

Grundstücksmarktbericht Mainz 2014

(Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

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

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

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

Titelbild: Historisches Weinlager Zollhafen (Eigentum Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

Mainz erfreut sich als attraktive Stadt weiterhin großer Beliebtheit zum Wohnen, zum Arbeiten und auch als Investitionsstandort. Diese Attraktivität führt seit Jahren zu einer steigenden Nachfrage bei Grundstücken und damit auch zu steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt.

Die Nachfrage nach selbstgenutzten Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und bebaubaren Grundstücken bleibt wegen der weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen recht hoch, das Angebot an Wohnimmobilien ist fast ausgedünnt. Der Fluglärm zeigt weiterhin keine nachweisbare Auswirkung auf die Immobilienwerte. Offensichtlich liegt die Nachfrage noch deutlich über dem Angebot, so dass selbst dieses Manko in Kauf genommen wird.

Die Anzahl der vorgelegten Kaufverträge ist ebenso wie in den benachbarten Städten Frankfurt und Wiesbaden zurückläufig. Insgesamt 2.373 Kaufverträge wurden von den Notaren für die statistische Auswertung eingereicht, 311 weniger als im Vorjahr. Damit einher geht der finanzielle Umsatz, welcher mit 750 Mio. € um 36 Mio. € unter dem Wert des Jahres 2012 liegt.

Im Wirtschaftspark Mainz-Süd ist im vergangenen Jahr der Verkauf von Gewerbegrundstücken angelaufen. Insgesamt veräußerte die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mehr als 18.000 m² Gewerbefläche an sechs Interessenten.

Damit die Entscheidung zum Kauf einer Immobilie für die Bürgerinnen und Bürger nicht zu einem Fiasko wird und damit die Interessenten sich über die Lage auf dem Immobilienmarkt informieren können, haben die Gutachterausschüsse den gesetzliche Auftrag, das Kaufverhalten am Grundstücksmarkt anhand der Kaufverträge zu analysieren. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht enthält zahlreiche relevante statistische Angaben zum Grundstücksmarkt sowie Beiträge zu verwandten Themenbereichen, die über die direkte Grundstücksbewertung hinausgehen.

Die Auswertung dieser Datenmenge ist ein alljährlicher Kraftakt, der nur unter Mithilfe zahlreicher Helfer aus unterschiedlichen Verwaltungsbereichen gelingen kann. Ein besonderer Dank gilt daher allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung und allen ehrenamtlichen Helfern, durch deren Mithilfe die Umsetzung des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes erst möglich war.



Christopher Sitte

Wirtschaftsdezernent



Richard Busch

*Vorsitzender des
Gutachterausschusses*

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	5
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	18
Mitglieder des Gutachterausschusses	18
Aufgaben des Gutachterausschusses.....	19
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	20
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	20
Leistungsstatistik.....	21
Der Gutachterausschuss im Internet.....	22
Grundstücksmarkt in Mainz.....	23
Grundstücksmarkt 2013 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	23
Grundstücksmarkt vor 2003 in Mainz.....	24
Wohnungsmarkt 2013 nach Preissegmenten	25
Bodenrichtwerte per 01.01.2014 in Mainz.....	27
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte.....	28
Wertrelevante Daten	29
Bodenpreise für Bauland.....	30
Bodenpreise für Gartenland	31
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze	31
Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ).....	32
Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen.....	33
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	35
Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum	40
Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum	47
Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser	54
Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)	56
Übersicht Liegenschaftszinsen	61
Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum	62
Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum	65
Kfz-Abstellplätze	68
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	69
Ertragsfaktoren	77
Übersicht Ertragsfaktoren	83
Wohnungsmieten in Mainz.....	84
Sozialraumanalyse Mainz 2012.....	88
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt.....	118

Mainz im statistischen Überblick

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

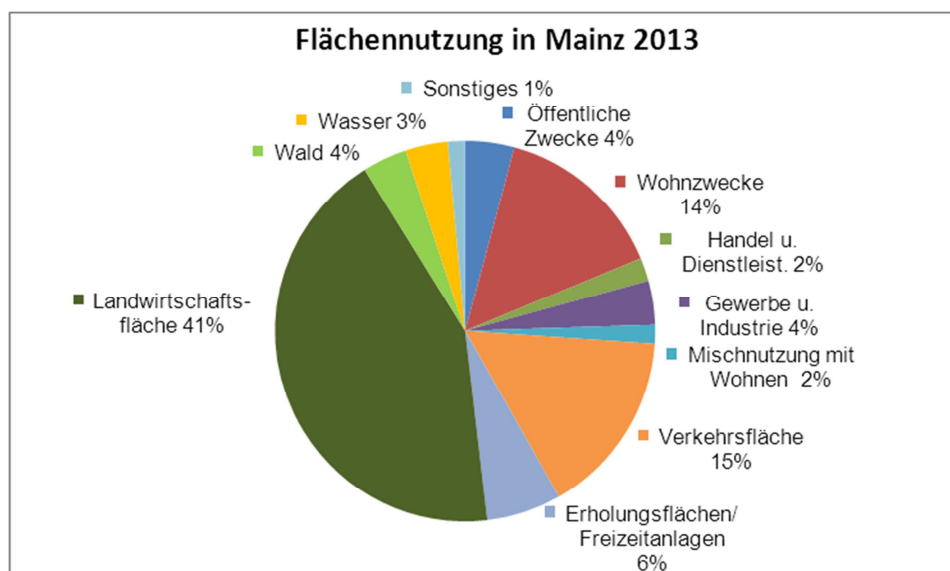
Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000-jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluss von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der Metropolregion Rhein-Main 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 (zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen nicht alle Daten aus 2013 vor, daher wurden die Texte an entsprechender Stelle aus 2012 übernommen).

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2013 nehmen die Siedlungsflächen mit rd. 50 % (4.922 ha) etwas mehr Anteil an der Gesamtfläche als die Freiflächen mit 4.716 ha (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 724 ha (7,4 %), dies sind 131 ha (+22%) mehr Fläche als im Vorjahr.

Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 2003 48 %, während die Freiflächen und sonstige Flächen noch 50 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2008 haben die Freifläche um 191 ha und die sonstigen Flächen um 71 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche (+261 ha) gleichzeitig um den gleichen Wert zugenommen hat.



Datenquelle: Katasteramt Alzey 2013

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 (68,6 %), Gonsenheim (61,7 %)

und Bretzenheim (53,5 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82,8 %), Drais (75,2 %), Finthen (62,8 %) und Laubenheim (62,8 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der Freiflächen seit 2008 sind in Hechtsheim (+89,1 ha, Wirtschaftspark Mainz-Süd) und Bretzenheim (+34,5 ha, u.a. neues Fußballstadion) zu verzeichnen. In Weisenau wurde Abbau-land (Kalksteinbruch) zu Erholungs- und Freizeitflächen umgewidmet, was im Saldo die Freifläche erhöhte.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2003, 2008 und 2013

	31.12.2003		31.12.2008		31.12.2013	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.746	28%	2.745	28%	2.729	28%
darunter:						0%
GuF öffentliche Zwecke	459	5%	444	5%	390	4%
GuF Wohnzwecke	1.266	13%	1.316	13%	1.364	14%
GuF Handel u. Dienstleist.	139	1%	161	2%	186	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	351	4%	353	4%	351	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	151	2%	151	2%	151	2%
Verkehrsfläche	1.380	14%	1.438	15%	1.469	15%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	440	4%	542	6%	595	6%
Friedhofsflächen	77	1%	76	1%	75	1%
Betriebsflächen	19	0%	18	0%	54	1%
Siedlungsfläche	4.661	48%	4.820	49%	4.922	50%
Landwirtschaftsfläche	4.278	44%	4.152	42%	4.025	41%
- Ackerland	2.992	31%	2.840	29%	2.701	28%
- Grünland	69	1%	83	1%	149	2%
- Gartenland u. Obstbauland	981	10%	971	10%	902	9%
- Weingarten	197	2%	197	2%	212	2%
Wald	292	3%	331	3%	355	4%
Wasser	339	3%	341	3%	339	3%
Freiflächen	4.907	50%	4.821	49%	4.716	48%
Abbauland	84	1%	79	1%	73	1%
Sonstiges	123	1%	54	1%	136	1%
Sonstige Flächen gesamt	207	2%	133	1%	209	2%
Fläche gesamt	9.775	100%	9.774	100%	9.774	100%

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2012

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2013

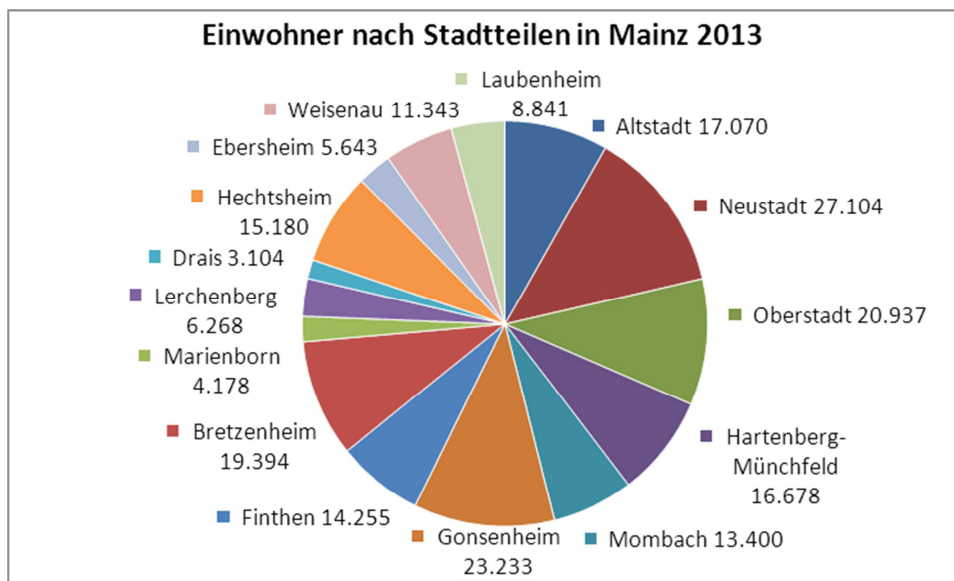
	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Ge- samt- 2013
	2013		+/- ha	2013		+/- ha	2013		+/- ha	
	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	ha	Anteil	seit 2008	in ha
Mainz	1.128	87,1%	3,3	163	12,6%	-0,2	3,5	0,3%	0,5	1.294
Weisenau	275	68,8%	18,4	98	24,4%	-15,7	27,2	6,8%	-2,7	400
Laubenheim	274	31,1%	8,0	553	62,8%	-4,1	53,0	6,0%	-3,9	880
Hechtsheim	617	44,2%	89,1	764	54,7%	-98,8	16,0	1,1%	12,0	1.398
Ebersheim	168	16,8%	17,9	825	82,8%	-24,5	3,7	0,4%	0,2	996
Marienborn	120	41,0%	0,6	171	58,6%	2,7	1,2	0,4%	-1,4	292
Bretzenheim	753	53,5%	34,5	639	45,4%	-34,7	14,4	1,0%	-1,7	1.406
Drais	75	24,4%	2,1	232	75,2%	-2,0	1,0	0,3%	0,0	308
Finthen	404	36,6%	16,6	694	62,8%	-13,6	6,3	0,6%	-3,0	1.104
Gonsenheim	677	61,7%	23,6	418	38,1%	-5,6	2,3	0,2%	-18,3	1.097
Mombach	431	72,0%	47,1	160	26,8%	5,7	7,1	1,2%	-52,9	598
Stadt Mainz gesamt	4.922	50,4%	261,2	4.716	48,3%	-190,9	136	1,4%	-71,33	9.774

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster

Bevölkerungsstand

Am 31.12.2013 waren in Mainz 206.628 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 1.782 Einwohnern (31.12.2012: 204.846). Der größte Anstieg der Bevölkerungszahlen ist in den Stadtteilen Gonsenheim (+656/+2,9%), Altstadt (+300/+1,8 %) und Neustadt (+184/+0,7 %) zu verzeichnen. Das Einwohnerwachstum der übrigen Stadtteile lag zwischen 26 und 165 Personen. In vier Stadtteilen (Drais, Laubenheim, Lerchenberg und Bretzenheim) war die Entwicklungen negativ und der Rückgang lag zwischen 23 und 52 Personen.

2012 konnten mehr Zuzüge nach Mainz als Wegzüge aus der Stadt registriert werden: der Wanderungsgewinn beträgt 1.763 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr weist Mainz nur ein leichtes positives Geburtensaldo (+42) auf (2011: +195)*.



Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO 2011(Stand 31.12.2013)

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

Jahr	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 452	+ 849
31.12.2000	198.055	31.583	+ 235	- 480
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2002	202.441	33.073	+ 86	+ 1.755
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2004	202.563	32.109	- 73	- 1.157
31.12.2005	197.041	31.507	- 76	- 5.446
31.12.2006	198.501	31.271	+ 84	+ 1.376
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2008	199.183	30.444	+ 73	- 1.023
31.12.2009	199.752	29.846	+ 75	+ 494
31.12.2010	201.425	29.739	+ 58	+ 1.615
31.12.2011	203.041	30.118	+ 195	+ 1.332
31.12.2012	204.846	30.792	+ 42	+ 1.763
31.12.2013	206.628	32.125	*	*

1) Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.
* Es lagen zum Bearbeitungszeitpunkt keine aktuellen Daten vor.

Beschäftigung

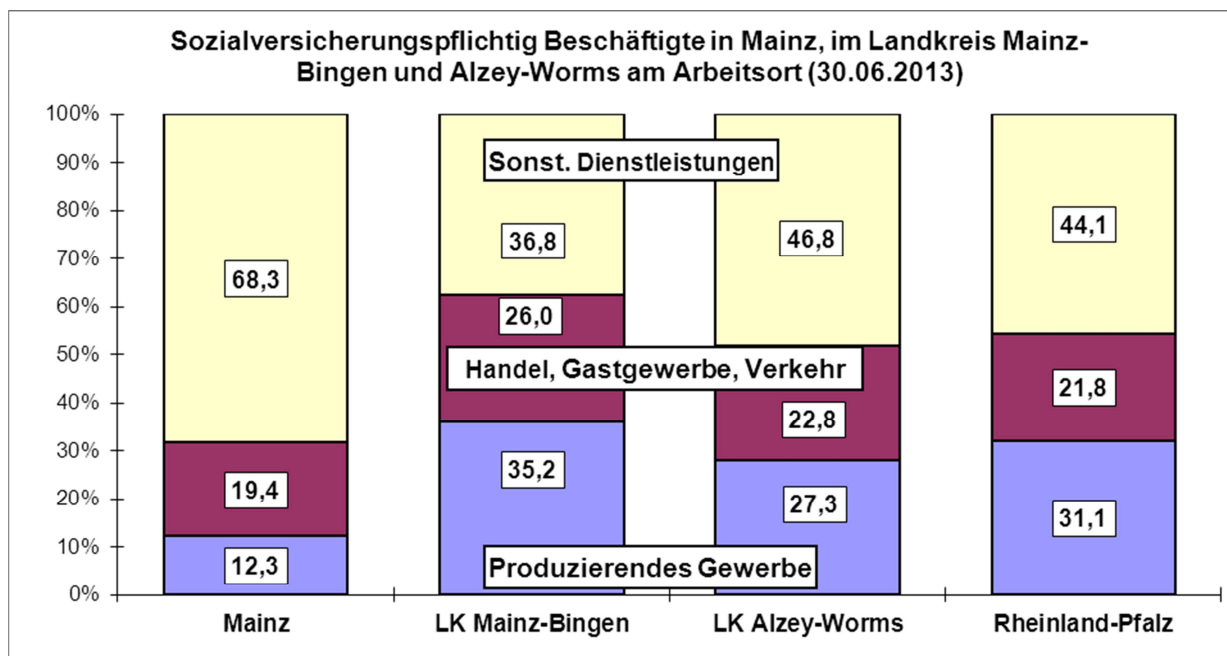
Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung setzte sich am Arbeitsort Mainz bis zum 30.06.2013 mit einem Beschäftigungsplus in Höhe von +919 Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt fort; dies entspricht einem Wachstum von 0,9 % (2011/2012: +0,3 %).

Im Vergleich zum Vorjahr gingen im produzierenden Gewerbe 224 Arbeitsplätze verloren. Im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und sonstige Dienstleistungen konnten hingegen neue Stellen geschaffen werden (+278 bzw. +867 Beschäftigte). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft hat 5,5 % (-6 Beschäftigte) seiner Arbeitsplätze eingebüßt.

Alle Bereiche konnten Zuwächse verzeichnen, lediglich das verarbeitende Gewerbe (-387), Grundstücks- und Wohnungswesen (-36) sowie Kunst, Unterhaltung und sonstige Dienstleistungen (-414) waren vom Arbeitsplatzabbau betroffen.

Im Bereich sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen kamen 762 neue sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hinzu, dieser Bereich wird vor allem durch die Zeitarbeit mit 566 Beschäftigten gespeist. Die Beschäftigung konnte auch bei der Energieversorgung um 62,1 % (+580 Beschäftigte) beträchtlich gesteigert werden.

Weitere Stellen kamen innerhalb des Bereichs Erziehung, Unterricht (+340) und Information und Kommunikation (+310).



Quelle: Statistisches Landesamt 2013, Bad Ems

Rund 68% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; fast 20 % arbeiten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und 12 % verbleiben im produzierenden Gewerbe. Im Vergleich zu Mainz gibt es im Landkreis Mainz-Bingen und Alzey-Worms mehr Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Handel, Gastgewerbe und Verkehr, dennoch ist auch da im Langzeitvergleich ein Rückgang des produzierenden Gewerbes und eine positive Entwicklung des Dienstleistungsbereichs zu beobachten.

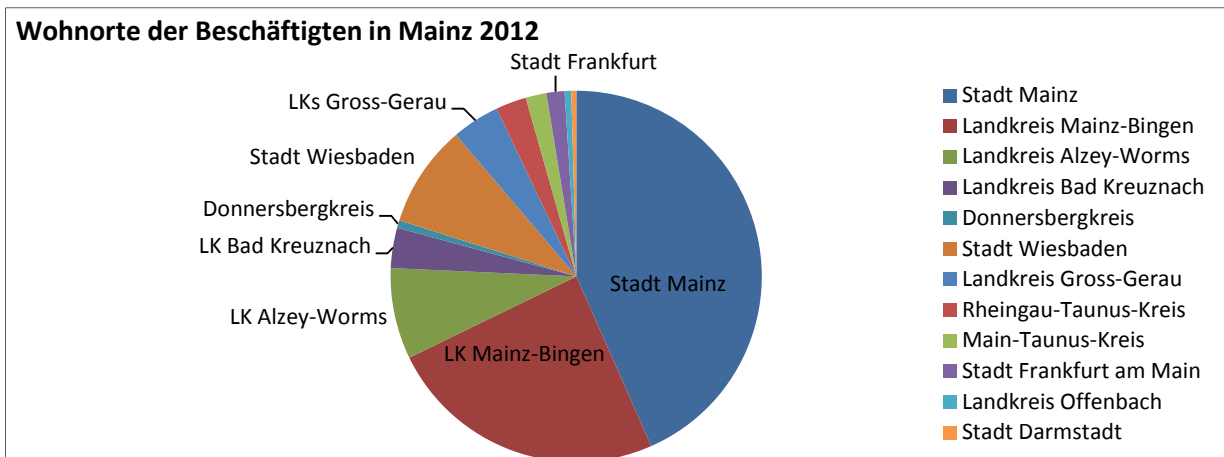
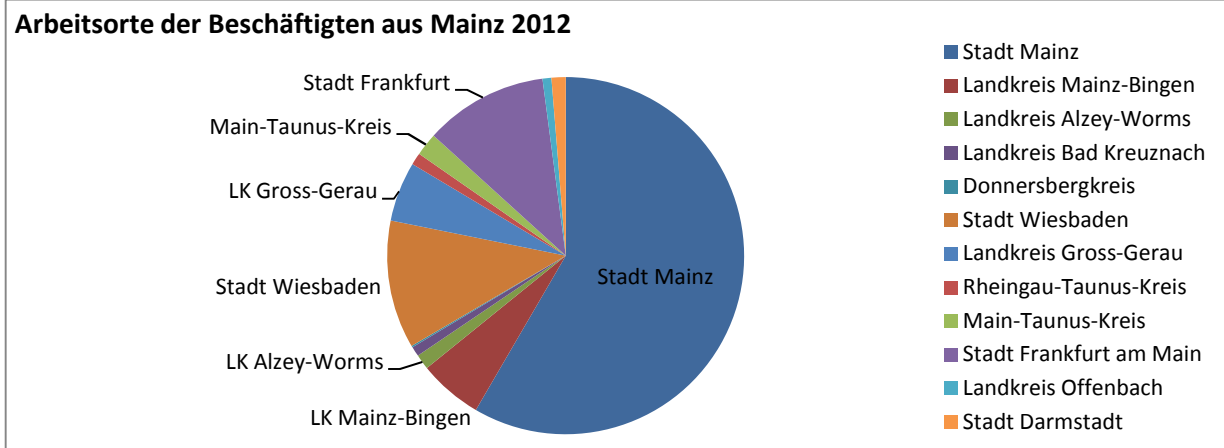
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30. Juni 2012				30. Juni 2013			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	109	0,11	144	0,20	103	0,1	*	
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim		Geheim		Geheim	*	*	
C 10-12 Ernährungsgew., Tabakverarb.	1.658	1,61	917	1,27	1.656	*	*	
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	873	0,85	545	0,75		*	*	
C 20 Chem. Industrie	748	0,72	832	1,15	4.096	3,9	*	
C 22-23 Glasgewerbe, Keramik	3.341	3,24	1.378	1,90	497	0,5	*	
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	495	0,48	373	0,52		*	*	
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	522	0,51	610	0,84		*	*	
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	352	0,34	207	0,29	195	0,2	*	
C 28 Maschinenbau	226	0,22	453	0,63		*	*	
C 29-30 Fahrzeugbau	27	0,03	1.628	2,25		*	*	
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	484	0,47	440	0,61	8.353	8,0	*	
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	14	0,01	994	1,37			*	
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	8.740	8,46	8.377	11,58	1.514	1,5	*	
					Geheim	–	*	
D Energieversorgung	934	0,90	491	0,68	2.913	2,8	*	
E Wasserversorgung, Entsorgung	Geheim		Geheim	3,26	11.501	11,0	*	
F Baugewerbe	2.773	2,69	2.360		5.607	5,4	*	
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.501	11,14	7.772	10,74	3.068	2,9	*	
H Verkehr und Lagerei	5.364	5,20	4.976	6,88	11.306	10,9	*	
I Gastgewerbe	3.033	2,94	2.526	3,49	6.213	6,0	*	
J Information und Kommunikation	10.996	10,65	5.049	6,98	591	0,6	*	
K Finanz- und Versicherungswesen	6.384	6,18	3.851	5,32	6.985	6,7	*	
L Grundst.-, Wohnungswesen	627	0,61	629	0,87	8.016	7,7	*	
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistungen	7.168	6,94	6.343	8,77	4.007	3,8	*	
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	7.254	7,03	5.498	7,60	7.829	7,5	*	
N 78 Zeitarbeit	3.441	3,33	1.906	2,63	7.509	7,2	*	
O öffentliche Verwaltung	7.817	7,57	4.374	6,05	15.412	14,8	*	
P Erziehung, Unterricht	7.169	6,94	4.871	6,73	7.247	7,0	*	
Q Gesundheitswesen	15.162	14,68	10.350	14,31	104.171	100,0	73.576	
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	7.661	7,42	4.269	5,90				
Insgesamt	103.252	100,0	72.342	100,0	103	0,1	*	
					12.780	12,3	*	
A Land- und Forstwirtschaft	109	0,11	144	0,20	20.176	19,4	*	
B-F Produzierendes Gewerbe	13.004	12,59	11.686	16,15	71.108	68,3	*	
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.898	19,27	15.274	21,11	104.171	100,0	73.576	
J-U sonstige Dienstleistungen	70.241	68,03	45.238	62,53	103	0,1	*	
Insgesamt	103.252	100,0	72.342	100,0			*	

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

* Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen keine aktuellen Daten vor.

Arbeits- und Wohnorte der Beschäftigten in Mainz 2012



Die Gesamtbeschäftigung ist 2012 etwas verhaltener angestiegen (+289) als noch 2011 (+1.153).

Die Zahl der Auspendler aus Mainz (+1.153) und die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten (+ 568) nahmen weiter zu, während, im Gegensatz zum Vorjahr, die Zahl der Einpendler (-279) gesunken ist.

53 % der Mainzer Erwerbstätigen arbeiten auch in Mainz. Umgekehrt waren 37 % der Beschäftigten in Mainz auch in Mainz wohnhaft, mit leicht zunehmender Tendenz. Die Zahl der in Mainz wohnhaften Erwerbstätigen hat stärker zugenommen als die Zahl der Beschäftigten (respektive Arbeitsplätze). 28,8 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (20,9 %) und Alzey-Worms (6,8%).

Die Bedeutung der Stadt Mainz als Arbeitgeberin für die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden nahm auch im Jahr 2012 weiter zu; 7,6% der Beschäftigten kamen aus Wiesbaden, 470 mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zu, d.h. 47 % 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.

Die Stadt Mainz weist gleichwohl ein positives Pendlersaldo auf (30.910), was für eine hohe Arbeitsplatzdichte und Wirtschaftskraft spricht.

Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz 2011 und 2012 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)

Wohnorte	2011	2012	+/-	Anteil 2011	Anteil 2012
Beschäftigte Insgesamt ¹	102.963	103.252	289	100,00%	100,00%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	37.731	38.299	568	36,65%	37,09%
außerhalb von Mainz ²	65.232	64.953	-279	63,35%	62,91%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	21.520	21.531	11	20,90%	20,85%
Landkreis Alzey-Worms	7.076	7.002	-74	6,87%	6,78%
Landkreis Bad Kreuznach	3.144	3.094	-50	3,05%	3,00%
Donnersbergkreis	598	582	-16	0,58%	0,56%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	38.423	37.664	-759	37,32%	36,48%
Stadt Wiesbaden	7.383	7.853	470	7,17%	7,61%
Landkreis Gross-Gerau	3.607	3.694	87	3,50%	3,58%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.313	2.351	38	2,25%	2,28%
Main-Taunus-Kreis	1.537	1.593	56	1,49%	1,54%
Stadt Frankfurt am Main	1.368	1.373	5	1,33%	1,33%
Landkreis Offenbach	508	505	-3	0,49%	0,49%
Stadt Darmstadt	361	388	27	0,35%	0,38%
Land Hessen	19.872	20.577	705	19,30%	19,93%

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2012 und 2012 nach ausgewählten Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)

Arbeitsorte	2011	2012	+/-	Anteil 2011	Anteil 2012
Beschäftigte Insgesamt ¹	70.621	72.342	1.721	100%	100,00%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	37.731	38.299	568	53,43%	52,94%
außerhalb von Mainz ²	32.890	34.043	1.153	46,57%	47,06%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	3.523	3.785	262	4,99%	5,23%
Landkreis Alzey-Worms	825	905	80	1,17%	1,25%
Landkreis Bad Kreuznach	564	583	19	0,80%	0,81%
Donnersbergkreis	82	91	9	0,12%	0,13%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	6.140	6.510	370	8,69%	9,00%
Stadt Wiesbaden	7.492	7.601	109	10,61%	10,51%
Stadt Frankfurt am Main	3.684	3.545	-139	5,22%	4,90%
Landkreis Gross-Gerau	684	729	45	0,97%	1,01%
Main-Taunus-Kreis	1.366	1.358	-8	1,93%	1,88%
Rheingau-Taunus-Kreis	7031	7.327	296	9,96%	10,13%
Stadt Darmstadt	501	535	34	0,71%	0,74%
Landkreis Offenbach	788	836	48	1,12%	1,16%
Land Hessen	23.061	23.491	430	32,65%	32,47%

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

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

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

Beamte

Mainz war im Jahr 2012 Dienort für 9.414 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 1.920 Personen tätig; im Landesdienst 6.818 und im Gemeindedienst 636. Gegenüber dem Vorjahr wurden 47 Stellen mehr ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2013 waren durchschnittlich 6.633 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,1 % (Rheinland-Pfalz: 5,5 %).

Saisonbedingt zeichneten sich in den Monaten Januar bis April, Juli und August die höchsten Arbeitslosenzahlen ab. Die Arbeitslosenzahlen bewegten sich dabei zwischen 8.984 und 9.094. Die niedrigsten Arbeitslosenzahlen fanden sich im Mai und Juni.

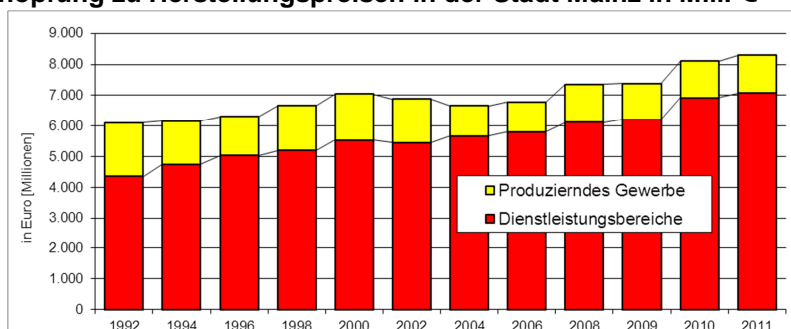
Im Dezember 2013 waren 8.675 Mainzer arbeitslos gemeldet. Dies waren 46 Personen mehr als im November und 560 mehr als im gleichen Monat des Vorjahres.

Seit Jahresbeginn wurden 9.480 neue Arbeitsstellen gemeldet. Insgesamt meldeten sich 25.696 Personen arbeitslos und 25.060 Personen meldeten sich aus der Arbeitslosigkeit ab.

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) 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 2011 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 höheres Niveau als in den Vorjahren dargestellt, anstiegen. Demnach betrug das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je Erwerbstätigen im Jahr 2011 62.776 € und lag damit um 37,8 % über dem Wert von 1992. Gegenüber dem Jahr 2004 ist es um 19,9 % - Punkte gestiegen und lag 4,3 % über dem Landesdurchschnitt. Dem Anschein nach ist die Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 ohne Wachstumsverluste an Mainz vorbeigegangen.

Das Produzierende Gewerbe trug 2011 noch 14,7 %, der Dienstleistungssektor schon 85,1 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes ist seit 1992 um 30,2 % zurückgegangen, sank aber im Vergleich zum Vorjahr nur um 3,2 % ab. Der Dienstleistungssektor ist seit 1992 um 62,4 % und bis 2010 um weitere 2,2 % gewachsen. Das Wachstum wurde v.a. durch den Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr getragen (seit 1996 +118,7 %). Allein seit 2009 ist dieser Bereich um 92,6 % gewachsen. Bis dahin wurde das Wachstum maßgeblich vom Bereich Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister getragen (+44,4 %). Der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" wuchs seit den 1990er Jahren lediglich um rd. 6 % und verlor seit 2009 sogar 6,3 %.

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
2006	6.811	20	980	5.810	1.135	2.294	2.381
2008	7.381	23	1.240	6.117	1.170	2.381	2.556
2009	7.400	22	1.165	6.214	1.149	2.379	2.686
2010	8.121	12	1.185	6.924	2.184	2.311	2.428
2011	8.314	16	1.223	7.075	2.213	2.345	2.518

Quelle: Statistisches Landesamt 2011, Bad Ems

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	83,2	8,8	51.817	86,9	114,2	130,3
1994	6.848	87,2	8,6	53.279	89,3	110,8	128,5
1996	6.996	86,2	8,4	54.706	91,7	109,4	127,9
1998	7.389	91,1	8,5	56.777	95,2	111,1	130,1
2000	8.113	100	8,9	59.661	100	116,6	136,0
2002	8.048	99,2	8,6	58.642	98,3	112,2	137,2
2004	7.756	95,6	8,0	57.743	96,8	106,9	134,3
2006	8.026	98,9	7,9	58.312	97,7	104,2	137,6
2008	8.718	107,5	8,1	61.570	103,2	107,5	141,6
2009	8.888	109,6	8,5	62.133	104,1	111,1	143,0
2010	9.063	111,7	8,2	62.569	104,9	106,6	144,9
2011	9.301	114,6	8,1	62.776	105,2	104,3	148,2

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2011 5.061 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 25.308 €. Dieser Wert lag um 3,3 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Speyer und Neustadt an der Weinstraße sowie acht weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. Mainz-Bingen (31.461 €) und Alzey-Worms (25.766 €), 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 11,7 %-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 2011 20.078 € je Einwohner und lag damit fast im Landesdurchschnitt (18.637 €). Landesweit nahm Mainz den 21. Platz ein.

Die einkommensstärksten Gebiete sind der Landkreis Mainz-Bingen (24.794 €), die kreisfreie Städte Speyer (23.419 €) und Neustadt a.d. Weinstraße (22.756 €) sowie die Landkreise Rhein-Pfalz (22.694 €) und Bad Dürkheim (22.665 €).

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 2005 auf 2011 (+7,3 %) 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
2010	24.673	112,6	19.830	115,6
2011	25.308	115,5	20.078	117,1

Quelle: Stat. Landesamt 2013, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2013 mit 23.125 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 9 % (Kaufkraftkennziffer 109) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und 9,9 % über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (21.036 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

(Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2013)

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz stiegen im Jahr 2012 von 979 € (2011) auf 1.207 € je Einwohner; das entspricht einem Gewinn von 23,3 %. Trotz Steuergewinn rutscht Mainz um einen Platz nach unten, auf den sechsten Platz (nach Ludwigshafen, Zweibrücken, Landkreis Mainz-Bingen, Koblenz und Speyer) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise. Alle kreisfreien Städte sind jedoch weit entfernt von den Steuereinnahmen der großen kreisangehörigen Stadt Ingelheim, die 2012 auf 5.257 € je Einwohner kam.

(Quelle: Statistisches Jahrbuch, Realsteuervergleich 2013)

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. Mit der Wirtschaftskrise 2008 sank die Zahl der Beschäftigten von 9.000 auf 7.500 im Folgejahr, seitdem stagniert die Beschäftigtenzahl in diesem Bereich. 2013 waren in den Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten wieder etwas weniger Beschäftigte angestellt, insgesamt 7.308, also 191 weniger als im Vorjahr; 2004 waren es noch 9.772 Beschäftigte.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Betriebe	70	65	58	54	55	51
Beschäftigte	9.002	7.575	7.310	7.297	7.499	7.308
Bruttogehaltssumme in 1000	419.024	350.099	383.199	386.487	407.748	385 364
Auslandsumsatz in 1000 €	817.800	702.784	681.905	795.093	790.552	708 948
Umsatz in 1000 €	2.842.930	2.400.310	2.007.889	2.340.095	2.322.596	1.674 023

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2013, 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 ist die Bebauung der "Gonsbach-Terrassen" (496 ein- und Zweifamilienhäuser und 124 Wohnungen), einem militärischen Konversionsgelände im Stadtteil Gonsenheim, sowie des Winterhafens (220 Wohnungen) vollendet. Bei einigen kleineren Wohngebieten in Hartenberg-Münchfeld, Weisenau, Marienborn und Lerchenberg hat der Bau bzw. der Bezug von Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Geschosswohnungen bereits 2013 begonnen bzw. wurde beendet.

Mittelfristig erfolgt die Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem innerstädtischen Wohnquartier. Im gewerblichen Bereich sind die Errichtung des Möbelhauses Martin und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Wirtschaftspark Mainz-Süd von Bedeutung.

Baugewerbe

Im Juni 2013 gab es in Mainz 89 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 939 Beschäftigten. Der baugewerbliche Umsatz im Vorjahr betrug 133.833 Tsd.€ und es gab fünf Betriebe mehr (94 Betriebe) mit insgesamt weniger Beschäftigten (-11).

Wohnungsbau

Zum 31.12.2012 weist das Statistische Landesamt weist für Mainz 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 m², 2007 waren es noch 39,2 m².*

Im Jahr 2013 wurden 1.257 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und für 1.583 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Im Jahr 2012 waren es 653 Baufertigstellungen (+122 %) und 653 Baugenehmigungen (+142 %). Die hohe Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2013 wird sich wahrscheinlich in einer verstärkten Neubautätigkeit im nächsten Jahr niederschlagen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2011, 2012 und 2013

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Wohnungen Insgesamt	940	653	1.583	499	567	1.257
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	335	184	83	191	259	203
Wohnfläche in qm	111.599	74.526	81.635	56.714	69.306	81.762

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches Landesamt 2013 (Der Wohnungsbestand wird auf den Ergebnissen des Zensus 2011 fortgeschrieben.)

* Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen keine aktuellen Daten vor.

Nicht-Wohnungsbau

Insgesamt ist die fertig gestellte Nutzfläche um 4,8 % (1.643 qm) gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Sie verteilte sich im Wesentlichen auf nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude und sonstige nicht näher definierte Betriebsgebäude.

Die Quadratmeterfläche von Nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden hat sich 2013 mehr als verdoppelt (+11.290 qm), während sich die fertig gestellte Nutzfläche für Handels- und Lagergebäude im Vergleich zu 2012 nahezu halbiert hat (-5.397 qm).

Im Bereich Fabrik- und Werkstattgebäude und Hotels und Gaststätten wurden ein Drittel bzw. das Dreifache mehr an Fläche fertiggestellt.

Die 2013 zum Bau genehmigte Fläche war etwas niedriger als im Vorjahr. Im Wesentlichen verteilte sie sich auf Büro- und Verwaltungsgebäude (21.926 qm) sowie auf nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude und sonstige nicht näher definierte Betriebsgebäude.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2011 bis 2013

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
Insgesamt	80.419	78.575	72.826	37.646	34.060	35.703
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	7.078	10.349	21.926	7.118	2.222	1.525
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	1.281	–	982	2.261	2.752	–
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	18.895	18.949	5.742	3.332	9.839	21.129
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	7.635	654	704	5.189	1.427	1.934
-Handels- und Lagergebäude	15.094	11.384	5.022	2.764	9.551	4.154
- Hotels und Gaststätten	1.719	–	–	3.379	434	1.238
Sonstige Nichtwohngebäude	2.172	13.341	6.755	13.603	7.835	5.021

Quelle: Stat. Landesamt 2013, Bad Ems

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 42.050 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 2013/2014 35.910 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren weiter gestiegen. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 4.959. Weiter 1.181 Studierenden werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Mai 2014

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

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	Kiefer, Josef	Schilling, Reinhard
Dang, Thomas	Knoll, Wilfried	Schornsheim, Heiner
Ebert, Patrick	Kurz, Claus-Jürgen M.	Strokowsky, Peter
Ehrenberg, Birger	Kurz, Franz R. Maria	Waldmann, Horst
Enders, Willi	Lohmer, Burkhard	Weihgold, Jürgen
Hofem, Heribert	Nikolaus, Peter	
Kern, Felix	Römer, Frank	

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 (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	2012	2013
98	117	63	92	74	69	78	214	140	40	32	42	40

Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2013 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.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
9	22	41	30	53	93	73	88	84	110	125	117	117	186

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 2013 sind insgesamt die Daten von rund **70.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	253	261	163	142	119	82	73	53	44	78
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	92	27	13	14	3	-	3	-	-	-
Grundstücksmarktbericht	226	214	220	197	221	62	22	28	22	26
Übersicht Gewerbemieten 2003**	200	76	50	29	24	20	-	-	-	-

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

** Von der Vorgängerauflage „Übersicht Gewerbemieten 1997“ wurden 1997- 2003 649 Broschüren abgesetzt – steht aktuell zum Download auf „www.mainz.de/gaa“ bereit.

