I. Wohnbaugrundstücke

(Preise in €/m² am Berichtsstandort) Wohnungsbaugrundstücke voll erschlossen Größe 700 m² (600 m² bis 800 m²)

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 m² (bis 2020).
Preis einschl. aller ortsüblichen Erschließungskosten.

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	**2026**
a) einfache Wohnlage	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
b) mittlere Wohnlage	450 €	470 €	460 €	410 €	410 €	
c) gute Wohnlage	550 €	570 €	560 €	490 €	460 €	
d) sehr gute Wohnlage	570 €	590 €	580 €	530 €	530 €	
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate	3% / 6%	3% / 6%	-1,5% / -3 %	-3% / -6 %	0% / 0%	

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.

Dauer						
< 3 Monate	*	*	*			
3-6 Monate				*	*	*
> 6 Monate						
Angeb./Nachfr.						
Angeb.Überhang						
Nachfr.Überhan	*	*	*	*		
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

Fortsetzung Wohnbaugrundstücke

2. Für Mehrfamilienhäuser (für Miet- und Eigentumswohnungen)

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

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026
a) einfache Wohnlage	450 €	470 €	450 €	400 €	400 €	400 €
b) mittlere Wohnlage	500 €	525 €	500 €	450 €	450 €	450 €
c) gute Wohnlage	600 €	620 €	600 €	540 €	540 €	540 €
d) sehr gute Wohnlage	650 €	670 €	650 €	590 €	590 €	590 €
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate	5% / 10%	4% / 8%	-1,5% / -3%	-5% / -10%	0% / 0%	0% / 0%

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						
< 3 Monate	*	*				
3-6 Monate			*			
> 6 Monate				*	*	*
Angeb./Nachfr.						
Angeb.Überhang				*	*	*
Nachfr.Überhan	*	*	*			
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

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.

	2022	2023	2024	2025	2026
a) Einfacher Nutzungswert	120 €/m²	120 €/m²	110 €/m²	120 €/m²	
b) Mittlerer Nutzungswert	165 €/m²	165 €/m²	155 €/m²	165 €/m²	
c) Guter Nutzungswert	180 €/m²	180 €/m²	170 €/m²	180 €/m²	
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Mona	5% / 10%	0% / 0%	-1% / -2%	1% / 2%	

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).

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 Auss

1. Altbau Baujahr vor 1950 Wiedervermietung / Neuvertragsmiete	2023	2024	2025	**2026**	Monats-miete	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) Einfacher Wohnwert	8,00 €/m²	8,80 €/m²	8,80 €/m²		0 €	#DIV/0!
b) Mittlerer Wohnwert	8,70 €/m²	9,50 €/m²	9,50 €/m²		0 €	#DIV/0!
c) Guter Wohnwert	10,00 €/m²	11,00 €/m²	11,00 €/m²		0 €	#DIV/0!
d) Sehr guter Wohnwert	11,50 €/m²	12,50 €/m²	12,50 €/m²		0 €	#DIV/0!
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate	4% / 8%	4% / 8%	2%/4%			

2. Bestand Baujahr nach 1950	2023	2024	2025	**2026**	Monats-miete	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) Einfacher Wohnwert	8,00 €/m²	8,80 €/m²	9,00 €/m²		0 €	#DIV/0!
b) Mittlerer Wohnwert	8,70 €/m²	9,50 €/m²	9,70 €/m²		0 €	#DIV/0!
c) Guter Wohnwert	10,00 €/m²	11,00 €/m²	11,20 €/m²		0 €	#DIV/0!
d) Sehr guter Wohnwert	11,50 €/m²	12,50 €/m²	12,70 €/m²		889 €	#DIV/0!
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate /	4% / 8%	4% / 8%	2%/4%			

