

Grundstücksmarktbericht Mainz 2010

(Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2010

(Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009)

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

Titelblatt: Neubaugebiet Gonsbachterrassen (Luftbildagentur Rath, 55270 Schwabenheim a. d. Selz)

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

„Das Wirtschaftsgut „Grundstück“ repräsentiert sich am umfassendsten (qualitativ und quantitativ) in seinem Wert, da dieser den Interessen aller Beteiligten in optimaler Weise gerecht wird, insbesondere in Gebieten unterschiedlicher Nutzung.“ Dieser Satz aus einem Kommentar zum Baugesetzbuch umschreibt ganz einfach, dass letztendlich der Käufer alleine darüber entscheidet, wie lieb und teuer ihm eine Immobilie oder ein Grundstück ist. Anbieter und Käufer verändern durch ihre Kaufverhandlungen kontinuierlich das Marktgeschehen und die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet die Kaufpreise gemäß ihrem gesetzlichen Auftrag aus und legt das Marktverhalten damit in einer retrospektiven Betrachtung offen, damit auch ein Laie die Chance hat, beim Kauf oder Verkauf eines Grundstück oder einer Eigentumswohnung, einen angemessenen Preis zu vereinbaren.

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2010 liegt nun die statistische Auswertung der Daten aus dem Jahr 2009 vor. Es werden eine Vielzahl speziell für die Fachleute interessante Einzelparameter oder Indexreihen dargestellt. In einer breit angelegten Untersuchung wurden in diesem Jahr Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe), Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien abgeleitet. Dazu wurden insgesamt 655 Kaufverträge aus den Jahren 2008 und 2009 gesichtet und ausgewertet. Zusammen mit der Untersuchung zu den Marktanpassungsfaktoren befasste sich die Geschäftsstelle mit mehr als 900 Kauffällen für die Ableitung wertrelevanter Daten.

Darüber hinaus beinhaltet dieser Grundstücksmarktbericht, wie in den Vorjahren, alle relevanten statistischen Angaben zum Grundstücksmarkt sowie Beiträge zu verwandten Themenbereichen, die über die direkte Grundstücksbewertung hinausgehen.

Ein besonderer Dank gilt den Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie der zuarbeitenden Ämter und Einrichtungen, ohne deren Einsatz und Unterstützung dieser umfangreiche Bericht nicht machbar gewesen wäre.



Franz Ringhoffer
Wirtschaftsdezernent



Hugo Wagner
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	9
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	20
Mitglieder des Gutachterausschusses	20
Aufgaben des Gutachterausschusses	21
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	22
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	22
Leistungsstatistik	23
Der Gutachterausschuss im Internet	25
Grundstücksmarkt in Mainz.....	26
Grundstücksmarkt 2009 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	26
Grundstücksmarkt vor 1999 in Mainz	28
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2009 nach Preissegmenten ..	29
Bodenrichtwerte per 01.01.2010 in Mainz.....	30
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	31
Wertrelevante Daten.....	32
Bodenpreise für Bauland	33
Bodenpreise für Gartenland.....	34
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze	34
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	34
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	38
Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	45
Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G).....	54
Übersicht Liegenschaftszinsen	59
Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum	60
Kfz-Abstellplätze	63
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	64
Ertragsfaktoren	72
Übersicht Ertragsfaktoren	78
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen	79
Wohnungsmieten in Mainz	80
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	84

Mainz im statistischen Überblick

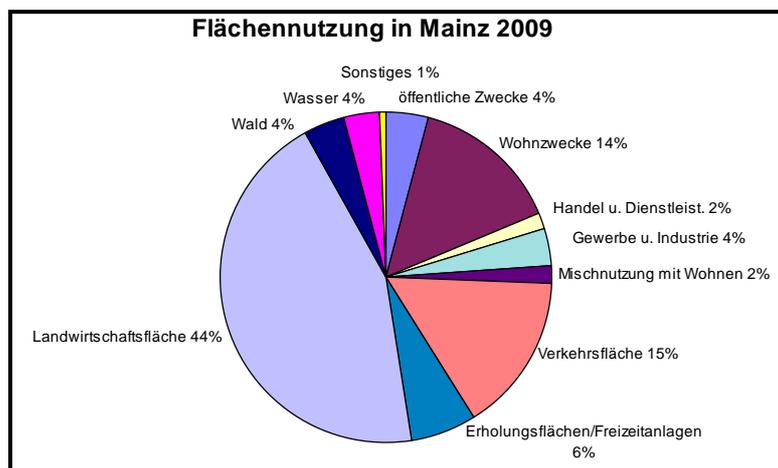
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2009 nehmen die Siedlungsflächen mit 49 % (4815 ha) genauso viel Anteil an der Gesamtfläche ein wie die Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbau-land, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 677 ha (14,1 %). Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 2000 48 %, während die Freiflächen noch 50 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2004 haben die Freifläche um 62 ha und die sonstigen Flächen um 637 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche um 697 ha zugenommen hat. Die wesentliche Flächenverschiebung resultiert aus der Freigabe von militärisch genutzten Flächen in Mombach und Gonsenheim, die nun als Erholungsflächen und damit als Siedlungsflächen klassifiziert werden.



Datenquelle: Katasteramt Alzey

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt und Hartenberg) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der insgesamt 1.294 ha Siedlungsfläche. Es verbleiben 12,6 % Freifläche und 0,3 % sonstige Fläche. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Mombach (72 %), Weisenau (68,2 %), Gonsenheim (61,4 %) und Bretzenheim (52,9 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82,9 %), Drais (75,7 %), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (zwischen 60,2 % und 63,5 %). Die größere Siedlungsflä-

chenzunahmen zu Lasten der Freiflächen seit 2004 sind in Bretzenheim (+101,1 ha), Hechtsheim (+45,5 ha), Ebersheim (+35,7 ha) und Weisenau (+35,9 ha) zu verzeichnen. In den Gemarkungen Gonsenheim und Mombach erklärt sich der Anstieg der Siedlungsflächen um 89 ha bzw. 129 ha durch die Umwidmung militärischer Flächen in Siedlungsfläche (Wohnen und Erholung).

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2000, 2004 und 2009

	31.12.2000		31.12.2004		31.12.2009	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha
Gebäude- und Freifläche	2.759	28%	2.759	2.759	28%	2.759
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	457	5%	456	457	5%	456
GuF Wohnzwecke	1.248	13%	1.272	1.248	13%	1.272
GuF Handel u. Dienstleistung	132	1%	143	132	1%	143
GuF Gewerbe u. Industrie	353	4%	351	353	4%	351
GuF Mischnutzung mit Wohnen	151	2%	152	151	2%	152
Verkehrsfläche	1.377	14%	1.387	1.377	14%	1.387
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	434	4%	449	434	4%	449
Friedhofsflächen	76	1%	76	76	1%	76
Betriebsflächen	20	0%	17	20	0%	17
Siedlungsfläche	4.647	48%	4.145	4.647	48%	4.145
Landwirtschaftsfläche	4.298	44%	4.249	4.298	44%	4.249
- Ackerland	3.007	31%	2.964	3.007	31%	2.964
- Grünland	64	1%	68	64	1%	68
- Gartenland u. Obstbauland	996	10%	980	996	10%	980
- Weingarten	199	2%	197	199	2%	197
Wald	291	3%	297	291	3%	297
Wasser	336	3%	339	336	3%	339
Freiflächen	4.923	50%	4.845	4.923	50%	4.845
Abbauland	84	1%	84	84	1%	84
Sonstiges	123	1%	701	123	1%	701
Sonstige Flächen gesamt	207	2%	785	207	2%	785
Fläche gesamt	9.777	100%	9.775	9.777	100%	9.775

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

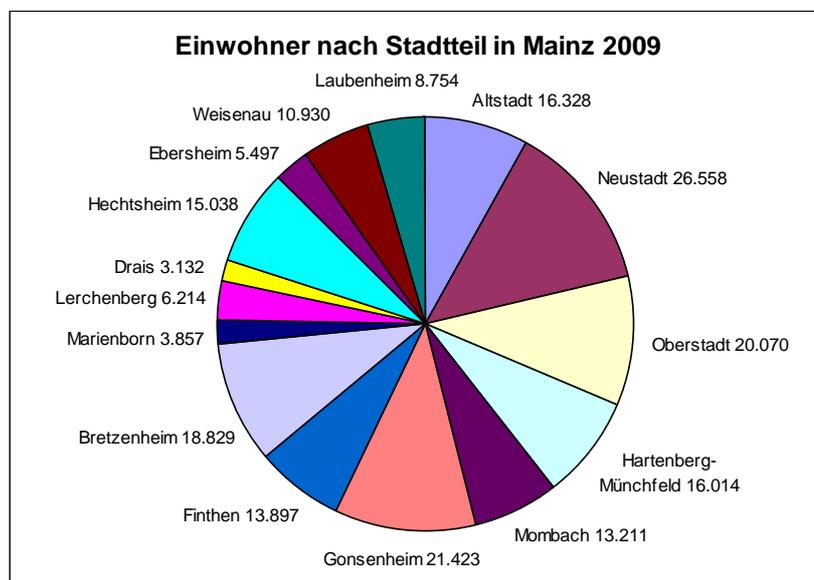
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2009

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfl. 2009 Anteil
	2009		+/- ha seit 2004	2009		+/- ha Anteil	2009		+/- ha ha	
	ha	Anteil		ha	ha		seit 2004	ha		
Mainz	1.127	87,1%	173,3	163	1.127	87,1%	173,3	163	1.127	87,1%
Weisenau	273	68,2%	35,9	100	273	68,2%	35,9	100	273	68,2%
Laubenheim	270	30,7%	34,8	556	270	30,7%	34,8	556	270	30,7%
Hechtsheim	539	38,7%	45,5	838	539	38,7%	45,5	838	539	38,7%
Ebersheim	168	16,7%	35,7	831	168	16,7%	35,7	831	168	16,7%
Marienborn	119	40,7%	7,2	172	119	40,7%	7,2	172	119	40,7%
Bretzenheim	743	52,9%	101,1	655	743	52,9%	101,1	655	743	52,9%
Drais	74	24,0%	8,8	233	74	24,0%	8,8	233	74	24,0%
Finthen	398	36,1%	35,8	701	398	36,1%	35,8	701	398	36,1%
Gonsenheim	673	61,4%	89,3	422	673	61,4%	89,3	422	673	61,4%
Mombach	431	72,0%	129,1	161	431	72,0%	129,1	161	431	72,0%
Stadt Mainz gesamt	4.815	49,3%	696,6	4.832	4.815	49,3%	696,6	4.832	4.815	49,3%

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

Bevölkerungsstand

In Mainz waren am 31.12.2009 199.752 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 569 Einwohnern (31.12.2008: 199.183). In den Stadtteilen Hartenberg-Münchfeld (+284), Weisenau (+561), Gonsenheim (+1.254) und Mombach (+403) ist ein Anstieg der Einwohnerzahlen zu beobachten, wohingegen in Hechtsheim (-265), Laubenheim (-121), Finthen (-61) und Drais (-30) die Zahlen leicht rückläufig sind. Der bundesweite Trend der erstmals wieder zunehmenden Geburtenzahlen hat sich in Mainz bisher nur in einem leicht erhöhten positiven Saldo der Geburten niedergeschlagen.



Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 452	+ 849
31.12.2000	198.055	31.583	+ 235	- 480
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2002	202.441	33.073	+ 86	+ 1.755
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2004	202.563	32.109	- 73	- 1.157
31.12.2005	197.041	31.507	- 76	- 5.446
31.12.2006	198.501	31.271	+ 84	+ 1.376
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2008	199.183	30.444	+ 73	- 1.023
31.12.2009	199.752	29.846	+ 75	- 562

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

Beschäftigung

Trotz sich ankündigender Finanz- und Wirtschaftskrise konnte Mainz bis zum 30.06.2008 ein Beschäftigungsplus in Höhe von 2.510 auf dem Arbeitsmarkt verbuchen. Profitiert haben vor allem die Dienstleistungsbereiche mit 5 % Wachstum, wohingegen der Bereich Land- und Forstwirtschaft 71 % eingebüsst hat. Im Produzierenden Gewerbe und im Handel, Gastgewerbe und Verkehr gingen zwar wenige, aber per Saldo wieder Arbeitsplätze verloren (-163 bzw. -303). 17,1 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 14,2 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Mainz zu diesem Bereich gehören. Im Bereich

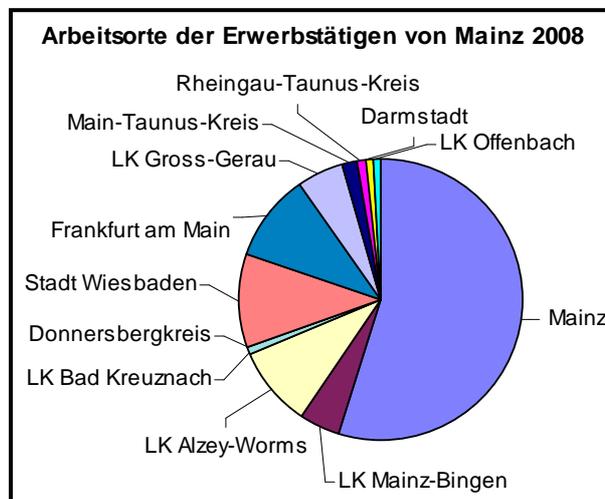
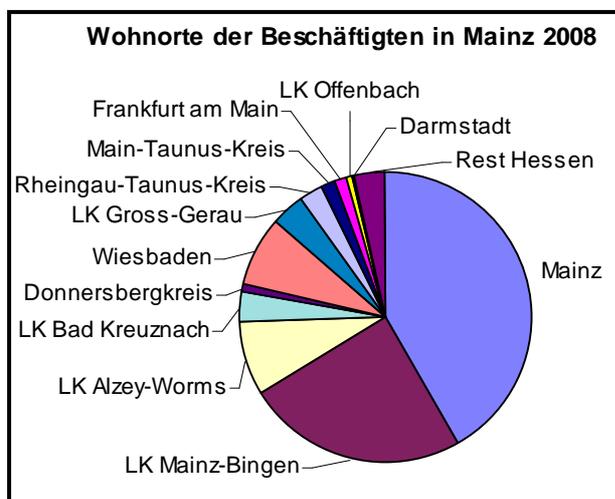
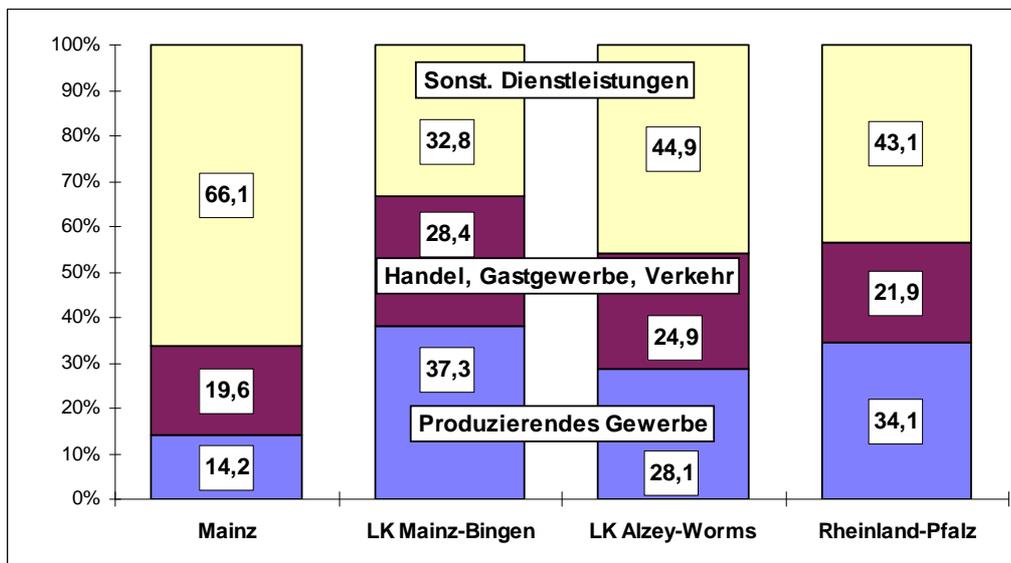
Handel, Gastgewerbe, Verkehr ist das Verhältnis ähnlich. Dagegen übersteigt der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich sonstige Dienstleistungen mit 66,1 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (40,8 %) deutlich.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschafts- zweigsystematik	30. Juni 2007				30. Juni 2008			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	348	0,4	348	0,5	90	0,1	124	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim	-	6	-	Geheim	-	Geheim	-
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabak- verarbeitung.	1.539	1,6	913	1,4	1.479	1,5	897	1,4
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	1.850	1,9	1.189	1,8	1.306	1,3	740	1,1
C 20 Chem. Industrie	842	0,9	1.449	2,2	909	0,9	870	1,3
C 22-23 Glasgewerbe, Keramik	3.638	3,8	1.183	1,8	3.579	3,6	1.412	2,1
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	493	0,5	418	0,6	458	0,5	375	0,6
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	200	0,2	591	0,9	942	1,0	730	1,1
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	1.308	1,4	969	1,5	246	0,2	149	0,2
C 28 Maschinenbau	214	0,2	1.585	2,5	193	0,2	431	0,6
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	202	0,2	126	0,2	517	0,5	405	0,6
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	65	0,1	303	0,5	37	0,0	2.259	2,3
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	10.351	10,7	8.726	13,5	9.666	9,8	8.268	12,4
D Energieversorgung					954	1,0	473	0,7
E Wasserversorgung, Entsorgung	Geheim	-	502	0,8	Geheim	-	Geheim	-
F Baugewerbe	2.830	2,9	2.069	3,2	2.803	2,8	2.158	3,2
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.569	12,0	7.428	11,5	11.557	11,7	7.567	11,4
H Verkehr und Lagerei	5.498	5,7	5.041	7,8	5.106	5,2	4.674	7,0
I Gastgewerbe	2.652	2,7	2.323	3,6	2.753	2,8	2.349	3,5
J Information und Kommunikation					11.076	11,2	4.903	7,4
K Finanz- und Versicherungswesen	6.100	6,3	3.759	5,8	6.178	6,2	3.781	5,7
L Grundst.-, Wohnungswesen	14.953	15,5	11.509	17,8	767	0,8	695	1,0
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleis-					5.462	5,5	5.192	7,8
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen					6.868	6,9	4.988	7,5
N 78 Zeitarbeit					3.401	3,4	1.746	2,6
O öffentliche Verwaltung	8.772	9,1	4.582	7,1	8.797	8,9	4.349	6,5
P Erziehung, Unterricht	6.408	6,6	3.861	6,0	6.805	6,9	4.122	6,2
Q Gesundheitswesen	12.537	13,0	8.432	13,0	12.824	13,0	8.589	12,9
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistun- gen	13.337	13,8	5.993	9,3	6.671	6,7	3.722	5,6
Insgesamt	96.491	100,0	64.671	100,0	99.001	100,0	66.433	100,0
A Land- und Forstwirtschaft	309	0,3	348	0,5	90	0,1	124	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	14.200	14,7	11.303	17,5	14.037	14,2	11.372	17,1
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.719	20,4	14.792	22,9	19.416	19,6	14.590	22,0
J-U sonstige Dienstleistungen	62.263	64,5	38.228	59,1	65.458	66,1	40.347	40,8
Insgesamt	96.491	100,0	64.671	100,0	99.001	100,0	66.433	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, 2010 *nachträglich korrigierte Daten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am 30.06.2008



Die verbesserte Arbeitsmarktsituation in Mainz wirkte sich in erster Linie positiv für die Region aus. Mit dem Anstieg der Gesamtbeschäftigung seit 2007 (+ 2.510) ist die Zahl der Einpendler nach Mainz überproportional gestiegen (+ 2.028), während die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten, geringfügig zunahm (+ 482). Die Anzahl der Pendler aus den Nachbarkreisen stiegen um 1.020 und aus der weiteren Region um 1.840 an.

Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben, nimmt weiter leicht ab. 2007 betrug er noch 54,6 %. Umgekehrt waren 36,7% der Beschäftigten in Mainz noch in Mainz wohnhaft. 28,6 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (21,4 %) und Alzey-Worms (7,2%). Die Bedeutung der Stadt Mainz als Arbeitgeberin für die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden nahm auch im Jahr 2008 weiter zu; 6,8% der Beschäftigten kamen aus Wiesbaden, 331 mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zwischen 2007 und 2008 um 1280 zu. Die Zunahme betraf hessische wie rheinland-pfälzische Zielorte. Traditionell nimmt Wiesbaden vor Frankfurt den ersten Platz als Zielort ein. Dabei verlieren jedoch Wiesbaden und der Landkreis Groß-Gerau Jahr für Jahr an Bedeutung als Arbeitsort für die Mainzer, während die von Frankfurt zunimmt. Auch hier wird der Strukturwandel von der Industriegesellschaft zur Dienstleistungsgesellschaft deutlich.

Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz 2007 und 2008 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)

Wohnorte	2007	2008	+/-	Anteil 2007	Anteil 2008
Beschäftigte Insgesamt 1)	96.491	99.001	2.510	100,0%	100,0%
davon wohnen in ...					
Der Stadt Mainz	35.821	36.303	482	37,1%	36,7%
außerhalb von Mainz 2)	60.670	62.698	2.028	62,9%	63,3%
darunter wohnen in...					
Landkreis Mainz-Bingen	20.877	21.152	275	21,6%	21,4%
Landkreis Alzey-Worms	6.935	7.158	223	7,2%	7,2%
Landkreis Bad Kreuznach	3.089	3.114	25	3,2%	3,1%
Donnersbergkreis	599	617	18	0,6%	62,3%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	37.145	38.053	908	38,5%	38,4%
Stadt Wiesbaden	6.389	6.720	331	6,6%	6,8%
Landkreis Gross-Gerau	3.358	3.397	39	3,5%	3,4%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.128	2.180	52	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.383	1.460	77	1,4%	1,5%
Stadt Frankfurt am Main	1.016	1.137	121	1,1%	1,1%
Landkreis Offenbach	479	485	6	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	407	401	-6	0,4%	0,4%
Land Hessen	17.800	18.611	811	18,4%	18,8%

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2007 und 2008 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)

Arbeitsorte	2007	2008	+/-	Anteil 2007	Anteil 2008
Erwerbstätige Insgesamt 1)	64.671	66.433	1.762	100,0%	100,0%
davon arbeiten in ...					
Der Stadt Mainz	35.821	36.303	482	55,4%	54,6%
außerhalb von Mainz 2)	28.850	30.130	1.280	44,6%	45,4%
darunter arbeiten in...					
Landkreis Mainz-Bingen	3.064	3.199	135	4,7%	4,8%
Landkreis Alzey-Worms	625	6.175	5.550	1,0%	9,3%
Landkreis Bad Kreuznach	461	478	17	0,7%	0,7%
Donnersbergkreis	73	91	18	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	5.242	5.422	180	8,1%	8,2%
Stadt Wiesbaden	6.898	7.067	169	10,7%	10,6%
Stadt Frankfurt am Main	6.297	6.677	380	9,7%	10,1%
Landkreis Gross-Gerau	3.385	3.513	128	5,2%	5,3%
Main-Taunus-Kreis	1.195	1.225	30	1,8%	1,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	587	646	59	0,9%	1,0%
Stadt Darmstadt	598	649	51	0,9%	1,0%
Landkreis Offenbach	428	468	40	0,7%	0,7%
Land Hessen	20.614	21.487	873	31,9%	32,3%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

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

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

Beamte

Mainz war im Jahr 2008 Dienort für 9.302 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.029 tätig; im Landesdienst 6.616 und im Gemeindedienst 657. Gegenüber dem Vorjahr wurden 176 Stellen weniger ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise machten sich auf dem Mainzer Arbeitsmarkt 2009 nicht bemerkbar. Mit dem arbeitsmarktpolitischen Instrument der Kurzarbeit wurden zahlreiche Arbeitsplätze erhalten. Außerdem wurden mehr als üblich berufliche Weiterbildungen gefördert.

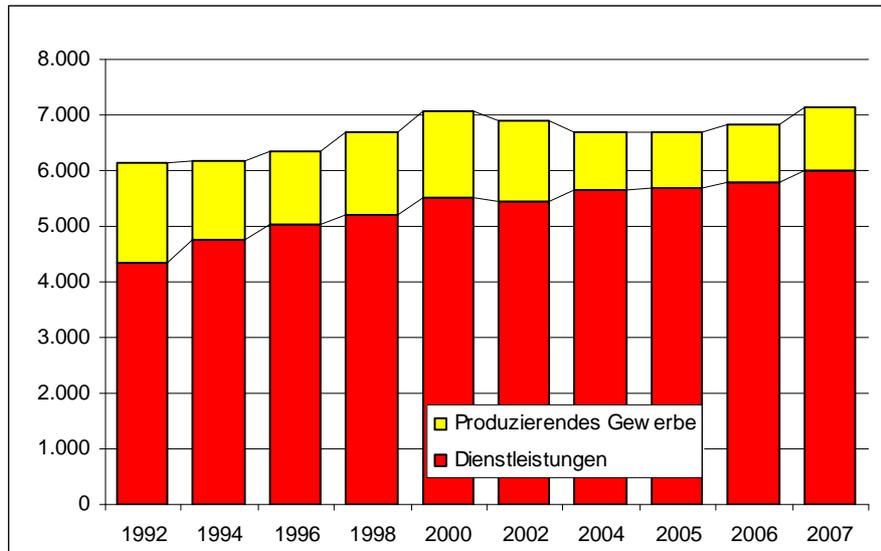
Im Dezember 2009 waren 8.258 Mainzer arbeitslos gemeldet. Dies waren 113 Personen mehr als im November, aber 57 weniger als im gleichen Monat des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote, berechnet auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, betrug im Dezember 5,2%. Vor einem Jahr hatte sie bei 5,3% gelegen. Die höchsten Arbeitslosenzahlen wurden in den Monaten April und August verzeichnet, wobei die Zahlen bei 9.366 bzw. 9.575 lagen, zum Jahresende hin sanken die Zahlen wieder.

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems werden die beiden Begriffe Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen verwendet. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält, ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. Dieses Konzept stellt die regionale Wirtschaftsleistung als Betrag aller erbrachten Güter und Dienstleistungen abzüglich der bei der Produktion verbrauchten Güter und Dienstleistungen (Vorleistungen) unverzerrter dar, als das frühere Konzept. Direkte Gütersteuern wie die Tabak-, Sekt- oder Mineralölsteuer überzeichneten die tatsächliche Wirtschaftsleistung zum Teil stark. Die Bruttowertschöpfung wird brutto (einschließlich Abschreibungen) und unbereinigt (einschließlich der unterstellten Bankdienstleistungen) wiedergegeben. Sie wird nicht originär von der kleinsten regionalen Einheit ausgehend hin zu Landes- oder Bundesergebnissen ermittelt, sondern von einer ausreichend gesicherten Datenbasis meist von Landesebene aus über proportionale Schlüsselgrößen auf Regionaleinheiten aufgeteilt. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller in einem abgegrenzten Wirtschaftsgebiet („Inland“) produzierten Waren und Dienstleistungen. Der Übergang von der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen findet über die Addition des Saldos aus Gütersteuern und Gütersubventionen je Landkreis statt. Als Bezugsgröße zur Normierung der wirtschaftlichen Leistung wird die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region nach dem Arbeitsortkonzept herangezogen. Im Jahr 2007 wurden die Ergebnisse für die letzten Jahre einer erneuten Revision unterzogen, wodurch v. a. in den Städten Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung und die Zahl der Erwerbstätigen auf ein durchgängig niedrigeres Niveau als in den Vorjahren dargestellt absanken.

