

Grundstücksmarktbericht Mainz 2011

(Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2011

(Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

Redaktionelle Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Anton Fecher

Anschrift: Stadt Mainz
60 - Bauamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820
55028 Mainz

Telefon: 06131 / 12-4334
Telefax: 06131 / 12-2298
e-mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelbild: Neubaugebiet „Nördl. der Großbergsiedlung“ in Weisenau (Eigentum Bauamt der Landeshauptstadt Mainz)

Nachdruck und Vervielfältigung sowie Speicherung auf Datenträgern des Textteils sind nur mit Quellenangaben gestattet. Das Luftbild des Titelblattes unterliegt dem Urheberschutz und darf nur mit Genehmigung der Luftbildagentur vervielfältigt werden.

Vorwort

Mit dem Bundesbaugesetz wurde 1960 erstmals ein einheitliches Städtebaurecht inklusive der Vorgaben für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien geschaffen. Nach dessen Vorgaben waren in den Städten und Landkreisen Gutachterausschüsse einzurichten. Am 07. Dezember 1961 fand beim damaligen Tiefbauamt die konstituierende Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz statt, weshalb der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle in diesem Jahr, so wie zahlreiche andere Gutachterausschüsse, ihr 50-jähriges Jubiläum feiern.

Im Laufe der 50 Jahre war die Geschäftsstelle bei verschiedenen Ämtern angegliedert, die Aufgaben und Anforderungen wuchsen stetig. Unabhängig von der organisatorischen Zuordnung analysierten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Grundstücksmarkt und sorgten damit für die vom Gesetzgeber geforderte Transparenz auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Mainz.

Private und Sachverständige greifen auf die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Bodenpreisindexreihen und anonymisierte Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung zurück. Gutachterausschuss und die kommunale Bewertungsstelle sind zugleich für die Verwaltung von großer Bedeutung, denn die von ihnen erarbeiteten Gutachten, Analysen und Berichte dienen der Verwaltung in unterschiedlichster Weise.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht zeigt das Marktgeschehen und die Entwicklung auf dem Mainzer Grundstücks- und Immobilienmarkt des Jahres 2010. Dazu wurden mehr als 2.500 von den Notaren übersandte Kaufverträge erfasst und ausgewertet. Der Schwerpunkt der Auswertung lag auf der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen. Diese Ergebnisse sind für die Wertermittlung sehr wichtig und stoßen insbesondere bei Grundstückssachverständigen auf großes Interesse. Die Analyse von Teilmärkten wie z.B. Reihenhäuser oder Erbbaurechte zeigen die große Bandbreite von Untersuchungen der Geschäftsstelle auf.

Dem Leiter und den Beschäftigten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sei an dieser Stelle für ihre qualifizierte Arbeit gedankt, ebenso den Kolleginnen und Kollegen der Ämter, die mit ihren Beiträgen zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beitragen.

Christopher Sitte

Wirtschaftsdezernent

Richard Busch

*Vorsitzender des
Gutachterausschusses*

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	9
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	21
Mitglieder des Gutachterausschusses	21
Aufgaben des Gutachterausschusses	22
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	23
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	23
Leistungsstatistik	24
Der Gutachterausschuss im Internet	26
Grundstücksmarkt in Mainz.....	27
Grundstücksmarkt 2010 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Grundstücksmarkt vor 2000 in Mainz	28
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2010 nach Preissegmenten ..	29
Bodenrichtwerte per 01.01.2010 in Mainz.....	30
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	31
Wertrelevante Daten.....	32
Bodenpreise für Bauland	33
Bodenpreise für Gartenland.....	34
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze	34
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	34
Erbbaurecht	35
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	42
Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	49
Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser	56
Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G).....	58
Übersicht Liegenschaftszinsen	63
Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum	64
Kfz-Abstellplätze	67
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	68
Ertragsfaktoren	76
Übersicht Ertragsfaktoren	82
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen	83
Wohnungsmieten in Mainz	84
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	88

Mainz im statistischen Überblick

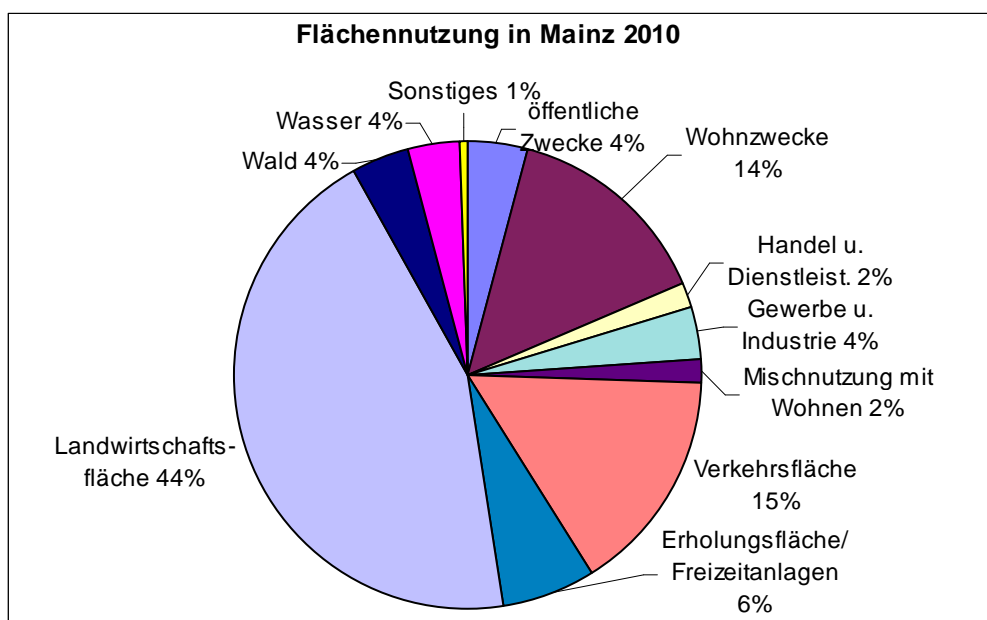
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000-jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluss von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der Metropolregion Rhein-Main an der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Region teil. Gleichzeitig ist Mainz als Oberzentrum mit allen dazugehörigen Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen der Motor der linksrheinischen Region Rheinhessen-Nahe. Der Medienstandort Mainz (ZDF, SWR, 3SAT) ist in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme enthalten ausgewählte Strukturdaten über die Stadt Mainz in der jeweils aktuellsten Fassung.

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2010 nehmen die Siedlungsflächen mit 49 % (4.815 ha) in etwa genauso viel Anteil an der Gesamtfläche ein wie die Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbauland, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 688 ha (14,2%). Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 2000 48 %, während die Freiflächen noch 50 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2005 haben die Freifläche um 67,3 ha und die sonstigen Flächen um 5 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche um 72,5 ha zugenommen hat.



Datenquelle: Katasteramt Alzey

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt und Hartenberg) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der insgesamt 1.294 ha Siedlungsfläche. Es verbleiben 12,6 % Freifläche und 0,3 % sonstige Fläche. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Mombach (72 %), Weisenau (68,2 %), Gonsenheim (61,7 %) und Bretzenheim (54,2 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenan-

teile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82,9 %), Drais (75,6 %), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (zwischen 60,6 % und 63,2 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der Freiflächen seit 2005 sind in Bretzenheim (+32,9 ha) und Finthen (+10,9 ha) zu verzeichnen.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2000, 2005 und 2010

	31.12.2000		31.12.2005		31.12.2010	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.741	28%	2.749	28%	2.704	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	457	5%	453	5%	402	4%
GuF Wohnzwecke	1.248	13%	1.280	13%	1.334	14%
GuF Handel u. Dienstleist.	132	1%	145	1%	164	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	353	4%	350	4%	345	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	151	2%	153	2%	149	2%
Verkehrsfläche	1.377	14%	1.411	14%	1.452	15%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	434	4%	517	5%	592	6%
Friedhofsflächen	76	1%	76	1%	75	1%
Betriebsflächen	20	0%	18	0%	21	0%
Siedlungsfläche	4.647	48%	4.772	49%	4.844	50%
Landwirtschaftsfläche	4.298	44%	4.229	43%	4.110	42%
- Ackerland	3.007	31%	2.942	30%	2.788	29%
- Grünland	64	1%	71	1%	149	2%
- Gartenland u. Obstbauland	996	10%	978	10%	904	9%
- Weingarten	199	2%	197	2%	213	2%
Wald	291	3%	303	3%	354	4%
Wasser	336	3%	338	3%	339	3%
Freiflächen	4.923	50%	4.869	50%	4.801	49%
Abbauland	84	1%	84	1%	74	1%
Sonstiges	123	1%	51	1%	55	1%
Sonstige Flächen gesamt	207	2%	134	1%	129	1%
Fläche gesamt	9.777	100%	9.774	100%	9.774	100%

Datenquelle: 1997 Katasteramt Mainz, ab 2001 Katasteramt Alzey; rundungsbedingte Differenzen möglich

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2010

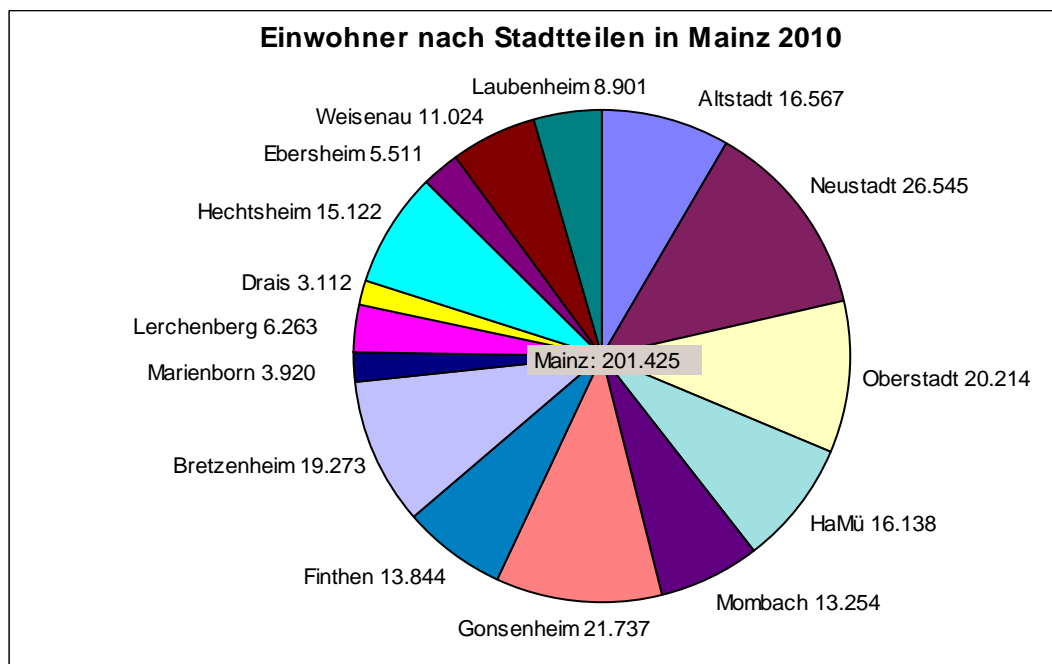
	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamt- 2010 in ha
	2010		+/- ha	2010		+/- ha	2010		+/- ha	
	ha	Anteil	seit 2005	ha	Anteil	seit 2005	ha	Anteil	seit 2005	
Mainz	1.127	87,1%	3,2	163	12,6%	-0,9	4	0,3%	0,9	1.294
Weisenau	273	68,2%	2,9	100	24,9%	-0,5	28	6,9%	-2,3	400
Laubenheim	273	31,0%	6,7	554	63,0%	-2,9	53	6,0%	-3,8	880
Hechtsheim	539	38,8%	5,3	837	60,2%	-18,8	15	1,1%	10,2	1.391
Ebersheim	168	16,7%	1,7	831	82,9%	-1,7	4	0,4%	0,0	1.003
Marienborn	120	41,1%	0,7	171	58,5%	2,5	1	0,4%	-1,3	292
Bretzenheim	762	54,2%	32,9	635	45,2%	-28,5	8	0,6%	-6,2	1.406
Drais	74	24,1%	0,9	233	75,6%	-0,9	1	0,3%	0,0	308
Finthen	400	36,2%	10,9	698	63,2%	-7,9	6	0,6%	-3,0	1.104
Gonsenheim	677	61,7%	8,2	418	38,1%	-8,5	2	0,2%	0,3	1.097
Mombach	431	72,0%	-0,8	161	26,8%	0,8	7	1,2%	0,0	598
Stadt Mainz gesamt	4.844	49,6%	72,5	4.801	49,1%	-67,3	129	1,3%	-5,2	9.774

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

Bevölkerungsstand

In Mainz waren am 31.12.2010 201.425 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 1.673 Einwohnern (31.12.2009: 199.752). Der größte Anstieg der Bevölkerungszahlen ist in den Stadtteilen Altstadt (+239), Gonsenheim (+314) und Bretzenheim (+444) zu verzeichnen, wohingegen in der Neustadt (-13), Finthen (-53) und Drais (-20) die Zahlen leicht rückläufig sind. In den übrigen Stadtteilen liegt der Zuwachs zwischen 14 und 147 Personen.

Der bundesweite Trend der erstmals wieder zunehmenden Geburtenzahlen hat sich in Mainz bisher in einem leicht erhöhten positiven Saldo der Geburten niedergeschlagen. 2010 konnten mehr Zuzüge nach Mainz als Wegzüge aus der Stadt registriert werden. Der Wanderungsgewinn beträgt 1.615 Personen.



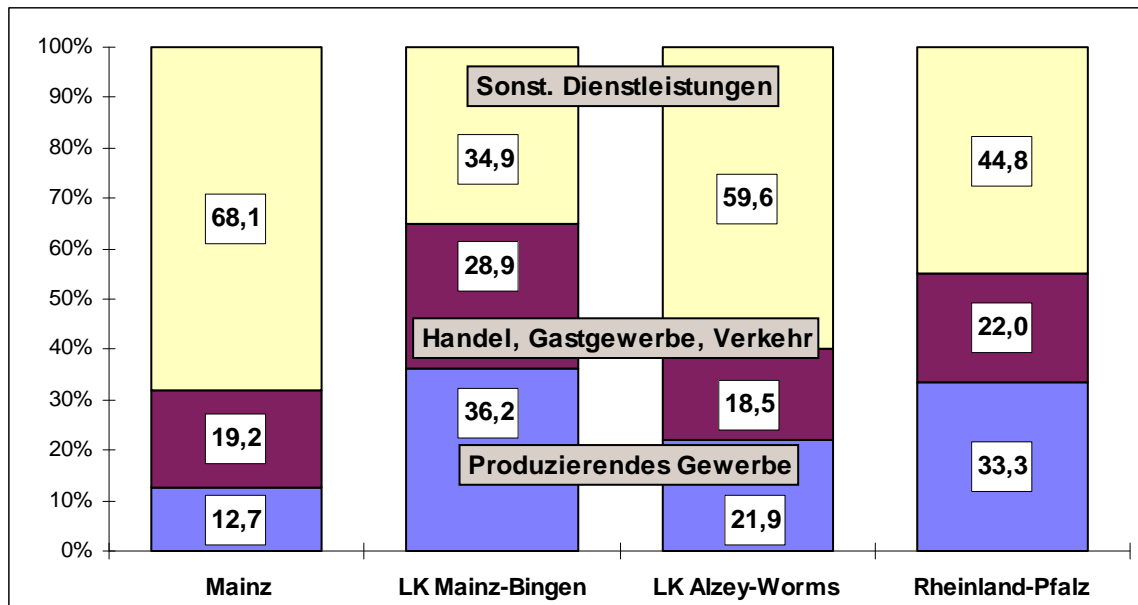
Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 452	+ 849
31.12.2000	198.055	31.583	+ 235	- 480
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2002	202.441	33.073	+ 86	+ 1.755
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2004	202.563	32.109	- 73	- 1.157
31.12.2005	197.041	31.507	- 76	- 5.446
31.12.2006	198.501	31.271	+ 84	+ 1.376
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2008	199.183	30.444	+ 73	- 1.023
31.12.2009	199.752	29.846	+ 75	+ 494
31.12.2010	201.425	29.739	+ 58	+ 1.615

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 30.06.2010



Quelle: Statistisches Landesamt 2010, Bad Ems

Beschäftigung

Der sich ankündigende konjunkturelle Aufschwung bescherte Mainz bis zum 30.06.2010 ein Beschäftigungsplus in Höhe von 1.818 Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt; dies entspricht einem Wachstum von 1,8% (2008/2009: +0,5%).

Im Bereich Land- und Forstwirtschaft ist die Anzahl der Beschäftigten sehr geringfügig zurückgegangen (-1), insgesamt wurden aber seit 2008 elf neue Stellen geschaffen.

Profitiert haben vor allem die Dienstleistungsbereiche mit 3,2 % Wachstum; hier wurde die Stellenzahl um 1.203 neue Arbeitsplätze erhöht.

Im Produzierenden Gewerbe und im Handel, Gastgewerbe und Verkehr gingen zwar wenige, aber per Saldo wieder Arbeitsplätze verloren (-126 bzw. -156). Im Vorjahr ging die Stellenanzahl im Produzierenden Gewerbe noch um 1.074 Stellen zurück, während im Handel, Gastgewerbe und Verkehr 217 neue Stellen entstanden. Im verarbeitenden Gewerbe sind 194 (-2,7 %) Arbeitsplätze verloren gegangen

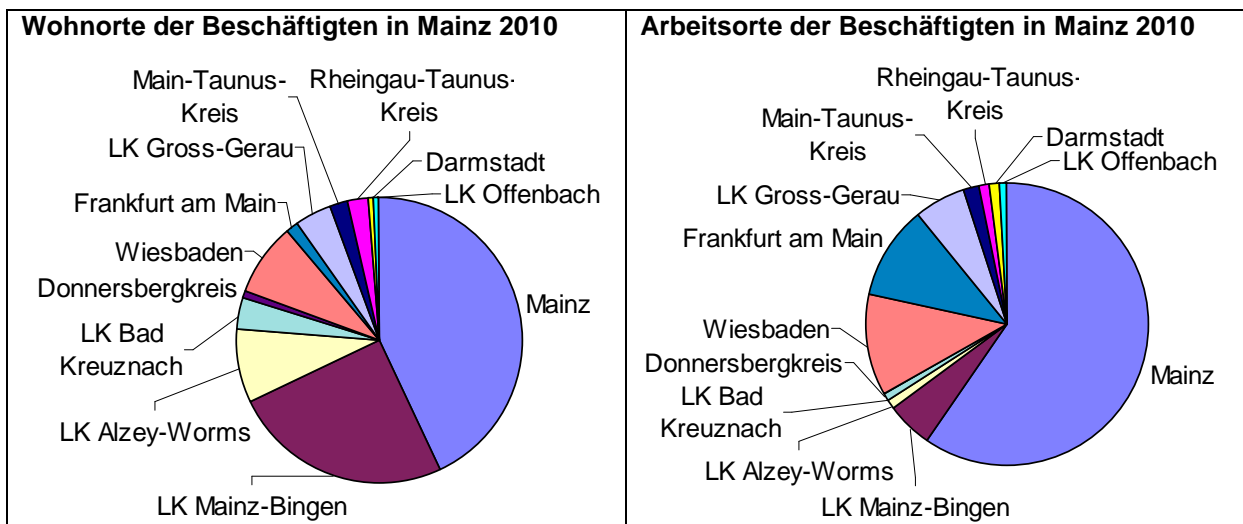
Gegenüber 2009 wurden im Bereich Gesundheitswesen 776 (seit 2008: 1.876) neue Stellen geschaffen, während im Kommunikations- und Informationsbereich 520 Stellen abgebaut wurden.

Im Bereich Zeitarbeit wurde 2008/2009 noch ein Viertel (-882) der Stellen abgebaut, aber schon 2009/2010 wieder 630 neue geschaffen. Im Baugewerbe und im Finanz- und Versicherungswesen konnten 100 bzw. 239 neue Arbeitsplätze registriert werden.

16 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 12,7 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Mainz zu diesem Bereich gehören. Im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und sonstige Dienstleistungen ist das Verhältnis ähnlich. Dagegen übersteigt der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich sonstige Dienstleistungen mit 68 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (62,5 %) deutlich.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschafts- zweigsystematik	30. Juni 2009				30. Juni 2010			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	102	0,1	123	0,2	101	0,1	135	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim	–	15	–	–	–	10	–
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarbeitung.	1.547	1,6	933	1,4	1.576	1,6	933	1,4
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	1.228	1,2	680	1,0	1.170	1,2	657	1,0
C 20 Chem. Industrie	770	0,8	840	1,3	755	0,7	830	1,2
C 22-23 Glasgewerbe, Keramik	3.342	3,4	1.339	2,0	3.295	3,3	1.333	2,0
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	449	0,5	350	0,5	426	0,4	347	0,5
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	560	0,6	604	0,9	501	0,5	575	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	254	0,3	158	0,2	281	0,3	162	0,2
C 28 Maschinenbau	182	0,2	411	0,6	183	0,2	405	0,6
C 29-30 Fahrzeugbau	20	2,4	1.504	2,2	20	0,0	1485	2,2
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	556	0,6	419	0,6	508	0,5	399	0,6
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	17	0,0	719	3,3	16	0,0	711	1,0
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	8.925	9,0	7.957	11,9	8.731	8,6	7.837	11,5
D Energieversorgung	944	0,9	454	0,7	911	0,9	467	0,7
E Wasserversorgung, Entsorgung	Geheim	–	Geheim	–	–	–	411	0,6
F Baugewerbe	2.617	2,6	2.165	3,2	2.717	2,7	2.208	3,2
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.624	11,7	7.422	11,1	11.366	11,2	7.469	11,0
H Verkehr und Lagerei	5.118	5,1	4.620	6,9	5.256	5,2	4.624	6,8
I Gastgewerbe	2.891	2,9	2.425	3,6	2.855	2,8	2.401	3,5
J Information und Kommunikation	10.556	10,6	4.884	7,3	10.952	10,8	4.876	7,2
K Finanz- und Versicherungswesen	6.253	6,3	3.810	5,7	6.492	6,4	3.821	5,6
L Grundst., Wohnungswesen	675	0,7	649	1,0	651	0,6	609	0,9
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistung	5.879	5,9	5.431	8,1	6.099	6,0	5.505	8,1
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	6.216	6,2	4.717	7,0	6.679	6,6	5.055	7,4
N 78 Zeitarbeit	2.519	2,5	1.472	2,2	3.149	3,1	1.755	2,6
O öffentliche Verwaltung	9.359	9,4	4.606	6,9	9.144	9,0	4.735	6,9
P Erziehung, Unterricht	6.754	6,8	4.162	6,2	6.898	6,8	4.385	6,4
Q Gesundheitswesen	13.924	14,0	7.099	10,6	14.700	14,5	9.619	14,1
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	7.132	7,2	3.881	5,8	7.261	7,2	3.955	5,8
Insgesamt	99.541	100%	66.945	100%	101.359	100%	68.145	100%
A Land- und Forstwirtschaft	102	0,1	123	0,2	101	0,1	135	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	12.963	13,0	10.995	16,4	12.837	12,7	10.933	16,0
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.633	19,7	14.467	21,6	19.477	19,2	14.494	21,3
J-U sonstige Dienstleistungen	66.748	67,1	41.357	61,8	68.876	68,0	42.560	62,5
Insgesamt	99.541	100%	66.945	100%	101.359	100%	68.145	100%



Mit dem leichten Anstieg der Gesamtbeschäftigung 2010 (+1.908) ist im Gegensatz zu 2009 sowohl die Zahl der Einpendler nach Mainz (+ 1.331) als auch die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten (+ 577) angestiegen.

Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben, nimmt weiter leicht ab. 2010 betrug er 54,1 %. Umgekehrt waren 36,4% der Beschäftigten in Mainz noch in Mainz wohnhaft. 28,1 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rhein-hessischen Landkreisen Mainz-Bingen (21,1 %) und Alzey-Worms (7,0%). Die Bedeutung der Stadt Mainz als Arbeitgeberin für die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden nahm auch im Jahr 2010 weiter zu; 7,0% der Beschäftigten kamen aus Wiesbaden, 286 mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zwischen 2009 und 2010 um 623 zu. Die Zunahme betraf hessische wie rheinland-pfälzische Zielorte. Traditionell nimmt Wiesbaden vor Frankfurt den ersten Platz als Zielort ein. Dabei verlieren jedoch Wiesbaden und der Landkreis Groß-Gerau Jahr für Jahr an Bedeutung als Arbeitsort für die Mainzer, während die von Frankfurt zunimmt. Auch hier wird der Strukturwandel von der Industriegesellschaft zur Dienstleistungsgesellschaft deutlich.

Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Mainz 2009 und 2010 nach ausgewählten Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)

Wohnorte	2009	2010	+/-	Anteil 2009	Anteil 2010
Beschäftigte Insgesamt ¹	99.451	101.359	1.908	100,0%	100,0%
davon wohnen in ...					
der Stadt Mainz	36.311	36.888	577	36,5%	36,4%
außerhalb von Mainz ²	63.140	64.47	1.331	63,5%	63,6%
darunter wohnen in...					
Landkreis Mainz-Bingen	20.964	21.388	424	21,1%	21,1%
Landkreis Alzey-Worms	7.039	7.103	64	7,1%	7,0%
Landkreis Bad Kreuznach	3.146	3.157	11	3,2%	3,1%
Donnersbergkreis	620	604	-16	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	37.962	38.370	408	38,2%	37,9%
Stadt Wiesbaden	6.777	7.063	286	6,8%	7,0%
Landkreis Gross-Gerau	3.418	3.567	149	3,4%	3,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.250	2.288	38	2,3%	2,3%
Main-Taunus-Kreis	1.452	1.540	88	1,5%	1,5%
Stadt Frankfurt am Main	1.209	1.323	114	1,2%	1,3%
Landkreis Offenbach	490	530	40	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	395	390	-5	0,4%	0,4%
Land Hessen	18.737	19.519	782	18,8%	19,3%

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2009 und 2010 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)

Arbeitsorte	2009	2010	+/-	Anteil 2009	Anteil 2010
	66.945	68.145	1.200	100%	100%
davon arbeiten in ...					
der Stadt Mainz	36.311	36.888	577	54,2%	54,1%
außerhalb von Mainz ²	30.634	31.257	623	45,8%	45,9%
darunter arbeiten in...			0		
Landkreis Mainz-Bingen	3.273	3.283	10	4,9%	4,9%
Landkreis Alzey-Worms	723	723	0	1,1%	1,1%
Landkreis Bad Kreuznach	449	484	35	0,8%	0,8%
Donnersbergkreis	76	81	5	0,1%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	5.485	5.654	169	8,2%	8,3%
Stadt Wiesbaden	7.170	7.232	62	10,7%	10,7%
Stadt Frankfurt am Main	6.617	6.709	92	9,9%	9,8%
Landkreis Gross-Gerau	3.547	3.538	-9	5,3%	5,2%
Main-Taunus-Kreis	1.265	1.319	54	1,9%	1,9%
Rheingau-Taunus-Kreis	661	646	-15	1,0%	1,0%
Stadt Darmstadt	694	713	19	1,0%	1,0%
Landkreis Offenbach	470	474	4	0,8%	0,7%
Land Hessen	21.751	22.057	306	32,5%	32,4%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsamt Mainz; jeweils am 30.06.

1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte)

2 Einschließlich der sog. Fernpendler, die möglicherweise einen Zweitwohnsitz am Arbeitsort haben, diesen aber nicht angegeben haben, deshalb aber nicht täglich über die Stadtgrenze pendeln.

Beamte

Mainz war im Jahr 2009 Dienort für 8.715 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.964 tätig; im Landesdienst 6.140 und im Gemeindedienst 611. Gegenüber dem Vorjahr wurden 587 Stellen weniger ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

Ausgehend von den Folgen der Wirtschaftskrise wurden zu Beginn des Jahres 2010 und saisonbedingt in den Monaten Juli und August die höchsten Arbeitslosenzahlen verzeichnet. Die Arbeitslosenzahlen bewegten sich dabei zwischen 8.993 und 9.057; zum Jahresende machte sich ein leichter Rückgang der Zahlen bemerkbar.

Im Dezember 2010 waren 8.429 Mainzer arbeitslos gemeldet. Dies waren 184 Personen mehr als im November und 171 mehr als im gleichen Monat des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote, berechnet auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, betrug im Dezember 5,2% und lag damit auf gleichem Niveau wie im Vorjahresmonat.

Im Vergleich zu 2005 gingen die Zahlen der Arbeitslosen im Rechtskreis SGB II um 23% zurück; im gleichen Zeitraum schrumpfte auch die Gruppe, die länger als ein Jahr arbeitslos war, um 31%.

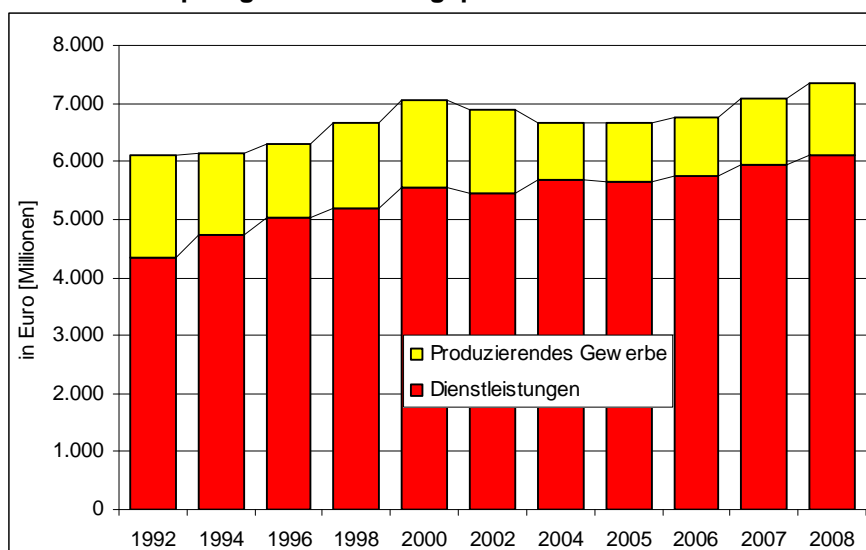
Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems werden die beiden Begriffe Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen verwendet. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält, ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. Dieses Konzept stellt die regionale Wirtschaftsleistung als Betrag aller erbrachten Güter und Dienstleistungen abzüglich der bei der

Produktion verbrauchten Güter und Dienstleistungen (Vorleistungen) unverzerrter dar, als das frühere Konzept. Direkte Gütersteuern wie die Tabak-, Sekt- oder Mineralölsteuer überzeichneten die tatsächliche Wirtschaftsleistung zum Teil stark. Die Bruttowertschöpfung wird brutto (einschließlich Abschreibungen) und unbereinigt (einschließlich der unterstellten Bankdienstleistungen) wiedergegeben. Sie wird nicht originär von der kleinsten regionalen Einheit ausgehend hin zu Landes- oder Bundesergebnissen ermittelt, sondern von einer ausreichend gesicherten Datenbasis meist von Landesebene aus über proportionale Schlüsselgrößen auf Regionaleinheiten aufgeteilt. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller in einem abgegrenzten Wirtschaftsgebiet („Inland“) produzierten Waren und Dienstleistungen. Der Übergang von der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen findet über die Addition des Saldos aus Gütersteuern und Gütersubventionen je Landkreis statt. Als Bezugsgröße zur Normierung der wirtschaftlichen Leistung wird die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region nach dem Arbeitsortkonzept herangezogen. Im Jahr 2007 wurden die Ergebnisse für die letzten Jahre einer erneuten Revision unterzogen, wodurch v. a. in den Städten Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung und die Zahl der Erwerbstätigen auf ein durchgängig niedrigeres Niveau als in den Vorjahren dargestellt absanken.

Demnach betrug das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je Erwerbstätigen im Jahr 2008 57.687€ und lag damit um 11,3 % über dem Wert von 1992. Gegenüber dem Jahr 2004 ist es um 5,2 % - Punkte gestiegen und lag mit 100,7 % leicht über dem Landesdurchschnitt. Das Produzierende Gewerbe trug noch 16,8 %, der Dienstleistungssektor schon 82,9 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes ist seit 1992 um 29,2 % zurückgegangen, aber im Vergleich zum Vorjahr um 11,1 % gestiegen. Der Dienstleistungssektor ist seit 1992 um 40,4 % und zu 2006 nochmals um 5,3 % gewachsen. Das Wachstum wurde v. a. durch den Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister getragen (seit 1996 +44%). Der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" verharrte dabei auf dem Niveau der 1990er Jahre.

