert: Der einfache Nutzungswert wird vor allem durch Sekundärlagen des Objektes (mit nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten) charakterisiert. Er erhebt, vom Erscheinungsbild her, keinen Anspruch auf Repräsentation.

b) mittlerer Nutzungswert: Der mittlere Nutzungswert genügt durchschnittlichen Ansprüchen von Dienstleistungsbetrieben. Die Büros sind für Personal und Kunden gut erreichbar. PKW - Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

c) guter Nutzungswert: Beim guten Nutzungswert ist von einem Standard auszugehen, der durch ein repräsentatives Erscheinungsbild, durch eine den Ansprüchen des Managements entsprechende Infrastruktur einschließlich der Anforderungen an moderne Kommunikationsmöglichkeiten, und ein den sozialen Betreuungsbedarf abdeckenden Raumangebot gekennzeichnet ist. Gute Verkehrsanbindung und PKW - Abstellmöglichkeiten gehören dazu.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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.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						
gleichbleibend		gleichbleibend *	gleichbleibend *	gleichbleibend *	gleichbleibend *	gleichbleibend *
steigend	*	steigend	steigend	steigend	steigend	steigend
fallend		fallend	fallend	fallend	fallend	fallend
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
Problem:		Problem:	Problem:	Problem:	Problem:	Problem:
Parkplätze		Parkplätze	Parkplätze	Parkplätze	Parkplätze	Parkplätze

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

Definition bis 2020

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. Bürobau, mit technischen Einrichtungen, z.B. im Kernbereich der Stadt oder in repräsentativer Lage gelegen.

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

Hallen, Flächen und Büros - gegebenenfalls zzgl. Umsatzsteuer

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
Gewerbehallen		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	**€/m²**
einfach	bis 500 m²	2,00 bis 3,00	3,00 bis 4,00	3,50 bis 4,50	3,50 bis 4,50	3,50 bis 4,50	3,75 bis 4,75	**4 bis 5**
gut	bis 500 m²	3,50 bis 4,50	4,50 bis 5,50	5,00 bis 6,00	5,00 bis 6,00	5,00 bis 6,00	5,25 bis 6,25	**5,5 bis 6,5**
einfach	ab 500 m²	2,00 bis 3,00	2,50 bis 3,50	3,00 bis 4,00	3,00 bis 4,00	3,00 bis 4,00	3,25 bis 4,25	**3,5 bis 4,5**
gut	ab 500 m²	3,50 bis 4,50	4,00 bis 5,00	4,50 bis 5,50	4,50 bis 5,50	4,50 bis 5,50	4,75 bis 5,75	**5 bis 6**
Freiflächen								
befestigt	bis 500 m²	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	**1,00 bis 2,00**
unbefestigt.	bis 500 m²	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	**0,50 bis 1,00**
befestigt	ab 500 m²	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	1,00 bis 2,00	**1,00 bis 2,00**
unbefestigt.	ab 500 m²	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	0,50 bis 1,00	**0,50 bis 1,00**
Büros								
einfach	bis 100 m²							
	100 - 500 m²	k.A.	k.A.	k.A.	5,50 €/m²	5,50 €/m²	5,50 €/m²	**5,50 €/m²**
	ab 500 m²							
mittel	bis 100 m²							
	100 - 500 m²	6,50 €/m²	6,50 €/m²	6,50 €/m²	6,50 €/m²	6,70 €/m²	6,70 €/m²	**6,70 €/m²**
	ab 500 m²							
gut	bis 100 m²							
	100 - 500 m²	7,50 €/m²	7,50 €/m²	7,50 €/m²	7,50 €/m²	8,00 €/m²	8,00 €/m²	**9,50 €/m²**
	ab 500 m²							