Demnach betrug das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je Erwerbstätigen im Jahr 2007 56.887 € und lag damit um 9,8 % über dem Wert von 1992. Gegenüber dem Jahr 2004 ist es um 3,7 % - Punkte gestiegen und lag mit 99,7 % leicht unter dem Landesdurchschnitt. Das Produzierende Gewerbe trug noch 15,6 %, der Dienstleistungssektor schon 84,1 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes ist seit 1992 um 36,3 % zurückgegangen, aber im Vergleich zum Vorjahr um 13,9 % gestiegen. Der Dienstleistungssektor ist seit 1992 um 37,8 % und zu 2006 nochmals um 3,3 % gewachsen. Der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" verharrte dabei auf dem Niveau der 1990er Jahre.

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Mill. €



Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						Erwerbs-Tätige in 1000
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen			
				Insgesamt	2000 = 100	Landes- Wert = 100	
				Mill. EUR			
1992	6.750	86,0	8,8	51.817	90,4	114,2	130,3
1994	6.848	87,2	8,6	53.279	92,9	110,8	128,5
1996	6.996	89,1	8,4	54.706	95,4	109,4	127,9
1998	7.389	94,1	8,5	56.777	99,0	111,1	130,1
2000	7.852	100,0	8,6	57.334	100,0	111,1	136,9
2002	7.652	97,5	8,2	55.613	97,0	105,9	137,6
2004	7.392	94,1	7,8	54.844	95,7	102,0	134,6
2005	7.428	94,6	7,7	54.611	95,3	100,7	136,0
2006	7.554	96,2	7,5	54.636	95,3	99,4	138,2
2007	7.987	101,7	7,6	56.887	99,2	99,7	140,0

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz

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

Quellen: Stat. Landesamt 2010, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2007 4.485 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 22.745 €. Dieser Wert lag um 7,3 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (27.494 €), Rhein-Pfalz (24.439 €), Bad Dürkheim (23.571 €) und Alzey-Worms (22.822 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten zunehmend bemerkbar macht. Im Landkreis Mainz-Bingen ist das Primäreinkommen je Einwohner seit 1992 um 17,4 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz.

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
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

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2007 17.692 € je Einwohner und lag damit fast im Landesdurchschnitt (17.855 €). Landesweit nahm Mainz den 17. Platz ein.

Die einkommensstärksten Gebiete sind die Landkreise Mainz-Bingen (21.119 €), Rhein-Pfalz (19.539 €), die kreisfreie Stadt Neustadt a.d. Weinstraße (19.146 €) sowie der Landkreis Bad Dürkheim (19.145 €) und die Stadt Speyer (18.644 €).

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. Der Rückgang des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2004 auf 2007 (-1,1 %) und der damit verbundene Mittelfeldplatz ist weniger der realen finanziellen Entwicklung als der statistischen Einwohnerzunahme durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer geschuldet, durch die viele Studierende veranlasst wurden, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden.

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von der GfK-Prisma für das Jahr 2009 mit 21.562 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 13,8 % (Kaufkraftkennziffer 113,8) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und rangiert damit auf Platz 35 aller deutschen Kreise und kreisfreien Städten. In Rheinland-Pfalz liegt die durchschnittliche Kaufkraft bei 18.956 €. Diese 16,9 % mehr bringen der Stadt Mainz Platz 3 im Landesvergleich ein. Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft: Städteranking 2009

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz stiegen im Jahr 2008 von 1.137 € (2007) auf 1.195 € je Einwohner; die entspricht einer Steigerung um 5,1 %. Der dritte Platz (nach Koblenz und Ludwigshafen) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise bleibt weiterhin bestehen. Alle kreisfreien Städte sind jedoch weit entfernt von den Steuereinnahmen der großen kreisangehörigen Stadt Ingelheim, die 2008 auf 5.593 € je Einwohner kam.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistisches Jahrbuch 2009, Öffentliche Finanzen, S. 324

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. In den Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten waren 2008 zwar wieder 9.002 Beschäftigte angestellt, also 152 mehr als im Vorjahr; 2001 waren es aber noch 14.404.

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

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

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Bautätigkeit

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

Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2008 101.470 Wohnungen aus, 373 mehr als im Jahr 2007. Dies entspricht einer Steigerung von 0,4 %. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 200.000 Mainzern zum Jahresende 2008 geschätzt ca. 108.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,85 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2008 wurden 391 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und für 248 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Im Jahr 2009 waren es 397 Baugenehmigungen. Damit setzt sich das relativ niedrige Bautätigkeitsniveau der Vorjahre fort.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2006, 2007 und 2008

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*	
	2007	2008	2009	2007	2008
Wohnungen Insgesamt	659	248	397	456	391
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	182	185	162	171	142
Wohnfläche in qm	70.877	31.837	55.636	43.677	38.830

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt 2010, Bad Ems, Landesinformationssystem

Nicht-Wohnungsbau

Im Jahr 2008 sank die fertig gestellte Nutzfläche gegenüber 2005 um ein Drittel von 42.996 auf 27.609. Die Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäude stieg von 671 qm (2006) auf 4.712 qm (2007) und sank 2008 um fast die Hälfte auf 2.687 qm. Das weiter wirkende Überangebot an Büroflächen und die gegenwärtige Finanz- und

Wirtschaftskrise wirkt sich nach wie vor auf die Bautätigkeit aus, obwohl bei der Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäuden ein Wachstum zu verzeichnen ist. Von der gesamten fertig gestellten Nutzfläche entfielen 10.678 qm auf Hotels und Gaststätten. 2009 wurden insgesamt 55.039 Baugenehmigungen, 381 mehr als im Vorjahr, erteilt; hauptsächlich für Handel- und Lagergebäude und Büro- und Verwaltungsbetriebe.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 2006 bis 2008/2009

Nutzfläche	Baugenehmigungen				Baufertigstellungen		
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008
	Nutzfläche Qm				Nutzfläche Qm		
Insgesamt	56.021	57.070	52.658	55.039	28.820	42.996	27.609
<i>Darunter:</i>							
Büro- und Verwaltungsgebäude	4.652	8.090	10.039	15.880	671	4.712	2.687
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	3.490	2.305	1.804	0	320	4.701	2.262
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	44.574	41.270	35.052	20.087	16.551	25.119	20.938
<i>Darunter:</i>							
Fabrik und Werkstatt	4.045	5.229	623	481	873	5.345	3.697
Handel und Lager	40.441	5.510	18.543	15.038	15.678	12.850	5.577
Hotel und Gaststätten	0	9.000	2.824	2.566	0	0	10.678

Quelle: Stat. Landesamt 2010, Bad Ems, Landesinformationssystem

Baugewerbe

Im Juni 2008 gab es in Mainz 96 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.012 Beschäftigten. 54 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.244 Mitarbeiter.

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 39.419 Studierenden auch anderen hochschulähnlichen Bildungseinrichtungen, wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2008/2009 34.268 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren rückläufig. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 4.246. Mit 905 Studierenden weist die Katholische Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie steigende Zahlen auf.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

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

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

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Mitglieder des Gutachterausschusses

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

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

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

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

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

- die Kaufpreissammlung zu führen (§193 Abs. 3 Baugesetzbuch)

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

- die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)

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

- die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten (§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch)

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Telefon (Geschäftsstelle) 06131-12 3647

Fax: 06131 - 12-2298

e-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

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

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 2009 in Mainz".

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

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
3	9	10	7	9	22	41	30	53	93	73	88	84	110

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 2009 sind insgesamt die Daten von rund **60.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	Durchschnitt 1992 - 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (Seit 15.11.2005 sind die Bodenrichtwerte der Stadt Mainz im Internet eingestellt)	213	402	315	303	253	261	163	142	119	82
Richtwertatlanten*	36	34	-	-	-	-	-	-	-	-
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	-	-	85	35	92	27	13	14	3	-
Grundstücksmarktbericht	121	218	214	244	226	214	220	197	221	62
Übersicht Gewerbemieten 2003**	-	-	-	-	200	76	50	29	24	20

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

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

Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

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

Anzahl der Anträge:

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

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 2009)
- Gebührenübersicht (Gutachterausschuss)
- Grundstücksmarktberichte (Link zum Download)
- Gewerbliche Mieten Mainz 2003 (Link zum Download)
- Kaufpreissammlung (Auskünfte)
- Liegenschaftszinssätze (siehe Grundstücksmarktbericht)
- Verkehrswertgutachten
- Wohnungs- und Teileigentum (siehe Grundstücksmarktbericht)

Seit 2009 wird der Grundstücksmarktbericht kostenfrei zum Download bereitgestellt.

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

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2009 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	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
WTE - Erstverk.	648	457	382	307	222	203	213	219	179	138	197
WTE - Weiterverk.	776	632	986	1004	1.117	965	1.054	857	985	1.030	1.060
BE - Wohnen	573	453	503	447	422	492	584	522	552	602	561
BE - Gewerbe	35	44	19	12	73	24	30	74	49	55	31
UN - Wohnen	48	58	51	48	134	84	124	88	104	103	85
UN - Gewerbe	35	44	21	49	26	21	15	7	24	14	17
LA	39	54	65	53	45	41	36	50	41	52	64
SO	10	42	67	38	33	29	39	53	35	39	66
nicht auswertbar	105	134	95	78	79	86	80	92	90	84	203
zusammen	2.269	1.918	2.189	2.036	2.151	1.945	2.175	1.962	2.059	2.117	2.284

Flächenumsatz (ha)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	25	24	23	23	16	24	43	30	25	28	23
BE - Gewerbe	11	30	9	5	43	44	15	25	24	41	38
UN - Wohnen	7	4	3	7	10	8	6	7	7	7	11
UN - Gewerbe	23	49	4	16	8	8	14	3	6	4	4
LA	9	24	19	28	11	15	17	35	12	26	36
SO	2	6	9	29	4	6	9	6	8	8	14
zusammen	77	137	67	108	92	105	104	106	80	115	125

Geldumsatz (Mio.€)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
WTE - Erstverk.	99	75	64	54	41	36	41	45	35	28	51
WTE - Weiterverk.	89	70	120	110	115	101	119	92	121	116	127
BE - Wohnen	203	153	197	191	119	184	206	290	233	225	188
BE - Gewerbe	121	61	22	18	161	104	161	322	163	200	79
UN - Wohnen	34	13	20	22	30	28	22	22	24	28	30
UN - Gewerbe	19	28	14	21	13	17	15	5	14	8	8
LA	0,6	1,7	1,2	1,9	0,7	1,1	1,0	1,6	0,6	2,2	2,7
SO	0,5	1,8	15	3,8	0,9	2,2	2,4	3,6	7,3	13,3	8,2
zusammen	567	404	453	422	481	473	568	781	598	679	494

Umsatz / Einw.	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohner [Tsd.]	199	198	200	202	204	203	197	199	200	199	200
[€ / Einw.]	2.849	2.040	2.265	2.089	2.356	2.332	2.883	3.936	2.986	3.408	2.472

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

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

Grundstücksmarkt vor 1999 in Mainz

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

Kaufverträge / Jahr	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
WTE	958	1144	800	619	913	1848	1510	1515	1609	1329	1365
BE	600	746	491	310	330	572	423	439	601	534	710
UN	192	184	159	108	92	117	133	105	126	105	141
LA	100	50	91	46	38	37	40	37	53	34	44
SO	9	15	23	10	17	29	20	30	29	69	46
zusammen	1.859	2.139	1.564	1.093	1.390	2.603	2.126	2.126	2.418	2.071	2306

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	45	42	29	18	41	30	60	44	59	27	127
UN	20	46	46	18	26	19	49	22	23	33	33
LA	14	20	29	15	21	14	13	17	31	16	27
SO	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4	3	11	12	14	4
zusammen	79	108	105	52	92	63	125	94	125	90	191

Geldumsatz [Mio. DM] / Jahr	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
WTE	174	260	166	136	221	498	432	432	444	167	191
BE	370	558	385	193	250	472	462	448	638	208	409
UN	61	71	91	42	69	75	127	117	125	50	74
LA	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8	3,1	0,8	2
SO	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3	6,3	2,9	3,3
zusammen	607	894	650	373	555	1.070	1.024	1.003	1.218	427	679

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Einwohner [Tsd.]	195	197	197	197	199	201	200	198	199	200	201
[DM / Einw.]	3.113	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323	5.124	5.068	6.124	2.135	3.378

Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2009 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.

	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Transaktionen	1540	1678	1684	1768
EFH (freistehend)	123	127	158	140
Reihen- u. Reihenendhäuser	154	205	197	190
individuelle Bauweise u. 2-FH	73	43	62	50
Doppelhaushälften	61	88	68	91
Mehrfamilienhäuser	42	38	37	90
Eigentumswohnungen	1015	1118	1135	1207
davon Erstverkauf (Neubau)	194	164	132	189
davon Erstverkauf (Umwandlung)	187	247	196	206
davon Weiterverkauf	634	707	807	812
Umsatz aus Transaktionen	305.072.687 €	353.555.276 €	329.882.339 €	359.277.978 €
EFH (freistehend)	44.972.661	43.125.019	50.729.000	51.051.884
Preisspanne (20%-Kappung)	200.000 - 490.000	178.000 - 462.500	185.000 - 420.000	228.000 - 455.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	44.458.265	47.452.472	49.127.749	48.560.037
Preisspanne (20%-Kappung)	220.000 - 306.000	185.000 - 280.000	206.000 - 289.000	221.000 - 290.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	20.877.216	8.545.475	15.980.600	12.481.850
Preisspanne (20%-Kappung)	135.000 - 355.000	120.000 - 280.000	122.000 - 375.000	105.000 - 381.000
Doppelhaushälften	15.599.776	24.328.532	23.485.332	25.843.855
Preisspanne (20%-Kappung)	170.000 - 330.000	205.000 - 355.000	200.000 - 365.000	195.000 - 380.000
Mehrfamilienhäuser	42.259.390	73.909.100	46.756.429	49.919.626
Preisspanne (20%-Kappung)	340.000 - 1.080.000	300.000 - 670.000	240.000 - 1.000.000	298.500 - 700.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	136.905.379	156.194.678	143.803.229	171.420.726
Preisspanne (20%-Kappung)	58.000 - 194.500	59.500 - 196.000	49.000 - 190.000	59.000 - 205.000
davon Erstverkauf (Neubau)	43.918.915	34.336.348	27.644.915	44.913.494
Preisspanne (20%-Kappung)	149.400 - 247.000	144.000 - 247.500	145.500 - 257.000	162.600 - 274.500
davon Erstverkauf (Umwandlung)	24.744.080	40.537.601	37.505.174	36.699.032
Preisspanne (20%-Kappung)	74.000 - 182.000	94.000 - 216.000	68.000 - 269.500	100.000 - 244.600
davon Weiterverkauf	68.242.384	81.320.729	78.653.140	89.808.201
Preisspanne (20%-Kappung)	44.000 - 159.000	41.000 - 157.000	38.000 - 140.000	47.100 - 157.000

Bodenrichtwerte per 01.01.2010 in Mainz

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

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

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

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

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

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

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

Stichtag: 01.01.2010 Bodenrichtwerte in Euro/m²

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

Wertrelevante Daten

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

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

In einer breit angelegten Untersuchung wurden in diesem Jahr erstmals stadtteilbezogene Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinsen für die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich 655 Kaufverträge aus den Jahren 2008 und 2009 gesichtet und ausgewertet.

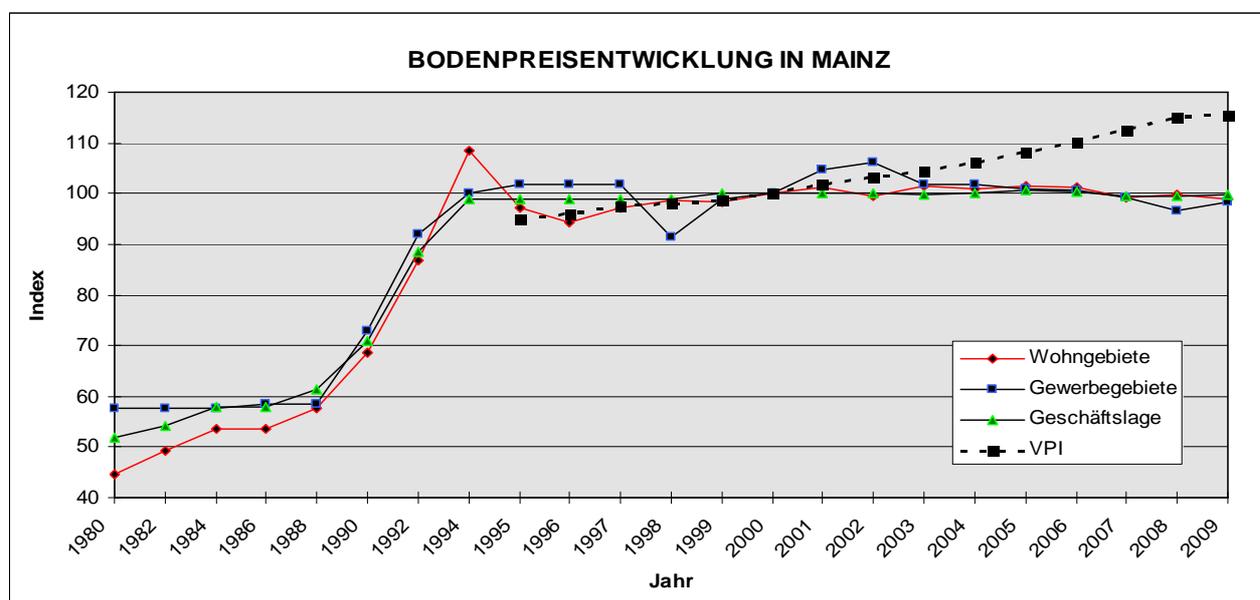
Insgesamt befasste sich die Geschäftsstelle bei der vertieften Auswertung mit mehr als 900 Kauffällen.

Bodenpreise für Bauland

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

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

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



Bodenpreise für Gartenland

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten. Insgesamt 27 Kauffälle aus den Jahren 2004-2009 wurden ausgewertet. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (17 Kauffälle) bei durchschnittlich 34% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 12%.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (20) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (12) einen Mittelwert von durchschnittlich 33% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 11%. 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 47 Kauffälle aus den Jahren 2001-2009. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (29 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 59% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 25%.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (16) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (10) einen Mittelwert von durchschnittlich 55% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 27%. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (8) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (4) einen Mittelwert von durchschnittlich 52% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 19%.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

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 mithilfe eines Marktanpassungsfaktors erforderlich.

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 Marktanpassungsfaktoren stichprobenartig hinsichtlich ihrer Plausibilität hin kontrolliert.

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

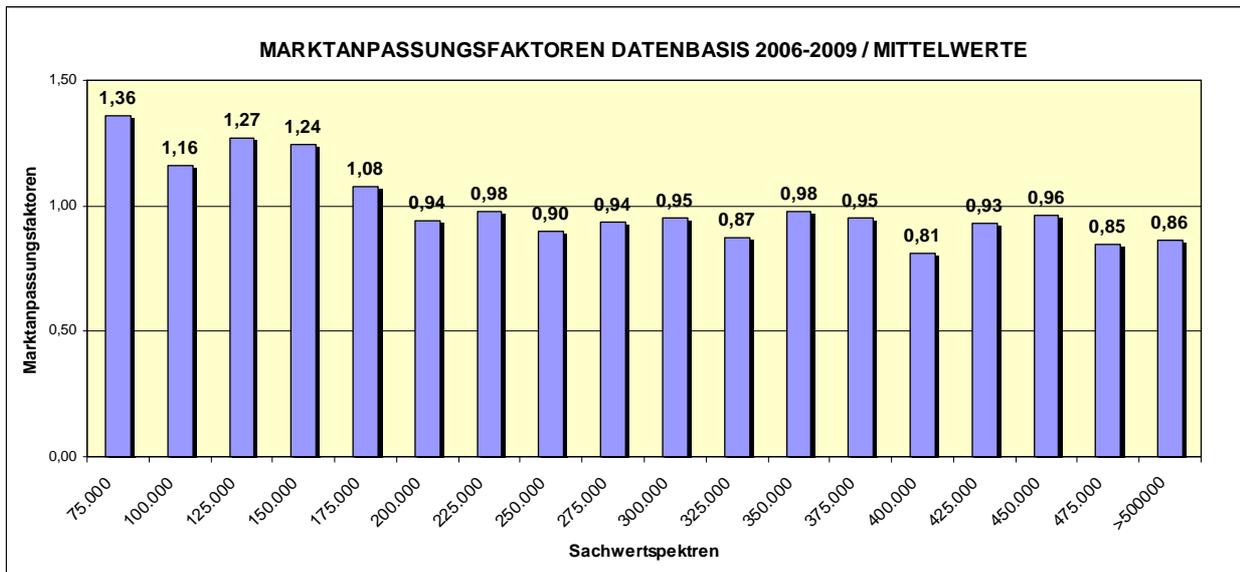
Die Geschäftsstelle möchte sich an dieser Stelle nochmals freundlichst bei den beteiligten Studenten der Fachrichtung Architektur und Herrn Prof. Grief für die fruchtbare Zusammenarbeit bedanken.

Die Sachwerte der Grundstücke wurden unter nachfolgenden Vorgaben ermittelt:

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

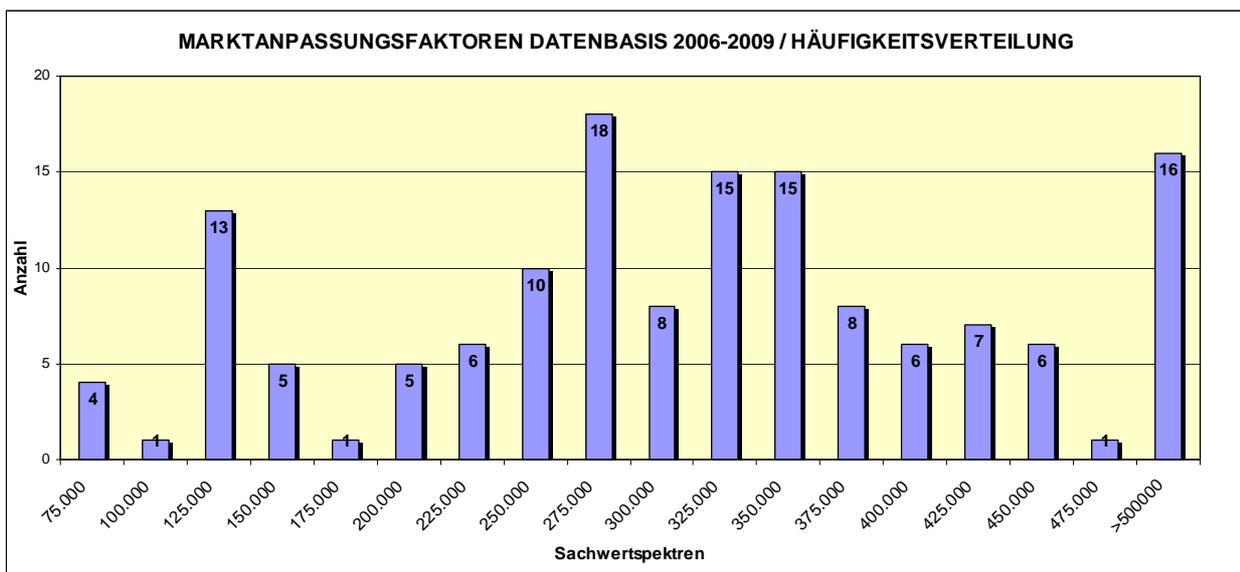
Die Ergebnisse der Untersuchung umfassen insgesamt 154 Kauffälle – 145 Kauffälle wurden in die Auswertung aufgenommen und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. 9 Kauffälle betrafen Liebhaberobjekte bzw. eine nicht nachvollziehbare Kaufpreisfindung, darunter 6 historische Villengebäude mit vorläufigen Sachwerten zwischen 249.000 – 1.170.000 € – die Anpassungsfaktoren lagen hier zwischen 1,68 – 1,17.

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

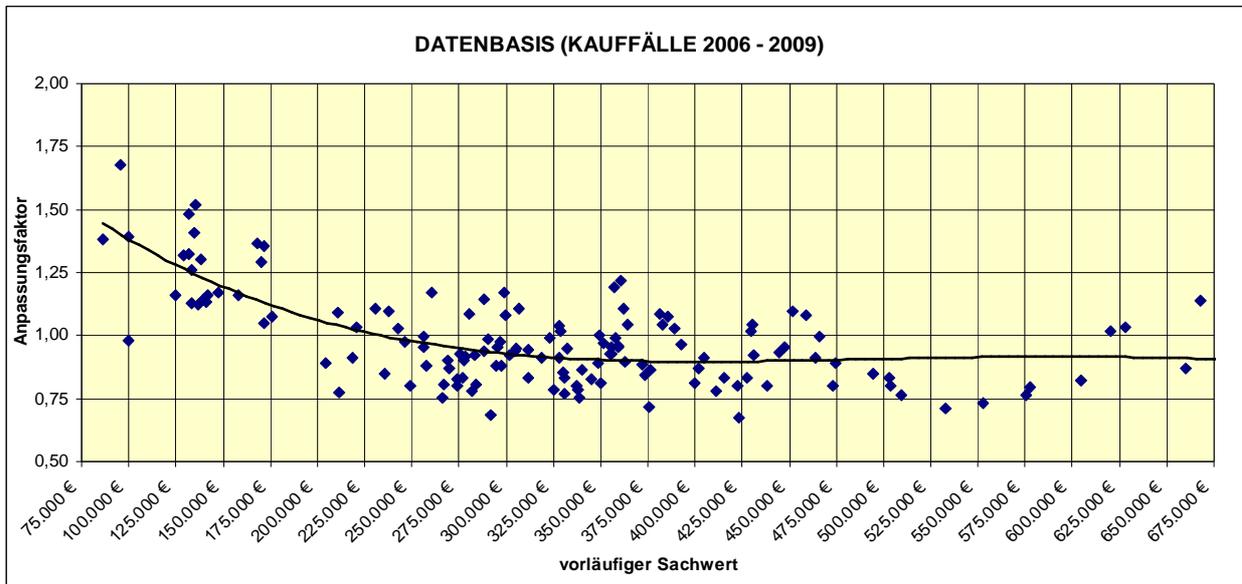


Auffälliges Ergebnis der Untersuchung war, dass sich augenscheinlich die Kaufpreise in den Sachwertspannen >300.000 € auf einem hohen Niveau bewegen.

Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



Im Bereich zwischen 75.000 – 124.999 € liegen nur wenige Untersuchungsergebnisse vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten zu erklären.



Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2006-2009 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = (0,78898 \times 10^{-23} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^4) - (2,1456 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (2,0177 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (0,78746 \times 10^{-5} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 1,9895$$

In Tabellenform stellen sich die Sachwertfaktoren wie folgt dar:

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2009					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
75.000	1,50	225.000	1,01	375.000	0,90
100.000	1,38	250.000	0,98	400.000	0,90
125.000	1,28	275.000	0,95	425.000	0,90
150.000	1,19	300.000	0,93	450.000	0,90
175.000	1,12	325.000	0,91	475.000	0,90
200.000	1,06	350.000	0,90	>500.000	0,91

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

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € ein Verkaufspreis von ca. 180.000 € (150.000 € x 1,19) erzielbar; umgekehrt ist für ein bebautes Grundstück mit dem vorläufigen Sachwert = 450.000 € nur 405.000 € (450.000 € x 0,90) durchsetzbar.