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	2012	2013
138	72	68	50	41	33	42	30	31	24	29	28	23

Der Gutachterausschuss im Internet

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

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

Seit 2009 wird u.a. 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 2013 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	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
WTE - Erstverk.	222	203	213	219	179	138	197	274	252	371	322
WTE - Weiterverk.	1.117	965	1.054	857	985	1.030	1.060	1.306	1.300	1.306	1.180
BE - Wohnen	422	492	584	522	552	602	561	655	614	664	583
BE - Gewerbe	73	24	30	74	49	55	31	55	44	56	49
UN - Wohnen	134	84	124	88	104	103	85	143	148	79	50
UN - Gewerbe	26	21	15	7	24	14	17	20	14	15	24
LA	45	41	36	50	41	52	64	45	45	79	44
SO	33	29	39	53	35	39	66	26	54	83	80
nicht auswertbar	79	86	80	92	90	84	203	57	72	29	41
zusammen	2.151	1.945	2.175	1.962	2.059	2.117	2.487	2.581	2.543	2.684	2.373

Flächenumsatz (ha)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	16	24	43	30	25	28	23	27	25	29	26
BE - Gewerbe	43	44	15	25	24	41	38	29	21	42	26
UN - Wohnen	10	8	6	7	7	7	11	12	10	7	8
UN - Gewerbe	8	8	14	3	6	4	4	7	17	5	16
LA	11	15	17	35	12	26	36	21	17	37	14
SO	4	6	9	6	8	8	14	2	8	6	13
zusammen	92	105	104	106	80	115	125	98	98	126	103

Geldumsatz (Mio.€)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
WTE - Erstverk.	41	36	41	45	35	28	51	84	75	118	93
WTE - Weiterverk.	115	101	119	92	121	116	127	156	160	154	152
BE - Wohnen	119	184	206	290	233	225	188	221	235	288	267
BE - Gewerbe	161	104	161	322	163	200	79	111	119	176	146
UN - Wohnen	30	28	22	22	24	28	30	47	35	23	52
UN - Gewerbe	13	17	15	5	14	8	8	11	24	11	25
LA	0,7	1,1	1,0	1,6	0,6	2,2	2,7	2,0	0,9	5,0	0,8
SO	0,9	2,2	2,4	3,6	7,3	13,3	8,2	0,8	10,2	10,4	14,2
zusammen	481	473	568	781	598	679	494	633	660	786	750

Umsatz / Einw.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Einwohner [Tsd.]	204	203	197	199	200	199	200	201	203	205	207
[€/Einw.]	2.356	2.332	2.883	3.936	2.986	3.408	2.472	3.144	3.253	3.835	3.629

Anzahl Zwangsversteigerungen	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
WTE	41	23	53	57	48	34	38	63	28	16
BE	13	11	9	7	9	12	12	8	11	11
UN	-	-	2	-	1	1	2	1	-	-
LA	-	-	1	-	2	-	-	1	2	-
zusammen	54	34	65	64	60	47	52	73	41	27

Geldumsatz [Mio. €]	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
WTE	2,5	1,3	2,6	4,5	3,1	2,0	3,0	4,0	1,9	1,6
BE	8,5	2,2	5,2	5,0	6,6	4,2	4,0	2,7	11,7	4,4
UN	-	-	0,4	-	0,02	0,04	0,6	0,1	-	-
LA	-	-	0,1	-	0,05	-	-	0,0	0,3	-
zusammen	11,0	3,5	8,3	9,5	9,7	6,2	7,6	6,8	13,9	6,0

Grundstücksmarkt vor 2003 in Mainz

Kaufverträge / Jahr	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
WTE	913	1.848	1.510	1.515	1.609	1.329	1.365	1.424	1.089	1.368	1.311
BE	330	572	423	439	601	534	710	608	497	522	459
UN	92	117	133	105	126	105	141	83	102	72	97
LA	38	37	40	37	53	34	44	39	54	65	53
SO	17	29	20	30	29	69	46	10	42	67	38
zusammen	1.390	2.603	2.126	2.126	2.418	2.071	2.306	2.269	1.784	2.094	1.958

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	41	30	60	44	59	27	127	36	54	32	28
UN	26	19	49	22	23	33	33	30	53	7	23
LA	21	14	13	17	31	16	27	9	24	19	28
SO	4,0	0,4	3	11	12	14	4	2	6	9	29
zusammen	92	63	125	94	125	90	191	77	98	67	67

Geldumsatz [Mio. €] / Jahr	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
WTE	113	255	221	221	227	167	190	188	145	184	164
BE	128	241	236	229	326	208	409	325	214	219	209
UN	35	38	65	60	64	50	75	53	41	34	43
LA	1,3	0,9	0,6	0,9	1,6	0,8	2,0	0,6	1,7	1,2	1,9
SO	6,5	11,9	1,0	2,2	3,2	2,9	3,3	0,5	1,8	15,0	3,8
zusammen	284	547	524	513	623	427	679	567	404	453	453

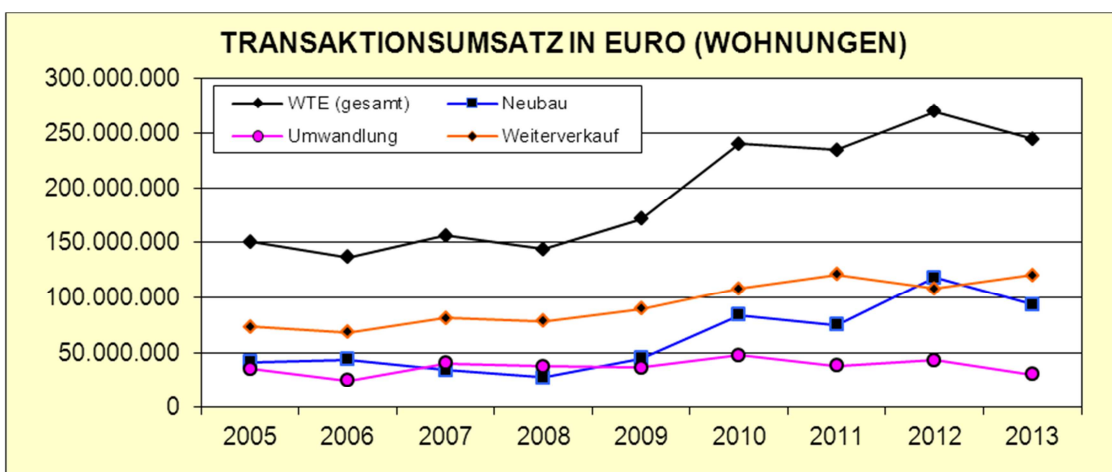
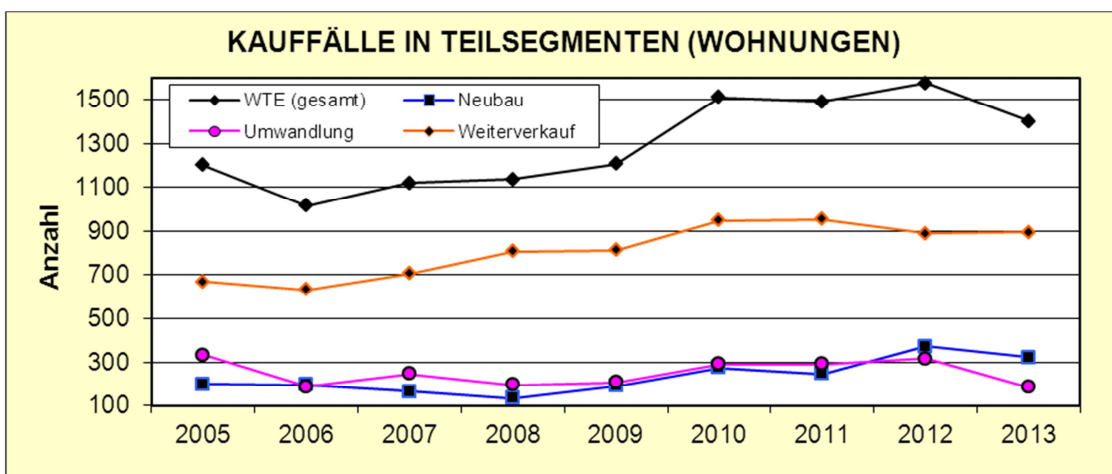
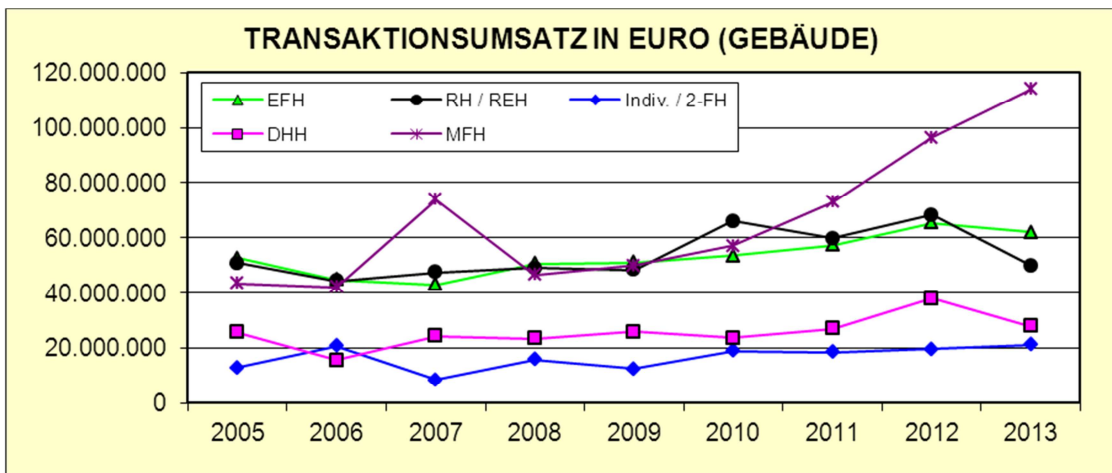
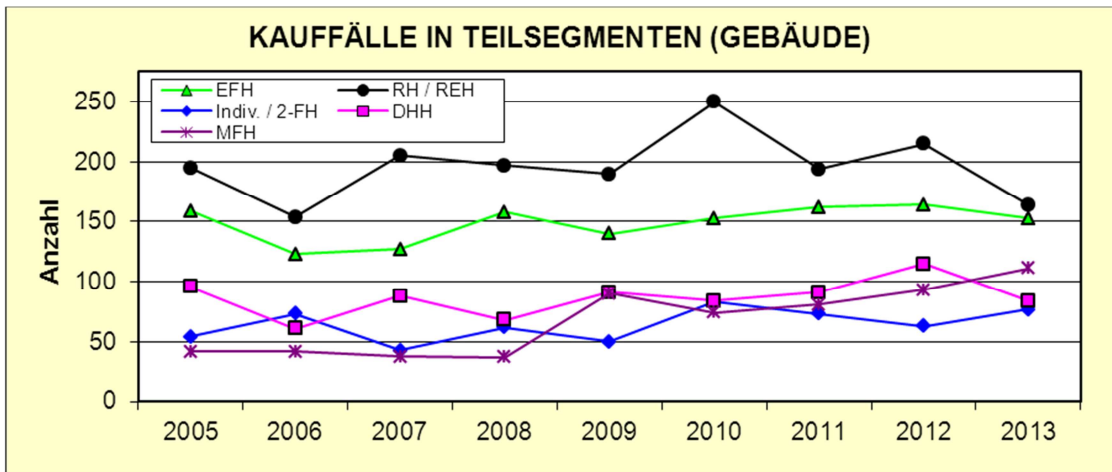
Umsatz / Einw.	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Einwohner [Tsd.]	199	201	200	198	199	200	201	199	198	200	202
[€ / Einw.]	1.426	2.722	2.618	2.590	3.129	2.135	3.378	2.850	2.040	2.265	2.089

Wohnungsmarkt 2013 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.

	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Transaktionen	2.155	2.092	2.225	1.989
EFH (freistehend)	153	162	164	153
Reihen- u. Reihenendhäuser	250	194	215	164
individuelle Bauweise u. 2-FH	83	73	63	77
Doppelhaushälften	84	91	115	84
Mehrfamilienhäuser	74	81	93	111
Eigentumswohnungen	1.511	1.491	1.575	1.400
davon Erstverkauf (Neubau)	274	247	371	322
davon Erstverkauf (Umwandlung)	290	291	315	184
davon Weiterverkauf	947	953	889	894
Umsatz aus Transaktionen	543.809.167 €	470.340.700 €	557.164.826 €	519.658.953 €
EFH (freistehend)	53.639.850 €	57.315.325 €	65.288.505 €	62.014.929 €
Preisspanne (20%-Kappung)	180.000 - 490.000	185.000 - 455.000	259.000 - 580.000	260.000 - 550.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	65.958.492 €	59.881.812 €	68.292.177 €	50.090.827 €
Preisspanne (20%-Kappung)	228.000 - 293.000	250.000 - 367.000	269.000 - 410.000	245.000 - 360.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	19.136.906 €	18.587.842 €	19.771.000 €	21.349.563 €
Preisspanne (20%-Kappung)	100.000 - 345.000	113.000 - 370.000	170.000 - 470.000	135.000 - 400.000
Doppelhaushälften	23.722.791 €	26.964.392 €	37.945.827 €	27.944.418 €
Preisspanne (20%-Kappung)	190.000 - 370.000	189.000 - 390.000	280.000 - 482.000	238.000 - 469.000
Mehrfamilienhäuser	57.132.300 €	72.901.999 €	96.276.850 €	113.890.527 €
Preisspanne (20%-Kappung)	225.000 - 1.048.000	330.000 - 1.250.000	280.000 - 1.150.000	308.000 - 950.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	239.900.396 €	234.689.330 €	269.590.467 €	244.368.690 €
Preisspanne (20%-Kappung)	66.000 - 225.000	62.500 - 220.000	74.000 - 247.000	78.000 - 247.000
davon Erstverkauf (Neubau)	84.318.432 €	75.399.760 €	118.019.098 €	93.436.420 €
Preisspanne (20%-Kappung)	180.000 - 315.000	212.000 - 384.800	200.000 - 405.000	198.000 - 363.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	47.582.424 €	38.332.061 €	43.357.580 €	30.427.712 €
Preisspanne (20%-Kappung)	86.000 - 215.000	68.000 - 180.000	87.000 - 180.000	98.000 - 224.000
davon Weiterverkauf	107.999.540 €	120.957.509 €	108.213.790 €	120.504.558 €
Preisspanne (20%-Kappung)	52.000 - 158.000	49.000 - 160.000	55.000 - 165.000	60.000 - 183.000



Bodenrichtwerte per 01.01.2014 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 16. Januar 2014 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. Telefonische 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: 01.01.2014 Bodenrichtwerte in Euro/m²

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	610	1.100	220	180	7,0	
Bretzenheim	460	390	220		4,9	
Drais	500	360			4,5	
Ebersheim	380	330	120		5,5	5,5
Finthen	400	310	160		3,5	
Gonsenheim	410	400	230		4,7	
Hechtsheim	430	380	150		5,5	8,0
Laubenheim	410	340	130		4,7	8,0
Lerchenberg	380		150			
Marienborn	360	290	170		3,6	
Mombach	370	310	140	170	5,5	
Weisenau	390	360	190	200		

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 1.626 Kaufverträge aus den Jahren 2012 bis 2013 gesichtet und ausgewertet.

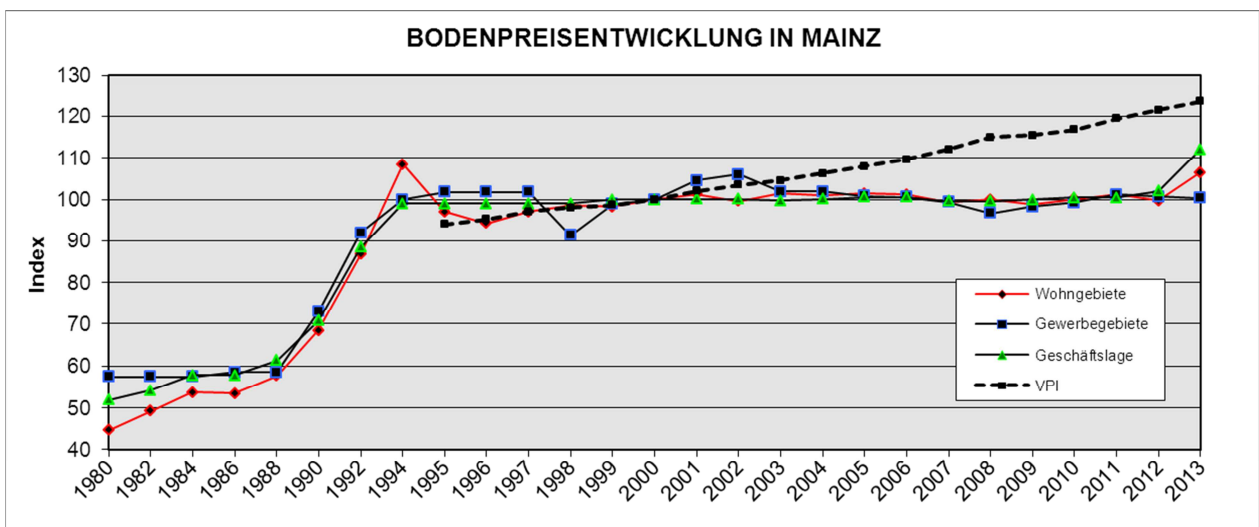
Bezieht man die Auswertungen zur „Bodenwertanpassung aufgrund abweichender Flächengrößen“ mit ein, befasste sich die Geschäftsstelle bei der vertieften Auswertung mit weit mehr als 3.000 Kauffällen.

Bodenpreise für Bauland

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

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Verbraucherpreisindex“ (früherer Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes (s. 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)
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
2012	99,7	100,7	102,0	97,8	121,5	122,7
2013	106,5	100,3	112,1	93,4	123,3	125,1



Bodenpreise für Gartenland

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland). Insgesamt 43 Kauffälle aus den Jahren 2007-2013 wurden ausgewertet. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (25 Kauffälle) bei durchschnittlich 24% des Bodenrichtwertes.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (27) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (17) einen Mittelwert von durchschnittlich 23% des Bodenrichtwertes. 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 48 Kauffälle aus den Jahren 2007-2013. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (28 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 76% des Bodenrichtwertes.

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 69% des Bodenrichtwertes. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (14) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (8) einen Mittelwert von durchschnittlich 68% des Bodenrichtwertes.

Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ)

Häufig weichen sonst gleichartige Grundstücke bei bestimmten Merkmalen voneinander ab. Oft unterscheiden sich Grundstücke im Hinblick auf ihre 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.

Aufgrund der geltenden Bodenrichtwertrichtlinie wurde für Richtwertzonen im Bereich der Mainzer Innenstadt die „wertrelevante GFZ“ (WGFZ) ausgewiesen. Die Umrechnungskoeffizienten nach der aktuellen Vergleichsrichtlinie (Anlage 1) sind nur bis zu einem Bodenrichtwertniveau von 500 €/m² anwendbar. In der Erläuterung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „... über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ... eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ...“ ist.

Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Mainz liegen überwiegend bei mehr als 700 €/m². Insofern sind die Umrechnungskoeffizienten nach der Vergleichsrichtlinie für Mainz nicht anwendbar. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die oben angesprochenen, in der WertR enthaltenen Koeffizienten anwendbar sind.

Der Gutachterausschuss griff daher bei der Ableitung der wertrelevanten Daten hilfsweise auf die, in den Wertermittlungsrichtlinien (Anlage 11) veröffentlichten GFZ-Anpassungskoeffizienten zurück.

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

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

Im Einfamilienhausbereich spielt in der Regel die Ausnutzbarkeit des Grundstücks eine untergeordnete Rolle – hier wurden für die Bodenrichtwertzonen auch keine WGFZ ausgewiesen.

Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen

In der Fachwelt herrscht allgemein Einigkeit darüber, dass bei Verkäufen von Bauland Flächenabweichungen des Bauplatzes gegenüber dem Richtwertnormgrundstück wertbeeinflussend sind.

Der Markt, so die allgemeine Theorie, folgt wirtschaftlichen Überlegungen. Bei sonst gleicher Nutzbarkeit werden kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als größere. Grund ist der bei gleichem Nutzen geringere absolute Preis des kleineren Grundstückes. Dadurch wird das Grundstück für einen größeren Käuferkreis erschwinglich, was aufgrund des so erzeugten stärkeren Nachfragedruckes zu höheren Preisen führt. Bei größeren Grundstücken kehrt sich dieser Effekt genau um.

In Mainz wurden seit Jahren die Tabellen von Sprengnetter bzw. von Simon, Kleiber, Weyers verwendet. Die Anpassungsfaktoren begegnen teilweise gewissen Vorbehalten. So sind die von Sprengnetter in seinem Standardwerk (vulgo „blaue Bibel“) mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten aus einer Untersuchung von 46 Verkäufen aus den Jahren 1974-76 in Sinzig abgeleitet.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 legte das LVermGeo eine Ableitung der Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Mainz-Bingen vor. Wegen der Aktualität und der räumlichen Nähe des Untersuchungsgebietes zum Zuständigkeitsbereich des hiesigen Gutachterausschusses wurden daraufhin diese Koeffizienten verwendet.

Stichprobenartige Auswertungen der Kaufpreissammlung ließen Zweifel an der Eignung dieser Koeffizienten für den Mainzer Grundstücksmarkt aufkommen. Aus diesem Grunde untersuchte die Geschäftsstelle über tausend Kaufverträge der letzten Jahre, die über das ganze Stadtgebiet verteilt, die ganze Bandbreite der Baugrundstücke abbilden. Es wurden alle Grundstücksverkäufe herangezogen, die unbebautes, baureifes Land betreffen und in der Kaufpreissammlung als geeignete Vergleichsfälle gekennzeichnet sind. Grundstücke kleiner als 150 m² oder größer als 1000 m² wurden dabei ausgesondert.

Die verkauften Flächen wurden der jeweiligen Fläche des Richtwertnormgrundstückes gegenübergestellt. Untersucht wurden die Abweichungen zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt. Dabei wurde unterstellt, dass die Marktmechanismen in den letzten Jahren grundsätzlich gleich geblieben sind.

Wo es zur Auswertung erforderlich war, wurden die Kaufpreise zur besseren Vergleichbarkeit mittels Bodenpreisindex auf das Jahr 2013 normiert.

Erkenntnisse:

Ein durchschnittlicher Bauplatz in Mainz ist rund 400 m² groß. Das betrifft rund ein Viertel der ausgewerteten Verträge und entspricht dem Mittelwert aller ausgewerteten Verträge.

Für einen Quadratmeter Bauland sind im Durchschnitt 425,- € zu zahlen, wobei die 2/3-Spanne von 340,- €/m² bis 500,- €/m² reicht. Die Extremwerte liegen bei 130,- €/m² bzw. bei 915,- €/m²

Es wurde keinerlei systematische Beziehung zwischen Flächengrößen und Kaufpreisen festgestellt. Auch aus gezielten Untersuchungen von Teilbereichen (Aufteilung in Gruppen gleicher Wertniveaus oder gleicher Grundstücksflächen) ergab sich diesbezüglich keine verwertbare Regelmäßigkeit.

In 34% der Kauffälle entsprechen die Flächen der erworbenen Grundstücke dem Richtwertnormgrundstück. Allerdings wurde nur in 52% der Fälle ein Kaufpreis in Höhe des Richtwertes gezahlt. Im Durchschnitt liegen die Kaufpreise 2% unter dem Richtwert.

Bauplätze, die kleiner als das Richtwertnormgrundstück sind, machen 43% der Stichprobe aus. Hier wurden im Durchschnitt 3% über dem Richtwert liegende Preise gezahlt. Nach der klassischen Lehre war hier ein deutlich höherer Wert zu erwarten. Rund ein Drittel der Grundstücke wurde zum Richtwert erworben; 29% sogar zu einem geringeren Kaufpreis.

Bauplätze, deren Fläche über der des Richtwertnormgrundstückes liegt, sollen der Theorie nach zu niedrigeren Preisen führen. Das ist hier nicht der Fall. Zu 44% liegen die Kaufpreise über dem Richtwert. Nur 28% der Preise liegen unterhalb des Richtwertes; ebenfalls 28% wurden genau zum Richtwert veräußert. Im Durchschnitt wurden in diesem Segment 13% über dem Richtwert liegende Preise gezahlt.

Die Ergebnisse werden hier noch einmal zu einer Tabelle zusammengefasst:

	Fläche < RiWe	Fläche = RiWe	Fläche > RiWe
Anzahl der Kaufverträge	432	343	233
Kaufpreis über Richtwert	38 %	20 %	44 %
Kaufpreis = Richtwert	33 %	52 %	28 %
Kaufpreis unter Richtwert	29 %	28 %	28 %
Ø Abw. vom Richtwert	+ 3 %	- 2 %	+ 13 %

Fazit:

Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von unterschiedlichen Flächengrößen lässt sich für Mainz nicht belegen. Die gängigen Markttheorien werden durch die realen Kaufpreise genau so oft bestätigt wie widerlegt. **Die pauschale Anwendung irgendwelcher Anpassungskoeffizienten kann für Mainz nicht empfohlen werden.** Wie so oft in der Wertermittlung, kommt es auf eine genaue Betrachtung des Einzelfalles an.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Von 2004 bis 2010 fand eine Kooperation mit der Fachhochschule Mainz (FR Architektur / Lehrstuhl Planungs- und Baumanagement unter der Leitung von Prof. Marc Grief) zur Ableitung der Faktoren statt. Aufgrund der Änderung der Studienordnung konnte das gemeinsame Projekt leider nicht fortgeführt werden.

Für die Jahre 2011 bis 2013 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Mit regionalen Erhebungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Gutachten gingen insgesamt 165 Kauffälle in die Auswertung ein.

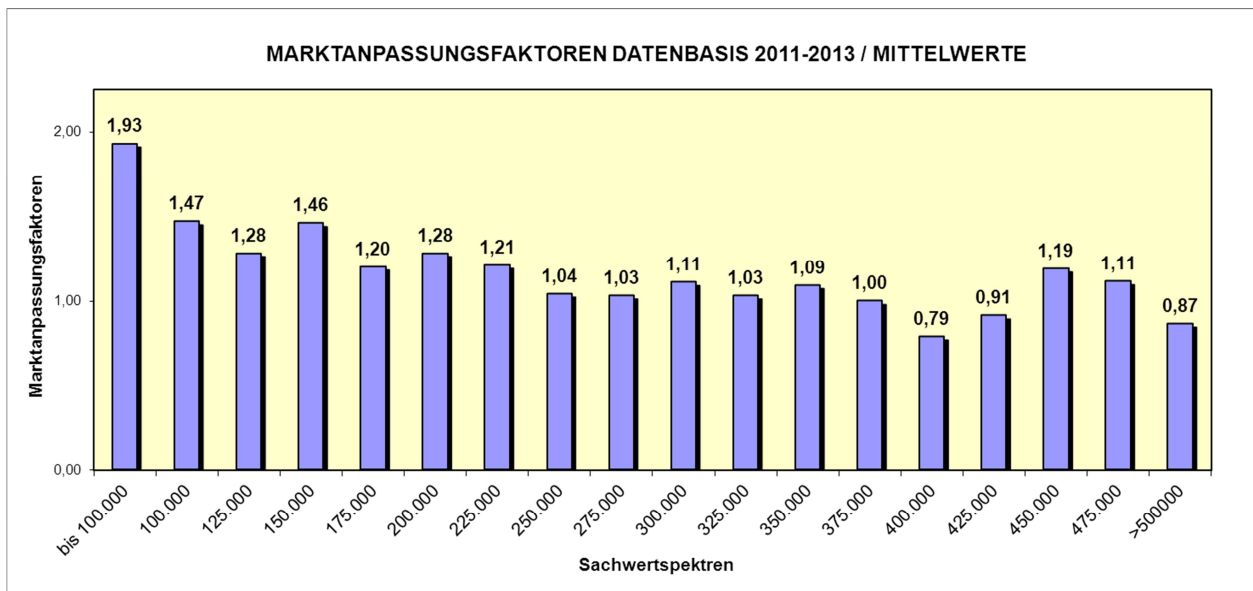
Die Sachwerte der Grundstücke wurden unter nachfolgenden Vorgaben ermittelt:

- Ermittlung der Herstellungskosten auf Grundlage der NHK 2000
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Ermittlung der Wertminderung wegen Alters nach Ross
- Wertansatz für Außenanlagen pauschal mit 5 – 10 % der Herstellungskosten
- Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung

A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

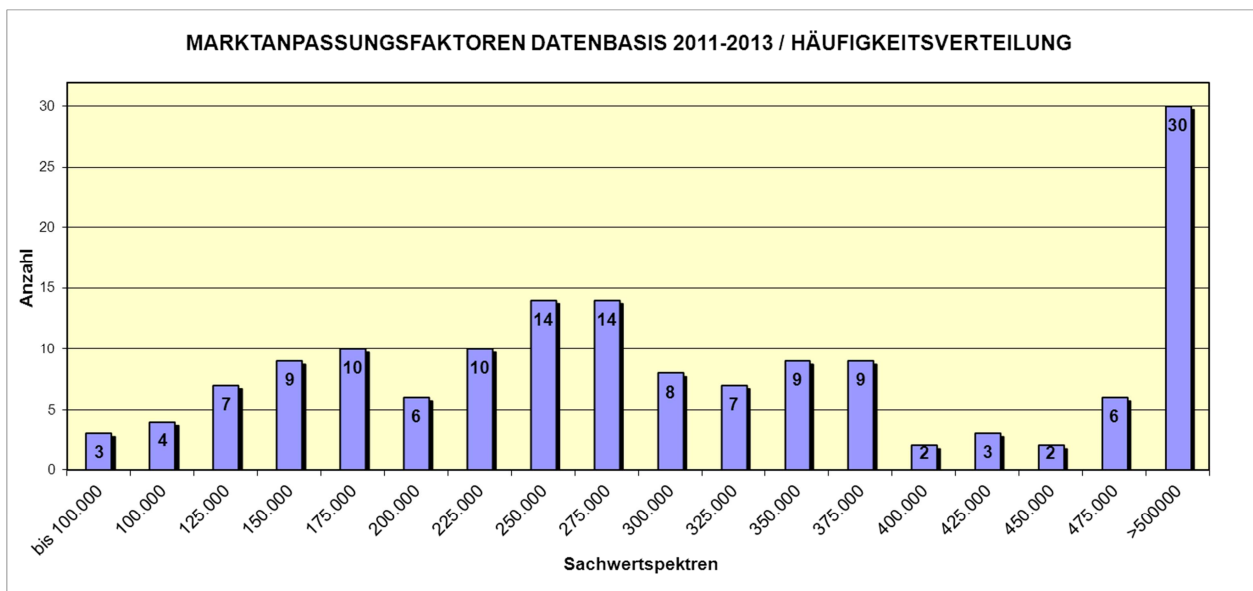
Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 153 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

Die vorläufigen Sachwerte wurden in Spannen von jeweils rd. 25.000 € sortiert (z.B. 100.000 – 124.999 €). Für diese Spektren wurden Mittelwerte gebildet. Die Kauffälle zwischen 500.000 – 900.000 € wurden im Spektrum >500.000 € zusammengefasst.



Auffälliges Ergebnis der Untersuchung war, dass die Kaufpreise in den Sachwertspannen gegenüber den Erhebungen 2012 nahezu überall stark gestiegen sind.

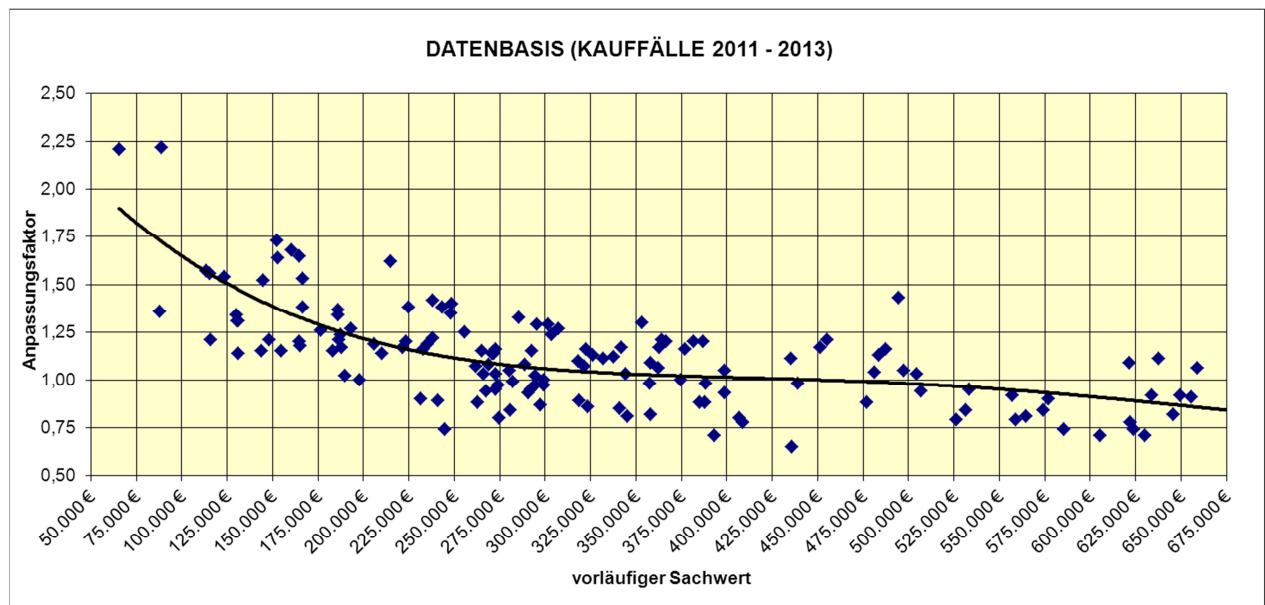
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



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

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2011-2013 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = (2,3236 \times 10^{-23} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^4) - (4,9606 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,7588 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (1,2474 \times 10^{-5} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,5688$$



Für die Darstellung der Marktanpassungsfaktoren in Tabellenform wurden die Mittelwerte der Ergebnisse der Auswertung innerhalb der Kaufpreisspektren und der Rechenwerte nach der abgeleiteten Funktion gebildet.

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2013					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
bis 100.000	1,82	225.000	1,16	375.000	1,02
100.000	1,65	250.000	1,12	400.000	1,01
125.000	1,51	275.000	1,08	425.000	1,01
150.000	1,39	300.000	1,06	450.000	1,00
175.000	1,29	325.000	1,04	475.000	0,99
200.000	1,22	350.000	1,03	>500.000	0,98

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

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € ein Verkaufspreis von ca. 208.500 € (150.000 € x 1,39) erzielbar; umgekehrt ist für ein bebautes Grundstück mit dem vorläufigen Sachwert = 500.000 € nur rund 490.000 € (500.000 € x 0,98) durchsetzbar.

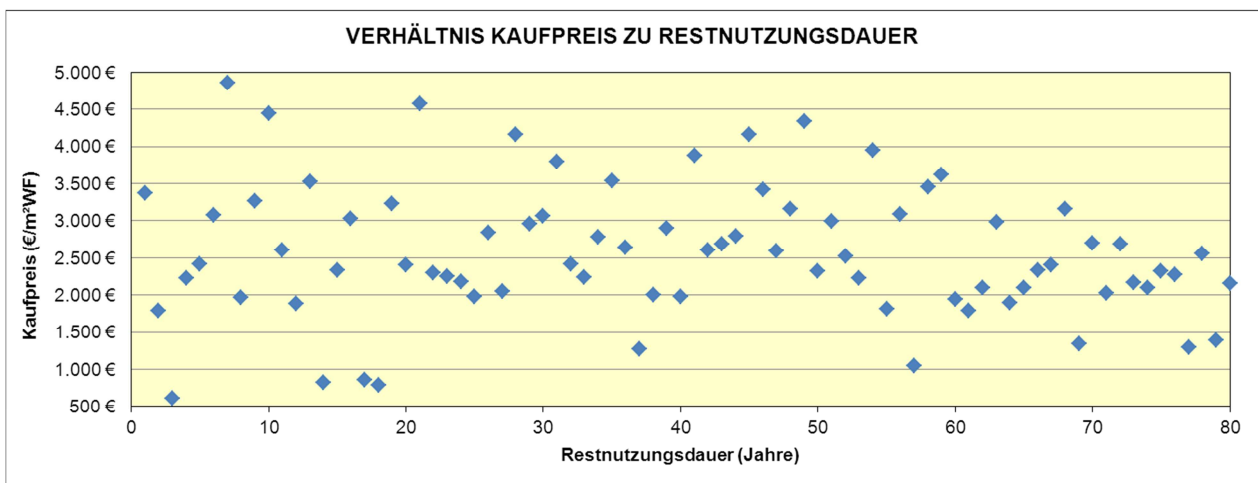
B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

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

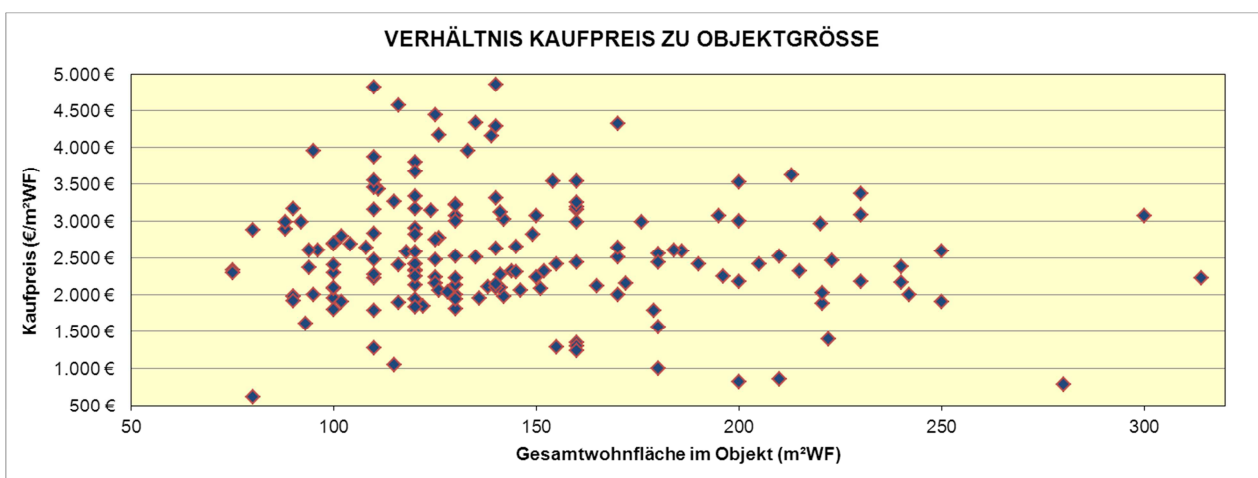
So werden in Bereichen einiger Stadtteile, wie z.B. Gonsenheim, Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2011).

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

C) Einfluss von Restnutzungsdauer und Objektgröße auf die Kaufpreisbildung



Aus der Darstellung lässt sich kein Trend für eine Abhängigkeit ablesen.

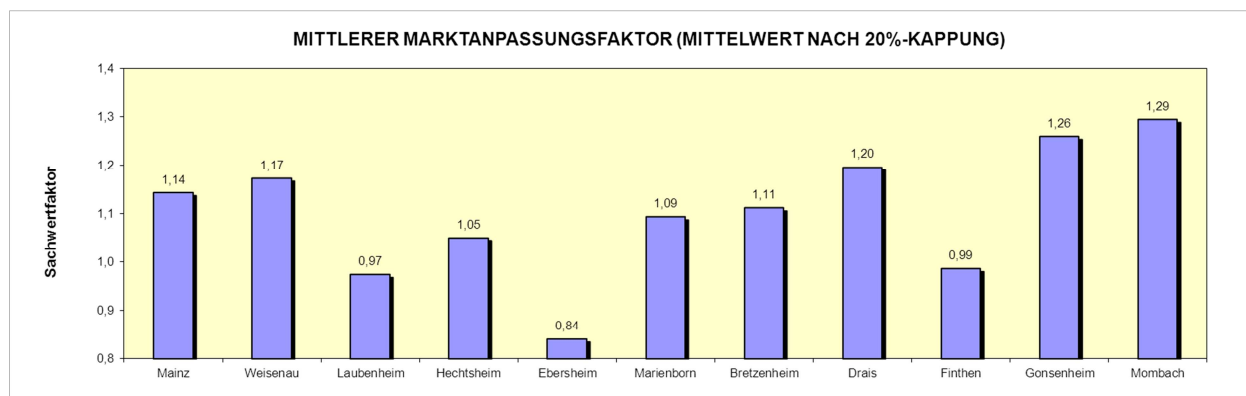
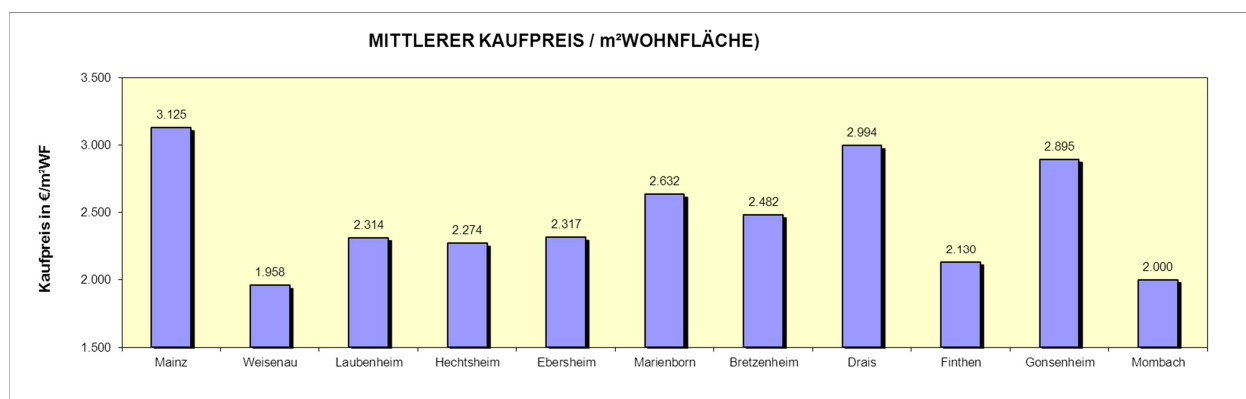
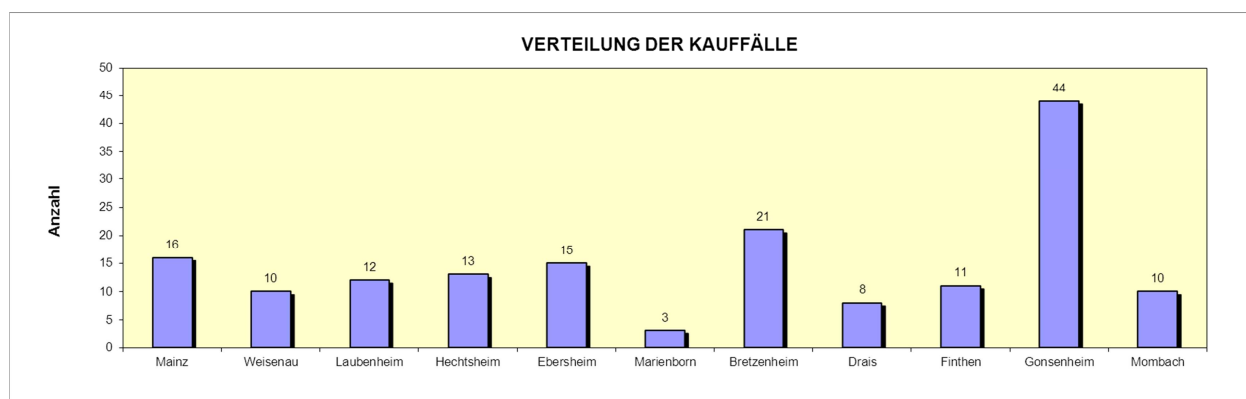


Der Darstellung ist zu entnehmen, dass maximale Kaufpreise von >4.000 € pro m²WF nur bei Objektgrößen zwischen 90 und 170 m²WF erzielt wurden.

D) Stadtteilbezogene Marktanpassungsfaktoren und Mittlerer Kaufpreis pro m²WF

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle stadtteilbezogene Marktanpassungsfaktoren und mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Sie ist sich dessen bewusst, dass die Belastbarkeit der Analysen aufgrund der stellenweise geringen Anzahl von Kauffällen eingeschränkt ist.

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.555	3.125	1.958	2.314	2.274	2.317	2.632	2.482	2.994	2.130	2.895	2.000
Standardabweichung (Gesamtheit)	789	749	642	674	498	735	523	543	702	540	870	712
Anzahl (Gesamtheit)	163	16	10	12	13	15	3	21	8	11	44	10
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.491	3.045	1.980	2.337	2.309	2.189		2.494	3.165	2.164	2.794	2.097
Standardabweichung (20%-Kapp.)	328	394	105	342	161	266		268	102	157	418	170
Anzahl (20%-Kappung)	97	10	6	8	7	9	0	13	4	7	26	6
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	2.000	2.439	1.844	1.791	2.063	1.881	0	1.938	3.087	1.978	2.229	1.800
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.137	3.667	2.151	2.983	2.515	2.597	0	2.836	3.314	2.375	3.539	2.326
Mittlerer Marktanpassungsfaktor	1,13	1,14	1,17	0,97	1,05	0,84	1,09	1,11	1,20	0,99	1,26	1,29



Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 650 Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 ein.

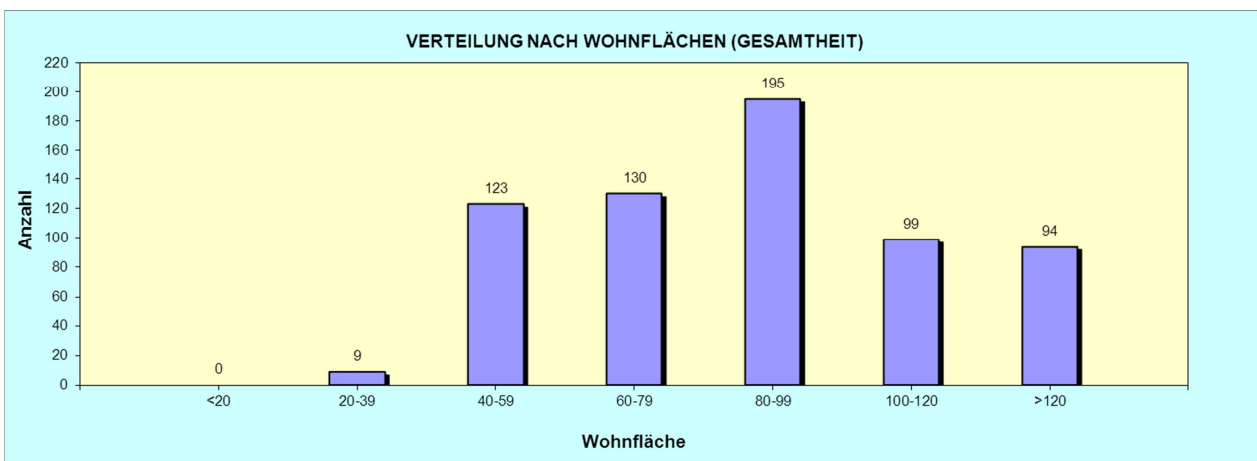
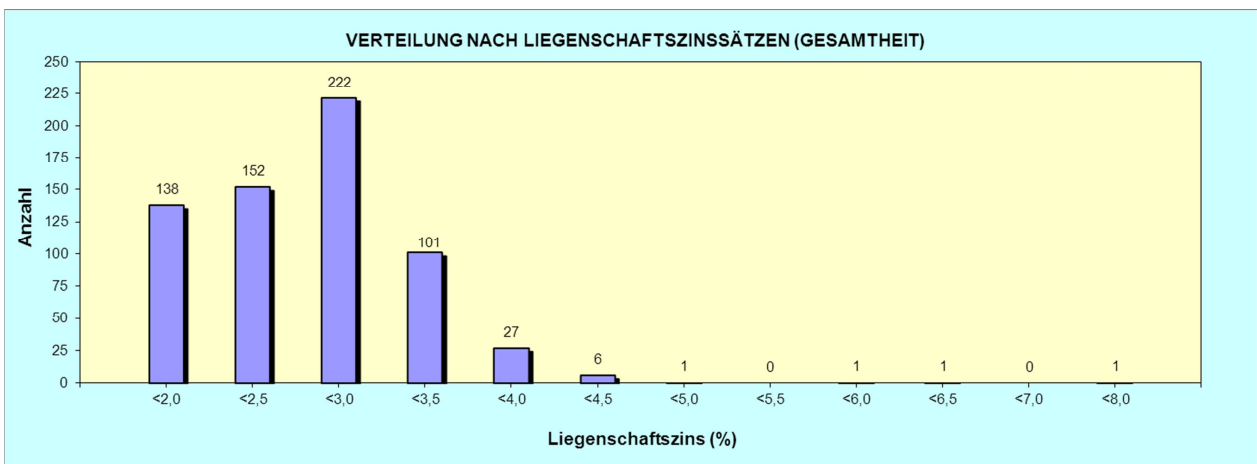
Modellbeschreibung

- 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.

