

# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2012**

(Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz



# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2012**

(Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011)

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](mailto:gutachterausschuss@stadt.mainz.de)

Titelbild: Bebauung entlang der Ludwigstraße in Mainz (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

Wohnen gehört zu den unverzichtbaren Grundbedürfnissen der Menschen. Dabei hat ein jeder seine individuelle Vorstellung davon, wie sein Wohnraum aussehen sollte. Inwieweit der Traum vom eigenen Haus oder der Eigentumswohnung in dem gewünschten Wohnumfeld realisiert werden kann, hängt von vielen äußeren Faktoren ab. Letztendlich entscheidet aber immer wieder das Verhältnis von Angebot und Nachfrage – und damit der Preis – darüber, ob und wie weit der Wunsch realisiert werden kann.

In den letzten Monaten berichteten die Medien ausführlich darüber, dass Mainz nach wie vor zu den beliebten und damit teuren Wohnstandorten gehört und attraktives Bauland knapp und teuer bleibt. Dieser Umstand liegt auch darin begründet, dass Mainz Universitätsstadt ist. Die rund 42.000 Studierenden prägen nicht nur das Bild der Stadt, sondern auch den Wohnungsmarkt. Die Nachfrage für bezahlbare Zimmer und Wohnungen ist derzeit nicht zu befriedigen.

Andererseits ist zu lesen, dass der Wert von Immobilien und Grundstücken wegen des gestiegenen Fluglärms in Mainz dramatisch gefallen sei. Die Auswertung der Kaufverträge bestätigt diesen Trend nicht – ein Zeichen dafür, dass die Nachfrage nach Wohnraum noch immer weit über dem Angebot liegt.

Die Angst vor Inflation, Finanzkrise und Euro-Schuldenkrise führen dazu, dass immer mehr Anleger ihr Geld in Sachwerten anlegen, wobei gerade Grundstücke und Immobilien wegen der derzeit günstigen Darlehenszinsen als entsprechende Anlagemöglichkeit gelten. Aufgrund der enormen Nachfrage ist die Analyse des Immobilienmarktes durch den Gutachterausschuss deshalb auch für den interessierten Laien in zunehmendem Maße von Interesse.

Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts erfolgt gemäß § 10 der Gutachterausschussverordnung. Der Bericht gibt einen Überblick über die Wertverhältnisse auf dem Mainzer Grundstücks- und Immobilienmarkt und die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“. Die Auswertungen für 2011 stützen sich auf rund 2.500 Kaufverträge.

Zusammen mit den zum 01.01.2012 beschlossenen Bodenrichtwerten bieten diese statistischen Daten die Grundlage für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien im Stadtgebiet von Mainz.

Den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebührt unser Dank für die Erarbeitung und Ausgestaltung dieses Berichtes, ebenso wie den Kolleginnen und Kollegen der Ämter, die mit ergänzenden Beiträgen die aktuelle Ausgabe bereichern haben.



**Christopher Sitte**

*Wirtschaftsdezernent*



**Richard Busch**

*Vorsitzender des  
Gutachterausschusses*



## Inhaltsverzeichnis

<b>Mainz im statistischen Überblick .....</b>	<b>9</b>
<b>Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>21</b>
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 .....	25
<b>Grundstücksmarkt in Mainz.....</b>	<b>26</b>
Grundstücksmarkt 2011 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	26
Grundstücksmarkt vor 2001 in Mainz .....	27
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2011 nach Preissegmenten ..	28
<b>Bodenrichtwerte per 01.01.2012 in Mainz.....</b>	<b>30</b>
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte .....	31
<b>Wertrelevante Daten.....</b>	<b>33</b>
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	33
Bodenpreise für Bauland .....	34
Bodenpreise für Gartenland.....	35
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze .....	35
GFZ-Umrechnungskoeffizienten .....	36
Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	37
Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	45
Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	53
Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G).....	55
Übersicht Liegenschaftszinsen .....	60
Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum .....	61
Kfz-Abstellplätze .....	64
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	65
Ertragsfaktoren .....	73
Übersicht Ertragsfaktoren .....	80
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen .....	81
<b>Wohnungsmieten in Mainz .....</b>	<b>83</b>
<b>Sozialraumanalyse Mainz 2012 .....</b>	<b>87</b>
<b>Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>117</b>





# Mainz im statistischen Überblick

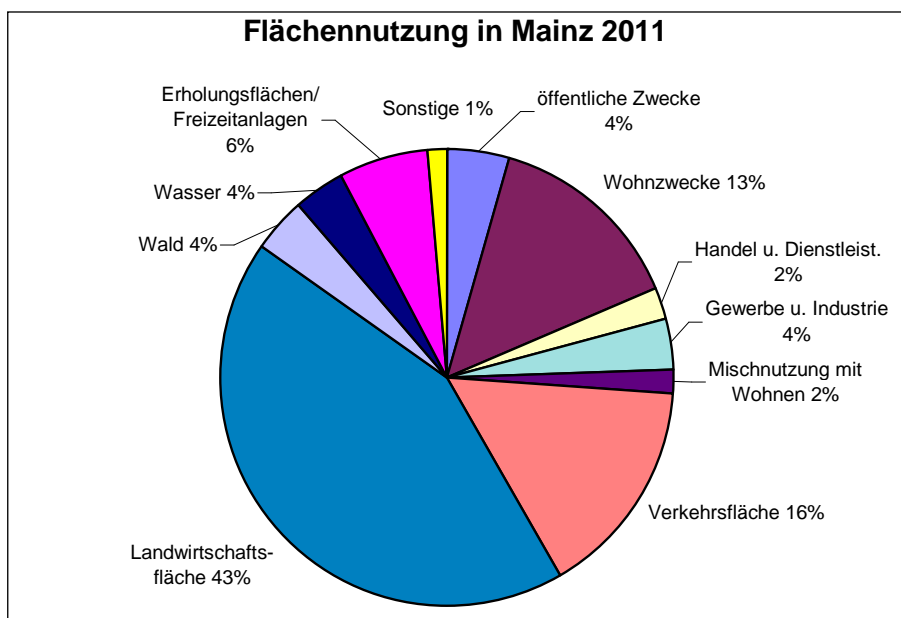
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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 31.12.2011 nehmen die Siedlungsflächen mit 50 % (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 2006 haben die Freiflächen um 137 ha und die sonstigen Flächen um 8 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche um 139 ha zugenommen hat.



Datenquelle: Katasteramt Alzey 2012

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 (82,8 %), Drais (75,2 %), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (jeweils 62,9 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der Freiflächen seit 2006 sind in Bretzenheim (+26,3 ha) und Hechtsheim (+68,5 ha) zu verzeichnen.

#### Fläche und Flächennutzung in Mainz 2001, 2006 und 2011

	31.12.2001		31.12.2006		31.12.2011	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
<i>Gebäude- und Freifläche</i>	2.741	28%	2.776	28%	2.740	28%
darunter:						0%
GuF öffentliche Zwecke	457	5%	498	5%	406	4%
GuF Wohnzwecke	1.248	13%	1.297	13%	1.342	14%
GuF Handel u. Dienstleist.	132	1%	149	2%	188	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	353	4%	353	4%	349	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	151	2%	152	2%	148	2%
Verkehrsfläche	1.377	14%	1.386	14%	1.465	15%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	434	4%	538	5%	598	6%
Friedhofsflächen	76	1%	76	1%	75	1%
Betriebsflächen	20	0%	21	0%	56	1%
<i>Siedlungsfläche</i>	4.647	48%	4.796	49%	4.935	50%
Landwirtschaftsfläche	4.298	44%	4.183	43%	4.019	41%
- Ackerland	3.007	31%	2.866	29%	2.697	28%
- Grünland	64	1%	81	1%	149	2%
- Gartenland u. Obstbauland	996	10%	975	10%	903	9%
- Weingarten	199	2%	197	2%	213	2%
Wald	291	3%	324	3%	354	4%
Wasser	336	3%	340	3%	339	3%
<i>Freiflächen</i>	4.923	50%	4.846	50%	4.709	48%
Abbauland	84	1%	80	1%	74	1%
Sonstiges	123	1%	52	1%	50	1%
<i>Sonstige Flächen gesamt</i>	207	2%	132	1%	124	1%
<b>Fläche gesamt</b>	<b>9.777</b>	<b>100%</b>	<b>9.774</b>	<b>100%</b>	<b>9.774</b>	<b>100%</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2012

#### Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2011

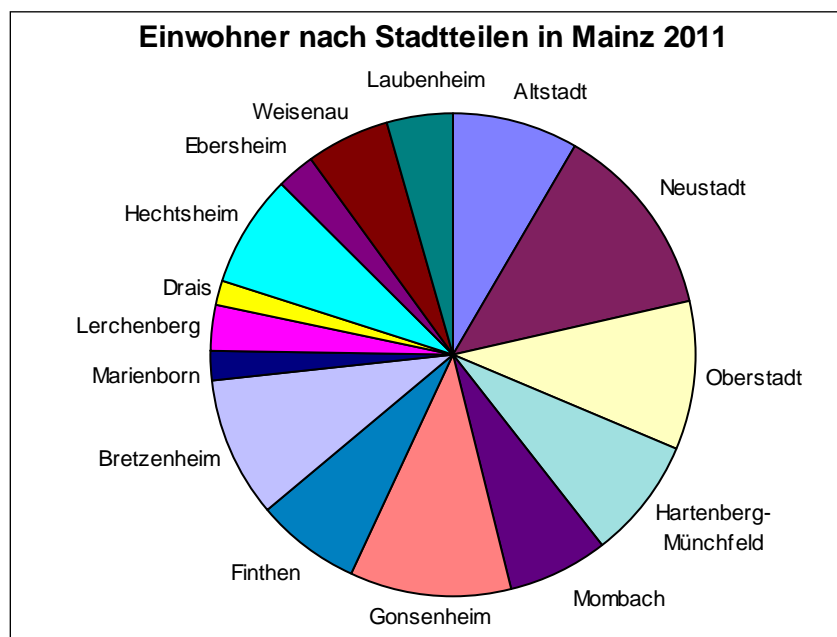
	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamt- 2011
	2011		+/- ha	2011		+/- ha	2011		+/- ha	
	ha	Anteil	seit 2005	ha	Anteil	seit 2005	ha	Anteil	seit 2005	in ha
Mainz	1.128	87,1%	3,1	163	12,6%	-0,5	3,6	0,3%	0,6	1.294
Weisenau	273	68,2	4,2	100	24,9%	8,7	27,5	6,9%	-12,9	400
Laubenheim	274	31,1	5,1	554	62,9%	-3,0	53,0	6,0%	-2,1	880
Hechtsheim	623	44,6	86,5	758	54,2%	-97,4	16,4	1,2%	13,9	1.398
Ebersheim	168	16,8	1,0	825	82,8%	-7,3	3,7	0,4%	0,0	996
Marienborn	120	41,1	-1,9	171	58,5%	3,3	1,3	0,4%	0,6	292
Bretzenheim	763	54,3	26,3	635	45,2%	-26,4	8,0	0,6%	-1,8	1.406
Drais	75	24,4	1,6	232	75,2%	-1,6	1,0	0,3%	0,0	308
Finthen	403	36,5	6,7	694	62,9%	-6,0	6,3	0,6%	-0,7	1.104
Gonsenheim	677	61,7	4,4	418	38,1%	-4,7	2,3	0,2%	0,3	1.097
Mombach	431	72,0%	1,2	161	26,8%	-1,2	7,1	1,2%	0,0	598
<b>Stadt Mainz gesamt</b>	<b>4.935</b>	<b>50,5%</b>	<b>138,3</b>	<b>4.709</b>	<b>48,2%</b>	<b>-136,2</b>	<b>130</b>	<b>1,3%</b>	<b>-2,2</b>	<b>9.774</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

## Bevölkerungsstand

Am 31.12.2011 waren in Mainz 203.041 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 1.616 Einwohnern (31.12.2010: 201.425). Der größte Anstieg der Bevölkerungszahlen ist in den Stadtteilen Neustadt (+212), Oberstadt (+223), Hartenberg-Münchfeld (+204) und Gonsenheim (+339) zu verzeichnen, wohingegen auf dem Lerchenberg (-45) und in Laubenheim (-52) die Zahlen leicht rückläufig sind. In den übrigen Stadtteilen liegt der Zuwachs zwischen 15 und 198 Personen.

2011 konnten mehr Zuzüge nach Mainz als Wegzüge aus der Stadt registriert werden: der Wanderungsgewinn beträgt 1.332 Personen. Entgegen dem bundesweiten Trend der sinkenden Geburtenzahlen weist Mainz ein erhöhtes positives Geburtensaldo (+102) auf.



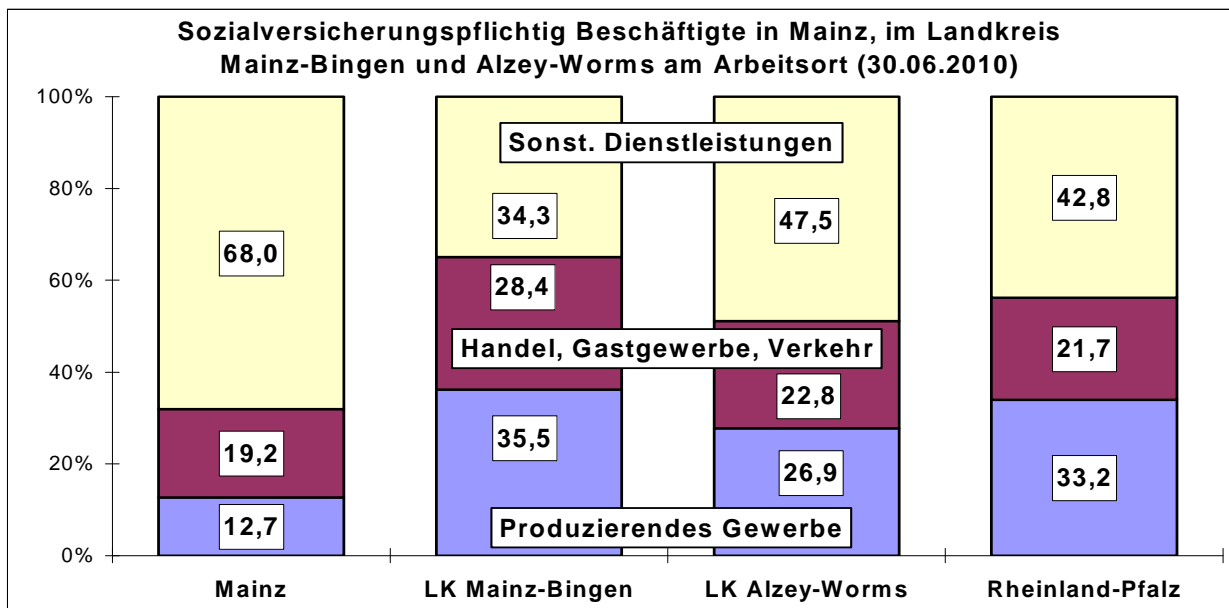
Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO (Stand 31.12.2011)

## Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Wegge- zogenen (-) seit vorigem Zeit- punkt
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
31.12.2011	203.041	30.118	+ 102	+ 1.332

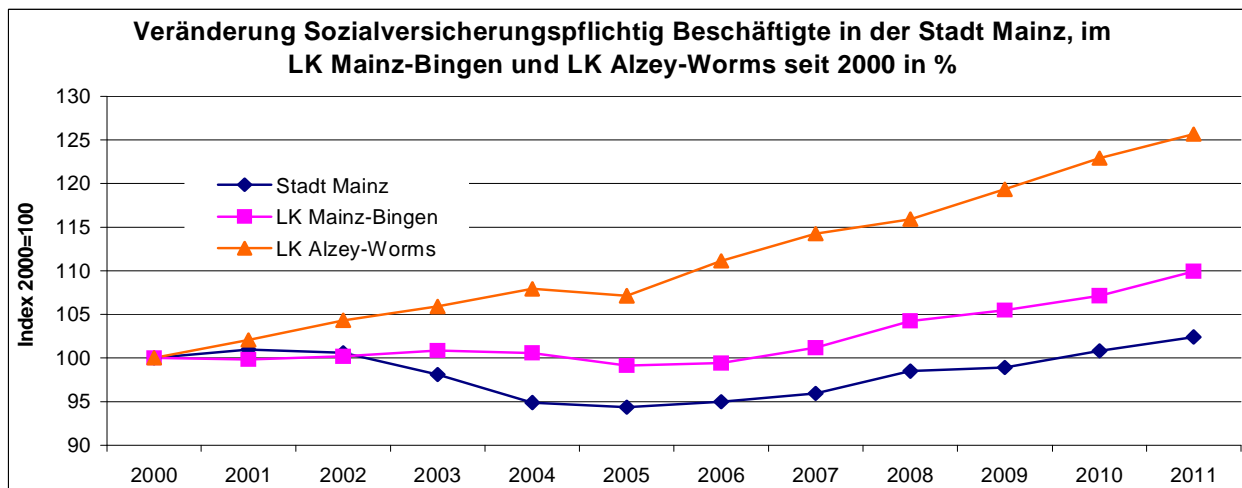
Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 30.06.2010



Quelle: Statistisches Landesamt 20120, Bad Ems

## Veränderung Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte seit 2000 in % (jeweils 30.6. am Arbeitsplatz)



Quelle: Statistisches Landesamt 2012, Bad Ems

## Beschäftigung

Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung bescherte Mainz bis zum 30.06.2011 ein Beschäftigungsplus in Höhe von 1.604 Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt; dies entspricht einem Wachstum von 1,6 % (2009/2010: +1,9%).

Im Bereich Land- und Forstwirtschaft ist die Anzahl der Beschäftigten wieder geringfügig angestiegen (+19), insgesamt wurden seit 2008 30 neue Stellen geschaffen. Profitiert vom positiven Wirtschaftswachstum haben vor allem die Dienstleistungsbereiche mit 4 % Wachstum; hier wurde die Stellenzahl um 1.449 neue Arbeitsplätze erhöht. Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes gingen 84 (-1,0 %) Arbeitsplätze verloren: Besonders betroffen waren die Bereiche Papier und Verlagsgewerbe (-169), Herstellung von Möbeln und Reparatur (-27) sowie Maschinenbau (-15). In den Bereichen Herstellung von DV-Geräten, elektronische und optische Erzeugnisse (+53) und elektronische Ausrüstungen (+48) hingegen kamen neue Arbeitsplätze hinzu. Weitere Stellen kamen im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (+180) hinzu.

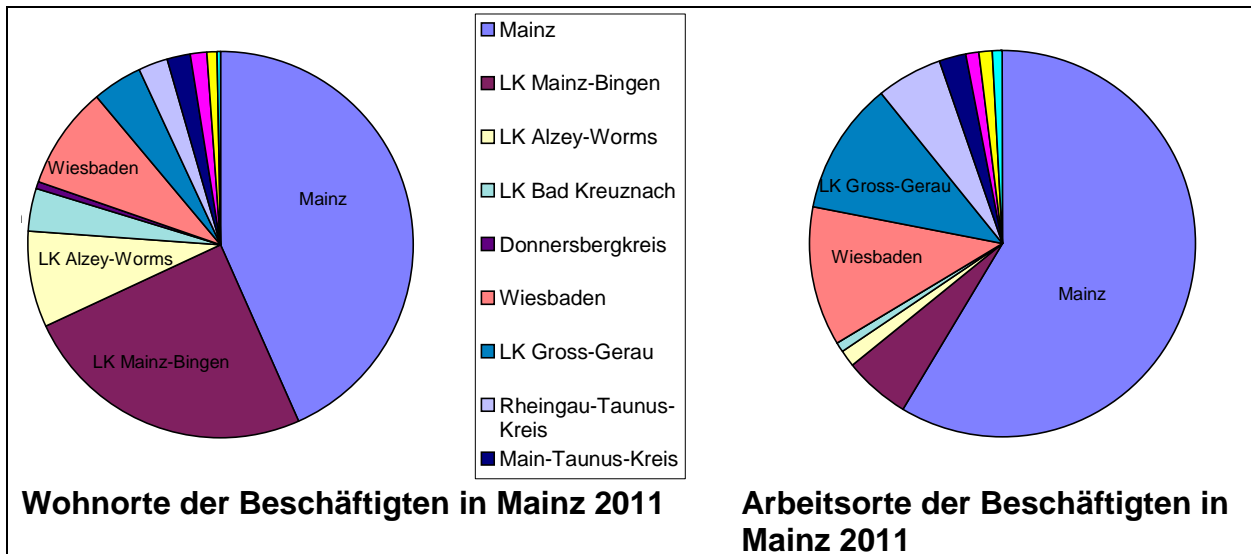
Gegenüber 2010 wurden im Bereich Gesundheitswesen 256 (seit 2008: 2.132) neue Stellen geschaffen, während im Finanz- und Versicherungswesen 129 Stellen abgebaut wurden. In der Öffentliche Verwaltung gingen die meisten Arbeitsplätze verloren (-1.208).

Im Bereich Zeitarbeit wurde 2008 noch ein Viertel (-882) der Stellen abgebaut, seit 2009 verzeichnet die Branche jedoch wieder einen Anstieg an Arbeitsplätzen (+933). Die Bereiche Information und Kommunikation profitierten ebenfalls von diesem positiven Trend: 161 neue Arbeitsplätze.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschafts- zweigsystematik	30. Juni 2010				30. Juni 2011			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	101	0,10	135	0,12	120	0,20	159	0,23
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	–		10		–	0,01	–	
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarbeitung.	1.576	1,55	933	1,50	1.549	1,37	902	1,28
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	1.170	1,15	657	0,97	1.001	0,96	591	0,84
C 20 Chem. Industrie	755	0,74	830	0,73	756	1,22	842	1,19
C 22-23 Glasgewerbe, Keramik	3.295	3,25	1.333	3,22	3.313	1,96	1.360	1,93
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	426	0,42	347	0,44	457	0,51	342	0,48
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	501	0,49	575	0,54	554	0,84	628	0,89
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	281	0,28	162	0,32	329	0,24	179	0,25
C 28 Maschinenbau	183	0,18	405	0,16	168	0,59	407	0,58
C 29-30 Fahrzeugbau	20	0,02	1.485	0,02	23	2,18	1.611	2,28
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	508	0,50	399	0,47	481	0,59	406	0,57
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	16	0,02	711	0,02	16	1,04	787	1,11
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	8.731	8,61	7.837	8,40	8.647	11,50	8.055	11,41
D Energieversorgung	911	0,90	467	–	–	0,69	475	0,67
E Wasserversorgung, Entsorgung	–	–	411	0,44	456	0,60	–	–
F Baugewerbe	2.717	2,68	2.208	2,70	2.776	3,24	2.286	3,24
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.366	11,21	7.469	11,16	11.494	10,96	7.699	10,90
H Verkehr und Lagerei	5.256	5,19	4.624	5,09	5.236	6,79	4.799	6,80
I Gastgewerbe	2.855	2,82	2.401	2,84	2.927	3,52	2.429	3,44
J Information und Kommunikation	10.952	10,81	4.876	10,79	11.113	7,16	4.950	7,01
K Finanz- und Versicherungswesen	6.492	6,40	3.821	6,18	6.363	5,61	3.821	5,41
L Grundst.-, Wohnungswesen	651	0,64	609	0,61	629	0,89	603	0,85
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistung	6.099	6,02	5.505	6,36	6.547	8,08	6.070	8,60
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	6.679	6,59	5.055	7,03	7.242	7,42	5.481	7,76
N 78 Zeitarbeit	3.149	3,11	1.755	3,35	3.452	2,58	1.998	2,83
O öffentliche Verwaltung	9.144	9,02	4.735	7,71	7.936	6,95	4.483	6,35
P Erziehung, Unterricht	6.898	6,81	4.385	6,99	7.200	6,43	4.682	6,63
Q Gesundheitswesen	14.700	14,50	9.619	14,53	14.956	14,12	9.992	14,15
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	7.261	7,16	3.955	8,16	8.404	5,80	4.214	5,97
<b>Insgesamt</b>	<b>101.359</b>	<b>100,0</b>	<b>68.145</b>	<b>100,0</b>	<b>102.963</b>	<b>100,0</b>	<b>70.621</b>	<b>100,0</b>
A Land- und Forstwirtschaft	101	0,10	135	0,12	120	0,20	159	0,23
B-F Produzierendes Gewerbe	12.837	12,66	10.933	12,42	12.793	16,04	11.238	15,91
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.477	19,22	14.494	19,09	19.657	21,27	14.927	21,14
J-U sonstige Dienstleistungen	68.944	68,02	42.583	68,37	70.393	62,49	44.297	62,72
<b>Insgesamt</b>	<b>101.359</b>	<b>100,0</b>	<b>68.145</b>	<b>100,0</b>	<b>102.963</b>	<b>100,0</b>	<b>70.621</b>	<b>100,0</b>

Rund 16 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 12,4 % 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 68,4 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (62,7 %) deutlich.



**Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Mainz 2010 und 2011 nach ausgewählten Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)**

Wohnorte	2010	2011	+/-	Anteil 2010	Anteil 2011
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	101.359	102.963	1.604	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	36.886	37.731	845	36,4%	36,6%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	64.473	65.232	759	63,6%	63,4%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	21.388	21.520	132	21,1%	20,9%
Landkreis Alzey-Worms	7.103	7.076	-27	7,0%	6,9%
Landkreis Bad Kreuznach	3.157	3.144	-13	3,1%	3,1%
Donnersbergkreis	604	598	-6	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	38.372	38.423	51	37,9%	37,3%
Stadt Wiesbaden	7.063	7.383	320	7,0%	7,2%
Landkreis Gross-Gerau	3.567	3.607	40	3,5%	3,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.288	2.313	25	2,3%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.540	1.537	-3	1,5%	1,5%
Stadt Frankfurt am Main	1.323	1.368	45	1,3%	1,3%
Landkreis Offenbach	530	508	-22	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	390	361	-29	0,4%	0,4%
Land Hessen	19.519	19.872	353	19,3%	19,3%

**Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2010 und 2011 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)**

Arbeitsorte	2010	2011	+/-	Anteil 2010	Anteil 2011
Beschäftigte Insgesamt <sup>1</sup>	68.145	70.621	2.476	100%	100,0%
davon arbeiten in ...					
der Stadt Mainz	36.886	37.731	845	54,1%	53,4%
außerhalb von Mainz <sup>2</sup>	31.257	32.890	1.631	45,9%	46,6%
darunter arbeiten in...					
Landkreis Mainz-Bingen	3.283	3.523	240	4,8%	5,0%
Landkreis Alzey-Worms	723	825	102	1,1%	1,2%
Landkreis Bad Kreuznach	484	564	80	0,7%	0,8%
Donnersbergkreis	81	82	1	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	5.654	6.140	484	8,3%	8,7%
Stadt Wiesbaden	7.232	7.492	260	10,6%	10,6%
Stadt Frankfurt am Main	6.709	7.031	322	9,8%	10,0%
Landkreis Gross-Gerau	3.538	3.684	146	5,2%	5,2%
Main-Taunus-Kreis	1.319	1.366	47	1,9%	1,9%
Rheingau-Taunus-Kreis	646	684	38	0,9%	1,0%
Stadt Darmstadt	713	788	75	1,0%	1,1%
Landkreis Offenbach	474	501	27	0,7%	0,7%
Land Hessen	22.057	23.061	1004	32,4%	32,7%

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.

Mit dem Anstieg der Gesamtbeschäftigung 2011 (+1.604) ist wie bereits 2010, die Zahl der Einpendler nach Mainz (+ 759) als auch die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten (+ 845) weiter angestiegen.

Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben, nimmt trotzdem weiter leicht ab. 2011 betrug er 53,4 %. Umgekehrt waren 36,6% der Beschäftigten in Mainz noch in Mainz wohnhaft. 28,1 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (20,9 %) und Alzey-Worms (6,9%). Die Bedeutung der Stadt Mainz als Arbeitgeberin für die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden nahm auch im Jahr 2010 weiter zu; 7,2% der Beschäftigten kamen aus Wiesbaden, 320 mehr als im Vorjahr.

Die Stadt Mainz weist einen positiven Pendlersaldo auf (32.342), was für eine hohe Arbeitsplatzdichte und Wirtschaftskraft spricht. Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zwischen 2010 und 2011 um 1.631 zu, d.h. 46,6% der Mainzer Erwerbstätigen arbeiteten außerhalb von Mainz. Die Zunahme betraf hessische wie rheinland-pfälzische Zielorte. Traditionell nimmt Wiesbaden vor Frankfurt den ersten Platz als Zielort ein.

## Beamte

Mainz war im Jahr 2011 Dienort für 9.454 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.021 Personen tätig; im Landesdienst 6.788 und im Gemeindedienst 645. Gegenüber dem Vorjahr wurden 845 Stellen mehr ausgewiesen.

## Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2011 waren durchschnittlich 5.838 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 5,6 % (Rheinland-Pfalz: 5,0 %).

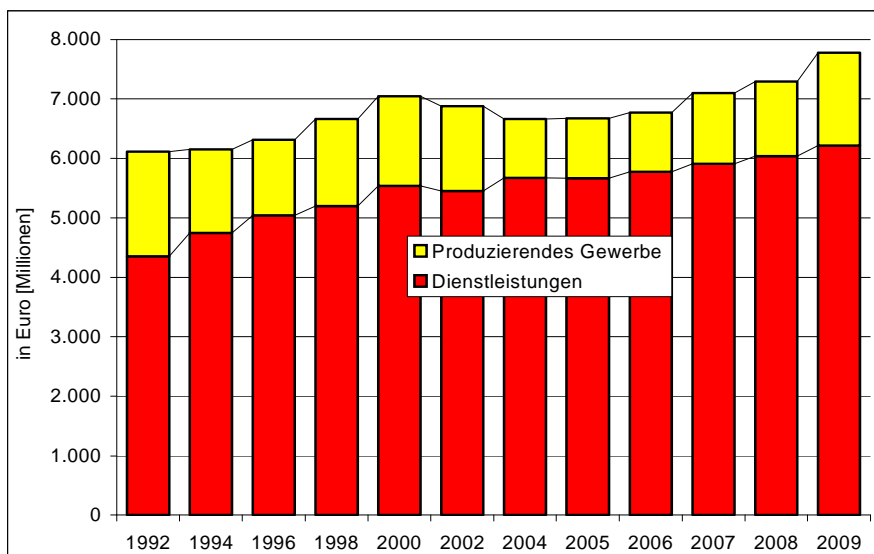
Saisonbedingt zeichneten sich in den Monaten Januar, Juli und August die höchsten Arbeitslosenzahlen ab. Die Arbeitslosenzahlen bewegten sich dabei zwischen 8.614

und 9.168. Im Dezember 2011 waren 7.826 Mainzer arbeitslos gemeldet. Dies waren 34 Personen weniger als im November und 591 weniger als im gleichen Monat des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote, berechnet auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, betrug im Dezember 4,8 % und lag damit auf gleichem Niveau wie im Vorjahresmonat. Seit Jahresbeginn wurden 11.384 neue Arbeitsstellen gemeldet. Insgesamt meldeten sich 27.181 Personen arbeitslos und 27.707 Personen meldeten sich aus der Arbeitslosigkeit ab.

## 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.

**Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Mill. €**



Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Landeshauptstadt Mainz seit 1992

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 2009 57.655 € und lag damit um 11,3 % über dem Wert von 1992. Gegenüber dem Jahr 2004 ist es um 5,1 % - Punkte gestiegen und lag 4,6 % über dem Landesdurchschnitt. Dem Anschein nach ist die Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 ohne Wachstumsverluste an Mainz vorbeigegangen.

Das Produzierende Gewerbe trug noch 21,2 %, der Dienstleistungssektor schon 83,9 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes ist seit 1992 um 10,7 % zurückgegangen, aber im Vergleich zum Vorjahr um 26,2 % gestiegen. Der Dienstleistungssektor ist seit 1992 um 42,7 % und bis 2006 nochmals um 6,9 % gewachsen. Das Wachstum wurde v.a. durch den Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister getragen (seit 1996 +44 %). Der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" wuchs seit den 1990er Jahre lediglich um rund 13 %.

#### 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
2009	8.287	105,5	8,1	57.655	100,6	104,6	143,7

#### 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
2009	7.400	22	1.565	6.214	1.149	2.379	2.686

Quellen: Stat. Landesamt 2011, Bad Ems

## Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2009 4.630 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 23.466 €. Dieser Wert lag um 6,9 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (28.299 €), Rhein-Pfalz (25.416 €), Bad Dürkheim (24.868 €) und Alzey-Worms (23.189 €), 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 2000 um 7,8 %-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 2009 18.569 € je Einwohner und lag damit fast im Landesdurchschnitt (18.637 €). Landesweit nahm Mainz den 16. Platz ein.

Die einkommensstärksten Gebiete sind die Landkreise Mainz-Bingen (21.836 €), Rhein-Pfalz (20.302 €), die kreisfreie Stadt Neustadt a.d. Weinstraße (20.211 €) sowie der Landkreis Bad Dürkheim (20.218 €) und die Stadt Speyer (21.058 €).

In den Städten und Kreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen, spielt auch die Attraktivität als Ruhestandswohnsitz eine Rolle und umgekehrt. Das geringe Wachstum des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2004 auf 2009 (+3,7 %) 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
2009	23.466	109,0	18.569	111,4

Quelle: Stat. Landesamt 2010, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

## Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von GfK-Geomarketing für das Jahr 2011 mit 22.588 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 14,8 % (Kaufkraftkennziffer 114,8) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und 12,5 % über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (20.076 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: GfK Geomarketing GmbH 2012

## Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz stiegen im Jahr 2010 von 914 € (2009) auf 941 € je Einwohner; das entspricht einem Zuwachs von 3 %. Der vierte Platz (nach LK Mainz-Bingen, 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 5.179 € je Einwohner kam.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Realsteuervergleich 2010

## 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 2011 7.297 Beschäftigte angestellt, also 13 weniger als im Vorjahr; 2004 waren es noch 9.772 Beschäftigte.

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Betriebe	69	65	60	66	70	65	58	54
Beschäftigte	9.772	8.799	8.344	8.850	9.002	7.575	7.310	7.297
Bruttogehaltssumme in 1000	292.368	265.894	375.935	408.873	419.024	350.099	383.199	386.487
Auslandsumsatz in 1000 €	680.711	658.720	632.433	749.595	817.800	702.784	681.905	795.093
Umsatz in 1000 €	2.255.166	2.163.173	2.300.734	2.584.996	2.842.930	2.400.310	2.007.889	2.340.095

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2012, 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" sowie des Winterhafens, einem militärischen Konversionsgelände im Stadtteil Gonsenheim voran. Mittelfristig erfolgt die Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem innerstädtischen Wohnquartier. Im gewerblichen Bereich ist die Errichtung des Möbelhauses Martin im Wirtschaftspark Mainz-Süd von Bedeutung.

## Baugewerbe

Im Juni 2011 gab es in Mainz 96 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.070 Beschäftigten. Der baugewerbliche Umsatz betrug 14.074€. Im Vorjahr waren es noch 98 Betriebe mit 1.165 Beschäftigten.

## Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2011 103.176 Wohnungen aus, 652 mehr als im Jahr 2010. 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 2011 geschätzt ca. 110.000 Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner betrug 40 m<sup>2</sup>, 2007 waren es noch 39,2 m<sup>2</sup>.

Im Jahr 2011 wurden 499 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und für 940 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Im Jahr 2010 waren es 388 Baufertigstellungen (+28,6 %) und 438 Baugenehmigungen (+114,6 %). Damit setzt sich das relativ niedrige Neubautätigkeitsniveau der Vorjahre fort. Es bleibt abzuwarten, wie sich die deutliche Belebung bei den erteilten Baugenehmigungen im nächsten Jahr als Neubautätigkeit darstellt.

## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2009, 2010 und 2011

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Wohnungen Insgesamt	397	438	940	568	388	499
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	181	110	170	195	134	191
Wohnfläche in qm	55.636	50.110	111.599	65.243	51.018	56.714

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Stat. Landesamt 2012

## Nicht-Wohnungsbau

Gegenüber 2010 ist die fertig gestellte Nutzfläche um rd. ein Drittel zurückgegangen. 19 % der Fertigstellungen 2011 entfielen dabei auf Büro- und Verwaltungsgebäude. Für Hotel und Gaststätten versiebenfachte sich die fertig gestellte Nutzfläche gegen über dem Vorjahr, während für Handel und Lager nur noch ein Sechstel der Fläche von 2010 fertig gestellt wurde.

2011 wurden insgesamt für 53.874 qm Nutzfläche Baugenehmigungen erteilt, 13.859 qm mehr als im Vorjahr, hauptsächlich für Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude.

## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 2008 bis 2010

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
Insgesamt	55.039	39.979	53.874	79.463	60.881	37.646
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	15.880	9.856	7.078	9.462	26.833	7.118
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	–	3.732	1.281	1.164	–	2.261
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	2.202	3.900	18.895	56.424	6.793	3.332
Darunter:						
Fabrik und Werkstatt	481	1.448	7.635	1.328	867	5.189
Handel und Lager	15.038	1.699	15.094	25.507	16.596	2.764
Hotel und Gaststätten	2.566	1.842	1.719	2.511	518	3.379
Sonstige Nichtwohngebäude	15.471	17.502	2.172	–	5.873	13.603

Quelle: Stat. Landesamt 2012, Bad Ems

## Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 42.153 Studierenden auch andere hochschulähnliche 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 2011/2012 36.188 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren wieder angestiegen. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 4.939. Mit 1.026 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 19 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](http://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 31.12.2015.

Busch, Richard	Vorsitzender	
Hofmann, Alexander	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter		
Ammann-Seeliger, Heike	Kern, Felix	Römer, Frank
Barth, Margit	Kiefer, Josef	Schilling, Reinhard
Dang, Thomas	Knoll, Wilfried	Strokowsky, Peter
Ehrenberg, Birger	Kurz, Claus-Jürgen M.	Waldmann, Horst
Enders, Willi	Kurz, Franz R. Maria	Weihgold, Jürgen
Hofem, Heribert	Lohmer, Burkhard	
Käpernick, Klaus	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, Beschlüssen 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)

Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus ermittelt. In der Geschäftsstelle kann jedermann in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und es werden gebührenpflichtige schriftliche Auskünfte daraus erteilt. **Die Bodenrichtwerte können auf der Webseite des Gutachterausschusses unter [www.mainz.de/gaa](http://www.mainz.de/gaa) (link zu: Bodenrichtwerte) kostenfrei eingesehen werden.**

### - 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); 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.

### Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
98	117	63	92	74	69	78	214	140	40	32

Zusätzlich zu den genannten 32 Marktwertgutachten gab es **132 Gutachten** im Zusammenhang mit der Feststellung von Bodenwertsteigerungen in den Sanierungsgebieten.

