

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Gewerbeimmobilie
mit Betriebswohnung

Anschrift: Anton-Hehn-Straße 42
D-55246 Mainz-Kostheim

Qualitätsstichtag: 6. Januar 2026

Wertermittlungsstichtag: 6. Januar 2026

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 06.01.2026



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 06.01.2026

Ertragswert	1.180.000 €
Sachwert	1.410.000 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB

1.180.000 €

Frankfurt am Main, den 09.03.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundrisse
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 61 K 68/25 vom 07.11.2025
- Grundbuchauszug Blatt 9604 vom 12.11.2025 des Grundbuchs von Kostheim / Amtsgericht Wiesbaden

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundriss des Architekten Joachim Bossert über Erd- und Obergeschoss vom 08.06.2015
- Grundriss des Architekten Joachim Bossert über Dachgeschoss vom 09.11.2017
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Architekten Joachim Bossert ohne Datumsangabe
- Berechnung der Gewerbe- und Wohnflächen des Architekten Joachim Bossert ohne Datumsangabe
- Bewilligungsurkunde zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bezüglich eines 1/10-Miteigentumsanteils vom 29.01.2019
- Grundstückskaufvertrag mit der Nummer 136/2016 vom 10.03.2016
- Baugenehmigung mit der Nummer 6302-633670/15 über die Errichtung einer Neubau Gewerbeeinheit mit Wohnung vom 22.03.2016
- Nachtragsgenehmigung mit der Nummer 6302-635974/17 über eine Änderung der Dachausführung vom 20.12.2017
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 13.02.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.03.2026

Übersicht

Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung

Baujahr ca.	2019
Gesamtnutzungsdauer	40
Restnutzungsdauer	33
Grundstücksgröße gesamt rd.	717 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	824 m ²
GRZ	0,40
GFZ	0,79
Wohnfläche ca.	174,07 m ²
Nutzungsfläche ca.	342,17 m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	75.124 €
Verwaltungskosten p.a.	1.939 € 2,58 %
Instandhaltungskosten p.a.	5.319 € 7,08 %
Mietausfallwagnis p.a.	3.005 € 4,00 %
Betriebskosten p.a.	376 € 0,50 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	10.638 € 14,16 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	20,61 €/m ²
Reinertrag p.a.	64.486 €
Liegenschaftszinssatz	3,75 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,75
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerten)	1.260.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-77.500 €
Ertragswert	1.180.000 €
Ertragswert/Mietfläche (mit Sonderwerten)	2.286 €/m ²

Sachwertermittlung

Baukostenindex	194,4
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	1.322.000 €
Bodenwert	165.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.487.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-77.500 €
Sachwert des Grundstücks	1.410.000 €
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerten)	2.731 €/m ²

Verkehrswert

1.180.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche	2.286 €/m ²
Verkehrswert/JRoE	15,71 -fache
Verkehrswert/JReiE	18,30 -fache
Bodenwertanteil	13,98 %
Bruttorendite	6,37 %
Nettorendite	5,46 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 01.12.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 68/25 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der 06.01.2026. Die Objektbesichtigung fand am 06.01.2026 statt. Es wurden die zugänglichen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Die Flächen konnten nicht vollständig besichtigt werden. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss waren eingeschränkt zugänglich und konnten nur begrenzt eingesehen werden. Der Qualitätsstichtag ist ebenfalls der 06.01.2026. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 06.01.2026 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 06.01.2026 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Räumlichkeiten des Objekts begangen. Die Besichtigung war unvollständig. Einzelne Flächen konnten nicht eingesehen werden. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss waren eingeschränkt zugänglich. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:


- Ronny Kazyska

Eigentümer
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska, M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com

Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 12.11.2025 (letzte Änderung vom 12.11.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

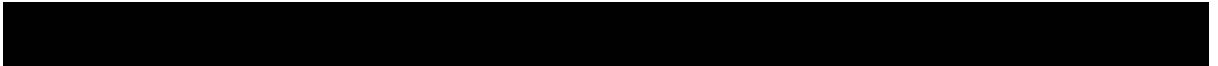
Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Kostheim
Blatt: 9604

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kostheim	4	442	Gebäude- und Freifläche, Anton-Hehn-Straße 42	717 m²
Grundstücksgröße gesamt					717 m²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 1:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 4 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung; Nutzungsausschluss für Versammlungsstätten, Einrichtungen und bauliche Anlagen für religiöse Zwecke) für Landeshauptstadt Wiesbaden; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 10.03.2016 (UR-Nr. 136/2016 Notar Dr. Walter Fallak, Wiesbaden) eingetragen am 20.07.2016.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Landeshauptstadt Wiesbaden; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 10.03.2016 (UR-Nr. 136/2016 Notar Dr. Walter Fallak, Wiesbaden) eingetragen am 20.07.2016.

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums (bedingt) bezüglich eines 1/10-Miteigentumsanteils für XXXX XXXXX geb. XXXXXXXXXX geb. am XX.XX.XXXX; gemäß Bewilligung vom 29.01.2019 (UR-Nr. 158/2019 Notar Bernhard Schneemann, Mainz) eingetragen am 28.02.2019.

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 68/25); eingetragen am 12.11.2025.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben auftragsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden eingetragen. Der Inhalt ist die dauerhafte Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers, bestimmte Nutzungen auf dem Bewertungsgrundstück zu unterlassen.

Gemäß dem vorliegenden Grundstückskaufvertrag vom 10.03.2016 sind u.a. folgende Nutzungen auf dem Bewertungsgrundstück ausgeschlossen:

- Einzelhandel, Ladenketten, Filialisten und Gastronomie
- Sex-Shops, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen
- Vergnügungsstätten wie Spielsalons oder Diskotheken
- Versammlungsstätten sowie Einrichtungen und bauliche Anlagen für religiöse Zwecke

Die Verpflichtung gilt auch gegenüber Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern. Die Einhaltung ist vom jeweiligen Eigentümer sicherzustellen.

Die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit stellt eine gewerbliche Nutzungsbeschränkung dar. Die Drittverwendungsfähigkeit einzelner gewerblicher Nutzungsarten ist dadurch eingeschränkt. Das Bewertungsobjekt ist als Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung genehmigt. Die von der Dienstbarkeit ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem genehmigten Nutzungskonzept des Objekts. Eine Einschränkung der genehmigten Nutzung ist nicht gegeben. Die Dienstbarkeit wirkt sich dadurch nicht wertmindernd auf das Bewertungsobjekt aus. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine wertrelevante Bedeutung beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Im Grundbuch ist zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Die Vormerkung sichert den vertraglich vereinbarten Rückübertragungsanspruch für den Fall, dass der Erwerber die im Grundstückskaufvertrag übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllt. Hierzu zählen insbesondere die fristgerechte Errichtung eines Büro- bzw. Betriebsgebäudes einschließlich Betriebswohnung sowie die Einhaltung der Weitergabeverpflichtungen bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung. Der Rückübertragungsanspruch kann unter den im Kaufvertrag geregelten Voraussetzungen geltend gemacht werden. Ein Rückübertragungsanspruch entsteht nicht automatisch, sondern setzt das Vorliegen eines vertraglich definierten Rücktrittstatbestandes sowie eine fristgerechte Ausübung des Rücktrittsrechts durch die Berechtigte voraus. Die Vormerkung dient ausschließlich der dinglichen Sicherung dieses bedingten Anspruchs.

Aus bewertungstechnischer Sicht handelt es sich um eine Sicherungsklausel im Zusammenhang mit der ursprünglichen Grundstücksveräußerung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden. Nach Aktenlage wurde das Bauvorhaben umgesetzt und das Gebäude im Jahr 2019 fertiggestellt. Hinweise auf eine Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen liegen nicht vor. Sofern die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden und keine Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Rücktrittstatbestand vorliegen, entfaltet die Vormerkung keine unmittelbare wertmindernde Wirkung. Ein Rückübertragungsanspruch setzt das Vorliegen eines vertraglich definierten Pflichtverstoßes sowie eine fristgerechte Rücktrittserklärung der Berechtigten voraus. Die Vormerkung stellt eine rechtliche Bindung dar, die im Falle eines Vertragsverstoßes zu einer Rückübertragung führen kann. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Sachlage wird die Eintragung als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Im Grundbuch ist eine Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Anspruchs auf Übertragung eines 1/10-Miteigentumsanteils eingetragen. Der Anspruch ist an bestimmte vertraglich definierte Voraussetzungen geknüpft. Hierzu zählen insbesondere eine Veräußerung oder Belastung des Grundstücks ohne Zustimmung der Berechtigten, die Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers. Der Anspruch ist höchstpersönlich ausgestaltet und erlischt mit dem Tod der Berechtigten. Die Vormerkung ist entsprechend auflösend bedingt ausgestaltet.

Die Eintragung bewirkt keine unmittelbare Beschränkung der derzeitigen Nutzung des Grundstücks. Sie begründet eine rechtliche Bindung für den Fall des Eintritts der vertraglich geregelten Bedingungen. Im Ausübungsfall würde ein 1/10-Miteigentumsanteil auf die Berechtigte übergehen. Dadurch bestünde die Möglichkeit einer künftigen Miteigentümerstellung mit den hieraus resultierenden Mitwirkungs- und Zustimmungsrechten.

Die eingetragene Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Anspruchs auf Übertragung eines 1/10-Miteigentumsanteils ist rangmäßig nach der am 14.09.2017 eingetragenen Grundschuld der betreibenden Gläubigerin eingetragen. Die Zwangsversteigerung erfolgt aus einem vorrangigen Recht. Aufgrund des Rangverhältnisses ist davon auszugehen, dass die in Abt. II lfd. Nr. 3 eingetragene Vormerkung im Zuschlagsfall nicht bestehen bleibt und erlischt. Der gesicherte Anspruch auf Übertragung eines 1/10-Miteigentumsanteils wäre dem Ersterer in diesem Fall nicht entgegenzuhalten. Aus bewertungstechnischer Sicht ist im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens nicht von einer wertmindernden Auswirkung auszugehen.

Im Falle eines freihändigen Verkaufs würde die eingetragene Vormerkung grundsätzlich bestehen bleiben. Die Berechtigte könnte bei Vorliegen der vertraglich definierten Voraussetzungen die Übertragung eines 1/10-Miteigentumsanteils verlangen. Dadurch bestünde ein rechtliches Risiko einer künftigen Miteigentümerstellung mit entsprechenden Mitwirkungs- und Zustimmungsrechten. Gemäß dem vorliegenden gerichtlichen Auftragsschreiben sind im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen bei der Wertermittlung nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Eine Wertminderung wird deshalb auch für den Fall eines freihändigen Verkaufs nicht angesetzt.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 61 K 68/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Stadt Wiesbaden vom 12.12.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß einer telefonischen Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 24.02.2026 kein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 13.02.2026 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Geoportal der Stadt Wiesbaden (<https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>) das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 24.02.2026 als "Gewerbliche Baufläche - Bestand" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal der Stadt Wiesbaden nach (<https://www.o-sp.de/wiesbaden>) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verlängerung Waldhofstraße", der am 16.12.1992 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Gewerbegebiet (GE)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen

Im gesamten Gebiet der Stadt Wiesbaden gilt die seit dem 19.03.2008 rechtsgültige Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 6302-633670/15 der Untere Bauaufsichtsbehörde von der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt vom 22.03.2016 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Neubau Gewerbeeinheit mit Wohnung.

Ein Nachtrag mit dem Aktenzeichen 6302-635974/17 zur Baugenehmigung vom 22.03.2016 der Untere Bauaufsichtsbehörde von der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt vom 20.12.2017 zu dieser Bewertung vor. Der Nachtrag wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 erteilt. Er gestattet die Änderung der Dachausführung.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einer Gewerbeimmobilie einschließlich Betriebswohnung bebaute Bewertungsgrundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Nach Auskunft der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen. Der Erschließungsbeitrag nach BauGB sowie der Abwasserbeitrag nach dem hessischen Kommunalabgabengesetz sind vollständig entrichtet. Kostenerstattungsbeträge für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht zu leisten. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben. Offene Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 24.02.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Wiesbaden mit ca. 299.932 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 40 km westlich von Frankfurt am Main in westlicher Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Sie ist als Landeshauptstadt nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt im Bundesland Hessen und fungiert als Oberzentrum im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt. Die Bevölkerungsentwicklung verlief im Zeitraum 2000 bis 2024 mit +6,9 % positiv.

Wiesbaden grenzt im Norden und Westen an den Rheingau-Taunus-Kreis, im Osten an den Main-Taunus-Kreis, im Süden an die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz und im Südosten an den Landkreis Groß-Gerau.