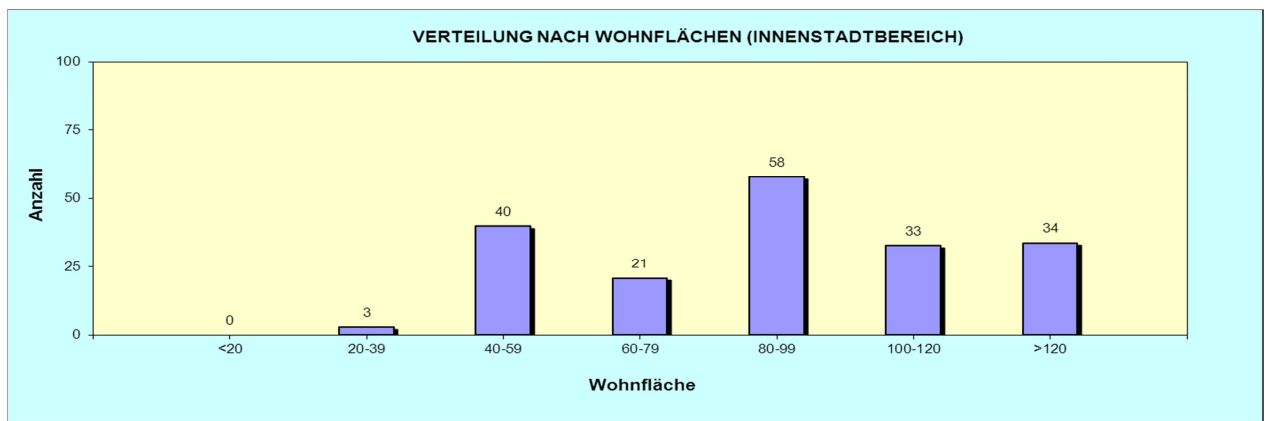
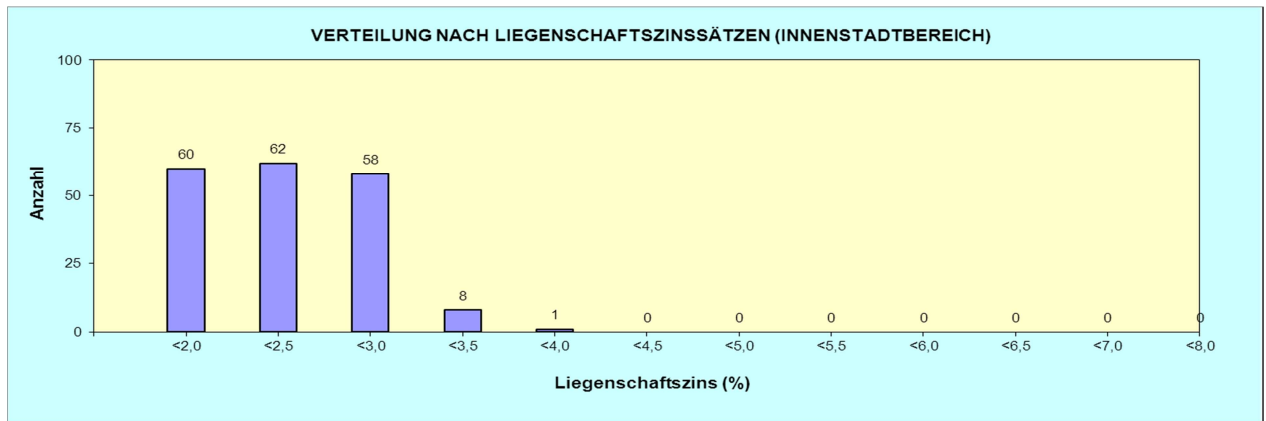
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

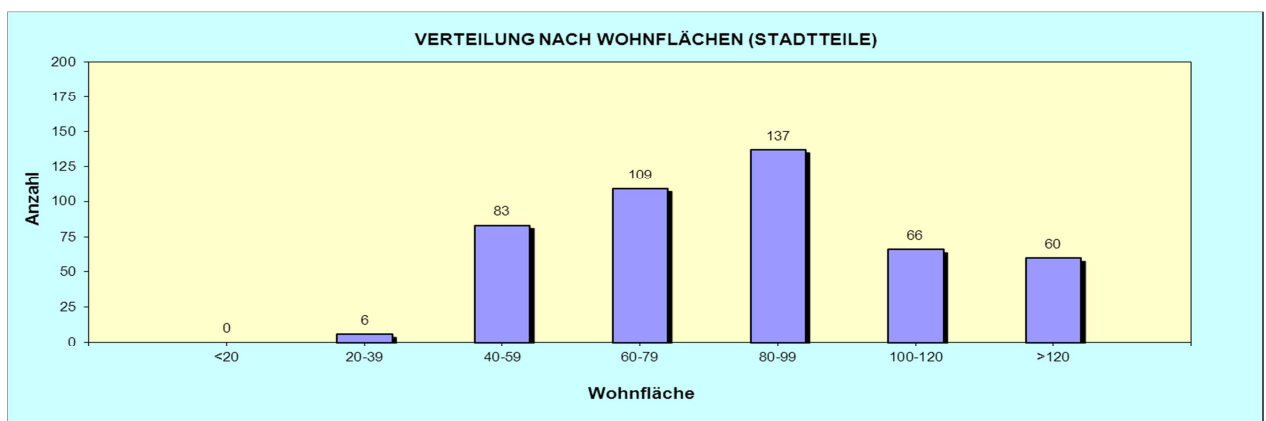
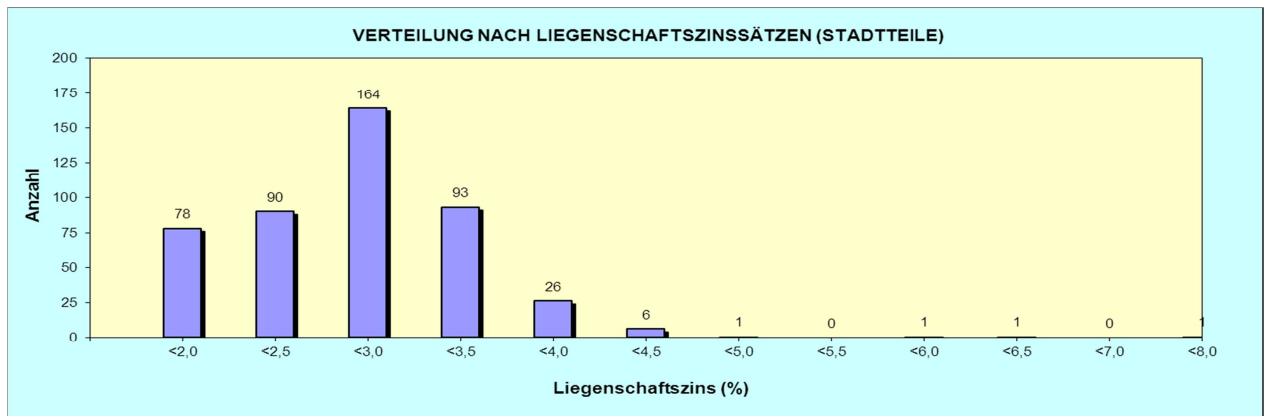
Grundgesamtheit (650 Kauffälle)



Innenstadtbereich (189 Kauffälle)

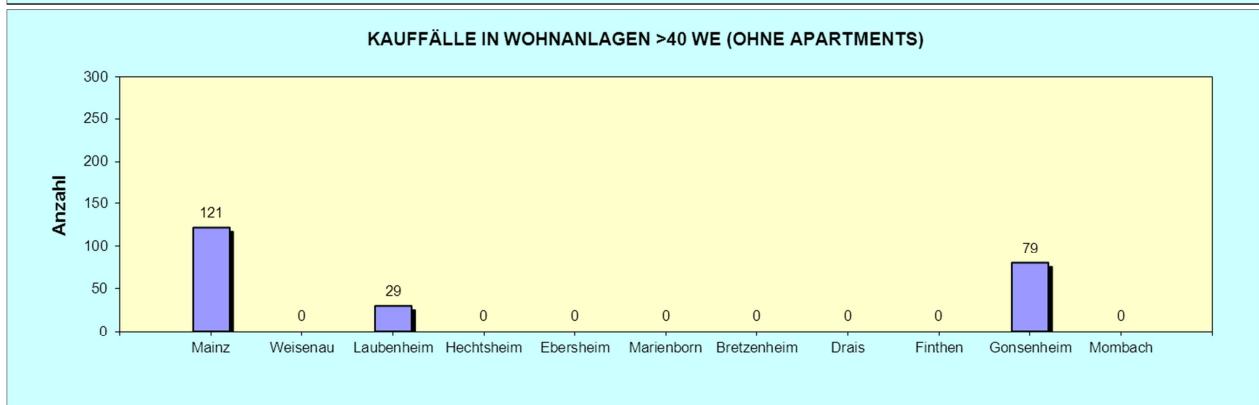
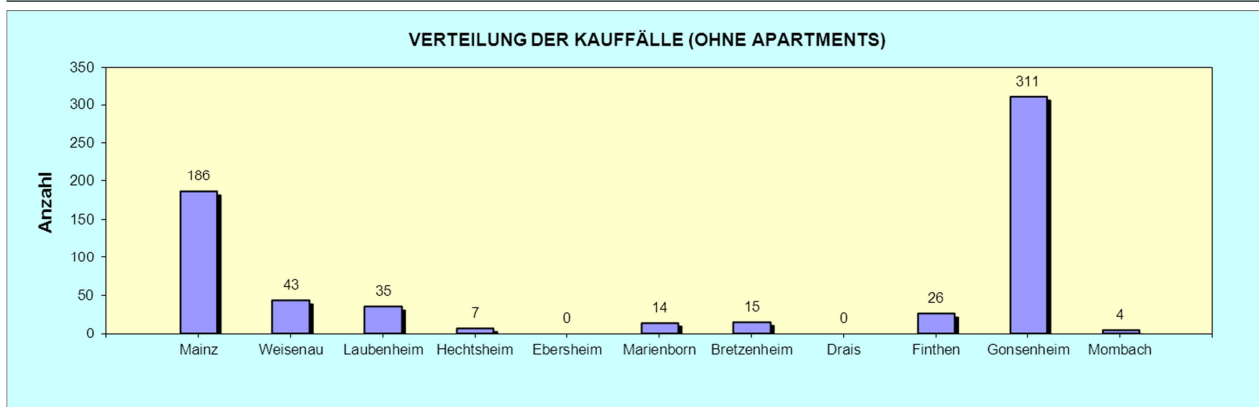
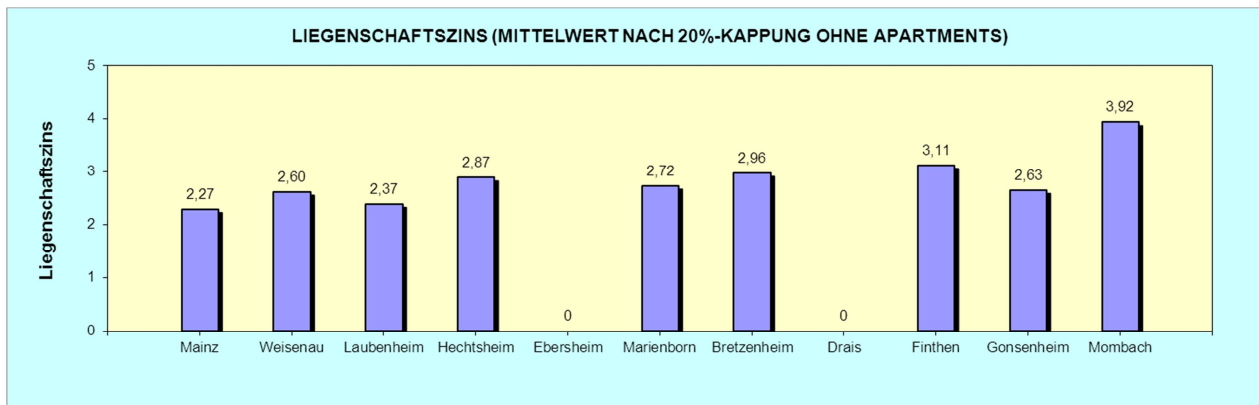


Stadtteile (461 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,42	2,22	2,55	2,46	2,98	0	2,73	3,01	0	3,36	2,36	3,85
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,91	0,54	0,34	0,37	0,73		0,26	0,36		1,22	1,10	0,39
Anzahl (Gesamtheit)	641	186	43	35	7	0	14	15	0	26	311	4
Mittelwert (20%-Kappung)	2,29	2,27	2,60	2,37	2,87	0	2,72	2,96	0	3,11	2,63	3,92
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,97	0,27	0,16	0,06	0,59		0,05	0,15		0,37	0,45	0,01
Anzahl (20%-Kappung)	385	112	25	21	5		8	9		16	187	2
Minimum (20%-Kappung)	2,58	1,77	2,34	2,23	2,38	0	2,66	2,73	0	2,65	0,62	3,91
Maximum (20%-Kappung)	2,87	2,70	2,82	2,43	3,66	0	2,79	3,18	0	3,71	3,14	3,92
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	229	121	0	29	0	0	0	0	0	0	79	0

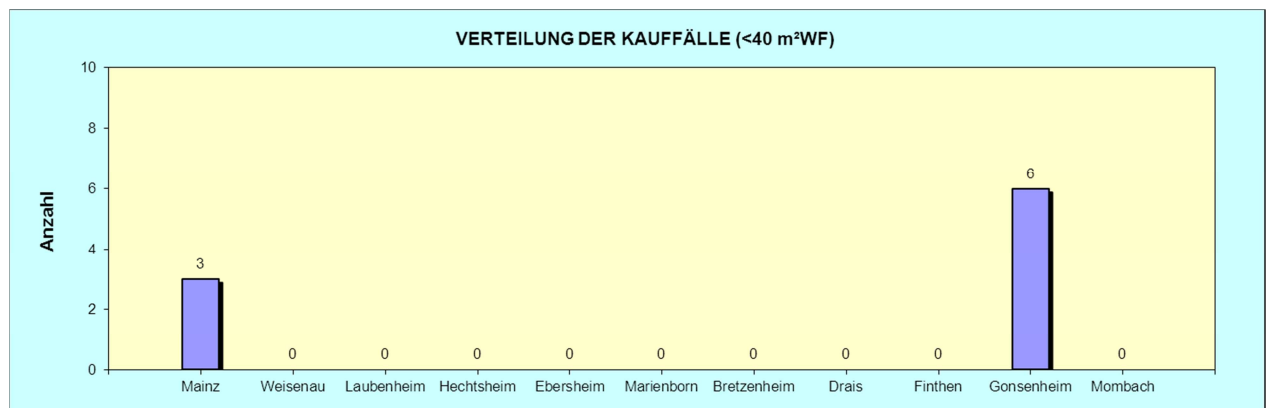


Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

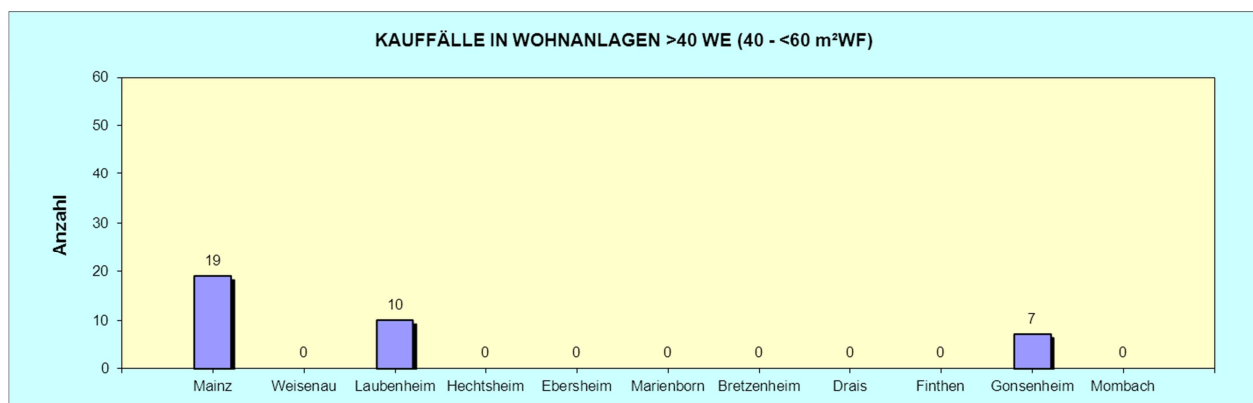
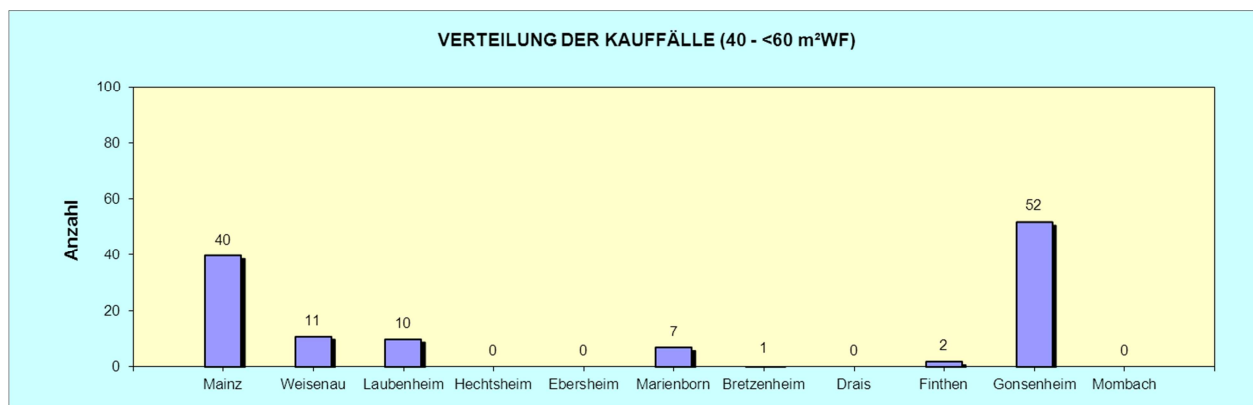
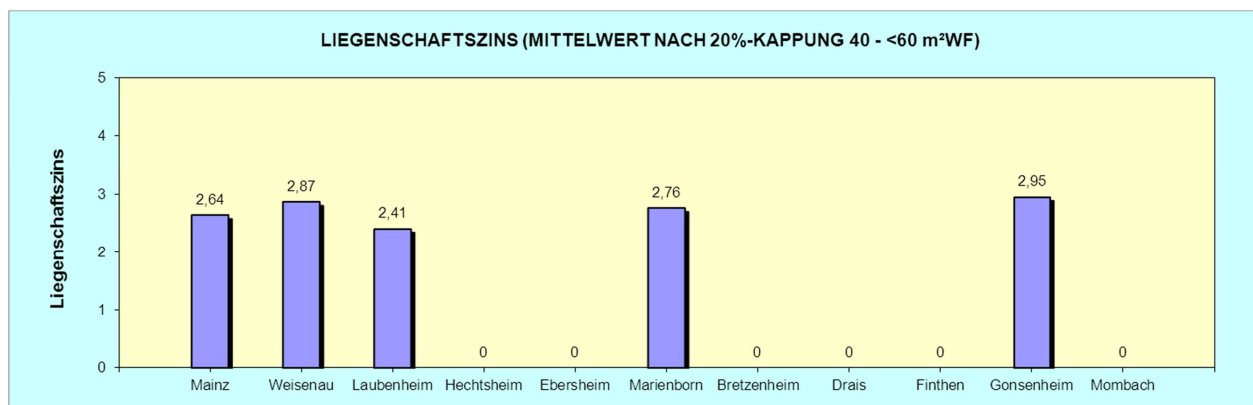
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,94	2,59	0	0	0	0	0	0	0	0	3,11	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,53	0,71									0,38	
Anzahl (Gesamtheit)	9	3	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
Mittelwert (20%-Kappung)	3,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,03	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,07										0,10	
Anzahl (20%-Kappung)	5										4	
Minimum (20%-Kappung)	2,90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,90	0
Maximum (20%-Kappung)	3,07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,14	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0

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



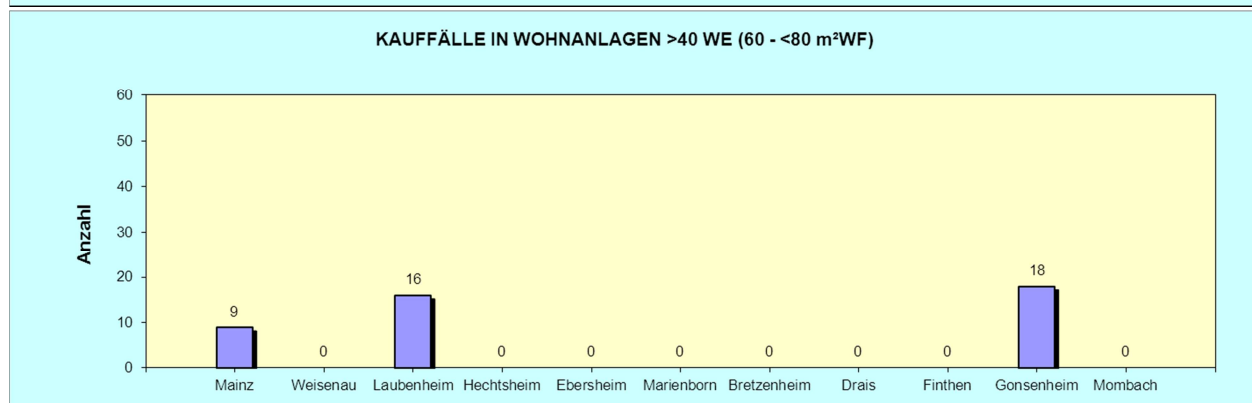
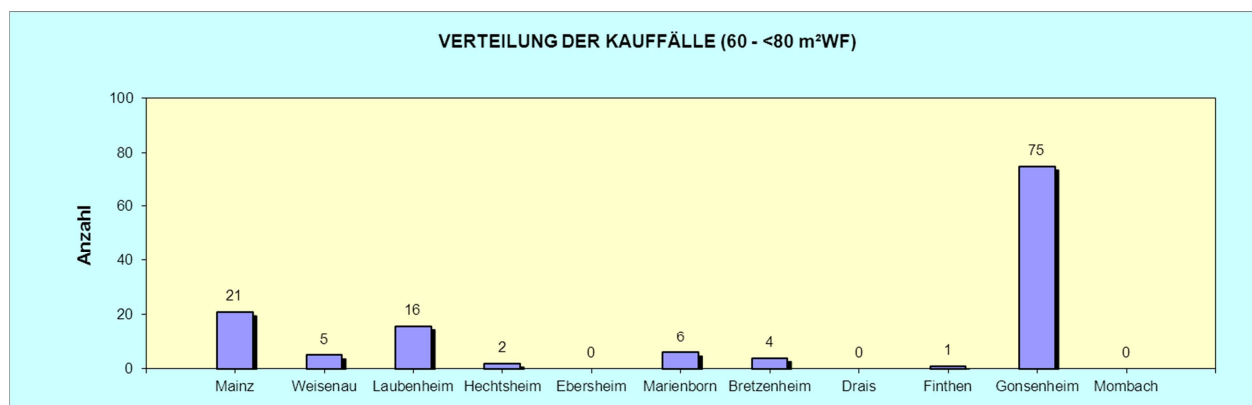
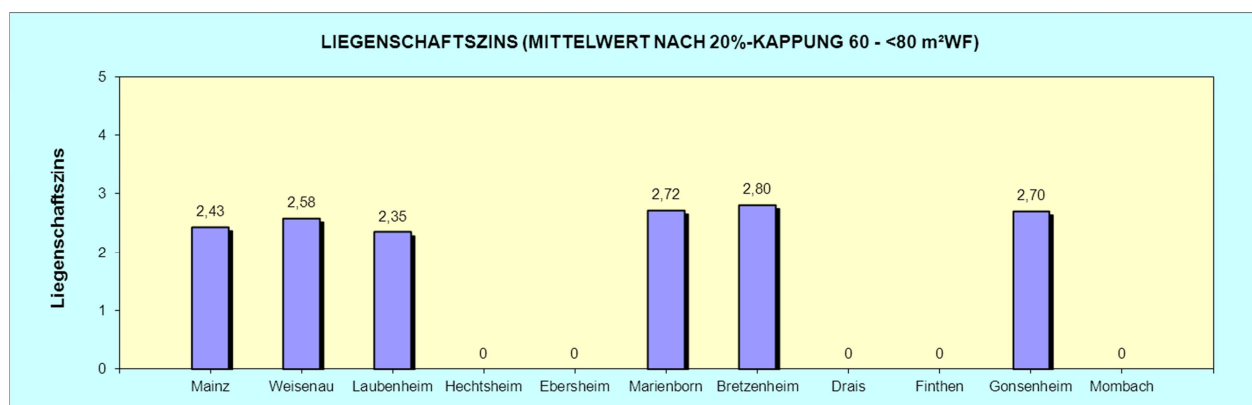
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,67	2,60	2,87	2,37	0	0	2,74	2,56	0	3,15	2,71	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,63	0,32	0,13	0,10			0,35				0,89	
Anzahl (Gesamtheit)	123	40	11	10	0	0	7	1	0	2	52	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,77	2,64	2,87	2,41	0	0	2,76	0	0	0	2,95	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,17	0,12	0,07	0,02			0,12				0,16	
Anzahl (20%-Kappung)	73	24	7	6			5				32	
Minimum (20%-Kappung)	2,43	2,43	2,74	2,39	0	0	2,66	0	0	0	2,57	0
Maximum (20%-Kappung)	3,02	2,80	2,97	2,43	0	0	2,97	0	0	0	3,20	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	36	19	0	10	0	0	0	0	0	0	7	0



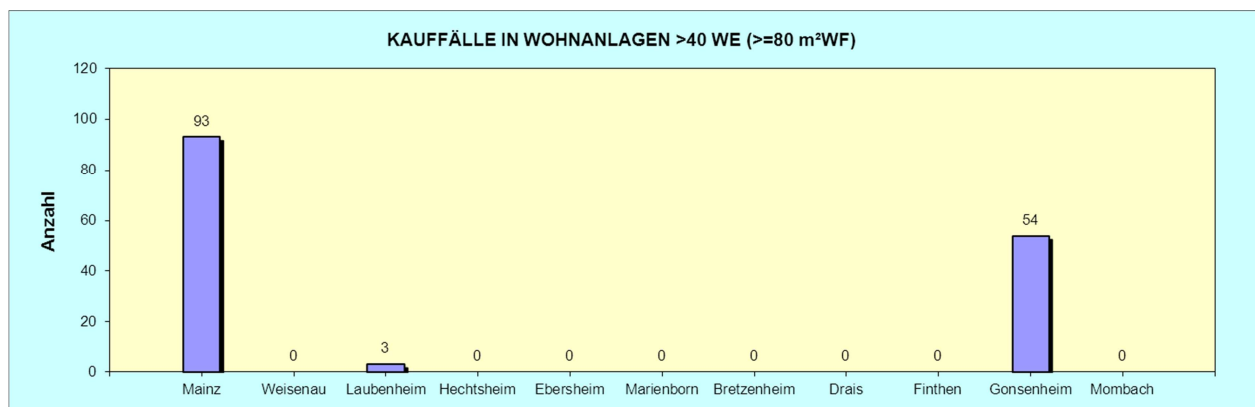
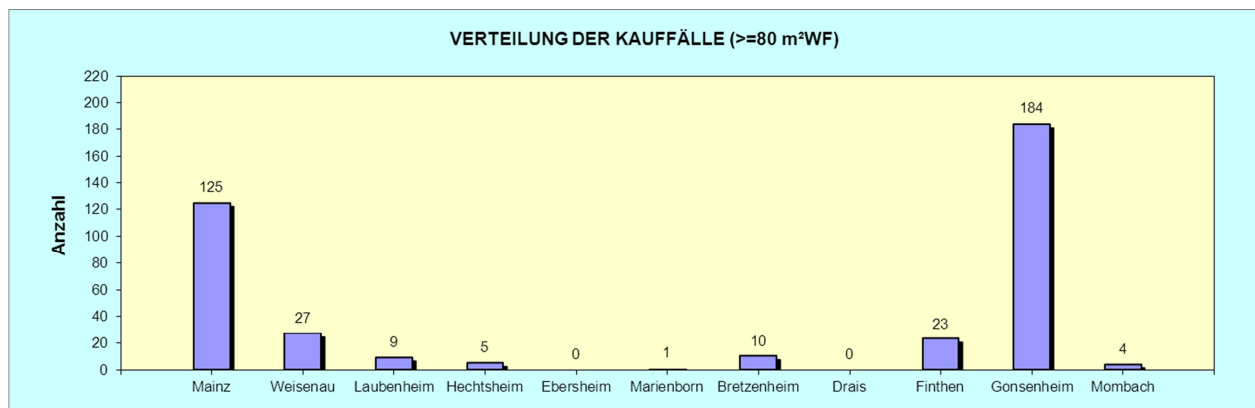
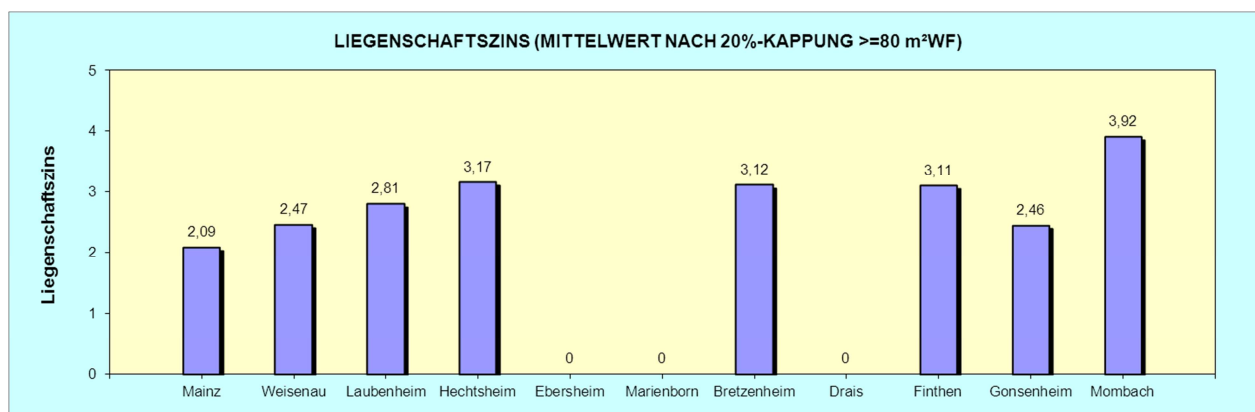
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,44	2,42	2,56	2,33	2,38	0	2,72	2,83	0	2,93	2,42	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,85	0,49	0,21	0			0	0,15			1,08	
Anzahl (Gesamtheit)	130	21	5,00	16	2	0	6	4	0	1	75	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,62	2,43	2,58	2,35	0	0	2,72	2,80	0	0	2,70	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,25	0,25	0,21	0,05			0,07	0,04			0,52	
Anzahl (20%-Kappung)	78	13	3	10			4	2			45	
Minimum (20%-Kappung)	2,22	2,17	2,34	2,24	0	0	2,64	2,78	0	0	0,57	0
Maximum (20%-Kappung)	3,03	2,85	2,73	2,39	0	0	2,79	2,83	0	0	3,11	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	43	9	0	16	0	0	0	0	0	0	18	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,33	2,07	2,42	2,80	3,23	0	2,66	3,12	0	3,39	2,24	3,85
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,99	0,54	0,33	0,61	0,74			0,38		1,29	1,14	0,39
Anzahl (Gesamtheit)	388	125	27	9	5	0	1	10	0	23	184	4
	0											
Mittelwert (20%-Kappung)	2,44	2,09	2,47	2,81	3,17	0	0	3,12	0	3,11	2,46	3,92
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,32	0,27	0,16	0,39	0,61			0,20		0,39	0,57	0,01
Anzahl (20%-Kappung)	232	75	17	5	3			6		13	110	2
	0											
Minimum (20%-Kappung)	1,70	1,58	2,20	2,12	2,48	0	0	2,96	0	2,65	0,41	3,91
Maximum (20%-Kappung)	2,98	2,56	2,74	3,10	3,66	0	0	3,48	0	3,71	3,07	3,92
	0											
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	150	93	0	3	0	0	0	0	0	0	54	0



Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 825 Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 ein.

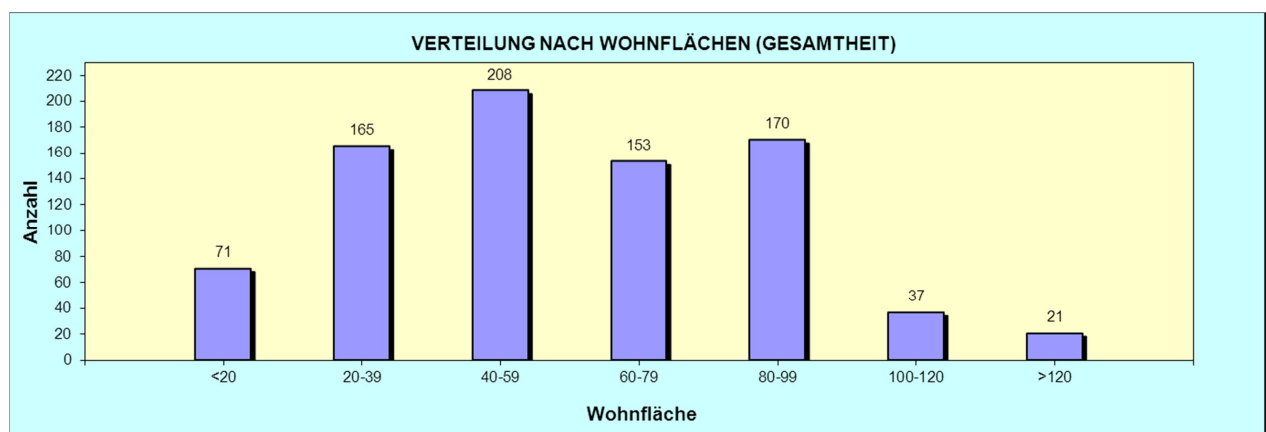
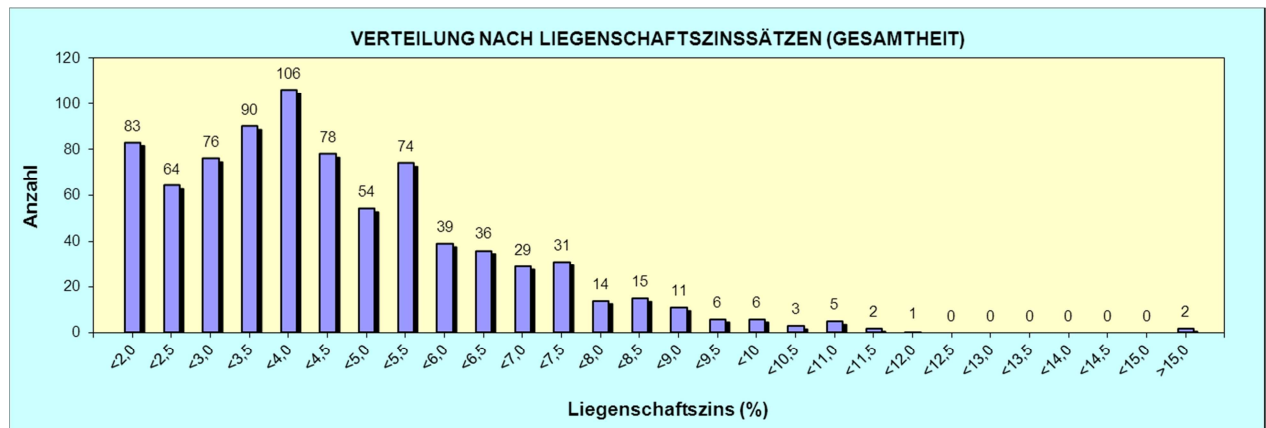
Modellbeschreibung

- 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.

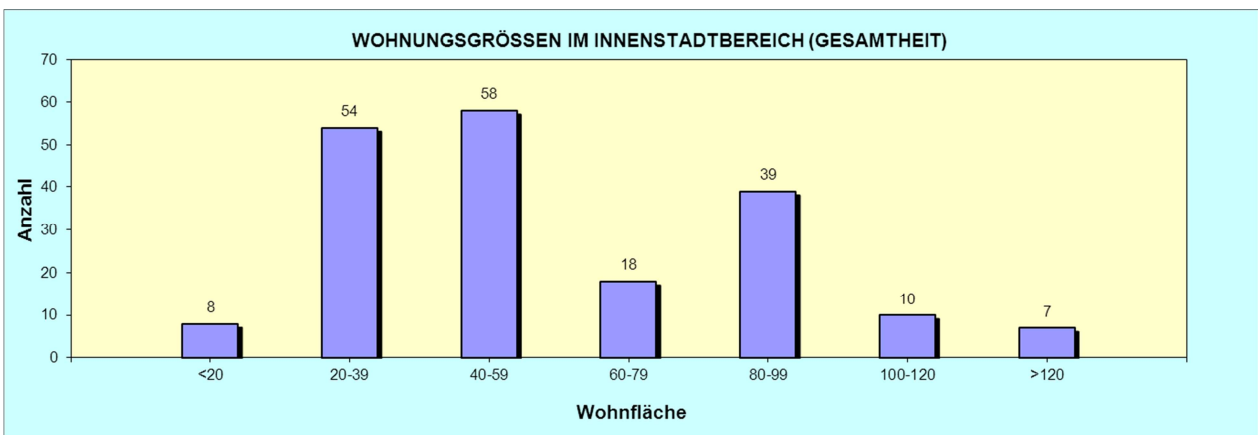
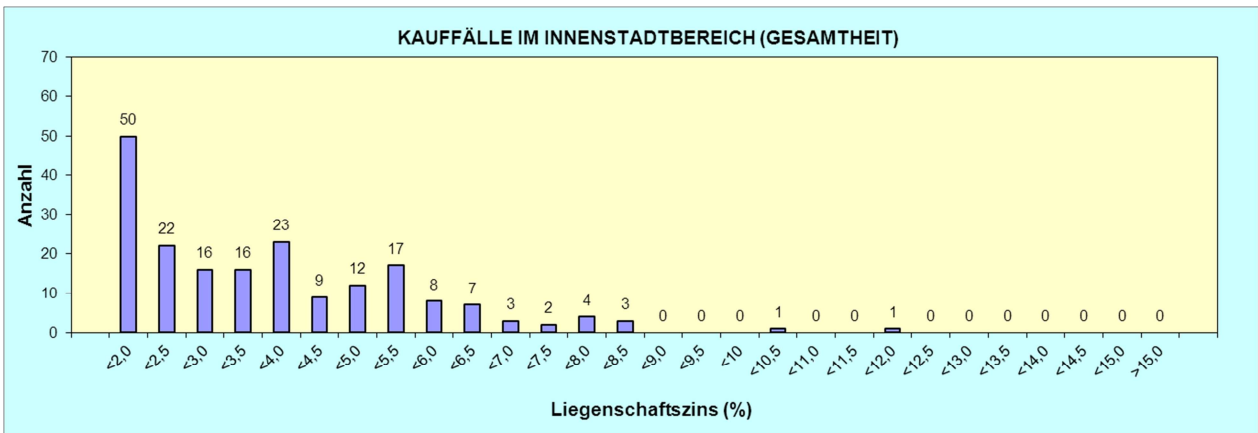
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

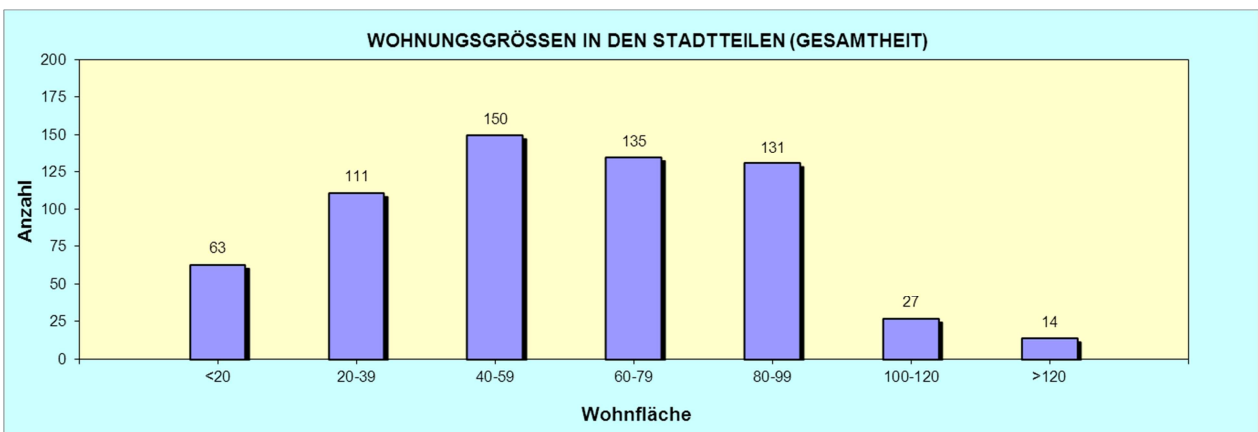
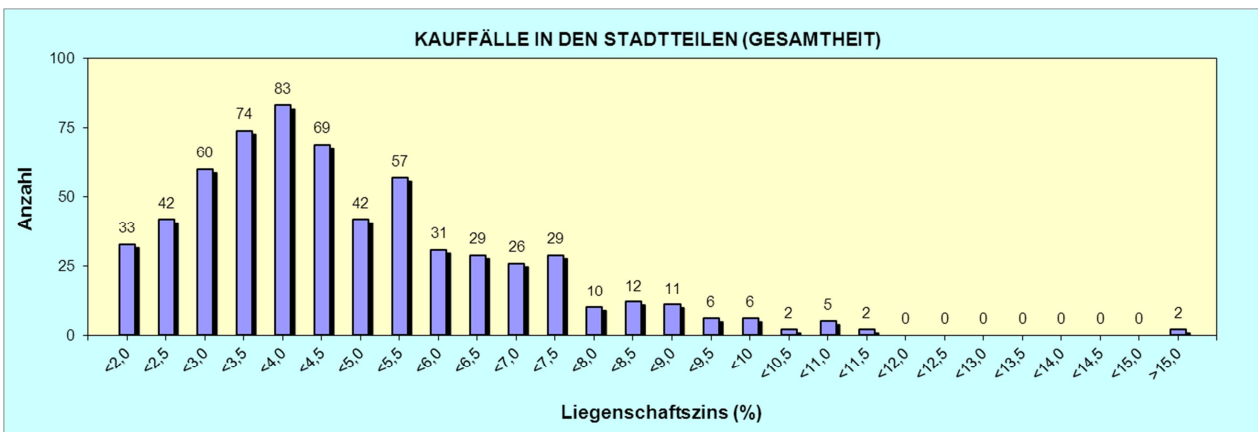
Grundgesamtheit (825 Kauffälle)



Innenstadtbereich (194 Kauffälle)

