

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz



Grundstücksmarktbericht Mainz 2025
(Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024)

Grundstücksmarktbericht Mainz 2025

(Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024)

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

Redaktionelle Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Anton Fecher
Redaktionsschluss 25.11.2025

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

Telefon: 06131 / 12-4334
Telefax: 06131 / 12-2298
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelbild: © mainzplus Citymarketing

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

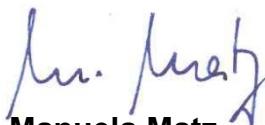
Vorwort

Transparenz ist ein zentraler Bestandteil eines funktionierenden Immobilienmarktes: Sie schafft eine verlässliche Grundlage für eine faire Preisbildung, schützt vor Fehlentscheidungen und stärkt das Vertrauen aller Marktteilnehmer. Zudem unterstützt sie Verwaltung und Politik bei wichtigen Planungs- und Steuerungsaufgaben. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte leisten hierfür einen wesentlichen Beitrag. Als neutrale, unabhängige Gremien aus Fachexperten arbeiten sie frei von wirtschaftlichen oder politischen Interessen und werten mithilfe ihrer Geschäftsstellen die Daten der Kaufpreissammlung objektiv aus. Die Ableitungen finden Einzug in eine Reihe von Veröffentlichungen wie dem Immobilienmarktbericht Deutschland sowie dem Landesgrundstücksmarktbericht und werden durch örtliche Grundstücksmarktberichte auf lokaler Ebene sinnvoll ergänzt. Gerade die lokale Betrachtung ist von großer Bedeutung, da sie den spezifischen Gegebenheiten und Entwicklungen Rechnung trägt und so eine fundierte, ortsbezogene Markttransparenz ermöglicht.

Seit 1995 veröffentlicht der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Mainz jährlich einen eigenen Grundstücksmarktbericht, um den Besonderheiten und Entwicklungen des lokalen Grundstücksmarktes gerecht zu werden. In diesem Jahr feiern wir ein besonderes Jubiläum: Bereits seit 30 Jahren erscheint dieser Bericht und hat sich in dieser Zeit zu einem zentralen Instrument für Marktbeobachtung, Transparenz und Orientierung entwickelt. Mit der nun vorliegenden 30. Ausgabe erhalten Sie erneut einen umfassenden Überblick über die Marktentwicklung im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

Auch alle früheren Grundstücksmarktberichte seit 1995 stehen im Internet kostenfrei zur Verfügung. Damit wird die langfristige Nachvollziehbarkeit der Entwicklungen gewährleistet und die Datenbasis für jedermann zugänglich gemacht. Da die detaillierten Fachinformationen für Personen ohne immobilienwirtschaftlichen Hintergrund mitunter komplex sein können, stellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusätzlich ein Berechnungstool für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum bereit. Dieses Angebot ermöglicht es, auch ohne vertiefte Expertise einen ersten Orientierungswert für die eigene Immobilie zu erhalten.

Mit großer Freude und berechtigtem Stolz präsentieren wir Ihnen den 30. Grundstücksmarktbericht – ein Meilenstein, der die kontinuierliche Arbeit und das Engagement der vergangenen drei Jahrzehnte widerspiegelt. Unser ausdrücklicher Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, die mit ihrem Einsatz und ihrer Sorgfalt die Grundlage für diesen Bericht geschaffen haben.



Manuela Matz

Wirtschaftsdezernentin



Julia Pfetsch

Vorsitzende des
Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	9
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	25
Mitglieder des Gutachterausschusses	26
Aufgaben des Gutachterausschusses	27
Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	28
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	28
Der Gutachterausschuss im Internet	29
Grundstücksmarkt in Mainz.....	30
Überblick aktuelle Entwicklung	30
Grundstücksmarkt Mainz Statistik.....	31
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	33
Wohnungsmarkt 2024 nach Preissegmenten	34
Bodenrichtwerte per 01.01.2024 in Mainz.....	36
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	37
Wertrelevante Daten.....	38
Bodenpreise für Bauland	39
Bodenpreise für Gartenland.....	40
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze	40
Privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich.....	40
Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ).....	41
Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen	42
Verkehrswert von Ausgleichsflächen	44
Erbbaurecht (Auswertung zum GMB 2017)	45
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	49
Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau (EFH/2FH/RH/REH/DHH)	58
Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum	64
Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	73
Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	80
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)	83
Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf.....	93
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	94
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	95
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	99
Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten	103
Kfz-Abstellplätze	106
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	107
Ertragsfaktoren	114
Übersicht Ertragsfaktoren	130
Wohnungsmieten in Mainz	131
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025 (Auszug)	132
Anhang	134
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	134

Mainz im statistischen Überblick

(Beitrag vom „Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung“)

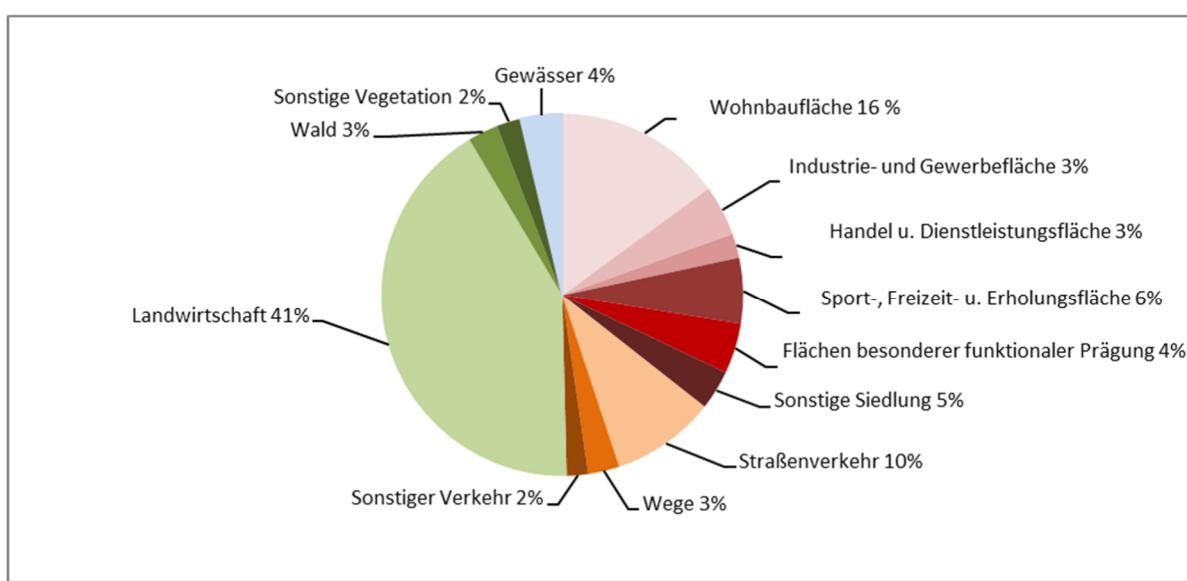
Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000-jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geo-graphischen Lagegunst am Zusammenfluss von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der Metropolregion Rhein-Main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

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.773 ha (97,7 km²). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 04.04.2025 weisen die Freiflächen mit 49,4 % (4.826 ha Vegetations- und Gewässerflächen) den höchsten Anteil an der Gesamtfläche auf. Die Verkehrsfläche nimmt 14,1 % (1.375 ha) und die Siedlungsflächen 36,3 % (3.546 ha) in Anspruch. Industrie- und Gewerbeflächen sowie Handel- und Dienstleistungsflächen zählen zu den Siedlungsflächen und betragen 601 ha (6,2 %). In den letzten Jahren gab es keine stärkeren Veränderungen in der Flächennutzung*.

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg-Münchfeld) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 65,1 % Siedlungsfläche, 22,6 % Verkehrsfläche und 11,7 % Freifläche zu verzeichnen. In diesen „fertig gebauten“ Stadtteilen sind große flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (54,3 %), Mombach (51,3 %) und Gonsenheim (43,3 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben – aufgrund ihrer Lage im Stadtraum – die Gemarkungen Ebersheim (82,5 %), Drais (74,2 %) sowie Finthen (65,9 %) und Laubenheim (63,8 %).



Tatsächliche Flächennutzung 2024 (04.04.2025)

Quelle: Katasteramt Alzey 2025

*Anmerkung: Zum Stichtag 31.12.2016 erfolgte die Umstellung von dem ADV-Nutzungartenverzeichnis auf den ALKIS-OK; die zeitliche Vergleichbarkeit zu Daten vor dem Stichtag ist damit erheblich eingeschränkt worden, da Nutzungsarten neu zugeordnet, aufgeteilt oder zusammengefasst wurden.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2019 bis 2025

Tatsächliche Nutzung		2020		2021		2022		2023		04.04.2025	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Siedlung	Wohnbaufläche	1.463	15,0	1.466	15,0	1.469	15,0	1.475	15,1	1.530	15,7
	Industrie- und Gewerbefläche ¹	444	4,5	440	4,5	443	4,5	450	4,6	281	2,9
	Handel- und Dienstleistungsfläche	211	2,2	211	2,2	212	2,2	218	2,2	320	3,3
	Tagebau, Grube, Steinbruch	40	0,4	40	0,4	40	0,4	40	0,4	40	0,4
	Flächen gemischter Nutzung	229	2,3	229	2,3	228	2,3	229	2,3	229	2,3
	Fl. besond. funktionaler Prägung ²	438	4,5	440	4,5	431	4,4	433	4,4	438	4,5
	Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche	576	5,9	576	5,9	575	5,9	578	5,9	578	5,9
Verkehr	Friedhof	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8
	Gesamt	3.476	35,6	3.478	35,6	3.474	35,5	3.500	35,8	3.493	35,7
	Straßenverkehr	910	9,3	910	9,3	912	9,3	921	9,4	925	9,5
	Weg	273	2,8	274	2,8	273	2,8	284	2,9	280	2,9
	Platz	65	0,7	65	0,7	65	0,7	53	0,5	52	0,5
	Bahnverkehr	107	1,1	107	1,1	107	1,1	108	1,1	108	1,1
	Flugverkehr	16	0,2	16	0,2	16	0,2	15	0,2	62	0,6
Vegetation	Gesamt	1.371	14,0	1.371	14,0	1.373	14,0	1.380	14,1	1.427	14,6
	Landwirtschaft	4.088	41,8	4.085	41,8	4.079	41,7	4.039	41,3	3.994	40,9
	Wald	263	2,7	264	2,7	270	2,8	279	2,9	278	2,8
	Gehölz	186	1,9	186	1,9	188	1,9	194	2,0	196	2,0
	Unland, vegetationslose Fläche	23	0,2	23	0,2	23	0,2	24	0,2	24	0,2
Gewässer	Gesamt	4.561	46,7	4.558	46,6	4.561	46,7	4.535	46,4	4.492	46,0
	Fließgewässer	288	2,9	288	2,9	288	2,9	288	2,9	288	2,9
	Hafenbecken	27	0,3	27	0,3	27	0,3	22	0,2	22	0,2
	Stehendes Gewässer	50	0,5	50	0,5	50	0,5	47	0,5	47	0,5
	Gesamt	365	3,7	365	3,7	365	3,7	356	3,6	356	3,6
Gesamt		9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; 1) Beinhaltet auch Ver- und Entsorgung; 2) Gebäude, Anlagen und Freiflächen für öffentliche Zwecke, Parks und historische Anlagen

Wegen eines technischen Fehlers konnten keine Daten zum 31.12.2024 abgerufen werden, auch nicht rückwirkend, so dass keine Daten zum 31.12.2024 vorliegen. Die aktuellen Daten sind vom 04.04.2025 für das Jahr 2024

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2025*

	Siedlungsfläche		Verkehr		Freifläche		sonstige Flächen		Gesamtfläche	
	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	in ha	
Mainz	839	65,1%	292	22,6%	150	11,7%	7	0,6%	1.288	
Weisenau	221	54,3%	67	16,4%	112	27,6%	7	1,7%	407	
Laubenheim	214	23,7%	108	12,0%	575	63,8%	5	0,5%	902	
Hechtsheim	479	34,3%	142	10,2%	771	55,1%	6	0,4%	1.399	
Ebersheim	116	11,7%	58	5,8%	822	82,5%	0	0,0%	996	
Marienborn	76	26,1%	49	16,8%	167	57,1%	0	0,0%	292	
Bretzenheim	540	38,5%	220	15,7%	644	45,9%	0	0,0%	1.403	
Drais	59	19,3%	20	6,6%	228	74,2%	0	0,0%	308	
Finthen	229	20,7%	147	13,3%	727	65,9%	1	0,1%	1.104	
Gonsenheim	470	43,3%	184	17,0%	430	39,7%	0	0,0%	1.084	
Mombach	302	51,3%	87	14,8%	200	33,9%	0	0,0%	590	
Stadt Mainz gesamt	3.546	36,3%	1.375	14,1%	4.826	49,4%	26	0,3%	9.773	

Quelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 04.04.2025, * rundungsbedingte Differenzen

Bevölkerung

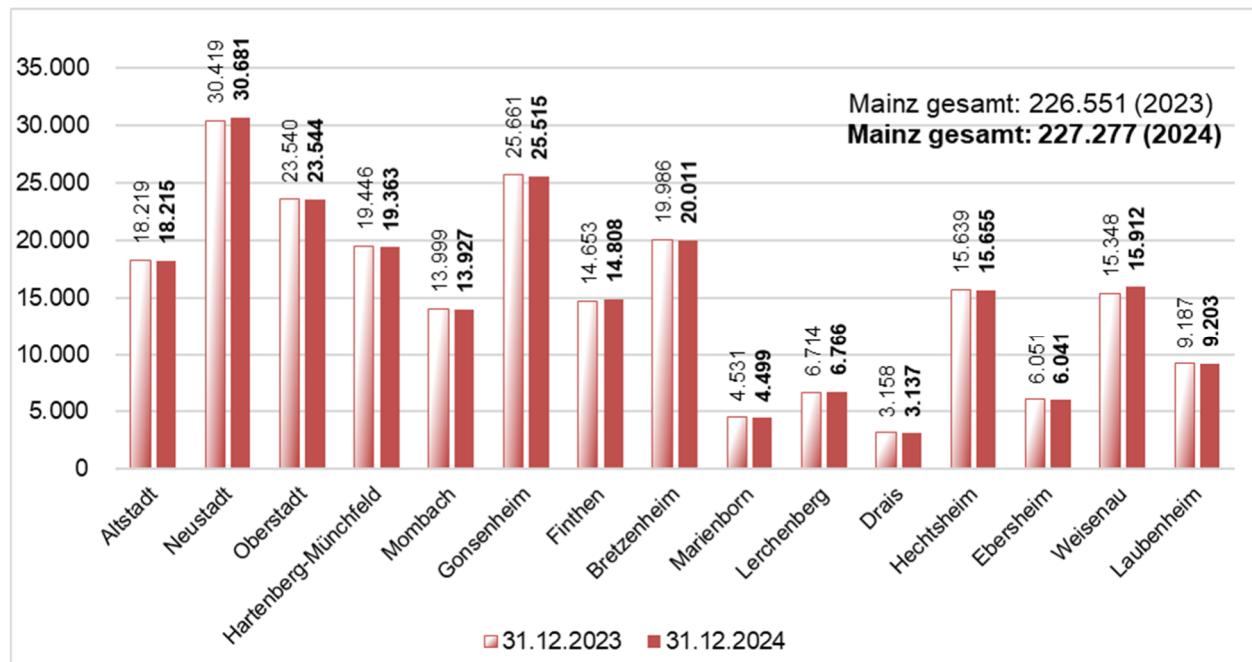
Nach der Sondersituation des Jahres 2022, die sich durch Zuwanderung aufgrund des Ausbruchs des Ukraine Kriegs beschreiben lässt, hat sich die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2024 weiter normalisiert – allerdings prägten wiederum andere Sondereffekte (Registerbereinigungen im Gefolge mehrerer Wahlen im Jahr 2024) die Dynamik. Entsprechend ist die Einwohnerentwicklung zwar positiv, vom Volumen her allerdings etwas geringer als in der Vergangenheit (+726 Personen / +0,3 %). Am Jahresende 2024 lebten 227.277 Menschen in Mainz.

In den meisten Stadtteilen sind bei kleineren Schwankungen nach oben oder unten die Einwohnerzahlen im Vergleich zu 2023 nahezu konstant geblieben. Steigende Einwohnerzahlen sind in den Stadtteilen Weisenau (+564 / +3,7 %), Neustadt (+262 / +0,9 %) und Finthen (+155 / +1,1 %) auszumachen.

Hier führte vor allem der weitere Bezug neuer großer Wohnquartiere wie des Heiligkreuzviertels oder des Zollhafenareals und in der nördlichen Neustadt (Karoline-Stern-Platz) zu entsprechenden Zuwächsen.

Insbesondere Weisenau hat aufgrund der regen Neubautätigkeit in der vergangenen Dekade beträchtlich an Einwohner:innen gewonnen: Zählte der Stadtteil Ende 2014 noch rund 11.800 Einwohner:innen, waren es Ende 2024 knapp 16.000. In dieser Dekade ist der Stadtteil um 35 % gewachsen.

Bevölkerung in Mainz nach Stadtteilen 2023 und 2024



Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: polizeilich gemeldete Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Aufgrund der aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung gilt Mainz als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. Dieser seit Jahren positive Entwicklungstrend lässt sich auch für das Jahr 2024 beobachten, wenngleich aufgrund der oben genannten Sondereffekte in etwas abgeschwächter Form. Der positive Wanderungssaldo (+768) speist sich wiederum durch Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland.

Die ab dem Jahr 2022 zu konstatierende Trendumkehr bezüglich des natürlichen Saldos hat sich 2024 weiter fortgesetzt. Wiederum ist das Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen nahezu ausgeglichen, anders als bis zum Beginn der 2020er Jahre sind keine Einwohnergewinne mehr aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegungen

auszumachen. Dabei hat sich 2024 die Zahl der Geborenen nochmals verringert, während die Zahl der Sterbefälle etwa dem Vorjahresniveau entspricht.

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

Jahr	Einwohner:innen	darunter: Ausländische Einwohner:innen	Saldo der Geburten und Ster- befälle im betreffenden Kalen- derjahr (jeweils 1.1. – 31.12.)	Saldo der Zu- und Weggezogenen im betreffenden Kalenderjahr (jeweils 1.1. – 31.12.)
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995*	197.881	34.911		
31.12.2000	198.055	31.583		
31.12.2001	199.971	32.484	+12	+2.335
31.12.2003	203.795	31.875	-98	+803
31.12.2005*	197.041	31.507	-76	-5.446
31.12.2007	200.133	31.618	+149	+1.483
31.12.2009	199.752	29.846	+75	+494
31.12.2011	203.041	30.118	+195	+1.421
31.12.2013	206.628	32.125	+80	+1.702
31.12.2015	212.348	36.260	+227	+2.719
31.12.2016	216.094	39.199	+356	+3.390
31.12.2017	217.842	39.903	+262	+1.486
31.12.2018	219.903	40.832	+264	+1.797
31.12.2019	221.190	41.152	+289	+998
31.12.2020	220.024	40.357	+276	-1.442
31.12.2021	220.440	41.412	+247	+169
31.12.2022	224.597	45.286	-35	+4.192
31.12.2023	226.551	46.445	-9	+1.963
31.12.2024	227.277	46.859	-43	+768

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: polizeilich gemeldete Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz;

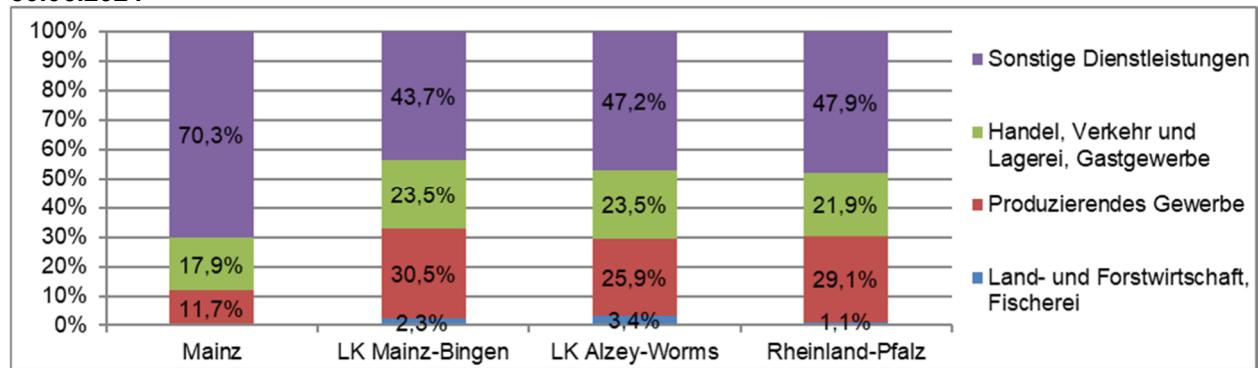
* Registerbereinigung

Beschäftigung

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und ihrer Wohnorte gilt als zentraler Indikator für die wirtschaftliche Dynamik und die räumliche Struktur einer Stadt. Die Stadt Mainz als Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet verzeichnet seit Jahren ein kontinuierliches Wachstum an Arbeitsplätzen. Das Beschäftigungswachstum setzte sich auch im Jahr 2024 weiter fort, dabei stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (+4.035) viel stärker als die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz (+1.450).

70,3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im „Sonstigen Dienstleistungsbereich“ beschäftigt; 17,9 % arbeiten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und 11,7 % verbleiben im „Produzierenden Gewerbe“. Der Strukturwandel hin zu einer stärker dienstleistungsorientierten Wirtschaft schreitet weiter voran. Im Vergleich zu Mainz gibt es in den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms anteilig mehr Arbeitsplätze im „Produzierenden Gewerbe“ und im „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“, dennoch ist auch dort im Langzeitvergleich ein Rückgang des „Produzierenden Gewerbes“ und ein positiver Trend hin zum Dienstleistungssektor zu beobachten.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Anteilen der Wirtschaftsbereiche am 30.06.2024



Quelle: Statistisches Landesamt 2024, Bad Ems

Die insgesamt erholte Konjunktur trug am Arbeitsort Mainz im Vergleich zum Vorjahr bis zum 30.06.2024 zu einem Plus von 4.035 Beschäftigten bei; dies entspricht einem Wachstum von 3,3 %. Mit insgesamt 127.717 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde erneut ein Höchstwert erreicht.

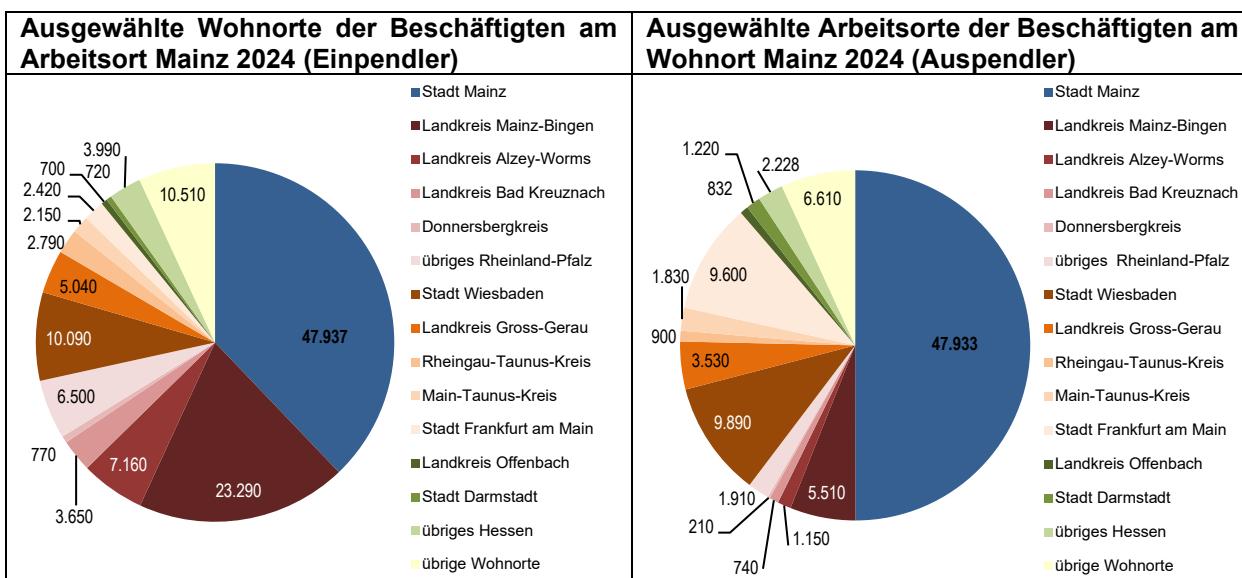
Von den 127.717 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Mainz leben 47.937 Personen (37,5 %) in der Stadt selbst, während 79.780 Personen (62,5 %) außerhalb der Stadtgrenzen leben. Damit ist der Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten im Vergleich zu 2023 leicht gesunken (-0,3 %), obwohl deren absolute Zahl gestiegen ist (+1.148). Deutlich stärker nahm jedoch die Zahl der Einpendler zu (+ 2.920). Dies verdeutlicht, dass zwar neue Arbeitsplätze in Mainz entstehen, die Beschäftigten aber zunehmend von außerhalb in die Stadt einpendeln.

Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (23.290 bzw. 18,2 %), gefolgt von der Stadt Wiesbaden (10.090) und dem Landkreis Alzey-Worms (7.160). Lediglich die absolute Zahl der Einpendler aus Frankfurt am Main hat sich im Vergleich zum Vorjahr minimal verringert.

Der Anteil, der in Mainz Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz, sank leicht auf 32,4 %; auch wenn die Zahl absolut gesehen um 1.080 Personen stieg. Auch im Donnersbergkreis ist ein leichter Anstieg (+70 Personen) erkennbar, obwohl die Entfernung hier bereits deutlich größer ist. Der Anteil der Einpendler aus Hessen blieb mit 21,8 % konstant, aber stieg um 950 Personen absolut an.

Von den 94.093 Beschäftigten am Wohnort Mainz arbeiten 50,9 % auch in Mainz; die Zahl stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1.144 Beschäftigte an. Die Zahl der Auspendler aus Mainz stieg hingegen nur leicht um 310 auf 46.160 an. Die wichtigsten Zielorte für Pendler waren, wie bereits im Vorjahr mit großem Abstand Wiesbaden und Frankfurt am Main, gefolgt von den Landkreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau.

Diese Daten verdeutlichen, dass der Arbeitsmarkt Mainz stark regional verflochten ist. Der Beschäftigungszuwachs seit 2023 spiegelt insbesondere die Stabilisierung nach der Pandemie sowie die indirekten Beschäftigungseffekte des Biotechnologie sektors wider (z. B. Forschung, Logistik, Dienstleistungen).



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.6. des Jahres

Der Beschäftigungszuwachs um über 4.000 Personen verdeutlicht die anhaltende wirtschaftliche Attraktivität des Standorts Mainz. Hier spielen insbesondere die Sektoren Wissenschaft, Verwaltung, Gesundheitswesen und Medien eine Rolle. Die enge Verflechtung mit der Rhein-Main-Region ermöglicht zudem eine hohe Arbeitsplatzmobilität. Die Pendelbewegungen aus Wiesbaden, Frankfurt und dem Main-Taunus-Kreis spiegeln diese überregionale Integration wider

Zwischen 2023 und 2024 stabilisierten sich die Auspendlerzahlen, während der Anteil innerstädtisch Beschäftigter weiter zunahm. Mainz profitiert von seiner zentralen Lage in der Rhein-Main-Region, die durch Arbeitsplatzdichte, Verkehrsanbindung und Lebensqualität überzeugt.

Die Tendenz, dass mehr Mainzer in ihrer Stadt arbeiten, kann als positives Zeichen für die lokale Wirtschaft und Standortentwicklung gewertet werden. Zugleich bleibt die enge Verflechtung mit Hessen ein strukturprägender Faktor – wirtschaftlich wie verkehrsplanerisch.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler)

Wohnorte	2023	2024	+/-	Anteil 2023	Anteil 2024
Beschäftigte Insgesamt ¹	123.682	127.717	4.035	100,00%	100,00%
davon wohnen in ... der Stadt Mainz	46.789	47.937	1.148	37,8	37,5
außerhalb von Mainz ²	76.860	79.780	2.920	62,1	62,5
darunter wohnen in...					
Landkreis Mainz-Bingen	23.140	23.290	150	18,7	18,2
Landkreis Alzey-Worms	6.970	7.160	190	5,6	5,6
Landkreis Bad Kreuznach	3.510	3.650	140	2,8	2,9
Donnersbergkreis	700	770	70	0,6	0,6
Land Rhein.-Pfalz o. Mainz	40.290	41.370	1.080	32,6	32,4
Stadt Wiesbaden	9.790	10.090	300	7,9	7,9
Landkreis Groß-Gerau	5.010	5.040	30	4,1	3,9
Rheingau-Taunus-Kreis	2.720	2.790	70	2,2	2,2
Main-Taunus-Kreis	2.070	2.150	80	1,7	1,7
Stadt Frankfurt am Main	2.251	2.420	169	1,8	1,9
Landkreis Offenbach	690	700	10	0,6	0,5
Stadt Darmstadt	680	720	40	0,5	0,6
Land Hessen	26.950	27.900	950	21,8	21,8

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler)

Arbeitsorte	2023	2024	+/-	Anteil 2023	Anteil 2024
Beschäftigte Insgesamt ¹	92.643	94.093	1.450	100,0 %	100,0 %
davon arbeiten in ... der Stadt Mainz	46.789	47.933	1.144	50,5	50,9
außerhalb von Mainz ²	45.850	46.160	310	49,5	49,1
darunter arbeiten in...					
Landkreis Mainz-Bingen	5.630	5.510	-120	6,1	5,9
Landkreis Alzey-Worms	1.150	1.150	0	1,2	1,2
Landkreis Bad Kreuznach	690	740	50	0,7	0,8
Donnersbergkreis	200	210	10	0,2	0,2
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	9.640	9.520	-120	10,4	10,1
Stadt Wiesbaden	9.860	9.890	30	10,6	10,5
Landkreis Groß-Gerau	3.710	3.530	-180	4,0	3,8
Rheingau-Taunus-Kreis	930	900	-30	1,0	1,0
Main-Taunus-Kreis	1.810	1.830	20	2,0	1,9
Stadt Frankfurt am Main	9.350	9.600	250	10,1	10,2
Landkreis Offenbach	810	832	22	0,9	0,9
Stadt Darmstadt	1.220	1.220	0	1,3	1,3
Land Hessen	29.890	30.030	140	32,3	31,9

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

In den Pendlerzahlen sind regional nicht zuordnbare Fälle nicht enthalten. Hierdurch können sich bei der Summierung leichte Abweichungen zur Gesamtzahl der Beschäftigten ergeben.

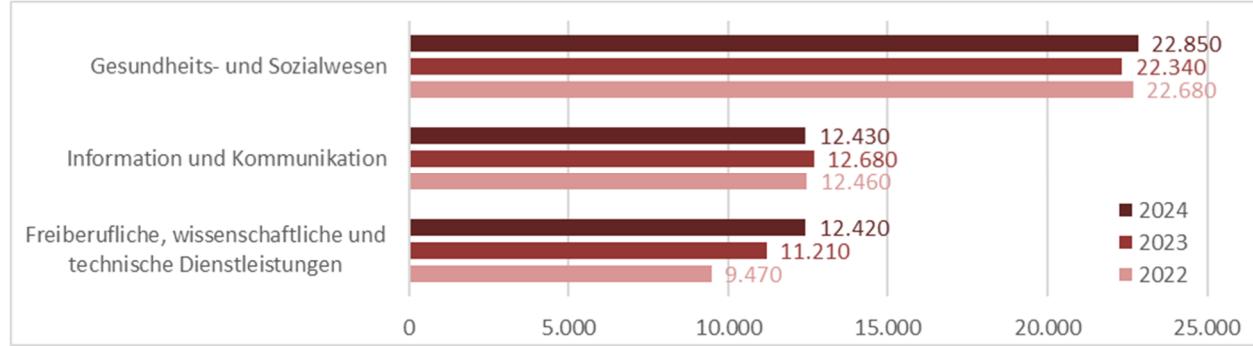
¹ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte)

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

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Pendlerverflechtungen – gemessen in absoluten Zahlen – kontinuierlich intensiviert: Parallel zur Zunahme der sozial-versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (+21.065 zwischen 2014 und 2024) ist die Zahl der Einpendler um mehr als 12.600 Personen gestiegen. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz erhöhte sich um 8.416. Trotz dieser Entwicklung blieb der Anteil der Einpendler relativ stabil. Der größte Teil der Einpendler stammt weiterhin aus dem Landkreis Mainz-Bingen (23.290 resp. 18,2 % der Beschäftigten). Über die Jahre hinweg haben sich jedoch vor allem Pendlerverflechtungen mit Hessen, und hier v. a. dem Rhein-Main-Gebiet (Wiesbaden, Landkreis Groß-Gerau, Frankfurt am Main) verstärkt. In 2024 pendelten rund 6.500 Personen mehr aus Hessen nach Mainz ein als noch vor zehn Jahren. Aus Rheinland-Pfalz kamen etwa 2.300 mehr Beschäftigte in die Stadt als noch 2014 davon knapp 1.200 mehr aus dem benachbarten Landkreis Mainz-Bingen (Suburbanisierungseffekte).

Deutlich ist auch der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Mainz in der letzten Dekade (+18.886). Hierin spiegelt sich auch das Bevölkerungswachstum der Stadt in den vergangenen Jahren wider. Die Zahl der Auspendler stieg mit etwa 10.300 noch stärker an als die Zahl derer, die in Mainz leben und arbeiten (+ 8.541). Der Anteil der Auspendler erhöhte sich entsprechend um 28 Prozentpunkte. Die wichtigsten Zielorte der Auspendelnden sind weiterhin die großen Städte des Rhein-Main-Gebietes, v.a. Wiesbaden und Frankfurt am Main sowie der Landkreis Mainz-Bingen.

Wirtschaftsbereiche mit den meisten Beschäftigten – Differenz jeweils zum Vorjahr

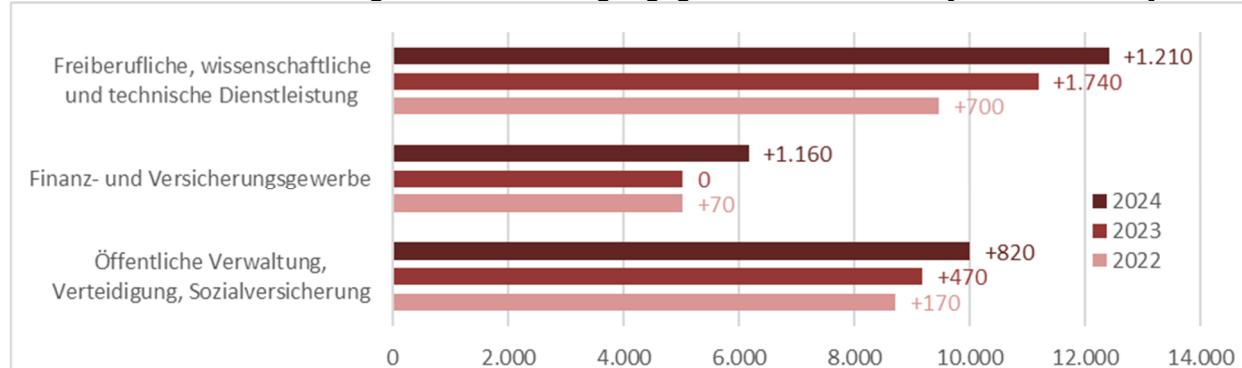


Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils am 30.06.

Auch im Jahr 2024 zählen am **Arbeitsort** Mainz das „Gesundheits- und Sozialwesen“ mit inzwischen 22.850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (17,9 %), der leicht schrumpfende Bereich „Information und Kommunikation“ mit 12.430 (9,7 %) sowie der stark wachsende Bereich „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ mit 12.420 (9,7 %) zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen.

Der größte Beschäftigungsaufbau erfolgte im Bereich „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (+1.210 seit 2023), danach folgen mit einem Plus von 1.160 bzw. 820 Beschäftigten die Bereiche „Finanz- und Versicherungsgewerbe“ und „öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung“.

Wirtschaftsbereiche mit der größten Beschäftigungsgewinne – Differenz jeweils zum Vorjahr



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils am 30.06.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Mainz nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftszweigsystematik 2008*	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	100	110	120	160	140	120
BCDE produz. Gewerbe ohne Bau	10.950	10.920	10.910	11.250	11.500	11.390
B Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden	-	-	-	-	-	-
C Verarbeitendes Gewerbe	-	-	-	-	-	-
10 Hrst. von Nahrungs- und Futtermitteln	1.040	960	950	1.010	1.010	1.050
11 Getränkeherstellung	-	-	250	270	280	270
12 Tabakverarbeitung	0	0	0	0	0	0
14 Herstellung von Bekleidung	10	-	-	-	-	-
16 Hrst.v.Holz-,Korb-,Korkwaren(ohne Möbel)	-	-	-	-	-	10
18 Druckgewerbe u. Vervielfältigung	100	90	100	90	80	90
19 Kokerei und Mineralölverarbeitung	0	0	0	0	0	0
20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen	850	880	920	940	880	870
23 Hrst.v.Glas,Keramik,Verarb.Steine+Erden	3.520	3.530	3.510	3.670	3.820	3.810
25 Herstellung von Metallerzeugnissen	470	450	420	430	430	410
26 Hrst. v.DV-Gerät., elektr.u.opt.Erzeugn.	840	860	710	730	750	770
28 Maschinenbau	200	200	200	200	200	180
31 Herstellung von Möbeln	60	60	60	70	80	70
32 Herstellung von sonstigen Waren	420	430	450	420	430	450
33 Rep. u.Install. v. Masch. u.Ausrüstungen	270	300	190	210	210	180
D Energieversorgung	-	-	1.100	1.140	1.190	1.280
E Wasserversorg., -entsorg., Rückgewinnung	-	-	-	-	-	-
F Baugewerbe	3.460	3.560	3.530	3.600	3.770	3.520
GHI Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe	22.210	23.240	22.790	22.580	22.490	22.900
G Handel; Instandhaltung u. Reparatur von Kfz	11.570	11.730	11.810	12.040	11.810	11.710
H Verkehr und Lagerei	-	-	-	-	-	-
49 Landverkehr u.Transp.i.Rohrfernleitungen	3.510	4.810	4.860	4.040	4.040	4.070
52 Lagerei u. Erbr.v. sonst. DL f.d.Verkehr	1.770	1.800	1.730	1.840	1.900	1.940
53 Post-, Kurier- und Expressdienste	-	1.620	1.330	1.230	1.150	1.180
I Gastgewerbe	3.630	3.280	3.060	3.420	3.600	3.990
J Information und Kommunikation	11.390	11.650	11.960	12.460	12.680	12.430
K Finanz- und Versicherungsgewerbe	5.140	5.130	5.120	5.020	5.020	6.180
L Grundstücks- und Wohnungswesen	730	750	730	770	740	760
MN Wirtschaftl. Dienstleistungen	15.970	15.350	16.380	17.060	18.570	19.570
M Freiberuf, wissensch., technische Dienstl.	8.750	8.270	8.770	9.470	11.210	12.420
N Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	7.230	7.070	7.610	7.600	7.380	7.160
78 Vermittl. u.Überlassung v.Arbeitskräften	3.440	3.960	4.500	4.290	3.600	3.240
OPQ Öff. Verw., Schul-, Gesundh.-, Soz.wesen	36.880	37.240	38.890	39.640	40.320	41.710
O Öff. Verwalt., Verteidigung, Sozialvers.	8.060	8.230	8.540	8.710	9.180	10.000
P Erziehung und Unterricht	7.820	7.830	8.050	8.250	8.790	8.860
Q Gesundheits- und Sozialwesen	21.000	21.180	22.300	22.680	22.340	22.850
RSTU Sonstige Dienstleistungen	8.000	8.110	8.340	8.570	8.470	9.180
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	-	-	-	-	-	-
90 Kreative, künstler.u.underhalt. Tätigk.	550	570	540	610	640	670
93 DL d.Sports,d.Unterhaltg.u.d.Erholung	840	890	900	930	930	980
S Sonstige Dienstleistungen	5.920	5.960	6.260	6.420	6.290	6.900
T Private Haushalte	-	-	-	-	-	-
97 Private Haushalte mit Hauspersonal	-	-	-	-	-	130,00
U Exterritoriale Orga. u. Körperschaften	-	-	-	-	-	-
Am Arbeitsort Mainz insgesamt	114.810	116.060	118.770	121.100	123.680	127.760

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; die Werte wurden von der BA auf Fünferschritte gerundet.