Eine Abhängigkeit der Faktoren von der Lage oder dem Bodenwertniveau, wie es in der Literatur verschiedentlich angegeben wird, ist in Mainz nicht zu beobachten.

Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 279 von 321 Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009 ein. Erstmals wurde der Einfluss der übergeordneten Lage (Innenstadt und Stadtteile) untersucht.

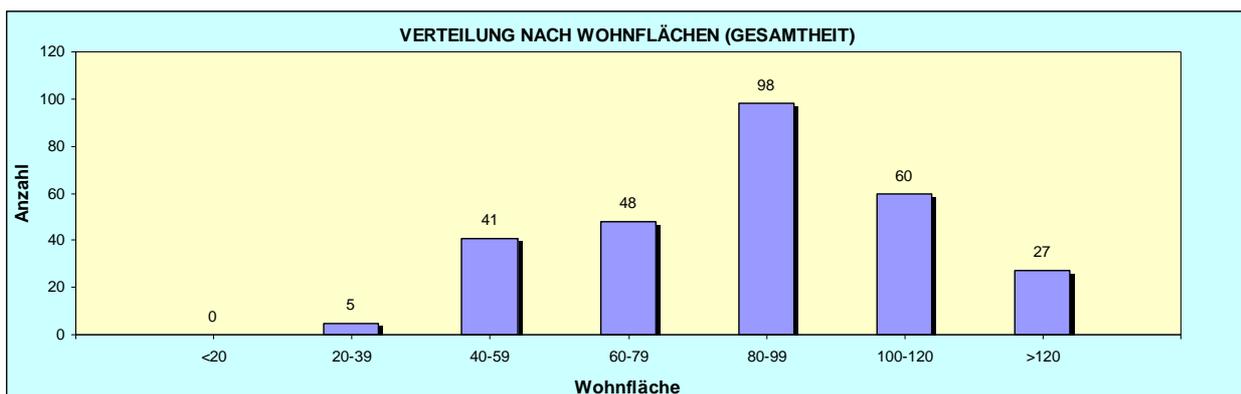
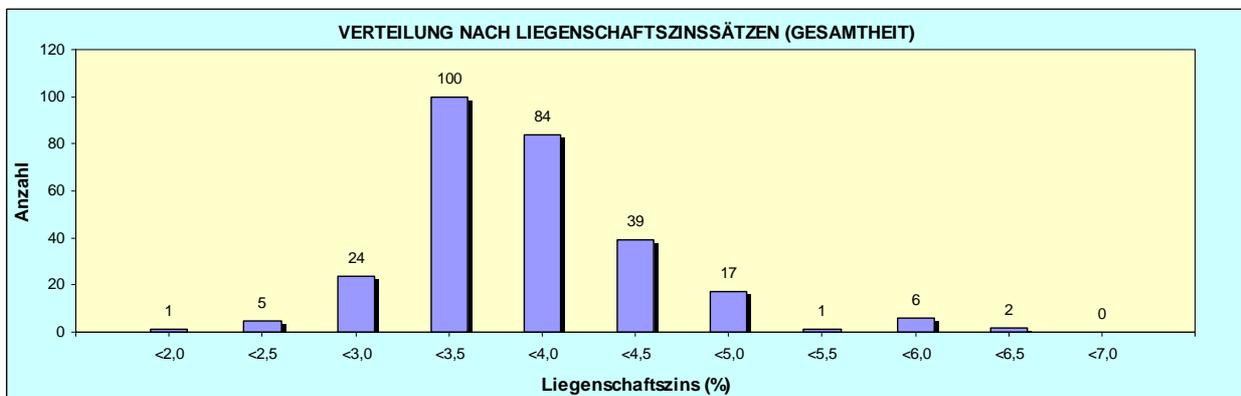
Modellbeschreibung

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

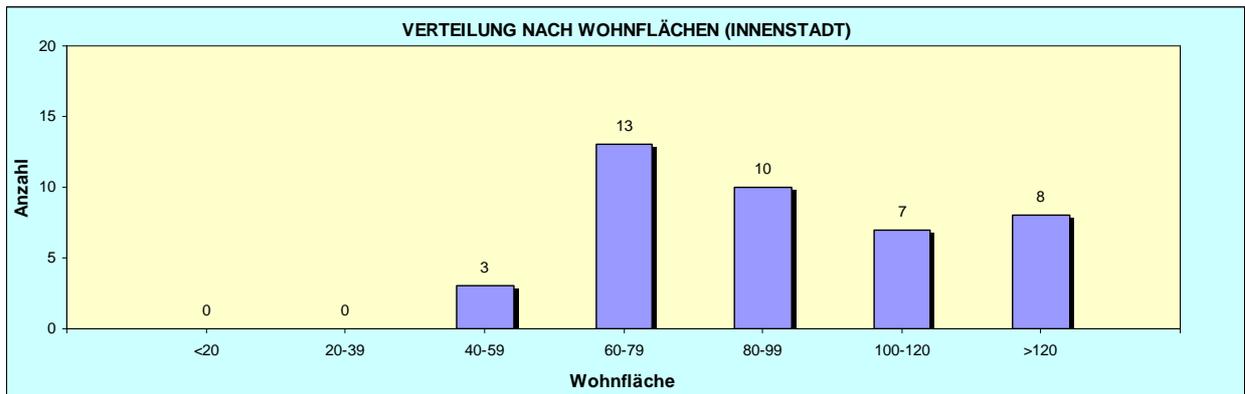
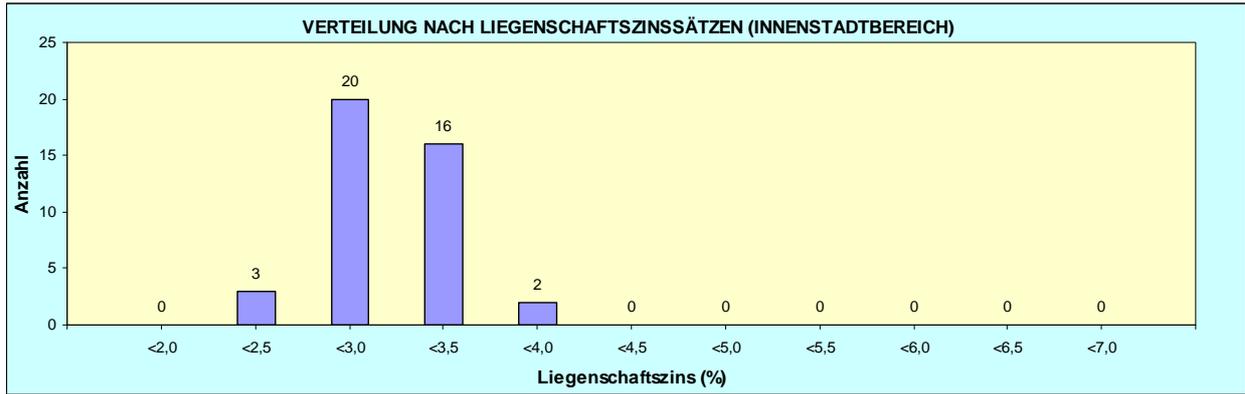
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

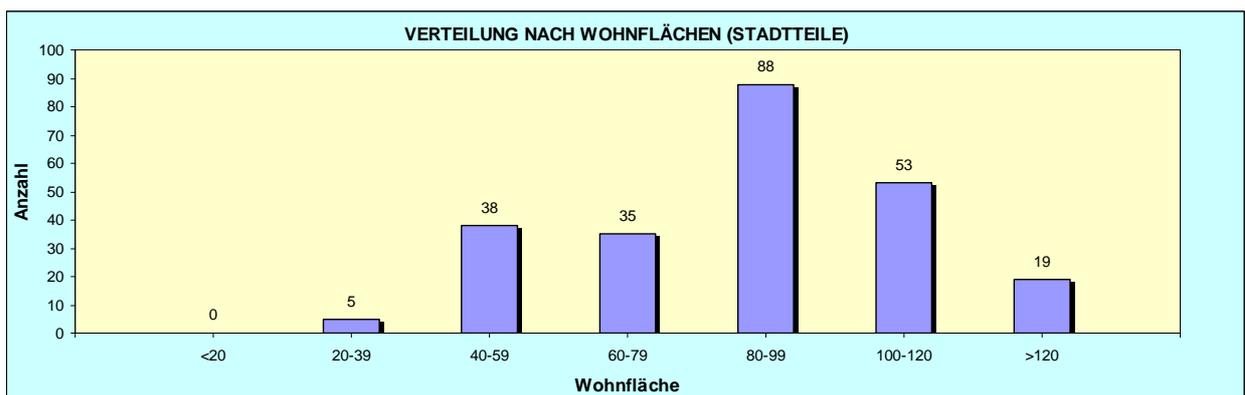
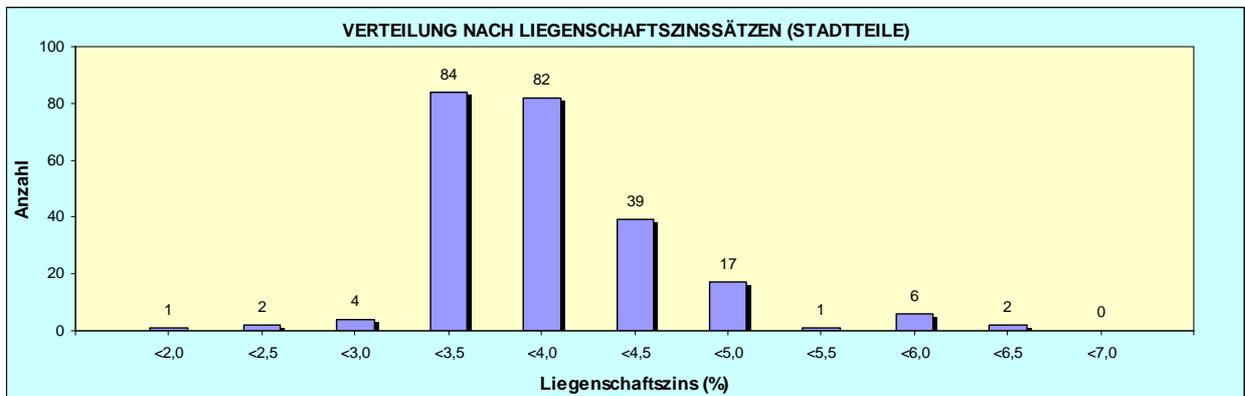
Grundgesamtheit (279 Kauffälle)



Innenstadtbereich (41 Kauffälle)

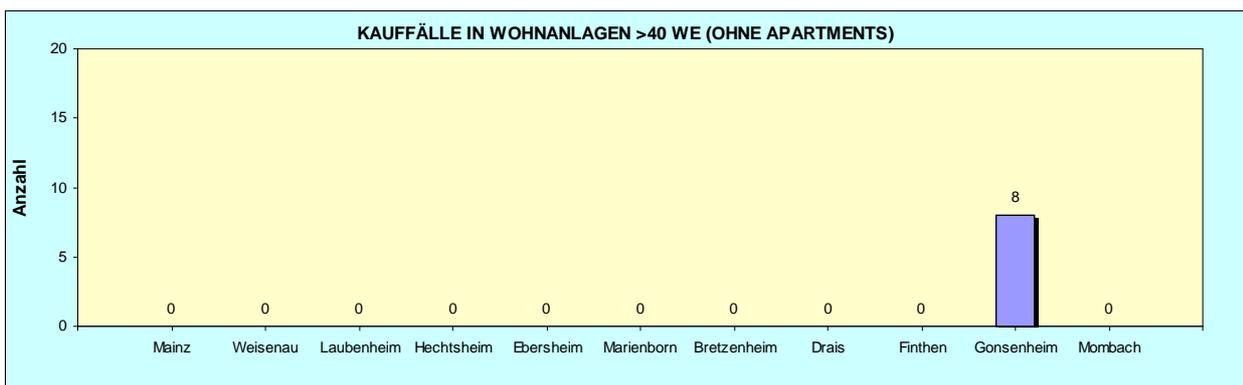
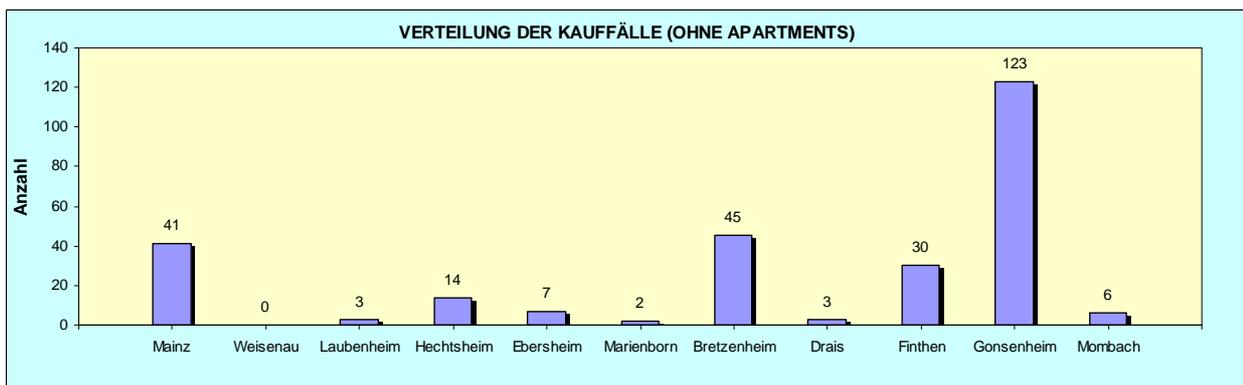
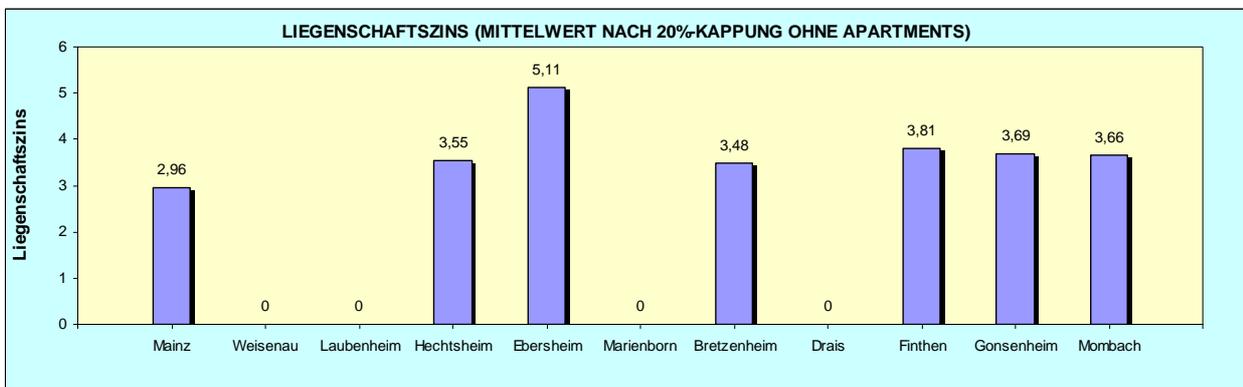


Stadtteile (238 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,64	2,97	0	3,59	3,62	5,10	4,06	3,52	4,08	3,91	3,74	3,95
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,66	0,35		0,32	0,44	0,52	0,11	0,42	1,42	0,63	0,60	0,87
Anzahl (Gesamtheit)	274	41	0	3	14	7	2	45	3	30	123	6
Mittelwert (20%-Kappung)	3,57	2,96	0	0	3,55	5,11	0	3,48	0	3,81	3,69	3,66
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,25	0,22			0,18	0,46		0,17		0,24	0,25	0,11
Anzahl (20%-Kappung)	164	25			8	5		27		18	73	4
Minimum (20%-Kappung)	3,15	2,71	0	3,29	3,28	4,55	3,98	3,18	3,09	3,44	3,25	3,51
Maximum (20%-Kappung)	4,07	3,33	0	3,92	3,86	5,55	4,13	3,76	5,71	4,28	4,13	3,78
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0

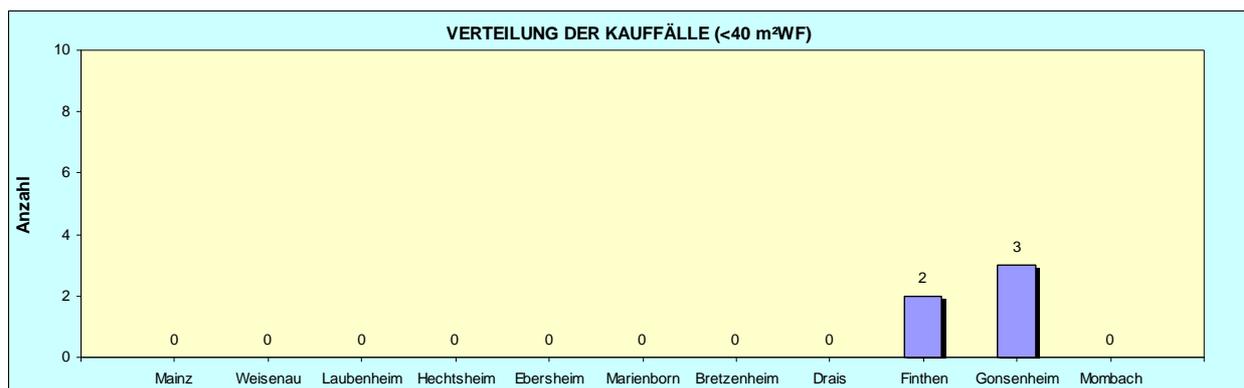


Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

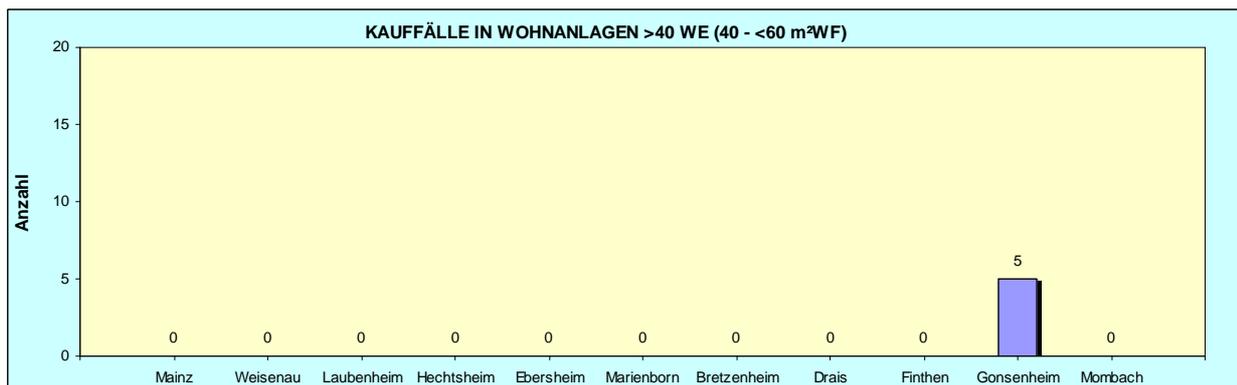
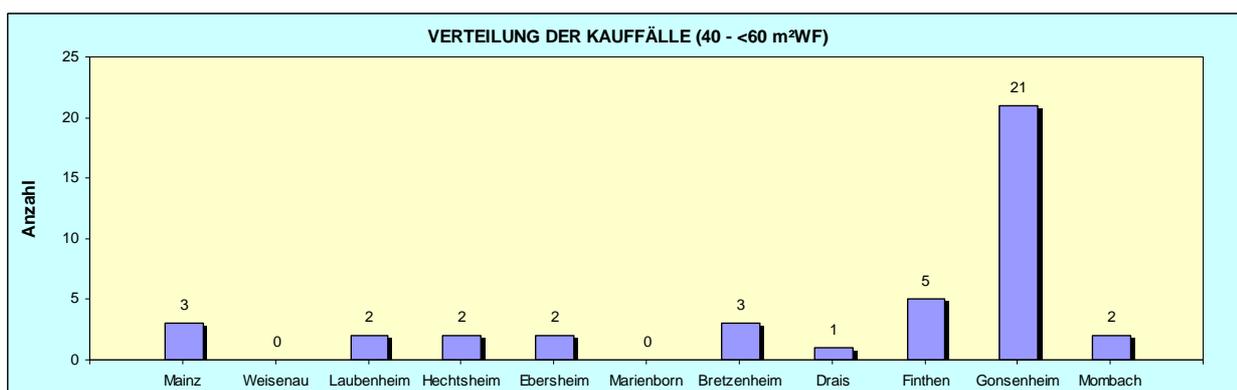
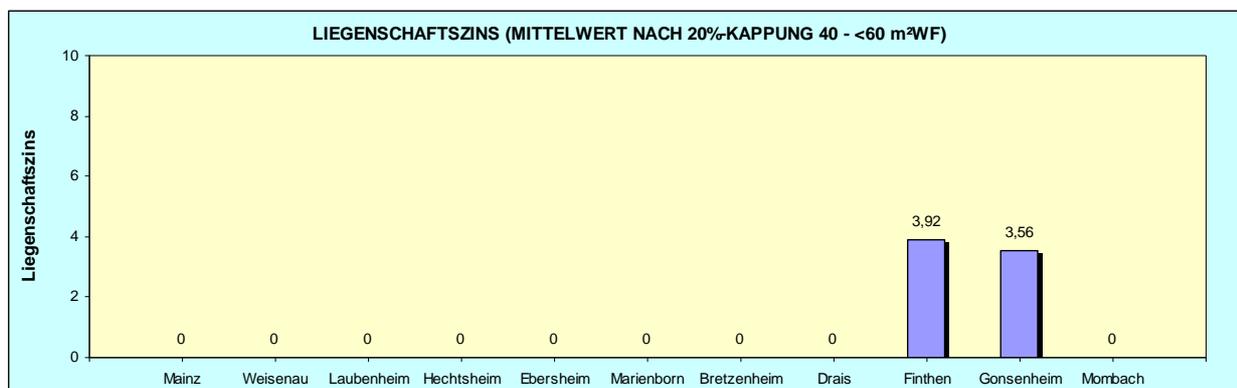
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,77	0	0	0	0	0	0	0	0	4,19	3,49	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,55									0,01	0,55	
Anzahl (Gesamtheit)	5	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	0
Mittelwert (20%-Kappung)	3,87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,49											
Anzahl (20%-Kappung)	3											
Minimum (20%-Kappung)	3,06	0	0	0	0	0	0	0	0	4,19	3,06	0
Maximum (20%-Kappung)	4,20	0	0	0	0	0	0	0	0	4,20	3,31	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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



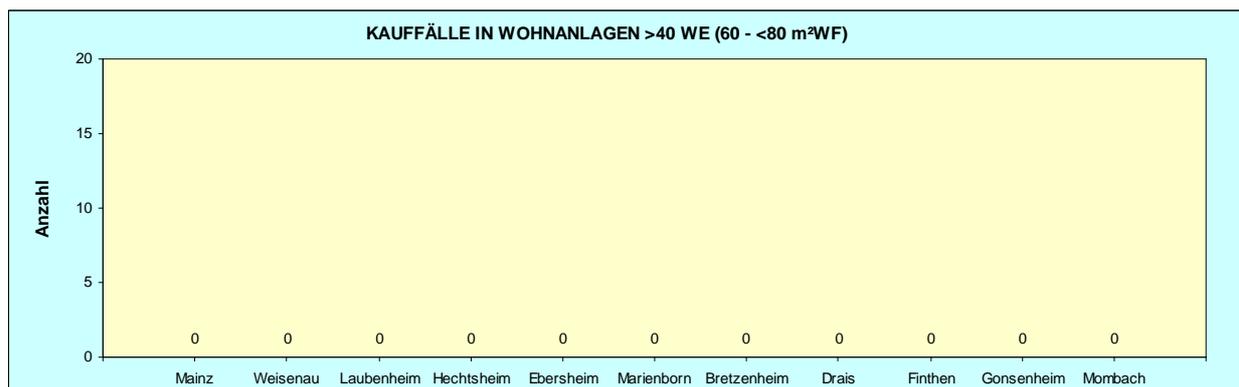
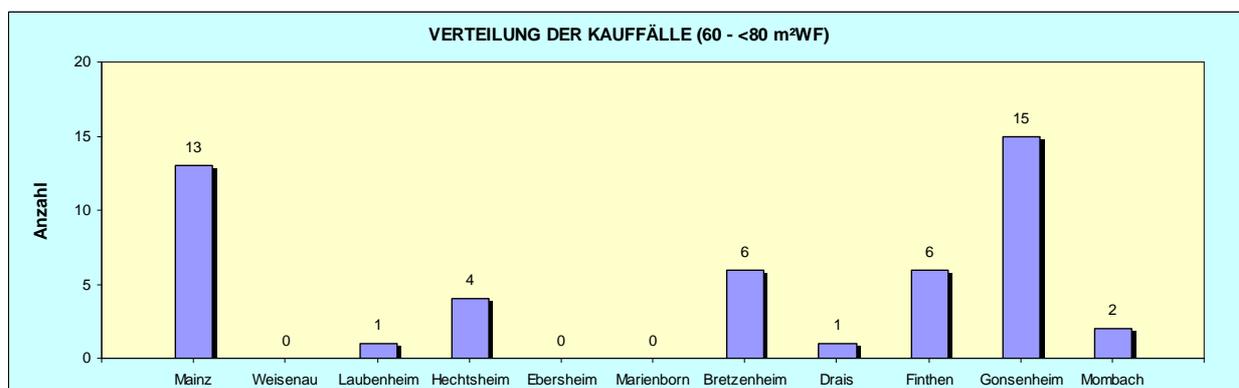
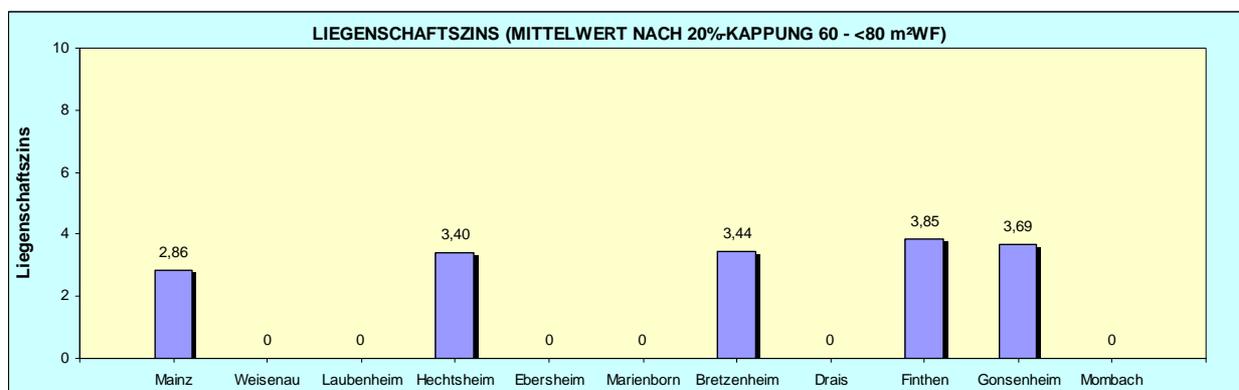
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,66	2,76	0	3,61	3,50	5,39	0	3,21	3,09	4,18	3,60	3,74
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,82	0,42		0,45	0,04	0,23		0,04	0,00	1,20	0,70	0,06
Anzahl (Gesamtheit)	41	3	0	2	2	2	0	3	1	5	21	2
Mittelwert (20%-Kappung)	3,51	0	0	0	0	0	0	0	0	3,92	3,56	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,24									0,69	0,18	
Anzahl (20%-Kappung)	25									3	13	
Minimum (20%-Kappung)	3,12	2,33	0	3,29	3,47	5,23	0	3,18	3,09	3,12	3,25	3,70
Maximum (20%-Kappung)	3,92	3,16	0	3,92	3,52	5,55	0	3,26	3,09	4,36	3,79	3,78
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0