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Mill. €



Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Landeshauptstadt Mainz seit 1992

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen							
				je Erwerbstätigen			Erwerbstätige in 1.000
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land	Insgesamt	2000 = 100	Landeswert = 100	
	Mill. Euro		in %	Euro			
1992	6.750	86,0	8,8	51.817	90,4	114,2	130,3
1994	6.848	87,2	8,6	53.279	92,9	110,8	128,5
1996	6.996	89,1	8,4	54.706	95,4	109,4	127,9
1998	7.389	94,1	8,5	56.777	99,0	111,1	130,1
2000	7.852	100,0	8,6	57.334	100,0	111,1	136,9
2002	7.652	97,5	8,2	55.613	97,0	105,9	137,6
2004	7.392	94,1	7,8	54.844	95,7	101,1	134,8
2005	7.412	94,4	7,7	54.558	95,3	100,4	135,9
2006	7.516	95,7	7,5	54.487	95,3	97,6	137,9
2007	7.941	101,7	7,6	56.829	99,2	99,9	139,7
2008	8.226	104,8	7,7	57.687	100,6	100,7	142,6

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR							
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	öffentliche und private Dienstleister
1992	6.121	13	1.752	4.356	k. A.	k. A.	k. A.
1994	6.169	15	1.403	4.751	k. A.	k. A.	k. A.
1996	6.332	17	1.276	5.038	1.012	1.647	2.379
1998	6.685	19	1.468	5.198	1.010	1.751	2.437
2000	7.066	20	1.509	5.530	1.045	1.935	2.558
2002	6.902	20	1.434	5.448	1.086	2.089	2.273
2004	6.681	19	990	5.672	1.055	2.295	2.322
2005	6.705	19	1.009	5.677	1.061	2.316	2.301
2006	6.811	20	980	5.810	1.135	2.294	2.381
2007	7.139	21	1.116	6.002	1.164	2.411	2.427
2008	7.381	23	1.240	6.117	1.170	2.381	2.556

Quellen: Stat. Landesamt 2010, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2008 4.657 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 23.548 €. Dieser Wert lag um 6,3 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (28.516 €), Rhein-Pfalz (25.396 €), Bad Dürkheim (24.560 €) und Alzey-Worms (23.745 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten zunehmend bemerkbar macht. Im Landkreis Mainz-Bingen ist das Primäreinkommen je Einwohner seit 1992 um 17,6 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz.

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2008 18.105 € je Einwohner und lag damit fast im Landesdurchschnitt (18.509 €). Landesweit nahm Mainz den 18. Platz ein.

Die einkommensstärksten Gebiete sind die Landkreise Mainz-Bingen (21.779 €), Rhein-Pfalz (20.166 €), die kreisfreie Stadt Neustadt a.d. Weinstraße (19.702 €) sowie der Landkreis Bad Dürkheim (19.807 €) und die Stadt Speyer (19.216 €).

In den Städten und Kreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen, spielt auch die Attraktivität als Ruhestandswohn-

sitz eine Rolle und umgekehrt. Die relative Stagnation des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2004 auf 2008 (+1,1 %) und der damit verbundene Mittelfeldplatz ist weniger der realen finanziellen Entwicklung als der statistischen Einwohnerzunahme durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer geschuldet, durch die viele Studierende veranlasst wurden, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	2000=100	je Einwohner	2000=100
1992	19.061	88,6	14.889	89,3
1998	19.638	91,2	15.549	93,3
2000	21.524	100,0	16.669	100,0
2003	22.321	103,7	17.780	106,7
2005	22.198	103,1	17.863	107,2
2006	22.283	103,5	17.568	105,4
2007	22.745	105,7	17.692	106,1
2008	23.548	109,4	18.105	108,6

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von der GfK-Geomarketing für das Jahr 2010 mit 21.473 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 13,6 % (Kaufkraftkennziffer 113,6) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und liegt 13,7 % über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (18.887 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft: Städteranking 2010; GfK Geomarketing GmbH

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz sanken im Jahr 2009 von 1.195 € (2008) auf 1.036 € je Einwohner; das entspricht einem Rückgang von 13,6 %. Der dritte Platz (nach Koblenz und Zweibrücken) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise bleibt weiterhin bestehen. Alle kreisfreien Städte sind jedoch weit entfernt von den Steuereinnahmen der großen kreisangehörigen Stadt Ingelheim, die 2009 auf 4.958€ je Einwohner kam.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Realsteuervergleich 2009, S. 17

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. In den Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten waren 2009 7.574 Beschäftigte angestellt, also 1.428 weniger als im Vorjahr; 2001 waren es noch 14.404 Beschäftigte.

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz: Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Betriebe	78	74	69	65	60	66	70	65
Beschäftigte	13.418	11.137	9.772	8.799	8.344	8.850	9.002	7.574
Dar. Arbeiter	5.858	5.169	4.311	3.760	k.A.	---	---	---
Bruttolohnsumme in 1000 €	196.211	165.621	139.328	114.133	im Gehalt	im Gehalt	im Gehalt	im Gehalt
Bruttogehaltssumme in 1000 €	371.408	361.328	292.368	265.894	375.935	408.873	419.024	350.099
Umsatz in 1000 €	-	-	2.255.166	2.163.173	2.300.734	2.584.996	2.842.930	2.400.310

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2010, Bad Ems

Bautätigkeit

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein großer Teil zur Bebauung bereit steht. Ganz aktuell schreitet die Bebauung der "Gonsbach-Terrassen", einem militärischen Konversionsgelände im Stadtteil Gonsenheim voran. Mittelfristig erfolgt die Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem innerstädtischen Wohnquartier.

Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2009 100.205 Wohnungen aus, 585 mehr als im Jahr 2008. Dies entspricht einer Steigerung von 0,6 %. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 200.000 Mainzern zum Jahresende 2008 geschätzt ca. 108.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,85 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2010 wurden 388 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und für 429 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Im Jahr 2009 waren es 568 Baufertigstellungen (-37,1 %) und 397 Baugenehmigungen (+8,1 %). Damit setzt sich das relativ niedrige Bautätigkeitsniveau der Vorjahre fort.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2008, 2009 und 2010

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Wohnungen Insgesamt	248	397	429	564	568	388
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	165	162	162	193	154	134
Wohnfläche in qm	31.837	55.636	50.110	42.823	65.243	51.018

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt 2010, Bad Ems, Landesinformationssystem

Nicht-Wohnungsbau

Gegenüber 2009 ist die fertig gestellte Nutzfläche um rd. 18.500 qm zurückgegangen. 44 % der Fertigstellungen 2010 entfiel dabei auf Büro- und Verwaltungsgebäude; dies entspricht einem Wachstum von 183,6%. Ebenfalls verdreifachte sich die fertig gestellte Nutzfläche für Handel und Lager seit 2009. Von der gesamten fertig gestellten Nutzfläche entfielen 518 qm auf Hotels und Gaststätten.

2010 wurden insgesamt für 39.979 qm Nutzfläche Baugenehmigungen, 15.060 qm weniger als im Vorjahr, erteilt; hauptsächlich für Büro- und Verwaltungsbetriebe.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 2008 bis 2010

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
Insgesamt	52.658	55.039	39.979	27.609	79.463	60.881
<i>Darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	10.039	15.880	9.856	2.687	9.462	26.833
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	1.804	0	3.732	2.262	1.164	0
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	35.052	20.287	8.889	20.938	56.424	24.774
<i>Darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	623	481	1.448	3.697	1.328	867
Handel und Lager	18.543	15.038	1.699	5.577	25.507	16.596
Hotel und Gaststätten	2.824	2.566	1.842	10.678	2.511	518

Quelle: Stat. Landesamt 2010, Bad Ems

Baugewerbe

Im Juni 2010 gab es in Mainz 98 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.165 Beschäftigten. 50 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.231 Mitarbeiter.

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 40.814 Studierenden auch andere hochschulähnlichen Bildungseinrichtungen, wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2010/2011 35.596 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren wieder angestiegen. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 4.211. Mit 1.007 Studierenden weist die Katholische Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie steigende Zahlen auf.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 20. April 2005 geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Landkreis sowie für jede kreisfreie Stadt gebildet. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre. Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus dem Vorsitzenden, einem Vertreter und 17 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Nach § 9 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle in den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms von deren behördlichen Vermessungsstellen nach dem Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen wahrgenommen; in Mainz ist dies die Abteilung Bodenmanagement und Geoinformation im Bauamt der Stadt. Im übrigen Landesgebiet außerhalb der kreisfreien Städte sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern eingerichtet. Die Landkreisgrenzen und damit die Zuständigkeitsbereiche der jeweiligen Gutachterausschüsse unterscheiden sich in einigen Fällen von den Amtsbezirken der Vermessungs- und Katasterämter. Weitere Informationen siehe auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31.12.2010.

Busch, Richard	Vorsitzender	
Hofmann, Alexander	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter		
Bath, Margit	Knoll, Wilfried	Römer, Frank
Dang, Thomas	Kurz, Claus-Jürgen M.	Schilling, Reinhard
Ehrenberg, Birger	Kurz, Franz R. Maria	Strokowsky, Peter
Hofem, Heribert	Lohmer, Burkhard	Waldmann, Horst
Käpernick, Klaus	Nauth, Klaus	Weihgold, Jürgen
Kiefer, Josef	Nikolaus, Peter	

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

- Gutachten zu erstatten, (§ 193 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch)

Das Spektrum der Antragsteller und Antragsanlässe ist vielfältig. Verkehrswertgutachten werden benötigt als Grundlage für Kaufverhandlungen oder als sachverständige Aussage des "Kollegialgremiums Gutachterausschuss" in anderen Fällen. Klassische „andere“ Anwendungsgebiete sind:

- Ausgleichszahlungen bei Vermögensauseinandersetzungen wie Erbfälle und Scheidungen
- Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen
- Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung eines Grundstück im Rahmen der Vorarbeiten zu Ausgleichsbetragsbescheiden in Sanierungsgebieten
- Verkehrswertfestsetzung in Zwangsversteigerungsverfahren zum Schuldnerschutz
- Vermögenswertfeststellungen zur Durchführung des Sozialgesetzbuches oder des Bundesausbildungsförderungsgesetzes.

- die Kaufpreissammlung zu führen (§193 Abs. 5 und §195 Baugesetzbuch)

Von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, erhält der Gutachterausschuss eine Abschrift; ebenso von Zuschlagsbeschlüssen bei Zwangsversteigerungen, Einigungen vor einer Enteignungsbehörde, Enteignungsbeschlüssen, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung in Umlegungsverfahren, Beschlüssen über die Aufstellung eines Umlegungsplanes und Beschlüssen über die vereinfachte Umlegung (früher Grenzregelung). Die Verträge und die weiteren Informationen werden ausgewertet und sind die Grundlage aller weiteren Aufgaben des Gutachterausschusses. Grundlageninformationen und thematisch auch der Kaufpreissammlung zugeordnet sind die Sammlung der Bebauungspläne, Satzungen zu Wasserschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Denkmalschutzfestsetzungen u. ä. planungsrechtlichen Festsetzungen, Mitteilungen Statistischer Ämter u.a.m.

- die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)

Diese Aufgabe ist die bekannteste. Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus ermittelt. In der Geschäftsstelle kann jedermann in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und es werden gebührenpflichtige schriftliche Auskünfte daraus erteilt. Seit 15. November 2005 sind die Bodenrichtwerte auf der Webseite der Stadt Mainz eingestellt.

- die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten (§ 193 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Diese wichtige gesetzliche Aufgabe kann nur mit jährlich wechselnden Schwerpunkten wahrgenommen werden (zur Situation in Mainz siehe Abschnitt „Wertrelevante Daten“).

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Hofmann, Alexander (Geschäftsstellenleitung ab 01.02.2010); Adelseck, Monika; Petry, Bardo; Fecher, Anton; Hüttl, Petra; Schäfer, Reinhold; Klein, Berthold.

Telefon (Geschäftsstelle) 06131-12 3647

Fax: 06131 - 12-2298

e-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Aufgaben der Geschäftsstelle sind mit denen des Gutachterausschusses eng verzahnt. Ihr obliegt nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, sowie die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- u. Endwerte i. S. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch und die abschließenden Arbeiten zu den Beschlüssen,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und weiterer Produkte,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses,
- allgemeine fachliche Bürgerberatung,

sowie weitere Aufgaben, die der Vorsitzende des Gutachterausschusses übertragen hat.

Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
98	117	63	92	74	69	78	214	140	40

Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2010 in Mainz".

Ein enger Personenkreis, bei denen die sachgerechte Verwendung der Informationen und die Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet erscheinen, können Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. In „anonymer Form“ steht sie allen Interessenten zur Verfügung. Nachfolgend die Anzahl der Anträge der letzten Jahre.

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
9	10	7	9	22	41	30	53	93	73	88	84	110	125

Seit dem Jahr 1994 wird die Kaufpreissammlung digital geführt. In den Vorjahren wurden die Daten aus den vorgelegten Urkunden in „Kaufpreiskarteikarten“ eingetragen. Seit einigen Jahren werden diese analogen Nachweise aus den Kaufpreiskarteikarten systematisch in digitale Nachweise überführt. Zum Jahresende 2010 sind insgesamt die Daten von rund **63.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (Seit 15.11.2005 sind die Bodenrichtwerte der Stadt Mainz im Internet eingestellt)	402	315	303	253	261	163	142	119	82	73
Richtwertatlanten*	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	-	85	35	92	27	13	14	3	-	3
Grundstücksmarktbericht	218	214	244	226	214	220	197	221	62	22
Übersicht Gewerbemieten 2003**	-	-	-	200	76	50	29	24	20	-

* Der Bodenrichtwertatlas erschien letztmalig zum Bewertungsstichtag 01.01.2000. Seit dem Bewertungsstichtag 01.01.2002 wird auf Antrag eine Bodenrichtwert-CD produziert.

** Von der Vorgängerauflage „Übersicht Gewerbemieten 1997“ wurden 1997- 2003 649 Broschüren abgesetzt

Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Dieses Arbeitsfeld ist eine Besonderheit der Geschäftsstellen bei kommunalen behördlichen Vermessungsdienststellen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist hier in selbständiger Verantwortung für andere Fachämter tätig und erstellt Wertermittlungen ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses, sogenannte "Stellungnahmen". Organisatorisch werden hier auch weitere Dienstleistungen wie beratende Gespräche mit Bürgern u.a.m. erfasst, bei denen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig ist. Diese besonderen Dienstleistungen der Geschäftsstelle sind von geringem Umfang.

Anzahl der Anträge:

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
138	72	68	50	41	33	42	30	31	24

Der Gutachterausschuss im Internet

„www.mainz.de/gaa“ führt Interessenten zum Internetportal des Gutachterausschusses. Es enthält allgemeine Angaben wie Kontaktadressen und Postanschrift, die Lage der Zitadelle (Dienstgebäude) innerhalb der Stadt, die Erreichbarkeit mit ÖPNV und einen Gebäudeplan des Zitadellenbereichs. Mit dem Link „Serviceseite“ erhält der Nutzer Hinweise zu den Leistungsangeboten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle:

- Bodenrichtwert (Link zur aktuellen Bodenrichtwertkarte)
- Erläuterung zum Erbbaurecht (siehe Grundstücksmarktbericht 2011)
- Gebührenübersicht (Gutachterausschuss)
- Grundstücksmarktberichte (Link zum Download)
- Gewerbliche Mieten Mainz 2003 (Link zum Download)
- Kaufpreissammlung (Auskünfte)
- Liegenschaftszinssätze (siehe Grundstücksmarktbericht)
- Verkehrswertgutachten
- Wohnungs- und Teileigentum (siehe Grundstücksmarktbericht)

Seit 2009 wird der Grundstücksmarktbericht kostenfrei zum Download bereitgestellt.

Bitte beachten Sie den Punkt „Ergänzende Hinweise und Informationen zum Grundstücksmarkt in Mainz“ im Anhang.

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2010 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Kopien aller Kaufverträge und weiterer Urkunden, die den Immobilienverkehr betreffen, übersandt. Diese sind die Grundlagen der anschließenden Auswertungen und weiterer Informationen in diesem Grundstücksmarktbericht.

Erläuterung der Abkürzungen:

WTE	:	Kauffälle mit Wohnungs- und Teileigentum
BE	:	Bebaute Grundstücke
UN	:	Unbebaute Grundstücke (Bauland)
LA	:	Landwirtschaftliche Nutzflächen
SO	:	Sonstige Grundstücke, z.B. Gemeinbedarfsflächen
***	:	Keine Aussage möglich

Kaufverträge	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
WTE - Erstverk.	457	382	307	222	203	213	219	179	138	197	274
WTE - Weiterverk.	632	986	1004	1.117	965	1.054	857	985	1.030	1.060	1.306
BE - Wohnen	453	503	447	422	492	584	522	552	602	561	655
BE - Gewerbe	44	19	12	73	24	30	74	49	55	31	55
UN - Wohnen	58	51	48	134	84	124	88	104	103	85	143
UN - Gewerbe	44	21	49	26	21	15	7	24	14	17	20
LA	54	65	53	45	41	36	50	41	52	64	45
SO	42	67	38	33	29	39	53	35	39	66	26
nicht auswertbar	134	95	78	79	86	80	92	90	84	203	57
zusammen	1.918	2.189	2.036	2.151	1.945	2.175	1.962	2.059	2.117	2.487	2.581

Flächenumsatz (ha)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	24	23	23	16	24	43	30	25	28	23	27
BE - Gewerbe	30	9	5	43	44	15	25	24	41	38	29
UN - Wohnen	4	3	7	10	8	6	7	7	7	11	12
UN - Gewerbe	49	4	16	8	8	14	3	6	4	4	7
LA	24	19	28	11	15	17	35	12	26	36	21
SO	6	9	29	4	6	9	6	8	8	14	2
zusammen	137	67	108	92	105	104	106	80	115	125	98

Geldumsatz (Mio.€)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
WTE - Erstverk.	75	64	54	41	36	41	45	35	28	51	84
WTE - Weiterverk.	70	120	110	115	101	119	92	121	116	127	156
BE - Wohnen	153	197	191	119	184	206	290	233	225	188	221
BE - Gewerbe	61	22	18	161	104	161	322	163	200	79	111
UN - Wohnen	13	20	22	30	28	22	22	24	28	30	47
UN - Gewerbe	28	14	21	13	17	15	5	14	8	8	11
LA	1,7	1,2	1,9	0,7	1,1	1,0	1,6	0,6	2,2	2,7	2,0
SO	1,8	15	3,8	0,9	2,2	2,4	3,6	7,3	13,3	8,2	0,8
zusammen	404	453	422	481	473	568	781	598	679	494	633

Umsatz / Einw.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner [Tsd.]	198	200	202	204	203	197	199	200	199	200	201
[€ / Einw.]	2.040	2.265	2.089	2.356	2.332	2.883	3.936	2.986	3.408	2.472	3.144

Anzahl Zwangsversteigerungen	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
WTE	41	23	53	57	48	34	38
BE	13	11	9	7	9	12	12
UN	-	-	2	-	1	1	2
LA	-	-	1	-	2	-	-
zusammen	54	34	65	64	60	47	52

Geldumsatz [Mio. €]	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
WTE	2,5	1,3	2,6	4,5	3,1	2,0	3,0
BE	8,5	2,2	5,2	5,0	6,6	4,2	4,0
UN	-	-	0,4	-	0,02	0,04	0,6
LA	-	-	0,1	-	0,05	-	-
zusammen	11,0	3,5	8,3	9,5	9,7	6,2	7,6

Grundstücksmarkt vor 2000 in Mainz

Seit 1994 wird die Kaufpreissammlung digital in einer Datenbank geführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst systematisch auch Kauffälle früherer Jahre in einer vergleichbar aufgebauten Datenbank nach. Dies eröffnet die Möglichkeit, auch für die Jahre vor 1994 ohne den Aufwand der Sichtung der Karteikarten Aussagen abzuleiten.

Kaufverträge / Jahr	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
WTE	1144	800	619	913	1848	1510	1515	1609	1329	1365	1424
BE	746	491	310	330	572	423	439	601	534	710	608
UN	184	159	108	92	117	133	105	126	105	141	83
LA	50	91	46	38	37	40	37	53	34	44	39
SO	15	23	10	17	29	20	30	29	69	46	10
zusammen	2.139	1.564	1.093	1.390	2.603	2.126	2.126	2.418	2.071	2306	2269

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	42	29	18	41	30	60	44	59	27	127	36
UN	46	46	18	26	19	49	22	23	33	33	30
LA	20	29	15	21	14	13	17	31	16	27	9
SO	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4	3	11	12	14	4	2
zusammen	108	105	52	92	63	125	94	125	90	191	77

Geldumsatz [Mio. DM] / Jahr	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
WTE	260	166	136	221	498	432	432	444	326	372	368
BE	558	385	193	250	472	462	448	638	406	799	635
UN	71	91	42	69	75	127	117	125	97	147	104
LA	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8	3,1	1,6	3,9	1,2
SO	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3	6,3	5,7	6,5	1,0
zusammen	894	650	373	555	1.070	1.024	1.003	1.218	835	1.328	966

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Einwohner [Tsd.]	197	197	197	199	201	200	198	199	200	201	199
[DM / Einw.]	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323	5.124	5.068	6.124	4.176	6.607	5.572

Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2010 nach Preissegmenten

Ausgewertet wurden Kauffälle über Objekte mit Wohnnutzungen (bei Mehrfamilienhäusern incl. Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegendem Wohnanteil). Verträge über den Verkauf von Stellplätzen und Garagen finden bei der nachfolgenden Untersuchung keine Berücksichtigung.

Ausgewiesen werden Kaufpreisspannen nach einer jeweils 20-prozentigen Kappung der Kauffälle im Bereich der Tiefst- und Höchstpreise.

	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Transaktionen	1.678	1.684	1.768	2.155
EFH (freistehend)	127	158	140	153
Reihen- u. Reihenendhäuser	205	197	190	250
individuelle Bauweise u. 2-FH	43	62	50	83
Doppelhaushälften	88	68	91	84
Mehrfamilienhäuser	38	37	90	74
Eigentumswohnungen	1.118	1.135	1.207	1.511
davon Erstverkauf (Neubau)	164	132	189	274
davon Erstverkauf (Umwandlung)	247	196	206	290
davon Weiterverkauf	707	807	812	947
Umsatz aus Transaktionen	353.555.276 €	329.882.339 €	359.277.978 €	543.809.167 €
EFH (freistehend)	43.125.019	50.729.000	51.051.884	53.639.850
Preisspanne (20%-Kappung)	178.000 - 462.500	185.000 - 420.000	228.000 - 455.000	180.000 - 490.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	47.452.472	49.127.749	48.560.037	65.958.492
Preisspanne (20%-Kappung)	185.000 - 280.000	206.000 - 289.000	221.000 - 290.000	228.000 - 293.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	8.545.475	15.980.600	12.481.850	19.136.906
Preisspanne (20%-Kappung)	120.000 - 280.000	122.000 - 375.000	105.000 - 381.000	100.000 - 345.000
Doppelhaushälften	24.328.532	23.485.332	25.843.855	23.722.791
Preisspanne (20%-Kappung)	205.000 - 355.000	200.000 - 365.000	195.000 - 380.000	190.000 - 370.000
Mehrfamilienhäuser	73.909.100	46.756.429	49.919.626	57.132.300
Preisspanne (20%-Kappung)	300.000 - 670.000	240.000 - 1.000.000	298.500 - 700.000	225.000 - 1.048.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	156.194.678	143.803.229	171.420.726	239.900.396
Preisspanne (20%-Kappung)	59.500 - 196.000	49.000 - 190.000	59.000 - 205.000	66.000 - 225.000
davon Erstverkauf (Neubau)	34.336.348	27.644.915	44.913.494	84.318.432
Preisspanne (20%-Kappung)	144.000 - 247.500	145.500 - 257.000	162.600 - 274.500	180.000 - 315.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	40.537.601	37.505.174	36.699.032	47.582.424
Preisspanne (20%-Kappung)	94.000 - 216.000	68.000 - 269.500	100.000 - 244.600	86.000 - 215.000
davon Weiterverkauf	81.320.729	78.653.140	89.808.201	107.999.540
Preisspanne (20%-Kappung)	41.000 - 157.000	38.000 - 140.000	47.100 - 157.000	52.000 - 158.000

Bodenrichtwerte per 01.01.2010 in Mainz

Die Bodenrichtwerte sind nach § 13 Gutachterausschussverordnung für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 14. Januar 2010 die Vollversammlung des Gutachterausschusses statt. Dabei wurden die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der Bodenrichtwertkarte eingetragen. Es gibt Bodenrichtwerte für Baugrundstücke und für landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Sondergebiete werden bei Bedarf Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz voraus. Rechtsgrundlage ist § 196 Baugesetzbuch.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Bauflächen gilt er für ein unbebautes, erschließungs- und ökobeitragsfreies Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertnormgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten analoge Kriterien.

Die Richtwerte stehen für jedermann kostenlos im geographischen Informationssystem der Stadt Mainz im Internet zur Verfügung. Eine weitere kostenlose Alternative bietet die zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich zugängliche Richtwertkarte im Erdgeschoss des Dienstgebäudes auf der Zitadelle, Bau B.

Schriftliche Richtwertauskünfte – auch zu historischen Stichtagen sind gegen Gebühr verfügbar. Telephonische Auskünfte werden nicht erstattet.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

Trotz der kostenlosen Verfügbarkeit der zonalen Bodenrichtwerte im Internet besteht nach wie vor ein Bedarf an Durchschnittswerten. Seit Einführung der digitalen Richtwertkarte Ende 2001 gehen alle Richtwertzonen eines Stadtteiles und einer bestimmten Nutzungsart in den Durchschnitt ein, wobei diese proportional zu ihrem Flächeninhalt gewichtet werden. Auf die Differenzierung zwischen guten, mittleren und schlechten Lagen wird bewusst verzichtet, da diese immer mit einer subjektiven Typisierung und Auswahl einhergeht.

Für die Bewertung im konkreten Fall sind diese durchschnittlichen Bodenrichtwerte nur bedingt geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige die zonalen Richtwerte heranziehen.

Stichtag: 01.01.2010 Bodenrichtwerte in Euro/m²

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	525,-	795,-	150,-	180,-	-	-
Bretzenheim	415,-	385,-	175,-	-	6,00	-
Drais	455,-	360,-	205,-	-	4,50	-
Ebersheim	360,-	310,-	125,-	-	5,00	5,00
Finthen	375,-	315,-	145,-	-	4,00	-
Gonsenheim	390,-	345,-	230,-	-	5,00	-
Hechtsheim	430,-	320,-	155,-	-	5,50	7,50
Laubenheim	420,-	320,-	145,-	-	5,00	6,00
Lerchenberg	370,-	-	160,-	-	-	-
Marienborn	365,-	295,-	145,-	-	4,50	-
Mombach	355,-	295,-	145,-	170,-	5,50	-
Weisenau	350,-	325,-	195,-	205,-	-	-

Wertrelevante Daten

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch ermittelt der Gutachterausschuss „*sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten*“. § 8 der Wertermittlungsverordnung führt aus, dass dazu *Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke* zählen. Die Aufzählung ist aber nicht abschließend; weitere Daten sind je nach den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen denkbar.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle in Mainz bemühen sich, möglichst viele Informationen in den Grundstücksmarktbericht aufzunehmen gemäß dem Bestreben, die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erhöhen.

In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinsen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich 973 Kaufverträge aus den Jahren 2009 und 2010 gesichtet und ausgewertet.

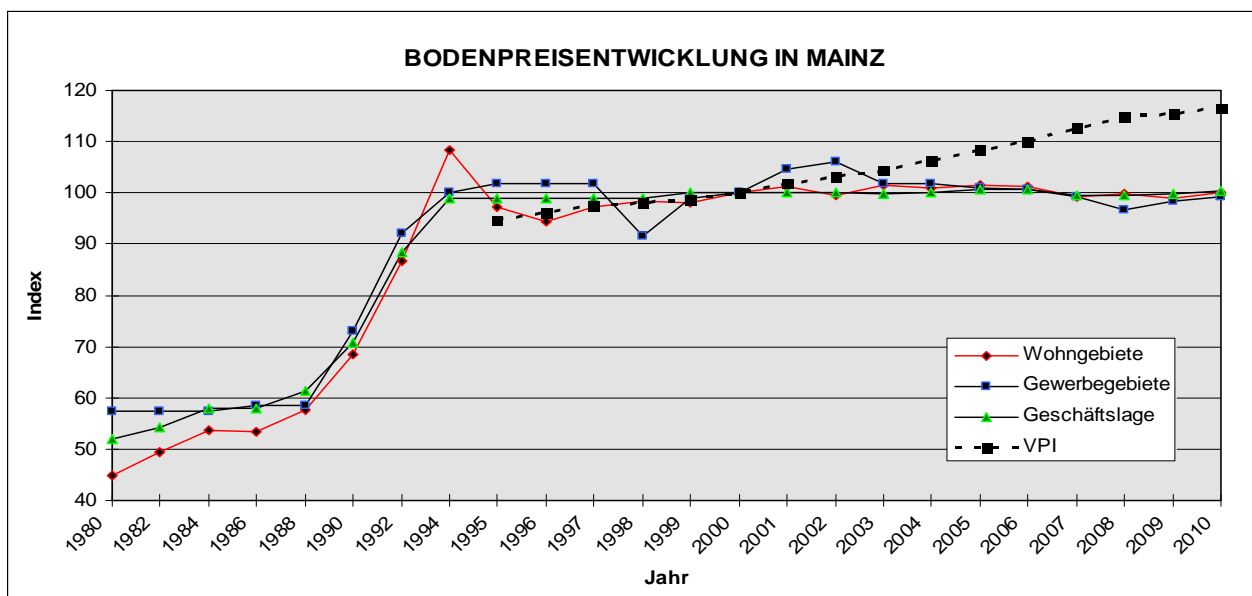
Insgesamt befasste sich die Geschäftsstelle bei der vertieften Auswertung mit mehr als 1.500 Kauffällen.

Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. In Anlehnung an die Tabelle der Normalherstellungskosten wurde als Basisjahr 2000 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Harmonisierte Verbraucherpreisindex“ (der frühere Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes <www.destatis.de> und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen. Beide wurden auf das Basisjahr 2000=100 umgerechnet.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	Harmonisierter Verbraucherpreisindex (VPI)	Baukosten (Wohngebäude)
1980	44,7	57,5	51,9	-	-	60,8
1982	49,3	57,5	54,2	-	-	66,2
1984	53,7	57,5	57,8	-	-	69,3
1986	53,5	58,6	57,8	-	-	70,5
1988	57,7	58,6	61,3	-	-	73,4
1990	68,5	73,0	70,8	-	-	81,0
1992	86,8	92,0	88,4	-	-	92,2
1994	108,4	100,0	99,0	-	-	99,0
1995	97,1	101,7	99,0	-	94,8	101,3
1996	94,3	101,7	99,0	90,6	96,0	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	-	97,4	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	-	98,0	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	-	98,7	99,7
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	109,0	101,9	99,9
2002	99,6	106,0	100,1	108,7	103,3	99,9
2003	101,5	101,9	99,7	107,4	104,4	100,0
2004	101,0	101,9	100,1	107,2	106,2	101,2
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	108,3	102,1
2006	101,1	100,6	100,5	99,9	110,1	104,4
2007	99,3	99,3	99,6	100,3	112,5	111,9
2008	99,9	96,7	99,6	100,5	115,0	114,2
2009	98,9	98,3	99,9	96,9	115,4	115,2
2010	100,1	99,2	100,4	95,3	116,7	117,1



Bodenpreise für Gartenland

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten. Insgesamt 29 Kauffälle aus den Jahren 2004-2010 wurden ausgewertet. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (17 Kauffälle) bei durchschnittlich 33% des Bodenrichtwertes (Standardabweichung von 11%).

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (21) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (13) einen Mittelwert von durchschnittlich 34% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 10%. Eine Flächenabhängigkeit war damit nicht feststellbar.

Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden Bodenrichtwert durch. Die Untersuchung umfasste 40 Kauffälle aus den Jahren 2004-2010. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (24 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 67% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 23%.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (17) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (11) einen Mittelwert von durchschnittlich 49% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 24%. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (11) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (7) einen Mittelwert von durchschnittlich 60% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 20%.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Häufig weichen sonst gleichartige Grundstücke bei bestimmten Merkmalen voneinander ab. Am bekanntesten ist eine unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit, festgelegt in der Geschossflächenzahl (GFZ). Die "GFZ" gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Kriterien zur Grundstücksfläche und Geschossfläche sind in der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung definiert. Ist nun der Bodenwert eines Grundstückes mit einer gegebenen GFZ bekannt, so lässt sich der Wert eines gleichartigen Grundstückes mit abweichender GFZ mit Hilfe so genannter Umrechnungskoeffizienten bestimmen.

Diese sind beispielsweise den Wertermittlungsrichtlinien, Anlage 11 zu entnehmen, wo auch deren Anwendung erläutert wird. Die Spanne reicht hier von einer GFZ 0,4 bis 2,4. Liegt eine GFZ außerhalb dieses Bereiches vor, so errechnet sich der zugehörige Koeffizient nach der Formel

$$\text{Koeff.} = 0,6 * \sqrt{\text{GFZ}} + 0,2 * \text{GFZ} + 0,2 .$$

Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber festgestellt, dass im Innenstadtbereich die oben angesprochenen, in der WertR enthaltenen Koeffizienten anwendbar sind.