### 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 2011 in Mainz".

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

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
10	7	9	22	41	30	53	93	73	88	84	110	125	117

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 2011 sind insgesamt die Daten von rund **65.800 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

### Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte</b>	315	303	253	261	163	142	119	82	73	53
<b>Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)</b>	85	35	92	27	13	14	3	-	3	-
<b>Grundstücksmarktbericht</b>	214	244	226	214	220	197	221	62	22	28
<b>Übersicht Gewerbemieten 2003**</b>	-	-	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	2011
138	72	68	50	41	33	42	30	31	24	29

## Der Gutachterausschuss im Internet

„[www.mainz.de/gaa](http://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 2011 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	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WTE - Erstverk.	382	307	222	203	213	219	179	138	197	274	252
WTE - Weiterverk.	986	1004	1.117	965	1.054	857	985	1.030	1.060	1.306	1.300
BE - Wohnen	503	447	422	492	584	522	552	602	561	655	614
BE - Gewerbe	19	12	73	24	30	74	49	55	31	55	44
UN - Wohnen	51	48	134	84	124	88	104	103	85	143	148
UN - Gewerbe	21	49	26	21	15	7	24	14	17	20	14
LA	65	53	45	41	36	50	41	52	64	45	45
SO	67	38	33	29	39	53	35	39	66	26	54
nicht auswertbar	95	78	79	86	80	92	90	84	203	57	72
<b>zusammen</b>	<b>2.189</b>	<b>2.036</b>	<b>2.151</b>	<b>1.945</b>	<b>2.175</b>	<b>1.962</b>	<b>2.059</b>	<b>2.117</b>	<b>2.487</b>	<b>2.581</b>	<b>2.543</b>

Flächenumsatz (ha)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	23	23	16	24	43	30	25	28	23	27	25
BE - Gewerbe	9	5	43	44	15	25	24	41	38	29	21
UN - Wohnen	3	7	10	8	6	7	7	7	11	12	10
UN - Gewerbe	4	16	8	8	14	3	6	4	4	7	17
LA	19	28	11	15	17	35	12	26	36	21	17
SO	9	29	4	6	9	6	8	8	14	2	8
<b>zusammen</b>	<b>67</b>	<b>108</b>	<b>92</b>	<b>105</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>80</b>	<b>115</b>	<b>125</b>	<b>98</b>	<b>98</b>

Geldumsatz (Mio.€)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WTE - Erstverk.	64	54	41	36	41	45	35	28	51	84	75
WTE - Weiterverk.	120	110	115	101	119	92	121	116	127	156	160
BE - Wohnen	197	191	119	184	206	290	233	225	188	221	235
BE - Gewerbe	22	18	161	104	161	322	163	200	79	111	119
UN - Wohnen	20	22	30	28	22	22	24	28	30	47	35
UN - Gewerbe	14	21	13	17	15	5	14	8	8	11	24
LA	1,2	1,9	0,7	1,1	1,0	1,6	0,6	2,2	2,7	2,0	0,9
SO	15	3,8	0,9	2,2	2,4	3,6	7,3	13,3	8,2	0,8	10,2
<b>zusammen</b>	<b>453</b>	<b>422</b>	<b>481</b>	<b>473</b>	<b>568</b>	<b>781</b>	<b>598</b>	<b>679</b>	<b>494</b>	<b>633</b>	<b>660</b>

Umsatz / Einw.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner [Tsd.]	200	202	204	203	197	199	200	199	200	201	203
[€ / Einw.]	<b>2.265</b>	<b>2.089</b>	<b>2.356</b>	<b>2.332</b>	<b>2.883</b>	<b>3.936</b>	<b>2.986</b>	<b>3.408</b>	<b>2.472</b>	<b>3.144</b>	<b>3.253</b>

Anzahl Zwangsversteigerungen	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WTE	41	23	53	57	48	34	38	63
BE	13	11	9	7	9	12	12	8
UN	-	-	2	-	1	1	2	1
LA	-	-	1	-	2	-	-	1
<b>zusammen</b>	<b>54</b>	<b>34</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>60</b>	<b>47</b>	<b>52</b>	<b>73</b>

Geldumsatz [Mio. €]	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WTE	2,5	1,3	2,6	4,5	3,1	2,0	3,0	4,0
BE	8,5	2,2	5,2	5,0	6,6	4,2	4,0	2,7
UN	-	-	0,4	-	0,02	0,04	0,6	0,1
LA	-	-	0,1	-	0,05	-	-	0,0
<b>zusammen</b>	<b>11,0</b>	<b>3,5</b>	<b>8,3</b>	<b>9,5</b>	<b>9,7</b>	<b>6,2</b>	<b>7,6</b>	<b>6,8</b>

## Grundstücksmarkt vor 2001 in Mainz

Kaufverträge / Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
WTE	800	619	913	1848	1510	1515	1609	1329	1365	1424	1089
BE	491	310	330	572	423	439	601	534	710	608	497
UN	159	108	92	117	133	105	126	105	141	83	102
LA	91	46	38	37	40	37	53	34	44	39	54
SO	23	10	17	29	20	30	29	69	46	10	42
<b>zusammen</b>	<b>1.564</b>	<b>1.093</b>	<b>1.390</b>	<b>2.603</b>	<b>2.126</b>	<b>2.126</b>	<b>2.418</b>	<b>2.071</b>	<b>2.306</b>	<b>2.269</b>	<b>1.784</b>

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	29	18	41	30	60	44	59	27	127	36	54
UN	46	18	26	19	49	22	23	33	33	30	53
LA	29	15	21	14	13	17	31	16	27	9	24
SO	0,6	0,6	4,0	0,4	3	11	12	14	4	2	6
<b>zusammen</b>	<b>105</b>	<b>52</b>	<b>92</b>	<b>63</b>	<b>125</b>	<b>94</b>	<b>125</b>	<b>90</b>	<b>191</b>	<b>77</b>	<b>98</b>

Geldumsatz [Mio. DM] / Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
WTE	166	136	221	498	432	432	444	326	372	368	284
BE	385	193	250	472	462	448	638	406	799	635	419
UN	91	42	69	75	127	117	125	97	147	104	80
LA	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8	3,1	1,6	3,9	1,2	3,3
SO	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3	6,3	5,7	6,5	1,0	3,5
<b>zusammen</b>	<b>650</b>	<b>373</b>	<b>555</b>	<b>1.070</b>	<b>1.024</b>	<b>1.003</b>	<b>1.218</b>	<b>835</b>	<b>1.328</b>	<b>966</b>	<b>790</b>

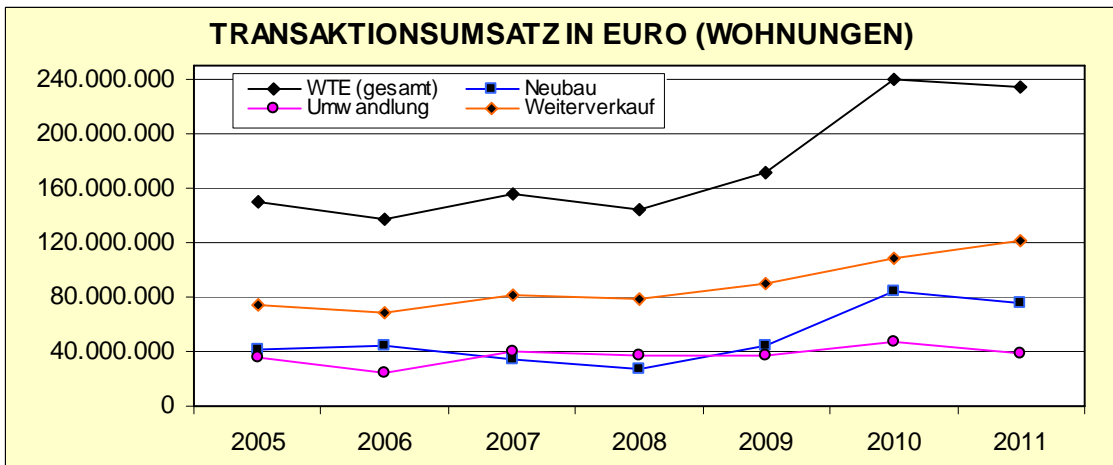
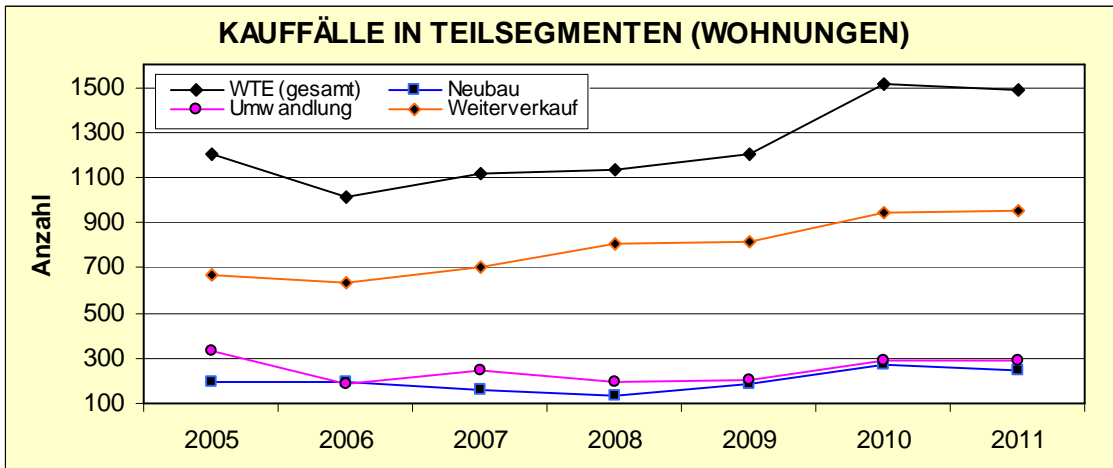
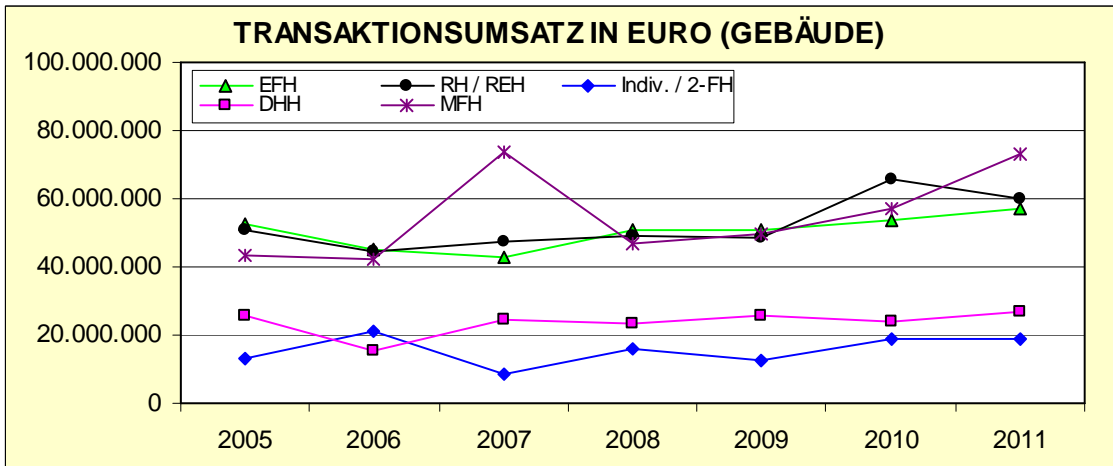
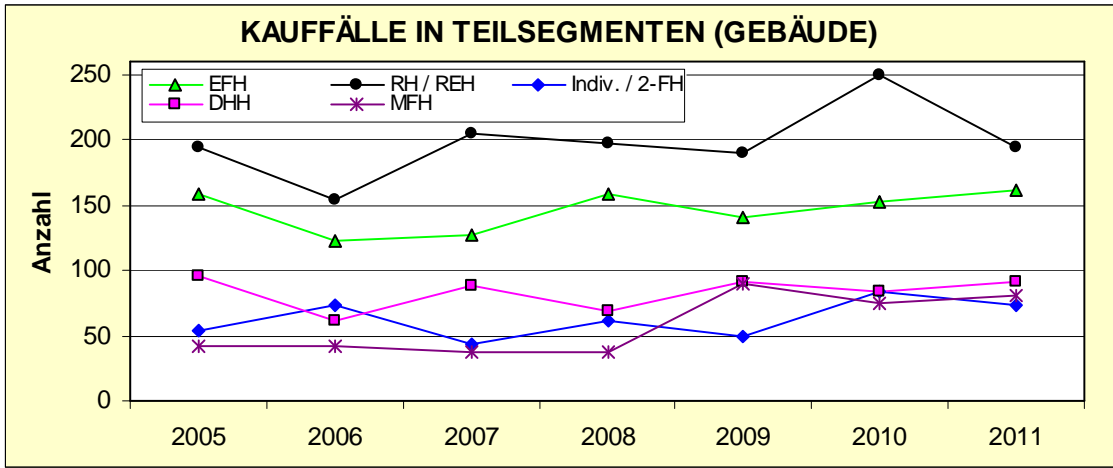
Umsatz / Einw.	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Einwohner [Tsd.]	197	197	199	201	200	198	199	200	201	199	198
<b>[DM / Einw.]</b>	<b>3.299</b>	<b>1.893</b>	<b>2.789</b>	<b>5.323</b>	<b>5.124</b>	<b>5.068</b>	<b>6.124</b>	<b>4.176</b>	<b>6.607</b>	<b>5.572</b>	<b>3.989</b>

## Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2011 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.

	2008	2009	2010	2011
<b>Anzahl der Transaktionen</b>	<b>1.684</b>	<b>1.768</b>	<b>2.155</b>	<b>2.092</b>
EFH (freistehend)	158	140	153	162
Reihen- u. Reihenendhäuser	197	190	250	194
individuelle Bauweise u. 2-FH	62	50	83	73
Doppelhaushälften	68	91	84	91
Mehrfamilienhäuser	37	90	74	81
Eigentumswohnungen	1.135	1.207	1.511	1.491
davon Erstverkauf (Neubau)	132	189	274	247
davon Erstverkauf (Umwandlung)	196	206	290	291
davon Weiterverkauf	807	812	947	953
<b>Umsatz aus Transaktionen</b>	<b>329.882.339 €</b>	<b>359.277.978 €</b>	<b>543.809.167 €</b>	<b>410.458.888 €</b>
EFH (freistehend)	<b>50.729.000 €</b>	<b>51.051.884 €</b>	<b>53.639.850 €</b>	<b>57.315.325 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	185.000 - 420.000	228.000 - 455.000	180.000 - 490.000	185.000 - 455.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	<b>49.127.749 €</b>	<b>48.560.037 €</b>	<b>65.958.492 €</b>	<b>59.881.812 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	206.000 - 289.000	221.000 - 290.000	228.000 - 293.000	250.000 - 367.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	<b>15.980.600 €</b>	<b>12.481.850 €</b>	<b>19.136.906 €</b>	<b>18.587.842 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	122.000 - 375.000	105.000 - 381.000	100.000 - 345.000	113.000 - 370.000
Doppelhaushälften	<b>23.485.332 €</b>	<b>25.843.855 €</b>	<b>23.722.791 €</b>	<b>26.964.392 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	200.000 - 365.000	195.000 - 380.000	190.000 - 370.000	189.000 - 390.000
Mehrfamilienhäuser	<b>46.756.429 €</b>	<b>49.919.626 €</b>	<b>57.132.300 €</b>	<b>72.901.999 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	240.000 - 1.000.000	298.500 - 700.000	225.000 - 1.048.000	330.000 - 1.250.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	<b>143.803.229 €</b>	<b>171.420.726 €</b>	<b>239.900.396 €</b>	<b>234.689.330 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	49.000 - 190.000	59.000 - 205.000	66.000 - 225.000	62.500 - 220.000
davon Erstverkauf (Neubau)	<b>27.644.915 €</b>	<b>44.913.494 €</b>	<b>84.318.432 €</b>	<b>75.399.760 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	145.500 - 257.000	162.600 - 274.500	180.000 - 315.000	212.000 - 384.800
davon Erstverkauf (Umwandlung)	<b>37.505.174 €</b>	<b>36.699.032 €</b>	<b>47.582.424 €</b>	<b>38.332.061 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	68.000 - 269.500	100.000 - 244.600	86.000 - 215.000	68.000 - 180.000
davon Weiterverkauf	<b>78.653.140 €</b>	<b>89.808.201 €</b>	<b>107.999.540 €</b>	<b>120.957.509 €</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	38.000 - 140.000	47.100 - 157.000	52.000 - 158.000	49.000 - 160.000



## **Bodenrichtwerte per 01.01.2012 in Mainz**

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 18. Januar 2012 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 aktuellen 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 C (Eingang linke Gebäudeseite).

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: 01.01.2012**  
**Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup>**

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	540	916	220	182	7,50	-
Bretzenheim	448	386	171	-	5,30	-
Drais	470	365	205	-	4,50	-
Ebersheim	364	315	125	-	5,50	5,00
Finthen	391	315	145	-	3,90	-
Gonsenheim	394	350	276	-	5,00	-
Hechtsheim	426	315	156	-	5,50	8,00
Laubenheim	435	317	135	-	5,40	7,50
Lerchenberg	380	-	155	-	-	-
Marienborn	366	300	187	-	3,60	-
Mombach	358	299	146	168	6,00	-
Weisenau	354	321	194	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 1.261 Kaufverträge aus den Jahren 2010 und 2011 gesichtet und ausgewertet.

**Insgesamt befasste sich die Geschäftsstelle bei der vertieften Auswertung mit rund 1.600 Kauffällen.**

## Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Hinblick auf die verzögerte Einführung der SachwertRL wurden für das Jahr 2011 keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Es ist geplant, dass erstmalig für 2012 Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 abgeleitet werden.

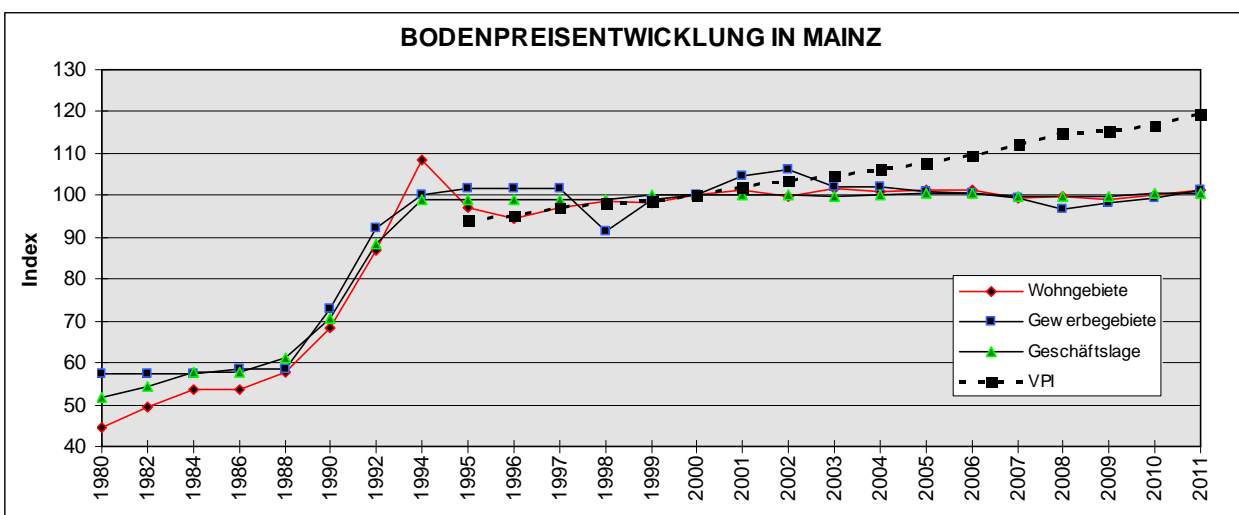
Die derzeit verfügbaren Marktanpassungsfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2010 können auf unserer Web-Site [www.mainz.de/gaa](http://www.mainz.de/gaa) (link zu: Downloads) eingesehen werden.

## 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 „Verbraucherpreisindex“ (früherer Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes (s. [www.destatis.de](http://www.destatis.de)) und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen. Beide wurden auf das Basisjahr 2000=100 umgerechnet.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	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	-	94,0	101,3
1996	94,3	101,7	99,0	90,6	95,3	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	-	97,1	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	-	98,1	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	-	98,6	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	103,5	99,9
2003	101,5	101,9	99,7	107,4	104,5	99,9
2004	101,0	101,9	100,1	107,2	106,3	101,2
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	107,9	102,1
2006	101,1	100,6	100,5	99,9	109,6	104,1
2007	99,3	99,3	99,6	100,3	112,1	111,0
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	116,3
2011	101,1	101,2	100,4	98,5	119,4	119,5



## **Bodenpreise für Gartenland**

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten. Insgesamt 30 Kauffälle aus den Jahren 2006-2011 wurden ausgewertet. Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (18 Kauffälle) bei durchschnittlich 28% des Bodenrichtwertes (Standardabweichung von 12%).

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (22) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (14) einen Mittelwert von durchschnittlich 27% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 13%. 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 44 Kauffälle aus den Jahren 2006-2011. Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (26 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 70% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 18%.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche  $>30$  und  $<100 \text{ m}^2$  (13) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (7) einen Mittelwert von durchschnittlich 47% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 23 %. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (13) 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

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

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.

## Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 389 von insgesamt 473 Kauffällen aus den Jahren 2010 und 2011 ein.

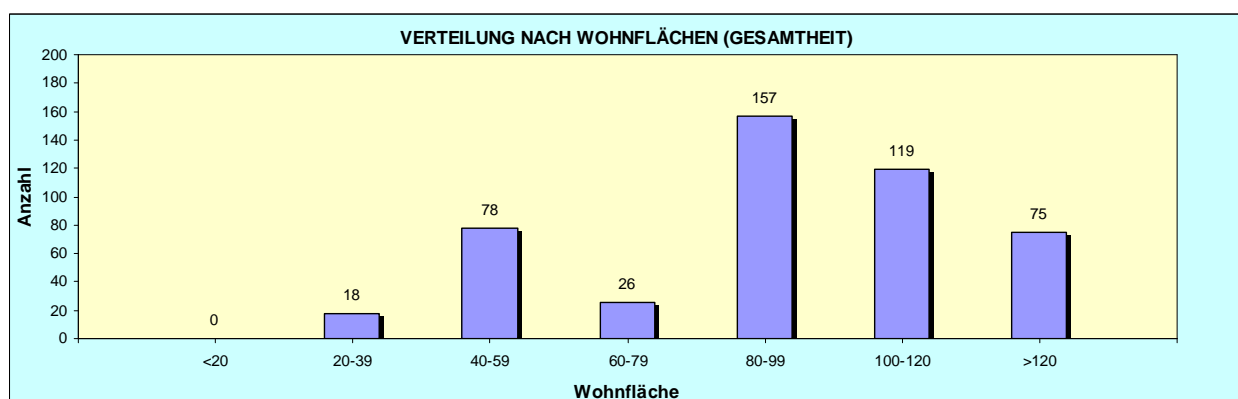
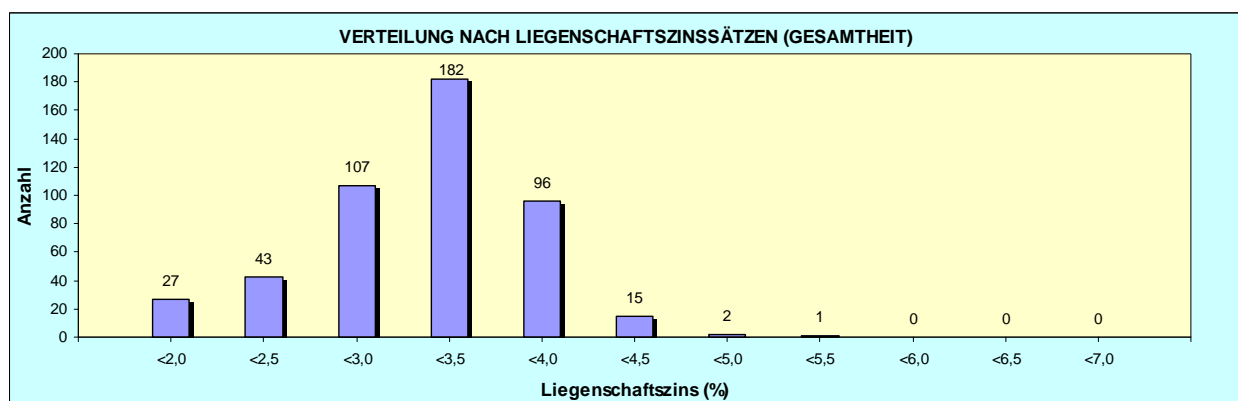
### Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz 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 für den jeweiligen Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

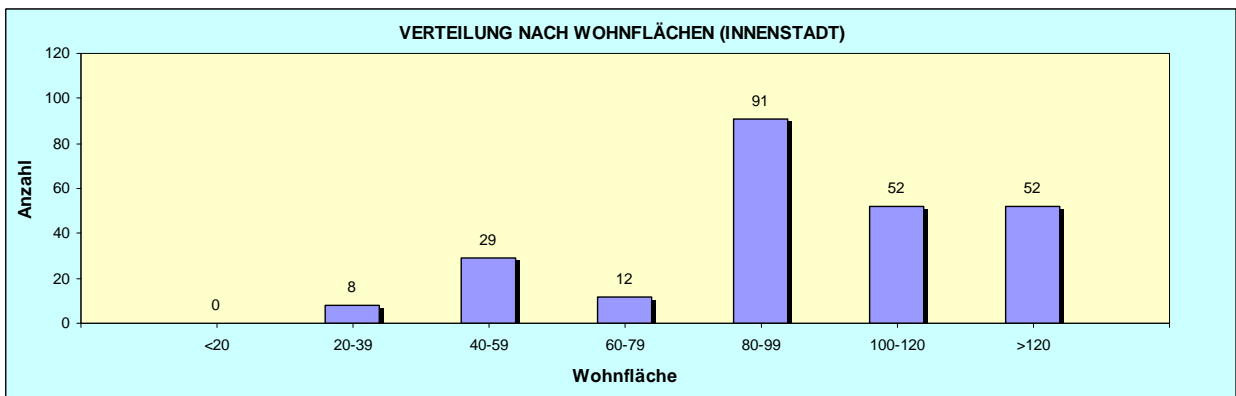
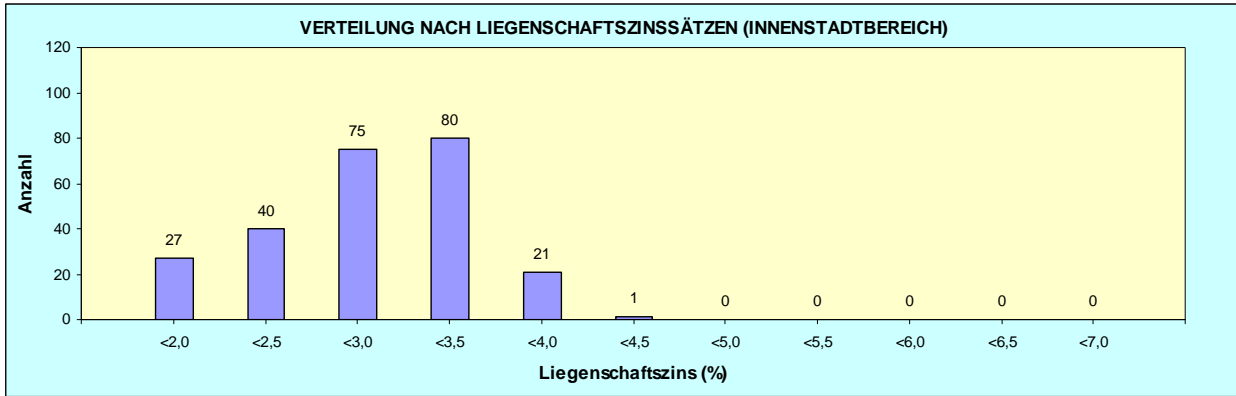
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

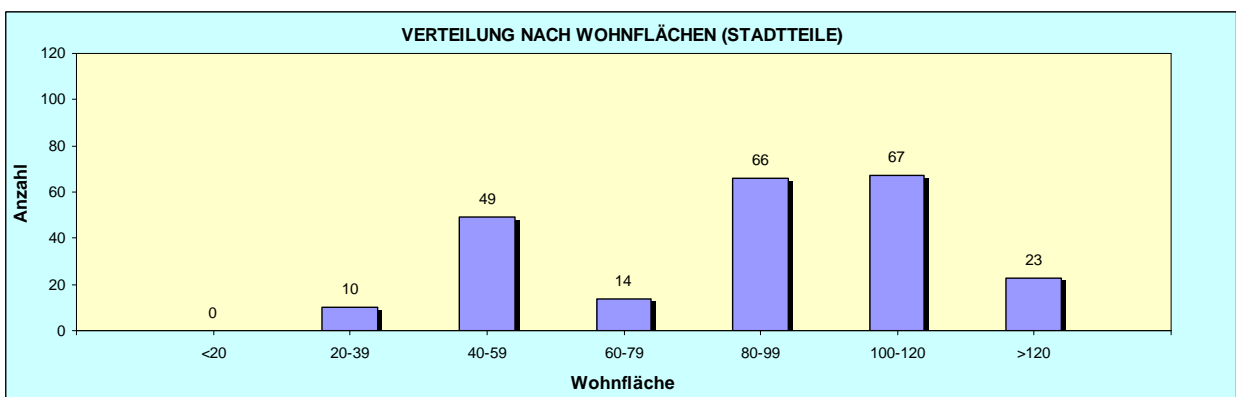
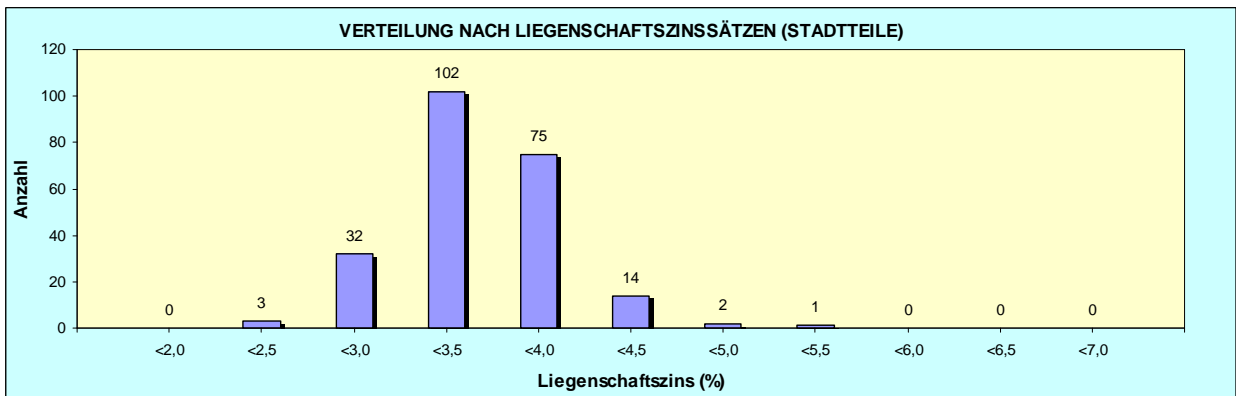
### Grundgesamtheit (473 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (244 Kauffälle)

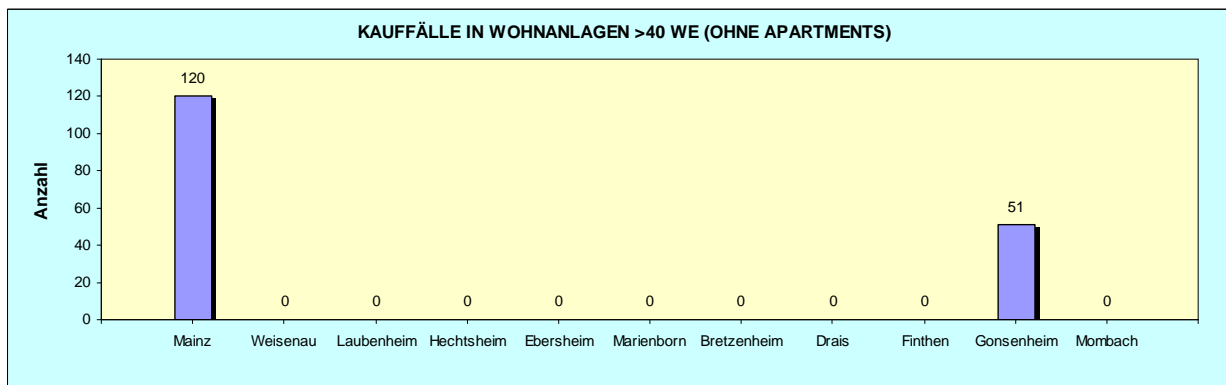
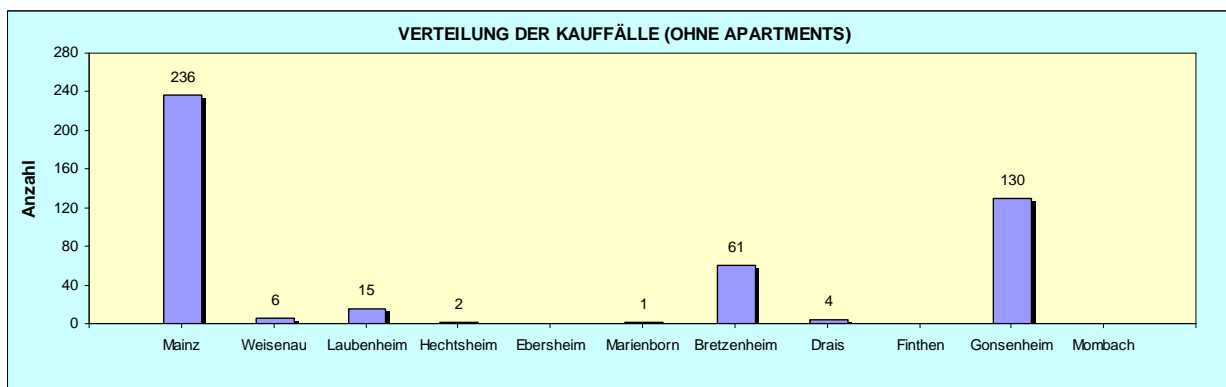
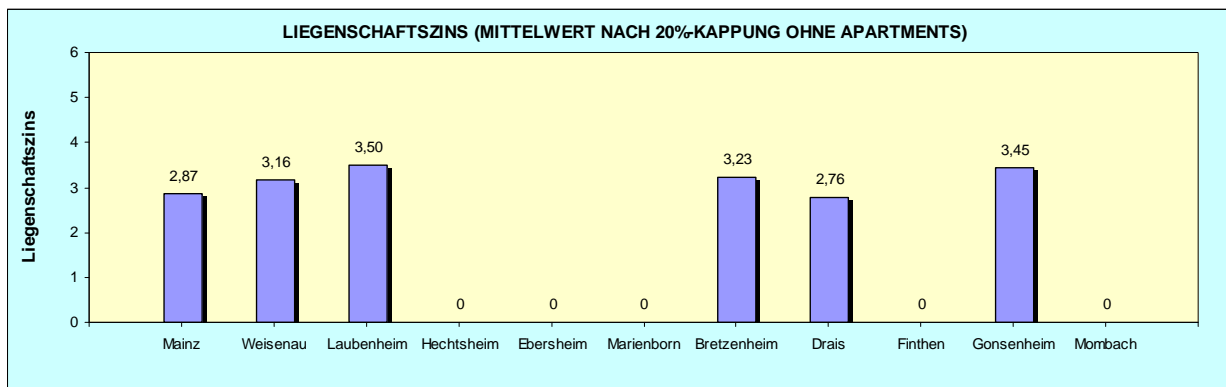


## Stadtteile (229 Kauffälle)



## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,09	2,80	3,10	3,46	3,85	0	4,04	3,27	2,84	0	3,47	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,59	0,57	0,24	0,29	0,19			0,51	0,16		0,41	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	455	236	6	15	2		1	61	4		130	
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,14	2,87	3,16	3,50	0	0	0	3,23	2,76	0	3,45	0
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	0,23	0,26	0,15	0,19				0,17	0,01		0,20	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	273	142	4	9				37	2		78	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,72	2,26	2,94	3,24	3,71	0,00	0,00	2,89	2,76	0	3,11	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,56	3,26	3,26	3,69	3,98	0,00	0,00	3,62	2,77	0	3,78	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	171	120	0	0	0	0	0	0	0	0	51	0

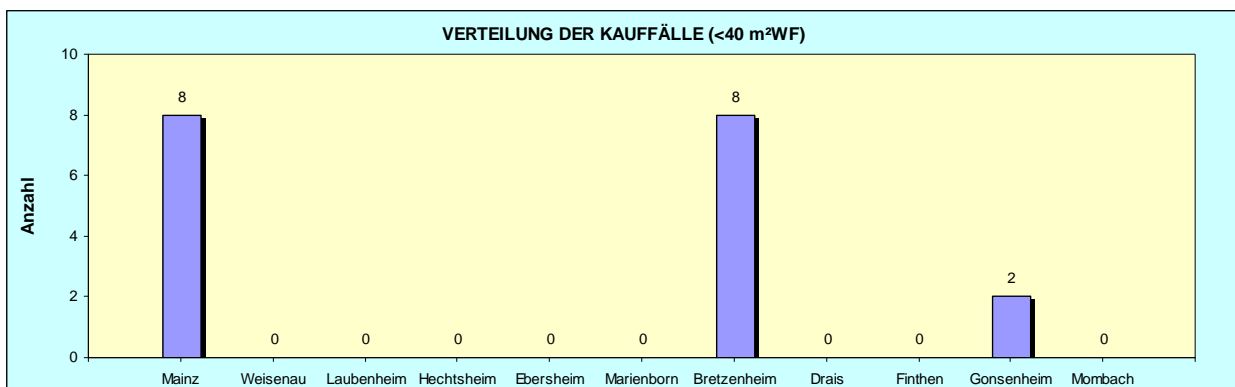


## Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

### Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m<sup>2</sup>WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,26	2,80	0	0	0	0	0	3,61	0	0	3,66	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,47	0,28						0,17			0,13	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	18	8	0	0	0	0	0	8	0	0	2	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,33	2,80	0	0	0	0	0	3,56	0	0	0	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,29	0,14						0,07				
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	10	4						4				
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,87	2,61	0	0	0	0	0	3,48	0	0	3,57	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,62	2,93	0	0	0	0	0	3,62	0	0	3,76	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0

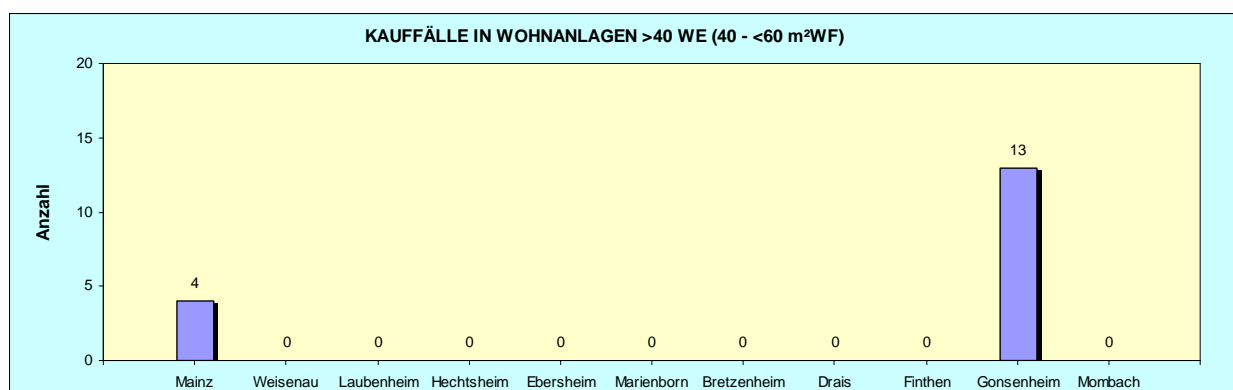
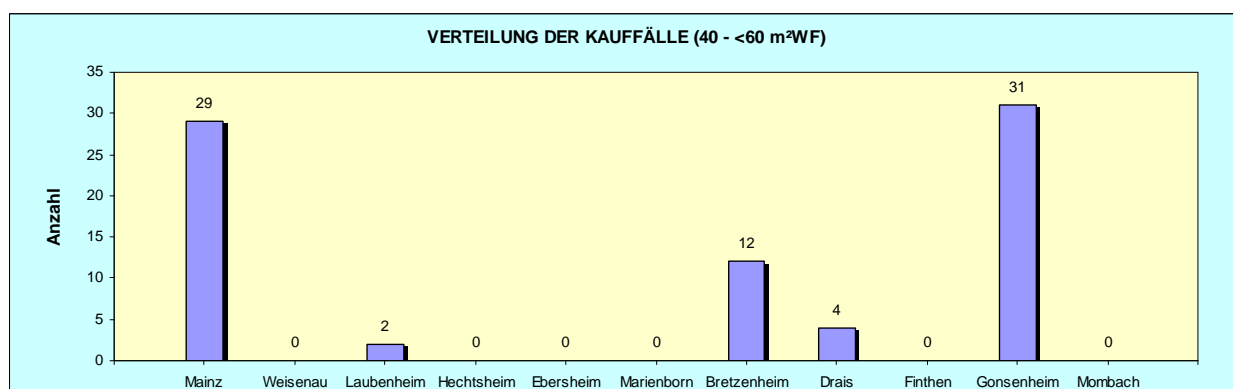
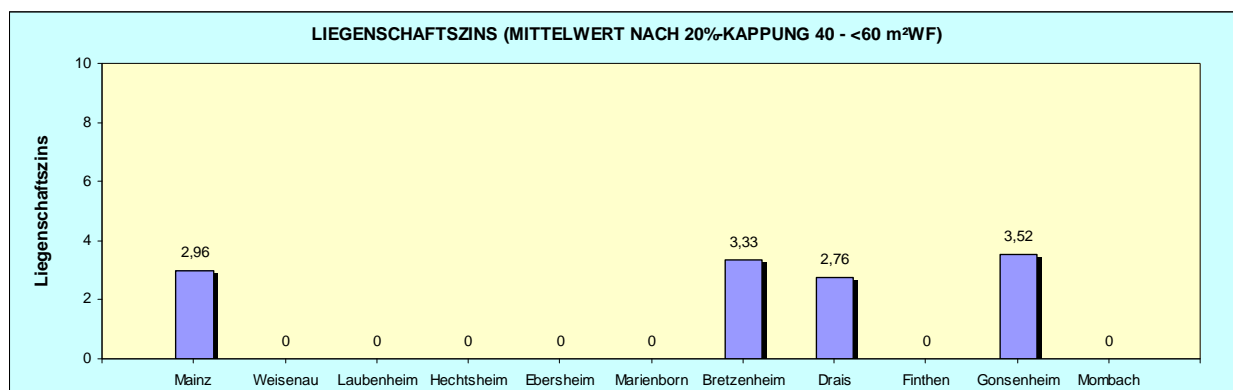
Aufgrund der geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle erscheint die Darstellung stadtteilbezogener Liegenschaftszinssätze für Apartments und Kleinstwohnungen nicht sinnvoll.