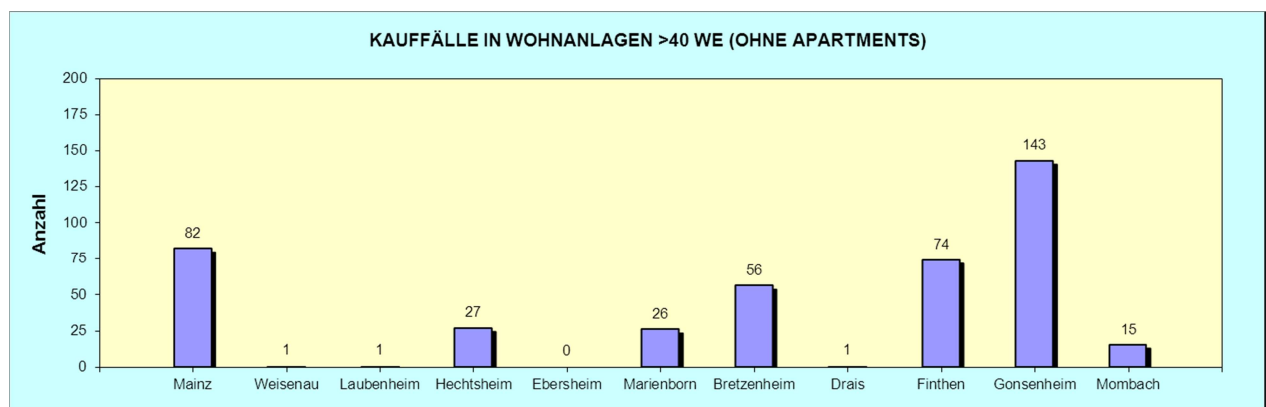
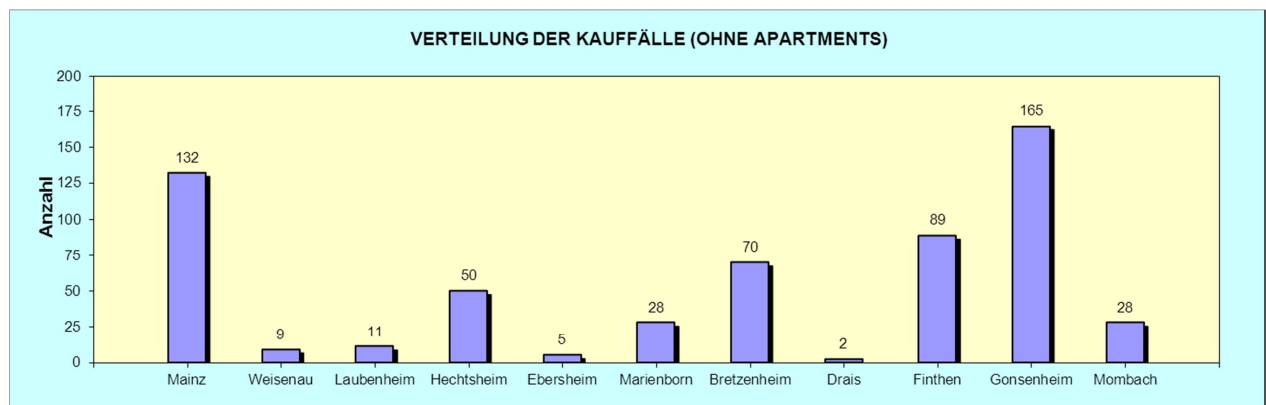
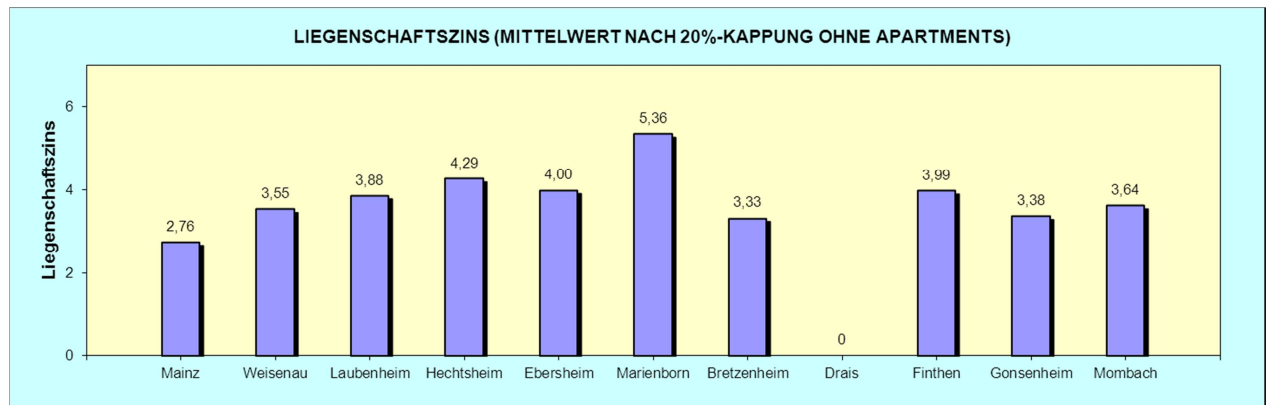


Stadtteile (631 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

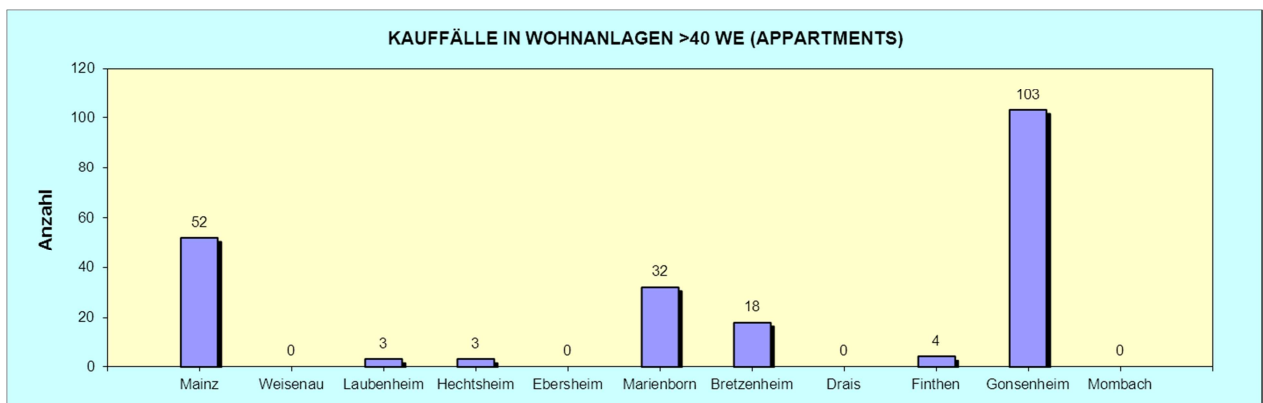
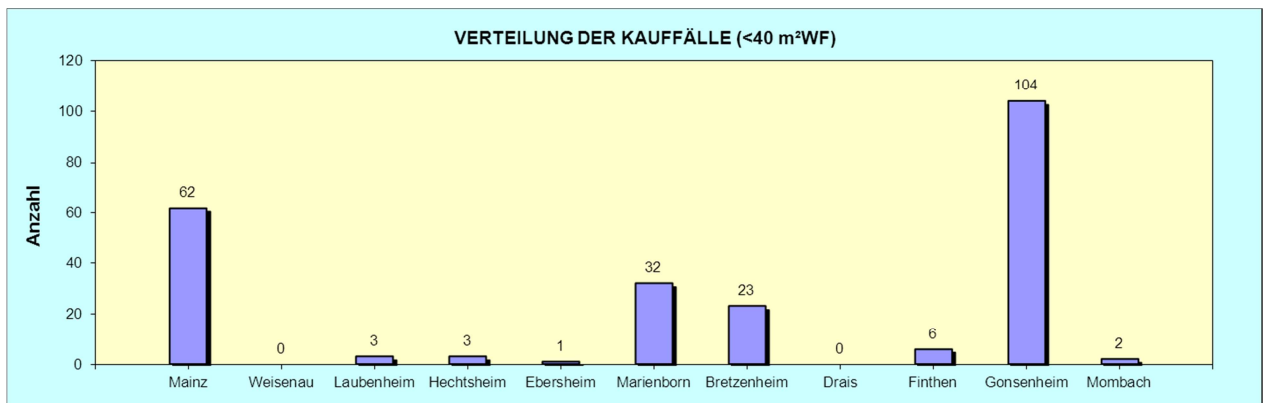
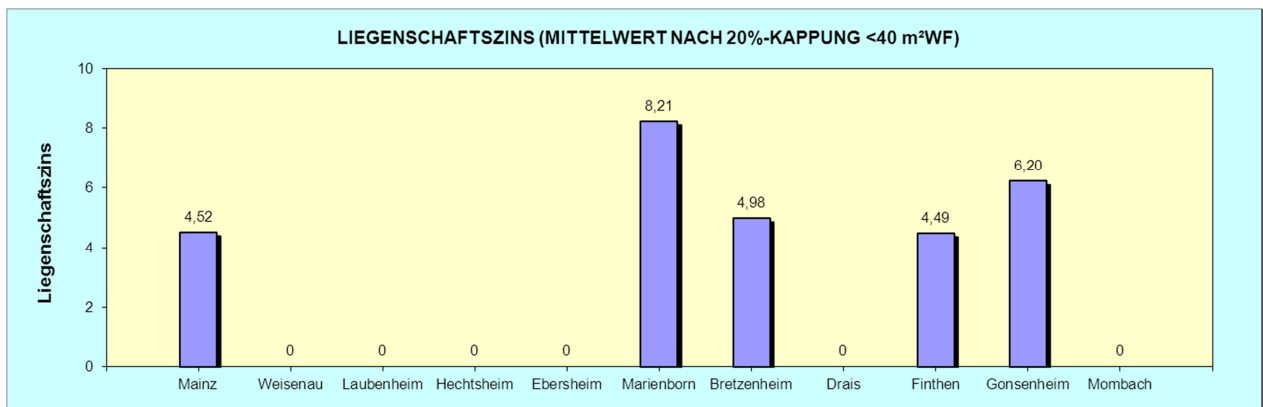
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,69	2,91	3,94	4,03	4,55	4,01	5,12	3,25	3,93	4,25	3,66	3,63
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,70	1,81	2,78	1,22	1,74	0,77	1,09	0,90	0,28	1,60	1,71	1,09
Anzahl (Gesamtheit)	589	132	9	11	50	5	28	70	2	89	165	28
Mittelwert (20%-Kappung)	3,56	2,76	3,55	3,88	4,29	4,00	5,36	3,33	0	3,99	3,38	3,64
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,64	0,85	0,58	0,67	0,50	0,56	0,35	0,40		0,67	0,62	0,35
Anzahl (20%-Kappung)	353	80	5	7	30	3	16	42		53	99	16
Minimum (20%-Kappung)	2,33	1,24	2,78	2,96	3,45	3,47	4,72	2,64	0	3,05	2,30	2,98
Maximum (20%-Kappung)	4,94	4,20	4,18	5,03	5,41	4,58	5,94	3,95	0	5,26	4,71	4,21
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	426	82	1	1	27	0	26	56	1	74	143	15



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

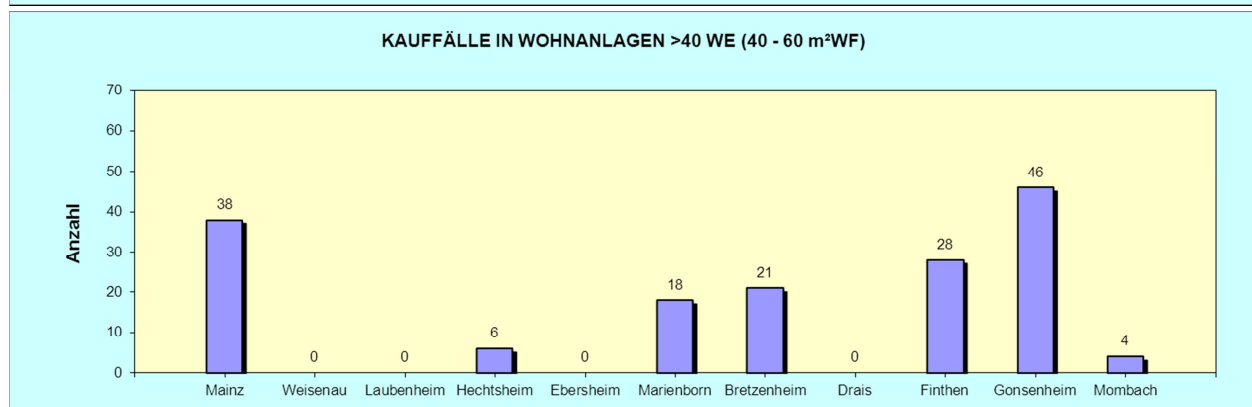
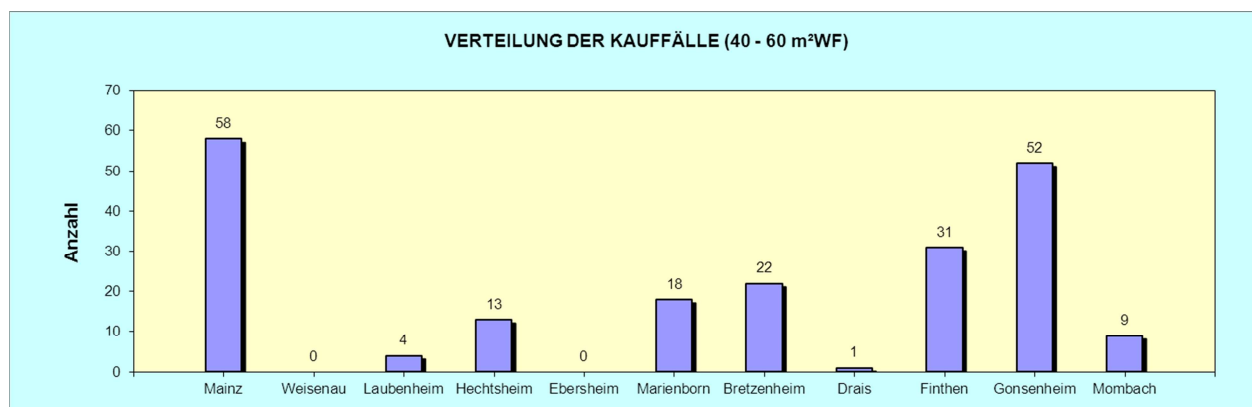
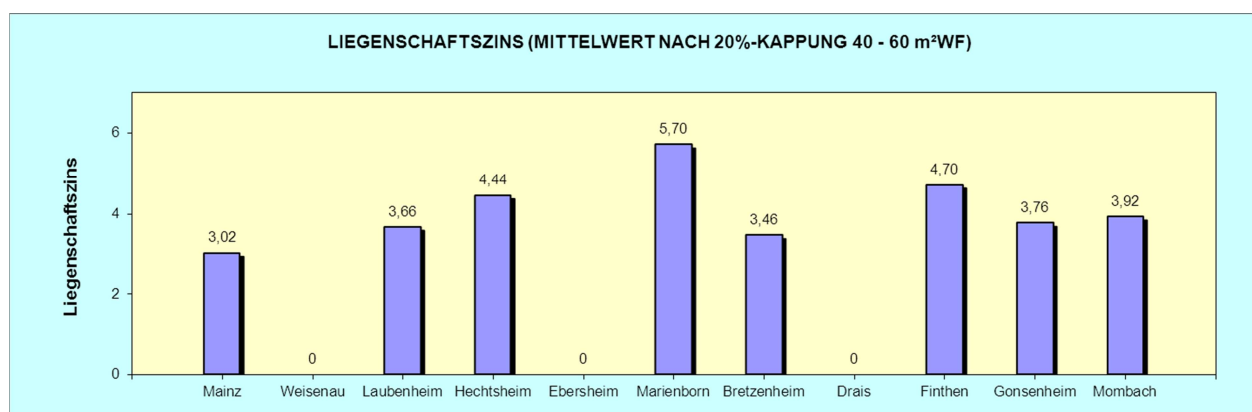
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	5,97	4,61	0	9,71	5,14	5,14	8,15	5,05	0	4,60	6,29	6,32
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,36	2,29		7,13	1,46		1,60	1,21		0,92	2,00	0,95
Anzahl (Gesamtheit)	236	62	0	3	3	1	32	23	0	6	104	2
Mittelwert (20%-Kappung)	5,87	4,52	0	0	0	0	8,21	4,98	0	4,49	6,20	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,93	0,99					0,99	0,39		0,33	0,80	
Anzahl (20%-Kappung)	142	38					20	13		4	62	
Minimum (20%-Kappung)	4,34	2,48	0	0	0	0	6,57	4,39	0	4,05	4,91	0
Maximum (20%-Kappung)	7,65	6,15	0	0	0	0	9,67	5,55	0	4,81	7,55	0
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	215	52	0	3	3	0	32	18	0	4	103	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

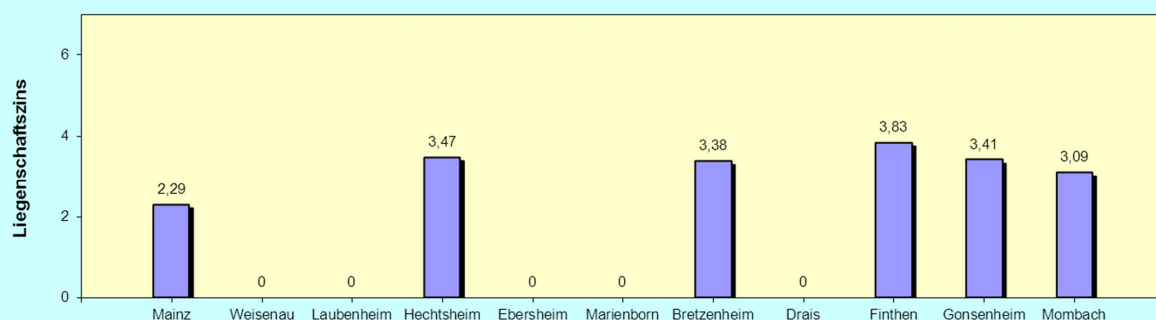
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,00	3,07	0	3,81	4,53	0	5,59	3,36	4,13	4,91	4,03	4,24
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,80	1,93		1,06	1,10		0,66	0,67		1,69	1,94	1,02
Anzahl (Gesamtheit)	208	58	0	4	13	0	18	22	1	31	52	9
Mittelwert (20%-Kappung)	3,97	3,02	0	3,66	4,44	0	5,70	3,46	0	4,70	3,76	3,92
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,78	0,99		0,99	0,23		0,31	0,28		0,64	0,95	0,26
Anzahl (20%-Kappung)	124	34		2	7		10	14		19	32	5
Minimum (20%-Kappung)	2,51	1,48	0	2,96	4,18	0	5,30	2,77	0	3,57	2,24	3,73
Maximum (20%-Kappung)	5,43	4,88	0	4,36	4,73	0	6,10	3,89	0	5,61	5,82	4,36
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	161	38	0	0	6	0	18	21	0	28	46	4



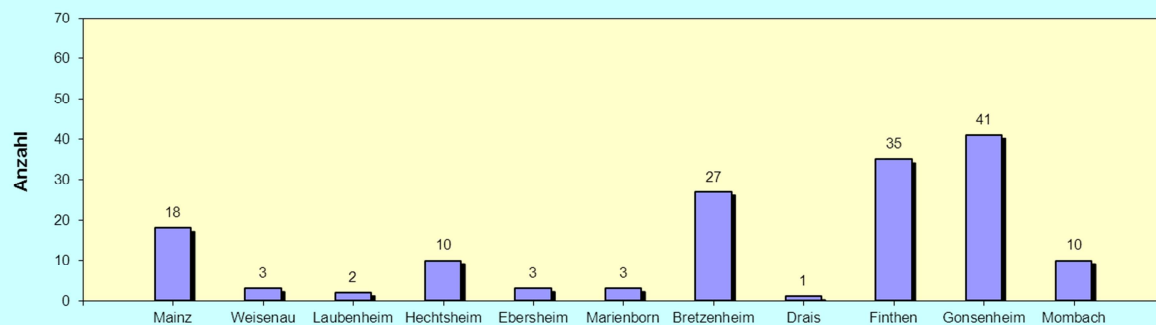
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,52	2,68	2,50	3,66	3,43	3,51	5,15	3,28	3,73	4,11	3,56	3,27
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,49	2,21	1,49		0,85	0,44	0,36	1,00		1,61	1,40	1,19
Anzahl (Gesamtheit)	153	18	3	2	10	3	3	27	1	35	41	10
Mittelwert (20%-Kappung)	3,48	2,29	0	0	3,47	0	0	3,38	0	3,83	3,41	3,09
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,48	1,38			0,35			0,46		0,59	0,50	0,63
Anzahl (20%-Kappung)	91	10			6			17		21	25	6
Minimum (20%-Kappung)	2,73	0,73	0	0	2,95	0,00	0,00	2,87	0	3,05	2,70	2,14
Maximum (20%-Kappung)	4,41	4,57	0	0	3,87	0,00	0,00	4,07	0	5,18	4,39	4,07
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	106	7	0	0	3	0	3	21	1	30	36	5

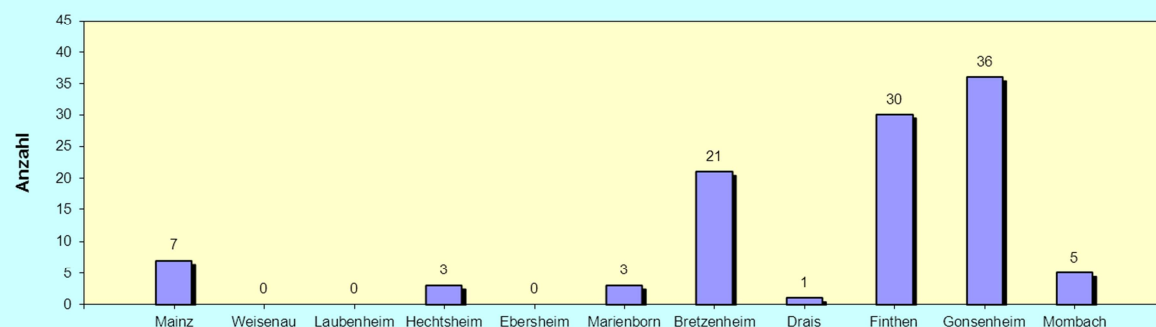
LIEGENSCHAFTSZINS (MITTELWERT NACH 20%-KAPPUNG 60 - 80 m²WF)



VERTEILUNG DER KAUFFÄLLE (60 - 80 m²WF)

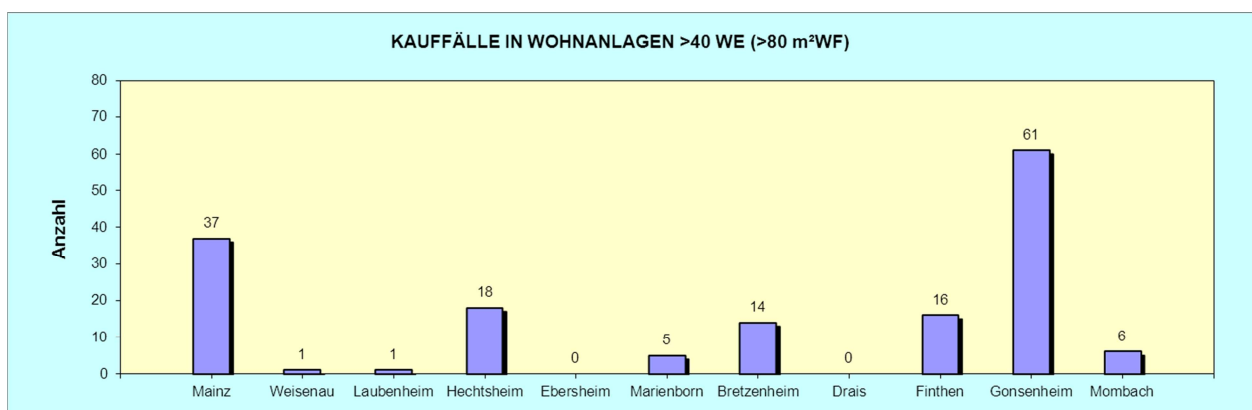
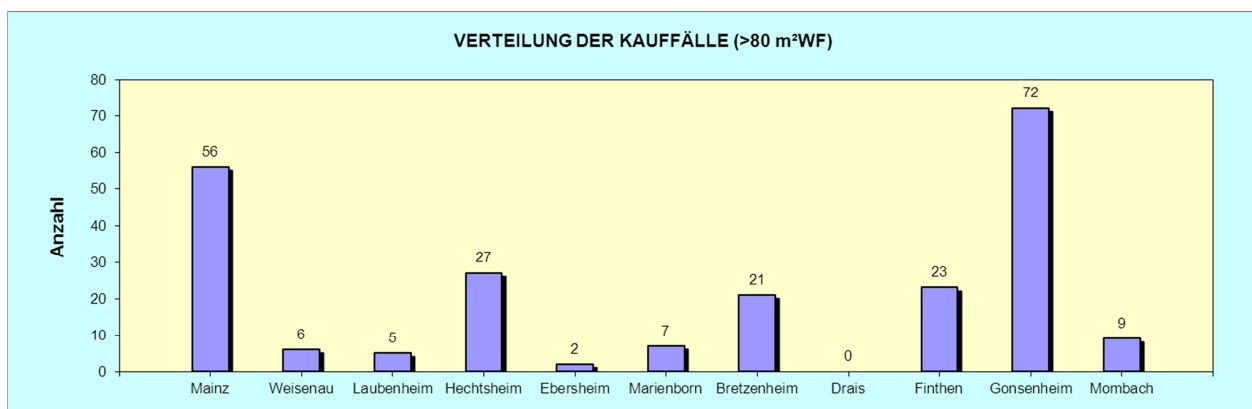
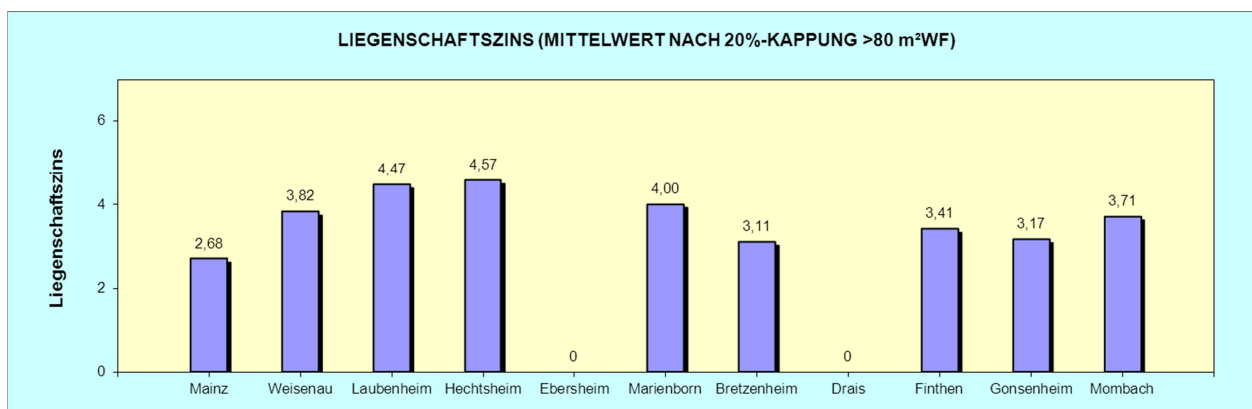


KAUFFÄLLE IN WOHNANLAGEN >40 WE (60 - 80 m²WF)



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,53	2,81	4,65	4,35	4,98	4,76	3,91	3,11	0	3,58	3,44	3,44
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,71	1,53	3,11	1,62	2,06	0,26	1,30	0,98		1,10	1,67	0,88
Anzahl (Gesamtheit)	228	56	6	5	27	2	7	21	0	23	72	9
Mittelwert (20%-Kappung)	3,31	2,68	3,82	4,47	4,57	0	4,00	3,11	0	3,41	3,17	3,71
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,59	0,60	0,70	1,31	0,70		1,15	0,53		0,39	0,57	0,25
Anzahl (20%-Kappung)	136	34	4	3	17		5	13		13	44	5
Minimum (20%-Kappung)	2,28	1,64	2,78	3,45	3,71	0	2,86	2,34	0	2,87	2,28	3,52
Maximum (20%-Kappung)	4,31	3,76	4,25	5,95	5,80	0	5,21	3,93	0	3,95	4,17	4,10
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	159	37	1	1	18	0	5	14	0	16	61	6



Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 33 Kauffälle aus den Jahren 2012-2013. 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 Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im Mittel um 27% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 58 Kauffälle der Jahre 2012-2013, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 8%).

Teilweise gingen auch Objekte mit 3 Wohneinheiten (WE) in die Auswertung ein – das Kriterium hier war die Bauweise des Objekts und die unterstellte Folgenutzung als 1- oder 2-Familienhaus.

Modellbeschreibung

- (fiktives) Baujahr, Ausstattungszustände und tatsächliche (plausible) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs – bei Leerstand Ansatz der ortsüblichen Miete
- Ansatz der pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter-AKuK in der jeweils aktuellen Fassung
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt
- Ansatz des Bodenwertes ohne Flächenanpassung.

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 des Jahres 2013 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil [%]	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	22	335	12%	20	80	80	neg.	Sammelkauf: 1 WE
2.	Gonsenheim	15	375	47%	18	80	180	neg.	2 WE (WE 1: 80, WE 2: 100)
3.	Laubenheim	9	415	48%	27	80	176	0,51	2 WE (WE 1: 116, WE 2: 60)
4.	Weisenau	2	350	28%	25	80	138	0,94	2 WE (WE 1: 71, WE 2: 67)
5.	Mainz	21	495	59%	32	80	166	1,52	2 WE (WE 1: 92, WE 2: 74), 1Ga, 1 Stp
6.	Drais	5	480	39%	48	80	213	1,54	2 WE (WE 1: 135, WE 2: 78)
7.	Gonsenheim	16	395	55%	20	80	140	1,67	1 WE
8.	Weisenau	3	320	36%	22	80	122	1,68	2 WE (EG: 47, OG/DG: 75)
9.	Drais	1	365	29%	30	80	90	1,69	1 WE; 1 Ga
10.	Gonsenheim	9	415	47%	37	80	240	1,90	2 WE (WE 1: 120, WE 2: 120); Dga
11.	Bretzenheim	15	390	40%	37	80	120	2,06	1 WE; 1 Ga
12.	Mainz	22	495	58%	25	80	210	2,07	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 160), 1 Ga
13.	Finthen	1	380	49%	37	80	100	2,23	1 WE, 1 Ga
14.	Laubenheim	10	415	47%	39	80	220	2,30	2 WE (WE 1: 80, WE 2: 140), 1 Ga
15.	Gonsenheim	19	445	55%	61	80	135	2,31	1 WE, 2 Ga
16.	Gonsenheim	16	395	62%	20	80	140	2,52	1 WE, 1 Ga
17.	Hechtsheim	6	425	73%	30	80	226	2,54	2 WE (WE 1: 113, WE 2: 113); Dga
18.	Finthen	2	425	61%	45	80	230	2,69	2 WE (WE 1: 130, WE 2: 100), 2 Ga
19.	Laubenheim	9	415	66%	33	80	150	2,71	2 WE (WE 1: 35, WE 2: 115); 1 Ga
20.	Gonsenheim	17	395	32%	20	80	145	3,20	2 WE (WE 1-RH: 104 m²WF, WE 2-Anbau: 41 m²WF)
21.	Laubenheim	10	415	53%	40	80	188	3,32	2 WE (WE 1: 78, WE 2: 110)
22.	Bretzenheim	9	425	67%	20	80	210	3,49	2 WE (WE 1: 70, WE 2: 140); Ga
23.	Mombach	6	365	57%	30	80	179	3,65	2 WE (WE 1: 66; WE 2: 113)
24.	Hechtsheim	10	425	92%	29	80	270	3,71	2 WE (WE 1: 135, WE 2: 135); 2 Ga, 1 Stp
25.	Ebersheim	13	380	39%	68	80	221	3,96	2 WE (WE 1: 142, WE 2: 79)
26.	Laubenheim	10	415	43%	50	80	138	4,21	1 WE
27.	Mombach	9	300	123%	70	80	62	4,45	1 WE (Systemhaus Stahlbau); Ga
28.	Gonsenheim	13	415	43%	42	80	115	4,48	1 WE, 1 Ga
29.	Bretzenheim	1	390	42%	28	80	65	4,63	1 WE
30.	Gonsenheim	11	375	44%	27	80	93	5,19	1 WE
31.	Weisenau	4	375	20%	72	80	139	5,25	1 WE
32.	Gonsenheim	22	335	30%	66	80	140	5,33	Sammelkauf: 1WE, 1 Stp
33.	Mombach	10	340	98%	17	80	150	5,66	2 WE (WE 1: 75, WE 2: 75); 2 Stp

Gesamtheit (1-33):

Mittelwert:

20%-Kappung (6-21):

Stand.abw.:

Anzahl:

2,83

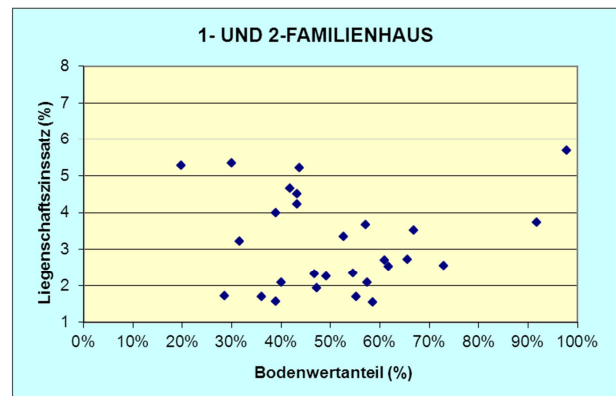
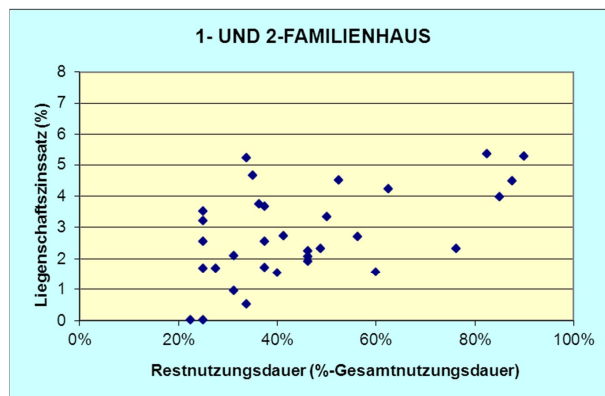
1,53

33

2,75

0,79

19



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 93 Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013. 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 – bei Leerstand Ansatz der ortsüblichen Miete
- 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 2013 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	25	740	30	80	412	1,05	5 WE; Denkmalschutz
2.	Mainz	1	795	30	80	364	1,10	6 WE; Denkmalschutz
3.	Mainz	23	510	45	80	269	1,17	3 WE (76 - 98 m²WF); Denkmalzone
4.	Mainz	21	510	20	80	210	1,83	3 WE; 1 Ga
5.	Mainz	1	888	30	80	1.189	2,03	16 WE (37 - 121 m²WF); 16 TG, 8 Stp; Einzeldenkmal
6.	Gonsenheim	1	335	35	80	193	2,14	3 WE (WE 1-EFH: 133 m²WF; WE 2-Anbau: 32 m²WF; WE 3-Anbau: 28 m²WF)
7.	Mainz	6	715	30	80	436	2,16	7 WE
8.	Hechtsheim	13	425	20	80	230	2,50	3 WE (WE 1: 45, WE 2: 100, WE 3: 85), 1 Ga
9.	Mainz	10	490	40	80	744	2,58	12 WE; 3 Ga; Staffelmieten
10.	Gonsenheim	13	415	30	80	289	2,58	10 WE (9 Apartments 17-28 m²WF)
11.	Mainz	5	710	30	80	526	2,67	10 WE (30 - 100 m²WF); 8 Stp
12.	Mombach	11	300	25	80	230	2,69	3 WE
13.	Gonsenheim	18	510	30	80	320	2,81	4 WE (30 - 105 m²WF)
14.	Mainz	10	490	20	80	632	3,11	14WE (23 - 58 m²WF; VH: 11 WE, HH: 3 WE)
15.	Weisenau	1	320	25	80	270	3,15	8 WE (26 - 44 m²WF); 6 WE im VH, 2 WE im HH
16.	Mainz	10	710	27	80	410	3,17	8 WE; 4 Ga
17.	Mainz	5	810	25	80	580	3,24	7 WE; Sanierung 1996
18.	Weisenau	1	305	30	80	150	3,50	3 WE
19.	Mainz	10	710	23	80	581	3,51	11 WE
20.	Bretzenheim	3	390	20	80	152	3,58	2 WE; erhebll. Instandhaltungsstau
21.	Hechtsheim	5	410	50	80	548	3,60	9 WE (28 - 100 m²WF); 8 Ga
22.	Mainz	6	715	20	80	444	3,68	9 WE (33 - 72 m²WF); 4 Ga
23.	Mombach	6	400	39	80	283	4,05	4 WE; 1 Ga, 5 Stp
24.	Mainz	5	810	23	80	1.490	4,36	15 WE; 2 Ga, 4 Stp
25.	Hechtsheim	17	425	65	80	729	4,48	12 WE (45 - 88 m²WF); 8 Stp, 5 Ga, 1 TG
26.	Gonsenheim	1	335	76	80	309	4,56	4 WE (37 - 110 m²WF); 2 Stp
27.	Hechtsheim	5	425	57	80	2.100	4,60	25 WE (43 - 150 m²WF); 28 TG, 3 Stp
28.	Laubenheim	10	280	25	80	534	4,86	6 WE (ca. 89 m²WF); Lage im Gewerbegebiet
29.	Bretzenheim	3	465	38	80	240	5,00	3 WE (WE 1: 96, WE 2: 81, WE 3: 63), 1 Ga, 2 Stp
30.	Mainz	10	710	25	80	540	5,09	6 WE
31.	Mainz	11	490	25	80	497	5,18	10 WE (25 - 58 m²WF); 2 Ga
32.	Hechtsheim	13	425	40	80	397	5,22	5 WE (47 - 105 m²WF); 2 Ga, 3 Stp
33.	Weisenau	1	320	60	80	150	5,24	3 WE (45 - 50 m²WF)
34.	Finthen	1	315	25	80	240	5,24	6 WE (30 - 50 m²WF)
35.	Mainz	6	886	15	80	706	5,33	8 WE (61 - 110 m²WF); erhebll. Inst.-stau; Denkmalschutz;
36.	Mombach	6	400	30	80	501	5,69	17 WE (24-31 m²WF u. 1 x 60 m²WF) + 2 Mansarden
37.	Bretzenheim	3	390	20	80	253	5,99	4 WE (54 - 73 m²WF)
38.	Mombach	11	300	70	80	390	6,01	6 WE (65m²WF); 6 Stp
39.	Bretzenheim	3	465	42	80	794	8,16	Sammelkauf, 15 WE (35 - 70 m²WF); 6 Stp
40.	Bretzenheim	3	465	43	80	615	8,44	Sammelkauf, 10 ME (35 - 107 m²WF); 5 Stp.
41.	Ebersheim	1	345	20	80	352	8,57	6 WE (38 - 80 m²WF); 1 Stp

Gesamtheit (1-41):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

4,00

1,84

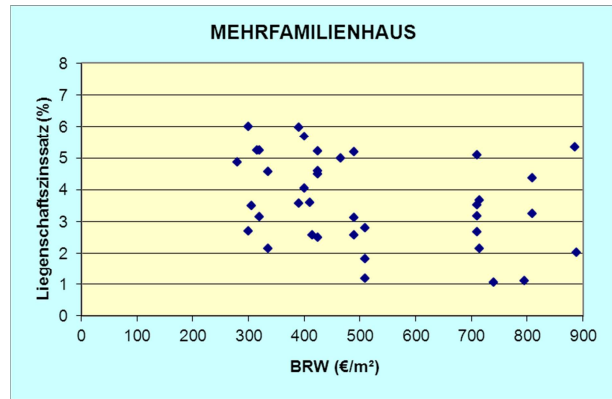
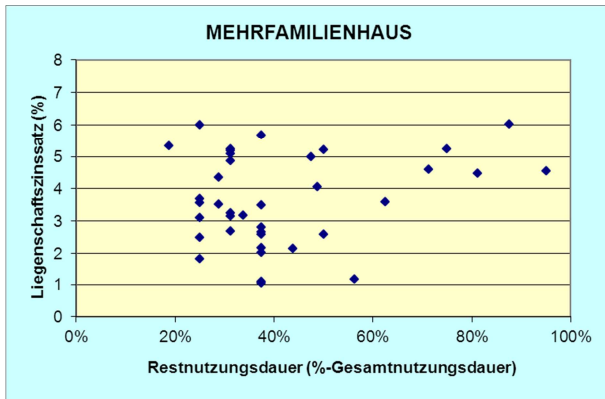
41

20%-Kappung (9-33):

3,86

0,93

25



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	WF/NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Weisenau	3	335	20	80	190	0,56	2 WE (50/50), Wohnanteil 53%, 100 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Werkstatt); 1 Ga, 1 Stp
2.	Mainz	6	745	20	80	390	1,04	7 WE, Wohnanteil 82%, 320 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)
3.	Mainz	5	810	20	80	339	1,13	4 WE, Wohnanteil 82%, 279 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
4.	Mainz	2	1.198	10	80	277	1,15	3 WE, Wohnanteil 45%, 125 m²WF; 1 GE: 152 m²NF (Gastronomie)
5.	Mainz	2	1.010	15	80	210	1,15	2 WE, Wohnanteil 67%, 140 m²WF; 1 GE: 70 m²NF (Gastronomie)
6.	Mainz	1	951	20	80	447	1,57	4 WE, Wohnanteil 88%, 393m²WF; 1 GE: 54 m²NF (Laden)
7.	Mainz	1	734	30	80	331	1,65	3 WE, Wohnanteil 67%, 221 m²WF; 1 GE: 110 m²NF (Laden); Einzeldenkmal
8.	Mainz	1	805	30	80	597	2,06	4 WE, Wohnanteil 81%, 485 m²WF; 1 GE: 112 m²NF (Büro); 2 TG; Einzeldenkmal
9.	Mainz	1	734	30	80	609	2,15	7 WE, Wohnanteil 82%, 502 m²WF; 2 GE: 107 m²NF (Büro: 87, Lager: 20); Einzeldenkmal
10.	Gonsenheim	1	335	33	80	300	2,15	2 WE, Wohnanteil 38%, 115 m²WF; 1 GE: 185 m²NF (Büro)
11.	Mainz	4	1.425	25	80	324	2,30	4 WE, Wohnanteil 81%, 264 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
12.	Mainz	1	435	40	80	461	2,55	4 WE, Wohnanteil 71%, 329 m²WF; 1 GE: 132 m²NF (Laden: 82, Lager: 50); 2 TG; Einzeldenkmal
13.	Mainz	10	710	25	80	600	2,67	8 WE, Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 1 GE: 88m²NF (Laden)
14.	Mainz	10	710	25	80	612	2,74	12 WE (31 - 52 m²WF), Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 2 GE: 90 m²NF (Laden: 50/40); 2 Ga
15.	Mainz	1	901	25	80	962	2,82	13 WE, Wohnanteil 84%, 806 m²WF; 1 GE: 155 m²NF (Gastronomie)
16.	Mainz	6	745	25	80	256	3,07	3 WE, Wohnanteil 79%, 201m²WF; 1GE: 55m²NF (Laden)
17.	Mainz	5	710	25	80	1.451	3,26	18 WE (37 - 157 m²WF); Einzeldenkmal; VH mit 7 WE, SF mit 3 WE, HH mit 7 WE, Anbau

								1 WE
18.	Mainz	4	1.425	35	80	461	3,29	2 WE, Wohnanteil 26%, 119 m²WF; 2 GE: 342 m²NF (Lager: 102, Laden: 170, Büro: 70); 2 Stp
19.	Mainz	11	570	25	80	547	3,43	7 WE, Wohnanteil 90%, 494 m²WF; 1 GE: 53m² NF (Büro)
20.	Mainz	3	2.135	39	80	680	3,54	4 WE (Apartm.), Wohnanteil 24% (Ertragsanteil 8%), 160 m²WF; 1 GE: Laden (520 m²NF); Modernisierung 2011
21.	Gonsenheim	16	375	25	80	154	3,61	1 WE, Wohnanteil 50%, 77 m²WF; 1 GE: 77 m²NF (Halle: 50, 2 x Büro: 27); 2 Ga, 7 Stp
22.	Gonsenheim	17	395	30	80	447	3,62	6 WE, Wohnanteil 66%, 294 m²WF; 1 GE: 153 m²NF (Praxis)
23.	Mainz	5	810	15	80	752	3,81	12 WE, Wohnanteil 85%, 640 m²WF; 2 GE: 112 m²NF (Laden: 67, Büro: 45)
24.	Mainz	5	810	25	80	315	3,96	2 WE, Wohnanteil 52%, 165 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Laden)
25.	Mainz	5	810	37	80	753	4,02	27 WE (Apartm.), Wohnanteil 75%, 567 m²WF; 1 GE: 186 m²NF (Gastronomie)
26.	Weisenau	1	320	25	80	460	4,15	4 WE, Wohnanteil 52%, 237 m²WF; 3 GE: 223 m²NF (Lager: 40, Büro/Schulung: 161, Werkstatt: 22);
27.	Bretzenheim	1	390	20	80	329	4,30	3 WE, Wohnanteil 70%, 229 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
28.	Mainz	6	930	80	80	449	4,39	4 WE, Wohnanteil 83%, 372 m²WF; 1 GE: 77 m²NF (Laden)
29.	Mainz	4	1.425	25	80	796	5,03	11 WE, Wohnanteil 79%, 627 m²WF; 1 GE: 170 m²NF (Laden)
30.	Mainz	5	810	30	80	2.182	5,05	8 WE, Wohnanteil 26%, 563 m²WF; 7 Stp
31.	Mainz	10	570	29	80	373	5,58	4 WE, Wohnanteil 71%; 264 m²WF; 2 GE: 109 m²NF (Büro: 25; Lager: 84)
32.	Mainz	11	570	60	80	678	5,98	14 WED, Wohnanteil 95%, 643 m²WF; 1 GE: 35 m²NF (Laden); 6 x Ga; Einzeldenkmal
33.	Mainz	10	710	25	80	785	6,65	11 WE, Wohnanteil 96%; 755 m²WF; 1 GE, 30 m²NF (Werkstatt, HH); 2 Ga
34.	Laubenheim	1	455	59	80	360	6,78	1 WE, Wohnanteil 33%, 120 m²WF; 2 GE: 240 m²NF (Büro: 120, Praxis: 120); 8 Stp
35.	Finthen	1	315	24	60	655	8,10	1 WE, Wohnanteil 27%, 180 m²WF; 1 GE: 475 m²NF (Laden)
36.	Mombach	9	300	20	80	290	8,70	5 WE, Wohnanteil 78%; 227 m²WF; 1 GE: 63 m²NF (Gastronomie); 1 Ga