*Bei manchen Wirtschaftsabschnitten werden Daten von der BA geheim gehalten. Die Summe des SvB kann in diesen Fällen nicht ausgewiesen werden. Es erfolgt dann eine Ausweisung der Summe in zusammengefassten Abschnitten (z.B. BCDE).

Beamte

Mainz war im Jahr 2023 Dienstort für 8.090 Beamte, rechtsprechende Personen und Wehrpersonal. Im Bundesdienst waren 830 Personen tätig, im Landesdienst 6.660 und im Gemeindedienst 600. Die Zahl der Angestellten beim Land belief sich auf 4.180 und bei den Kommunen auf 4.160.

Arbeitslosigkeit

Der Arbeitsmarkt in Mainz 2024 präsentierte sich angespannt, mit steigender sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung bei gleichzeitiger Zunahme der Arbeitslosigkeit und insgesamt verringriger Dynamik gegenüber 2023.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Mainz 6.866 wohnende Personen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,4 % auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen entspricht (Rheinland-Pfalz gesamt: 5, %).

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

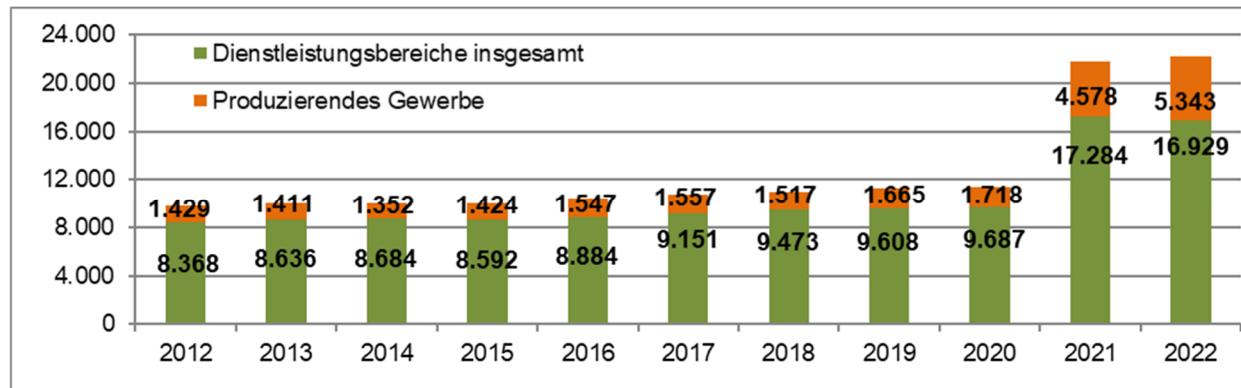
Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems werden die beiden Begriffe Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen verwendet. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält, ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. 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. Die Daten werden mit zweijähriger Verzögerung bereitgestellt.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt Mainz erlebte zwischen 2020 und 2022 einen außergewöhnlichen Aufschwung. Die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen stieg von 11,42 Mrd. Euro (2020) auf 22,29 Mrd. Euro (2022) und verzeichnete damit ein Wachstum von rund 95 %.

Besonders hervorzuheben ist der Sektor des produzierenden Gewerbes, dessen Bruttowertschöpfung seit 2020 von 1,72 Mrd. Euro auf 5,34 Mrd. Euro zunahm – ein Wachstum von über 211 %. Dieses außergewöhnliche Ergebnis ist im Wesentlichen auf die biotechnologische Industrie (BioNTech) und deren nachgelagertes Gewerbe (z. B. Schott, die die Glasgefäß für den Impfstoff herstellen) zurückzuführen, deren hohe Unternehmensgewinne signifikante Wertschöpfungseffekte in Mainz generierten.

Auch der Dienstleistungssektor profitierte stark: Er wuchs um 74 % auf 16,93 Mrd. Euro und erwirtschaftete wie in den Vorjahren 76 % der Gesamtwertschöpfung. Besonders dynamisch entwickelte sich der Bereich „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“ mit +206 %, während „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (+9,3 %) sowie „öffentliche Dienstleistungen“ (+17,8 %) moderat zulegten.

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mio. Euro



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2012 bis 2022 in Mio. Euro

Jahr	Insgesamt in Mio. Euro	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Finanzierung, Vermietung, Unternehmens- dienstleister	öffentliche und sonstige Dienstleister
2012	9.816	19	1.429	8.368	2.849	2.763	2.756
2013	10.069	22	1.411	8.636	3.001	2.783	2.852
2014	10.056	20	1.352	8.684	2.890	2.835	2.960
2015	10.035	19	1.424	8.592	2.775	2.768	3.048
2016	10.450	20	1.547	8.884	2.885	2.875	3.123
2017	10.729	21	1.557	9.151	2.924	2.957	3.269
2018	11.013	23	1.517	9.473	3.019	3.074	3.380
2019	11.294	20	1.665	9.608	3.081	3.011	3.516
2020	11.421	16	1.718	9.687	2.966	3.092	3.629
2021	21.879	17	4.578	17.284	3.138	10.367	3.778
2022	22.290	18	5.343	16.929	3.493	9.467	3.970

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2024

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2012 bis 2022 in Mio. Euro

Jahr	Insgesamt in Mio. Euro	2012=100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen		je Einwohner:in	
				Insgesamt in Euro	2012=100	Insgesamt in Euro	2012 = 100
2012	10.929	100,0	9,1	72.475	100,0	54.135	100,0
2013	11.198	102,5	9,1	73.685	101,7	55.025	101,6
2014	11.171	102,2	8,8	72.935	100,6	54.324	100,3
2015	11.157	102,1	8,4	72.240	99,7	53.539	98,9
2016	11.606	106,2	8,5	74.776	103,2	54.837	101,3
2017	11.906	108,9	8,5	75.811	104,6	55.552	102,6
2018	12.221	111,8	8,6	77.237	106,6	56.548	104,5
2019	12.534	114,7	8,5	77.071	106,3	57.534	106,3
2020	12.595	115,2	8,7	78.878	108,8	57.847	106,9
2021	24.157	221,0	14,9	150.885	208,2	111.145	205,3
2022	24.621	225,3	14,3	150.735	208,0	112.397	207,6

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2024

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen je Erwerbstätigen verdoppelte sich nahezu zwischen 2020 und 2022 von 12,6 Mrd. Euro auf 24,62 Mrd. Euro (+95%) – ein außergewöhnlich starker Zuwachs, der auf einmalige wirtschaftliche Effekte zurückzuführen ist (siehe Bruttowertschöpfung). Das BIP zu Marktpreisen je Erwerbstätigen stieg im selben Zeitraum von 78.878 Euro (2020) auf 150.735 Euro in 2022 (+91 %). Auch das BIP je Einwohner:in erhöhte sich von 57.847 Euro auf 112.397 Euro (+94 %).

Der Anteil der Stadt Mainz am Gesamt-BIP von Rheinland-Pfalz wuchs von 8,7 % (2020) auf 14,3 % (2022). Damit erwirtschaftet Mainz rund ein Siebtel der gesamten Wirtschaftsleistung des Landes. Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen verzeichnete 2022 ein Wachstum gegenüber den Vorjahren (ca. 160.000 Erwerbstätige) um +3.343 auf 163.343 Erwerbstätige.

Diese außergewöhnliche Entwicklung ist eindeutig auf außerordentliche Unternehmensgewinne und Produktionsleistungen im Biotechnologie-Sektor zurückzuführen.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

Im Jahr 2022 wurden in der Stadt Mainz Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) in Höhe von 7,6 Mrd. Euro erzielt. Das entspricht einem durchschnittlichen Primäreinkommen von 34.732 Euro je Einwohner:in. Dieser Wert lag um rund 10% über dem Landesdurchschnitt von 31.464 Euro. Lediglich die kreisfreien Städte Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie drei weitere Landkreise in Rheinland-Pfalz – darunter der benachbarte Landkreis Mainz-Bingen mit 37.514 Euro – verzeichneten höhere Werte. Im Landkreis Mainz-Bingen wirken sich die anhaltenden Stadt-Umland-Wanderungen einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen aus der Stadt Mainz sowie eine insgesamt dynamische wirtschaftliche Entwicklung weiterhin positiv auf das Einkommensniveau aus.

Das verfügbare Einkommen, definiert als das Primäreinkommen abzüglich direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungsabgaben sowie zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen, betrug in Mainz im Jahr 2022 durchschnittlich 24.690 Euro je Einwohner:in. Damit lag der Wert leicht unter dem Landesdurchschnitt von 25.653 Euro. Im landesweiten Vergleich nahm Mainz den 24. Rang unter den 36 Landkreisen und kreisfreien Städten ein. Der im Vergleich zum Primäreinkommen niedrigere Wert lässt sich unter anderem durch den hohen Anteil an Studierenden erklären, deren verfügbares Einkommen typischerweise unter dem Durchschnitt liegt.

Zu den einkommensstärksten Regionen des Landes zählten die Landkreise Bad Dürkheim (30.168 Euro), Rhein-Pfalz-Kreis (30.051 Euro) und Mainz-Bingen (28.655 Euro) sowie die kreisfreien Städte Neustadt an der Weinstraße (29.231 Euro) und Speyer (27.695 Euro). Die übrigen größeren kreisfreien Städte, mit Ausnahme der beiden letztgenannten, rangierten im Mittelfeld oder auf den hinteren Plätzen. Die Stadt Pirmasens bildete mit einem verfügbaren Einkommen von 21.292 Euro pro Einwohner:in das Schlusslicht.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen je Einwohner:in in Mainz 2012 bis 2022

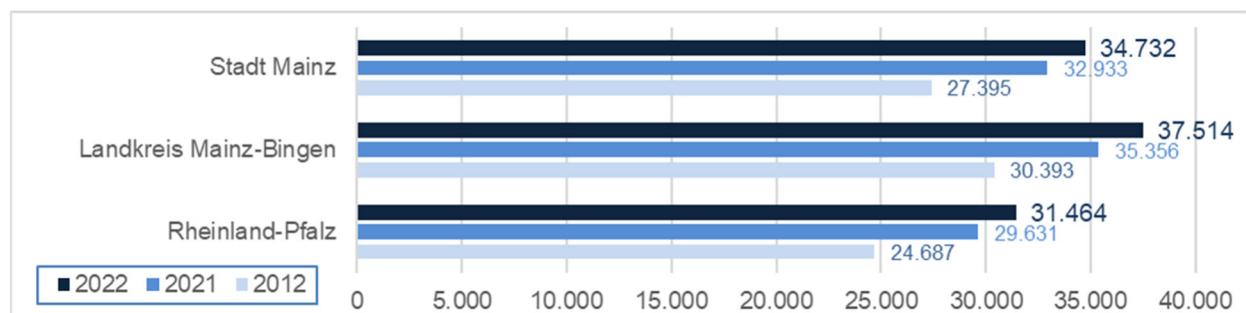
	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner:in in Euro	2012=100	je Einwohner:in in Euro	2012=100
2012	27.395	100,0	21.108	100,0
2013	26.550	96,9	19.975	94,6
2014	27.232	99,4	20.386	96,6
2015	28.146	102,7	21.047	99,7
2016	28.788	105,1	21.476	101,7
2017	29.762	108,6	21.907	103,8
2018	30.684	112,0	22.481	106,5
2019	31.558	115,2	22.994	108,9
2020	31.679	115,6	23.633	112,0
2021	32.933	120,2	24.027	113,8
2022	34.732	126,8	24.690	117,0

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2024

Zwischen 2012 und 2022 ist das verfügbare Einkommen je Einwohner:in in Mainz um 16,9 % gestiegen, während der Landkreis Mainz-Bingen im gleichen Zeitraum ein Wachstum von 24,3 % verzeichnete. Im Vergleich zum Vorjahr (2021) erhöhte sich das Pro-Kopf-Einkommen in Mainz um 2,7 % und im Landkreis Mainz-Bingen um etwa 6 %. In Regionen, in denen das verfügbare Einkommen im Verhältnis zum Primäreinkommen besonders hoch ausfällt, spielt die Attraktivität als Wohnort für Ruheständler:innen eine maßgebliche Rolle – und umgekehrt.

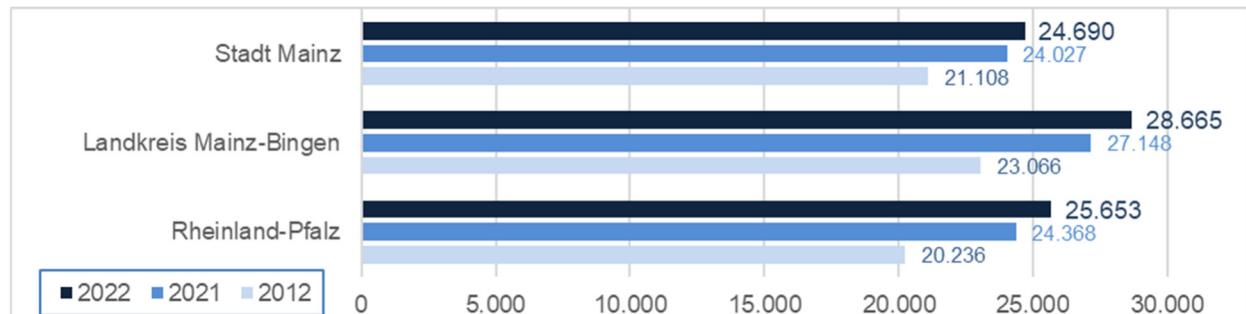
Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Landkreise eine deutlich stärkere Zunahme sowohl des Primär- als auch des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in aufweisen als die kreisfreien Städte. Dies ist insbesondere auf die langfristigen Effekte selektiver Stadt-Umland-Wanderungen, die hohe Steuer- und Abgabenlast überdurchschnittlicher Einkommen sowie die im städtischen Raum stärkere Wohnkostenbelastung zurückzuführen.

Primäreinkommen je Einwohner:in in Euro 2012, 2021 und 2022



Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2024

Verfügbares Einkommen je Einwohner:in in Euro 2012, 2021 und 2022



Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2024

Wohnungsbau

Zum 31.12.2024 weist das Statistische Landesamt auf Basis des Zensus 2022 insgesamt 121.841 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 227.277 Personen (31.12.2024) belegten durchschnittlich 1,87 Personen eine Wohnung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) ist im Jahr 2024 gegenüber den Vorjahren nochmals auf nur noch 347 Wohnungen gesunken. Diese Entwicklung ist bundesweit zu beobachten – auch in Mainz sind weiterhin die Auswirkungen gestiegener Baukosten und Bauzinsen im Gefolge des Ukraine-Kriegs spürbar.

Gleichfalls hat sich die Zahl fertig gestellter Wohnungen im Zeitvergleich deutlich nach unten auf ein Niveau von 418 verschoben. In den Vorjahren schlügen sich in den Fertigstellungszahlen zeitversetzt noch die hohen Genehmigungszahlen bis zum Beginn der

2020er Jahre nieder, da insbesondere bei größeren Wohngebäuden eine Bauzeit von zwei Jahren nicht ungewöhnlich ist. Dieser Effekt ist nunmehr ausgelaufen und die Fertigstellungen korrespondieren mit der Genehmigungszahl des Jahres 2022.

Sowohl bei den Genehmigungen wie auch den Fertigstellungen ist ein Schwergewicht des Neubaus im Bereich des Geschosswohnungsbau ablesbar. Vor allem in Neubauquartieren wie dem Heiligkreuzviertel oder Zollhafen prägen größere Wohngebäude das Bild.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsneubau 2022 bis 2024

	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Wohnungen Insgesamt	449	518	347	912	941	418
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	49	39	55	50	60	44
Wohnfläche in qm	35.533	43.052	31.782	75.205	75.418	35.071

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik 2022, 2023, 2024 (Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden)

Nicht-Wohnungsbau

Die 2024 zum Bau genehmigte Fläche im Nicht-Wohnungsbau bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Neben den die gesamte Baubranche hemmenden hohen Baukosten und Zinsen machen sich möglicherweise hier zudem veränderte Anforderungen für den Bau von Gebäuden sowie die allgemeine Büronutzung (Homeoffice, Desksharing etc.) bemerkbar. Gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere die genehmigte Nutzfläche im Segment der Büro- und Verwaltungsgebäude nochmals deutlich rückläufig, während sie in nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden erkennbar zugenommen hat und rund 46 % der gesamten genehmigten Nutzfläche ausmacht. Ein weiteres Drittel der genehmigten Nutzflächen entfiel auf „Sonstige Nichtwohngebäude“.

Analog zum Wohnungsbau bewegt sich auch die 2024 fertiggestellte Nutzfläche im Nichtwohnungsbau mit knapp 25.000 m² deutlich unter dem Niveau der Vorjahre und folgt zeitversetzt den sinkenden genehmigten Flächen. Bezuglich der Verteilung der Nutzfläche auf einzelne Nutzungsarten ist vor allem bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden ein deutlicher Rückgang auf weniger als ein Drittel der fertiggestellten Vorjahresfläche erkennbar (8.918 m²). Daneben sind die Fertigstellungen im Bereich der sonstigen Nichtwohngebäude (9.547 m²) sowie der nicht-landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (5.517 m²) mengenmäßig von Bedeutung.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2022 bis 2024

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
	Nutzfläche m ²			Nutzfläche m ²		
Insgesamt	81.603	35.376	33.999	47.938	41.396	24.722
darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	36.150	15.759	7.486	25.085	26.299	8.918
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	929			340	-	740
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	6.613	4.151	15.647	10.796	8.606	5.517
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	362	1.971	5.838	906	2.390	454
- Handels- und Lagergebäude	3.964	1.840	381	1.759	539	1671
- Hotels und Gaststätten	4.727			917	5.595	
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	6.254	340	9.428	7.214	82	3392
Sonstige Nichtwohngebäude	15.406	15.466	10.866	11.717	6.491	9.547

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik 2022, 2023, 2024 Broschüre RLP Regional

Steuereinnahmen der Gemeinden

Im Jahr 2023 beliefen sich die Steuereinnahmen der Stadt Mainz auf 1.937 Euro pro Einwohner:in, nach 6.640 Euro im Jahr 2022. Damit verlor Mainz den Spitzenplatz unter den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz und rutschte auf Rang 3 hinter Speyer (2.037 Euro) und Koblenz (1.965 Euro) ab. Schlusslicht war Frankenthal mit 1.275 Euro pro Kopf.

Nach zwei Jahren kehrte der langjährige Spitzenreiter in Rheinland-Pfalz – der Landkreis Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 2.336 Euro – wieder an die Spitze zurück. Der Landkreis Birkenfeld fiel nach dem zweijährigen Höhenflug mit 1.596 Euro auf Platz 2 zurück. Die beiden Biotechnologie-Standorte Mainz und der Landkreis Birkenfeld (konkret hier die Stadt Idar-Oberstein) profitierten in den Jahren 2021 und 2022 maßgeblich von den historisch hohen Gewerbesteuereinnahmen des Mainzer Impfstoff-Entwicklers BioNTech, nähern sich jetzt aber wieder dem Niveau vor 2021 an.

Die Landkreise Trier-Saarburg und Kusel bildeten mit unter 1.000 Euro pro Einwohner:in das Schlusslicht. Der landesweite Durchschnitt lag bei 1.463 Euro pro Kopf.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Steuern und steuerähnliche Einnahmen

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

Im Jahr 2024 zählte die Stadt Mainz insgesamt 46 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten arbeiteten insgesamt 8.100 Personen. Die Beschäftigtenzahl war im Jahr 2020 pandemiebedingt leicht rückläufig, stieg jedoch ab 2021 wieder spürbar an. Die Beschäftigtenzahl ging trotz eines Zuwachses von sechs Betrieben gegenüber dem Vorjahr um 102 Personen zurück.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auslandsumsatz

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Betriebe	45	44	44	43	40	46
Beschäftigte	7.782	7.716	7.938	8.077	8.202	8.100
Bruttolohn in 1.000 Euro	445.916	450.325	477.358	548.798	544.677	533.066
Auslandsumsatz in 1.000 Euro	715.527	682.595	2.557.846	2.439.041	1.445.036	971.093
Umsatz in 1.000 Euro	1.499.732	1.564.613	4.987.627	6.848.722	3.150.894	1.989.704

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2024; Stat. Berichte E 1013 - j; 2019-2024

Die Umsatzentwicklung zeigt ebenfalls deutliche Schwankungen: Im Jahr 2024 sank der Gesamtumsatz um 37 % im Vergleich zu 2023 und lag bei 1,9 Mrd. Euro. Damit näherte sich das Niveau wieder dem Stand vor der Corona-Pandemie an. In den Jahren zuvor waren durch Sondereffekte außergewöhnlich hohe Umsätze erzielt worden – 4,9 Mrd. Euro im Jahr 2021 und sogar 6,8 Mrd. Euro im Jahr 2022. Auch der Auslandsumsatz verzeichnete 2024 einen Rück-gang von 33 % gegenüber dem Vorjahr und gleicht sich zunehmend dem Niveau vor 2021 an.

Es ist zu beachten, dass die Vergleichbarkeit der Daten seit Februar 2020 durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie eingeschränkt ist. Die damit verbundenen Sondereffekte lassen sich erst im Nachgang vollständig bewerten, haben jedoch bereits spürbar die Entwicklung der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe beeinflusst.

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Für das Jahr 2024 prognostiziert MB-Research eine durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft in Mainz von 29.357 Euro. Damit liegt die Stadt um 5,7 % über dem bundesweiten Mittelwert von 27.939 Euro (Kaufkraftkennziffer 100) und um 6,4 % über dem

Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz (27.597 Euro; Kennziffer 98,8). Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet die Pro-Kopf-Kaufkraft in Mainz einen Zuwachs von 2,1 %. Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2024

Hochschulen

In Mainz gibt es neben fünf Hochschulen mit insgesamt 37.068 Studierenden (Wintersemester 2024/25, teils an externen Standorten eingeschrieben) weitere hochschulähnliche Einrichtungen wie das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium und die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

Zwischen 2000 und 2012 stieg die Zahl der Studierenden in Mainz kontinuierlich von 30.822 auf 41.007. In den letzten Jahren hat sie sich auf einem Niveau von rund 37.000 bis 38.000 Studierenden eingependelt.

Für das Wintersemester 2024/25 verteilen sich die Immatrikulationen wie folgt:

- Johannes-Gutenberg-Universität (Standort Mainz): 26.628 Studierende
- Hochschule Mainz: 5.407 Studierende
- Katholische Hochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie: 1.396 Studierende
- CBS International Business School (privat, Standort Mainz): 205 Studierende
- IU Internationale Hochschule Erfurt (Campus Mainz): 570 Studierende

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025, Statistik der Studenten

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
November 2025

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 in der "Gutachterausschussverordnung" (GAVO) geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Amtsbezirk eines Vermessungs- und Katasteramtes zu bilden, sowie für die Städte mit einer behördlichen Vermessungsstelle. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt fünf Jahre.

Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus der Vorsitzenden, einer Vertreterin und 15 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Die Gutachterausschüsse sind Landesbehörden im Sinne des § 1 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz.

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 der behördlichen Vermessungsstelle wahrgenommen – in Mainz ist dies die Abteilung Vermessung und Geoinformation im Bauamt der Stadt. Im übrigen Landesgebiet sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern eingERICHTET.

Weitere Informationen finden Sie 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 31.12.2025.

Vorsitz und Stellvertretung	
Pfetsch, Julia	M.Sc.-Vermessungsingenieurin (Vorsitz)
Dusch, Sandra	Dipl.-Ing. Arch. (FH)
Ehrenamtliche Gutachter*innen	
Adam, Brigitte	Dipl.-Immobilienökonomin (ADI), öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (öbSV), FRICS Registered Valuer
Arnspurg, Holger	Finanzamt
Bernardi, Christoph	Architekt
Deisen, Dirk	Dipl.-Bauing. (FH), öbSV, FRICS Registered Valuer
Dziggel, Frank	Finanzamt
Ehrenberg, Birger	Dipl.-Betriebswirt (FH), öbSV, FRICS Registered Valuer
Enders, Willi	Landwirtschaftsmeister
Feldmann, Susanne	Architektin
Mossel, Fritz	Landwirt
Neuroth, Elmar	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH), Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)
Römer, Frank	Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-SV (DIA), öbSV
Scherer, Alina	Finanzamt
Schornsheim, Heiner	Bauingenieur
Strokowsky, Peter	Dipl.-Vermessungsingenieur (FH), ÖbVI, öbSV
Ullrich, Frank	Finanzamt

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

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

Das Spektrum der Antragsteller und Antragsanlässe ist vielfältig. Verkehrswertgutachten als sachverständige Aussage des Gutachterausschusses werden aus zahlreichen Gründen benötigt. Beispielsweise sind zu nennen:

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

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

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

- die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)

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

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

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

Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Dusch, Sandra (Geschäftsstellenleitung)

Adelseck, Monika
Fecher, Anton
Kretzschmar, Livia
Petry, Bardo
Schäfer, Reinholt
Weinsheimer, Michael

Telefon: 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 der 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.

Ein weiteres umfangreiches Aufgabenfeld stellen Wertermittlungen für die Stadt Mainz und andere Behörden dar. Dieses Arbeitsfeld ist eine Besonderheit der Geschäftsstellen bei kommunalen behördlichen Vermessungsdienststellen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fungiert hier als kommunale Bewertungsstelle und erstellt Wertermittlungen ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses, sogenannte "Stellungnahmen" für andere Fachämter. Organisatorisch werden hier auch weitere Dienstleistungen wie beratende Gespräche mit Bürgern u.a.m. erfasst, bei denen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig ist.

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. Der Reiter „Dienstleistungen“ führt den Nutzer zu den Leistungsangeboten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle:

- aktuelle und historische Bodenrichtwerte (Link zur Bodenrichtwertkarte)
- Erläuterung zum Erbbaurecht
- Gebührenübersicht (Gutachterausschuss)
- Grundstücksmarktberichte (Link zum Download)
- Kaufpreissammlung (Auskünfte)
- Liegenschaftszinssätze (siehe Grundstücksmarktbericht)
- Verkehrswertgutachten
- Wohnungs- und Teileigentum (siehe Grundstücksmarktbericht)

Seit 2009 wird u.a. der Grundstücksmarktbericht kostenfrei zum Download bereitgestellt.

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

Grundstücksmarkt in Mainz

Überblick aktuelle Entwicklung

Die Kauffallzahlen im Berichtsjahr nahmen um 18% auf 1.811 Kaufverträge zu. Ähnlich verhielt es sich beim Geldumsatz – dieser stieg um 17% auf 894 Mio.€.

Wohnungs- und Teileigentum

Der Handel mit Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum umfasste 1.005 Kauffälle (+11%), der Umsatz stieg um 18% auf 285 Mio.€. Die Zahl der Erstverkäufe nahm um 73% auf 88 Kauffälle (KF) zu, der Umsatz verdoppelte sich auf 59 Mio.€.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Neubauwohnung mit rund 76 m² Wohnfläche (WF) blieb mit 7.943 m² WF relativ stabil (+2%).

Bei gebrauchtem Wohnungs- und Teileigentum nahm der Geldumsatz mit 226 Mio.€ spürbar zu (7%), die Kauffallzahlen stiegen auf 917 (+8%). Erstverkäufe nach Umwandlung (52 KF) spielten mit 12,8 Mio.€ nur eine untergeordnete Rolle.

Die Kaufpreise von Weiterverkäufen lagen im 2-jährigen Mittel zwischen 4.239 €/m² WF (Drais) und 2.710 €/m² WF (Marienborn). In Toplagen im Innenstadtbereich (31 KF) wurden im Mittel 7.010 €/m² WF gezahlt.

Wohngebäude

Bei bebauten Grundstücken für 1- und 2-Familienhäuser stieg die Zahl der Kauffälle auf 369 (+29%), der Geldumsatz nahm entsprechend auf 220 Mio.€ zu (+31%). Meist verkauft wurden Reihen- u. Reihenendhäuser mit Kaufpreisen zwischen 400.000 - 698.000 €, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern zwischen 420.000 – 905.000 €.

Der Kaufpreis eines unterkellerten, schlüsselfertigen Neubau-Reihenendhauses (151 m² WF) mit einem 256 m² großen Grundstück (3 KF) betrug rund 921.000 € (6.129 €/m² WF). Neubauten von vergleichbaren Doppelhaushälften (7 KF, 165 m² WF) auf 274 m² großen Grundstücken kosteten rund 1.240.000 € (7.545 €/m² WF).

Der Umsatz bei Mehrfamilienhäusern stieg im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 53% auf 188 Mio.€, die Anzahl der Kauffälle nahm um 34% zu (83 KF).

Gewerbeobjekte

Beim Markt für Gewerbeobjekte ging der Geldumsatz ein weiteres Mal zurück auf 132 Mio.€ (-13%), die Anzahl der Kauffälle stieg dagegen auf 35 (+40%).

Unbebaute Grundstücke

Der Markt mit baureifen Grundstücken schwankt in großem Maße, da hier eine direkte Abhängigkeit zu der Ausweisung neuer Baugebiete besteht. Der Flächenanteil von Verkäufen unbebauter Grundstücke (Wohnen) ging leicht um -10% auf rd. 3 Hektar zurück, der Geldumsatz blieb mit rd. 54 Mio.€ stabil.

Die verkauften Flächen baureifer Gewerbegrundstücke (3 KF) gingen auf 1,1 Hektar zurück (-33%), der Geldumsatz (-63%) erreichte rd. 4,7 Mio.€.

Landwirtschaftliche Grundstücke

42 Kauffälle bei landwirtschaftlichen Grundstücken wurden gezählt (-48%). Der Flächenumsatz ging auf rund 14 Hektar (-44%) zurück – der Geldumsatz schrumpfte entsprechend um 38% auf rund 2,6 Mio.€.

Grundstücksmarkt Mainz Statistik

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
WTE – Erstverkäufe	485	428	442	445	326	392	234	351	126	51	88
WTE – Weiterverkäufe	1.041	920	955	990	969	927	871	931	766	853	917
BE - Wohnen	554	454	507	472	559	518	518	489	430	354	461
BE - Gewerbe	51	35	48	40	54	43	31	32	34	25	35
UN - Wohnen	70	52	96	56	55	52	46	52	20	35	32
UN - Gewerbe	27	18	23	19	12	11	15	8	6	5	3
LA	52	69	80	66	63	53	93	90	62	80	42
SO	147	107	87	60	91	59	119	105	40	100	181
nicht auswertbar	37	52	24	25	52	54	52	63	65	27	52
zusammen	2.464	2.135	2.262	2.173	2.215	2.109	1.979	2.121	1.549	1.530	1.811

Flächenumsatz (ha)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	25	20	22	27	27	23	23	28	19	15	21
BE - Gewerbe	10	11	19	14	24	18	8	13	12	10	13
UN - Wohnen	10	8	7	7	8	6	6	5	3	3	3
UN - Gewerbe	10	3	14	8	8	8	5	3	7	2	1
LA	38	27	24	33	27	22	27	28	28	25	14
SO	6	22	9	2	5	3	8	7	2	4	1
zusammen	99	92	94	91	99	81	77	83	71	59	53

Geldumsatz (Mio.€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
WTE – Erstverkäufe	131	167	171	199	166	168	130	189	65	30	59
WTE – Weiterverkäufe	150	135	159	177	183	230	196	218	209	212	226
BE - Wohnen	265	295	376	333	411	530	493	699	456	291	408
BE - Gewerbe	87	93	254	199	298	288	165	105	359	151	132
UN - Wohnen	61	41	58	67	52	76	94	113	56	56	54
UN - Gewerbe	21	13	28	16	19	20	36	18	36	13	5
LA	7,3	8,3	3,1	8,5	1,9	3,4	4	6	3	4	3
SO	10,4	19,8	4,3	6,7	33,2	6,3	17	27	8	8	7
zusammen	733	771	1.052	1.006	1.164	1.321	1.135	1.373	1.192	764	894

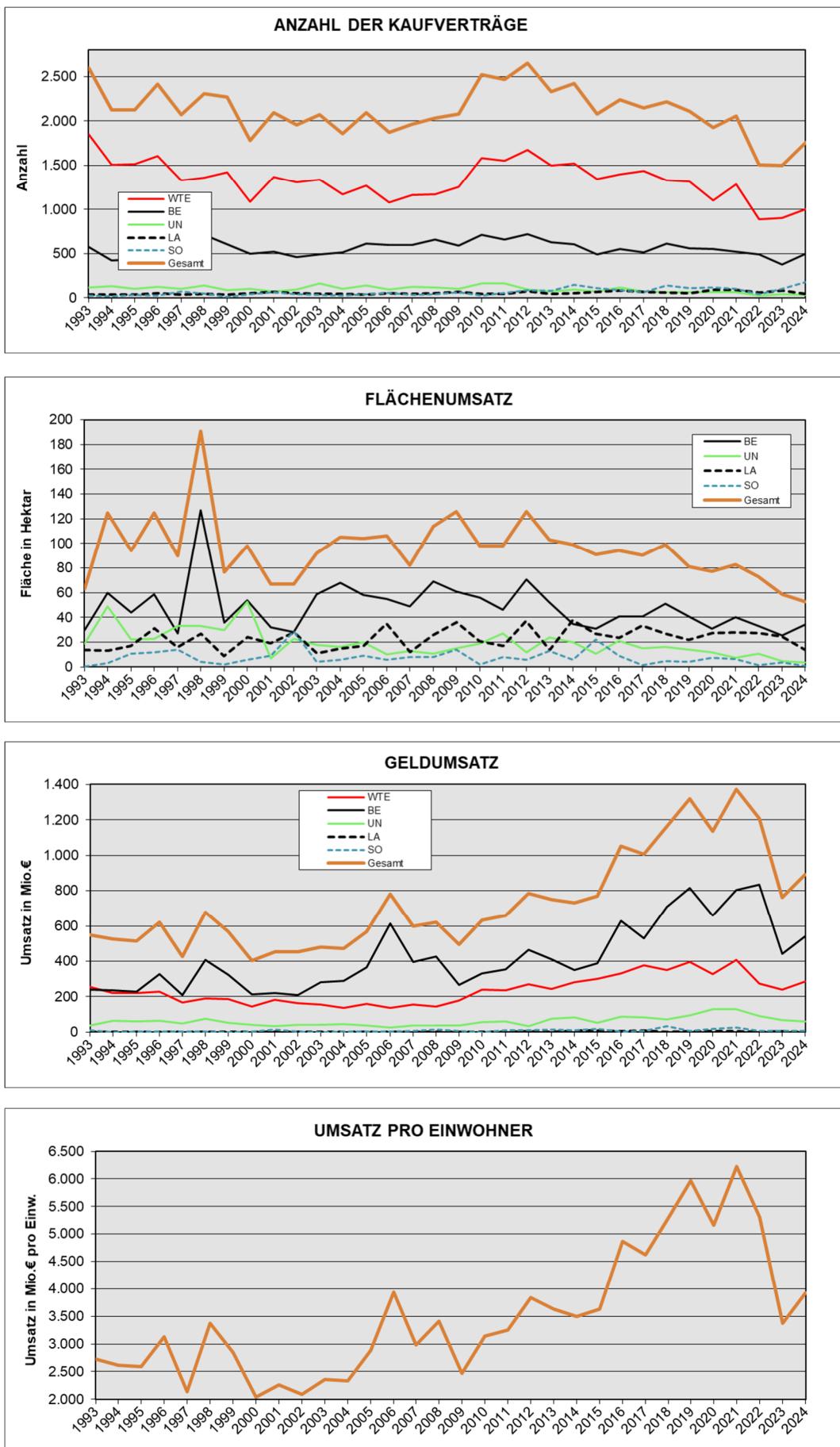
Umsatz / Einwohner	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner [Tsd.]	209	212	216	217	220	221	220	220	225	227	228
[€ / Einwohner]	3.500	3.632	4.870	4.617	5.294	5.974	5.159	6.230	5.308	3.372	3.929

Zwangsvorsteigerungen

Zwangsvorsteigerungen (ZV)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
WTE	14	10	6	9	2	9	9	3	4	8
BE	4	6	5	7	6	2	3	2	6	3
UN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LA	-	1	-	4	2	-	-	4	7	1
zusammen	18	17	11	20	10	11	12	9	17	12

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
WTE	0,5	1,0	0,8	1,6	0,2	1,8	1,5	0,7	0,7	0,9
BE	1,9	4,8	7,2	11,3	3,6	2,1	1,8	0,9	2,5	1,3
UN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LA	-	0,0	-	0,2	0,1	-	-	0,1	0,4	0,0
zusammen	2,4	5,8	5,8	13,1	3,9	3,9	3,3	1,7	3,6	2,2

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick

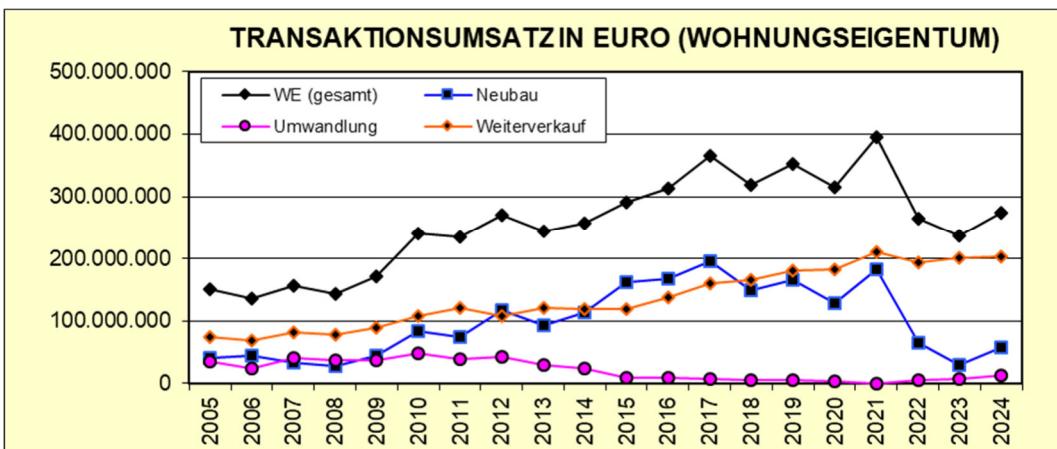
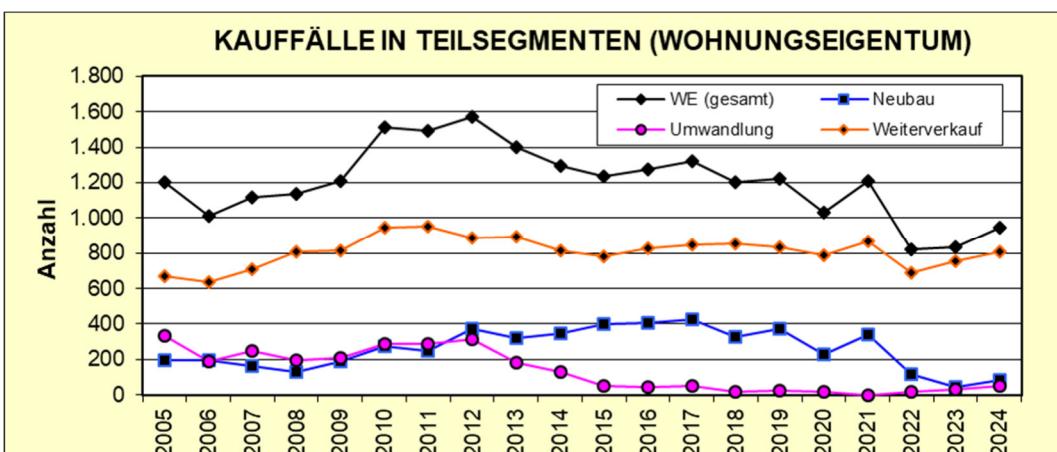
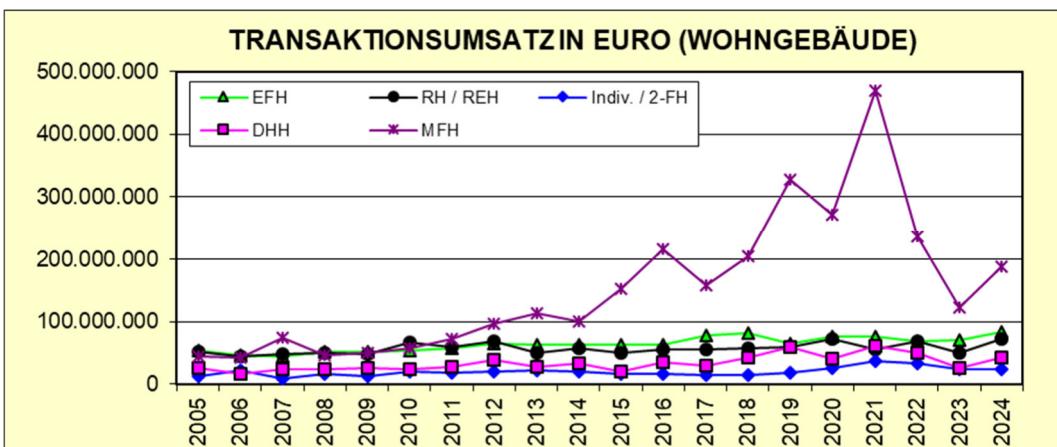
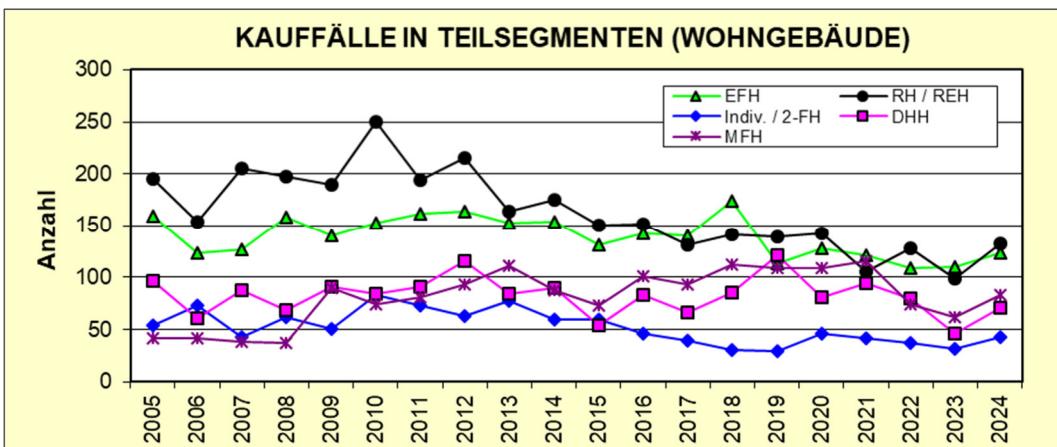


Wohnungsmarkt 2024 nach Preissegmenten

Ausgewertet wurden Kaufverträge über Objekte mit Wohnnutzungen (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 Kappung der Anzahl der Kauffälle von jeweils 20 Prozent im Bereich der Tiefst- und Höchstpreise.