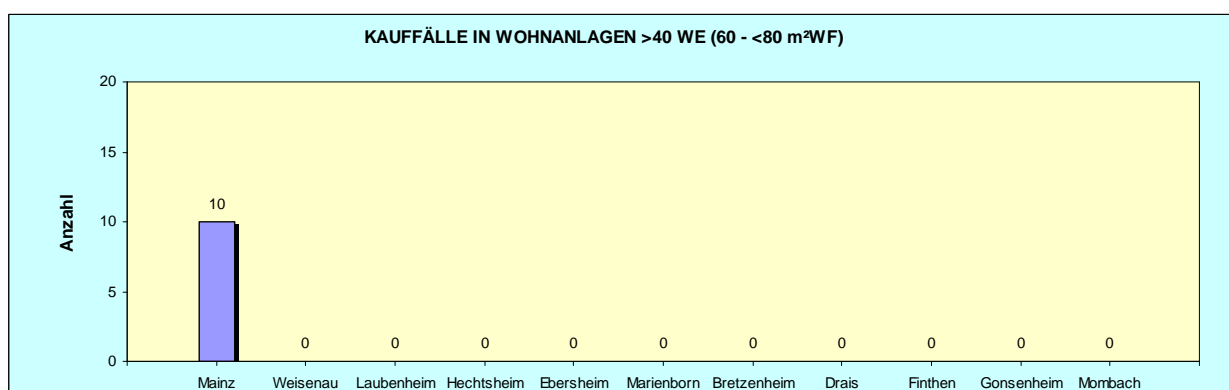
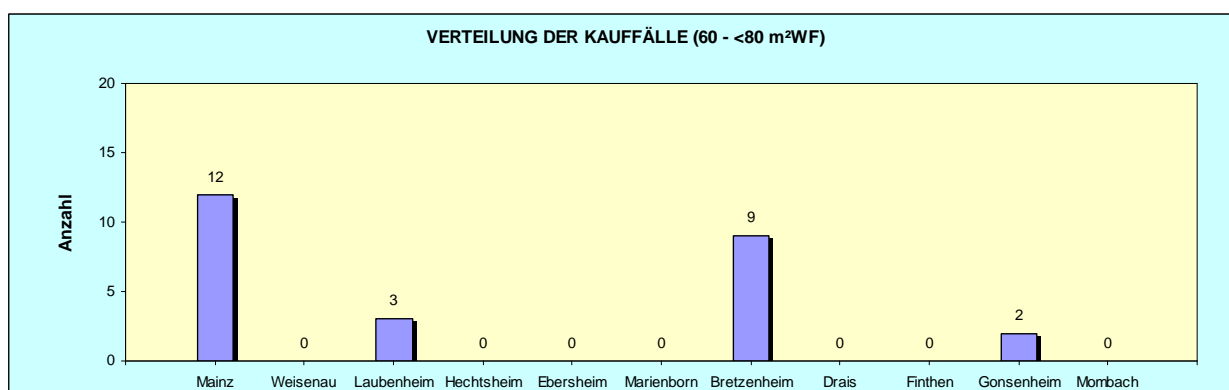
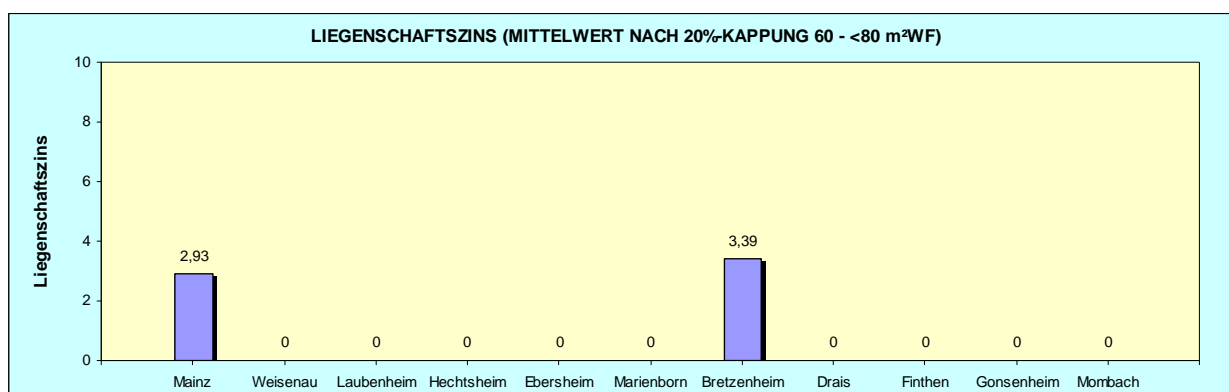
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m<sup>2</sup>WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,26	2,95	0	3,64	0	0	0	3,36	2,84	0	3,55	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,44	0,25		0,07				0,28	0,16		0,43	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	78	29	0	2	0	0	0	12	4	0	31	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,22	2,96	0	0	0	0	0	3,33	2,76	0	3,52	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,21	0,12						0,11	0,01		0,25	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	46	17						8	2		19	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,92	2,75	0	3,59	0	0	0	3,23	2,76	0,00	3,13	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,64	3,12	0	3,69	0	0	0	3,58	2,76	0,00	3,82	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	17	4	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0



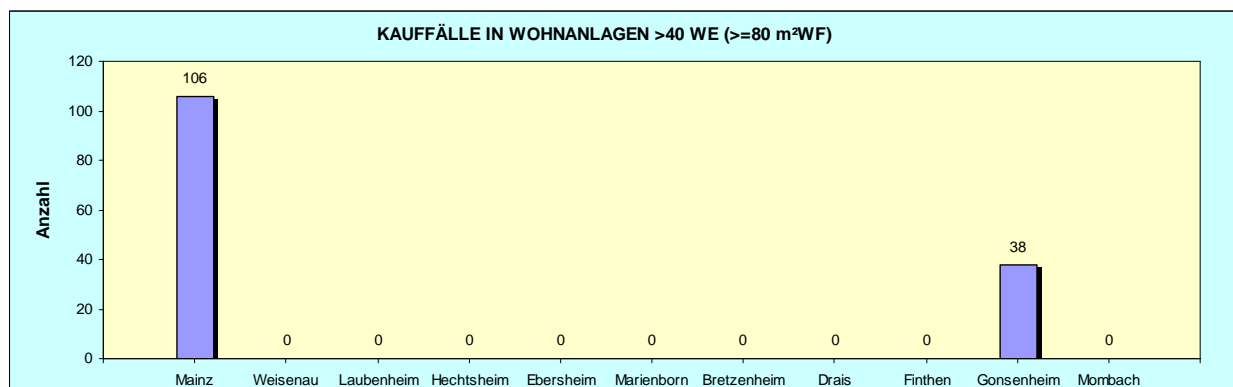
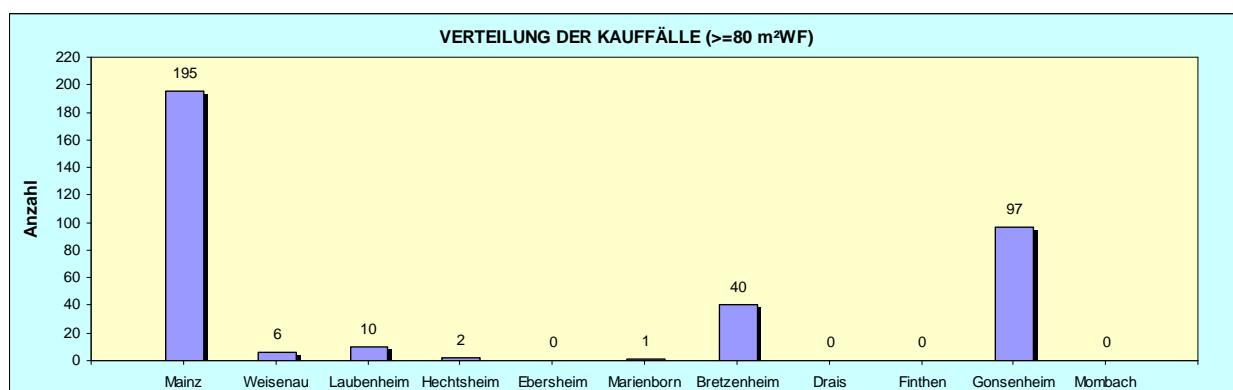
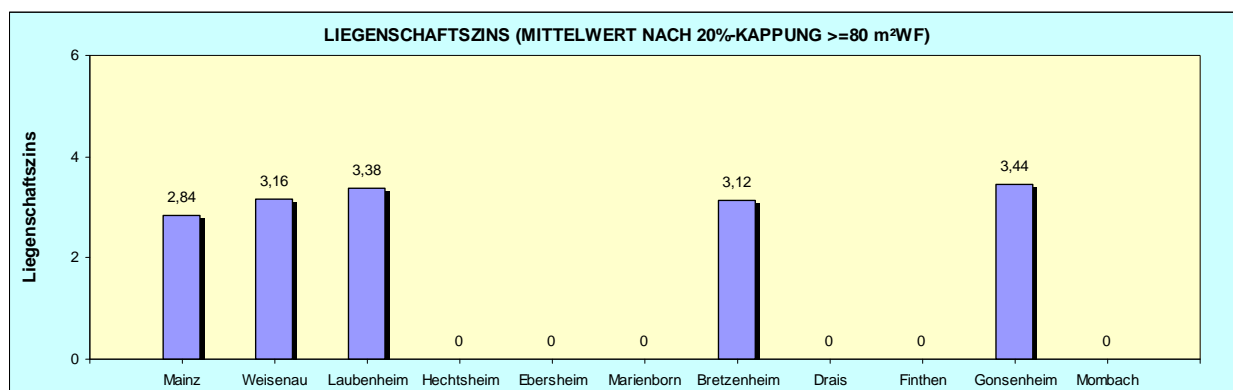
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,13	2,83	0	3,59	0	0	0	3,44	0	0	2,91	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,54	0,60		0,09				0,29			0,07	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	26	12	0	3	0	0	0	9	0	0	2	0
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,23	2,93	0	0	0	0	0	3,39	0	0	0	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,20	0,33						0,11				
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	16	8						5				
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,96	2,24	0	0	0	0	0	3,22	0	0	2,86	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,52	3,32	0	0	0	0	0	3,52	0	0	2,96	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m<sup>2</sup>WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,05	2,78	3,10	3,39	3,85	0	4,04	3,21	0	0,00	3,46	0
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	0,62	0,60	0,24	0,32	0,19			0,60		0,00	0,40	
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	351	195	6	10	2	0	1	40	0	0	97	0
		0										
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,10	2,84	3,16	3,38	0	0	0	3,12	0	0	3,44	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,24	0,30	0,15	0,25				0,20			0,18	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	211	117	4	6				24			59	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,59	2,19	2,94	3,09	3,71	0	0	2,83	0	0	3,11	0
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	3,54	3,30	3,26	3,70	3,98	0	0	3,62	0	0	3,77	0
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;40 WE</b>	144	106	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0





# Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 674 Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 ein.

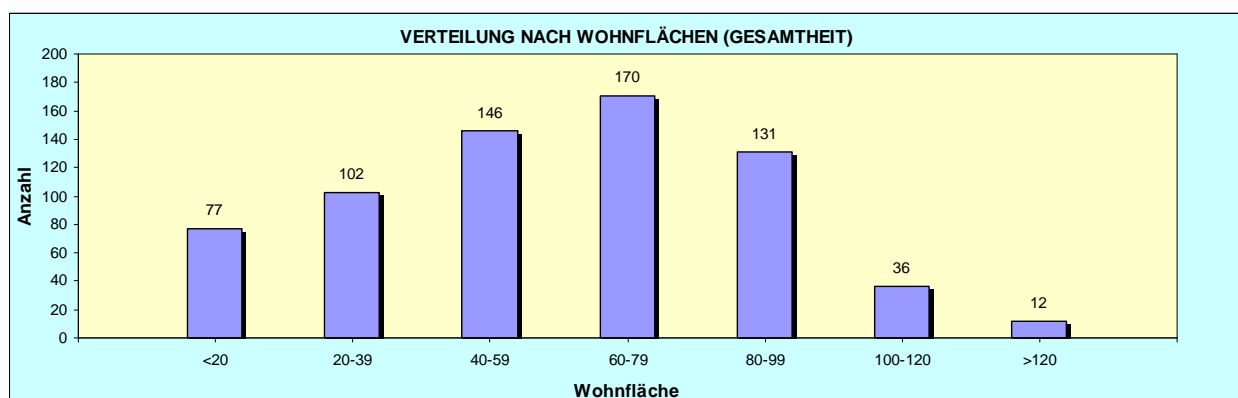
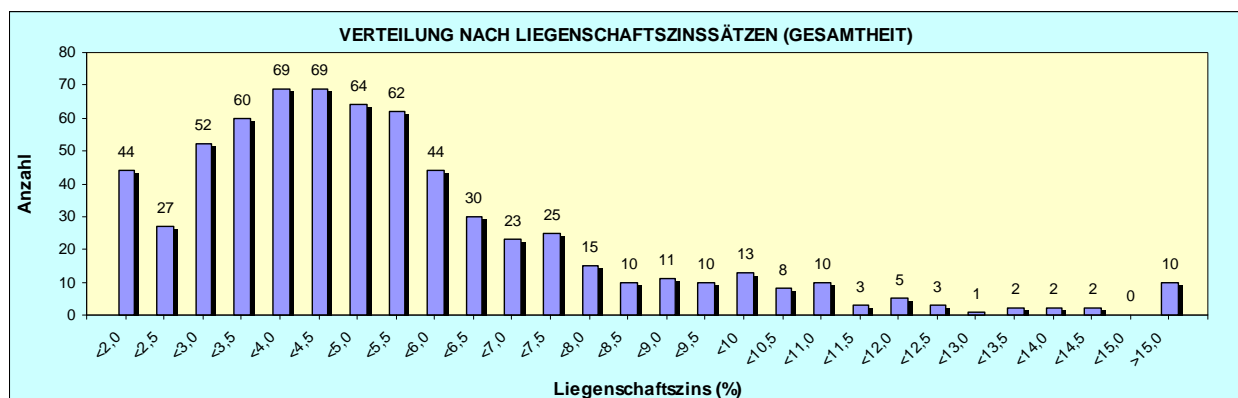
## Modellbeschreibung

- die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz 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 für den jeweiligen Kaufzeitpunkt
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.

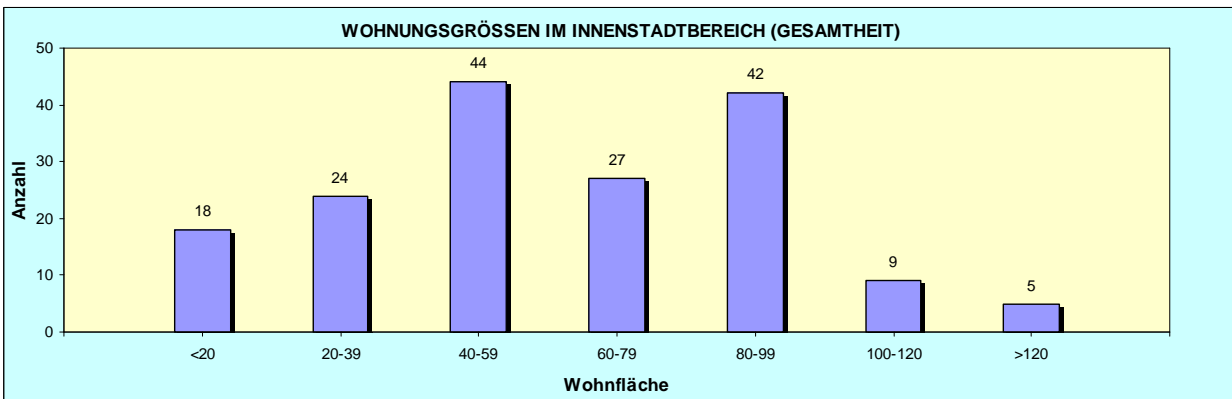
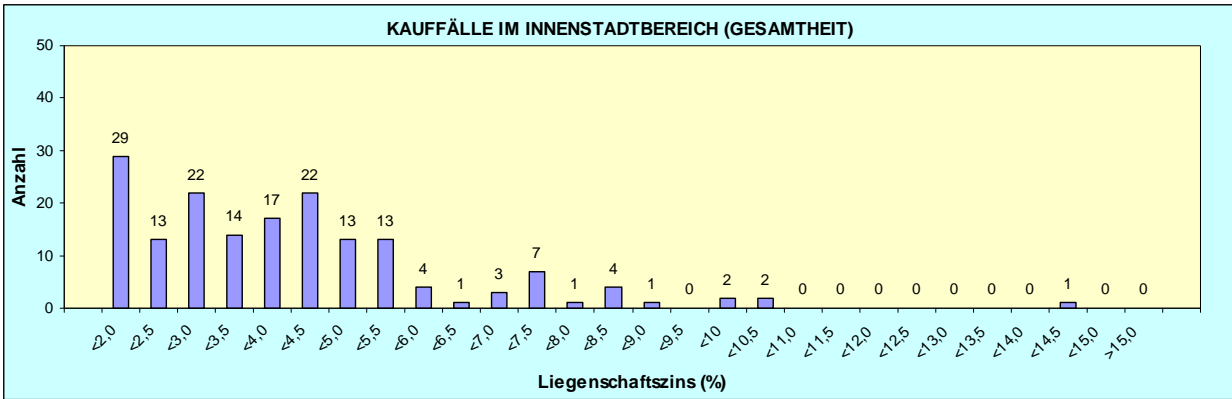
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach 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.

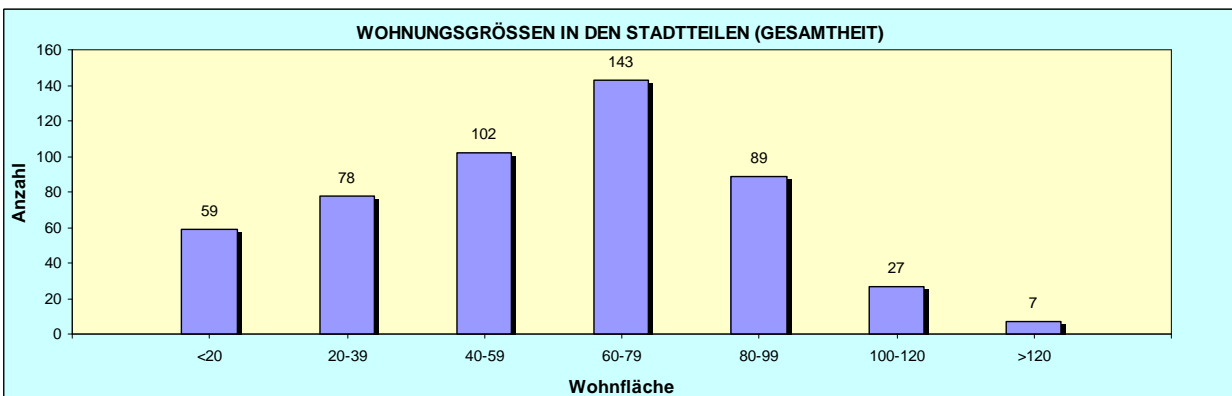
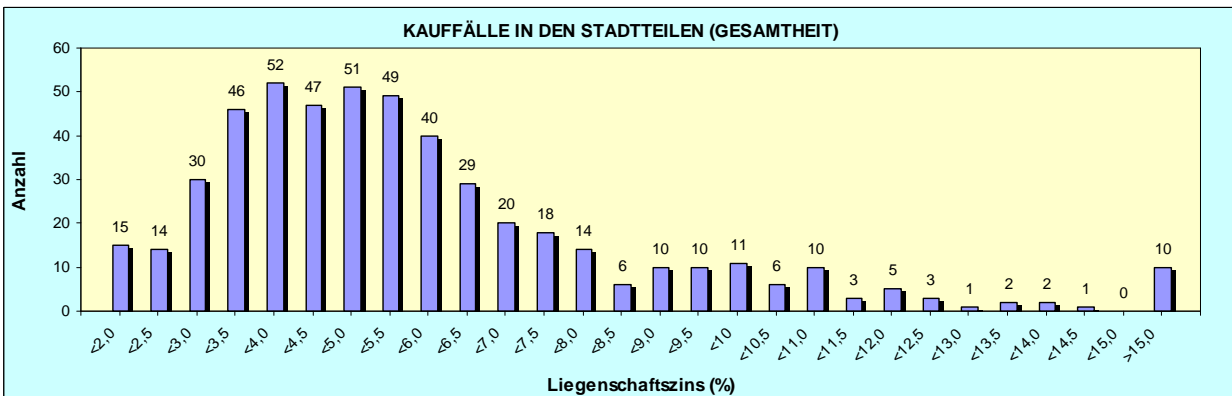
## Grundgesamtheit (674 Kauffälle)



## Innenstadtbereich (169 Kauffälle)

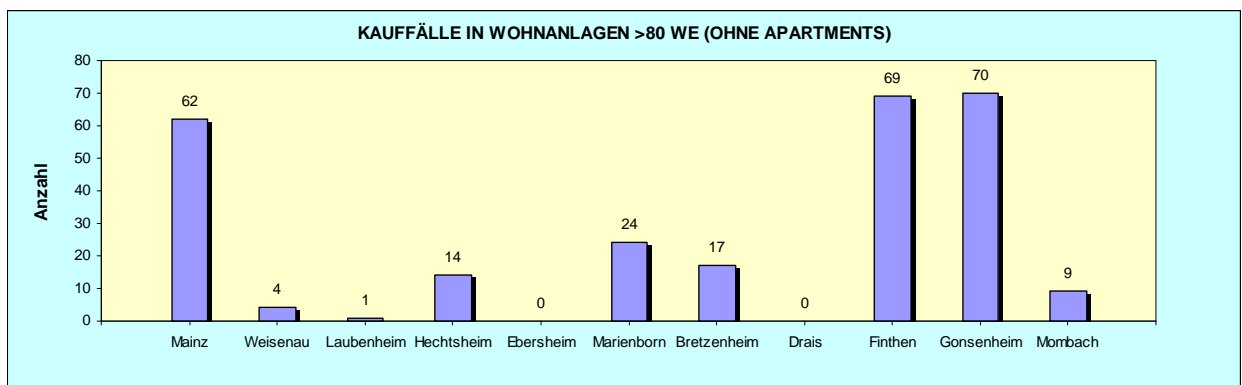
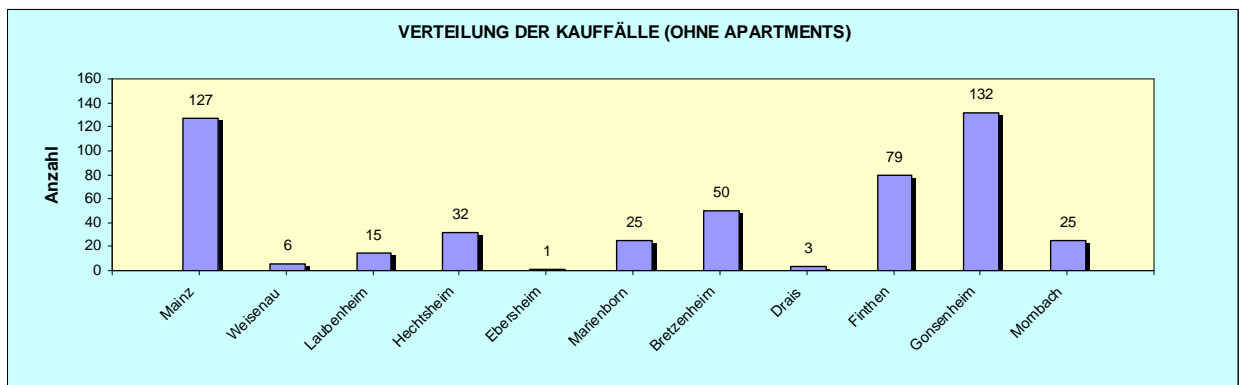
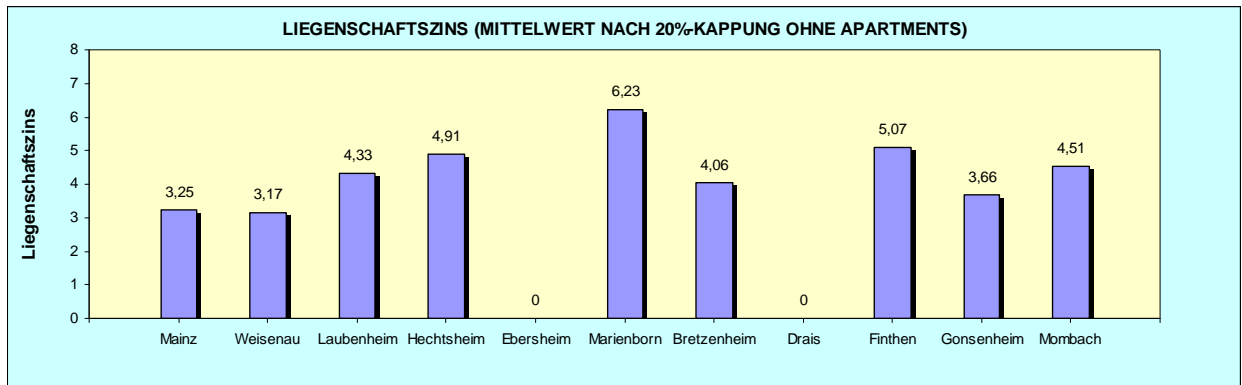


## Stadtteile (505 Kauffälle)



## Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

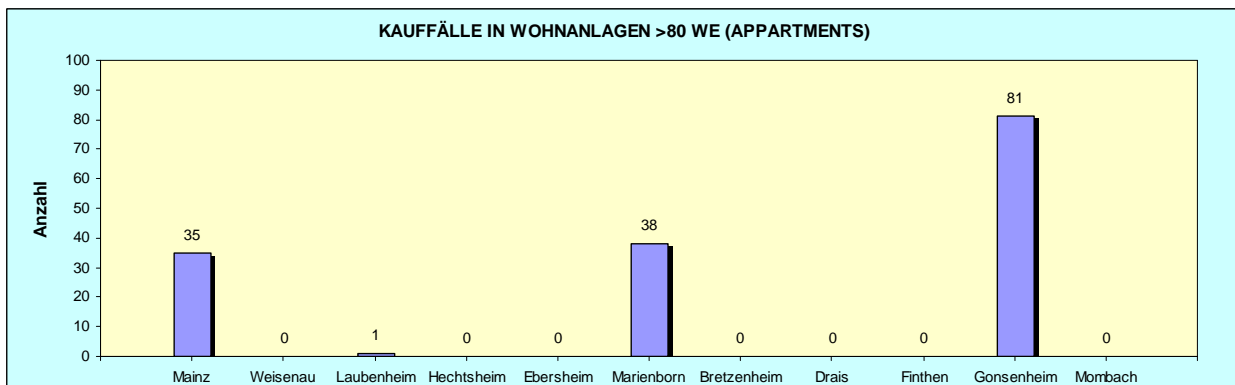
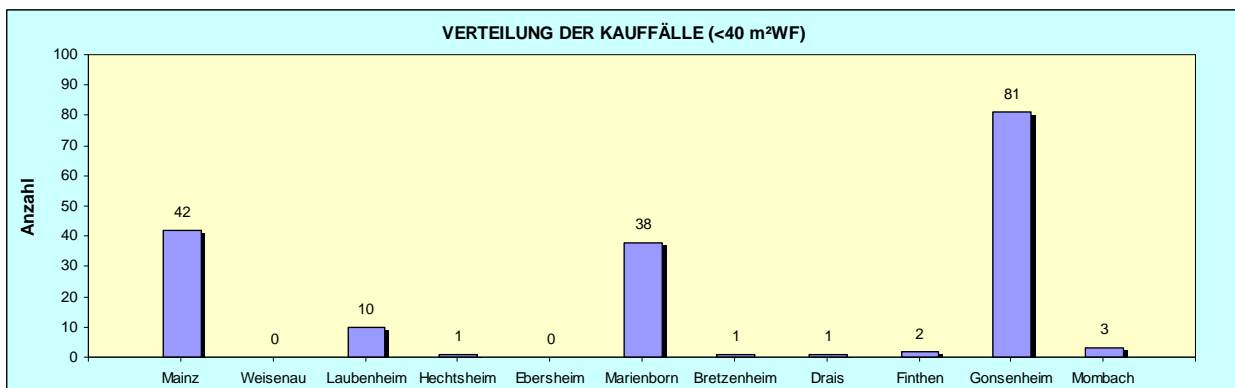
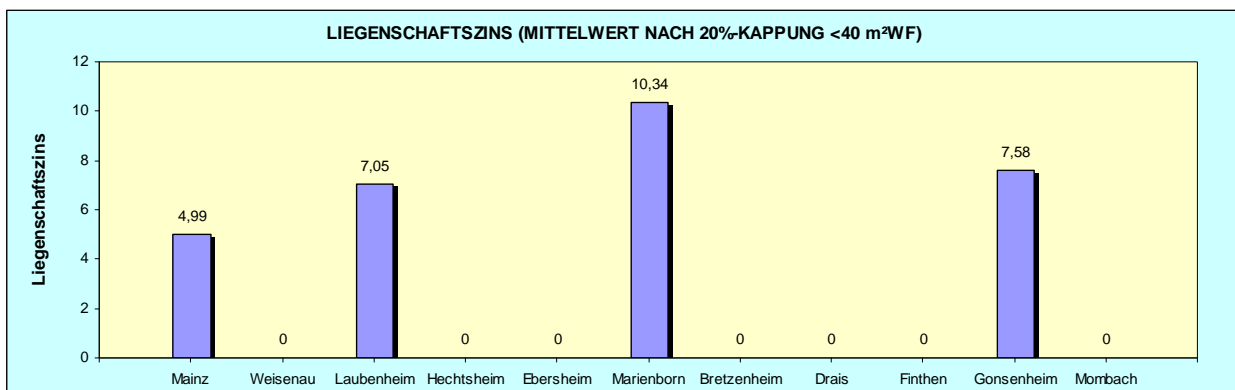
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	4,38	3,45	3,07	4,42	4,88	9,10	6,46	4,17	4,24	6,25	3,75	4,26
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	3,26	1,90	0,81	1,33	0,70		2,16	1,14	0,11	6,84	1,44	1,50
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	495	127	6	15	32	1	25	50	3	79	132	25
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	4,11	3,25	3,17	4,33	4,91	0	6,23	4,06	0	5,07	3,66	4,51
<b>Standardabweichung (20%-Kapp.)</b>	0,74	0,74		0,82	0,38		0,69	0,48		0,63	0,61	0,82
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	297	77		9	20		15	30		47	80	15
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,87	1,96	2,83	2,95	4,23	0	5,27	3,31	0	3,92	2,61	3,00
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	5,45	4,64	3,43	5,35	5,46	0	7,53	4,91	0	6,24	4,84	5,49
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	270	62	4	1	14	0	24	17	0	69	70	9



## Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

### Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m<sup>2</sup>WF

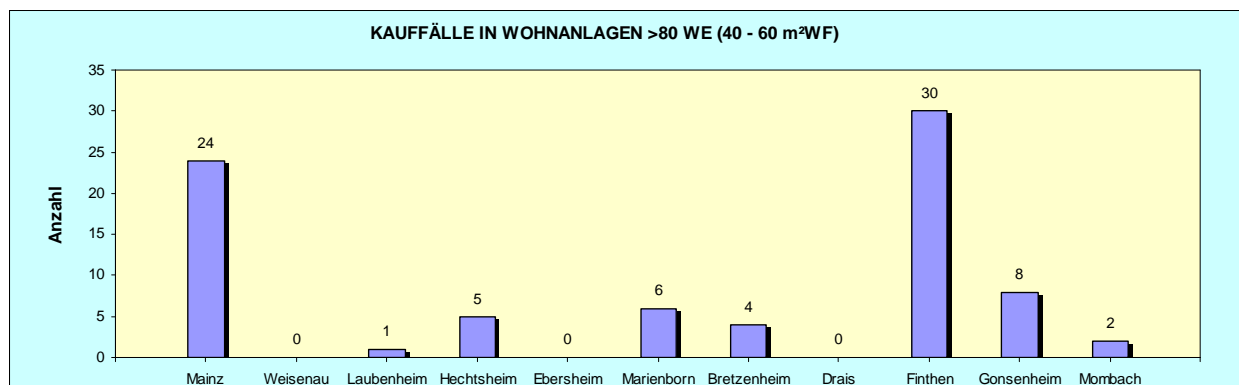
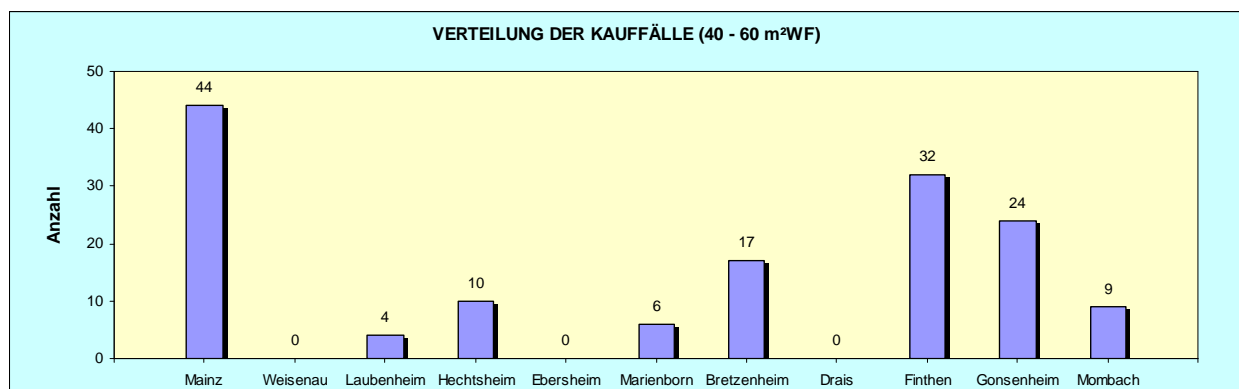
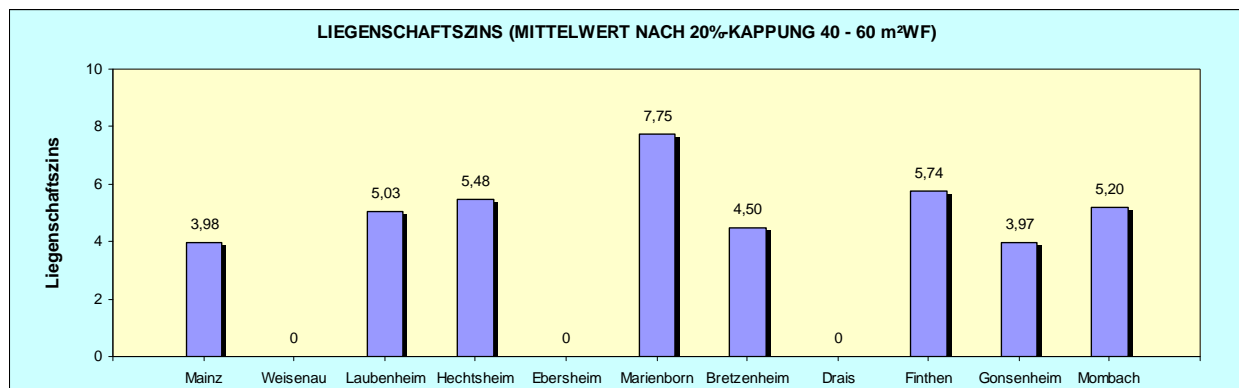
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	7,91	5,34	0	7,08	5,42	0	10,65	6,55	4,76	8,32	8,21	5,91
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	3,46	2,55		1,71			2,99			0,91	3,34	1,27
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	179	42	0	10	1	0	38	1	1	2	81	3
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	7,48	4,99	0	7,05	0	0	10,34	0	0	0	7,58	0
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	1,47	0,94		1,11			0,93				1,25	
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	107	26		6			22				49	
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	5,16	3,93	0	6,06	0	0	8,29	0	0	7,68	5,78	4,50
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	10,30	7,27	0	8,66	0	0	11,97	0	0	8,96	9,63	6,96
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	155	35	0	1	0	0	38	0	0	0	81	0





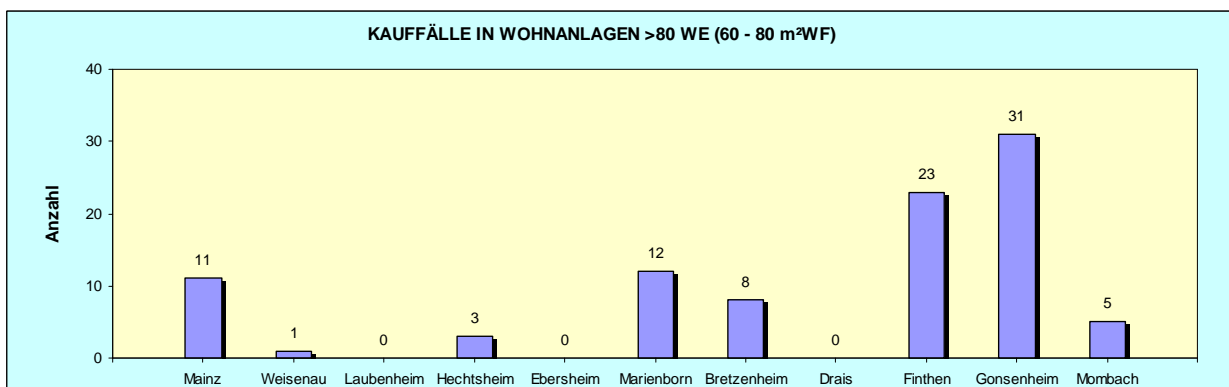
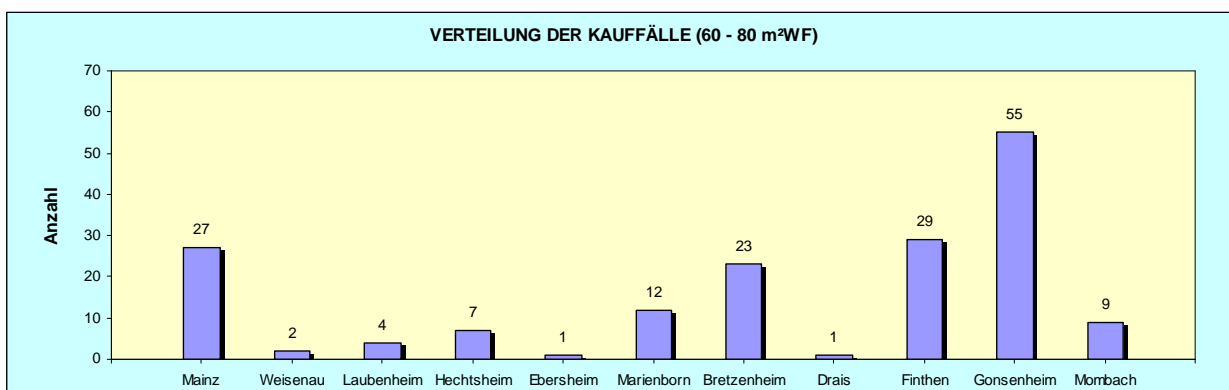
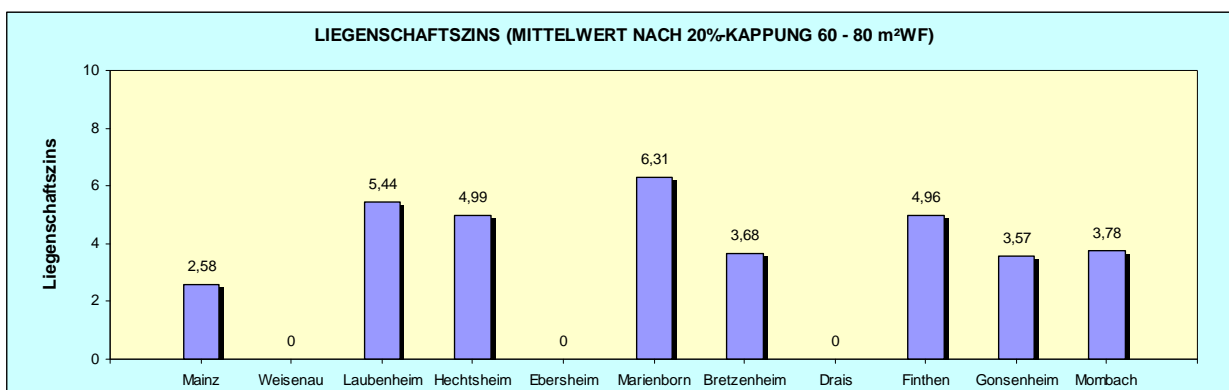
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	5,35	3,97	0	4,79	5,35	0	8,45	4,28	0	8,32	4,12	5,08
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	5,38	2,08		1,43	0,68		2,87	0,93		10,40	2,07	0,52
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	146	44	0	4	10	0	6	17	0	32	24	9
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	4,77	3,98	0	5,03	5,48	0	7,75	4,50	0	5,74	3,97	5,20
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,75	0,86		0,45	0,33		1,49	0,44		0,84	0,91	0,18
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	88	26		2	6		4	11		20	14	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	3,16	2,22	0	4,72	4,99	0	6,65	3,89	0	4,34	2,69	5,02
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	6,21	5,29	0	5,35	6,00	0	9,90	5,06	0	7,22	5,53	5,49
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	80	24	0	1	5	0	6	4	0	30	8	2



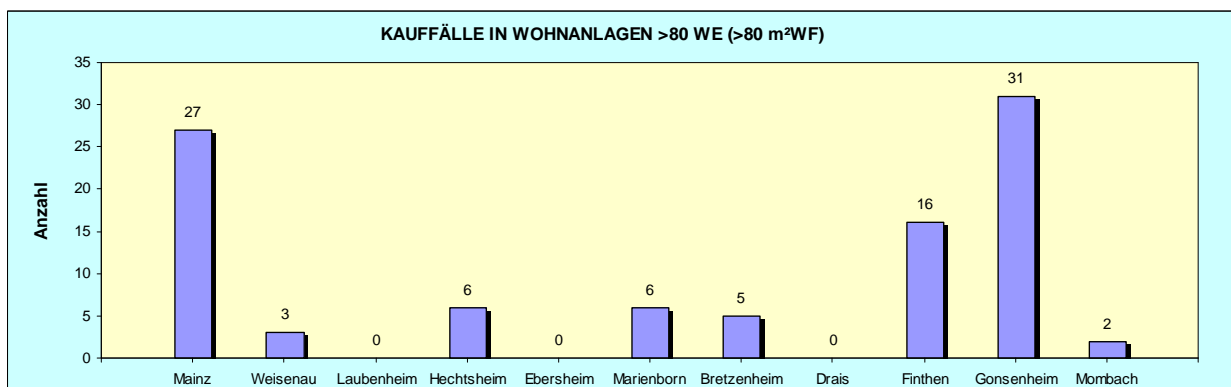
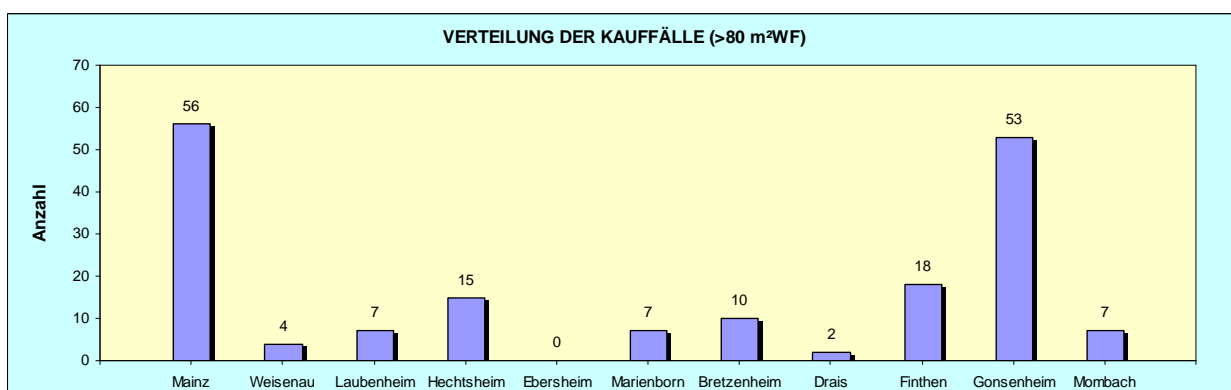
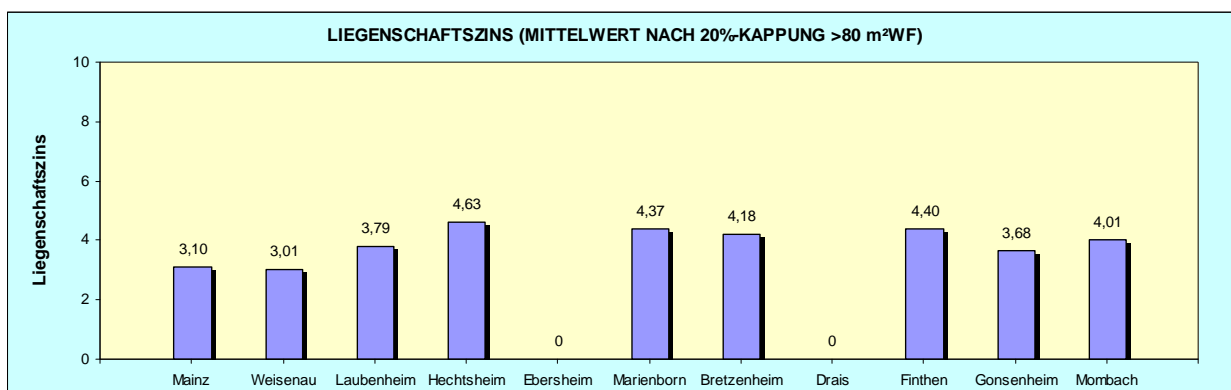
## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	4,14	2,78	3,67	5,17	4,96	9,10	6,50	3,95	4,12	5,01	3,69	3,87
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,65	1,56	0,64	1,70	0,67		1,13	0,97		1,24	1,32	1,88
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	170	27	2	4	7	1	12	23	1	29	55	9
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	4,05	2,58	0	5,44	4,99	0	6,31	3,68	0	4,96	3,57	3,78
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,80	0,69		0,55	0,49		0,58	0,31		0,45	0,65	1,28
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	102	17	0	2	5		8	13		17	33	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,75	1,67	3,22	5,05	4,19		5,70	3,31		4,11	2,49	2,75
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	5,56	3,91	4,12	5,83	5,38		7,53	4,24		5,73	4,74	5,60
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	94	11	1	0	3	0	12	8	0	23	31	5



## Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m<sup>2</sup>WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
<b>Mittelwert (Gesamtheit)</b>	3,81	3,36	2,78	3,78	4,53	0	4,68	4,51	4,30	4,54	3,65	3,72
<b>Standardabweichung (Gesamtheit)</b>	1,45	1,81	0,78	0,86	0,56		1,33	1,71	0,04	1,02	1,19	1,51
<b>Anzahl (Gesamtheit)</b>	179	56	4	7	15	0	7	10	2	18	53	7
<b>Mittelwert (20%-Kappung)</b>	3,75	3,10	3,01	3,79	4,63	0	4,37	4,18	0	4,40	3,68	4,01
<b>Standardabweichung (20%-Kappung)</b>	0,57	0,49	0,25	0,69	0,33		0,69	0,32		0,54	0,49	0,76
<b>Anzahl (20%-Kappung)</b>	107	34	2	5	9		5	6		10	31	5
<b>Minimum (20%-Kappung)</b>	2,84	2,36	2,83	2,95	3,93	0	3,74	3,82	4,27	3,63	2,94	3,02
<b>Maximum (20%-Kappung)</b>	4,82	4,12	3,19	4,57	4,91	0	5,38	4,71	4,33	5,12	4,49	4,89
<b>Kauffälle in Wohnanlagen &gt;80 WE</b>	96	27	3	0	6	0	6	5	0	16	31	2





## Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 25 Kauffälle aus den Jahren 2010-2011. 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 50 Kauffälle der Jahre 2007-2011, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 11%).

