

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Entwicklungen und Tendenzen	6
2	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	9
2.1	Kaufpreissammlung	9
2.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2.3	Bildung und Zusammensetzung des Gutachterausschusses	10
2.4	Geschäftsstelle	11
2.5	Häufig gestellte Fragen	12
2.5.1	Fragen zum Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle	12
2.5.2	Fragen zu den Gutachten	13
2.5.3	Fragen zur Wertermittlung	14
2.5.4	Fragen zu den Bodenrichtwerten	15
3	Worms in Zahlen	16
3.1	Regionale und institutionelle Zuordnung	17
3.2	Bevölkerung	18
3.2.1	Bevölkerungsstand am 31.12.2020	18
3.2.2	Bevölkerungsstand am 31.12.2020 nach Altersgruppen	18
3.2.3	Bevölkerungsbewegung 2020	18
3.2.4	Demografischer Wandel (Basisjahr 2017)	19
3.3	Bildung (Schuljahr 2020/ 2021) nach Schularten	20
3.4	Gesundheit (Mediziner und Apotheken 2020)	20
3.5	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 30.06.2020	21
3.6	Gebäude und Wohnungen am 31.12.2020	21
3.7	Finanzkennzahlen und Wirtschaft im Überblick	22
3.8	Arbeitsmarkt und Unternehmen	23
4	Umsatzzahlen zum Grundstücksverkehr	24
4.1	Anzahl der Eigentumsübergänge	24
4.2	Flächenumsätze bebauter und unbebauter Grundstücke	25
4.3	Geldumsätze	26
4.4	Zusammenfassung des Wormser Immobilienmarktes von 2017 – 2020	27
5	Unbebaute Grundstücke	30
5.1	Wohnbauland	30
5.1.1	Anzahl, durchschnittliche Flächengröße und durchschnittlicher Preis verkaufter Wohnbauplätze	30
5.1.2	Anzahl verkaufter Bauplätze in den unterschiedlichen Teilmärkten	32
5.1.3	Entwicklung der Baugenehmigungen in Worms für Wohngebäude	33
5.2	Gewerbebauland	34
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6	Bebaute Grundstücke	37
6.1	Anzahl der Eigentumsübergänge bezogen auf die Teilmärkte	37
6.2	Flächenumsätze bezogen auf die Teilmärkte	38
6.3	Geldumsätze bezogen auf die Teilmärkte	38
6.4	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und Garagen	39

7	Wohnungseigentum	40
7.1	Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen (Neubau)	41
7.2	Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen (Weiterverkauf).....	44
7.3	Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen	49
7.4	Wert von Sondernutzungsrechten an Gartenteilen bei Wohnungseigentum	50
8	Sonstige Daten	51
8.1	Beschluss über die zur Wertermittlung erforderlichen Daten.....	51
8.2	Daten für die Ertragswertermittlung	51
8.2.1	Das Auswertemodell für die Ertragswertermittlung	51
8.2.2	Liegenschaftszinssätze	53
8.3	Daten für die Sachwertermittlung.....	57
8.3.1	Das Auswertemodell für die Sachwertermittlung	57
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	58
8.4	Rohertragsvervielfältiger (ROV).....	63
8.4.1	Allgemein	63
8.4.2	Vergleich der Rohertragsvervielfältiger	63
8.4.3	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Einfamilienhäuser (EFH)	64
8.4.4	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Doppelhaushälften (DHH)	69
8.4.5	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Reihendhäuser (REH)	74
8.4.6	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Reihemittelhäuser (RMH)	79
8.4.7	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Zweifamilienhäuser (ZFH)	84
8.4.8	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser (MFH).....	89
8.4.9	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Eigentumswohnungen (ETW).....	94
8.5	Indexreihen	99
8.5.1	Allgemein	99
8.5.2	Bauland-, Ackerland- und Weingartenindex.....	99
8.5.3	Langfristige Entwicklung bewertungsrelevanter Indizes	100
8.6	Bodenrichtwerte	101
8.6.1	Auskünfte zu den Bodenrichtwerten	102
8.6.2	Generalisierte Bodenrichtwerte	102
8.6.3	Übersicht der generalisierten Bodenrichtwerte 01.01.2020	103
8.7	Wohnungsmieten.....	104
8.7.1	Wormser Mietspiegel 2020	104
8.7.2	Mietpreisindex.....	105
8.7.3	Mieten aus dem Preisspiegel 2020 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD).....	105
8.8	Ladenmieten aus dem Preisspiegel 2020 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD).....	106
9	Produkte, Preise und Gebühren	107
9.1	Gebühren nach dem Besonderen Gebührenverzeichnis (Auszug).....	107
9.2	Auszug aus dem Gebührenverzeichnis der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Worms ...	108
10	Verzeichnis der Tabellen	109
11	Verzeichnis der Abbildungen	110
12	Übersichtskarte der Stadt Worms	111
13	Adressverzeichnis weiterer Behörden	112
13.1	Oberer Gutachterausschuss.....	112
13.2	Benachbarte Gutachterausschüsse.....	112
13.3	Stadtverwaltung Worms.....	112