Gesamtheit (1-39):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

3,56

1,95

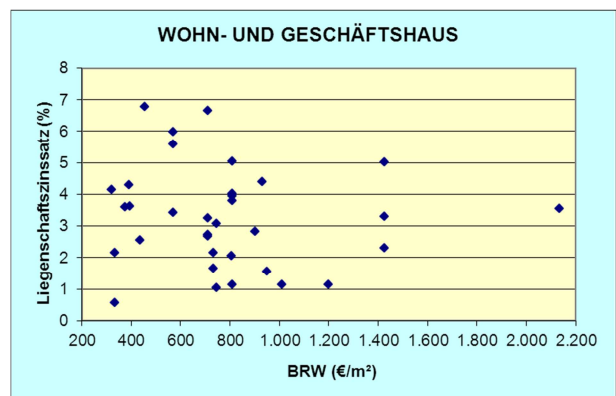
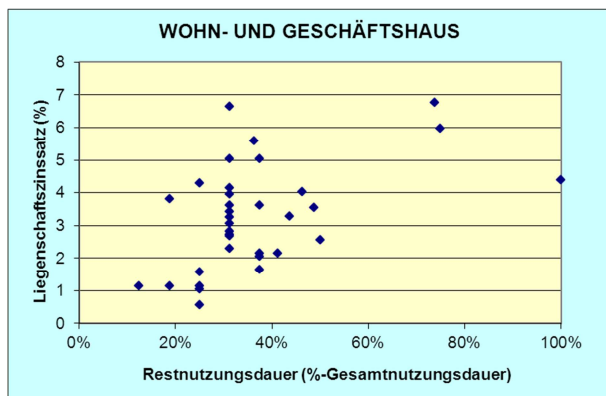
36

20%-Kappung (9-31):

3,31

0,82

22



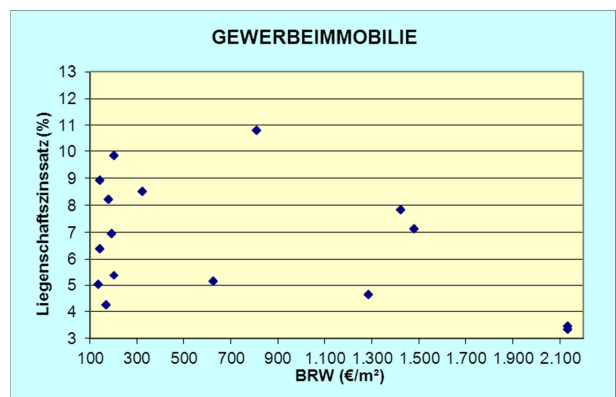
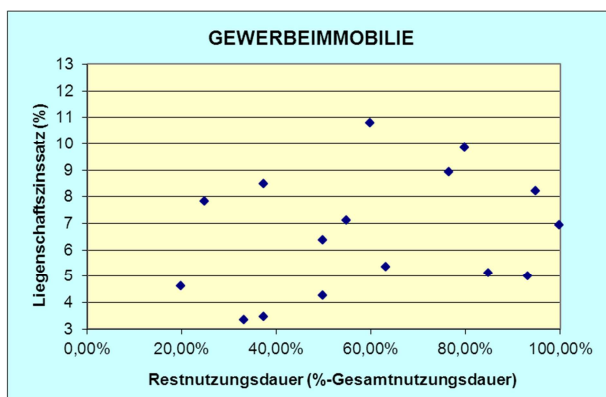
Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern einbezogen, wenn der Wohnanteil <20%, bzw. wenn der Ertrag der Wohnungen im Verhältnis zu vernachlässigen war.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	4	2.135	20	60	614	3,33	4 ME: 1 x Laden: 280 m²NF, 1 x Praxis: 166 m²NF, 2 x Büro: 94/74 m²NF
2.	Mainz	6	2.135	30	80	3.614	3,46	1 WE, Wohnanteil 3%, 96 m²WF; 4 GE: 3.517 m²NF (Gastronomie: 1.482, Büro: 1933, Lager: 103); 2 Ga, 2 Stp
3.	Mombach	1	170	20	40	2.600	4,25	2 ME: 2.600 m²NF (Veranstaltung: 2100/500); 80 TG, 55 Stp
4.	Mainz	4	1.285	12	60	5.835	4,62	2 WE, Wohnanteil 3%, 162 m²WF; 16 GE: 5.673 m²NF/Leerstand 3.236 m²NF (Büro: 3.714/2.747; Laden: 945/425; Gastronomie: 430; Lager: 480/64); 48 TG, 36 Stp
5.	Mombach	10	135	56	60	764	5,02	1 WE, Wohnanteil 19%, 145 m²WF; 7 GE: 619 m²NF (Praxen); 2 Ga, 10 Stp.
6.	Mainz	16	625	51	60	19.017	5,14	13 ME (Büros und Praxen); 253 TG
7.	Gonsenheim	1	205	38	60	1.055	5,36	1 WE, Wohnanteil 10%, 104 m²WF; 7 GE: 951 m²NF (Büro: 851, Lager: 100); 12 TG, 6 Stp
8.	Hechtsheim	18	145	20	40	2.553	6,37	Paketkauf; 1 ME: Büro: 296 m²NF, Werkstatt: 2.143 m²NF, Wohnung: 114 m²WF
9.	Hechtsheim	6	195	40	40	2.770	6,94	1 ME (Lager: 2.000, Büro: 770); 28 Stp
10.	Mainz	6	1.480	44	80	3.699	7,12	1 WE, Wohnanteil 2%, 76 m²WF; 19 GE: 3.622 m²NF (Gastronomie: 599 / Praxis: 1.911, Büro: 518 / Laden: 208 / Lager: 427); Denkmalschutz
11.	Mainz	4	1.425	15	60	2.062	7,82	14 WE, Wohnanteil 12%, 252 m²WF; 9 GE: 1.810 m²NF (Laden: 220/61/83/150/140, Praxis: 414, Büro: 440/280/22); 10 Stp
12.	Weisenau	2	180	38	40	1.198	8,22	2 ME (EDV u. Verwaltung: 388/810); 1 ME Leerstand: (Abriss: 1800)
13.	Hechtsheim	1	325	30	80	1.096	8,49	4 ME: Lager: 250 m²NF, Gastronomie: 282 m²NF, Funktionsräume: 294 m²NF, Büro: 160 m²N; Einzeldenkmal
14.	Hechtsheim	18	145	46	60	3.100	8,92	Insolvenzverfahren; 11 ME (Büro); 85 Stp
15.	Bretzenheim	9	205	32	40	2.826	9,84	2 ME: 2.826 m²NF (Handel: 1.536/1.290); 50 TG, 20 Stp
16.	Mainz	5	810	36	60	165	10,80	1 ME (Gastronomie)

Gesamtheit (1-16): Mittelwert: **6,61**
 Stand.abw.: **2,28**
 Anzahl: **16**

20%-Kappung (4-13): **6,51**
1,42
10



Übersicht Liegenschaftszinsen

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2012 und 2013. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,75	0,79	19
Mehrfamilienhäuser	3,86	0,93	25
Wohn- und Geschäftshäuser	3,31	0,82	22
Gewerbeobjekte	6,51	1,42	10
WTE - Erstverkauf			
<40 m ² WF	3,00	0,07	5
40 bis <60 m ² WF	2,77	0,17	73
60 bis <80 m ² WF	2,62	0,25	78
>=80 m ² WF	2,44	0,32	232
WTE - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	5,87	0,93	142
40 bis <60 m ² WF	3,97	0,78	124
60 bis <80 m ² WF	3,48	0,48	91
>=80 m ² WF	3,31	0,59	136

Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet aus den eingehenden Kaufverträgen einen ständig aktualisierten durchschnittlichen Kaufpreis für neu gebaute Eigentumswohnungen ab.

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2013 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz.**

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2013

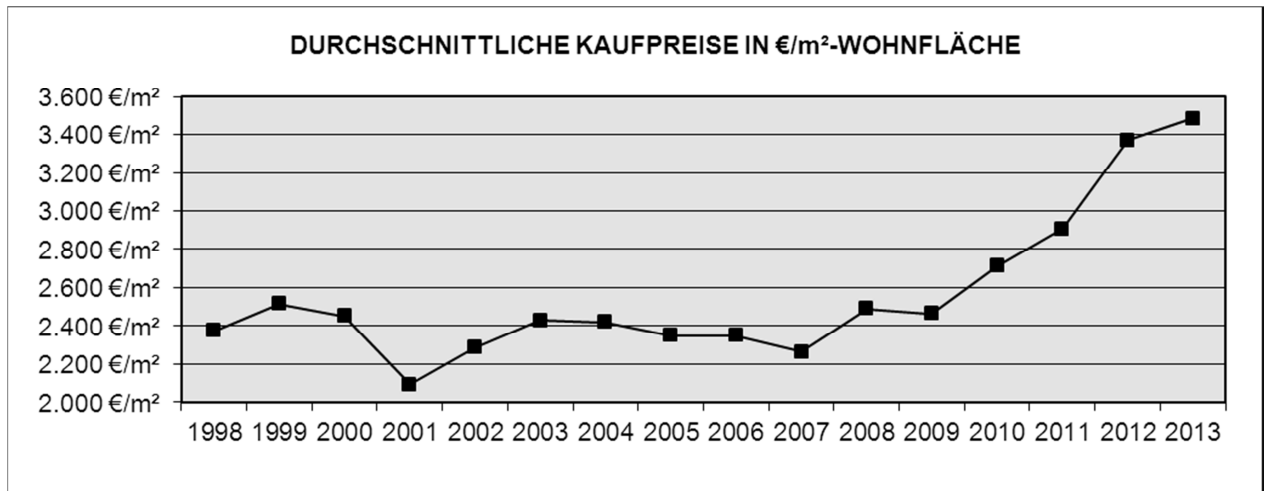
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	264		160	
Ø Wohnfläche	88 m ²	± 39%	83 m ²	± 17%
Ø Kaufpreis	304.437 €	± 42%	287.033 €	± 16%
Ø Wert (Brutto)	3.483 €	± 16%	3.513 €	± 8%

Verteilung nach Größenklasse

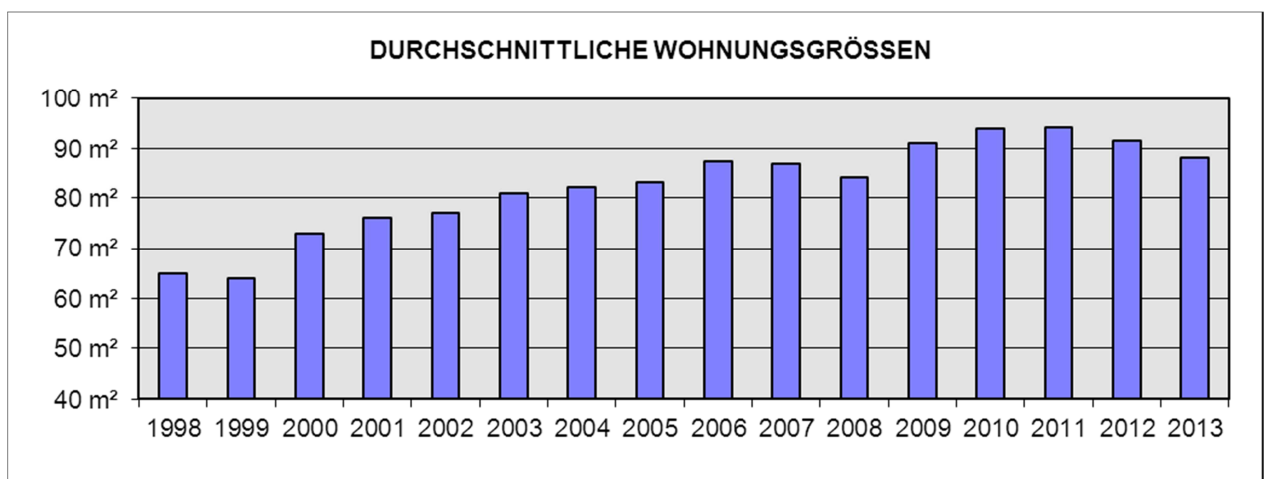
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	3	61	50	82	68
Mittel	3.507	3.417	3.682	3.562	3.299
Standardabw.	± 7%	± 13%	± 10%	± 14%	± 23%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl	87	142	106	118	123
Ø Wohnfläche	82 m ²	83 m ²	87 m ²	87 m ²	84 m ²
Ø Vergleich	2.419 €	2.351 €	2.351 €	2.265 €	2.492 €
	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	163	252	473	353	264
Ø Wohnfläche	91 m ²	94 m ²	94 m ²	92 m ²	88 m ²
Ø Vergleich	2.463 €/m ²	2.714 €	2.907 €	3.371 €	3.483 €



Die Auswertung der Kaufverträge hat gezeigt, dass das Preisniveau 2013 unverändert hoch war. 148 der 264 ausgewerteten Kauffälle lagen in Gonsenheim.

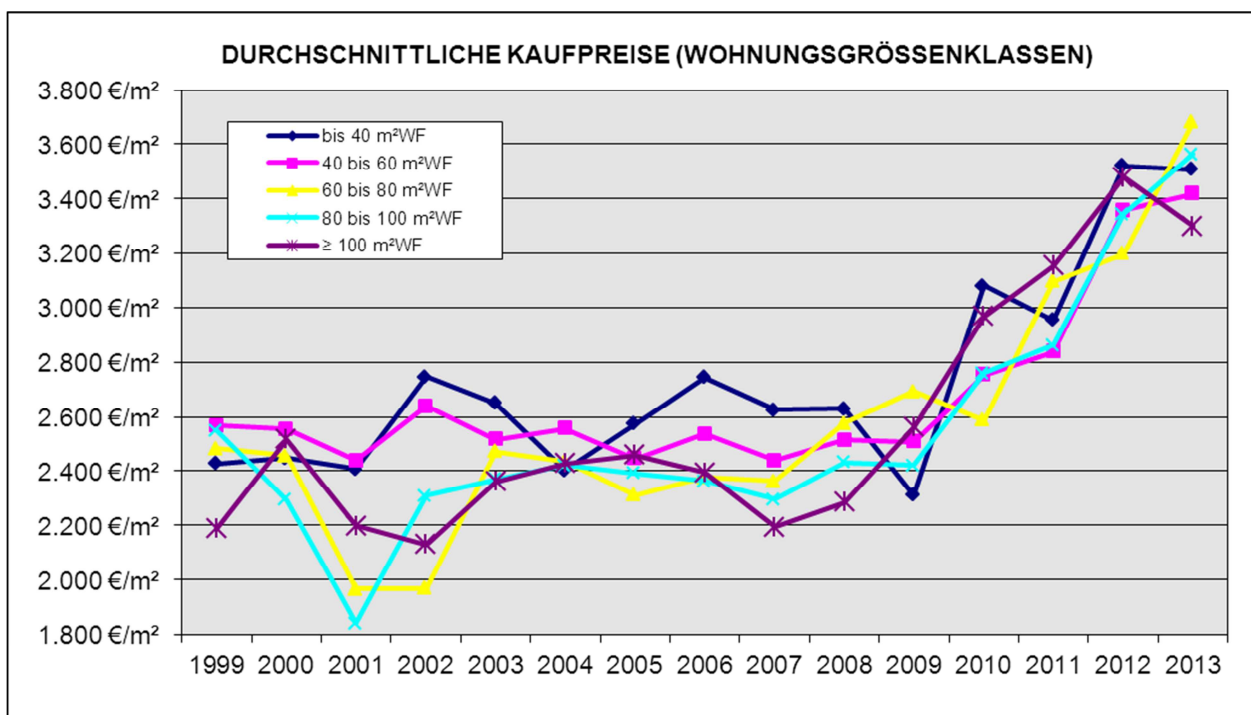


Die durchschnittliche Wohnungsgröße stagniert mit 88 m²WF auf einem hohen Niveau.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

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

Bezugsjahr	bis 40 m ² WF	bis 60 m ² WF	bis 80 m ² WF	bis 100 m ² WF	> 100 m ² WF
1999	2.428 €/m ² WF	2.569 €/m ² WF	2.484 €/m ² WF	2.551 €/m ² WF	2.188 €/m ² WF
2000	2.448 €/m ² WF	2.555 €/m ² WF	2.456 €/m ² WF	2.295 €/m ² WF	2.516 €/m ² WF
2001	2.407 €/m ² WF	2.440 €/m ² WF	1.966 €/m ² WF	1.841 €/m ² WF	2.198 €/m ² WF
2002	2.746 €/m ² WF	2.639 €/m ² WF	1.968 €/m ² WF	2.310 €/m ² WF	2.129 €/m ² WF
2003	2.650 €/m ² WF	2.518 €/m ² WF	2.472 €/m ² WF	2.370 €/m ² WF	2.361 €/m ² WF
2004	2.403 €/m ² WF	2.558 €/m ² WF	2.435 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.427 €/m ² WF
2005	---	2.445 €/m ² WF	2.312 €/m ² WF	2.392 €/m ² WF	2.459 €/m ² WF
2006	2.745 €/m ² WF	2.536 €/m ² WF	2.377 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.395 €/m ² WF
2007	2.626 €/m ² WF	2.438 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.297 €/m ² WF	2.194 €/m ² WF
2008	2.630 €/m ² WF	2.514 €/m ² WF	2.578 €/m ² WF	2.431 €/m ² WF	2.285 €/m ² WF
2009	2.311 €/m ² WF	2.507 €/m ² WF	2.693 €/m ² WF	2.420 €/m ² WF	2.563 €/m ² WF
2010	3.082 €/m ² WF	2.754 €/m ² WF	2.588 €/m ² WF	2.759 €/m ² WF	2.967 €/m ² WF
2011	2.954 €/m ² WF	2.837 €/m ² WF	3.096 €/m ² WF	2.864 €/m ² WF	3.154 €/m ² WF
2012	3.520 €/m ² WF	3.357 €/m ² WF	3.199 €/m ² WF	3.343 €/m ² WF	3.478 €/m ² WF
2013	3.507 €/m ² WF	3.417 €/m ² WF	3.682 €/m ² WF	3.562 €/m ² WF	3.299 €/m ² WF

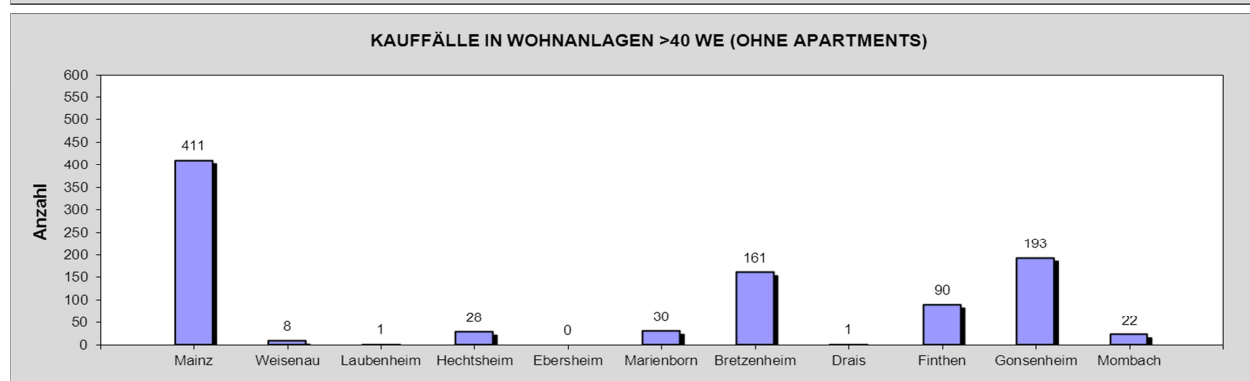
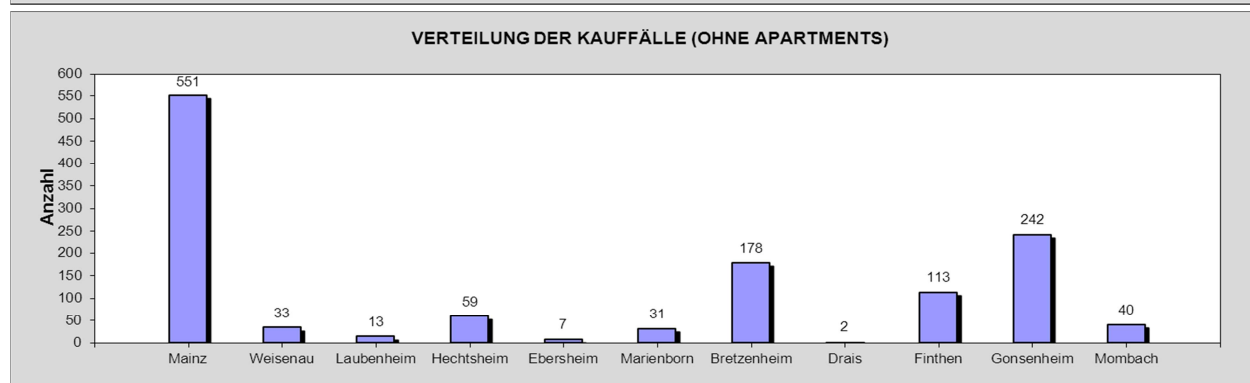
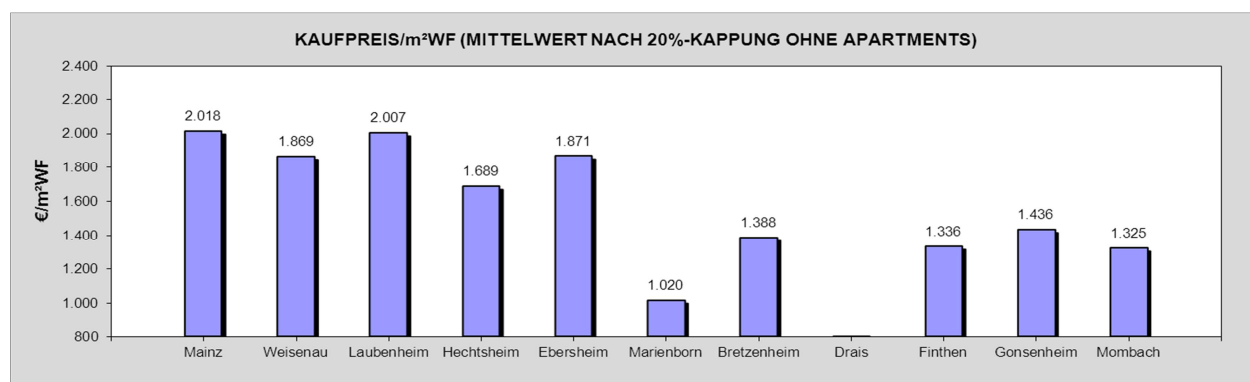


Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

Erstmals wurden in einer umfassenden Untersuchung Kauffälle von Eigentumswohnungen im Hinblick auf den erzielten Kaufpreis, ihre Lage und auf die Wohnungsgröße hin untersucht. Insgesamt 1.620 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013 gingen in die Auswertung ein. Dabei blieben ggf. zugehörige Stellplätze unberücksichtigt.

Analyse der Stadtteile nach mittlerem Kaufpreis/m²WF (ohne Apartments)

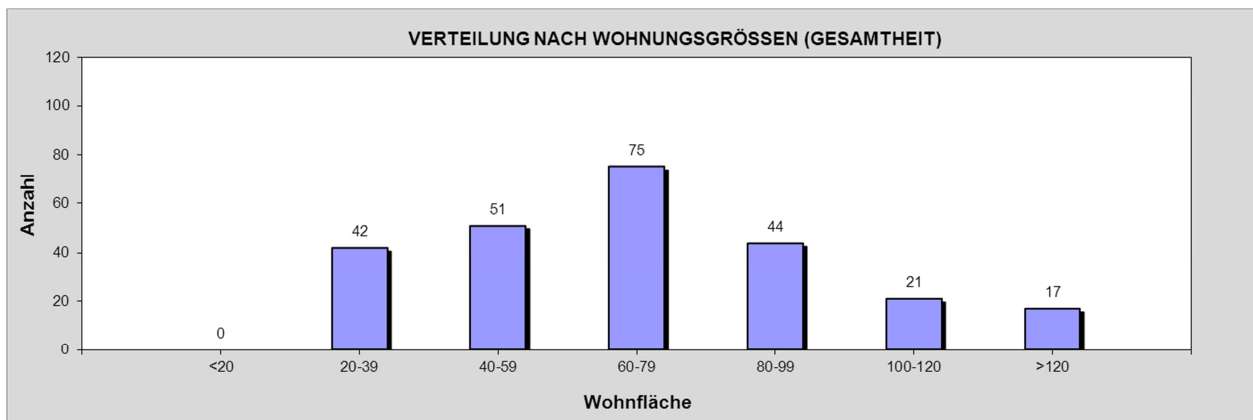
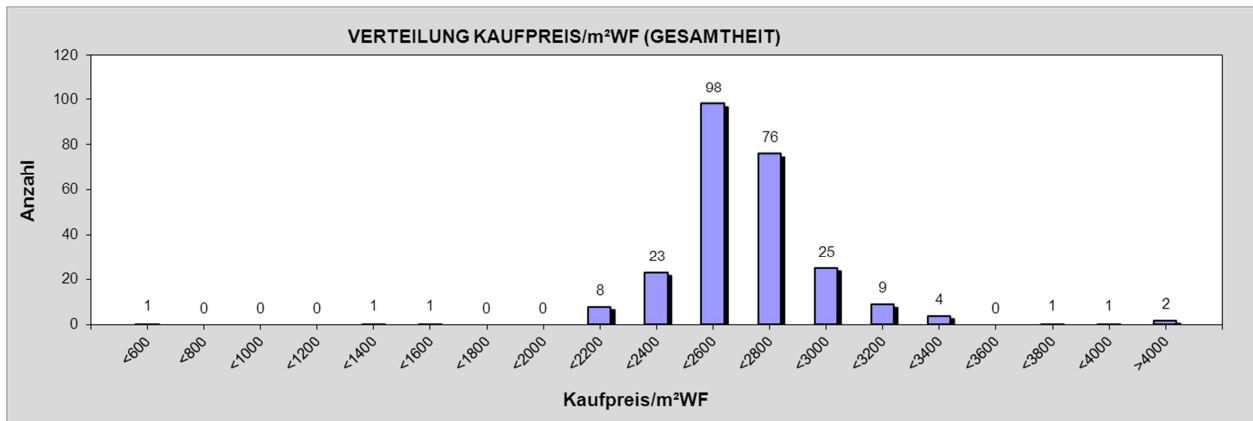
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	1.729	2.008	1.876	2.053	1.717	1.795	1.064	1.474	2.063	1.432	1.520	1.388
Standardabweichung (Gesamtheit)	638	694	422	462	334	500	271	491	61	521	489	413
Anzahl (Gesamtheit)	1.269	551	33	13	59	7	31	178	2	113	242	40
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	1.644	2.018	1.869	2.007	1.689	1.871	1.020	1.388	0	1.336	1.436	1.325
Standardabweichung (20%-Kapp.)	334	416	241	270	153	215	78	157		226	161	154
Anzahl (20%-Kappung)	761	331	19	7	35	5	19	106		67	146	24
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	1.181	1.302	1.432	1.820	1.521	1.662	918	1.173	0	991	1.177	1.126
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	2.421	2.600	2.164	2.590	1.989	2.198	1.161	1.807	0	1.849	1.852	1.586
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	945	411	8	1	28	0	30	161	1	90	193	22



Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 250 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2011 bis 2013 im Bereich „Kupferbergterrassen“, Fischtorplatz, Uferstraße und Taunusstraße. Dabei blieben ggf. zugehörige Stellplätze unberücksichtigt.

Der Mittelwert aller Kauffälle lag bei 2.612 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 16%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (150 Kauffälle) mit 2.573 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 3%).



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen in Toplage			
		<40 m²WF	40 bis <60 m²WF	60 bis <80 m²WF	>=80 m²WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	2.603	2.519	2.543	2.736
	Standardabweichung (Gesamtheit)	223	192	317	591
	Anzahl (Gesamtheit)	42	51	75	82
	Mittelwert (20%-Kappung)	2.596	2.559	2.525	2.672
	Standardabweichung (20%-Kapp.)	19	72	61	159
	Anzahl (20%-Kappung)	26	31	45	50
	Minimum (20%-Kappung)	2.511	2.405	2.433	2.445
	Maximum (20%-Kappung)	2.604	2.650	2.651	2.919
	Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	40	47	73	69

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Die Hypothese des Gutachterausschusses besteht unverändert, dass sowohl die Preise für gebrauchtes Wohneigentum als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes müssten sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen lassen.

Der Gutachterausschuss unterstellt in diesem Zusammenhang, dass ausgehend vom Neubauwert nach einem pauschalen Abschlag und der Berücksichtigung der Alterswertminderung der Wert des Wohnungseigentums geschätzt werden kann.

Ausgewertet wurden 1.620 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2011 bis 2013. Dabei blieben ggf. zugehörige Stellplätze unberücksichtigt.

Die Geschäftsstelle schloss nach der Untersuchung der Grundgesamtheit die Eigentumswohnungen in Toplagen im Innenstadtbereich („Kupferbergterrassen“, Fischtorplatz, Uferstraße und Taunusstraße) aus.

In einem weiteren Schritt wurde eine Abhängigkeit der Kaufpreisgestaltung von der Größe der Wohnanlage (Anzahl der Wohneinheiten – WE) festgestellt – die Gesamtheit der Kauffälle (1.374) wurde aufgeteilt in Wohnanlagen kleiner / größer 40 WE.

Die Auswertung führte zu nachfolgenden Ergebnissen:

		Wohnanlagen <40 WE	Wohnanlagen >=40 WE
Näherungsverfahren	Anzahl (Gesamtheit)	334	1.040
	Anzahl (20%-Kappung)	200	624
	Abzug (pauschal):	20%	37,5%
	Abzug (Alter):	1%	1%
	Standardabweichung (20%-Kapp.)	14%	12%

Der Wert des Neubaus in der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse wird zunächst um einen festen Anteil gekürzt (bei Wohnanlagen <40 WE: 20%, bei >=40 WE: 37,5%). Damit werden die Eigenschaft „gebrauchtes Wohneigentum“ und die Kosten einer durchgreifenden Renovierung berücksichtigt.

Von diesem Wert wird nun für jedes Jahr seit der Errichtung / durchgreifenden Sanierung 1 % abgezogen. Damit wird die Alterswertminderung berücksichtigt.

Merkmale die von einer durchschnittlichen Eigentumswohnung abweichen, wie guter / schlechter Instandhaltungszustand, gute / schlechte Ausstattung, gute / schlechte Lage, usw. werden innerhalb der Standardabweichung gewürdigt.

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.

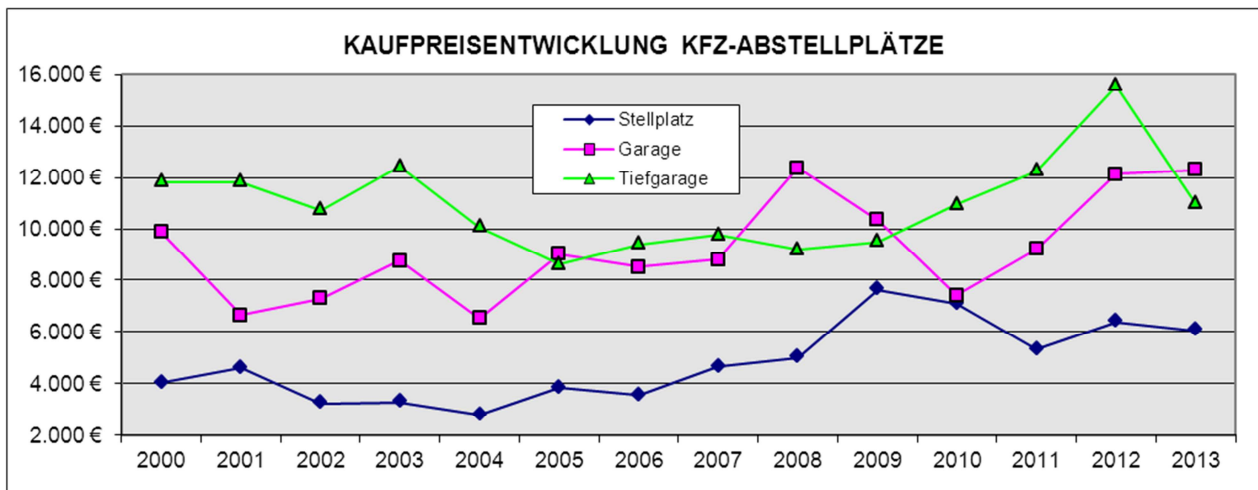
Kfz-Abstellplätze

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 2013	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	120	5.830 €	6.069 €	± 26%
Einzelgaragen (GA)	35	13.561 €	12.293 €	± 50%
Tiefgaragenplätze (TG)	346	11.186 €	10.955 €	± 32%
auswertbare Kauffälle: 501				



Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Der Verkauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt im individuellen Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 96 Kaufverträge ausgewertet.

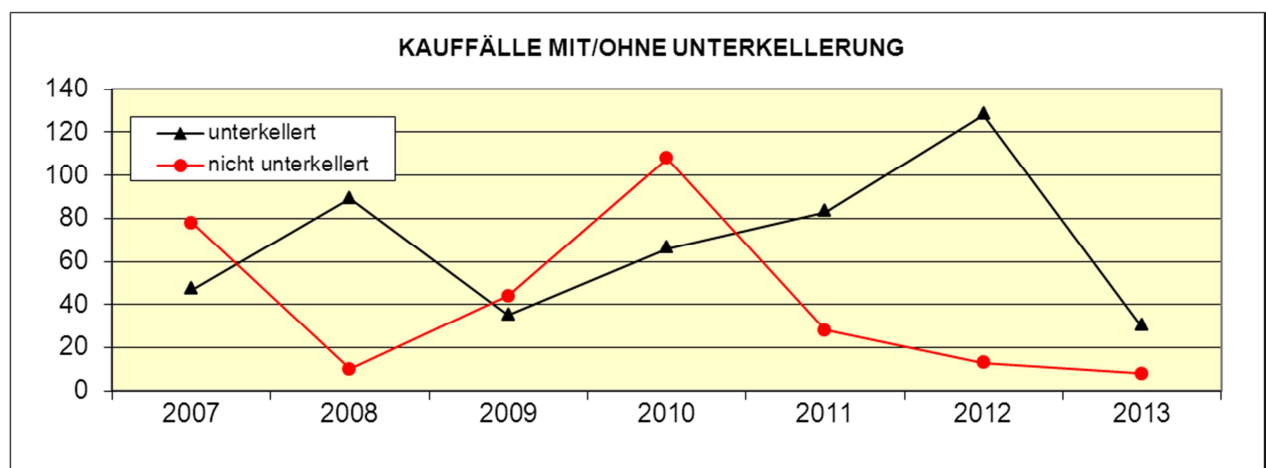
Bebaute Grundstücke (Neubau)

Eine Vielzahl von Verkäufen entstammt den Neubaugebieten „Bleichstraße“ (W 100), „Henry-Moisand-Straße“ (L 65) und Wohngebiet „Bahnstraße“ in Bretzenheim. Die Bodenrichtwerte lagen überwiegend zwischen 380 €/m² und 465 €/m².

Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben

Wir konnten beobachten, dass erheblich weniger Neubauten von Reihenhäuser oder Doppelhaushälften verkauft wurden. Dieser Umstand gründet nach unserer Auffassung in der beschränkten Ausweisung von Baugebieten, die der derzeitigen Nachfrage nicht gerecht wird.

Die Bautypen der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften sind sehr erfolgreich auf dem Markt vertreten – ihr Anteil lag in unserer Untersuchung bei 21 %. 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 2005 bis 2013. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz

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

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücks- fläche	auswertbare Kauffälle	Wohn- fläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m ²	32	130 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 13%		± 7%	± 6%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m ²	40	148 m ²	1.811 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
Reihenhaus 2007	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m ²	40	139 m ²	1.497 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
Reihenhaus 2008	60	Mittelwert:	261.116 €	198 m ²	58	140 m ²	1.884 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 9%		± 11%	± 12%
Reihenhaus 2009	55	Mittelwert:	260.697 €	190 m ²	55	139 m ²	1.889 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 8%	± 13%
Reihenhaus 2010	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m ²	101	142 m ²	1.836 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
Reihenhaus 2011	67	Mittelwert:	341.448 €	207 m ²	71	148 m ²	2.281 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 11%	± 11%
Reihenhaus 2012	68	Mittelwert:	368.306 €	217 m ²	64	142 m ²	2.596 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 13%		± 11%	± 13%
Reihenhaus 2013	9	Mittelwert:	310.438 €	262 m ²	8	183 m ²	1.632 €/m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 11%		± 10%	± 3%
Reihenendhaus 2005	21	Mittelwert:	305.254 €	271 m ²	17	131 m ²	2.283 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 12%		± 5%	± 7%
Reihenendhaus 2006	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m ²	17	144 m ²	2.178 €/m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
Reihenendhaus 2007	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m ²	34	135 m ²	1.699 €/m ²
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
Reihenendhaus 2008	19	Mittelwert:	273.010 €	229 m ²	19	140 m ²	2.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 12%		± 10%	± 12%
Reihenendhaus 2009	14	Mittelwert:	263.253 €	218 m ²	13	135 m ²	1.934 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 16%		± 12%	± 13%
Reihenendhaus 2010	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m ²	49	142 m ²	1.948 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2011	27	Mittelwert:	357.645 €	244 m ²	26	151 m ²	2.437 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2012	34	Mittelwert:	401.529 €	240 m ²	31	146 m ²	2.745 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 13%		± 10%	± 10%
Reihenendhaus 2013	4	Mittelwert:	414.125 €	287 m ²	3	167 m ²	2.844 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 10%	± 10%
Doppelhaushälfte 2005	13	Mittelwert:	349.085 €	259 m ²	10	151 m ²	2.345 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 17%		± 8%	± 13%
Doppelhaushälfte 2006	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m ²	8	137 m ²	2.334 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%
Doppelhaushälfte 2007	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m ²	24	130 m ²	1.950 €/m ²
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%
Doppelhaushälfte 2008	22	Mittelwert:	363.789 €	265 m ²	22	162 m ²	2.305 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 15%	± 11%
Doppelhaushälfte 2009	13	Mittelwert:	400.076 €	282 m ²	22	167 m ²	2.477 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 12%	± 18%
Doppelhaushälfte 2010	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m ²	12	149 m ²	2.570 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%
Doppelhaushälfte 2011	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m ²	11	131 m ²	2.408 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 16%		± 13%	± 9%
Doppelhaushälfte 2012	39	Mittelwert:	400.027 €	298 m ²	37	163 m ²	2.719 €/m ²
		Standardabw.:	± 21%	± 13%		± 10%	± 19%
Doppelhaushälfte 2013	25	Mittelwert:	395.043 €	300 m ²	24	153 m ²	2.522 €/m ²
		Standardabw.:	± 20%	± 18%		± 8%	± 18%

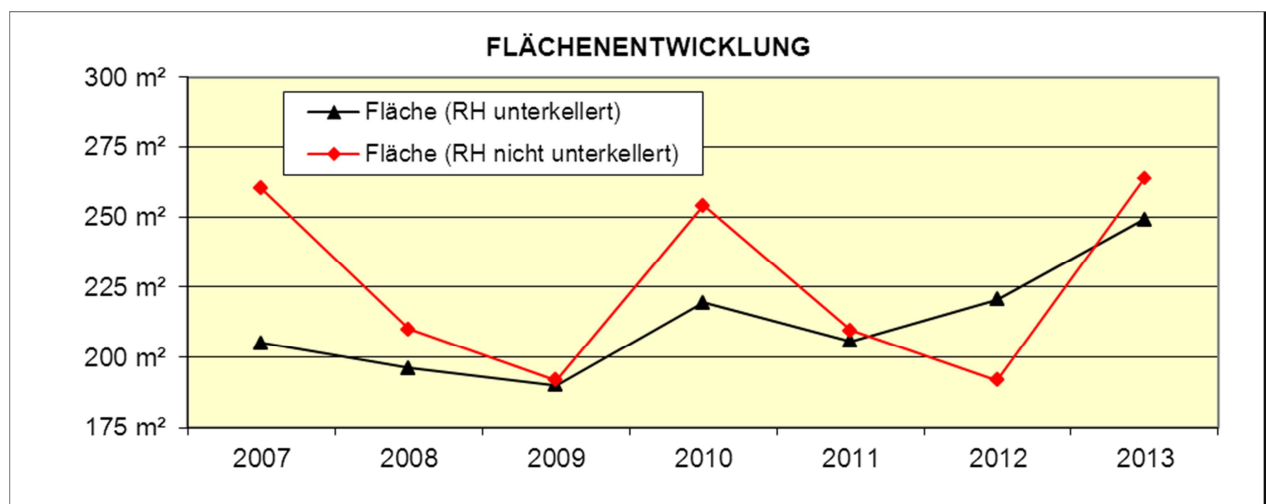
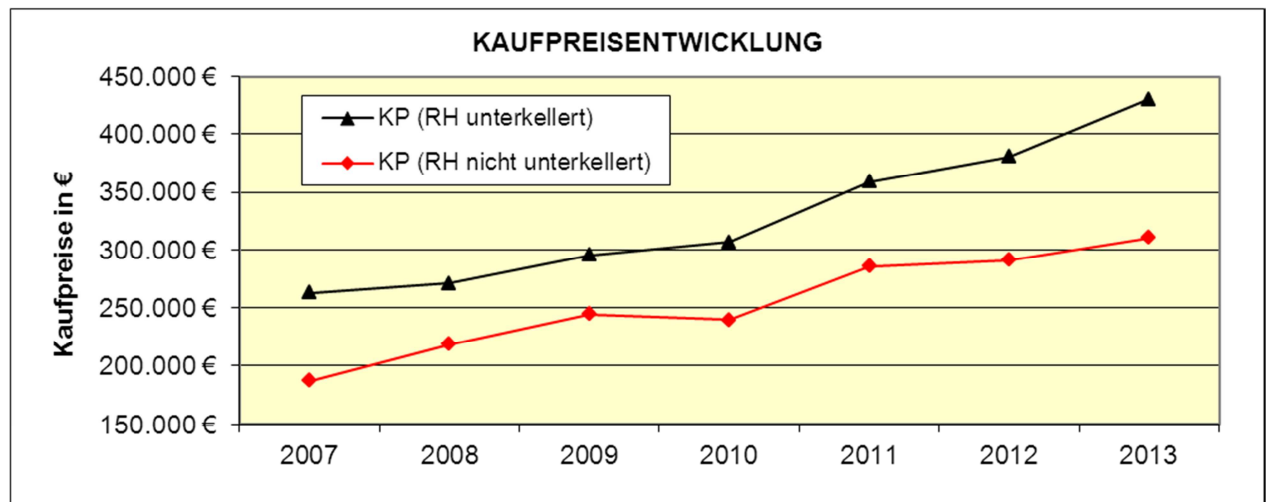
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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. Gleichwohl ist anzumerken, dass für 2013 nur ein Kauffall in die Auswertung eingeht.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