Die Stadt gliedert sich in die 26 Stadtteile Mitte, Nordost, Rheingauviertel, Südost, Westend, Amöneburg, Auringen, Biebrich, Bierstadt, Breckenheim, Delkenheim, Dotzheim, Erbenheim, Frauenstein, Heßloch, Igstadt, Kastel, Klarenthal, Kloppenheim, Kostheim, Medenbach, Naurod, Nordenstadt, Rambach, Schierstein und Sonnenberg.

Wiesbaden hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 108,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 32.248 €. Die Arbeitslosenquote liegt in Wiesbaden mit 8,4 % im Januar 2026 über den Bundesdurchschnitt von 6,6 %.

Die Gewerbestruktur von Wiesbaden ist stark vom Dienstleistungssektor geprägt. Die wichtigen wirtschaftlichen Säulen sind neben den Dienstleistungsbetrieben, der Weinbau, der Tourismus sowie zahlreiche vor Ort ansässige Ämter und Institutionen, wie zum Beispiel das Bundeskriminalamt, das Statistische Bundesamt oder auch der Bund der Steuerzahler. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Zeitraum 2014 bis 2024 um +17,8 % gestiegen. Wiesbaden weist zudem einen deutlichen Einpendlerüberschuss auf. Die Zahl der Einpendler übersteigt die der Auspendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 1,7-fache.

Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Bedeutsame Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind in Wiesbaden u.a. die Federal-Mogul Holding Deutschland GmbH (Autokomponenten), MEWA Textil-Service SE & Co. Management OHG (Betriebstextilien), SGL Carbon SE (Spezialchemie), ABBOTT GmbH & Co. KG (Gesundheitswesen) und Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH (Chemie).

Wiesbaden verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 3, A 66, A 643 und A 671. Die Stadt ist mit der B 40, B 43, B 54, B 262, B 263, B 417, B 455, die jeweils durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Das südliche Wiesbaden wird von der A 66 durchquert. Diese verbindet den Rheingau mit Frankfurt am Main. Am Schiersteiner Kreuz zweigt die A 643 nach Mainz ab. Die A 671 führt von der Anschlussstelle Mainzer Straße nach Hochheim am Main. Im Osten verläuft entlang des Stadtgebiets die A 3. Über das Wiesbadener Kreuz sind Köln und der Flughafen Frankfurt Main erreichbar.

Wiesbaden ist mit sieben Haltepunkten in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Diese werden von den Linien S1, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach und Darmstadt.

Mehrere Buslinien verbinden die Stadtteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wiesbaden im Zeitraum von 2024 bis 2040 +1,9 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +2,1 % sowie für das Bundesland Hessen +1,0 %. Das Durchschnittsalter steigt gemäß Prognose von 43,2 Jahren im Jahr 2024 auf 45,0 Jahre im Jahr 2040.

Die Bevölkerungsdichte beträgt 1.417 Einwohner je km². Zum 31.12.2024 waren 153.000 Wohnungen vorhanden. Der Wohnungsbestand ist seit 2014 um +9,3 % gestiegen.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Mainz	10 km	0:10 h
Frankfurt am Main	40 km	0:40 h
Offenbach am Main	45 km	0:40 h
Darmstadt	45 km	0:40 h
Mannheim	85 km	0:55 h
Würzburg	150 km	1:25 h
Kassel	220 km	2:20 h
München	430 km	4:20 h
Berlin	570 km	6:00 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kostheim in der Anton-Hehn-Straße. Das Gebäude liegt innerhalb eines Gewerbegebiets im zentralen Bereich des Stadtteils nahe der Bundesstraße B 40 (Hochheimer Straße). Die Anton-Hehn-Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbeareals. Das Umfeld ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen wie Lager-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Wohnnutzungen sind im unmittelbaren Umfeld im angrenzenden Mischgebiet vereinzelt vorhanden. Die Anton-Hehn-Straße zweigt östlich von der Uthmannstraße ab und endet als Sackgasse. Es existiert eine untergeordnete Erschließungsstraße. Über die Seitenstraße Unterer Sempelweg besteht eine Zufahrt zu einem Lidl-Markt mit Lebensmittelhandel. Die Uthmannstraße stellt eine direkte Nord-Süd-Verbindung zwischen den Wiesbadener Stadtteilen Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel dar. Die Hochheimer Straße (Bundesstraße B 40) führt im Westen über die Theodor-Heuss-Brücke in die Mainzer Altstadt bzw. im Osten in die Stadt Hochheim am Main. Die Bundesstraße B 43 (Kostheimer Landstraße) verbindet im Süden über die Kostheimer Brücke Mainz-Kostheim mit der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Durch die Bundesstraße B 455 besteht im Nordwesten Anschluss an den Wiesbadener Stadtteil Südost. Die Anbindung an den Wiesbadener Stadtteil Mainz-Amöneburg besteht über die Wiesbadener Straße (Landesstraße L 3482), die weiter in nördlicher Richtung zum Bahnhof Wiesbaden Ost führt. Überregionale Ziele sind über die östlich bzw. nördlich gelegenen Autobahnanschlussstellen jeweils der A 671 anfahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend durch eine offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbegebäuden geprägt. Das Bewertungsobjekt ist innerhalb des Gewerbegebiets eine Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung im Südosten der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Stadtverwaltung ist nordwestlich im Stadtzentrum in ca. 11 km Entfernung vorzufinden. Wiesbaden verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Netto, Kaufland, Norma, Hit, tegut, Globus, DM, Rossmann, Müller). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Lidl-Markt in der Straße Unterer Sempelweg in ca. 150 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Gastronomische Angebote existieren entlang der Uthmannstraße. Dort ist westlich unter anderem in ca. 0,5 km Entfernung ein chinesisches Restaurant angesiedelt. In Wiesbaden existieren Autobahnanschlüsse an die A 3, A 66, A 643 und A 671. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten zur A 671 'Hochheim-Süd' sowie 'Mainz-Kastel' liegen jeweils ca. 4 km in östlicher bzw. nördlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Wiesbaden Ost' liegt nordwestlich ca. 5 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Wiesbaden-Mainz-Kostheim Sankt-Weiter-Platz' befindet sich mit ca. 400 m Entfernung in der nahen Umgebung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,4 km	2 Min.
S-Bahn Bahnhof	5,0 km	9 Min.
Stadtverwaltung	11,0 km	15 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3482	2,5 km	6 Min.
Bundesstraße B 40	0,5 km	2 Min.
Bundesstraße B 43	1,5 km	3 Min.
Bundesstraße B 455	2,0 km	5 Min.
Autobahn A 671	4,0 km	7 Min.
Autobahn A 66	5,0 km	8 Min.
Flughafen Frankfurt	26,0 km	25 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main und dem US-Militärflugplatz Erbenheim ist die Stadt Wiesbaden von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer annähernd rechteckigen Grundstücksform regelmäßig geschnitten. Die Topographie ist eben. Auffällige Geländeneigungen oder topographische Besonderheiten sind nicht erkennbar. Das Gelände liegt auf Straßenniveau.

Das Bewertungsgrundstück ist straßenseitig unmittelbar an die Anton-Hehn-Straße angebunden. Es handelt sich um eine asphaltierte Anliegerstraße innerhalb eines Gewerbegebiets mit beidseitiger Bebauung. Parkmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Straßenraum in eingeschränktem Umfang.

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt von Westen unmittelbar von der Anton-Hehn-Straße über eine befestigte Hoffläche. Die Hoffläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt und dient der Erschließung der Stellplätze sowie der Hauseingänge im Erdgeschoss. Die befestigten Freiflächen ermöglichen auf dem Bewertungsgrundstück das Abstellen von Personenkraftwagen. Zwei überdachte Stellplätze und zwei Garagen sind zusätzlich vorhanden.

Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist an der Westseite offen gestaltet. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Nord-, Süd- und Ostseite sind eingefriedet. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in östlicher Ausrichtung als Garten- und Terrassenflächen angelegt.

Die Anton-Hehn-Straße verläuft westlich des Bewertungsgrundstücks. Der Straßenverlauf erfolgt in Ost-West-Richtung mit leichter Verschwenkung.

Die Erschließung des Grundstücks ist als gesichert zu beurteilen. Gemäß der vorliegenden Auskunft der Landeshauptstadt Wiesbaden sind Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Abwasserbeiträge nach KAG entrichtet. Straßenbeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind im Gebiet vorhanden. Beim Ortstermin wurde der Eindruck einer üblichen innerörtlichen Erschließung gewonnen.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine freistehende Gewerbeimmobilie mit integrierter Betriebswohnung in offener und massiver Bauweise. Die Baugenehmigung wurde am 22.03.2016 erteilt. Die Anzeige der abschließenden Fertigstellung erfolgte mit Datum vom 29.08.2019 zum Fertigstellungstermin 23.09.2019. Für die Wertermittlung wird dadurch ein Baujahr von 2019 zugrunde gelegt.

Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erd- und Dachgeschoss des gewerblich ausgewiesenen Gebäudeteils sind gemäß genehmigten Bauunterlagen Lagerflächen vorgesehen. Die Flächen im Erdgeschoss sind laut Baubeschreibung zum Be- und Entladen mit Personenkraftwagen befahrbar und dienen zugleich als Stellplatzbereich. Im 1. Obergeschoss sind Büroflächen genehmigt, die der Verwaltung des Betriebes dienen. An der östlichen Seite des Gebäudes befindet sich ein eigenständiger Gebäudeteil, der bauaufsichtlich als Betriebswohnung genehmigt wurde.

Die Gründung erfolgte gemäß Bauunterlagen auf einer tragenden Bodenplatte. Die tragenden Außenwände bestehen aus Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem. Die Innenwände sind teilweise tragend in Mauerwerk bzw. teilweise als nichttragende Trennwände ausgeführt. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton. Die Aussteifung erfolgt über die tragende Wände in Verbindung mit den Stahlbetondecken.

Das Gebäude besteht aus zwei Baukörpern. Den oberen Abschluss beider Gebäudeteile bilden Satteldächer. Die Firstlinien sind zueinander rechtwinklig angeordnet. Die Dachkonstruktion ist als Holzdachstuhl ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln. Der Anschlussbereich zwischen den beiden Baukörpern ist als Flachdach mit einer Stahlbetonkonstruktion ausgebildet und mit einer Bitumenabdichtung versehen, die mit Kies belegt ist. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen mit angeschlossenen Fallrohren.

Die Fassaden sind verputzt und hellfarbig gestrichen. Der Sockelbereich ist farblich abgesetzt. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Dreifach-Isolierverglasung. Es sind teilweise bodentiefe Fensterelemente vorhanden. Die Rollläden sind überwiegend elektrisch betrieben. Das Garagentor ist als Sektionaltor ausgeführt.

Die technische Gebäudeausstattung umfasst eine zentrale Heizungsanlage mit Fußbodenheizung in den Hauptnutzflächen. In einzelnen Räumen sind Split-Klimageräte installiert. Laut Bauakte bestehen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze für Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Beim Ortstermin wurden im Erdgeschoss des gewerblichen Gebäudeteils Büroflächen mit Besprechungsbereich, Archiv, Sanitärraum und Teeküche vorgefunden. Die genehmigten Bauunterlagen weisen für diese Ebene Lagerflächen aus. Unterlagen zu einer Nutzungsänderung wurden nicht vorgelegt.

Im 1. Obergeschoss des gewerblichen Gebäudeteils sind gemäß Genehmigung Büroflächen vorgesehen. Bei der Ortsbesichtigung wurde dort eine zu Wohnzwecken ausgebaute Einheit mit Küche und Bad festgestellt. Entsprechende Genehmigungsunterlagen zur Nutzungsänderung konnten ebenfalls nicht vorgelegt werden.

Im Dachgeschoss des gewerblichen Gebäudeteils sind gemäß Bauakte keine Aufenthaltsräume ausgewiesen. Die Flächen wurden zu Lagerzwecke genehmigt. Beim Ortstermin wurden gemäß den Angaben des Eigentümers zu Wohnzwecken ausgebaute Räumlichkeiten festgestellt. Eine vollständige Besichtigung sämtlicher Dachgeschossräume war nicht möglich. Beim Ortstermin waren nur Teilbereiche zugänglich. Den Angaben des Eigentümers nach sollen sich im Dachgeschoss vier Wohnungen befinden, bei denen am Wertermittlungsstichtag jeweils ein Mietverhältnis existieren soll.

Die Betriebswohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus großformatigen Fliesen. Die Wandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Innentüren sind als weiße Holztüren ausgeführt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Sanitärräume sind gefliest und zeitgemäß ausgeführt. Bodentiefe Fensterelemente ermöglichen den Zugang zu Terrasse und Garten.

Die Außenanlagen umfassen gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen, zwei integrierte Garagen sowie Gartenflächen. Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet.