Teilweise gingen auch Objekte mit 3Wohneinheiten (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-AKuK in der jeweils aktuellen Fassung
- 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 2011 sind farbig dargestellt.**

## Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (MFH)

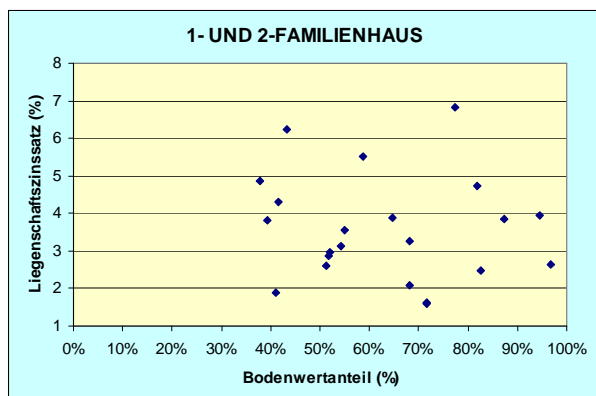
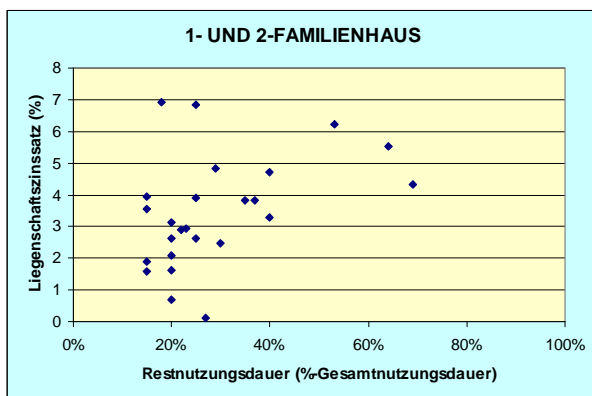
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	17	390	88%	27	80	125	0,10	1 WE; 1 Ga
2.	Gonsenheim	17	390	42%	20	80	150	0,70	2 WE
3.	Mainz	18	435	72%	15	80	211	1,59	2 WE (ELW: 82, EFH: 129): 1 Ga, 1 Stp; Inst.-stau
4.	Hechtsheim	5	470	72%	20	80	260	1,63	2 WE (WE 1: 146, WE 2: 114); Dga; Inst.-stau
5.	Mombach	9	335	41%	15	80	180	1,89	2 WE (WE 1: 125, WE 2: 55); erheb. Inst.-stau
6.	Bretzenheim	9	420	68%	20	80	95	2,09	1 WE; 1 Stp, 1 Ga
7.	Gonsenheim	19	440	83%	30	80	280	2,48	2 WE (WE 1: 98, WE 2: 182); 1 Ga, 1 Stp
8.	Mainz	30	395	51%	25	80	187	2,61	3 WE (WE 1: 83, WE 2: 83, WE 3: 21); 2 Ga
9.	Bretzenheim	5	430	97%	20	80	120	2,64	1 WE; 2 Stp
10.	Hechtsheim	13	420	52%	22	80	140	2,88	Sammelkauf: EFH (90) u. 2FH (140), 1 Ga
11.	Mainz	21	505	52%	23	80	104	2,95	Sammelkauf; 3 WE, 2 Ga
12.	Hechtsheim	1	320	54%	20	80	170	3,12	2 WE mit Scheune; Ga u. Stp
13.	Finthen	3	420	68%	40	80	170	3,27	3 WE (WE 1: 100 (EFH, Bj. 1956); 2 WE a' 35 (Anbau, Bj. 2000); 3 Stp., 1 Ga
14.	Mombach	1	295	55%	15	80	165	3,56	2 WE (WE 1: 83, WE 2: 82); 1 Ga; Inst.-stau
15.	Hechtsheim	1	420	39%	35	80	150	3,82	2 WE (WE 1: 70, WE 2: 80)
16.	Bretzenheim	5	430	87%	37	80	213	3,84	2 WE; 1 Ga
17.	Mombach	1	335	65%	25	80	80	3,89	1 WE
18.	Gonsenheim	15	370	94%	15	80	85	3,96	1 WE
19.	Ebersheim	13	375	41%	69	80	221	4,31	2 WE (WE 1: 142, WE 2: 79)
20.	Laubenheim	4	460	82%	40	80	140	4,73	1 WE; 1 Ga
21.	Finthen	1	315	38%	29	80	200	4,85	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 150); 2 Ga
22.	Bretzenheim	9	475	59%	64	80	126	5,52	1 WE
23.	Finthen	1	375	43%	53	80	210	6,22	2 WE (WE 1: 85, WE 2: 125); 1 Ga
24.	Mainz	15	150	77%	25	80	150	6,83	Sammelkauf: 2 ME (WE 1: 75, WE 2: 75); 2 Stp; Lage in Gewerbegebiet
25.	Mainz	21	505	184%	18	80	90	6,90	Sammelkauf

**Gesamtheit (1-25):**

**Mittelwert:** 3,46  
**Stand.abw.:** 1,75  
**Anzahl:** 25

**20%-Kappung (6-20):**

**3,34**  
**0,75**  
**15**



## **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 87 Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011. 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 Kauffalldaten 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-AKuK in der jeweils aktuellen Fassung
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt. Für Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich (Geschossbauweise) wurden 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, 40-60 Jahre zum Ansatz kamen.
- 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 2011 sind farbig dargestellt.**

## Liegenchaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	RND	GND	WF [m <sup>2</sup> ]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	21	505	25	80	195	0,33	3 WE; 2 Ga; Toplage; Instandhaltungsstau
2.	Mainz	25	730	25	80	558	1,36	11 WE (45 - 60 m <sup>2</sup> WF); 2 Ga
3.	Mainz	10	700	15	80	655	1,58	12 WE 655m <sup>2</sup> WF (34-69 m <sup>2</sup> WF); Denkmalschutz; erheb. Instandhaltungsstau
4.	Mainz	5	800	25	80	1.022	1,95	12 WE
5.	Mainz	6	705	29	80	1.168	2,32	10 WE (99-145 m <sup>2</sup> WF); Denkmalschutz; San. 1999
6.	Mainz	6	705	30	80	268	2,63	8 WE (23-54 m <sup>2</sup> WF)
7.	Gonsenheim	17	390	29	80	230	3,02	3 WE (WE 1: 98, WE 2: 84, WE 3: 48); 1 Ga
8.	Bretzenheim	1	390	20	80	335	3,18	4 WE; 2 Ga; Lager 100 m <sup>2</sup> NF
9.	Mainz	18	100	30	80	466	3,20	6 ME; 6 Ga
10.	Mainz	23	530	30	80	650	3,38	7 WE; 1 Ga; Denkmalschutz
11.	Mainz	11	485	27	80	350	3,54	6 WE
12.	Mombach	6	395	45	80	244	3,64	3 WE
13.	Hechtsheim	10	420	30	80	268	3,65	4 WE; 2 Ga
14.	Mainz	21	480	30	80	1.624	3,80	4 MFH: 38 WE (30-43 m <sup>2</sup> WF)
15.	Mainz	26	700	35	80	2.200	3,83	26 ME; 5 Ga
16.	Mainz	10	485	34	80	536	3,91	8 WE; Denkmalschutz
17.	Bretzenheim	3	435	30	80	490	4,04	10 WE (23-40 m <sup>2</sup> WF) und EFH (220 m <sup>2</sup> WF); DGa u. 2 Stp
18.	Mainz	5	800	15	80	703	4,11	11 WE; 4 Ga
19.	Bretzenheim	4	390	20	80	192	4,28	3 WE (2 WE a' 70; HH: 52); 5 Ga
20.	Mainz	21	480	57	80	270	4,54	3 WE mit 270 m <sup>2</sup> WF (1 WE 110m <sup>2</sup> WF, 2 WE 160 m <sup>2</sup> WF), 1 Ga., 4 Stp.
21.	Mombach	1	300	15	80	401	4,61	8 WE: 4 WE HH (217 m <sup>2</sup> WF), 4 WE Anbau (184 m <sup>2</sup> WF); 1 Ga, 4 Stp.
22.	Mainz	10	565	36	80	433	4,71	19 WE (18 - 34 m <sup>2</sup> WF)
23.	Laubenheim	8	360	64	80	282	4,73	3 WE; 5 Stp
24.	Laubenheim	1	325	30	80	301	5,00	6 WE (36 - 66 m <sup>2</sup> WF); 8 Stp
25.	Hechtsheim	5	470	61	80	327	5,02	4 WE; 4 Stp
26.	Bretzenheim	3	435	41	80	421	5,07	Sammelkauf 2 DHH: Nr. 1: 4 WE, 162 m <sup>2</sup> WF, 1 Ga; Nr. 2: 4 WE, 259 m <sup>2</sup> WF, 4 Stp
27.	Bretzenheim	4	430	59	80	372	5,13	13 WE (24-39 m <sup>2</sup> WF); 1 Ga, 4 Stp.
28.	Mainz	10	485	20	80	523	5,23	12 WE
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 m <sup>2</sup> WF)
31.	Mainz	10	565	40	80	1.189	5,57	37 WE (21 - 49 m <sup>2</sup> WF); 14 Stp
32.	Bretzenheim	9	475	65	80	309	5,59	6 WE (ca. 51 m <sup>2</sup> WF); 3 Ga (DP)
33.	Mombach	9	295	40	80	636	6,10	11 WE, 7 WE VH. (456 m <sup>2</sup> WF), 4 WE HH (180 m <sup>2</sup> WF)
34.	Bretzenheim	9	415	58	80	2.042	6,80	29 WE; 34 Stp; Mietpreisbindung bis 2020

**Gesamtheit (1-34):**

**Mittelwert:**

**4,02**

**20%-Kappung (8-27):**

**4,17**

Stand.abw.:

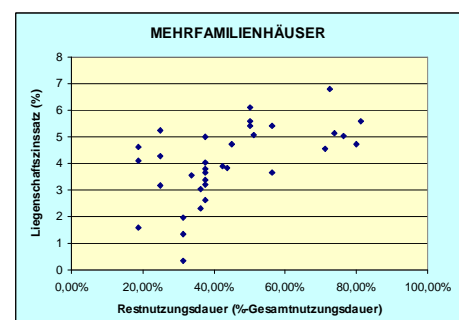
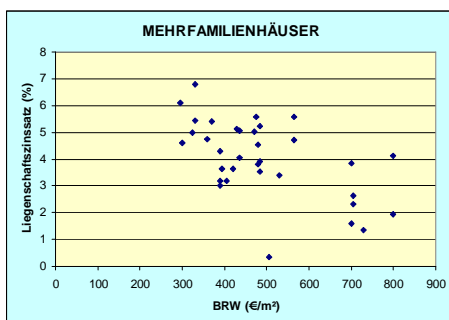
1,43

Anzahl:

34

0,65

20





## Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	RND	GND	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	LZ	Erläuterung
1.	Hechtsheim	18	145	25	60	250	0,55	Bruchteil 1/3; 1 WE, Wohnanteil 40%; 100 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 150 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie); 10 Stp
2.	Mainz	3	1.870	23	80	360	1,11	2 WE, Wohnanteil 38%, 135 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 225 m <sup>2</sup> NF (Laden: 145, Büro: 80)
3.	Mainz	3	1.740	25	80	772	1,64	Einzeldenkmal; 7 WE, Wohnanteil 73%, 566 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 206 m <sup>2</sup> NF (Laden)
4.	Mainz	4	1.570	30	80	264	1,69	4 WE, Wohnanteil 71%, 188 m <sup>2</sup> WF (1 Pächterwohnung: 40 m <sup>2</sup> WF); 1 GE: 76 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie)
5.	Mainz	6	1.086	20	80	181	2,01	3 WE, Wohnanteil 75%, 136 m <sup>2</sup> WF (Leerstand); 1 GE: 45 m <sup>2</sup> NF (Laden)
6.	Mainz	20	450	20	80	876	2,16	8 WE, Wohnanteil 72 %, 629 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 247 m <sup>2</sup> NF in sep. Gebäude (1 x Laden: 45, 1 x Handwerk 202)
7.	Mainz	10	700	29	80	751	2,52	4 WE, Wohnanteil 63%, 473 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 278 m <sup>2</sup> NF (Büro: 132/146); 2 Ga, 3 Stp; Denkmalschutz
8.	Mainz	5	705	25	80	1.217	2,57	17 WE, Wohnanteil 84%, 1017 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 200 m <sup>2</sup> NF (Lager KG); 13 Stp
9.	Mainz	5	800	20	80	4.124	2,69	Sammelkauf (3 Grundstücke): 19 WE, Wohnanteil 34%, 1.400 m <sup>2</sup> WF; 10 GE: 2.724 m <sup>2</sup> NF
10.	Mainz	6	735	10	80	909	2,99	10 WE, Wohnanteil 84%; 764 m <sup>2</sup> WF; 3 GE (3 x Laden: 88/23/34 m <sup>2</sup> NF); erhebl. San.-bed.
11.	Mainz	5	800	20	80	940	3,09	15 WE, Wohnanteil 90 %, 842 m <sup>2</sup> NF; 2 GE (Büro: 67, Lager: 31)
12.	Mainz	4	2.150	20	80	1.280	3,26	1 WE, Wohnanteil 24%, 190 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 590 m <sup>2</sup> NF (Laden: 200; Büro: 200/190)
13.	Mainz	5	700	30	80	981	3,53	Einzeldenkmal; 6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 357 m <sup>2</sup> NF (Büro: 188/169)
14.	Marienborn	1	295	15	80	140	3,55	1 WE (EFH), Wohnanteil 57%, 80 m <sup>2</sup> WF; 1 GE (HH): 60 m <sup>2</sup> NF (Büro)
15.	Mainz	6	705	30	80	363	4,02	7 WE, Wohnanteil 61%, 223 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: Gastronomie (Lager: 29, Schankraum: 92, Sozialraum: 19)
16.	Mainz	10	700	30	80	917	4,10	11 WE, Wohnanteil 91%; 833 m <sup>2</sup> WF; 1 GE, 84 m <sup>2</sup> NF (Laden, Lager); Denkmalschutz
17.	Hechtsheim	5	470	40	80	3.306	4,12	52 WE, Wohnanteil 95%, 3.135 m <sup>2</sup> WF; 4 GE: 171 m <sup>2</sup> NF (Laden: 54/42/48/26); 69 TG
18.	Mainz	21	480	25	80	206	4,25	2 WE, Wohnanteil 68%; 140 m <sup>2</sup> WF; 1 GE, 66 m <sup>2</sup> NF (Laden)
19.	Mainz	1	951	30	80	1.681	4,27	Paketkauf; 22 WE, Wohnanteil 47%, 794 m <sup>2</sup> WF; 3 GE: 887 m <sup>2</sup> NF (Laden: 485/90; Büro: 311); 17 Stp, 8 TG
20.	Mainz	5	800	29	80	1.250	4,28	9 WE, Wohnanteil 64%, 800 m <sup>2</sup> WF (1 WE Hofhaus); 5 GE: 450 m <sup>2</sup> NF
21.	Mainz	10	700	25	80	904	4,45	10 WE, Wohnanteil 87%, 784 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 120 m <sup>2</sup> WF (Büro)
22.	Mainz	10	800	30	80	1.144	4,49	Paketkauf; 35 WE, Wohnanteil 87%, 995 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 150 m <sup>2</sup> NF (Laden: 31, Gastronomie: 119); 6 Stp
23.	Mombach	1	295	20	80	135	4,51	2 WE, Wohnanteil 74%, 100 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 35 m <sup>2</sup> NF (Büro)
24.	Mainz	1	979	30	80	587	4,67	12 WE, Wohnanteil 64%, 504 m <sup>2</sup> WF; 1 GE: 83 m <sup>2</sup> NF (Gastronomie)
25.	Mainz	10	700	25	80	767	4,79	6 WE, Wohnanteil 69%, 530 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 237 m <sup>2</sup> NF (Laden: 104; Büro: 133); 5 Ga; 3 Stp

26.	Mainz	5	700	28	80	1.175	4,84	Sammelkauf (3 benachb. Grundstücke): 14 WE, Wohnanteil <78%, 968 m²WF; 1 GE: 207 m²NF (Laden)
27.	Mainz	1	1.016	21	60	1.240	4,92	40 WE, Wohnanteil 74%, 40xApp. (23 m²NF): 920 m²WF; 2 GE: 320 m²NF (Gastronomie: 150/170)
28.	Mombach	9	335	15	80	267	5,01	1 WE, Wohnanteil 55%, 147 m²WF; 1 GE: 120 m²NF (Gastronomie)
29.	Hechtsheim	1	320	76	80	879	5,30	11 WE, Wohnanteil 91%, 800 m²WF; 1 GE: 78 m²NF (Büro); 12 Ga, 6 Stp
30.	Mainz	6	690	55	80	3.692	5,31	62 WE, Wohnanteil 79%, 2.846 m²WF; 5 GE: 737 m²NF (4 Praxen, 1 Apotheke)
31.	Gonsenheim	15	370	25	80	397	5,51	6 WE, Wohnanteil 63%, 251 m²WF; 2 GE: 146 m²NF (Laden: 70, Gastronomie: 76); 2 Stp
32.	Mainz	6	752	30	80	654	5,59	8 WE, Wohnanteil 82%, 513m²WF; 2 GE: 116m²NF (Laden: 30; Schulung: 86)
33.	Hechtsheim	1	320	33	60	823	5,62	24 WE (Apartment), Wohnanteil 80%, 661 m²WF; 2 GE: 162 m²NF (Laden: 74/88); 15 Stp
34.	Mainz	6	735	25	80	460	6,43	6 WE, Wohnanteil 81%, 374 m²WF; 2 GE: 86 m²NF (Gastronomie: 60, Praxis: 26)
35.	Mainz	1	734	61	80	609	9,39	3 WE, Wohnanteil 53%, 322 m²WF; 2 GE: 287 m²NF (Laden: 170, Praxis: 117)

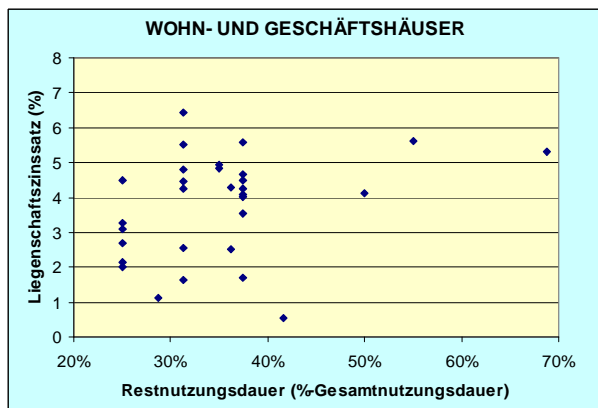
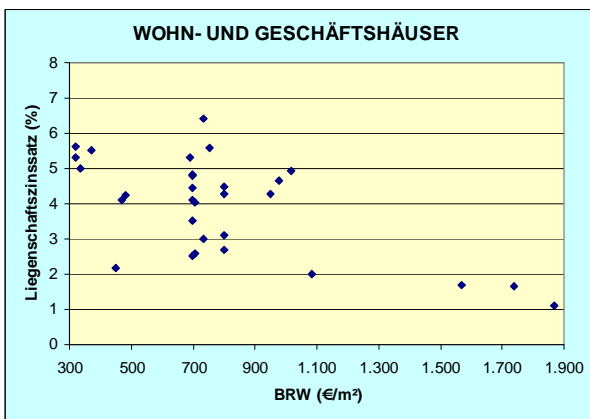
**Gesamtheit (1-35):**

**Mittelwert:**  
Stand.abw.:  
Anzahl:

<b>3,98</b>
1,69
35

**20%-Kappung (8-28):**

<b>4,02</b>
0,75
21



## Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mombach	11	165	15	40	83.970	3,02	192 ME (67 x Büro: 12.520 (10% Leerst.), 2 x Handel: 989 (100% Leerst.), 89 x Lager: 52.277 (11% Leerst.), 9 x Freifläche: 3.608 (9% Leerst.), 8 x Produktion: 3.439, 3 x Veranstaltung: 5.940, 5 x Verkauf: 4.150 (25% Leerst.), 9 x sonstige, 889 Stp
2.	Mainz	4	2.150	25	80	2.275	3,81	2 WE, Wohnanteil 11%, 247 m²WF; 7 GE: 2.028 m²NF (2 x Laden: 119/595; 4 x Büro (170 (leer)/275/213/414); Praxis: 242); 2 Stp
3.	Hechtsheim	18	145	15	40	3.791	4,42	11 ME (Büro/Produktion/Lager); 20 Stp
4.	Mainz	5	1.600	30	80	2.642	4,67	11 ME (2 x Laden/Büro/Praxis/Labore/Lager); 20 Stp
5.	Mainz	12	205	34	40	1.226	4,76	Paketkauf: Discounter (Laden: 805 / NNF 421); 84 Stp
6.	Mombach	11	165	20	40	39.986	5,34	Paketkauf: 8 ME in diversen Hallen (Büro/Produktion/Lager/Laden)
7.	Weisenau	1	300	29	80	521	5,37	3 ME (Büro: 176/190/155); 7 Stp; Denkmalschutz; Baumängel
8.	Hechtsheim	18	145	10	40	1.000	5,94	1 ME (Lager: 900; 100 m² offene Lagerfläche); 3 Stp
9.	Mainz	6	815	49	80	540	6,06	1 WE, Wohnanteil 17%, 90 m²WF; 3 GE: 340 m²NF (Laden: 200; Büro: 125/125); 3 Stp., 6 Ga
10.	Hechtsheim	18	145	21	60	1.372	6,17	2 ME, Wohnanteil 14 %, 192 m²WF; 1 GE: 1.180 m²NF (Lager: 241; Büro: 189; Laden: 218; Werkstatt: 101; Ausstellung: 324; sonstige: 107)
11.	Hechtsheim	1	320	41	60	365	6,50	2 ME (EG: Laden 146; OG: Gewerbe 214); 9 Stp
12.	Mainz	15	150	20	60	500	6,84	Sammelkauf: 1 ME (Büro/Praxis); 9 Stp
13.	Hechtsheim	18	145	15	40	3.236	7,16	7 ME (Büro: 532, Lager: 2.704, Leerstand: 1.704; 80 Stp, 2 Ga; Werbeflächen)
14.	Mombach	1	170	4	40	26.444	9,19	10 ME (Lagerfläche, überw. Außenbereich)
15.	Hechtsheim	18	145	39	60	1.617	9,21	6 ME (4 x Büro: 1.007 (Leerstand: 592); Laden: 340; Lager: 270; 27 TG, 4 Stp)
16.	Hechtsheim	18	145	25	40	1.501	9,79	1 ME (Büro/Produktion; 18 Stp)
17.	Hechtsheim	19	145	9	60	7.050	9,96	7 ME (Lager 5.050 (Leerstand 3.000), Leerstand Büro 2.000 )
18.	Mainz	13	170	15	60	450	12,39	1 ME (Produktion/Lager/Ausst.; 6 Stp)

**Gesamtheit (1-18):**

**Mittelwert:**

Stand.abw.:

Anzahl:

**6,70**

**2,49**

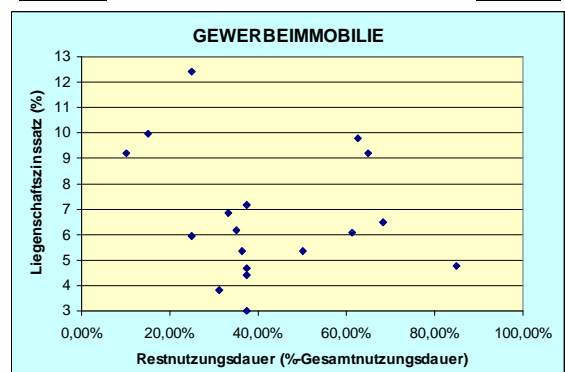
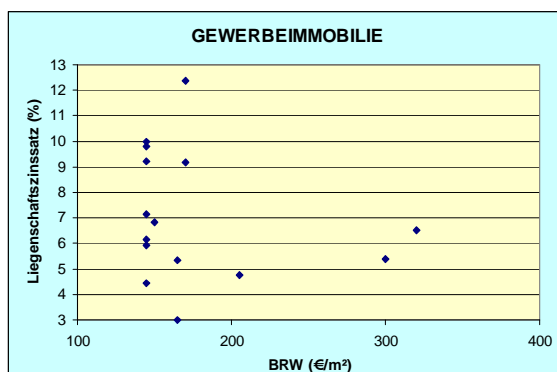
**18**

**20%-Kappung (5-14):**

**6,33**

**1,24**

**10**



## Übersicht Liegenschaftszinsen

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2010 und 2011. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	<b>LZ</b>	<b>Standardabweichung</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,34</b>	<b>0,75</b>	<b>15</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>4,17</b>	<b>0,65</b>	<b>20</b>
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	<b>4,02</b>	<b>0,75</b>	<b>21</b>
<b>Gewerbeobjekte</b>	<b>6,33</b>	<b>1,24</b>	<b>10</b>
<b>WTE - Erstverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	<b>3,33</b>	<b>0,29</b>	<b>10</b>
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	<b>3,22</b>	<b>0,21</b>	<b>46</b>
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	<b>3,23</b>	<b>0,20</b>	<b>16</b>
>=80 m <sup>2</sup> WF	<b>3,10</b>	<b>0,24</b>	<b>211</b>
<b>WTE - Weiterverkauf</b>			
<40 m <sup>2</sup> WF	<b>7,48</b>	<b>1,47</b>	<b>107</b>
40 bis <60 m <sup>2</sup> WF	<b>4,77</b>	<b>0,75</b>	<b>88</b>
60 bis <80 m <sup>2</sup> WF	<b>4,05</b>	<b>0,80</b>	<b>102</b>
>=80 m <sup>2</sup> WF	<b>3,75</b>	<b>0,57</b>	<b>107</b>

## 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 2011 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 2011

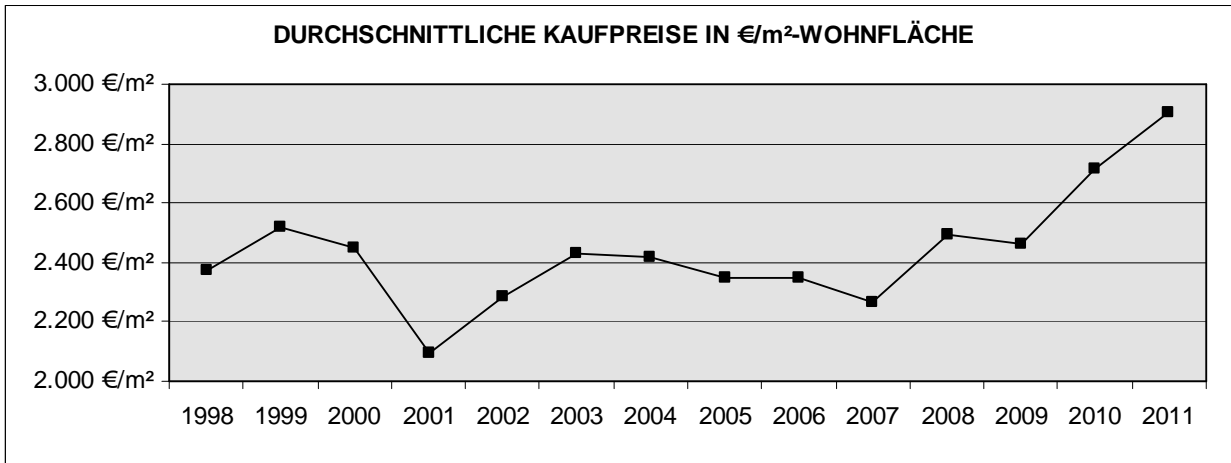
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	473		285	
Ø Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>	± 31%	94 m <sup>2</sup>	± 13%
Ø Kaufpreis	282.558 €	± 46%	273.792 €	± 21%
Ø Wert (Brutto)	2.995 €	± 20%	2.907 €	± 16%

### Verteilung nach Größenklasse

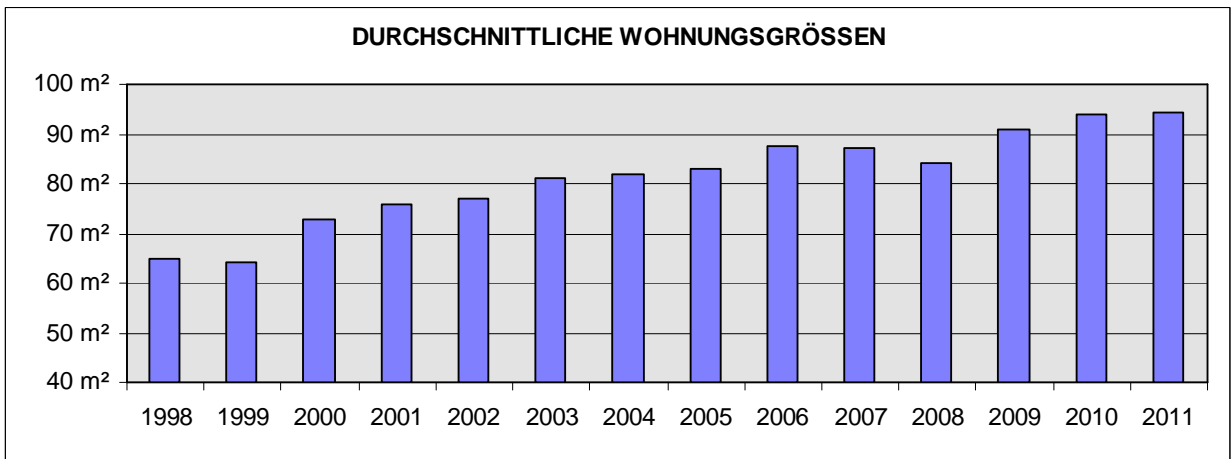
bis	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	> 100
Anzahl	18	78	26	157	194
Mittel	2.954	2.837	3.096	2.864	3.154
Standardabw.	± 11%	± 10%	± 20%	± 13%	± 24%

### Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	149	108	87	142	106
Ø Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
Ø Vergleich	2.286 €	2.431 €	2.419 €	2.351 €	2.351 €
	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	118	123	163	252	473
Ø Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Ø Vergleich	2.265 €	2.492 €	2.463 €/m <sup>2</sup>	2.714 €	2.907 €



Die Vermarktung einer Vielzahl hochpreisiger Wohnungen im Baugebiet „Wohnquartier am Winterhafen“ (A 252) führte erneut zu einem Hoch bei der Ableitung des Mittelwertes für „Kaufpreis/m<sup>2</sup>Wohnfläche“.

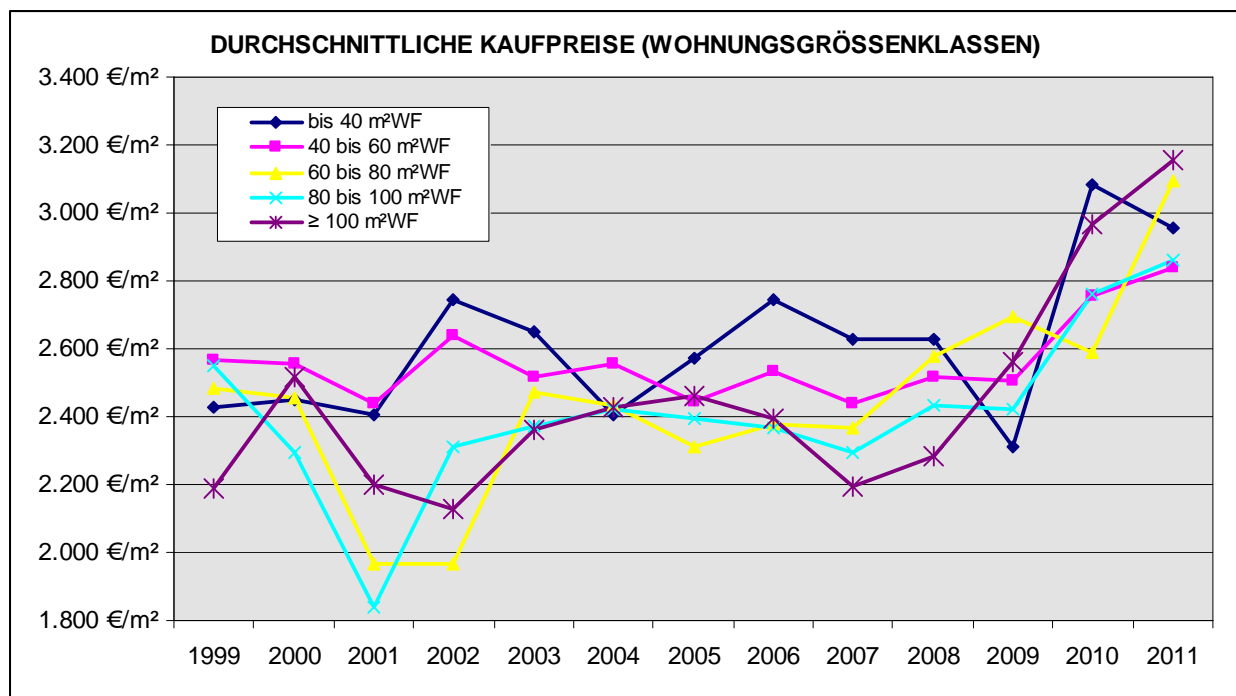


Mit 94 m<sup>2</sup> durchschnittlicher Wohnungsgröße hat sich der Spitzenwert aus 2010 bestätigt.

## 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 <sup>2</sup> WF	bis 60 m <sup>2</sup> WF	bis 80 m <sup>2</sup> WF	bis 100 m <sup>2</sup> WF	> 100 m <sup>2</sup> WF
1999	2.428 €/m <sup>2</sup> WF	2.569 €/m <sup>2</sup> WF	2.484 €/m <sup>2</sup> WF	2.551 €/m <sup>2</sup> WF	2.188 €/m <sup>2</sup> WF
2000	2.448 €/m <sup>2</sup> WF	2.555 €/m <sup>2</sup> WF	2.456 €/m <sup>2</sup> WF	2.295 €/m <sup>2</sup> WF	2.516 €/m <sup>2</sup> WF
2001	2.407 €/m <sup>2</sup> WF	2.440 €/m <sup>2</sup> WF	1.966 €/m <sup>2</sup> WF	1.841 €/m <sup>2</sup> WF	2.198 €/m <sup>2</sup> WF
2002	2.746 €/m <sup>2</sup> WF	2.639 €/m <sup>2</sup> WF	1.968 €/m <sup>2</sup> WF	2.310 €/m <sup>2</sup> WF	2.129 €/m <sup>2</sup> WF
2003	2.650 €/m <sup>2</sup> WF	2.518 €/m <sup>2</sup> WF	2.472 €/m <sup>2</sup> WF	2.370 €/m <sup>2</sup> WF	2.361 €/m <sup>2</sup> WF
2004	2.403 €/m <sup>2</sup> WF	2.558 €/m <sup>2</sup> WF	2.435 €/m <sup>2</sup> WF	2.420 €/m <sup>2</sup> WF	2.427 €/m <sup>2</sup> WF
2005	---	2.445 €/m <sup>2</sup> WF	2.312 €/m <sup>2</sup> WF	2.392 €/m <sup>2</sup> WF	2.459 €/m <sup>2</sup> WF
2006	2.745 €/m <sup>2</sup> WF	2.536 €/m <sup>2</sup> WF	2.377 €/m <sup>2</sup> WF	2.364 €/m <sup>2</sup> WF	2.395 €/m <sup>2</sup> WF
2007	2.626 €/m <sup>2</sup> WF	2.438 €/m <sup>2</sup> WF	2.364 €/m <sup>2</sup> WF	2.297 €/m <sup>2</sup> WF	2.194 €/m <sup>2</sup> WF
2008	2.630 €/m <sup>2</sup> WF	2.514 €/m <sup>2</sup> WF	2.578 €/m <sup>2</sup> WF	2.431 €/m <sup>2</sup> WF	2.285 €/m <sup>2</sup> WF
2009	2.311 €/m <sup>2</sup> WF	2.507 €/m <sup>2</sup> WF	2.693 €/m <sup>2</sup> WF	2.420 €/m <sup>2</sup> WF	2.563 €/m <sup>2</sup> WF
2010	3.082 €/m <sup>2</sup> WF	2.754 €/m <sup>2</sup> WF	2.588 €/m <sup>2</sup> WF	2.759 €/m <sup>2</sup> WF	2.967 €/m <sup>2</sup> WF
2011	2.954 €/m <sup>2</sup> WF	2.837 €/m <sup>2</sup> WF	3.096 €/m <sup>2</sup> WF	2.864 €/m <sup>2</sup> WF	3.154 €/m <sup>2</sup> WF



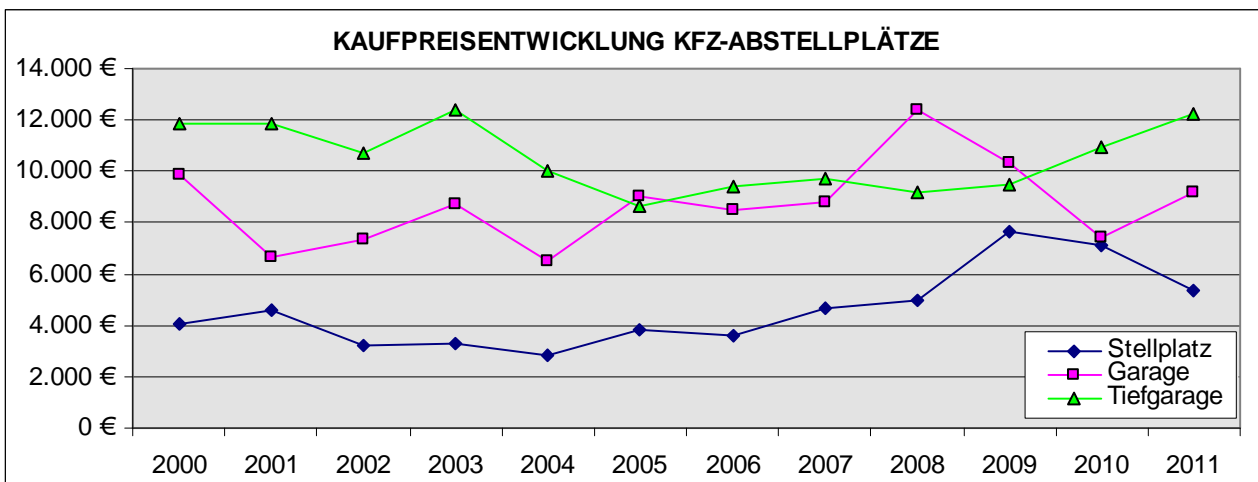
## Kfz-Abstellplätze

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 2011	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
<b>Stellplätze im Freien (SP)</b>	50	5.326 €	5.233 €	± 26%
<b>Einzelgaragen (GA)</b>	14	9.214 €	8.800 €	± 34%
<b>Tiefgaragenplätze (TG)</b>	227	12.247 €	12.435 €	± 33%
auswertbare Kauffälle:		291		





## Reihenhäuser / Doppelhaushälften

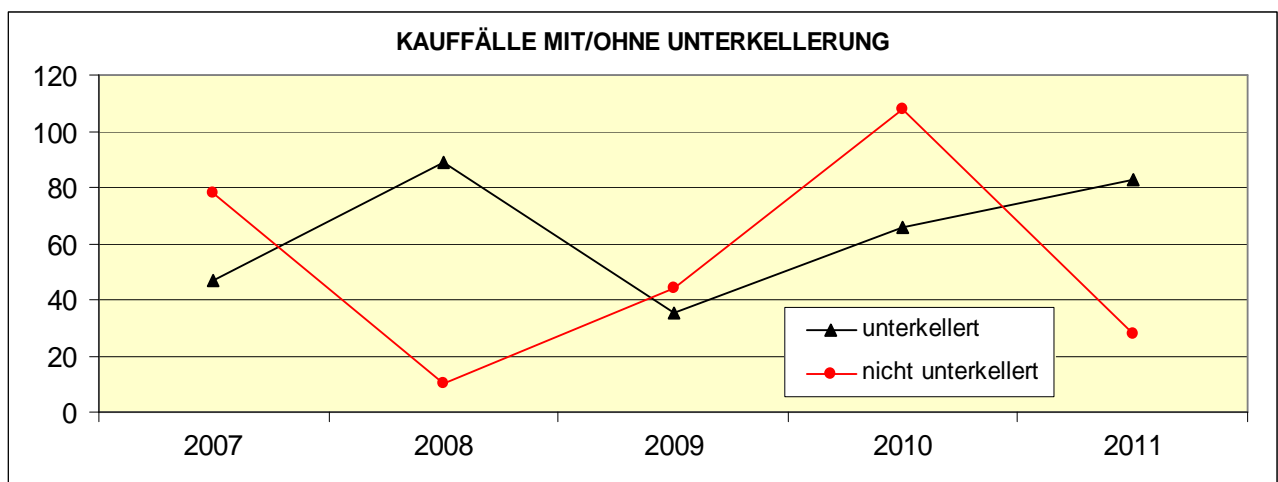
Der Verkauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt im individuellen Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen mehr als 253 Kaufverträge ausgewertet.