Im Einfamilienhausbereich spielt die Ausnutzbarkeit eine untergeordnete Rolle. Weiter sind die Ergebnisse für die Außenstadtteile nur bei Renditeobjekten anwendbar und spielen auch dort eine eher untergeordnete Rolle. Um Erträge zu erzielen sind bauliche Investitionen erforderlich und der Bodenwert ist nur ein Teil der Gesamtkalkulation. In den neueren Mainzer Bebauungsplänen wird eine GFZ nicht mehr ausgewiesen. Die Ausnutzbarkeit der bebaubaren Grundstücke wird durch eine Grundflächenzahl mit zulässigen Traufhöhen/Firsthöhen und der Geschossigkeit bestimmt.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum zu nutzen (bei Grundstücken für EFH in der Regel 99 Jahre), insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen.

Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 23. November 2007) geregelt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft auch persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluss von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist. Wir weisen auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2001 hin.

A) klassisches Erbbaurecht

Bestellung von Erbbaurechten

Der Geschäftsstelle wertete insgesamt 32 Kaufurkunden aus den Jahren 2009 - 2010 mit der Bestellung eines Erbbaurechtes aus. Darin enthalten sind 10 Verlängerungen eines bestehenden Erbbaurechtes bei Verkauf der Immobilie. 21 Bestellungen von Erbbaurechten wurden an Privatpersonen vergeben. Die Laufzeit der Erbbaurechte betrug einheitlich 99 Jahre.

Alle Erbbaurechtsbestellungen (Neuverträge) liegen im Mittel bei 2,9 % des Bodenwertes. Den Markt dominiert haben Erbbauverträge im Neubaugebiet Gonsbachterrassen.

1 Bestellung betraf die Vergabe eines Grundstücks an eine gemeinnützige Bildungsinstitution (symbolischer Erbbauzins – nicht in Auswertung enthalten).

Zur Bestellung von Erbbaurechten an Gewerbeflächen lagen keine auswertbaren Verträge vor.

Verkauf von Erbbaurechten

Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbenspruchs), so besteht seitens der Eigentümer der Grundstücke ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden oftmals die Laufzeiten der Erbbauverträge verlängert (i.d.R. auf max. Laufzeit d. bestehenden Verträge).

Von 13 vorliegenden Verkäufen von Erbbaurechten gingen 10 in die Auswertung ein. Der Mittelwert für den angepassten Erbbauzins lag in den Jahren 2009 und 2010 bei 1,8 %.

	Wohnen	Wohnen / best. Vertrag	Gemeinnutz	Gewerbe
Mittelwert 2009-2010:	2,9 %	1,8 %	-	-
Standardabw. 2009-2010:	0,2 %	1,2 %	-	-
Anzahl 2009-2010:	21	10	0	0
Mittelwert 2004-2010:	2,9 %	1,9 %	2,0 %	6,0 %
Standardabw. 2004-2010:	0,1 %	0,9 %	1,2 %	0,7 %
Anzahl 2004-2010:	57	19	7	5

Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

Für die Bewertung von Verkäufen von Grundstücken mit Erbbaurechten ist eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsumstände nötig. In aller Regel werden die Grundstücke vom Eigentümer an die Erbbauberechtigten verkauft. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Erbbaurechten (Aufbauten, wie z.B. Eigenheime) ist auch der Verkauf der Erbbaugrundstücke an die Erwerber der Erbbaurechte zu beobachten.

Die Verkehrswertermittlung ist insofern diffizil, da sie von Faktoren wie Restlaufzeit der Erbbauverträge, sowie tatsächlichem und marktüblichem Erbbauzinssatz abhängt. Bei der überwiegenden Mehrzahl älterer Verträge liegt der tatsächliche Erbbauzins unter dem marktüblichen Zinssatz und bewirkt dadurch einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten.

Der Bodenwertanteil des Eigentümers errechnet sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinses und dem diskontierten Bodenwert zum Ablauf des Erbbaurechtes (Zinssatz = aktueller marktüblicher Erbbauzins). Die Differenz zum gegenwärtigen *unbelasteten* Bodenwert ist der Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Die Markterfahrung zeigt, dass der Eigentümer bei einem Verkauf seines Grundstücks mehr als den rechnerischen Bodenwertanteil verlangt. Bei der Ermittlung des Kaufpreises ist deshalb die Rechengröße „Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten“ mittels eines Korrekturfaktors an die tatsächlichen Marktgegebenheiten anzupassen.

Der Kaufpreis eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks setzt sich wie folgt zusammen:

$$\text{Bodenwertanteil Erbbauberechtigter} \times \text{Korrekturfaktor} + \text{Bodenwertanteil Eigentümer} = \text{Kaufpreis}$$

1995 hatte der Gutachterausschuss erstmals eine grundlegende Untersuchung vorgenommen, um den Korrekturfaktor aus vorhandenen Kauffällen abzuleiten. Für den Grundstücksmarktbericht 2011 wurden 9 Verkäufe hinsichtlich des Korrekturfaktors ausgewertet. Eine Erkenntnis war, dass die Erschließungskosten keine Rolle spielen, sofern es sich nicht um Kauffälle im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Begründung des Erbbaurechtes (Wahrnehmung von Kaufoptionen) handelt.

Die Auswertung bei den Einfamilienhausgrundstücken bestätigte vorangegangene Untersuchungen dahingehend, dass ein Grundstückseigentümer für die Aufgabe seines Eigentums einen Wert verlangt, der höher ist als sein mathematischer Anteil - der Zuschlag zum Bodenwertanteil des Eigentümers wurde mit rund 57% des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten abgeleitet (nach Kappung von jeweils 20% der Min-/Max-Werte). Wie alle Marktanalysen hat auch dieses Ergebnis eine Streuung und bedarf der sachverständigen Anwendung.

	Gesamtheit Wohnen (MW nach 20%-Kappung)	Verkauf an Erbbauberechtigten	Verkauf an Käufer des Erbbaurechts
Mittelwert 2009-2010:	57,2 %	54,0 %	62,5 %
Standardabw. 2009-2010:	2,2 %	6,1 %	10,8 %
Anzahl 2009-2010:	9	4	5
Mittelwert 2004-2010:	56,5 %	-	-
Standardabw. 2004-2010:	2,9 %	-	-
Anzahl 2004-2010:	16	-	-

Im Geschosswohnungsbau und bei den gewerblichen Flächen liegen für die Jahre 2009 und 2010 keine belastbaren Daten vor.

B) Erbbaurecht bei Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte stehen mit einem Grundstück in Verbindung, das mit einem Erbbaurecht belastet ist. Die Laufzeit der Erbbaurechte ist oftmals länger als bei Grundstücken, die mit einem Eigenheim bebaut sind.

Erstmals wurden für den Bereich der Stadt Mainz Kaufverträge mit Wohnungserbbaurechten ausgewertet.

Die Geschäftsstelle wertete insgesamt 58 Kaufverträge der Jahre 2008 - 2010 aus 3 Objekten mit dem Merkmal Wohnungserbbaurecht aus. Bei 48 Kaufverträgen handelt es sich um Erstverkäufe aus Umwandlung (alle Innenstadt), 10 Kaufverträge beziehen sich auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen. Die Laufzeit der Erbbaurechte betrug zwischen 144 und 198 Jahren.

Nach Kappung der Min-/Max-Ergebnisse um jeweils 20 % lag der Mittelwert des Erbbauzinses aller Kaufverträge bei rund 1,26 % des Bodenwertes (Standardabweichung 0,02 %). Dabei war es unerheblich, ob es sich um Weiterverkäufe oder Erstverkäufe aus Umwandlung handelte. Auch die Laufzeit der Verträge hatte keinen ersichtlichen Einfluss auf den Erbbauzins.

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht lagen der Geschäftsstelle nicht vor.

	Innenstadt (BRW 1.270 €/m ²)	Bretzenheim (BRW 420 €/m ²)	Weisenau (BRW 305 €/m ²)
Gesamtlaufzeit:	198	144	198
Restlaufzeit:	198	97	186
Mittelwert 2008-2010:	1,26%	1,44%	11,91%
Standardabw. 2008-2010:	0,02%	0,08%	0,67%
Anzahl 2008-2010:	48	8	2
Mittelwert nach 20%-Kappung:	1,25%	1,47%	-
Standardabw. nach 20%-Kappung:	0,01%	0,00%	-
Anzahl nach 20%-Kappung:	28	4	-

Die Ergebnisse der Kaufvertragsauswertung für die Eigentumswohnanlage in Weisenau basieren auf einer besonderen Vertragsgestaltung im Hinblick auf die Anpassung des Erbbauzinses – vor diesem Hintergrund ist die Auswertung der Kaufverträge aus dieser Wohnanlage nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur innerhalb eines bestimmten Wertebereichs mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist die Anpassung des Sachwertes mit Hilfe eines Marktanpassungsfaktors erforderlich.

Wie bei allen großflächig angelegten Untersuchungen ist die Anwendung der Ergebnisse auf den Einzelfall abzustellen und gegebenenfalls anzupassen. Beispielhaft wird im Anschluss der Einfluss regionaler Lagefaktoren auf den Marktanpassungsfaktor dargestellt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erstmals 1995 eigene Faktoren abgeleitet, die im Jahr 1998 nach Einführung der NHK 95 gründlich überprüft wurden. In den nachfolgenden Jahren wurden die stadtweiten Marktanpassungsfaktoren stichprobenartig hinsichtlich ihrer Plausibilität hin kontrolliert.

Seit 2004 findet in Kooperation mit der Fachhochschule Mainz (FR Architektur / Lehrstuhl Planungs- und Baumanagement) unter der Leitung von Prof. Marc Grief, ein gemeinsames Projekt statt. Der Projektinhalt besteht in der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes von Grundstücken im Stadtgebiet von Mainz. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kontaktiert die Eigentümer der Grundstücke und bittet um die Mitwirkung bei der Studienarbeit. Nach Erhalt der Einverständniserklärung unterstützt die Geschäftsstelle die Studenten mit der Bereitstellung der Vertragsdaten und, soweit vorhanden, der Bauakten. Die Studenten vereinbaren mit Eigentümern einen Ortstermin zur Datenermittlung und erarbeiten auf dieser Grundlage ein „Gutachten“ mit Ausstattungsbeschreibung und Fotodokumentation. Nach inhaltlicher Korrektur durch Prof. Grief erhält die Dienststelle jeweils ein Exposé der Bewertungen zu den Grundstücken. Die Geschäftsstelle überprüft die Ergebnisse und leitet die Marktanpassungsfaktoren ab.

Die Geschäftsstelle möchte sich an dieser Stelle nochmals freundlichst bei den beteiligten Studenten der Fachrichtung Architektur und Herrn Prof. Grief für die fruchtbare Zusammenarbeit bedanken.

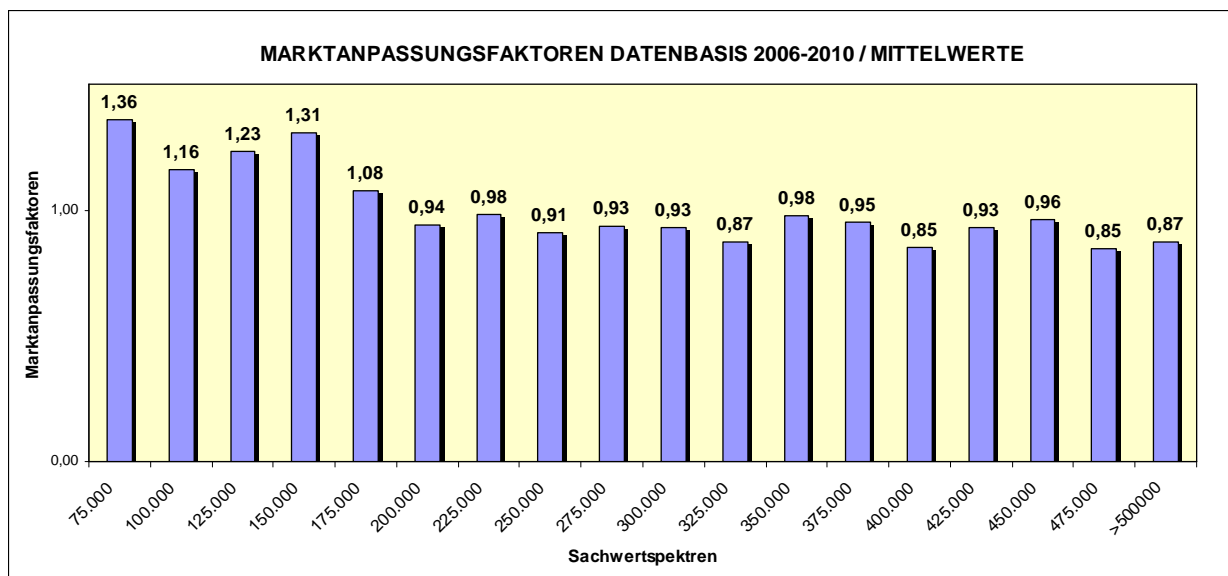
Die Sachwerte der Grundstücke wurden unter nachfolgenden Vorgaben ermittelt:

- Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis der NHK 2000
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Ermittlung der Wertminderung wegen Alters nach Ross
- Wertansatz für Außenanlagen pauschal mit 5 – 10 % der Herstellungskosten
- Ansatz des angepassten Bodenwerts

A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

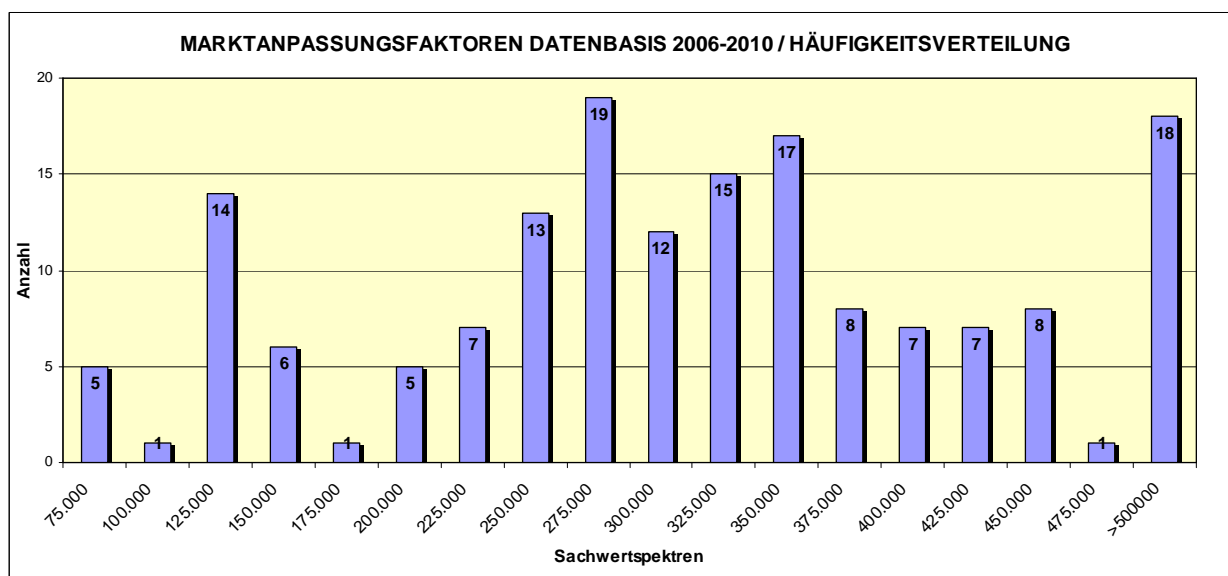
Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 172 Kauffälle – 163 Kauffälle wurden in die Auswertung aufgenommen und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. 9 Kauffälle betrafen Liebhaberobjekte bzw. eine nicht nachvollziehbare Kaufpreisfindung, darunter 6 historische Villengebäude mit vorläufigen Sachwerten zwischen 249.000 – 1.170.000 € – die Anpassungsfaktoren lagen hier zwischen 1,68 – 1,17.

Die vorläufigen Sachwerte wurden in Spannen von jeweils rd. 25.000 € sortiert (z.B. 75.000 – 99.999 €). Für diese Spektren wurden Mittelwerte gebildet. Die Kauffälle zwischen 500.000 – 700.000 € wurden im Spektrum >500.000 € zusammengefasst.

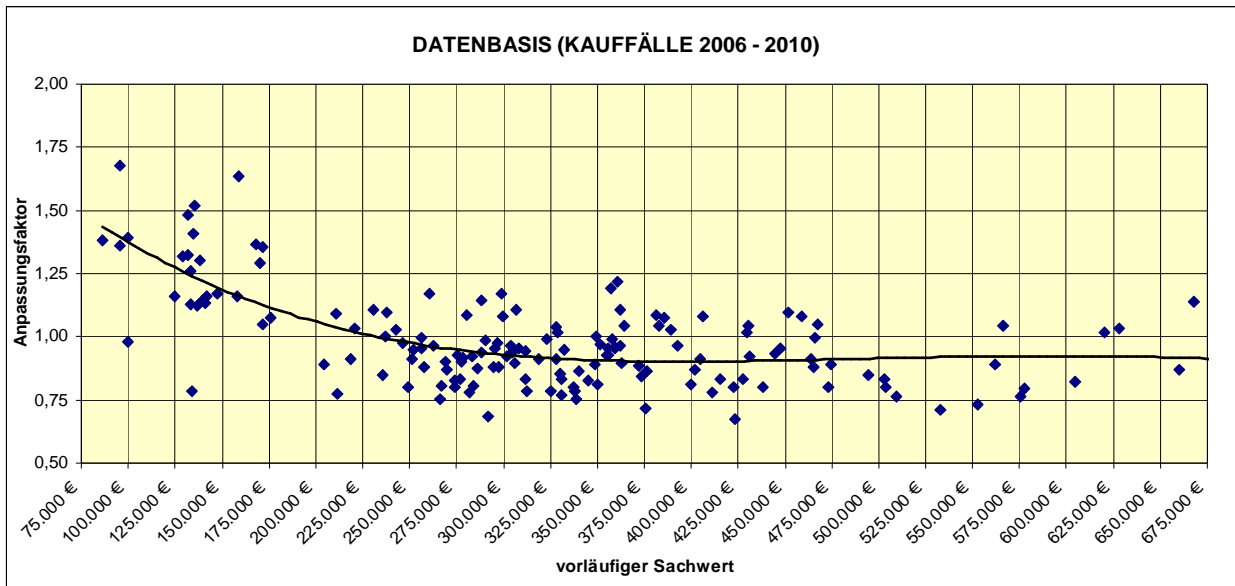


Auffälliges Ergebnis der Untersuchung war, dass sich augenscheinlich die Kaufpreise in den Sachwertspannen >200.000 € auf einem hohen Niveau bewegen.

Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



In den Bereichen <125.000 € liegen nur wenige Untersuchungsergebnisse vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten zu erklären.



Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2006-2010 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = (0,79639 \times 10^{-23} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^4) - (2,1638 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (2,0251 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (0,78349 \times 10^{-5} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 1,9765$$

In Tabellenform stellen sich die stadtweiten Marktanpassungsfaktoren wie folgt dar:

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2010					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
75.000	1,49	225.000	1,01	375.000	0,90
100.000	1,37	250.000	0,98	400.000	0,90
125.000	1,27	275.000	0,95	425.000	0,90
150.000	1,19	300.000	0,93	450.000	0,91
175.000	1,12	325.000	0,92	475.000	0,91
200.000	1,06	350.000	0,91	>500.000	0,91

Angewendet werden diese Faktoren, indem sie mit dem vorläufigen Sachwert multipliziert werden:

$$\text{Verkehrswert} = \text{vorläufiger Sachwert} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € ein Verkaufspreis von ca. 180.000 € (150.000 € x 1,19) erzielbar; umgekehrt ist für ein bebautes Grundstück mit dem vorläufigen Sachwert = 450.000 € nur rund 410.000 € (450.000 € x 0,91) durchsetzbar.

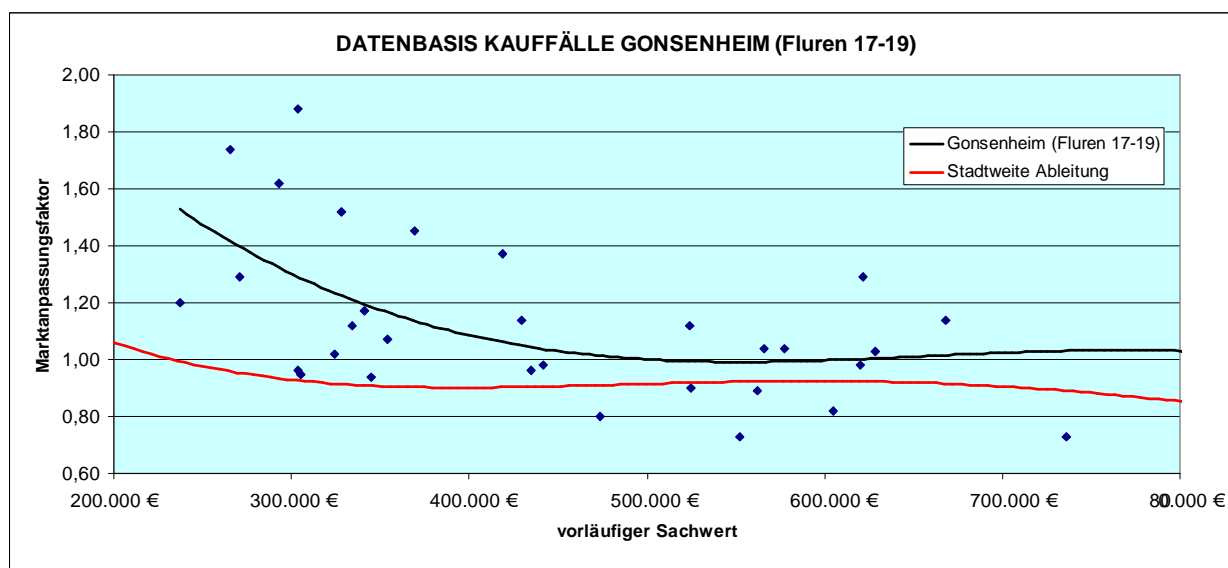
B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

Nach der allgemeinen Lehrmeinung hat „die Lage“ einen gewichtigen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Nun unterliegt die Lageeinstufung nicht nur objektiven Kriterien wie z.B. Infrastruktur oder Immissionseinflüsse, sie muss auch allgemeine, kurz- oder mittelfristige Trends (erhöhte Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Wohngebieten) widerspiegeln. Da sich Trends im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit schwer einschätzen lassen, macht ihre Abbildung im Bodenwertniveau erst nach ihrer Verfestigung und mit zeitlicher Verzögerung Sinn.

So werden in Bereichen einiger Stadtteile, wie z.B. Gonsenheim, Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen.

Laut Darstellung in der „Sozialraumanalyse Mainz 2005“ rangiert Gonsenheim in Sachen Wohnqualität über dem Durchschnitt. Insbesondere das Lennebergviertel liegt mit an der Spitze in der gesamtstädtischen Betrachtung. Im „Immobilien-Kompass 2011“ von „Capital-online“ wird dieser Bereich als Top-Wohnlage dargestellt.

Im Rahmen einer Gutachtenerstellung für ein Objekt in Gonsenheim hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Mitwirkung von Dipl. Sachverständiger (DIA) Jürgen Weihgold (ehrenamtl. Mitglied des Gutachterausschusses), für die Stadtbezirke „Am alten Friedhof“ und „Lennebergviertel“ (Fluren 17-19) regionale Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Die Untersuchung umfasste 33 Objekte aus den Jahren 2005-2010 mit vorläufigen Sachwerten zwischen 237.000 € und 955.000 €.



Die Darstellung im Diagramm bestätigt eindrucksvoll, dass die ermittelten regionalen Marktanpassungsfaktoren teilweise deutlich von den Ergebnissen der stadtweiten Untersuchung abweichen.

Fazit:

Wie bei allen großflächig angelegten Untersuchungen ist die Anwendung überregionaler Ergebnisse auf den Einzelfall abzustellen und gegebenenfalls anzupassen.

Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 389 von insgesamt 427 Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ein.

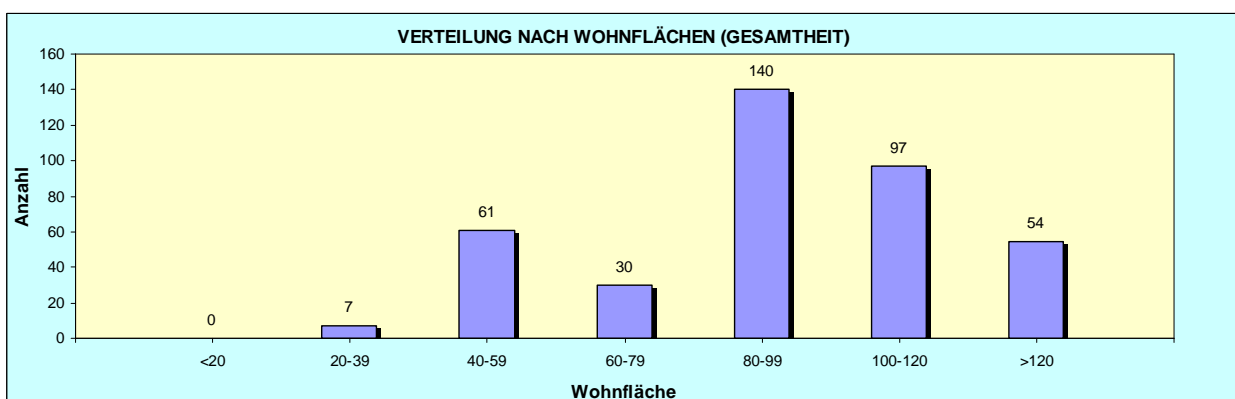
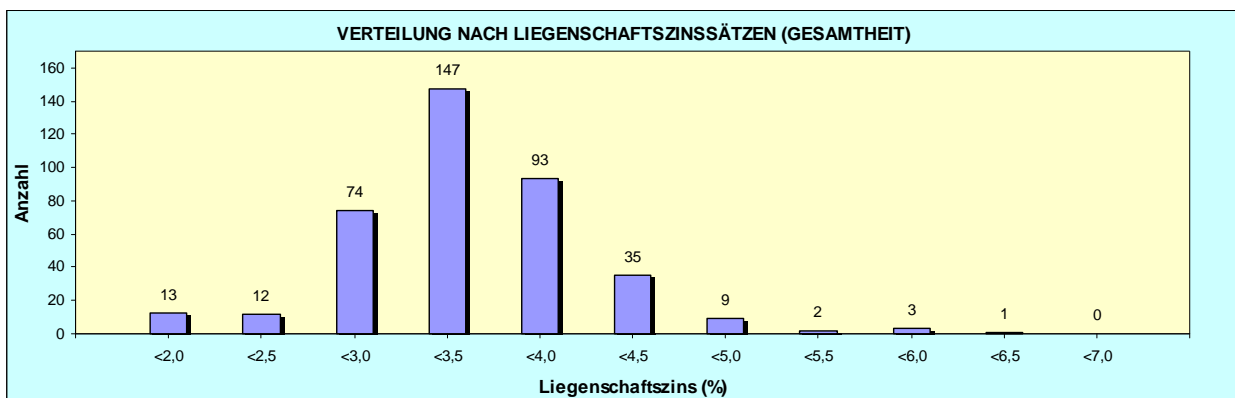
Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz 2009 für Wohnraum
- der Mietansatz entspricht der Medianmiete der jüngsten Bauperiode für die betreffende Wohnungsgröße
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen
- der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der II. Berechnungsverordnung (Stand 01.01.2008)
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

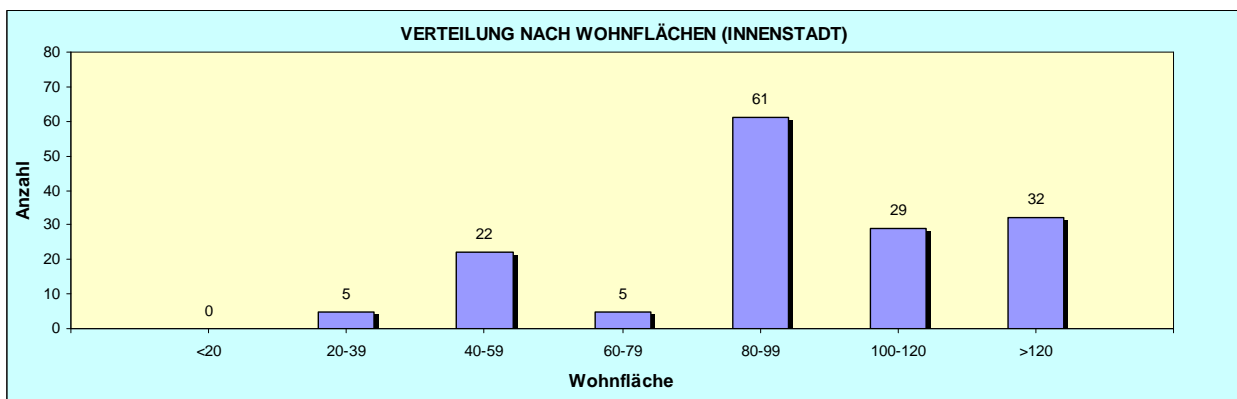
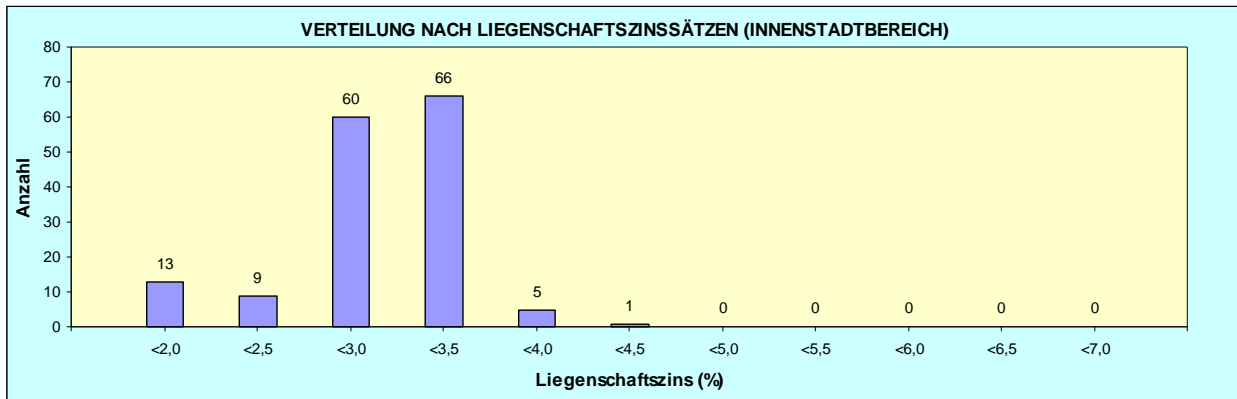
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung der Diagramme wurde daher verzichtet.

In den nachstehenden Tabellen wurden die gekappten Mittelwerte (jeweils 20% der Minimal- und Maximalwerte) farbig hinterlegt. Ferner wurden die Untersuchungsergebnisse der Grundgesamtheit hervorgehoben.