Gewerbe	Lagerflächen		Büroflächen		Wohnen	Wohnfläche Betriebswohnung	
	Lager EG	92,65 m²	Büro OG	114,96 m²		Wohnen EG	82,53 m²
	Abstellraum OG	3,81 m²	-	-		Wohnen OG	91,54 m²
	Lager DG	130,75 m²	-	-		-	-
	Summe:	227,21 m²	Summe:	114,96 m²		Summe:	174,07 m²

Die Mietfläche des Bewertungsobjekts beläuft sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt auf ca. 516,24 m². Der gewerbliche Gebäudeteil verfügt über eine Nutzungsfläche von ca. 342,17 m² bzw. die zum Gewerbebetrieb zugehörige Betriebswohnung über eine Wohnfläche von ca. 174,07 m².

Die Nutzungsflächen der Büroflächen sowie der gewerblich genutzten Lagerflächen pendeln sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen auf ca. 114,96 m² bzw. 227,21 m² ein.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Die Räumlichkeiten des Dachgeschosses waren nur teilweise einsehbar. Die Flächenansätze und Raumstrukturen basieren auf den Grundrissen, die der städtischen Bauakte der Landeshauptstadt Wiesbaden entnommen wurden.

Für die vorgefundenen Abweichungen der Nutzungsarten liegen nach Aktenlage keine Baugenehmigungen vor. Die Bewertung erfolgt aus diesem Grund auf Grundlage der gemäß Bauakte genehmigten Flächen und Nutzungen.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz lag den Bewertungsunterlagen nicht vor. Aus der Bauakte ist eine Bescheinigung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 19.03.2018 zur Neuerrichtung einer Gas-Brennwertfeuerstätte ersichtlich. Die Feuerstätte wurde gemäß § 55 in Verbindung mit Anlage 2 Abschnitt V Nr. 4 HBO sowie § 59 Abs. 6 HBO geprüft und in Betrieb genommen. Bei dem Gerät handelt es sich um eine Gas-Brennwerttherme des Herstellers Vaillant, Typ VC DE 356/4-7 A ecoTEC exclusive (Baujahr 2017). Der Aufstellraum befindet sich im Erdgeschoss.

Ein gesonderter energetischer Nachweis nach EnEV oder GEG lag den Bewertungsunterlagen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die zum Errichtungszeitpunkt der Heizungsanlage geltenden gesetzlichen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den aktuell geltenden energetischen Anforderungen erfolgte nicht. Aufgrund des Baujahrs ist von einem energetischen Standard auszugehen, der dem Errichtungszeitraum entspricht. Bei der Wertermittlung wurde der technische und energetische Standard des Baujahrs zugrunde gelegt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 06.01.2026 befanden sich die baulichen Anlagen insgesamt in einem überwiegend instand gehaltenen und zeitgemäßen Zustand. Eine vollständige Besichtigung aller Flächen war nicht möglich. Nicht zugängliche Bereiche konnten dadurch nicht überprüft werden. In der Betriebswohnung fehlen an beiden Balkonen im Obergeschoss die Brüstungen. Zudem ist entlang der Treppenöffnung im Obergeschoss kein Geländer vorhanden. Es bestehen dadurch sicherheitsrelevante Mängel, die behoben werden müssen. An der Fassade wurden Rissbildungen sowie Feuchte- und Verschmutzungsspuren festgestellt. In der Gewerbeeinheit bestehen im WC-Bereich Ausführungsmängel. Bei dem Bewertungsobjekt wurden Nutzungsänderungen festgestellt, für die keine entsprechenden Baugenehmigungen vorlagen. Hieraus ergeben sich rechtliche Unsicherheiten mit Wertrelevanz. Die Bewertung basiert auf dem bauaufsichtlich genehmigten Zustand. Die tatsächliche Nutzung und Raumaufteilung weichen hiervon teilweise ab. Nicht genehmigte Nutzungen sind nicht Bewertungsgrundlage.

Die Betriebswohnung erstreckt sich vom Erd- bis in das Obergeschoss. Der Innenausbau befindet sich insgesamt in einem überwiegend instand gehaltenen und zeitgemäßen Zustand. Hinweise auf gravierende konstruktive Schäden ergaben sich bei der Ortsbegehung nicht. Im Obergeschoss fehlen an beiden Balkonen die erforderlichen Brüstungen. Zudem ist entlang der Treppenöffnung im Obergeschoss kein Geländer vorhanden. Es bestehen dadurch Absturzgefahren. Die Herstellung normgerechter Absturzsicherungen ist erforderlich. Im Bereich der Balkonuntersichten wurden Feuchte- und Verschmutzungsspuren festgestellt. Die Ursache konnte im Rahmen der Besichtigung nicht abschließend geklärt werden. Die Betriebswohnung weist insgesamt punktuellen Instandsetzungsbedarf auf. Die sicherheitsrelevanten Maßnahmen sind zeitnah umzusetzen. Die hierfür anzusetzenden Kosten werden in der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Die Gewerbeeinheit befindet sich insgesamt in einem überwiegend instand gehaltenen und zeitgemäßen Zustand. Hinweise auf gravierende konstruktive Schäden ergaben sich im Rahmen der Besichtigung nicht. Im WC-Bereich bestehen Ausführungsmängel. Im Bereich der Türzarge sind Anschlussfugen nicht fachgerecht geschlossen. Teilbereiche des Untergrunds sind sichtbar. Zudem wurden im Deckenbereich oberhalb der Tür Putzabplatzungen festgestellt. Die festgestellten Mängel betreffen überwiegend handwerkliche Ausführungsdetails. Es besteht punktueller Instandsetzungsbedarf. Die hierfür anzusetzenden Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen sowie die im Dachgeschoss genehmigten Lagerflächen werden nach den vorliegenden Erkenntnissen tatsächlich als Wohnungen genutzt. Die Flächen im Obergeschoss konnten nur oberflächlich eingesehen werden. Im Dachgeschoss war lediglich ein Teilbereich zugänglich. Nach Angaben des Eigentümers befinden sich im Dachgeschoss insgesamt vier Wohneinheiten. Drei Einheiten liegen über dem Gewerbe, eine weitere Einheit über der Betriebswohnung. Entsprechende Baugenehmigungen lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor. Dadurch besteht das Risiko bauaufsichtlicher Maßnahmen. Hierzu zählt insbesondere eine Nutzungsuntersagung. Die Wiederherstellung des ursprünglich genehmigten Zustands könnte ebenfalls angeordnet werden. Die hieraus resultierende rechtliche Unsicherheit sowie mögliche Rückbau- und Anpassungskosten werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Die Fassadenflächen sind verputzt und hell gestrichen. Bei einzelnen Wandflächen wurden Rissbildungen festgestellt. Diese betreffen insbesondere Übergangsbereiche und Anschlussfugen. Hinweise auf akute statische Beeinträchtigungen ergaben sich bei der Inaugenscheinnahme nicht. Es sind teilweise Feuchte- und Verschmutzungsspuren vorhanden. Im Sockelbereich zeigen sich witterungsbedingte Gebrauchsspuren. Der Putz weist örtlich Abplatzungen auf. Im Bereich der Dachuntersichten wurden Verfärbungen festgestellt. Die Ursache konnte im Rahmen der Besichtigung nicht abschließend geklärt werden. Die Dachflächen waren nur eingeschränkt einsehbar. Eine Beurteilung des Gesamtzustands der Dacheindeckung war deshalb nicht möglich. An der Gebäudehülle besteht insgesamt punktueller Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hieraus resultierenden Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Hofflächen und Zufahrten mit gewöhnlichen Gebrauchsspuren sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Gartenflächen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Einfriedungen und Grundstücksbegrenzungen weisen altersübliche Gebrauchsspuren auf. Die befestigten Stellplatzflächen sowie die Carportkonstruktionen erscheinen funktionstüchtig. Hinweise auf erhebliche konstruktive Schäden ergaben sich nicht. Die Außenanlagen weisen insgesamt einen ordentlichen und funktionsfähigen Zustand mit altersentsprechenden Gebrauchsspuren auf.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

Treppengeländer Betriebswohnung ca.	-2.000,00 €
neue Brüstungen für zwei Balkone ca.	-5.000,00 €
Ausbesserungen u.a. Fassade, WC ca.	-7.500,00 €
	-14.500,00 €

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kostheim innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebiets. Der Standort ist dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen und weist eine grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung auf. Die Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung wurde den vorliegenden Bewertungsunterlagen zufolge im Jahr 2019 fertiggestellt. Die vorrangigen Nutzungen sind gemäß der Baugenehmigung Gewerbeflächen mit ca. 227,21 m² Lagerflächen und ca. 114,96 m² Büroflächen. Die Betriebswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 174,07 m². Am Wertermittlungsstichtag bestehen am Gebäude teilweise Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand. Die Nutzungsstruktur ist grundsätzlich für kleinere Gewerbebetriebe geeignet und bietet insbesondere für eigennutzende Unternehmen mit Büro- und Lagerbedarf funktionale Vorteile.

Die tatsächliche Nutzung weicht am Wertermittlungsstichtag teilweise von der genehmigten Nutzung ab. Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen werden zu Wohnzwecken genutzt. Nach Angaben des Eigentümers bestehen im Dachgeschoss vier Wohnungen, für die keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nicht vollständig besichtigt werden. Die Dachgeschossflächen waren nur teilweise einsehbar. Gemäß den Angaben des Eigentümers sollen die vier Wohneinheiten im Dachgeschoss vermietet sein. Die entsprechenden Mietverträge wurden nicht vorgelegt. In den baurechtlich als Büroflächen genehmigten Räumlichkeiten des Obergeschosses wohnen die Eltern des Eigentümers. Aufgrund der Gegebenheiten ergeben sich Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungssituation sowie der Marktgängigkeit des Objekts. Das Bewertungsobjekt ist insbesondere für eigennutzende Gewerbebetriebe geeignet. Für Kapitalanleger kann die derzeitige Nutzungssituation eine gewisse Markteinschränkung darstellen, die in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt wurde.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend durch eine offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbegebäuden geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in der Anton-Hehn-Straße wird innerhalb der Stadt Wiesbaden als leicht überdurchschnittlich angesehen. Der Auswertung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen in Wiesbaden zum Stichtag 01.01.2024 auf 204 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Süd- bis Südwesthessen wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Süd- bis Südwesthessen für gewerbliche Bauflächen im Mittel von 20 bis 400 €/m². Die planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen geeignet. Wohnnutzungen sind nur eingeschränkt zulässig.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Sonderwerte bei einer Gesamtmietfläche von ca. 516,24 m² mit einem Rohertragsvervielfältiger von 15,71 (rd. 2.286 €/m² Mietfläche) innerhalb von Wiesbaden überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt, als eine genehmigte Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung, bei der die Renditeerzielung im Vordergrund steht, ist den Angaben nach am Wertermittlungsstichtag teilweise vermietet. Am Bewertungsobjekt sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Der Gutachterausschuss in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 bei der Ableitung des lokalen Liegenschaftszinssatzes für Immobilien des produzierenden Gewerbes bzw. für Werkstätten einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger von 14,3 ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Gewerberaum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Gewerbebezwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Flachgründung gemäß Bauakte; tragende Bodenplatte; weitergehende Angaben zur Ausführung sind der Bauakte nicht zu entnehmen
Konstruktion:	Massivbauweise aus Mauerwerk gemäß Bauakte
Fassade:	Außenputz gemäß Bauakte; hellfarbig gestrichen; Sockelbereich farblich abgesetzt nach äußerem Erscheinungsbild
Geschosse:	Gewerblicher Gebäudeteil: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss gemäß Bauakte und Besichtigung Gebäudeteil mit Betriebswohnung: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss gemäß Bauakte und Besichtigung
Dach/-Eindeckung:	gegliederter Baukörper mit zwei versetzt angeordneten Gebäudeteilen; jeweils Satteldach gemäß Bauakte; Firstlinien zueinander rechtwinklig angeordnet; Holzkonstruktion gemäß Bauakte; Dacheindeckung mit Ziegeln gemäß Bauakte; Übergangsbereich als Flachdach ausgebildet; Dachentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre nach äußerem Erscheinungsbild.
Treppen/Aufzüge:	Innere Treppenanlagen vorhanden gemäß Bauakte und Besichtigung; Aufzug nicht vorhanden gemäß Bauakte und Besichtigung
Böden:	keine vollständige Innenbesichtigung; in den einsehbaren Bereichen großformatige Fliesenbeläge; Angaben zur Ausführung im Übrigen nicht gesichert feststellbar
Wände:	Außen- und Innenwände in Massivbauweise aus Mauerwerk gemäß Bauakte Außenwände mit Wanddicke ca. 36,5 cm; Innenwände mit Wanddicke von 15 bis 35 cm
Decken:	Geschossdecken aus Stahlbeton gemäß Bauakte
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung gemäß Bauakte; Rollläden nach innerem und äußerem Erscheinungsbild
Türen/Tore:	Hauseingangstüranlagen mit Verglasung nach äußerem Erscheinungsbild; Innentüren nicht vollständig einsehbar
Bäder/WC:	Sanitärräume gemäß genehmigter Planung; tatsächliche Ausführung teilweise abweichend
Küche:	gemäß genehmigter Planung; tatsächliche Nutzung teilweise abweichend; maßgefertigte Einbauküche in der Betriebswohnung mit integrierten Markenelektrogeräten nach äußerem Erscheinungsbild
Heizung/Lüftung:	Gas-Brennwerttherme Vaillant, Typ VC DE 356/4-7 A ecoTEC exclusive, Baujahr 2017 Nennwärmeleistung 35,0 kW raumluftunabhängige Ausführung Abgasführung über Kunststoff-Abgasleitung im Schacht gemäß Bescheinigung Bezirksschornsteinfeger vom 19.03.2018; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Erdgeschoss
Außenanlagen:	gepflasterte Wege- und Zufahrtsflächen; Terrasse gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Garten; teilweise Einfriedung Außenbereich nach äußerem Erscheinungsbild