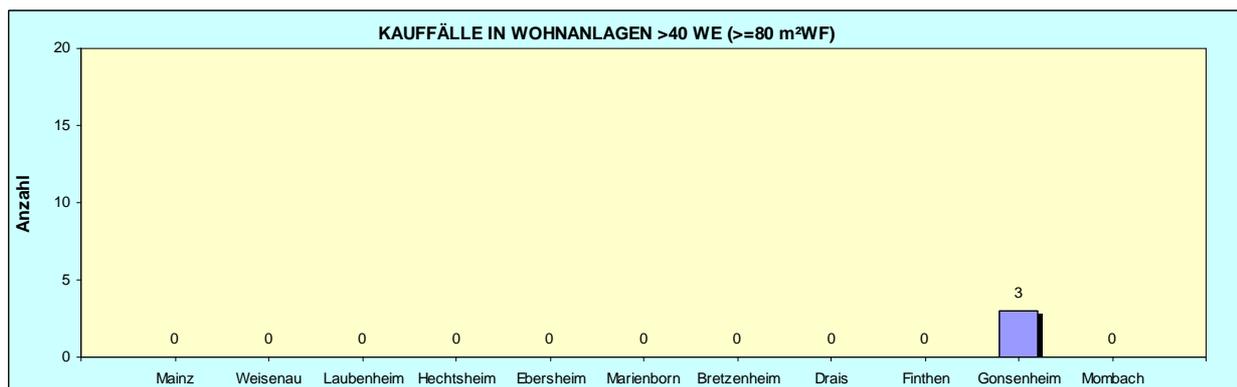
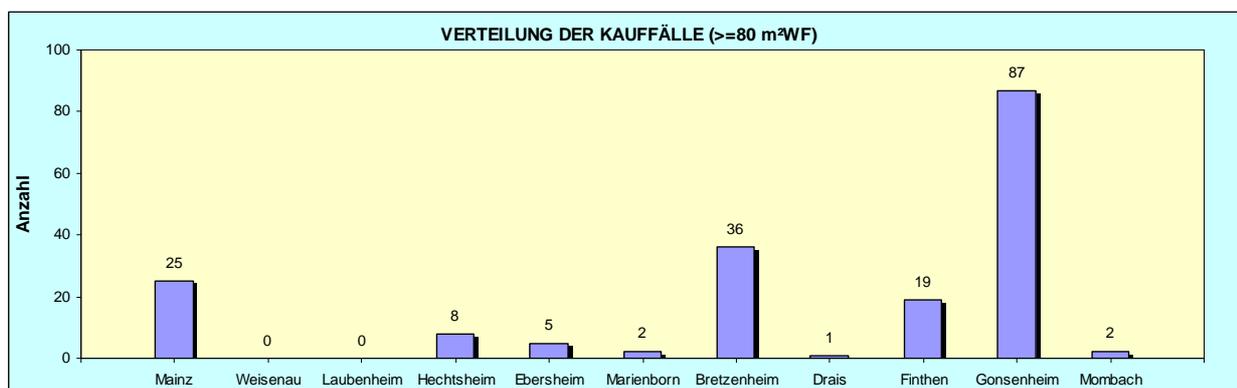
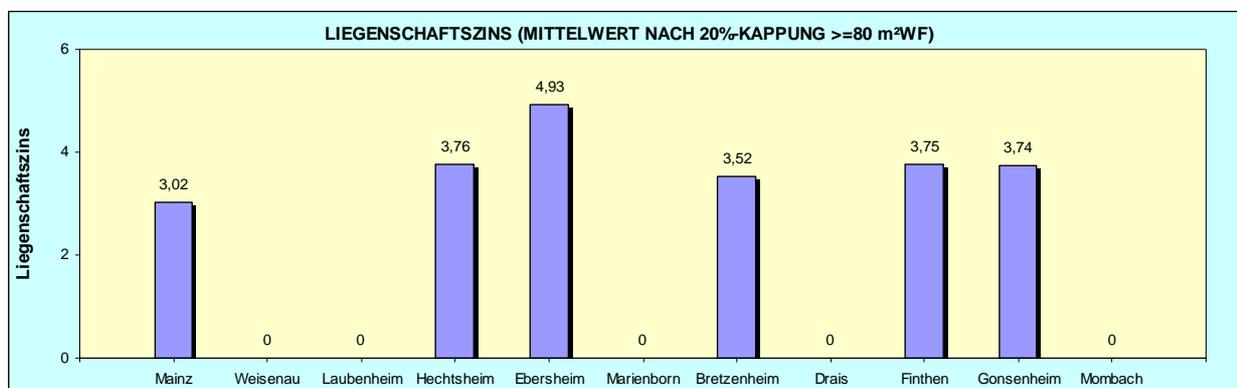
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,46	2,96	0	3,56	3,38	0	0	3,40	3,44	3,98	3,74	3,43
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,53	0,35			0,17			0,29	0,00	0,52	0,52	0,11
Anzahl (Gesamtheit)	48	13	0	1	4	0	0	6	1	6	15	2
Mittelwert (20%-Kappung)	3,43	2,86	0	0	3,40	0	0	3,44	0	3,85	3,69	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,18	0,18			0,18			0,11		0,16	0,32	
Anzahl (20%-Kappung)	28	7			2			4		4	9	
Minimum (20%-Kappung)	3,09	2,71	0	0	3,28	0	0	3,32	0	3,70	3,26	3,35
Maximum (20%-Kappung)	3,75	3,20	0	0	3,53	0	0	3,55	0	4,00	4,13	3,51
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,69	3,00	0	0	3,77	4,99	4,06	3,56	5,71	3,83	3,77	4,67
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,64	0,35			0,54	0,58	0,11	0,44		0,45	0,58	1,45
Anzahl (Gesamtheit)	185	25	0	0	8	5	2	36	1	19	87	2
Mittelwert (20%-Kappung)	3,63	3,02	0	0	3,76	4,93	0	3,52	0	3,75	3,74	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,27	0,23			0,22	0,52		0,18		0,21	0,27	
Anzahl (20%-Kappung)	111	15			4	3		22		11	53	
Minimum (20%-Kappung)	3,18	2,76	0	0	3,45	4,55	3,98	3,17	0	3,44	3,24	3,64
Maximum (20%-Kappung)	4,13	3,33	0	0	3,95	5,52	4,13	3,78	0	4,09	4,22	5,69
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0



Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 263 von 1619 Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009 ein. Erstmals wurde der Einfluss der übergeordneten Lage (Innenstadt und Stadtteile) untersucht.

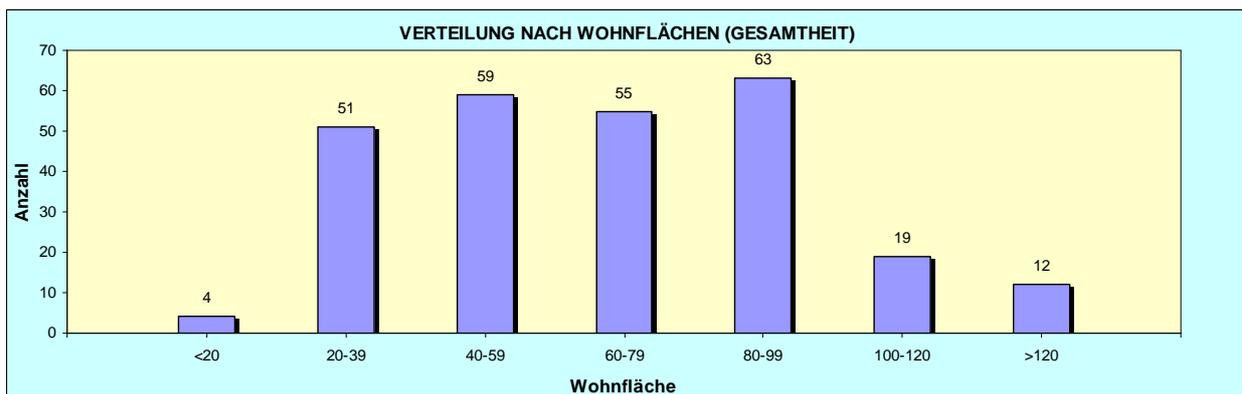
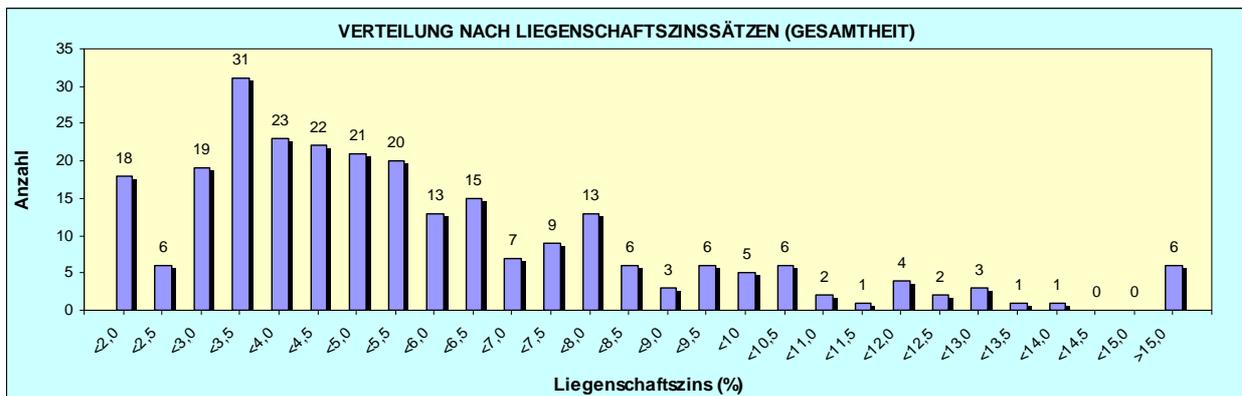
Modellbeschreibung

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

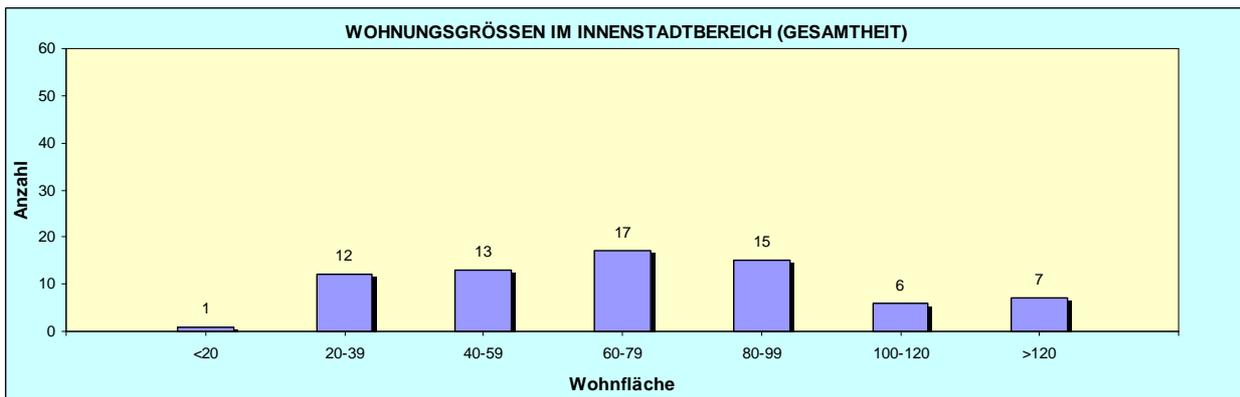
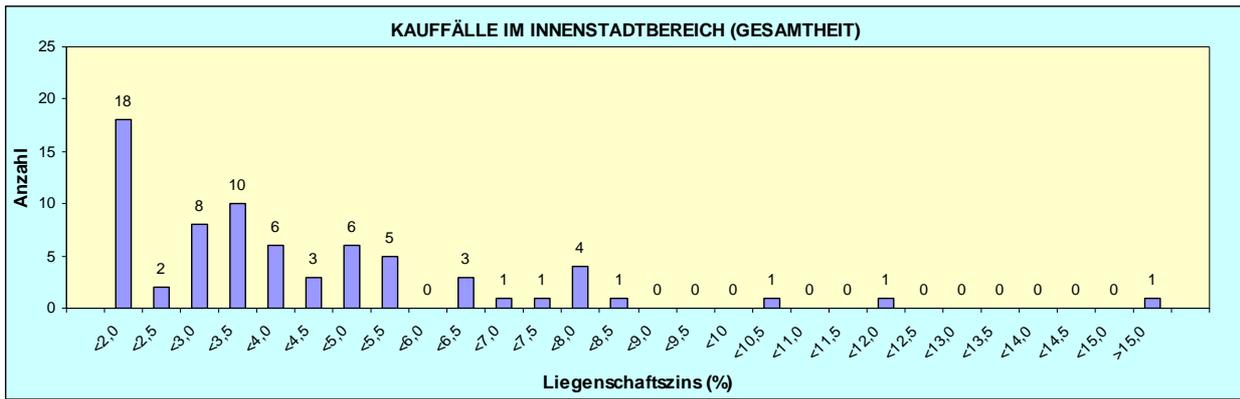
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

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

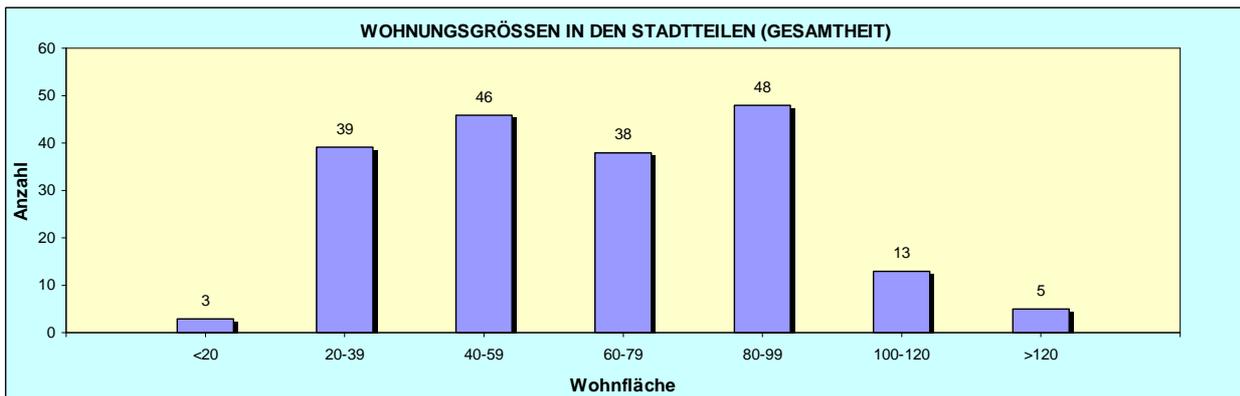
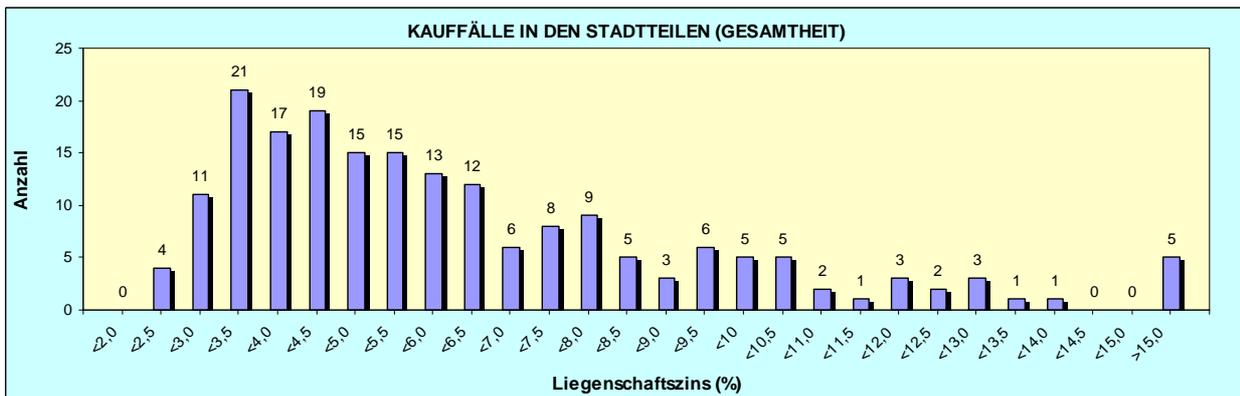
Grundgesamtheit (263 Kauffälle)



Innenstadtbereich (71 Kauffälle)

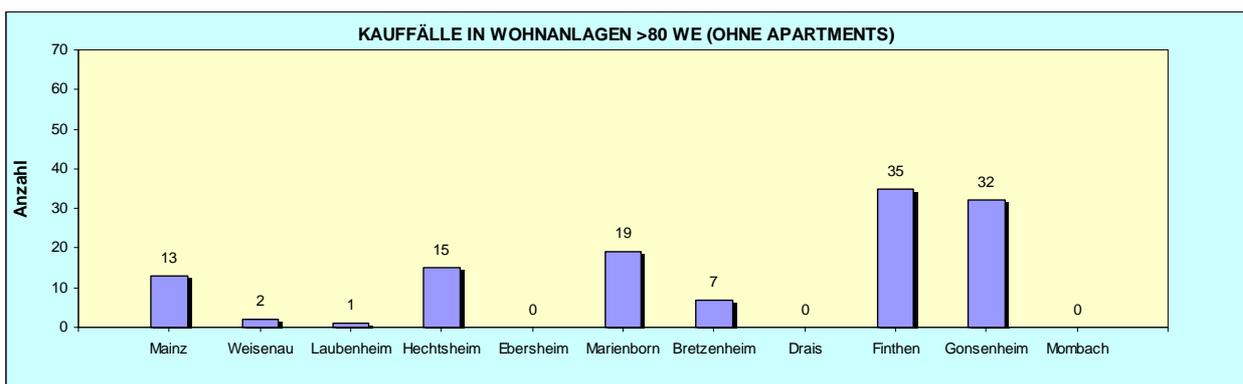
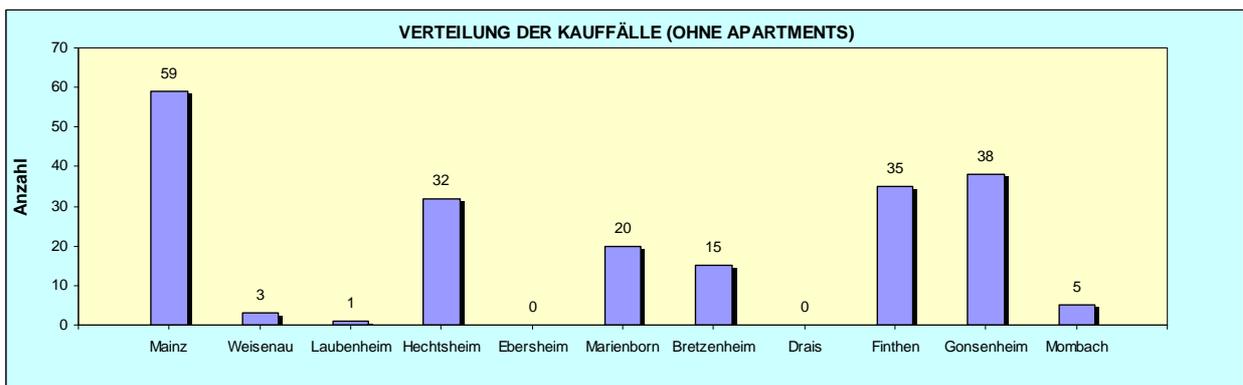
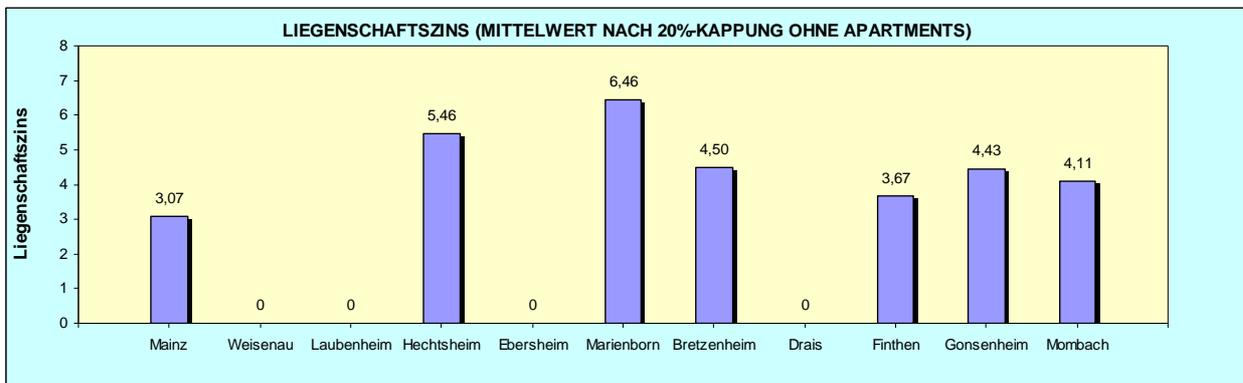


Stadtteile (192 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

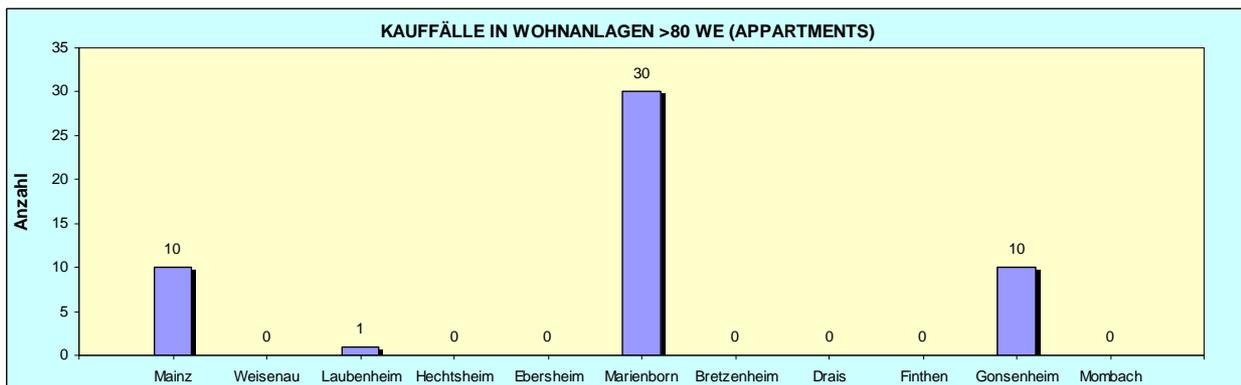
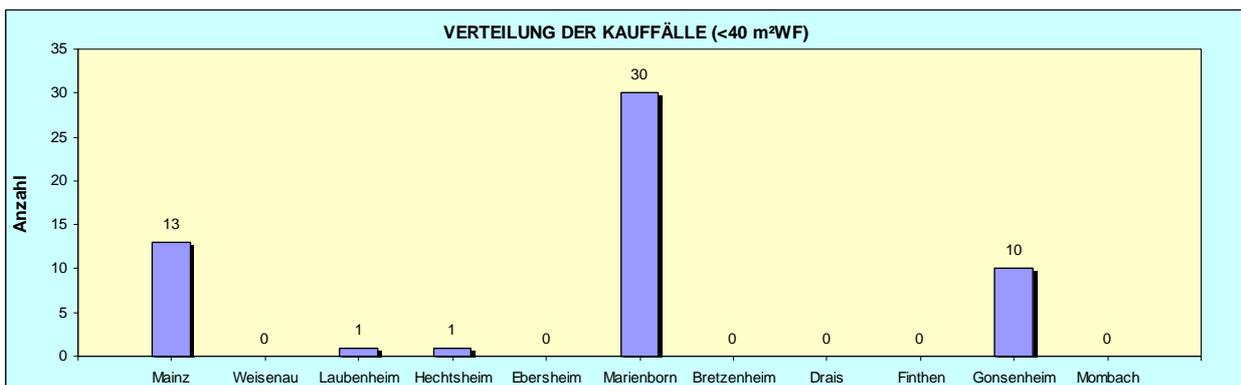
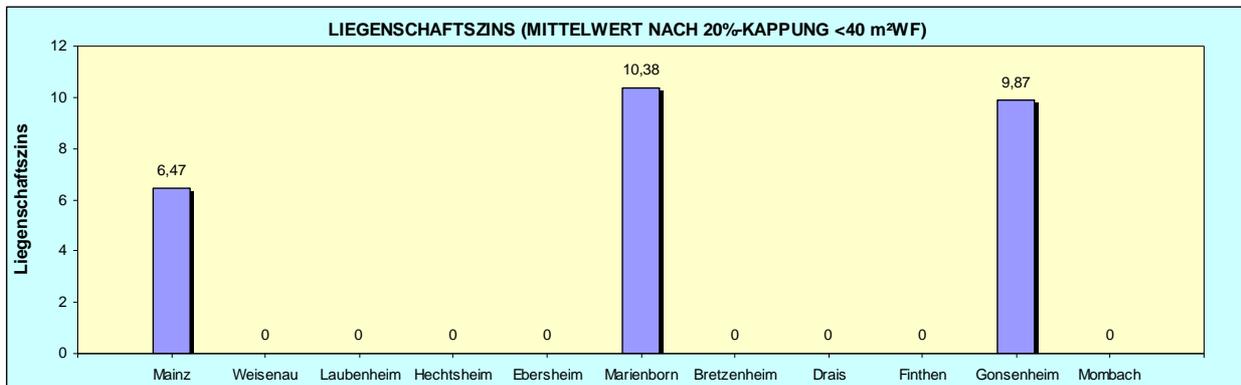
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,48	3,27	4,77	5,74	5,61		6,81	4,62		3,96	4,55	4,36
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,09	2,12	2,49		1,22		2,97	0,92		1,36	1,56	1,48
Anzahl (Gesamtheit)	208	59	3	1	32	0	20	15	0	35	38	5
Mittelwert (20%-Kappung)	4,26	3,07	0	0	5,46	0	6,46	4,50	0	3,67	4,43	4,11
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,81	0,71			0,59		1,33	0,41		0,44	0,81	0,92
Anzahl (20%-Kappung)	124	35			20		12	9		21	22	3
Minimum (20%-Kappung)	3,09	1,87	3,33	0,00	4,52	0,00	4,30	3,87	0,00	3,17	3,12	3,27
Maximum (20%-Kappung)	5,87	4,33	7,65	0,00	6,44	0,00	8,35	5,29	0,00	4,64	5,86	5,09
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	124	13	2	1	15	0	19	7	0	35	32	0