	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Transaktionen	1.685	1.249	1.180	1.398
EFH (freistehend)	121	109	110	123
Reihen- u. Reihenendhäuser	106	128	99	132
individuelle Bauweise u. 2-FH	42	37	31	43
Doppelhaushälften	94	80	46	71
Mehrfamilienhäuser	115	74	62	83
Eigentumswohnungen	1.207	821	832	946
davon Erstverkauf (Neubau)	342	114	47	84
davon Erstverkauf (Umwandlung)	1	18	29	52
davon Weiterverkauf	864	689	756	810
Umsatz aus Transaktionen	1.092.880.743 €	720.615.439 €	528.315.701 €	681.517.351 €
EFH (freistehend)	75.224.913	67.891.875	69.731.555 €	83.310.200 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	410.000 - 850.000	500.000 – 1.080.000	390.000 – 810.000	420.000 – 905.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	54.877.048	68.262.000	49.395.000 €	71.833.996 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	410.000 - 679.000	455.000 - 719.000	420.000 – 585.000	400.000 – 698.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	37.062.749	33.644.500	23.751.100 €	23.738.500 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	475.000 – 1.230.000	495.000 – 1.350.000	370.000 – 880.000	297.000 – 780.000
Doppelhaushälften	60.955.398	49.621.759	25.732.400 €	41.283.452 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	390.000 - 835.000	450.000 - 810.000	423.000 – 775.000	385.000 – 682.000
Mehrfamilienhäuser	470.118.535	236.276.725	122.318.101 €	187.714.370 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	700.000 – 2.700.000	760.000 – 2.750.000	550.000 – 2.167.000	600.000 – 2.150.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	394.642.101	264.918.581	237.387.545 €	273.636.833 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	135.000 - 495.000	139.000 - 446.000	135.100 – 378.000	125.000 – 380.000
davon Erstverkauf (Neubau)	183.313.784	64.977.019	29.115.812 €	58.370.844 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	355.000 - 675.000	347.000 - 693.500	386.000 – 874.900	399.000 – 845.900
davon Erstverkauf (Umwandlung)	296.600	6.039.735	7.926.530 €	12.777.380 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	1 Kauffall	265.000 - 435.000	225.000 – 306.000	162.000 – 360.000
davon Weiterverkauf	211.031.717	193.901.826	200.345.203 €	202.488.609 €
Preisspanne (20-%-Kappung)	110.000 -348.000	125.000 -380.000	130.000 – 357.000	115.000 – 335.000



Bodenrichtwerte per 01.01.2024 in Mainz

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 10. Januar 2024 eine Vollversammlung des Gutachterausschusses statt. Dabei wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2024 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 ökobeurtragsfreies 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.

Unter anderem tritt dieser Effekt zutage, wenn Landschaftsschutzgebiete und Landespflegerische Ausgleichsflächen (AF) in Zonen liegen, deren Nutzungsart mit Wohnen definiert ist. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten analoge Kriterien.

Richtwerte ab 2014 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, aktuelle Richtwertkarte im 2. Obergeschoss des Dienstgebäudes auf der Zitadelle, Bau C.

Schriftliche Richtwertauskünfte – auch zu historischen Stichtagen – sind gebührenpflichtig. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

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 nicht geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige die zonalen Richtwerte heranziehen. Die aktuellen zonalen Bodenrichtwerte finden Sie unter:

www.mainz.de/gaa

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwerte in Euro/m²

	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz	1.410	3.500	290	295		
Bretzenheim	1.045	1.210	330		7,20	
Drais	1.070	765			5,90	
Ebersheim	725	610	170		5,90	6,70
Finthen	950	1.145	245		4,80	
Gonsenheim	990	1.025	400		5,20	
Hechtsheim	930	900	275		7,10	11,00
Laubenheim	1.110	845	215		5,20	11,00
Lerchenberg	710		260			
Marienborn	990	590	280		5,00	
Mombach	815	700	220	240	1,80	
Weisenau	1.390	580	390	305		

Wertrelevante Daten

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch ermittelt der Gutachterausschuss „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“. § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung führt aus, dass dazu Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zählen. Die Aufzählung ist aber nicht abschließend; weitere Daten sind je nach den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen denkbar.

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

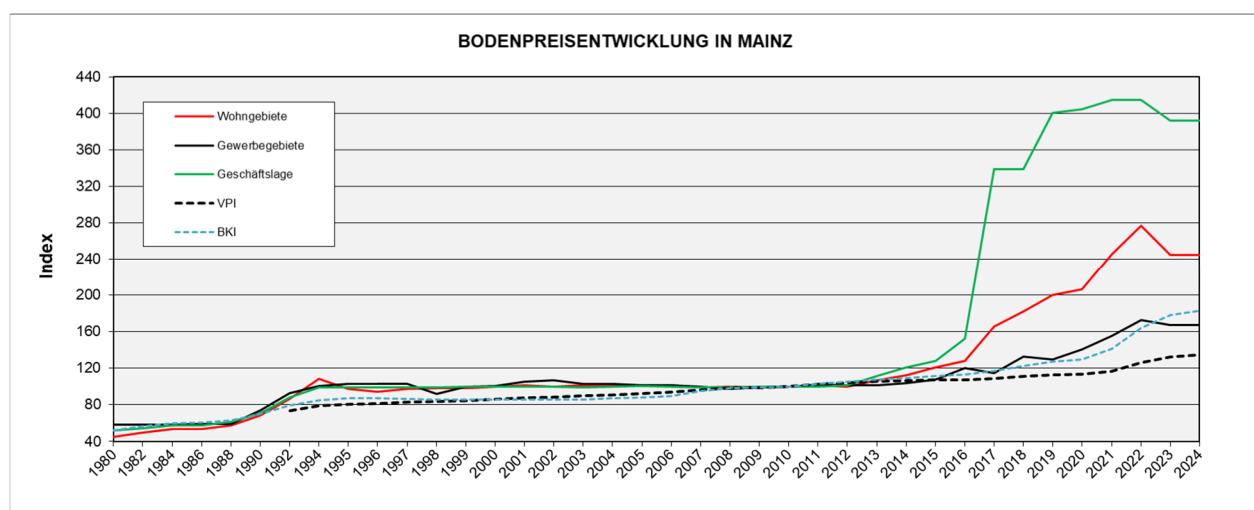
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **1.539 Kaufverträge aus den Jahren 2023 und 2024** gesichtet und ausgewertet.

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 2010 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Verbraucherpreisindex“ (früherer Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen. Stichtag ist jeweils der 31.12.20xx.

Jahr	Wohnge-biete	Gewerbe-gebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Land-wirtschaft	Verbraucherpreisin-dex (VPI)	Baupreisindex (Wohngebäude)
2000	99,9	100,8	99,6	104,9	85,7	85,9
2001	101,2	105,4	99,7	114,4	87,4	85,9
2002	99,5	106,9	99,7	114,1	88,6	85,9
2003	101,4	102,7	99,3	112,7	89,6	85,9
2004	100,9	102,7	99,7	112,5	91,0	87,0
2005	101,3	101,6	100,2	105,8	92,5	87,8
2006	101,0	101,4	100,1	104,8	93,9	89,5
2007	99,2	100,1	99,2	105,1	96,1	95,4
2008	99,8	97,5	99,2	105,5	98,6	98,2
2009	98,7	99,0	99,5	101,6	98,9	99,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	101,0	102,0	100,0	103,5	102,1	102,8
2012	99,6	101,5	101,6	102,6	104,1	105,4
2013	106,4	101,1	111,7	98,0	105,7	107,5
2014	112,6	103,5	120,9	102,4	106,6	109,4
2015	121,0	107,8	127,8	112,0	106,9	111,1
2016	127,8	120,4	152,0	119,9	107,4	113,4
2017	165,6	114,8	338,7	125,6	109,0	117,0
2018	182,1	132,4	338,7	124,2	111,0	122,1
2019	200,2	129,8	400,2	122,5	112,6	127,3
2020	206,2	140,2	404,2	134,8	113,1	129,3
2021	245,3	155,5	414,3	132,3	116,6	141,1
2022	276,4	172,3	414,3	129,0	125,8	164,2
2023	245,0	167,3	392,0	128,3	132,0	178,1
2024	245,0	167,3	392,0	126,2	134,9	183,0



Bodenpreise für Gartenland

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 114 Kauffälle aus den Jahren 2007-2024 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (68 Kauffälle) bei durchschnittlich 31% des Bodenrichtwertes (BRW), die Standardabweichung (STABW) betrug rd. 15%.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (77) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (47) einen Mittelwert von durchschnittlich 29% des BRW (STABW 14%).

Eine Flächenabhängigkeit war damit nur bedingt feststellbar.

Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden BRW durch. Die Auswertung umfasste 125 Kauffälle aus den Jahren 2007-2024.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (75 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 67% des BRW (STABW 17%).

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (38) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (22) einen Mittelwert von durchschnittlich 66% des BRW (STABW 15%). Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (46) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (28) einen Mittelwert von durchschnittlich 60% des BRW (STABW 23%).

Kaufpreise für Einzelstellplätze werden in einem der nachfolgenden Abschnitte (siehe Kfz-Abstellplätze) ausgewertet.

Privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich

Für Agrarflächen, die mit der Absicht zur Errichtung von Gebäuden im Außenbereich erworben wurden, oder an diese Grundstücke unmittelbar anschließen, wurden in der Vergangenheit Kaufpreise erzielt, die vom Marktwert reiner Agrarflächen abwichen. Aufgrund des eingeschränkten Marktes umfasste die Recherche Kauffälle der Jahre 1996-2022. In den Jahren 2023 und 2024 wurden keine Kauffälle gesichtet.

Die Auswertung umfasste insgesamt 34 Kauffälle. Die Grundstücke waren zwischen 441 und 33.071 m^2 groß. Die Spanne ging aus von 153% des BRW (Minimum) und 977% des BRW (Maximum). Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (20 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 351% des BRW (STABW 32%).

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >1.000 und $<5.000 \text{ m}^2$ (19) ergab, nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (11), einen Mittelwert von durchschnittlich 368% des BRW (STABW 28%). Die Analyse von Kauffällen $>5.000 \text{ m}^2$ (4) ergab, nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (2), einen Mittelwert von durchschnittlich 327% des BRW (STABW 50%).

Eine Flächenabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise war somit nur bedingt feststellbar.

Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ)

Oft unterscheiden sich Grundstücke im Hinblick auf ihre baulich vorhandene Ausnutzbarkeit. Aufgrund der geltenden Bodenrichtwertrichtlinie wurde für Richtwertzonen im Bereich der Mainzer Innenstadt die „wertrelevante GFZ“ (**WGFZ**) ermittelt und ausgewiesen. Ist nun der Bodenwert eines Grundstückes mit einer gegebenen WGFZ bekannt, so lässt sich der Wert eines gleichartigen Grundstückes mit abweichender WGFZ mit Hilfe sogenannter Umrechnungskoeffizienten bestimmen.

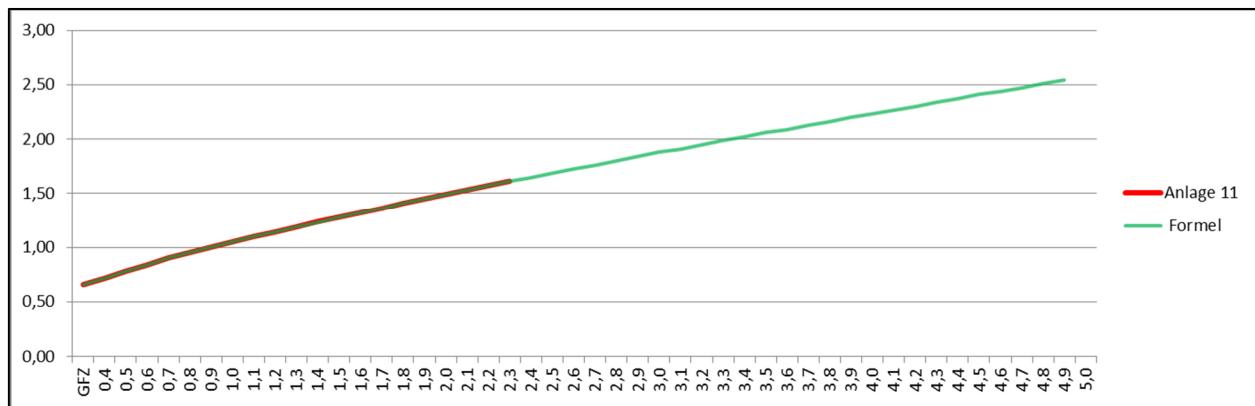
Derzeit liegen keine, im Zusammenhang mit der ImmoWertV21 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vor. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die in der mittlerweile ungültigen Wertermittlungsrichtlinie (**WertR**) enthaltenen Koeffizienten der GFZ auch für die WGFZ zu plausiblen Ergebnissen führen.

Die Geschäftsstelle griff daher bei der Ableitung der wertrelevanten Daten hilfsweise auf die, in den WertR (Anlage 11) veröffentlichten GFZ-Anpassungskoeffizienten zurück. Die Spanne reicht hier von einer GFZ = 0,4 bis 2,4.

Auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten der WertR (Anlage 11) wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$Koeff. = (0,6 * \sqrt{WGFZ}) + (0,2 * WGFZ) + 0,2$$

Diese Funktion wurde für die Ableitung der Liegenschaftszinsen bei Kauffällen von Renditeobjekten in BRW-Zonen mit Angabe der durchschnittlichen WGFZ angewendet.



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

Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen

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

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

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

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

Stichprobenartige Auswertungen der Kaufpreissammlung ließen Zweifel an der Eignung dieser Koeffizienten für den Mainzer Grundstücksmarkt aufkommen. Aus diesem Grunde untersuchte die Geschäftsstelle für den Grundstücksmarktbericht 2014 über 1.000 Kaufverträge der letzten Jahre, die über das ganze Stadtgebiet verteilt, die ganze Bandbreite der Baugrundstücke abbilden. Es wurden alle Grundstücksverkäufe herangezogen, die unbebautes, baureifes Land betreffen und in der Kaufpreissammlung als geeignete Vergleichsfälle gekennzeichnet sind. Grundstücke kleiner als 150 m² oder größer als 1000 m² wurden dabei ausgesondert.

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

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

Erkenntnisse:

Ein durchschnittlicher Bauplatz in Mainz war rund 400 m² groß. Das betraf rund ein Viertel der ausgewerteten Verträge und entsprach dem Mittelwert aller ausgewerteten Kauffälle.

Für einen Quadratmeter Bauland waren zum Zeitpunkt der Auswertung 425,- € zu zahlen, wobei die 2/3-Spanne von 340,- €/m² bis 500,- €/m² reichte. Die Extremwerte lagen bei 130,- €/m² bzw. bei 915,- €/m².

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

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

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

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

Die Ergebnisse werden hier noch einmal zu einer Tabelle zusammengefasst:

Auswertung GMB 2014	Fläche < RiWe	Fläche = RiWe	Fläche > RiWe
Anzahl der Kaufverträge	432	343	233
Kaufpreis über Richtwert	38 %	20 %	44 %
Kaufpreis = Richtwert	33 %	52 %	28 %
Kaufpreis unter Richtwert	29 %	28 %	28 %
Ø Abw. vom Richtwert	+ 3 %	- 2 %	+ 13 %

Fazit:

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

Verkehrswert von Ausgleichsflächen

Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF) dienen dazu, Eingriffe wie zum Beispiel die Errichtung von Gebäuden oder Straßen, die Versiegelung von Bodenflächen oder die Zerstörung von Landschaftselementen wie Bäume oder Wiesen zu kompensieren. Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass diese Eingriffe – so sie nicht vermieden werden können – ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Dies gilt für private Bauherren oder Firmen in Genehmigungsverfahren oder auch für Städte und Gemeinden beispielsweise im Rahmen ihrer Bauleitplanung.

In Mainz werden bereits seit Anfang der 90-er Jahre Ausgleichsflächen in den Bebauungsplänen als Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB ausgewiesen. Eine andere Nutzung als die durch den Bebauungsplan vorgegebene, ist ausgeschlossen. In aller Regel werden LEF als Streuobstwiesen angelegt. Eine private gärtnerische oder sonstige Nutzung ist regelmäßig nicht zulässig; oft besteht sogar ein allgemeines Betretungsverbot.

Die eigentumsrechtliche Zuordnung erfolgt im Umlegungsverfahren, wo jedem Bauplatz ein gewisser Anteil der LEF zugeordnet wird. Zur Sicherstellung der tatsächlichen Herrichtung und geordneten Unterhaltung der Fläche wird der jeweilige Miteigentumsanteil an der Ausgleichsfläche mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt belastet. Diese gestattet es der Stadt die Fläche zu betreten und zu befahren und die Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzurichten und zu unterhalten.

Der Wert der Ausgleichsfläche ist zunächst ein reiner Beschaffungswert. Dessen Höhe hängt davon ab, wo die Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Eine Ausgleichsfläche, innerhalb des überplanten Gebietes z. B. als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen ist, hat mindestens einen Rohbaulandwert. Eine außerhalb des Bebauungsplans ausgewiesene Ausgleichsfläche mindestens den Wert von landwirtschaftlichen Flächen.

Nachdem die Bauplätze gebildet, und der in diesem Zusammenhang geforderte ökologische Ausgleich erbracht wurde, ist die LEF faktisch dem Grundstücksmarkt entzogen. Sie ist stets ein „zusätzliches Anhängsel an dem Bauplatz“ und wird im Regelfall als solcher mit dem Bauplatz verkauft.

Das hat eine erhebliche Auswirkung auf den Wert dieser Fläche.

Für sie besteht kein normaler Geschäftsverkehr, sie hat daher auch keinen Verkehrs- oder Marktwert im Sinne des § 194 BauGB. Der Wert steckt in dem zugeordneten Bauplatz, denn dieser erhält erst durch die Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Natur seine Baulandqualität. Der wirtschaftliche Wert einer Ausgleichsfläche ist vernachlässigbar. Sofern solchen Flächen überhaupt ein Wert beigemessen wird, ist hier ein „Erinnerungswert“ etwa 1,- € anzusetzen.

Unabhängig von der räumlichen Lage der LEF in einer bestimmten Richtwertzone (was der Generalisierung der Richtwertkarte geschuldet ist) ist deren Wert regelmäßig nicht mit dem Bodenrichtwert identisch, da LEF und Richtwertnormgrundstück unterschiedliche werbestimmende Eigenschaften haben.

Erbbaurecht (Auswertung zum GMB 2017)

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

Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)) geregelt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft auch persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluss von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist.

Ausgeber von Erbbaurechten sind, in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle, das Bistum Mainz, die Stiftung Mainzer Universitätsfonds und die Stadt Mainz.

A) klassisches Erbbaurecht

Bestellung von Erbbaurechten

Für die Jahre 2011 - 2016 werteten die Mitarbeiter der Geschäftsstelle insgesamt 33 Vertragsurkunden mit Erbbaurechtsbestellungen aus.

14 Verträge bezogen sich auf Bestellungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (EFH). 3 Vertragsurkunden beinhalteten Erbbaurechtsbestellungen in Verbindung mit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (MFH). Die Laufzeit der Erbbaurechte mit Wohnnutzung betrug einheitlich 99 Jahre.

Die Erbbauzinssätze neu abgeschlossener Verträge für eine EFH-Bebauung lagen im Mittel bei 2,9% des Bodenrichtwertes, für MFH-Nutzung lag das Mittel bei 1,6%.

Den Markt dominieren haben Erbbauverträge in den Neubaugebieten „Gonsbachterrassen“ (8 Verträge, 2011-2012) und „Hinter den Wiesen“ (8 Verträge, 2015-2016).

8 Bestellungen betrafen Grundstücke für eine zukünftige soziale Nutzung mit gemeinnützigem Charakter – der Erbbauzinssatz lag durchschnittlich bei 0,3% (0% bis 0,9%).

Insgesamt 9 Urkunden bezogen sich auf die Bestellung von Erbbaurechten für eine gewerbliche Nutzung – der Zinssatz lag hier im Mittel bei 5,1% (4,0 - 6,4%).

Eine Besonderheit stellt die Bestellung von kleinflächigen Erbbaugrundstücken in guter Geschäftslage für eine Nutzung als Laden oder Kiosk dar – der jährliche Erbbauzinssatz wurde zwischen den Vertragsbeteiligten (Erbbaugeber: Stadt Mainz) zwischen 52 und 118% des Bodenrichtwertes vereinbart.

Vertragsänderung bei Verkauf von Erbbaurechten

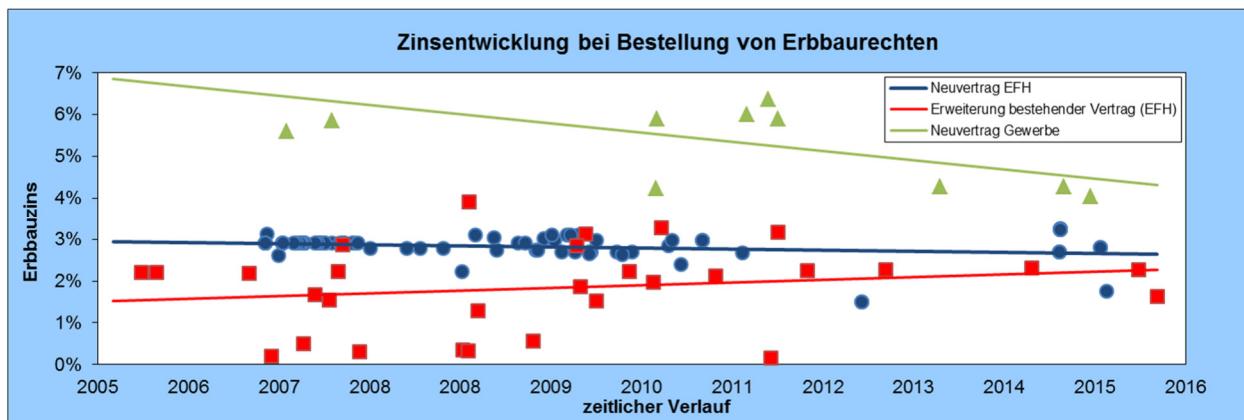
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden oftmals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

Aus den Jahren 2011-2016 gingen 10 Verkäufe von Erbbaurechten in die Auswertung ein. Der Mittelwert für den angepassten Erbbauzinssatz lag bei 2,1%.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Auswertungsergebnisse:

	Wohnen MFH	Wohnen EFH	Wohnen / best. Vertrag	Gemeinnutz	Gewerbe
Mittelwert 2011-2016:	1,6%	2,9%	2,1%	0,3%	5,1%
Standardabw. 2011-2016:	0,1%	0,3%	0,9%	0,4%	1,0%
Anzahl 2011-2016:	3	14	10	7	8
Mittelwert 2015-2016:	1,8%	3,0%	2,1%	0,1%	4,2%
Standardabw. 2015-2016:		0,3%	0,4%	0,1%	0,2%
Anzahl 2015-2016:	1	8	3	2	2

Spannend fand die Geschäftsstelle die Fragestellung, wie die Ausgeber von Erbbaurechten auf die andauernde Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt reagieren. Um ggf. Tendenzen für eine Erbbauzinsveränderung aufzeigen zu können, wurde die Höhe des Erbbauzinsatzes in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Bestellung dargestellt. Dem Diagramm lagen Erbbaurechtsbestellungen seit 2005 zugrunde.



Der Erbbauzinssatz für Grundstücke mit EFH-Nutzung zeigt sich nahezu unverändert, Zinssätze für Erbbauverträge im Zusammenhang mit einer Vertragsverlängerung (EFH) steigen leicht an und Erbbauzinssätze für gewerbliche Nutzungen fallen deutlich.

Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

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

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

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

rechnerischer Anteil Grundstückseigentümer	rechnerischer Anteil Erbbauberechtigter / Grundstückserwerber	
rechnerischer Anteil Grundstückseigentümer	zusätzl. Anteil Grundstückseigentümer (Marktanpassung)	marktangepasster Anteil Erbbauberechtigter / Grundstückserwerber
Bodenwertanteil Grundstückseigentümer		Bodenwertanteil Erwerber

1995 hatte der Gutachterausschuss erstmals eine grundlegende Untersuchung vorgenommen, um den Korrekturfaktor aus vorhandenen Kauffällen abzuleiten. 2011 wurden letztmalig Ergebnisse veröffentlicht. Für den Grundstücksmarktbericht 2017 wurden 26 Verkäufe aus den Jahren 2011-2016 ausgewertet. Erschließungskosten spielten keine Rolle, sofern es sich nicht um Kauffälle im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Begründung des Erbbaurechtes (Wahrnehmung von Kaufoptionen) handelt.

Die Auswertung bei den Einfamilienhausgrundstücken bestätigte vorangegangene Untersuchungen dahingehend, wonach ein Grundstückseigentümer für die Aufgabe seines Eigentums einen Wert verlangt, der höher ist als sein mathematischer Anteil - der Zuschlag zum Bodenwertanteil des Eigentümers wurde in der Gesamtheit der Verträge mit rund 64% des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten abgeleitet.

Ferner ergab die Untersuchung, dass die Höhe der Korrektur abhängig davon ist, ob der Verkauf des Grundstücks an den Erbbauberechtigten oder einen fremden Dritten (Erwerber des Grundstücks und des Erbbaurechts) erfolgt.

	Korrekturfaktor Gesamtheit EFH	Korrekturfaktor Verkauf an Erbbauberechtigten	Korrekturfaktor Verkauf an Käufer des Erbbaurechts
Mittelwert 2011-2016:	64%	61%	79 %
Standardabw. 2011-2016:	12%	11%	11 %
Anzahl 2011-2016:	19	14	6

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

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

Zu Grundstücksverkäufen mit Geschosswohnungsbau und bei den gewerblichen Flächen liegen keine belastbaren Daten vor.

Wie alle Marktanalysen hat auch dieses Ergebnis eine Streuung und bedarf der sachverständigen Anwendung.

B) Erbbaurecht bei Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentumserbbaiverträge stehen mit einem Grundstück in Verbindung, das mit einem Erbbaurecht belastet ist. Die Laufzeit eines Wohnungserbbaurechts ist oftmals länger als Erbbaurechte für eine Bebauung mit einem Eigenheim.

Letztmals wurden 2011 Kauffälle mit Wohnungserbbaurechten untersucht.

Die Geschäftsstelle wertete insgesamt 134 Kaufurkunden der Jahre 2011 - 2016 mit dem Merkmal Wohnungserbbaurecht aus. Die Erbbaurechtsverkäufe beziehen sich auf 6 Grundstücke in 6 Stadtteilen. Als Erbaugeber (Grundstückseigentümer) traten das Land Rheinland-Pfalz, die Stadt Mainz, die Stiftung Mainzer Universitätsfonds und zwei private Gesellschaften auf. Bei 22 Kauffällen handelt es sich um Erstverkäufe aus Umwandlung (Innenstadt und Bretzenheim), 112 Kauffälle beziehen sich auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht – Erstverkäufe liegen der Geschäftsstelle nicht vor. Die Laufzeit der Erbbaurechte betrug zwischen 99 und 198 Jahren.

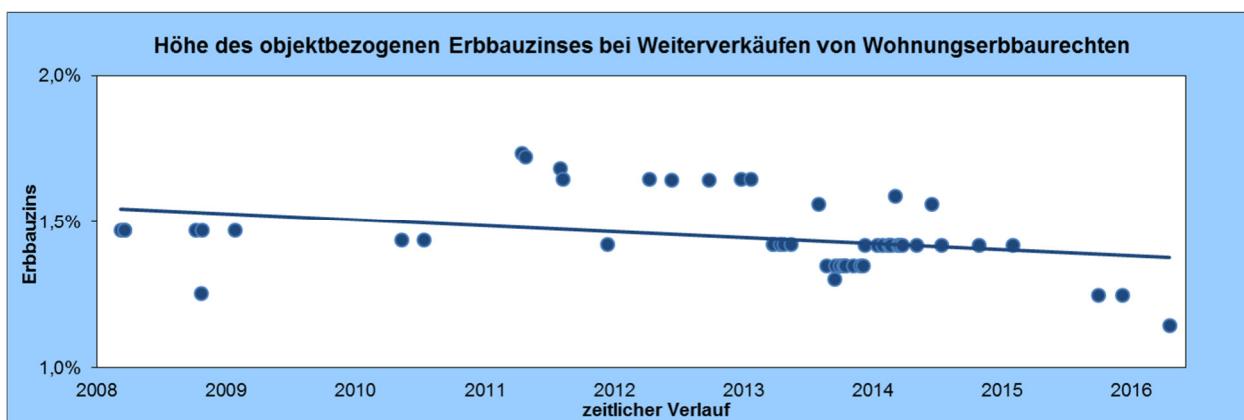
Drei Objekte, aus denen 65 Wohnungserbbaurechte veräußert wurden, stehen im Eigentum des Landes und dienen als **Studentenwohnheime**. Dem Eigentümer des Grundstücks steht ein zeitlich begrenztes Wohnungsbesetzungsrecht zu. **Für die Dauer des Besetzungsrechtes wird auf die Zahlung eines Erbbauzinses verzichtet**. Der Erbaugeber hat das Recht auf Verlängerung des Besetzungsrechtes.

15 Kauffälle von Wohnungserbbaurechten aus einem Objekt in Weisenau wurden erfasst. Der Erbaugeber ist eine Gesellschaft mit einer Vielzahl von Eigentümern. Es darf unterstellt werden, dass die Vertragsgestaltung der Wohnungserbbaurechte eine besondere Zielsetzung hatte – hieraus resultiert, dass die Höhe des geforderten Erbbauzinssatzes in Mainz ohne Beispiel ist.

Abgesehen von den oben beschriebenen Grundstücken des Landes (0% wg. Wohnungsbesetzungsrecht) und dem Objekt in Weisenau (Mittelwert 11,33%) bewegen sich die vereinbarten Erbbauzinssätze im Mittel zwischen 0,13 und 1,73%.

Es wurde festgestellt, dass die Höhe des Erbbauzinssatzes aufgrund des eingeschränkten Marktes stark variiert, und vom jeweiligen Erbaugeber und dessen individueller Zielsetzung (politisch, sozial, wirtschaftlich) abhängt. Insofern kann die Geschäftsstelle lediglich objektbezogene Erbbauzinsen ableiten und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Um ggf. Tendenzen für eine Erbbauzinsveränderung aufzuzeigen zu können, wurde die Höhe objektbezogener Erbbauzinssätze in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Verkaufs dargestellt. Dem Diagramm lagen Weiterverkäufe von Wohnungserbbaurechten in Bretzenheim seit 2008 zugrunde.



Die ausgewerteten Verkäufe zeigen im Hinblick auf die vereinbarten Erbbauzinssätze eine leichte Tendenz zum Fallen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Wie bei allen großflächig angelegten Untersuchungen ist die Anwendung der Ergebnisse auf den Einzelfall abzustellen und gegebenenfalls, entsprechend der individuellen Eigenschaften des jeweiligen Objekts, zu modifizieren.

Der Grundstücksmarkt ist in den letzten Jahren durch massive Verwerfungen geprägt – Ukrainekrieg, massive Steigerung der Baukosten, erheblicher Anstieg der Inflation und, damit in Zusammenhang stehend, eine Änderung der Geldmarktpolitik mit einem deutlichen Anstieg der Hypothekenzinsen.

Für das Jahr 2024 wurden von der Geschäftsstelle insgesamt 234 Kaufverträge (KV) untersucht, 213 Kauffälle gingen in die Auswertung ein.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte mittels der Software „Sprengnetter–AKuK“ der Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH.