Eine Vielzahl von Verkäufen entstammen den Neubaugebieten „Nördlich der Großbergsiedlung“ (W 93/I+II), „An der Stadtgärtnerei“ (R 34) und „Reihenhäuser Am Mittelweg – VEP“ (F 85). Die Bodenrichtwerte liegen überwiegend zwischen 380 €/m<sup>2</sup> und 420 €/m<sup>2</sup>.

Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben

Auch wenn der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften nicht das Niveau des Vorjahres halten konnte, so sind diese Bautypen sehr erfolgreich auf dem Markt vertreten – ihr Anteil lag bei 25 %.

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.



## Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2003 bis 2011. 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
<b>Reihenhaus 2003</b>	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m <sup>2</sup>	11	134 m <sup>2</sup>	1.886 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 8%	± 18%		± 2%	± 4%
<b>Reihenhaus 2004</b>	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m <sup>2</sup>	25	132 m <sup>2</sup>	2.031 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 14%		± 8%	± 6%
<b>Reihenhaus 2005</b>	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m <sup>2</sup>	32	130 m <sup>2</sup>	2.080 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 13%		± 7%	± 6%
<b>Reihenhaus 2006</b>	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m <sup>2</sup>	40	148 m <sup>2</sup>	1.811 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
<b>Reihenhaus 2007</b>	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m <sup>2</sup>	40	139 m <sup>2</sup>	1.497 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
<b>Reihenhaus 2008</b>	60	Mittelwert:	261.116 €	198 m <sup>2</sup>	58	140 m <sup>2</sup>	1.884 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 9%		± 11%	± 12%
<b>Reihenhaus 2009</b>	55	Mittelwert:	260.697 €	190 m <sup>2</sup>	55	139 m <sup>2</sup>	1.889 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 8%	± 13%
<b>Reihenhaus 2010</b>	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m <sup>2</sup>	101	142 m <sup>2</sup>	1.836 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
<b>Reihenhaus 2011</b>	67	Mittelwert:	341.448 €	207 m <sup>2</sup>	71	148 m <sup>2</sup>	2.281 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 11%	± 11%
<b>Reihenendhaus 2003</b>	6	Mittelwert:	305.832 €	242 m <sup>2</sup>	3	140 m <sup>2</sup>	2.094 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 17%		± 7%	± 5%
<b>Reihenendhaus 2004</b>	8	Mittelwert:	273.775 €	245 m <sup>2</sup>	8	124 m <sup>2</sup>	2.221 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 8%	± 17%		± 7%	± 12%
<b>Reihenendhaus 2005</b>	21	Mittelwert:	305.254 €	271 m <sup>2</sup>	17	131 m <sup>2</sup>	2.283 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 12%		± 5%	± 7%
<b>Reihenendhaus 2006</b>	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m <sup>2</sup>	17	144 m <sup>2</sup>	2.178 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
<b>Reihenendhaus 2007</b>	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m <sup>2</sup>	34	135 m <sup>2</sup>	1.699 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
<b>Reihenendhaus 2008</b>	19	Mittelwert:	273.010 €	229 m <sup>2</sup>	19	140 m <sup>2</sup>	2.001 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 12%		± 10%	± 12%
<b>Reihenendhaus 2009</b>	14	Mittelwert:	263.253 €	218 m <sup>2</sup>	13	135 m <sup>2</sup>	1.934 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 16%		± 12%	± 13%
<b>Reihenendhaus 2010</b>	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m <sup>2</sup>	49	142 m <sup>2</sup>	1.948 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
<b>Reihenendhaus 2011</b>	27	Mittelwert:	357.645 €	244 m <sup>2</sup>	26	151 m <sup>2</sup>	2.437 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 9%	± 13%
<b>Doppelhaushälfte 2003</b>	15	Mittelwert:	314.454 €	226 m <sup>2</sup>	9	142 m <sup>2</sup>	2.282 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 10%		± 6%	± 11%
<b>Doppelhaushälfte 2004</b>	15	Mittelwert:	311.248 €	253 m <sup>2</sup>	7	135 m <sup>2</sup>	2.358 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 7%	± 13%		± 5%	± 5%
<b>Doppelhaushälfte 2005</b>	13	Mittelwert:	349.085 €	259 m <sup>2</sup>	10	151 m <sup>2</sup>	2.345 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 17%		± 8%	± 13%
<b>Doppelhaushälfte 2006</b>	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m <sup>2</sup>	8	137 m <sup>2</sup>	2.334 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%
<b>Doppelhaushälfte 2007</b>	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m <sup>2</sup>	24	130 m <sup>2</sup>	1.950 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%
<b>Doppelhaushälfte 2008</b>	22	Mittelwert:	363.789 €	265 m <sup>2</sup>	22	162 m <sup>2</sup>	2.305 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 15%	± 11%
<b>Doppelhaushälfte 2009</b>	13	Mittelwert:	400.076 €	282 m <sup>2</sup>	22	167 m <sup>2</sup>	2.477 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 12%	± 18%
<b>Doppelhaushälfte 2010</b>	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m <sup>2</sup>	12	149 m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%
<b>Doppelhaushälfte 2011</b>	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m <sup>2</sup>	11	131 m <sup>2</sup>	2.408 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%	± 16%		± 13%	± 9%

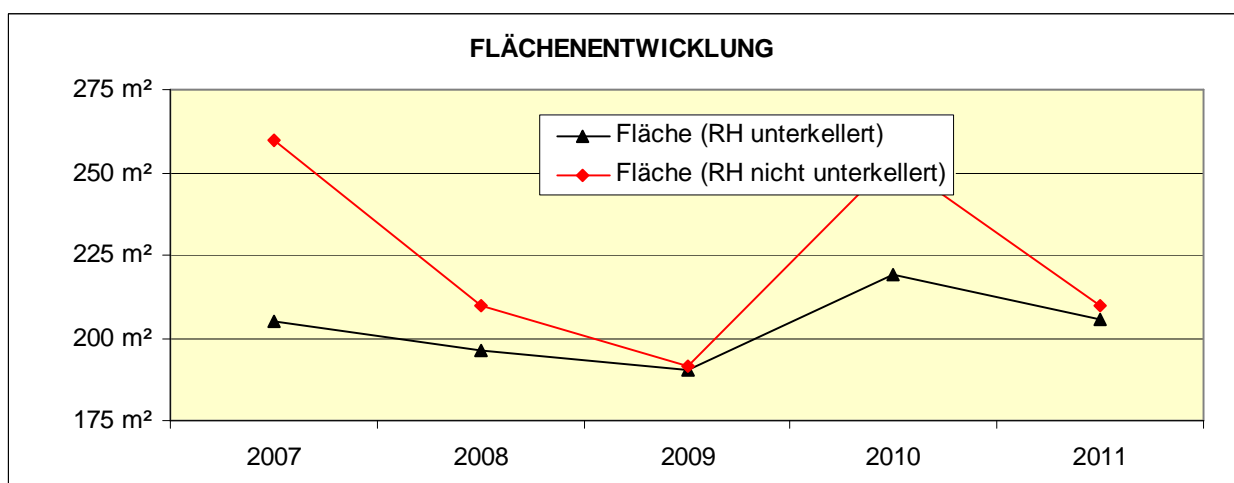
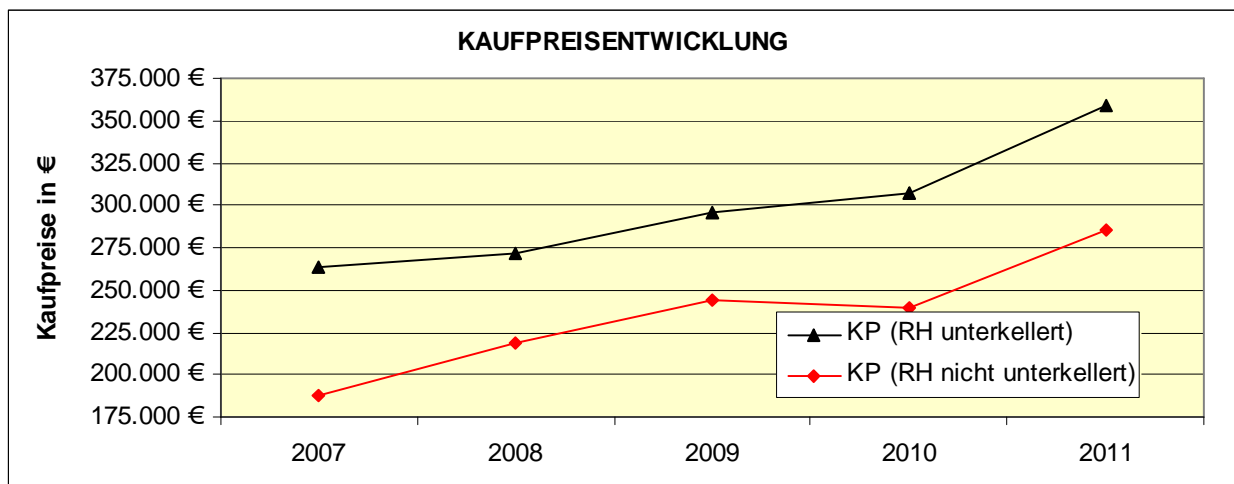
## Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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) 2011	47	Mittelwert:	359.041 €	206 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 12%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2011	12	Mittelwert:	285.373 €	210 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 6%	± 19%

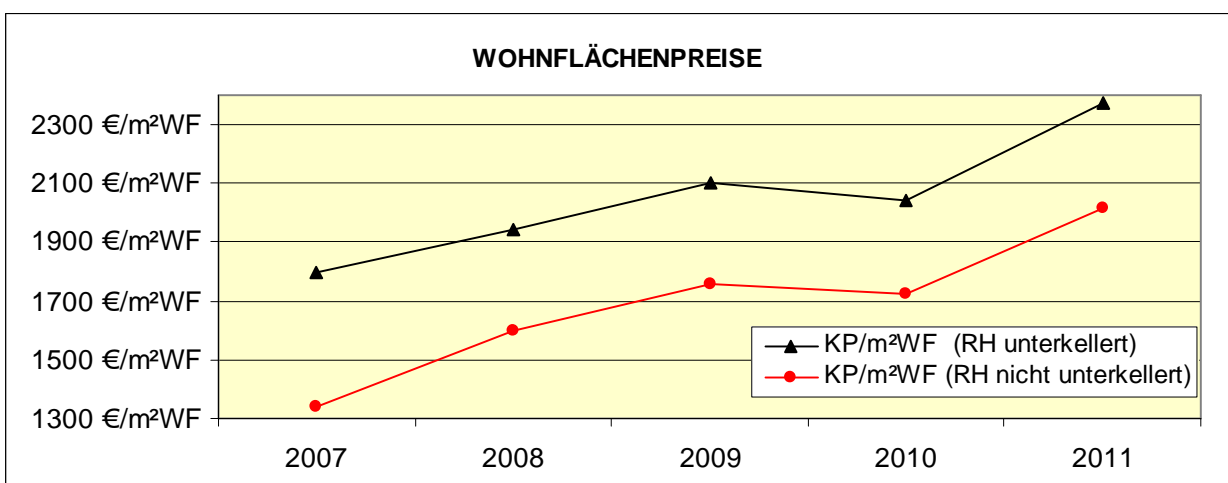
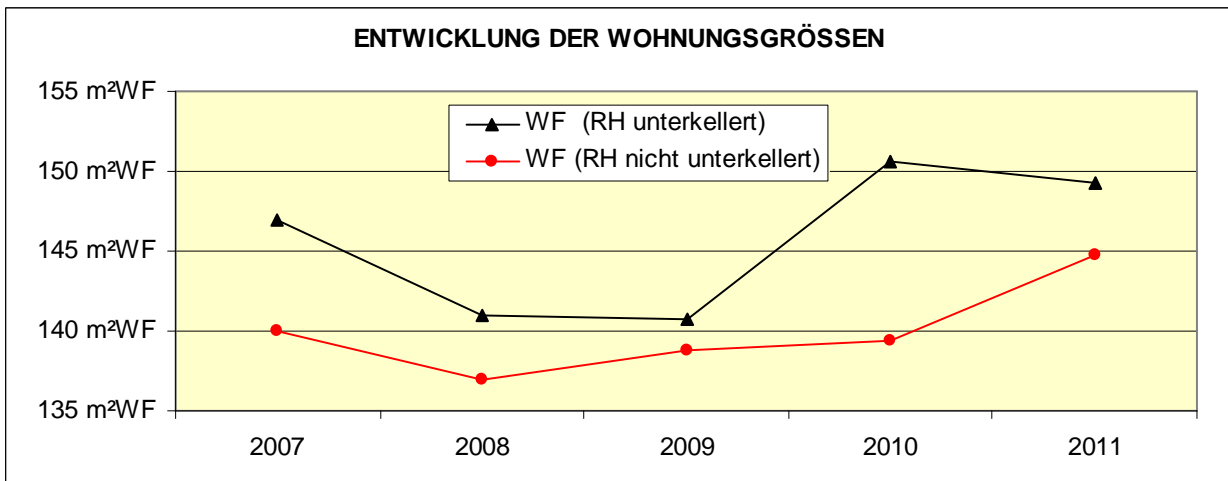


In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Preis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche enthalten.

Die Kaufpreise pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche für nicht unterkellerte Objekte liegen rund 15% oder 360 €/m<sup>2</sup>WF unter den Kaufpreisen der unterkellerten Gebäude.

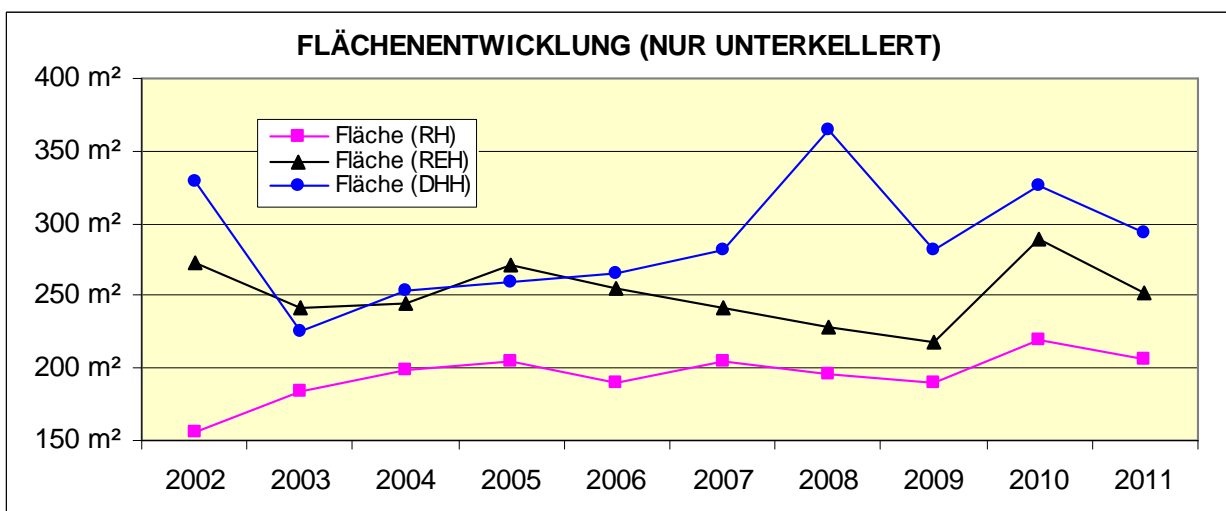
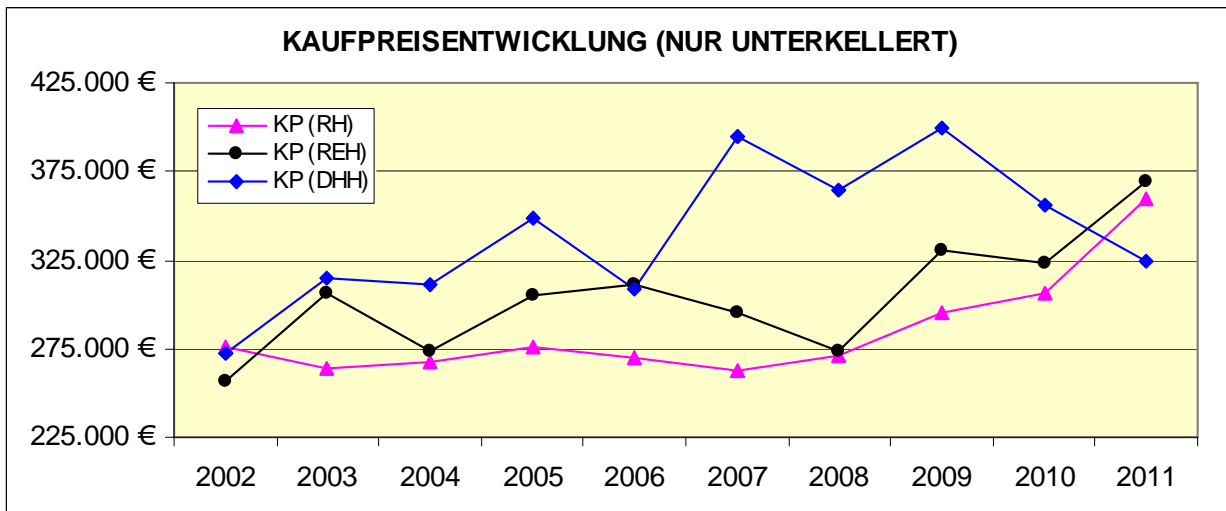
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

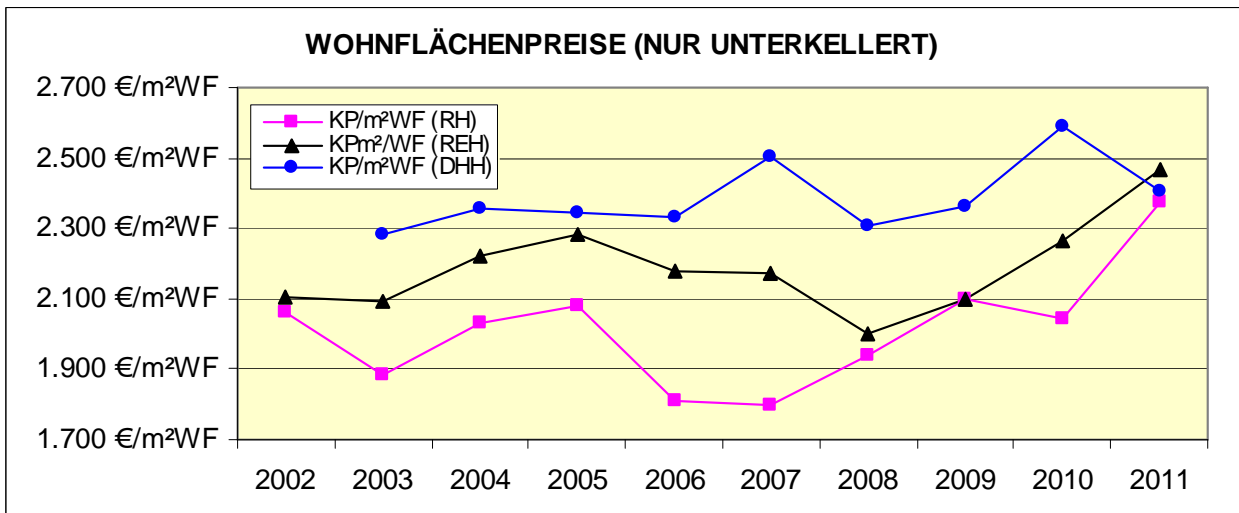
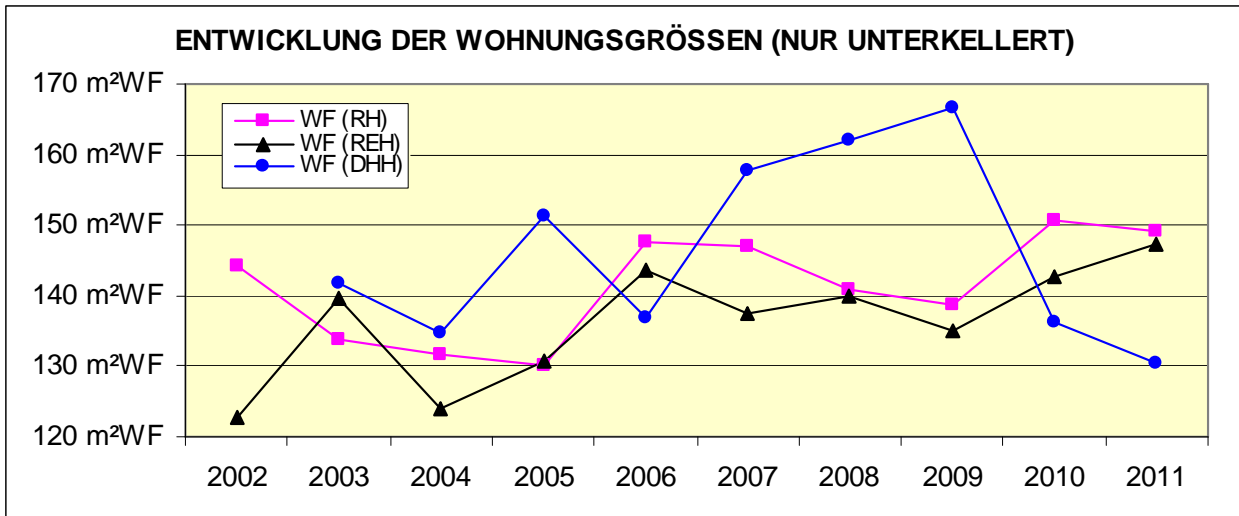
	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup> - Wohnfläche
<b>Reihenhaus (unterkellert) 2010</b>	49	Mittelwert:	149 m <sup>2</sup>	2376 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 10%
<b>Reihenhaus (nicht unterkellert) 2010</b>	16	Mittelwert:	145 m <sup>2</sup>	2017 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 6%	± 7%



## 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 2011 gingen 83 Kauffälle in die Analyse ein.





## Unbebaute Grundstücke

Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke sind die Neubaugebiete, „Hinter der Wiese“ (E 50), „Hinter den Wiesen“ (Ma 15), „Finthen-West“ (F 87) und „Wohngebiet Gonsbachterrassen“ (G 139).

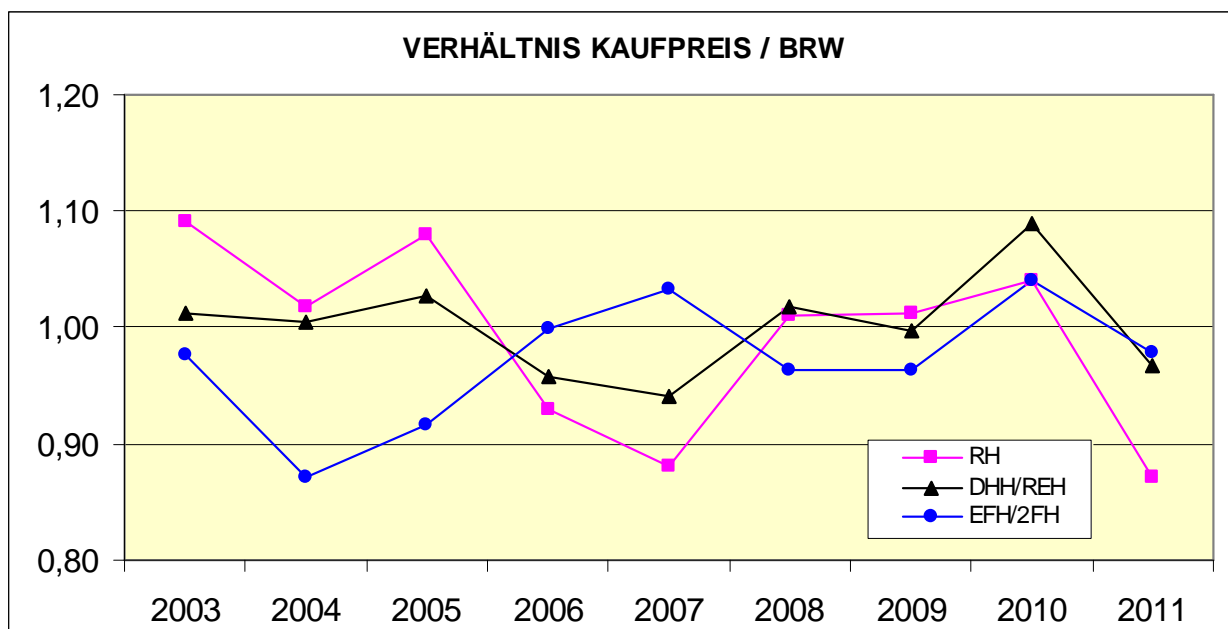
Die Bodenrichtwerte liegen überwiegend im Bereich von 320 – 430 €/m<sup>2</sup>.

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
<b>Reihenhaus 2011</b>	26	Mittelwert:	0,87
		Standardabw.:	± 13%
<b>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2011</b>	59	Mittelwert:	0,95
		Standardabw.:	± 12%
<b>Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2011</b>	56	Mittelwert:	0,98
		Standardabw.:	± 11%

Im Hinblick auf die Vorjahre ist insgesamt ein leichter Rückgang der Kaufpreise bei den unbebauten Grundstücken feststellbar.

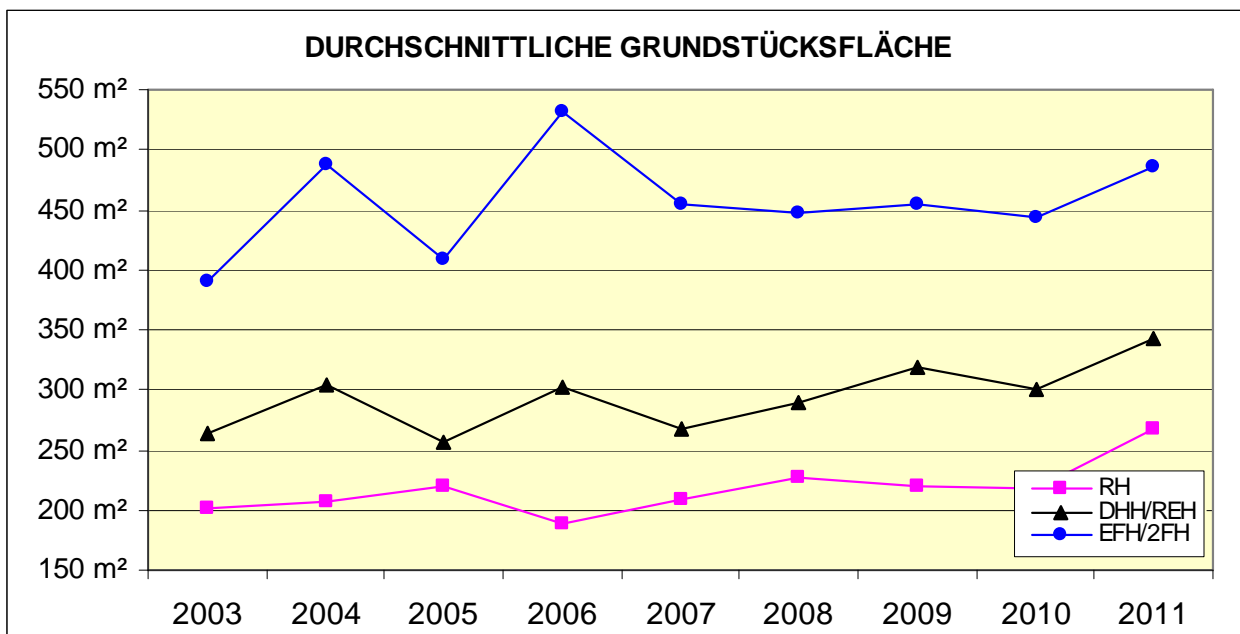


Ein weiterer Ansatz bei der statistischen Auswertung der Kauffälle war die Untersuchung der durchschnittlichen Grundstücksflächen für eine Bebauung mit den vorge-nannten Haustypen (Tab.3).

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
<b>Reihenhaus 2011</b>	36	Mittelwert:	267 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 16%
<b>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2011</b>	59	Mittelwert:	339 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 15%
<b>Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2011</b>	56	Mittelwert:	486 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 16%

Wie das nachstehende Diagramm verdeutlicht, ist die durchschnittliche Grundstücksfläche unbebauter Grundstücke leicht gestiegen.





## 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 **2011** insgesamt 60 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2010 steht eine Gesamtheit von 113 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 m<sup>2</sup>-Wohnfläche (KP/m<sup>2</sup>WF) ausgewiesen. Die Diagramme nehmen Bezug auf RND und Ertragsfaktor bzw. KP/m<sup>2</sup>WF.

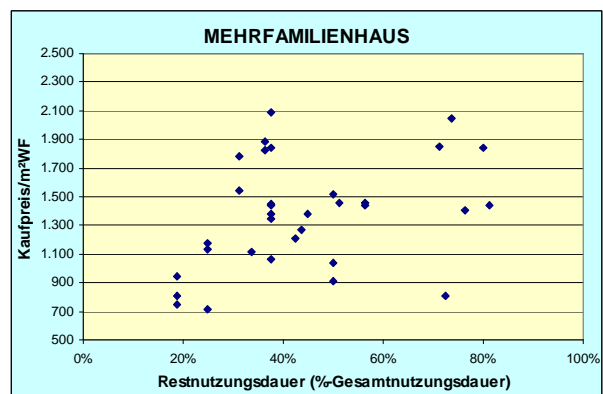
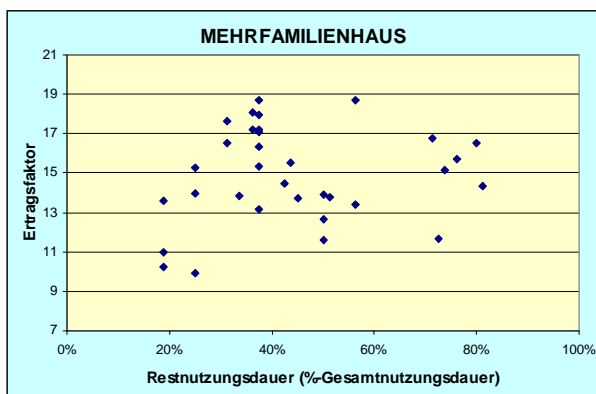
Die Ableitung erfolgte mithilfe des Softwareprogramms Sprengnetter-AKuK in der jeweils gültigen Fassung.

MEHRFAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Mainz	10	33%	9,95	20	80	523	718	12 WE; San-bedarf
2.	Mombach	1	51%	10,21	15	80	401	748	8 WE: 4 WE VH , 4 WE Anbau (184); 1 Ga, 4 Stp.
3.	Mainz	5	53%	10,99	15	80	703	811	11 WE; 4 Ga; erh. Inst.-stau
4.	Mombach	9	29%	11,61	40	80	636	1.038	11 WE, 7 WE VH, 4 WE HH (180)
5.	Bretzenheim	9	67%	11,64	58	80	2.042	808	29 WE; 34 Stp; Mietpreisbindung bis 2020
6.	Mainz	10	38%	12,64	40	80	1.189	1.514	37 WE (21 - 49); 14 Stp
7.	Laubenheim	1	59%	13,17	30	80	301	1.064	6 WE (36 – 66), 8 Stp
8.	Weisenau	3	44%	13,43	45	80	270	1.444	5 WE; 1 Ga; Anbau 1995 (2 WE a' 40)
9.	Mainz	10	39%	13,63	15	80	655	943	12 WE (34-69); Denkmalschutz; erheb. Inst.-stau
10.	Mainz	10	31%	13,72	36	80	433	1.381	19 WE (18 - 34)
11.	Bretzenheim	3	39%	13,77	41	80	421	1.461	Sammelkauf 2 DHH: Nr. 1: 4 WE (162), 1 Ga; Nr. 2: 4 WE (259), 4 Stp
12.	Mainz	11	23%	13,86	27	80	350	1.117	6 WE

13.	Ebersheim	10	93%	13,93	40	80	310	911	4 WE; 3 Stp., 1 Ga
14.	Bretzenheim	1	46%	13,98	20	80	335	1.134	4 WE; 2 Ga; Lager 100 m²NF
15.	Bretzenheim	9	53%	14,33	65	80	309	1.443	6 WE (a' ca. 51); 3 Ga (DP)
16.	Mainz	10	14%	14,50	34	80	536	1.213	8 WE; Denkmalschutz; San. 2004
17.	Bretzenheim	4	46%	15,14	59	80	372	2.043	13 WE (24-39); 1 Ga, 4 Stp.
18.	Bretzenheim	4	83%	15,25	20	80	192	1.172	3 WE (2 WE a' 70; HH: 52); 5 Ga
19.	Bretzenheim	3	56%	15,35	30	80	490	1.347	10 WE (Apartments 23-40) und EFH (220); DGa u. 2 Stp
20.	Mainz	26	29%	15,56	35	80	2.200	1.273	26 ME; 5 Ga
21.	Hechtsheim	5	64%	15,70	61	80	327	1.407	4 WE; 4 Stp
22.	Mainz	6	15%	16,33	30	80	268	2.093	8 WE (23-54)
23.	Laubenheim	8	30%	16,49	64	80	282	1.845	3WE; 5 Stp
24.	Mainz	5	22%	16,53	25	80	1.022	1.541	12 WE
25.	Mainz	21	50%	16,78	57	80	270	1.852	3 WE; 1 Ga., 4 Stp.
26.	Mainz	21	71%	17,08	30	80	1.624	1.447	4 MFH: 38 WE; Verwertungsbeschränkung
27.	Mainz	6	20%	17,21	29	80	1.168	1.884	10 WE (99-145); Denkmalschutz; San. 1999
28.	Hechtsheim	10	60%	17,23	30	80	268	1.381	4 WE; 2 Ga
29.	Mainz	25	20%	17,65	25	80	558	1.783	11 WE (45 - 60); 2 Ga
30.	Mainz	23	62%	17,94	30	80	650	1.846	7 WE; 1 Ga; Denkmalschutz
31.	Gonsenheim	17	47%	18,10	29	80	230	1.826	3 WE (98/84/48); 1 Ga
32.	Mainz	18	63%	18,67	30	80	466	1.439	6 ME; 6 Ga
33.	Mombach	6	46%	18,69	45	80	244	1.455	3 WE
34.	Mainz	21	48%	32,41	25	80	195	3.231	3 WE; 2 Ga; Toplage; Inst.-stau

**Gesamtheit (1-34):** Mittelwert: 15,40  
Standardabw.: 3,82

**20%-Kappung (8-27):** Mittelwert: 15,13  
Standardabw.: 1,28  
Anzahl: 20



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	1	25%	8,66	61	80	609	1.005	3 WE, Wohnanteil 53%, 322 m²WF; 2 GE: 287 m²NF (Laden: 170, Praxis: 117)
2.	Mombach	9	36%	9,40	15	80	267	1.049	1 WE, Wohnanteil 55%, 147 m²WF; 1 GE: 120 m²NF (Gastronomie)
3.	Mainz	6	54%	10,53	10	80	909	715	10 WE, Wohnanteil 84%; 764 m²WF; 3 GE (3 x Laden: 88/23/34); erhebl. San.-bed.
4.	Mainz	6	65%	10,73	25	80	460	728	6 WE, Wohnanteil 81%, 374 m²WF; 2 GE: 86 m²NF (Gastronomie: 60, Praxis: 26)
5.	Mombach	1	26%	11,03	20	80	135	1.000	2 WE, Wohnanteil 74%, 100 m²WF; 1 GE: 35 m²NF (Büro)
6.	Mainz	1	28%	11,05	21	60	1.240	1.694	40 WE, Wohnanteil 74%, 40xApp. (23 m²NF): 920 m²WF; 2 GE: 320 m²NF (Gastronomie: 150/170)
7.	Gonsenheim	15	46%	11,63	25	80	397	1.184	6 WE, Wohnanteil 63%, 251 m²WF; 2 GE: 146 m²NF (Laden: 70, Gastronomie: 76); 2 Stp
8.	Mainz	6	35%	11,92	30	80	654	917	8 WE, Wohnanteil 82%, 513m²WF; 2 GE: 116m²NF (Laden: 30; Schulung: 86)
9.	Hechtsheim	1	26%	12,28	33	60	823	1.513	24 WE (Apartment), Wohnanteil 80%, 661 m²WF; 2 GE: 162 m²NF (Laden: 74 m²NF / 88 m²WF); 15 Stp
10.	Mainz	10	43%	12,68	25	80	767	1.082	6 WE, Wohnanteil 69%, 530 m²WF; 2 GE: 237 m²NF (Laden: 104; Büro: 133); 5 Ga; 3 Stp
11.	Mainz	10	38%	13,02	25	80	904	1.327	10 WE, Wohnanteil 87%, 784 m²WF; 1 GE: 120 m²WF (Büro)
12.	Mainz	1	25%	13,14	30	80	587	1.669	12 WE, Wohnanteil 64%, 504 m²WF; 1 GE: 83 m²NF (Gastronomie)
13.	Mainz	5	52%	13,53	28	80	1.175	1.345	Sammelkauf (3 benachb. Grundstücke): 14 WE, Wohnanteil 78%, 968 m²WF; 1 GE: 207 m²NF (Laden)
14.	Mainz	10	28%	13,59	30	80	1.144	1.485	Paketkauf; 35 WE, Wohnanteil 87%, 995 m²WF; 2 GE: 150 m²NF (Laden: 31, Gastronomie: 119); 6 Stp
15.	Mainz	5	34%	13,72	20	80	940	1.473	15 WE, Wohnanteil 90 %, 842 m²NF; 2 GE: 98 m²NF (Büro 67, Lager 31)
16.	3706	1	64%	13,89	15	80	140	857	1 WE (EFH), Wohnanteil 57%, 80 m²WF; 1 GE (HH): 60 m²NF (Büro)
17.	Mainz	5	33%	13,99	29	80	1.250	1.400	9 WE, Wohnanteil 64%, 800 m²WF (1 WE Hofhaus); 5 GE: 450 m²NF
18.	Mainz	6	18%	14,04	30	80	363	1.611	7 WE, Wohnanteil 61%, 223 m²WF; 1 GE: Gastronomie (Lager: 29, Schankraum: 92, Sozialraum: 19)
19.	Mainz	1	30%	14,09	30	80	1.681	1.511	Paketkauf; 22 WE, Wohnanteil 47%, 794 m²WF; 3 GE: 887 m²NF (Laden: 485/90; Büro: 311); 17 Stp, 8 TG
20.	Mainz	4	45%	14,42	20	80	1.280	1.211	1 WE, Wohnanteil 24%, 190 m²WF; 1 GE: 590 m²NF (La-

									den: 200; Büro: 200/190)
21.	Mainz	10	30%	14,48	30	80	917	1.167	11 WE, Wohnanteil 91%; 833 m²WF; 1 GE, 84 m²NF (Laden, Lager); Denkmalschutz
22.	Mainz	6	35%	14,62	55	80	3.692	1.801	62 WE, Wohnanteil 79%, 2.846 m²WF; 5 GE: 737 m²NF (4 Praxen, 1 Apotheke)
23.	Mainz	5	36%	14,66	20	80	4.124	1.212	Sammelkauf (3 benachb. Grundstücke): 19 WE, Wohnanteil 34%, 1.400 m²WF; 10 GE: 2.724 m²NF
24.	Mainz	6	26%	14,98	20	80	181	1.823	3 WE, Wohnanteil 75%, 136 m²WF (Leerstand); 1 GE: 45 m²NF (Laden)
25.	Mainz	20	29%	15,06	20	80	876	1.644	8 WE, Wohnanteil 72 %, 629 m²WF; 2 GE: 247 m²NF in sep. Gebäude (Laden: 45, Handwerk: 202)
26.	Hechtsheim	1	20%	15,52	76	80	879	1.685	11 WE, Wohnanteil 91%, 800 m²WF; 1 GE: 78 m²NF (Büro); 12 Ga, 6 Stp
27.	Mainz	5	27%	15,59	30	80	981	1.448	Einzeldenkmal; 6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m²WF; 2 GE: 357 m²NF (Büro: 188/169)
28.	Hechtsheim	5	30%	15,73	40	80	3.306	1.543	52 WE, Wohnanteil 95%, 3.135 m²WF; 4 GE: 171 m²NF (Laden: 54/42/48/26); 69 TG
29.	Mainz	5	30%	15,79	25	80	1.217	1.191	17 WE, Wohnanteil 84%, 1017 m²WF; 1 GE mit 200 m²NF (Lager KG); 13 Stp
30.	Mainz	21	89%	16,98	25	80	206	1.359	2 WE, Wohnanteil 68%; 140 m²WF; 1 GE, 66 m²NF (Laden)
31.	Mainz	3	16%	17,49	23	80	360	4.139	2 WE, Wohnanteil 38%, 135 m²WF; 2 GE: 225 m²NF (Laden: 145, Büro: 80)
32.	Mainz	10	22%	17,58	29	80	751	1.904	4 WE, Wohnanteil 63%, 473 m²WF; 2 GE: 278 m²NF (Büro: 132/146); 2 Ga, 3 Stp; Denkmalschutz
33.	Mainz	3	24%	18,25	25	80	772	2.137	Einzeldenkmal; 7 WE, Wohnanteil 73%, 566 m²WF; 1 GE: 206 m²NF (Laden)
34.	Hechtsheim	18	12%	20,11	25	60	250	2.220	Bruchteil 1/3; 1 WE, Wohnanteil 40%; 100 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Gastronomie); 10 Stp
35.	Mainz	4	20%	20,15	30	80	264	3.274	4 WE, Wohnanteil 71%, 188 m²WF (1 Pächterwohnung: 40); 1 GE: 76 m²NF (Gastronomie)

Gesamtheit (1-35): Mittelwert:

14,12

2,70

20%-Kappung (8-28):

Mittelwert:

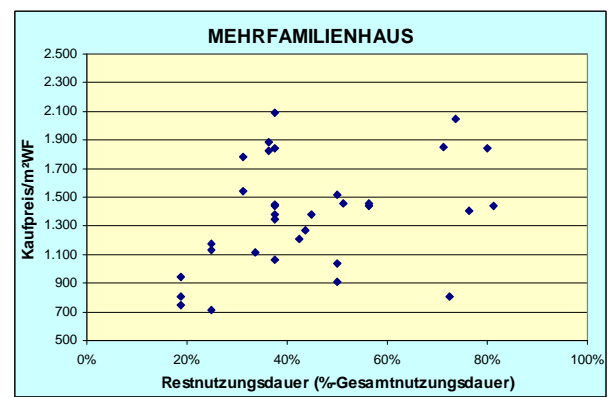
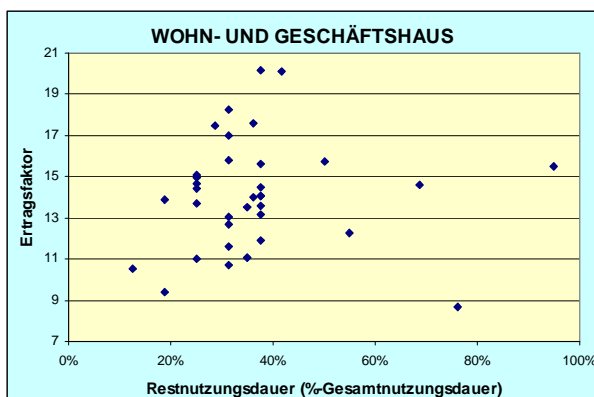
14,04