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

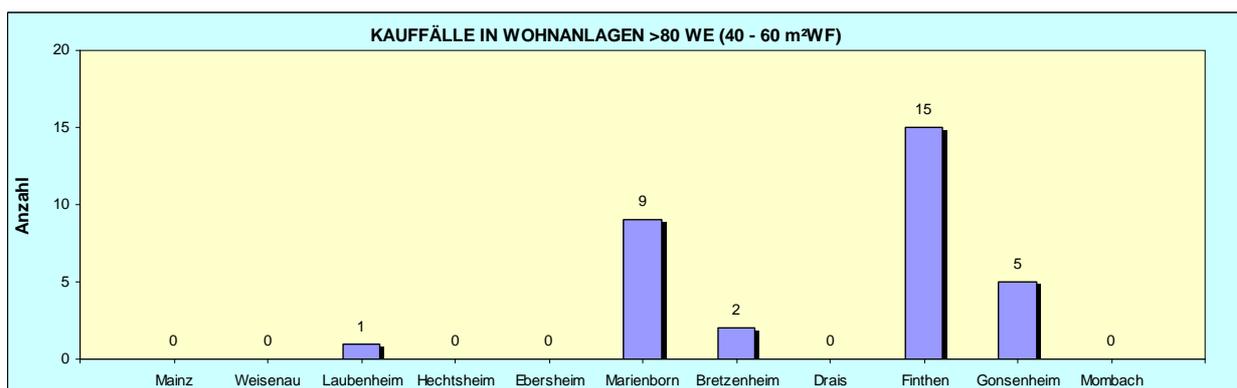
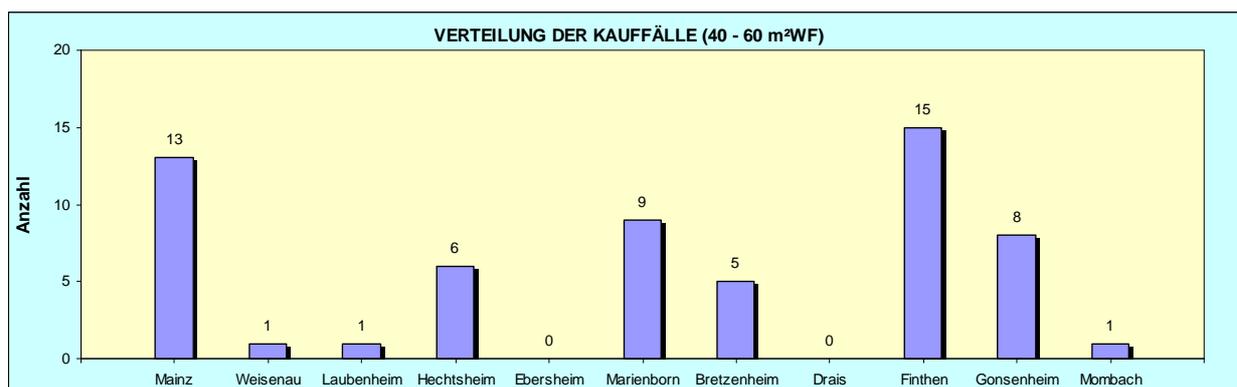
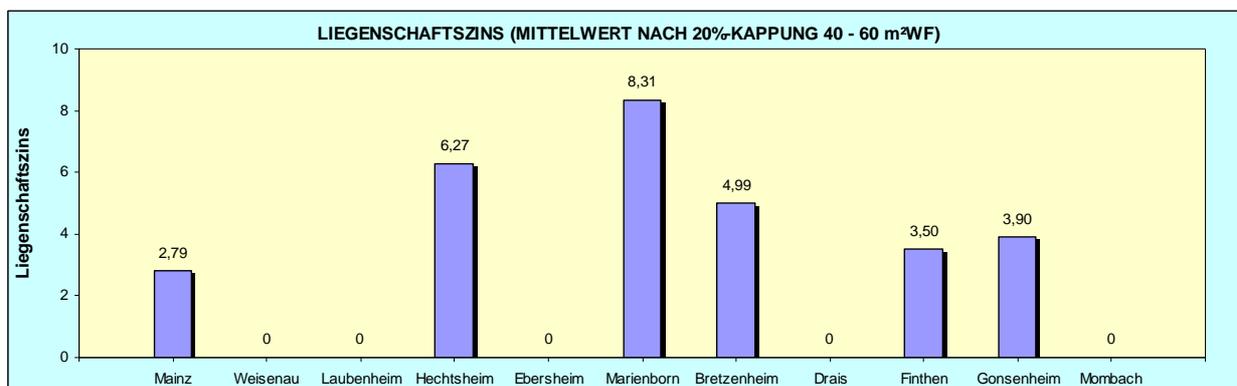
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	9,84	7,70		9,85	7,21		10,57				10,70	
Standardabweichung (Gesamtheit)	3,79	5,35					2,32				4,56	
Anzahl (Gesamtheit)	55	13	0	1	1	0	30	0	0	0	10	0
Mittelwert (20%-Kappung)	9,41	6,47	0	0	0	0	10,38	0	0	0	9,87	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	1,53	0,95					1,09				2,51	
Anzahl (20%-Kappung)	33	7					18				6	
Minimum (20%-Kappung)	7,05	5,19	0	0	0	0	9,01	0	0	0	7,39	0
Maximum (20%-Kappung)	12,13	7,64	0	0	0	0	12,13	0	0	0	12,86	0
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	51	10	0	1	0	0	30	0	0	0	10	0



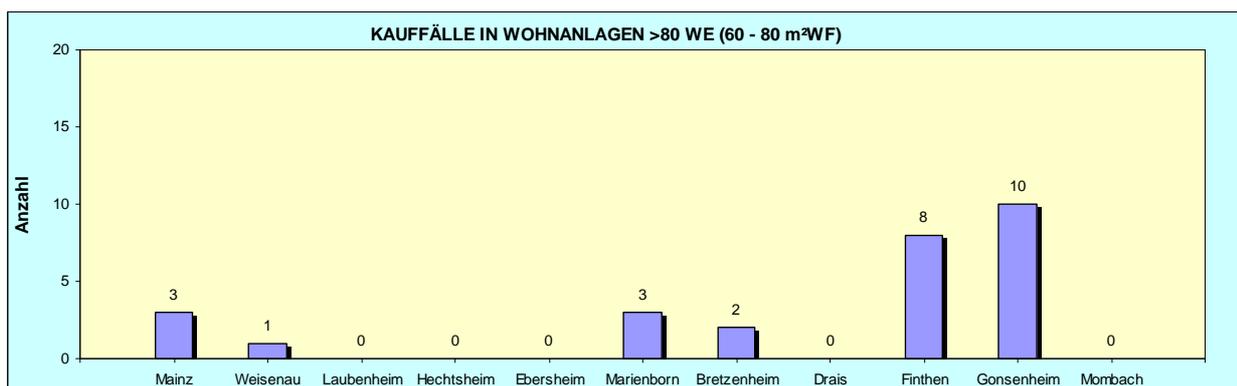
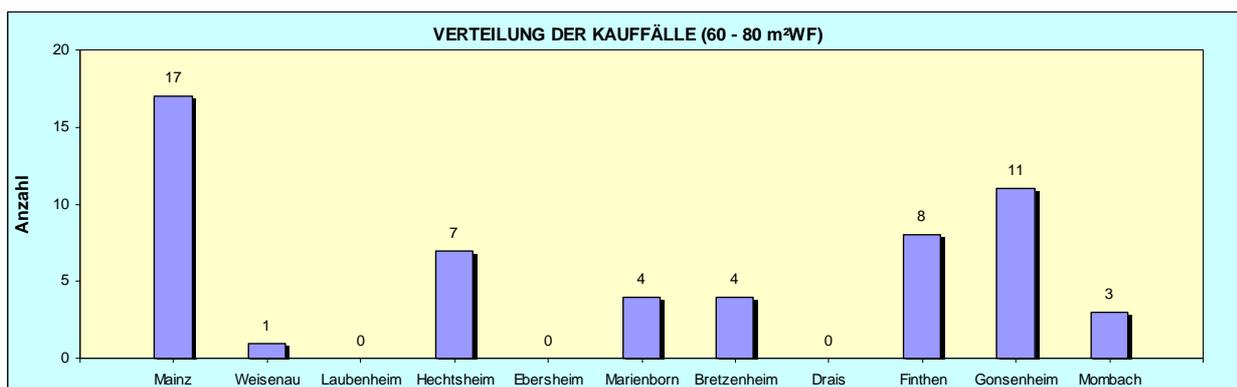
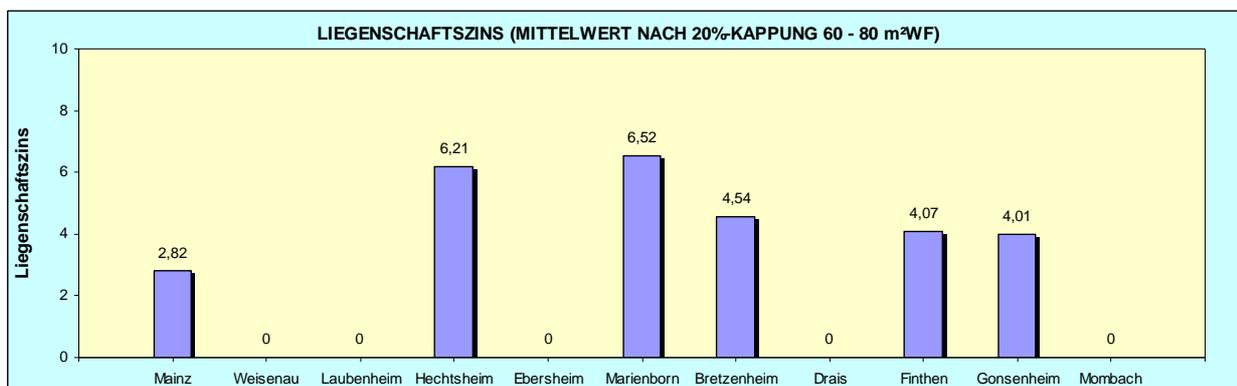
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	5,00	3,00	7,65	5,74	6,42	0	8,81	4,94	0	4,04	4,11	6,55
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,60	1,55			1,25		3,09	1,14		1,55	1,42	
Anzahl (Gesamtheit)	59	13	1	1	6	0	9	5	0	15	8	1
Mittelwert (20%-Kappung)	4,62	2,79	0	0	6,27	0	8,31	4,99	0	3,50	3,90	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	1,18	0,66			1,08		0,74	0,76		0,45	0,51	
Anzahl (20%-Kappung)	35	7			4		5	3		9	4	
Minimum (20%-Kappung)	3,18	1,90	0	0	5,64	0	7,55	4,38	0	3,18	3,29	0
Maximum (20%-Kappung)	6,55	3,76	0	0	7,89	0	9,26	5,84	0	4,64	4,36	0
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	32	0	0	1	0	0	9	2	0	15	5	0



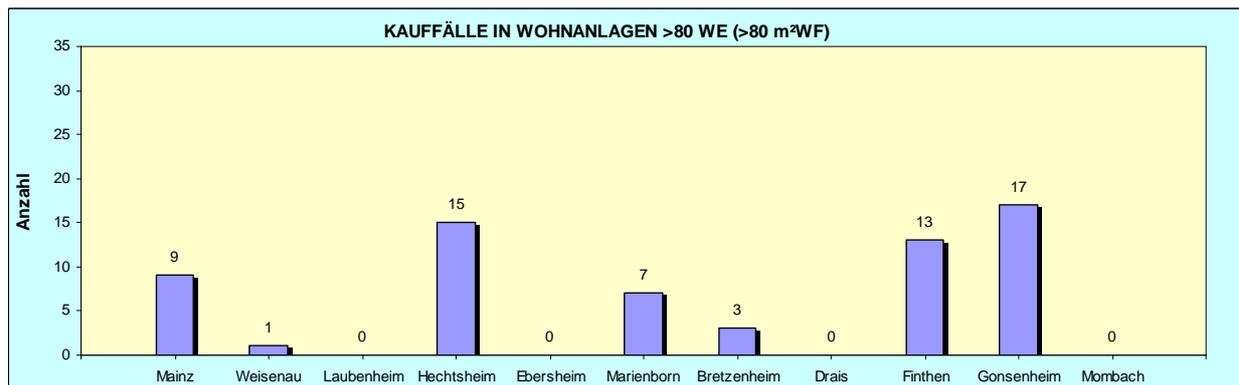
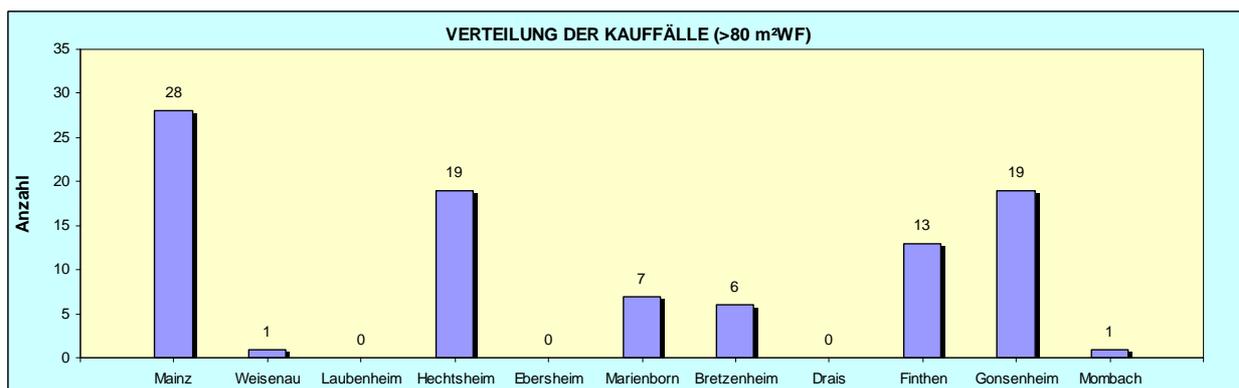
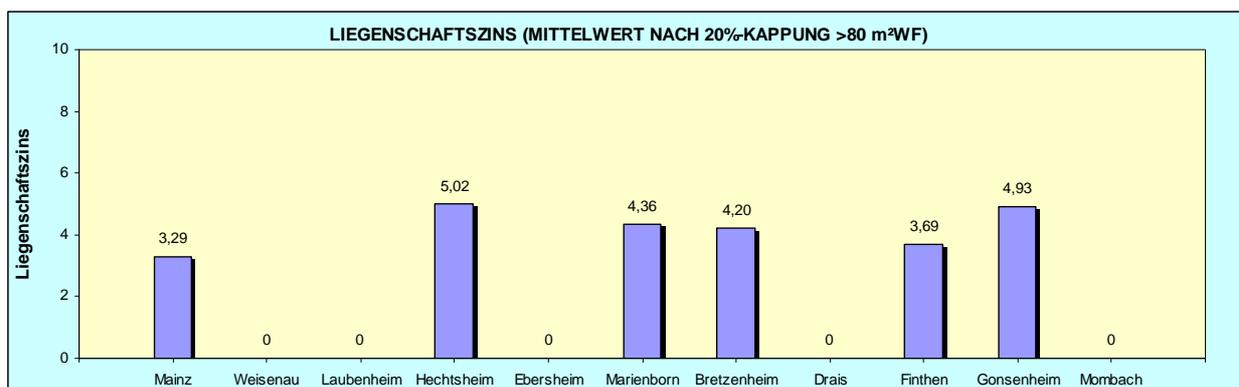
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,26	3,15	3,33	0	6,17	0	6,29	4,53	0	4,18	4,32	3,39
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,18	2,75			1,47		1,70	0,15		1,85	1,49	0,54
Anzahl (Gesamtheit)	55	17	1	0	7	0	4	4	0	8	11	3
Mittelwert (20%-Kappung)	4,10	2,82	0	0	6,21	0	6,52	4,54	0	4,07	4,01	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,80	1,39			1,11		0,70	0,07		1,13	0,51	
Anzahl (20%-Kappung)	33	11			5		2	2		4	7	
Minimum (20%-Kappung)	2,42	1,05	0	0	4,34	0	6,02	4,49	0	2,42	3,12	2,92
Maximum (20%-Kappung)	6,02	4,70	0	0	7,10	0	7,01	4,59	0	4,97	4,58	3,98
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	27	3	1	0	0	0	3	2	0	8	10	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,28	3,45	3,34	0	5,15	0	4,52	4,41	0,00	3,71	4,88	5,09
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,60	2,00			0,91		1,19	1,08		0,57	1,65	
Anzahl (Gesamtheit)	94	28	1	0	19	0	7	6	0	13	19	1
Mittelwert (20%-Kappung)	4,17	3,29	0	0	5,02	0	4,36	4,20	0	3,69	4,93	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,68	0,29			0,28		0,64	0,76		0,06	0,85	
Anzahl (20%-Kappung)	56	16			11		5	4		7	11	
Minimum (20%-Kappung)	2,90	2,84	0	0	4,52	0	3,66	3,53	0	3,62	3,29	0
Maximum (20%-Kappung)	3,81	3,81	0	0	5,39	0	5,32	5,29	0	3,79	5,87	0
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	65	9	1	0	15	0	7	3	0	13	17	0



Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 25 Kauffälle aus den Jahren 2007-2009. In die Auswertung gingen 20 Kauffälle aus den Jahren 2008 und 2009 ein. 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 2009 für Wohnraum im Mittel um 27% übersteigt (25 Kauffälle, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 12%).

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
- Ansatz der pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden.

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

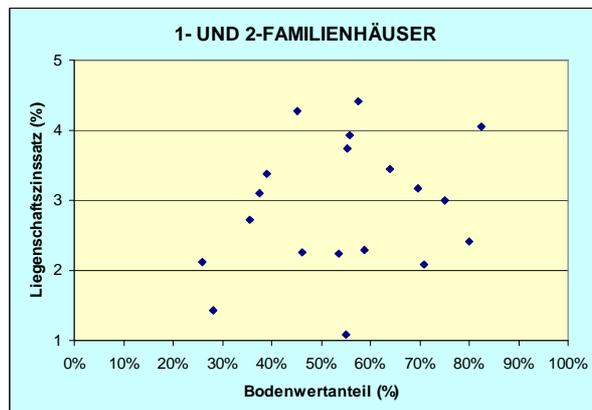
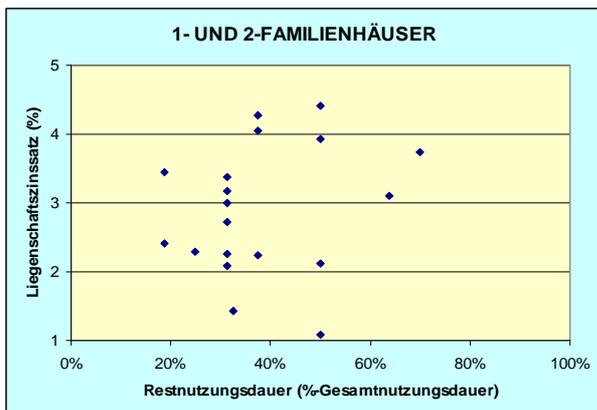
Die Auswertungen des Jahres 2009 sind farbig dargestellt.

Datengrundlage

Die Auswertungen des Jahres 2009 sind farbig dargestellt.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	22	480	55%	40	80	255	1,08	2 WE (WE 1: 90 WE 2: 165); 1 Ga
2.	Gonsenheim	11	350	28%	26	80	220	1,43	2 WE (WE 1: 170, WE 2: 50); 1 Ga
3.	Ebersheim	2	375	71%	25	80	124	2,09	2 WE (WE 1: 62, WE 2: 62); 1 Ga
4.	Gonsenheim	1	330	26%	40	80	110	2,12	1 WE; 1 Stp
5.	Bretzenheim	3	420	54%	30	80	170	2,25	2 WE (WE 1: 125, WE 2: 45); 2 Stp, 1 Ga
6.	Mombach	1	290	46%	25	80	120	2,26	3 WE (WE 1: 40, WE 2: 40, WE 3: 40)
7.	Hechtsheim	7	300	59%	20	80	151	2,29	3 WE (WE 1: 53, WE 2: 53; WE 3 45); 1 Ga
8.	Weisenau	1	400	80%	15	80	318	2,41	2 WE (WE 1: 180, WE 2: 55); 1 Ga; Lager: 83 m²NF
9.	Mombach	1	290	36%	25	80	168	2,73	3 WE (WE 1: 65, WE 2: 68; WE 3: 38)
10.	Hechtsheim	13	435	75%	25	80	177	3,00	2 WE (WE 1: 119, WE 2: 58); 1 Ga
11.	Laubenheim	8	360	38%	51	80	220	3,10	2 WE (WE 1: 158, WE 2: 62); 1 Ga
12.	Mainz	22	480	70%	25	80	132	3,17	3 WE (WE 1: 48, WE 2: 48; WE 3: 36)
13.	Weisenau	1	300	39%	25	80	157	3,38	1 WE: 100 m²WF; 1 GE: 57 m²NF (Büro); 1 Stp.
14.	Mombach	9	290	64%	15	80	127	3,45	2 WE (WE 1: 47, WE 2: 80); 7 Ga
15.	Laubenheim	2	435	55%	56	80	165	3,74	2 WE (WE 1: 130, WE 2: 35 m²WF); 1 Ga
16.	Gonsenheim	19	415	56%	40	80	246	3,93	2 WE (WE 1: 100, WE 2: 146)
17.	Mainz	22	480	82%	30	80	150	4,06	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 100); 1 Ga
18.	Marienborn	1	295	45%	30	80	251	4,28	3 WE (WE 1: 113, WE 2: 90; WE 3: 48)
19.	Bretzenheim	15	385	58%	40	80	160	4,42	1 WE; 1 Ga
20.	Weisenau	1	305	32%	30	80	157	5,12	3 WE (WE 1: 58, WE 2: 57, WE 3: 42)

Gesamtheit (1-20):	Mittelwert:	3,02	20%-Kappung (5-16):	2,98
	Stand.abw.:	1,05		0,56
	Anzahl:	20		12



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 90 Kauffälle aus den Jahren 2008 und 2009. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

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

Modellbeschreibung

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

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

Die Auswertungen des Jahres 2009 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	WF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	23	505	15	80	392	2,11	5 WE; 1 Ga
2.	Mainz	25	730	21	80	622	2,63	13 WE
3.	Mainz	21	395	20	80	314	3,28	6 WE
4.	Mainz	1	895	30	80	630	3,40	7 WE; 3 TG
5.	Mainz	23	505	25	80	448	3,53	4 WE
6.	Weisenau	1	520	69	80	316	3,75	4 WE; 1 Ga, 4 Stp.
7.	Mainz	16	405	41	80	400	3,78	7 WE; 7 Stp
8.	Mainz	4	1.405	30	80	140	3,81	4 WE
9.	Mainz	5	715	25	80	878	4,01	10 WE; 7 Ga
10.	Mainz	5	715	25	80	513	4,23	6 WE
11.	Mainz	10	715	30	80		4,27	11 WE
12.	Mainz	10	485	25	80	427	4,30	9 WE
13.	Mainz	5	720	25	80	521	4,35	11 WE; 3 Ga
14.	Gonsenheim	17	330	25	80	294	4,39	4 WE; 2 Ga
15.	Mainz	3	1.050	30	80	337	4,82	5 WE
16.	Mainz	25	730	32	80	422	4,86	6 WE
17.	Mainz	10	715	27	80	632	4,90	11 WE; 5 Stp.
18.	Mainz	10	715	20	80	650	4,94	12 WE
19.	Weisenau	1	300	31	80	250	4,96	4 WE
20.	Gonsenheim	13	425	66	80	1.354	4,99	19 WE
21.	Finthen	1	375	37	80	294	5,09	4 WE; 1 Ga, 3 Stp
22.	Mainz	10	715	29	80	500	5,17	10 WE
23.	Mainz	10	715	35	80	401	5,28	11 WE
24.	Bretzenheim	15	385	41	80	245	5,66	4 ME; 2 Ga
25.	Ebersheim	2	330	76	80	596	5,78	5 WE; 8 Stp, 1 Ga
26.	Mainz	17	390	14	80	300	5,89	6 WE
27.	Mainz	10	715	20	80	704	5,98	8 WE, 1 Ga
28.	Mainz	5	800	36	80	380	6,40	10 WE; 15 m ² NF (Lager); 2 Stp
29.	Mainz	10	715	35	80	925	7,39	Paketkauf: 12 WE
30.	Mainz	6	705	30	80	524	8,19	12 WE
31.	Mombach	9	335	15	80	1.260	8,81	18 WE
32.	Mainz	1	850	30	80	511	9,41	17 WE; 8 Stp
33.	Mainz	5	715	32	80	258	13,64	6 WE; 73 TG

Gesamtheit (1-33):

Mittelwert:

5,27

20%-Kappung (8-26):

4,83

Stand.abw.:

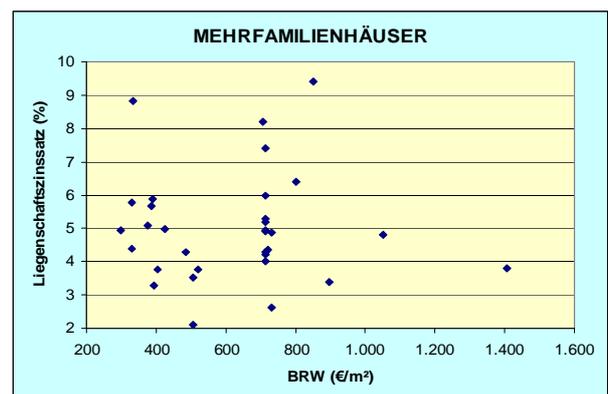
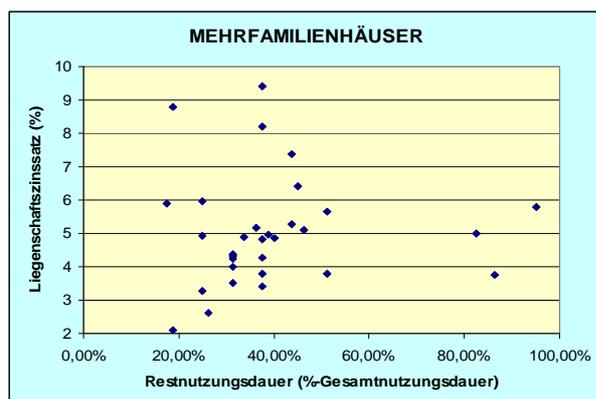
2,21

0,59

Anzahl:

33

19



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	5	800	15	80	694	0,93	5 WE, Wohnanteil 65 %, 461 m²WF; 1 GE: 233 m²NF (z.Zt. Feuerwehr); Denkmalschutz
2.	Mainz	1	820	25	80	325	2,34	4 WE, Wohnanteil 79%, 255m²WF; 1 GE: 70m²NF (Laden)
3.	Mainz	1	750	30	80	450	2,66	4 WE, Wohnanteil 84%; 380 m²WF; 1 GE (Laden: 70 m²NF); Sanierung 1987
4.	Gonsenheim	17	390	22	80	180	3,20	1 WE, Wohnanteil 56%; 100 m²WF; 1 GE (Laden: 80 m²NF); 1 Ga
5.	Mainz	1	1.255	30	80	458	3,21	5 WE, Wohnanteil 84%; 384 m²WF; 1 GE (Gastro: 74 m²NF); 4xTG
6.	Mainz	10	715	25	80	692	3,92	11 WE, Wohnanteil 91%, 692 m²WF; 1 GE: 65 m²NF (Werkstatt HH)
7.	Mainz	3	1.870	25	80	994	3,94	9 WE, Wohnanteil 64%; 637 m²WF; 4 GE (3 Laden: 207 m²NF, 1 Gastron.: 150 m²NF)
8.	Mainz	4	1.405	30	80	1.098	3,96	10 WE, Wohnanteil 68%; 746 m²WF; 2 GE (1xLaden/Lager: 284 m²NF, 1xBüro: 68 m²NF)
9.	Mainz	1	660	25	80	292	4,06	3 WE, Wohnanteil 49%, 142 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Gastronomie: 100 m²NF, Lager: 50 m²NF)
10.	Mainz	6	950	38	80	376	4,06	10 WE, Wohnanteil 68%, 256 m²WF; 2 GE: 120 m²NF (Laden: 40 m²NF, Gastronomie: 80 m²NF); 1 Stp
11.	Mainz	25	730	30	80	571	4,24	3 Gebäude: 1: 3xGE (265m²NF, Büro); 2: 3xWE mit 186m²WF; 3: 2xWE mit 125m²WF
12.	Bretzenheim	3	390	26	80	210	4,27	3 WE, Wohnanteil 67%, 140 m²WF; 2 GE (2xLaden: 37+33 m²NF); 1 Ga
13.	Mainz	10	715	25	80	1.218	4,29	12 WE, Wohnanteil 84%; 1025 m²WF; 1 GE (Veranstaltung/Büro: 193 m²NF; Sanierung 1981-1992; Denkmalschutz; 5 Stp
14.	Hechtsheim	18	150	27	60	250	4,32	1 WE, Wohnanteil 40%; 100 m²WF; 1 GE (Gastronomie: 150 m²NF); 8 Stp.
15.	Gonsenheim	13	425	31	80	509	4,36	11 WE, Wohnanteil 69%; 301 m²WF (9 möbl. Zi, 1 App., 1 4-Zi-Whng.); 2 GE (Praxis: 131 m²NF, Vortrag:
16.	Mainz	12	205	25	80	463	4,48	7 WE, Wohnanteil 69%; 320 m²WF; 1 GE (Laden/Lager: 143 m²NF); Sanierung 1982
17.	Mainz	5	800	29	80	452	4,52	8 WE, Wohnanteil 82%, 373 m²WF; 1 GE: 79m²NF (Büro)
18.	Mainz	6	735	30	80	300	4,54	5 WE, Wohnanteil 70%, 300 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Gastro)
19.	Mainz	5	715	38	80	516	4,58	3 WE, Wohnanteil 67%; 346 m²WF; 1 GE (1Büro: 170 m²NF); Sanierung 2006
20.	Bretzenheim	4	390	25	80	395	4,62	5 WE, Wohnanteil 66%, 260 m²WF; 1 GE (Labor: 135 m²NF); 5 Stp., 1 Ga
21.	Mainz	10	715	25	80	345	4,66	4 WE, Wohnanteil 58%; 205 m²WF; 2 GE (Laden: 48 m²NF mit 52 m²NF Lager; Büro: 40 m²NF); 7 Stp.; 1 G
22.	Mainz	5	800	30	80	1.185	4,73	Paketkauf; 15 WE; Wohnanteil 72%, 869 m² WF; 2 GE: 316 m²NF (Atelier); ca. 20 TG-Stellplätze
23.	Mainz	5	800	25	80	690	4,83	7 WE, Wohnanteil 70%; 480 m²WF; 2 GE (Laden: 150 m²NF, Lager: 60 m²NF)
24.	Mainz	25	1.015	25	80	1.030	4,89	10 WE, Wohnanteil 77%; 791 m²WF; 1 GE (Laden: 239 m²NF)
25.	Mainz	6	460	30	80	632	4,91	8 WE, Wohnanteil 81%, 513m²WF; 2 GE: 119m²NF (Laden: 29 m²NF; Schulung: 90 m²NF)

26.	Marienborn	4	1.405	30	80	606	4,92	8 WE, Wohnanteil 78%; 471 m²WF; 1 GE (Laden: 135 m²NF)
27.	Mainz	4	1.570	35	80	640	5,00	3 WE, Wohnanteil 26%; 172 m²WF; 3 GE (Laden: 267 m²NF, Praxis: 131 m²NF, Schulung: 70 m²NF)
28.	Mainz	5	800	27	80	335	5,12	4 WE, Wohnanteil 82%, 275 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
29.	Mainz	10	715	30	80	542	5,14	7 WE, Wohnanteil 80%, 435 m²WF; 1 GE: 107 m²NF (Laden)
30.	Mainz	20	450	30	80	616	5,17	5 WE, Wohnanteil 69%; 427 m²WF; 2 GE (Laden: 120 m²NF, Büro: 69 m²NF)
31.	Finthen	1	315	30/15	80/80	610	5,19	VH: 4 WE, 260 m²WF; HH: 3 GE, 350 m²NF (Lager/Büro)
32.	Hechtsheim	14	405	38	60	2.157	5,22	33 WE, Wohnanteil 95 %, 2047 m²WF; 1 GE: 110 m²NF (Gastro); 25 Stp. u. 27 TG
33.	Mainz	5	705	40/10 /10	80/60 /60	1753/2 32/155	5,26	27 WE; Wohnanteil 79%, 1.690 m²WF; 4 GE (2 Büro 295 m²NF, 2 Lager 155 m²NF); 7 Ga
34.	Mainz	5	715	31	80	390	5,28	5 WE, Wohnanteil 94%, 370m²WF; 1 GE: 20 m²NF (Praxis)
35.	Mainz	3	1.140	20	60	4.341	5,36	45 WE, Wohnanteil 46%; 1950 m²WF; 9 GE (4 Laden: 888 m²NF, 3 Büro: 1038 m²NF, 1 Boardinghaus: 466 m²NF); 40xTG, 25xStp
36.	Mainz	20	450	20	80	884	5,40	8 WE, Wohnanteil 70 %, 617 m²WF; 2 GE: 267 m²NF in sep. Gebäude (1 x Laden: 29 m²NF, 1 x Handwerk)
37.	Mainz	5	800	30	80	749	5,41	Paketkauf; 17 WE, Wohnanteil 91%, 686 m² WF; 1 GE: 62 m²NF (Laden); 17 TG
38.	Mainz	3	1.870	28	80	915	5,93	6 WE, Wohnanteil 62%, 567 m²WF; 1 GE: 348 m²NF (Laden/Lager)
39.	Mainz	5	800	20	80	482	6,02	8 WE; Wohnanteil 75%, 360 m²WF; 1 GE (Soziale Nutzung: 122 m²NF); 5 Stp
40.	Mainz	10	715	37	80	1.017	6,90	17 WE, Wohnanteil <94%; 940 m²WF; 1 GE (Laden/Lager: 76 m²NF)
41.	Mainz	10	715	20	80	245	7,21	2 WE, Wohnanteil 65%; 160 m²WF; 1 GE (Büro: 85 m²NF); Sanierungsbedarf
42.	Mombach	9	290	22	80	360	7,69	1 WE, Wohnanteil 39%; 90 m²WF; 3 GE (Laden: 220 m²NF)
43.	Mombach	9	335	20	80	840	7,93	Sammelkauf: 7 WE, Wohnanteil 50%, 416 m²WF; 5 GE: 424 m²NF (4xLaden: 30-187 m²NF, 1xBüro: 42 m²NF)
44.	Gonsenheim	1	330	50	80	665	8,04	6 WE, Wohnanteil 55%; 369 m²WF; 3 GE (Laden: 296 m²NF); Neubau/Sanierung 1999

Gesamtheit (1-33):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

4,83

1,36

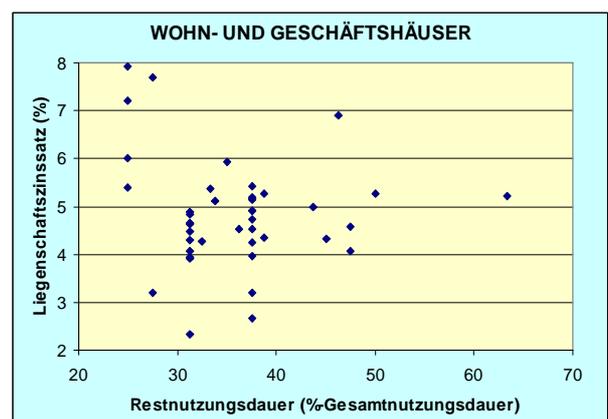
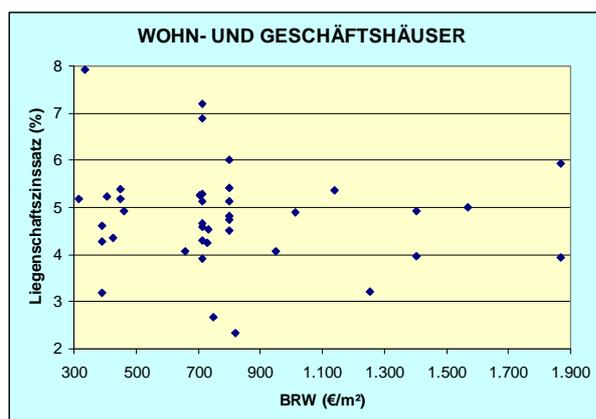
44

20%-Kappung (8-26):

4,77

0,38

26



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Hechtsheim	18	150	24	40	900	1,64	1 ME: Büro/Lager/Laden mit 900 m²NF; 20 Stp
2.	Mainz	3	1.740	39	60	12.908	3,48	5 ME: 3xLaden 8.553 m²NF; 2xBüro 4.003 m²NF; 3xLager 241 m²NF; 57xTG
3.	Mainz	21	480	25	60	387	4,51	3 ME: Laden 158 m²NF; 2xPraxis 228 m²NF
4.	Weisenau	3	185	20	40	3.100	4,91	1 ME: ca. 3.100 m²NF (Sporthalle / Gastronomie / Wohnung); 36 Stp
5.	Mainz	24	610	51	60	10.057	5,46	1 ME: Büro 10.057 m²NF; 74 TG
6.	Weisenau	3	185	40	40	1.930	5,49	1 ME: Hochregallager 1.317 m²NF; Büro 292 m²NF; Stp. 321 m²NF
7.	Finthen	3	420	30	80	4.370	5,92	14 ME: Büro 1.574 m²NF (Leerst.: 251 m²NF); Laden 1151 m²NF; Lager 501 m²NF (Leerst.: 303 m²NF); Praxis 590 m²NF; 100 Stp
8.	Weisenau	3	185	60	60	1.673	5,94	1 ME: Büro 926 m²NF; Kfz-Halle 747 m²NF; 20 Stp
9.	Mainz	12	165	10	60	1.150	7,15	1 ME: Lager (beheizbar) ca. 1000 m²NF; Büro ca. 150 m²NF
10.	Mainz	4	1.405	30	60	3.405	7,59	Sammelkauf: 6 ME: Laden 980 m²NF; Büro 2.239 m²NF; Praxis 120 m²NF; Lager 380 m²NF; 51xTG
11.	Mainz	30	395	60	60	1.950	7,96	1 ME: Verbrauchermarkt mit 1950 m²NF (Laden: 1450 m²NF, Nebenr.: 500 m²NF); 150 Stp.
12.	Mombach	8	200	10	50	1.782	8,68	1 ME: Büro 1782 m²NF; 60 Stp; San.-bedarf
13.	Mainz	16	615	20	60	6.945	15,70	Sammelkauf (erh. Leerst.): Büro 359 m²NF (Leerst. 393 m²NF); Laden 92 m²NF; Produktion 1698 m²NF (Leerst. 3268 m²NF); Lager 514 m²NF (Leerst. 388 m²NF); Sonstige 233 m²NF; Hoffläche 1300 m²NF; 95 Stp

Gesamtheit (1-13):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

6,49

3,36

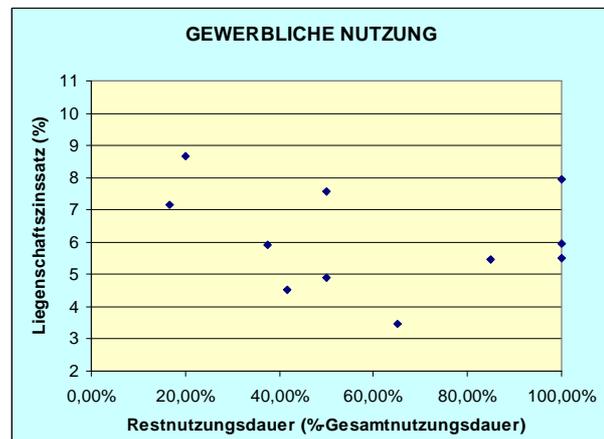
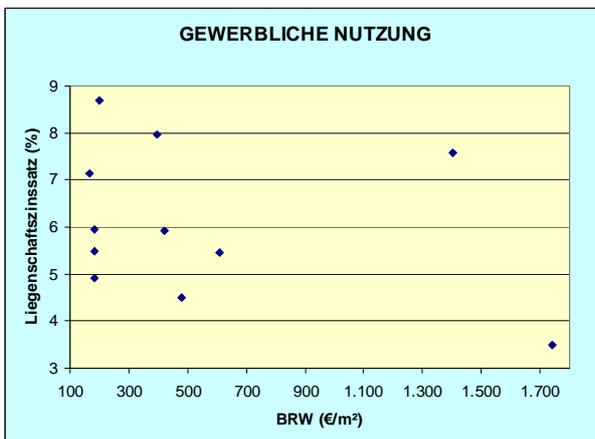
13

20%-Kappung (4-10):

6,07

0,96

7



Übersicht Liegenschaftszinsen

	LZ	Standardabweichung nach 20%-Kappung	Anzahl nach 20%-Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,98 %	0,59	12
Mehrfamilienhäuser	4,83 %	0,59	19
Wohn- und Geschäftshäuser	4,77 %	0,38	26
Gewerbeobjekte	6,07 %	0,96	7
WTE - Erstverkauf			
<40 m ² WF	3,87	0,49	3
40 bis <60 m ² WF	3,51	0,24	25
60 bis <80 m ² WF	3,43	0,18	28
>=80 m ² WF	3,63	0,27	111
WTE - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	9,41	1,53	33
40 bis <60 m ² WF	4,62	1,18	35
60 bis <80 m ² WF	4,10	0,80	33
>=80 m ² WF	4,17	0,68	65

Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2009 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz.**

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

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

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

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2009

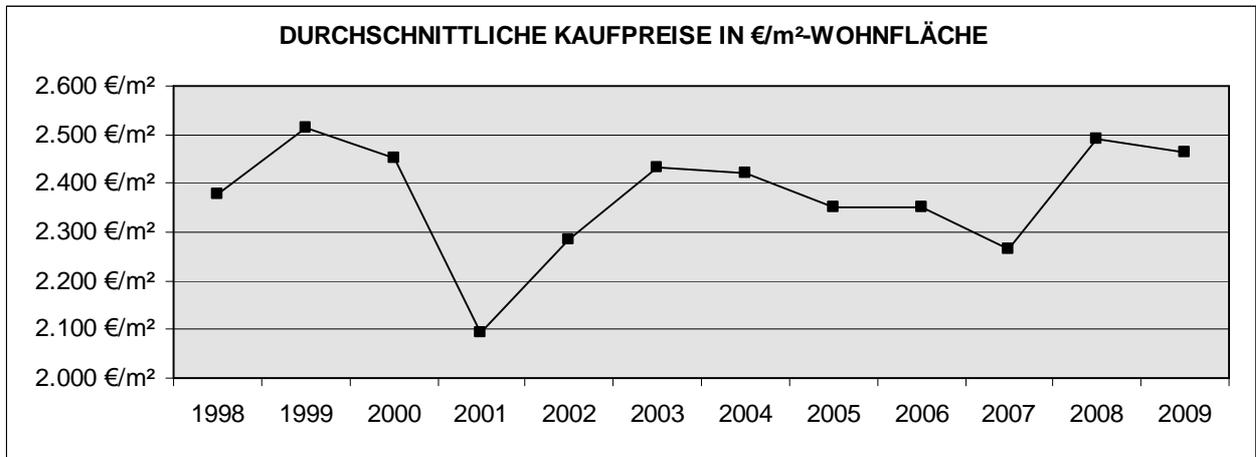
Anzahl	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
	163		99	
Ø Wohnfläche	92 m ²	± 33%	91 m ²	± 11%
Ø Kaufpreis	233.190 €	± 41%	223.759 €	± 15%
Ø Wert (Brutto)	2.517 €/m ² WF	± 15%	2.463 €/m ² WF	± 12%

Verteilung nach Größenklasse

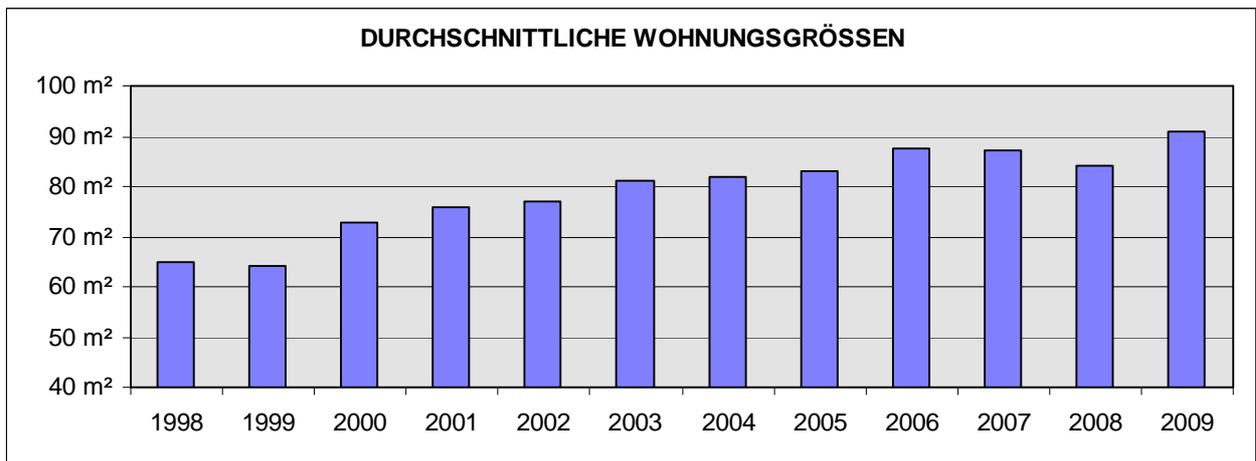
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	4	23	21	56	59
Mittel	2.311	2.507	2.693	2.420	2.563
Standardabw.	± 8%	± 18%	± 11%	± 13%	± 15%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl	102	145	149	108	87
Ø Wohnfläche	73 m ²	76 m ²	77 m ²	81 m ²	82 m ²
Ø Vergleich	2.452 €	2.095 €	2.286 €	2.431 €	2.419 €
	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl	142	106	118	123	163
Ø Wohnfläche	83 m ²	87 m ²	87 m ²	84 m ²	91 m ²
Ø Vergleich	2.351 €	2.351 €	2.265 €/m ²	2.492 €	2.463 €



Die Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro m²-Wohnfläche auf hohem Niveau bewegt.

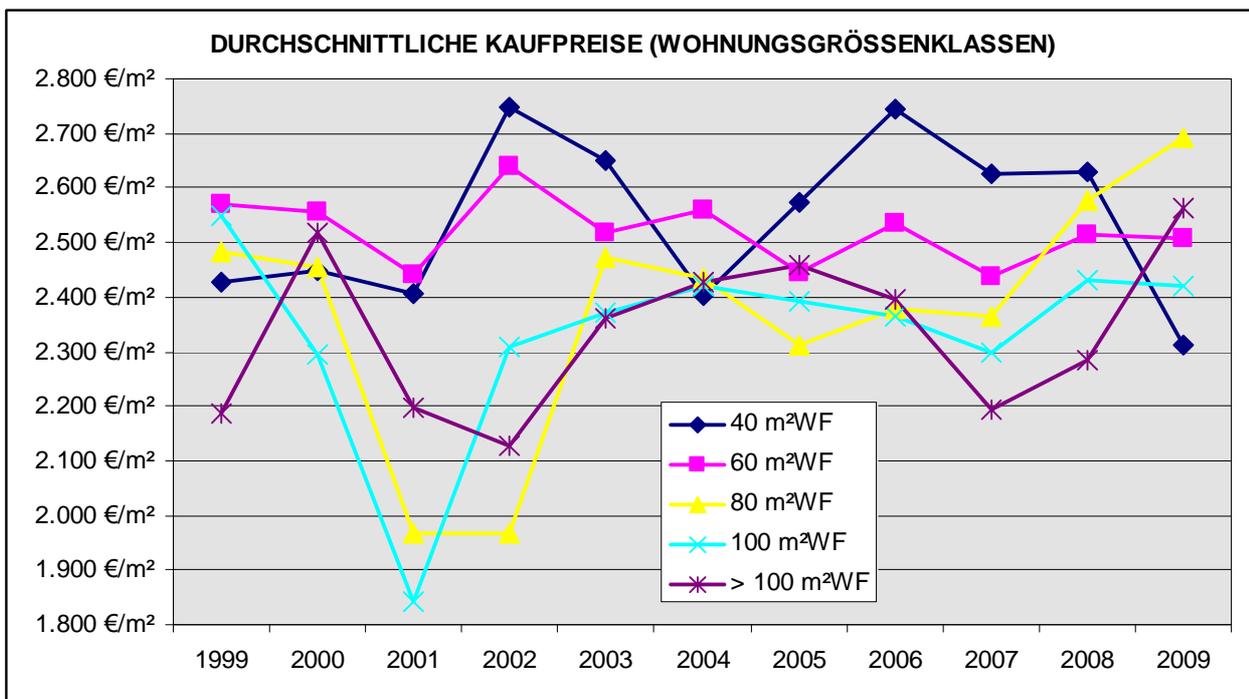


Mit 91 m² hat die durchschnittliche Wohnungsgröße den Spitzenwert erreicht.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

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

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



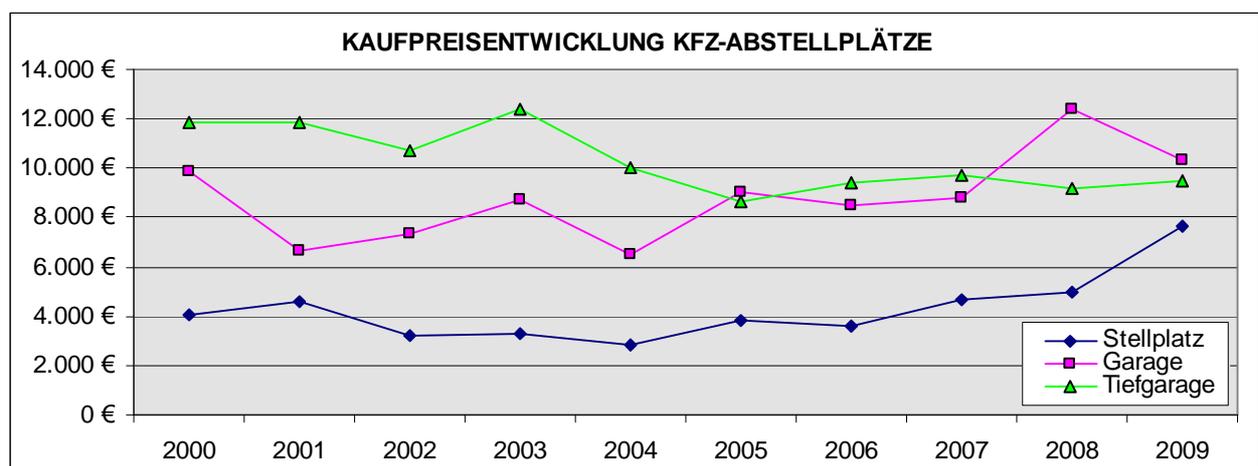
Kfz-Abstellplätze

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 2009	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	80	6.996	7.619	± 31%
Einzelgaragen (GA)	24	10.271	10.344	± 20%
Tiefgaragenplätze (TG)	151	10.108	9.496	± 24%
auswertbare Kauffälle:		255		



Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominieren den Markt beim Kauf neuerrichteter Immobilien. Zu beobachten ist, dass Anbieter von **nicht unterkellerten** Gebäuden sehr erfolgreich auf dem Markt sind – allein im Segment Reihenhäuser lag ihr Anteil bei mehr als 60 %.

Eine Vielzahl von Verkäufen entstammt den Neubaugebieten „Nördl. d. Großbergsiedlung“ (W 93/I+II), „Gonsbachterrassen“ (G 139), „Am Großen Sand“ (G 140) und „Reihenhäuser am Mittelweg“ (F 85). Die Bodenrichtwerte lagen überwiegend zwischen 380 €/m² und 460 €/m². Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben

Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2003 bis 2009. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz

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

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

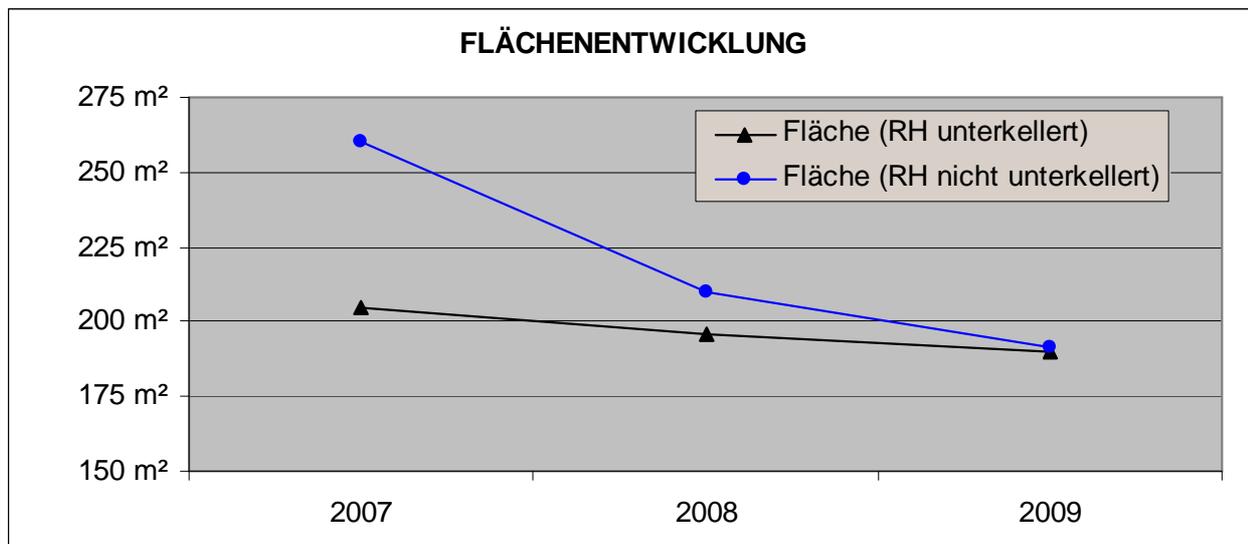
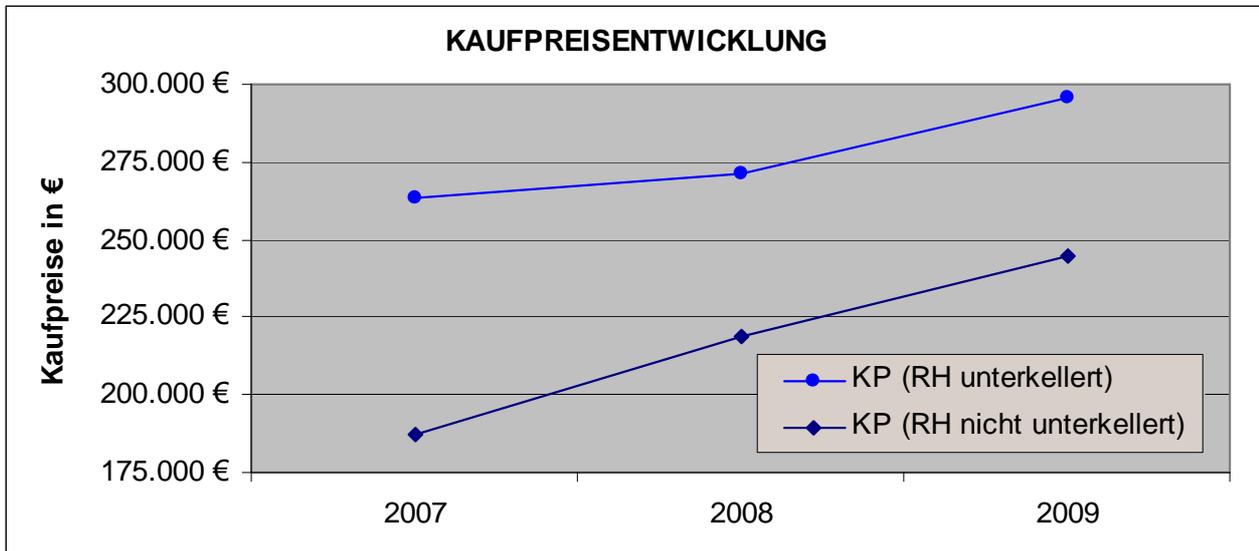
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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.