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

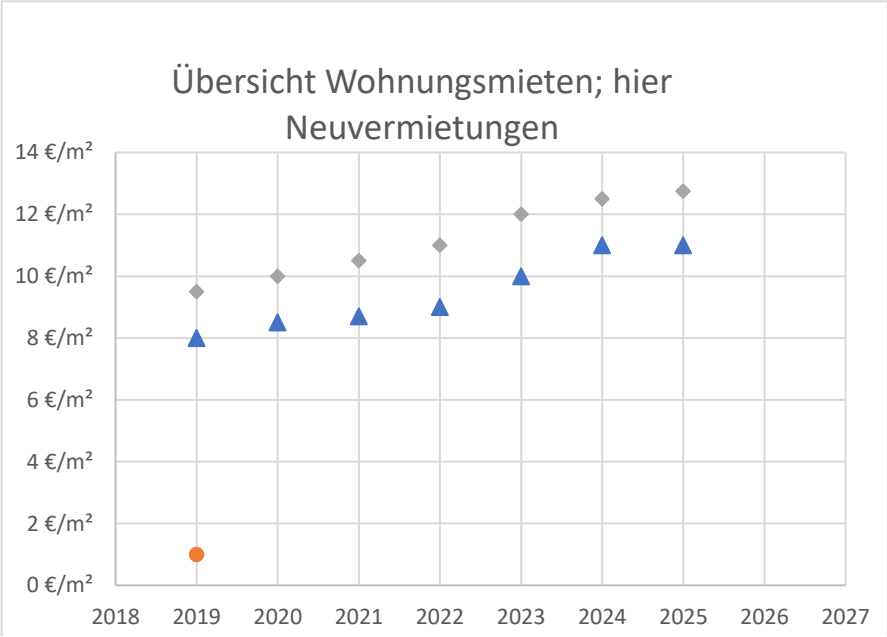
in sehr guter Wohnlage.

Neubau (Erstvermietung im Berichtsjahr)	2023	2024	2025	2026	Monats-miete	Veränderungen ggü. Vorjahr
b) Mittlerer Wohnwert	11,00 €/m²	11,50 €/m²	11,75 €/m²	12,00 €/m²	840 €	2,1 %
c) Guter Wohnwert	12,00 €/m²	12,50 €/m²	12,75 €/m²	13,00 €/m²	910 €	1,9 %
d) Sehr guter Wohnwert	13,00 €/m²	13,50 €/m²	13,75 €/m²	14,00 €/m²	980 €	1,8 %
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsc	13,50 €/m²	14,00 €/m²	14,25 €/m²	14,25 €/m²	998 €	0,0 %
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate / 12 Monate	4% / 8%	3% / 6%	2% / 4%	2% / 4%		

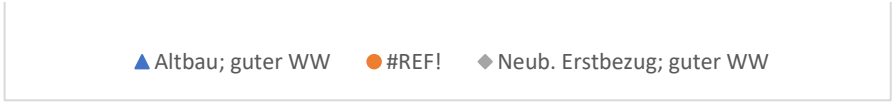
Dauer				
< 3 Monate	*	*	*	*
3-6 Monate				
> 6 Monate				
Angeb./Nachfr.				
Angeb.Überhang				
Nachfr.Überhang	*	*	*	*
ausgeglichen				
Preistendenz				
gleichbleibend				
steigend	*	*	*	*
fallend				
Marktverlauf				
kein Umsatz				
schwacher Ums.				
mittlerer Umsatz	*	*	*	*
starker Umsatz				

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

	Altbau; guter \	Neub. Erstbezug; guter WW
2019	8,00 €/m²	9,50 €/m²
2020	8,50 €/m²	10,00 €/m²
2021	8,70 €/m²	10,50 €/m²
2022	9,00 €/m²	11,00 €/m²
2023	10,00 €/m²	12,00 €/m²
2024	11,00 €/m²	12,50 €/m²
2025	11,00 €/m²	12,75 €/m²
2026		



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



© 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

Freistehende Eigenheime inkl. Garage, inkl. Grundstück (700 m²)	2022	2023	2024	2025	**2026**	**€/m²**	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) einfacher Wohnwert ca. 100 m² Wfl.	960 €	1.030 €	1.080 €	1.100 €		**0,00 €/m²**	-100,0 %
b) mittlerer Wohnwert ca. 125 m² Wfl.	1.260 €	1.350 €	1.430 €	1.450 €		**0,00 €/m²**	-100,0 %
c) guter Wohnwert ca. 150 m² Wfl.	1.520 €	1.650 €	1.750 €	1.800 €		**0,00 €/m²**	-100,0 %
d) sehr guter Wohnwert ca. 200 m² Wfl.	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.		a.Mi.	-100,0 %
geschätzte Preistendenz nächste 6 Monate/ 12 Monate	2% / 4%	4% / 8%	3% / 6%	2% / 4%	2% / 4%		