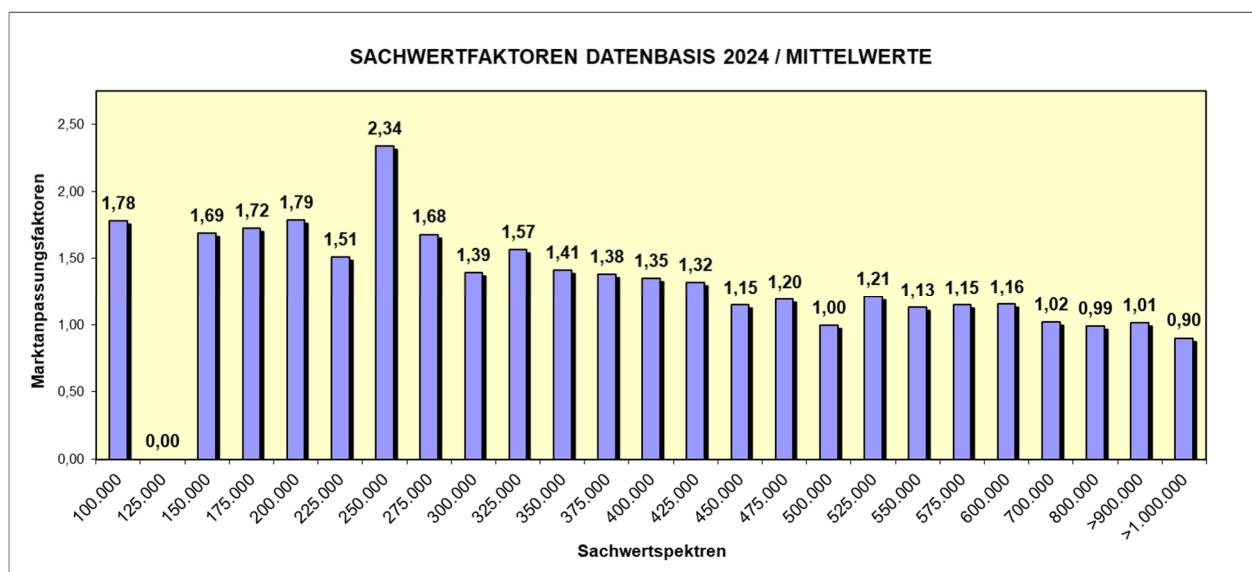
Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

- Bezugsmaßstab für die Berechnung der vorläufigen Sachwerte war die Bruttogrundfläche
- der Wertansatz für Außenanlagen erfolgte im Allgemeinen mit 5 % des Gebäude- sachwertes
- beim Ansatz des Bodenwertes wurde auf eine Flächenanpassung verzichtet (Ausnahme: übergroße Grundstücke; s.a. „Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen“). Bezogen auf den 01.01.2024 fand keine Bodenwertsteigerung statt (s. Bodenpreise für Bauland). Eine Bodenwertveränderung im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung 0% von 01.01.24 bis 01.01.25) fand demnach keine Berücksichtigung
- die ausgewiesenen Sachwertfaktoren sind gültig für alle Teilmärkte (freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften)
- es erfolgte keine Gliederung nach Bodenrichtwertspannen
- für die Ableitung wurde die Schadenfreiheit der Objekte unterstellt, unter Berücksichtigung der Aufwendungen zur Herstellung der Schadenfreiheit (Ansatz bei „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – BoG“) – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- ein ggf. vorhandener Instandhaltungsstau findet sich in Abhängigkeit zur Wohnfläche (m^2WF) pauschal in 4 Kategorien eingeordnet (einfach: -500 €/ m^2WF , mittel: -750 €/ m^2WF , erheblich: -1.000 €/ m^2WF , sehr erheblich: -1.500 €/ m^2WF) und bei den BoG berücksichtigt – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- der Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss mit 1,0 beschlossen

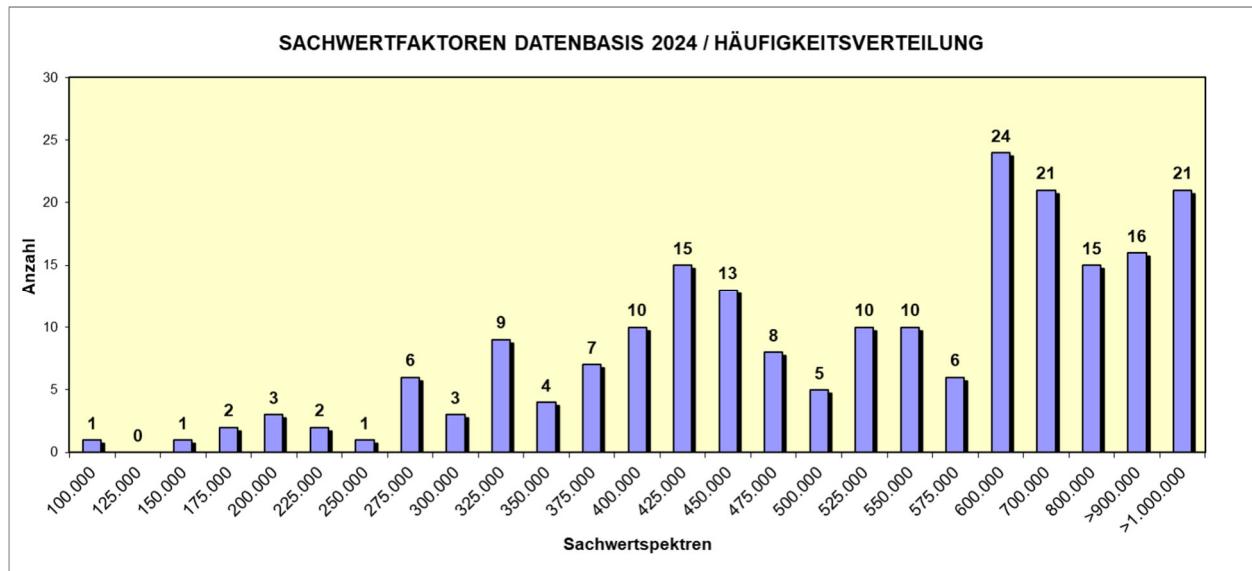
A) Stadtweite Sachwertfaktoren (Ableitung für das Gesamtjahr 2024)

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung fußen auf insgesamt 213 Kauffällen und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 284 m² ermittelt (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 271, Min./Max. 216/342), die Wohnfläche lag bei 147 m²WF (nach Kappung: 138, Min./Max. 111/172), die wirtschaftliche RND bei 47 Jahren (nach Kappung: 44, Min./Max. 40/50), die Grundstücksfläche bei 390 m² (nach Kappung: 351, Min./Max. 212/570) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,6/3,0).

Die vorläufigen Sachwerte wurden überwiegend in Spannen von jeweils rd. 25.000 € eingesortiert (z.B. 200.000 € – 224.999 €, abgebildet in „200.000“). Für diese Spektren wurden Mittelwerte abgeleitet. Die Kauffälle ab 600.000 € wurden in Spektren von jeweils 100.000 € und ab 1.000.000 € in >1.000.000 € zusammengefasst.

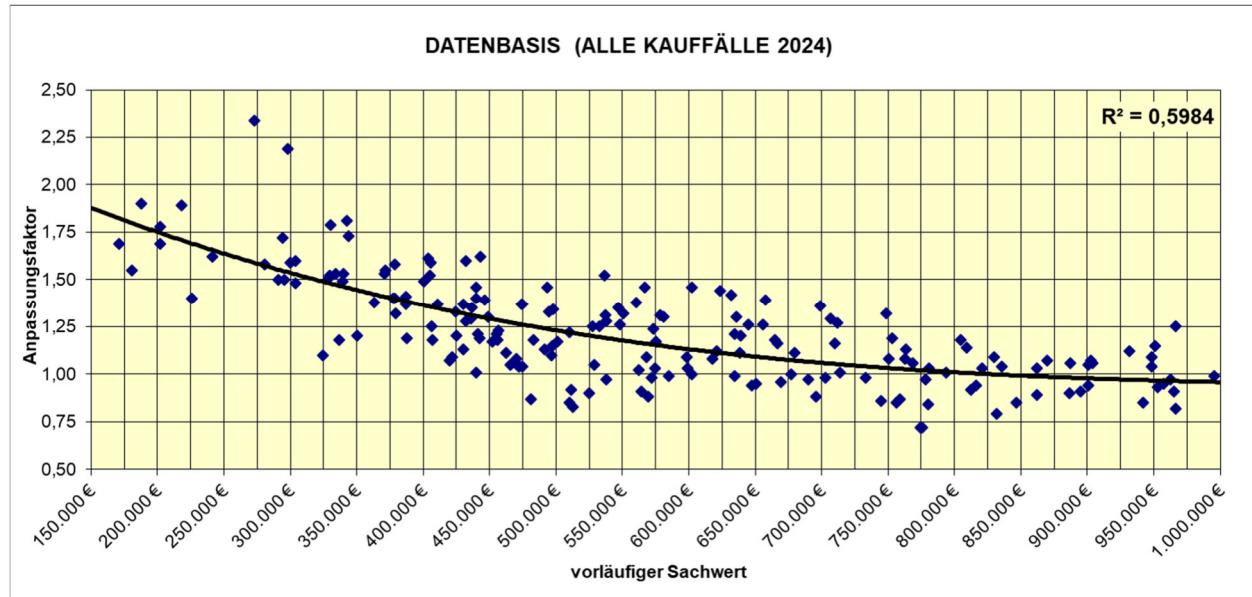


Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.

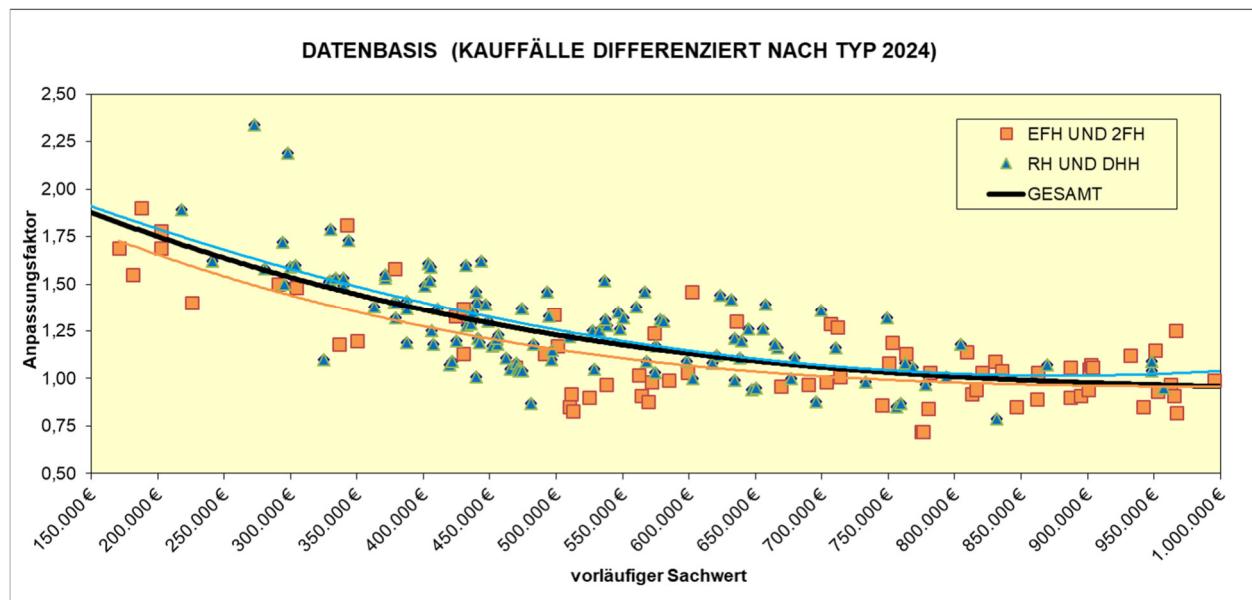


Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2024 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (0,8918 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,0049 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (3,4917 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,3366$$

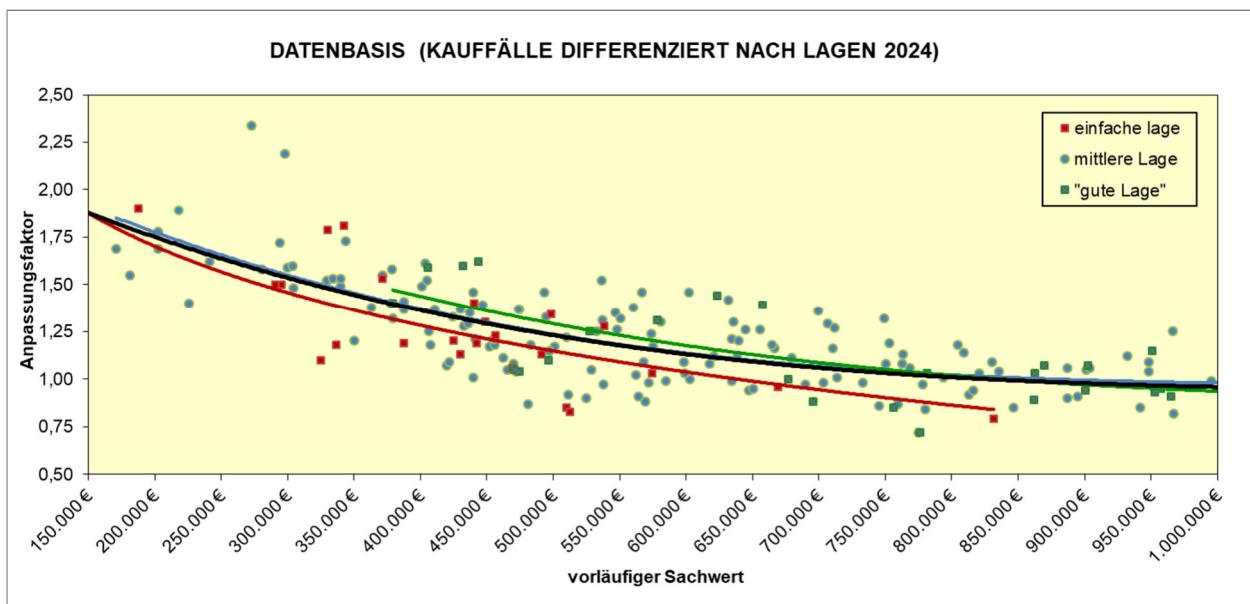


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien eingeblendet.



Der Verlauf der Trendlinien zeigt, dass sich die Funktionen weitestgehend überlagern – **die abgeleiteten Sachwertfaktoren sind somit für alle Typen anwendbar.**

Sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren für die unterschiedlichen Lagen (Wohnlageneinstufung lt. Mietspiegel) anwendbar?



Es zeigt sich, dass der Sachwertfaktor für einfache Lagen leicht unterhalb der Trendlinie für die Gesamtheit verläuft. Insofern bleibt bei der individuell erstellten Wertermittlung zu prüfen, ob der angewendete mittlere Sachwertfaktor entsprechend anzupassen ist.

SACHWERTFAKTOREN 2024					
vorläufiger Sachwert	Faktor	vorläufiger Sachwert	Faktor	vorläufiger Sachwert	Faktor
100.000	2,02	300.000	1,54	500.000	1,23
125.000	1,95	325.000	1,49	525.000	1,20
150.000	1,88	350.000	1,44	550.000	1,18
175.000	1,81	375.000	1,40	575.000	1,15
200.000	1,75	400.000	1,36	600.000	1,13
225.000	1,69	425.000	1,33	700.000	1,06
250.000	1,64	450.000	1,29	800.000	1,01
275.000	1,59	475.000	1,26	900.000	0,98

Die tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren zeigt die **Ergebnisse nach der abgeleiteten Funktion** (Gesamtheit der untersuchten Kauffälle). Der ausgewiesene Faktor kommt zur Anwendung in den jeweiligen Spannen (vorl. Sachwert beispielsweise 200.000 € bis 224.999 € und Faktor 1,75).

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

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

Vereinfachtes Beispiel für die Anwendung des Sachwertfaktors auf **Grundlage der Auswertung für das Gesamtjahr 2024**:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz war 2024 für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 350.000 € ein Verkaufspreis von ca. 504.000 € ($350.000 \text{ €} \times 1,44$) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € waren im Mittel „nur“ rund 678.000 € ($600.000 \text{ €} \times 1,13$) am Markt erzielbar.

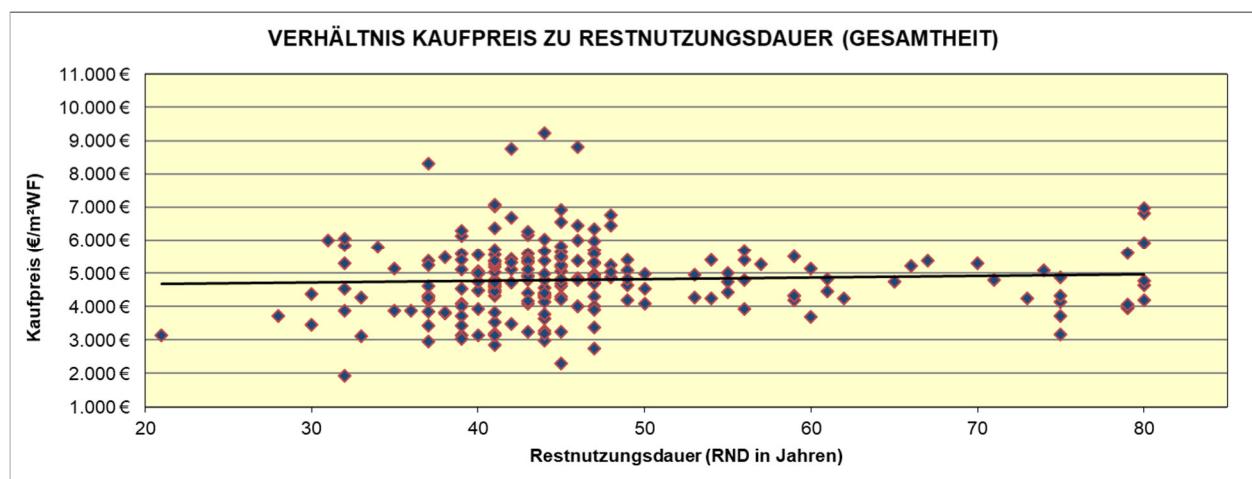
B) Regionale Sachwertfaktoren

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

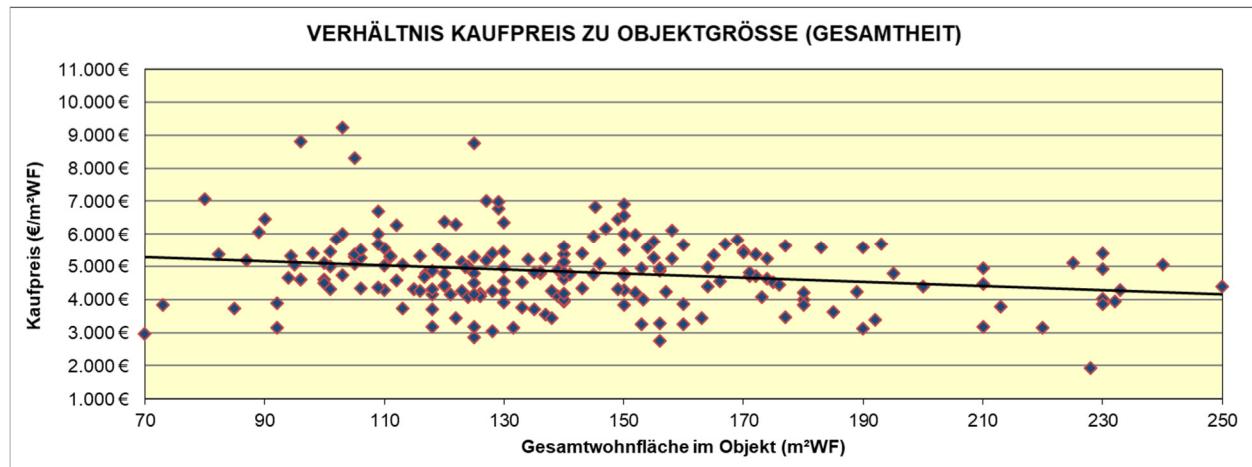
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Sachwertfaktoren abweichen (s.a. „Abschnitt D: Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m^2WF “).

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

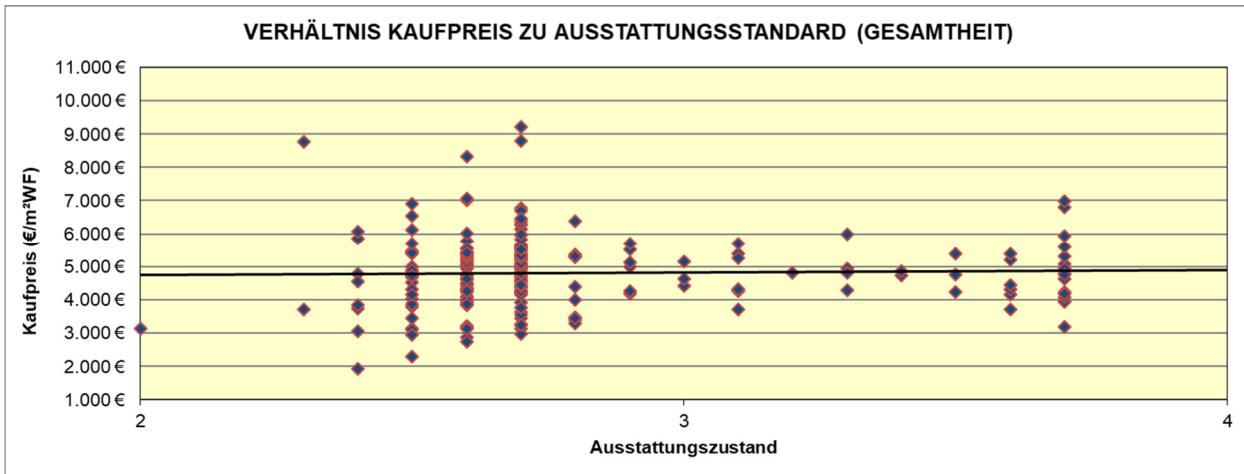
C) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



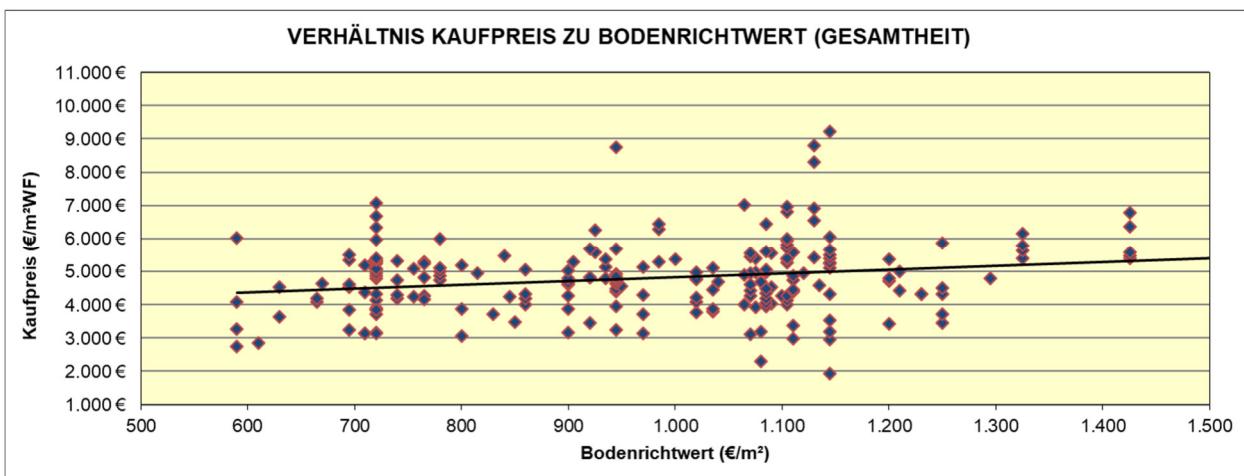
Aus dem Diagramm lässt sich eine leichte Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ableSEN.



Eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise (€/m²WF) bei höherer Gesamtwohnfläche deutet sich an.



Untersucht wurde die naheliegende These, dass der Ausstattungszustand eines Objekts einen direkten Bezug zur Kaufpreisbildung hat. Das Ergebnis der Auswertung zeigt, dass sich dieser Zusammenhang bei Ausstattungszuständen bestenfalls in einer Tendenz ausdrückt.



Zu einer Bodenrichtwertzone werden Grundstücke mit ähnlichen Merkmalen zusammengefasst. Demnach spiegelt sich die Lagequalität eines Grundstücks i.d.R. auch in der Höhe des Bodenrichtwertes.

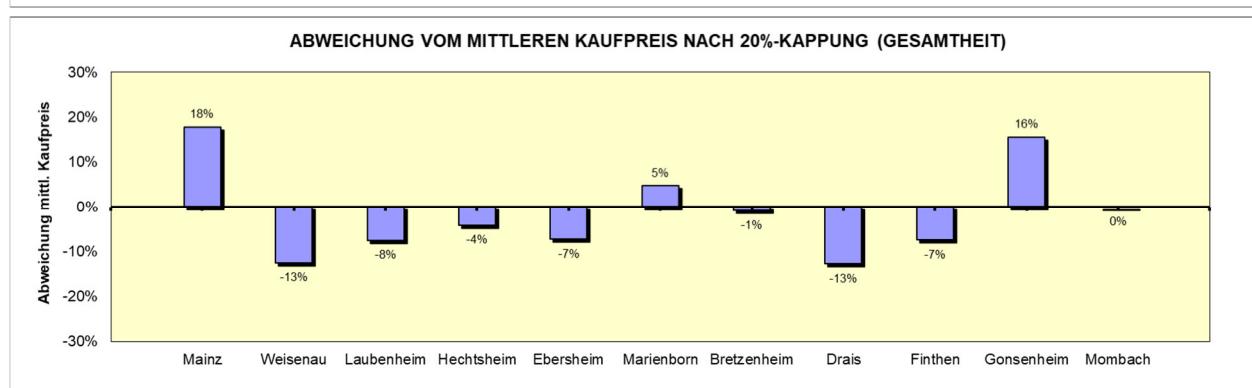
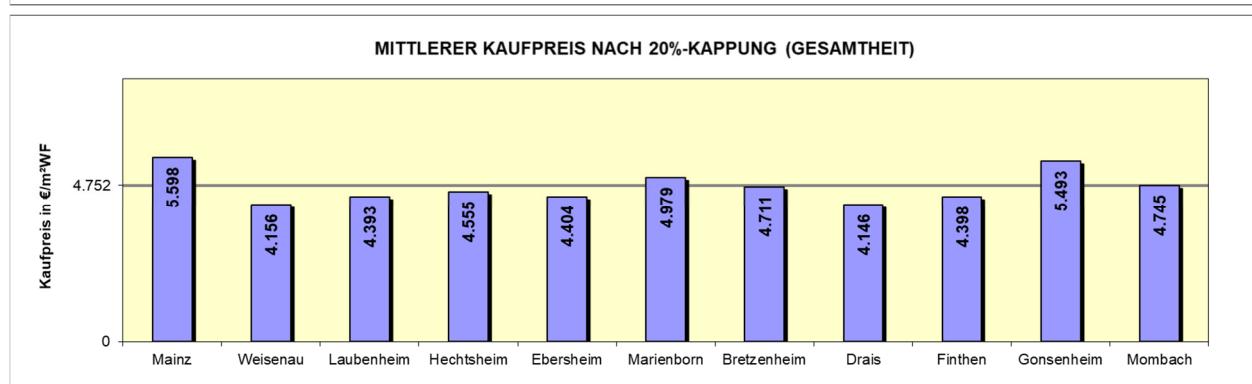
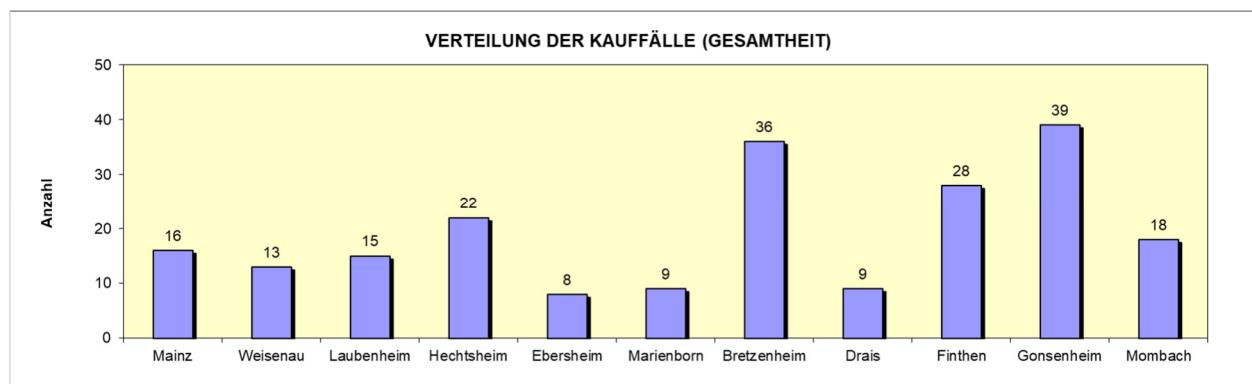
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin.

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die Beschreibung der Datengrundlage für 2024 finden Sie unter Punkt A) erläutert.

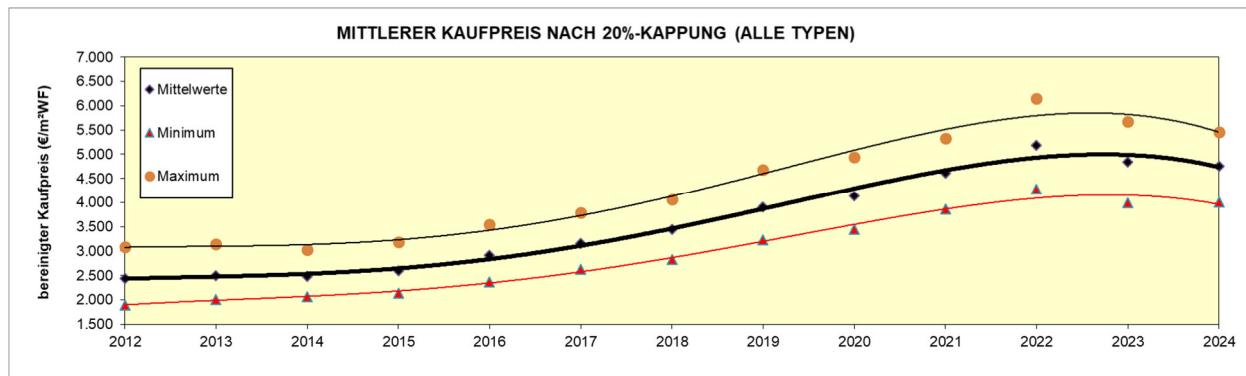
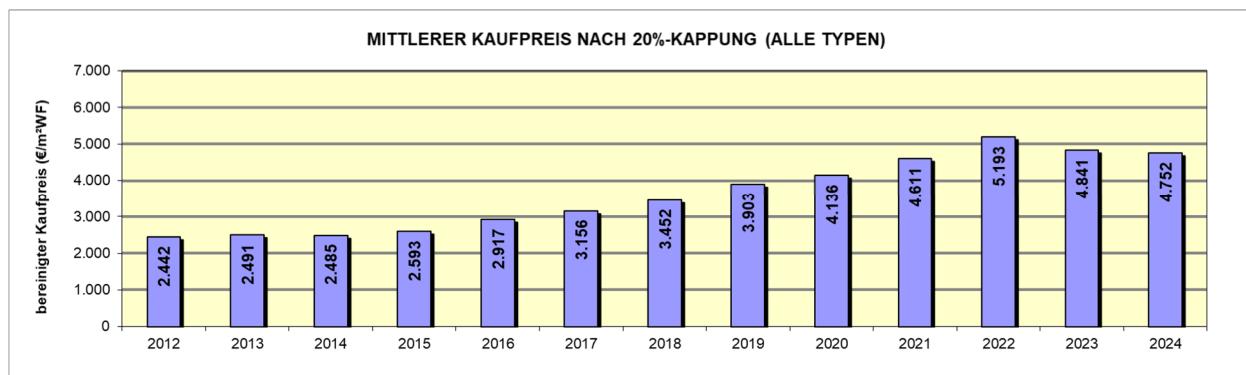
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	4.799	5.742	4.116	4.388	4.475	4.330	4.850	4.762	4.061	4.368	5.640	4.663
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.089	1.018	694	819	588	812	1.326	867	1.134	874	1.294	719
Anzahl (Gesamtheit)	213	16	13	15	22	8	9	36	9	28	39	18
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	4.752	5.598	4.156	4.393	4.555	4.404	4.979	4.711	4.146	4.398	5.493	4.745
Standardabweichung (20%-Kapp.)	427	335	219	469	242	207	790	478	911	343	389	267
Anzahl (20%-Kappung)	127	10	7	9	14	4	5	22	5	16	23	10
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		18%	-13%	-8%	-4%	-7%	5%	-1%	-13%	-7%	16%	0%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	4.000	5.122	3.704	3.477	3.939	4.229	4.090	3.908	3.108	3.949	4.888	4.150
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	5.460	6.158	4.374	4.872	4.846	4.636	6.015	5.442	4.942	4.984	6.550	5.100



E) Langjährige Kaufpreisentwicklung (alle Typen):

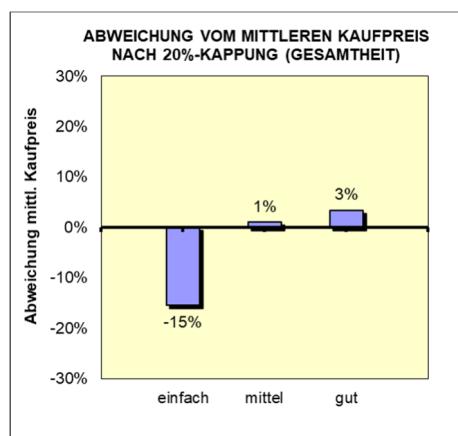
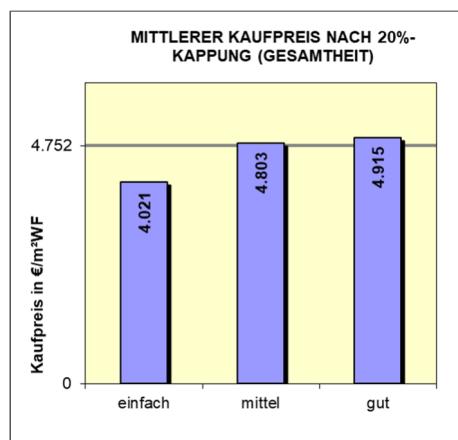
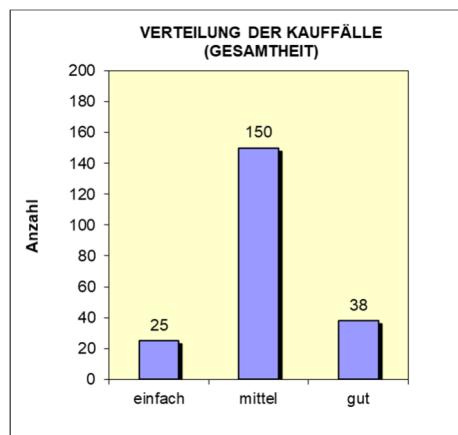
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957	4.241	4.654	5.271	4.924	4.799
Standardabweichung (Gesamtheit)	690	708	843	850	895	907	996	1.019	1.155	1.182	1.089
Anzahl (Gesamtheit)	294	319	180	214	203	190	220	149	183	179	213
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903	4.136	4.611	5.193	4.841	4.752
Standardabweichung (20%-Kapp.)	257	282	316	311	341	400	397	414	528	512	427
Anzahl (20%-Kappung)	176	191	108	128	121	114	132	89	109	107	127
Preisentwicklung zum Vorjahr	0%	4%	13%	8%	9%	13%	6%	11%	13%	-7%	-2%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228	3.440	3.858	4.286	3.991	4.000
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680	4.941	5.335	6.157	5.675	5.460



F) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	4.799	4.042	4.892	4.930
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.089	999	1.021	1.227
Anzahl (Gesamtheit)	213	25	150	38
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.752	4.021	4.803	4.915
Standardabweichung (20%-Kapp.)	427	570	408	453
Anzahl (20%-Kappung)	127	15	90	22
Abweichung zum Mittelwert		-15%	1%	3%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.000	3.180	4.145	4.001
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	5.460	4.791	5.460	5.579

Hinweise zur Wohnlageneinstufung finden Sie unter „<http://www.mainz.de/service/costadtplan.php>“ (Aktivierung der Wohnlageneinstufung in „Themenauswahl“: **Mietspiegel**).



Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau (EFH/2FH/RH/REH/DHH)

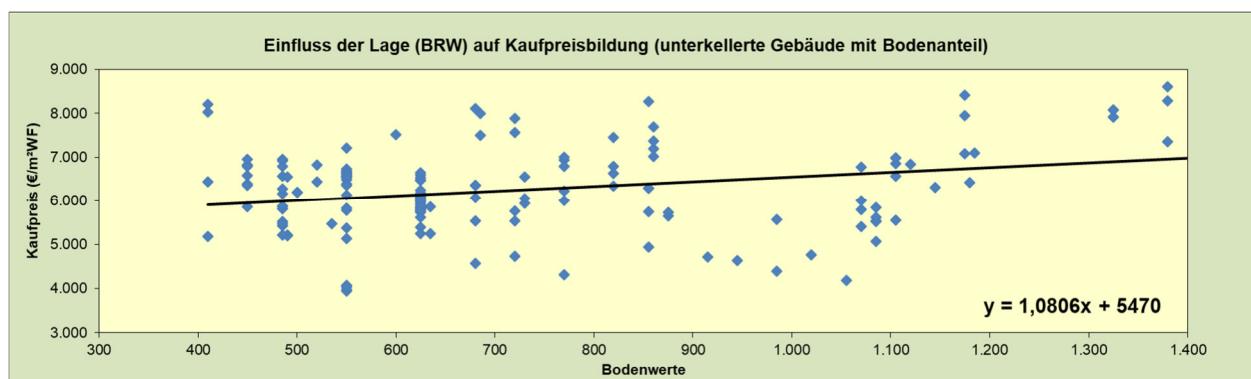
Für den aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden Kauffälle von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern im Hinblick auf den erzielten Kaufpreis und dessen Abhängigkeit von Lage und Baualter analysiert. Ziel war es, den am Immobilienmarkt Beteiligten eine Näherungsformel für überschlägige Werte von Eigenheimen zur Verfügung zu stellen.

Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

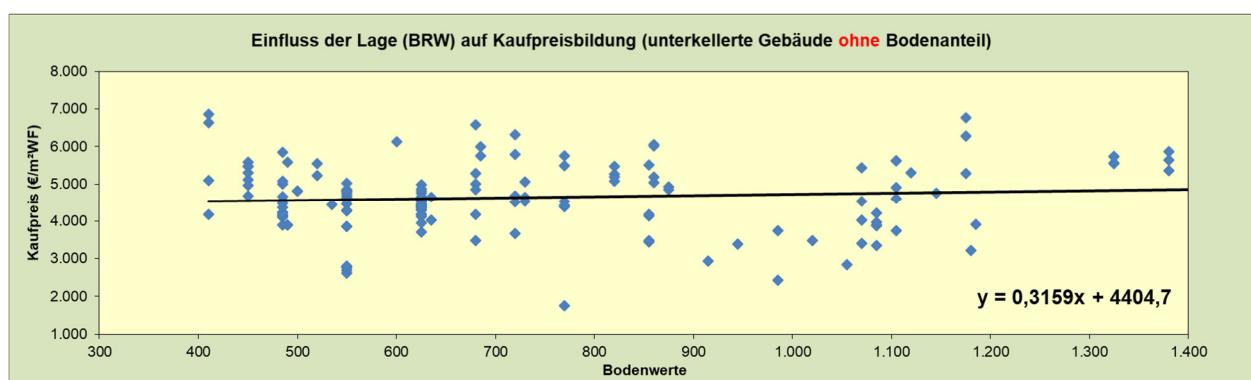
Die Ableitungen beziehen sich auf den Kaufpreis pro m²Wohnfläche.

A) Index für unterkellerte Neubauten

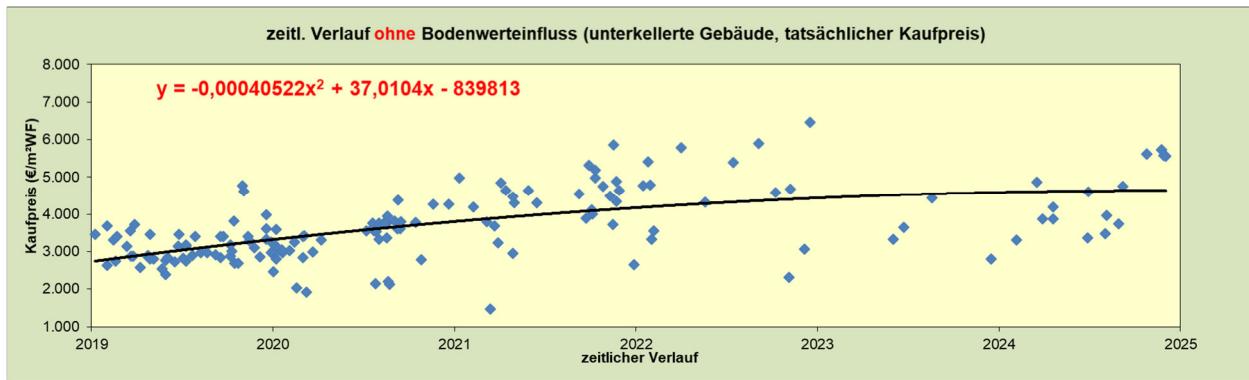
Insgesamt 160 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2024 gingen in die Auswertung ein. Da die Grundstücksgröße mit dem damit verbundenen Bodenwert individuelle Faktoren bei der Kaufpreisfindung sind, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme ist zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes ausdrücken, aus der Datengrundlage entfernt werden.