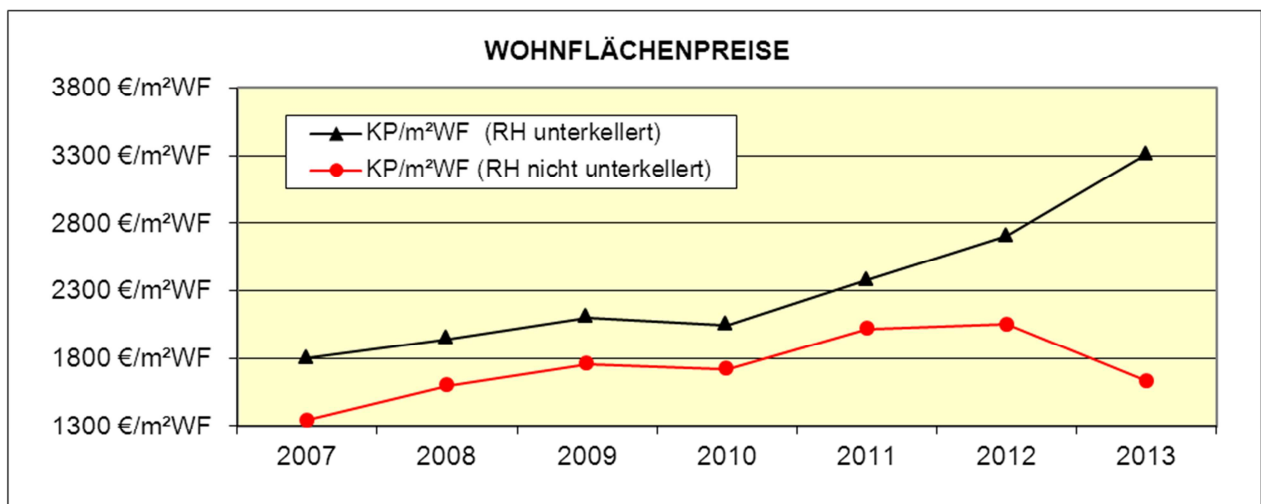
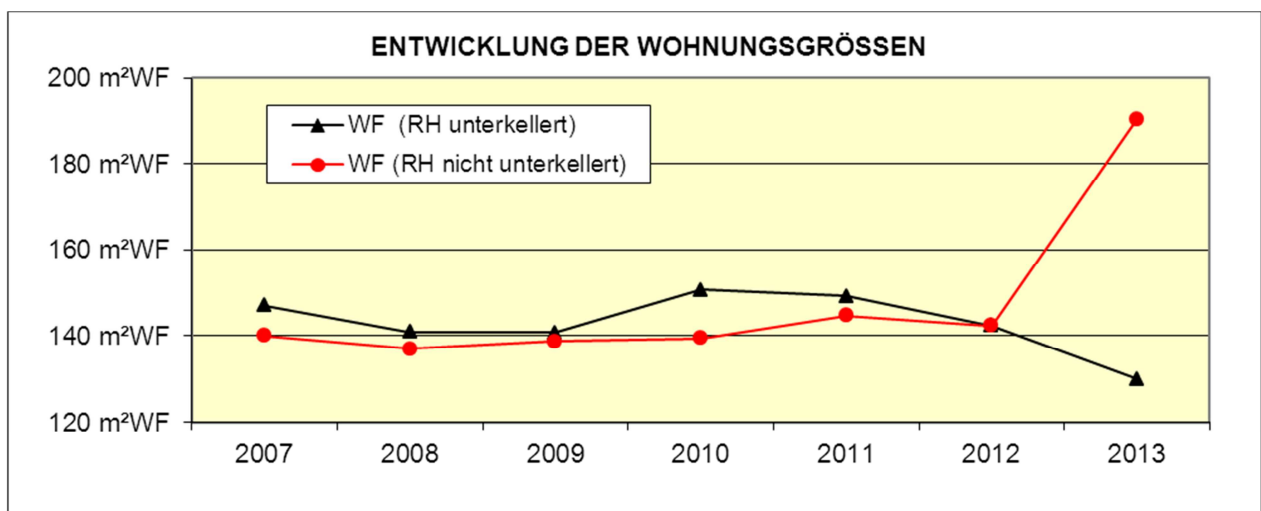
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2013	1	Mittelwert:	430.000 €	249 m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2013	8	Mittelwert:	310.438 €	264 m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 11%



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

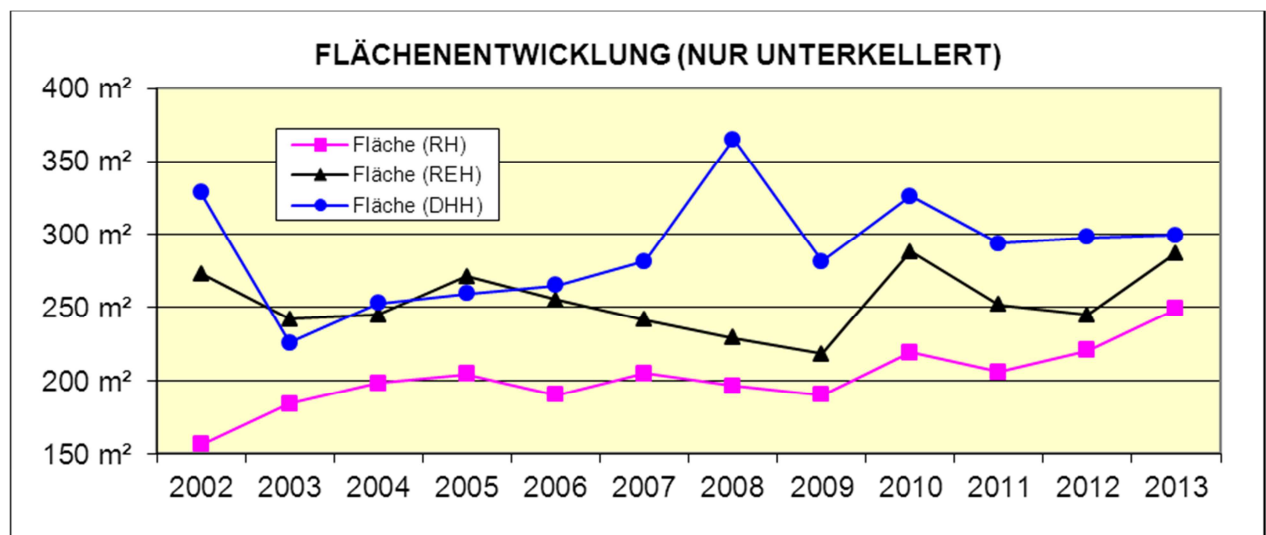
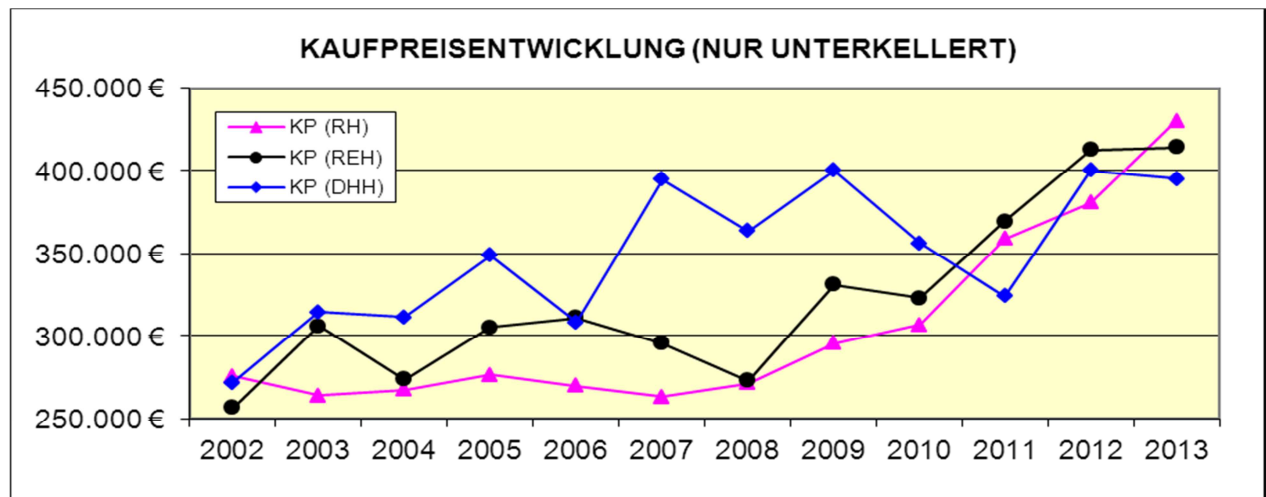
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2013	1	Mittelwert:	130 m ²	3.308 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2013	8	Mittelwert:	190 m ²	1.632 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 3%

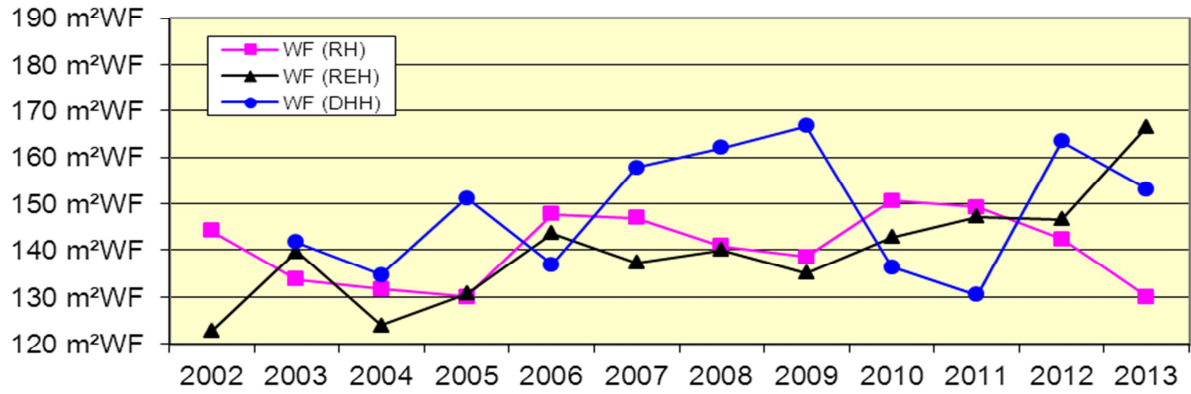


Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

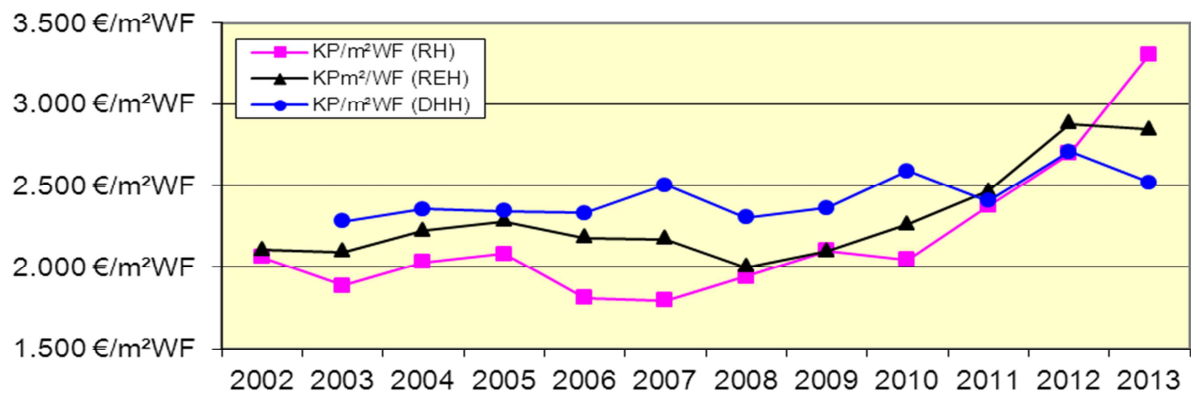
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellerte Objekte** zurückgegriffen. Für 2013 gingen 30 Kauffälle in die Analyse ein.



ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



Unbebaute Grundstücke

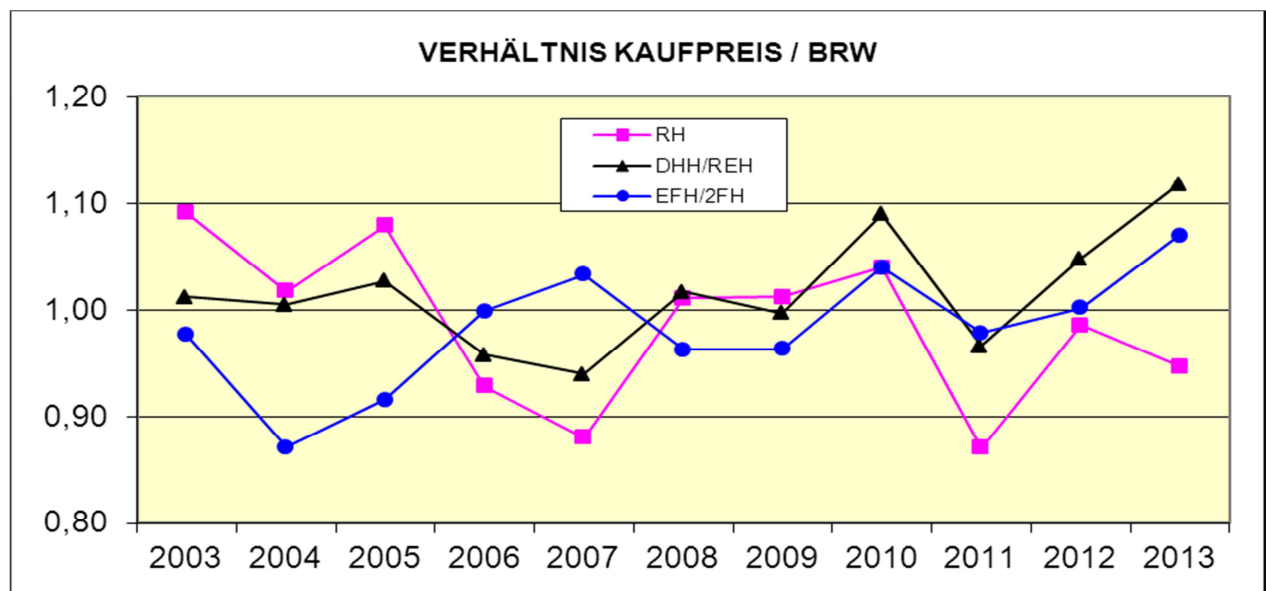
Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke sind die Neubaugebiete, „Zwischen den Straßen „In den Teilern“ und „Harxheimer Weg““ (E 46), „Hinter den Wiesen“ (Ma 15) und „Finthen-West“ (F 87).

Die Bodenrichtwerte lagen überwiegend im Bereich von 330 – 395 €/m².

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

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

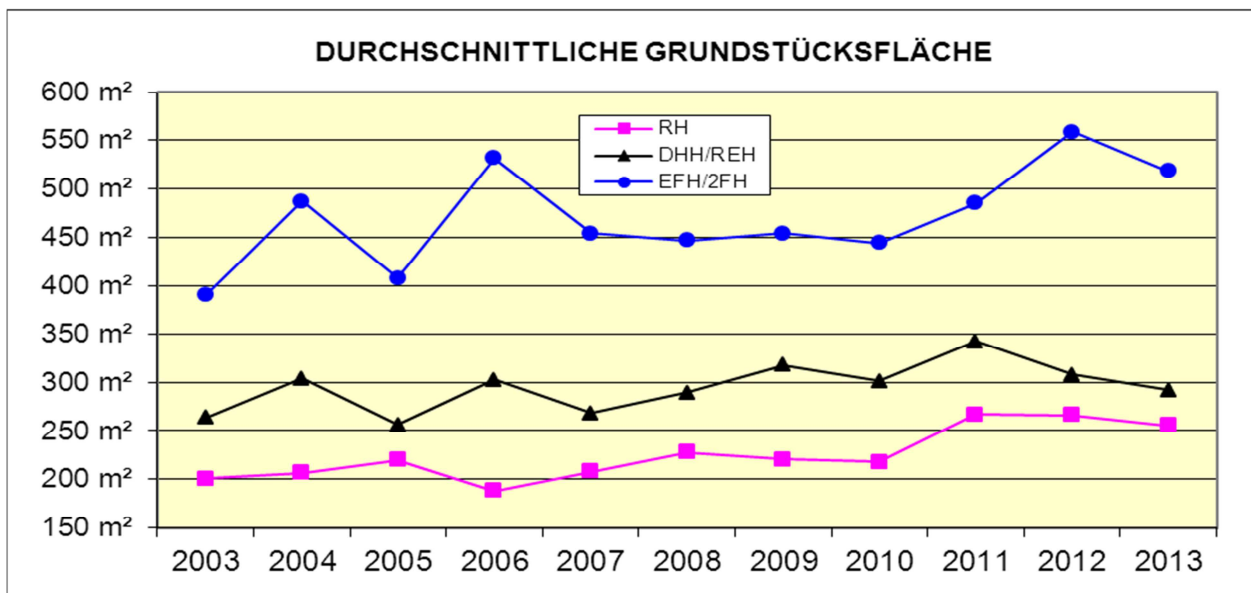
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2013	11	Mittelwert:	0,95
		Standardabw.:	± 0%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2013	9	Mittelwert:	1,12
		Standardabw.:	± 20%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2013	16	Mittelwert:	1,07
		Standardabw.:	± 18%



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

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
Reihenhaus 2013	11	Mittelwert:	256 m ²
		Standardabw.:	± 10%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2013	21	Mittelwert:	292 m ²
		Standardabw.:	± 13%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2013	16	Mittelwert:	519 m ²
		Standardabw.:	± 15%



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 **2013** insgesamt 57 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2012 steht eine Gesamtheit von 126 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

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

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

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

MEHRFAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Ebersheim	1	59%	7,54	20	80	352	540	6 WE (38 - 80 m ² WF); 1 Stp
2.	Bretzenheim	3	28%	8,93	20	80	253	889	4 WE (54 - 73 m ² WF)
3.	Bretzenheim	3	67%	9,17	43	80	615	772	Sammelkauf, 10 ME (35 - 107 m ² WF); 5 Stp.
4.	Bretzenheim	3	75%	9,46	42	80	794	773	Sammelkauf, 15 WE (35 - 70 m ² WF); 6 Stp
5.	Mainz	6	50%	9,47	15	80	706	680	8 WE (61 - 110 m ² WF); erhebl. Inst.-stau; Denkmalschutz;
6.	Mainz	11	23%	10,96	25	80	497	966	10 WE (25 - 58 m ² WF); 2 Ga
7.	Mombach	6	35%	11,16	30	80	501	1.477	17 WE (24-31 m ² WF u. 1 x 60 m ² WF) + 2 Mansarden
8.	Mainz	10	35%	11,52	25	80	540	926	6 WE
9.	Mainz	10	13%	11,56	20	80	632	1.368	14WE (23 - 58 m ² WF; VH: 11 WE,

									HH: 3 WE)
10.	Mainz	5	28%	11,77	23	80	1.490	1.174	15 WE; 2 Ga, 4 Stp
11.	Finthen	1	57%	11,81	25	80	240	1.250	6 WE (30 - 50 m²WF)
12.	Mainz	6	32%	12,07	20	80	444	1.148	9 WE (33 - 72 m²WF); 4 Ga
13.	Mainz	10	23%	12,82	23	80	581	1.247	11 WE
14.	Weisenau	1	23%	13,04	60	80	150	1.200	3 WE (45 - 50 m²WF)
15.	Bretzenheim	3	44%	13,13	20	80	152	1.020	2 WE; erhebll. Instandhaltungsstau
16.	Laubenheim	10	72%	13,22	25	80	534	1.030	6 WE (ca. 89 m²WF); Lage im Gewerbegebiet
17.	Weisenau	1	15%	13,24	25	80	270	1.989	8 WE (26 - 44 m²WF): 6 WE im VH, 2 WE im HH
18.	Mombach	11	22%	13,53	70	80	390	1.436	6 WE (65m²WF); 6 Stp
19.	Mainz	5	18%	13,68	25	80	580	1.613	7 WE; Sanierung 1996
20.	Hechtsheim	13	44%	14,10	40	80	397	1.460	5 WE (47 - 105 m²WF); 2 Ga, 3 Stp
21.	Weisenau	1	13%	14,14	30	80	150	1.567	3 WE
22.	Mombach	11	21%	14,58	25	80	230	1.239	3 WE
23.	Bretzenheim	3	80%	14,85	38	80	240	1.292	3 WE (WE 1: 96, WE 2: 81, WE 3: 63), 1 Ga, 2 Stp
24.	Mainz	10	25%	15,01	27	80	410	1.615	8 WE; 4 Ga
25.	Hechtsheim	5	20%	16,58	57	80	2.100	1.710	25 WE (43 - 150 m²WF); 28 TG, 3 Stp
26.	Mainz	5	22%	17,06	30	80	526	1.996	10 WE (30 - 100 m²WF); 8 Stp
27.	Mombach	6	60%	17,22	39	80	283	1.650	4 WE; 1 Ga, 5 Stp
28.	Hechtsheim	17	27%	17,77	65	80	729	2.195	12 WE (45 - 88 m²WF); 8 Stp, 5 Ga, 1 TG
29.	Hechtsheim	13	59%	17,78	20	80	230	1.457	3 WE (WE 1: 45, WE 2: 100, WE 3: 85), 1 Ga
30.	Gonsenheim	1	16%	17,85	76	80	309	2.031	4 WE (37 - 110 m²WF); 2 Stp
31.	Gonsenheim	13	35%	18,59	30	80	289	2.422	10 WE (9 Apartments 17-28 m²WF)
32.	Hechtsheim	5	15%	18,88	50	80	548	2.099	9 WE (28 - 100 m²WF); 8 Ga
33.	Mainz	6	29%	19,45	30	80	436	1.411	7 WE
34.	Mainz	10	8%	19,75	40	80	744	2.554	12 WE; 3 Ga; Staffelmieten
35.	Mainz	1	28%	19,80	30	80	1.189	2.354	16 WE (37 - 121 m²WF); 16 TG, 8 Stp; Einzeldenkmal
36.	Mainz	21	57%	20,12	20	80	210	1.757	3 WE; 1 Ga
37.	Gonsenheim	1	19%	20,41	35	80	193	2.513	3 WE (WE 1-EFH: 133 m²WF; WE 2-Anbau: 32 m²WF; WE 3-Anbau: 28 m²WF)
38.	Mainz	1	12%	20,86	30	80	364	2.225	6 WE; Denkmalschutz
39.	Mainz	25	14%	21,45	30	80	412	2.669	5 WE; Denkmalschutz
40.	Gonsenheim	18	77%	22,71	30	80	320	1.984	4 WE (30 - 105 m²WF)
41.	Mainz	23	38%	34,40	45	80	269	4.128	3 WE (76 - 98 m²WF); Denkmalzone

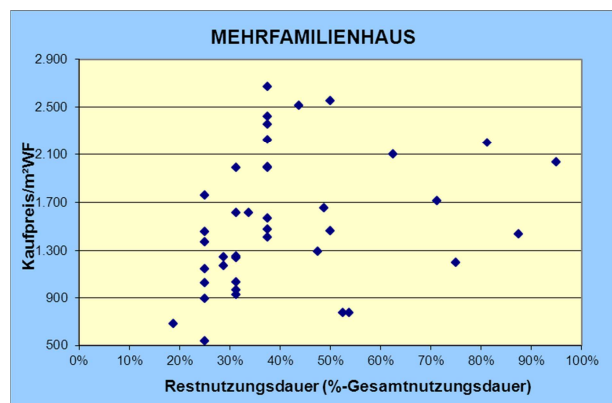
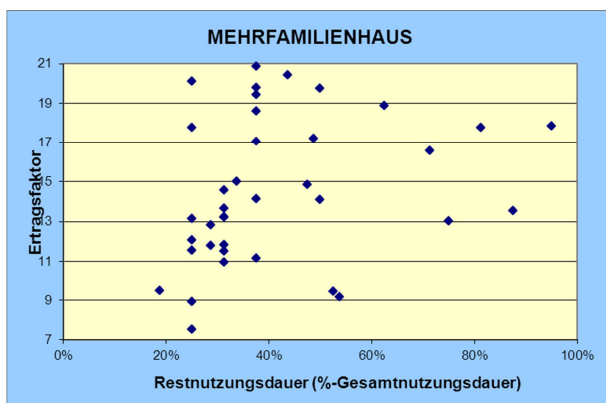
Gesamtheit (1-41): Mittelwert:
Standardabw.:

15,40
4,96

20%-Kappung (9-33):

Mittelwert:
Standardabw.:

14,95
2,48
Anzahl: 25

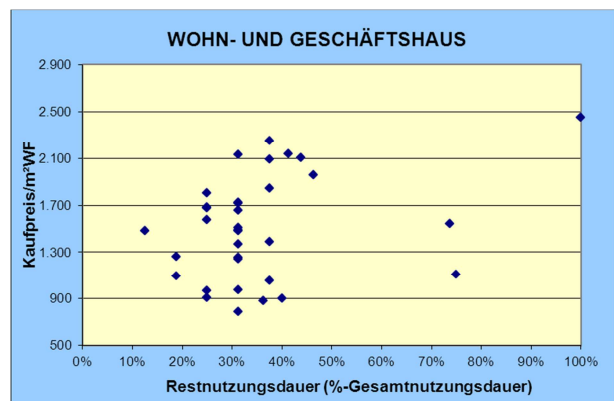
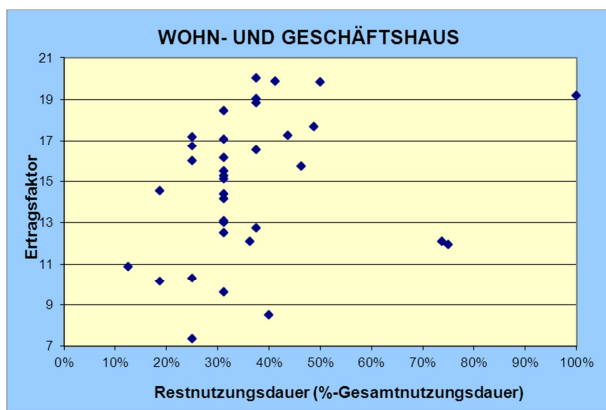


WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mombach	9	27%	7,34	20	80	290	967	5 WE, Wohnanteil 78%; 227 m²WF; 1 GE: 63 m²NF (Gastronomie); 1 Ga
2.	Finthen	1	37%	8,50	24	60	655	905	1 WE, Wohnanteil 27%, 180 m²WF; 1 GE: 475 m²NF (Laden)
3.	Mainz	10	37%	9,62	25	80	785	789	11 WE, Wohnanteil 96%; 755 m²WF; 1 GE, 30 m²NF (Werkstatt, HH); 2 Ga
4.	Mainz	5	27%	10,12	15	80	752	1.263	12 WE, Wohnanteil 85%, 640 m²WF; 2 GE: 112 m²NF (Laden: 67, Büro: 45)
5.	Bretzenheim	1	21%	10,31	20	80	329	912	3 WE, Wohnanteil 70%, 229 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
6.	Mainz	2	39%	10,86	10	80	277	1.480	3 WE, Wohnanteil 45%, 125 m²WF; 1 GE: 152 m²NF (Gastronomie)
7.	Mainz	11	30%	11,93	60	80	678	1.107	14 WED, Wohnanteil 95%, 643 m²WF; 1 GE: 35 m²NF (Laden); 6 x Ga; Einzeldenkmal
8.	Mainz	10	39%	12,08	29	80	373	885	4 WE, Wohnanteil 71%; 264 m²WF; 2 GE: 109 m²NF (Büro: 25; Lager: 84)
9.	Laubenheim	1	39%	12,11	59	80	360	1.542	1 WE, Wohnanteil 33%, 120 m²WF; 2 GE: 240 m²NF (Büro: 120, Praxis: 120); 8 Stp
10.	Weisenau	1	20%	12,52	25	80	460	978	4 WE, Wohnanteil 52%, 237 m²WF; 3 GE: 223 m²NF (Lager: 40, Büro/Schulung: 161, Werkstatt: 22);
11.	Mainz	5	26%	12,73	30	80	2.182	1.054	8 WE, Wohnanteil 26%, 563 m²WF; 7 Stp
12.	Mainz	5	17%	13,00	25	80	315	1.659	2 WE, Wohnanteil 52%, 165 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Laden)
13.	Mainz	4	50%	13,09	25	80	796	1.488	11 WE, Wohnanteil 79%, 627 m²WF; 1 GE: 170 m²NF (Laden)
14.	Mainz	11	21%	14,16	25	80	547	1.253	7 WE, Wohnanteil 90%, 494 m²WF; 1 GE: 53m² NF (Büro)
15.	Mainz	5	29%	14,39	25	80	1.451	1.240	18 WE (37 - 157 m²WF); Einzeldenkmal; VH mit 7 WE, SF mit 3 WE, HH mit 7 WE, Anbau 1 WE
16.	Mainz	2	34%	14,56	15	80	210	1.095	2 WE, Wohnanteil 67%, 140 m²WF; 1 GE: 70 m²NF (Gastronomie)
17.	Mainz	10	24%	15,13	25	80	612	1.511	12 WE (31 - 52 m²WF), Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 2 GE: 90 m²NF (Laden: 50/40); 2 Ga
18.	Mainz	1	20%	15,26	25	80	962	1.716	13 WE, Wohnanteil 84%, 806 m²WF; 1 GE: 155 m²NF (Gastronomie)
19.	Mainz	10	19%	15,51	25	80	600	1.367	8 WE, Wohnanteil 85%, 512 m²WF; 1 GE: 88m²NF (Laden)
20.	Mainz	5	15%	15,75	37	80	753	1.959	27 WE (Apartm.), Wohnanteil 75%, 567 m²WF; 1 GE: 186 m²NF (Gastronomie)
21.	Mainz	5	19%	16,02	20	80	339	1.678	4 WE, Wohnanteil 82%, 279 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
22.	Mainz	6	36%	16,16	25	80	256	1.484	3 WE, Wohnanteil 79%, 201m²WF; 1GE: 55m²NF (Laden)
23.	Gonsenheim	17	47%	16,54	30	80	447	1.393	6 WE, Wohnanteil 66%, 294 m²WF; 1 GE: 153 m²NF (Praxis)

24.	Mainz	6	22%	16,74	20	80	390	1.574	7 WE, Wohnanteil 82%, 320 m²WF; 2 GE: 70 m²NF (Laden: 30/40)
25.	Gonsenheim	16	68%	17,07	25	80	154	1.721	1 WE, Wohnanteil 50%, 77 m²WF; 1 GE: 77 m²NF (Halle: 50, 2 x Büro: 27); 2 Ga, 7 Stp
26.	Mainz	1	33%	17,20	20	80	447	1.801	4 WE, Wohnanteil 88%, 393m²WF; 1 GE: 54 m²NF (Laden)
27.	Mainz	4	22%	17,27	35	80	461	2.104	2 WE, Wohnanteil 26%, 119 m²WF; 2 GE: 342 m²NF (Lager: 102, Laden: 170, Büro: 70); 2 Stp
28.	Mainz	3	11%	17,67	39	80	480	11.042	4 WE (Apartm.), Wohnanteil 24% (Ertragsanteil 8%), 160 m²WF; 1 GE: Laden (320 m²NF); Modernisierung 2011; Toplage
29.	Mainz	4	33%	18,46	25	80	324	2.130	4 WE, Wohnanteil 81%, 264 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
30.	Mainz	1	17%	18,84	30	80	609	2.094	7 WE, Wohnanteil 82%, 502 m²WF; 2 GE: 107 m²NF (Büro: 87, Lager: 20); Einzeldenkmal
31.	Mainz	1	16%	19,01	30	80	597	1.843	4 WE, Wohnanteil 81%, 485 m²WF; 1 GE: 112 m²NF (Büro); 2 TG; Einzeldenkmal
32.	Mainz	6	12%	19,20	80	80	449	2.451	4 WE, Wohnanteil 83%, 372 m²WF; 1 GE: 77 m²NF (Laden)
33.	Mainz	1	7%	19,83	40	80	461	3.037	4 WE, Wohnanteil 71%, 329 m²WF; 1 GE: 132 m²NF (Laden: 82, Lager: 50); 2 TG; Einzeldenkmal
34.	Gonsenheim	1	19%	19,88	33	80	300	2.137	2 WE, Wohnanteil 38%, 115 m²WF; 1 GE: 185 m²NF (Büro)
35.	Mainz	1	13%	20,02	30	80	331	2.250	3 WE, Wohnanteil 67%, 221 m²WF; 1 GE: 110 m²NF (Laden); Einzeldenkmal
36.	Weisenau	3	47%	24,24	20	80	190	1.684	2 WE (50/50), Wohnanteil 53%, 100 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Werkstatt); 1 Ga, 1 Stp

Gesamtheit (1-36): Mittelwert: **15,09**
3,73

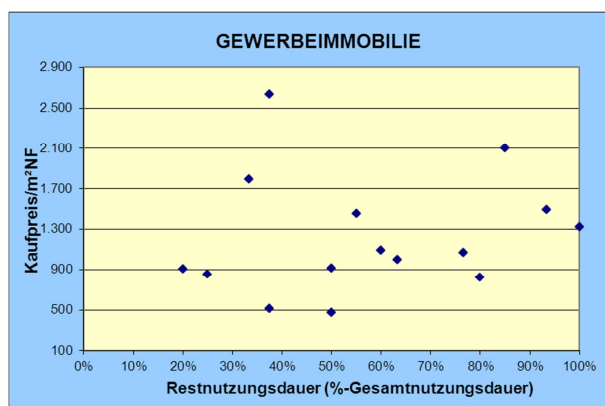
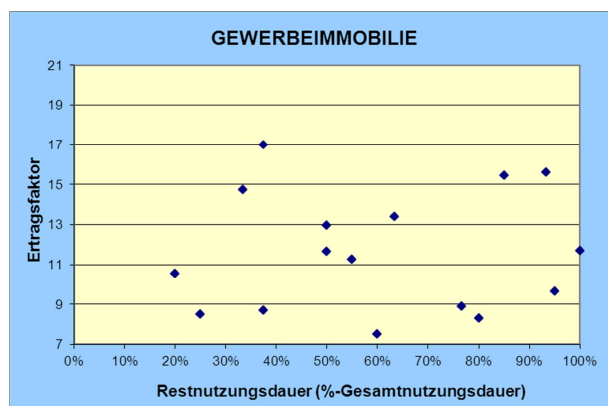
20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **15,16**
Standardabw.: **1,93**
Anzahl: **22**



GEWERBE									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	19%	7,50	36	60	165	1.091	1 ME (Gastronomie)
2.	Bretzenheim	9	42%	8,29	32	40	2.826	821	2 ME: 2.826 m²NF (Handel: 1.536/1.290); 50 TG, 20 Stp
3.	Mainz	4	55%	8,49	15	60	2.062	849	14 WE, Wohnanteil 12%, 252 m²WF; 9 GE: 1.810 m²NF (Laden: 220/61/83/150/140, Praxis: 414, Büro: 440/280/22); 10 Stp
4.	Hechtsheim	1	39%	8,69	30	80	1.096	511	4 ME: Lager: 250 m²NF, Gastronomie: 282 m²NF, Funktionsräume: 294 m²NF, Büro: 160 m²N; Einzeldenkmal
5.	Hechtsheim	18	18%	8,89	46	60	3.100	1.067	Insolvenzverfahren; 11 ME (Büro); 85 Stp
6.	Weisenau	2	14%	9,63	38	40	1.198	5.225	2 ME (EDV u. Verwaltung: 388/810); 1 ME Leerstand: (Abriß: 1800)
7.	Mainz	4	54%	10,56	12	60	5.835	908	2 WE, Wohnanteil 3%, 162 m²WF; 16 GE: 5.673 m²NF/Leerstand 3.236 m²NF (Büro: 3.714/2.747; Laden: 945/425; Gastronomie: 430; Lager: 480/64); 48 TG, 36 Stp
8.	Mainz	6	32%	11,27	44	80	3.699	1.452	1 WE, Wohnanteil 2%, 76 m²WF; 19 GE: 3.622 m²NF (Gastronomie: 599 / Praxis: 1.911, Büro: 518 / Laden: 208 / Lager: 427); Denkmalschutz
9.	Mombach	1	20%	11,67	20	40	2.600	915	2 ME: 2.600 m²NF (Veranstaltung: 2100/500); 80 TG, 55 Stp
10.	Hechtsheim	6	36%	11,70	40	40	2.770	1.323	1 ME (Lager: 2.000, Büro: 770); 28 Stp
11.	Hechtsheim	18	108%	12,97	20	40	2.553	474	Paketkauf; 1 ME: Büro: 296 m²NF, Werkstatt: 2.143 m²NF, Wohnung: 114 m²WF
12.	Gonsenheim	1	18%	13,39	38	60	1.055	995	1 WE, Wohnanteil 10%, 104 m²WF; 7 GE: 951 m²NF (Büro: 851, Lager: 100); 12 TG, 6 Stp
13.	Mainz	4	39%	14,74	20	60	614	1.792	4 ME: 1 x Laden: 280 m²NF, 1 x Praxis: 166 m²NF, 2 x Büro: 94/74 m²NF
14.	Mainz	16	8%	15,44	51	60	19.017	2.103	13 ME (Büros und Praxen); 253 TG
15.	Mombach	10	23%	15,61	56	60	764	1.492	1 WE, Wohnanteil 19%, 145 m²WF; 7 GE: 619 m²NF (Praxen); 2 Ga, 10 Stp.
16.	Mainz	6	29%	16,97	30	80	3.614	2.637	1 WE, Wohnanteil 3%, 96 m²WF; 4 GE: 3.517 m²NF (Gastronomie: 1.482, Büro: 1933, Lager: 103); 2 Ga, 2 Stp

Gesamtheit (1-16): Mittelwert: **11,61**
Standardabw.: **2,98**

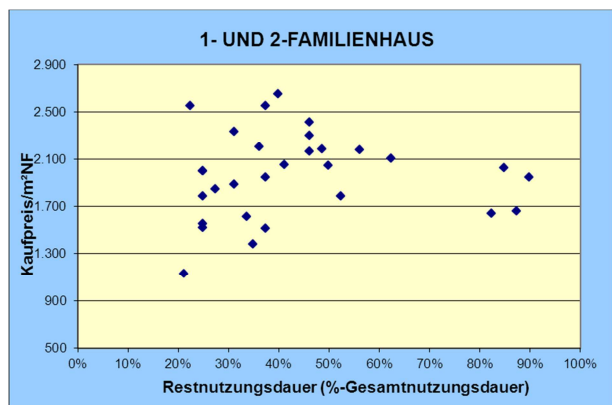
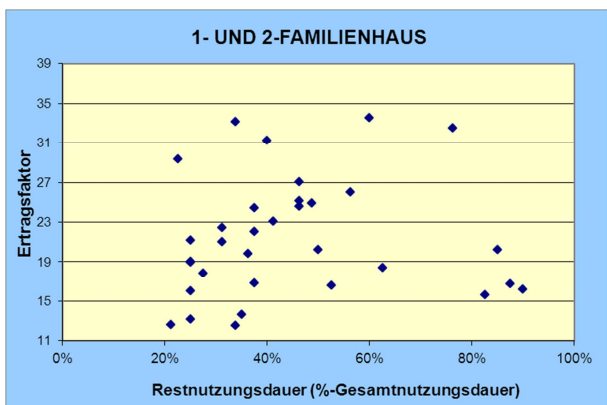
20%-Kappung (4-13): Mittelwert: **11,35**
Standardabw.: **1,98**
Anzahl: **10**



1- UND 2-FAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Gonsenheim	11	44%	12,50	27	80	93	1.613	1 WE
2.	Mombach	10	98%	12,59	17	80	150	1.133	2 WE (WE 1: 75, WE 2: 75); 2 Stp
3.	Gonsenheim	17	32%	13,16	20	80	145	1.552	2 WE (WE 1-RH: 104 m²WF, WE 2-Anbau: 41 m²WF)
4.	Bretzenheim	1	42%	13,64	28	80	65	1.385	1 WE
5.	Gonsenheim	22	30%	15,65	66	80	140	1.643	Sammelkauf: 1WE, 1 Stp
6.	Bretzenheim	9	67%	16,06	20	80	210	1.524	2 WE (WE 1: 70, WE 2: 140); Ga
7.	Weisenau	4	20%	16,19	72	80	139	1.942	1 WE
8.	Gonsenheim	13	43%	16,62	42	80	115	1.786	1 WE, 1 Ga
9.	Mombach	9	123%	16,76	70	80	62	1.661	1 WE; Ga; Systemhaus (Stahlbau)
10.	Mombach	6	57%	16,82	30	80	179	1.514	2 WE (WE 1: 66; WE 2: 113)
11.	Weisenau	3	36%	17,86	22	80	122	1.844	2 WE (EG: 47, OG/DG: 75)
12.	Laubenheim	10	43%	18,43	50	80	138	2.101	1 WE
13.	Gonsenheim	16	62%	18,94	20	80	140	1.786	1 WE, 1 Ga
14.	Gonsenheim	22	12%	19,05	20	80	80	2.000	Sammelkauf: 1 WE
15.	Hechtsheim	10	92%	19,83	29	80	270	2.204	2 WE (WE 1: 135, WE 2: 135); 2 Ga, 1 Stp
16.	Laubenheim	10	53%	20,24	40	80	188	2.048	2 WE (WE 1: 78, WE 2: 110)
17.	Ebersheim	13	39%	20,26	68	80	221	2.022	2 WE (WE 1: 142, WE 2: 79)
18.	Weisenau	2	28%	21,04	25	80	138	1.884	2 WE (WE 1: 71, WE 2: 67)
19.	Gonsenheim	16	55%	21,21	20	80	140	2.000	1 WE
20.	Drais	1	29%	22,06	30	80	90	2.556	1 WE; 1 Ga
21.	Mainz	22	58%	22,44	25	80	210	2.333	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 160), 1 Ga
22.	Laubenheim	9	66%	23,07	33	80	150	2.053	2 WE (WE 1: 35, WE 2: 115); 1 Ga
23.	Hechtsheim	6	73%	24,40	30	80	226	1.947	2 WE (WE 1: 113, WE 2: 113); Dga
24.	Finthen	1	49%	24,57	37	80	100	2.300	1 WE, 1 Ga
25.	Laubenheim	10	47%	24,94	39	80	220	2.182	2 WE (WE 1: 80, WE 2: 140), 1 Ga
26.	Bretzenheim	15	40%	25,17	37	80	120	2.417	1 WE; 1 Ga
27.	Finthen	2	61%	26,04	45	80	230	2.174	2 WE (WE 1: 130, WE 2: 100), 2 Ga
28.	Gonsenheim	9	47%	27,08	37	80	240	2.167	2 WE (WE 1: 120, WE 2: 120); Dga
29.	Gonsenheim	15	47%	29,37	18	80	180	2.556	2 WE (WE 1: 80, WE 2: 100)
30.	Mainz	21	59%	31,24	32	80	166	2.651	2 WE (WE 1: 92, WE 2: 74), 1Ga, 1 Stp
31.	Gonsenheim	19	55%	32,50	61	80	135	4.333	1 WE, 2 Ga
32.	Laubenheim	9	48%	33,14	27	80	176	2.983	2 WE (WE 1: 116, WE 2: 60)
33.	Drais	5	39%	33,58	48	80	213	3.615	2 WE (WE 1: 135, WE 2: 78)

Gesamtheit (1-33): Mittelwert: **21,41**
Standardabw.: **6,00**

20%-Kappung (8-26): Mittelwert: **20,72**
Standardabw.: **2,84**
Anzahl: **19**



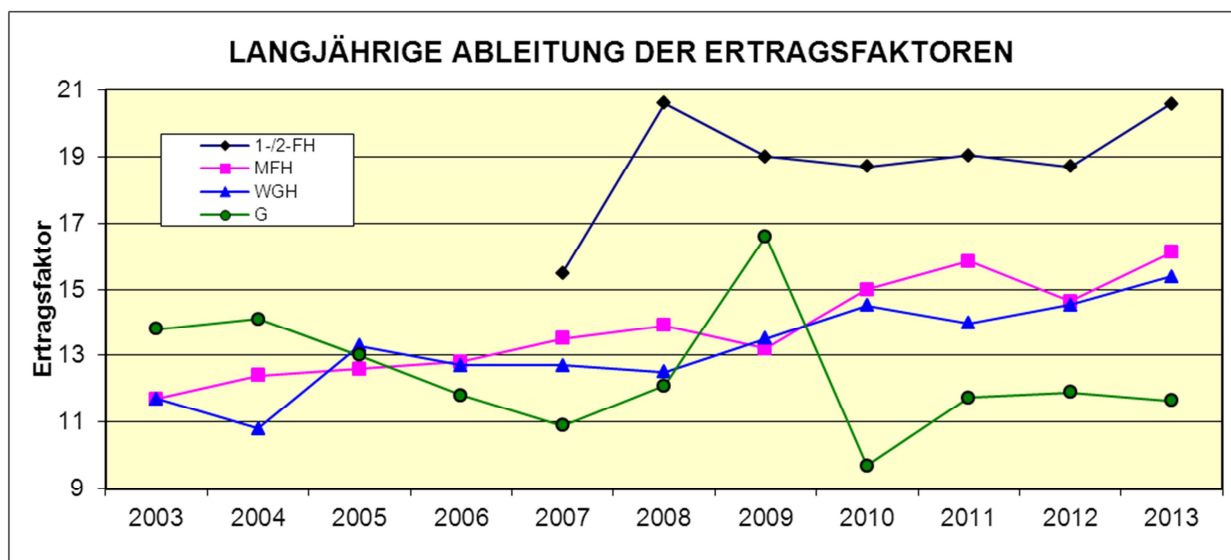
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2012 und 2013. Dargestellt sind die Ergebnisse nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2012 UND 2013)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	20,72	2,84	19
Mehrfamilienhäuser	14,95	2,48	25
Wohn- und Geschäftshäuser	15,16	1,93	22
Gewerbeobjekte	11,35	1,98	10

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
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
2012	16	18,7	19	14,6	15	14,5	7	11,9
2013	8	20,6	20	16,1	20	15,4	9	11,6



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 2013**“, von dem wir nachfolgend, mit freundlicher Genehmigung des Sozialdezernates der Stadt Mainz, Auszüge veröffentlichen. **Die umfassenden Erläuterungen zum Mietspiegel** sind auf der Internetseite der Stadt Mainz eingestellt (www.mainz.de -> Suche: Mietspiegel).

