

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Entwicklungen und Tendenzen .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>9</b>
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
<b>3</b>	<b>Worms in Zahlen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Regionale und institutionelle Zuordnung .....	17
3.2	Bevölkerung .....	18
3.2.1	Bevölkerungsstand am 31.12.2024 .....	18
3.2.2	Bevölkerungsstand am 31.12.2024 nach Altersgruppen .....	18
3.2.3	Bevölkerungsbewegung 2024 .....	18
3.2.4	Demografischer Wandel (Basisjahr 2020) .....	19
3.3	Bildung (Schuljahr 2020/2021) nach allgemeinbildenden Schularten .....	20
3.4	Gesundheit (Mediziner und Apotheken 2022) .....	20
3.5	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2024 .....	21
3.6	Gebäude und Wohnungen am 31.12.2022 .....	21
3.7	Finanzkennzahlen und Wirtschaft im Überblick .....	22
3.8	Arbeitsmarkt und Unternehmen .....	22
<b>4</b>	<b>Umsatzzahlen zum Grundstücksverkehr .....</b>	<b>23</b>
4.1	Anzahl der Eigentumsübergänge .....	23
4.2	Flächenumsätze bebauter und unbebauter Grundstücke .....	24
4.3	Geldumsätze .....	25
4.4	Zusammenfassung des Wormser Immobilienmarktes von 2021 – 2024 .....	26
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>29</b>
5.1	Wohnbauland .....	29
5.1.1	Anzahl, durchschnittliche Flächengröße und durchschnittlicher Preis verkaufter Wohnbauplätze .....	29
5.1.2	Anzahl verkaufter Bauplätze in den unterschiedlichen Teilmärkten .....	31
5.1.3	Entwicklung der Baugenehmigungen in Worms für Wohngebäude .....	32
5.2	Gewerbebauland .....	33
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	34
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>36</b>
6.1	Anzahl der Eigentumsübergänge bezogen auf die Teilmärkte .....	36
6.2	Flächenumsätze bezogen auf die Teilmärkte .....	37
6.3	Geldumsätze bezogen auf die Teilmärkte .....	37
6.4	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und Garagen .....	38

<b>7</b>	<b>Wohnungseigentum</b> .....	<b>39</b>
7.1	Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen (Neubau) .....	40
7.2	Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen (Weiterverkauf).....	43
7.3	Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen.....	48
7.4	Wert von Sondernutzungsrechten an Gartenteilen bei Wohnungseigentum .....	49
<b>8</b>	<b>Sonstige Daten</b> .....	<b>50</b>
8.1	Beschluss über die zur Wertermittlung erforderlichen Daten .....	50
8.2	Daten für die Ertragswertermittlung .....	50
8.2.1	Das Auswertemodell für die Ertragswertermittlung .....	50
8.2.2	Liegenschaftszinssätze.....	52
8.3	Daten für die Sachwertermittlung .....	58
8.3.1	Das Auswertemodell für die Sachwertermittlung .....	58
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	59
8.4	Rohertragsvervielfältiger (ROV) .....	70
8.4.1	Allgemein .....	70
8.4.2	Vergleich der Rohertragsvervielfältiger .....	70
8.4.3	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Einfamilienhäuser (EFH) .....	71
8.4.4	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Doppelhaushälften (DHH) .....	76
8.4.5	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Reihenendhäuser (REH) .....	81
8.4.6	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Reihenmittelhäuser (RMH).....	86
8.4.7	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Zweifamilienhäuser (ZFH).....	91
8.4.8	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser (MFH).....	96
8.4.9	Ertragsfaktoren – Rohertragsvervielfältiger für Eigentumswohnungen (ETW) .....	101
8.5	Indexreihen .....	106
8.5.1	Allgemein .....	106
8.5.2	Bauland-, Ackerland- und Weingartenindex .....	106
8.5.3	Langfristige Entwicklung bewertungsrelevanter Indizes.....	107
8.6	Bodenrichtwerte .....	108
8.6.1	Auskünfte zu den Bodenrichtwerten .....	109
8.6.2	Generalisierte Bodenrichtwerte .....	109
8.6.3	Übersicht der generalisierten Bodenrichtwerte 01.01.2024 .....	110
8.7	Wohnungsmieten.....	111
8.7.1	Wormser Mietspiegel 2024 .....	111
8.7.2	Mietpreisindex.....	112
8.7.3	Mieten aus dem Preisspiegel 2024 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD).....	112
8.8	Ladenmieten aus dem Preisspiegel 2024 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) .....	113
<b>9</b>	<b>Produkte, Preise und Gebühren</b> .....	<b>114</b>
9.1	Gebühren nach dem Besonderen Gebührenverzeichnis (Auszug).....	114
9.2	Auszug aus dem Gebührenverzeichnis der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Worms....	115
<b>10</b>	<b>Verzeichnis der Tabellen</b> .....	<b>116</b>
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Abbildungen</b> .....	<b>117</b>
<b>12</b>	<b>Übersichtskarte der Stadt Worms</b> .....	<b>119</b>
<b>13</b>	<b>Adressverzeichnis weiterer Behörden</b> .....	<b>120</b>
13.1	Oberer Gutachterausschuss.....	120
13.2	Benachbarte Gutachterausschüsse .....	120
13.3	Stadtverwaltung Worms .....	120

