

Wertermittlung und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten

Haupthaus und Einliegerwohnung nach Genehmigung und Teilung

Mainz-Bretzenheim, ruhige Wohnlage · Stand: April 2026

Ausgangslage

Die Immobilie besteht aus einem Haupthaus sowie einem Untergeschossbereich, der nach Genehmigung zu einer eigenständigen Wohneinheit entwickelt werden kann.

Die Bauvoranfrage wird bis zum 31.07.2026 beantwortet (schriftliche Zusage). Die finale Genehmigung wird innerhalb von 5–6 Monaten erwartet.

Ziel: Getrennte Bewertung beider Einheiten und wirtschaftliche Betrachtung der Nutzungsszenarien.

Teil A – Wertermittlung Haupthaus

- Wohnfläche: ca. 162 m²
- Baujahr: 1974, massiv, Privatbau mit hochwertigen Materialien
- Fenster: Mahagoni, sehr guter Erhaltungszustand
- Dach: erneuert (Folie)
- Dachgarten: ca. 187 m², Hauptnutzungsrecht Haupthaus
- Garage: anteilige Nutzung
- Grundstück gesamt: ca. 510 m², Anteil Haupthaus: 65 %
- Außenflächen: teils gemeinschaftlich, teils zugeordnet

Bodenwert Haupthaus

Bodenrichtwert Mainz-Bretzenheim: 1.100 – 1.200 €/m²

510 m² × 65 % = 331,5 m²

- Untere Spanne: 364.650 €
- Obere Spanne: 397.800 €

Gebäudewert Haupthaus

162 m² × 4.500 €/m² = 729.000 €

Altersabschlag 25 % → 546.750 €

Wertbeeinflussende Faktoren

- Dachsanierung: +30.000 €
- Dachgarten: +80.000 – 120.000 €
- Garage: +15.000 €
- Lage: +50.000 – 70.000 €

Position	Untere Schätzung	Obere Schätzung
Bodenwert	364.650 €	397.800 €
Gebäudewert	546.750 €	546.750 €
Dachsanierung	30.000 €	30.000 €
Dachgarten	80.000 €	120.000 €
Garage	15.000 €	15.000 €
Lage	50.000 €	70.000 €

Summe: 1.086.400 € – 1.179.550 €

Teil B – Wertermittlung Einliegerwohnung

- Wohnfläche: ca. 130 m²
- Gleiche Bausubstanz wie Haupthaus

- Separater Zugang, Stellplatz vorhanden
- Nutzung nach Genehmigung eigenständig, WEG-Teilung möglich

Gebäudewert Einliegerwohnung

130 m² × 4.500 € = 585.000 €

Altersabschlag 25 % → 438.750 €

Zuschläge

- Dachgarten (20 %): +20.000 – 30.000 €
- Gartenanteil: +10.000 – 20.000 €
- Separater Zugang: +10.000 – 20.000 €
- Stellplatz: +10.000 €

Summe: 488.750 € – 518.750 €

Mietwert

2.000 – 2.150 €/Monat · 24.000 – 25.800 €/Jahr

Notwendige Bauinvestitionen

- 4 Fenster (Belichtung + Rettungsweg)
- Zwischenwand (Trockenbau)
- Brandschutztür
- Lichtschächte (2 Stück)

Gesamtkosten: ca. 15.000 €

(Notar- und Grundbuchkosten für die spätere WEG-Teilung sind nicht enthalten; Architektenkosten bereits getragen.)

Teil C – Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial

Gesamt: 1.575.000 – 1.699.000 €

Netto: 1.560.000 – 1.684.000 €

Kaufpreis: 1.190.000 €

Potenzial: 370.000 – 494.000 € (31–42 %)

Ergänzung zur Genehmigungssituation

- Der Verkäufer hat sich aktuell bewusst entschieden, die Immobilie in der jetzigen Phase als Gesamtobjekt anzubieten.
- Die Bauvoranfrage wird bis zum 31.07.2026 beantwortet (schriftlich zugesagt).
- Die finale Genehmigung wird innerhalb von 5–6 Monaten erwartet.
- Nach Vorliegen der Genehmigung ist eine getrennte Vermarktung der Einheiten vorgesehen.

Die aktuelle Phase ermöglicht den Erwerb des Entwicklungspotenzials vor Eintritt der Wertsteigerung – bei kalkulierbarem Zeitrisko (max. 6 Monate) und überschaubaren Baukosten (15.000 €).

Kurzfassung

- Haupthaus: 1.086.000 – 1.180.000 €
- Einliegerwohnung: 489.000 – 519.000 €
- Gesamtwert: 1.575.000 – 1.699.000 €
- Baukosten: 15.000 €
- Netto: 1.560.000 – 1.684.000 €
- Kaufpreis: 1.190.000 €
- Potenzial: 370.000 – 494.000 €
- Zeit bis Genehmigung: max. 6 Monate

Hinweis

Alle Werte sind marktorientierte Schätzungen. Die tatsächlichen Verkaufspreise können je nach Marktlage abweichen.

Die Methodik ist konsistent: Neubauwert 4.500 €/m², Altersabschlag 25 %, Zuschläge separat ausgewiesen.

Finanzierungsbeispiele & wirtschaftliches Potenzial

Südring, Mainz-Bretzenheim – Bungalow

Dieses Beispiel dient als Orientierung und ersetzt keine individuelle Finanzierungsberatung.

Basisdaten

Kaufpreis: 1.190.000 €

Grunderwerbsteuer (5%): 59.500 €

Notar & Grundbuch (ca. 1%): 11.900 €

Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten: 1.261.400 €

Investition UG-Ausbau: 15.000 €

Gesamtinvestition: 1.276.400 €

Mieteinnahmen: ca. 2.000 € / Monat

	20% EK	30% EK	40% EK
Eigenkapital	238.000 €	357.000 €	476.000 €
Finanzierungsbedarf	1.038.000 €	919.000 €	800.000 €
Zinssatz	3,8%	3,5%	3,2%
Tilgung	2,0%	2,0%	2,0%
Rate mtl.	5.020 €	4.200 €	3.470 €
Miete	-2.000 €	-2.000 €	-2.000 €
Effektiv	3.020 €	2.200 €	1.470 €

Selbstcheck

20% EK: Netto ca. 14.000 – 14.500 €

30% EK: Netto ca. 11.500 – 12.000 €

40% EK: Netto ca. 9.500 – 10.000 €

Hinweis: Miete wird oft nur zu 70–80% angerechnet.

Warum Banken positiv bewerten

- Kaufpreis unter Marktwert
- Zwei Einheiten möglich
- Mieteinnahmen kurzfristig realisierbar
- Geringe Investkosten (ca. 15.000 €)

Wert & Potenzial

Gesamtwert: ca. 1.570.000 – 1.690.000 €

Potenzial: +370.000 € bis +490.000 €

Fazit

Effektive Belastung: ca. 1.470 € – 3.020 € monatlich (nach Miete).