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2013 (Auszug)

Im April 2013 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2012 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Der qualifizierte Mietspiegel bildet eine nach dem BGB vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mietänderung 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	5,41	4,74	5,98
		40-60 qm	5,02	4,91	5,82
		60-80 qm	4,85	4,67	5,72
		80 u. mehr qm	4,70	4,48	5,33
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	6,14	6,06	7,43
		40-60 qm	6,46	6,05	7,35
		60-80 qm	6,10	5,42	7,08
		80 u. mehr qm	6,30	5,50	7,86
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	7,57	6,46	8,55
		60-80 qm	6,53	5,94	7,64
		80 u. mehr qm	6,16	5,83	6,95
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,50	7,02	9,24
		60-80 qm	7,89	6,68	9,34
		80 u. mehr qm	8,25	7,32	9,36
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,19	8,58	9,63
		60-80 qm	8,62	7,89	9,17
		80 u. mehr qm	8,63	8,02	9,36
	2003 bis 30.6.2010	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,61	8,80	9,93
		60-80 qm	9,36	8,66	9,94
		80 u. mehr qm	8,91	8,45	9,80

* 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	9,02	8,34	10,46
	1970 bis 1980	bis 40 qm	9,24	8,59	10,10
	1981 bis 30.06.2010	bis 40 qm	10,31	9,79	11,16

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.

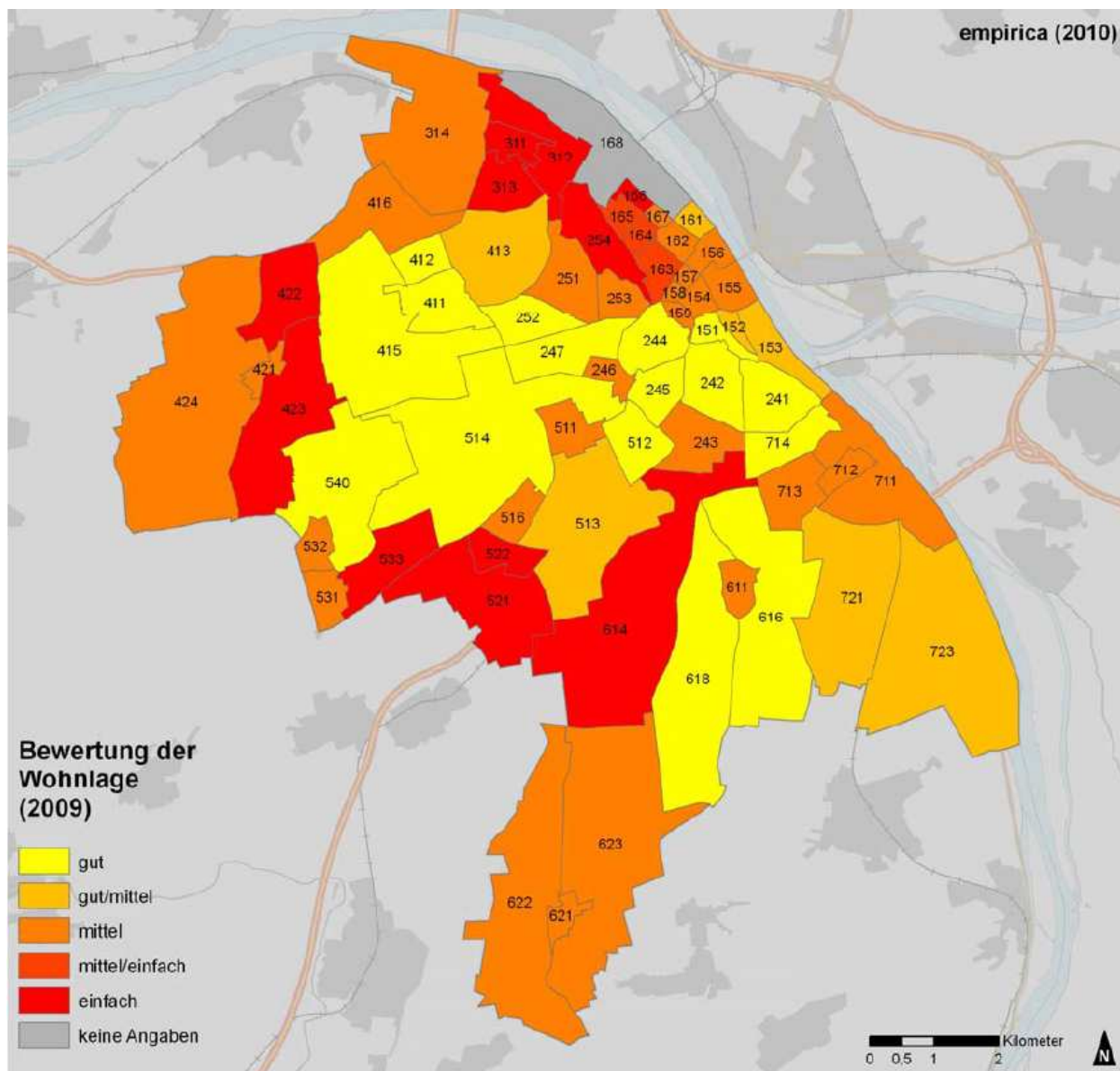
Die Stadt Mainz hat im Jahr 2011 eine Wohnlagenkarte erstellen lassen. Die Karte enthält mit Ausnahme des Stadtbezirkes Ingelheimer Aue/Zollhafen (168) eine Bewertung der Wohnlage aller Stadtbezirke der Stadt in den Kategorien „einfach“, „einfach/mittel“, „mittel“, „mittel/gut“ und „gut“. In die Bewertung 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), Philippschanze (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-Weisenau	mittel
712	Römerberg	mittel
713	Großberg/Weberstraße	mittel
714	Viktorstift	gut
71	Weisenau	
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