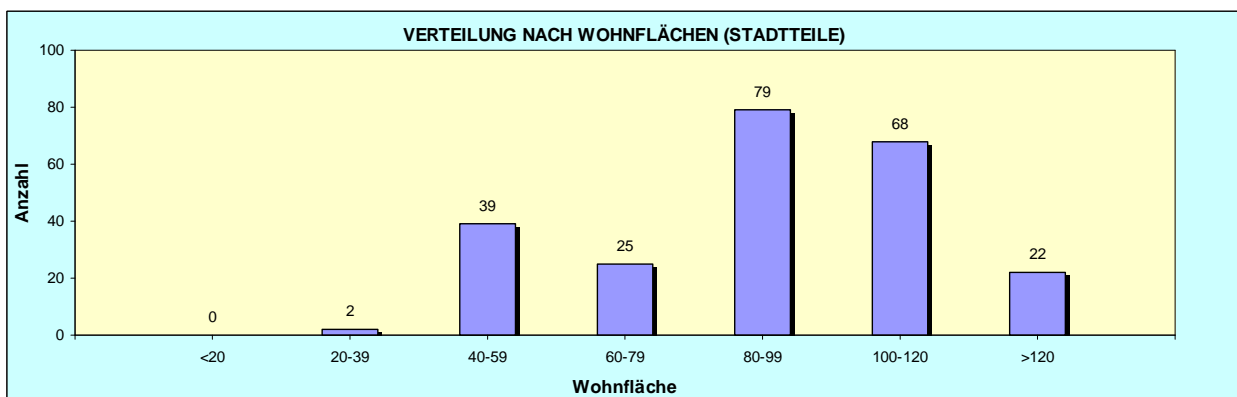
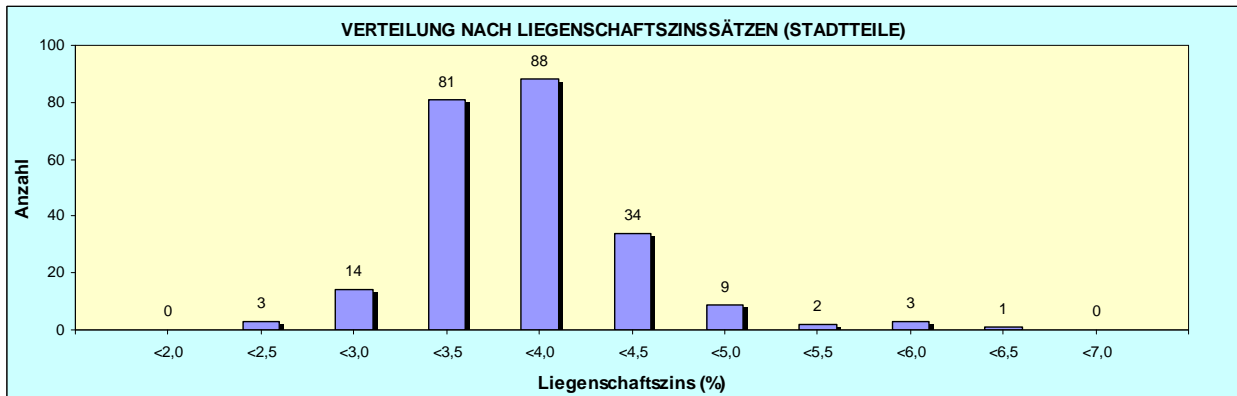
Grundgesamtheit (389 Kauffälle)



Innenstadtbereich (154 Kauffälle)

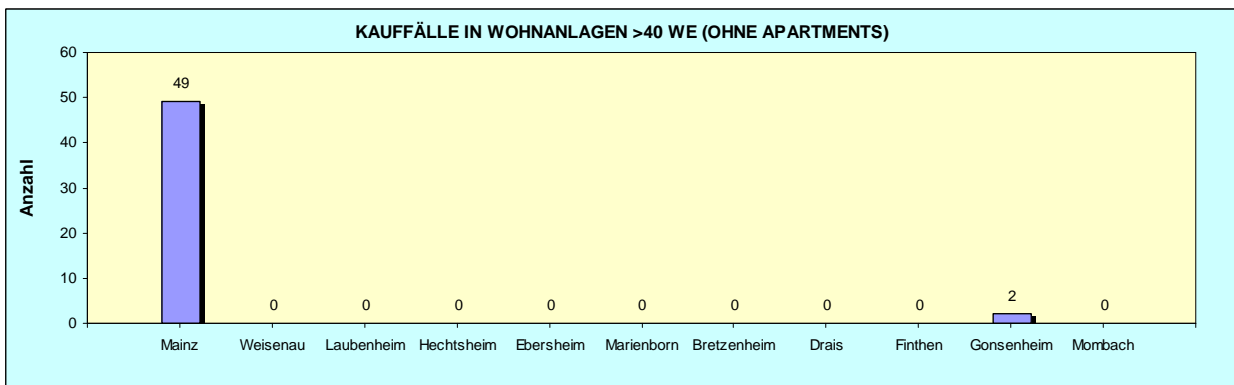
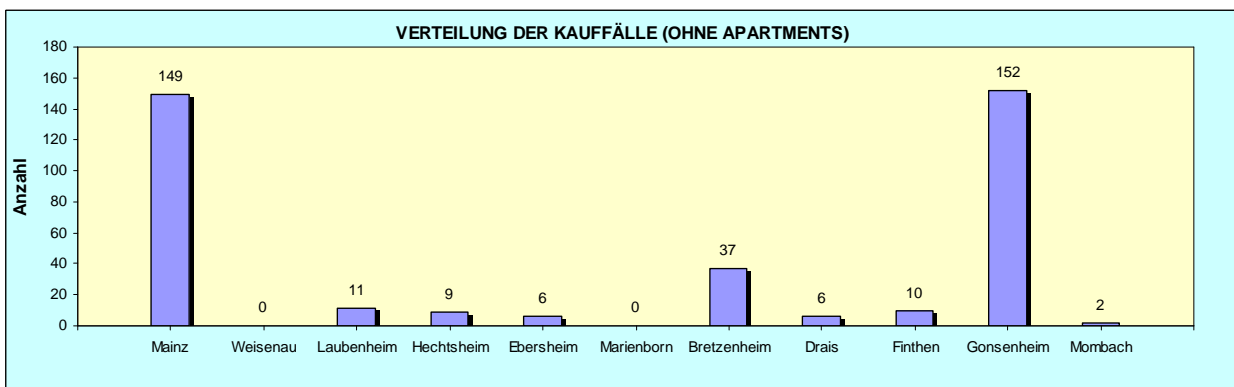
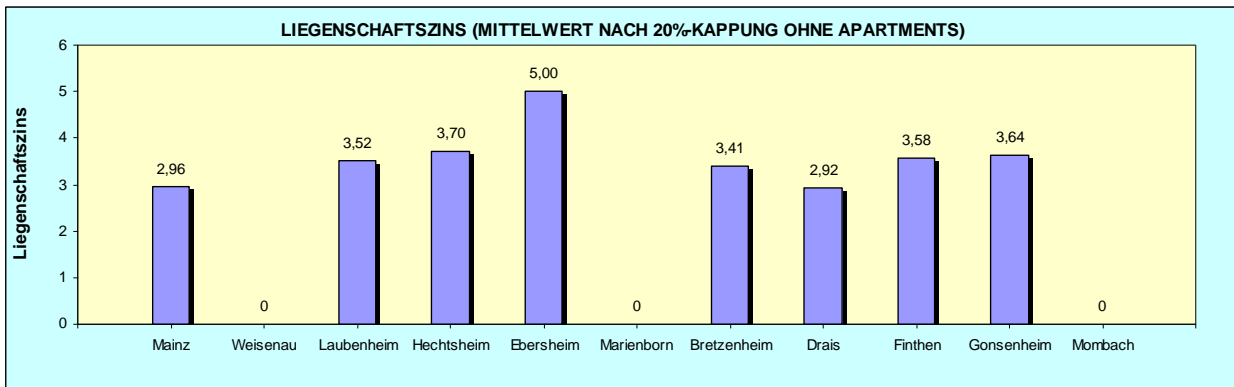


Stadtteile (235 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,35	2,88	0	3,49	3,72	5,03	0	3,43	2,98	3,84	3,67	3,74
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,65	0,50		0,30	0,41	0,53		0,55	0,28	0,91	0,47	0,06
Anzahl (Gesamtheit)	382	149	0	11	9	6	0	37	6	10	152	2
Mittelwert (20%-Kappung)	3,33	2,96	0	3,52	3,70	5,00	0	3,41	2,92	3,58	3,64	0
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,24	0,16		0,16	0,19	0,45		0,20	0,18	0,30	0,19	
Anzahl (20%-Kappung)	230	89		7	5	4		23	4	6	92	
Minimum (20%-Kappung)	2,88	2,69		3,27	3,53	4,55		3,01	2,76	3,32	3,29	
Maximum (20%-Kappung)	3,78	3,24		3,69	3,98	5,52		3,75	3,09	4,09	4,01	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	51	49	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0

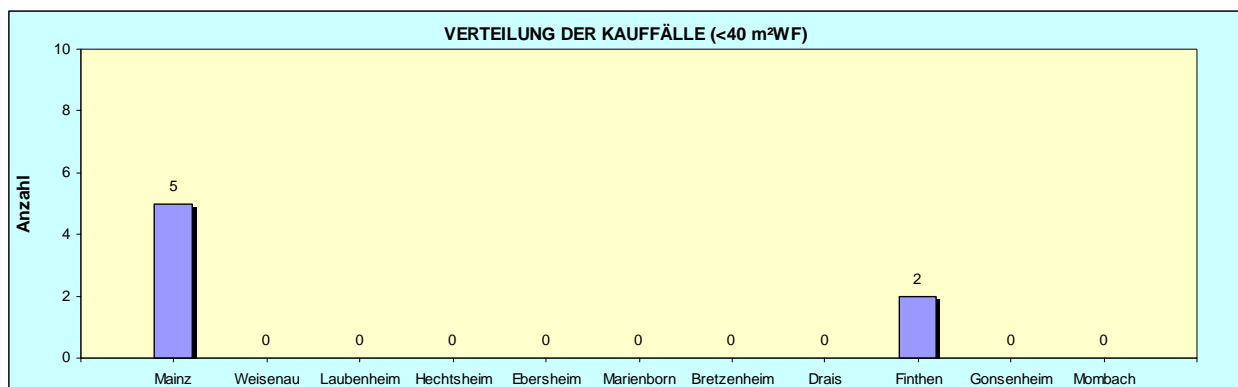


Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

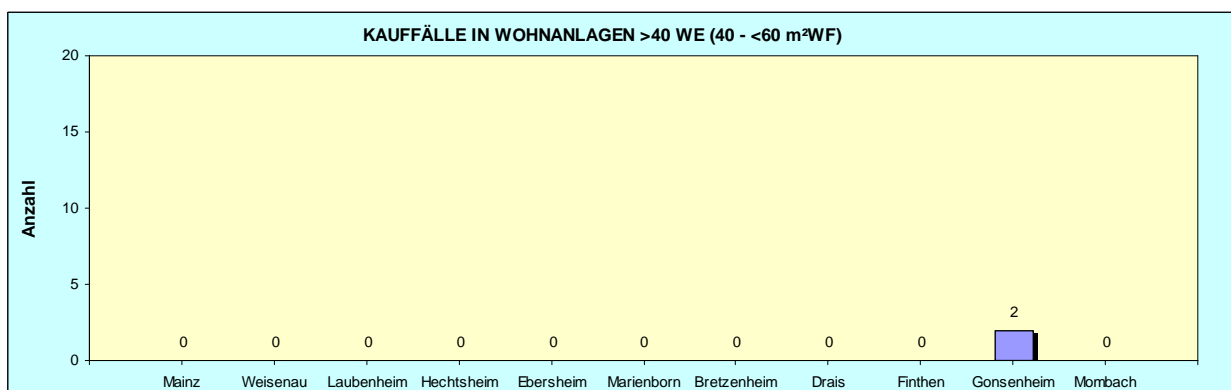
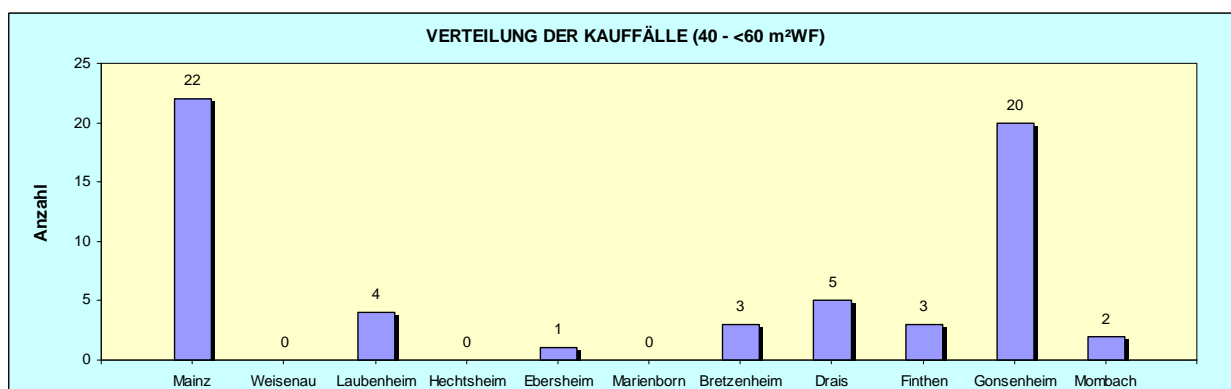
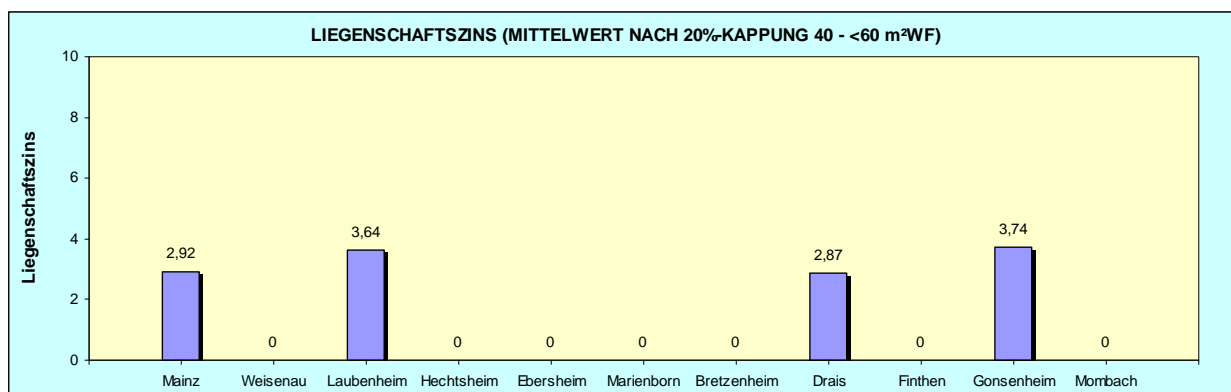
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,23	2,84	0	0	0	0	0	0	0	4,19	0	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,67	0,16								0,01		
Anzahl (Gesamtheit)	7	5	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	3,16	2,86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,58	0,08										
Anzahl (20%-Kappung)	5	3										
Minimum (20%-Kappung)	2,78	2,78										
Maximum (20%-Kappung)	4,19	2,93										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aufgrund der geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle ist die Darstellung stadtteilbezogener Liegenschaftszinssätze für Apartments und Kleinstwohnungen nicht möglich.



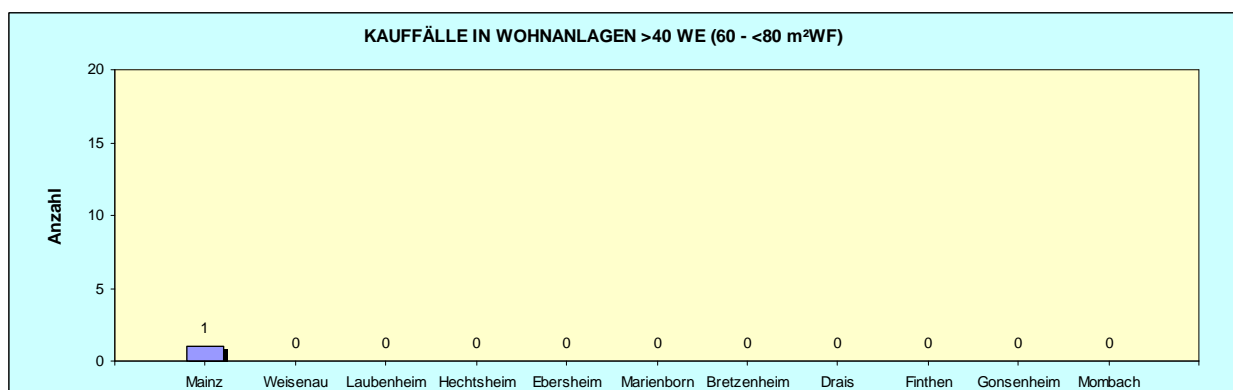
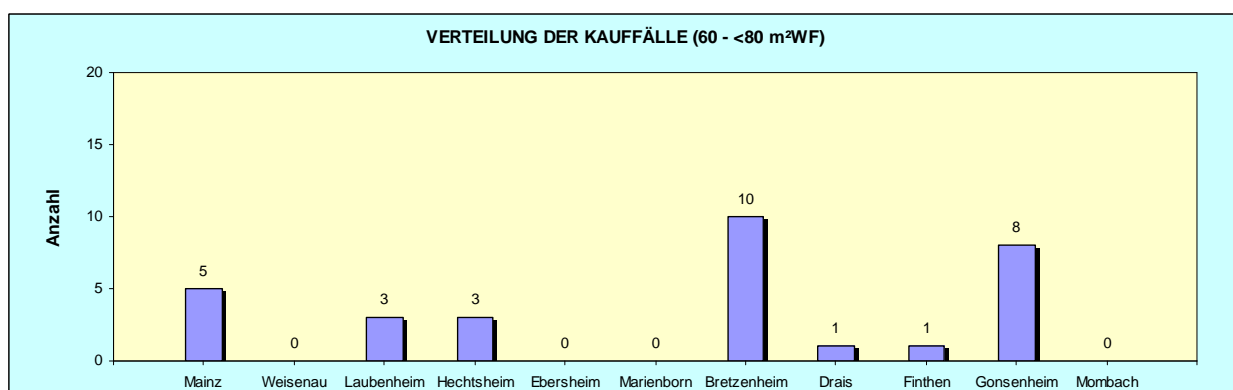
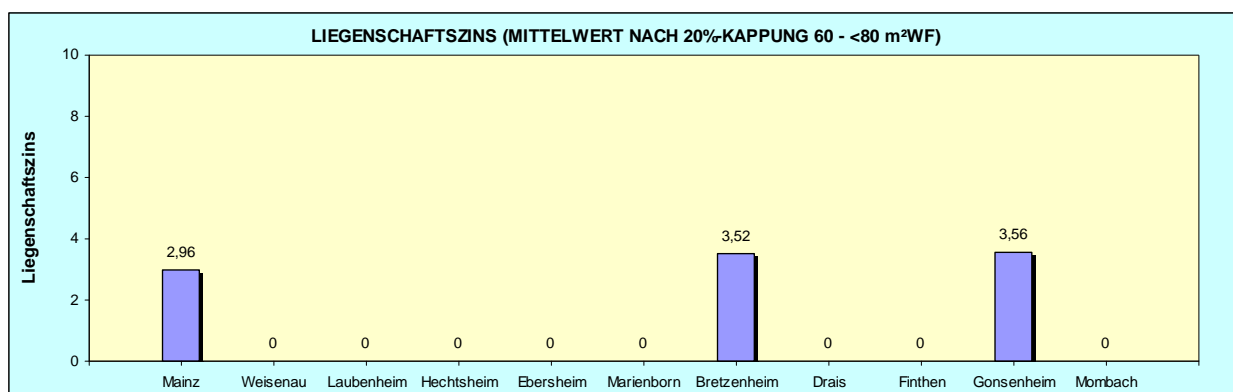
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,41	2,90	0	3,65	0	5,23	0	3,21	2,89	4,09	3,86	3,74
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,70	0,27		0,27				0,04	0,18	1,69	0,52	0,06
Anzahl (Gesamtheit)	60	22	0	4	0	1	0	3	5	3	20	2
Mittelwert (20%-Kappung)	3,32	2,92	0	3,64	0	0	0	0	2,87	0	3,74	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,28	0,14		0,07					0,18		0,11	
Anzahl (20%-Kappung)	36	14		2					3		12	
Minimum (20%-Kappung)	2,92	2,71		3,59				3,18	2,76	3,11	3,61	3,70
Maximum (20%-Kappung)	3,77	3,12		3,69				3,26	3,08	6,04	4,00	3,78
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0



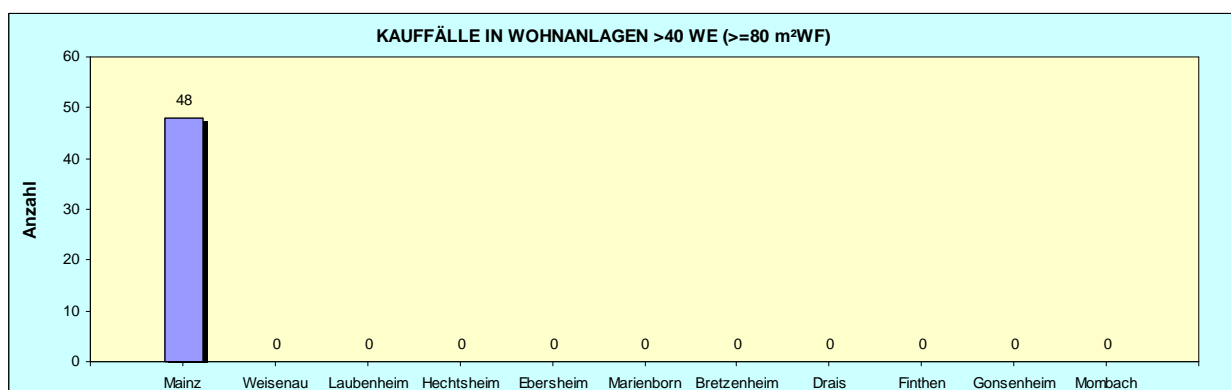
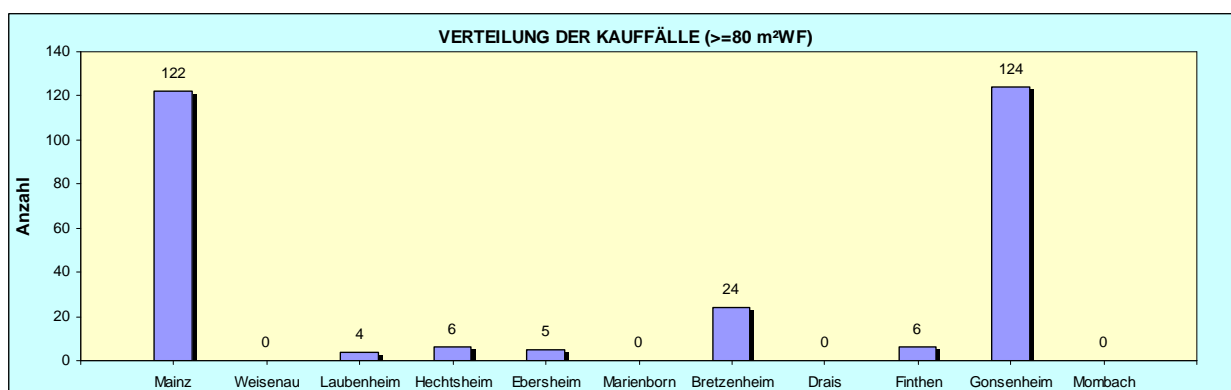
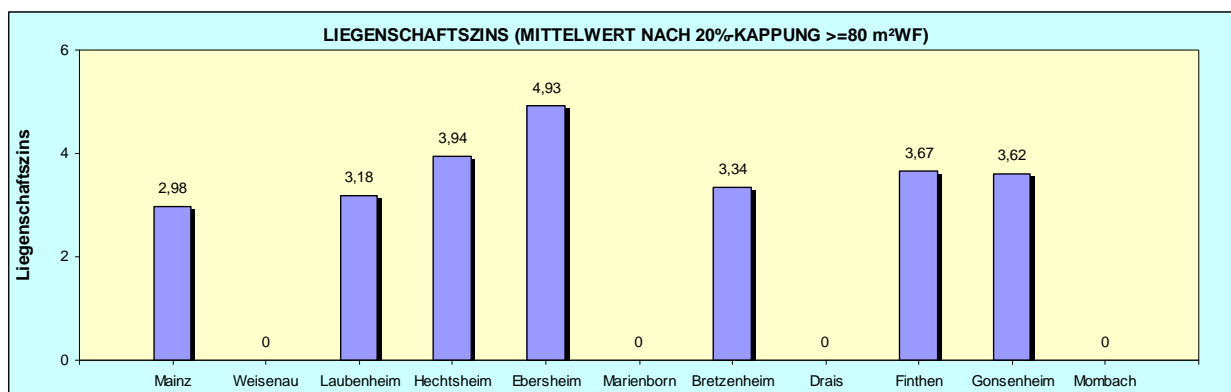
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,50	3,04	0	3,59	3,42	0	0	3,56	3,44	3,50	3,73	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,43	0,44		0,09	0,19			0,21			0,61	
Anzahl (Gesamtheit)	31	5	0	3	3	0	0	10	1	1	8	0
Mittelwert (20%-Kappung)	3,48	2,96	0	0	0	0	0	3,52	0	0	3,56	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,11	0,40						0,09			0,34	
Anzahl (20%-Kappung)	19	3						6			4	
Minimum (20%-Kappung)	3,26	2,73						3,43			3,26	
Maximum (20%-Kappung)	3,68	3,42						3,69			4,02	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,32	2,87	0	3,25	3,86	4,99	0	3,40	0	3,77	3,63	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,66	0,53		0,33	0,43	0,58		0,67		0,52	0,45	
Anzahl (Gesamtheit)	291	122	0	4	6	5	0	24	0	6	124	0
Mittelwert (20%-Kappung)	3,31	2,98	0	3,18	3,94	4,93	0	3,34	0	3,67	3,62	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,25	0,17		0,13	0,26	0,52		0,31		0,34	0,20	
Anzahl (20%-Kappung)	175	74		2	4	3		14		4	74	
Minimum (20%-Kappung)	2,87	2,67	0	3,09	3,71	4,55	0	2,86	0	3,34	3,26	0
Maximum (20%-Kappung)	3,80	3,26	0	3,27	4,28	5,52	0	3,82	0	4,09	3,97	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	48	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 470 von 1719 Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ein.

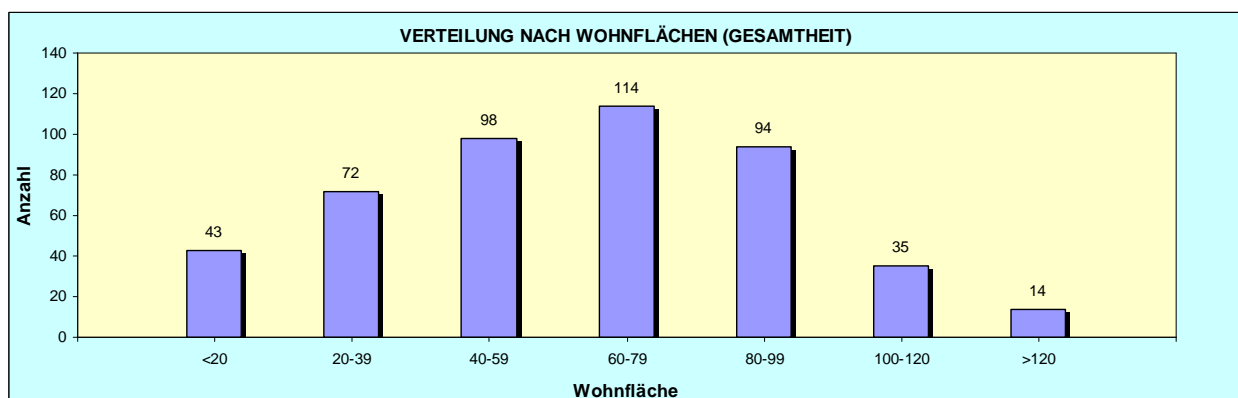
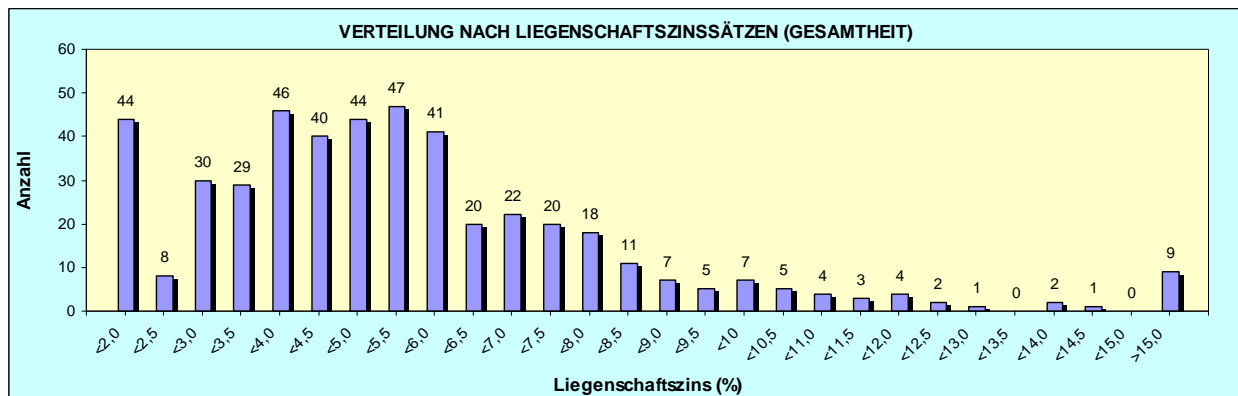
Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz 2009 für Wohnraum
- der Mietansatz entspricht der Medianmiete für die entsprechende Bauperiode und die Wohnungsgröße
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen
- der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der II. Berechnungsverordnung (Stand 01.01.2008)
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

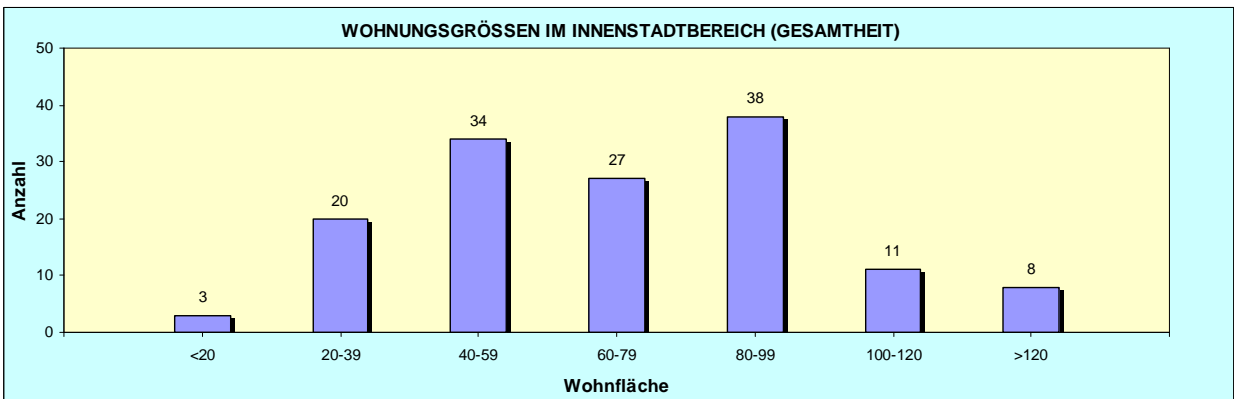
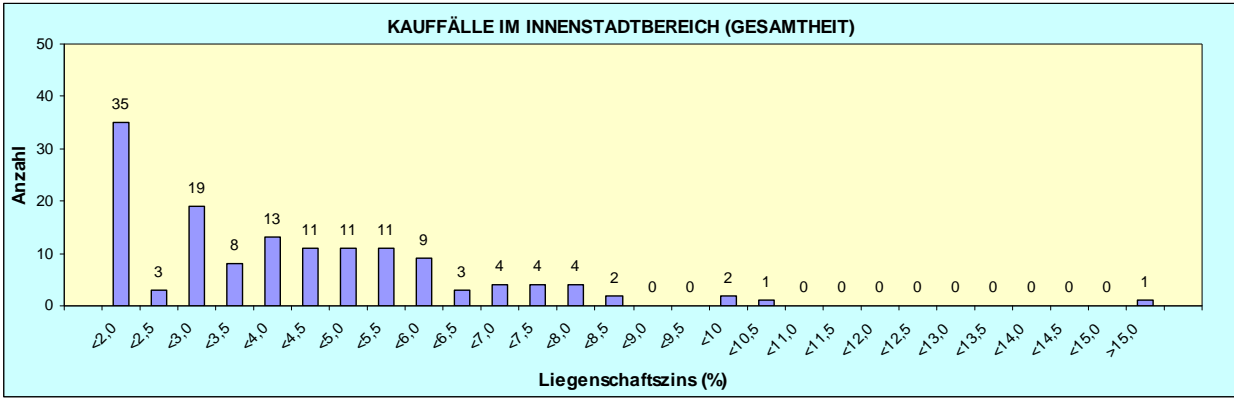
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach Wohnflächen führte im Bereich der Kleinstwohnungen / Apartments zu eindeutigen Ergebnissen.

In den nachstehenden Tabellen wurden die gekappten Mittelwerte (20% der Minimal- und Maximalwerte der Grundgesamtheit) farbig hinterlegt. Ferner wurden die Untersuchungsergebnisse der Grundgesamtheit hervorgehoben.