Lediglich im Segment Reihenhausbebauung konnten für eine langjährige Betrachtung ausreichend Kauffälle nicht unterkellertes Gebäude ermittelt werden – hier lag ihr Marktanteil 2009 bei rund 64 %.

Tabelle 4: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2009	19	Mittelwert:	295.413 €	190 m ²
		Standardabw.:	±10%	±13%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2009	34	Mittelwert:	244.403 €	192 m ²
		Standardabw.:	± 8%	±11%

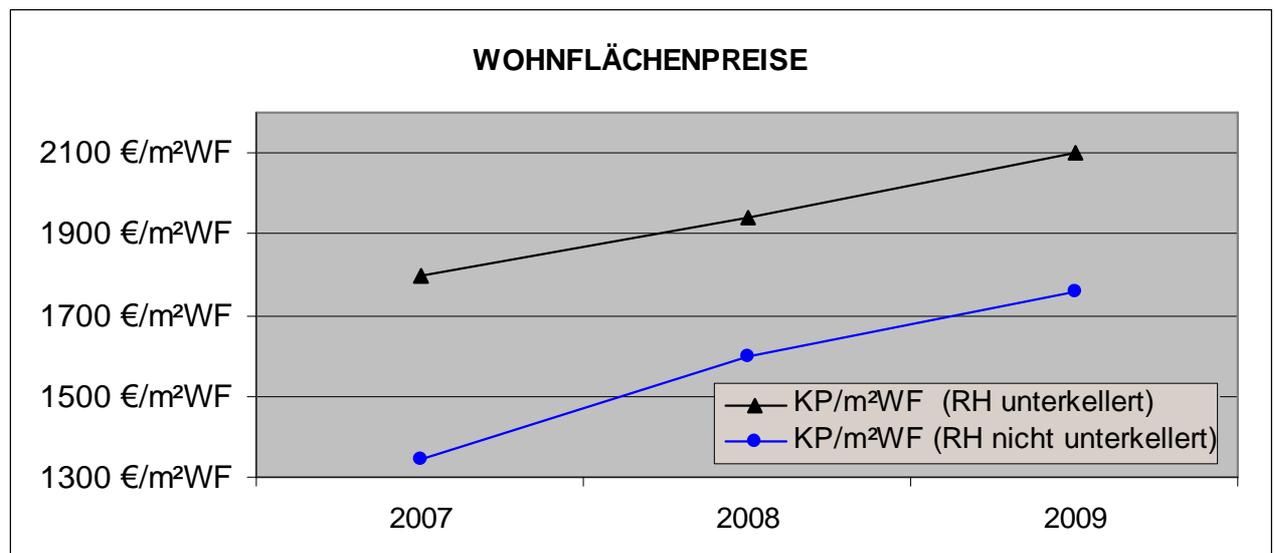
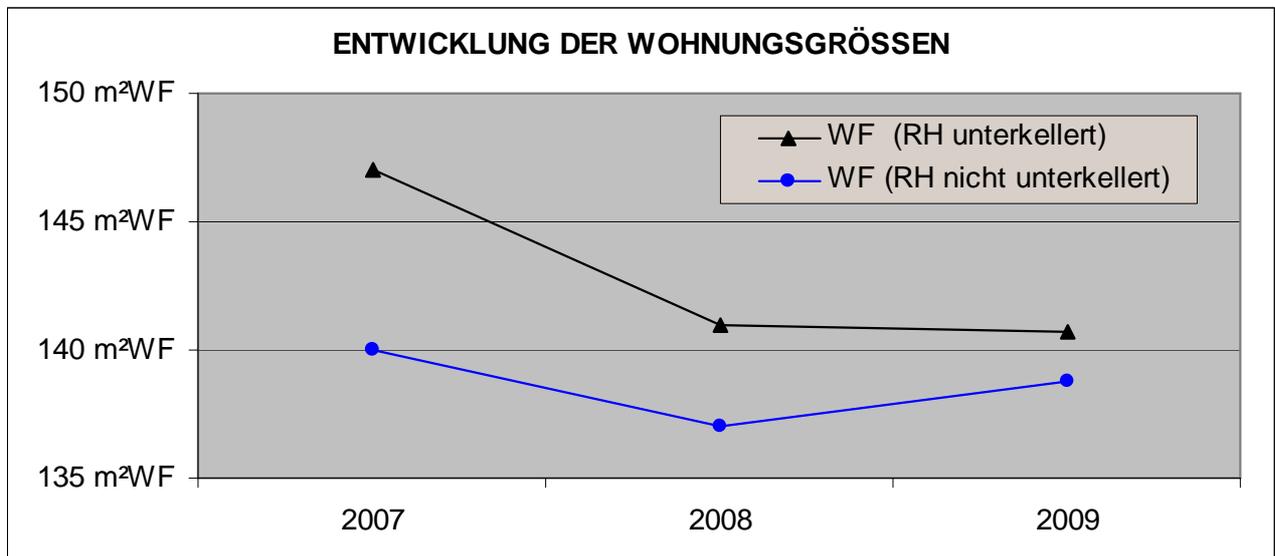


In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Preis pro m²-Wohnfläche enthalten.

Nach den vorstehenden Ergebnissen überrascht nicht, dass die Kaufpreise pro m²-Wohnfläche für nicht unterkellerte Objekte rund 16% unter den Kaufpreisen der unterkellerten Gebäude liegen.

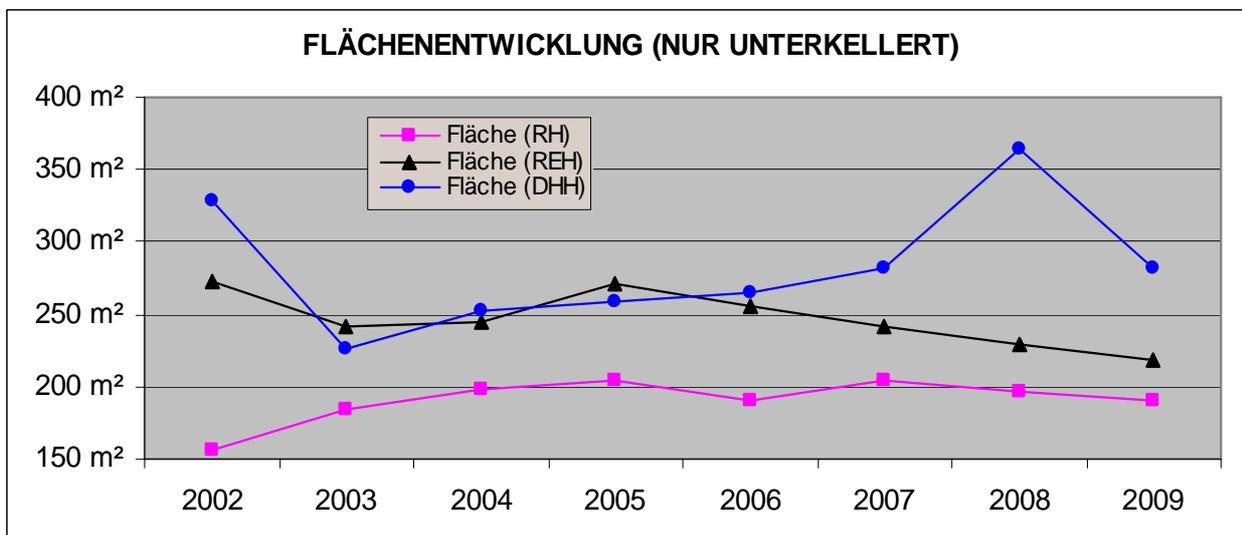
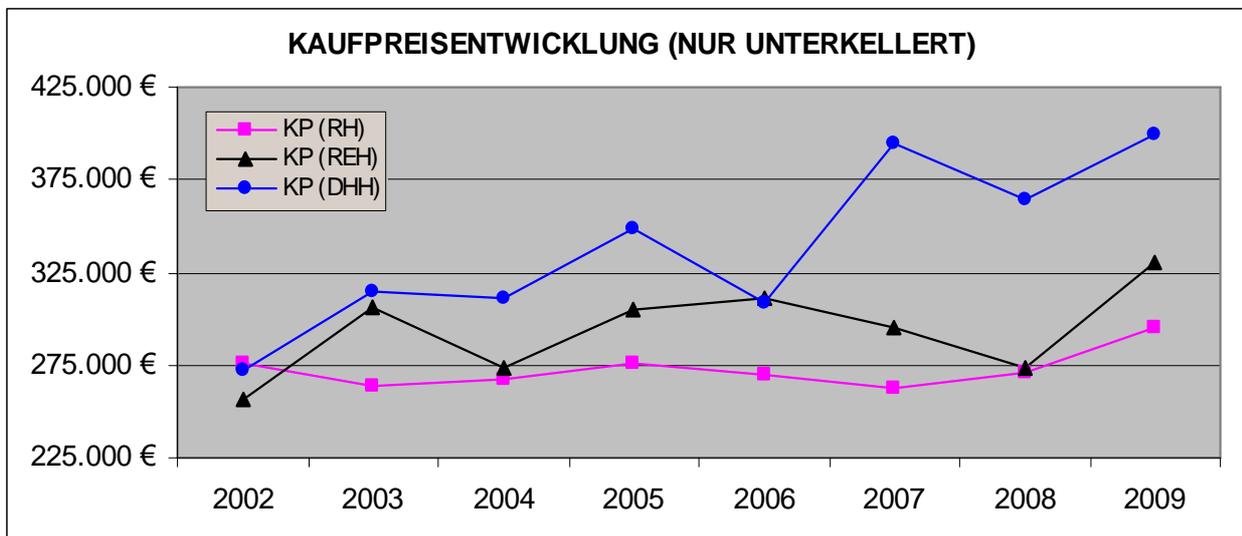
Tabelle 5: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

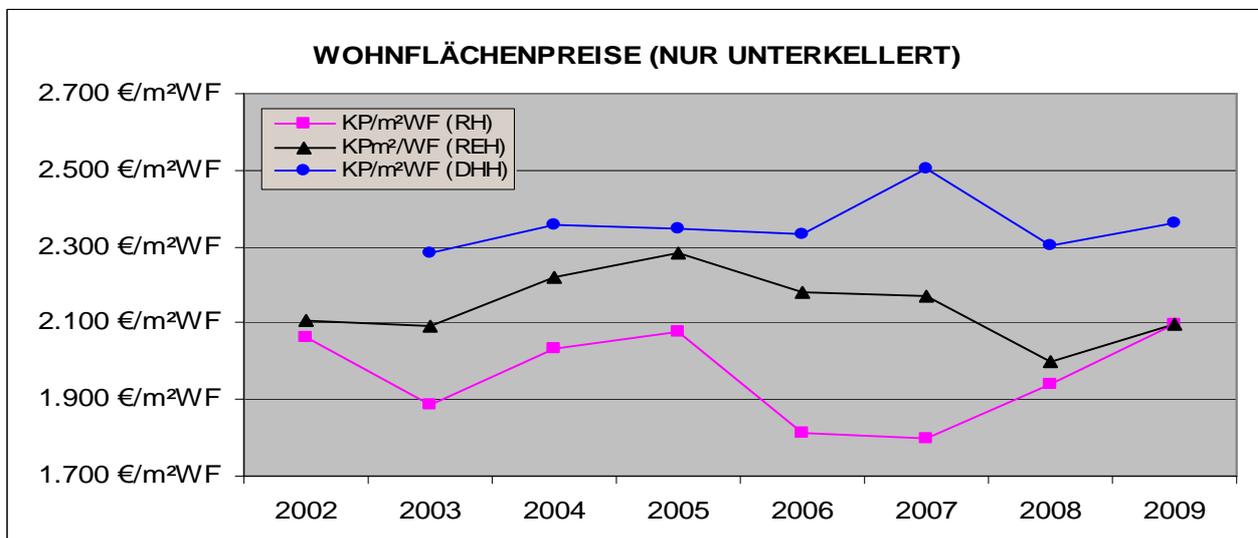
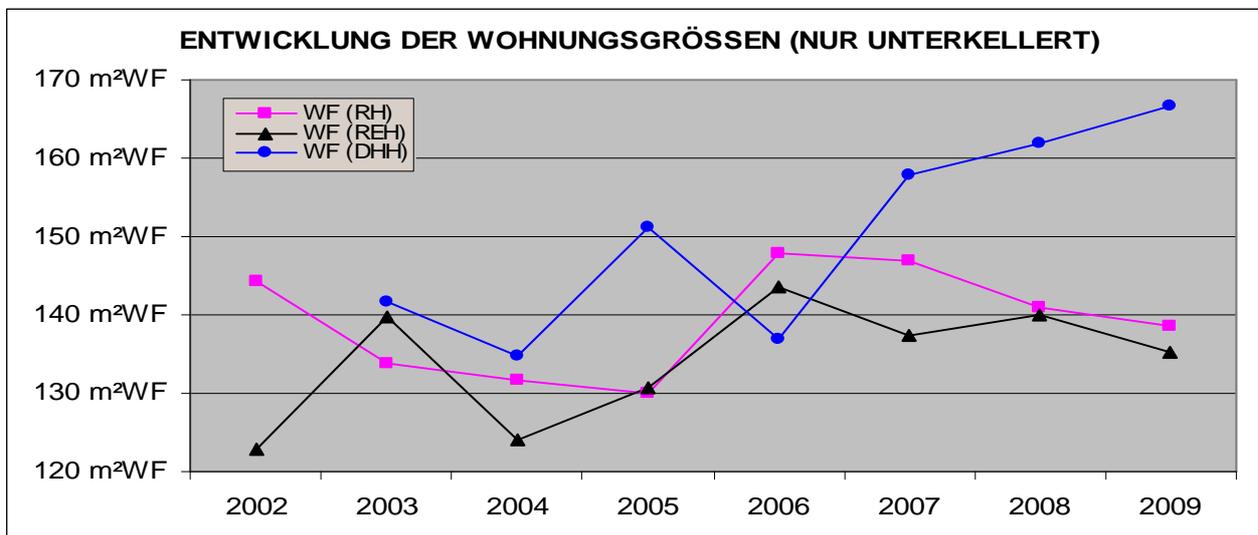
	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2009	19	Mittelwert:	141 m ²	2.099 €/m ²
		Standardabw.:	±5%	±7%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2009	34	Mittelwert:	139 m ²	1.756 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	±10%



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:





Unbebaute Grundstücke

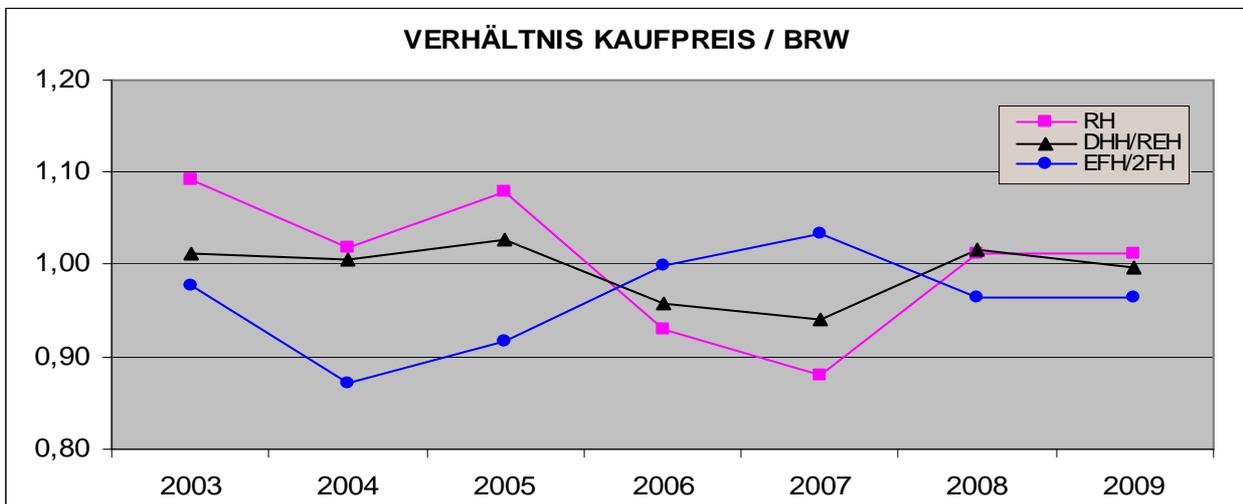
Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke sind die Neubaugebiete „Nördl. d. Großbergsiedlung“ (W 93/I+II), „Zwischen den Straßen ‚In den Teilern‘ und ‚Harxheimer Weg‘“ (E 46/I), „Verbindung zwischen B40 und Marienborner Straße“ (B 126) und „Gonsbachterrassen“ (G 139).

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 2009	14	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 12%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2009	8	Mittelwert:	1,00
		Standardabw.:	± 10%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2009	46	Mittelwert:	0,96
		Standardabw.:	± 11%

Die Analyse verdeutlicht, dass sich die Verkäufe im Wesentlichen am Bodenrichtwert orientieren und Abweichungen nicht signifikant sind.

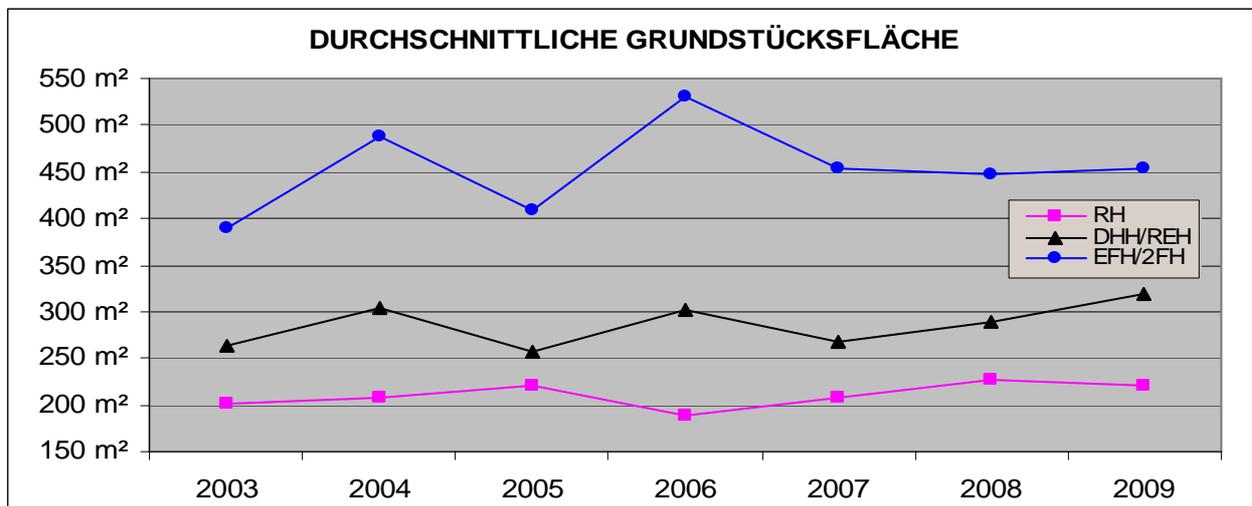


Ein weiterer Ansatz bei der statistischen Auswertung der Kauffälle war die Untersuchung der durchschnittlichen Grundstücksflächen für eine Bebauung mit den vorgeannten Haustypen (Tab.3).

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle	Grundstücksfläche	
Reihenhaus 2009	44	Mittelwert:	220 m ²
		Standardabw.:	± 12%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2009	18	Mittelwert:	318 m ²
		Standardabw.:	± 13%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2009	50	Mittelwert:	454 m ²
		Standardabw.:	± 15%

Wie das nachstehende Diagramm verdeutlicht, ist bei unbebauten Grundstücken im Marktsegment Doppelhaushälften / Reihenendhäuser eine Zunahme der durchschnittlichen Grundstücksfläche zu erkennen, wohingegen im Segment Reihen-, 1- und 2-Familienhäuser die Veränderungen nur marginal sind.



Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Quotient). 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 **2009** insgesamt 60 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2008 steht eine Gesamtheit von 113 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung.

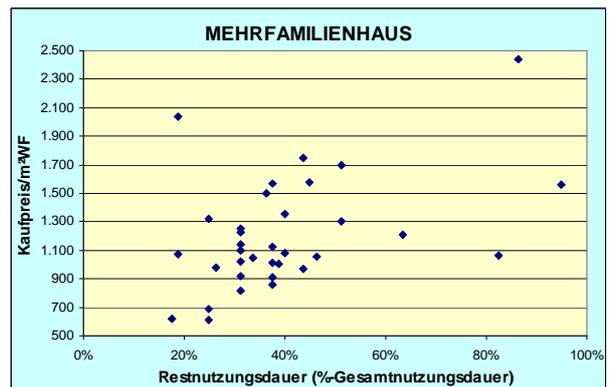
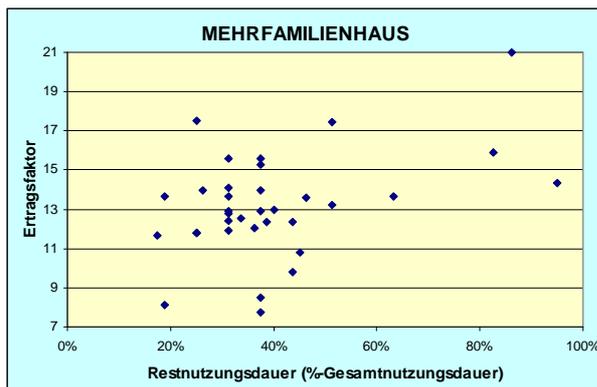
Auch an dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit und sein Engagement bedanken, ohne dessen Mithilfe die Ableitung der Faktoren in dieser Qualität nicht hätte erfolgen können.