Das Diagramm weist auf eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von den Lagemerkmälern (BRW) hin.



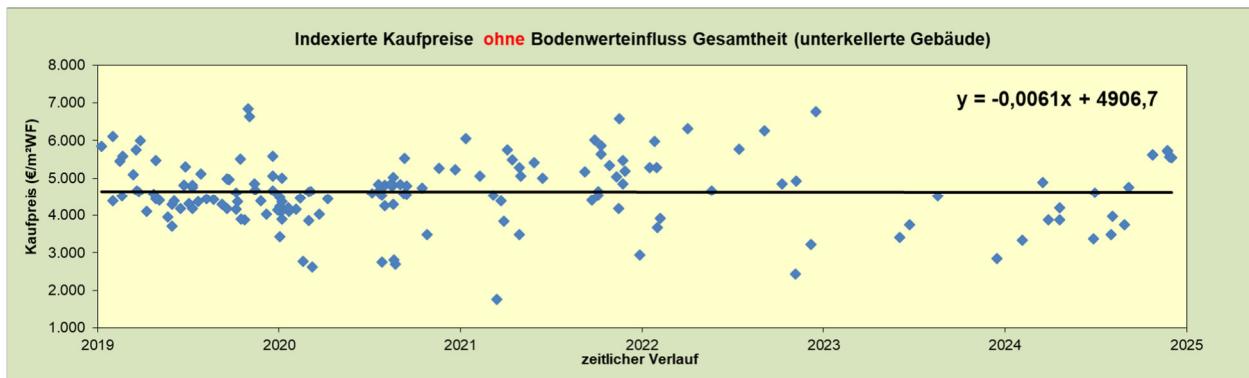
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmälern (BRW) relativiert.



Die Darstellung bildet einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2019 – 2021 ab. Im Jahr 2022 zeigt sich eine Veränderung – kaum Verkäufe von Neubauten und eine Stagnation bzw. ein Preisrückgang deutet sich an.
Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,00040522 * x^2 + 37,0104 * x - 839813$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2025 = 45685). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2025 indexiert.



Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche Kauffälle indexiert dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

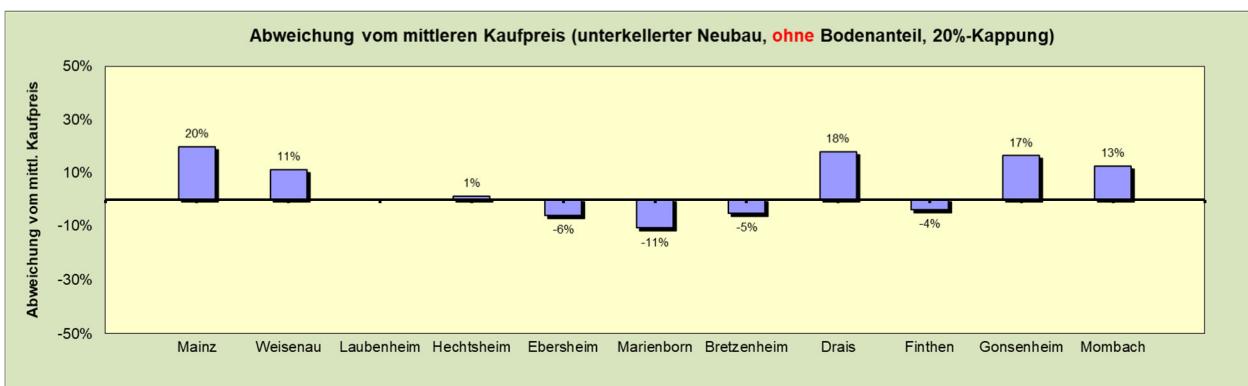
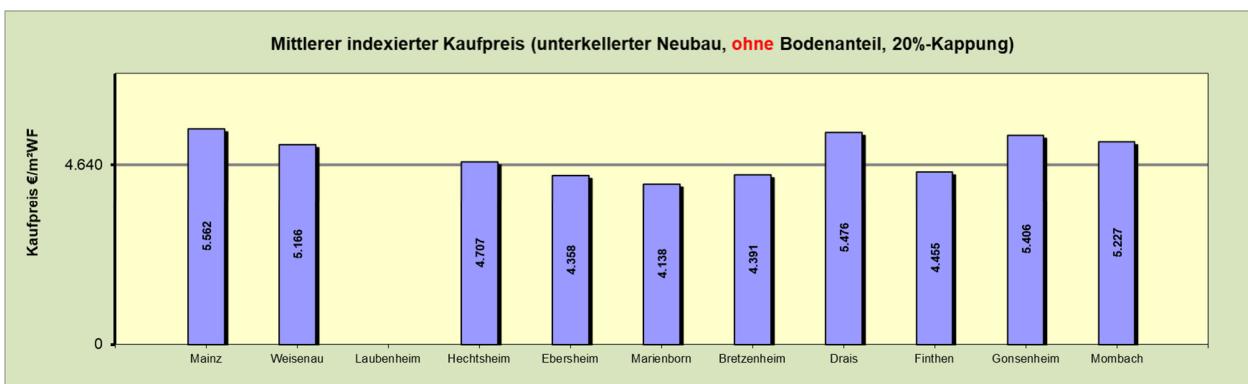
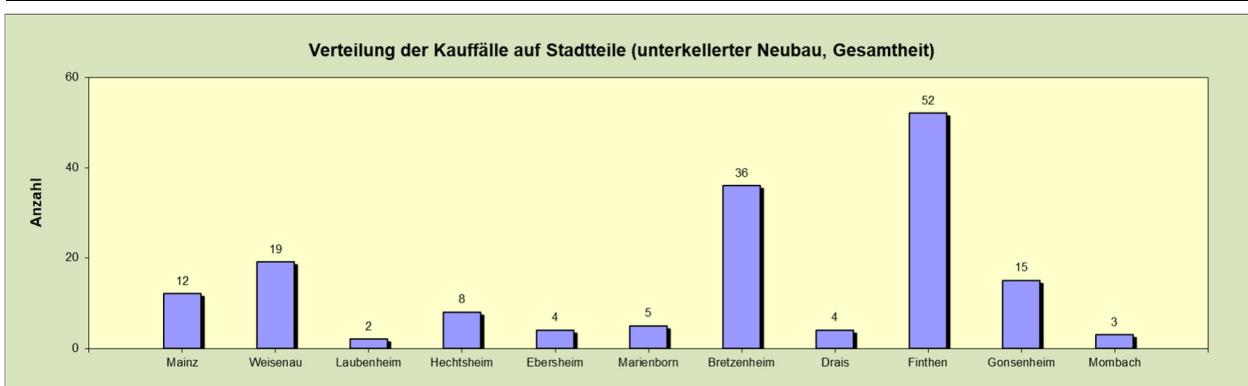
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indexierte Kaufpreise Gesamtheit 2019 - 2024)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	4.636	4.837	4.767	3.975
Standardabweichung (Gesamtheit)	879	629	853	831
Anzahl (Gesamtheit)	160	17	115	28
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	4.640	4.810	4.757	4.023
Standardabweichung (20%-Kapp.)	340	274	347	259
Anzahl (20%-Kappung)	96	11	69	16
Abweichung zum Mittelwert	4%	3%	-13%	
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.031	4.263	4.185	3.478
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	5.349	5.181	5.470	4.436

Die Ableitung der Kaufpreise nach Bautyp weist auf, dass für freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften ein deutlich höherer Kaufpreis pro m²Wohnfläche gezahlt wurde, als bei Reihenhäusern. Dies mag, zumindest zum Teil, auch in der ggf. besseren Ausstattung begründet sein.

C) Analyse Stadtteile nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indexierte Kaufpreise Gesamtheit 2019 - 2024)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	4.636	5.409	5.195	6.515	4.480	4.355	4.087	4.386	5.090	4.299	5.375	5.067
Standardabweichung (Gesamtheit)	879	565	945	347	1.410	534	1.163	420	1.168	834	323	569
Anzahl (Gesamtheit)	160	12	19	2	8	4	5	36	4	52	15	3
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	4.640	5.562	5.166		4.707	4.358	4.138	4.391	5.476	4.455	5.406	5.227
Standardabweichung (20%-Kapp.)	340	135	280		526	649	466	142	398	626	218	
Anzahl (20%-Kappung)	96	8	11	0	4	2	3	22	2	32	9	1
Abweichung zum Mittelwert		20%	11%		1%	-6%	-11%	-5%	18%	-4%	17%	13%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	4.031	5.349	4.687		4.386	3.899	3.742	4.166	5.194	5.849	4.985	
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	5.349	5.731	5.581		5.490	4.817	4.651	4.630	5.757	3.886	5.623	



Die Auswertung nach Stadtteilen zeigt, dass in einigen Stadtteilen Kaufpreise über dem stadtweiten Durchschnitt gezahlt wurden. Bei der Einordnung der Ergebnisse ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge zu würdigen, die zu den dargestellten Ergebnissen führen.

D) Analyse maßgeblicher Einflüsse auf den Kaufpreis gebrauchter Immobilien und Modifizierung der Gesamtheit der zugrunde gelegten Kauffälle

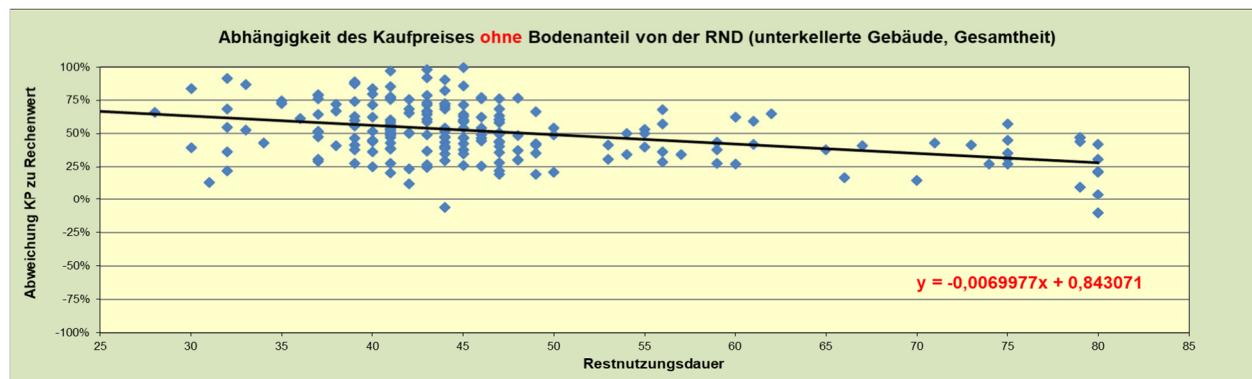
Insgesamt gingen 213 Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2024 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Die bestimmenden Eigenschaften der untersuchten Kauffälle wurden im Kapitel „Sachwertfaktoren“ unter Punkt A) dargelegt.

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe der zuvor unter Abschnitt A) abgeleiteten Funktion ($y = -0,000405522 * x^2 + 37,0104 * x - 839813$) wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2025 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 4.635 €/m²WF) indexiert.

Wie in Abschnitt C) und unter „Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser“ Abschnitt D) untersucht, hat die **Stadtteilage** einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Nach Überprüfung mehrerer Varianten und Diskussion in der Geschäftsstelle fanden nachstehende Faktoren (Zu-/Abschläge) bei der Anpassung der Kaufpreise Verwendung:

Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
-25%	15%	-30%	5%	-5%	15%	10%	-5%	-5%	20%	20%

In einem weiteren Schritt wurde die Abhängigkeit des stadtteilbereinigten Kaufpreises (KP) ohne Bodenwertanteil von der Restnutzungsdauer (RND) untersucht.

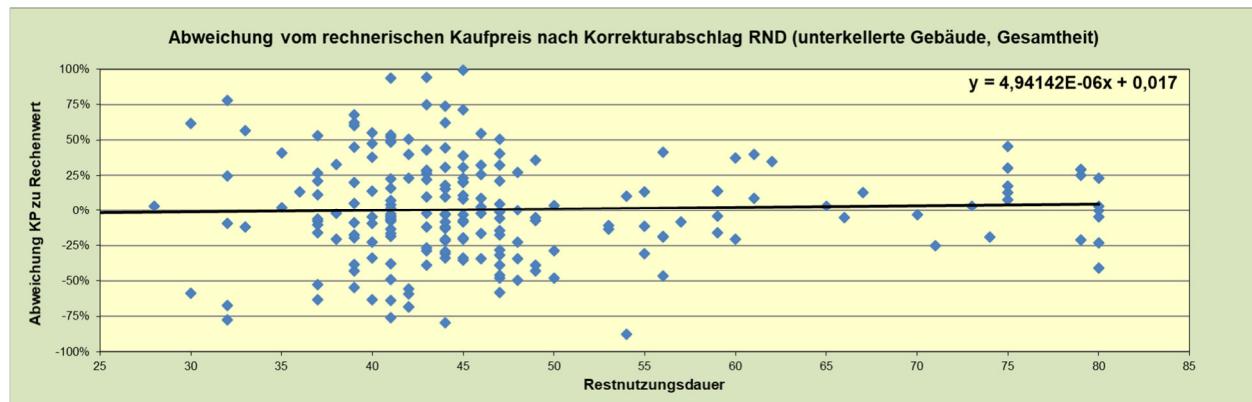


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0069977 x + 0,843071$$

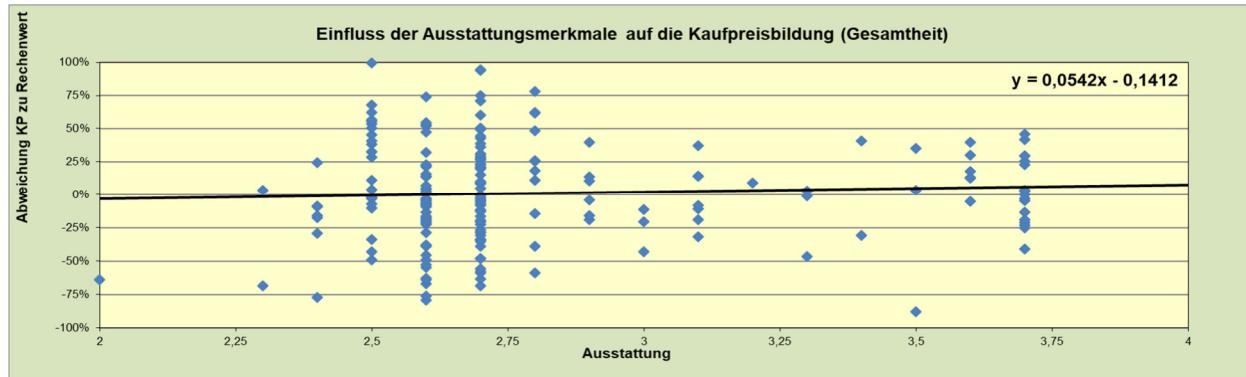
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Nachfolgend wurde die Abweichung der Kaufpreise vom Rechenwert nach Bereinigung von Stadtteilage und Einflusses der RND überprüft.

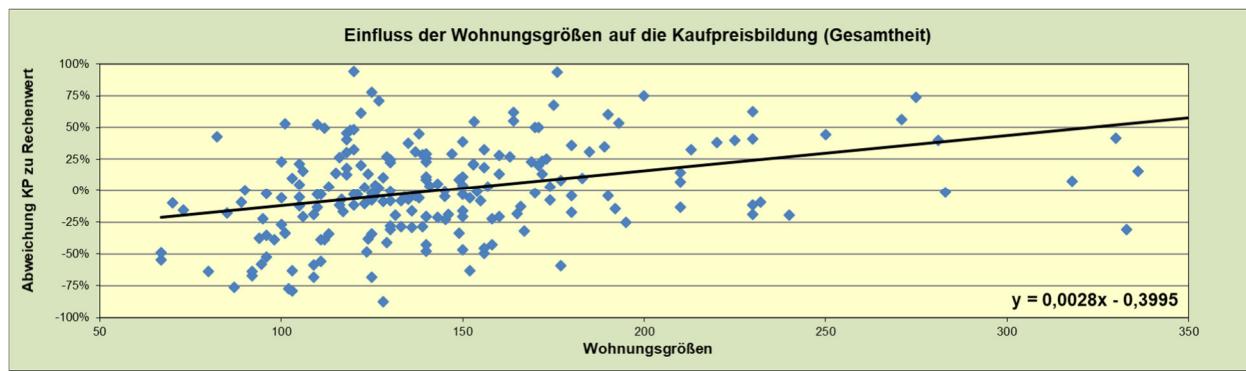


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

Die folgenden Diagramme stellen Abhängigkeiten der Ausstattungsmerkmale (ImmoWertV, Anl. 4) sowie der Objektgrößen auf die Kaufpreisbildung (ohne Bodenwertanteil) und die Abweichung von Kaufpreis (KP) zu Rechenwert dar. Zuvor wurde eine Anpassung auf Grundlage der Stadtteilage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer vorgenommen.



Ein Einfluss der Ausstattungsmerkmale auf die Abweichung des Kaufpreises (KP) zum Rechenwert kann aus dem Diagramm nicht abgelesen werden.



Eine Abhängigkeit des Kaufpreises pro m²/Wohnfläche von der Objektgröße deutet sich an, konnte aber bei der Überprüfung rechnerisch nicht gefasst werden.

E) Darstellung der Ergebnisse

In die Ableitung gingen 213 Kauffälle des Jahres 2024 ein. Nach Indexierung der Kaufpreise auf den 01.01.2025 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 4.635 €/m²WF bestimmt – die Abweichung der in B) und C) ausgewiesenen Mittelwerte resultiert aus Rundungsgenauigkeiten.

Entsprechend der dargestellten Faktoren für die Stadtteilage wurden die Kaufpreise angepasst. Mithilfe der Funktion „ $y = -0,0069977 x + 0,843071$ “ konnte der Abschlag aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ($x = \text{RND}$ in Jahren) gewürdigt werden. Das Ergebnis wurde zum indexierten, **bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil** ins Verhältnis gesetzt (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Baumängel und Instandhaltungsstau, wurden berücksichtigt – entsprechend dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom rechnerischen Kaufpreis zum indexierten bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug 1,08% bei einer Standardabweichung von 39,51% und einem Median von -2,46%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum-/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (127) bei 0,55% und die Standardabweichung bei 16,3%.

F) Modell zur überschlägigen Schätzung von Marktwerten

Dieses Modell kann lediglich für eine überschlägige Schätzung von Eigenheimwerten (EFH/2FH/RH/REH/DHH) genutzt werden und dient keinesfalls als Ersatz einer Marktwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21). **Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass die Rechenergebnisse nur den mittleren Bereich (60%) aller ausgewerteten Kauffälle abbilden.**

Wie in Punkt E) beschrieben, wurden die Ergebnisse aus einer Vielzahl von Kauffällen abgeleitet. Die besondere Lage des Objekts und eine, vom Mittel abweichende Ausstattung, sind innerhalb der Standardabweichung zu berücksichtigen.

Benötigte Parameter	
Ausgangswert für 01.01.2025:	4.635 €/m ² WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(4.635 €/m ² WF x Stadtteifaktor)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(4.635 €/m ² WF + 4.635 €/m ² WF x Stadtteifaktor) x (-0,0069977* RND + 0,843071)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\text{Schätzwert} = (4.635 \text{ €}/\text{m}^2\text{WF} + (4.635 \text{ €}/\text{m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteifaktor})) \\ - ((4.635 \text{ €}/\text{m}^2\text{WF} + (4.635 \text{ €}/\text{m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteifaktor})) \times (-0,0069977 * \text{RND} + 0,843071)) \\ \times \text{Objektgröße} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW})$$

Erläuterungen:

Mit dem Begriff RND ist die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** eines Gebäudes gemeint. Ausgehend vom Baujahr wird im Modell eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Wohnhauses mit durchschnittlicher Instandhaltung und dem Baujahr 1975 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1975 + 80 Jahre - 2025 = 30 Jahre)). Mit Investitionen in die Gebäudesubstanz und Ausstattung sowie mit Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich ggf. die Restnutzungsdauer.

Die Objektgröße bezieht sich auf die Wohnflächenangabe. Nicht zur Wohnnutzung ausgebauten Flächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller untersuchten Objekte betrug im Mittel rund 390 m². In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass **übergroße und deutlich kleinere Grundstücke** in der Berechnung zu erheblichen Abweichungen führen können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Instandhaltungsstau oder Baumängel, sind nach der Ergebnisermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Den Bodenrichtwert können Sie mit Hilfe des Links auf unserer Website (<http://www.mainz.de/gaa>, →Link zu Bodenrichtwert) erfahren.

Sie finden ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) zeitnah auf unserer Website unter dem Link „Downloads“.

Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 128 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 ein.

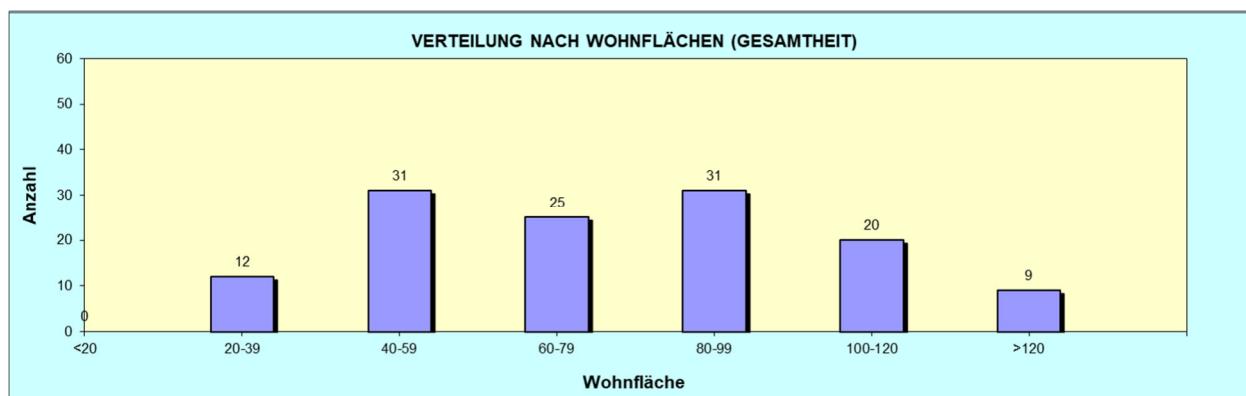
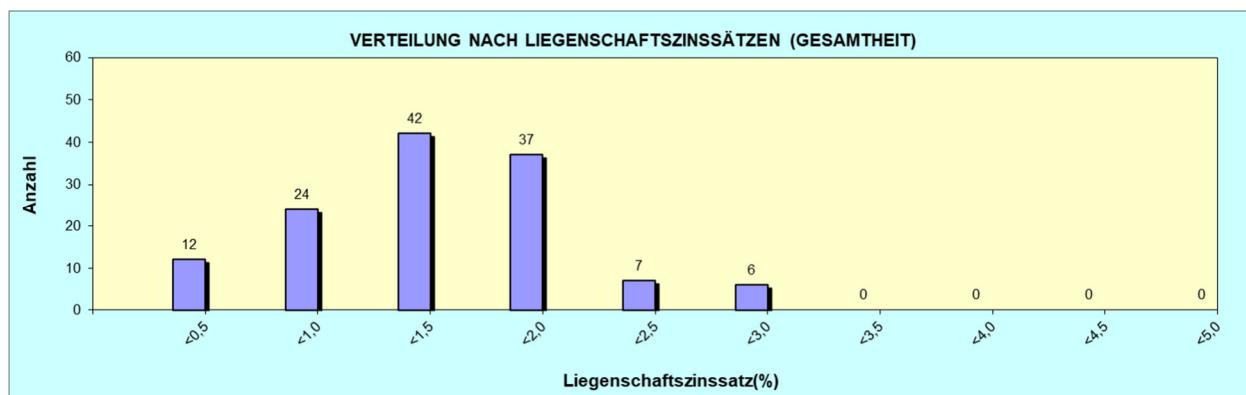
Modellbeschreibung

- Die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum.
- Der Mietansatz entspricht der ortsüblichen Medianmiete des Mietspiegels Mainz mit Bezug zu Baujahr und betreffender Wohnungsgröße.
- Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen.
- Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der ImmoWertV21.
- In den zugrunde gelegten Kauffalldaten sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.
- Eine Kaufpreisanpassung bezogen auf den Kaufzeitpunkt des Wohneigentums fand nicht statt.

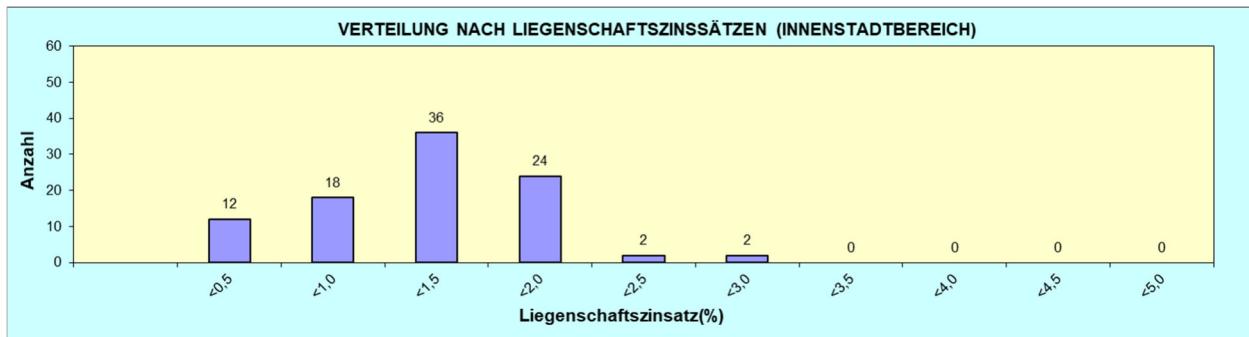
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

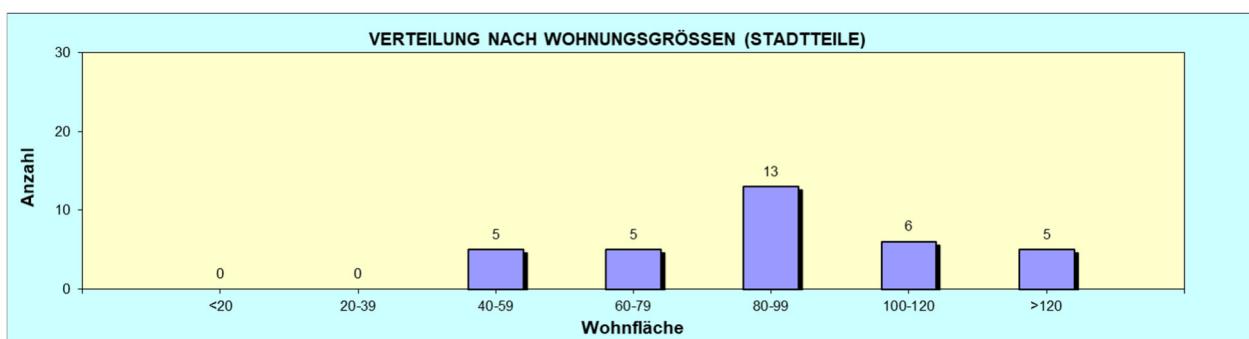
Gesamtheit (128 Kauffälle)



Innenstadtbereich (94 Kauffälle)

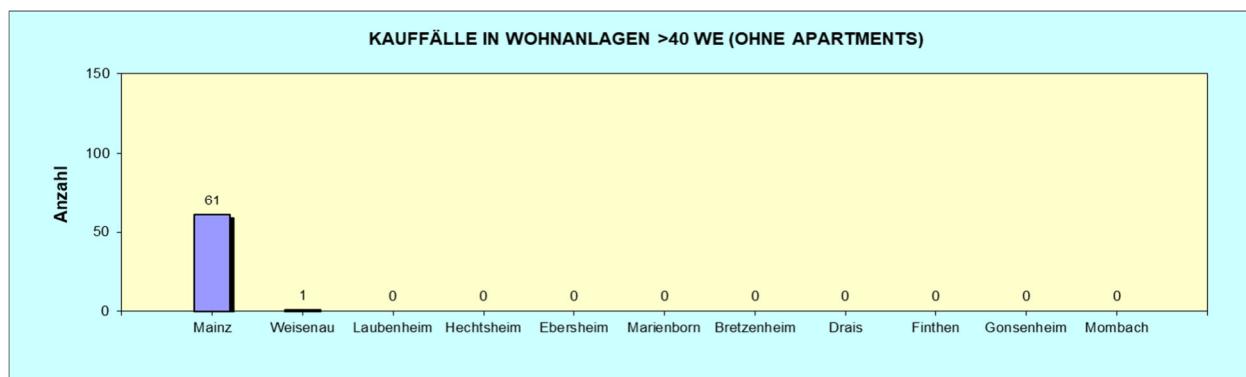
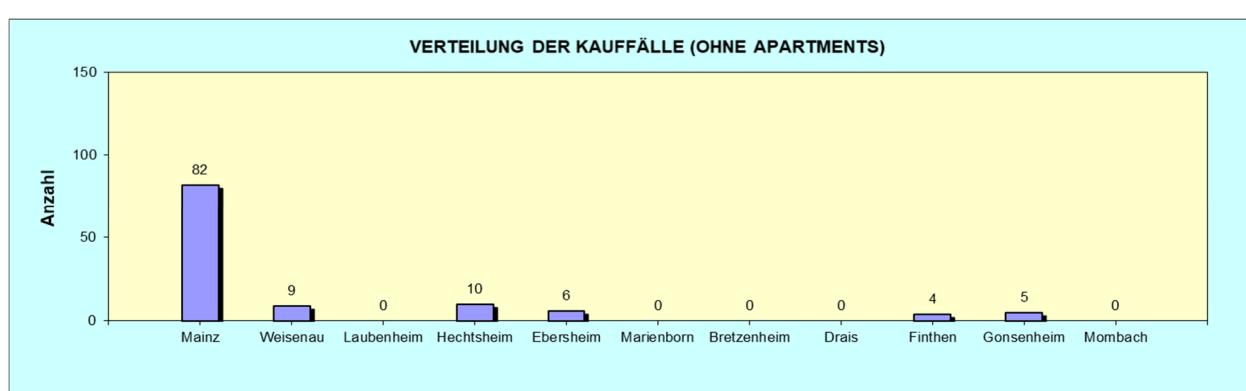
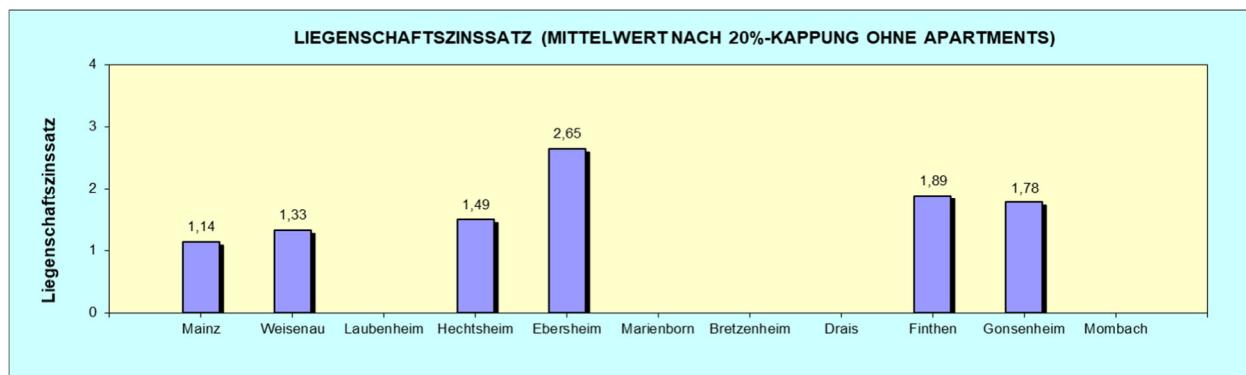


Stadtteile (34 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,30	1,13	1,33		1,41	2,62				1,87	1,74	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,62	0,54	0,53		0,30	0,15				0,46	0,58	
Anzahl (Gesamtheit)	116	82	9	0	10	6	0	0	0	4	5	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,27	1,14	1,33		1,49	2,65				1,89	1,78	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,27	0,25	0,44		0,13	0,14				0,31	0,30	
Anzahl (20%-Kappung)	70	50	5	0	6	4	0	0	0	2	3	0
Minimum (20%-Kappung)	0,82	0,53	0,82		1,33	2,44				1,67	1,44	
Maximum (20%-Kappung)	1,69	1,54	1,70		1,67	2,73				2,11	2,00	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	62	61	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Analyse der Wohnlage innerhalb der Stadtteile nach mittlerem Liegenschaftszinsatz (ohne Apartments)

Seit der Veröffentlichung des Mietspiegels für Wohnen 2017 wurde die Höhe des Mietertrages in Verbindung mit der Wohnlage dargestellt. Die Wohnlage ist, laut farbiger Darstellung in der Stadtgrundkarte (<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>, → Themenauswahl: Mietspiegel), als „einfach“, „mittel“ und „gut“ gekennzeichnet. Ergänzend stuft die Geschäftsstelle herausragende Lagen (Merkmal: u.a. Blickbezug zum Rhein) mit „sehr gut“ ein.

Die vorliegenden Kauffälle wurden unter dem Aspekt auf einen möglichen Zusammenhang von Wohnlage und Höhe des Liegenschaftszinses hin analysiert.

einfache Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,44	1,34				2,62						
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,50					0,15						
Anzahl (Gesamtheit)	7	1	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,60					2,65						
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,16					0,14						
Anzahl (20%-Kappung)	5	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	2,41					2,44						
Maximum (20%-Kappung)	2,73					2,73						
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,19	0,94	1,33		1,41					1,87	1,74	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,66	0,67	0,53		0,30					0,46	0,58	
Anzahl (Gesamtheit)	65	37	9	0	10	0	0	0	0	4	5	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,16	0,85	1,33		1,49					1,89	1,78	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,37	0,38	0,44		0,13					0,31	0,30	
Anzahl (20%-Kappung)	39	23	5	0	6	0	0	0	0	2	3	0
Minimum (20%-Kappung)	0,51	0,39	0,82		1,33			0,00		1,67	1,44	
Maximum (20%-Kappung)	1,67	1,45	1,70		1,67			0,00		2,11	2,00	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	19	18	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)												
Standardabweichung (Gesamtheit)												
Anzahl (Gesamtheit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)												
Standardabweichung (20%-Kapp.)												
Anzahl (20%-Kappung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

In guter Lage konnten keine Verkäufe ausgewertet werden.