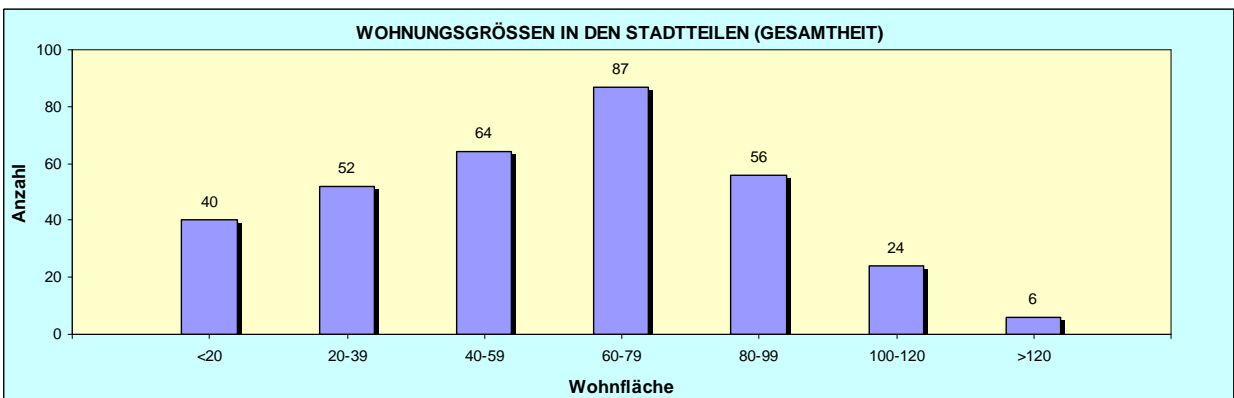
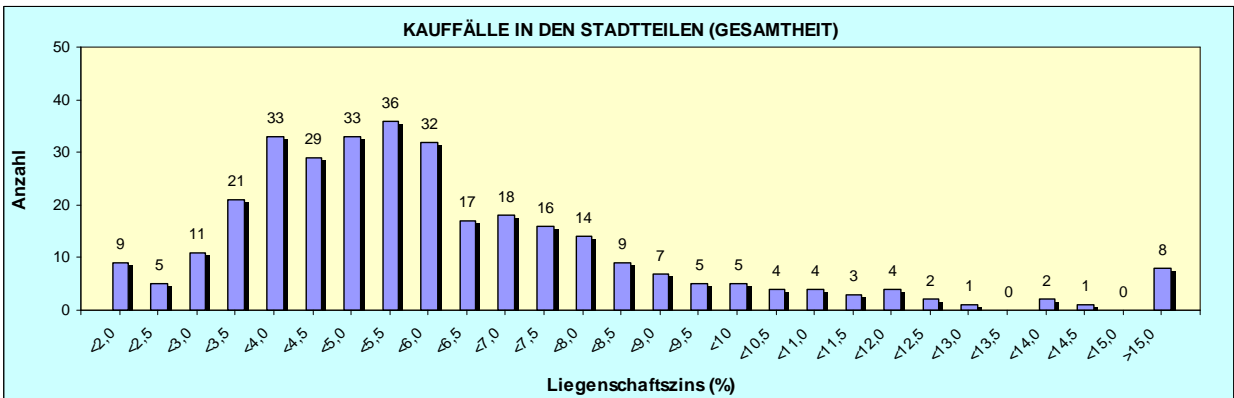
Grundgesamtheit (470 Kauffälle)



Innenstadtbereich (141 Kauffälle)

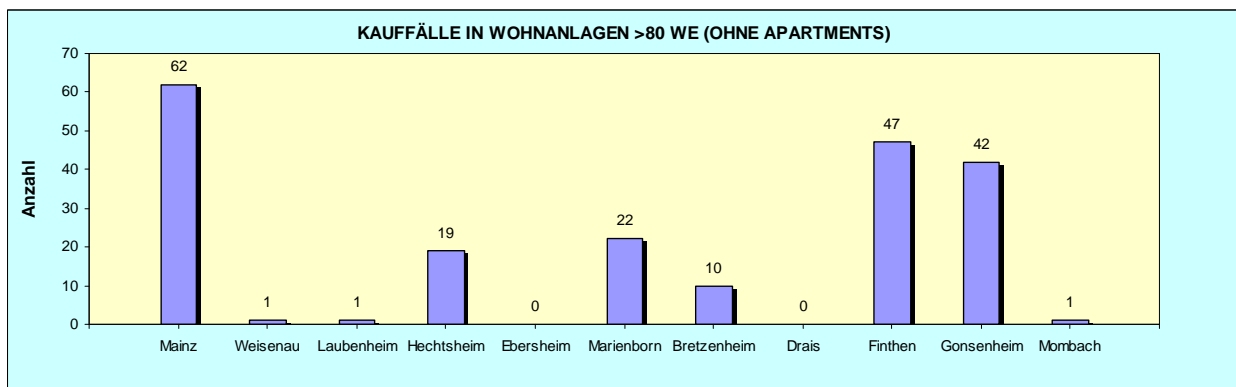
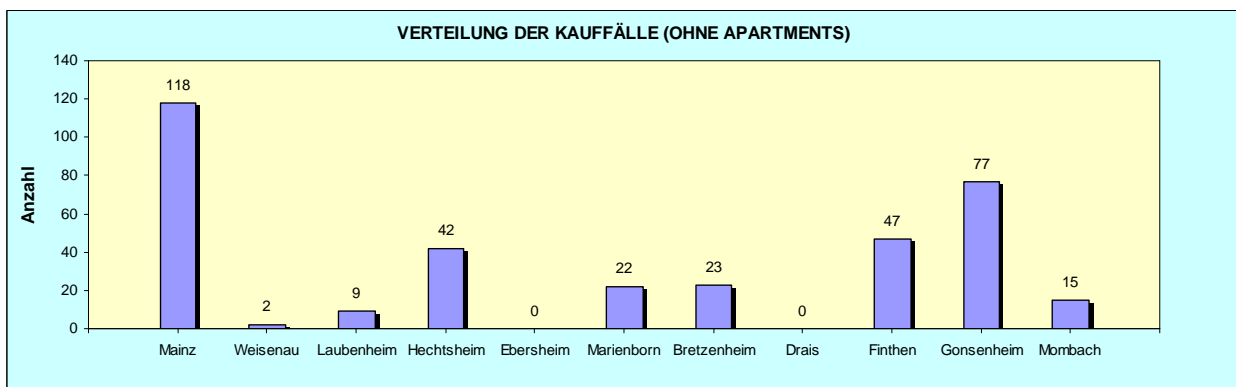
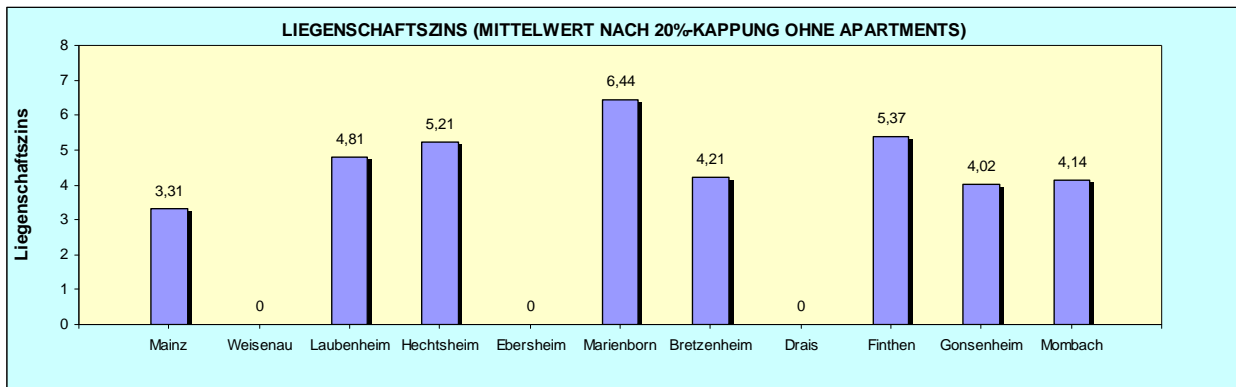


Stadtteile (329 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

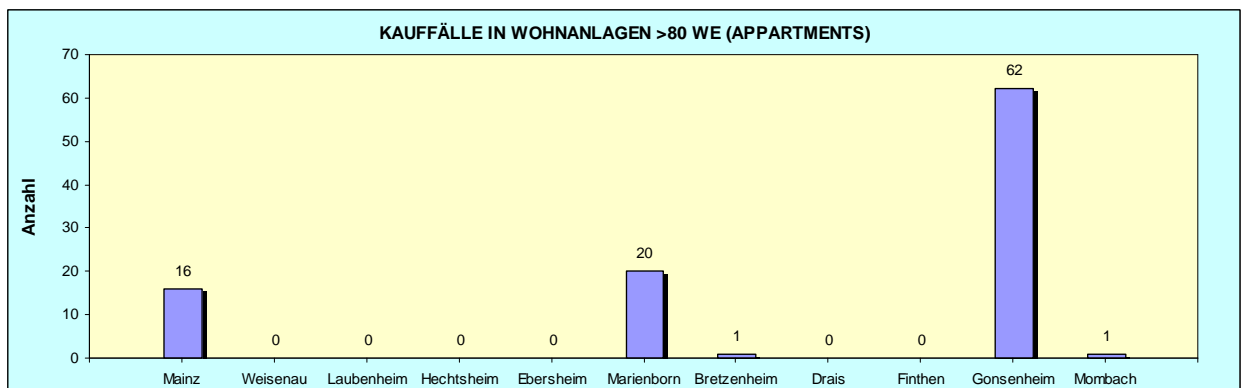
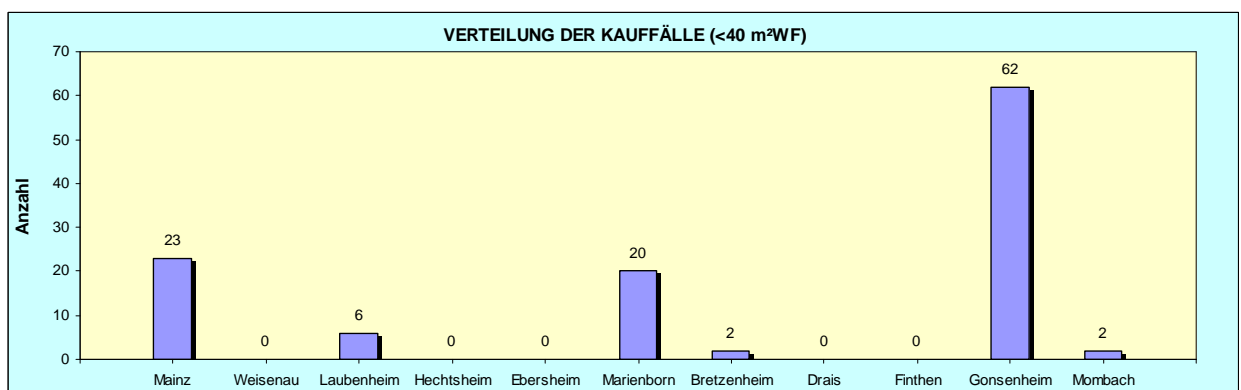
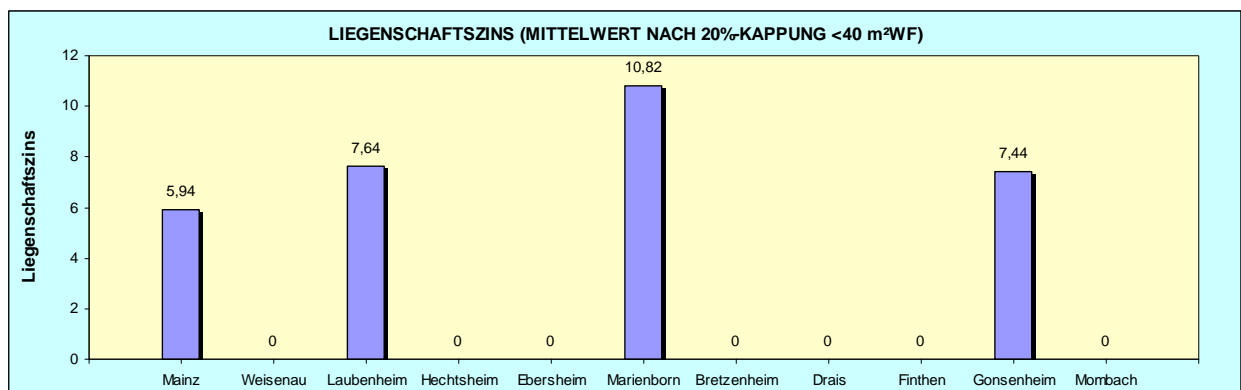
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,52	3,39	5,42	4,73	5,36	0	6,90	4,41	0	6,36	4,05	4,05
Standardabweichung (Gesamtheit)	3,28	2,18	3,15	1,36	1,09		3,10	1,08		6,95	1,62	1,77
Anzahl (Gesamtheit)	355	118	2	9	42	0	22	23	0	47	77	15
Mittelwert (20%-Kappung)	4,38	3,31	0	4,81	5,21	0	6,44	4,21	0	5,37	4,02	4,14
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,82	0,93		0,70	0,43		1,15	0,29		0,67	0,77	0,87
Anzahl (20%-Kappung)	213	70		5	26		14	13		29	47	9
Minimum (20%-Kappung)	2,94	1,77		3,82	4,38		4,30	3,75		4,17	2,94	2,58
Maximum (20%-Kappung)	5,81	5,17		5,74	6,00		8,06	4,62		6,60	5,50	5,21
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	205	62	1	1	19	0	22	10	0	47	42	1



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

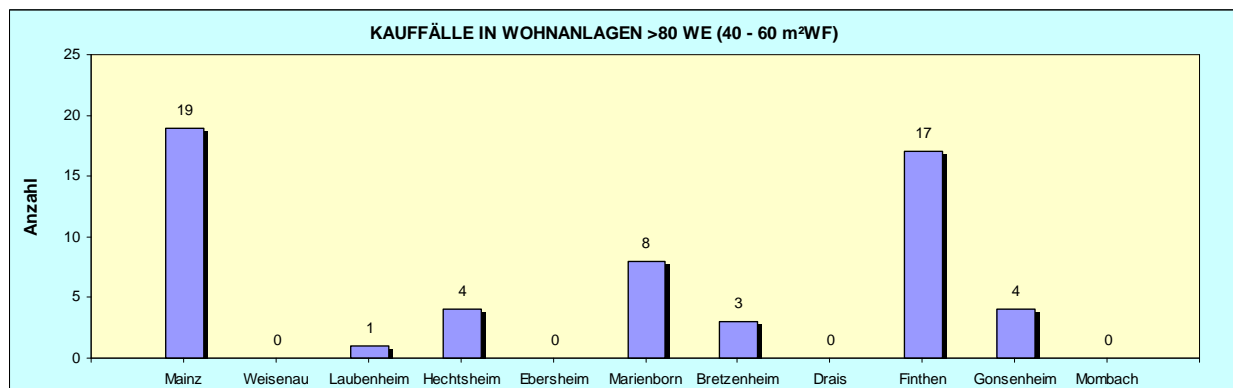
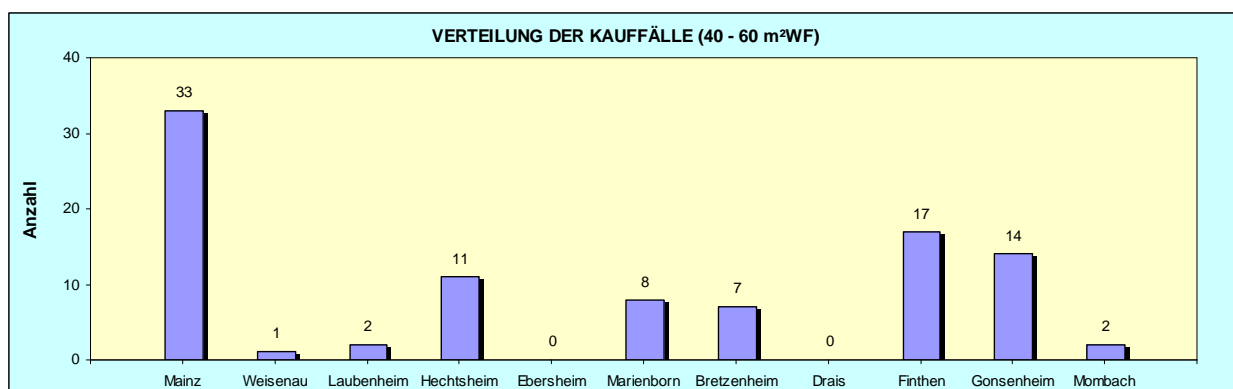
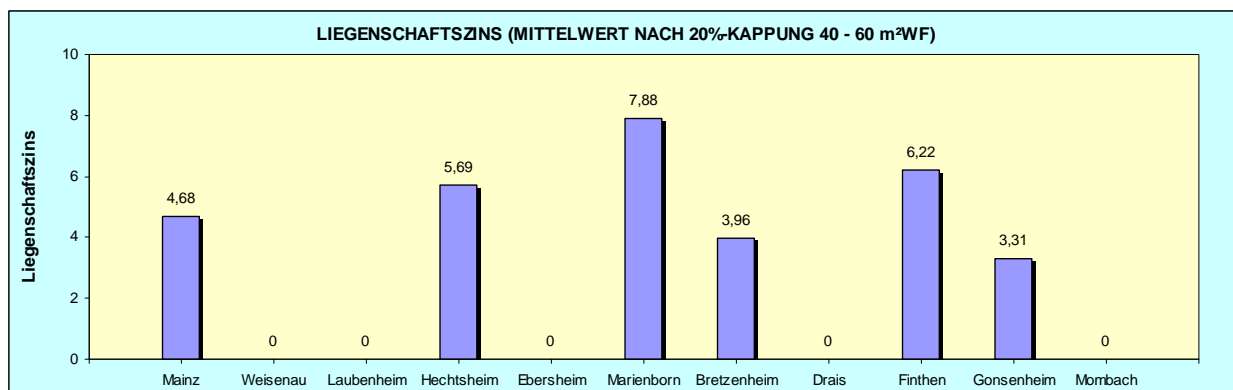
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	8,26	6,69	0	8,40	0	0	10,75	6,66	0	0	8,16	5,55
Standardabweichung (Gesamtheit)	3,73	4,28		3,12			1,94	0,01			3,74	2,71
Anzahl (Gesamtheit)	115	23	0	6	0	0	20	2	0	0	62	2
Mittelwert (20%-Kappung)	7,65	5,94	0	7,64	0	0	10,82	0	0	0	7,44	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	1,36	1,06		0,72			0,80				1,21	
Anzahl (20%-Kappung)	69	13		4			12				38	
											0,00	
Minimum (20%-Kappung)	5,43	4,63		6,81			9,52				5,27	
Maximum (20%-Kappung)	10,37	7,64		8,45			11,97				9,97	
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	100	16	0	0	0	0	20	1	0	0	62	1



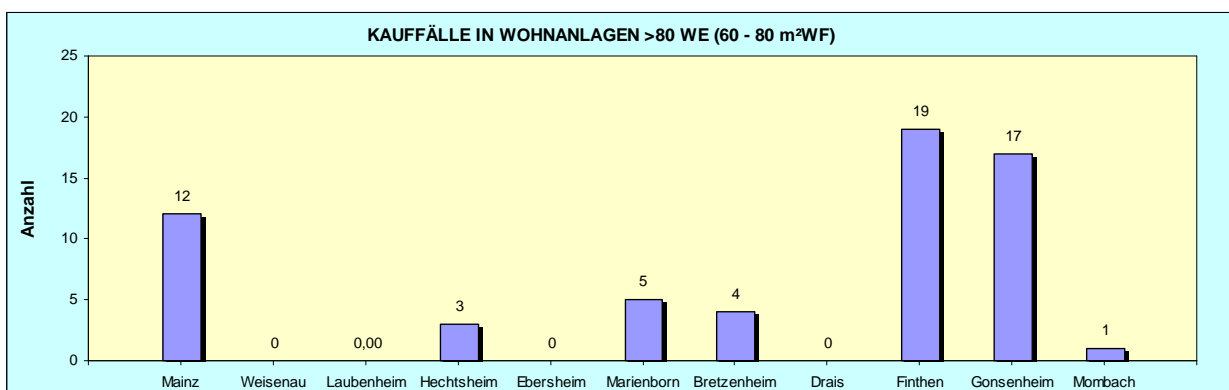
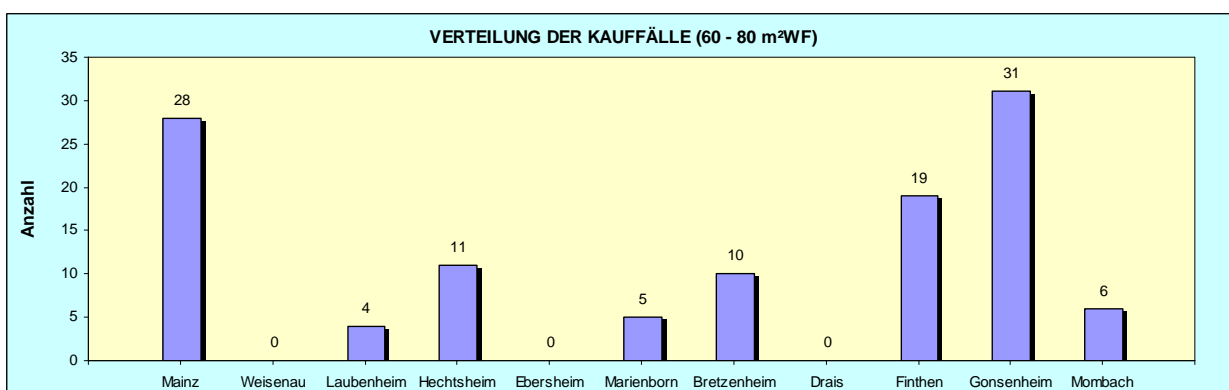
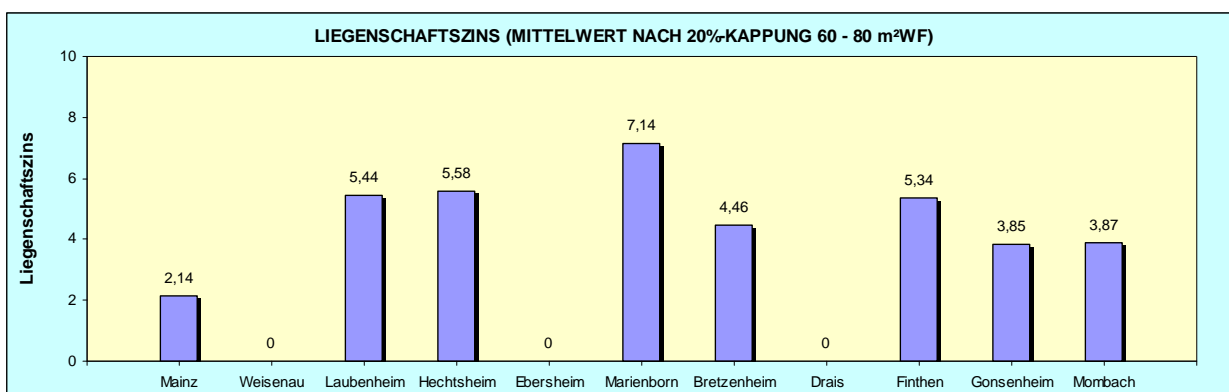
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	5,63	4,49	7,65	4,30	5,73	0	9,13	3,95	0	8,73	3,42	5,07
Standardabweichung (Gesamtheit)	5,40	2,03			0,90		3,82	0,80		11,30	1,86	
Anzahl (Gesamtheit)	95	33	1	2	11	0	8	7	0	17	14	2
Mittelwert (20%-Kappung)	5,08	4,68	0	0	5,69	0	7,88	3,96	0	6,22	3,31	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,91	0,72			0,28		0,87	0,41		0,72	0,84	
Anzahl (20%-Kappung)	57	19			7		4	5		11	8	
Minimum (20%-Kappung)	3,56	3,54			5,38		6,83	3,44		4,92	2,23	
Maximum (20%-Kappung)	6,60	5,73			6,06		8,79	4,38		6,87	4,33	
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	56	19	0	1	4	0	8	3	0	17	4	0



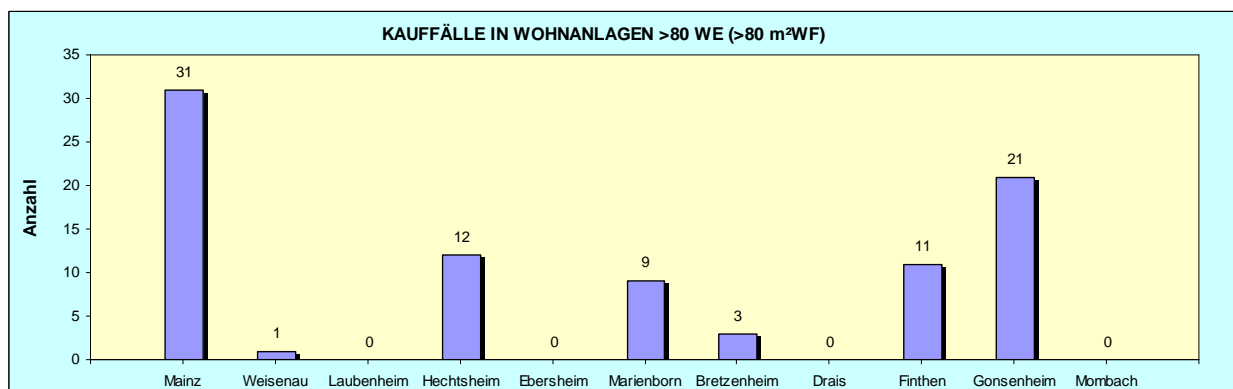
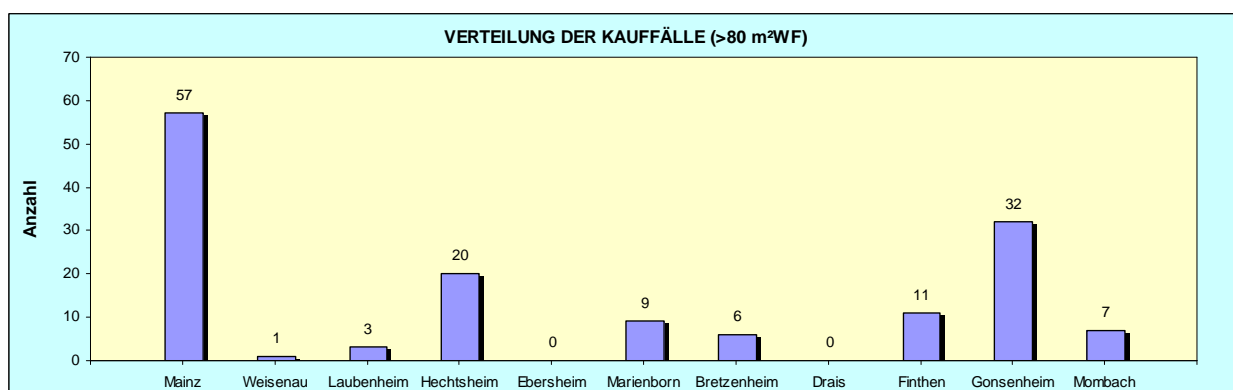
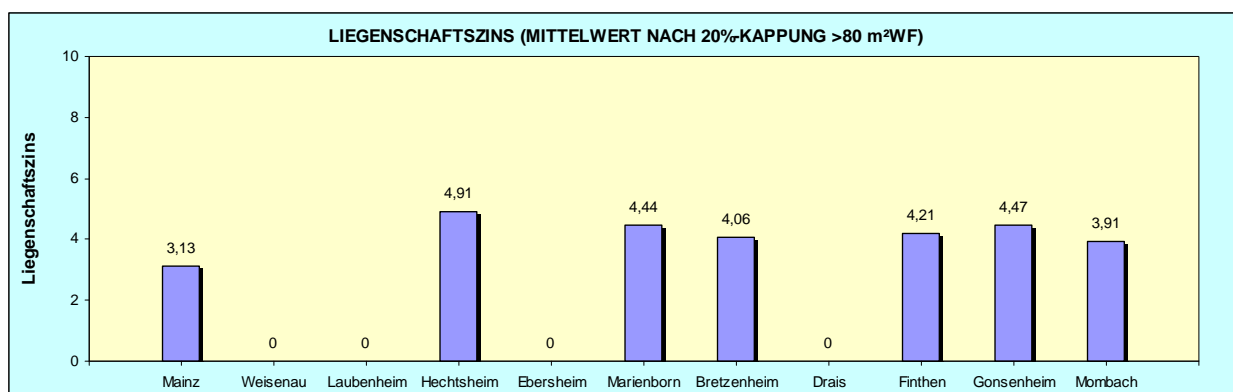
Liegenchaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,25	2,36	0	5,17	5,68	0	7,14	4,80	0	5,41	3,99	4,11
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,91	1,80		1,70	1,39		0,85	1,26		0,83	1,33	1,71
Anzahl (Gesamtheit)	114	28	0	4	11	0	5	10	0	19	31	6
Mittelwert (20%-Kappung)	4,30	2,14	0	5,44	5,58	0	7,14	4,46	0	5,34	3,85	3,87
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,86	0,71		0,55	0,94		0,77	0,26		0,41	0,66	1,08
Anzahl (20%-Kappung)	68	16		2	7		3	6		11	19	4
Minimum (20%-Kappung)	2,66	1,06		5,05	4,34		6,25	4,07		4,76	2,94	2,58
Maximum (20%-Kappung)	5,80	3,55		5,83	7,10		7,64	4,76		5,94	4,87	5,21
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	61	12	0	0	3	0	5	4	0	19	17	1



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,00	3,25	3,19	4,42	4,98	0	4,79	4,32	0	4,33	4,39	3,70
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,83	2,17		0,55	0,92		1,42	0,95		0,90	1,72	1,91
Anzahl (Gesamtheit)	146	57	1	3	20	0	9	6	0	11	32	7
Mittelwert (20%-Kappung)	4,06	3,13	0	0	4,91	0	4,44	4,06	0	4,21	4,47	3,91
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,72	0,66			0,29		0,64	0,24		0,56	0,87	1,55
Anzahl (20%-Kappung)	88	35			12		5	4		7	20	5
Minimum (20%-Kappung)	2,94	1,75	0	0	4,38	0	3,85	3,82	0	3,69	3,06	1,34
Maximum (20%-Kappung)	5,21	4,44	0	0	5,25	0	5,38	4,37	0	5,15	5,64	5,09
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	88	31	1	0	12	0	9	3	0	11	21	0



Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 26 Kauffälle aus den Jahren 2009-2010. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang feststellen, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietpiegel Mainz für Wohnraum **im Mittel um 29% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 39 Kauffälle der Jahre 2007-2010, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 10%).

Teilweise gingen auch Objekte mit 4 Wohneinheiten (WE) in die Auswertung ein – das Kriterium hier war die Bauweise des Objekts und die unterstellte Folgenutzung als 1- oder 2-Familienhaus.

Modellbeschreibung

- (fiktives) Baujahr, Ausstattungszustände und tatsächliche (plausible) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- Ansatz der pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden.

Anhand von Diagrammen wurden der Einfluss von Lagemerkmalen anhand des vorliegenden Bodenrichtwertes, des Bodenwertanteils und der Einfluss der verbleibenden Restnutzungsdauer der Objekte auf den Liegenschaftszinssatz geprüft.

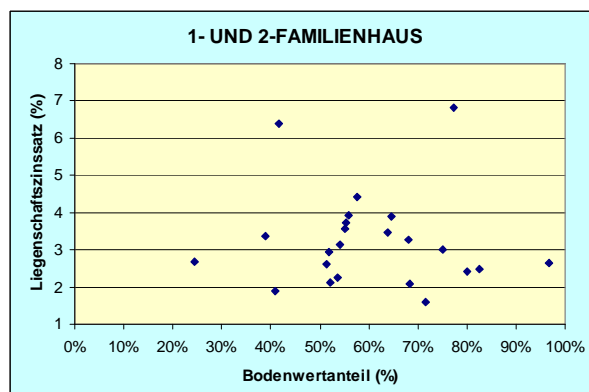
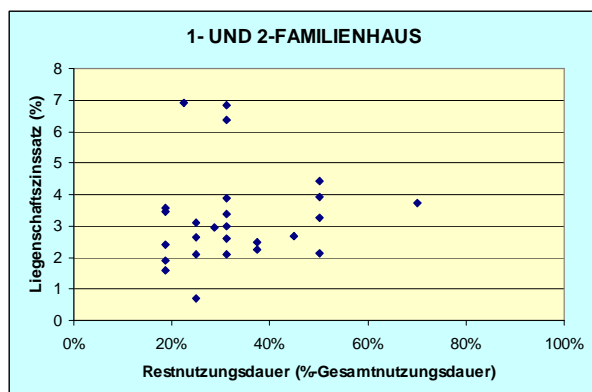
Die Auswertungen für das Jahres 2010 sind farbig dargestellt.