- Carport/Stellplätze:** seitlich offene überdachte Stellplätze im Erdgeschoss (Carportbauweise) sowie weitere Stellplätze im Freien gemäß Bauakte und äußerem Erscheinungsbild
- Garage:** zwei in den Baukörper integrierte Einzelgaragen mit Sektionaltoren nach Bauakte und äußerem Erscheinungsbild
- bes. Bauteile:** Hauseingangsüberdachungen nach äußerem Erscheinungsbild

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die genehmigte Betriebswohnung sowie die genehmigten Lagerflächen im Erdgeschoss des Gewerbetells vollständig vom Eigentümer selbst genutzt. Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen wurden tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Nach Angaben des Eigentümers wohnen dort seine Eltern. Im Dachgeschoss bestehen nach mündlicher Auskunft des Eigentümers insgesamt vier Wohneinheiten. Hierbei soll es sich um eine Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss über der Betriebswohnung sowie um drei Einzimmerwohnungen mit jeweils Kochnische und Bad im Dachgeschoss über dem Gewerbeanteil handeln. Die drei Einzimmerwohnungen sollen an Familienangehörige vermietet sein. Die Zweizimmerwohnung soll an Dritte vermietet sein. Mietverträge konnten auf Nachfrage nicht vorgelegt werden. Die Miethöhen und vertraglichen Vereinbarungen sind nicht bekannt. Die Dachgeschossflächen waren beim Ortstermin nur teilweise einsehbar.

Baurechtliche Situation der tatsächlichen Nutzung

Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen sowie die im Dachgeschoss genehmigten Lagerflächen werden tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Für diese Nutzungsänderungen lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Baugenehmigungen vor. Die baurechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzungen ist vor diesem Hintergrund innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebiets nicht gesichert. Es besteht das Risiko bauaufsichtlicher Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere eine Nutzungsuntersagung sowie die Anordnung zur Wiederherstellung des genehmigten Zustands. Die bestehende Vermietungssituation im Ober- und Dachgeschoss ist dadurch rechtlich nicht abgesichert. Hieraus ergeben sich Unsicherheiten hinsichtlich der nachhaltigen Vermietbarkeit. Diese Umstände werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Gemäß einer telefonischen Auskunft der Bauaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.02.2026 wird die Möglichkeit einer nachträglichen Genehmigung der bestehenden Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets als sehr gering eingeschätzt. Eine abschließende Klärung wäre ausschließlich im Rahmen eines formellen Baugenehmigungsverfahrens zur Nutzungsänderung möglich. Die Bewertung erfolgt deshalb auf Grundlage des bauaufsichtlich genehmigten Zustands gemäß Bauakte.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2023	2024	2025	2026 P	2027 P
BIP-Veränderung	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	0,9 %	1,3 %
Inflationsrate	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	5,8 %
Staatsschuldenquote	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,1 %	67,0 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich zum Ende des Jahres 2025 in Deutschland leicht verbessert. Nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts nahm das reale Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal moderat zu. Dabei konnte sich insbesondere die Industrie nach vorherigen Schwächephasen stabilisieren. Die Exporte gingen unter anderem auf weiterhin verhaltene Ausfuhren in die Vereinigten Staaten nochmals zurück. Die Auslandsnachfrage entwickelte sich allerdings insgesamt wieder etwas positiver.

Die binnenwirtschaftliche Nachfrage gewann zuletzt an Bedeutung. Dabei wirkten vor allem staatliche Ausgabenimpulse unterstützend, die unter anderem im Bereich der Verteidigung erfolgten. Die weiterhin unterdurchschnittliche Auslastung der Produktionskapazitäten dämpfte die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Der Bausektor profitierte von verstärkten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sowie von einer Belebung des Ausbaugewerbes.

Zusätzliche Impulse gingen vom privaten Konsum aus. Deutlich gestiegene Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und schufen Spielraum für höhere Konsumausgaben. Dies spiegelte sich unter anderem in steigenden realen Einzelhandelsumsätzen sowie einer Zunahme der Kraftfahrzeugzulassungen wider. Gleichzeitig trübten sich die Erwartungen der Unternehmen zuletzt wieder etwas ein. Diese Tendenz könnte auf eine verhaltene konjunkturelle Entwicklung zu Beginn des laufenden Jahres hindeuten. Die lockeren fiskalpolitischen Rahmenbedingungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einer stärkeren wirtschaftlichen Dynamik beitragen.

Die industrielle Produktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt deutlich positiv. Bereits im November 2025 zeigte sich ein erneuter, kräftiger Produktionsanstieg gegenüber dem Vormonat. Das Produktionsniveau lag im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 klar über dem des vorausgegangenen Quartals. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch den Bereich der Investitionsgüter, in dem über nahezu alle Branchen hinweg Produktionszuwächse zu verzeichnen waren. Eine Ausnahme bildete die Automobilindustrie, in der die Herstellung von Personenkraftwagen im Dezember 2025 rückläufig war und dadurch auch das Quartalsergebnis leicht dämpfte.

Die Umsätze der Industrie hielten mit der Produktionsentwicklung nicht in gleichem Maße Schritt. Im November 2025 kam es zu einem deutlichen Umsatzanstieg. Auf Basis des Quartalsdurchschnitts lagen die preisbereinigten Erlöse allerdings nur geringfügig über dem Niveau des Vorquartals. Dies dürfte unter anderem auf einen zeitlichen Verzug zwischen Produktionsleistung und Umsatzrealisierung zurückzuführen sein.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen wurde zuletzt vor allem durch umfangreiche Aufträge aus dem Inland gestützt. Der Auftragseingang verzeichnete im November 2025 einen kräftigen Zuwachs, der maßgeblich auf vermehrte Großaufträge zurückzuführen war. Das Auftragsvolumen lag auch im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 deutlich über dem des Vorquartals. Dabei spielten insbesondere staatliche Nachfrageimpulse eine Rolle, die unter anderem im Zusammenhang mit erhöhten Verteidigungsausgaben stehen.

Der Anstieg der Auftragseingänge zeigte sich auch ohne Berücksichtigung einzelner Großaufträge, wenngleich dieser im Inland deutlich moderater ausfiel. Die Nachfrage aus dem Ausland blieb trotz zwischenzeitlicher Abschwächungen im dritten Quartal 2025 insgesamt aufwärtsgerichtet. Die Auslandsaufträge gingen im November 2025 gegenüber dem Vormonat leicht zurück. Im Quartalsvergleich ergab sich weiterhin ein spürbares Wachstum.

Die Bauproduktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt positiv. Der Kalendermonat November 2025 verzeichnete zwar gegenüber dem Vormonat einen leichten Rückgang, im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 lag die Bautätigkeit jedoch klar über dem Niveau des vorherigen Quartals. Die Wachstumstreiber waren vor allem das Ausbaugewerbe sowie der Tiefbau. Diese Bereiche profitierten insbesondere von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Schwäche im Hochbau setzte sich fort. Die rückläufige Entwicklung deutet weiterhin auf eine angespannte Situation im Wohnungsbau hin. Ein erheblicher Teil der Wohnungsbauunternehmen berichtete unverändert von Auftragsmangel. Die Lage im Tiefbau blieb dagegen vergleichsweise stabil. Die unterschiedliche Entwicklung blieb damit innerhalb der Bauwirtschaft bestehen.

Im Wohnungsbau kam es im Oktober 2025 zu einem spürbaren Anstieg der Auftragseingänge. Das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe war allerdings deutlich geringer als im September 2025, der noch durch umfangreiche öffentliche Aufträge geprägt war. Die Geschäftserwartungen trübten sich parallel dazu im vierten Quartal 2025 ein. Die nachhaltige Erholung der Bauwirtschaft verzögert sich weiterhin, insbesondere im Wohnungsbau.

Nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Laut vorläufiger Angaben nahm das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 % zu. Externe Faktoren wie handelspolitische Einschränkungen, Wechselkursentwicklungen sowie ein hoher internationaler Wettbewerbsdruck belasteten die hiesige Wirtschaft. Diese Einflüsse führten zu einer schwachen Exportentwicklung. Die politischen Unsicherheiten und die unterdurchschnittliche Auslastung der industriellen Kapazitäten wirkten dämpfend auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Investitionen im Wohnungsbau gingen ebenfalls weiter zurück.

Die Entwicklung des privaten Konsums stabilisierte die deutsche Wirtschaft. Die deutlich gestiegenen Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und trugen maßgeblich zum leichten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zum Jahresende 2025 insgesamt stabil. Beschäftigungsverluste in der Industrie wurden weitgehend durch Zuwächse im Dienstleistungssektor ausgeglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb zuletzt nahezu unverändert. Während im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel und in der Arbeitnehmerüberlassung weiterhin Stellen abgebaut wurden, nahm die Beschäftigung insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen sowie in weiteren dienstleistungsnahen Bereichen zu. Im Baugewerbe blieb die Beschäftigung weitgehend stabil. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit ging tendenziell zurück.

Die Beschäftigungsaussichten trübten sich zuletzt ein. Die Frühindikatoren signalisierten in weiten Teilen der gewerblichen Wirtschaft zurückhaltende Einstellungspläne. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich zum Jahresende geringfügig. Die Arbeitslosenquote blieb nahezu unverändert. Das Arbeitsmarktniveau dürfte kurzfristig weitgehend stabil bleiben.

Die Preisentwicklung auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen verlief zuletzt uneinheitlich. Während die Einfuhrpreise im November 2025 gegenüber dem Vormonat anstiegen, gingen die gewerblichen Erzeugerpreise zum Jahresende leicht zurück. Dies war vor allem auf sinkende Energiepreise zurückzuführen. Im Jahresvergleich lagen sowohl die Einfuhrpreise als auch die Erzeugerpreise spürbar unter dem Vorjahresniveau.

Die Verbraucherpreisinflation verringerte sich zum Jahresende 2025 deutlich. Die Gesamtinflationsrate sank im Dezember 2025 auf etwa 2 %. Die Kerninflation ging merklich zurück. Für den Rückgang waren insbesondere rückläufige Energiepreise sowie sinkende Preise für Industriegüter ohne Energie ausschlaggebend. Nahrungsmittel verbilligten sich leicht. Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin moderat an. Die Mietpreise entwickelten sich überdurchschnittlich.

Die Inflation setzte im Jahresdurchschnitt den Rückgang fort. Die Teuerungsrate lag 2025 mit 2,3 % unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Während Energiepreise erneut deutlich nachgaben, blieb der Preisauftrieb bei Dienstleistungen vergleichsweise hoch. Die Inflationsrate dürfte sich zum Jahresbeginn 2026 in der Nähe der 2-%-Marke stabilisieren. Entlastenden Effekten bei Strom- und Gaspreisen stehen dabei unter anderem höhere Abgaben im Bereich Verkehr und Energie gegenüber.

Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2025 weiter gestiegen. Die Preise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresquartal im Durchschnitt um 3,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Steigerung 1,0 %. Der seit Anfang 2024 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich somit fort.

Die Preisanstiege waren im Jahresvergleich in allen Regionstypen zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in städtischen Kreisen (+3,6 %) und in kreisfreien Großstädten (+3,5 %). Die dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichneten Preiszuwächse von +3,2 %. Für Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich unter anderem in städtischen Kreisen (+4,7 %), in kreisfreien Großstädten (+5,0 %) sowie in dicht besiedelten ländlichen Kreisen (+5,5 %) teilweise stärkere Anstiege registriert.

In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,7 % und für Eigentumswohnungen um 2,8 %. Im Vorquartalsvergleich zeigte sich ein differenziertes Bild: Während Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten um +1,0 % zulegten, gingen die Preise in einzelnen ländlichen Regionen leicht zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland verzeichnete laut dem Statistischen Bundesamt von Januar bis November 2025 eine deutliche Belebung. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 215.500 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von 11,3 %.