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

Spitzen bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort

keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

Plätze für Kraftfahrzeuge

Jahr innerstädtisch und nahe Stadtteile	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**	Veränderung gegenüber Vorjahr
Kauf **Teileigentum oder Sondernutzungsrecht**							
a) offener Stellplatz im Freien	6.000 €	6.500 €	6.500 €	7.000 €	7.000 €	**7.500 €**	7,1 %
b) Carport	7.000 €	7.500 €	7.500 €	8.000 €	8.000 €	**8.500 €**	6,3 %
c) Hubparker	8.500 €	8.500 €	8.500 €	8.500 €	8.500 €	**8.500 €**	0,0 %
d) TG-Stellplatz	13.500 €	13.500 €	14.000 €	15.000 €	15.000 €	**15.000 €**	0,0 %
e) Garage	17.000 €	17.500 €	18.500 €	20.000 €	20.000 €	**20.000 €**	0,0 %
						a.Mi.:	2,7 %
Miete (netto, monatlich)							
a) offener Stellplatz im Freien	35 €	40 €	40 €	45 €	45 €	**50 €**	11,1 %
b) Carport	45 €	45 €	45 €	50 €	50 €	**55 €**	10,0 %
c) Hubparker	45 €	45 €	45 €	50 €	50 €	**55 €**	10,0 %
d) TG-Stellplatz	65 €	65 €	65 €	70 €	70 €	**75 €**	7,1 %
e) Garage	75 €	80 €	85 €	90 €	90 €	**95 €**	5,6 %
						a.Mi.:	8,8 %

WZ am 09.01.2019: Parkhaus am Dom: 7/24 102 € monatlich

WZ am 23.01.2019: Tiefgarage Ludwigsplatz 105 €/Mon.; Parkhäuser am HBF 122 €. Lange Wartelisten. Mannheim: Günstiger Tarif für Innenstadt-Bewohner: 80 €. Mainz: Römerpassage 190 €, sonst 160 €. 133 € (Schillerplatz und Kronberger Hof) und 127 € Röm. Theater. aber: Keine Leerstände sondern Wartelisten.

Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1 f.

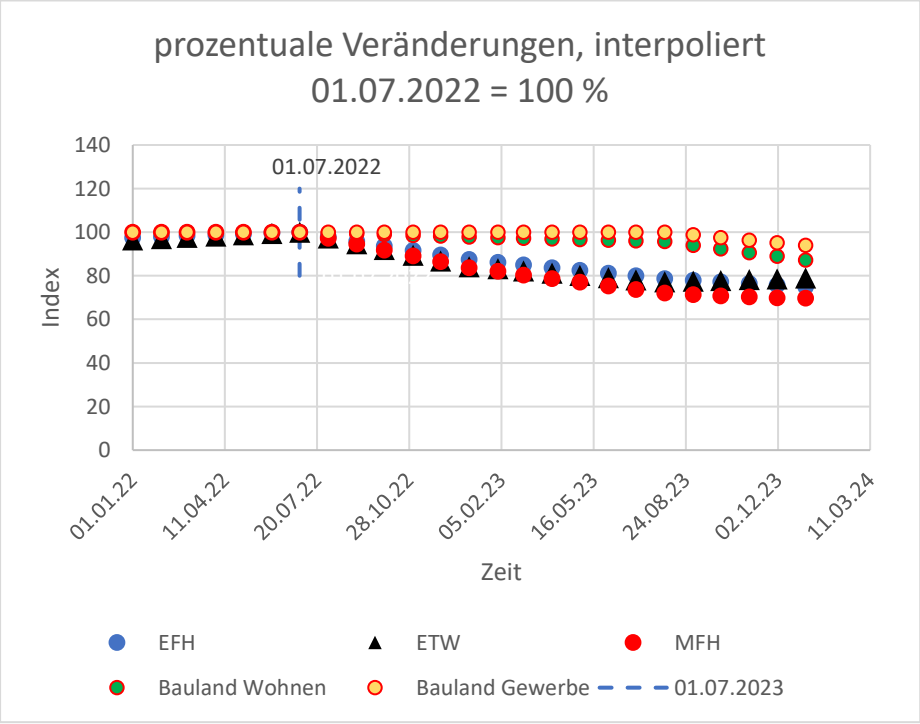
2023	23.11.2023 PB WZ:
Weitere Verknappung an Parkplätzen und Parkhäusern	Anhebung der Gebühren für Anwohnerparken von 30 €/a auf 360 €/a
	Parkhaus "Am Theater" 70 €/Mon.
	Parkhaus "Am Dom" 93 €/Mon.
	Parkhaus Joost 70 €/Mon.

© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

In der Arbeitsgruppe Wormser Immobilienwirtschaft empirisch festgestellte Entwicklung der Kaufpreise, dargestellt in Absolutbeträgen und als Indizes.

01.07.2022 = 100 %

Es bedeuten:

€/m²	Euro je m²
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Wohnungseigentum
MFH	Mehrfamilienhaus
ROV	Rohertagsvervielfältiger

	ETW		**EFH mittel**		**MFH**		**Wohnen**		**Gewerbe**	
Datum	[€/m²]	%	[€]	%	[ROV]	%	[€/m²]	%	[€/m²]	%
01.01.2022	2.750	96,5	390.000	97,5	21,5	100,0	470	100,0	165	100,0
01.02.2022	2.767	97,1	391.667	97,9	21,5	100,0	470	100,0	165	100,0
01.03.2022	2.783	97,7	393.333	98,3	21,5	100,0	470	100,0	165	100,0
01.04.2022	2.800	98,2	395.000	98,8	21,5	100,0	470	100,0	165	100,0
01.05.2022	2.817	98,8	396.667	99,2	21,5	100,0	470	100,0	165	100,0
01.06.2022	2.833	99,4	398.333	99,6	21,5	100,0	470	100,0	165	100,0
01.07.2022	**2.850**	**100,0**	**400.000**	**100,0**	**21,5**	**100,0**	**470**	**100,0**	**165**	**100,0**
01.08.2022	2.775	97,4	391.667	97,9	20,9	97,3	468	99,6	165	100,0
01.09.2022	2.700	94,7	383.333	95,8	20,3	94,6	467	99,3	165	100,0
01.10.2022	2.625	92,1	375.000	93,8	19,8	91,9	465	98,9	165	100,0
01.11.2022	2.550	89,5	366.667	91,7	19,2	89,1	463	98,6	165	100,0
01.12.2022	2.475	86,8	358.333	89,6	18,6	86,4	462	98,2	165	100,0
01.01.2023	2.400	84,2	350.000	87,5	18,0	83,7	460	97,9	165	100,0
01.02.2023	2.371	83,2	345.000	86,3	17,6	82,1	459	97,6	165	100,0
01.03.2023	2.343	82,2	340.000	85,0	17,3	80,4	457	97,3	165	100,0
01.04.2023	2.314	81,2	335.000	83,8	16,9	78,7	456	97,0	165	100,0
01.05.2023	2.286	80,2	330.000	82,5	16,6	77,1	454	96,7	165	100,0
01.06.2023	2.257	79,2	325.000	81,3	16,2	75,4	453	96,4	165	100,0
01.07.2023	2.229	78,2	320.000	80,0	15,9	73,8	451	96,0	165	100,0
01.08.2023	2.200	77,2	315.000	78,8	15,5	72,1	450	95,7	165	100,0
01.09.2023	*2.210*	77,5	*312.000*	78,0	*15,3*	71,3	*442*	94,0	*163*	98,8
01.10.2023	*2.220*	77,9	*309.000*	77,3	*15,2*	70,9	*434*	92,3	*161*	97,6
01.11.2023	*2.230*	78,2	*306.000*	76,5	*15,1*	70,4	*426*	90,6	*159*	96,4
01.12.2023	*2.240*	78,6	*303.000*	75,8	*15,0*	69,9	*418*	88,9	*157*	95,2
01.01.2024	***2.250***	78,9	***300.000***	75,0	***15,0***	69,8	***410***	87,2	***155***	93,9