Standardabw.:

1,06

Anzahl:

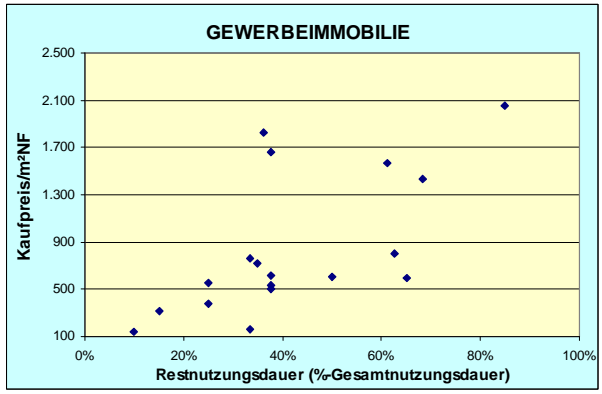
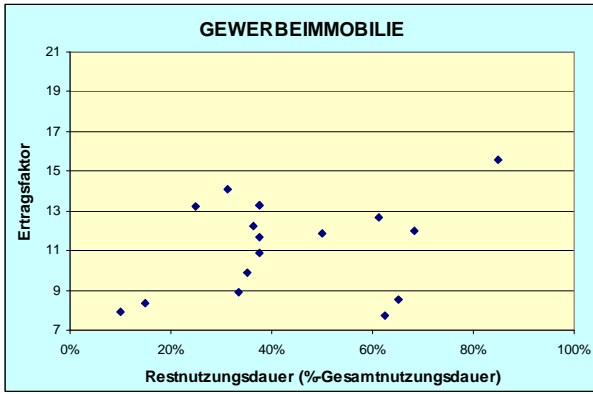
21



GEWERBE									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mombach	10	133%	4,31	20	60	5.394	158	8 ME (Büro: 2842, Lager: 2552); erh. Leerstand; vermutl. notleidend
2.	Mainz	13	61%	5,95	15	60	450	556	1 ME (Produktion/Lager/Ausst.); 6 Stp
3.	Hechtsheim	18	16%	7,74	25	40	1.501	799	1 ME (Büro/Produktion); 18 Stp
4.	Mombach	1	96%	7,92	4	40	26.444	144	10 ME (Lagerfläche, überw. Außenbereich)
5.	Hechtsheim	19	106%	8,38	9	60	7.050	315	7 ME (Lager: 5.050 (Leerstand 3.000), Büro (Leerstand): 2.000)
6.	Hechtsheim	18	28%	8,56	39	60	1.617	597	6 ME (4xBüro: 1.007 (Leerstand: 592); Laden: 340; Lager: 270); 27 TG, 4 Stp.
7.	Mainz	15	25%	8,93	20	60	500	760	Sammelkauf: 1 ME (Büro/Praxis); 9 Stp
8.	Hechtsheim	18	29%	9,90	21	60	1.372	722	2 ME, Wohnanteil 14 %, 192 m²WF; 1 GE: 1.180 m²NF (Lager: 241; Büro: 189; Laden: 218; Werkstatt: 101; Ausstelllung: 324; sonstige: 107)
9.	Hechtsheim	18	94%	10,90	15	40	3.236	618	7 ME (Büro: 532, Lager: 2704, Leerstand: 1704); 80 Stp, 2 Ga; Werbeflächen
10.	Hechtsheim	18	46%	11,71	15	40	3.791	499	11 ME (Büro/Produktion /Lager); 20 Stp
11.	Mombach	11	45%	11,88	20	40	39.986	608	Paketkauf: 8 ME in diversen Hallen (Büro/Produktion /Lager/Laden)
12.	Hechtsheim	1	38%	12,01	41	60	365	1.434	2 ME (Laden EG: 146, Gewerbe OG: 214); 9 Stp
13.	Weisenau	1	28%	12,25	29	80	521	1.823	3 ME (Büro: 176/190/155); 7 Stp; Denkmalschutz; Baumängel
14.	Mainz	6	32%	12,66	49	80	540	1.574	1 WE, Wohnanteil 17%, 90 m²WF; 3 GE: 340 m²NF (Laden: 200; Büro: 125/125); 3 Stp., 6 Ga
15.	Hechtsheim	18	98%	13,22	10	40	1.000	380	1 ME (Lager: 900, offene Lagerfläche: 100); 3 Stp
16.	Mainz	5	12%	13,28	30	80	2.642	1.658	11 ME (2xLaden/Büro/Praxis/Labore/Lager); 20 Stp
17.	Mombach	11	43%	13,29	15	40	83.970	532	192 ME (67xBüro: 12.520 (10% Leerst.), 2xHandel: 989 (100% Leerst.), 89xLager: 52.277 (11% Leerst.), 9xFreifläche: 3.608 (9% Leerst.), 8xProduktion: 3.439, 3 x Veranstaltung: 5.940, 5xVerkauf: 4.150 (25% Leerst.), 9 x sonstige), 889 Stp
18.	Mainz	4	27%	14,08	25	80	2.275	2.669	2 WE, Wohnanteil 11%, 247 m²WF; 7 GE: 2.028 m²NF (2xLaden: 119/595; 4xBüro (170 (leer) /275/213/414); Praxis: 242); 2 Stp
19.	Mainz	12	42%	15,57	34	40	1.226	2.055	Paketkauf: Discounter (Laden: 805/NNF 421); 84 Stp

**Gesamtheit (1-19):** Mittelwert: 10,66  
Standardabw.: 2,97

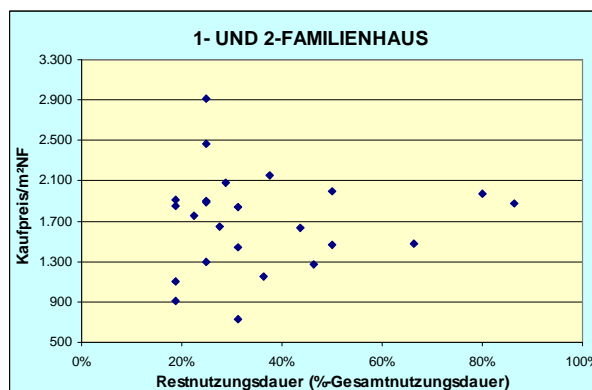
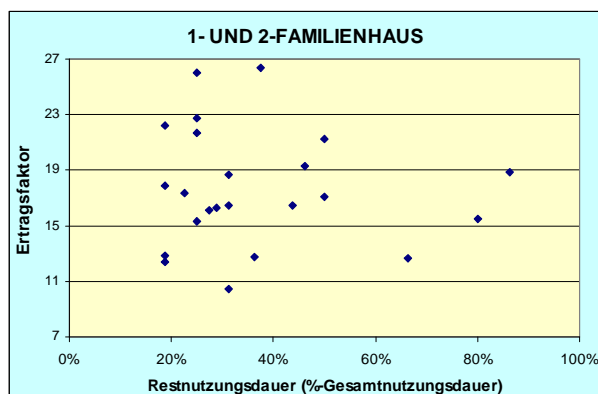
**20%-Kappung (5-15):** Mittelwert: 10,94  
Standardabw.: 1,73  
Anzahl: 11



1- UND 2-FAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	15	81%	10,48	25	80	150	733	Sammelkauf: 2 ME (WE 1: 75, WE 2: 75); 2 Stp; Lage in Gewerbegebiet
2.	Mombach	1	55%	12,39	15	80	165	912	2 WE (WE 1: 83, WE 2: 82); 1 Ga; Inst.-stau
3.	Finthen	1	43%	12,66	53	80	210	1.476	2 WE (WE 1: 85, WE 2: 125); 1 Ga
4.	Finthen	1	34%	12,78	29	80	200	1.150	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 150); 2 Ga
5.	Mombach	9	35%	12,83	15	80	180	1.106	2 WE (WE 1: 125, WE 2: 55); erheb. Instandh.-stau
6.	Hechtsheim	1	54%	15,35	20	80	170	1.294	2 WE mit Scheune; Ga u. Stp
7.	Bretzenheim	9	59%	15,54	64	80	126	1.968	1 WE
8.	Hechtsheim	13	48%	16,10	22	80	140	1.650	Sammelkauf: EFH (90 m²WF) u. 2FH (140 m²WF), 1 Ga
9.	Mainz	21	52%	16,34	23	80	104	2.087	Sammelkauf; 3 WE, 2 Ga
10.	Mombach	1	65%	16,43	25	80	80	1.438	1 WE
11.	Hechtsheim	1	39%	16,47	35	80	150	1.633	2 WE (EG: 70, OG/DG: 80)
12.	Laubenheim	4	82%	17,08	40	80	140	1.464	1 WE; 1 Ga
13.	Mainz	21	184%	17,32	18	80	90	1.756	Sammelkauf: 1 WE
14.	Gonsenheim	15	94%	17,87	15	80	85	1.918	1 WE
15.	Mainz	30	51%	18,66	25	80	187	1.845	3 WE (WE 1: 83, WE 2: 83, WE 3: 21); 2 Ga
16.	Ebersheim	13	41%	18,86	69	80	221	1.881	2 WE (EG: 142, DG: 79)
17.	Bretzenheim	5	87%	19,31	37	80	213	1.268	2 WE; 1 Ga
18.	Finthen	3	68%	21,29	40	80	170	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	150	1.887	2 WE
20.	Mainz	18	72%	22,19	15	80	211	1.848	2 WE (ELW: 82, EFH: 129): 1 Ga, 1 Stp; Inst.-stau
21.	Bretzenheim	9	68%	22,75	20	80	95	1.895	1 WE; 1 Stp, 1 Ga
22.	Hechtsheim	5	72%	25,99	20	80	260	2.462	2 WE (WE 1: 146, WE 2: 114); Dga; Inst.-stau
23.	Gonsenheim	19	83%	26,36	30	80	280	2.150	2 WE (WE 1: 98, WE 2: 182); 1 Ga, 1 Stp
24.	Bretzenheim	5	97%	27,78	20	80	120	2.917	1 WE; 2 Stp
25.	Gonsenheim	17	44%	36,67	27	80	125	4.400	1 WE; 1 Ga

Gesamtheit (1-25): Mittelwert: 18,85  
Standardabw.: 5,86

20%-Kappung (6-20): Mittelwert: 18,03  
Standardabw.: 2,25  
Anzahl: 15



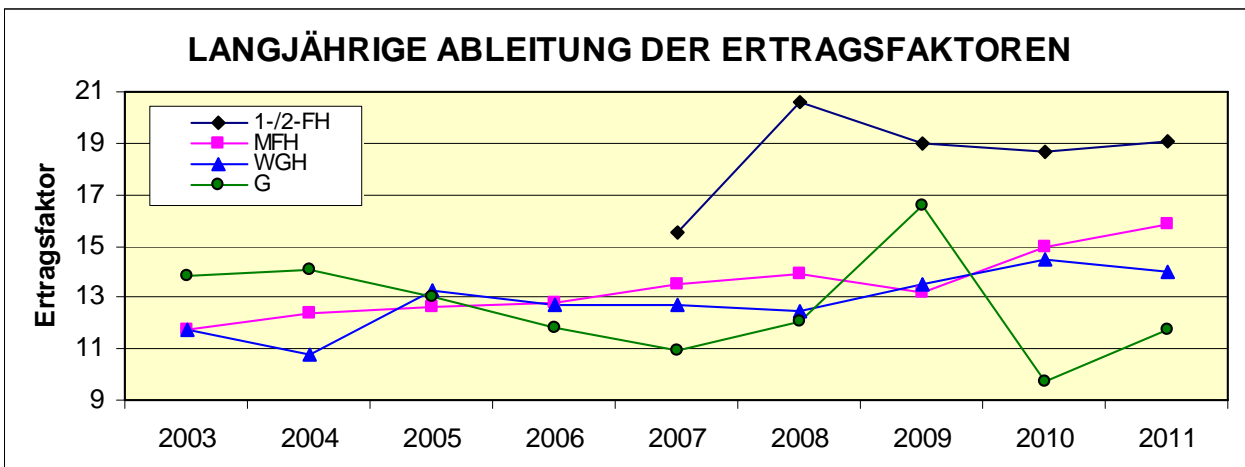
## Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2010 und 2011. Dargestellt sind die Ergebnisse nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2010 UND 2011)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	18,03	2,25	15
Mehrfamilienhäuser	15,13	1,28	20
Wohn- und Geschäftshäuser	14,04	1,06	21
Gewerbeobjekte	10,94	1,73	11

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.

LANGJÄHRIGE ABLEITUNG DER ERTRAGSFAKTOREN								
	1- u. 2-FH		MFH		WGH		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2000	0	---	2	13,6	0	---	0	---
2001	0	---	0	---	0	---	0	---
2002	0	---	1	11,4	4	12,0	0	---
2003	0	---	4	11,7	6	11,7	3	13,8
2004	0	---	4	12,4	1	10,8	2	14,1
2005	0	---	0	---	1	13,3	3	13,0
2006	0	---	20	12,8	16	12,7	12	11,8
2007	6	15,5	20	13,5	18	12,7	9	10,9
2008	9	20,6	16	13,9	18	12,5	10	12,1
2009	12	19,0	20	13,2	23	13,5	5	16,6
2010	14	18,7	18	15,0	11	14,5	10	9,7
2011	11	19,0	16	15,8	24	14,0	9	11,7





## **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 jährliche Pachten um die 2 ct/m<sup>2</sup>a für Ackerflächen und 3 ct/m<sup>2</sup>a für Obstanbauflächen registriert.

Flächen für Grabeland (nur 1-jährige Kulturen und keine baulichen Anlage erlaubt) werden derzeit für 15 ct/m<sup>2</sup>a 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/m<sup>2</sup>a. Dazu kommen nochmals 12 ct/m<sup>2</sup>a Umlage für Wege etc., so dass vom Verein 24 ct/m<sup>2</sup>a an die Stadt zu zahlen sind.

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

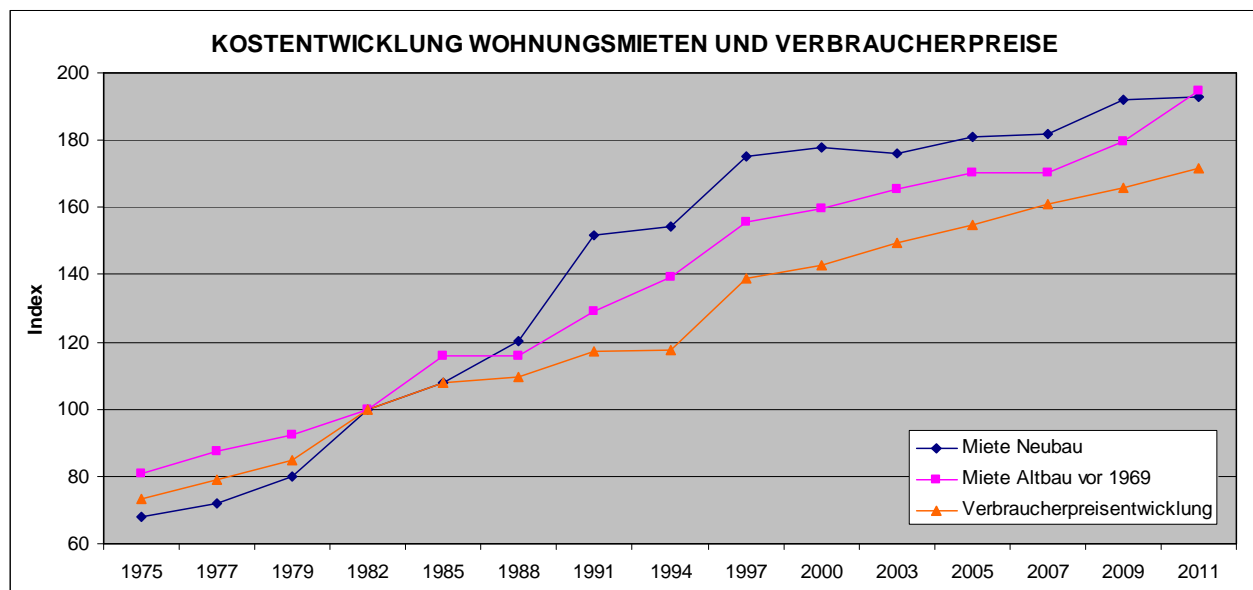


## Wohnungsmieten in Mainz

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 2011**“, 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](http://www.mainz.de) -> Suche: Mietspiegel).

### Entwicklung der Wohnungsmieten 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 2011 (Auszug)

Im April 2012 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2010 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	5,17	4,53	5,72
		40-60 qm	4,80	4,69	5,56
		60-80 qm	4,64	4,46	5,47
		80 u. mehr qm	4,49	4,28	5,10
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,87	5,79	7,10
		40-60 qm	6,18	5,78	7,03
		60-80 qm	5,83	5,18	6,77
		80 u. mehr qm	6,02	5,26	7,51
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	7,24	6,18	8,17
		60-80 qm	6,24	5,68	7,30
		80 u. mehr qm	5,89	5,57	6,64
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,13	6,71	8,83
		60-80 qm	7,54	6,39	8,93
		80 u. mehr qm	7,89	7,00	8,95
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,79	8,20	9,21
		60-80 qm	8,24	7,54	8,77
		80 u. mehr qm	8,24	7,67	8,95
	2003 bis 30.6.2010	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,16	8,41	9,49
		60-80 qm	8,95	8,28	9,50
		80 u. mehr qm	8,52	8,08	9,37

\* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

**Tabelle 2 für Apartments (alle Beträge in Euro/qm)**

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	8,62	7,97	10,00
	1970 bis 1980	bis 40 qm	8,83	8,21	9,66
	1981 bis 30.06.2010	bis 40 qm	9,86	9,36	10,67

## Sozialraumanalyse Mainz 2012

Im Auftrag der Stadt Mainz wurde von dem Berliner Institut für Forschung und Beratung, „empirica“, eine Sozialraumanalyse zum Stichtag 31.12.2004 erstellt. Die Untersuchung baut auf eine Sozialraumanalyse aus dem Jahr 1996 und der Aktualisierung im Jahr 2005 auf und verwendet ausschließlich Daten, die der Stadt Mainz in elektronischer Form vorliegen, und mit vergleichsweise niedrigem Aufwand aufbereitet werden können. Begleitet wurde die Erarbeitung der Ergebnisse von Kolleginnen und Kollegen vom Jugendamt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen und dem Amt für soziale Leistungen. Wir bedanken uns an dieser Stelle beim Dezernat für Soziales, Jugend, Gesundheit und Wohnen für die Erlaubnis zum Abdruck.

Aus der umfangreichen Studie wurden Untersuchungen zum Thema Wohnen zitiert. Die Geschäftsstelle sieht diese Auszüge als ergänzende Information und zum besseren Verständnis des Grundstücksmarktes in Mainz.

### **Auszug: Indikatorenbereich Wohnen / Qualitative Bewertung der Wohnqualität**

Das soziale Gefüge einer Stadt spiegelt sich zum Teil auch in der Wohnqualität in den Stadtbezirken wieder. In eher belasteten Wohngebieten z.B. an großen Ausfallstraßen, in der Nähe der Autobahn oder in Wohngebieten mit eher einfach ausgestatteten Mietwohnungen, leben häufiger Status schwache Bevölkerungsgruppen, die nur über eine geringe Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt verfügen. Andere Status hohe und zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen leben i.d.R. in Wohngebieten mit höherer Wohnqualität.

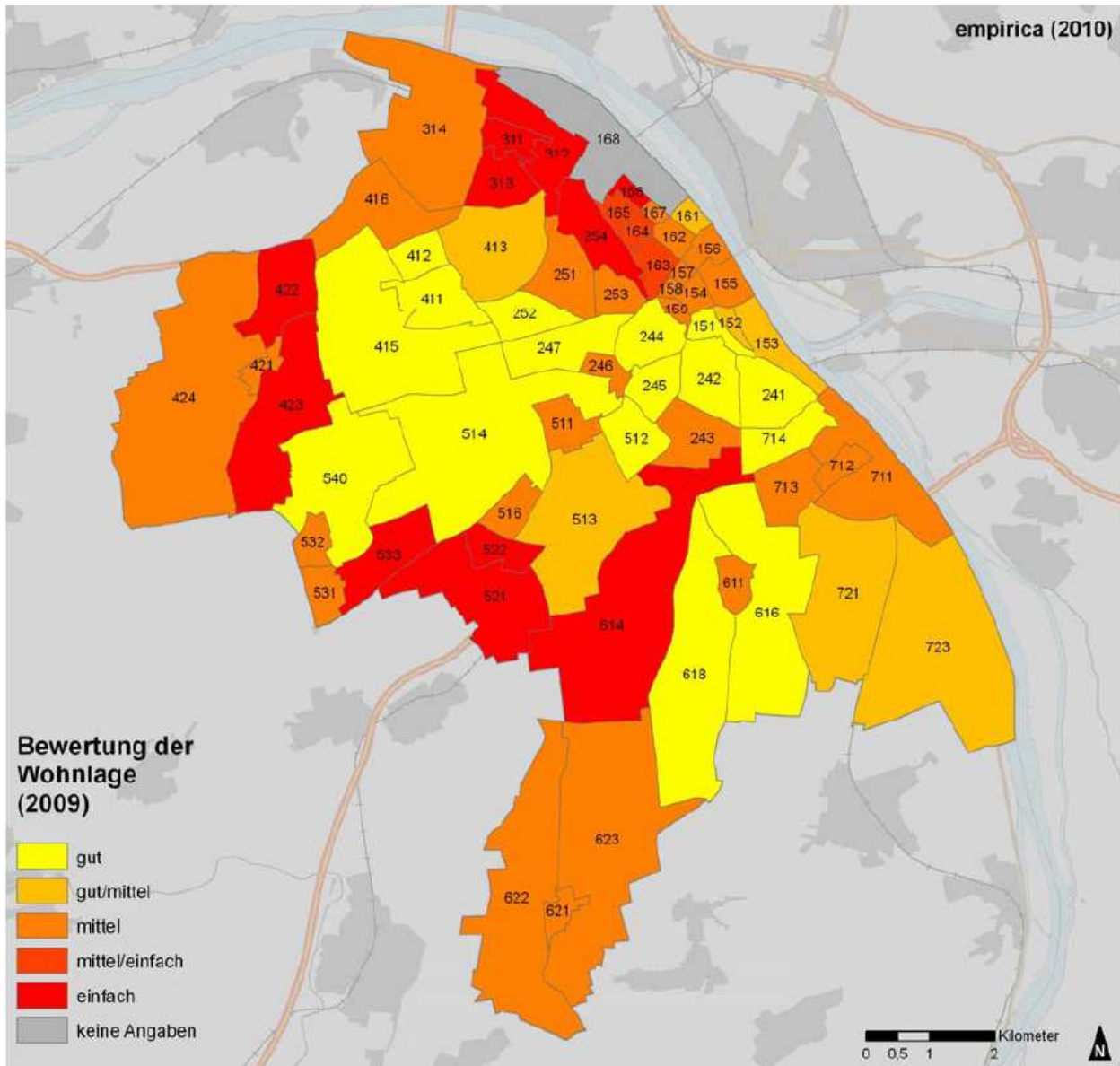
Die Stadt Mainz hat im Jahr 2011 eine Wohnlagenkarte erstellen lassen. Die Karte enthält mit Ausnahme des Stadtbezirkes Ingelheimer Aue/Zollhafen (168) eine Bewertung der Wohnlage aller Stadtbezirke der Stadt in den Kategorien „einfach“, „einfach/mittel“, „mittel“, „mittel/gut“ und „gut“. In die Bewertung der Wohnlage fließen dabei die Mikrolage (unmittelbare Hausumgebung) und die Makrolage (Quartier, Stadtteil) unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien Bebauungsdichte, Wohnumfeldstatus, Infrastrukturausstattung, Zentralität und Beeinträchtigung durch Lärm/Geruch ein. Mit Verwendung der Wohnlagenkarte wird die qualitative Bewertung der Wohnlage als ein Kennzeichen der Stadtbezirke in die Sozialraumanalyse aufgenommen.

Überwiegend bis ausschließlich gute Wohnlagen bieten vor allem die Stadtteile Oberstadt (24), Gonsenheim (41), Bretzenheim (51) und Drais (54). Auffällig ist, dass sich Stadtbezirke mit guten Wohnlagen in Mainz vor allem in einem durchgängigen Band konzentrieren, das sich in Ost-West-Ausdehnung in der Stadt erstreckt (vgl. Karte 72). In diesem Band liegen die Stadtbezirke Stefansberg (151), Volkspark (241), Goldgrube (242), Klinikviertel (244), Philippsschanze (245), Universität (247), Münchfeld (252), Alt-Gonsenheim (411), Am alten Friedhof (412), Lennebergviertel (415), Mumbächerstraße (512), Lanzelhohl (514), Drais (540) und Viktorstift (714). Einzige Ausnahme bildet der Stadtbezirk Zahlbach mit mittleren Wohnlagen. Neben dieser räumlichen Konzentration guter Wohnlagen weisen auch die Stadtbezirke Hechenberg (616) und Mühlendreieck (618) am südlichen Stadtrand gute Wohnlagen auf.

Einfache Wohnlagen finden sich in den Stadtteilen Marienborn (52) und Mombach (31) mit Ausnahme des Westrings / Hemel (314). Auch die Stadtbezirke Am Depot (166), Mombacher Straße (254), Finthen-Nord (422) und –Ost (423), Lerchenberg-Mitte/ZDF (533) und Gewerbegebiet (614) bieten einfache Wohnlagen. Ähnlich der räumlichen

Konzentration guter Wohnlagen lässt auch die Verteilung der einfachen Wohnlagen in der Stadt Mainz räumliche Schwerpunkte erkennen (vgl. Karte 72).

Karte 72: Bewertung der Wohnlage



Quelle: Wohnlagenkarte der Stadt Mainz 2011, F+B Forschung und Beratung, eigene Darstellung

empirica



Tabelle 33: Bewertung der Wohnlage

Nr.	Bezirk	Bewertung der Wohnlage
151	Stefansberg	gut
152	Kapuzinerstraße	gut/mittel
153	Templerstraße	gut/mittel
154	Kronberger Hof	mittel
155	Deutschhausplatz	mittel
156	Schlossviertel	mittel
157	Schiessgarten	mittel
158	Gärtnergasse	mittel
159	Altmünster Viertel	mittel
15	Altstadt	
161	Feldbergplatz	gut/mittel
162	Frauenlobplatz	mittel
163	Gartenfeld	mittel/einfach
164	Goetheplatz	mittel/einfach
165	Barbarossaring	mittel/einfach
166	Am Depot	einfach
167	Wallaustraße-Mitte	mittel
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	k.A.
16	Neustadt	
241	Volkspark	gut
242	Goldgrube	gut
243	Berliner Viertel	mittel
244	Klinikviertel	gut
245	Philippsschanze	gut
246	Zahlbach	mittel
247	Universität	gut
24	Oberstadt	
251	Hartenberg	mittel
252	Münchfeld	gut
253	Taubertsberg	mittel
254	Mombacher Straße	einfach
25	Hartenberg-Münchfeld	
311	Alt-Mombach	einfach
312	Industrieviertel	einfach
313	Im Suder	einfach
314	Westring/Hemel	mittel
31	Mombach	
411	Alt-Gonsenheim	gut
412	Am alten Friedhof	gut
413	Gleisberg/Bruchspitze	gut/mittel
415	Lennebergviertel	gut
416	Am Wildpark	mittel
41	Gonsenheim	
421	Alt-Finthen	mittel
422	Finthen-Nord	einfach
423	Finthen-Ost	einfach
424	Finthen-West	mittel
42	Finthen	

Nr.	Bezirk	Bewertung der Wohnlage
511	Alt-Bretzenheim	mittel
512	Mumbächerstraße	gut
513	Südring	gut/mittel
514	Lanzelhohl	gut
516	Bretzenheim-West	mittel
51	Bretzenheim	
521	Marienborn-Süd	einfach
522	Marienborn-Nord	einfach
52	Marienborn	
531	Lerchenberg-Süd	mittel
532	Lerchenberg-Nord	mittel
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	einfach
53	Lerchenberg	
540	Drais	gut
54	Drais	
611	Alt-Hechtsheim	mittel
614	Gewerbegebiet	einfach
616	Hechenberg	gut
618	Mühdreieck	gut
61	Hechtsheim	
621	Alt-Ebersheim	mittel
622	Nieder-Olmer-Straße	mittel
623	Dresdener Straße	mittel
62	Ebersheim	
711	Alt-Weisenu	mittel
712	Römerberg	mittel
713	Großberg/Weberstraße	mittel
714	Viktorstift	gut
71	Weisenu	
721	Alt-Laubenheim	gut/mittel
723	Laubenheim-Ost	gut/mittel
72	Laubenheim	
Soz1	Mombach	einfach
Soz2	Lerchenberg	einfach
Soz3	Neustadt	k.A.
	Soziale Stadt insgesamt	k.A.
0	Gesamtstadt	k.A.

Quelle: Wohnlagenkarte der Stadt Mainz 2011, F+B Forschung und Beratung, eigene Darstellung