## 7 WOHNUNGSEIGENTUM

Während das als **Wohnungseigentum** bezeichnete Sondereigentum an einem Grundstück ausschließlich **Wohnzwecken** dient, wird das Sondereigentum an **nicht zu Wohnzwecken** dienenden Räumen eines Gebäudes als **Teileigentum** bezeichnet. Bei den folgenden Untersuchungen wird der Grundstücksmarkt des Wohnungseigentums näher beleuchtet. Der Bereich des Teileigentums spielt eine untergeordnete Rolle und wird nicht näher untersucht.

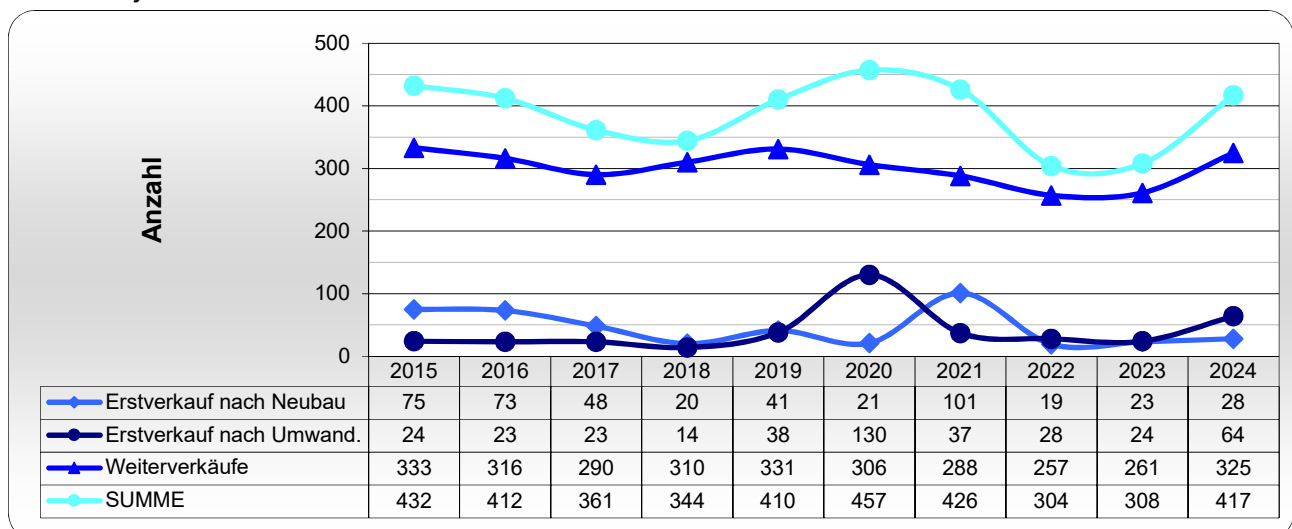
Die Gruppe des Wohnungseigentums wird entsprechend den Gewohnheiten auf dem Grundstücksmarkt in diese drei folgenden Untergruppen eingeteilt:

- ⇒ Erstverkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen,
- ⇒ Erstverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen und
- ⇒ Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen.