Im Neubau von Wohngebäuden wurden 175.200 Wohnungen genehmigt (+13,9 %). Der Zuwachs bei Einfamilienhäusern war mit +17,0 % auf 40.700 genehmigte Wohnungen besonders ausgeprägt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Anstieg um 13,5 % auf 114.800 Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser ging hingegen leicht um 1,6 % auf 11.500 Wohnungen zurück.

Aus dem Bereich der Umbaumaßnahmen kamen zusätzliche Impulse. In bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden 36.800 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Zuwachs von 3,1 %. Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet im Jahr 2025 auf eine zunehmende Bautätigkeit hin. Der Aufwärtstrend wird maßgeblich von Ein- und Mehrfamilienhäuser getragen.

4.2.2 Mietmarkt

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Im Zeitraum von 2019 bis 2024 hat die Einwohnerzahl um rd. 3,2 % bzw. die Haushaltsanzahl um 4,3 % zugelegt. Zum 31.12.2024 beträgt der Wohnungsbestand 153.353 Einheiten. Gegenüber 2020 entspricht dies einem Zuwachs von 7,1 %. Die Anzahl der Haushalte soll bis 2029 um zusätzliche 1,1 % wachsen. Die Wohnkostenbelastung belief sich im Jahr 2023 auf durchschnittlich 23 %. Die Anzahl der Genehmigungen und Fertigstellungen zeigen im Wohnungsbau eine abnehmende Tendenz. Die Wohnfläche je Einwohner liegt bei 42,3 m². Seit 2020 ist die Pro-Kopf-Wohnfläche um 2,7 % gestiegen. Die Eigentümerquote beträgt 22,9 % und liegt unter dem Bundesdurchschnitt. Der Wohnungsmarkt ist überwiegend durch Mietwohnungen geprägt. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen beträgt 5,6 % des Bestands. Die Leerstandsquote liegt bei rund 1,4 %. Es besteht damit ein strukturell angespannter Wohnungsmarkt.

Im Jahr 2024 wurden 7.632 Mietwohnungen am Markt angeboten. Das Angebotsvolumen ist gegenüber 2021 rückläufig. Die durchschnittliche Angebotsmiete (Median) beträgt 12,60 € je m² Wohnfläche. Seit 2021 ist ein kontinuierlicher Mietanstieg zu verzeichnen. Kleinere Wohnungen erzielen überdurchschnittliche Mieten. Einzimmerwohnungen liegen bei rund 13,90 € je m² Wohnfläche. Neubau- bzw. Erstbezugswohnungen erreichen Angebotsmieten von rund 15,00 € je m² Wohnfläche.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Wiesbaden recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Colliers			
Miete Bestand	2025	13,00 - 22,00 €/m ²	sehr gute Wohnlage
Miete Bestand	2025	12,50 - 18,00 €/m ²	gute Wohnlage
Miete Bestand	2025	11,00 - 16,00 €/m ²	mittlere Wohnlage
Miete Bestand	2025	8,50 - 14,00 €/m ²	einfache Wohnlage
Miete Neubau	2025	17,50 - 21,50 €/m ²	sehr gute Wohnlage
Miete Neubau	2025	19,00 - 20,50 €/m ²	gute Wohnlage
Miete Neubau	2025	15,00 - 18,50 €/m ²	mittlere Wohnlage
Miete Neubau	2025	13,50 - 16,00 €/m ²	einfache Wohnlage
Schick			
Miete Bestand	2025	12,20 €/m ²	Ø-Miete
Miete Neubau	2025	15,34 €/m ²	Ø-Miete
Wüest & Partner			
Ø-Miete	2023	12,21 €/m ²	Angebotsmieten
Miete Altbau	2024	9,38 - 17,50 €/m ²	
Miete Altbau	2024	9,68 - 17,50 €/m ²	1-2 Zi. Whg.
Miete Altbau	2024	9,38 - 16,54 €/m ²	3-4 Zi. Whg.
Miete Neubau	2024	11,73 - 20,22 €/m ²	

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Wiesbaden Mainz-Kostheim	Q1 2026	12,03 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q1 2026	12,43 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden Mainz-Kostheim	Q1 2026	14,42 €/m²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	Q1 2026	15,69 €/m²	Ø-Miete EFH
Mietpreise Info			
Wiesbaden	2026	7,14 - 22,00 €/m²	Ø 14,63 €/m²
Wiesbaden	2026	13,90 - 14,34 €/m²	Altbau
Wiesbaden	2026	16,38 - 16,82 €/m²	Neubau
Engel & Völkers			
Wiesbaden	Q1 2026	14,55 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q1 2026	16,16 €/m²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Wiesbaden	2024	12,50 €/m²	Ø-Miete
Wiesbaden	Q4 2025	8,30 - 21,10 €/m²	keine weitere Angabe
Wiesbaden	2024	14,40 €/m²	Ø-Miete EFH
Wiesbaden	Q4 2025	11,10- 17,10 €/m²	keine weitere Angabe
von Poll			
Wiesbaden	2024	18,60 - 25,50 €/m²	Premium Lage
Wiesbaden	2024	16,80 - 19,00 €/m²	gehobene Lage
Wiesbaden	2024	12,70 - 17,00 €/m²	gute Lage
Wiesbaden	2024	9,60 - 13,00 €/m²	mittlere Lage
Wiesbaden	2024	7,80 - 9,80 €/m²	einfache Lage
Immoportal			
Wiesbaden	2026	11,51 €/m²	Ø-Miete einfache Lage
Wiesbaden	2026	13,60 €/m²	Ø-Miete mittlere Lage
Wiesbaden	2026	16,61 €/m²	Ø-Miete gute Lage
Wiesbaden	2026	13,26 €/m²	bis Baujahr 1969
Wiesbaden	2026	13,58 €/m²	Baujahre 1970 - 1999
Wiesbaden	2026	15,14 €/m²	Baujahre 2000 - 2015
Wiesbaden	2026	15,84 €/m²	Baujahre nach 2015
Wiesbaden	2026	15,19 €/m²	bis 40 m² Wohnfläche
Wiesbaden	2026	13,42 €/m²	41 - 60 m² Wohnfläche
Wiesbaden	2026	13,30 €/m²	61 - 90 m² Wohnfläche
Wiesbaden	2026	14,08 €/m²	über 90 m² Wohnfläche

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen in Wiesbaden:

Gemeindekennziffer: 06414 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	28,40 €	19,70 €	16,80 €	13,90 €
	gut	25,60 €	17,70 €	14,90 €	12,40 €
	mittel	24,00 €	16,80 €	13,90 €	11,80 €
	einfach	23,00 €	16,10 €	13,50 €	11,40 €
Anmerkung: Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 05/2025 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Wiesbaden verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2025 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 7,38 bis 17,08 €/m² auf. In der Altersklasse ab 2000 beläuft sich die Spanne von 9,42 bis 17,08 €/m². Für Wohneinheiten ab 100 m² Wohnfläche in mittlerer Lage mit Heizung und Bad beträgt die Durchschnittsmiete 12,76 €/m².

Wiesbaden besitzt seit dem 26.11.2020 eine Kappungsgrenzenverordnung. Dadurch dürfen die Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Diese Verordnung wurde bis zum 25.11.2026 verlängert. Für den selben Zeitraum gilt in Wiesbaden auch die Mietpreisbremse. Dadurch dürfen bei Wiedervermietungen die Mieten grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Mainz-Altstadt	Datum: 03.03.2026 Zimmer: 3 Wohnfläche: 121,00 m ² Angebotspreis: 1.930,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 15,95 €/m ²	Etage: 2 von 6 Balkon Baujahr: 2014 Modernisierung: 2025
Mietwohnung Mainz-Weisenau	Datum: 03.03.2026 Zimmer: 5 Wohnfläche: 140,50 m ² Angebotspreis: 2.500,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 17,79 €/m ²	Etage: EG von 2 Terrasse Baujahr: 2012 Modernisierung: -
Mietwohnung Ginsheim-Gustavsburg	Datum: 03.03.2026 Zimmer: 3,5 Wohnfläche: 107,00 m ² Angebotspreis: 1.498,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 14,00 €/m ²	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: 1985 Modernisierung: - zzgl. Garage 70,00 € mtl.

Büroflächen

Der Wiesbadener Bürovermietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von ca. 20.400 m². Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 46,9 %. Das Ergebnis liegt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Seit mehreren Jahren ist ein nahezu kontinuierlicher Rückgang der Marktaktivität zu beobachten. Das Jahr 2025 markiert einen historischen Tiefstand des Flächenumsatzes.

Großvolumige Mietvertragsabschlüsse blieben im Jahr 2025 vollständig aus. Der größte Abschluss entfiel mit rund 2.200 m² auf die öffentliche Hand. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse lag mit rund 50 Verträgen ebenfalls deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die Nachfrage konzentrierte sich überwiegend auf kleinere Flächensegmente. Abschlüsse über 5.000 m² wurden nicht registriert. Die Eigennutzerquote wirkte mit unter 10 % nicht stabilisierend auf das Marktgeschehen ein.

Das Mietniveau blieb trotz des rückläufigen Flächenumsatzes stabil. Die Spitzenmiete stieg im Jahr 2025 auf 19,00 €/m². Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von 2,7 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete lag bei 14,00 €/m² und entwickelte sich weitgehend seitwärts. Hochwertige und moderne Flächen erzielen weiterhin überdurchschnittliche Mietpreise. Die Angebotsmieten für Neubauprojekte bewegen sich deutlich oberhalb der erzielten Spitzenmiete in einer Spanne von rund 24,00 €/m² bis 26,00 €/m². Entsprechende Vertragsabschlüsse blieben allerdings aus.

Der Leerstand erhöhte sich im Jahr 2025 auf ca. 89.700 m². Die Leerstandsquote liegt bei 3,5 %. Im Vorjahr betrug die Quote 2,9 %. Das Leerstandsniveau bewegt sich im überregionalen Vergleich weiterhin auf einem moderaten Niveau. Das Angebot an modernen, zusammenhängenden Büroflächen ist unverändert begrenzt, insbesondere für Nutzer mit einem Flächenbedarf von über 2.000 m². Zusätzlich stehen Untermietflächen in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Ein erheblicher Teil des Leerstands entfällt auf strukturell schwer vermietbare Flächen mit veralteter Ausstattung oder hohem Sanierungsbedarf. Der effektive, marktgängige Leerstand liegt dadurch unterhalb des rechnerischen Gesamtleerstands.

Der Markt weist eine breite Nutzerstruktur ohne dominante Einzelbranche auf. Die stärksten Nachfragegruppen waren Sonstige Branchen (40 %), Verarbeitendes Gewerbe (18 %), Öffentliche Verwaltung und soziale Einrichtungen (17 %) sowie Forschung und Entwicklung (11 %).

Die Neubaupipeline umfasst weiterhin ein erhebliches Volumen. Spekulative Projektentwicklungen finden jedoch kaum statt. Neubauten werden überwiegend nur bei gesicherter Vorvermietung oder als Eigennutzerprojekte realisiert. Hierdurch verfestigt sich mittelfristig ein Engpass an qualitativ hochwertigen Büroflächen.

Für das Jahr 2026 zeichnen sich erste Belebungstendenzen ab. Eine nachhaltige Erholung des Flächenumsatzes ist vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld abhängig.

Nach Angaben der IHK Wiesbaden aus dem Jahr 2024 liegen die Mietpreise für Büro- und Praxisflächen im Stadtgebiet Wiesbaden insgesamt zwischen 4,10 €/m² und 99,60 €/m². Der ausgewiesene Mittelwert beträgt 15,05 €/m².

Für den Stadtteil Mainz-Kostheim sind keine gesonderten Mietwerte veröffentlicht. Für den benachbarten Stadtteil Mainz-Kastel werden Mietpreise zwischen 7,90 €/m² und 38,67 €/m² bei einem Mittelwert von 12,24 €/m² ausgewiesen.

Unternehmensimmobilien (Lager, Produktion und Transformation sowie Gewerbeparks)

Dem aktuellen Marktbericht für Unternehmensimmobilien (1. Hj. 2025) zufolge belaufen sich die marktüblichen Miethöhen für Lagerflächen in Deutschland bei einer Größenklasse von 0 bis 99 m² Nutzungsfläche von 10,50 bis 16,50 €/m². Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Lagerflächen werden auf 5,00 bzw. 20,20 €/m² beziffert.

Für Lagerflächen in der Größenklasse von 100 bis 499 m² werden als marktübliche Miethöhen in Deutschland von 7,00 bis 9,80 €/m² ausgewiesen. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Lagerflächen bewegen sich bei 4,30 bzw. 12,70 €/m².