Reihenhäuser (Mittelhäuser mit Garage bis 2020; ohne Garage ab 2021)	2022	2023	2024	2025	**2026**	**€/m²**	Veränderungen ggü. Vorjahr
a) Einfacher ca. 100 m² Wfl.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	./.	./.
b) mittlerer Wohnwert ca. 100 m² Wfl.	1.030 €	1.100 €	1.150 €	1.170 €		**0,00 €/m²**	-100,0 %
c) guter Wohnwert ca. 100 m² Wfl.	1.180 €	1.250 €	1.300 €	1.320 €		**0,00 €/m²**	-100,0 %
geschätzte Preistendenz nächste 6	2% / 4%	4% / 8%	3% / 6%	2% / 4%	2% / 4%		
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	a.Mi.	-100,0 %

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

2022		2023	2024	**2025**	**2026**
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					

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

II. Eigenheime bezugsfrei/Gesamtobjektpreis in € am Berichtsstandort

1. Freistehende Eigenheime (inkl. ortsüblich großem Grundstück)

Weitere Erläuterung seit 2021 inkl. Garage, Grundstücksgröße 700 m²

Jahr		2022	2023	2024	2025	**2026**	Roher-trags-VV	Veränderung zum Vorjajr
a) einfacher Wohnwert (100 m² Wfl.)	einfacher WW	295.000 €	260.000 €	230.000 €	240.000 €		#DIV/0!	-100,0 %
b) mittlerer Wohnwert (125 m² Wfl.)	mittlerer WW	390.000 €	350.000 €	300.000 €	310.000 €		#DIV/0!	-100,0 %
c) guter Wohnwert (150 m² Wfl.)	guter WW	545.000 €	490.000 €	420.000 €	430.000 €		#DIV/0!	-100,0 %
d) sehr guter Wohnwert (200 m² Wfl.)	sehr guter WW	755.000 €	700.000 €	610.000 €	620.000 €		k.A.	-100,0 %
e) Spitzenwert		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
geschätzte Preistendenz nächste 6 / 12 Monate		+3% / +6%	-1% / -2%	-3% / -6%	+1% / +2%	+1% / +2%	a.Mi.:	-100,0 %

Spitzen- bzw. Höchstpreise für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsor

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.

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	*				

Energetischer Zustand der Gebäude: Die angegebenen Schwerpunktpreise gehen von einem altersgerechten energetischen Standard der Immobilien aus. Gegebenenfalls sind

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

Zu- bzw. Abschläge für bessere bzw. schlechtere Ausstattung vorzunehmen.

2. Reihenhäuser (Mittelhäuser ohne Garage)

Beurteilung wie bei freistehenden Eigenheimen

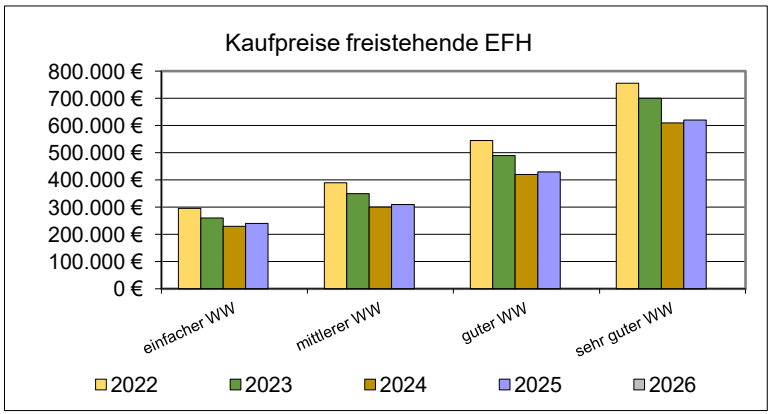
lies mich!