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW-Anteil	RND	GND	WF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	17	390	25%	20	80	150	0,70	2 WE
2.	Mainz	18	435	19%	15	80	211	1,59	2 WE (ELW: 82, EFH: 129): 1 Ga, 1 Stp; Instandh.-stau
3.	Mombach	9	385	19%	15	80	180	1,89	2 WE (WE 1: 125, WE 2: 55); erheb. Instandh.-stau
4.	Bretzenheim	9	420	25%	20	80	95	2,09	1 WE; 1 Stp, 1 Ga
5.	Ebersheim	2	375	31%	25	80	124	2,09	2 WE mit 124 m ² WF; 1 Ga
6.	Gonsenheim	1	330	50%	40	80	110	2,12	1 WE mit 110 m ² WF; 1 Stp
7.	Bretzenheim	3	420	38%	30	80	170	2,25	2 WE mit 170 m ² WF (125/45); 2 Stp, 1 Ga
8.	Weisenau	1	400	19%	15	80	318	2,41	2 WE mit 235 m ² WF (WE 1: 180 m ² WF, WE 2: 55 m ² WF); 1 Ga; Anbau mit zusätzl. Lagerfläche 83 m ² NF
9.	Gonsenheim	19	440	38%	30	80	280	2,48	2 WE (WE 1: 98, WE 2: 182); 1 Ga, 1 Stp
10.	Mainz	30	395	31%	25	80	187	2,61	3 WE (WE 1: 83, WE 2: 83, WE 3: 21); 2 Ga
11.	Bretzenheim	5	430	25%	20	80	120	2,64	1 WE; 2 Stp
12.	Gonsenheim	1	156	45%	36	80	254	2,67	4 WE mit 254 m ² WF (3 App. 20-45 m ² WF; 1 x 164m ² WF)
13.	Mainz	21	505	29%	23	80	104	2,95	Sammelkauf; 3 WE, 2 Ga
14.	Hechtsheim	13	435	31%	25	80	177	3,00	2 WE mit 177 m ² WF (WE 1: 119 m ² WF, WE 2: 58 m ² WF); 1 Ga
15.	Hechtsheim	1	320	25%	20	80	170	3,12	2 WE mit Scheune; Ga u. Stp
16.	Finthen	3	420	50%	40	80	170	3,27	3 WE (WE 1: 100 (EFH, Bj. 1956); 2 WE a' 35 (Anbau, Bj. 2000); 3 Stp., 1 Ga
17.	Weisenau	1	300	31%	25	80	157	3,38	1 WE, Wohnanteil 64 %, 100 m ² WF; 1 GE: 57 m ² NF (Büro); 1 Stp.
18.	Mombach	9	290	19%	15	80	127	3,45	2 WE mit 127 m ² WF; 7 Ga
19.	Mombach	1	295	19%	15	80	165	3,56	2 WE (WE 1: 83, WE 2: 82); 1 Ga; Instandh.-stau
20.	Laubenheim	2	435	70%	56	80	165	3,74	2 WE mit 165 m ² WF (ELW: 35 m ² WF); 1 Ga
21.	Mombach	1	335	31%	25	80	80	3,89	1 WE
22.	Gonsenheim	19	415	50%	40	80	246	3,93	2 WE mit 246 m ² WF (DHH 1: 100 m ² WF; DHH 2: 146 m ² WF)
23.	Bretzenheim	15	385	50%	40	80	160	4,42	1 WE mit 160 m ² WF; 1 Ga
24.	Mombach	1	290	31%	25	80	352	6,38	3 WE mit 352 m ² WF; 1 Ga
25.	Mainz	15	150	31%	25	80	150	6,83	Sammelkauf: 2 ME (WE 1: 75, WE 2: 75); 2 Stp; Lage in Gewerbegebiet
26.	Mainz	21	505	23%	18	80	90	6,90	Sammelkauf

Gesamtheit (1-26): Mittelwert: 3,24
 Stand.abw.: 1,51
 Anzahl: 26

20%-Kappung (6-21): 2,97
 0,54
 16



Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten. Ausgewertet wurden insgesamt 88 Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Sachverständigen (DIA) Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit bedanken. Herr Römer war mit großem Engagement, angefangen bei der Auswahl der Kaufverträge, der Entwicklung eines Fragebogens, bis hin zu Ortsbegehungen und Ableitung der wertrelevanten Daten, an dieser Untersuchung beteiligt – die Bearbeitung einer solchen Masse von Kaufalldaten wäre in diesem Umfang ohne seine Unterstützung wohl nicht möglich gewesen.

Modellbeschreibung

- (fiktives) Baujahr, Ausstattungszustände und tatsächliche (plausible) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- Ansatz der pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt. Für Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich (Geschossbauweise) wurden ebenfalls 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, 40-60 Jahre angesetzt wurden.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden.

Anhand von Diagrammen wurden der Einfluss von Lagemerkmalen anhand des vorliegenden Bodenrichtwertes und der Einfluss der verbleibenden Restnutzungsdauer der Objekte auf den Liegenschaftszinssatz geprüft.

Die Auswertungen des Jahres 2010 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	14	405	15	80	522	0,91	10 WE; 2 Ga; erheb. Inst.-stau
2.	Mainz	10	700	15	80	655	1,58	12 WE (34-69 m²WF); Denkmalschutz; erheb. Instandh.-stau
3.	Mainz	6	705	29	80	1.168	2,32	10 WE (99-145 m²WF); Denkmalschutz; San. 1999
4.	Mainz	25	730	21	80	622	2,63	13 WE
5.	Mainz	18	405	30	80	466	3,20	6 ME; 6 Ga
6.	Mainz	21	395	20	80	314	3,28	6 WE
7.	Mainz	23	530	30	80	650	3,38	7 WE; 1 Ga; Denkmalschutz
8.	Hechtsheim	10	420	30	80	268	3,65	4 WE; 2 Ga
9.	Weisenau	1	520	69	80	316	3,75	4 WE; 1 Ga, 4 Stp.
10.	Mainz	16	405	41	80	400	3,78	7 WE; 7 Stp
11.	Mainz	21	480	30	80	1.624	3,80	4 MFH: 38 WE; Verwertungsbeschränkung
12.	Mainz	26	700	35	80	2.200	3,83	26 ME; 5 Ga
13.	Mainz	10	485	34	80	536	3,91	8 WE; Denkmalschutz; San. 2004
14.	Bretzenheim	3	435	30	80	490	4,04	10 WE (23-40 m²WF) und EFH (220 m²WF); DGa u. 2 Stp
15.	Mainz	5	800	15	80	703	4,11	11 WE; 4 Ga; erheb. Instandh.-stau
16.	Bretzenheim	4	390	20	80	192	4,28	3 WE (2 WE a' 70; HH: 52); 5 Ga
17.	Gonsenheim	17	330	25	80	294	4,39	4 WE; 2 Ga
18.	Mainz	21	480	57	80	270	4,54	3 WE, 1 Ga., 4 Stp.
19.	Laubenheim	8	360	64	80	282	4,73	3WE; 5 Stp
20.	Mainz	25	730	32	80	422	4,86	6 WE
21.	Mainz	10	715	27	80	632	4,90	11 WE; 5 Stp.
22.	Mainz	10	715	20	80	650	4,94	12 WE
23.	Weisenau	1	300	31	80	250	4,96	4 WE
24.	Gonsenheim	13	380	66	80	1.354	4,99	19 WE
25.	Finthen	1	375	37	80	294	5,09	4 WE; 1 Ga, 3 Stp
26.	Mainz	10	715	29	80	500	5,17	10 WE
27.	Mainz	10	485	20	80	523	5,23	12 WE; San-bedarf
28.	Mainz	10	715	35	80	401	5,28	11 WE (30-38 m²WF)
29.	Ebersheim	10	370	40	80	310	5,40	4 WE; 3 Stp., 1 Ga
30.	Weisenau	3	330	45	80	270	5,42	5 WE; 1 Ga; Anbau 1995 (2 WE a' 40 m²WF)
31.	Bretzenheim	15	385	41	80	245	5,66	4 ME; 2 Ga
32.	Ebersheim	2	330	76	80	596	5,78	5 WE; 8 Stp, 1 Ga
33.	Mainz	17	390	14	80	300	5,89	6 WE a. 50 m²WF
34.	Mainz	5	800	36	80	380	6,40	10 WE; 15 m²NF (Lager); 2 Stp
35.	Bretzenheim	9	330	58	80	2.042	6,80	29 WE; 34 Stp; Mietpreisbindung bis 2020
36.	Mainz	10	715	35	80	925	7,39	Paketkauf: 12 WE
37.	Mainz	5	715	32	80	258	13,64	6 WE; 73xTG

Gesamtheit (1-37):

Mittelwert:

4,70

20%-Kappung (8-30):

4,57

Stand.abw.:

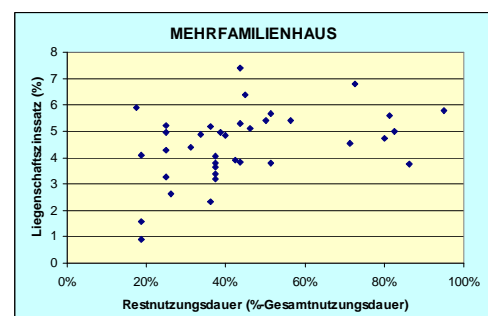
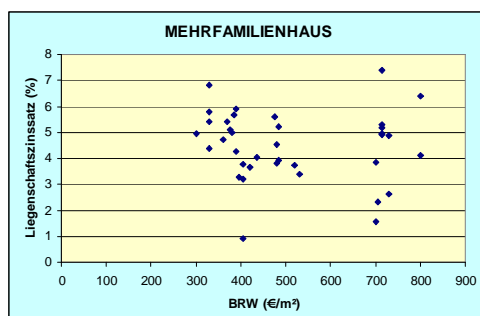
2,02

Anzahl:

37

0,60

23



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	5	800	15	80	694	0,93	5 WE, Wohnanteil 65 %, 461 m²WF; 1 GE: 233 m²NF (z.Zt. Lager); Denkmalschutz
2.	Mainz	3	1.870	23	80	360	1,11	2 WE, Wohnanteil 38%, 135 m²WF; 2 GE: 225 m²NF (Laden: 145, Büro: 80)
3.	Mainz	20	450	20	80	876	2,16	8 WE, Wohnanteil 72 %, 629 m²WF; 2 GE in sep. Gebäude: 247 m²NF (Laden: 45, Handwerk: 202)
4.	Mainz	1	820	25	80	325	2,34	4 WE, Wohnanteil 79%, 255 m²WF; 1 GE: 70 m²NF (Laden)
5.	Mainz	10	700	29	80	751	2,52	4 WE, Wohnanteil 63%, 473 m²WF; 2 GE: 278 m²NF (Büro: 132 / 146); 2 Ga, 3 Stp; Denkmalschutz
6.	Mainz	5	705	25	80	1.217	2,57	17 WE, Wohnanteil 84%, 1017 m²WF; 1 GE: 200 m²NF (Lager KG); 13 Stp
7.	Mainz	6	735	10	80	909	2,99	10 WE, Wohnanteil 84%; 764 m²WF; 3 GE: 225 m²NF (3 x Laden: 88 / 23 / 34); erhebl. San-bedarf
8.	Mainz	5	800	20	80	940	3,09	15 WE, Wohnanteil 90 %, 842 m²NF; 2 GE: 98 m²NF (Büro: 67, Lager: 31)
9.	Mainz	1	660	25	80	292	4,06	3 WE, Wohnanteil 49%, 142 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Gastronomie: 100 m²NF, Lager: 50 m²NF)
10.	Mainz	6	950	38	80	376	4,06	10 WE, Wohnanteil 68%, 256 m²WF; 2 GE: 120 m²NF (Laden: 40 m²NF, Gastronomie: 80 m²NF); 1 Stp
11.	Mainz	10	700	30	80	917	4,10	11 WE, Wohnanteil 91%; 833 m²WF; 1 GE: 84 m²NF (Laden, Lager); Denkmalschutz
12.	Mainz	25	730	30	80	571	4,24	3 Gebäude: 5 WE, Wohnanteil 54%; 306 m²WF; Nr. 1: 3 GE (Büro: 265 m²NF); Nr. 2: 3 WE (186 m²WF); Nr. 3: 2 WE (125 m²WF)
13.	Mainz	21	480	25	80	206	4,25	2 WE, Wohnanteil 68%; 140 m²WF; 1 GE (Laden: 66)
14.	Bretzenheim	3	390	26	80	210	4,27	3 WE, Wohnanteil 67%, 140 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 37 / 33); 1 Ga
15.	Hechtsheim	18	150	27	60	250	4,32	1 WE, Wohnanteil 40%; 100 m²WF; 1 GE 150 m²NF (Gastronomie); 8 Stp.
16.	Gonsenheim	13	425	31	80	509	4,36	11 WE, Wohnanteil 69%; 301 m²WF (überw. Apartment); 2 GE: 208 m²NF (Praxis: 131, Vortrag: 77)
17.	Mainz	5	800	29	80	452	4,52	8 WE, Wohnanteil 82%, 373 m²WF; 1 GE: 79 m²NF (Büro)
18.	Mainz	6	735	30	80	300	4,54	5 WE, Wohnanteil 70%, 300 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Gastronomie)
19.	Bretzenheim	4	390	25	80	395	4,62	5 WE, Wohnanteil 66%, 260 m²WF; 1 GE: 135 m²NF (Labor); 5 Stp., 1 Ga
20.	Mainz	10	715	25	80	345	4,66	4 WE, Wohnanteil 58%; 205 m²WF; 2 GE: 140 m²NF (Laden/Lager: 48 / 52, Büro: 40); 7 Stp.; 1 Ga
21.	Mainz	5	800	30	80	1185	4,73	Paketkauf; 15 WE; Wohnanteil 72%, 869 m²WF; 2 GE: 316 m²NF (Atelier); ca. 20 TG
22.	Mainz	5	700	28	80	1175	4,84	Sammelkauf (3 benachbarte Grundstücke): 14 WE, Wohnanteil 77%, 968 m²WF; 1 GE: 207 m²NF (Laden)
23.	Mainz	6	460	30	80	632	4,91	8 WE, Wohnanteil 81%, 513m²WF; 2 GE: 119m²NF (Laden: 29; Schulung: 90)
24.	Mainz	5	800	27	80	335	5,12	4 WE, Wohnanteil 82%, 275 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)

25.	Mainz	10	715	30	80	542	5,14	7 WE, Wohnanteil 80%, 435 m ² WF; 1 GE: 107 m ² NF (Laden)
26.	Finthen	1	315	30/15	80/80	610	5,19	2 Objekte: VH: 4 WE, Wohnanteil 43%; 260 m ² WF; Denkmalschutz; HH (GE): 3 ME, 350 m ² NF, Leerstand (Lager/Büro)
27.	Mainz	5	705	40/10 /10	80/60 /60	1753/ 232/155	5,26	27 WE; Wohnanteil 79%, 1.690 m ² WF; 4 GE: 450 m ² NF (2 x Büro 295, 2 x Lager 155); 7 Ga
28.	Mainz	5	715	31	80	390	5,28	5 WE, Wohnanteil 94%, 370m ² WF; 1 GE: 20 m ² NF (Praxis)
29.	Mainz	20	450	20	80	884	5,40	8 WE, Wohnanteil 70 %, 617 m ² WF; 2 GE: 267 m ² NF in sep. Gebäude (Laden: 29, Handwerk: 238)
30.	Mainz	5	800	30	80	749	5,41	Paketkauf; 17 WE, Wohnanteil 91%, 686 m ² WF; 1 GE: 62 m ² NF (Laden); 17 TG
31.	Gonsenheim	15	370	25	80	397	5,51	6 WE, Wohnanteil 63%, 251 m ² WF; 2 GE: 146 m ² NF (Laden: 70, Gastronomie: 76); 2 Stp
32.	Hechtsheim	1	320	33	60	823	5,62	24 WE (Apartment), Wohnanteil 80%, 661 m ² WF; 2 GE: 162 m ² NF (Laden: 74 / 88); 15 Stp
33.	Mainz	3	1870	28	80	915	5,93	6 WE, Wohnanteil 62%, 567 m ² WF; 1 GE: 348 m ² NF (Laden/Lager)
34.	Mainz	5	800	20	80	482	6,02	8 WE; Wohnanteil 75%, 360 m ² WF; 1 GE: 122 m ² NF (Soziale Nutzung); 5 Stp

Gesamtheit (1-34):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

4,24

1,30

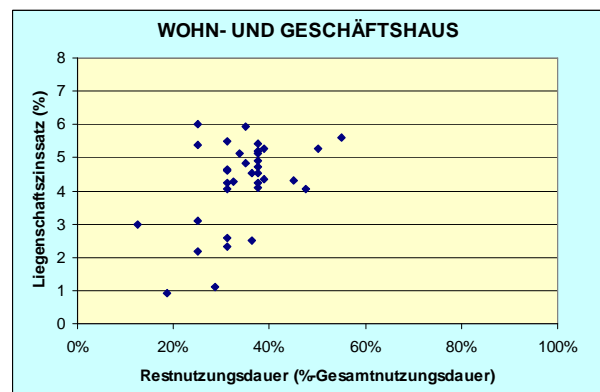
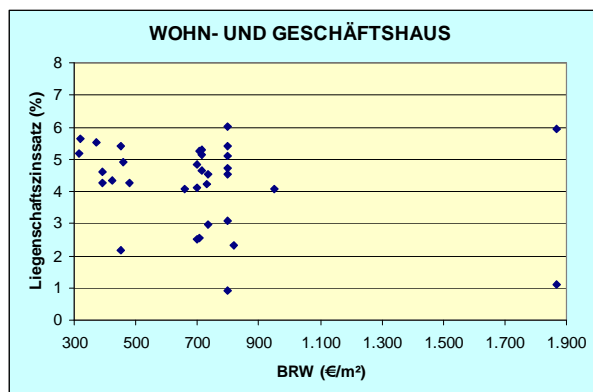
34

20%-Kappung (8-27):

4,51

0,51

20



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden alle Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Wohnanteil <20% einbezogen.

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Hechtsheim	18	150	24	40	900	1,64	1 ME (Büro/Lager/Laden); 20 Stp
2.	Hechtsheim	18	145	15	40	3.791	4,42	11 ME (Büro/Produktion/Lager); 20 Stp
3.	Mainz	12	205	34	40	1.226	4,76	Paketkauf: 1 ME (Discounter: Laden: 805, NNF 421); 84 Stp
4.	Weisenau	3	160	20	40	3.100	4,91	1 ME (Sporthalle/Gastronomie/ Wohnung); 36 Stp
5.	Mombach	11	165	20	40	39.986	5,34	Paketkauf: 8 ME in diversen Hallen (Büro/Produktion/Lager/Laden)
6.	Weisenau	3	185	40	40	1.930	5,49	1 ME (Hochregallager 1.317, Büro 292, Freifläche:321)
7.	Hechtsheim	1	320	41	60	365	6,50	2 ME (Laden: 146, Gewerbe 214); 9 Stp
8.	Mainz	15	150	20	60	500	6,84	Sammelkauf: 1 ME (Büro/Praxis); 9 Stp
9.	Hechtsheim	18	145	15	40	3.236	7,16	7 ME (Büro: 532, Lager: 2.704, Leerstand: 1.704); 80 Stp, 2 Ga; Werbeflächen
10.	Mainz	30	300	60	60	1.950	7,96	1 ME (Discounter: Laden: 1.450, NNF: 500); 150 Stp.
11.	Mombach	1	170	4	40	26.444	9,19	10 ME (überw. Freifläche, tw. Lager)
12.	Hechtsheim	18	145	25	40	1.501	9,79	1 ME (Büro/Produktion); 18 Stp
13.	Mainz	13	170	15	60	450	12,39	1 ME (Produktion/Lager/Ausst.); 6 Stp
14.	Mombach	10	130	20	60	5.394	18,62	8 ME (Büro: 2.842, Lager: 2.552); erh. Leerstand; vermutl. notleidend

Gesamtheit (1-14):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

7,50

4,15

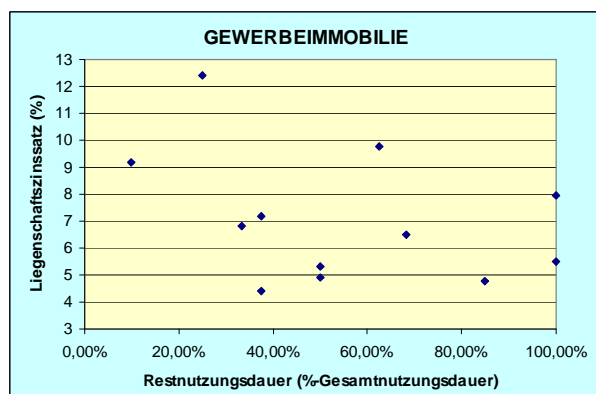
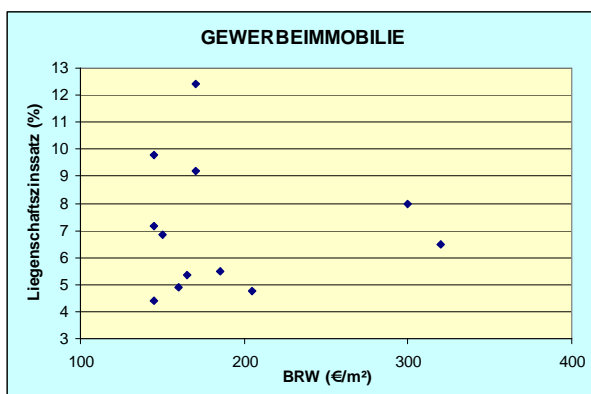
14

20%-Kappung (4-11):

6,67

1,44

8



Übersicht Liegenschaftszinsen

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2009 und 2010. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,97 %	0,54	16
Mehrfamilienhäuser	4,57 %	0,60	23
Wohn- und Geschäftshäuser	4,51 %	0,51	20
Gewerbeobjekte	6,67 %	1,44	8
WTE - Erstverkauf			
<40 m ² WF	3,16	0,58	5
40 bis <60 m ² WF	3,32	0,28	36
60 bis <80 m ² WF	3,48	0,11	19
>=80 m ² WF	3,31	0,25	175
WTE - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	7,65	1,36	69
40 bis <60 m ² WF	5,08	0,91	57
60 bis <80 m ² WF	4,30	0,86	68
>=80 m ² WF	4,06	0,72	88

Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet aus den eingehenden Kaufverträgen einen ständig aktualisierten durchschnittlichen Kaufpreis für neu gebaute Eigentumswohnungen ab. Dieser zeigt eine bemerkenswerte statistische Sicherheit, insbesondere wenn Bruttowerte, d.h. incl. Bodenanteil, verwendet werden.

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2010 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz.**

Es lässt sich beobachten, dass sowohl die Preise für Altbauwohnungen als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes lassen sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen. Um den Wert eines Altbaus zu finden, hat sich folgende Vorgehensweise bewährt:

Der Wert des Neubaus wird zunächst um einen festen Anteil von 15 % gekürzt. Damit werden ein merkantiler Minderwert und bei Altbauten die Kosten einer durchgreifenden Renovierung erfasst. Von diesem Wert wird nun für jedes Jahr seit der Errichtung/durchgreifenden Renovierung 1 % abgezogen. Damit wird die Alterswertminderung berücksichtigt.

Dieses Verfahren liefert durchschnittliche Näherungswerte und kann nur als überschlägige Wertermittlung verstanden werden. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswertes wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2010

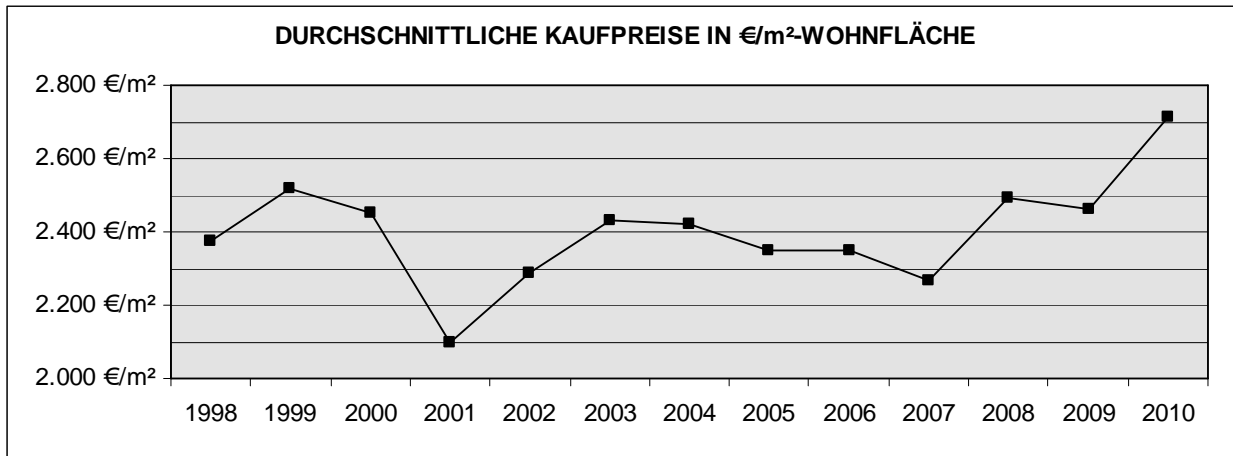
Anzahl	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
	252		152	
Ø Wohnfläche	93 m ²	± 32%	94 m ²	± 11%
Ø Kaufpreis	270.843 €	± 51%	254.718 €	± 16%
Ø Wert (Brutto)	2.842 €	± 20%	2.714 €	± 11%

Verteilung nach Größenklasse

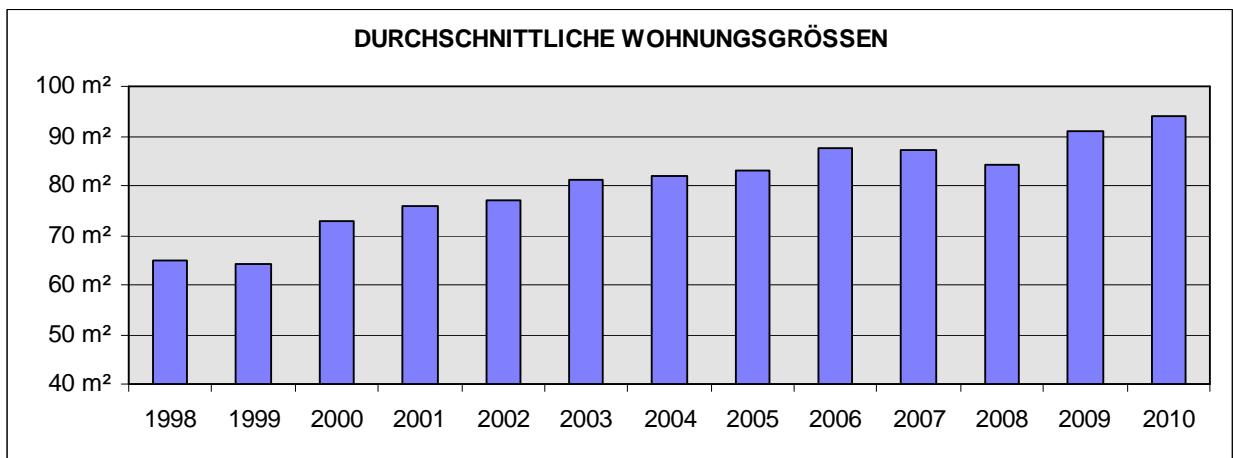
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	5	46	10	89	102
Mittel	3.082	2.754	2.588	2.759	2.967
Standardabw.	± 7%	± 10%	± 9%	± 10%	± 27%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl	145	149	108	87	142
Ø Wohnfläche	76 m ²	77 m ²	81 m ²	82 m ²	83 m ²
Ø Vergleich	2.095 €	2.286 €	2.431 €	2.419 €	2.351 €
	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	106	118	123	163	252
Ø Wohnfläche	87 m ²	87 m ²	84 m ²	91 m ²	94 m ²
Ø Vergleich	2.351 €	2.265 €	2.492 €/m ²	2.463 €	2.714 €



Die Vermarktung hochpreisiger Wohnungen in den Baugebieten „Wohnquartier am Winterhafen“ (A 252) und im Bereich „Kirsteinstraße / Untere Zahlbacher Straße“ führte zu dem Hoch bei der Ableitung des Mittelwertes für „Kaufpreis/m²Wohnfläche“.

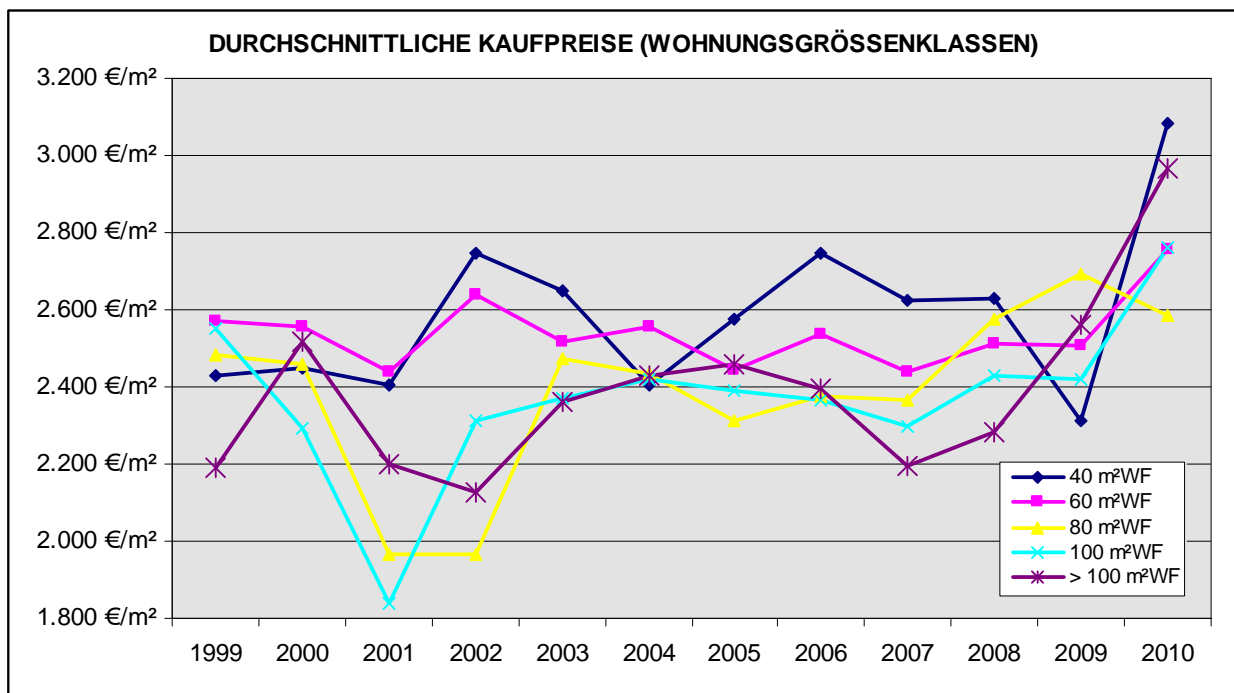


Mit 94 m² hat die durchschnittliche Wohnungsgröße erneut einen Spitzenwert erreicht.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

Bezug nehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

Bezugsjahr	bis 40 m ² WF	bis 60 m ² WF	bis 80 m ² WF	bis 100 m ² WF	> 100 m ² WF
1999	2.428 €/m ² WF	2.569 €/m ² WF	2.484 €/m ² WF	2.551 €/m ² WF	2.188 €/m ² WF
2000	2.448 €/m ² WF	2.555 €/m ² WF	2.456 €/m ² WF	2.295 €/m ² WF	2.516 €/m ² WF
2001	2.407 €/m ² WF	2.440 €/m ² WF	1.966 €/m ² WF	1.841 €/m ² WF	2.198 €/m ² WF
2002	2.746 €/m ² WF	2.639 €/m ² WF	1.968 €/m ² WF	2.310 €/m ² WF	2.129 €/m ² WF
2003	2.650 €/m ² WF	2.518 €/m ² WF	2.472 €/m ² WF	2.370 €/m ² WF	2.361 €/m ² WF
2004	2.403 €/m ² WF	2.558 €/m ² WF	2.435 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.427 €/m ² WF
2005	---	2.445 €/m ² WF	2.312 €/m ² WF	2.392 €/m ² WF	2.459 €/m ² WF
2006	2.745 €/m ² WF	2.536 €/m ² WF	2.377 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.395 €/m ² WF
2007	2.626 €/m ² WF	2.438 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.297 €/m ² WF	2.194 €/m ² WF
2008	2.630 €/m ² WF	2.514 €/m ² WF	2.578 €/m ² WF	2.431 €/m ² WF	2.285 €/m ² WF
2009	2.311 €/m ² WF	2.507 €/m ² WF	2.693 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.563 €/m ² WF
2010	3.082 €/m ² WF	2.754 €/m ² WF	2.588 €/m ² WF	2.759 €/m ² WF	2.967 €/m ² WF



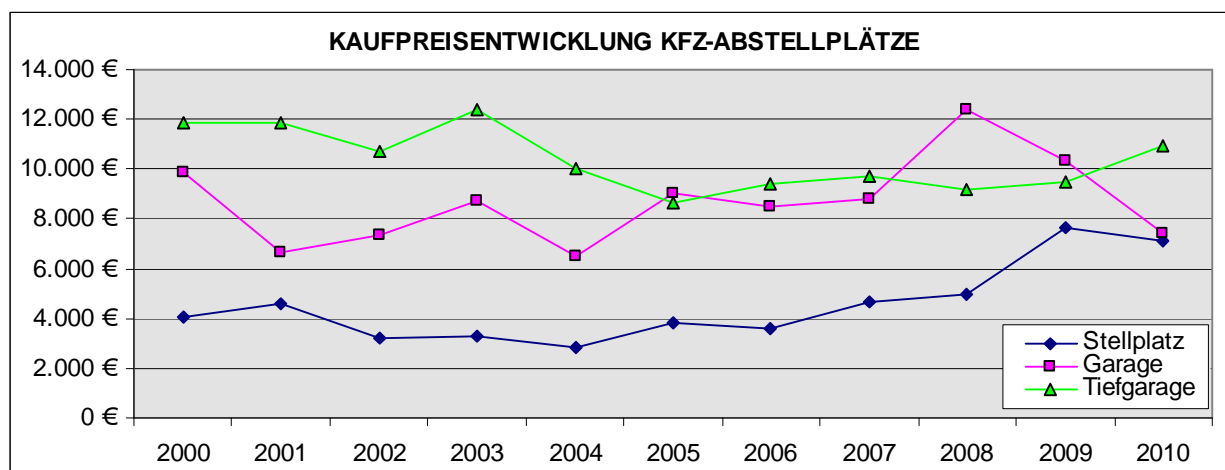
Kfz-Abstellplätze

Die Geschäftsstelle erfasst unter anderem die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, sowie von Tief- und anderen Sammelgaragenplätzen.