Bei Produktionsimmobilien betragen die marktüblichen Miethöhen in Deutschland von 7,20 bis 10,80 €/m² Nutzungsfläche. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Produktionsflächen pendeln sich bei 5,40 bzw. 13,60 €/m² ein.

Für Büro-/Sozialflächen werden innerhalb von Unternehmensimmobilien in Deutschland von 11,30 bis 16,10 €/m² Nutzungsfläche erzielt. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Büro-/Sozialflächen betragen 6,70 bzw. 18,30 €/m².

Nach Angaben der IHK Wiesbaden aus dem Jahr 2024 liegen die Mietpreise für Hallen- und Produktionsflächen im Stadtgebiet Wiesbaden insgesamt zwischen 1,50 €/m² und 12,67 €/m². Der ausgewiesene Mittelwert beträgt 7,28 €/m².

Für den Stadtteil Mainz-Kastel werden Mietpreise zwischen 4,17 €/m² und 15,11 €/m² bei einem Mittelwert von 7,52 €/m² ausgewiesen.

4.2.3 Transaktionsmarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt in Deutschland erreichte im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von ca. 25,1 Mrd. €. Das Vorjahresergebnis wurde nahezu bestätigt. Gegenüber 2024 ergibt sich ein Rückgang von 3,3 %. Der Markt erweist sich trotz eines weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds als stabil.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren durch eine strukturell schwache Konjunktur, geopolitische Unsicherheiten sowie handelspolitische Spannungen geprägt. Das Marktumfeld blieb insgesamt anspruchsvoll. Die Preisfindungsphase gilt im Wesentlichen als abgeschlossen. Marktteilnehmer agieren wieder mit höherer Kalkulationssicherheit.

Die Marktstruktur wurde im Jahr 2025 durch Einzeltransaktionen dominiert. Rund 80 % des Transaktionsvolumens entfielen auf Einzeltransaktionen. Portfoliotransaktionen spielten demgegenüber eine untergeordnete Rolle. Besonders aktiv zeigte sich das mittlere Größensegment zwischen 25 Mio. € und 100 Mio. €. Der Anteil von Transaktionen oberhalb 100 Mio. € sank von 39,7 % auf 29,3 %.

Bei den Assetklassen ergab sich bei Gewerbeimmobilien eine veränderte Rangfolge. Einzelhandelsimmobilien stellten mit einem Investitionsvolumen von rund 6,5 Mrd. € die stärkste Nutzungsart dar. Büroimmobilien folgten mit rund 6,2 Mrd. € und einem Marktanteil von rund 25 %. Logistikimmobilien erreichten ebenfalls knapp 6,2 Mrd. €. Hoteltransaktionen beliefen sich auf rund 1,8 Mrd. € und konnten gegenüber dem Vorjahr deutlich zulegen.

Die A-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart vereinten rund 45 % des gesamten Transaktionsvolumens auf sich. Berlin nahm mit rund 3,2 Mrd. € erneut die Spitzenposition ein. München folgte mit rund 2,6 Mrd. €. Hamburg erreichte knapp 1,9 Mrd. €. Die übrigen A-Städte lagen deutlich darunter. Der Anteil der A-Standorte sank gegenüber dem Vorjahr von 49,7 % auf 45,3 %.

Die Netto-Spitzenrenditen stabilisierten sich im Jahresverlauf weitgehend. Für Büroimmobilien in den A-Standorten lag die Spitzenrendite unverändert bei 4,36 %. Logistikimmobilien verzeichneten einen moderaten Anstieg auf 4,50 %. Geschäftshäuser in 1A-Lagen rentierten mit rund 3,81 %. Shoppingcenter wiesen eine Spitzenrendite von rund 5,80 % auf. Die Renditeausweitung im Einzelhandel und Logistikbereich deutet auf eine weiterhin differenzierte Risikobewertung der Investoren hin.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich stabilisiert. Die Inflationsrate im Euroraum pendelt sich nahe dem Zielkorridor der EZB ein. Die Kapitalmarktzinsen bewegen sich gegenüber der Niedrigzinsphase auf einem deutlich erhöhten Niveau. Dies wirkt dämpfend auf stark fremdfinanzierte Ankaufsstrategien. Die durchschnittliche Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe lag im vierten Quartal 2025 bei rund 2,7 %.

Für das Jahr 2026 wird bei moderater konjunktureller Aufhellung eine schrittweise Belebung des Investmentmarktes erwartet. Die Transaktionsaktivität dürfte insbesondere durch Refinanzierungsanlässe, Portfolioanpassungen sowie die zunehmende Marktklarheit hinsichtlich der Preisniveaus unterstützt werden.

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt erreichte im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 8,9 Mrd. € für größere Wohnungsportfolios ab 30 Wohneinheiten. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 4,1 %. Wohnen stellt damit weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt dar.

Die Marktstruktur war im Jahr 2025 stärker durch Transaktionen im mittleren Größensegment geprägt. Der Anteil von Transaktionen über 100 Mio. € lag mit 33,5 % deutlich unter dem Vorjahreswert von 62,5 %. Das Marktgeschehen von Transaktionen bis 100 Mio. € war vergleichsweise lebhaft.

Der Anteil der A-Standorte am Gesamtvolumen sank von 54,3 % auf 38,0 %. Der Markt zeigte eine stärkere Streuung außerhalb der klassischen Top-Standorte. Der Anteil ausländischer Käufer stieg im Jahresvergleich von 20,8 % auf 33,1 %.

Die Netto-Spitzenrenditen für Neubau-Wohnimmobilien blieben in den A-Standorten stabil. In Berlin und München lagen sie bei 3,45 %, in Frankfurt bei 3,50 %, in Hamburg bei 3,60 %, in Düsseldorf bei 3,65 %, in Stuttgart bei 3,60 % und in Köln bei 3,80 %.

Catella hat im 3. Quartal 2025 Brutto-Spitzenrenditen für Wohn-Investment-Immobilien ermittelt. München und Berlin haben dabei jeweils mit 3,90 % hinter Hamburg mit 4,10 % die niedrigste Rendite. Frankfurt folgt mit 4,40 %, Köln und Düsseldorf liegen bei 4,50 bzw. 4,60 %. Stuttgart verzeichnete eine Rendite von 4,70 %.

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden zufolge betrug der gesamte Geldumsatz in Wiesbaden im Jahr 2024 rd. 1,2 Mrd. €. Der Grundstücksflächenumsatz belief sich dabei auf rd. 940.000 m² bzw. der Wohn-/Nutzflächenumsatz auf rd. 106.000 m².

Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat im Jahr 2024 insgesamt 486 Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken im freihändigen Verkauf registrieren können. Bei dem Großteil dieser Transaktionen handelte es sich zu ca. 65 % um Ein- und Zweifamilienhäuser. Der verbleibende Anteil entfiel auf Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte, gewerblich genutzte und sonstige Gebäude.

Der Gutachterausschuss Wiesbaden nennt in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Immobilien des produzierenden Gewerbes bzw. für Werkstätten einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,6 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 3,9 Prozentpunkte. Der Rohertragsfaktor beläuft sich dabei im Mittel auf 14,3. Eine Standardabweichung konnte auf Rohertragsfaktorbasis wegen der geringen Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet werden. Das Preisniveau pendelt sich bei 2.959 €/m² Mietfläche ein. Die Restnutzungsdauer betrug 15 bis 30 Jahre. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss auf Basis von Kaufpreisen aus dem Jahr 2024 abgeleitet.

Laut dem aktuellen Marktbericht für Unternehmensimmobilien (1. Hj. 2025) belaufen sich die marktüblichen Bruttoanfangsrenditen für Lagerimmobilien in Deutschland von 5,40 bis 7,50 %. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstbruttoanfangsrenditen von Lagerimmobilien werden auf 5,10 bzw. 9,30 % beziffert.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen - und oberirdische PKW-Stellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	-	28.000,00 €	18.000,00 €
Wiederverkauf	23.000,00 €	17.000,00 €	-

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Januar 2026; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.01.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2026; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025: +3,3 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 470 von Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025: +12,5 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 18 vom 16.01.2026; Immobilienscout24.de Datenabruf am 03.03.2026; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 03.03.2026; Homeday.de Datenabruf am 03.03.2026; Immoportal.de Datenabruf am 03.03.2026; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 03.03.2026; Mietpreise Info, mietpreise.info, Datenabruf am 03.03.2026; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden, Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Wiesbaden 2025; BNPPRE, Report Investmentmarkt 2025 in Deutschland, Catella, European Residential Market Overview Q3 2025; Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht 21 - H1 2025; IHK Wiesbaden, Gewerbemietpiegel 2025; Colliers, Wohnungsmarkt 2025/2026; TwoRivers, Bürovermietungsmarkt Wiesbaden 2025; Colliers, Marktbericht Bürovermietung 2025/2026

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Ertragswertverfahrens gemäß der §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Renditeerzielung im Vordergrund steht, hat der Sachwert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden veröffentlicht innerhalb der Bodenrichtwertzone sowohl Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete als auch für Mischgebiete.

Das Bewertungsgrundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines Gewerbegebiets. Für die Wertermittlung ist aus diesem Grund der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen maßgebend. Der für Mischgebiete ausgewiesene Bodenrichtwert wird bei der Wertermittlung nicht zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden einen Bodenrichtwert in Höhe von 230 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Wiesbaden
Gemarkung:	Kostheim
Zone:	5824001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	230 €/m ²
Nutzungsart:	gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	erschließungsbeitragsfrei 1,0

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat ausschließlich Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der WGFZ/GFZ im Geschosswohnungsbau veröffentlicht. Für Gewerbegrundstücke liegen keine Umrechnungskoeffizienten vor.

Der Gutachterausschuss hat keine Marktuntersuchung durchgeführt, aus der sich eine wertmäßige Abhängigkeit des Bodenwerts von Abweichungen der WGFZ bei gewerblichen Grundstücken in Wiesbaden ableiten lässt.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wird aus diesem Grund als marktgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

717,00 m ²	x	230 €/m ²	=	164.910 €
Rundungsbetrag			(0,05 %)	90 €
Bodenwert			rund	165.000 €

5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.3.1 Marktüblicher Mietansatz

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die genehmigte Betriebswohnung sowie die Lagerflächen im Erdgeschoss des Gewerbetells vom Eigentümer selbst genutzt. Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen wurden zu Wohnzwecken genutzt. Nach Angaben des Eigentümers wohnen dort seine Eltern. Im Dachgeschoss bestehen nach Angaben des Eigentümers vier Wohneinheiten, die allesamt vermietet sein sollen. Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Die Miethöhen sind unbekannt. Die Dachgeschossflächen waren nur teilweise einsehbar.

Für die Ableitung der marktüblichen Miete wird der bauaufsichtlich genehmigte Zustand gemäß Bauakte zugrunde gelegt. Die tatsächlich vorhandenen Wohnnutzungen im Ober- und Dachgeschoss sind nicht Bewertungsgrundlage.

Die im Objekt vorhandene Betriebswohnung ist funktional dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Eine unabhängige Vermietung an Dritte ist aufgrund der planungsrechtlichen Zweckbindung regelmäßig nicht vorgesehen. Die Nutzung durch einen einheitlichen Gewerbebetrieb entspricht sowohl der marktüblichen Nutzung als auch dem bauaufsichtlich genehmigten Nutzungskonzept.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden auf Basis der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten als monatliche marktübliche Nettokaltmieten für die Betriebswohnung 12,00 €/m², Büro 15,00 €/m² und Lager 10,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Für die Garage sowie der Carport wird jeweils eine marktübliche Miete von 75,00 € bzw. 50,00 € zugrunde gelegt.

Die größere Garage wird aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit und Größe als Lagerfläche bewertet. Gemäß Bauakte ist die Fläche ebenfalls als Lagerfläche genehmigt. Die Fläche ist sowohl im Mietansatz als auch bei den Bewirtschaftungskosten Bestandteil der Lagerflächen.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 75.124 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die üblicherweise beim Eigentümer verbleibenden Verwaltungskosten werden mit 1.938,74 € bzw. 2,58 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Ansatz von 3,76 €/m² p.a. und ist der Nutzungssituation angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen	14,00 €/m ²
Lager	4,20 €/m ²
Büro	14,00 €/m ²
Garage	106,00 €/STP
Carport	106,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 5.318,70 € bzw. 7,08 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall mit 4,00 % bzw. 3.004,96 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden üblicherweise weitgehend vom Mieter getragen. Erfahrungsgemäß verbleiben im gewerblichen Sektor trotzdem gewisse Belastungen beim Vermieter.