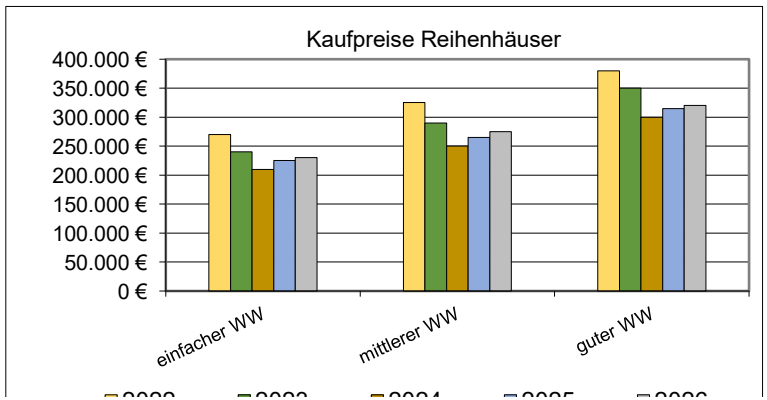
Jahr

a) einfacher Wohnwert ca. 90 m²

b) mittlerer Wohnwert ca. 100 m²

c) guter Wohnwert ca. 130 m²





	2022	2023	2024	2025	**2026**	Roher-trags-VV	Veränderung zum Vorjahr
	270.000 €	240.000 €	210.000 €	225.000 €	**230.000 €**	./.	2,2 %
	325.000 €	290.000 €	250.000 €	265.000 €	**275.000 €**	#DIV/0!	3,8 %
	380.000 €	350.000 €	300.000 €	315.000 €	**320.000 €**	#DIV/0!	1,6 %
	+4% / +8%	-1% / -2%	-3% / -6%	+1% / +2%	+1% / +2%	a.Mi:	2,5 %

				*	*
				*	*
				*	*
				*	*

© 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 Musikerviert	+ 24 %	+ 24 %	
Am See	+ 24 %	+ 24 %	
Pfiffligheim Rand	+ 10 %		+ 10 %
Pfiffligheim Kern	+ 8 %		+ 8 %
Hochheim	+ 10 %		+ 10 %
Herrnsheim	+ 10 %		+ 10 %
Herrnsheim (Neuba	+ 10 %		+ 10 %
Horchheim	+ 8 %		+ 8 %
Weinsheim	+ 8 %		+ 8 %
Leiselheim	+ 8 %		+ 8 %
Neuhausen Kern	+ 0 %		+ 0 %
Neuhausen Lüssen	+ 8 %		+ 8 %
Pfeddersheim	+ 10 %		
Abenheim	+ 0 %		
Wiesoppenheim	+ 0 %		
Rheindürkheim	+ 0 %		
Heppenheim	- 4 %		
Ibersheim	- 10 %		
Anzahl	20	4	10
Mittelwerte		+ 14,0 %	+ 8,0 %
Mittelwert Stadtteile ohne Kernstadt			+ 8,0 %
Mittelwert Kernstadt und nahe Stadtteile			

Eine große Rolle spielt hierbei die vorhandene Infrastruktur.

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

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

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

aus IVD PS Wohnen 2024

4. Reihenhäuser

Regelfall: Bestandsobjekt, bezugsfrei, Gesamtobjektpreis in EUR, Mittelhaus ohne Garage; einfach circa 90 m^2, mittel circa 110 m^2, gut circa 130 m^2

© 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	2021	2022	2023	2024	2025	**2026**		Veränderung
	bezugsfrei	bezugsfrei	bezugsfrei	bezugsfrei	bezugsfrei	**bezugsfrei**	absolut	zum Vorjahr
a) einfacher Wohnwert Bestand	1.400 €/m²	1.500 €/m²	1.300 €/m²	1.250 €/m²	1.300 €/m²		0 €	-100,0 %
b) mittlerer Wohnwert Bestand	1.850 €/m²	2.000 €/m²	1.750 €/m²	1.650 €/m²	1.750 €/m²		0 €	-100,0 %
b) mittlerer Wohnwert Erstbezug	2.900 €/m²	3.100 €/m²	3.100 €/m²	3.400 €/m²	3.400 €/m²		0 €	0,0 %
c) guter Wohnwert Bestand	2.550 €/m²	2.750 €/m²	2.400 €/m²	2.250 €/m²	2.400 €/m²		0 €	-100,0 %
c) guter Wohnwert Erstbezug	3.300 €/m²	3.500 €/m²	3.500 €/m²	3.800 €/m²	3.800 €/m²		0 €	-100,0 %
d) sehr guter Wohnwert Bestand	2.850 €/m²	3.100 €/m²	2.700 €/m²	2.500 €/m²	2.650 €/m²		0 €	-100,0 %
d) sehr guter Wohnwert Erstbezug	3.700 €/m²	4.000 €/m²	4.000 €/m²	4.300 €/m²	4.300 €/m²		0 €	-100,0 %
Spitzen- bzw. Höchstwert in €/m² Spitzenobjekte Toplage	keine	keine	keine	keine	keine	keine	a.Mi. Bestand:	-100,0 %
geschätzte Preistendenz **Bestand** nächste 6 Monate / 12 Monate	4% / 8%	4% / 8%	-1% / -2%	-1% / -2%	1% / 2%	1% / 2%	a.Mi. Erstb.:	-66,7 %
geschätzte Preistendenz **Neubau** nächste 6 Monate / 12 Monate	2% / 4%	4% / 8%	0% / 0%	1% / 2%	+ 0,0 %			