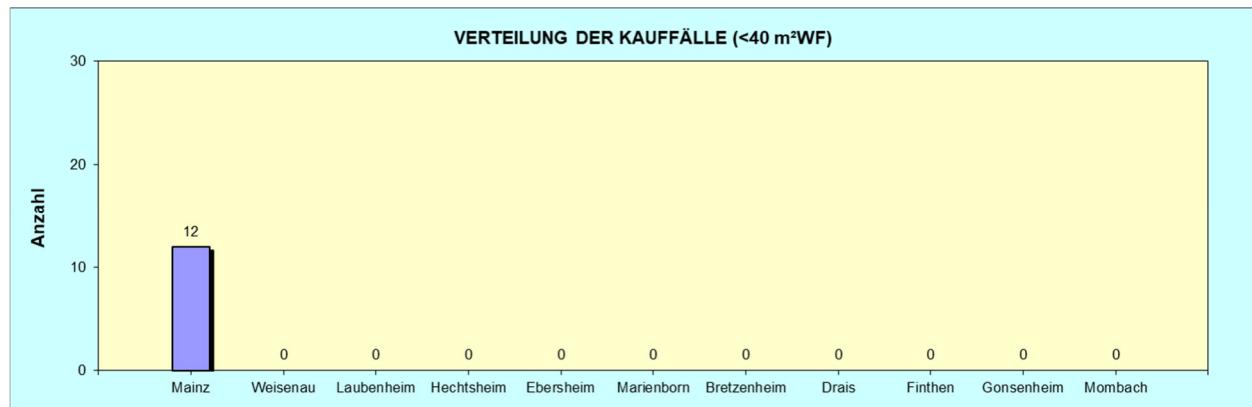
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,29	1,29										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,34	0,34										
Anzahl (Gesamtheit)	44	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,26	1,26										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,21	0,21										
Anzahl (20%-Kappung)	26	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,01	1,01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,62	1,62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	43	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

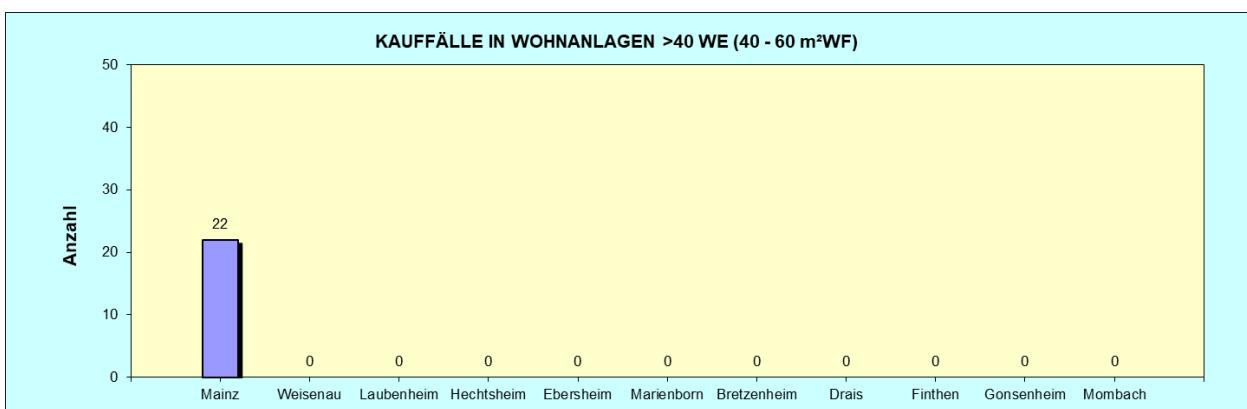
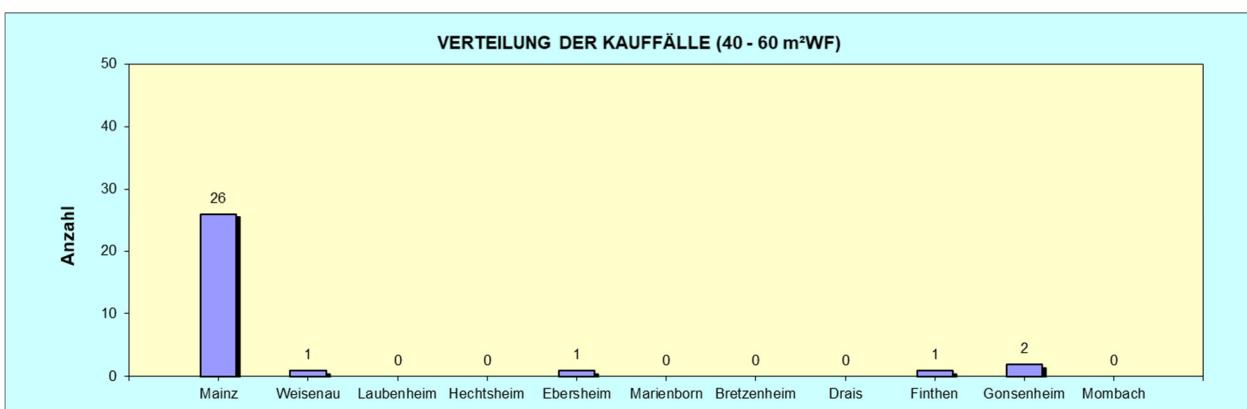
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,70	1,70										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,29	0,29										
Anzahl (Gesamtheit)	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,73	1,73										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,14	0,14										
Anzahl (20%-Kappung)	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,48	1,48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,86	1,86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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



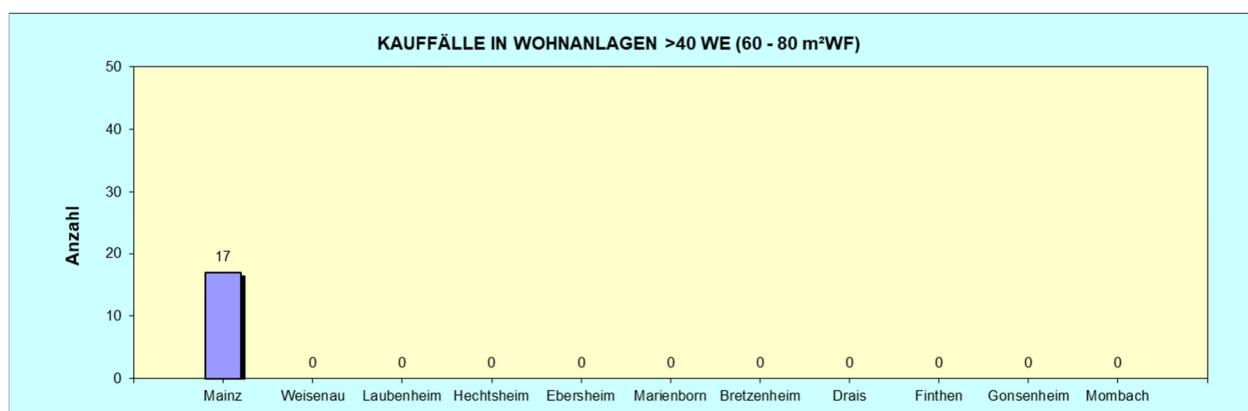
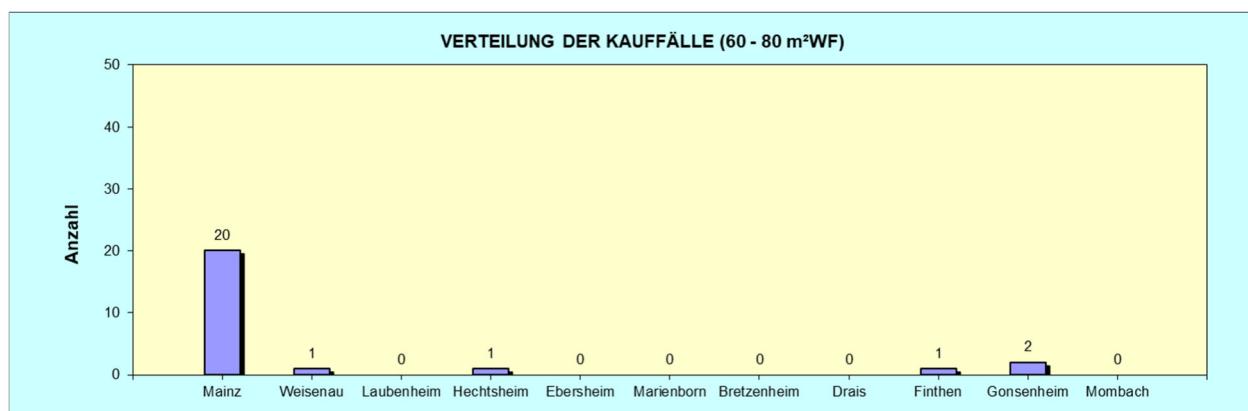
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,29	1,22	0,64			2,44					1,41	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,43	0,28									0,68	
Anzahl (Gesamtheit)	31	26	1	0	0	1	0	0	0	1	2	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,24	1,22										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,17	0,14										
Anzahl (20%-Kappung)	19	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,06	1,07	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0
Maximum (20%-Kappung)	1,54	1,46	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



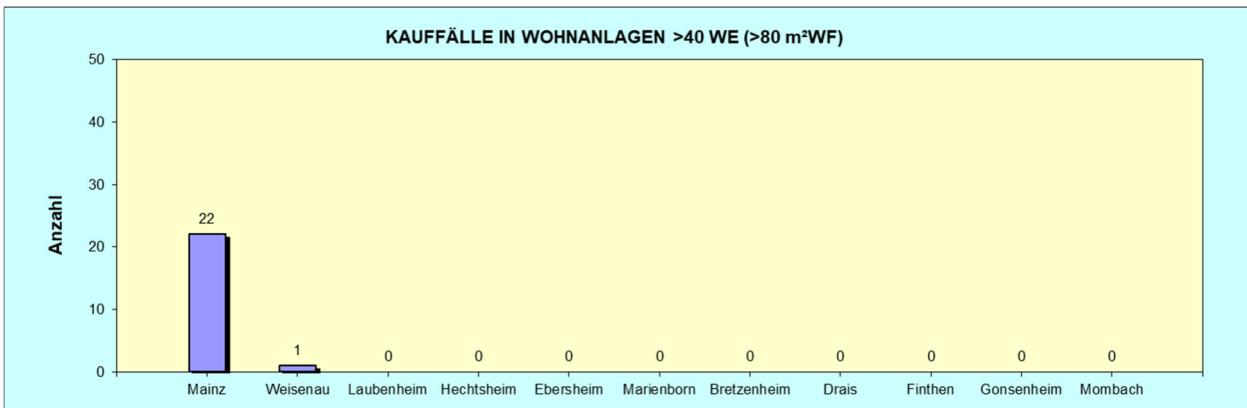
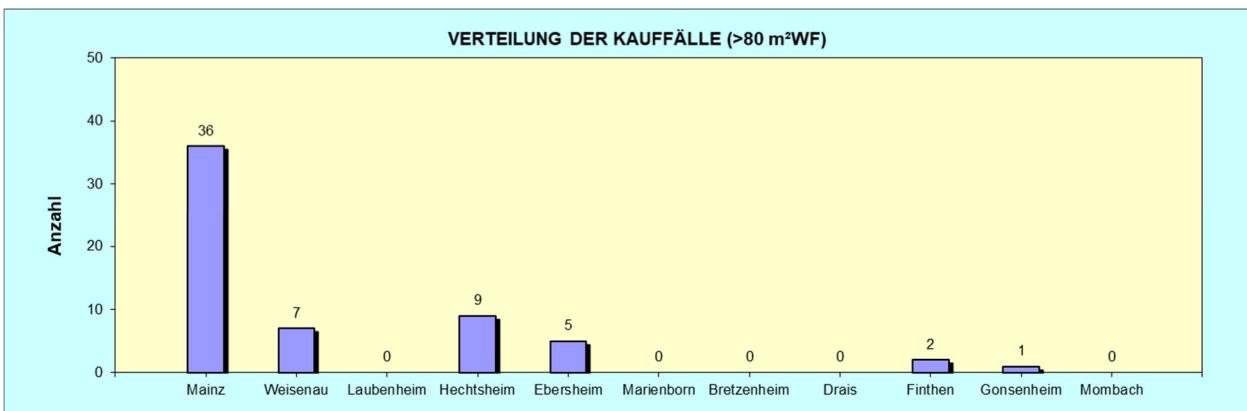
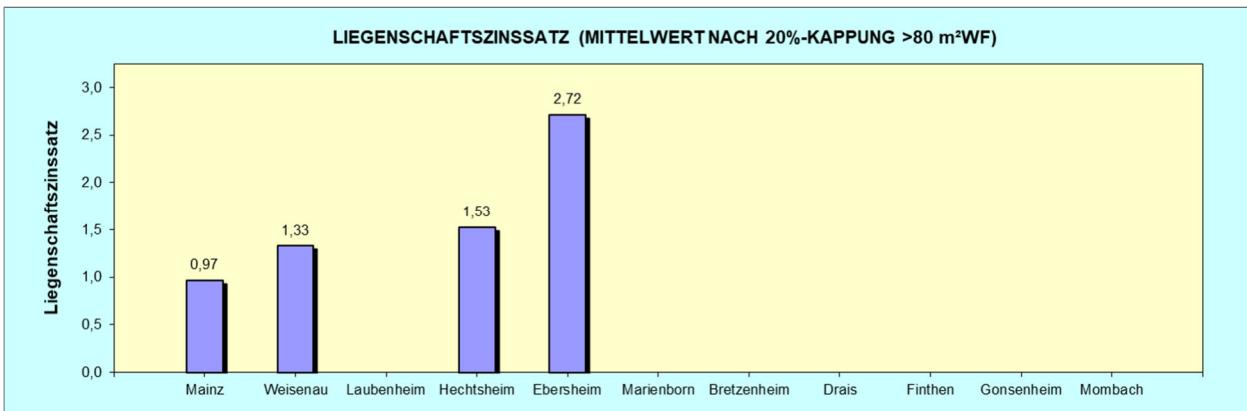
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,31	1,20	1,91		1,33					2	2	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,60	0,60									0,40	
Anzahl (Gesamtheit)	25	20	1	0	1	0	0	0	0	1	2	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,38	1,24										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,35	0,42										
Anzahl (20%-Kappung)	15	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,53	0,51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,76	1,73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	17	17	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)	1,30	1,04	1,34		1,42	2,66				1,50	2,46	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,71	0,63	0,49		0,32	0,14				0,24		
Anzahl (Gesamtheit)	60	36	7	0	9	5	0	0	0	2	1	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,23	0,97	1,33		1,53	2,72						
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,32	0,29	0,44		0,11	0,02						
Anzahl (20%-Kappung)	36	22	5	0	5	3	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,76	0,50	0,82	0	1,40	2,70	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,69	1,46	1,70	0	1,67	2,73	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	23	22	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.272 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 ein.

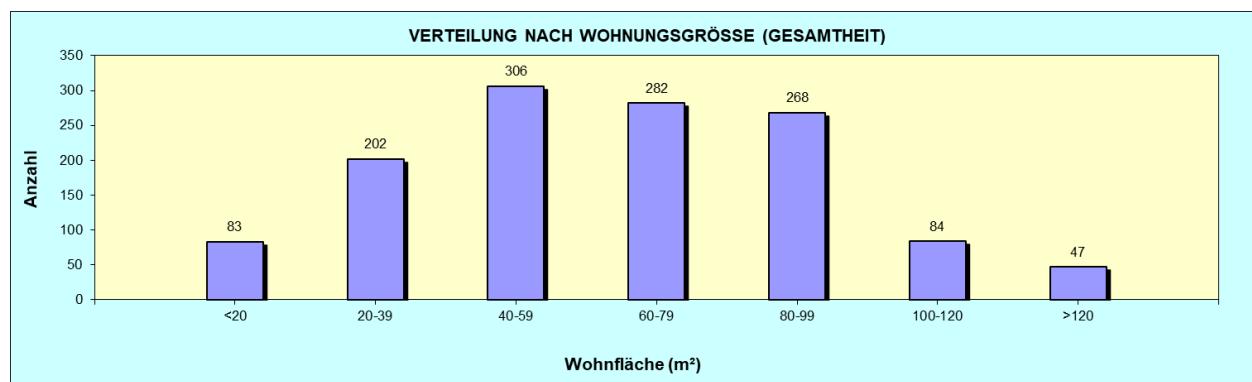
Modellbeschreibung

- Die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum.
- Der Mietansatz entspricht der ortsüblichen Medianmiete des Mietspiegels Mainz für die entsprechende Bauperiode und die Wohnungsgröße.
- Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen.
- Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der ImmoWertV21 zum Kaufzeitpunkt.
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.
- Eine Kaufpreisanpassung bezogen auf den Kaufzeitpunkt fand nicht statt.

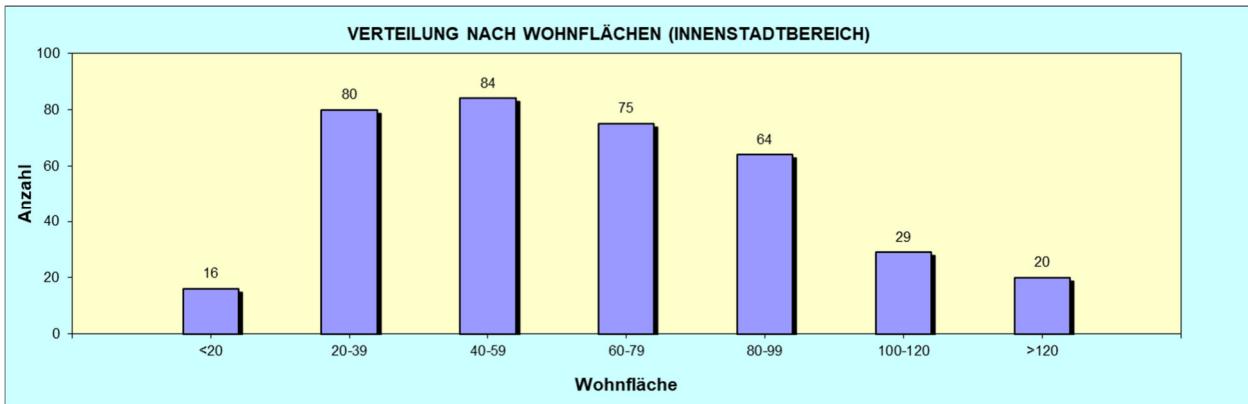
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

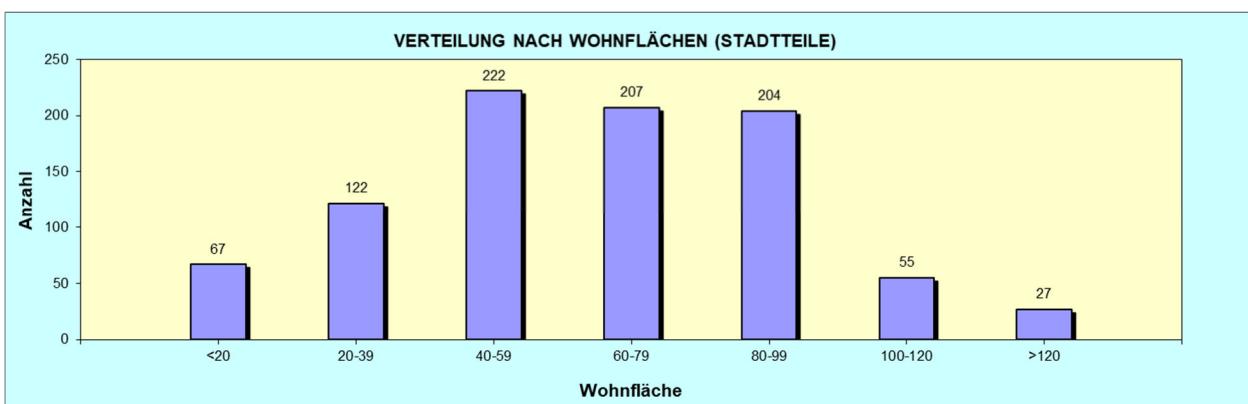
Gesamtheit (1.272 Kauffälle)



Innenstadtbereich (368 Kauffälle)

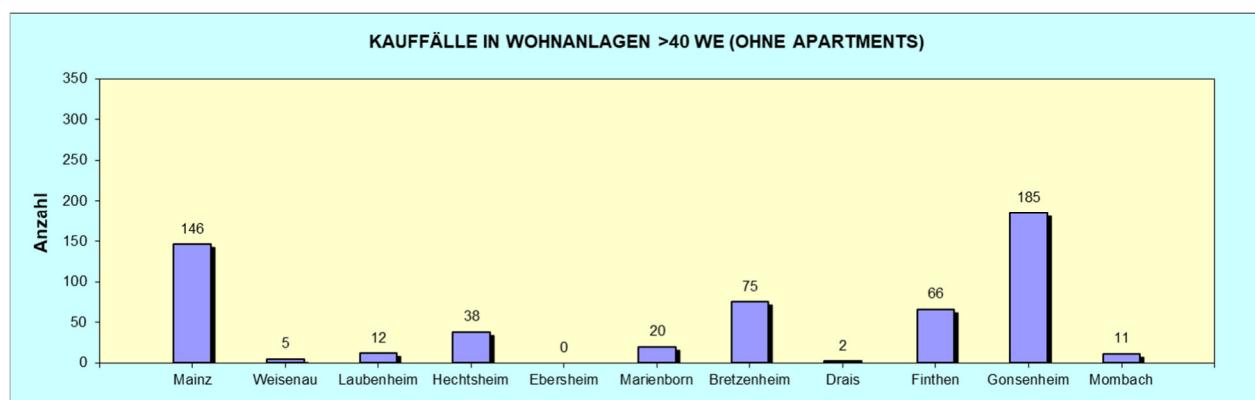
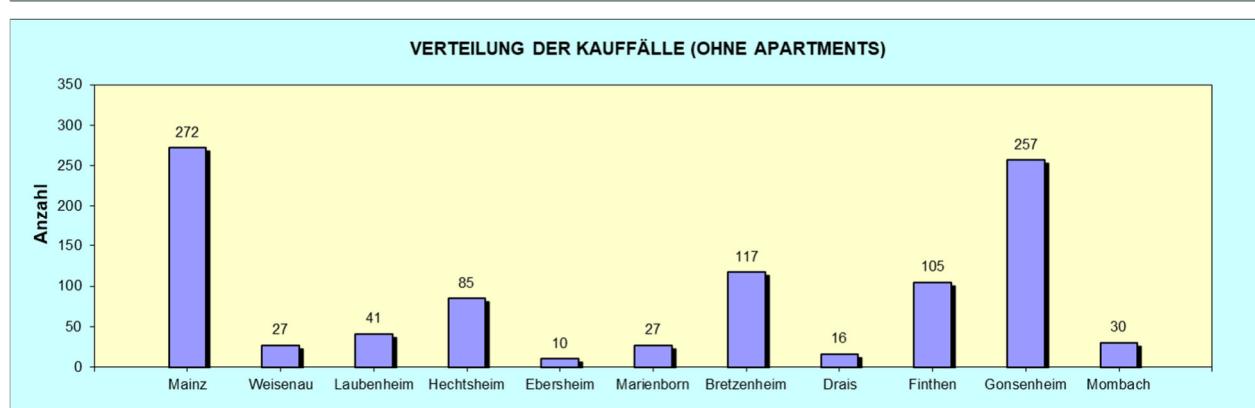
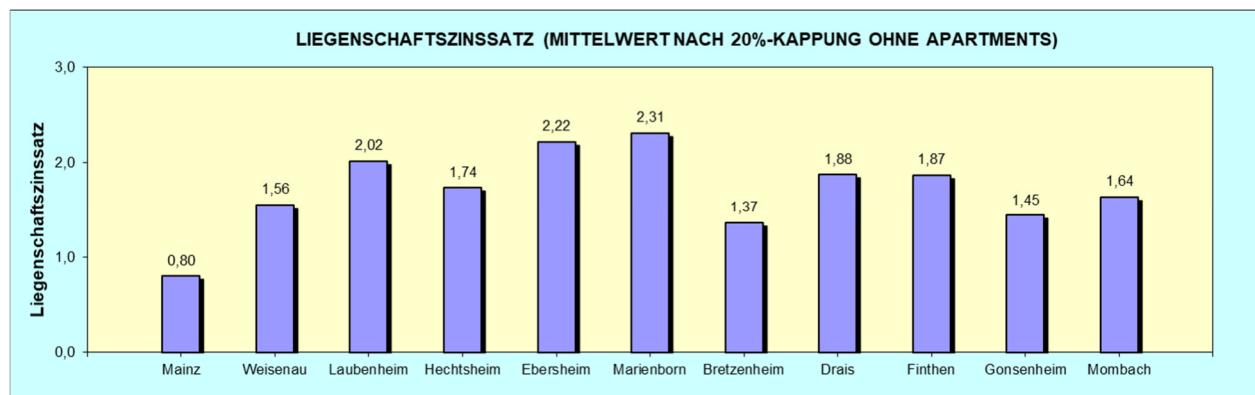


Stadtteile (904 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

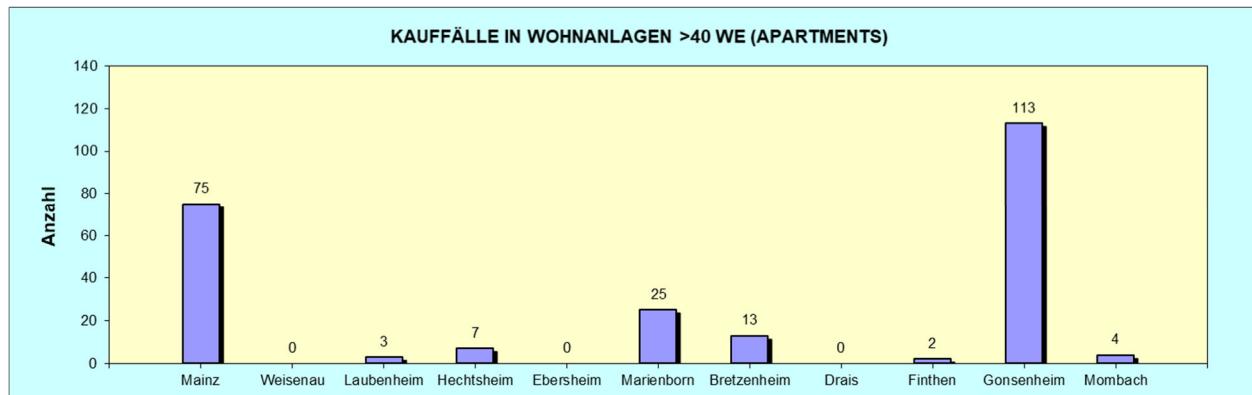
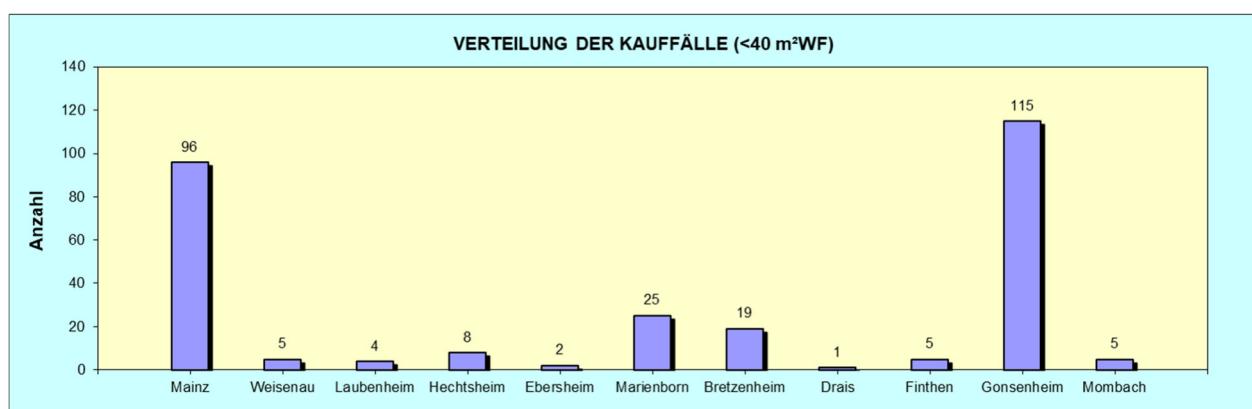
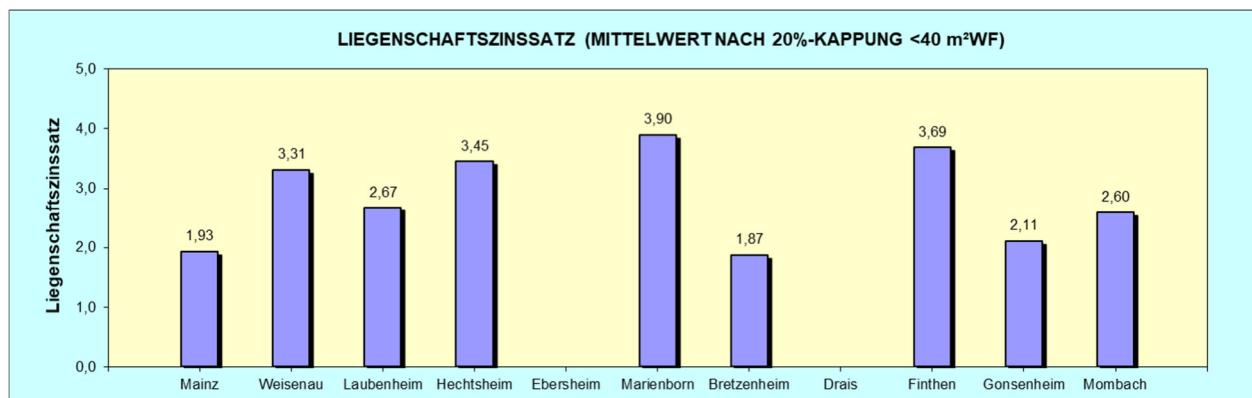
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,35	0,65	1,89	2,16	1,75	2,07	2,47	1,25	1,71	2,03	1,36	1,43
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,61	1,59	2,64	1,04	1,33	0,80	1,24	1,95	1,01	1,14	1,39	1,78
Anzahl (Gesamtheit)	987	272	27	41	85	10	27	117	16	105	257	30
Mittelwert (20%-Kappung)	1,44	0,80	1,56	2,02	1,74	2,22	2,31	1,37	1,88	1,87	1,45	1,64
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,54	0,63	0,42	0,37	0,45	0,30	0,49	0,43	0,42	0,44	0,59	0,57
Anzahl (20%-Kappung)	593	164	17	25	51	6	17	71	10	63	155	18
Minimum (20%-Kappung)	0,31	-0,36	0,73	1,57	0,93	1,84	1,37	0,48	1,23	1,14	0,17	0,75
Maximum (20%-Kappung)	2,39	1,88	2,40	2,77	2,52	2,52	2,90	2,10	2,43	2,88	2,44	2,67
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	560	146	5	12	38	0	20	75	2	66	185	11



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

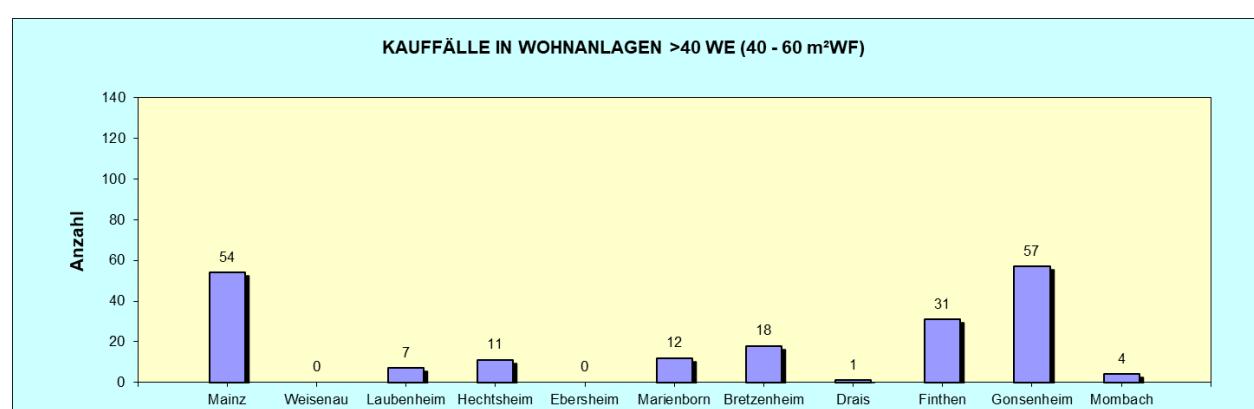
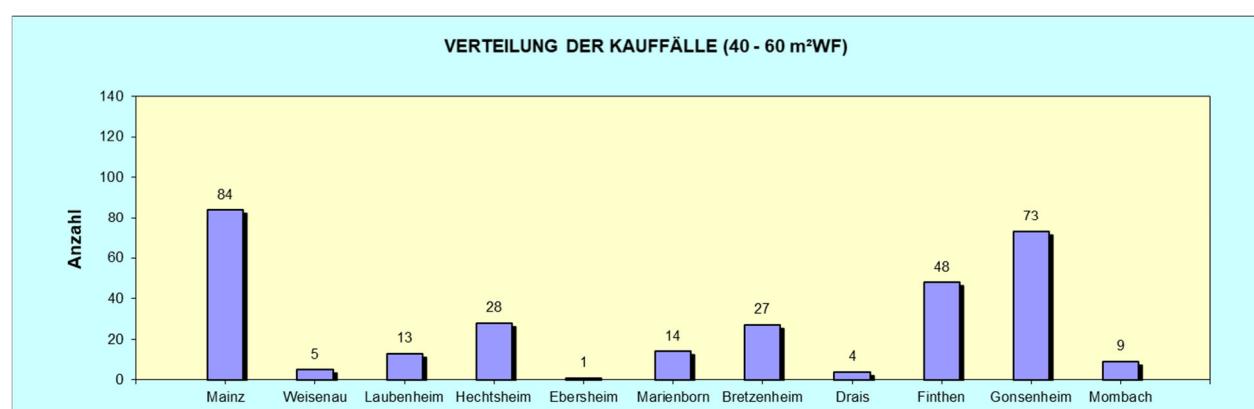
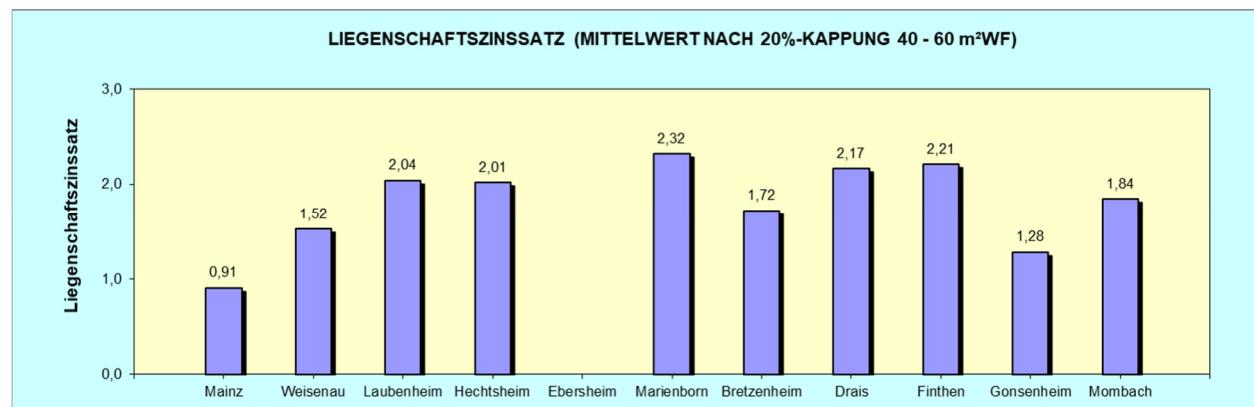
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,25	1,86	3,44	2,77	3,42	3,57	3,78	1,74	3,85	4,04	2,03	3,05
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,79	2,03	0,90	0,66	0,45	0,66	1,63	1,31		1,98	1,51	1,68
Anzahl (Gesamtheit)	285	96	5	4	8	2	25	19	1	5	115	5
Mittelwert (20%-Kappung)	2,31	1,93	3,31	2,67	3,45		3,90	1,87		3,69	2,11	2,60
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,67	0,99	0,55	0,25	0,29		0,76	0,75		1,42	0,48	0,77
Anzahl (20%-Kappung)	171	58	3	2	4	0	15	11	0	3	69	3
Minimum (20%-Kappung)	0,99	0,17	2,89	2,50	3,05	0	2,27	0,87	0	2,61	1,30	1,94
Maximum (20%-Kappung)	3,48	3,48	3,93	2,85	3,71	0	4,81	3,00	0	5,30	2,94	3,44
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	242	75	0	3	7	0	25	13	0	2	113	4



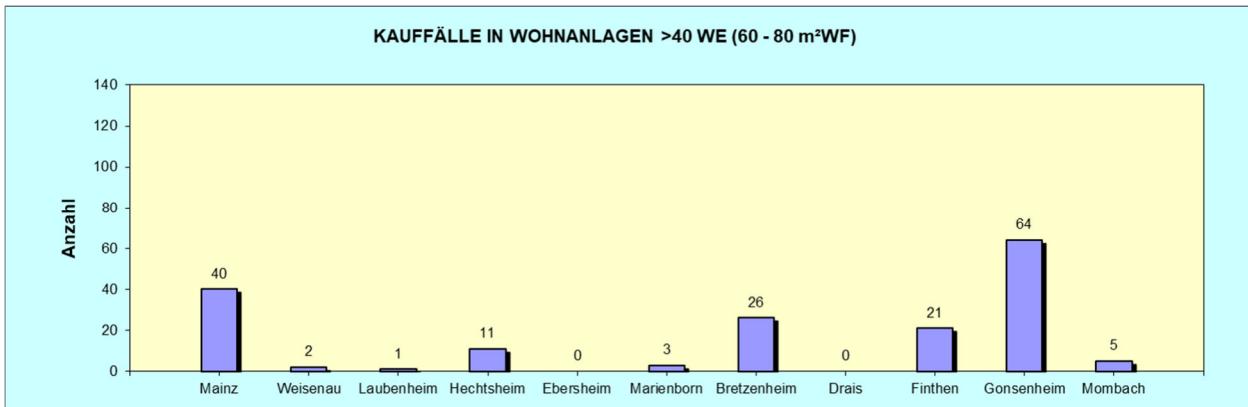
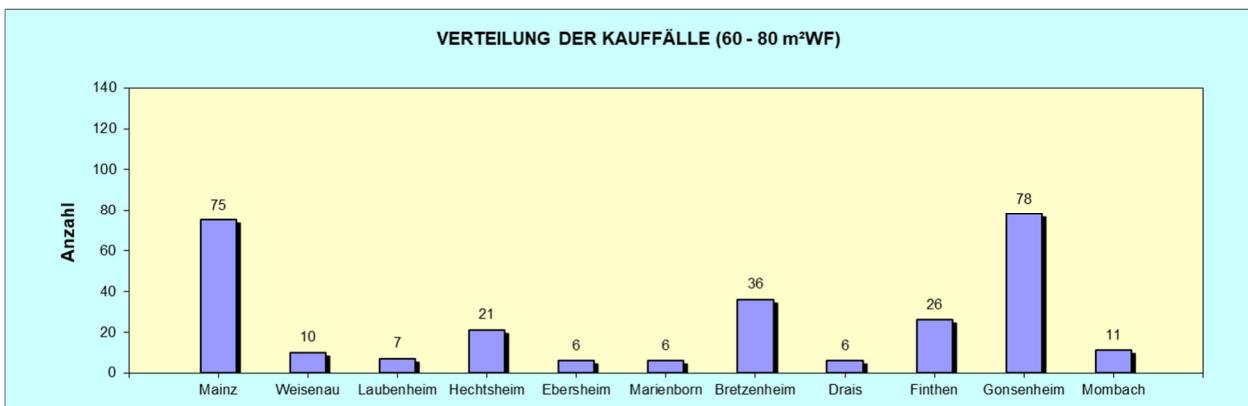
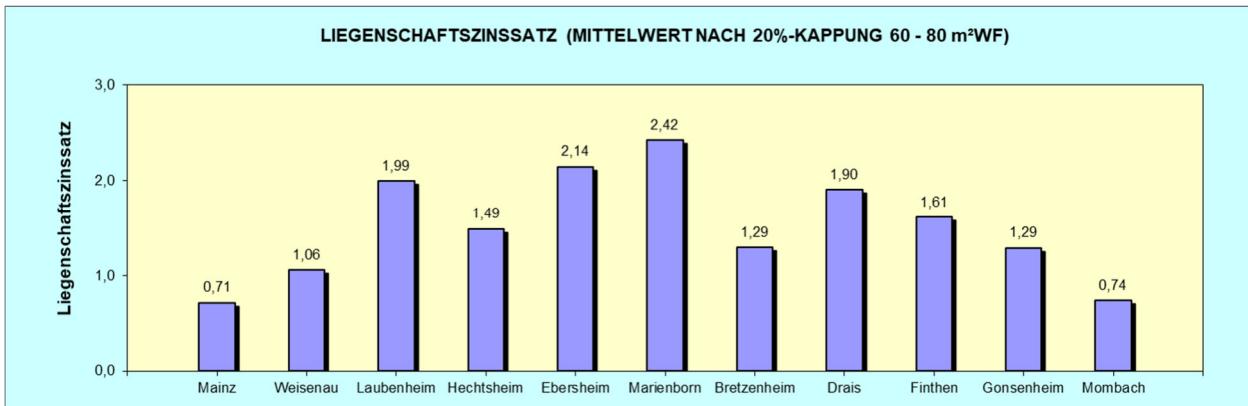
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,56	0,78	2,02	2,12	2,04	0,41	2,61	1,80	2,15	2,31	1,23	2,45
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,62	1,79	1,41	0,58	1,15		1,52	0,97	0,51	1,30	1,69	1,68
Anzahl (Gesamtheit)	306	84	5	13	28	1	14	27	4	48	73	9
Mittelwert (20%-Kappung)	1,64	0,91	1,52	2,04	2,01		2,32	1,72	2,17	2,21	1,28	1,84
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,53	0,76	0,25	0,21	0,33		0,57	0,43	0,45	0,49	0,64	0,07
Anzahl (20%-Kappung)	184	50	3	7	16	0	8	17	2	28	43	5
Minimum (20%-Kappung)	0,41	-0,34	1,35	1,82	1,41	0	1,46	1,13	1,85	1,38	0,01	1,74
Maximum (20%-Kappung)	2,57	1,96	1,81	2,48	2,53	0	2,99	2,36	2,48	3,22	2,39	1,91
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	195	54	0	7	11	0	12	18	1	31	57	4