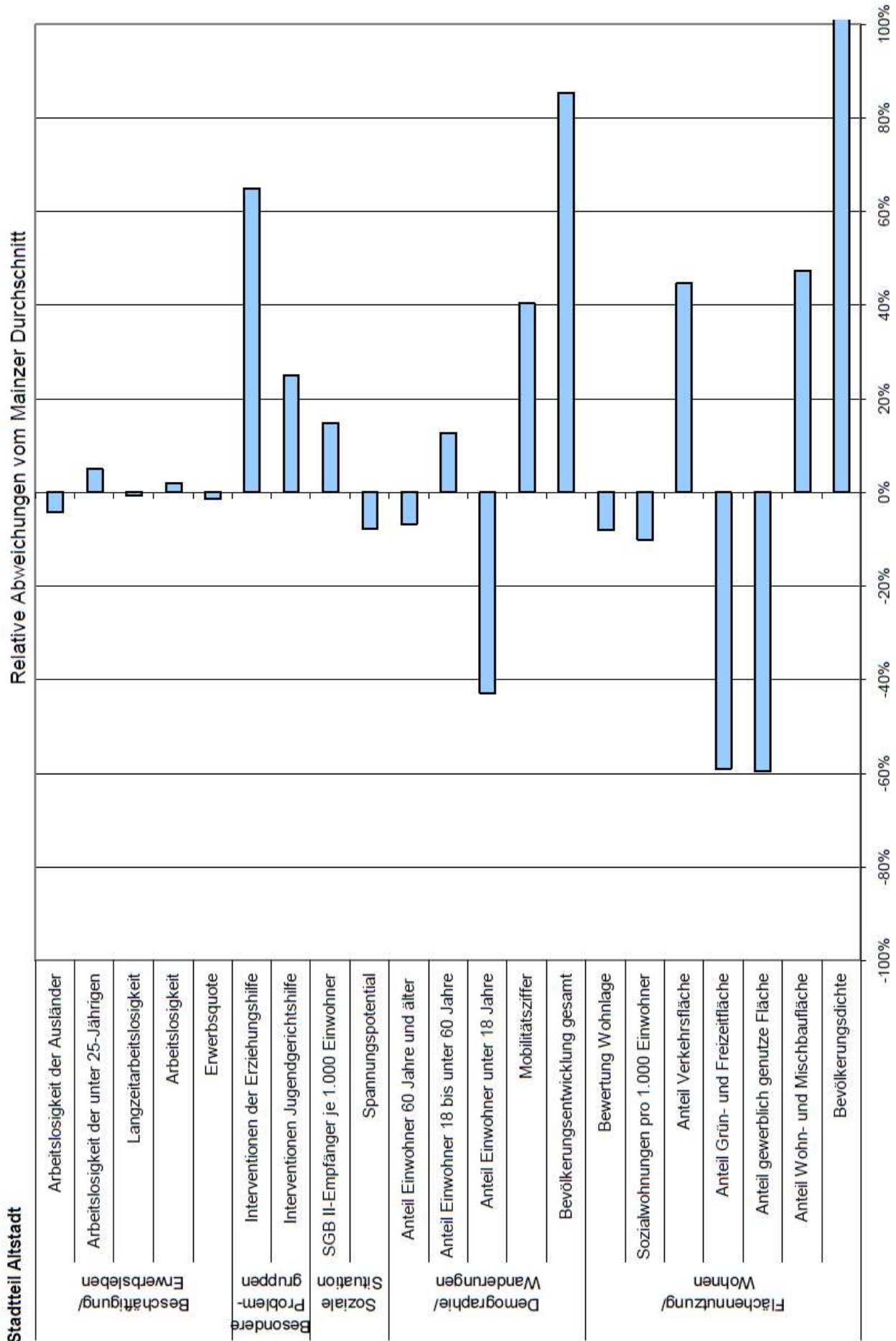


Abbildung 3: Neustadt

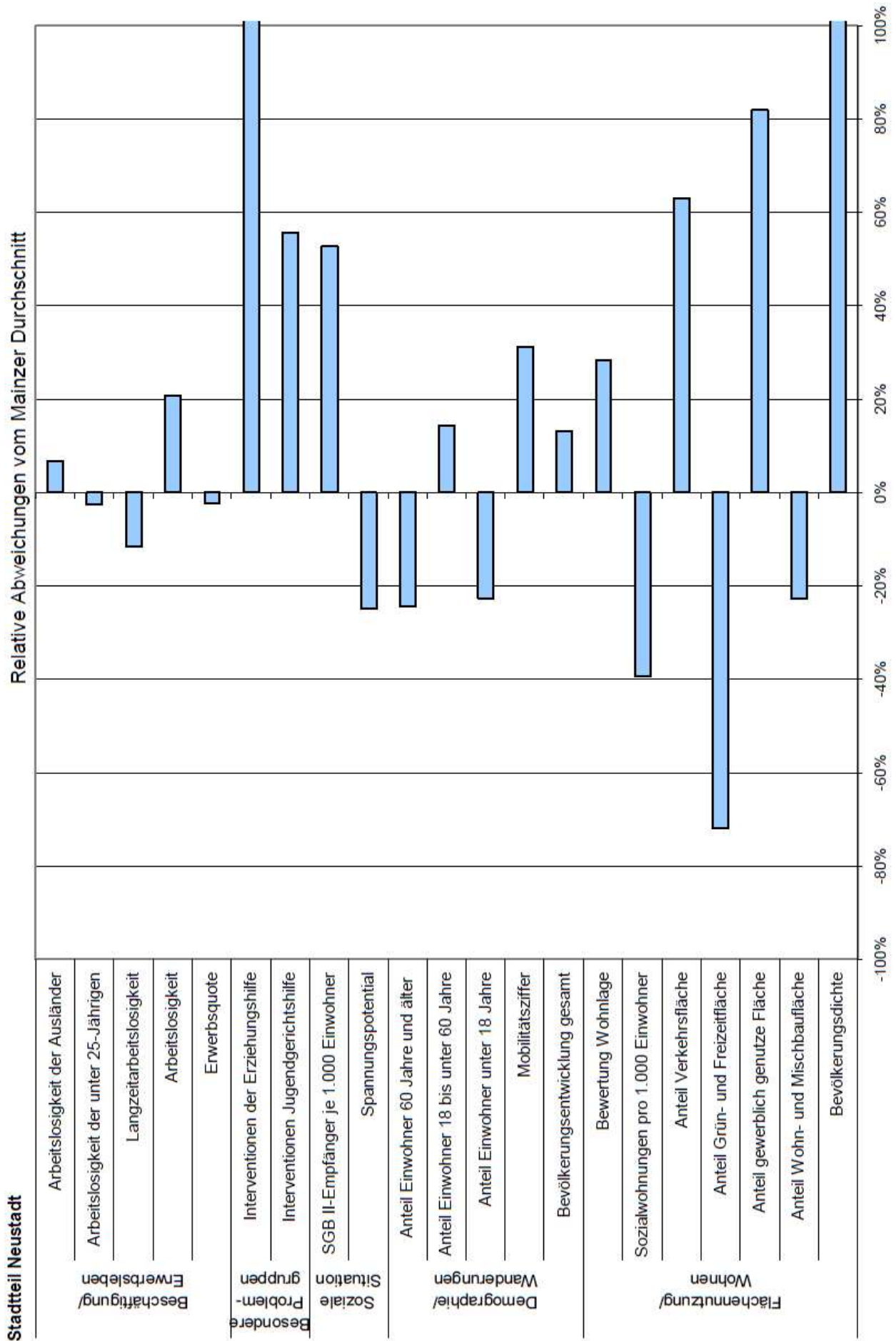


Abbildung 4: Oberstadt

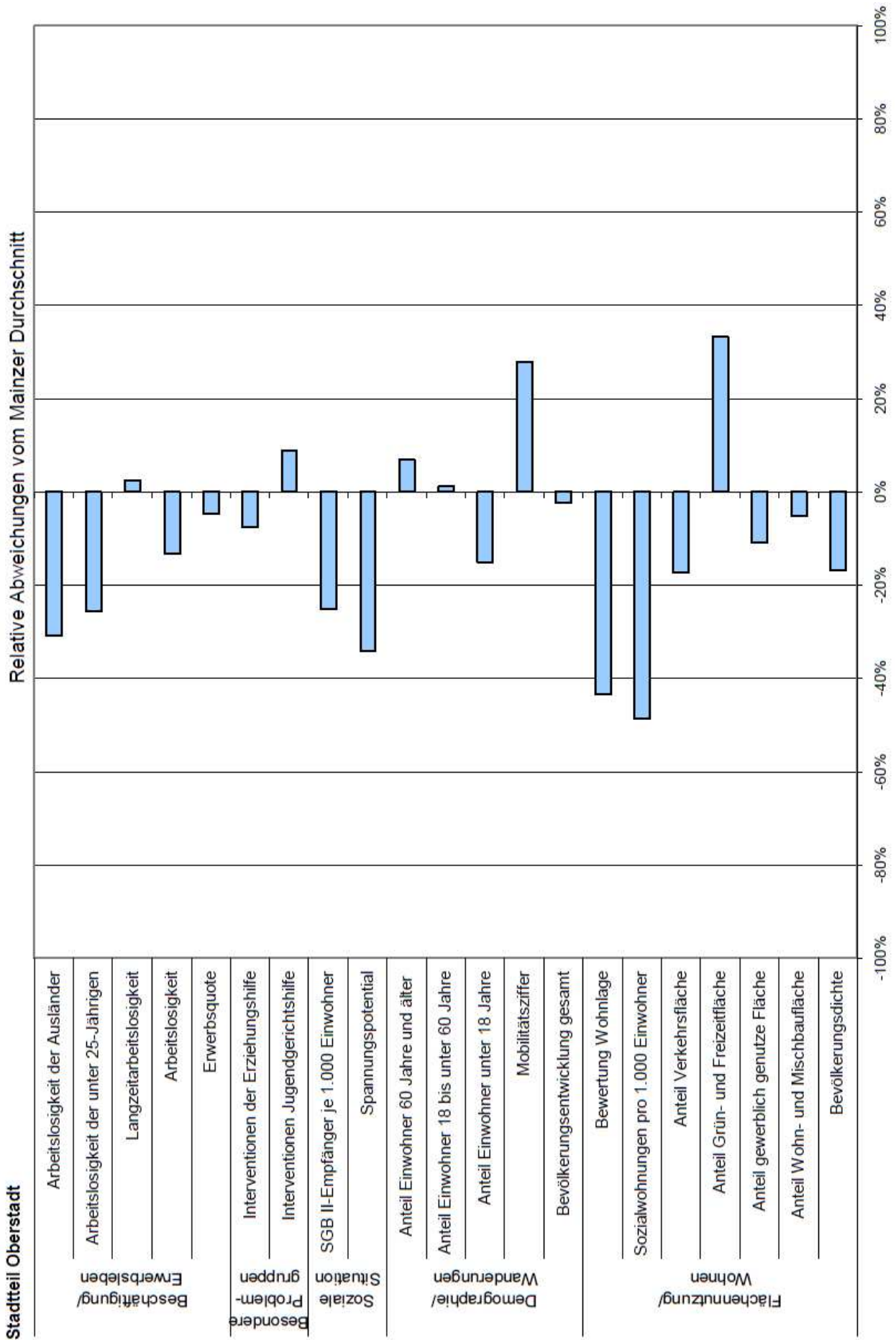


Abbildung 5: Hartenberg-Münchfeld

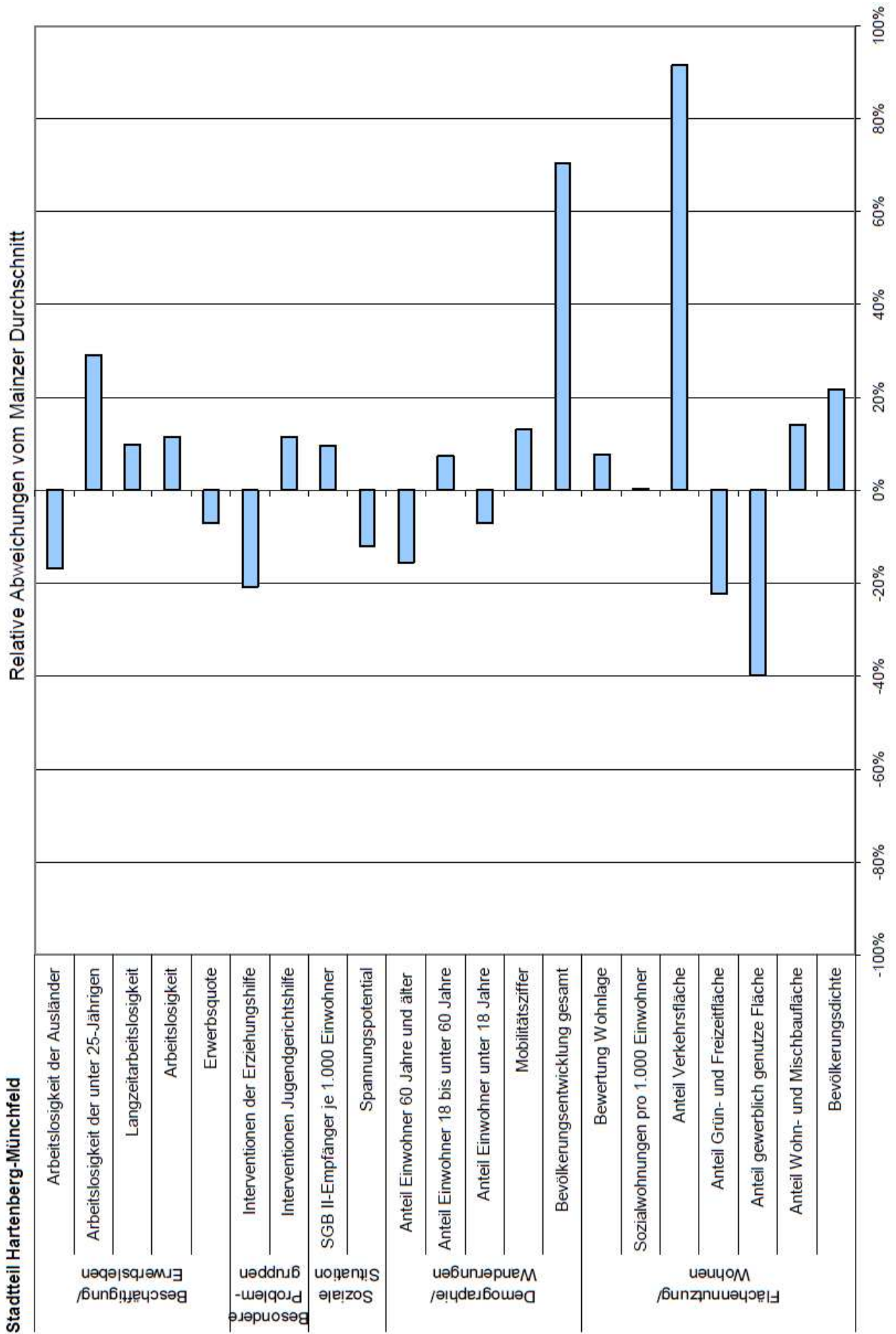


Abbildung 6: Mombach

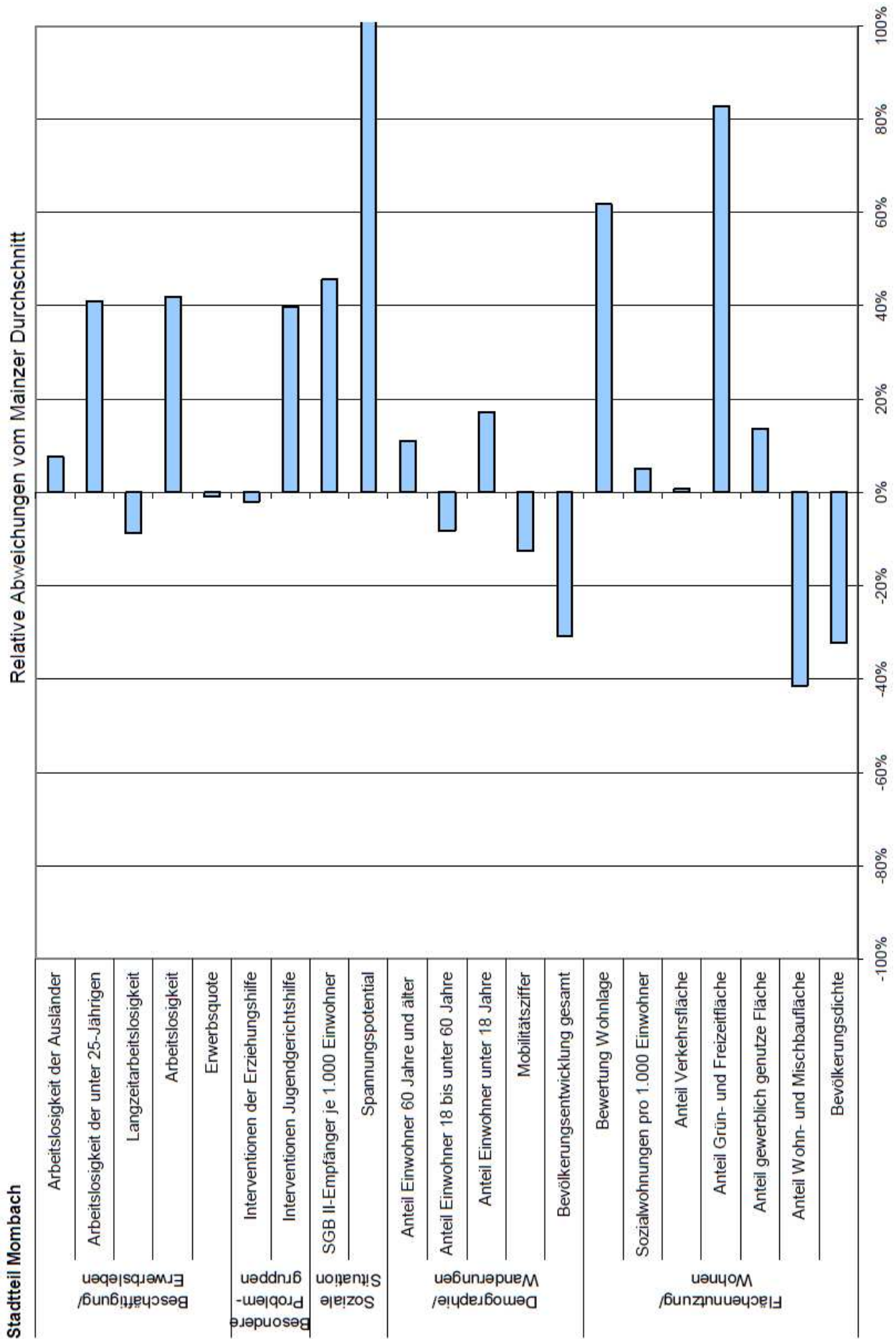


Abbildung 7: Gonsenheim

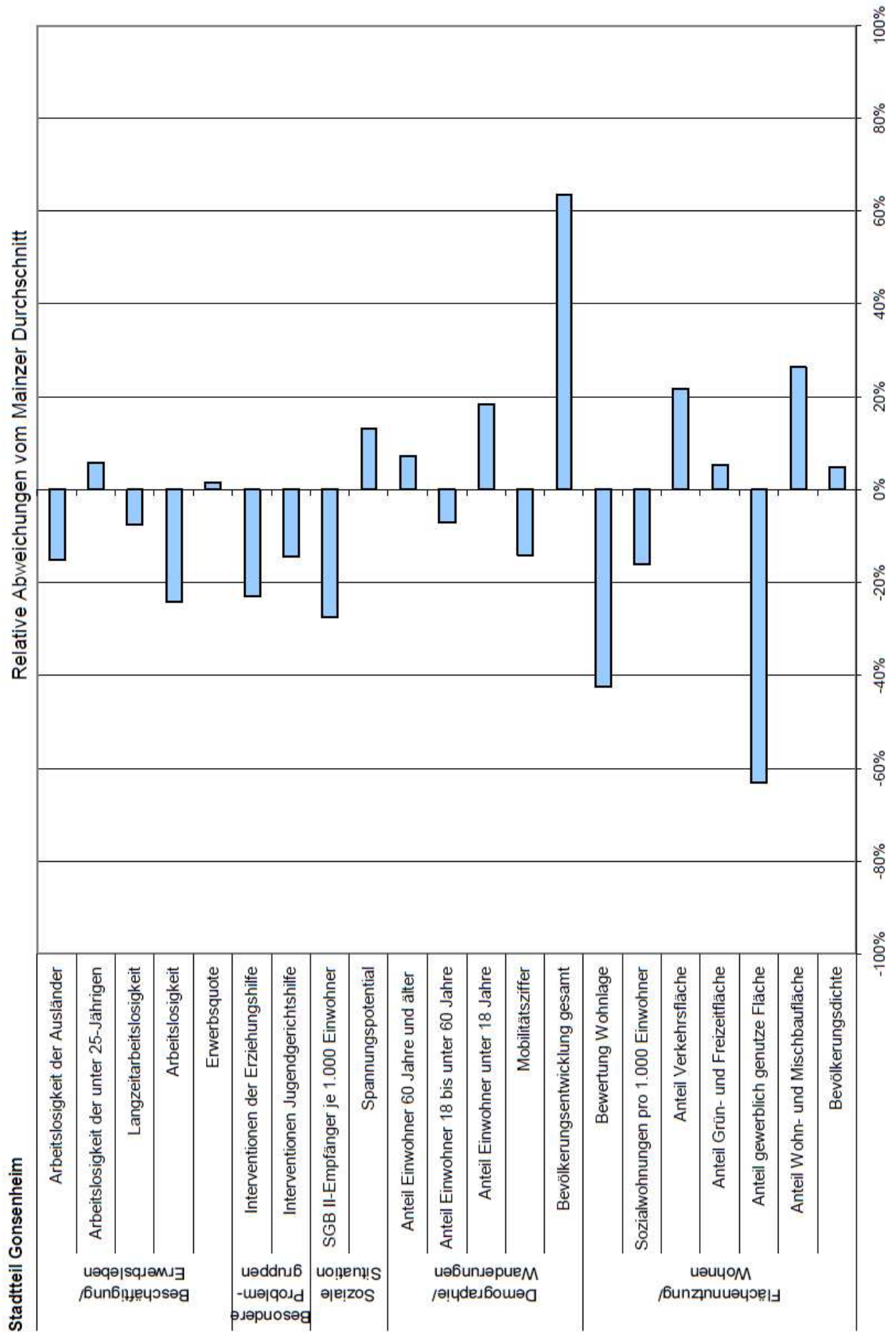


Abbildung 8: Finthen

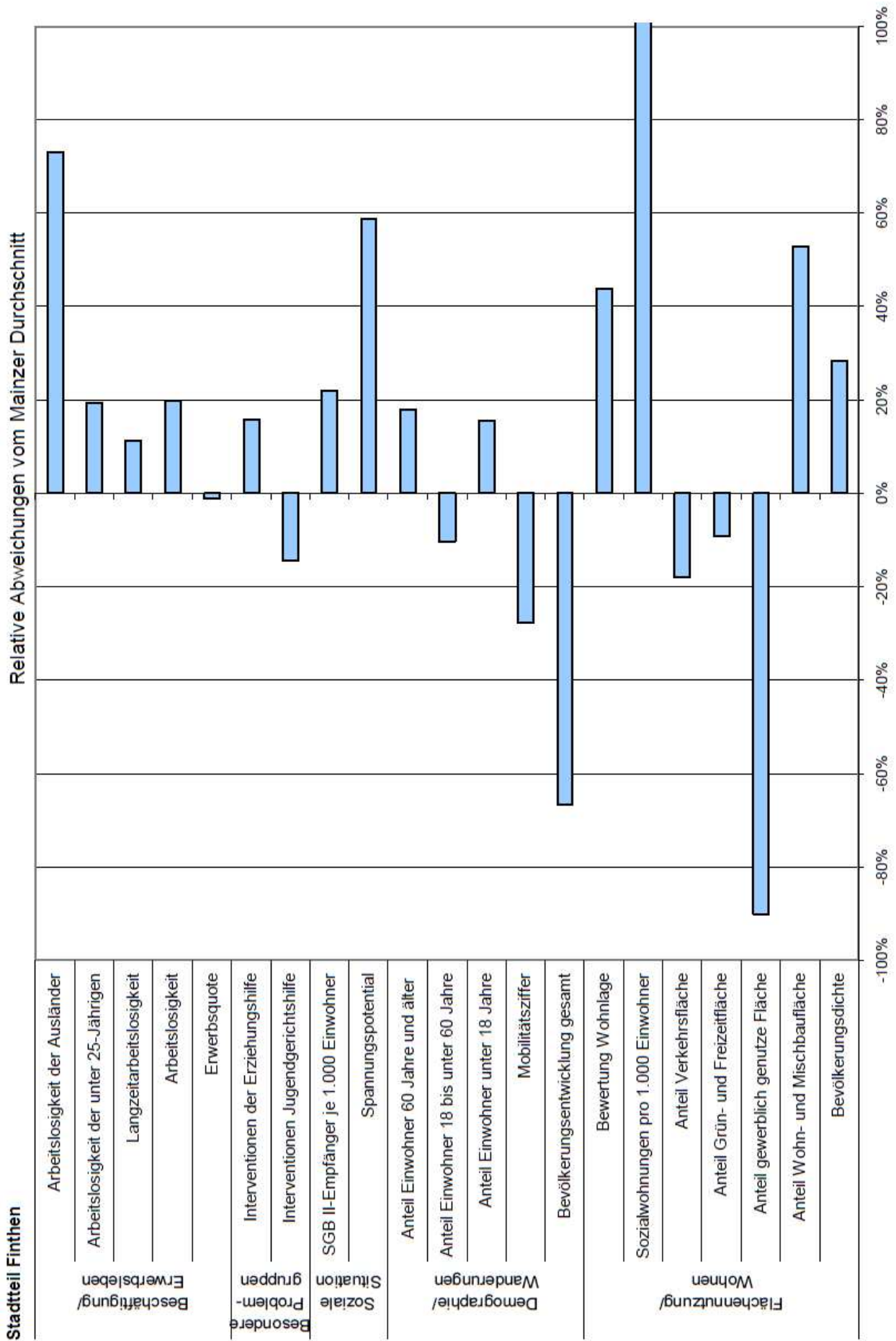


Abbildung 9: Bretzenheim

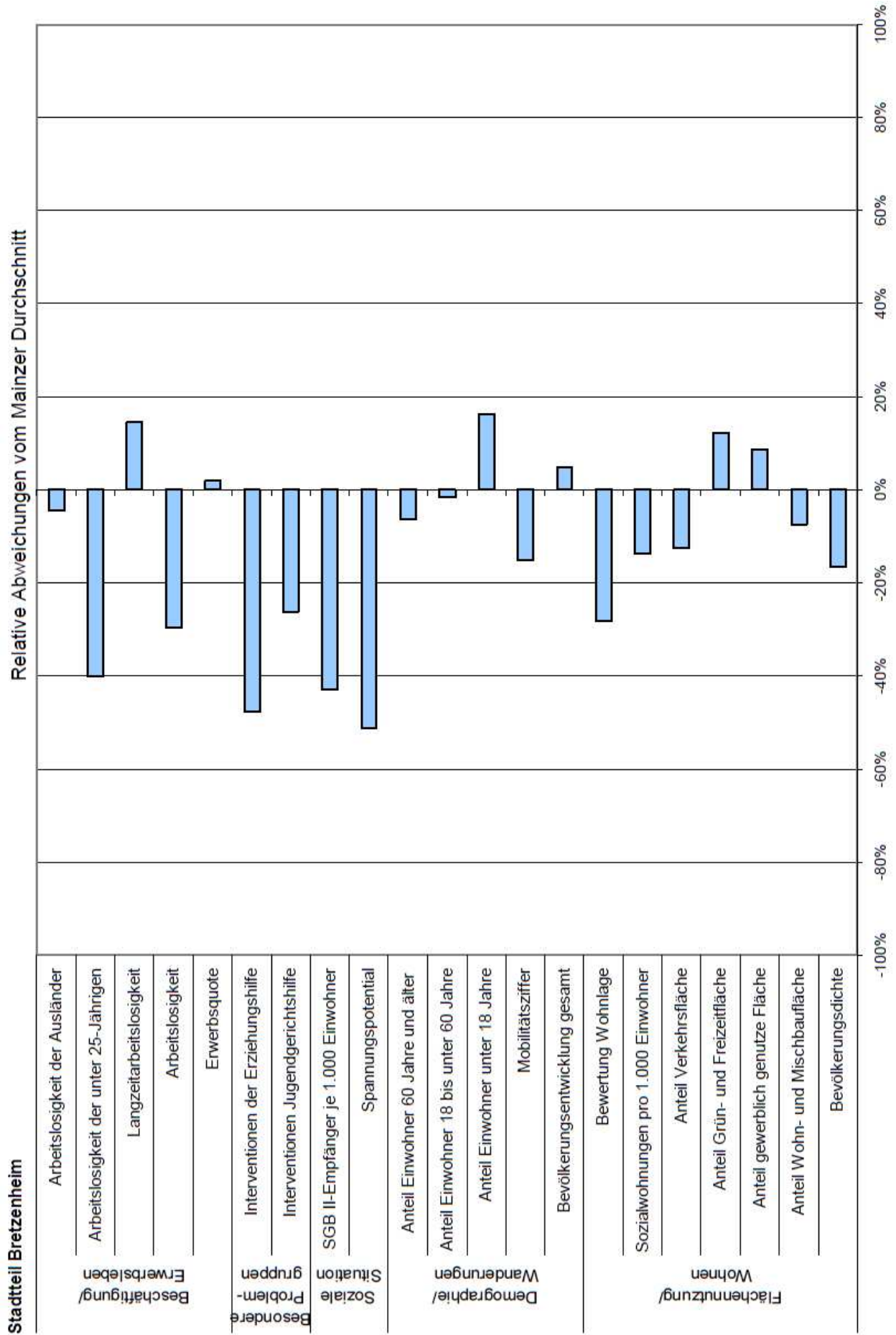


Abbildung 10: Marienborn

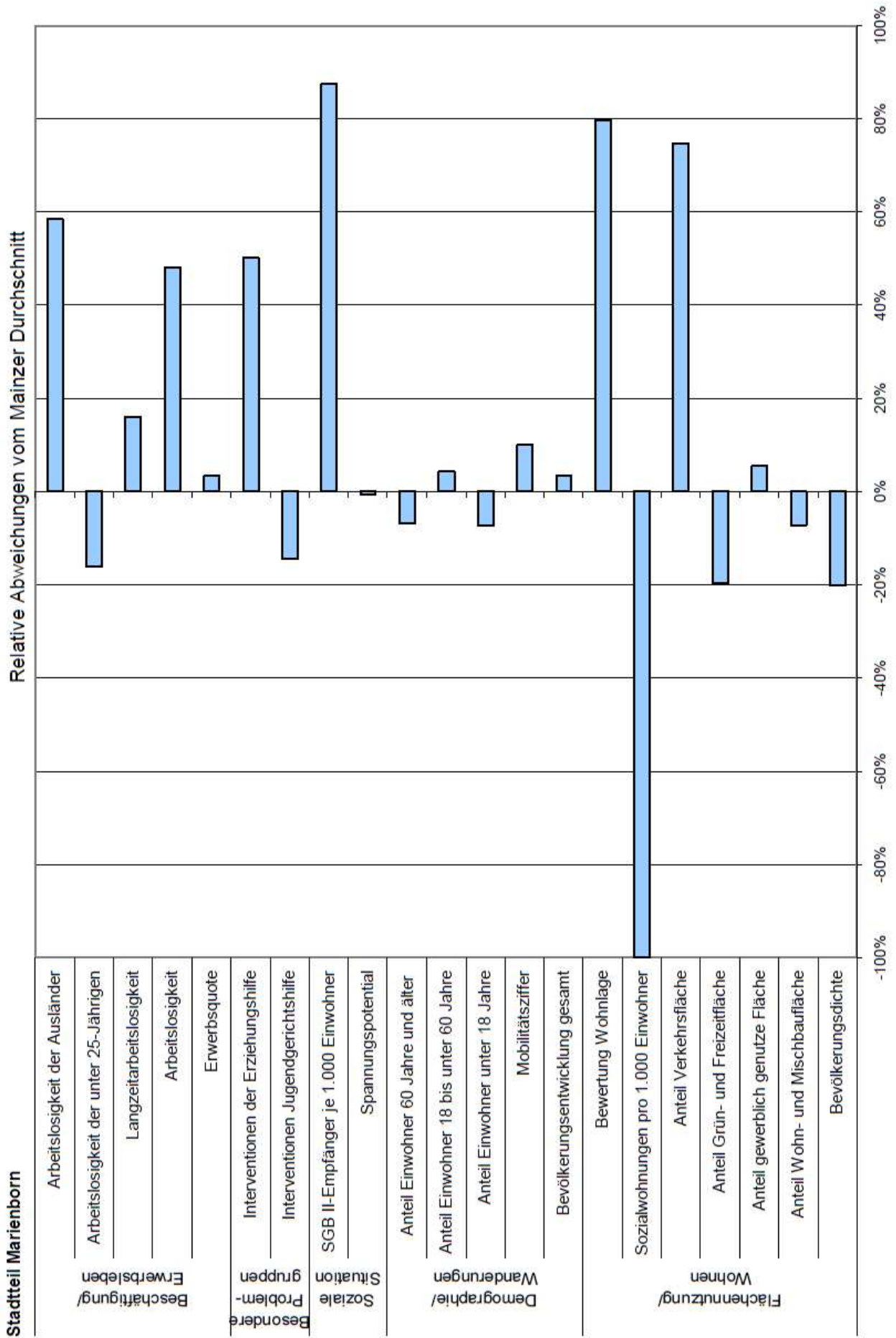


Abbildung 11: Lerchenberg

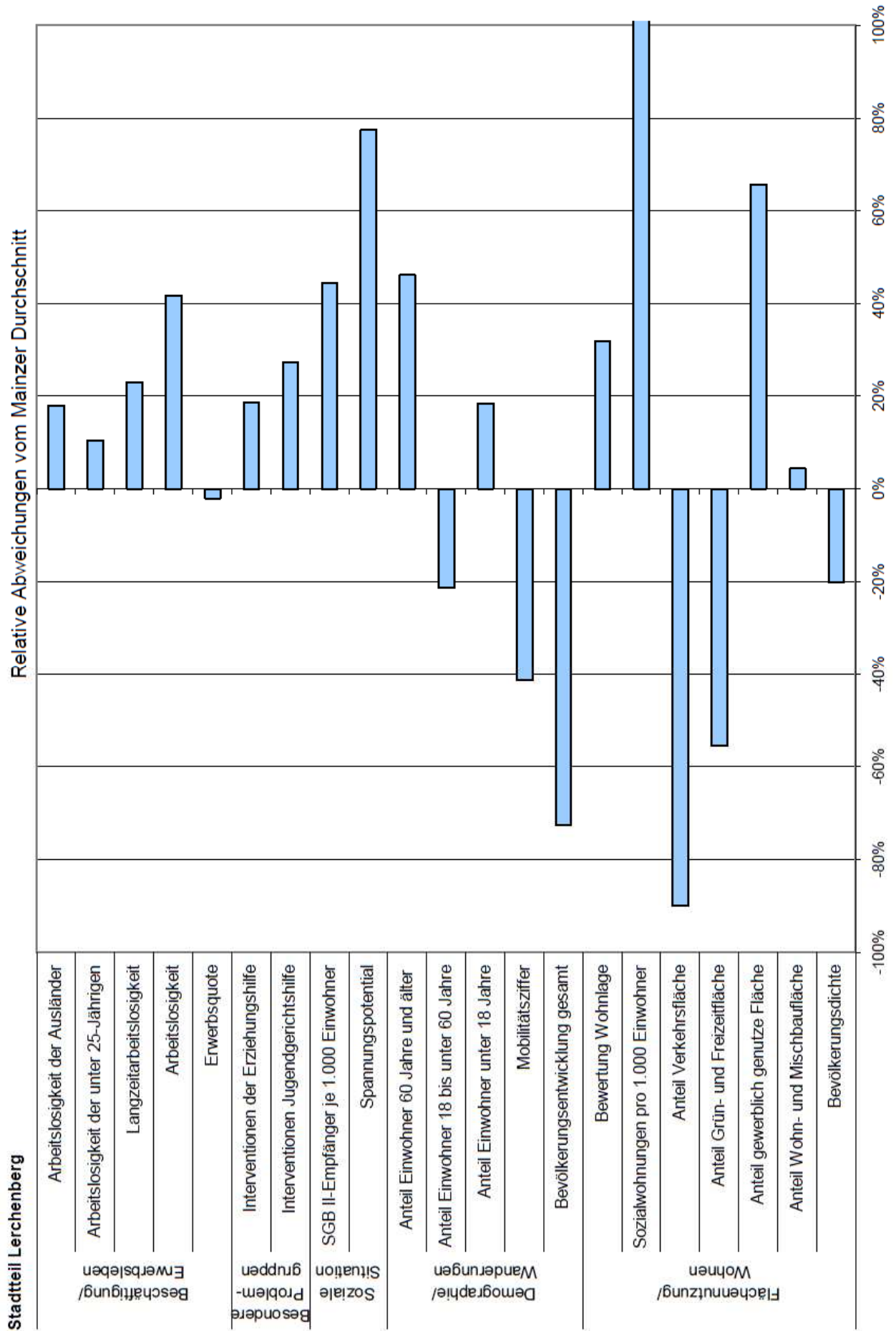


Abbildung 12: Drais

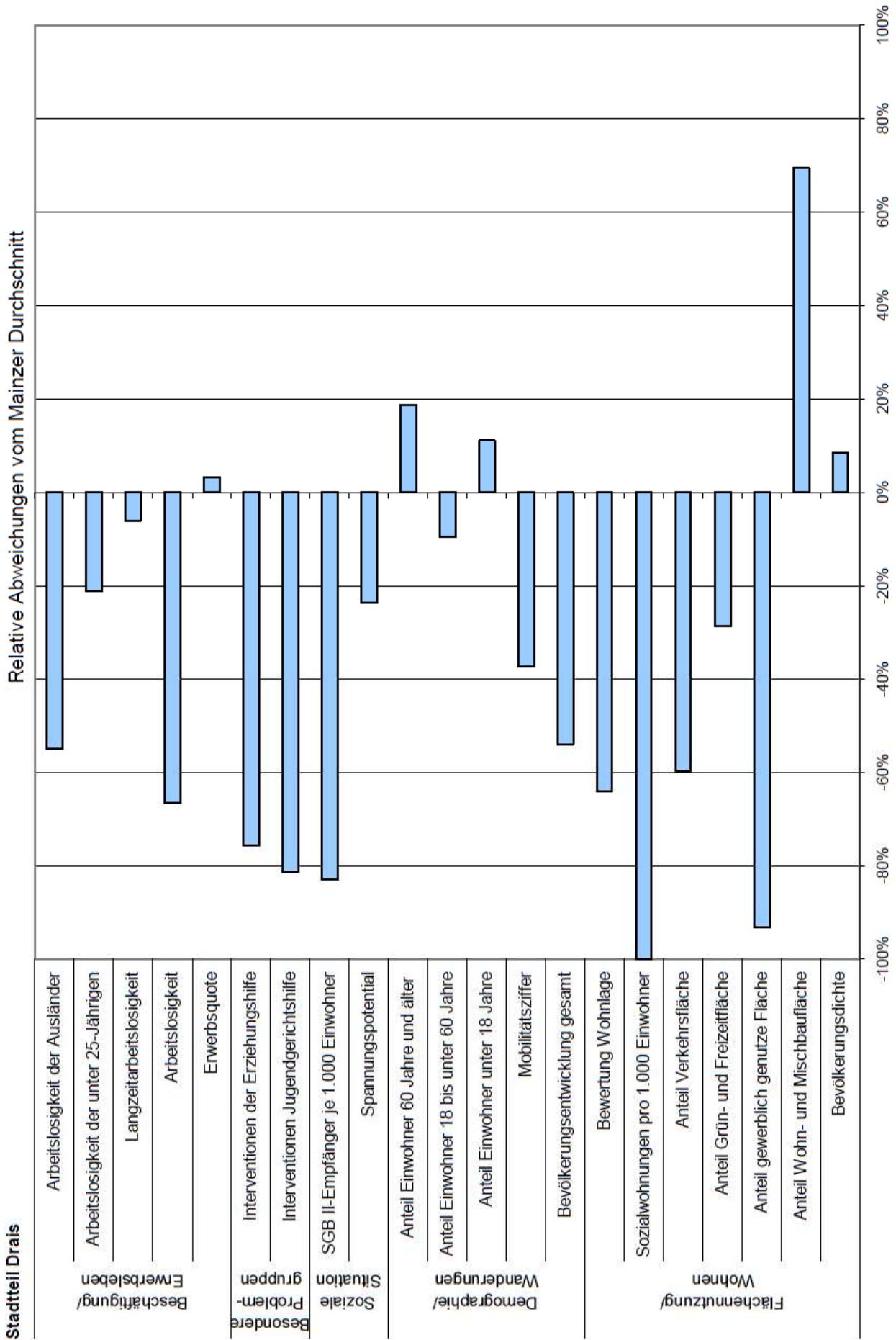


Abbildung 13: Hechtsheim

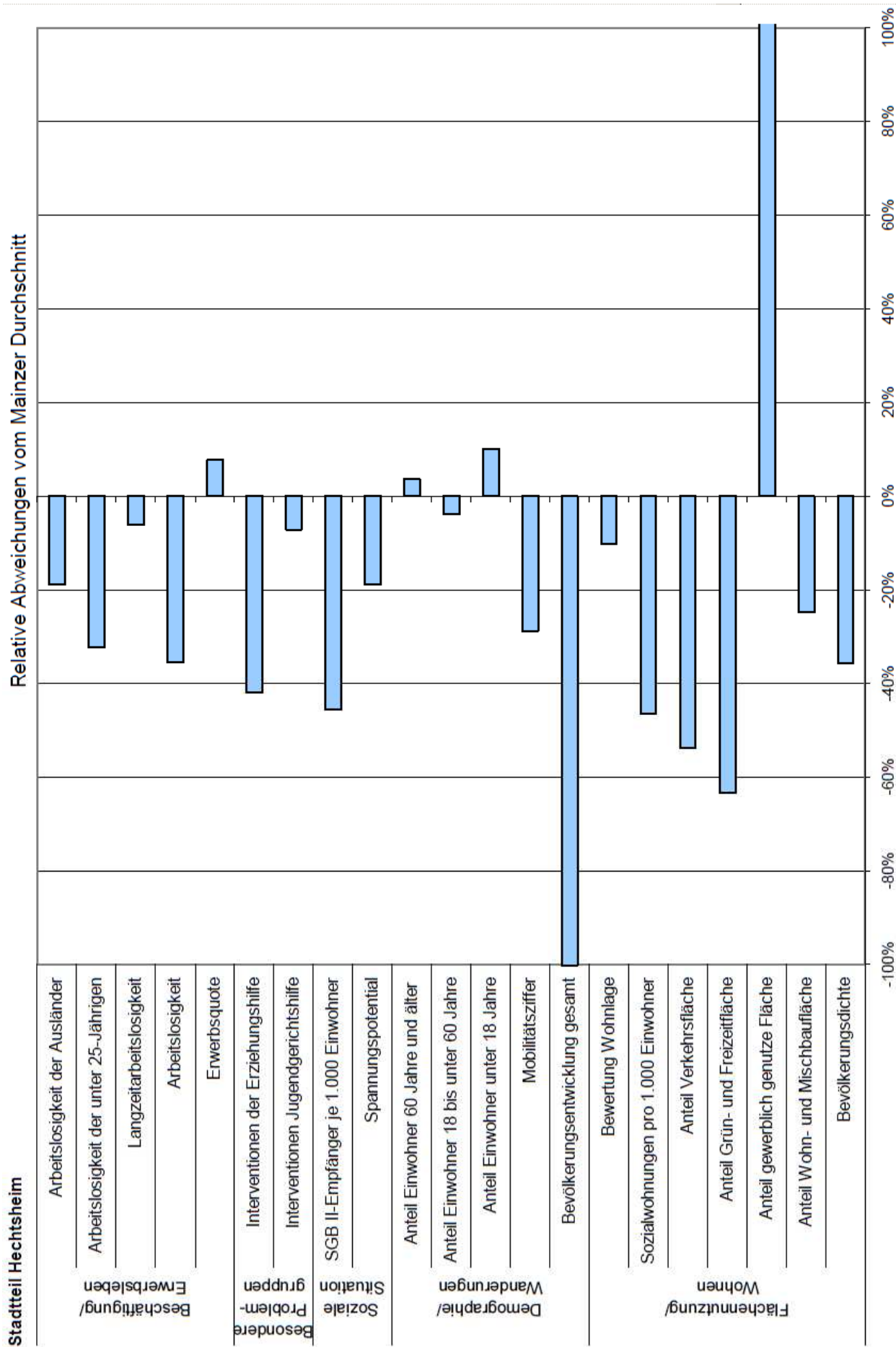


Abbildung 14: Ebersheim

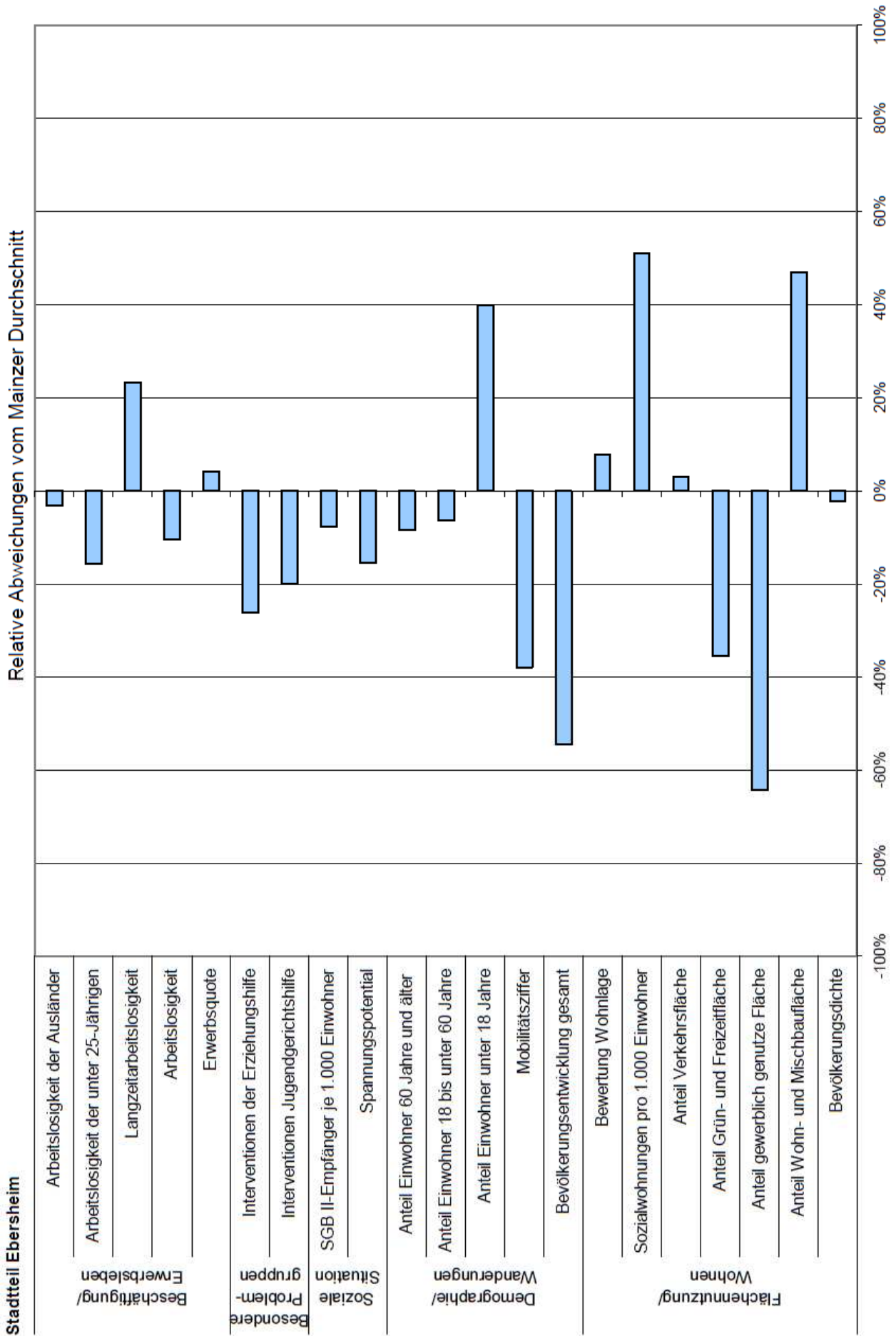


Abbildung 15: Weisenau

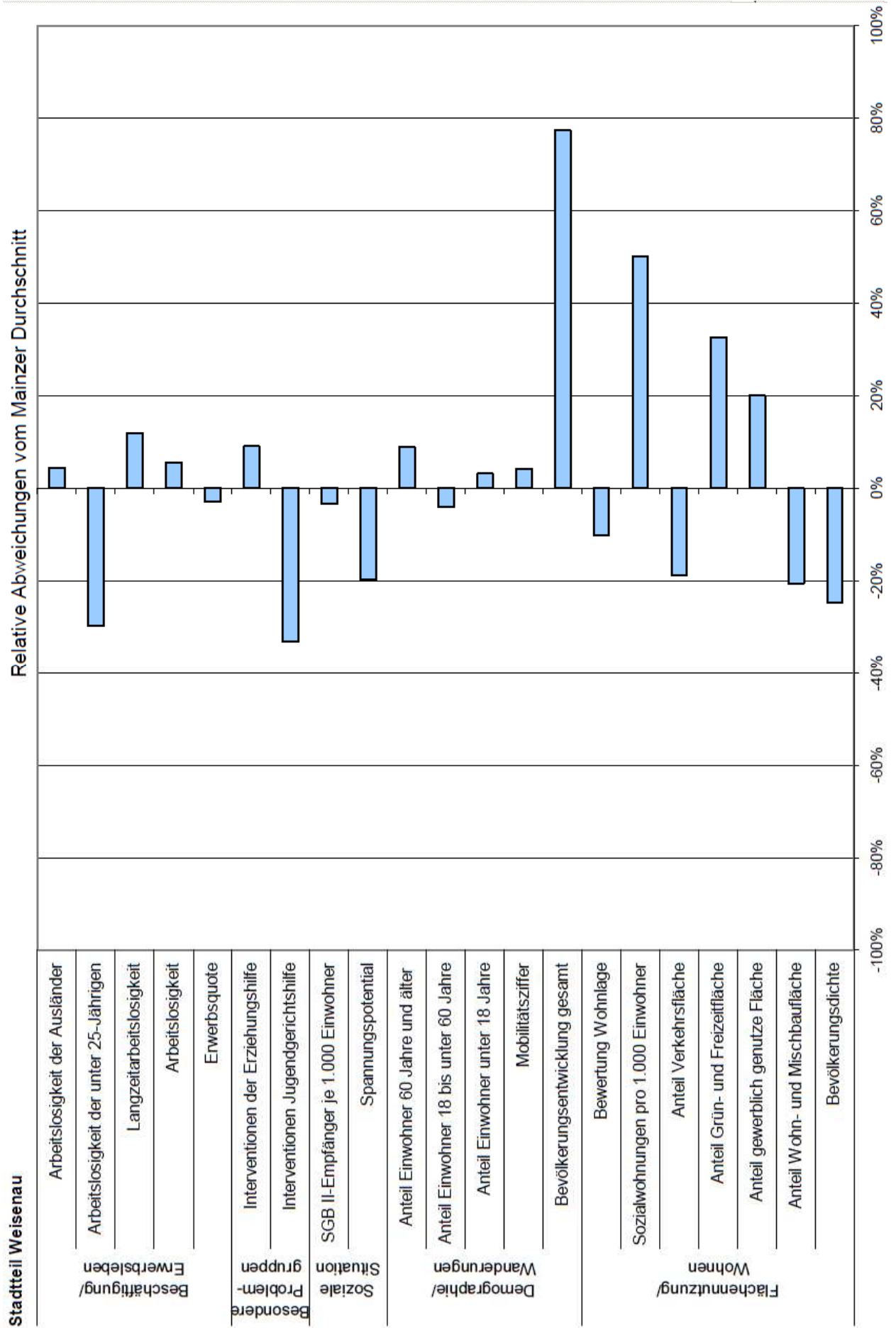
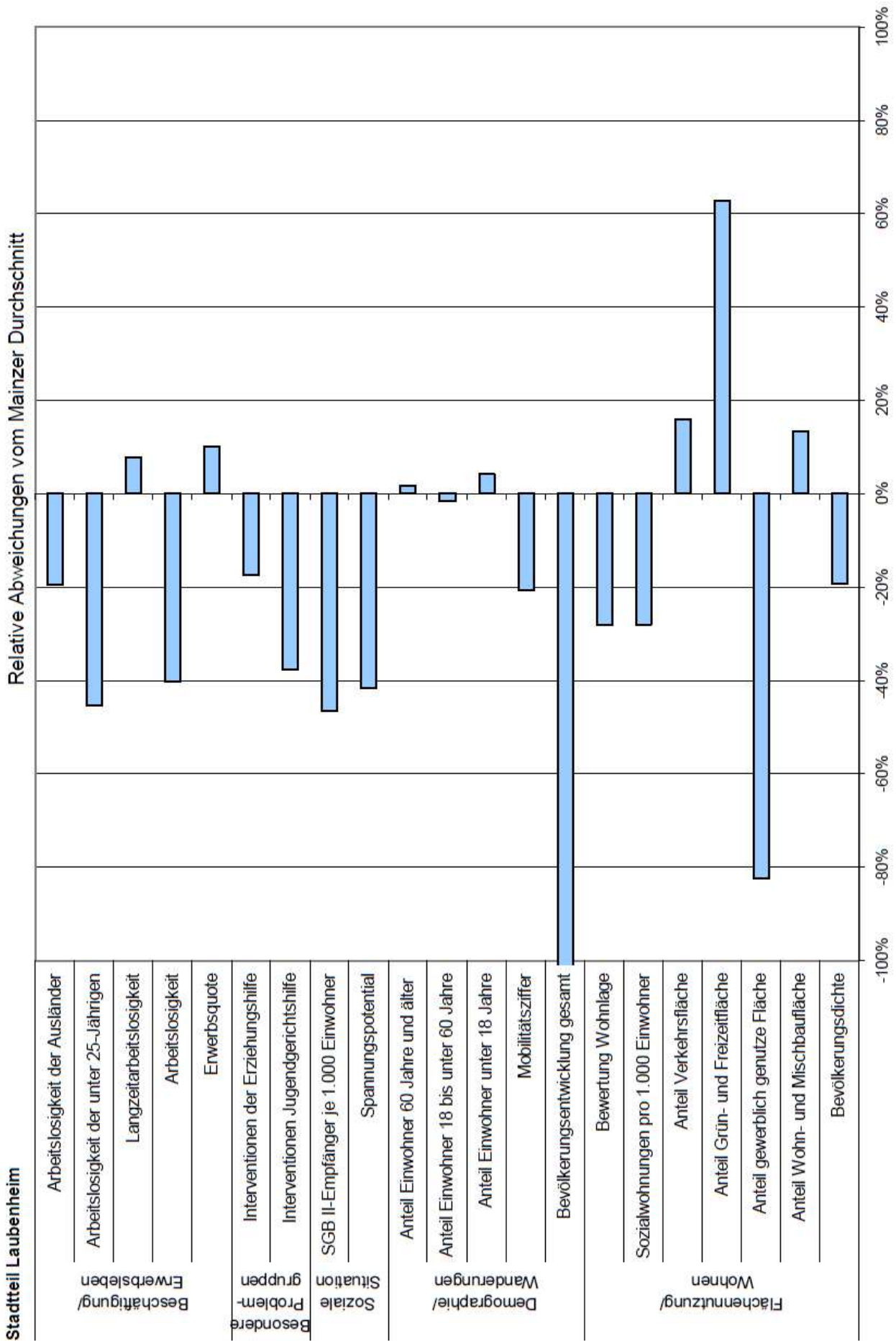


Abbildung 16: Laubenheim



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 Erwerbspersonen³² 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)³³

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 km²
- Qualitative Bewertung der Wohnlage³⁴

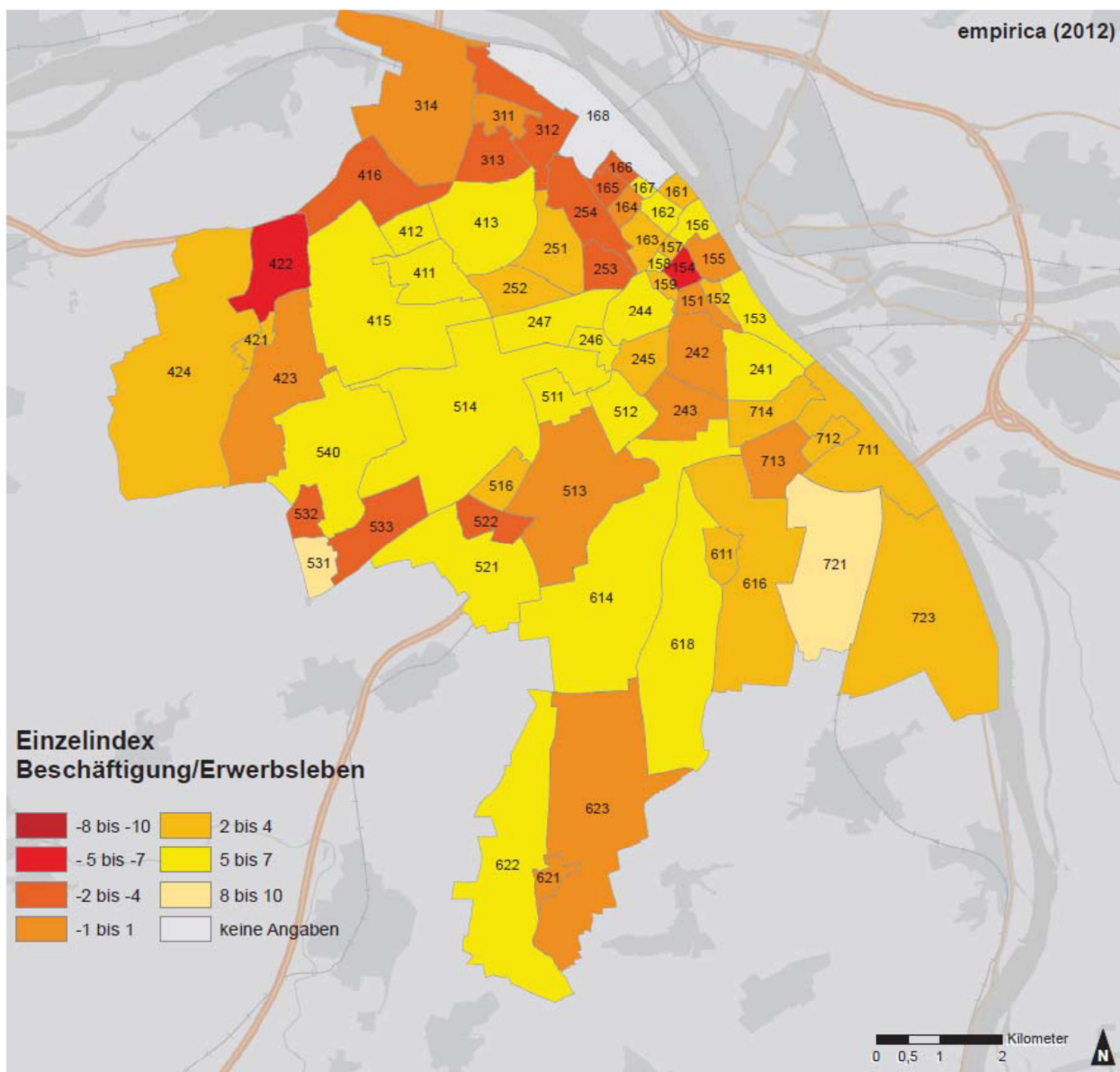
32 Wie bereits in Kap. 5.2 dargelegt, erfolgt die Berechnung der Arbeitslosenquote aufgrund fehlender kleinräumiger Daten als Anteil der Arbeitslosen an den abhängig zivilen Erwerbspersonen (ohne geringfügig Beschäftigte, Personen in Arbeitsgelegenheiten, Beamte und Grenzpendler) und unterscheidet sich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

33 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.

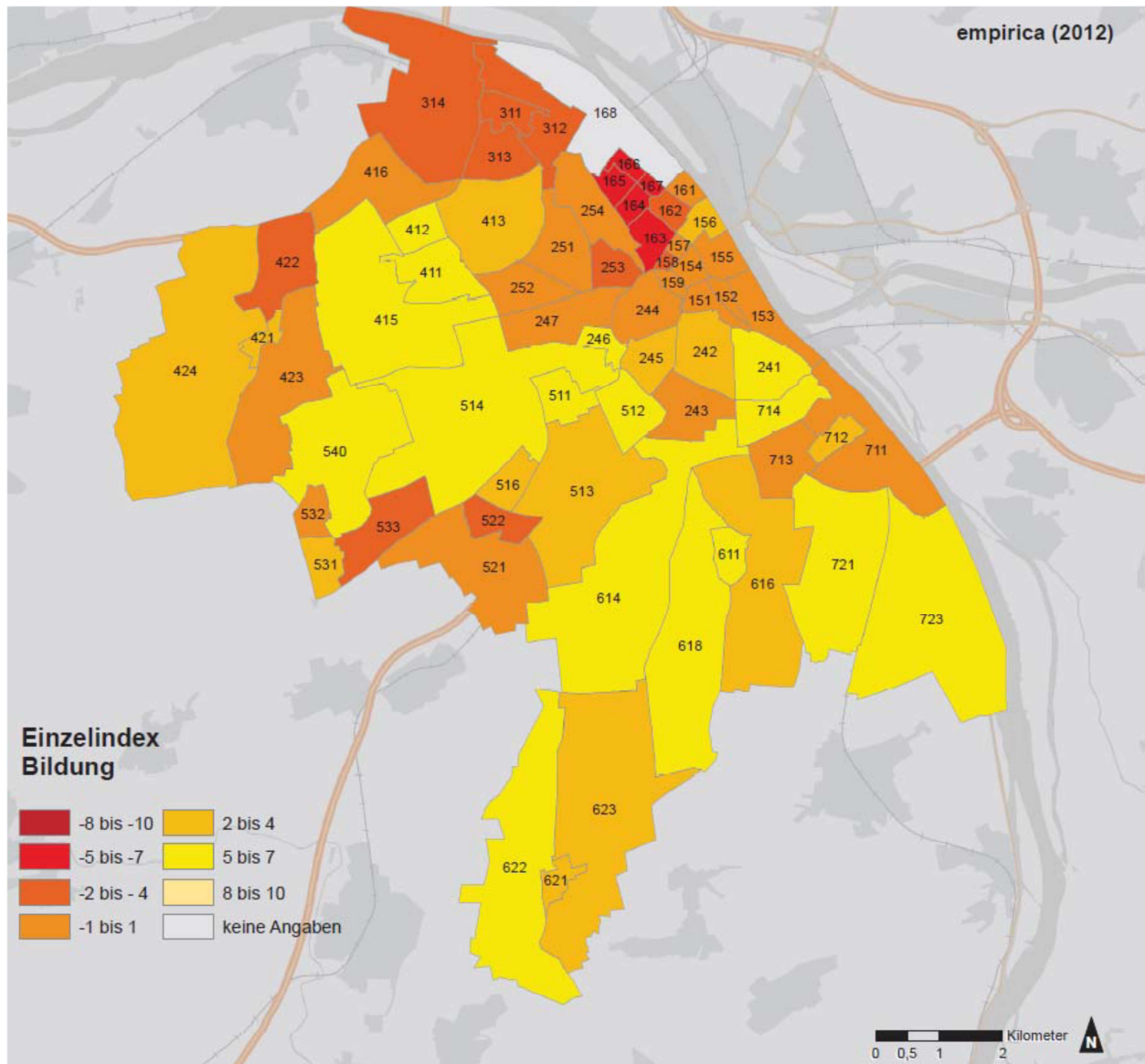
Einzelindex: Beschäftigung/Erwerbsleben

Karte 74:



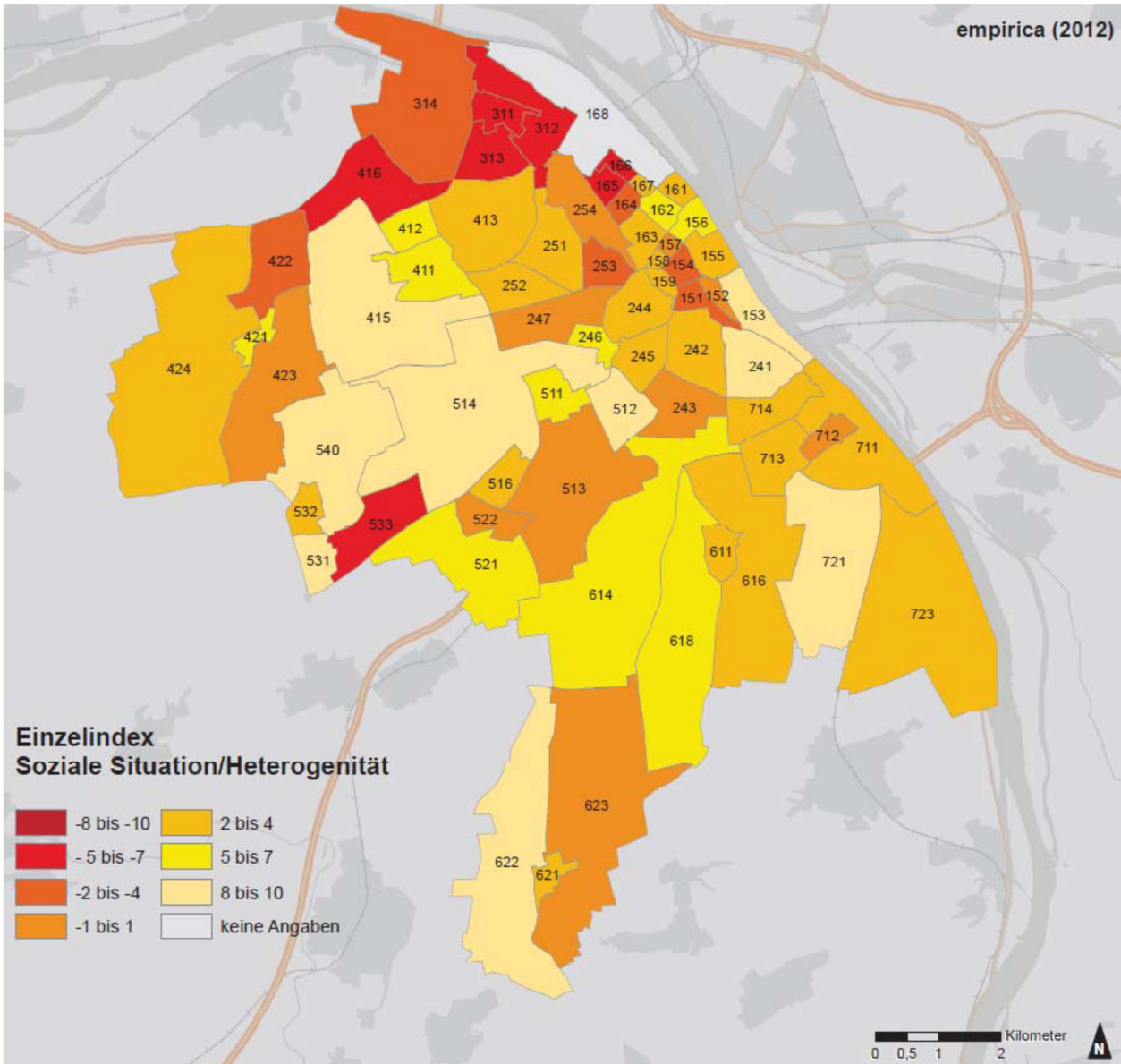
Einzelindex: Bildung

Karte 75:



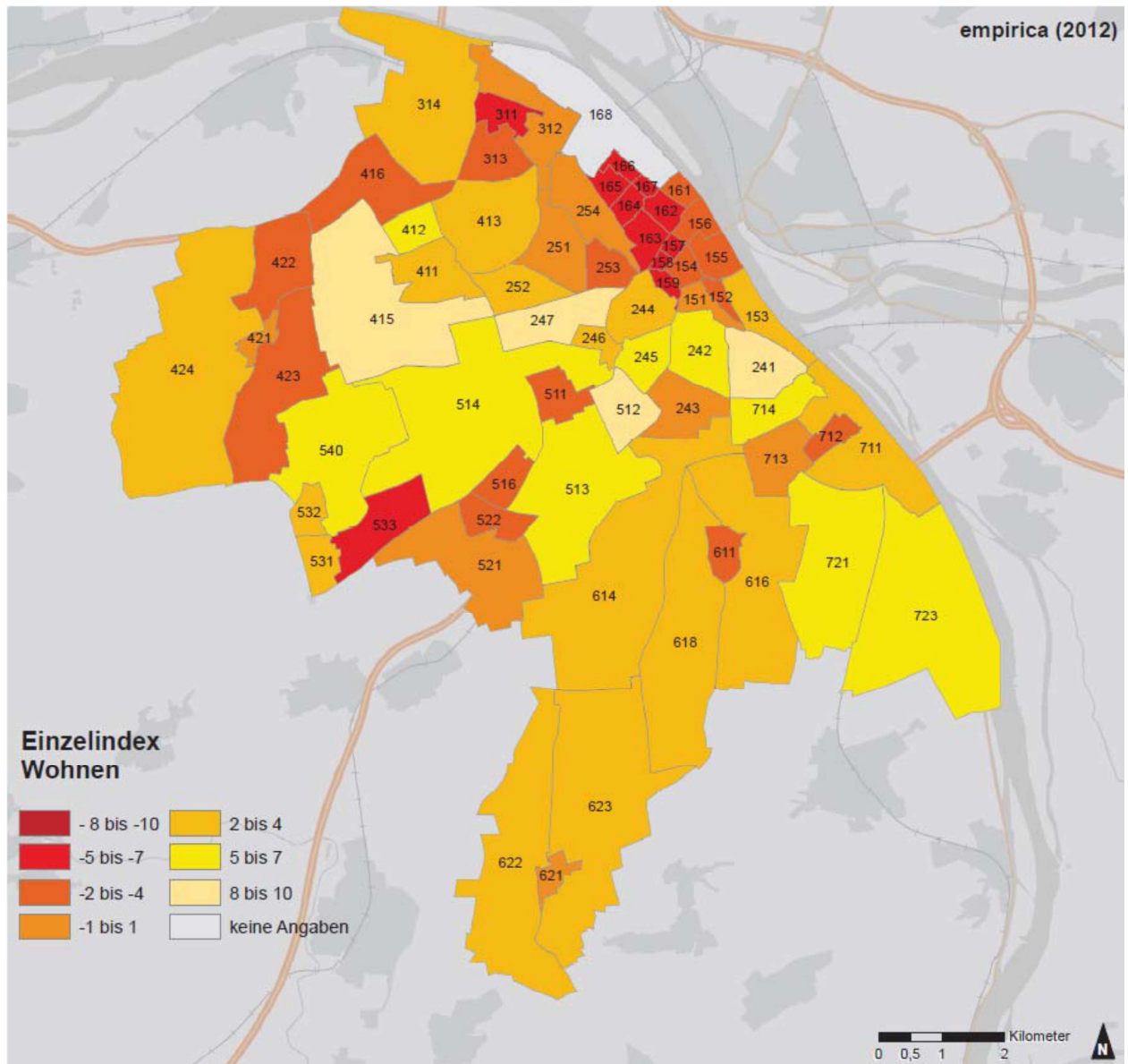
Einzelindex: Soziale Situation/Heterogenität

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

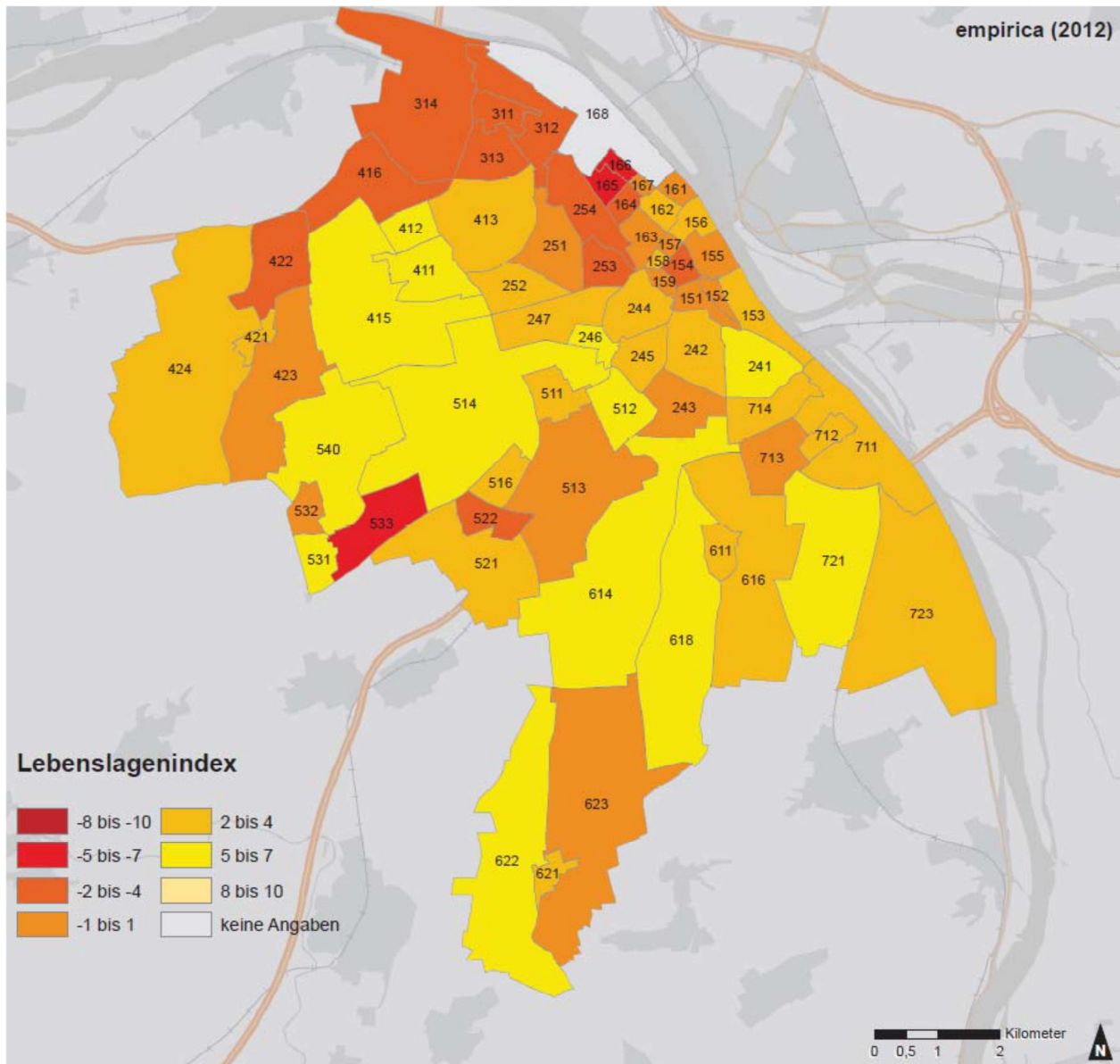


Tabelle 39: Einzelindices und Lebenslagenindex

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	Wallastraße-Mitte	4	-5	4	-5	1
168	Ingelheimer 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

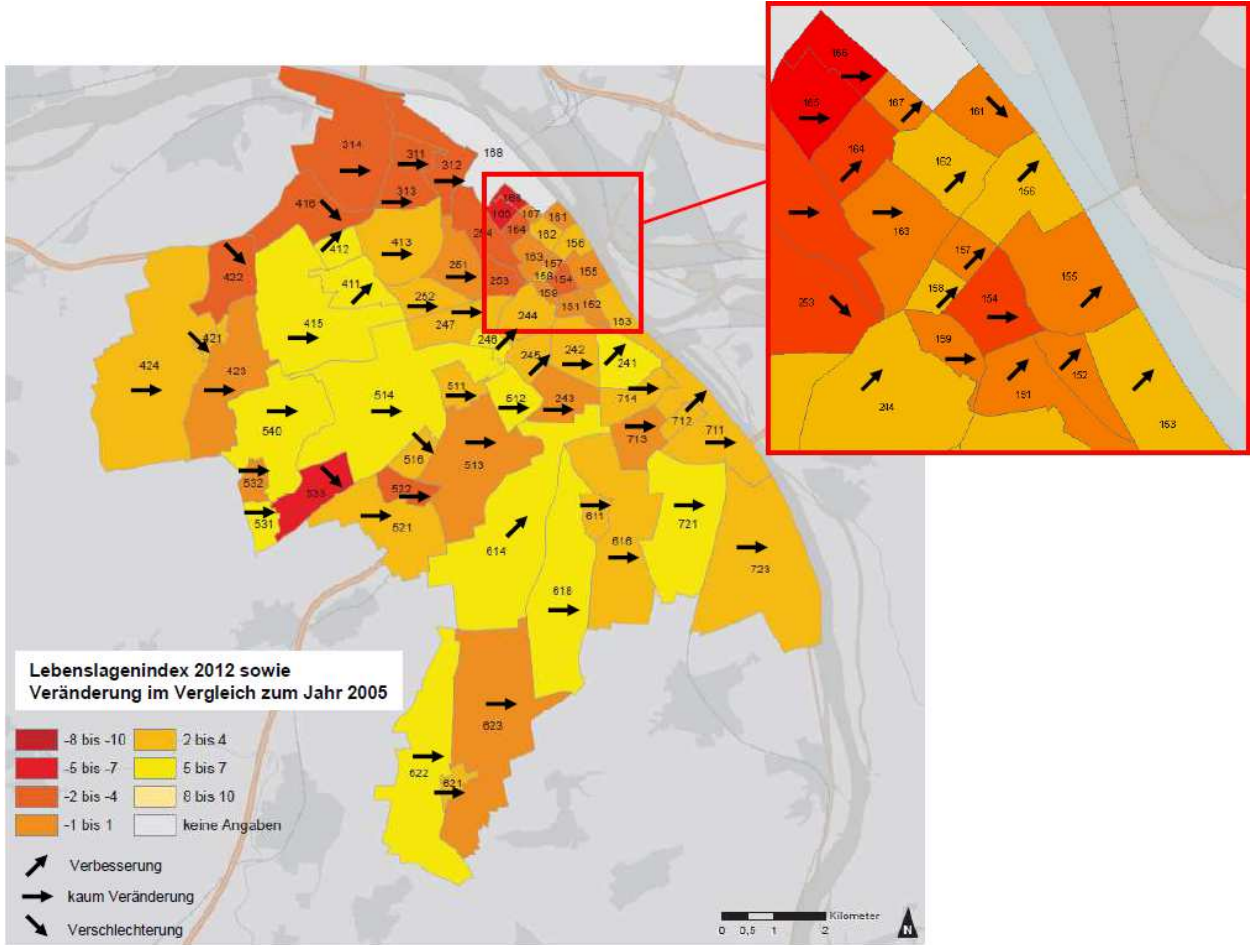
Nr.	Bezirk	Einzelindex				Lebenslagen- index
		Beschäftigung/ Erwerbsleben	Bildung	Soziale Situation/ Heterogenität	Wohnen	
511	Alt-Bretzenheim	4	5	6	-3	4
512	Mumbächerstraße	6	5	9	8	7
513	Südring	-1	2	1	5	1
514	Lanzelhohl	4	5	8	7	6
516	Bretzenheim-West	4	3	4	-2	3
51	Bretzenheim	4	4	6	4	4
521	Marienborn-Süd	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		Bildung		Soziale Situation/ Heterogenität		Wohnen		Lebenslagen- index			
		Erwerbsleben 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	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	www.mainz.de/gaa
Bodenrichtwerte	www.mainz.de/gaa , -> Serviceseite: Link zu "Bodenrichtwert"
Flächennutzungs- / Bebauungsplan	www.mainz.de/stadtplanungsamt
Bauaufsicht	www.mainz.de -> Suche: „bauaufsicht“
Kommunale Statistik	www.mainz.de -> Suche: „amt statistik“
Sozialraumanalyse Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download sozialraumanalyse“
Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008	www.mainz.de -> Suche: „download wohnungsmarktgutachten mainz“
Einzelhandelsmonitoring (Innenstadt Mainz)	www.mainz.de -> Suche: „einzelhandelsmonitoring mainz“
Mainz 2020 (demografischer Wandel)	www.mainz.de -> Suche: „download mainz 2020“
Stadt-Umland-Studie Mainz Rheinhessen	www.mainz.de -> Suche: „stadt-umland-studie mainz-rheinhessen“
Mietspiegel für Wohnmieten in Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download mietspiegel“
nationale Gutachterausschüsse	www.gutachterausschuesse-online.de