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

MEHRFAMILIENHAUS								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	141%	5,48	32	80	1357 €/m²	6 WE; 73xTG
2.	Mainz	1	92%	7,73	30	80	910 €/m²	17 WE; 8 Stp
3.	Mombach	9	116%	8,15	15	80	413 €/m²	18 WE m²WF
4.	Mainz	6	37%	8,50	30	80	859 €/m²	12 WE
5.	Mainz	10	65%	9,83	35	80	971 €/m²	Paketkauf: 12 WE
6.	Mainz	5	25%	10,78	36	80	1579 €/m²	10 WE mit 380 m²WF; 15 m²NF (Lager); 2 Stp
7.	Mainz	17	97%	11,68	14	80	617 €/m²	6 WE (50 m²WF)
8.	Mainz	10	95%	11,77	20	80	685 €/m²	8 WE (42-146 m²WF), 1 Garage; Denkmalschutz
9.	Mainz	10	62%	11,79	20	80	614 €/m²	12 WE
10.	Mainz	10	22%	11,93	25	80	819 €/m²	10 WE
11.	Mainz	10	38%	12,02	29	80	1500 €/m²	10 WE
12.	Mainz	10	24%	12,35	35	80	1746 €/m²	11 WE (1-Zi-Whng. 30-38 m²WF)
13.	Weisenau	1	27%	12,35	31	80	1008 €/m²	4 WE
14.	Gonsenheim	17	35%	12,43	25	80	1020 €/m²	4 WE; 2 Ga
15.	Mainz	10	49%	12,53	27	80	1045 €/m²	11 WE; 5 Stp.
16.	Mainz	10	27%	12,78	25	80	1228 €/m²	13 ME: 12 WE mit 627 m²WF / Werkstatt im HH mit 150 m²NF
17.	Mainz	5	36%	12,90	25	80	921 €/m²	11 WE; 3 Ga
18.	Mainz	3	41%	12,91	30	80	1009 €/m²	5 WE
19.	Mainz	25	37%	12,99	32	80	1078 €/m²	6 WE
20.	Bretzenheim	15	83%	13,20	41	80	1306 €/m²	4 ME; 2 Ga
21.	Finthen	1	54%	13,63	37	80	1054 €/m²	4 WE; 1 Ga, 3 Stp
22.	Hechtsheim	14	46%	13,66	38	60	1206 €/m²	34 ME: 33 WE, 1 Gastronomie 110 m²NF; 25 Stp. u. 27 TG
23.	Mainz	5	35%	13,66	25	80	1102 €/m²	6 WE
24.	Mainz	14	32%	13,68	15	80	1073 €/m²	10 WE; 2 Ga; erhebl. San-bedarf
25.	Mainz	25	30%	13,95	21	80	981 €/m²	13 WE
26.	Mainz	10	36%	13,97	30	80		11 WE
27.	Mainz	5	44%	14,10	25	80	1139 €/m²	10 WE; 7 Ga
28.	Ebersheim	2	41%	14,34	76	80	1561 €/m²	5 WE; 8 Stp, 1 Ga
29.	Mainz	4	34%	15,28	30	80	1571 €/m²	4 WE (1-Zi-Whng.)
30.	Mainz	1	40%	15,57	30	80	1127 €/m²	7 WE; 3 TG
31.	Mainz	23	55%	15,58	25	80	1252 €/m²	4 WE
32.	Gonsenheim	13	37%	15,89	66	80	1061 €/m²	19 WE
33.	Mainz	16	44%	17,44	41	80	1700 €/m²	7 WE; 7 Stp
34.	Mainz	21	77%	17,49	20	80	1318 €/m²	6 WE
35.	Weisenau	1	49%	20,97	69	80	2437 €/m²	4 WE; 1 Ga, 4 Stp.
36.	Mainz	23	101%	34,70	15	80	2041 €/m²	5 WE; 1 Ga

Gesamtheit (1-36): Mittelwert: **13,56**
Standardabw.: 4,62

20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **13,10**
Standardabw.: 0,93



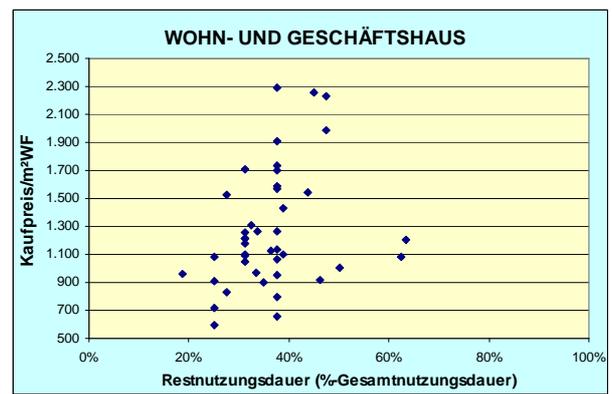
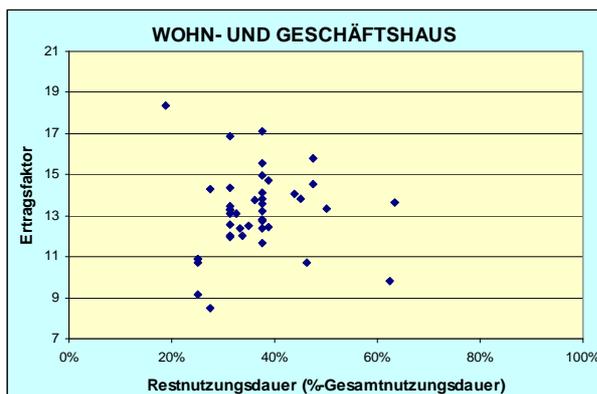
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mombach	9	35%	8,47	22	80	833 €/m²	1 WE, Wohnanteil 39%; 90 m²WF; 3 GE (Laden: 220 m²NF)
2.	Mombach	9	81%	9,14	20	80	600 €/m²	Sammelkauf: 7 WE, Wohnanteil 50%, 416 m²WF; 5 GE: 424 m²NF (4xLaden: 30-187 m²NF, 1xBüro: 42 m²NF)
3.	Gonsenheim	1	27%	9,80	50	80	1083 €/m²	6 WE, Wohnanteil 55%; 369 m²WF; 3 GE (Laden: 296 m²NF); Neubau/Sanierung 1999
4.	Mainz	10	39%	10,71	37	80	919 €/m²	17 WE, Wohnanteil 93%; 940 m²WF; 1 GE (Laden/Lager: 76 m²NF)
5.	Mainz	5	62%	10,73	20	80	906 €/m²	8 WE; Wohnanteil 75%, 360 m²WF; 1 GE (Soziale Nutzung: 122 m²NF); 5 Stp
6.	Mainz	10	87%	10,87	20	80	714 €/m²	2 WE, Wohnanteil 65%; 160 m²WF; 1 GE (Büro: 85 m²NF); Sanierungsbedarf
7.	Mainz	20	44%	10,88	20	80	1086 €/m²	8 WE, Wohnanteil 70%, 617 m²WF; 2 GE: 267 m²NF in sep. Gebäude (1 x Laden: 29 m²NF, 1 x Handwerk mi
8.	Mainz	5	33%	11,64	30	80	1261 €/m²	Paketkauf; 17 WE (Wohnanteil 91%) 686 m² WF; 1 GE: 62 m²NF (Laden); 17 TG
9.	Mainz	25	30%	11,95	25	80	1097 €/m²	10 WE, Wohnanteil 77%; 791 m²WF; 1 GE (Laden: 239 m²NF)
10.	Mainz	12	17%	12,02	25	80	1091 €/m²	7 WE, Wohnanteil 69%; 320 m²WF; 1 GE (Laden/Lager: 143 m²NF); Sanierung 1982
11.	Mainz	5	31%	12,04	27	80	1266 €/m²	4 WE, Wohnanteil 82%, 275 m²WF; 1 GE: 60 m²NF (Laden)
12.	Mainz	10	43%	12,36	30	80	793 €/m²	7 WE, Wohnanteil 80%, 435 m²WF; 1 GE: 107 m²NF (Laden)
13.	Mainz	3	72%	12,37	20	60	967 €/m²	45 WE, Wohnanteil 46%; 1950 m²WF; 9 GE (4 Laden: 888 m²NF, 3 Büro: 1038 m²NF, 1 Boardinghaus: 466 m²NF); 40xTG, 25xStp
14.	Mainz	5	49%	12,43	31	80	1103 €/m²	5 WE, Wohnanteil 94%, 370m²WF; 1 GE: 20 m²NF (Praxis)
15.	Mainz	3	86%	12,50	28	80	899 €/m²	6 WE, Wohnanteil 62%, 567 m²WF; 1 GE: 348 m²NF (Laden/Lager)
16.	Mainz	5	42%	12,57	25	80	1043 €/m²	7 WE, Wohnanteil 70%; 480 m²WF; 2 GE (Laden: 150 m²NF, Lager: 60 m²NF)
17.	Marienborn	4	26%	12,74	30	80	1732 €/m²	8 WE, Wohnanteil 78%; 471 m²WF; 1 GE (Laden: 135 m²NF)
18.	Mainz	20	42%	12,80	30	80	1137 €/m²	5 WE, Wohnanteil 69%; 427 m²WF; 2 GE (Laden: 120 m²NF, Büro: 69 m²NF)
19.	Mainz	6	28%	12,81	30	80	949 €/m²	8 WE, Wohnanteil 81%, 513m²WF; 2 GE: 119m²NF (Laden: 29 m²NF; Schulung: 90 m²NF)
20.	Mainz	1	26%	13,10	25	80	1177 €/m²	3 WE, Wohnanteil 49%, 142 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Gastronomie: 100 m²NF, Lager: 50 m²NF)
21.	Bretzenheim	3	28%	13,13	26	80	1310 €/m²	3 WE, Wohnanteil 67%, 140 m²WF; 2 GE (2xLaden: 37+33 m²NF); 1 Ga
22.	Mainz	6	21%	13,24	30	80	1583 €/m²	5 WE, Wohnanteil 70%, 300 m²WF; 1 GE: 90 m²NF (Gastronomie)
23.	Mainz	10	36%	13,26	25	80	1256 €/m²	12 WE, Wohnanteil 84%; 1025 m²WF; 1 GE (Veranstaltung/Büro: 193 m²NF; Sanierung 1981-1992; Denkmalschutz; 5 Stp
24.	Bretzenheim	4	49%	13,26	25	80	1215 €/m²	5 WE, Wohnanteil 66%, 260 m²WF; 1 GE (Labor: 135 m²NF); 5 Stp., 1 Ga
25.	Mainz	5	49%	13,32	40 /10 /10	80 /60 /60	1005 €/m²	27 WE in 3 Gebäudeteilen; Wohnanteil 79%, 1.690 m²WF; 4 GE (2 Büro 295 m²NF, 2 Lager 155 m²NF); 7 Ga
26.	Mainz	3	29%	13,49	25	80	2522 €/m²	9 WE, Wohnanteil 64%; 637 m²WF; 4 GE (3 Laden: 207 m²NF, 1 Gastron.: 150 m²NF)
27.	Finthen	1	84%	13,61	30 /15	80 /80	656 €/m²	2 Objekte: VH: 4 WE mit 260 m²WF; HH (GE): 3 ME mit 350 m²NF (Lager/Büro),

								Leerstand
28.	Hechtsheim	14	42%	13,66	38	60	1206 €/m ²	34 ME: 33 WE mit 2047 m ² WF, 1 Gastr. 110 m ² NF; 25 Stp. u. 27 TG
29.	Mainz	5	39%	13,79	29	80	1128 €/m ²	8 WE, Wohnanteil 82%, 373 m ² WF; 1 GE: 79m ² NF (Büro)
30.	Mainz	5	46%	13,81	30	80	1068 €/m ²	Paketkauf; 15 WE (Wohnanteil 73%) 869 m ² WF; 2 GE: 316 m ² NF (Atelier); ca. 20 TG-Stellplätze
31.	Hechtsheim	18	36%	13,85	27	60	2260 €/m ²	1 WE, Wohnanteil 40%; 100 m ² WF; 1 GE (Gastronomie: 150 m ² NF); 8 Stp.
32.	Mainz	4	53%	14,07	35	80	1547 €/m ²	3 WE, Wohnanteil 26%; 172 m ² WF; 3 GE (Laden: 267 m ² NF, Praxis: 131 m ² NF, Schulung: 70 m ² NF)
33.	Mainz	25	29%	14,12	30	80	1699 €/m ²	3 Gebäude: 1: 3xGE (265m ² NF, Büro); 2: 3xWE mit 186m ² WF; 3: 2xWE mit 125m ² WF
34.	Gonsenheim	17	34%	14,32	22	80	1528 €/m ²	1 WE, Wohnanteil 56%; 100 m ² WF; 1 GE (Laden: 80 m ² NF); 1 Ga
35.	Mainz	10	70%	14,36	25	80	1217 €/m ²	4 WE, Wohnanteil 58%; 205 m ² WF; 2 GE (Laden: 48 m ² NF mit 52 m ² NF Lager; Büro: 40 m ² NF); 7 Stp.; 1 G
36.	Mainz	5	21%	14,53	38	80	1986 €/m ²	3 WE, Wohnanteil 67%; 346 m ² WF; 1 GE (1Büro: 170 m ² NF); Sanierung 2006
37.	Gonsenheim	13	44%	14,71	31	80	1430 €/m ²	11 WE, Wohnanteil 69%; 301 m ² WF (9 möbl. Zi, 1 App., 1 4-Zi-Whng.); 2 GE (Praxis: 131 m ² NF, Vortrag:
38.	Mainz	4	34%	14,97	30	80	1571 €/m ²	10 WE, Wohnanteil 68%; 746 m ² WF; 2 GE (1xLaden/Lager: 284 m ² NF, 1xBüro: 68 m ² NF)
39.	Mainz	1	15%	15,58	30	80	2293 €/m ²	5 WE, Wohnanteil 84%; 384 m ² WF; 1 GE (Gastro: 74 m ² NF); 4xTG
40.	Mainz	6	23%	15,82	38	80	2234 €/m ²	10 WE, Wohnanteil 68%, 256 m ² WF; 2 GE: 120 m ² NF (Laden: 40 m ² NF, Gastronomie: 80 m ² NF); 1 Stp
41.	Mainz	1	27%	16,85	25	80	1705 €/m ²	4 WE, Wohnanteil 79%, 255m ² WF; 1 GE: 70m ² NF (Laden)
42.	Mainz	1	17%	17,12	30	80	1911 €/m ²	4 WE, Wohnanteil 84%; 380 m ² WF; 1 GE (Laden: 70 m ² NF); Sanierung 1987
43.	Mainz	5	50%	18,34	15	80	958 €/m ²	5 WE, Wohnanteil 65 %, 461 m ² WF; 1 GE: 233 m ² NF (z.Zt. Feuerwehr); Denkmalschutz

Gesamtheit (1-43): Mittelwert: **13,14**
Standardabw.: **1,98**

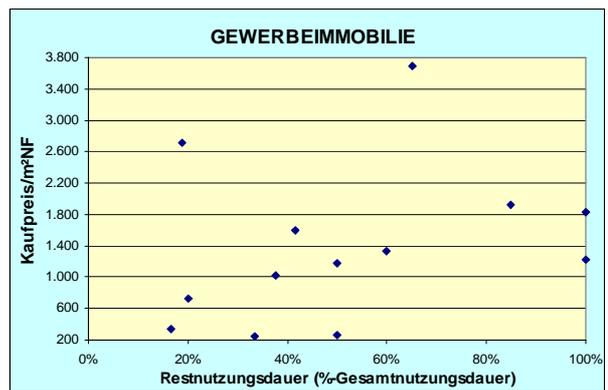
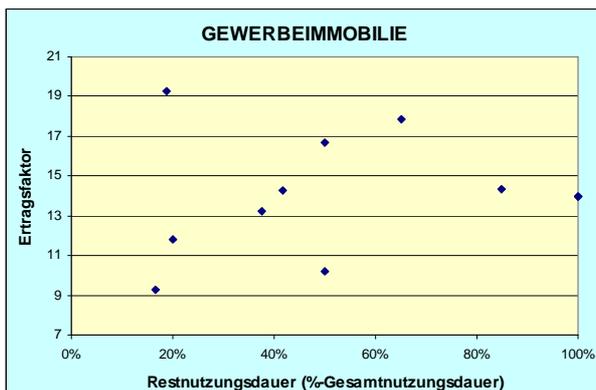
20%-Kappung (10-34): Mittelwert: **13,15**
Standardabw.: **0,66**



GEWERBE								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mainz	16	501%	6,29	20	60	254 €/m²	Sammelkauf (erh. Leerst.): Büro 359 m²NF (Leerst. 393 m²NF); Laden 92 m²NF; Produktion 1698 m²NF (Leerst. 3268 m²NF); Lager 514 m²NF (Leerst. 388 m²NF); Sonstige 233 m²NF; Hoffläche 1300 m²NF; 95 Stp
2.	Mainz	12	78%	9,29	10	60	339 €/m²	1 ME: Lager (beheizbar) ca. 1000 m²NF; Büro ca. 150 m²NF
3.	Mombach	11	58%	9,95			403 €/m²	164 ME: 57xBüro: 12.857m²NF; 9x Dienstl./Handel: 10.757m²NF; 11x Produktion: 7.939 m²NF; 80xLager: 82.828 m²NF; 7xFreifläche: 6.140 m²NF
4.	Mainz	4	46%	10,21	30	60	1175 €/m²	Sammelkauf: 6 ME: Laden 980 m²NF; Büro 2.239 m²NF; Praxis 120 m²NF; Lager 380 m²NF; 51xTG
5.	Mainz	30	39%	10,78	60	60	3072 €/m²	1 ME: Verbrauchermarkt mit 1950 m²NF (Laden: 1450 m²NF, Nebenr.: 500 m²NF); 150 Stp.
6.	Mombach	8	83%	11,79	10	50	732 €/m²	1 ME: Büro 1782 m²NF; 60 Stp; San.-bedarf
7.	Finthen	3	159%	13,25	30	80	1030 €/m²	14 ME: Büro 1.574 m²NF (Leerst.: 251 m²NF); Laden 1151 m²NF; Lager 501 m²NF (Leerst.: 303 m²NF); Praxis 590 m²NF; 100 Stp
8.	Weisenau	3	21%	14,00	60	60	1834 €/m²	1 ME: Büro 926 m²NF; Kfz-Halle 747 m²NF; 20 Stp
9.	Weisenau	3	18%	14,00	40	40	1225 €/m²	1 ME: Hochregallager 1.317 m²NF; Büro 292 m²NF; Stp. 321 m²NF
10.	Mainz	21	55%	14,27	25	60	1603 €/m²	3 ME: Laden 158 m²NF; 2xPraxis 228 m²NF
11.	Mainz	24	12%	14,33	51	60	1919 €/m²	1 ME: Büro 10.057 m²NF; 74 TG
12.	Weisenau	3	98%	16,67	20	40	258 €/m²	1 ME: ca. 3.100 m²NF (Sporthalle / Gastronomie / Wohnung); 36 Stp
13.	Mainz	3	12%	17,86	39	60	3692 €/m²	5 ME: 3xLaden 8.553 m²NF; 2xBüro 4.003 m²NF; 3xLager 241 m²NF; 57xTG
14.	Mainz	6	96%	19,26	15	80	2710 €/m²	Sammelkauf: Büro 1437 m²NF, Lager 777 m²NF, Verkehrsfläche 108 m², 36 Stp; Denkmalschutz
15.	Hechtsheim	18	38%	22,22	24	40	1333 €/m²	1 ME: Büro/Lager/Laden mit 900 m²NF; 20 Stp

Gesamtheit (1-15): Mittelwert: **13,61**
Standardabw.: 4,17

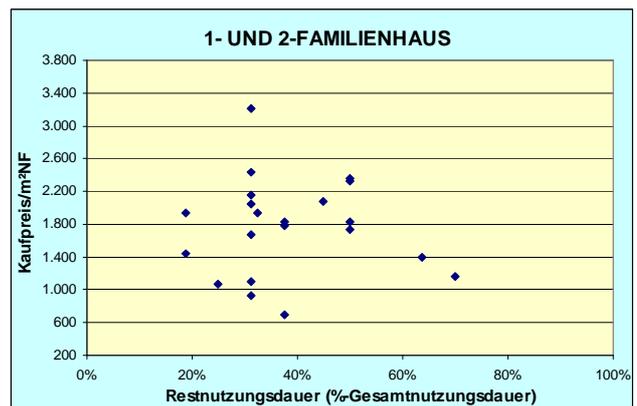
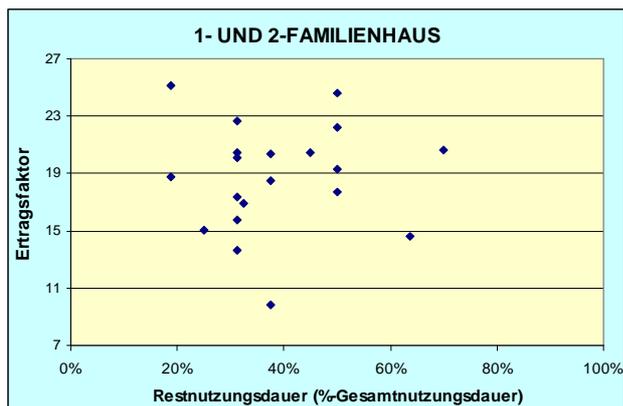
20%-Kappung (4-12): Mittelwert: **13,25**
Standardabw.: 2,02



1- UND 2-FAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mombach	1	42%	9,86	25	80	352	696 €/m²	3 WE mit 352 m²WF; 1 Ga
2.	Mombach	9	64%	13,68	15	80	127	1102 €/m²	2 WE (WE 1: 47, WE 2: 80); 7 Ga
3.	Marienborn	1	45%	14,58	30	80	251	1394 €/m²	3 WE (WE 1: 113, WE 2: 90; WE 3: 48)
4.	Weisenau	1	39%	15,06	25	80	157	1076 €/m²	1 WE: 100 m²WF; 1 GE: 57 m²NF (Büro); 1 Stp.
5.	Mombach	1	36%	15,75	25	80	168	923 €/m²	3 WE (WE 1: 65, WE 2: 68; WE 3: 38)
6.	Bretzenheim	15	58%	16,88	40	80	160	1938 €/m²	1 WE; 1 Ga
7.	Mainz	22	82%	17,36	30	80	150	1667 €/m²	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 100); 1 Ga
8.	Gonsenheim	19	56%	17,71	40	80	246	1829 €/m²	2 WE (WE 1: 100, WE 2: 146)
9.	Mainz	22	70%	18,54	25	80	132	1780 €/m²	3 WE (WE 1: 48, WE 2: 48; WE 3: 36)
10.	Hechtsheim	7	59%	18,73	20	80	151	1444 €/m²	3 WE (WE 1: 53, WE 2: 53; WE 3 45); 1 Ga
11.	Mombach	1	46%	19,26	25	80	120	1733 €/m²	3 WE (WE 1: 40, WE 2: 40, WE 3: 40)
12.	Gonsenheim	11	28%	20,11	26	80	220	2045 €/m²	2 WE (WE 1: 170, WE 2: 50); 1 Ga
13.	Hechtsheim	13	75%	20,33	25	80	177	1836 €/m²	2 WE (WE 1: 119, WE 2: 58); 1 Ga
14.	Gonsenheim	1	24%	20,42	36	80	254	2152 €/m²	4 WE mit 254 m²WF (3 App. 20-45 m²WF; 1 x 164m²WF)
15.	Laubenheim	2	55%	20,42	56	80	165	2079 €/m²	2 WE (WE 1: 130, WE 2: 35 m²WF); 1 Ga
16.	Weisenau	1	80%	20,67	15	80	318	1165 €/m²	2 WE (WE 1: 180, WE 2: 55); 1 Ga; Lager: 83 m²NF
17.	Laubenheim	8	38%	22,22	51	80	220	2318 €/m²	2 WE (WE 1: 158, WE 2: 62); 1 Ga
18.	Bretzenheim	3	54%	22,68	30	80	170	2441 €/m²	2 WE (WE 1: 125, WE 2: 45); 2 Stp, 1 Ga
19.	Gonsenheim	1	26%	24,62	40	80	110	2364 €/m²	1 WE; 1 Stp
20.	Ebersheim	2	71%	25,10	25	80	124	1935 €/m²	2 WE (WE 1: 62, WE 2: 62); 1 Ga
21.	Mainz	22	55%	39,22	40	80	255	3216 €/m²	2 WE (WE 1: 90 WE 2: 165); 1 Ga

Gesamtheit (1-21): Mittelwert: 19,68
Standardabw.: 5,78

20%-Kappung (5-17): Mittelwert: 19,11
Standardabw.: 1,82

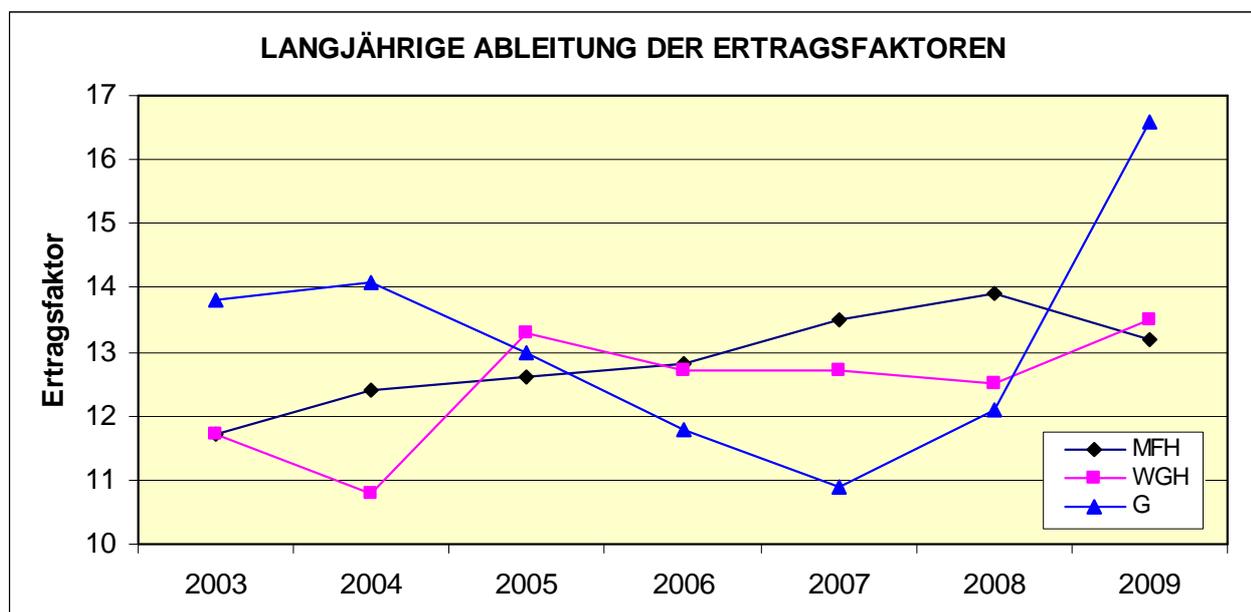


Übersicht Ertragsfaktoren

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2008 UND 2009)			
	Faktor	Standardabweichung nach 20%-Kappung	Anzahl nach 20%-Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	19,11	1,82	13
Mehrfamilienhäuser	13,10	0,93	22
Wohn- und Geschäftshäuser	13,15	0,66	25
Gewerbeobjekte	13,25	2,02	9

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 wahrscheinlicher, aufgrund einer geringen Datengrundlage und Verkäufen von Sonderobjekten (siehe Gewerbe).

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



Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen

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

Das Grünamt der Stadt Mainz verpachtet die Flächen für Kleingärten über den „Stadtverband der Kleingärtner e.V.“ an die einzelnen Vereine. Hierfür wurde eine seit Jahren unveränderte jährliche Pacht von 12ct/m² festgelegt. Dazu kommen nochmals 12 ct/m² Umlage für Wege etc., so dass vom Verein 24 ct/m² an die Stadt zu zahlen sind.

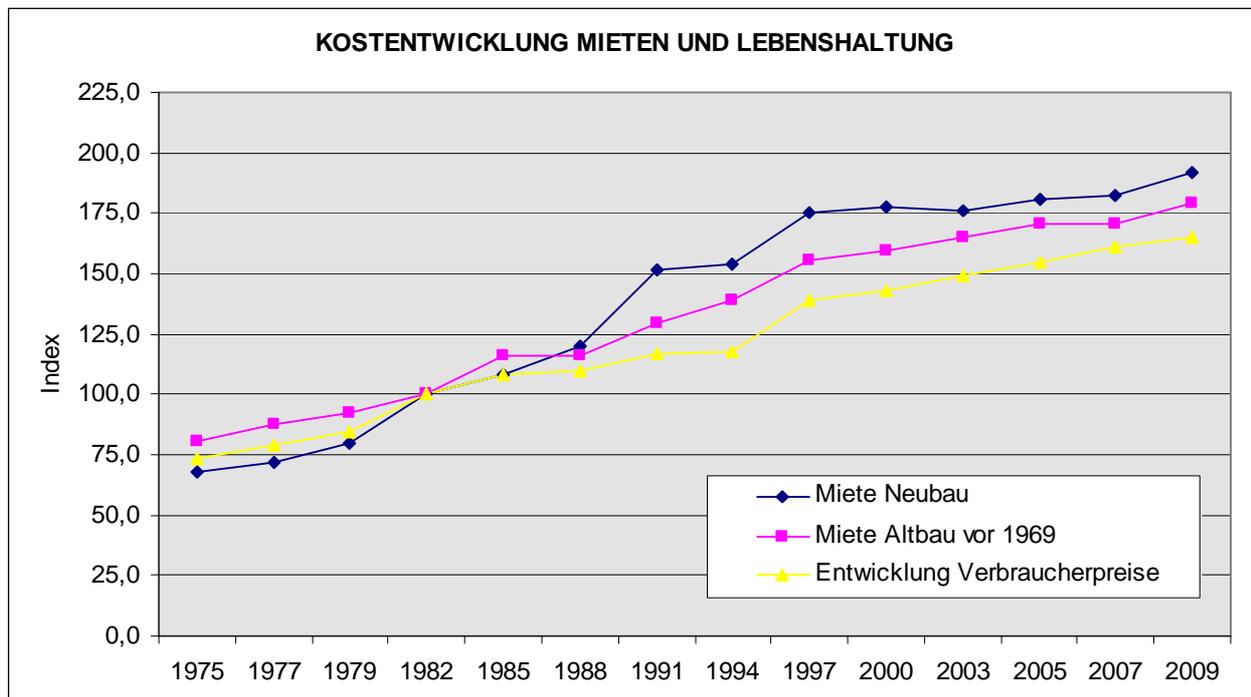
Die einzelnen Kleingartenvereine können für ihren Eigenbedarf gegebenenfalls weitere Umlagen gemäß ihrer Satzung geltend machen.

Wohnungsmieten in Mainz

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

Entwicklung der Mieten und Verbraucherpreise

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



Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2009 (Auszug)

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

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

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

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

Tabelle 1 für Wohnungen

und

Tabelle 2 für Apartments.

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

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

Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

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