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

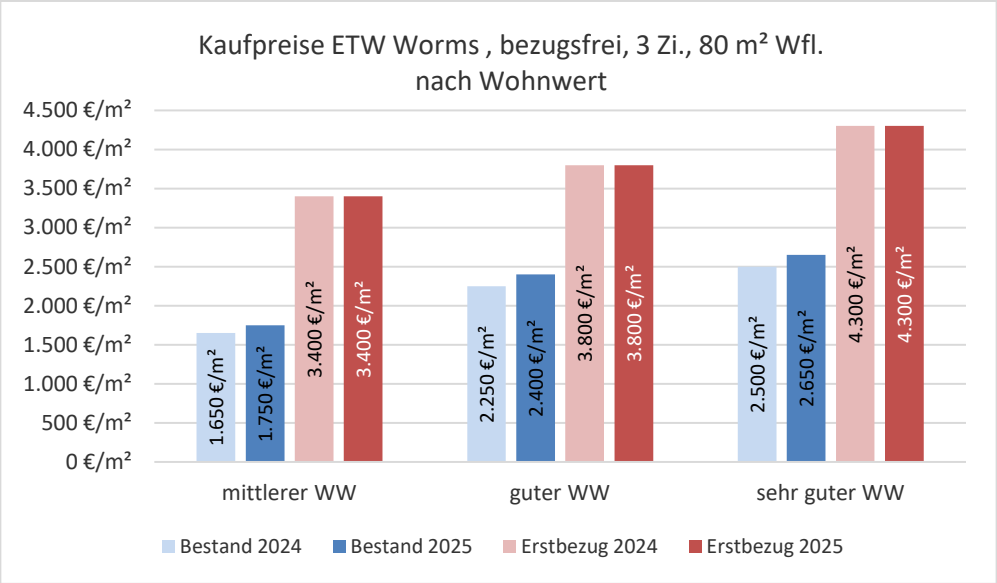
sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnanlage.

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

© 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

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	2021	2022	2023	2024	2025	**2026**
a) Zinshäuser Baujahr vor 1950	19,5-fach	21,5-fach	18,0-fach	14,5-fach	15,5-fach	
b) Zinshäuser Baujahr nach 1950	19,5-fach	21,5-fach	18,0-fach	15,0-fach	16,0-fach	
Spitzen- bzw. Höchstmultiplikatoren für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort						
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
	5% / 10%	5% / 10 %	-1% / -2 %	-1% / -2 %	2% / 4%	

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						
< 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						

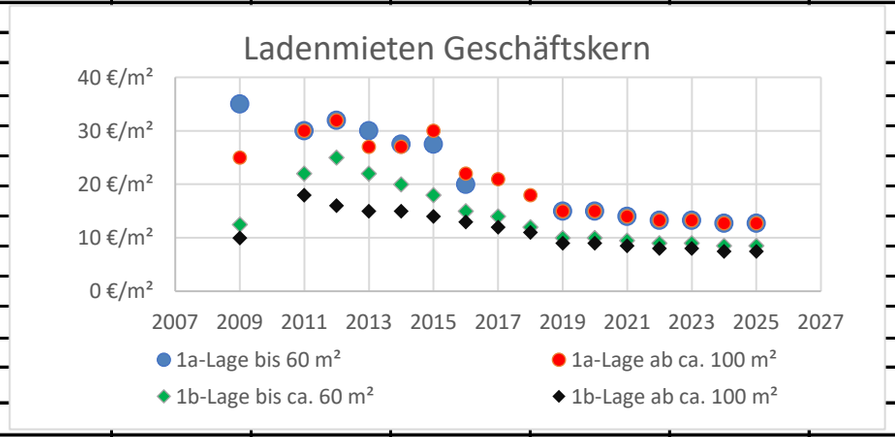
© by Bernd Täffner Tel. 06241 591610 und Matthias Kiesewetter Tel. 06241 24040

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.