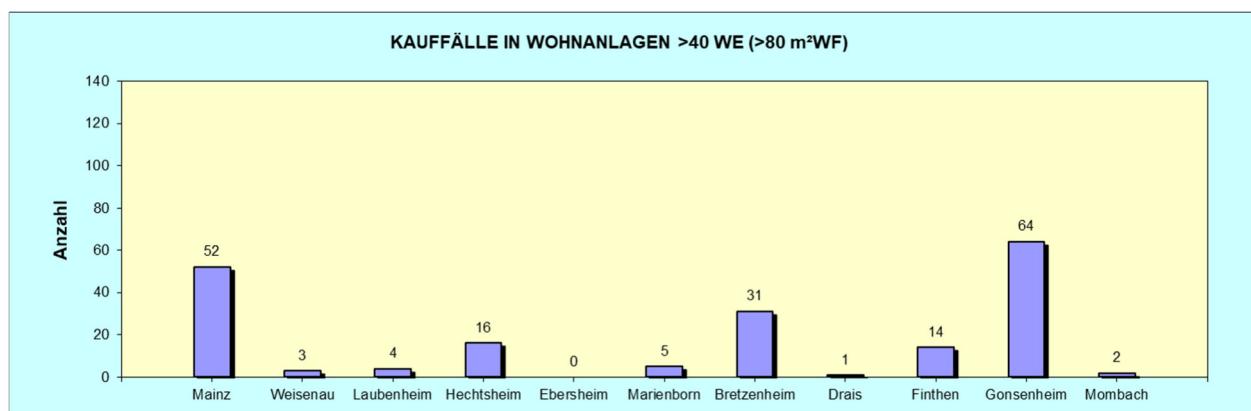
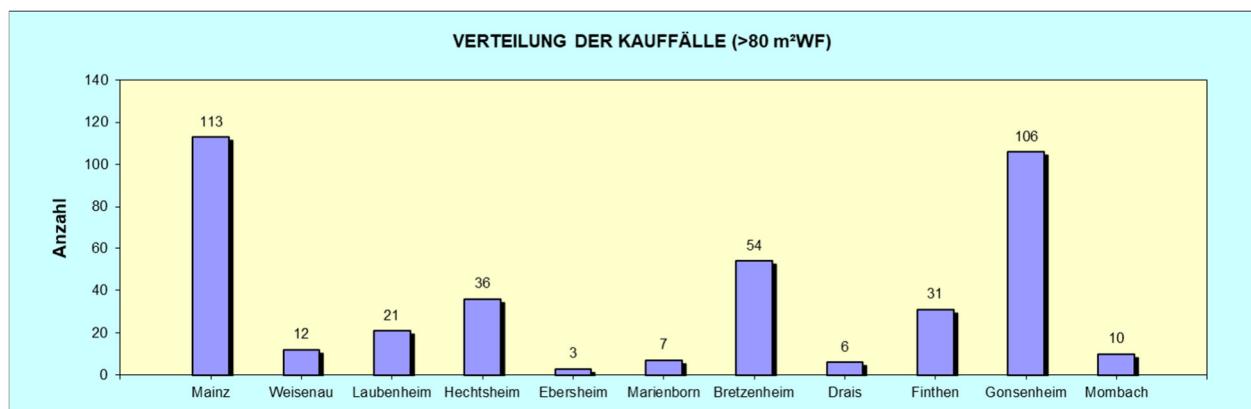
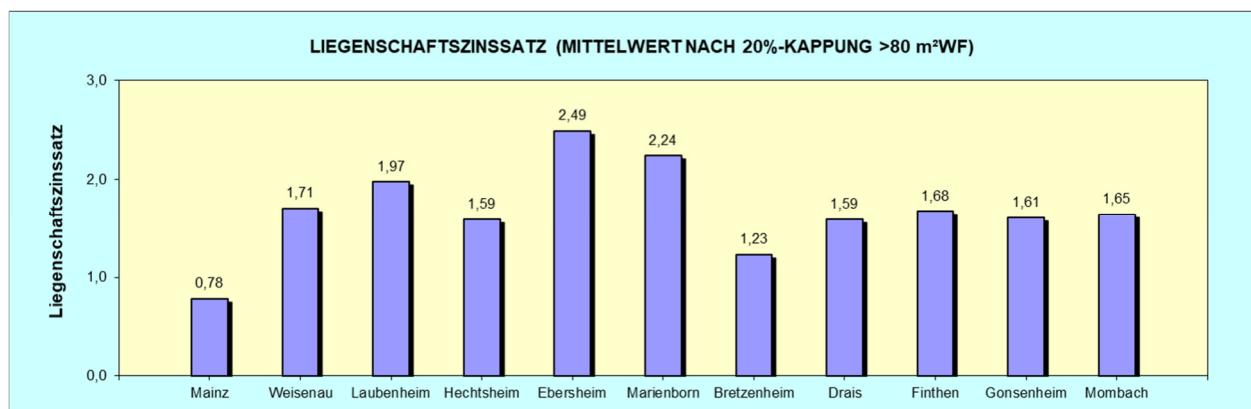
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,15	0,53	1,75	1,80	1,37	2,15	2,55	1,16	1,43	1,74	1,21	0,58
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,54	1,51	3,64	1,26	1,04	0,70	0,99	0,99	1,47	0,85	1,49	1,91
Anzahl (Gesamtheit)	282	75	10	7	21	6	6	36	6	26	78	11
Mittelwert (20%-Kappung)	1,28	0,71	1,06	1,99	1,49	2,14	2,42	1,29	1,90	1,61	1,29	0,74
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,60	0,55	1,02	0,74	0,56	0,37	0,27	0,38	0,47	0,35	0,77	1,46
Anzahl (20%-Kappung)	170	45	6	5	13	4	4	22	4	16	46	7
Minimum (20%-Kappung)	0,13	-0,17	-0,79	0,72	0,40	1,84	2,13	0,48	1,25	1,07	-0,22	-1,70
Maximum (20%-Kappung)	2,28	1,76	2,03	2,49	2,44	2,65	2,79	1,81	2,35	2,28	2,47	2,03
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	173	40	2	1	11	0	3	26	0	21	64	5



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,33	0,63	1,94	2,31	1,76	2,47	2,14	1,02	1,69	1,82	1,55	1,46
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,64	1,50	2,21	1,19	1,57	0,07	0,77	2,65	0,71	1,02	1,03	1,33
Anzahl (Gesamtheit)	399	113	12	21	36	3	7	54	6	31	106	10
Mittelwert (20%-Kappung)	1,41	0,78	1,71	1,97	1,59	2,49	2,24	1,23	1,59	1,68	1,61	1,65
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,49	0,57	0,43	0,48	0,54		0,59	0,47	0,54	0,40	0,45	0,88
Anzahl (20%-Kappung)	239	67	8	13	22	1	5	32	4	19	64	6
Minimum (20%-Kappung)	0,40	-0,49	1,07	1,57	0,63	0	1,37	0,41	1,04	1,13	0,80	0,75
Maximum (20%-Kappung)	2,31	1,75	2,40	2,80	2,56	0	2,86	1,97	2,13	2,34	2,42	2,67
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	192	52	3	4	16	0	5	31	1	14	64	2



Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 29 Kauffälle aus den Jahren 2023-2024. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erschienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass für 1- und 2-Familienhäuser die tatsächliche Miete die Medianmiete nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum im langjährigen Mittel um 16% übersteigt (untersucht wurden insgesamt 178 Kauffälle der Jahre 2014-2024, nach 20%-Kappung der jeweiligen Min-/Max-Werte (106), Standardabweichung (STABW) 11%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (16 Kauffälle aus 2024) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um 7% bei einer bei einer STABW von 16 % (nach 20%-Kappung (10): Abw. 6%, STABW 9%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

Dabei erfolgte

- beim Ansatz des Bodenwertes keine Flächenanpassung (Ausnahme: übergroße Grundstücke; s.a. „Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen“). Die Bodenwertveränderungen im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung in Bezug auf den BRW ca. 0% von 01.01.23 zu 01.01.25) wurden entsprechend berücksichtigt.
- der Ansatz der tatsächlichen (wenn nach Einschätzung der Geschäftsstelle marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs.
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m²Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt).
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsstaus in 4 Kategorien (einfach: -500 €/m²WF / mittel: -750 €/m²WF / erheblich: -1.000 €/m²WF / sehr erheblich: -1.500 €/m²WF) zur Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG“ – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer.

Anhand von Diagrammen wurde dargestellt, ob offensichtliche Abhängigkeiten zwischen Bodenwertanteil bzw. Restnutzungsdauer und der Höhe des Liegenschaftszinses bestehen.

Die Auswertungen des Jahres 2024 sind farbig dargestellt.

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

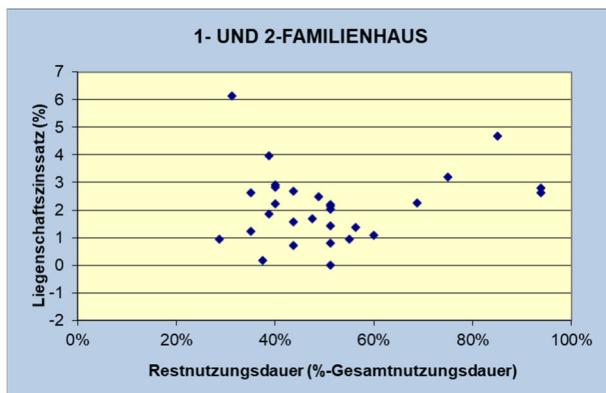
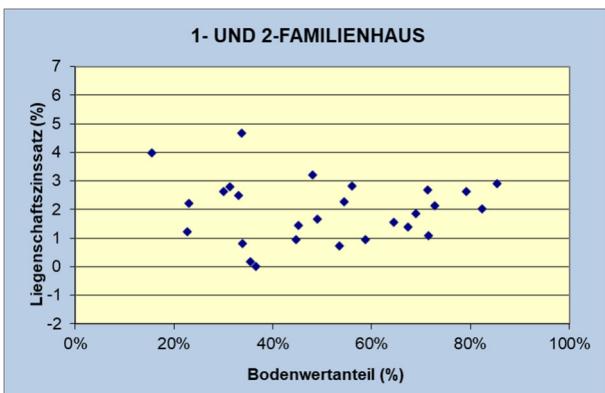
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND [%]	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	20	1.115	37%	51%	10,00	110	4.982	0,00	Ausst. 2,2, gute Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2012 (Dach zu Garten), 2017 (Eingangstüren), 2021 (Hzg.)
2.	Weisenau	1	710	35%	38%	11,01	109	3.624	0,17	2 WE (54/55), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl; Ga; mittl. Inst.-stau; EG verm.; San. (Oberflächen, Fenster, Hzg.)
3.	Mainz	23	1.360	53%	44%	9,52	313	5.112	0,73	DZ; DHH; mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga; VK=Mieter
4.	Gonsenheim	1	725	34%	51%	9,32	202	2.265	0,81	2 WE (67/135), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau; San. 1978 (Aufstockung/Erw.)
5.	Mainz	28	1.425	59%	29%	10,88	170	6.753	0,94	Ausst. 2,2, gute Wohnl., 2 Ga, Gartenanteil ca. 512 m ² ; UG tw. wohnl. ausgebaut
6.	Bretzenheim	9	1.075	45%	55%	10,38	130	4.223	0,96	Ausst. 2,3, gute Wohnl.; Ga; Split-Level; Teilausbau KG; mittl. Inst.-stau; San. 1990er (Fenster, Hzg.)
7.	Finthen	1	1.120	71%	60%	10,00	95	3.789	1,10	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga, Stp; sehr erh. Inst-stau
8.	Weisenau	1	670	23%	35%	10,00	126	2.778	1,23	2 WE (60/66), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. verm. 2010 (Bäder), 2019 (Fenster)
9.	Mombach	10	740	67%	56%	7,57	307	2.638	1,38	2 WE (156/151), Ausst. 2,2, Ga u. Nebengeb.; erh. Inst.-stau; San. 1997 (Hzg.), 2014 (teilw. Fenster)
10.	Gonsenheim	1	720	45%	51%	12,56	165	5.333	1,44	K=Nachbar; 2 WE (34/131); Ausst. 2,6, mittl. Wohnl, Stp; Kernsan. 1999
11.	Bretzenheim	3	985	65%	44%	8,31	237	3.489	1,56	1 WE, Wohnanteil 49%, 117m ² WF, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl., 2 Stp.; San. 1986 (Um-, Anbau EG/Praxis), ; 2004 (Praxisräume), 2007 (Oberfl. WE), 2010 (San. WE), 2013 (KG)
12.	Finthen	1	1.120	49%	48%	11,50	95	4.416	1,68	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl., Ga; San. 2008 (Oberfl., Sanitär, Hzg.)
13.	Bretzenheim	5	1.035	69%	39%	10,09	230	3.870	1,85	2 WE (121/109), Ausst. 2,5, gute Wohnl., 2 Ga; Anbau 1976, San. 2006 (Fenster), 2019 (Hzg.); UG tw. wohnl. ausgebaut NF
14.	Laubenheim	6	1.165	82%	51%	9,04	135	3.889	2,02	Ausst. 2,3, gute Wohnl., Ga; K=Mieter
15.	Finthen	1	1.120	73%	51%	10,00	158	3.797	2,13	DHH, 3 WE (48/91/19), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; div. Nebengeb.; umf. San. 2013 (Elektro, Sanitär, Hzg., Dachdämmg., Fenster, Oberfl.)
16.	Gonsenheim	13	1.105	145%	51%	11,54	106	3.774	2,21	2 WE (53/53), Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; San. 1982 (u.a. Anbau)
17.	Mombach	1	650	23%	40%	10,14	139	2.590	2,23	2 WE (40/90); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; K=Mieter; umf. San. 2022 (Sanitär, Hzg., Fenster, Oberfl.)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil	RND [%]	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
18.	Hechtsheim	1	1.210	54%	69%	12,90	124	5.000	2,27	K=Nachbar; Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Stp., Gartenhaus
19.	Drais	1	800	33%	49%	10,55	128	3.047	2,49	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl., Photovoltaikanl; San. 2009 (Oberfl., Sanitär.); ED (unterird. Gang)
20.	Bretzenheim	15	720	30%	94%	12,31	118	4.322	2,62	K=Mieter; Ausst. 3,6, mittl. Wohnl., Carp., 2 Stp
21.	Bretzenheim	1	1.250	79%	35%	10,66	122	3.443	2,63	DZ, Ausst. 2,7, mittl. Wohnl., Stp.; nicht unterkellert; Umbau/San. 1998
22.	Laubenheim	1	1.200	71%	44%	10,84	163	3.436	2,68	2 WE (abgeschl.: 66/97), Ausst. 2,7, gute Wohnl.; umf. San. 1996 (OG) u. 2011 (EG; Hzg.); 2016 (OG: Bad)
23.	Bretzenheim	15	720	31%	94%	12,31	118	4.144	2,79	VK=K; Ausst. 3,6, mittl. Wohnl., Carp., 2 Stp
24.	Weisenau	1	710	56%	40%	8,42	146	2.242	2,83	2 WE (66/80), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
25.	Finthen	1	1.180	85%	40%	8,08	120	1.625	2,91	2 WE (70/50), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; einf. Inst.-stau; Baujahr 1908 (VH, teilunterkellert) und 1958 (Anbau); San. 1987 (Fenster, Inst.), 2013 (Hzg., Bad (VH, mieterseitig)); Zugang Notwege-recht
26.	Weisenau	5	970	48%	75%	12,44	135	3.704	3,21	K=verwandt, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl, Ga; VK=Mieter
27.	Mombach	9	695	16%	39%	13,88	439	2.624	3,98	9 WE (7 möbl. Ap., 38 - 81 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 Stp; umfass. San. 2014 (alle Ap.), 2015 (Fass.), 2017 (Treppenh.), 2016 (PV-Anlage)
28.	Weisenau	1	670	34%	85%	10,00	210	2.095	4,68	2 WE (30/180), Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; Nr. 43; Geh und Fahrrecht für Nachbar
29.	Drais	1	1.070	162%	31%	8,09	278	1.475	6,14	K=Nachbar; 5 WE (27 - 136 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau, Baumängel (Schimmel EG)

Gesamtheit (1-29):

Mittelwert: **2,13**
Stand.abw.: **1,31**
Anzahl: **29**

20%-Kappung (7-23): **2,02**
Stand.abw.: **0,54**
Anzahl: **17**



Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbeimmobilien wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterräge, Mietflächen u.a.m. gebeten. Ausgewertet wurden insgesamt 139 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten, soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erzielbar schienen (in Anlehnung an „Qualifizierter Mietspiegel Mainz“). In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2016 zum Thema „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“ (a.a.O. S. 115).

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

Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

Dabei erfolgte

- der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren (Angabe der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) in % bezogen auf die GND). Für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich wurden 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, und Bauweise, 40-60 Jahre zum Ansatz kamen.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden (s. unsere Ausführungen zur Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung). Die Bodenwertveränderungen im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung in Bezug auf den BRW ca. 0% von 01.01.23 zu 01.01.25) wurden entsprechend berücksichtigt.
- die Ausweisung der **durchschnittlichen, tatsächlichen Nettokaltmiete** (NKM in €/m²Wohnfläche) für das untersuchte Kaufobjekt.

Anhand von Diagrammen wurde dargestellt, ob offensichtliche Abhängigkeiten zwischen Bodenrichtwert bzw. verbleibender Restnutzungsdauer und der Höhe des Liegenschaftszinses bestehen.

Die Abkürzungen ED und DZ weisen auf ein Einzeldenkmal oder die Lage innerhalb einer Denkmalzone hin.

Die Auswertungen des Jahres 2024 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND [%]	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.525	25%	10,42	469	3.488	-1,27	9 WE (49-64 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst.-stau (Putz, Dach)
2.	Mainz	10	1.435	25%	7,19	604	2.070	-0,40	9 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst-stau
3.	Mainz	10	1.435	31%	8,84	479	2.818	0,04	7 WE (49-100 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau
4.	Weisenau	3	625	31%	9,24	217	2.575	0,33	MFH + HH: 7 WE (24-55 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Baujahr verm. 1930, Nebengeb. verm. 1950 (Umbau 1980); Kellerraum feucht
5.	Mainz	10	1.435	25%	8,44	508	2.072	0,69	6 WE (77-87 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
6.	Mainz	26	1.435	38%	9,62	432	3.356	0,74	DZ; 8 WE (36 - 72 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga, Dga; San. (tw. Bäder, tw. Oberfl.); Inst.-stau
7.	Mainz	23	1.360	38%	9,71	274	4.865	0,79	3 WE (108/101/65), mittl. Ausst., gute Wohnl.; DGa; einf. Inst.-stau 3 WE; San. 1997 (Sanitär EG, Fass.), 2003 (Hzg.), 2004 (Dämmg. DG)
8.	Mainz	15	1.550	40%	8,01	542	2.768	0,92	9 WE (35-63 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2008 (GEH), 2010 (Bäder), 2016 (Fenster)
9.	Mainz	10	1.435	31%	9,44	1.357	2.425	1,06	K=verwandt; Bruchteil (1/3); 17 WE, Wohnanteil 90%, 1.221 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 136 m²NF (Praxis); Ga.; mittl. Inst.-stau
10.	Hechtsheim	5	815	59%	8,43	250	3.594	1,06	3 WE (90/90/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
11.	Mainz	10	1.215	31%	8,58	483	2.095	1,18	Sammelkauf: 10 WE (29-84 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
12.	Mainz	26	1.435	31%	10,20	3.231	2.828	1,25	Paketkauf, Sozialcarta/Eisenbahnerwhng.; 52 WE (35-72 m²WF), einf. Ausst. mittl. Wohnl.; 3 Stp, 4 Ga
13.	Mainz	10	1.525	31%	8,63	696	2.213	1,37	10 WE (46-90 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1990 (Fenster); GEH;
14.	Hechtsheim	1	900	31%	7,40	150	2.100	1,45	3 WE (60/60/30), einf. Ausst. u. Wohnl.; Ga, Stp; Inst.-stau
15.	Gonsenheim	18	1.020	31%	10,15	264	3.220	1,69	DZ; gute Wohnl.; 2 Stp.; Inst.-stau; Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht für Nachbar
16.	Mainz	25	2.970	25%	8,75	659	2.428	1,74	11 WE (58-76 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Stp; Inst.-stau
17.	Mainz	11	865	38%	9,93	3.214	2.508	1,74	Paketkauf, Sozialcarta/Eisenbahnerwhng.; 42 WE (56-115 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp
18.	Mainz	10	1.435	36%	9,72	548	2.417	1,94	Sammelkauf; DZ, 10 WE (31-95 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; San. 1997 (Dachausbau, Eindckung), 2010 (Hzg.), 2019 (Fenster); Wiederaufbau

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND [%]	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
19.	Hechtsheim	6	945	35%	7,73	508	2.264	2,03	8 WE (42- 85 m ² WF), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 6 Stp. u. 1 Ga; Teilausbau UG (86 m ² WF); San. 1990-2000 (Oberfl., Fenster, Bäder, Küchen)
20.	Mainz	6	2.680	31%	8,03	380	2.303	2,12	5 WE (70-80 m ² WF), Ausst. 2,4, gute Wohnl.; San. 2005 (Hzg. /WW, Inst., Fenster, Bad, Oberfl.); 2023 (Anstr. TH)
21.	Mainz	10	1.525	25%	10,88	499	2.206	2,15	6 WE (55-92 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; Wasserschaden Treppenh.; EG/DG als WE, 1.-4. OG zimmerw. Vermietung
22.	Gonsenheim	1	720	31%	11,20	161	2.640	2,20	5 WE (26-41 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2004(Hzg.); Bauj. 1914 u. 1978 Anbau
23.	Marienborn	2	985	38%	8,56	278	2.594	2,22	3 WE (78-100 m ² WF), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Carp.; einf. Inst.-stau; San. 1990 (DG-Ausbau), 2002 (Hzg.); VK=Mieter
24.	Hechtsheim	1	900	30%	7,97	263	1.913	2,24	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
25.	Mainz	10	1.145	43%	12,25	480	3.127	2,26	ED; 8 WE (42-88 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2005 (Hzg. /WW, Inst., Fenster, Bad, Oberfl.); 2023 (Anstr. TH)
26.	Hechtsheim	6	945	38%	8,97	686	2.405	2,26	11 WE (44-70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp., 1 Ga; San. (tw. Innenausst., Haustüranl., Fenster, WDVS-Nordfass.)
27.	Mombach	9	780	28%	9,36	234	3.376	2,31	3 WE (60/94/80), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; San. 2006 (Hzg.); Teilausbau UG
28.	Mainz	6	2.970	31%				2,46	10 WE, gute Wohnl.
29.	Mainz	6	2.970	36%	10,05	249	2.851	2,46	5 WE (16-69 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., gute Wohnl.; San. (Fass. WDVS), 2023 (WE EG u. DG)
30.	Laubenheim	8	850	40%	9,05	262	2.563	2,54	4 WE (30-86 m ² WF), Ausst.2,6, mittl. Wohnl.; 2 Stp, 2 Ga; San. (Bäder, Fenster, Oberfl.), San. 2021 (Hzg.)
31.	Mainz	6	2.970	34%	8,63	391	2.391	2,59	6 WE (33-75 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.
32.	Mainz	5	3.850	44%	12,10	728	3.570	2,79	10 WE (38-77 m ² WF), mittl. Ausst. einf. Wohnl.; 4 Ga, 6 Stp.; San. 2018 (Dach, WDVS)
33.	Hechtsheim	13	945	45%	10,64	406	2.882	2,84	5 WE (66-102 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp.; Baumangel (Feuchte KG; Anbau im EG o. Baugen.); VK=Mieter
34.	Finthen	1	1.180	25%	10,40	190	2.474	2,85	4 WE (27/58/29/76), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 Stp; teilunterkellert
35.	Weisenau	3	625	38%	10,74	114	2.500	2,91	DHH, 3 WE (44/43/27), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; Inst.-Stau, K=Mieter; San. (WDVS)
36.	Gonsenheim	15	940	38%	7,91	443	1.977	3,04	6 WE (67-83 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND [%]	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
37.	Finthen	18	1.180	38%	10,16	252	2.778	3,06	4 WE (VH: 2 WE á 65 m ² WF, HH: 2 WE á 50 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga. Scheune; VH umf. san. 1995; HH als Anbau 2004; San. 2018/19 (Bäder)
38.	Weisenau	5	915	36%	9,62	290	2.572	3,11	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau (techn. Ausst. lt. Bj.); Kellerwand zum Garten feucht
39.	Marienborn	2	985	36%	8,04	434	1.959	3,22	6 WE (53-84 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl., 3 Ga, 3 Stp.; San. (u.a. Hzg.)
40.	Mombach	11	695	31%	9,36	170	1.709	3,24	4 WE (34-47 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau; Sauna, 2 Gartenh.
41.	Mainz	5	3.850	31%	9,26	540	2.241	3,31	8 WE (65-70 m ² WF), einf./mittl. Ausst., einf. Wohnl.
42.	Gonsenheim	13	1.105	31%	11,75	516	2.762	3,35	15 WE (14-118 m ² WF), zimmerw. Verm., mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga, 2 Stp; San. 1980 (Fenster), San. 2005 (Hzg.), 2009 (Fassade)
43.	Mainz	29	935	49%	11,28	9.410	2.878	3,37	Paketkauf, 136 WE (41-96 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 55 Stp, 31 Ga; San. (WDVS, Fenster)
44.	Hechtsheim	13	945	34%	10,25	268	2.608	3,43	4 WE (38-98 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga (1 in UG), 1 Stp; San. (tw. Fenster, tw. Bäder), 2023 (Hzg.)
45.	Laubenheim	10	1.090	53%	10,69	321	2.601	3,61	7 WE (34-62 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp, 1 Ga; San. (Hzg., Fenster, tw. Bäder, tw. Oberfl.), San. 2009 (WDVS)
46.	Gonsenheim	1	725	78%	10,96	360	2.769	3,72	EFH, 3FH u. Anbau; 5 WE (38-110 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Bj.: EFH verm. 1900, 3FH u. Anbau 2005
47.	Hechtsheim	5	945	40%	9,38	425	2.012	3,73	8 WE (25-60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2005 (Fenster)
48.	Mombach	6	750	31%	10,00	171	2.456	3,75	DHH, 3 WE (73/52/46), einf. Ausst., mittl. Wohnl, Ga, Scheune; Gartenland hinter Scheune (A=ca. 196 m ²)
49.	Hechtsheim	1	900	36%	8,10	210	1.929	3,77	KP=BW; 4 WE (21 - 79 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2015 (Fenster), 2017 (Hzg.)
50.	Hechtsheim	1	900	31%	7,97	263	1.530	3,91	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
51.	Mainz	5	4.090	50%	12,03	506	2.764	3,93	11 WE (29-76 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2016 (WDVS, Fenster)
52.	Mainz	26	1.435	25%	13,27	496	2.306	3,95	ED; Paketkauf; 6 WE (63-87 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst.-stau (u.a. Fass.)
53.	Mainz	5	3.850	38%	18,73	590	3.898	4,04	DZ; 6 WE (VH: 495) u. 1 WE (HH:95), zimmerw. verm. (=20 WE); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Inst.-Stau (Fassade, Einbau von Wasserzähler); 2015 San./Aufstockung DG u. HH
54.	Mainz	1	3.070	96%	20,42	269	5.180	4,11	5 WE (49-56 m ² WF), Ausst. 3,6, mittl. Wohnl.; 3 Stp

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND [%]	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
55.	Finthen	1	1.145	26%	8,67	233	2.425	4,28	K=Nachbar; 3 WE (71-81 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 Ga; Inst.-Stau, San. 2017 (Hzg.)
56.	Finthen	2	785	58%	6,82	5.445	818	4,42	Mietpreisbindung bis 2027; Paketkauf; 96 WE (41-79 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 33 TG, 28 Stp; Inst.-stau
57.	Mombach	6	800	64%	11,21	456	2.281	4,61	8 WE (32-72 m ² WF), Ausst. 3,5 u. mittl. Wohnl.; 4 Stp. u. 1 Ga; San. 2012 (Oberfl., Fenster, Bäder, Inst., WDVS u. Anbau), 2015 (Hzg.); 2013 Neubau HH
58.	Hechtsheim	14	945	51%	8,76	225	1.573	5,64	3 WE (90/85/55), Ausst. 2,8 mittl. Wohnl.; 2 Ga, Stp; San. 2004 (DG, Dach, WDVS)
59.	Mombach	11	695	19%	10,00	120	1.913	5,72	3 WE, einf. Wohnl.; Monteurswohnung (overrented: 21,67 €/m ² WF)
60.	Mainz	10	1.435	48%	9,15	625	1.392	5,75	13 WE (40-90 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. (Fenster, WDVS), 2019 (Dach)
61.	Weisenau	1	670	25%	9,73	403	987	8,61	Sammelkauf: 6 WE (20-105 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.

Gesamtheit (1-61):

Mittelwert: **2,69**

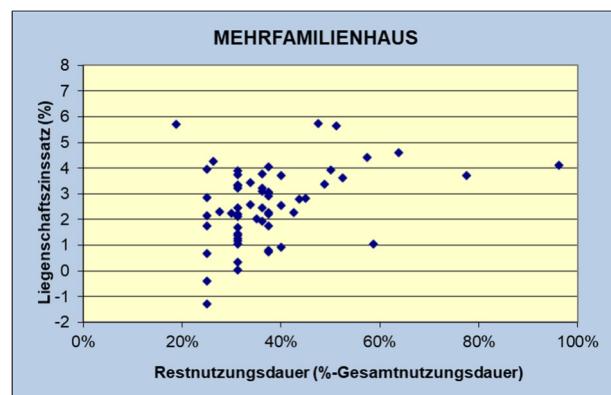
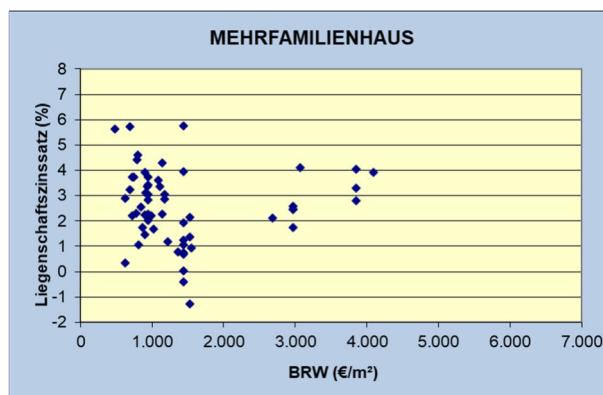
Stand.abw.: **1,63**

Anzahl: **61**

20%-Kappung (13-49): **2,67**

0,69

37



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND [%]	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	26	1.435	38%	10,72	333	4.129	-0,10	ED; 2 WE, Wohnanteil 69%, 229 m ² WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 104 m ² NF (Büro)
2.	Mainz	10	1.525	31%	8,57	540	2.361	0,83	10 WE, Wohnanteil 82%, 475 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl. ; 1 GE: 65 m ² NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)
3.	Mainz	10	1.435	38%	8,85	835	2.397	1,56	10 WE (36-93 m ² WF), Wohnanteil 78%, 648 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 187 m ² NF (Büro); 2 Ga
4.	Mainz	10	1.145	40%	10,27	479	2.489	1,71	DZ; 6 WE, Wohnanteil 78%, 408 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 71 m ² NF (Gastron.); San. 1998 (Fenster), 1998 bis 2006 (Elektro); Inst.-stau
5.	Mainz	26	1.525	31%	7,86	1.640	1.951	1,83	22 WE, Wohnanteil 89%, 1414 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp; 1 GE: 226 m ² NF (Gastron. /Wohnung: 169/57); Wiederaufbau 1950; erh. Inst.-stau (Fenster, Inst.: Elektro/Wasser/Abw./Gas)
6.	Mainz	10	1.215	31%	8,83	770	1.994	1,94	Sammelkauf; 12 WE, Wohnanteil 83%, 640 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 130 m ² NF (Gewerbe); 1 Stp; San. 2018 (Dämmung DG)
7.	Finthen	1	1.145	31%	9,69	191	2.094	1,96	DZ, 2 WE, Wohnanteil 52%, 100 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 91 m ² NF (Laden); Baumangel (Feuchte an Wänden)
8.	Mainz	10	1.525	38%	7,79	699	2.003	2,03	9 WE (44-88 m ² WF), Wohnanteil 69%, 484 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 215 m ² NF (Laden/Lager im HH: 60/155); verm. Wiederaufbau 1950; mittl. Inst.-stau; San. 90er (WDVS, Fenster)
9.	Mainz	6	2.980	38%	8,00	325	2.462	2,05	5 WE, Wohnanteil 72%, 235m ² WF, mittl. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 90m ² NF (Gastron.); San. 2009 (Elektro, Hzg.); einf. Inst.-stau
10.	Mainz	10	1.435	31%	9,85	1.145	2.166	2,10	16 WE, Wohnanteil 96%, 1.094 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 51 m ² NF (Laden); 2 WE Leerstand; tw. Feuchte in KG

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND [%]	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
11.	Mainz	10	1.435	38%	11,35	736	2.799	2,11	10 WE, Wohnanteil 77%, 615 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 121 m ² NF (Laden); Ga; mittl. Inst.-stau; San. 2000 (Hzg.), 2009 bis 2012 (Sanitär., Oberfl.), 2015 (Hzg., Dämmg. Decke DG)
12.	Mainz	10	1.435	38%	9,64	1.183	2.198	2,57	17 WE, Wohnanteil 89%, 1.054 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 129 m ² NF (Gastronomie); 2 Ga; San. 1980 (Fenster, Elektro), ab 2015 (7 Bäder); 1995-2023 (GE-Hzg.)
13.	Mombach	1	650	31%	14,82	224	3.170	2,62	3 WE, Wohnanteil 75%, 169m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Gastron.); Bauj. 1889, Anbau 1907
14.	Mainz	10	1.525	41%	11,81	999	2.753	2,91	2 WE, Wohnanteil 23%, 230 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 GE: 769 m ² NF (Laden: 171 zzgl. Lager UG, Büro: 58, Praxis: 540); 12 Stp.; mittl. Inst.-stau
15.	Mainz	5	4.090	31%				3,08	8 WE, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE (Laden, Lager); Stp; Inst.-stau
16.	Mainz	2	4.810	38%	17,27	209	4.167	3,29	DZ, Sammelkauf; 3 WE, Wohnanteil 58%, 121 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 88 m ² NF (Laden); San. 2016 (Ladengeschoss)
17.	Weisenau	1	710	38%	8,57	459	1.710	3,29	4 WE, Wohnanteil 53%, 242 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 GE: 217 m ² NF (Büro: 97/33, Praxis: 47, Proberaum: 40)
18.	Mainz	1	4.525	68%	17,89	463	4.645	3,59	DZ; Ausst. 2.9; 3 WE, Wohnanteil 76%, 346 m ² WF, geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 117 m ² NF (Gastronomie); TG
19.	Bretzenheim	1	1.185	59%	10,57	593	2.411	3,66	EFH (ED, Bj. 18. Jhd., San. 1986) u. WGH (Bj. 1990); 2 WE, Wohnanteil 53%, 315 m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 278 m ² NF (Praxis 139/139); erh. Inst.-stau (Feuchtigkeitsschäden im EFH)
20.	Mainz	6	3.550	51%	12,63	2.472	2.980	3,70	Paketkauf (2 WGH u. 8 TG); 16 WE (21-150 m ² WF), Wohnanteil 43%, 1.056 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 GE: 1.416 m ² NF (Laden: 443, Büro: 250, Praxis: 724); 22 TG; Inst.-stau; umf. San. ED 1985
21.	Mainz	10	1.435	71%	14,24	912	3.461	3,75	Paketkauf; 12 WE, Wohnanteil 90%, 816 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 95 m ² NF (Büro); umf. San. 2021 (Fassade, WDVS, Fenster)
22.	Gonsenheim	11	870	35%	10,98	1.427	2.453	3,79	13 WE, Wohnanteil 54%, 770 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau; 8 GE: 657 m ² NF (2xGastron.: 129, Laden: 70, 3xPraxis: 409, 2xFreifl. f. Autohaus.: 1.245 m ²); Werbetafel; 8 Ga, 9 Stp
23.	Mainz	5	4.090	38%	10,69	1.253	2.415	3,93	12 WE, Wohnanteil 67%, 844 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 408 m ² NF (Laden: 68, , 3x Büro: 87/82/171); 8 Stp; San. 2018 (Hzg., Fenster), 2019 (Dach, Türanl.), 2020 (Aufzug)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND [%]	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
24.	Hechtsheim	14	945	51%	8,54	2.160	1.863	3,97	Paketkauf; 33 WE (33-80 m ² WF), Wohnanteil 95%, 2.050 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Laden); 26 Stp; Inst.-stau; San. 2019 (Hzg.)
25.	Mainz	5	4.090	25%	10,85	880	2.083	4,09	10 WE, zusätzl. 6 möbl. Zi. in DG; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE (Praxis); Ga; erh. Inst.-stau
26.	Mainz	5	5.845	31%	12,61	899	2.669	4,49	8 WE, Wohnanteil 81%, 738 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 176 m ² NF (Laden: 77/99); mittl. Inst.-stau
27.	Mainz	6	2.805	25%	16,03	401	2.494	5,97	K=Mieter; 3 WE, Wohnanteil 65%, 261 m ² WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 140 m ² NF (Gastron.); San. (Fenster)
28.	Mainz	22	1.325	36%	6,76	1.092	1.099	6,31	K=Mieter; 3 WE, Wohnanteil 21%, 226 m ² WF, mittl. Ausst., gute Wohnl.; 2 GE: 865 m ² NF (Laden: 762, Praxis: 103), 12 Stp.; San. (WDVS Giebelw., tw. Fenster)

Gesamtheit (1-28):

Mittelwert: **2,97**

Stand.abw.: **1,40**

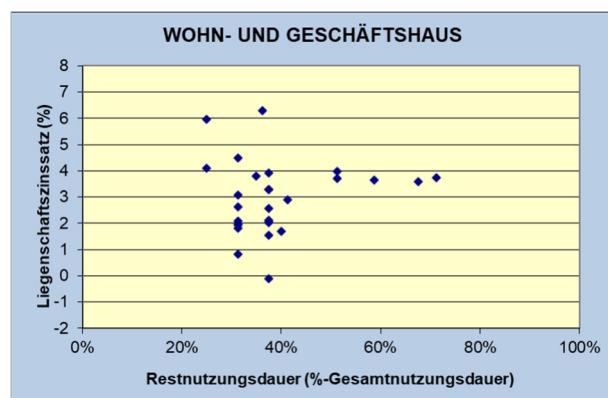
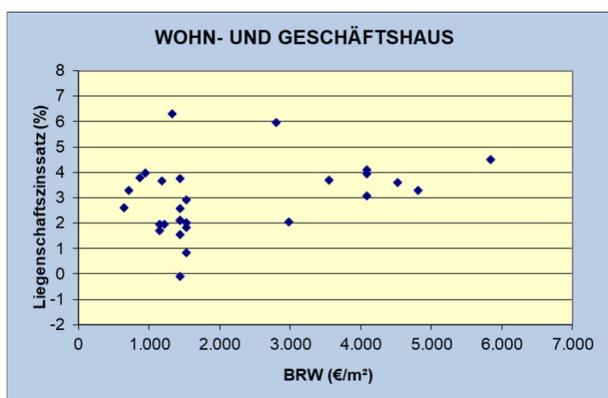
Anzahl: **28**

20%-Kappung (7-22):