## Auszug: Stadtteilprofile

Abbildung 2: Altstadt

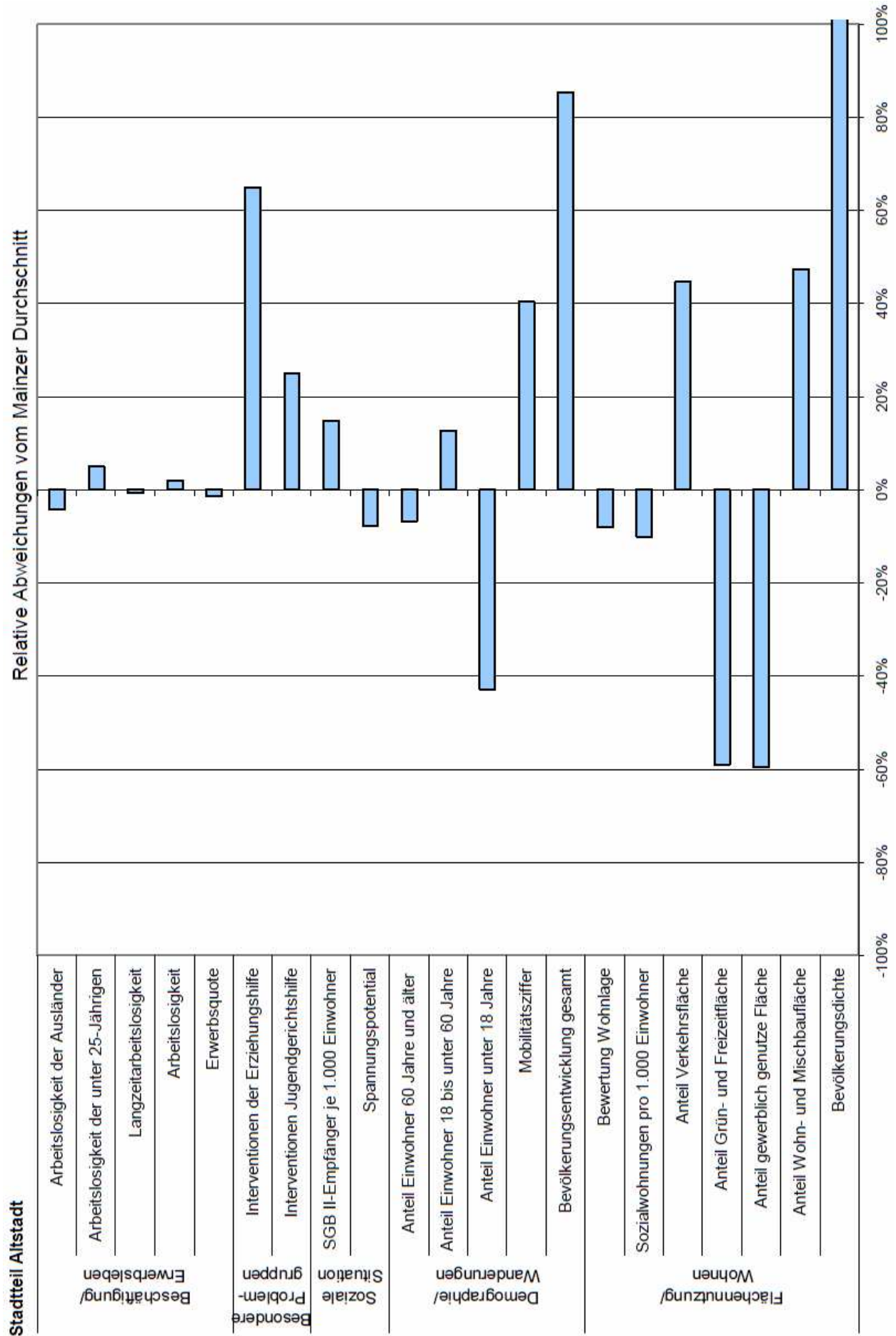


Abbildung 3: Neustadt

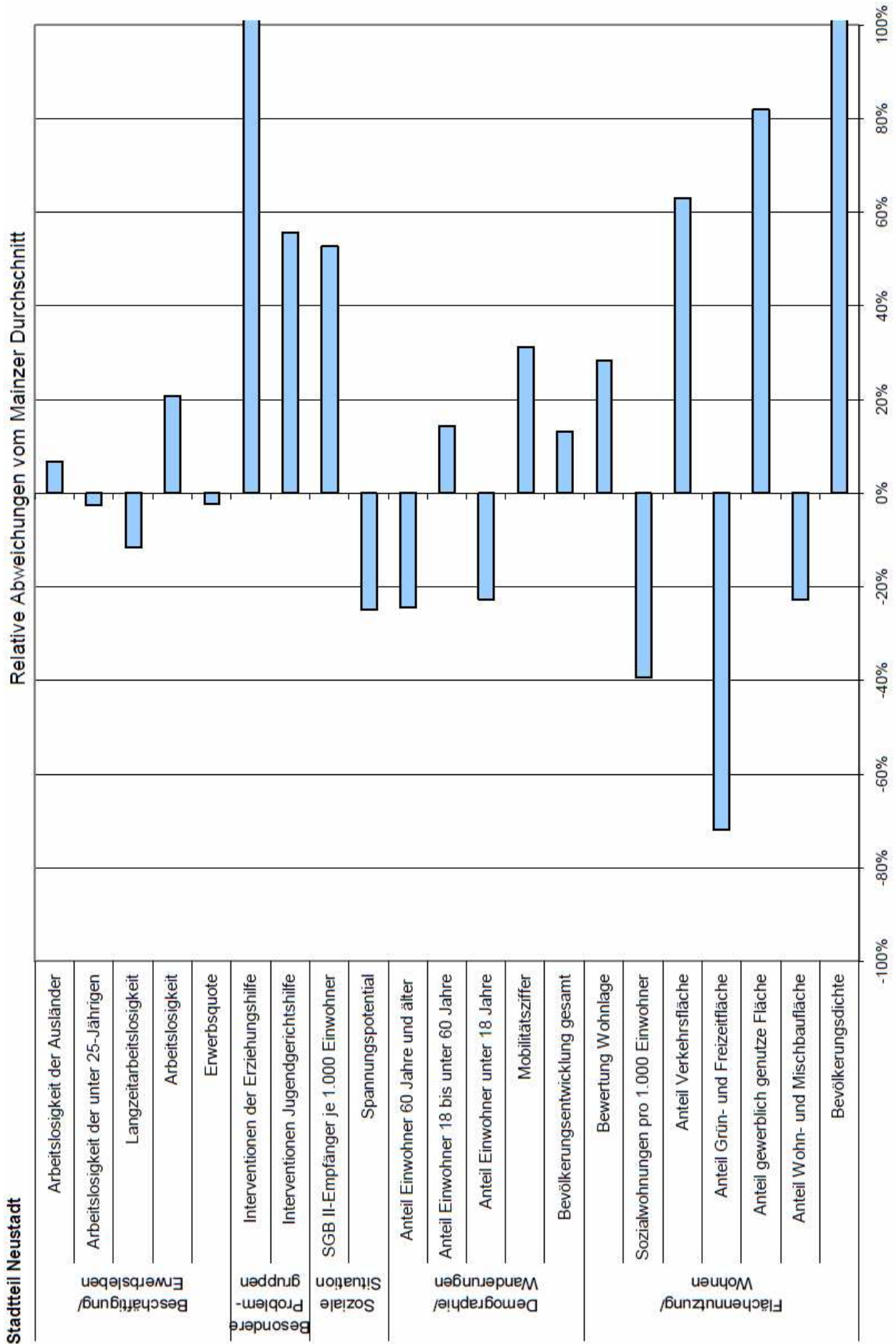


Abbildung 4: Oberstadt

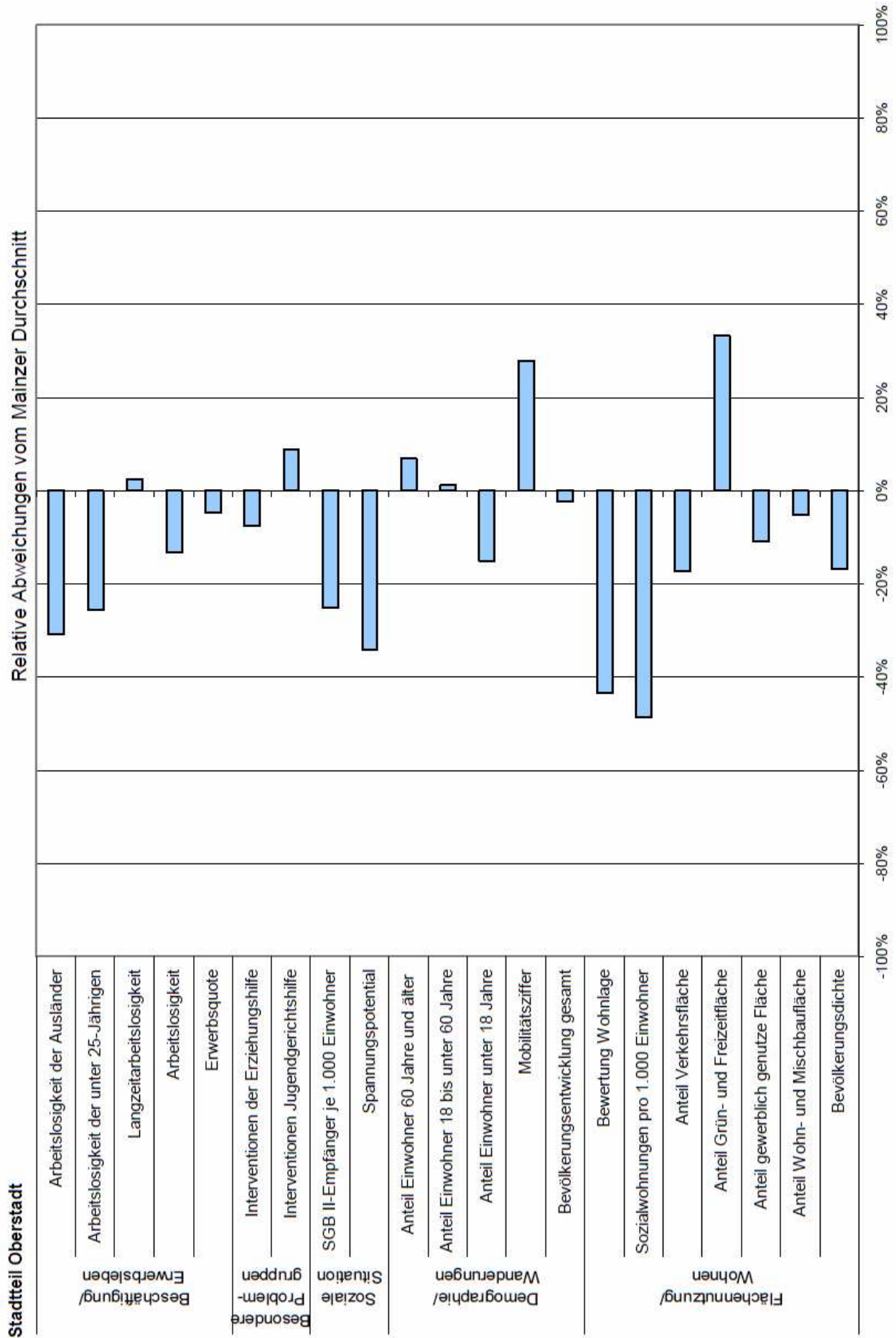


Abbildung 5: Hartenberg-Münchfeld

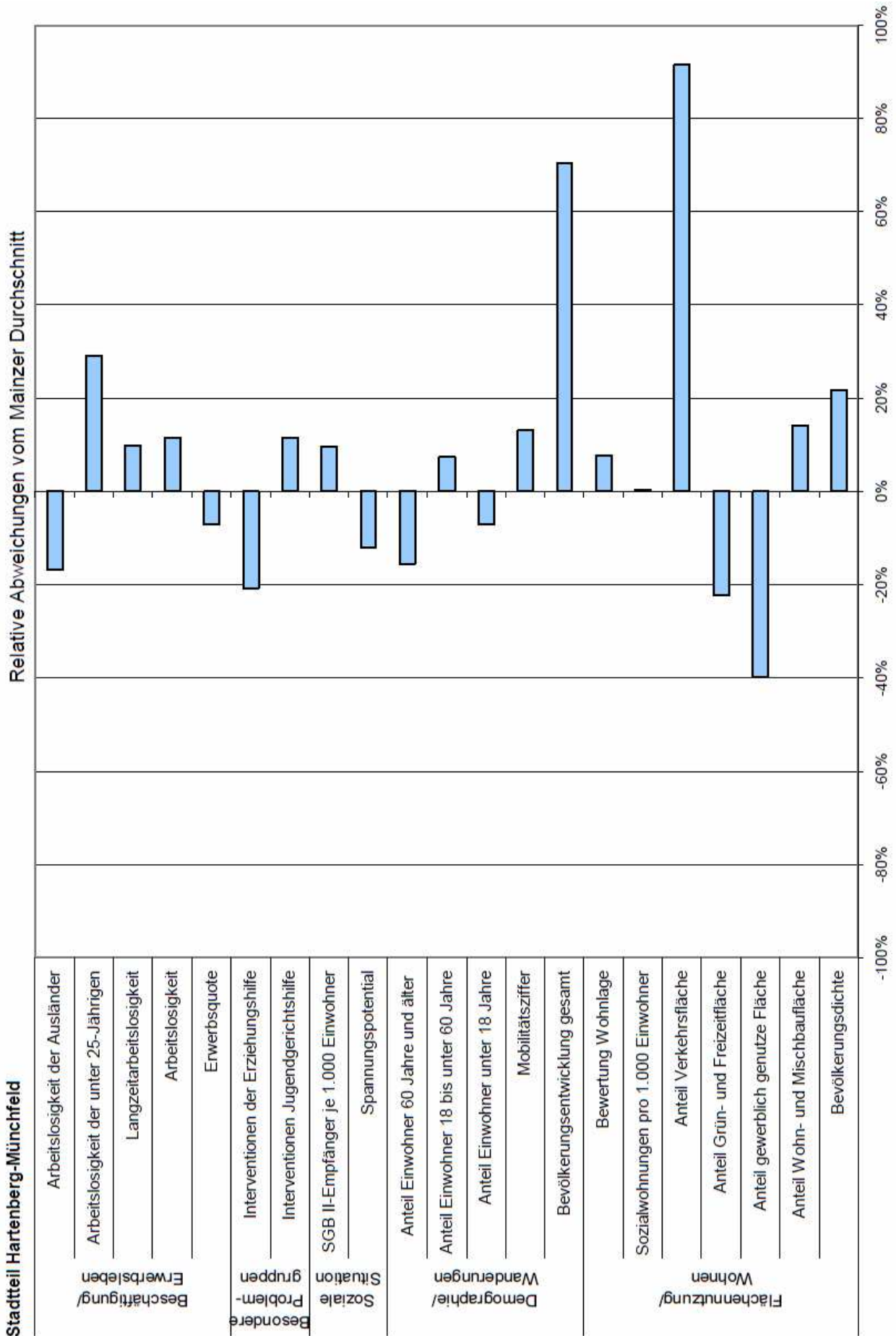


Abbildung 6: Mombach

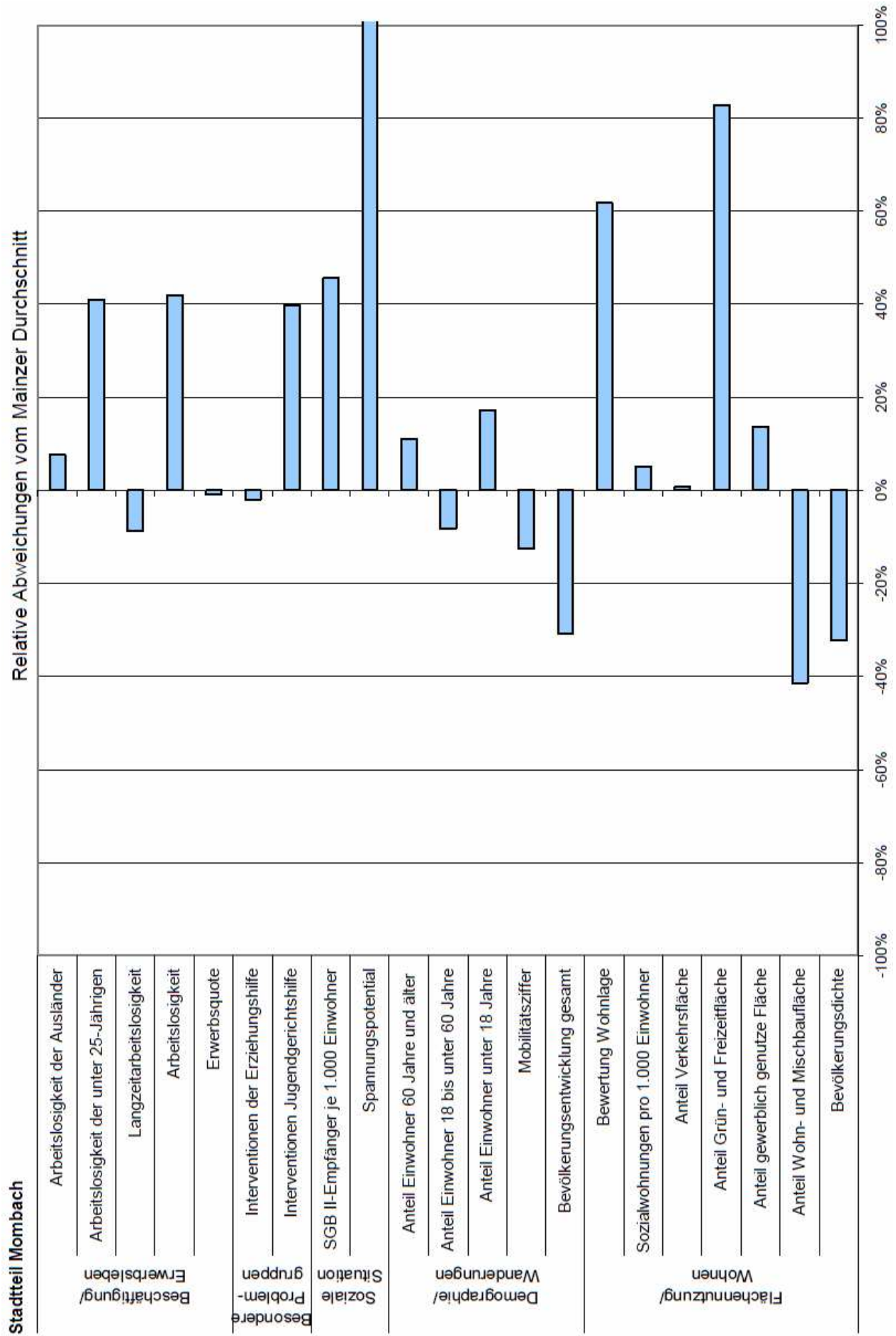


Abbildung 7: Gonsenheim

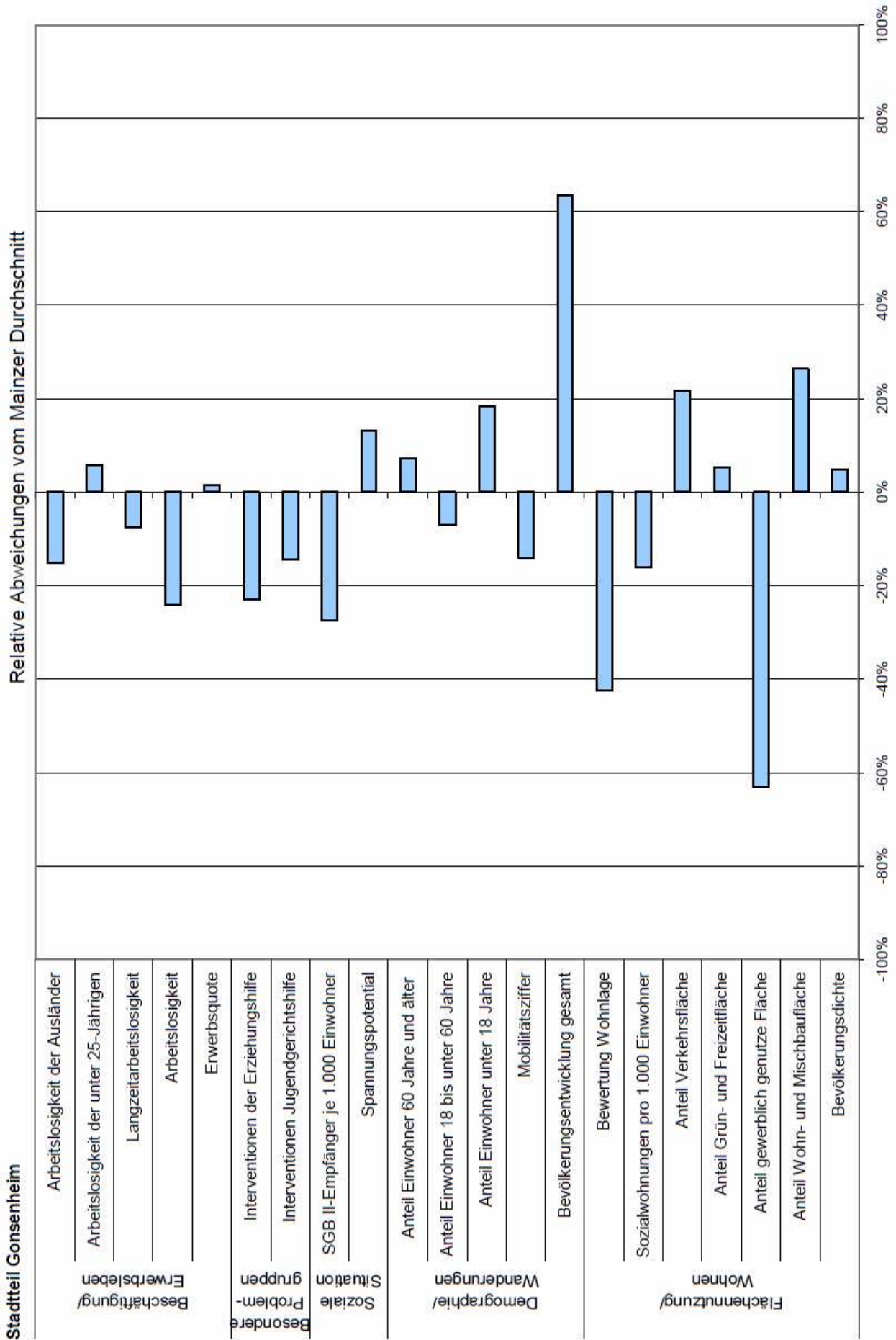




Abbildung 8: Finthen

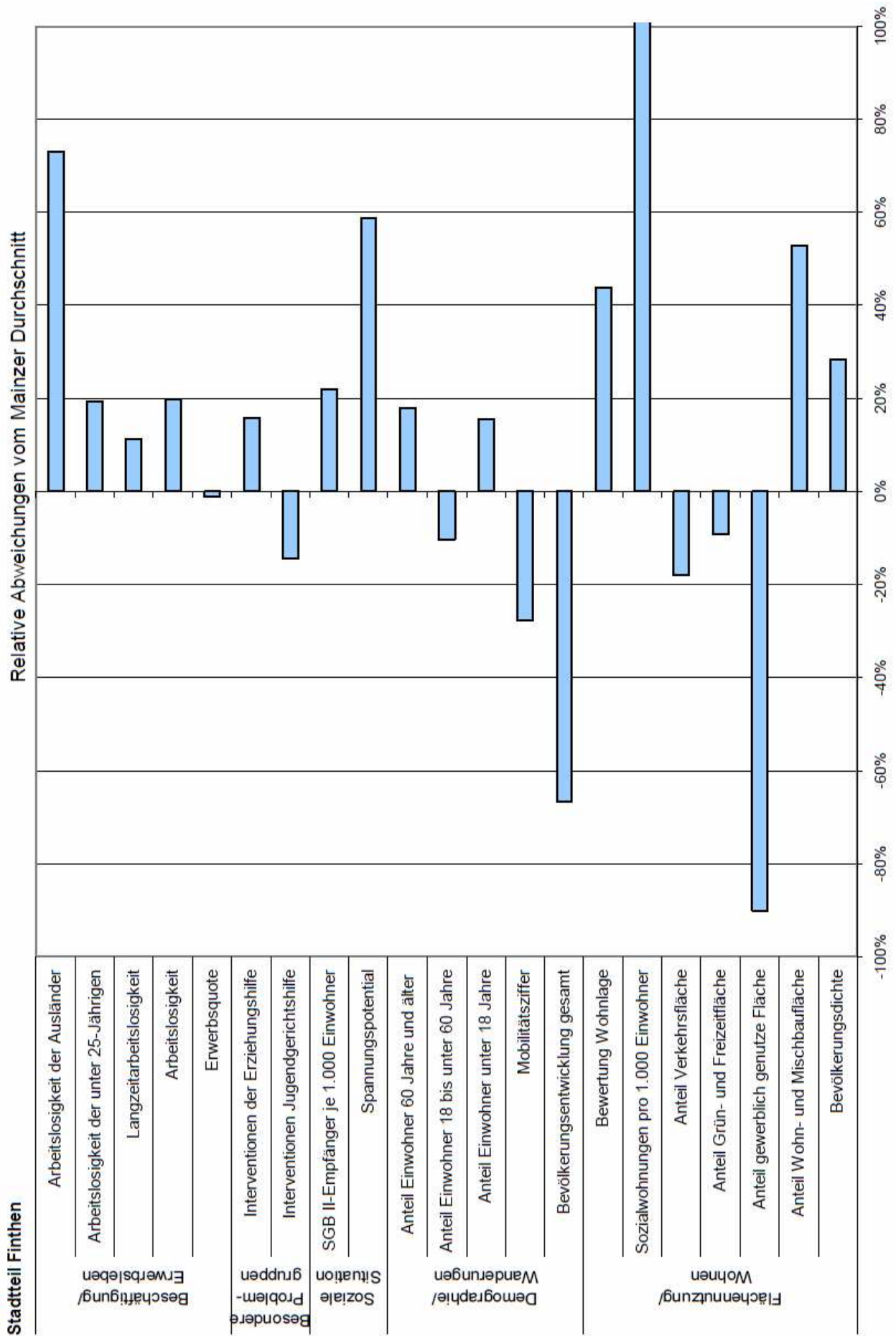


Abbildung 9: Bretzenheim

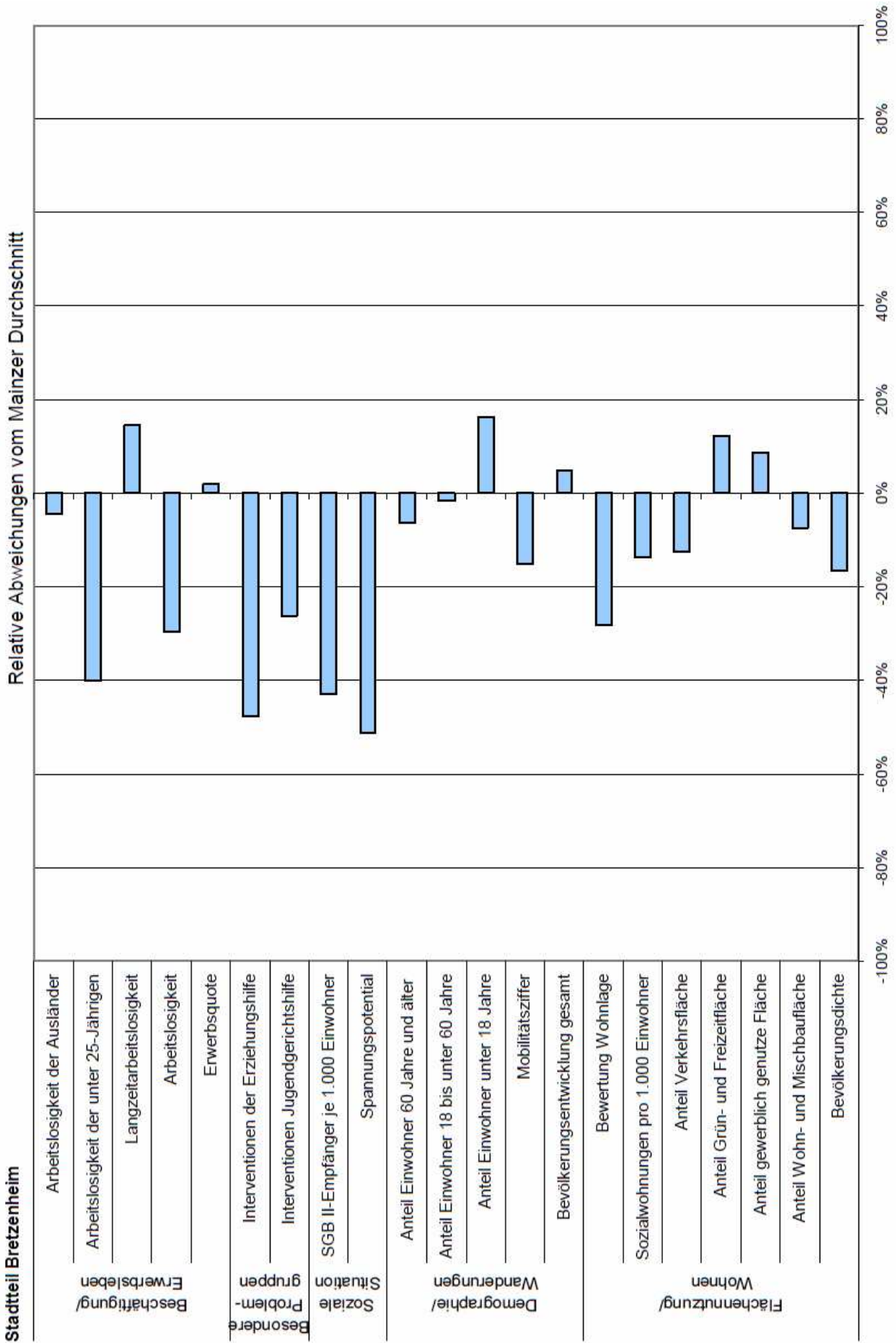


Abbildung 10: Marienborn

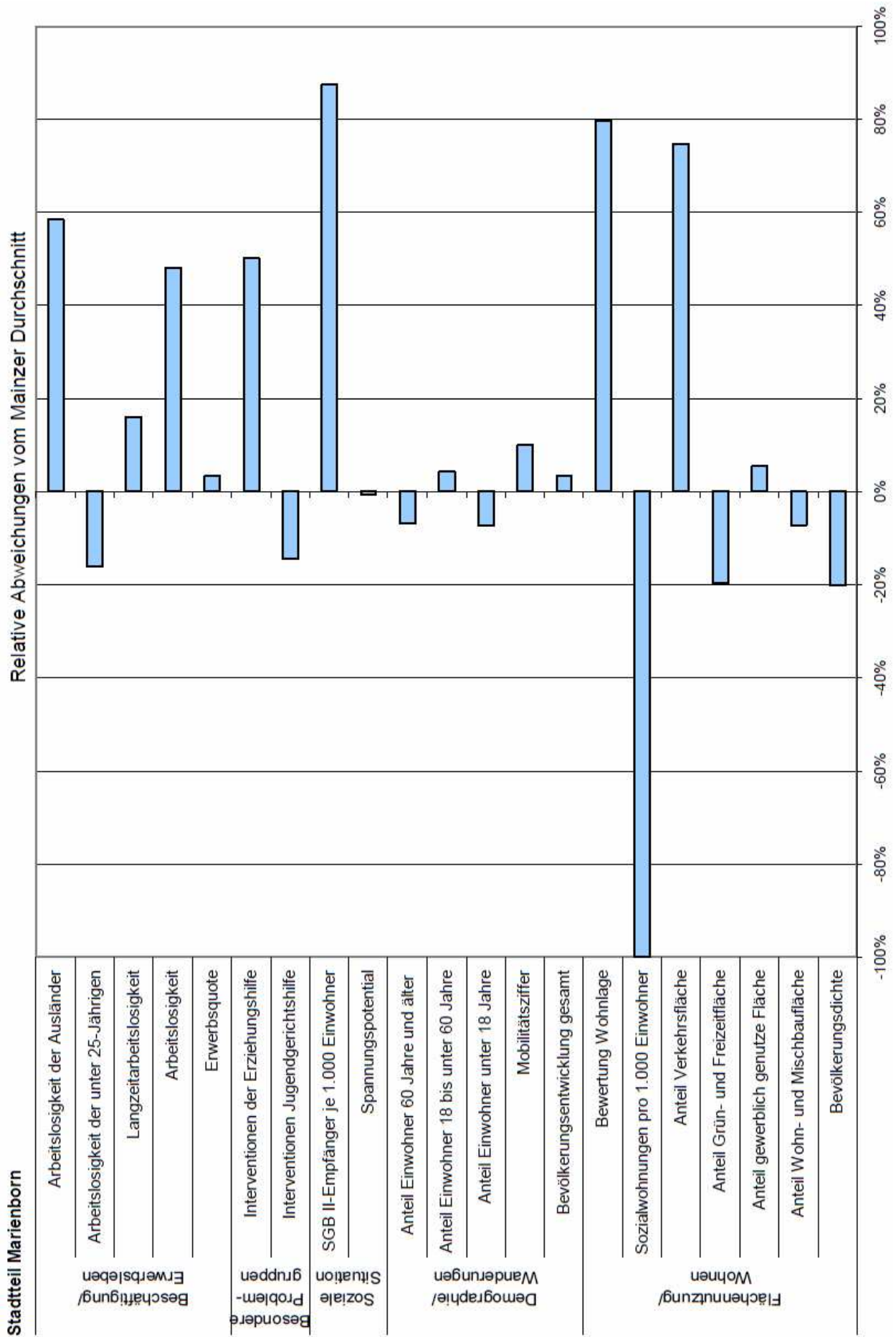


Abbildung 11: Lerchenberg

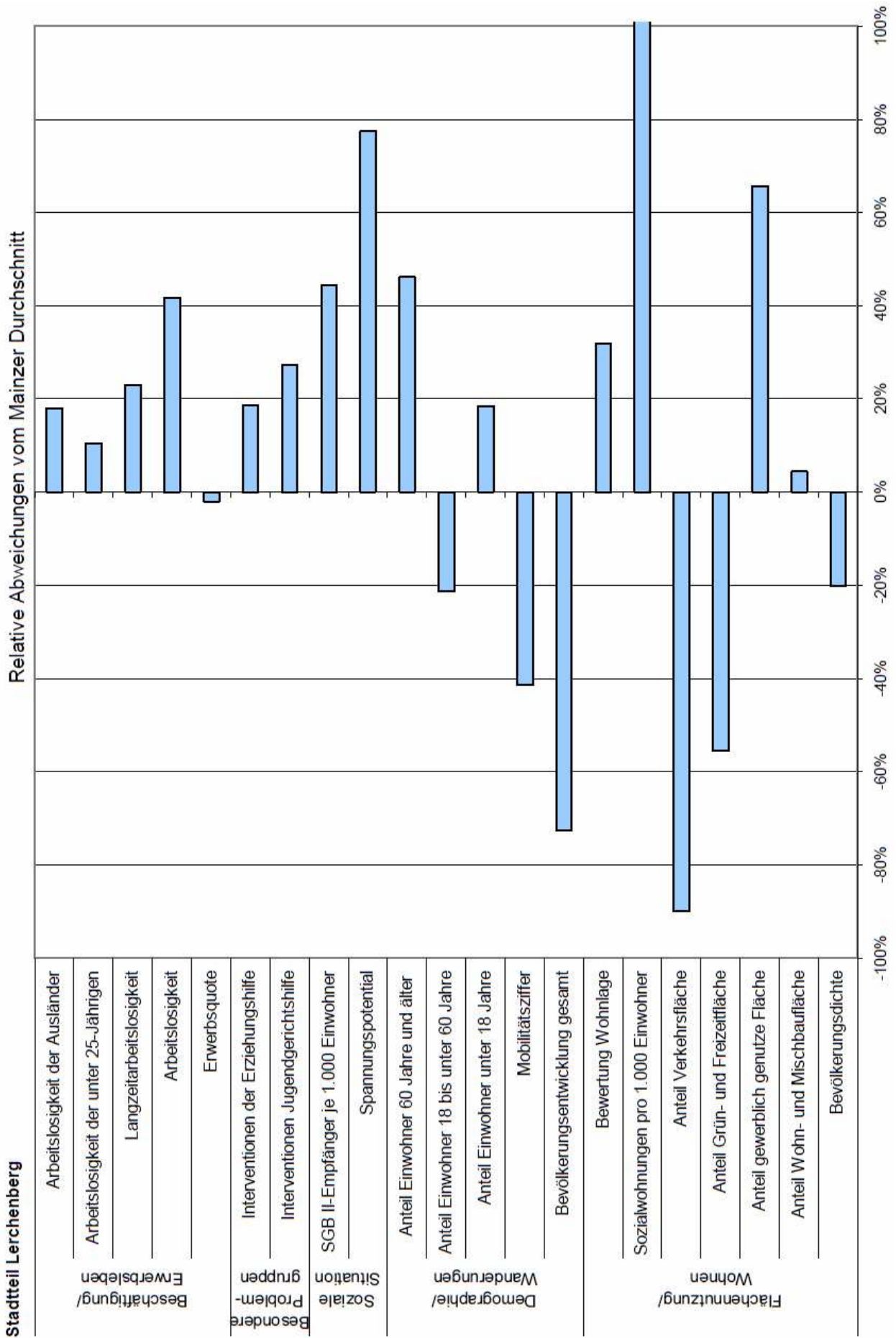


Abbildung 12: Drais

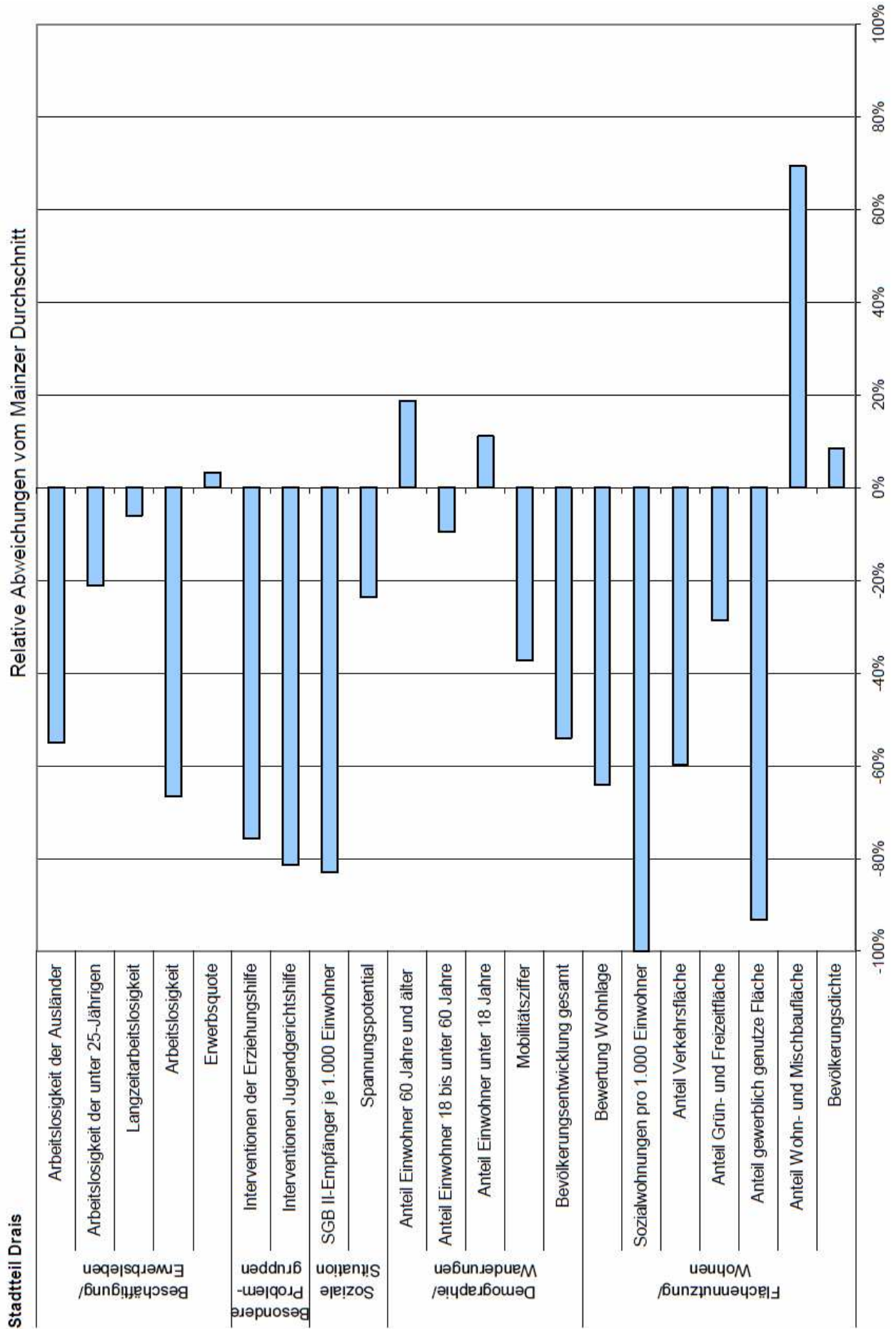


Abbildung 13: Hechtsheim

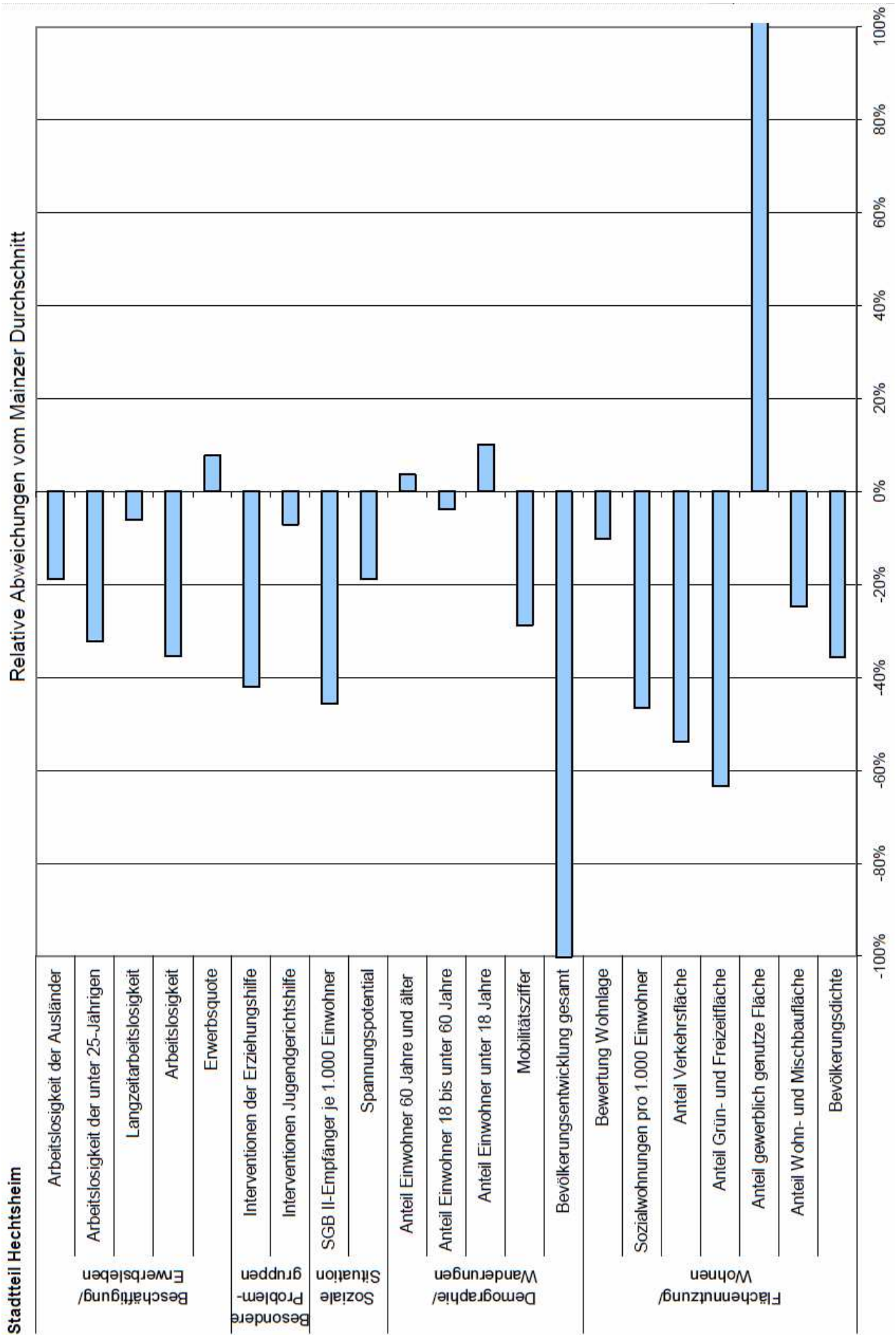


Abbildung 14: Ebersheim

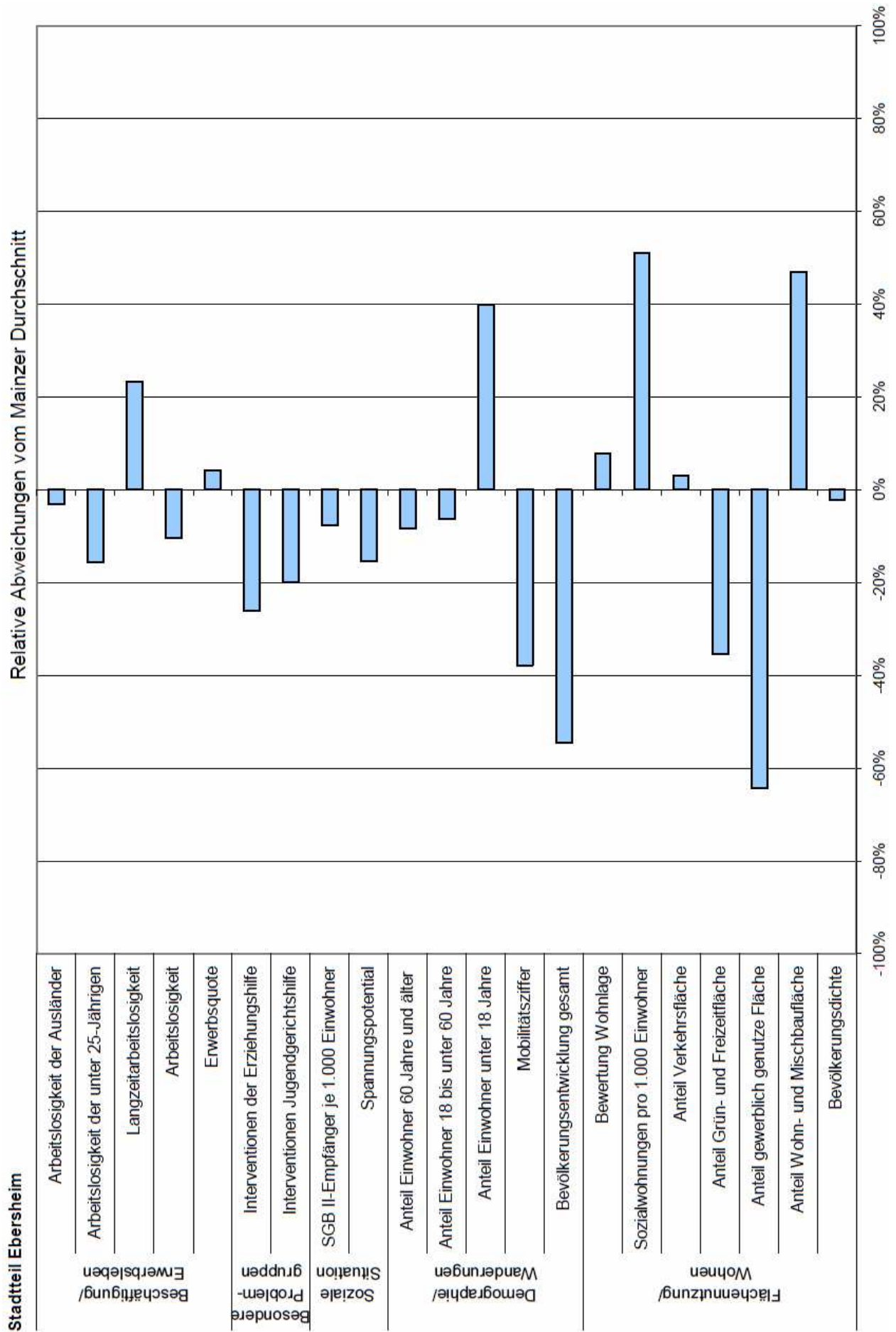


Abbildung 15: Weisenau

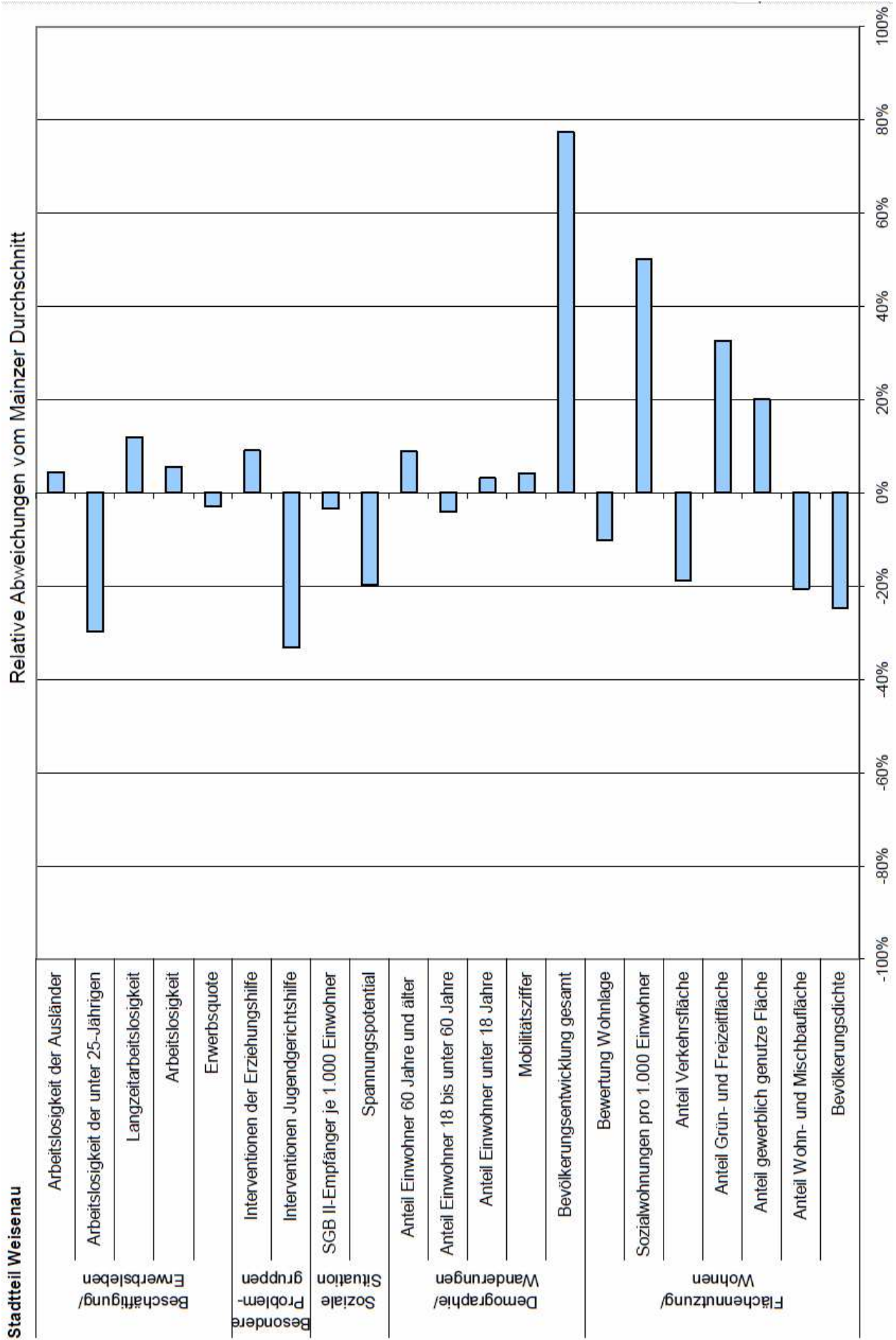
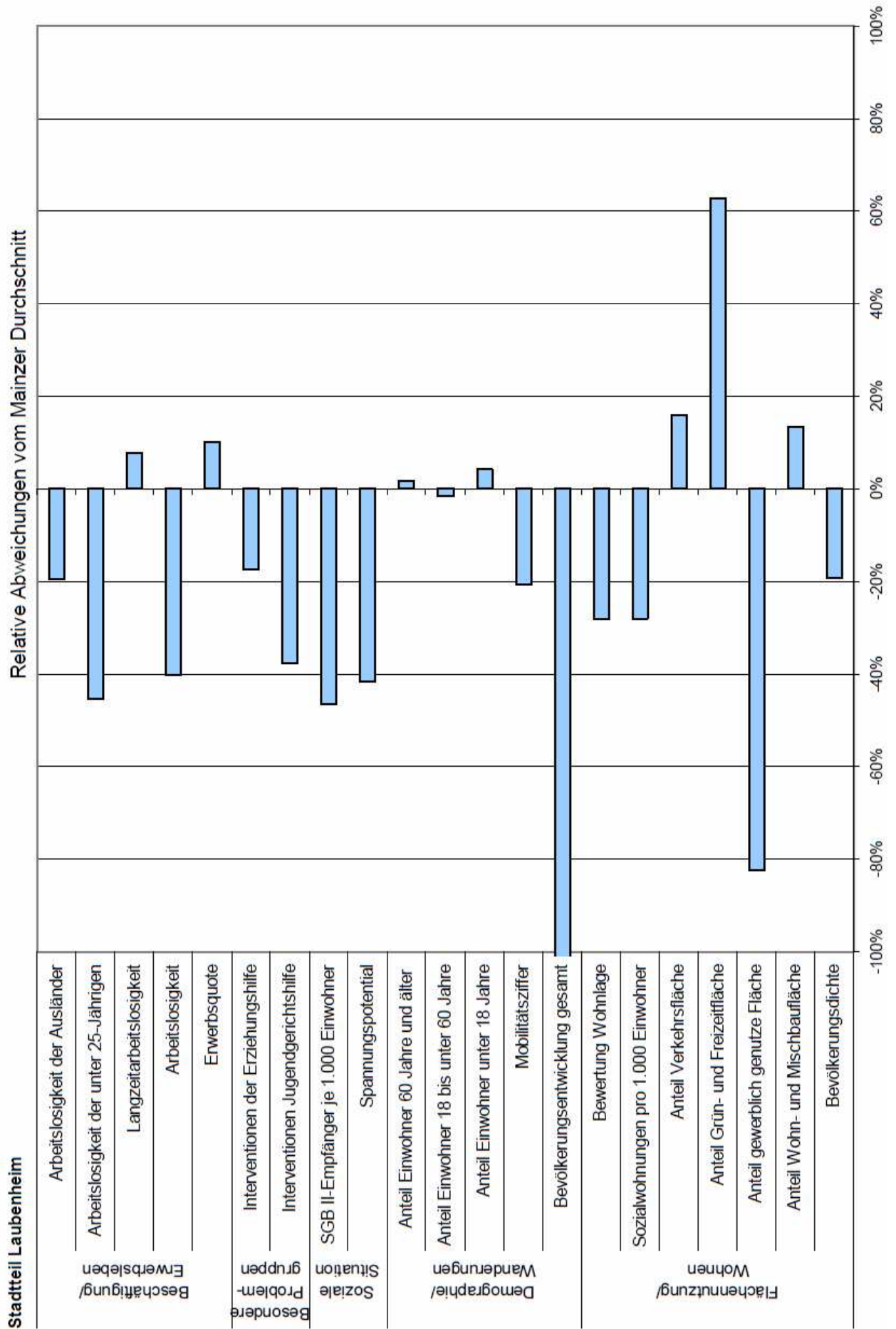