Geschäftskern	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1a-Lage bis 60 m²	35,00 €/m²	30,00 €/m²	32,00 €/m²	30,00 €/m²	27,50 €/m²	27,50 €/m²	20,00 €/m²			15,00 €/m²	15,00 €/m²	14,00 €/m²
1a-Lage ab ca. 100 m²	25,00 €/m²	30,00 €/m²	32,00 €/m²	27,00 €/m²	27,00 €/m²	30,00 €/m²	22,00 €/m²	21,00 €/m²	18,00 €/m²	15,00 €/m²	15,00 €/m²	14,00 €/m²
1b-Lage bis ca. 60 m²	12,50 €/m²	22,00 €/m²	25,00 €/m²	22,00 €/m²	20,00 €/m²	18,00 €/m²	15,00 €/m²	14,00 €/m²	12,00 €/m²	10,00 €/m²	10,00 €/m²	9,50 €/m²
1b-Lage ab ca. 100 m²	10,00 €/m²	18,00 €/m²	16,00 €/m²	15,00 €/m²	15,00 €/m²	14,00 €/m²	13,00 €/m²	12,00 €/m²	11,00 €/m²	9,00 €/m²	9,00 €/m²	8,50 €/m²
geschätzte Preistendenz 1a-Geschäftskern nächste 6 Monate / 12 Monate												-2% / -4%
geschätzte Preistendenz 1b-Geschäftskern nächste 6 Monate / 12 Monate												-3% / -6%
Nebenkern												
1a-Lage bis 60 m²	9,00 €/m²	10,00 €/m²	10,00 €/m²	9,00 €/m²	9,00 €/m²	8,75 €/m²	8,75 €/m²	8,25 €/m²	8,00 €/m²	7,00 €/m²	7,00 €/m²	6,80 €/m²
1a-Lage ab ca. 100 m²	6,85 €/m²	8,00 €/m²	8,50 €/m²	7,50 €/m²	8,50 €/m²	8,20 €/m²	8,20 €/m²	8,00 €/m²	7,50 €/m²	6,50 €/m²	6,50 €/m²	6,25 €/m²
1b-Lage bis ca. 60 m²	7,00 €/m²	7,00 €/m²	7,75 €/m²	7,00 €/m²	7,00 €/m²	6,90 €/m²	6,90 €/m²	6,50 €/m²	6,00 €/m²	5,00 €/m²	5,00 €/m²	5,00 €/m²
1b-Lage ab ca. 100 m²	6,50 €/m²	6,50 €/m²	7,00 €/m²	6,60 €/m²	6,60 €/m²	6,20 €/m²	6,20 €/m²	6,00 €/m²	5,70 €/m²	4,90 €/m²	4,90 €/m²	4,90 €/m²
Spitzen bzw. Höchstmieten						k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	40,00 €/m²	k.A.	-2% / -4%
geschätzte Preistendenz 1a-Geschäftskern nächste 6 Monate / 12 Monate												+ 0,0 %
geschätzte Preistendenz 1b-Geschäftskern nächste 6 Monate / 12 Monate												

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												



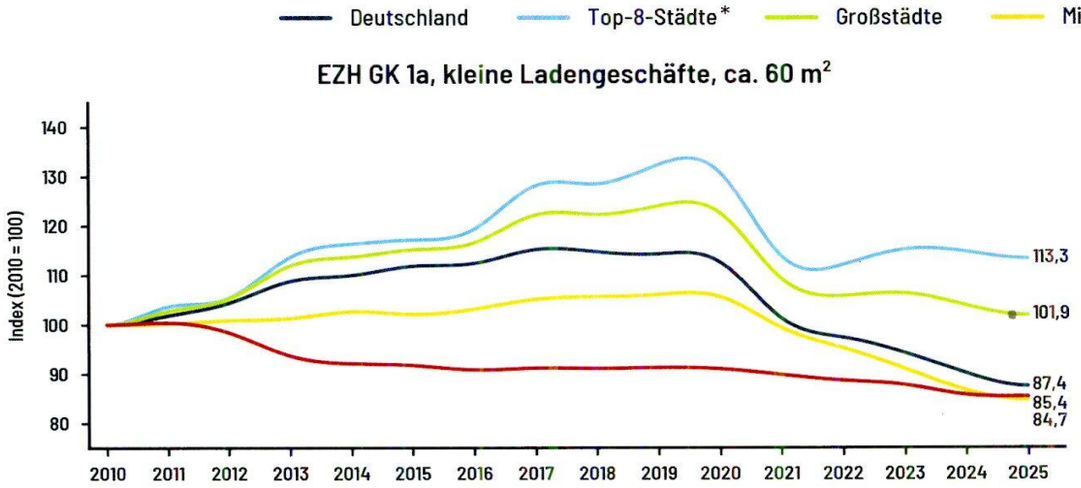
Siehe dazu auch die Erläuterungen auf Seite 1