Der ersten Gruppe der neu errichteten Eigentumswohnungen liegt ein relativ einheitlicher Standard zu Grunde. In der zweiten und dritten Gruppe ist die Streuung der Stichproben im Ausstattungsstandard und Unterhaltungs- bzw. Modernisierungszustand naturgemäß breiter gefächert.

Auch hier dienen die Durchschnittswerte dazu, die Marktsituation abzubilden und können die Verkehrswertermittlung für ein bestimmtes Einzelobjekt nicht ersetzen.

RUND 44% ALLER KAUFVERTRÄGE STAMMEN 2024 AUS DEM MARKT FÜR WOHNUNGSEIGENTUM.



**Tabelle 30: Anzahl der Verträge nach Art des Wohnungseigentums**

In der Gruppe der "Weiterverkäufe" sind mit großem Abstand die meisten Verträge geschlossen worden.

Im Jahr 2024 lag der Schwerpunkt der Erstverkäufe nach Neubau in Worms-Horchheim. Insgesamt sind die Verkaufszahlen für den Markt des Wohnungseigentums seit dem Höhepunkt im Jahr 2020 bis zum Jahr 2023 rückläufig (-33%) und verzeichnen im Jahr 2024 wieder einen Anstieg auf 417 Kauffälle.

Im Jahr 2024 gab es eine deutliche Zunahme von Kauffällen für den Teilmarkt der Umwandlung. Von einer Umwandlung spricht man, wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

DIE WEITER-  
VERKÄUFE  
DOMINIEREN NACH  
WIE VOR DEN MARKT  
DES WOHNUNGS-  
EIGENTUMS  
(ENTSPRICHT 78%  
ALLER VERKÄUFE).

	EFH als WET	WET (20 – 39 m <sup>2</sup> WF)	WET (40 – 128 m <sup>2</sup> WF)	MFH (Ø 4 WE)	Wohn- & Geschäfts- haus <sup>8</sup>
Anzahl der Daten	14	43	117	30	17
Korrelationskoeffizient	0,69	0,07	0,11	0,41	0,22
Ø GND [Jahre]	80	80	80	80	80
Ø rel. RND [%]	58	56	56	42	37
Stichtag	01.01.2024	01.02.2024	01.03.2024	01.03.2024	01.04.2024
Ø Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	342	344	407	376	412
Ø WF / NF [m <sup>2</sup> ]	98 / -	30 / -	70 / -	301 / -	412 / 181
a	-0,9470 <sup>9</sup>	0,3305	-0,7522 <sup>10</sup>	-2,0636 <sup>10</sup>	-1,897 <sup>10</sup>
b	7,2060	3,5461	6,9911	12,0365	11,8288
rel. RND in [%]	<b>LZ = a x ln(rel. RND) + b</b>				
20	-	-	-	-	-
25	-	-	-	5,39	-
30	3,99	-	-	5,02	5,38
35	3,84	-	4,32	4,70	5,08
40	3,71	4,77	4,22	4,42	4,83
45	3,60	4,80	4,13	4,18	4,61
50	3,50	4,84	4,05	3,96	4,41
55	3,41	4,87	3,98	3,77	4,23
60	3,33	4,90	3,91	3,59	4,06
65	3,25	4,93	3,85	3,42	-
70	3,18	-	3,80	3,27	-
75	3,12	-	3,74	-	-
80	3,06	-	-	-	-
85	3,00	-	-	-	-
90	-	-	-	-	-
95	-	-	-	-	-
100	-	-	-	-	-

Tabelle 37: Liegenschaftszinssätze Worms (2)

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

<sup>8</sup> sehr geringe Datenmenge

<sup>9</sup> Ein negativer Koeffizient bedeutet einen atypischen monoton fallenden Funktionsverlauf. Nach der extremen Immobiliennachfrage der Jahre 2021/2022 werden keine renovierungsbedürftigen Objekte mehr gesucht. Die seit vielen Jahren geringe Bautätigkeit in Worms, verbunden mit einer deutlichen Zunahme der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen führten dazu, dass jetzt auch für alte und modernisierungsbedürftige Wohnungen, sehr hohe Mieten gezahlt werden.