Abbildung 16: Laubenheim



## **Auszug: Bildung des „Lebenslagenindex“**

### **Einzelindices und Gewichtung**

Der „Lebenslagenindex“ setzt sich aus vier Einzelindices zusammen, die mit unterschiedlichen Gewichtungen in den „Lebenslagenindex“ einfließen. Für die Einzelindices werden jeweils verschiedene Indikatoren berücksichtigt:

#### **Beschäftigung/Erwerbsleben (Gewichtung mit 35 %)**

- Arbeitslosigkeit: Anteil der Arbeitslosen an der Summe der abhängig zivilen Erwerbspersonen<sup>32</sup> und den Arbeitslosen
- Jugendarbeitslosigkeit: Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren an der Summe der abhängig zivilen Erwerbspersonen unter 25 Jahren und den Arbeitslosen unter 25 Jahren
- Langzeitarbeitslosigkeit: Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen

#### **Bildung (Gewichtung 20 %)**

- Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund im Grundschulalter (6 bis unter 10 Jahre) an allen Kindern dieser Altersklasse
- Schulartwahlverhalten nach der Grundschule (Anteil der Schülerinnen und Schüler, die nach der vierten Grundschulklasse nicht das Gymnasium besuchen)<sup>33</sup>

#### **Soziale Situation/Heterogenität (Gewichtung mit 30 %)**

- Spannungspotential (Verhältnis der über 60-Jährigen zu den arbeitslosen Jugendlichen und jungen Volljährigen unter 25 Jahren)
- Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung
- Anzahl der Empfänger von Transferleistungen nach SGB II oder SGB XII pro 1.000 Einwohner
- Interventionsdichte Jugendgerichtshilfe (Anzahl der Interventionen pro 1.000 Jugendliche von 14 bis unter 20 Jahren)

#### **Wohnen und Wohnumfeld (Gewichtung 15 %)**

- Bevölkerungsdichte in Einwohner pro km<sup>2</sup>
- Qualitative Bewertung der Wohnlage<sup>34</sup>

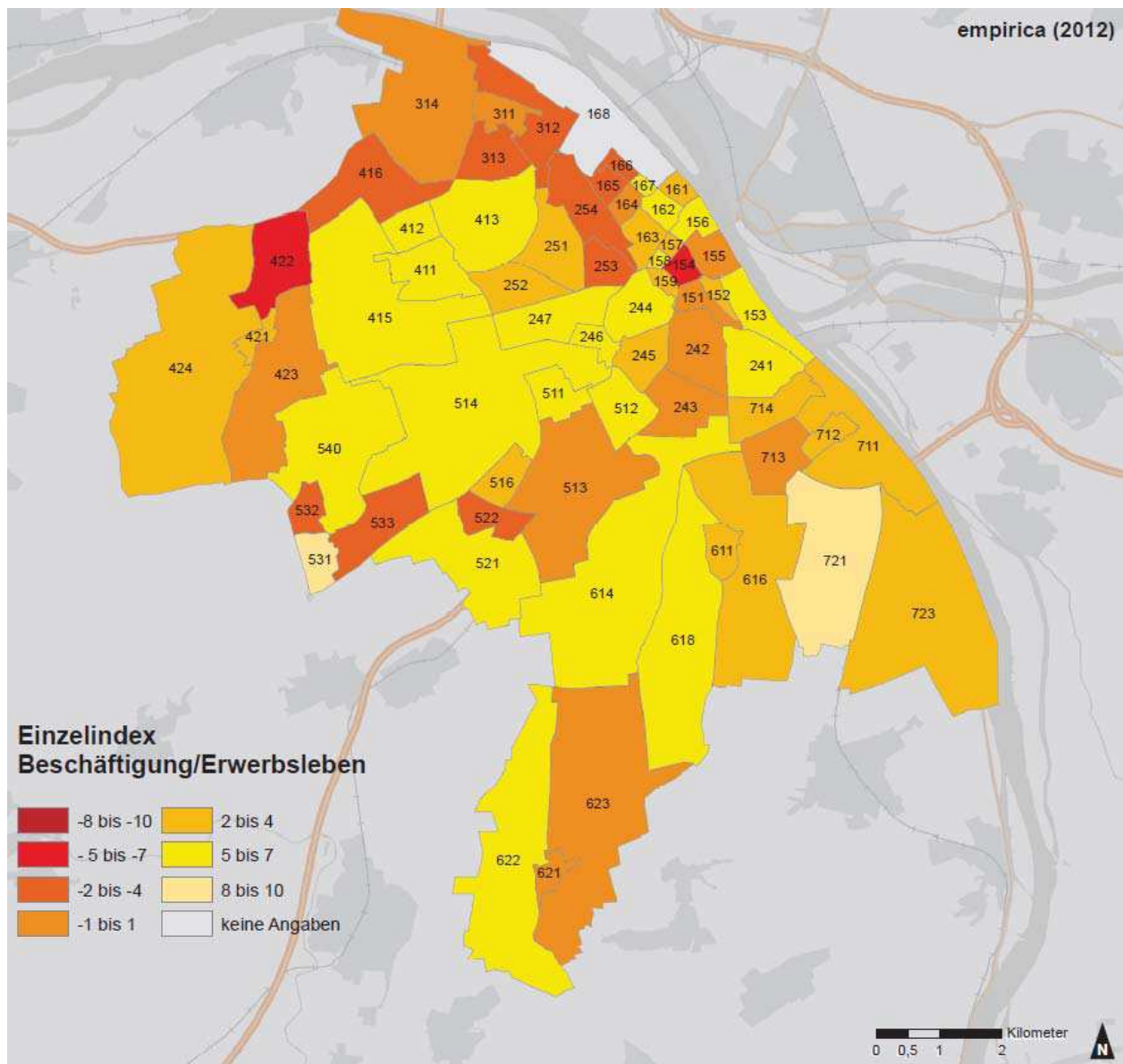
<sup>32</sup> Wie bereits in Kap. 5.2 dargelegt, erfolgt die Berechnung der Arbeitslosenquote aufgrund fehlender kleinräumiger Daten als Anteil der Arbeitslosen an den abhängig zivilen Erwerbspersonen (ohne geringfügig Beschäftigte, Personen in Arbeitsgelegenheiten, Beamte und Grenzpendler) und unterscheidet sich damit von den Angaben der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>33</sup> Es wurden bei diesem Indikator nachträglich aktuelle Daten des Schuljahrs 2011/2012 verwendet, um die Verzerrungen, die sich aus dem Auslaufen der Hauptschule und der Etablierung der Realschule Plus ergaben, zu eliminieren.

Die Einzelindices und der Lebenslagenindex werden so aufbereitet, dass die Merkmalsausprägungen zwischen minus 10 und plus 10 liegen. Ein Wert von null bedeutet, dass die Ausprägung des Index dem Mainzer Durchschnitt entspricht. Negative Werte bedeuten eine negative Belastung des Stadtbezirks, wie beispielsweise ein besonders hoher Anteil an Empfängern von Transferleistungen oder eine besonders hohe Interventionsdichte der Jugendgerichtshilfe. Positive Werte bedeuten, dass der Stadtbezirk eine sehr geringe Belastung in dem entsprechenden Einzelindex oder auch insgesamt aufweist, z.B. wenn in diesen Gebieten die Jugendarbeitslosigkeit besonders niedrig und der Anteil der Hauptschüler gering ist.

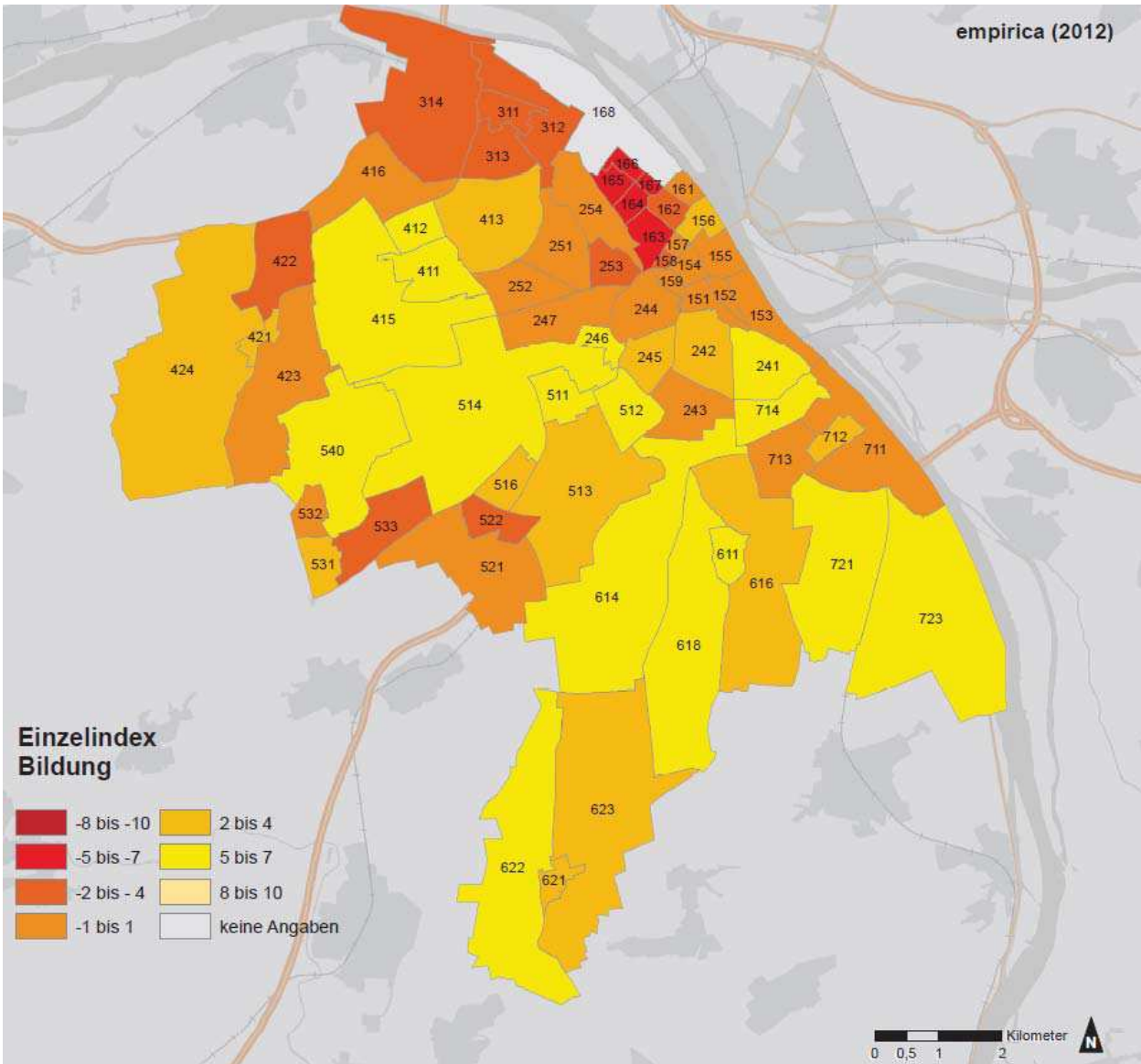
### Einzelindex: Beschäftigung/Erwerbsleben

Karte 74:



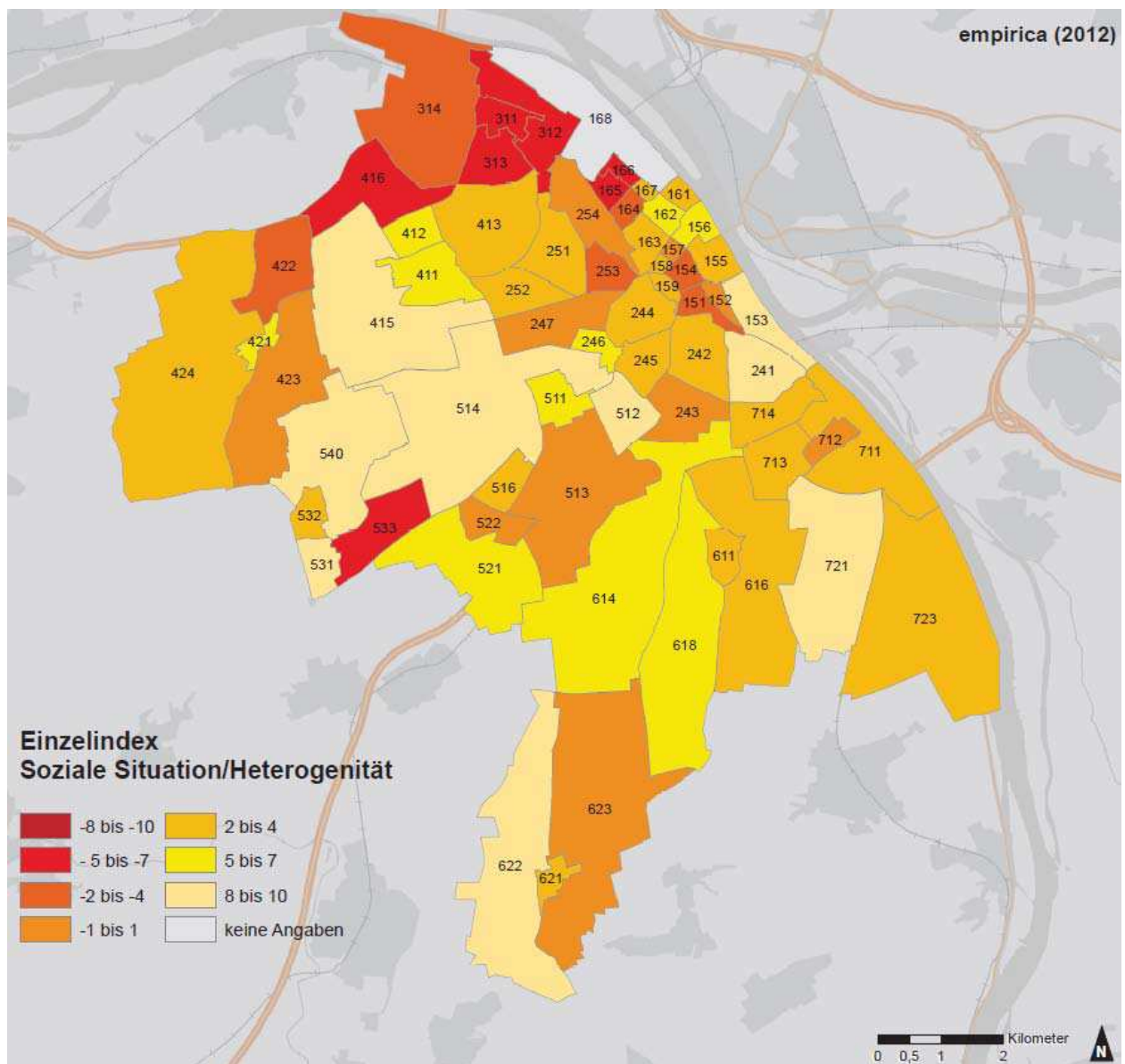
# Einzelindex: Bildung

Karte 75:



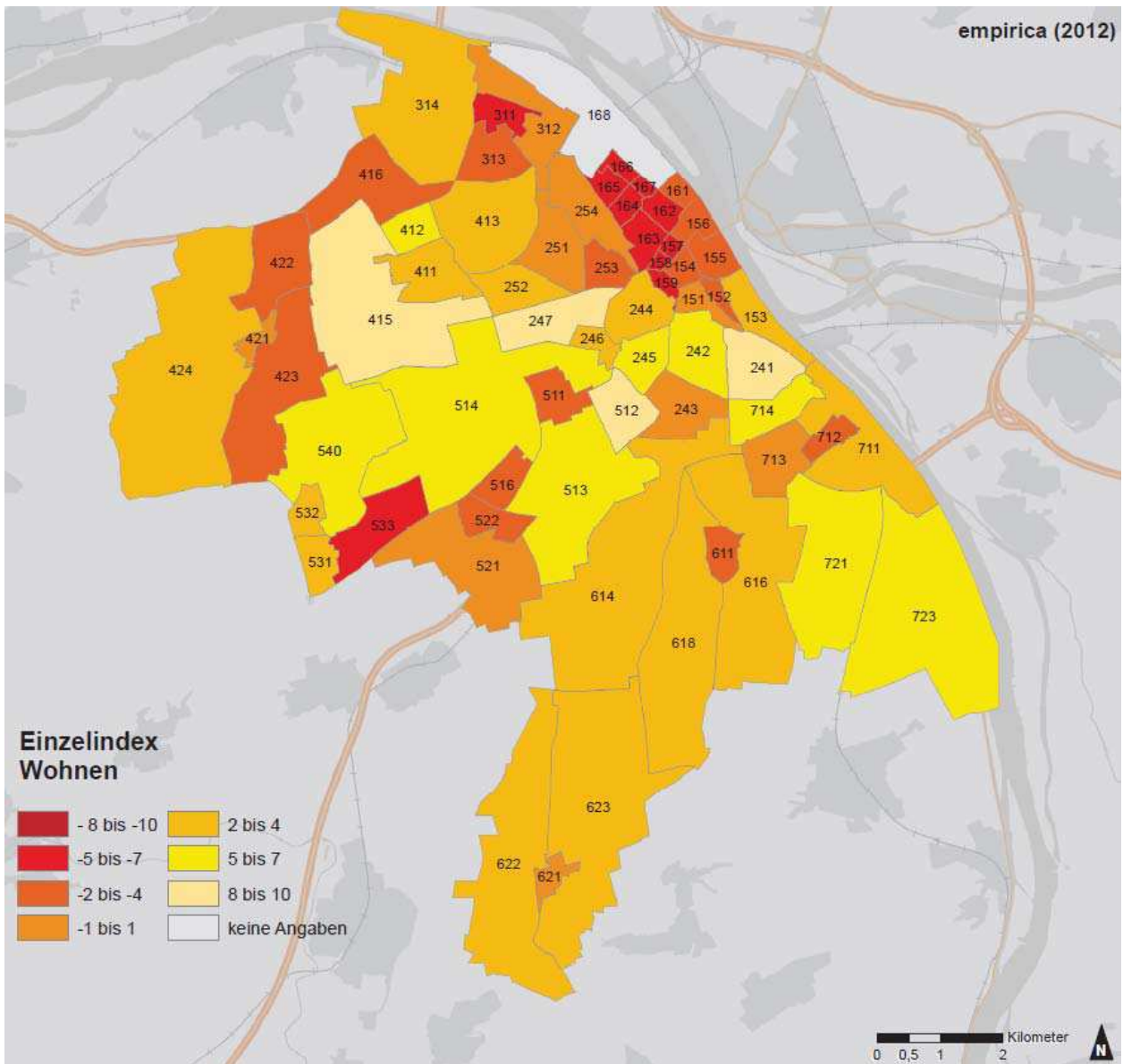
## Einzelindex: Soziale Situation/Heterogenität

Karte 76:



# Einzelindex: Wohnen

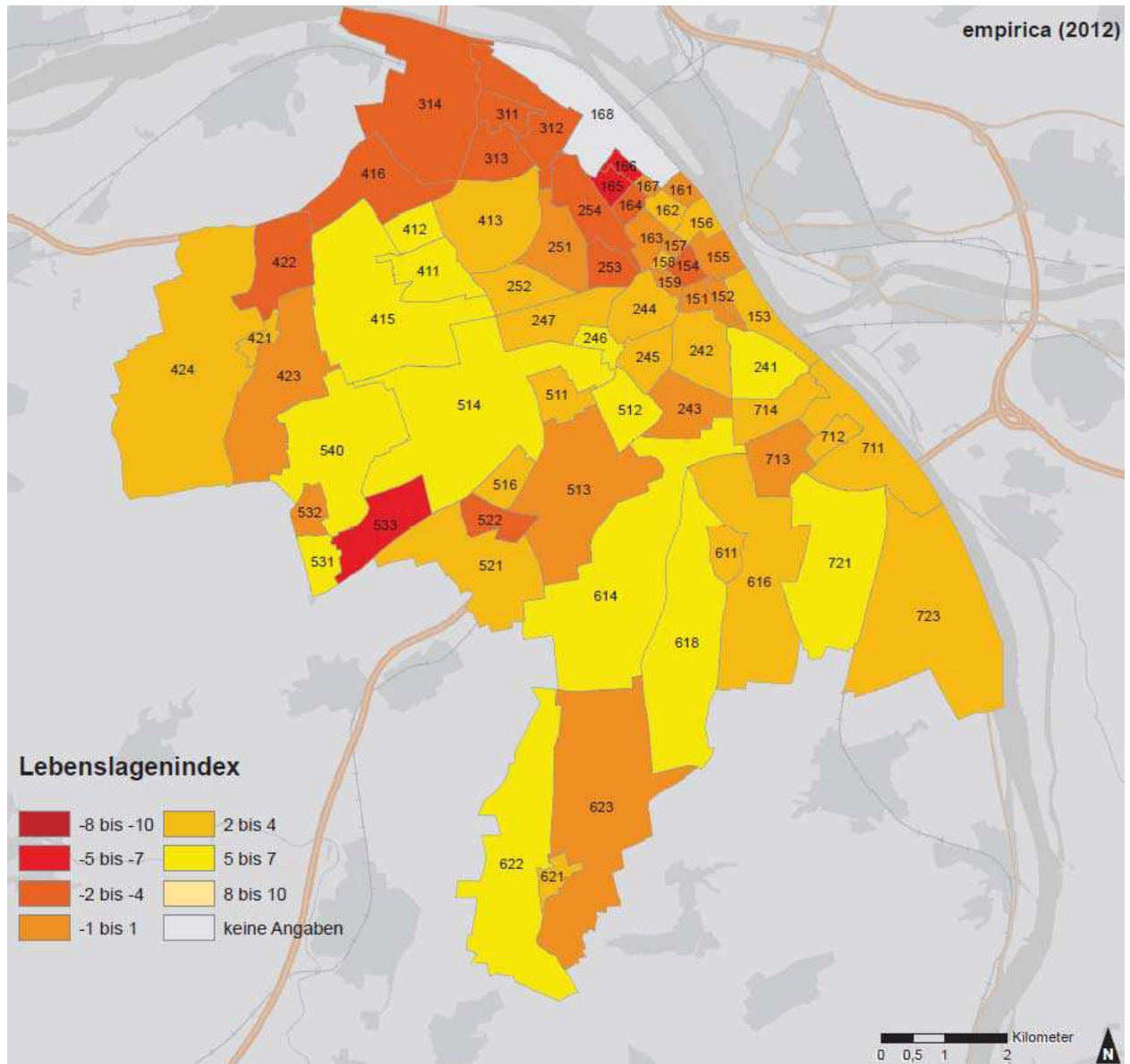
Karte 77:



## Auszug Lebenslagenindex

Die vier Einzelindices Beschäftigung/Erwerbsleben, Bildung, Soziale Situation/Heterogenität und Wohnen werden mit unterschiedlichen Gewichtungen (vgl. Kap. IV.1) zum „Lebenslagenindex“ zusammengefasst. Die Gewichtungen basieren auf den Erfahrungen der vorherigen Sozialraumanalyse sowie des Vorwissens von empirica zur sozialen Stadtentwicklung.

Karte 78



**Tabelle 39: Einzelindices und Lebenslagenindex**

Nr.	Bezirk	Einzelindex				Lebenslagenindex
		Beschäftigung/ Erwerbsleben	Bildung	Soziale Situation/ Heterogenität	Wohnen	
151	Stefansberg	-1	0	-2	1	-1
152	Kapuzinerstraße	1	1	-1	-2	0
153	Templerstraße	6	0	7	2	4
154	Kronberger Hof	-5	-1	-5	-4	-4
155	Deutschhausplatz	0	0	2	-2	0
156	Schlossviertel	5	2	7	-3	4
157	Schießgarten	2	0	0	-5	0
158	Gärtnergasse	5	-2	4	-5	2
159	Altmünster Viertel	2	-1	2	-5	0
15	Altstadt	0	0	0	-3	-1
161	Feldbergplatz	1	0	1	-2	1
162	Frauenlobplatz	5	-4	5	-5	2
163	Gartenfeld	1	-5	1	-7	-1
164	Goetheplatz	0	-5	-4	-7	-3
165	Barbarossaring	-2	-5	-6	-7	-5
166	Am Depot	-5	-5	-6	-8	-6
167	Wallaustraße-Mitte	4	-5	4	-5	1
168	Ingeheimer Aue/Zollh.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
16	Neustadt	0	-5	-2	-6	-2
241	Volkspark	6	6	8	8	7
242	Goldgrube	0	2	3	6	2
243	Berliner Viertel	-1	-1	0	0	-1
244	Klinikviertel	4	1	2	3	3
245	Philippsschanze	3	4	4	4	4
246	Zahlbach	7	5	5	4	6
247	Universität	7	1	1	9	4
24	Oberstadt	2	2	3	5	3
251	Hartenberg	2	-1	3	-1	1
252	Münchfeld	2	-1	2	2	2
253	Taubertsberg	-4	-2	-3	-2	-3
254	Mombacher Straße	-5	-1	-1	0	-2
25	Hartenberg-Münchfeld	-2	-1	0	-1	-1
311	Alt-Mombach	-1	-4	-5	-6	-4
312	Industrieviertel	-3	-4	-5	1	-4
313	Im Suder	-3	-3	-5	-4	-4
314	Westring/Hemel	-1	-4	-3	4	-2
31	Mombach	-2	-4	-5	0	-3
411	Alt-Gonsenheim	7	5	6	4	6
412	Am alten Friedhof	5	5	7	4	5
413	Gleisberg/Bruchspitze	5	2	4	3	4
415	Lennebergviertel	6	5	8	8	7
416	Am Wildpark	-4	-1	-6	-2	-4
41	Gonsenheim	2	2	2	5	2
421	Alt-Finthen	3	3	6	-1	3
422	Finthen-Nord	-5	-3	-5	-3	-4
423	Finthen-Ost	0	-1	-2	-4	-1
424	Finthen-West	2	2	3	1	2
42	Finthen	-2	0	-2	-2	-1



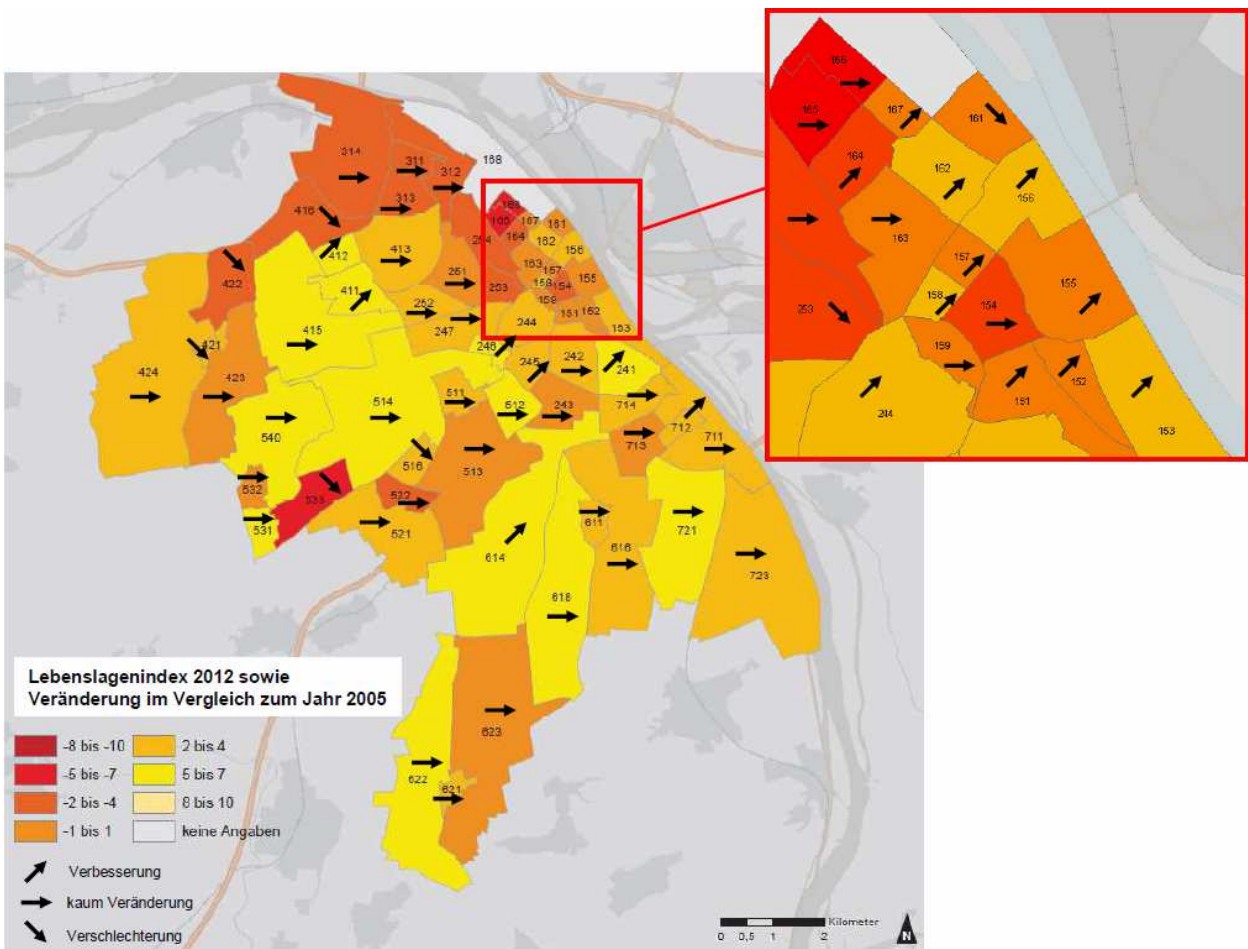
Nr.	Bezirk	Einzelindex				Lebenslagen- index
		Beschäftigung/ Erwerbsleben	Bildung	Soziale Situation/ Heterogenität	Wohnen	
511	Alt-Bretzenheim	4	5	6	-3	4
512	Mumbächerstraße	6	5	9	8	7
513	Südring	-1	2	1	5	1
514	Lanzelhohl	4	5	8	7	6
516	Bretzenheim-West	4	3	4	-2	3
51	Bretzenheim	4	4	6	4	4
521	Marienborn-Süd	6	1	5	0	4
522	Marienborn-Nord	-3	-3	-1	-4	-3
52	Marienborn	-1	-2	0	-2	-1
531	Lerchenberg-Süd	9	2	9	2	6
532	Lerchenberg-Nord	-2	0	2	1	0
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	-4	-4	-7	-6	-5
53	Lerchenberg	-2	-2	-4	-2	-3
540	Drais	5	7	8	6	6
54	Drais	5	7	8	6	6
611	Alt-Hechtsheim	3	5	1	-2	2
614	Gewerbegebiet	5	6	5	1	5
616	Hechenberg	3	3	3	3	3
618	Mühdreieck	5	6	5	4	5
61	Hechtsheim	4	5	4	1	4
621	Alt-Ebersheim	0	4	3	0	2
622	Nieder-Olmer-Straße	5	5	9	2	6
623	Dresdener Straße	-2	3	-2	2	0
62	Ebersheim	1	4	2	1	2
711	Alt-Weisenau	1	1	2	3	2
712	Römerberg	2	4	1	-2	2
713	Großberg/Weberstraße	0	1	3	-1	1
714	Viktorstift	2	4	3	7	4
71	Weisenau	1	2	2	3	2
721	Alt-Laubenheim	7	6	8	5	7
723	Laubenheim-Ost	3	5	4	6	4
72	Laubenheim	4	5	7	6	5
Soz1	Mombach	-2	-3	-6	-4	-4
Soz2	Lerchenberg	-2	-3	-5	-3	-3
Soz3	Neustadt	0	-5	-2	-6	-2
	Soziale Stadt insgesamt	-1	-4	-3	-6	-3
0	Gesamtstadt	0	0	0	0	0

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Anmerkung: Die Werte für die Stadtteile wurden eigenständig anhand der jeweiligen Einzelwerte berechnet. Sie bilden nicht den Mittelwert aus den Werten für die einzelnen Stadtbezirke.

## Auszug Lebenslagenindex im Zeitvergleich



Auszug aus Pressemitteilung der Stadt Mainz vom 15.08.2012

**Tabelle 40: Indices im Zeitvergleich**

Nr.	Bezirk	Einzelindex										Differenz Lebenslagen- index* / Trend	
		Beschäftigung				Soziale Situation/				Lebenslagen- index			
		Erwerbsleben		Bildung		Heterogenität		Wohnen		2005	2009		
2005	2009	2005	2009	2005	2009	2005	2009	2005	2009				
151	Stefansberg	-2	-1	-5	0	-5	-2	-6	1	-4,17	-1,03	3,15	➔
152	Kapuzinerstraße	1	1	-6	1	-3	-1	-6	-2	-2,80	0,26	3,06	➔
153	Templerstraße	3	6	1	0	0	7	-1	2	0,97	4,35	3,38	➔
154	Kronberger Hof	-1	-5	-2	-1	-3	-5	-5	-4	-2,48	-3,83	-1,35	➔
155	Deutschhausplatz	-1	0	-7	0	0	2	-4	-2	-2,51	0,21	2,72	➔
156	Schlossviertel	1	5	0	2	2	7	-2	-3	0,42	4,02	3,60	➔
157	Schießgarten	1	2	-6	0	0	0	-6	-5	-1,74	0,05	1,79	➔
158	Gärtnergasse	-1	5	-6	-2	-1	4	-6	-5	-2,89	1,97	4,86	➔
159	Altmünster Viertel	1	2	-1	-1	1	2	-7	-5	-0,45	0,32	0,76	➔
15	Altstadt	0	0	-5	0	-3	0	-5	-3	-2,81	-0,58	2,24	➔
161	Feldbergplatz	5	1	-1	0	7	1	-5	-2	2,75	0,58	-2,18	➔
162	Frauenlobplatz	2	5	-4	-4	-1	5	-6	-5	-1,41	1,56	2,97	➔
163	Gartenfeld	0	1	-7	-5	0	1	-6	-7	-2,47	-1,24	1,24	➔
164	Goetheplatz	-3	0	-8	-5	-5	-4	-6	-7	-4,77	-3,15	1,61	➔
165	Barbarossaring	-4	-2	-8	-5	-6	-6	-6	-7	-5,69	-4,60	1,09	➔
166	Am Depot	-5	-5	-8	-5	-7	-6	-6	-8	-6,58	-5,69	0,89	➔
167	Wallaustraße-Mitte	-2	4	-5	-5	-2	4	-6	-5	-3,31	1,04	4,35	➔
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	-8	k.A.	-6	k.A.	-6	k.A.	5	k.A.	-5,27	k.A.	k.A.	
16	Neustadt	-2	0	-7	-5	-4	-2	-5	-6	-4,01	-2,29	1,73	➔
241	Volkspark	3	6	7	6	6	8	4	8	4,87	6,71	1,84	➔
242	Goldgrube	2	0	5	2	4	3	2	6	3,12	2,09	-1,03	➔
243	Berliner Viertel	1	-1	2	-1	-2	0	-1	0	-0,04	-0,59	-0,55	➔
244	Klinikviertel	-1	4	0	1	0	2	1	3	-0,29	2,90	3,19	➔
245	Philippsschanze	1	3	6	4	3	4	-2	4	1,75	3,88	2,13	➔
246	Zahlbach	0	7	-1	5	1	5	2	4	0,41	5,53	5,12	➔
247	Universität	6	7	-2	1	4	1	3	9	3,43	4,03	0,60	➔
24	Oberstadt	1	2	3	2	2	3	2	5	1,58	2,84	1,27	➔
251	Hartenberg	2	2	-2	-1	3	3	0	-1	1,28	1,37	0,10	➔
252	Münchfeld	1	2	2	-1	4	2	-2	2	1,33	1,51	0,17	➔
253	Taubertsberg	1	-4	2	-2	0	-3	-3	-2	0,30	-3,01	-3,32	➔
254	Mombacher Straße	0	-5	-4	-1	-3	-1	3	0	-1,20	-2,19	-0,99	➔
25	Hartenberg-Münchfeld	1	-2	0	-1	1	0	-1	-1	0,45	-1,01	-1,46	➔
311	Alt-Mombach	0	-1	-5	-4	-2	-5	-5	-6	-2,28	-3,61	-1,33	➔
312	Industrieviertel	-4	-3	-6	-4	-6	-5	3	1	-3,86	-3,53	0,33	➔
313	Im Suder	-2	-3	-5	-3	-4	-5	-1	-4	-2,88	-3,97	-1,09	➔
314	Westring/Hemel	-1	-1	-4	-4	0	-3	5	4	-0,45	-1,66	-1,21	➔
31	Mombach	-1	-2	-5	-4	-2	-5	2	0	-1,72	-2,91	-1,19	➔
411	Alt-Gonsenheim	2	7	6	5	5	6	-2	4	3,23	5,76	2,53	➔
412	Am alten Friedhof	1	5	7	5	7	7	0	4	3,93	5,43	1,51	➔
413	Gleisberg/Bruchspitze	4	5	5	2	4	4	2	3	3,65	3,71	0,07	➔
415	Lennebergviertel	6	6	7	5	9	8	7	8	6,99	6,65	-0,34	➔
416	Am Wildpark	-2	-4	1	-1	-3	-6	-4	-2	-2,07	-3,95	-1,88	➔
41	Gonsenheim	2	2	5	2	1	2	1	5	2,93	2,42	-0,51	➔
421	Alt-Finthen	7	3	7	3	5	6	-3	-1	4,84	3,17	-1,67	➔
422	Finthen-Nord	-2	-5	0	-3	-3	-5	-2	-3	-1,87	-4,28	-2,41	➔
423	Finthen-Ost	-1	0	2	-1	0	-2	-2	-4	-0,21	-1,18	-0,97	➔
424	Finthen-West	2	2	6	2	2	3	0	1	2,17	2,15	-0,02	➔
42	Finthen	0	-2	4	0	-2	-2	-2	-2	0,05	-1,43	-1,48	➔

Nr.	Bezirk	Einzelindex										Differenz Lebenslagen- index* / Trend	
		Beschäftigung		Soziale Situation/ Heterogenität				Wohnen		Lebenslagen- index			
		Erwerbsleben 2005	2009	Bildung 2005	2009	2005	2009	2005	2009	2005	2009		
511	Alt-Bretzenheim	3	4	7	5	3	6	-4	-3	2,61	4,06	1,45	→
512	Mumbächerstraße	6	6	8	5	6	9	4	8	5,85	6,83	0,98	→
513	Südring	3	-1	3	2	2	1	2	5	2,29	1,14	-1,14	→
514	Lanzelhohl	4	4	7	5	7	8	4	7	5,71	5,96	0,25	→
516	Bretzenheim-West	3	4	7	3	6	4	1	-2	4,59	2,92	-1,67	↘
51	Bretzenheim	4	4	6	4	5	6	2	4	4,17	4,32	0,14	→
521	Marienborn-Süd	4	6	6	1	6	5	3	0	5,05	4,01	-1,04	→
522	Marienborn-Nord	-2	-3	0	-3	-5	-1	-5	-4	-2,94	-2,73	0,21	→
52	Marienborn	0	-1	3	-2	-3	0	1	-2	-0,31	-0,98	-0,67	→
531	Lerchenberg-Süd	6	9	3	2	9	9	4	2	5,85	6,44	0,59	→
532	Lerchenberg-Nord	-1	-2	3	0	-2	2	2	1	-0,28	0,16	0,45	→
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	-3	-4	-1	-4	-6	-7	4	-6	-2,42	-5,20	-2,78	↘
53	Lerchenberg	-2	-2	1	-2	-4	-4	5	-2	-1,33	-2,89	-1,56	↘
540	Drais	4	5	9	7	8	8	1	6	5,81	6,25	0,44	→
54	Drais	4	5	9	7	8	8	1	6	5,81	6,25	0,44	→
611	Alt-Hechtsheim	3	3	4	5	3	1	-4	-2	2,20	2,06	-0,14	→
614	Gewerbegebiet	4	5	1	6	2	5	4	1	2,66	4,55	1,89	↘
616	Hechenberg	2	3	3	3	6	3	0	3	2,96	2,74	-0,22	→
618	Mühdreieck	4	5	4	6	7	5	-1	4	3,86	5,25	1,39	→
61	Hechtsheim	3	4	4	5	6	4	3	1	3,90	3,78	-0,12	→
621	Alt-Ebersheim	1	0	8	4	3	3	-2	0	2,38	1,93	-0,45	→
622	Nieder-Olmer-Straße	4	5	8	5	8	9	2	2	5,89	5,79	-0,11	→
623	Dresdener Straße	1	-2	3	3	0	-2	1	2	1,03	-0,22	-1,26	→
62	Ebersheim	1	1	7	4	3	2	0	1	2,49	2,04	-0,45	→
711	Alt-Weisenau	2	1	-2	1	3	2	2	3	1,40	1,79	0,39	→
712	Römerberg	-2	2	-3	4	1	1	-1	-2	-1,36	1,50	2,86	↘
713	Großberg/Weberstraße	2	0	-3	1	2	3	4	-1	1,28	1,03	-0,25	→
714	Viktorstift	5	2	2	4	8	3	4	7	4,80	3,55	-1,25	→
71	Weisenau	1	1	-2	2	3	2	3	3	1,24	1,92	0,67	→
721	Alt-Laubenheim	6	7	9	6	9	8	5	5	7,12	6,94	-0,18	→
723	Laubenheim-Ost	1	3	8	5	4	4	3	6	3,56	4,11	0,55	→
72	Laubenheim	4	4	8	5	7	7	4	6	5,48	5,42	-0,06	→
Soz1	Mombach	k.A.	-2	k.A.	-3	k.A.	-6	k.A.	-4	k.A.	-3,78	k.A.	
Soz2	Lerchenberg	k.A.	-2	k.A.	-3	k.A.	-5	k.A.	-3	k.A.	-3,35	k.A.	
Soz3	Neustadt	-2	0	-7	-5	-4	-2	-5	-6	-4,01	-2,34	1,67	↘
0	Soziale Stadt insgesamt		-1		-4		-3		-6		-2,98	k.A.	
0	Gesamtstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	

\*Anmerkung: Abweichungen bei Summen oder Differenzen durch Rundungen.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

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