Im „gekappten Mittel“ bleiben Extremwerte durch Kappung von jeweils 20 % der niedrigsten und höchsten Kaufpreise unberücksichtigt. Wie aus der nachstehenden Tabelle zu ersehen ist, sind die Standardabweichungen trotzdem noch sehr hoch. Die Abweichungen resultieren überwiegend aus den lagespezifischen Merkmalen der Objekte.

Durch einen kostenpflichtigen Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AKS) kann der regionale Verkehrswert für einen PKW-Stellplatz gegebenenfalls eingegrenzt werden.

Auswertung 2010	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	50	6.641 €	7.082 €	± 37%
Einzelgaragen (GA)	6	17.283 €	7.425 €	± 24%
Tiefgaragenplätze (TG)	141	10.859 €	10.934 €	± 22%
auswertbare Kauffälle:		197		



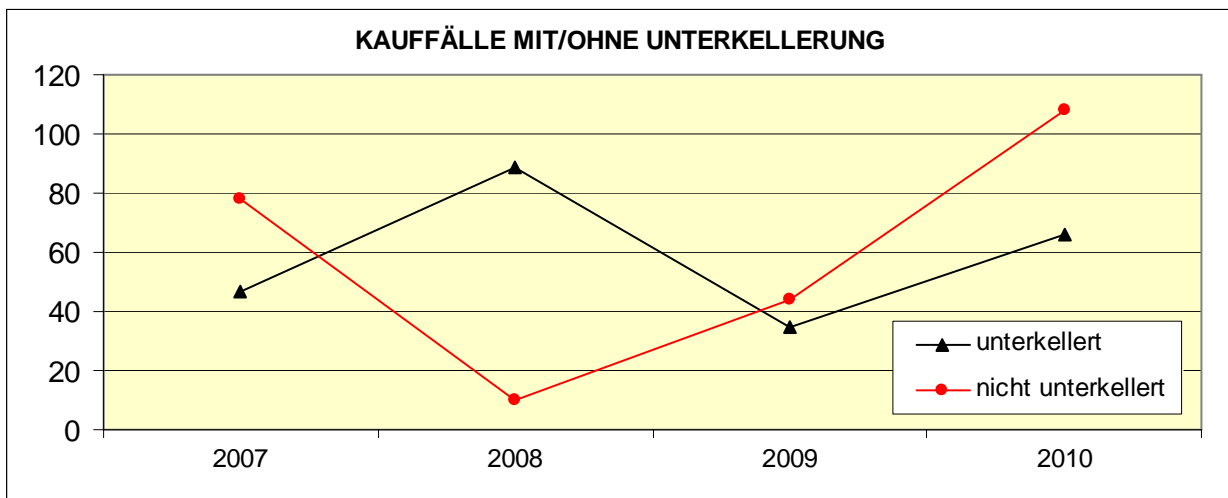
Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Der Verkauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt im individuellen Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen mehr als 300 Kaufverträge ausgewertet.

Eine Vielzahl von Verkäufen entstammen den Neubaugebieten „Nördlich der Großbergsiedlung“ (W 93/I+II), „Gonsbachterrassen“ (G 139), „Am Großen Sand“ (G 140), Westlich der Karlsbader Straße (G 127) und „Reihenhäuser am Mittelweg“ (F 85). Die Bodenrichtwerte liegen überwiegend zwischen 380 €/m² und 460 €/m².

Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben

Zu beobachten ist, dass Anbieter von **nicht unterkellerten** Gebäuden sehr erfolgreich auf dem Markt sind – allein im Segment Reihenhäuser lag ihr Anteil bei mehr als 64 %. Die Zielgruppe für dieses Produkt sind u.a. junge Familien, die vor der Entscheidung stehen, Wohnungseigentum oder Wohnhäuser zu erwerben. Mit Blick auf die Kaufpreise von neuerrichtetem Wohnungseigentum bietet dieses Marktsegment Alternativen, wie nachstehendes Diagramm zeigt.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2003 bis 2010. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz

Tabelle 1: Übersicht Teilmarkt Reihenhäuser und Doppelhaushälften – bebaute Grundstücke (Gesamtheit)

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	auswertbare Kauffälle	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2003	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m ²	11	134 m ²	1.886 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 18%		± 2%	± 4%
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m ²	25	132 m ²	2.031 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 14%		± 8%	± 6%
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m ²	32	130 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 13%		± 7%	± 6%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m ²	40	148 m ²	1.811 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
Reihenhaus 2007	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m ²	40	139 m ²	1.497 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
Reihenhaus 2008	60	Mittelwert:	261.116 €	198 m ²	58	140 m ²	1.884 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 9%		± 11%	± 12%
Reihenhaus 2009	55	Mittelwert:	260.697 €	190 m ²	55	139 m ²	1.889 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 8%	± 13%
Reihenhaus 2010	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m ²	101	142 m ²	1.836 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2003	6	Mittelwert:	305.832 €	242 m ²	3	140 m ²	2.094 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 17%		± 7%	± 5%
Reihenendhaus 2004	8	Mittelwert:	273.775 €	245 m ²	8	124 m ²	2.221 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 17%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2005	21	Mittelwert:	305.254 €	271 m ²	17	131 m ²	2.283 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 12%		± 5%	± 7%
Reihenendhaus 2006	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m ²	17	144 m ²	2.178 €/m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
Reihenendhaus 2007	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m ²	34	135 m ²	1.699 €/m ²
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
Reihenendhaus 2008	19	Mittelwert:	273.010 €	229 m ²	19	140 m ²	2.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 12%		± 10%	± 12%
Reihenendhaus 2009	14	Mittelwert:	263.253 €	218 m ²	13	135 m ²	1.934 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 16%		± 12%	± 13%
Reihenendhaus 2010	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m ²	49	142 m ²	1.948 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
Doppelhaushälfte 2003	15	Mittelwert:	314.454 €	226 m ²	9	142 m ²	2.282 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 10%		± 6%	± 11%
Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	311.248 €	253 m ²	7	135 m ²	2.358 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 13%		± 5%	± 5%
Doppelhaushälfte 2005	13	Mittelwert:	349.085 €	259 m ²	10	151 m ²	2.345 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 17%		± 8%	± 13%
Doppelhaushälfte 2006	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m ²	8	137 m ²	2.334 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%
Doppelhaushälfte 2007	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m ²	24	130 m ²	1.950 €/m ²
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%
Doppelhaushälfte 2008	22	Mittelwert:	363.789 €	265 m ²	22	162 m ²	2.305 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 15%	± 11%
Doppelhaushälfte 2009	13	Mittelwert:	400.076 €	282 m ²	22	167 m ²	2.477 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 12%	± 18%
Doppelhaushälfte 2010	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m ²	12	149 m ²	2.570 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%

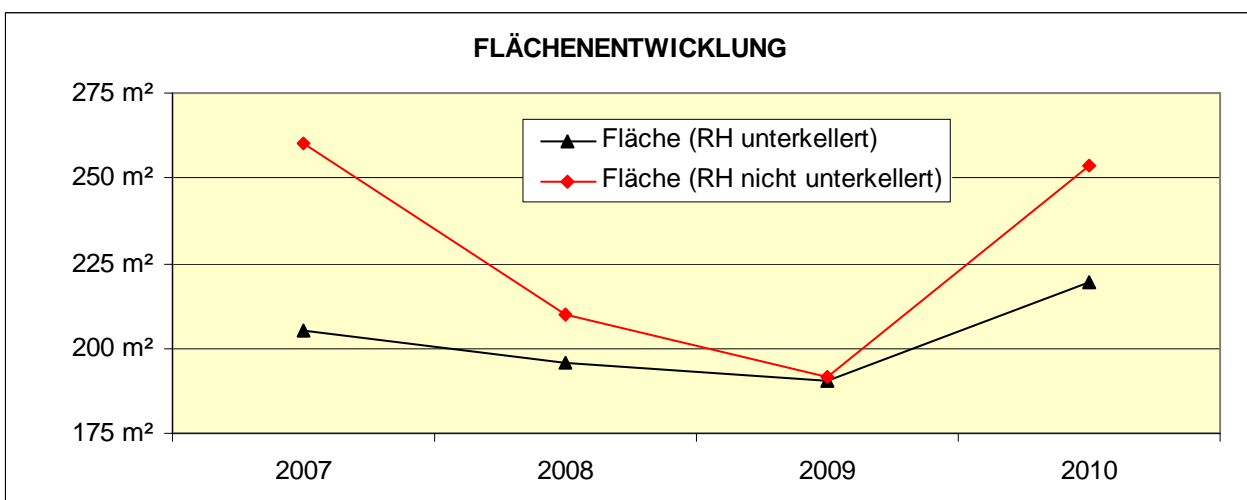
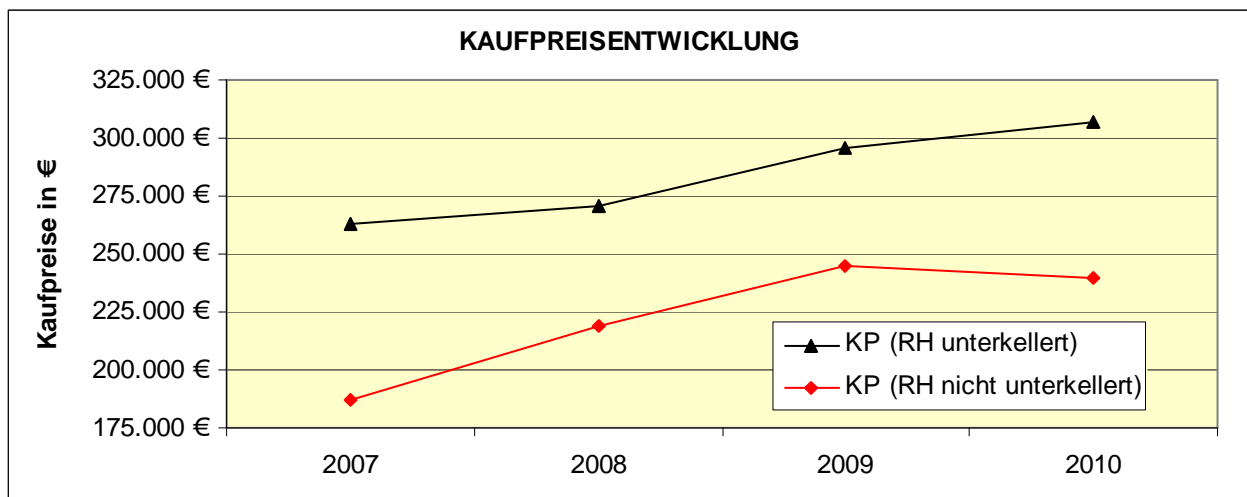
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

Das Kriterium der nachfolgenden Untersuchung war der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Im Kaufpreis sind i.d.R. die Kosten für einen Stellplatz enthalten.

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag im Segment Reihenhausbebauung – für eine langjährige Betrachtung liegen hier ausreichend Kauffälle für eine fundierte Analyse vor.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2010	37	Mittelwert:	306.679 €	219 m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 18%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2010	67	Mittelwert:	239.552 €	254 m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 12%

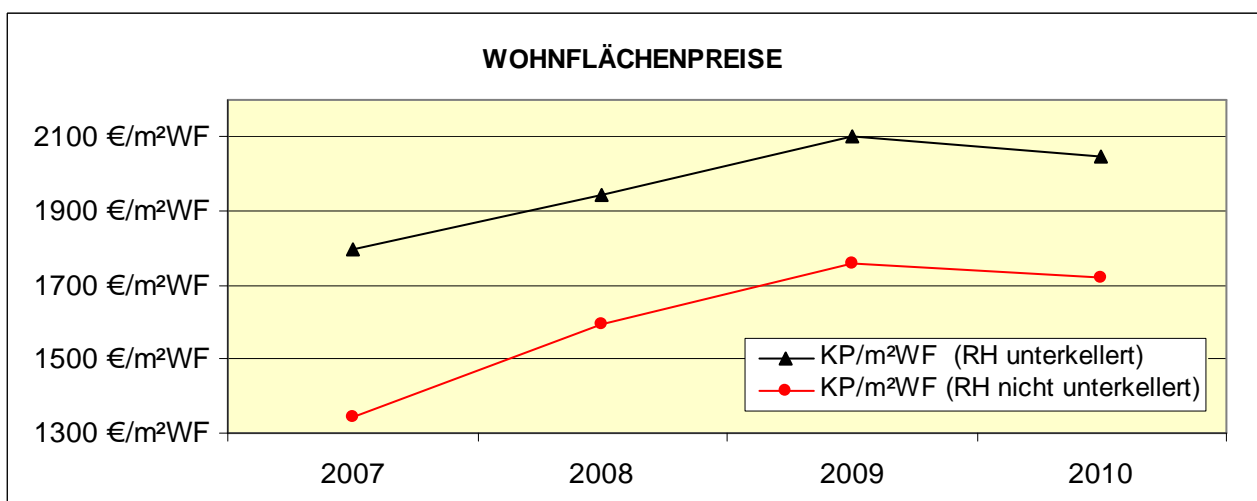
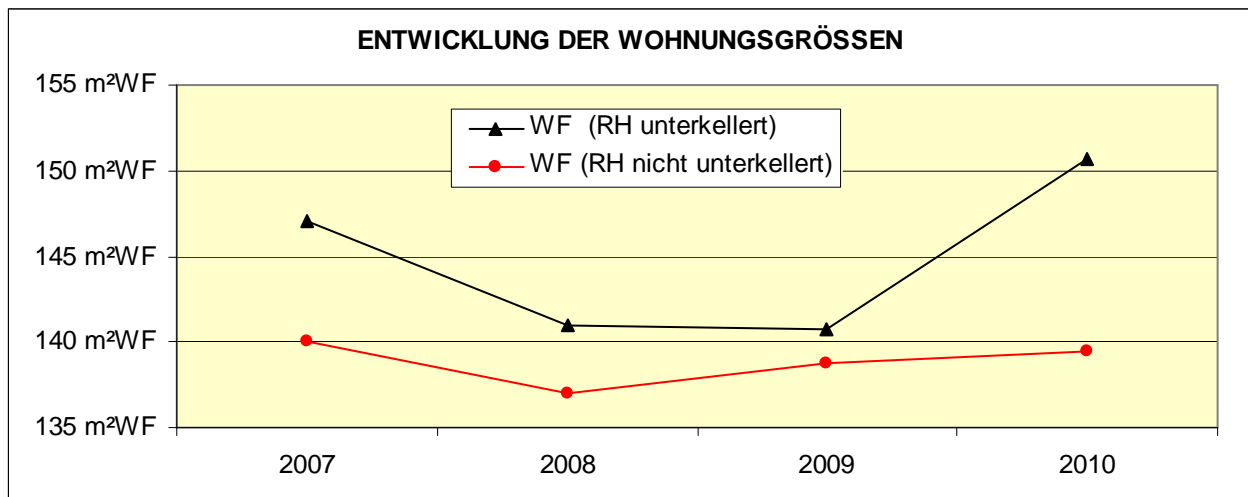


In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Preis pro m²-Wohnfläche enthalten.

Die Kaufpreise pro m²-Wohnfläche für nicht unterkellerte Objekte liegen rund 16% oder 300 €/m²WF unter den Kaufpreisen der unterkellerten Gebäude.

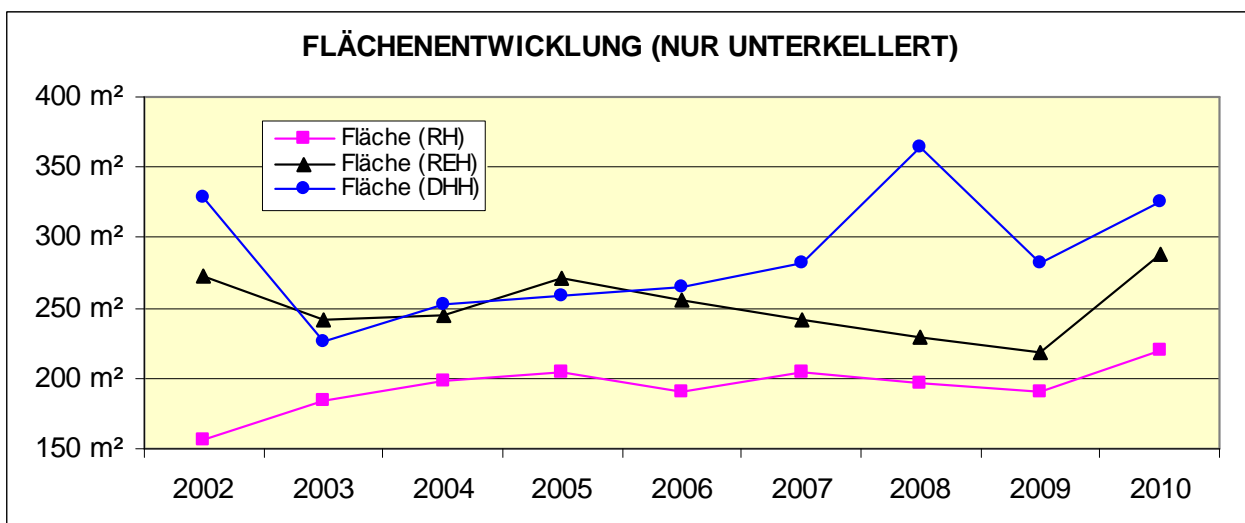
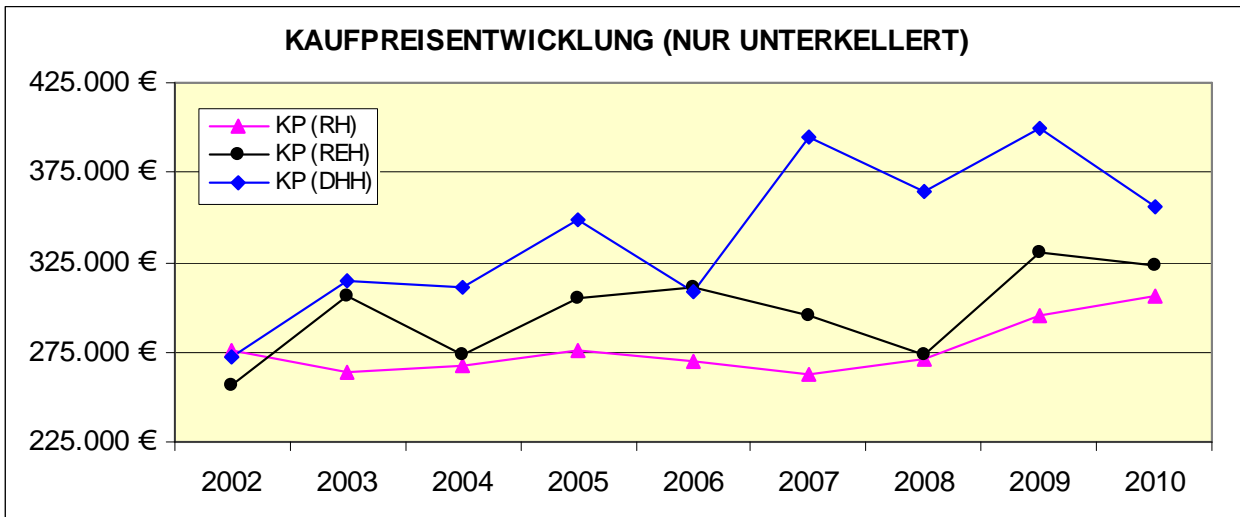
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

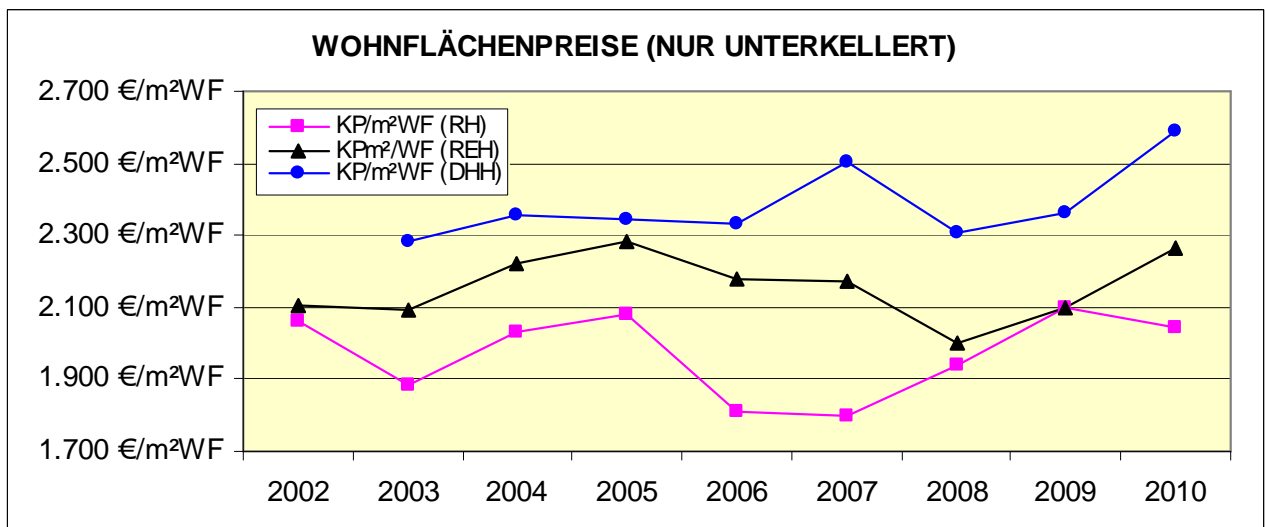
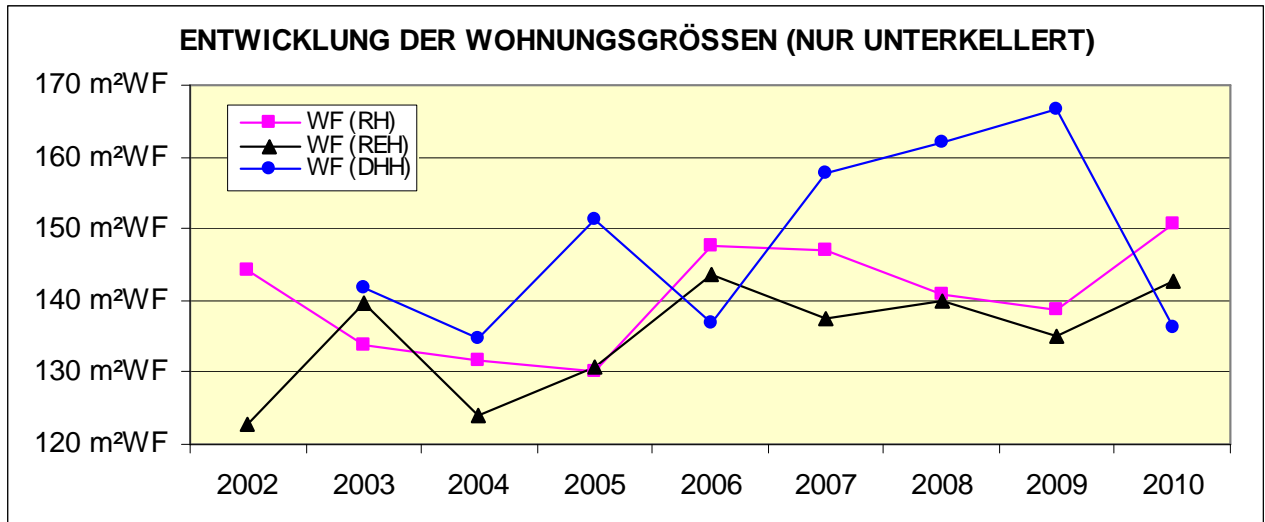
	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2010	37	Mittelwert:	151 m ²	2045 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 9%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2010	67	Mittelwert:	139 m ²	1721 €/m ²
		Standardabw.:	± 4%	± 9%



Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2010 gingen 66 Kauffälle in die Analyse ein.





Unbebaute Grundstücke

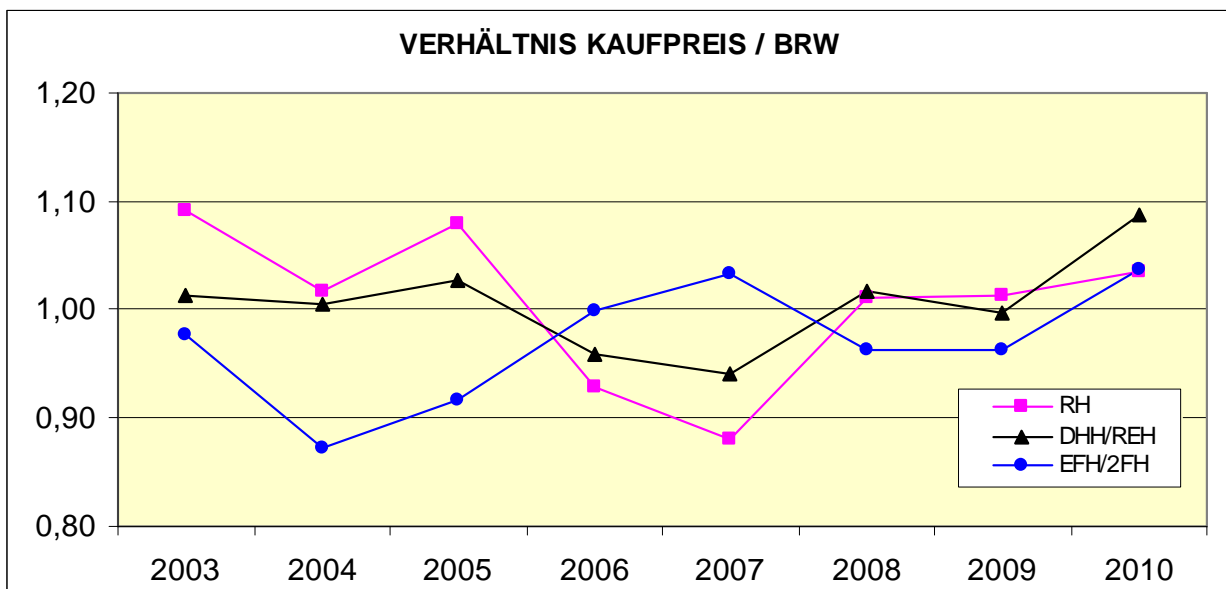
Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke sind die Neubaugebiete „Nördl. d. Großbergsiedlung“ (W 93/I+II), „Zwischen den Straßen ‚In den Teilern‘ und ‚Harzheimer Weg‘“ (E 46/I), „Hinter den Wiesen“ (Ma15) und „Gonsbachterrassen“ (G 139). Die Bodenrichtwerte liegen überwiegend im Bereich von 380 – 430 €/m².

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert führt.

Tabelle 2: Abweichung vom Bodenrichtwert (BRW) - unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2010	14	Mittelwert:	1,04
		Standardabw.:	± 14%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2010	29	Mittelwert:	1,09
		Standardabw.:	± 11%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2010	56	Mittelwert:	1,04
		Standardabw.:	± 6%

Im Hinblick auf die Vorjahre ist insgesamt ein leichtes anziehen der Kaufpreise feststellbar.

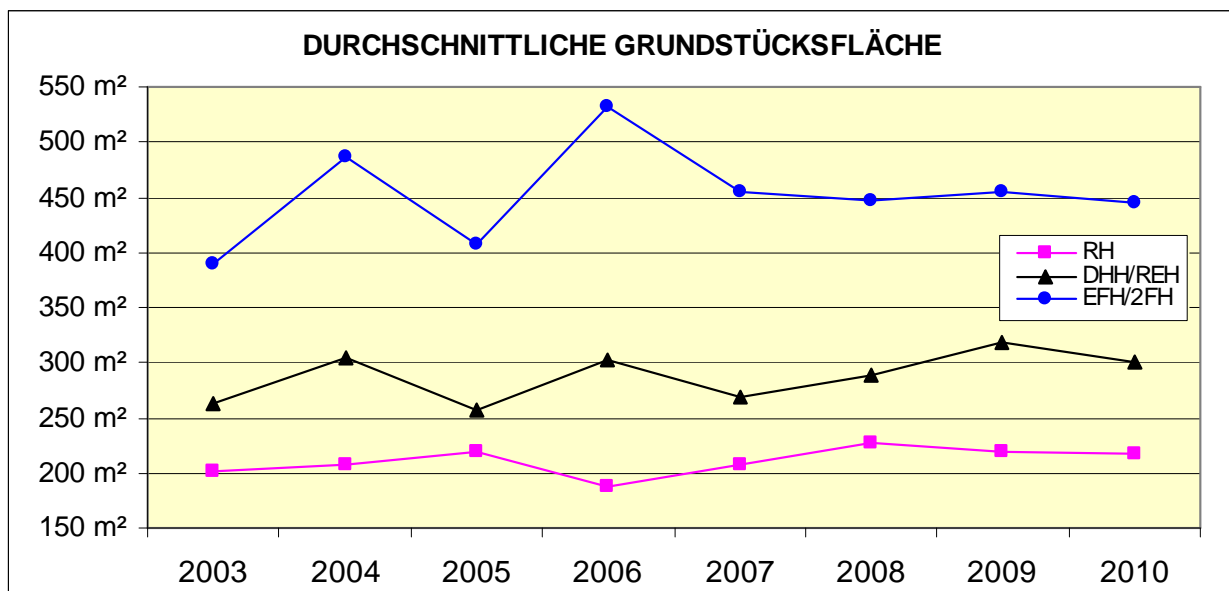


Ein weiterer Ansatz bei der statistischen Auswertung der Kauffälle war die Untersuchung der durchschnittlichen Grundstücksflächen für eine Bebauung mit den vorgeannten Haustypen (Tab.3).

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
Reihenhaus 2010	26	Mittelwert:	218 m ²
		Standardabw.:	± 14%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2010	29	Mittelwert:	301 m ²
		Standardabw.:	± 9%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2010	56	Mittelwert:	444 m ²
		Standardabw.:	± 13%

Wie das nachstehende Diagramm verdeutlicht, sind die Veränderungen bei der Grundstücksfläche unbebauter Grundstücke nur marginal.



Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag. Vor der Umkehrrechnung, nämlich den Wert eines Objektes anhand der Erträge zu ermitteln, kann nur gewarnt werden. Die mit Hilfe dieses, auch als „Maklerformel“ bekannten Verfahrens gewonnenen Ergebnisse sind Näherungswerte und nicht mit einer klassischen Wertermittlung, z.B. nach dem Ertragswertverfahren, zu vergleichen.

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2010** insgesamt 53 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2009 steht eine Gesamtheit von 112 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung.

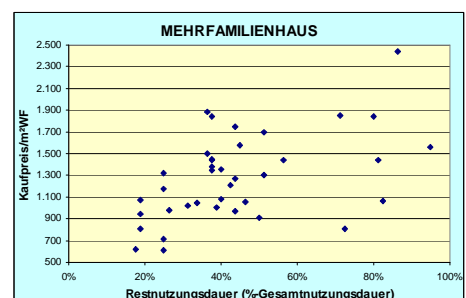
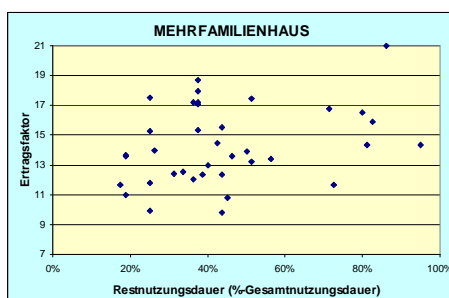
Auch an dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit und sein Engagement bedanken, ohne dessen Mithilfe die Ableitung der Faktoren in dieser Qualität nicht hätte erfolgen können.

In den nachfolgenden Aufstellungen werden unter anderem der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BW/KP), der Ertragsfaktor (Quotient), die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND) und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche (KP/m²WF) ausgewiesen. Die Diagramme nehmen Bezug auf RND und Ertragsfaktor bzw. KP/m²WF.