Für das Bewertungsobjekt wird deshalb pauschal ein nicht umlagefähiger Anteil in Höhe von 0,5 % (entspricht rd. 375,62 €) des Jahresrohertrages angenommen und der Bewertung zugrunde gelegt.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebiets im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kostheim.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Immobilien des produzierenden Gewerbes bzw. für Werkstätten abgeleitet. Für diese Objektart beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 4,60 %. Die Standardabweichung beträgt 3,90 Prozentpunkte. Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung sowie der Bodenrichtwertsituation wird in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss Wiesbaden das Bewertungsobjekt der Kategorie produzierendes Gewerbe / Werkstätten zugeordnet.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund des jungen Baujahrs eine Restnutzungsdauer von mehr als 30 Jahren auf. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden überwiegend aus Kaufpreisen von Bestandsobjekten mit Restnutzungsdauern von 15 bis 30 Jahren abgeleitet. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz dient als Grundlage der Ableitung. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig festgelegt.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 15,71 (rd. 2.286 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Immobilien des produzierenden Gewerbes bzw. für Werkstätten belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 14,3 (2.959 €/m² Wohn-/Nutzfläche). Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2024.

5.3.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **75.124,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	359 €/WE	=	359,00 €
Lager			3,00 % v. Rohertrag	=	817,96 €
Büro			3,00 % v. Rohertrag	=	620,78 €
Garage	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
Carport	2 STP	x	47 €/STP	=	94,00 €
					<u>1.938,74 €</u>

Instandhaltungskosten

Wohnen	14,00 €/m²	x	174,07 m²	=	2.436,98 €
Lager	4,20 €/m²	x	227,21 m²	=	954,28 €
Büro	14,00 €/m²	x	114,96 m²	=	1.609,44 €
Garage	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
Carport	106,00 €/STP	x	2 STP	=	212,00 €
					<u>5.318,70 €</u>

Mietausfallwagnis

Gewerbe			4,00 % v. Rohertrag	=	3.004,96 €
					<u>3.004,96 €</u>

Betriebskosten

Vorsorglicher Ansatz			0,50 % v. Rohertrag	=	375,62 €
					<u>375,62 €</u>

Bewirtschaftungskosten gesamt: (14,16 % v. JRoE) **-10.638,02 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **64.485,98 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

3,75 % von 165.000,00 € = -6.187,50 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **58.298,48 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 33 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 3,75 %
Barwertfaktor: 18,75

Ertragswert der baulichen Anlagen

58.298,48 € x 18,75 = 1.093.096,50 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 1.093.096,50 €

Bodenwert des Volleigentums 165.000,00 €

1.258.096,50 €

Rundungsbetrag (0,15 %) 1.903,50 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerten) **1.260.000,00 €**

Sonderwerten **-77.500,00 €**

Rundungsbetrag (-0,21 %) -2.500,00 €

Ertragswert **1.180.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerten) 16,77 -fach

Ertragswert/Mietfläche (ohne Sonderwerten) 2.441 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerten) 15,71 -fach

Ertragswert/Mietfläche (mit Sonderwerten) 2.286 €/m²

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für mehrgeschossige Betriebs-/Werkstätten ohne Hallenteil gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 910 bis 1.340 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 19 %.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 15 gewählt:

Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart:

Betriebs-/Werkstätten

Typ: 15.2

mehrgeschossig ohne Hallenanteil

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			23,00%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00			11,00%
Dach	1,00			15,00%
Fenster und Außentüren		1,00		11,00%
Innenwände und -türen	1,00			11,00%
Fußböden		1,00		5,00%
Sanitäreinrichtungen		1,00		9,00%
Heizung	1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung	1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	910	1.090	1.340	100,00%

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	209	0	0	209 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	100	0	0	100 €/m²
Dach	137	0	0	137 €/m²
Fenster und Außentüren	0	120	0	120 €/m²
Innenwände und -türen	100	0	0	100 €/m²
Fußböden	0	55	0	55 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	98	0	98 €/m²
Heizung	82	0	0	82 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	55	0	0	55 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF				956 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude und Lagergebäude gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für Immobilien des produzierenden Gewerbes bzw. für Werkstätten mit 956 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

$$\begin{array}{l} - \text{Baupreisindex 2021=100, Q4 2025, gewerbliche Betriebsgebäude:} \quad 136,1 \\ - \text{Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, gewerbliche Betriebsgebäude:} \quad 70,0 \\ 136,1 \quad / \quad 70,0 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 194,4 \end{array}$$

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 4. Quartal 2025 beträgt somit 194,4 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
Gebäude	824 m ²	956 €/m ²	194,4	19,00%	1.531.374,34 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					1.531.374,34 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 1.531.374,34 € ermittelt. Dies entspricht bei der Gewerbeimmobilie bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 824 m²) rd. 1.859 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Betriebs- bzw. Werkstätten und Produktionsgebäude ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben.

Baujahr ca.:	2019
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	40 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	33 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein Gebäudealter von:	7 Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen	1.531.374,34 €
zzgl. Hauseingangsüberdachungen	2.000,00 €
zzgl. einfacher Abstellraum / Geräteraum	2.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile	1.535.374,34 €

Neuherstellungskosten	rd.	1.535.000,00 €
-----------------------	-----	-----------------------

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 18,00 %.

Neuherstellungskosten		1.535.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	18,00 %	-276.300,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten		1.258.700,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen		1.258.700,00 €
Rundungsbetrag		300,00 €

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	1.259.000,00 €
---------------------------------------	-----	-----------------------

5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	62.950,00 €
Rundungsbetrag		50,00 €

Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	63.000,00 €
--	-----	--------------------

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen	1.259.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	63.000,00 €
	1.322.000,00 €
Rundungsbetrag	0,00 €

Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	1.322.000,00 €
--	-----	-----------------------

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		165.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		1.322.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd.	1.487.000,00 €

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 keine Sachwertfaktoren für Betriebs- bzw. Werkstätten und Produktionsgebäude abgeleitet.

Der Sachwert wird deshalb nur zu informatorischen Zwecken ermittelt. Auf die Verwendung von Marktanpassungsfaktoren kann dadurch verzichtet werden.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		1.487.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00		0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-77.500,00 €
Sachwert des Grundstücks		1.409.500,00 €
Rundungsbetrag	(0,03 %)	500 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	rd.	1.410.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Sachwert des Grundstücks	rd.	1.410.000,00 €
Sachwert/Mietfläche (ohne Sonderwerten)		2.880 €/m ²
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerten)		2.731 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

- Sonderwert wegen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

Treppengeländer Betriebswohnung ca.	-2.000,00 €
neue Brüstungen für zwei Balkone ca.	-5.000,00 €
Ausbesserungen u.a. Fassade, WC ca.	-7.500,00 €
	-14.500,00 €

Sonderwert Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand rd.	-14.500,00 €
--	---------------------------

- Sonderwert wegen rechtlicher und tatsächlicher Nutzungssituation

Die tatsächliche Nutzung des Gebäudes weicht am Wertermittlungsstichtag teilweise von der genehmigten Nutzung ab. Die im Obergeschoss genehmigten Büroflächen werden zu Wohnzwecken genutzt. Nach Angaben des Eigentümers bestehen im Dachgeschoss vier Wohnungen, für die keine baurechtliche Genehmigung vorliegt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten zudem die Dachgeschossflächen nur teilweise eingesehen werden. Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem Eigentümerwechsel zunächst Entmietungsmaßnahmen erforderlich werden oder bauordnungsrechtliche Maßnahmen erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird die eingeschränkte Marktgängigkeit pauschal als wertmindernder Sonderwert berücksichtigt.

vorläufiger Ertragswert ohne Sonderwert	1.260.000,00 €
Sonderwert rd. 5 % vom vorläufigen Ertragswert	-63.000,00 €

Sonderwert rd. 5 % vom vorläufigen Ertragswert rd.	-63.000,00 €
---	---------------------------

Sonderwerte gesamt rd.	-77.500,00 €
-------------------------------	---------------------------------

7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Gewerbeimmobilien zur Renditeerzielung käuflich erworben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall deshalb ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden veröffentlicht für die vorliegende Objektart keine Sachwertfaktoren. Eine marktgerechte Anpassung des vorläufigen Sachwerts an das örtliche Marktgeschehen ist dadurch nicht möglich. Der ermittelte Sachwert besitzt aus diesem Grund nur eine eingeschränkte Aussagekraft für die Verkehrswertermittlung.

Ertragswert	1.180.000,00 €
Sachwert	1.410.000,00 €

Verkehrswert per 06. Januar 2026

1.180.000,00 €

Verkehrswert in Worten: eine Million einhundertachtzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,96 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	16,77 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	2.441 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	2.441 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 85
Sachwert/Mietfläche	2.880 €/m ²
Bodenwertanteil	13,10 %

Verkehrswert mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,37 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	15,71 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	2.286 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	2.286 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 84
Sachwert/Mietfläche	2.731 €/m ²
Bodenwertanteil	13,98 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- Baujahr ca. 2019 - Flexible Flächenstruktur mit Lager- bzw. Büroflächen und Betriebswohnung - ideal für inhabergeführte Gewerbebetriebe - Wohnen und Arbeiten vereint - Gewerbegebiet - keine Nutzungskonflikte mit Wohngebieten - Lage in der Landeshauptstadt Wiesbaden innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets	- rechtliche Nutzungssituation - tatsächliche Nutzung weicht von genehmigter Nutzung ab - Büroflächen werden zu Wohnzwecken genutzt - Dachgeschoss vier Wohnungen ohne Genehmigung - Risiko von Nutzungsuntersagung, Rückbau sowie Nutzungsänderungsverfahren - Mietverträge liegen der Bewertung nicht vor - tatsächliche Miethöhen und Mietkonditionen unbekannt - Dachgeschoss beim Ortstermin nicht vollständig einsehbar - Ausbaurzustand im Dachgeschoss unbekannt - eingeschränkte Marktgängigkeit - Zielgruppe Eigennutzer und kleinere Gewerbebetriebe - Flächenstruktur mit Mischung aus Wohn-, Büro- und Lagerflächen nicht für jeden Nutzer passend - Nutzung durch einen einheitlichen Gewerbebetrieb
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
- ausgeprägte Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Rhein-Main-Gebiet - Eigennutzerpotential in Kombination mit Wohnen und Arbeiten für kleinere Gewerbebetriebe	- Nutzungsuntersagungen - Rückbauverpflichtung - Anpassung an Baugenehmigung - Entmietungsrisiko - Räumungsrisiko

Zinssatz Overrent	3,75 %
Zinssatz Underrent	3,75 %
Tage pro Jahr	365

Ertragskalkulation

Id. Nr.	Nutzflächen	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermietungsstand			Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Abhängigkeit an die Angaben der Auftraggeberin				Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
									€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)		bereinigt um das Mietausfallwagnis von 2,0 % von 4,0 %					
1	Betriebswohnung		Wohnen	EG/OG	174,07	V		0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	144,00	25.066,08							
2	Lager		Lager	EG	92,65	V		0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	11.118,00							
3	Büro		Büro	1. OG	114,96	V		0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	180,00	20.692,80							
4	Abstellraum		Lager	1. OG	3,81	V		0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	457,20							
5	Lager		Lager	DG	130,75	V		0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	15.690,00							
6	Garage		Garage	EG	1	V		0,00	0,00	0,00	0,00	75,00	900,00	900,00							
7	Carport		Carport	EG	2	V		0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	600,00	1.200,00							

Gesamt	vermietet	516,24	100,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	73.024,08
	inklusive Leerstand	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Gesamt	516,24	100,0 %	Gesamtsolllertrag p.a.	0,00	Gesamtsolllertrag p.a.	73.024,08

Stellplätze (gesamt)	vermietet	3	100,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	2.100,00
	inklusive Leerstand	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Gesamt	3	100,0 %	Gesamtsolllertrag p.a.	0,00	Gesamtsolllertrag p.a.	2.100,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsolllertrag p.a.				0,00	Gesamtsolllertrag p.a.	75.124,08
--------	--------	------------------------	--	--	--	------	------------------------	-----------

Barwert der Mehrmieteinnahmen: Barwert der Mindermieteinnahmen: Barwert aus Leerstand: Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differenzerträge:	

Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) und der Mietflächen erfolgte auf Grundlage der in der Bauakte der Landeshauptstadt Wiesbaden enthaltenen genehmigten Planunterlagen. Für die Flächenermittlung wurde die Genehmigungsplanung des Architekten Joachim Bossert vom 08.06.2015 (Grundrisse Erd- und Obergeschoss) sowie die Genehmigungsplanung vom 09.11.2017 im Rahmen des Nachtrags zur Änderung der Dachausführung (Grundriss Dachgeschoss) zugrunde gelegt. Ergänzend lag eine Flächenberechnung der Bruttogrundfläche sowie der Gewerbe- und Wohnfläche desselben Architekten ohne Datumsangabe vor. Die Flächen wurden den genehmigten Grundrissen entnommen. Eine vollständige Neuvermessung des Gesamtobjekts wurde nicht durchgeführt. Die Flächenansätze basieren auf den genehmigten Bauzeichnungen. Die BGF wurde anhand der Außenmaße über das Geoportal Hessen überschlägig geprüft. Anhaltspunkte für wesentliche Abweichungen ergaben sich nicht. Die Terrassenfläche im Erdgeschoss der Betriebswohnung wurde überschlägig anhand der Planunterlagen ermittelt und gemäß Wohnflächenverordnung anteilig in die Wohnfläche einbezogen.