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

Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026, Seite 12

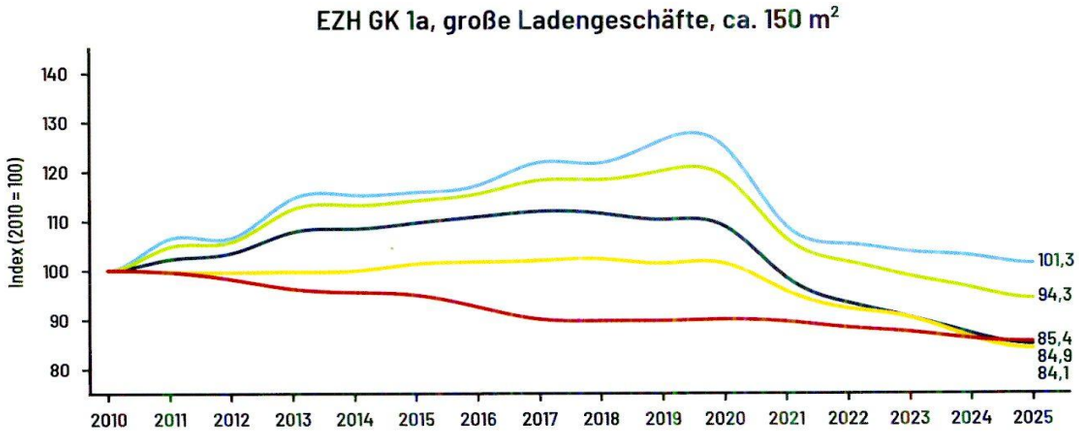
Indexierte Entwicklungen nach Städteklassen

Einzelhandelsmieten Geschäftskern



Die Preise für kleine Einzelhandelsflächen in den 1a-Lagen der städtischen Geschäftskerne sind seit 2010 um rund -12,6 Prozent absolut gesunken. Im Schnitt sind das -0,9 Prozent pro Jahr. 2025 sanken die Preise im deutschlandweiten Mittel um -2,9 Prozent. In den Top-8-Städten beläuft sich die Entwicklung auf -1,2 Prozent, in den Großstädten insgesamt auf -1,9 Prozent, in den Mittelstädten auf -2,2 Prozent und in den Kleinstädten auf -0,4 Prozent.

Die Preise für große Einzelhandelsflächen in den 1a-Lagen der städtischen Geschäftskerne sind seit 2010 um rund -15,1 Prozent absolut gesunken. Im Schnitt sind das -1,1 Prozent pro Jahr. 2025 sanken die Preise im deutschlandweiten Mittel um -2,5 Prozent. In den Top-8-Städten beläuft sich die Entwicklung auf -1,5 Prozent, in den Großstädten insgesamt auf -2,2 Prozent, in den Mittelstädten auf -2,6 Prozent und in den Kleinstädten auf -0,7 Prozent.