MEHRFAMILIENHAUS								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	141%	5,48	32	80	1.357	6 WE; 73xTG
2.	Mainz	10	65%	9,83	35	80	971	Paketkauf: 12 WE
3.	Mainz	10	33%	9,95	20	80	718	12 WE; San-bedarf
4.	Mainz	5	25%	10,78	36	80	1.579	10 WE; 15 m²NF (Lager); 2 Stp
5.	Mainz	5	53%	10,99	15	80	811	11 WE; 4 Ga; erh. Instandh.-stau
6.	Bretzenheim	9	67%	11,64	58	80	808	29 WE; 34 Stp; Mietpreisbindung bis 2020
7.	Mainz	17	97%	11,68	14	80	617	6 WE a. 50 m²WF
8.	Mainz	10	62%	11,79	20	80	614	12 WE
9.	Mainz	10	38%	12,02	29	80	1.500	10 WE
10.	Mainz	10	24%	12,35	35	80	1.746	11 WE (30-38 m²WF)
11.	Weisenau	1	27%	12,35	31	80	1.008	4 WE
12.	Gonsenheim	17	35%	12,43	25	80	1.020	4 WE; 2 Ga
13.	Mainz	10	49%	12,53	27	80	1.045	11 WE; 5 Stp.
14.	Mainz	25	37%	12,99	32	80	1.078	6 WE
15.	Bretzenheim	15	83%	13,20	41	80	1.306	4 ME; 2 Ga
16.	Weisenau	3	44%	13,43	45	80	1.444	5 WE; 1 Ga; Anbau 1995 (2 WE a' 40)
17.	Finthen	1	54%	13,63	37	80	1.054	4 WE; 1 Ga, 3 Stp
18.	Mainz	10	39%	13,63	15	80	943	12 WE (34-69 m²WF); Denkmalschutz; erheb. Inst.-stau
19.	Mainz	14	32%	13,68	15	80	1.073	10 WE; 2 Ga; erh. Instandh.-stau
20.	Ebersheim	10	93%	13,93	40	80	911	4 WE; 3 Stp., 1 Ga
21.	Mainz	25	30%	13,95	21	80	981	13 WE
22.	Bretzenheim	9	53%	14,33	65	80	1.443	6 WE (ca. 51 m²WF); 3 Ga (DP)
23.	Ebersheim	2	41%	14,34	76	80	1.561	5 WE; 8 Stp, 1 Ga
24.	Mainz	10	14%	14,50	34	80	1.213	8 WE; Denkmalschutz; San. 2004
25.	Bretzenheim	4	83%	15,25	20	80	1.172	3 WE (2 WE:70; HH: 52); 5 Ga
26.	Bretzenheim	3	56%	15,35	30	80	1.347	10 WE (Apartment: 23-40); EFH (220); DGa u. 2 Stp
27.	Mainz	26	29%	15,56	35	80	1.273	26 ME; 5 Ga
28.	Gonsenheim	13	37%	15,89	66	80	1.061	19 WE
29.	Laubenheim	8	30%	16,49	64	80	1.845	3WE; 5 Stp
30.	Mainz	21	50%	16,78	57	80	1.852	3 WE; 1 Ga., 4 Stp.
31.	Mainz	21	71%	17,08	30	80	1.447	4 MFH: 38 WE; Verwertungsbeschränkung
32.	Mainz	6	20%	17,21	29	80	1.884	10 WE (99-145); Denkmalschutz; San. 1999
33.	Hechtsheim	10	60%	17,23	30	80	1.381	4 WE; 2 Ga
34.	Mainz	16	44%	17,44	41	80	1.700	7 WE; 7 Stp
35.	Mainz	21	77%	17,49	20	80	1.318	6 WE
36.	Mainz	23	62%	17,94	30	80	1.846	7 WE; 1 Ga; Denkmalschutz
37.	Mainz	18	63%	18,67	30	80	1.439	6 ME; 6 Ga
38.	Weisenau	1	49%	20,97	69	80	2.437	4 WE; 1 Ga, 4 Stp.

Gesamtheit (1-38): Mittelwert: **14,07**
Standardabw.: 2,95

20%-Kappung (9-30): Mittelwert: **14,03**
Standardabw.: 1,38



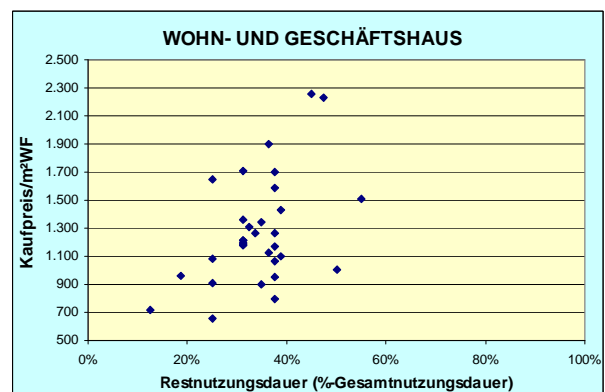
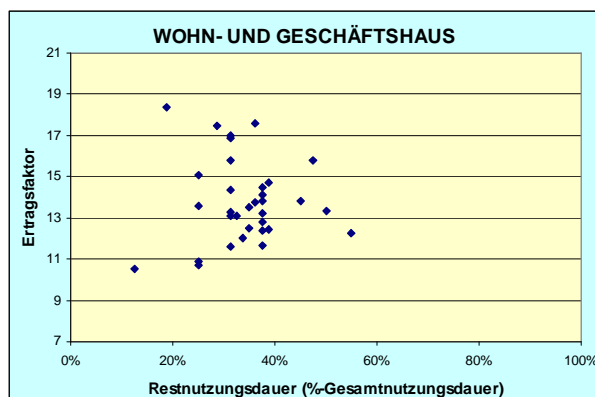
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mainz	6	54%	10,53	10	80	715	10 WE, Wohnanteil 84%; 764 m²WF; 3 GE: 225 m²NF (3 x Laden: 88 / 23 / 34); erhebl. Sanbedarf
2.	Mainz	5	62%	10,73	20	80	906	8 WE; Wohnanteil 75%, 360 m²WF; 1 GE: 122 m²NF (Soziale Nutzung); 5 Stp
3.	Mainz	20	44%	10,88	20	80	1.086	8 WE, Wohnanteil 70 %, 617 m²WF; 2 GE: 267 m²NF in sep. Gebäude (Laden: 29, Handwerk: 238)
4.	Gonsenheim	15	46%	11,63	25	80	1.184	6 WE, Wohnanteil 63%, 251 m²WF; 2 GE: 146 m²NF (Laden: 70, Gastronomie: 76); 2 Stp
5.	Mainz	5	33%	11,64	30	80	1.261	Paketkauf; 17 WE, Wohnanteil 91%, 686 m² WF; 1 GE: 62 m²NF (Laden); 17 TG
6.	Mainz	5	31%	12,04	27	80	1.266	4 WE, Wohnanteil 82%, 275 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
7.	Hechtsheim	1	26%	12,28	33	60	1.513	24 WE (Apartment), Wohnanteil 80%, 661 m²WF; 2 GE: 162 m²NF (Laden: 74 / 88); 15 Stp
8.	Mainz	10	43%	12,36	30	80	793	7 WE, Wohnanteil 80%, 435 m²WF; 1 GE: 107 m²NF (Laden)
9.	Mainz	5	49%	12,43	31	80	1.103	5 WE, Wohnanteil 94%, 370m²WF; 1 GE: 20 m²NF (Praxis)
10.	Mainz	3	86%	12,50	28	80	899	6 WE, Wohnanteil 62%, 567 m²WF; 1 GE: 348 m²NF (Laden/Lager)
11.	Mainz	6	28%	12,81	30	80	949	8 WE, Wohnanteil 81%, 513m²WF; 2 GE: 119m²NF (Laden: 29; Schulung: 90)
12.	Mainz	1	26%	13,10	25	80	1.177	3 WE, Wohnanteil 49%, 142 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Gastronomie: 100 m²NF, Lager: 50 m²NF)
13.	Bretzenheim	3	28%	13,13	26	80	1.310	3 WE, Wohnanteil 67%, 140 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 37 / 33); 1 Ga
14.	Mainz	6	21%	13,24	30	80	1.583	5 WE, Wohnanteil 70%, 300 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Gastronomie)
15.	Bretzenheim	4	49%	13,26	25	80	1.215	5 WE, Wohnanteil 66%, 260 m²WF; 1 GE: 135 m²NF (Labor); 5 Stp., 1 Ga
16.	Mainz	5	49%	13,32	40/10/10	80/60/60	1.005	27 WE; Wohnanteil 79%, 1.690 m²WF; 4 GE: 450 m²NF (2 x Büro 295, 2 x Lager 155); 7 Ga
17.	Mainz	5	52%	13,53	28	80	1.345	Sammelkauf (3 benachbarte Grundstücke): 14 WE, Wohnanteil 77%, 968 m²WF; 1 GE: 207 m²NF (Laden)
18.	Finthen	1	84%	13,61	30/15	80/80	656	2 Objekte: VH: 4 WE, Wohnanteil 43%; 260 m²WF; Denkmalschutz; HH (GE): 3 ME, 350 m²NF, Leerstand (Lager/Büro)
19.	Mainz	5	34%	13,72	20	80	1.473	15 WE, Wohnanteil 90 %, 842 m²NF; 2 GE: 98 m²NF (Büro: 67, Lager: 31)
20.	Mainz	5	39%	13,79	29	80	1.128	8 WE, Wohnanteil 82%, 373 m²WF; 1 GE: 79 m²NF (Büro)
21.	Mainz	5	46%	13,81	30	80	1.068	Paketkauf; 15 WE; Wohnanteil 72%, 869 m² WF; 2 GE: 316 m²NF (Atelier); ca. 20 x TG
22.	Hechtsheim	18	36%	13,85	27	60	2.260	1 WE, Wohnanteil 40%; 100

								m²WF; 1 GE 150 m²NF (Gastronomie); 8 Stp.
23.	Mainz	25	29%	14,12	30	80	1.699	3 Gebäude: 5 WE, Wohnanteil 54%; 306 m²WF; Nr. 1: 3 GE (Büro: 265 m²NF); Nr. 2: 3 WE (186 m²WF); Nr. 3: 2 WE (125 m²WF)
24.	Mainz	10	70%	14,36	25	80	1.217	4 WE, Wohnanteil 58%; 205 m²WF; 2 GE: 140 m²NF (Laden/Lager: 48 / 52, Büro: 40); 7 Stp.; 1 G
25.	Mainz	10	30%	14,48	30	80	1.167	11 WE, Wohnanteil 91%; 833 m²WF; 1 GE: 84 m²NF (Laden, Lager); Denkmalschutz
26.	Gonsenheim	13	44%	14,71	31	80	1.430	11 WE, Wohnanteil 69%; 301 m²WF (überw. Apartment); 2 GE: 208 m²NF (Praxis: 131, Vortrag: 77)
27.	Mainz	20	29%	15,06	20	80	1.644	8 WE, Wohnanteil 72 %, 629 m²WF; 2 GE in sep. Gebäude: 247 m²NF (Laden: 45, Handwerk: 202)
28.	Mainz	5	30%	15,79	25	80	1.191	17 WE, Wohnanteil 84%, 1017 m²WF; 1 GE: 200 m²NF (Lager KG); 13 Stp
29.	Mainz	6	23%	15,82	38	80	2.234	10 WE, Wohnanteil 68%, 256 m²WF; 2 GE: 120 m²NF (Laden: 40 m²NF, Gastronomie: 80 m²NF); 1 Stp
30.	Mainz	1	27%	16,85	25	80	1.705	4 WE, Wohnanteil 79%, 255 m²WF; 1 GE: 70 m²NF (Laden)
31.	Mainz	21	89%	16,98	25	80	1.359	2 WE, Wohnanteil 68%; 140 m²WF; 1 GE (Laden: 66)
32.	Mainz	3	16%	17,49	23	80	4.139	2 WE, Wohnanteil 38%, 135 m²WF; 2 GE: 225 m²NF (Laden: 145, Büro: 80)
33.	Mainz	10	22%	17,58	29	80	1.904	4 WE, Wohnanteil 63%, 473 m²WF; 2 GE: 278 m²NF (Büro: 132 / 146); 2 Ga, 3 Stp; Denkmalschutz
34.	Mainz	5	50%	18,34	15	80	958	5 WE, Wohnanteil 65 %, 461 m²WF; 1 GE: 233 m²NF (z.Zt. Lager); Denkmalschutz

Gesamtheit (1-34): Mittelwert: **13,82**
Standardabw.: **1,99**

20%-Kappung (10-34): Mittelwert: **13,56**
Standardabw.: **0,75**

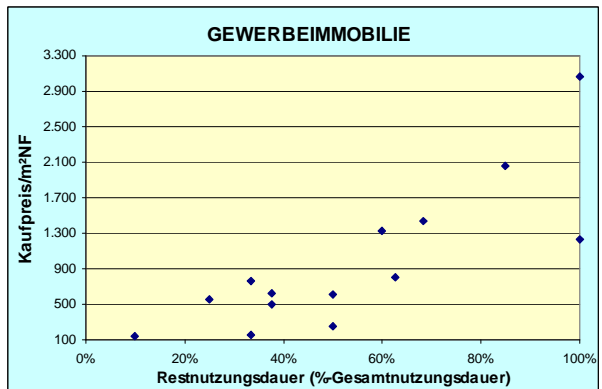
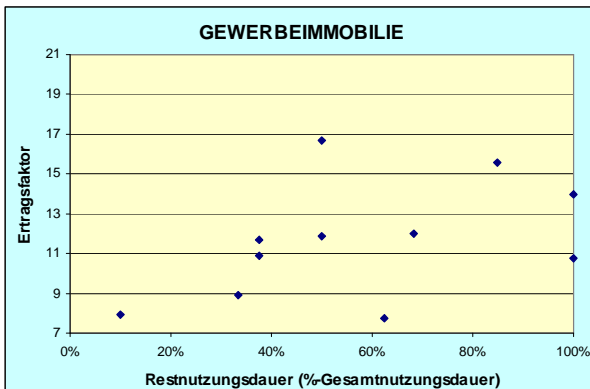


GEWERBE

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mombach	10	133%	4,31	20	60	158	8 ME (Büro: 2.842, Lager: 2.552); erh. Leerstand; vermutl. notleidend;
2.	Mainz	13	61%	5,95	15	60	556	1 ME (Produktion/Lager/Ausstellung); 6 Stp
3.	Hechtsheim	18	16%	7,74	25	40	799	1 ME (Büro/Produktion); 18 Stp
4.	Mombach	1	96%	7,92	4	40	144	10 ME (Lagerfläche, überw. Außenbereich)
5.	Mainz	15	25%	8,93	20	60	760	Sammelkauf: 1 ME (Büro/Praxis); 9 Stp
6.	Mainz	30	39%	10,78	60	60	3.072	1 ME (Verbrauchermarkt: Laden: 1.450, NNF: 500); 150 Stp.
7.	Hechtsheim	18	94%	10,90	15	40	618	7 ME (Büro: 532, Lager: 2.704; z.Zt. Leerstand: 1.704); 80 Stp, 2 Ga; Werbeflächen
8.	Hechtsheim	18	46%	11,71	15	40	499	11 ME (Büro/Produktion/Lager); 20 Stp
9.	Mombach	11	45%	11,88	20	40	608	Paketkauf: 8 ME in diversen Hallen: Büro/Produktion/Lager/Laden
10.	Hechtsheim	1	38%	12,01	41	60	1.434	2 ME (Laden: 146, Gewerbe: 214); 9 Stp
11.	Weisenau	3	18%	14,00	40	40	1.225	1 ME (Hochregallager: 1.317, Büro: 292, Freifläche: 321)
12.	Mainz	12	42%	15,57	34	40	2.055	Paketkauf: Discounter mit 1.226 m²NF (Laden: 805 / NNF 421); 84 Stp
13.	Weisenau	3	98%	16,67	20	40	258	1 ME: ca. 3.100 m²NF (Sporthalle / Gastronomie / Wohnung); 36 Stp
14.	Hechtsheim	18	38%	22,22	24	40	1.333	1 ME (Büro/Lager/Laden); 20 Stp

Gesamtheit (1-14): Mittelwert: **11,47**
Standardabw.: 4,66

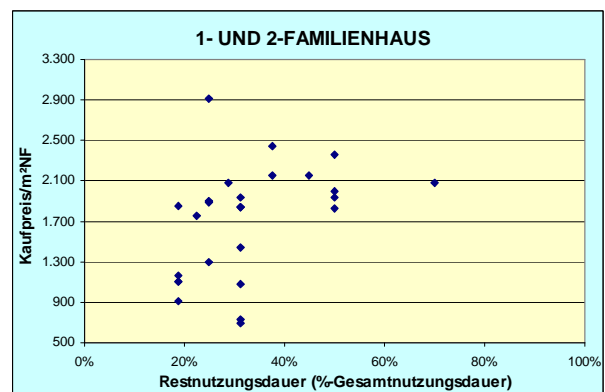
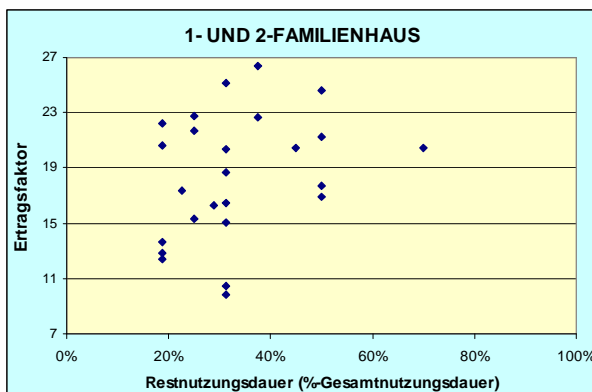
20%-Kappung (4-11): Mittelwert: **11,01**
Standardabw.: 1,90



1- UND 2-FAMILIENHAUS								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mombach	1	42%	9,86	25	80	696	3 WE mit 352 m²WF; 1 Ga
2.	Mainz	15	81%	10,48	25	80	733	Sammelkauf; 2 ME (WE 1: 75, WE 2: 75); 2 Stp; Lage in Gewerbegebiet
3.	Mombach	1	55%	12,39	15	80	912	2 WE (WE 1: 83, WE 2: 82); 1 Ga; Inst.-stau
4.	Mombach	9	35%	12,83	15	80	1.106	2 WE (WE 1: 125, WE 2: 55); erheb. Instandh.-stau
5.	Mombach	9	64%	13,68	15	80	1.102	2 WE (WE 1: 47, WE 2: 80); 7 Ga
6.	Weisenau	1	39%	15,06	25	80	1.076	1 WE: 100 m²WF; 1 GE: 57 m²NF (Büro); 1 Stp.
7.	Hechtsheim	1	54%	15,35	20	80	1.294	2 WE mit Scheune; Ga u. Stp
8.	Mainz	21	52%	16,34	23	80	2.087	Sammelkauf; 3 WE, 2 Ga
9.	Mombach	1	65%	16,43	25	80	1.438	1 WE
10.	Bretzenheim	15	58%	16,88	40	80	1.938	1 WE; 1 Ga
11.	Mainz	21	184%	17,32	18	80	1.756	Sammelkauf
12.	Gonsenheim	19	56%	17,71	40	80	1.829	2 WE (WE 1: 100, WE 2: 146)
13.	Mainz	30	51%	18,66	25	80	1.845	3 WE (WE 1: 83, WE 2: 83, WE 3: 21); 2 Ga
14.	Hechtsheim	13	75%	20,33	25	80	1.836	2 WE (WE 1: 119, WE 2: 58); 1 Ga
15.	Gonsenheim	1	24%	20,42	36	80	2.152	4 WE mit 254 m²WF (3 App. 20-45 m²WF; 1 x 164m²WF)
16.	Laubenheim	2	55%	20,42	56	80	2.079	2 WE (WE 1: 130, WE 2: 35 m²WF); 1 Ga
17.	Weisenau	1	80%	20,67	15	80	1.165	2 WE (WE 1: 180, WE 2: 55); 1 Ga; Lager: 83 m²NF
18.	Finthen	3	68%	21,29	40	80	2.000	3 WE (WE 1: 100 (EFH, Bj. 1956); 2 WE a' 35 (Anbau, Bj. 2000); 3 Stp., 1 Ga
19.	Gonsenheim	17	42%	21,72	20	80	1.887	2 WE
20.	Mainz	18	72%	22,19	15	80	1.848	2 WE (ELW: 82, EFH: 129); 1 Ga, 1 Stp; Inst.-stau
21.	Bretzenheim	3	54%	22,68	30	80	2.441	2 WE (WE 1: 125, WE 2: 45); 2 Stp, 1 Ga
22.	Bretzenheim	9	68%	22,75	20	80	1.895	1 WE; 1 Stp, 1 Ga
23.	Gonsenheim	1	26%	24,62	40	80	2.364	1 WE; 1 Stp
24.	Ebersheim	2	71%	25,10	25	80	1.935	2 WE (WE 1: 62, WE 2: 62); 1 Ga
25.	Gonsenheim	19	83%	26,36	30	80	2.150	2 WE (WE 1: 98, WE 2: 182); 1 Ga, 1 Stp
26.	Bretzenheim	5	97%	27,78	20	80	2.917	1 WE; 2 Stp

Gesamtheit (1-26): Mittelwert: 18,82
Standardabw.: 4,80

20%-Kappung (6-21): Mittelwert: 18,97
Standardabw.: 2,54



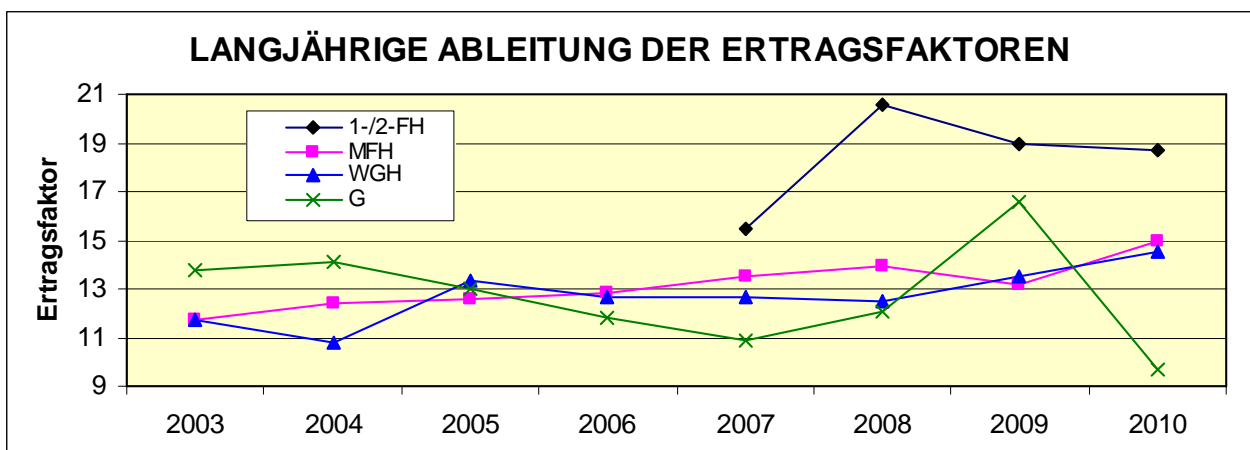
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2009 und 2010. Dargestellt sind die Ergebnisse nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2009 UND 2010)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	18,97	2,54	16
Mehrfamilienhäuser	14,03	1,83	22
Wohn- und Geschäftshäuser	13,56	0,57	20
Gewerbeobjekte	11,01	1,90	8

Nachstehend der langjährige Durchschnitt der Ertragsfaktoren. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich **ausschließlich auf Mittelwerte des jeweiligen Jahres**. Anders als bei Untersuchungen mehrerer Jahrgänge sind große Schwankungen bei den Mittelwerten aufgrund einer geringen Datengrundlage und Verkäufen von Sonderobjekten (s.a. Gewerbe) wahrscheinlicher.

ERTRAGSFAKTOREN (LANGJÄHRIGE JAHRESMITTELWERTE)						
	Mehrfamilienhaus		Wohn- u. Geschäftshaus		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2000	2	13,6	0	---	0	---
2001	0	---	0	---	0	---
2002	1	11,4	4	12,0	0	---
2003	4	11,7	6	11,7	3	13,8
2004	4	12,4	1	10,8	2	14,1
2005	0	---	1	13,3	3	13,0
2006	20	12,8	16	12,7	12	11,8
2007	20	13,5	18	12,7	9	10,9
2008	16	13,9	18	12,5	10	12,1
2009	20	13,2	23	13,5	5	16,6
2010	18	15,0	11	14,5	10	9,7



Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen

Landpachtverträge sind der zuständigen Behörde, hier also dem Amt für Liegenschaften der Stadt Mainz, vorzulegen. Aktuell werden hier, wie im Vorjahr, jährliche Pachten um die 2 ct/m² für Ackerflächen und 3 ct/m² für Obstanbauflächen registriert.

Flächen für Grabeland (nur 1-jährige Kulturen und keine baulichen Anlage erlaubt) werden derzeit für 15 ct/m² an privat verpachtet.

Das Grünamt der Stadt Mainz verpachtet Flächen für Kleingärten über den „Stadtverband der Kleingärtner e.V.“ an die einzelnen Vereine. Schon seit Jahren beläuft sich die Pacht unverändert auf 12ct/m². Dazu kommen nochmals 12 ct/m² Umlage für Wege etc., so dass vom Verein 24 ct/m² an die Stadt zu zahlen sind.

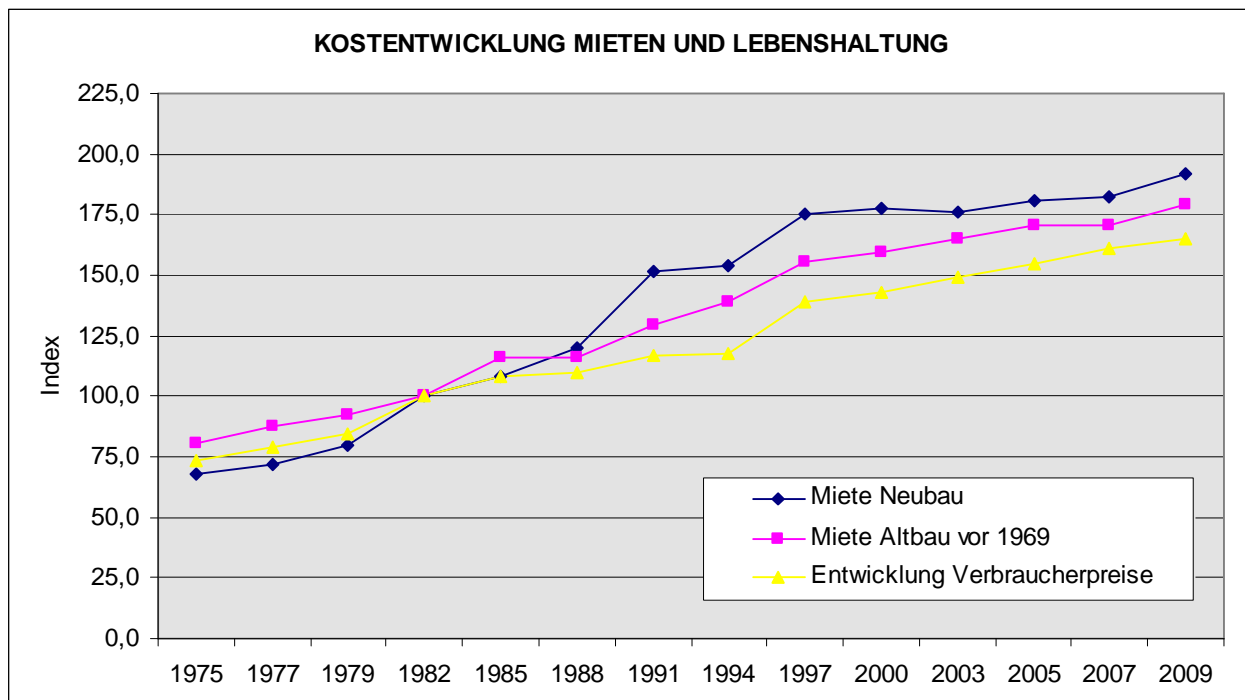
Die einzelnen Kleingartenvereine können für ihren Eigenbedarf gegebenenfalls weitere Umlagen gemäß ihrer Satzung geltend machen.

Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz erstellt in regelmäßigen Abständen Mietspiegel. Weil hierbei jeweils den entsprechenden juristischen Bestimmungen Rechnung getragen wurde fanden die Mietspiegel stets die Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und bei den Gerichten. Dies trug wesentlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens bei. Mit dem Mietrechtsreformgesetz des Jahres 2001 führte der Gesetzgeber das Instrumentarium des „Qualifizierten Mietspiegels“ ein. Hierdurch wurde die Stellung dieser Art des Mietspiegels gegenüber anderen Arten zur Feststellung der ortsüblichen Miete gestärkt. Voraussetzung für die Qualifizierung ist, dass der Mietspiegel nach anerkannten statistisch-wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Diese Bedingungen (§ 558 d Absatz 2 BGB) erfüllt der „**Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2009**“, von dem wir nachfolgend, mit freundlicher Genehmigung des Sozialdezernates der Stadt Mainz, Auszüge veröffentlichen. **Die umfassenden Erläuterungen zum Mietspiegel** sind auf der Internetseite der Stadt Mainz eingestellt (www.mainz.de -> Suche: Mietspiegel).

Entwicklung der Mieten und Verbraucherpreise

Der Darstellung zugrunde gelegt wurden Angaben aus den jeweiligen Mietspiegeln für Mainz und der Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex für das ehem. Bundesgebiet (1982=100).



Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2009 (Auszug)

Am 12.02.2009 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2008 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die ausgewiesenen Mietpreise werden als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um eine Mieterhöhung im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der

Tabelle 1 für Wohnungen

und

Tabelle 2 für Apartments.

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung
gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung **ohne** Bad und **ohne** Sammelheizung verfügen, wird ein **Ab-schlag** ausgewiesen.

Als **Apartments** werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die folgende Merkmale aufweisen:

- ein Zimmer
- Wohnfläche bis zu 40 qm
- komplett möblierte Küche/Kochnische und
- Dusche/Bad

Für Wohnungen ohne diese Merkmale gelten die Angaben in **Tabelle 1 für Wohnungen**.

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder eine zentrale Anlage.

Maßgeblich für die anzuwendende **Bauperiode** ist die **Bezugsfertigkeit**, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- **Grundlegend modernisierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurden, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

In den Tabellen werden **Mittelwerte (Median)** und **Mietspannen** (2/3-Spannen) angegeben. Der Median bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten dar. Es können bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietpreissteigernden bzw. mietpreisreduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3-Spannen berücksichtigt werden.

Nachfolgend die Tabellen aus dem Mietspiegel. In der Originaldruckschrift sind diese noch mit informativen Anlagen „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen. Die Broschüre kann auf der Homepage der Stadt Mainz kostenfrei als pdf-file herunter geladen werden.

Tabelle 1 für Wohnungen (alle Beträge in Euro/qm)

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,04	3,67	5,83
		40-60 qm	4,69	3,99	5,52
		60-80 qm	4,46	3,70	5,51
		80 u. mehr qm	4,49	3,77	5,82
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,87	4,53	8,70
		40-60 qm	6,18	5,38	7,05
		60-80 qm	5,83	4,94	6,66
		80 u. mehr qm	5,55	4,73	6,59
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	6,97	6,26	8,84
		60-80 qm	6,02	5,42	6,98
		80 u. mehr qm	5,85	5,10	6,89
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,83	7,49	9,34
		60-80 qm	7,92	6,66	9,04
		80 u. mehr qm	7,52	6,46	8,16
	1994 bis 30.06.2006	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,79	7,12	9,30
		60-80 qm	8,95	7,94	9,32
		80 u. mehr qm	8,49	7,94	9,00

* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

Tabelle 2 für Appartements (alle Beträge in Euro/qm)

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>gut</i> mit Bad und Sammelhei- zung	bis 1969	bis 40 qm	8,62	6,67	10,56
	1970 bis 1980	bis 40 qm	9,10	7,77	10,40
	1981 bis 30.06.2006	bis 40 qm	8,92	6,86	10,30

Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

Nachstehend erhalten Sie Hinweise auf Webseiten zu kommunalen Ämtern und frei zugänglichen Informationen und Veröffentlichungen zum Grundstücksmarkt in Mainz.

Gutachterausschuss Mainz	www.mainz.de/gaa
Bodenrichtwerte	www.mainz.de/gaa , -> Serviceseite: Link zu "Bodenrichtwert"
Flächennutzungs- / Bebauungsplan	www.mainz.de/stadtplanungsamt
Bauaufsicht	www.mainz.de -> Suche: „bauaufsicht“
Kommunale Statistik	www.mainz.de -> Suche: „amt statistik“
Sozialraumanalyse Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download sozialraumanalyse“
Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008	www.mainz.de -> Suche: „download wohnungsmarktgutachten mainz“
Einzelhandelsmonitoring (Innenstadt Mainz)	www.mainz.de -> Suche: „einzelhandelsmonitoring mainz“
Mainz 2020 (demografischer Wandel)	www.mainz.de -> Suche: „download mainz 2020“
Stadt-Umland-Studie Mainz Rheinhessen	www.mainz.de -> Suche: „stadt-umland-studie mainz-rheinhessen“
Mietspiegel für Wohnungsmieten in Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download mietspiegel“
nationale Gutachterausschüsse	www.gutachterausschuesse-online.de