fikt. Baujahr	Kaufjahr	Merkmal	bis 30 m ² WF [€/m ²]	bis 50 m ² WF [€/m ²]	bis 70 m ² WF [€/m ²]	bis 90 m ² WF [€/m ²]	bis 110 m ² WF [€/m ²]	bis 130 m ² WF [€/m ²]	bis 160 m ² WF [€/m ²]
1991 - 2000	2014	Ø Kaufpreis	1.011	991	1.339	1.432	1.643	-	1.377
		Median	1.034	1.018	1.288	1.483	1.707	-	1.387
		Spanne Min.	558	462	761	641	1.301	-	1.182
		Spanne Max.	1.667	1.500	2.243	2.042	1.802	-	1.561
		Anzahl	30	24	36	24	9	-	3
	2015	Ø Kaufpreis	1.085	1.167	1.403	1.499	1.621	1.463	1.416
		Median	1.127	1.189	1.353	1.539	1.683	1.463	1.416
		Spanne Min.	659	543	717	1.040	1.357	1.463	1.030
		Spanne Max.	2.308	1.580	2.455	2.216	1.923	1.463	1.803
		Anzahl	32	23	30	21	7	1	2
	2016	Ø Kaufpreis	1.070	1.079	1.355	1.647	1.804	1.945	1.453
		Median	979	1.069	1.389	1.646	1.880	1.945	1.527
		Spanne Min.	640	592	846	932	1.522	1.872	1.067
		Spanne Max.	1.726	1.729	2.191	2.561	2.011	2.018	1.764
		Anzahl	35	47	31	33	3	2	3
	2017	Ø Kaufpreis	1.197	1.326	1.524	1.819	1.738	2.369	2.215
		Median	1.167	1.314	1.567	1.768	1.709	2.369	2.215
		Spanne Min.	485	484	778	1.285	1.397	2.203	2.215
		Spanne Max.	1.857	2.458	2.134	2.232	2.164	2.535	2.215
		Anzahl	20	25	29	29	9	2	1
	2018	Ø Kaufpreis	1.180	1.417	1.774	1.778	1.744	1.834	-
		Median	1.100	1.286	1.867	1.810	1.707	1.695	-
		Spanne Min.	818	780	768	1.044	1.010	1.670	-
		Spanne Max.	1.595	3.535	2.703	2.439	2.268	2.137	-
		Anzahl	9	31	37	29	7	3	-
	2019	Ø Kaufpreis	1.409	1.400	1.846	2.126	2.254	2.436	-
		Median	1.417	1.363	1.844	2.013	2.260	2.180	-
		Spanne Min.	464	512	1.154	1.449	1.830	1.916	-
Spanne Max.		2.190	2.302	2.774	3.411	2.633	3.469	-	
Anzahl		24	26	39	34	9	4	-	
2020	Ø Kaufpreis	2.174	1.760	2.136	2.139	2.430	2.124	1.908	
	Median	2.071	1.751	2.141	2.117	2.527	2.270	1.908	
	Spanne Min.	1.167	903	1.000	1.192	1.665	1.280	1.908	
	Spanne Max.	3.768	3.180	3.149	2.874	2.786	2.690	1.908	
	Anzahl	13	32	27	23	17	8	1	

Durchschnittspreise für ETW im Weiterverkauf (Fortsetzung)

(-)... Es liegen keine geeigneten Kaufverträge vor, die diesen Kriterien genügen.