Veränderung ggü. Vorjahr

2022	2023	2024	2025	**2026**	
13,25 €/m²	13,25 €/m²	12,75 €/m²	12,75 €/m²		#####
13,25 €/m²	13,25 €/m²	12,75 €/m²	12,75 €/m²		#####
9,00 €/m²	9,00 €/m²	8,50 €/m²	8,50 €/m²		#####
8,00 €/m²	8,00 €/m²	7,50 €/m²	7,50 €/m²		#####
-2% / -4%	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	
-3% / -6%	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	

6,60 €/m²	6,60 €/m²	6,60 €/m²	**6,60 €/m²**		#####
6,15 €/m²	6,15 €/m²	6,15 €/m²	**6,15 €/m²**		#####
5,00 €/m²	5,00 €/m²	5,00 €/m²	**5,00 €/m²**		#####
4,90 €/m²	4,90 €/m²	4,90 €/m²	**4,90 €/m²**		#####
-1% / -2%	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	
+ 0,0 %	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	0% / 0%	

			*	*
*	*	*		
*	*	*	*	*
			*	*
*	*	*		
*	*	*	*	*

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.

	2021	2022	2023	2024	2025	**2026**
a) Einfacher Nutzungswert	5,50 €/m²	5,50 €/m²	5,50 €/m²	5,50 €/m²	5,50 €/m²	5,50 €/m²
b) Mittlerer Nutzungswert	6,50 €/m²	6,70 €/m²	6,70 €/m²	6,70 €/m²	6,70 €/m²	6,70 €/m²
c) Guter Nutzungswert	7,50 €/m²	8,00 €/m²	8,00 €/m²	9,50 €/m²	9,50 €/m²	9,50 €/m²
Spitzen- bzw. Höchstmieten für Spitzenobjekte in Toplagen am Berichtsort	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	13,00 €/m²	
	+ 0,0 %	+ 0,0 %	+ 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.

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

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

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	**2026**
Gewerbehallen		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	**€/m²**
einfach	bis 500 m²	3,50 bis 4,50	3,50 bis 4,50	3,50 bis 4,50	3,75 bis 4,75	4 bis 5	4,25 bis 5,25	4,25 bis 5,26
gut	bis 500 m²	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	5,75 bis 6,75	5,75 bis 6,76
einfach	ab 500 m²	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	3,75 bis 4,75	3,75 bis 4,76
gut	ab 500 m²	4,50 bis 5,50	4,50 bis 5,50	4,50 bis 5,50	4,75 bis 5,75	5 bis 6	5,25 bis 6,25	5,25 bis 6,26
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 2,01
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 1,01
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 2,01
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 1,01
Büros						Wird aus "Büromieten" geholt!		
einfach	bis 100 m²							
	100 - 500 m²	k.A.	5,50 €/m²	5,50 €/m²	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	6,70 €/m²	6,70 €/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	8,00 €/m²	8,00 €/m²	9,50 €/m²	9,50 €/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	13,00	0,00

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	2025	**2026**	Veränderung gegenüber Vorjahr
Kauf									
Teileigentum oder Sondernutzungsrecht									
a) offener Stellplatz im Freien	6.000 €	6.500 €	6.500 €	7.000 €	7.000 €	7.500 €	8.000 €	8.500 €	6,3 %
b) Carport	7.000 €	7.500 €	7.500 €	8.000 €	8.000 €	8.500 €	9.000 €	9.500 €	5,6 %
c) Hubparker	8.500 €	8.500 €	8.500 €	8.500 €	8.500 €	8.500 €	9.000 €	9.500 €	5,6 %
d) TG-Stellplatz	13.500 €	13.500 €	14.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	16.000 €	16.500 €	3,1 %
e) Garage	17.000 €	17.500 €	18.500 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	22.000 €	22.500 €	2,3 %
								a.Mi.:	4,6 %
Miete (netto, monatlich)									
a) offener Stellplatz im Freien	35 €	40 €	40 €	45 €	45 €	50 €	50 €	55 €	10,0 %
b) Carport	45 €	45 €	45 €	50 €	50 €	55 €	55 €	60 €	9,1 %
c) Hubparker	45 €	45 €	45 €	50 €	50 €	55 €	55 €	60 €	9,1 %
d) TG-Stellplatz	65 €	65 €	65 €	70 €	70 €	75 €	75 €	80 €	6,7 %
e) Garage	75 €	80 €	85 €	90 €	90 €	95 €	95 €	100 €	5,3 %
f) Stellplatz für WoWa/WoMo/Trailer usw.	neue Position 2026								
								a.Mi.:	8,0 %

Bezüglich der angegebenen Kaufpreise der Stellplätze besonders auf die Mikrolage zu achten.
Die allgemeine Verknappung der Parkmöglichkeiten führt in einigen Bereichen der Stadt zu sehr angespannten Parksituationen

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