Bewertungsgegenstand ist ausschließlich der baurechtlich genehmigte Zustand. Die von der Baugenehmigung abweichende Nutzungen und Raumaufteilungen wurden nicht angesetzt. Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin größtenteils in Augenschein genommen. Die Dachgeschossflächen waren nur eingeschränkt einsehbar. Die Flächenansätze für das Dachgeschoss basieren vollständig auf den genehmigten Planunterlagen gemäß Nachtragsgenehmigung vom 09.11.2017.

Im Dachgeschoss des östlichen Gebäudeteils bestehen Hinweise auf bauliche Abweichungen gegenüber der genehmigten Schnittdarstellung. Eine abschließende Klärung war bei der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Dachflächen waren nicht einsehbar.

Nutzungsart	Etage	BGF	Nutzungsfläche NUF	Verhältnis NUF/BGF
Gewerbe	Erdgeschoss	160,00 m²	92,65 m²	57,91%
	1. Obergeschoss	160,00 m²	118,77 m²	74,23%
	Dachgeschoss	160,00 m²	130,75 m²	81,72%
Gesamt		480,00 m²	342,17 m²	71,29%

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche WF	Verhältnis WF/BGF
Wohnen	Erdgeschoss	124,60 m²	82,53 m²	66,24%
	1. Obergeschoss	124,60 m²	91,54 m²	73,47%
	Dachgeschoss	94,50 m²	0,00 m²	0,00%
Gesamt		343,70 m²	174,07 m²	50,65%

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bruttogrundfläche und die hieraus abgeleiteten Mietflächen des Gesamtobjekts. Grundlage ist der genehmigte Zustand.

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche MF	Verhältnis MF/BGF
Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnung	Erdgeschoss	284,60 m²	175,18 m²	61,55%
	Obergeschoss	284,60 m²	210,31 m²	73,90%
	Dachgeschoss	254,50 m²	130,75 m²	51,38%
Gesamt		823,70 m²	516,24 m²	62,67%

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

GRZ	Bebaute Grundfläche	:	Grundstücksfläche		
	284,60 m ²	:	717,00 m ²	=	0,40

GFZ	Geschossfläche oi	:	Grundstücksfläche		
	569,20 m ²	:	717,00 m ²	=	0,79

Die GFZ und GRZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO oder der Bauordnung identisch.

Bebaute Grundfläche	284,60 m²
Grundstücksfläche	717,00 m²

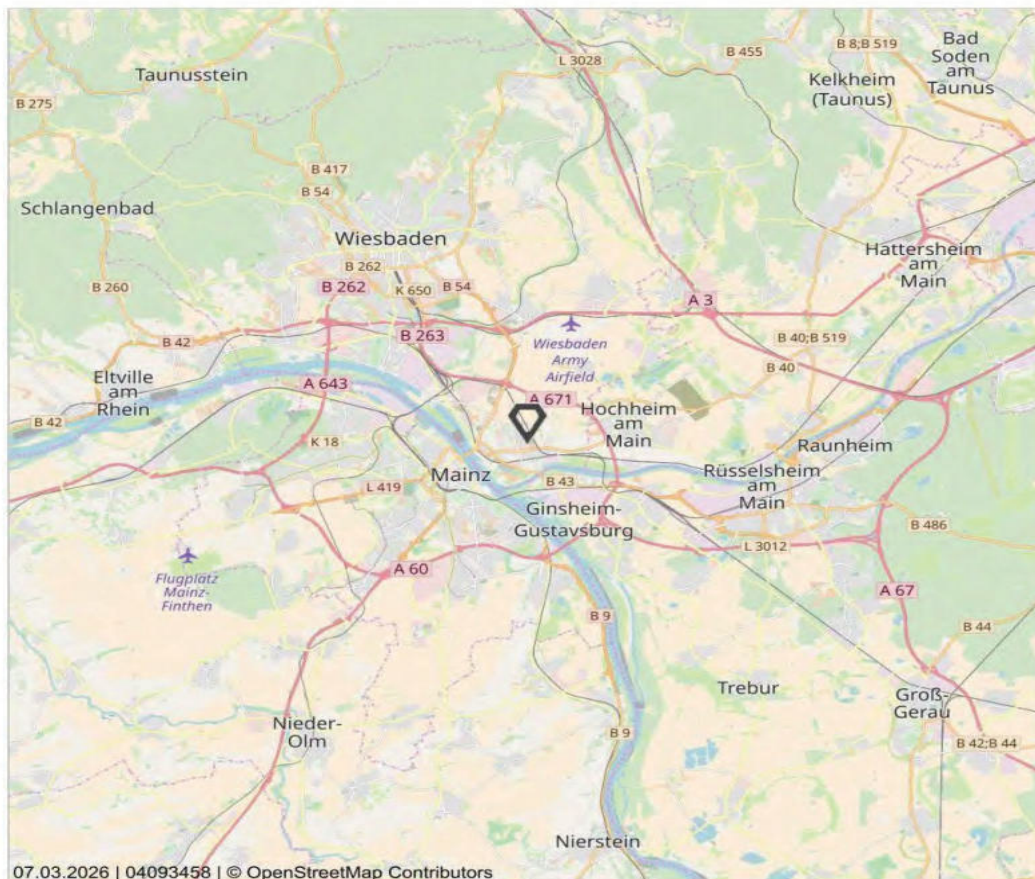
Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

55246 Mainz-Kostheim, Anton-Hehn-Str. 42



Geoport



07.03.2026 | 04093458 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04093458 vom 07.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Stadtplan

Stadtplan on-geo

55246 Mainz-Kostheim, Anton-Hehn-Str. 42



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04093458 vom 07.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

55246 Mainz-Kostheim, Anton-Hehn-Str. 42



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04093458 vom 07.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

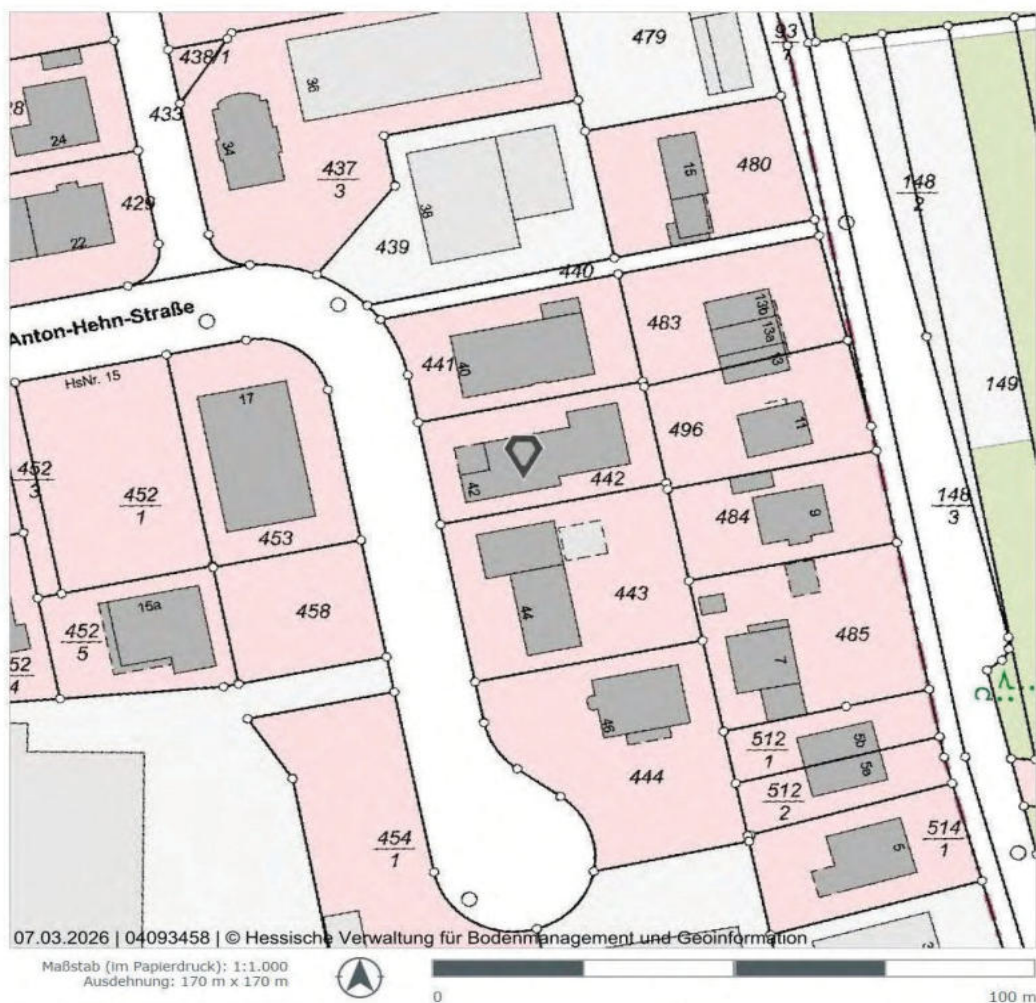
Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

55246 Mainz-Kostheim, Anton-Hehn-Str. 42



Geoport



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), di-de/by-2-0, Daten verändert

[illegible]

Datum	15.6.2015	Unterschrift Architekt	
Datum		Unterschrift Bauwerkschutz	

[illegible]

BS4	BS4-gewissen de CK-Verdrichte
	Copd CK-Festigkeitsindex Copd CK-Verdrichte
	Wachst in Bockig

0.00 m - CK HS EG - 00.00 m - 1.1.1.1.

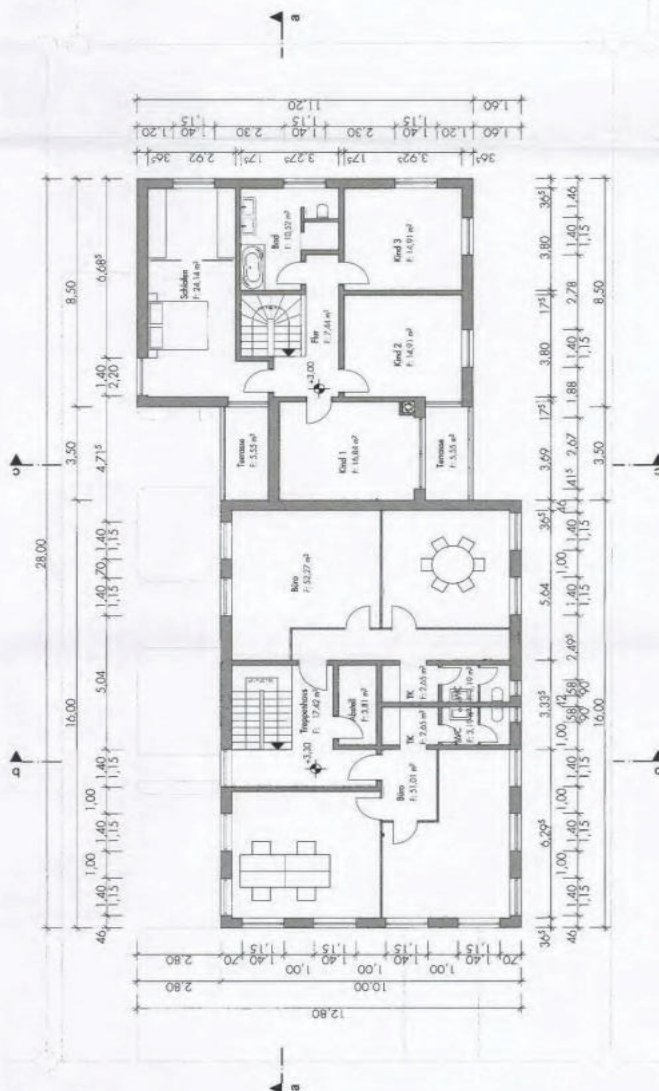
[illegible]

Genehmigungsplanung

Copierstand	Clangjackass	
Mitglied	1.100	
Projektnummer	1.10	
Plannummer	G.02	
Datum	08.06.15	
Bearbeiter	Nelson Gumbertschler als Wohnung	
	Amerik-Haus Nr. 42	
	55246	Nelson-Gumbert

Boulevard	Art Davis
Am Kensington 22	
55132	Mohamed

AXIAL ARCHITEKTEN
Joachim Bauerl
Schmittstraße 3
85195 Würzburg
T 0931 900 68 50
F 0931 900 68 59



Grundriss OG M 1:100

Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.