2,91

0,70

16



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern einbezogen, wenn der Ertrag der Wohnungen im Verhältnis zum Ertrag der gewerblichen Nutzung zu vernachlässigen war.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
1.	Hechtsheim	19	235	20	40	4,64	1.449	1.414	0,82	K=Stadt; 2 WE, Wohnanteil 7%, 102 m ² WF, einf. Ausst.; 5 GE: 1.347 m ² NF (3xBüro: 204, 7xLager: 743; Waschhalle: 400); zzgl. Freifläche: 1.525 m ² ; 2 Ga; Gewerbe Bj. 1970, WGH Bj. 1990
2.	Mombach	10	205	20	40	5,14	6.286	1.233	1,12	2 WE (103/240), Wohnanteil 5%, 343 m ² WF, mittl. Ausst. einf. Wohnl. (Gewerbe); 9 GE: 5.943 m ² NF (4xLager: 5.498, 5xBüro: 445), 30 Stp.; Mietfl. überw. modernisiert
3.	Mainz	23	1.280	24	80	12,61	119	5.882	1,57	DZ; K=Mieter; 1 ME: 119 m ² NF (Büro), Ga; erh. Inst.-stau; teilunterkellert (66%);
4.	Hechtsheim	19	235	20	40	4,81	2.900	1.069	1,71	Paketkauf; 2 ME (Lager: 2134/766); 18 Stp; Dachundichtigkeit; K=Stadt
5.	Marienborn	7	215	30	60	11,26	6.102	2.786	1,77	K=Stadt; 1 ME (Büro, Labore, NNF); 66 TG, 75 Stp
6.	Hechtsheim	18	215	10	40	5,31	606	660	2,02	4 ME: 606 m ² NF (Büro: 45, Lager: 561), 5 Stp; K=Mieter; erh. Inst.-stau (Dach, Hzg., Elektro, u.a.)
7.	Hechtsheim	18	235	15 und 45	40 und 80	7,79	411	1.946	2,18	ZV, 3FH (76/76/58, Bj. 1965), mittl. Inst.-stau/Baumängel (lt. GA 70.000 € Wertearfl.), San. 1984 (DG-Ausbau), San. 2018 (Hzg.); Gewerbehalle (201 m ² NF, Bj. 1981, beheizbar)
8.	Mainz	4	5.845	35	80	19,65	618	5.054	2,94	5 GE: (Laden/Lager: 130/119, Büro: 130/84/71, Praxis: 84), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2022 (Fassade, Hzg., teilw. Innenausbau ME)
9.	Gonsenheim	8	350	60	60	21,29	7.978	6.028	3,12	1 ME: 7.978 m ² NF (Büro: 5768, Lager: 19, Kantine/Außenerber.: 684, Lounge: 1507), 22 Stp, 118 TG
10.	Mombach	1	695	30	60	7,89	499	1.964	3,15	einf. Wohnl., 1GE: 499 m ² NF (Büro: 217, Lager: 80, Halle/Garage: 142, NNF: 60), 15 Stp., 3 Wallboxen; nicht unterkellert; San. 2007 (Hzg.), 2010 (San., Oberflächen), 2011 (Fenster), 2013 (Fass.)
11.	Hechtsheim	18	215	20	40	4,98	2.678	934	3,55	3 ME (3xLager, teilw. beheizt: 2.156, 3x Büro: 522); 25 Stp.; Büro klimatisiert; VK=Mieter

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
12.	Hechtsheim	18	235	20	40	4,26	1.025	859	3,66	1 ME (unbeh. Lager: 950, Büro: 75), 12 Stp.; einf. Ausst.
13.	Hechtsheim	15	295	32	40	10,13	5.923	2.247	3,93	Sammelkauf; 1 ME: 5923 m ² NF (Logistik: 5356, Büro: 567), 102 Stp
14.	Mainz	27	4.760	57	60	18,09	4.580	4.116	4,29	7 ME (Gastronomie: 205, 6 x Büro: 4.230 incl. 5 Lager: 145)
15.	Mainz	5	3.850	15	60	11,34	4.663	1.930	4,68	Paketkauf; VK = Mieter; 1 ME (Büro); zzgl. 22 TG (870/24)
16.	Mainz	27	270	10	40	4,00	20.822	538	5,37	90 ME: 20.822 m ² NF (41xBüro: 4.042, 40xLager: 12.186, 1xHandel: 3.100, 4xProduktion: 318; 3xStudio: 1093, 1x sonstige: 83); 42 Stp; Inst.-stau
17.	Gonsenheim	9	945	28	40	19,61	1.906	3.248	6,00	1 ME (Handel); 40 Stp; K=Mietter; incl. Betriebsvorrichtung (Anteil: 130.898,81 €)
18.	Mombach	2	185	38	60	9,93	1.557	1.413	6,26	K= ehem. GF; 1 GE: 1.557 m ² NF (Büro: 852/608 Lager: 97), 22 Stp.; Baukörper Nord (Bj. 2002), Süd (Bj. 2011)
19.	Marienborn	7	200	27	60	12,60	18.320	1.556	7,20	1 ME: 18.320 m ² NF (Büro: 11205, Studio: 155, Lager: 1737, gemischt: 3823), incl. Stp u. 8 Ga; div. Geh-/Fahr-/Leitungsr.; Baukörper B (ca. Bj. 2000)
20.	Hechtsheim	19	235	15	40	5,06	4.021	622	7,74	4 ME (Handel: 4021, Gewerbehalle mit Kühlbereich; Erw. 1973, San. 1999 Dach; Werkleitergeb. (3 WE: 98/99/99, Bj. 1984, einf. Ausst)
21.	Mainz	5	3.850	20	60	12,52	2.569	1.285	10,2 3	8 ME (2xLaden: 426, 5x Büro: 1614, 2xLager: 530); 17 Stp, 25 TG; mittl. Inst.-stau; lt. Rückspr. mit K: keine Besonderh. bei KP

Gesamtheit (1-21):

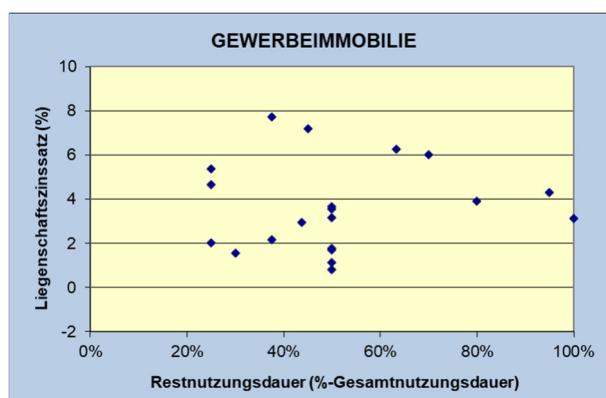
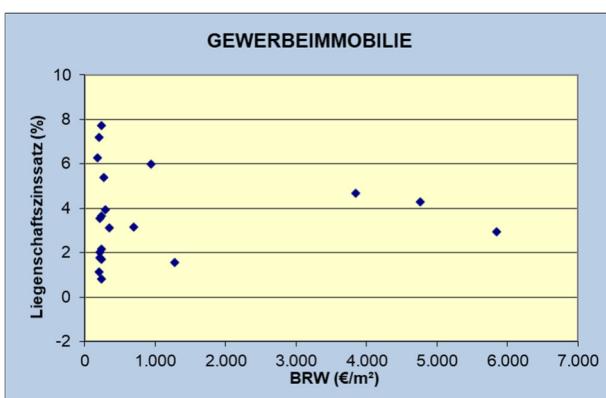
Mittelwert:
Stand.abw.:
Anzahl:

20%-Kappung (5-17):

3,59

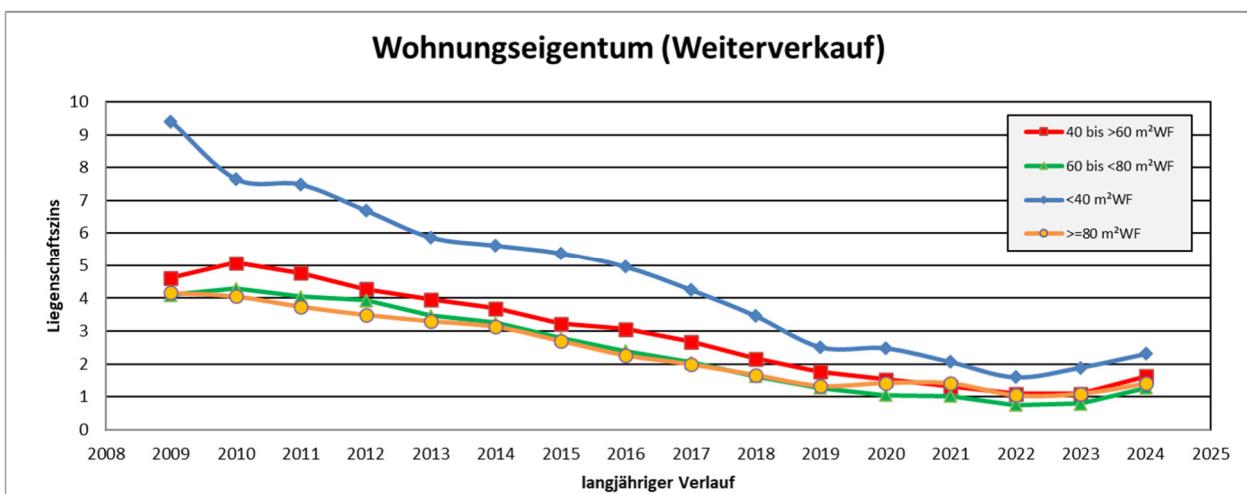
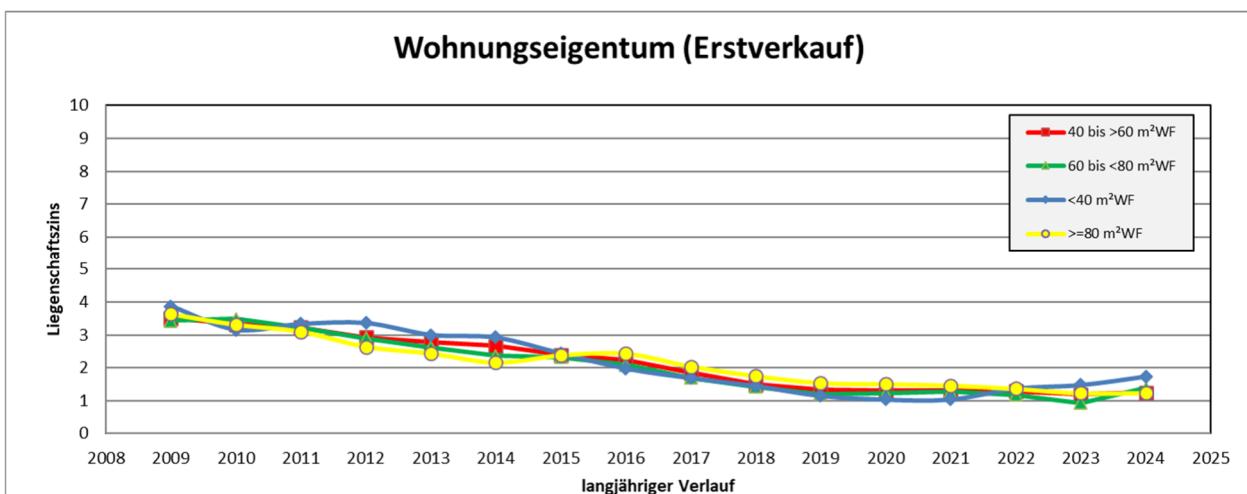
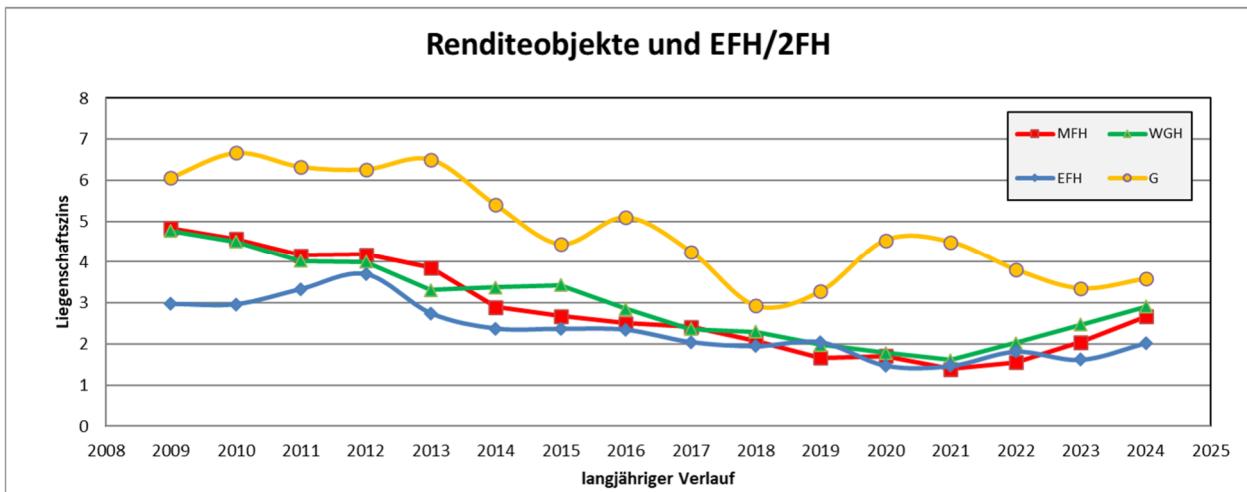
1,27

13



Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen (s.a. Ergebnisse in historischen Grundstücksmarktberichten). Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.



Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2023 und 2024. Dargestellt sind die **Mittelwerte nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard-abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,02	0,54	17
Mehrfamilienhäuser	2,67	0,69	37
Wohn- und Geschäftshäuser	2,91	0,70	16
Gewerbeobjekte	3,59	1,27	13
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m²WF	1,73	0,14	8
40 bis <60 m²WF	1,24	0,17	19
60 bis <80 m²WF	1,38	0,35	15
>=80 m²WF	1,23	0,32	36
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m²WF	2,31	0,67	171
40 bis <60 m²WF	1,64	0,53	184
60 bis <80 m²WF	1,28	0,60	170
>=80 m²WF	1,41	0,49	239

Erstverkäufe von Wohnungseigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2024 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Angaben zu Kaufpreisen sind inklusiv der Nutzung eines Stellplatzes.**

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2024

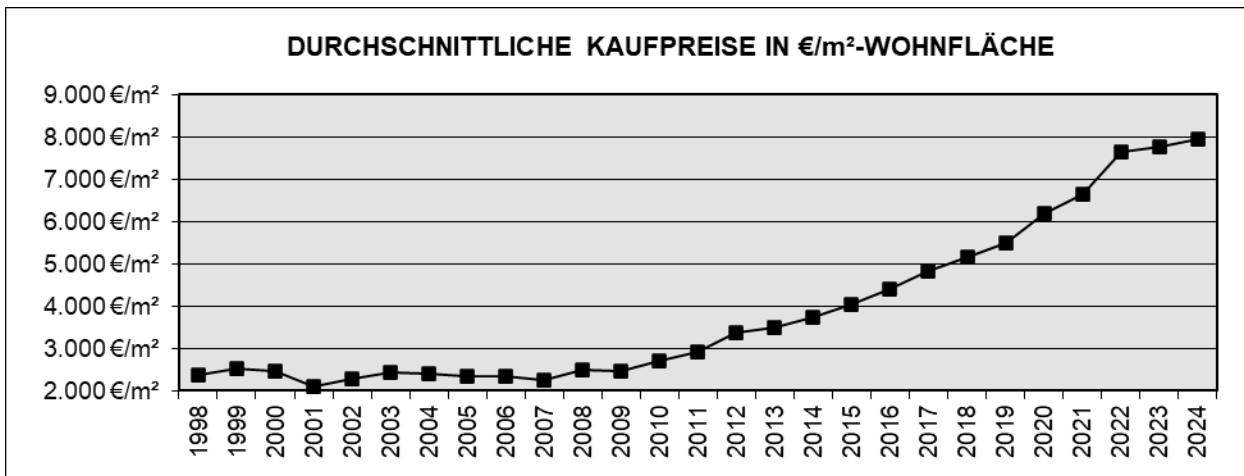
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	81		49	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	76 m ²	± 34%	75 m ²	± 19%
Ø Kaufpreis	595.589 €	± 38%	570.891 €	± 17%
Ø Mittel (€/m ² WF)	7.943 €	± 20%	7.963 €	± 21%

Verteilung nach Größenklasse

Bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	7	21	17	20	16
Ø Mittel (€/m ² WF)	8.596	8.219	8.019	7.525	7.738
Standardabw.	± 16%	± 20%	± 15%	± 24%	± 23%

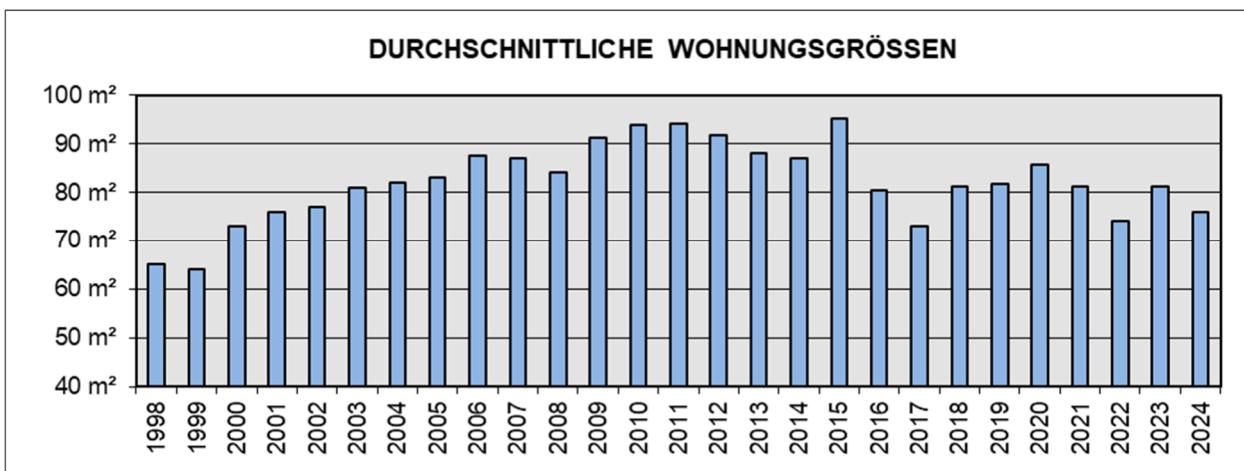
Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	396	396	418	320	368
Ø Wohnfläche	95 m ²	80 m ²	73 m ²	81 m ²	82 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	4.037	4.405	4.819	5.155	5.495
	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	221	342	108	47	81
Ø Wohnfläche	86 m ²	81 m ²	74 m ²	81 m ²	76 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	6.179	6.646	7.653	7.750	7.943



Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge lag bei etwa 25% der Verkäufe von 2021, das Preisniveau stieg leicht.

58 von 81 ausgewerteten Kauffällen lagen innerhalb der Gemarkung Mainz, 5 in Weisenau, 8 in Hechtsheim, jeweils 3 in Ebersheim, Finthen und Gonsenheim und 1 in Bretzenheim.

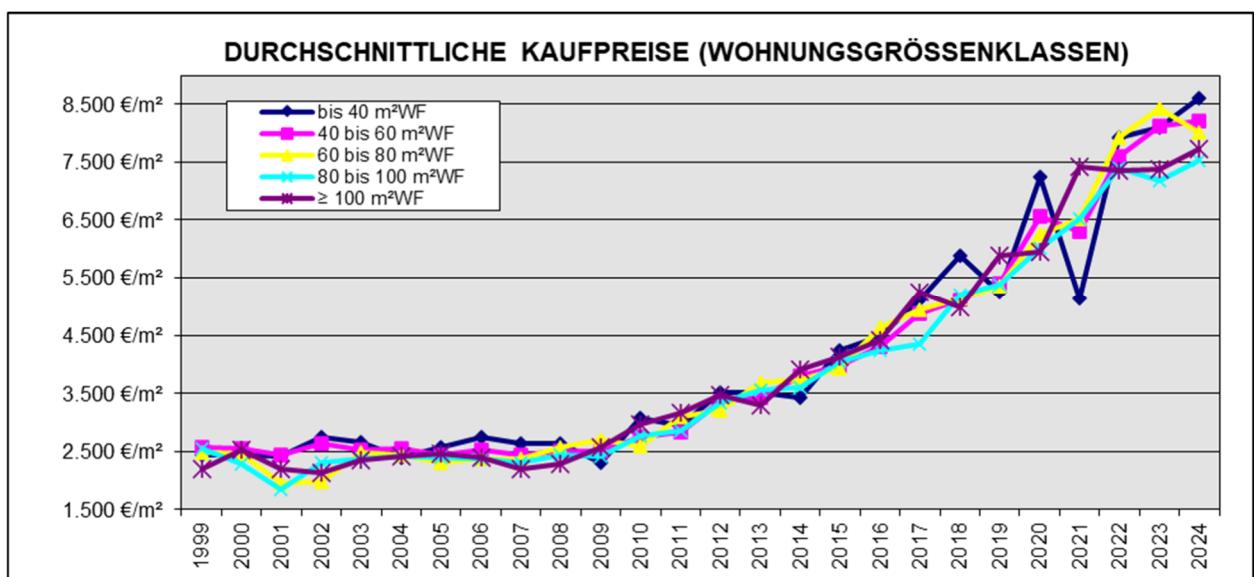


Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Mittel bei 76 m²WF.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

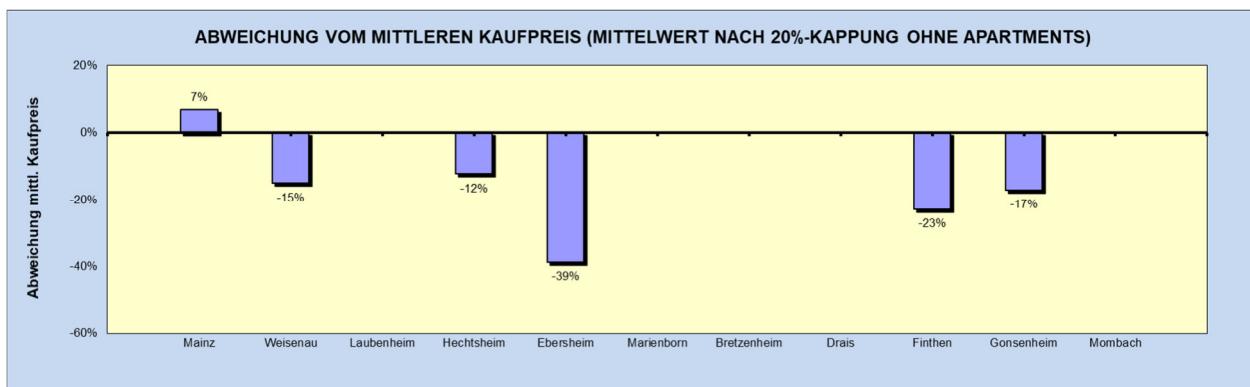
Bezugnehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt. Teilweise gingen nur wenige Kauffälle in die Ableitungen ein (z.B. 2020: bis 40 m²WF, 5.135 €/m²WF, 1 Kauffall).

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
2010	3.082 €/m ² WF	2.754 €/m ² WF	2.588 €/m ² WF	2.759 €/m ² WF	2.967 €/m ² WF
2011	2.954 €/m ² WF	2.837 €/m ² WF	3.096 €/m ² WF	2.864 €/m ² WF	3.154 €/m ² WF
2012	3.520 €/m ² WF	3.357 €/m ² WF	3.199 €/m ² WF	3.343 €/m ² WF	3.478 €/m ² WF
2013	3.507 €/m ² WF	3.417 €/m ² WF	3.682 €/m ² WF	3.562 €/m ² WF	3.299 €/m ² WF
2014	3.428 €/m ² WF	3.790 €/m ² WF	3.729 €/m ² WF	3.605 €/m ² WF	3.909 €/m ² WF
2015	4.235 €/m ² WF	3.975 €/m ² WF	3.924 €/m ² WF	4.042 €/m ² WF	4.124 €/m ² WF
2016	4.481 €/m ² WF	4.312 €/m ² WF	4.632 €/m ² WF	4.246 €/m ² WF	4.414 €/m ² WF
2017	5.115 €/m ² WF	4.878 €/m ² WF	4.947 €/m ² WF	4.347 €/m ² WF	5.238 €/m ² WF
2018	5.880 €/m ² WF	5.115 €/m ² WF	5.138 €/m ² WF	5.213 €/m ² WF	4.983 €/m ² WF
2019	5.254 €/m ² WF	5.403 €/m ² WF	5.356 €/m ² WF	5.369 €/m ² WF	5.879 €/m ² WF
2020	7.244 €/m ² WF	6.574 €/m ² WF	6.264 €/m ² WF	6.019 €/m ² WF	5.958 €/m ² WF
2021	5.135 €/m ² WF	6.303 €/m ² WF	6.529 €/m ² WF	6.518 €/m ² WF	7.412 €/m ² WF
2022	7.930 €/m ² WF	7.601 €/m ² WF	7.923 €/m ² WF	7.396 €/m ² WF	7.361 €/m ² WF
2023	8.107 €/m ² WF	8.129 €/m ² WF	8.436 €/m ² WF	7.176 €/m ² WF	7.371 €/m ² WF
2024	8.596 €/m ² WF	8.219 €/m ² WF	8.019 €/m ² WF	7.525 €/m ² WF	7.738 €/m ² WF



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2023 und 2024) in Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	7.626	8.182	6.732		6.967	4.731				5.876	6.306	
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.410	1.111	1.038		628	129				686	1.313	
Anzahl (Gesamtheit)	116	82	9	0	10	6	0	0	0	4	5	0
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	7.753	8.275	6.587		6.802	4.747				5.978	6.427	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	681	542	713		277	26				538	748	
Anzahl (20%-Kappung)	70	50	5	0	6	4	0	0	0	2	3	0
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)	100%	7%	-15%		-12%	-39%				-23%	-17%	
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	6.510	7.300	5.966	0	6.485	0	0	0	0	5.598	5.989	0
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	8.893	9.257	7.490	0	7.237	0	0	0	0	6.358	7.290	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	62	61	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2023 und 2024, nach 20%-Kappung, ohne Apartments) im Hinblick auf Wohnlagemerkmale

Die vorliegenden Kauffälle wurden unter dem Aspekt eines möglichen Zusammenhangs zwischen Wohnlage und Kaufpreishöhe untersucht. Die Wohnlage ist, laut farbiger Darstellung auf der Stadtgrundkarte (<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>, → Themenauswahl: Mietspiegel), als „einfach“, „mittel“ und „gut“ gekennzeichnet. Ergänzend stuft die Geschäftsstelle herausragende Lagen (Merkmal: Blickbezug zum Rhein) mit als „sehr gut“ ein. Bereiche ohne Kauffälle wurden mit „o.A.“ (ohne Angabe) benannt.

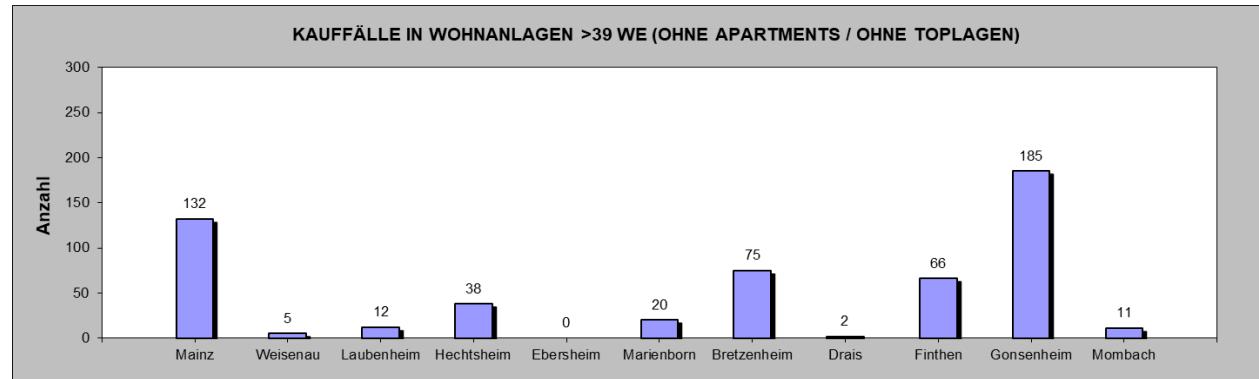
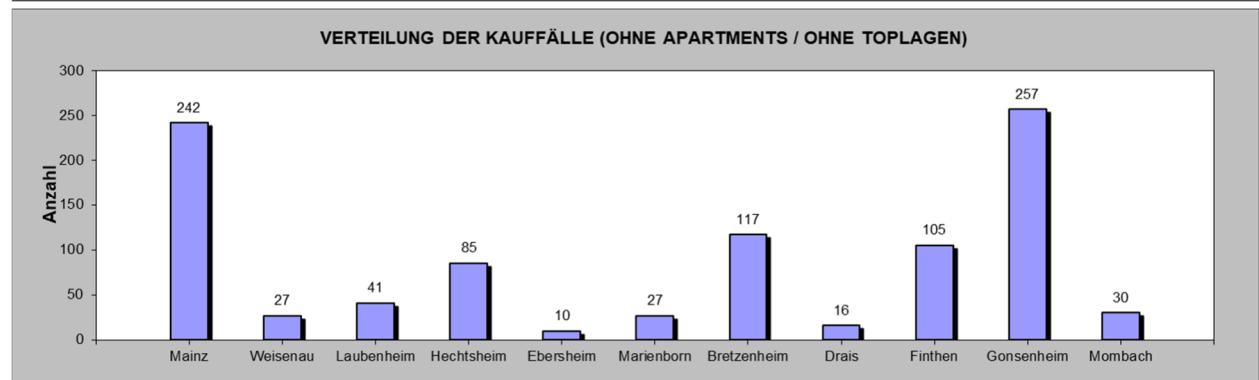
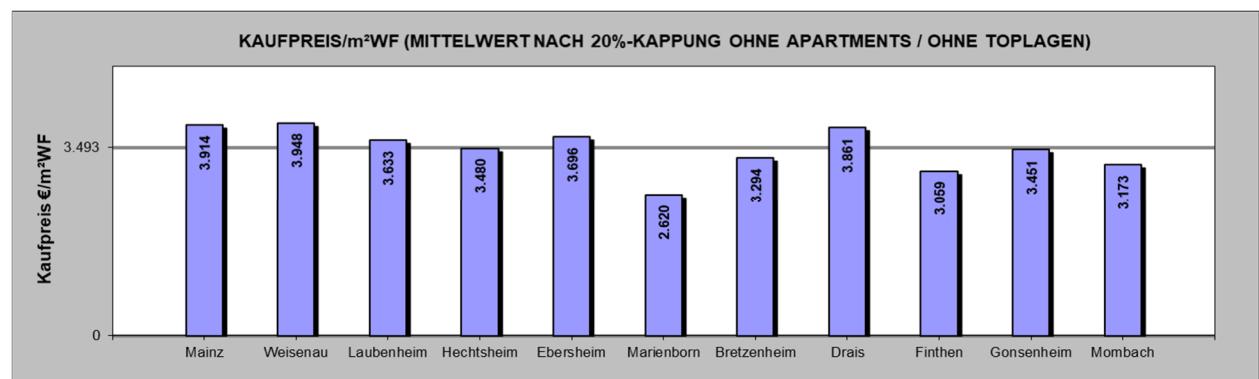
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
einfache Lage (mittl. KP/m²WF)	4.777	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	4.747	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	5					4						
mittlere Lage (mittl. KP/m²WF)	7.230	7.688	6.587	o.A.	6.802	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	5.978	6.427	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	39	23	5		6					2	3	
gute Lage (mittl. KP/m²WF)	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung												
sehr gute Lage (mittl. KP/m²WF)	8.760	8.760	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	26	26										

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 1.272 Kauffälle der Jahre 2023 bis 2024 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

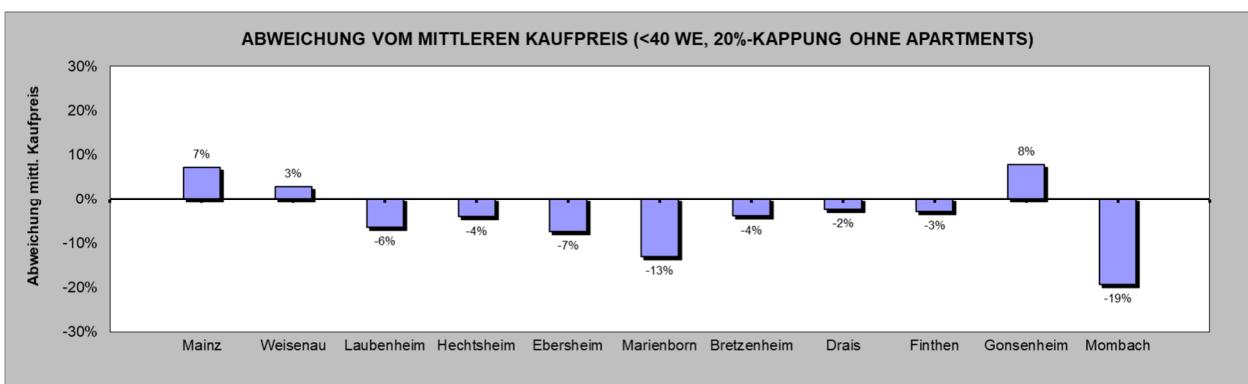
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.623	4.066	3.937	3.652	3.586	3.775	2.710	3.423	4.239	3.170	3.547	3.293
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.117	1.330	1.477	728	873	800	679	853	1.334	854	1.052	954
Anzahl (Gesamtheit)	957	242	27	41	85	10	27	117	16	105	257	30
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.493	3.914	3.948	3.633	3.480	3.696	2.620	3.294	3.861	3.059	3.451	3.173
Standardabweichung (20%-Kapp.)	475	550	743	268	372	469	373	422	614	447	479	284
Anzahl (20%-Kappung)	575	146	17	25	51	6	17	71	10	63	155	18
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.724	3.007	2.740	3.161	2.837	3.064	2.151	2.685	3.230	2.427	2.638	2.696
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.417	5.026	5.267	4.114	4.181	4.243	3.223	4.177	4.787	3.873	4.345	3.696
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	546	132	5	12	38	0	20	75	2	66	185	11



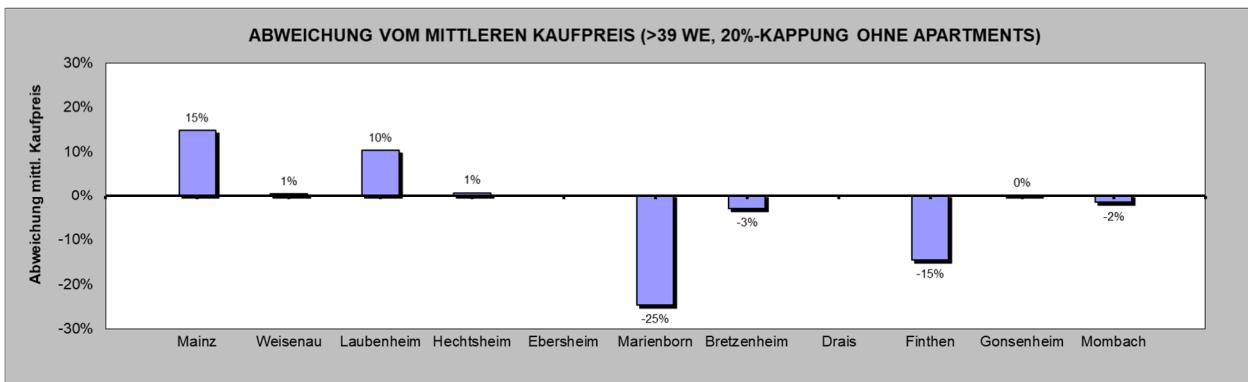
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	4.092	4.471	3.929	3.741	3.887	3.775	3.458	3.859	4.324	3.836	4.355	3.392
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.202	1.499	1.386	812	921	800	601	936	1.391	826	1.101	1.119
Anzahl (Gesamtheit)	411	110	22	29	47	10	7	42	14	39	72	19
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.989	4.279	4.106	3.735	3.825	3.696	3.471	3.832	3.892	3.876	4.303	3.219
Standardabweichung (20%-Kapp.)	513	612	705	335	457	469	522	588	636	406	498	341
Anzahl (20%-Kappung)	247	66	14	17	29	6	5	26	8	23	44	11
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		7%	3%	-6%	-4%	-7%	-13%	-4%	-2%	-3%	8%	-19%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	3.081	3.309	2.716	3.181	2.979	3.064	2.697	2.784	3.263	3.134	3.427	2.753
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.945	5.347	5.267	4.296	4.760	4.243	3.947	4.786	4.787	4.608	5.063	3.809

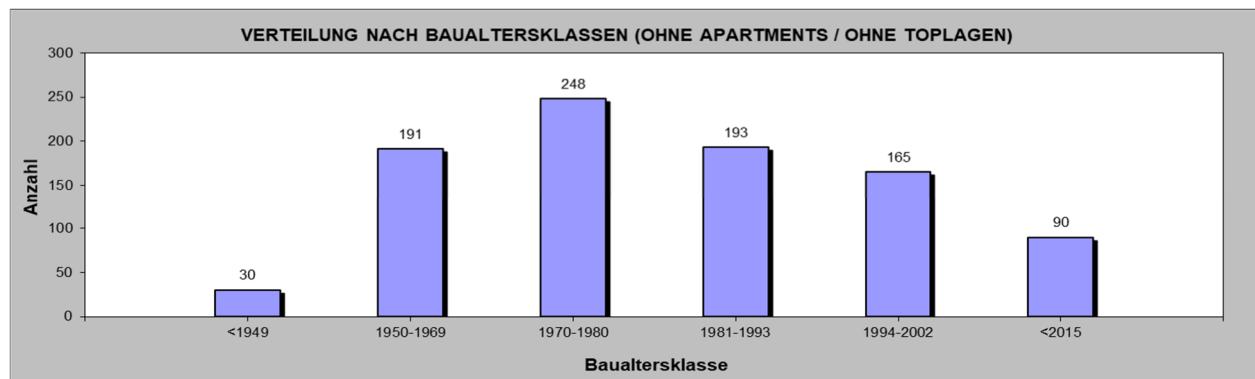


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.270	3.728	3.973	3.436	3.214		2.448	3.178	3.641	2.776	3.233	3.122
Standardabweichung (Gesamtheit)	901	1.064	2.021	421	647		489	697	860	586	847	578
Anzahl (Gesamtheit)	546	132	5	12	38	0	20	75	2	66	185	11
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.183	3.653	3.199	3.510	3.206		2.399	3.089		2.720	3.185	3.132
Standardabweichung (20%-Kapp.)	385	454	447	216	331		274	290		251	395	310
Anzahl (20%-Kappung)	328	80	3	8	24	0	12	45	0	40	111	7
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		15%	1%	10%	1%		-25%	-3%		-15%	0%	-2%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.533	2.902	2.757	3.154	2.779	0	2.126	2.648	0	2.358	2.539	2.599
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	3.915	4.553	3.650	3.793	3.711	0	2.932	3.707	0	3.268	3.869	3.395

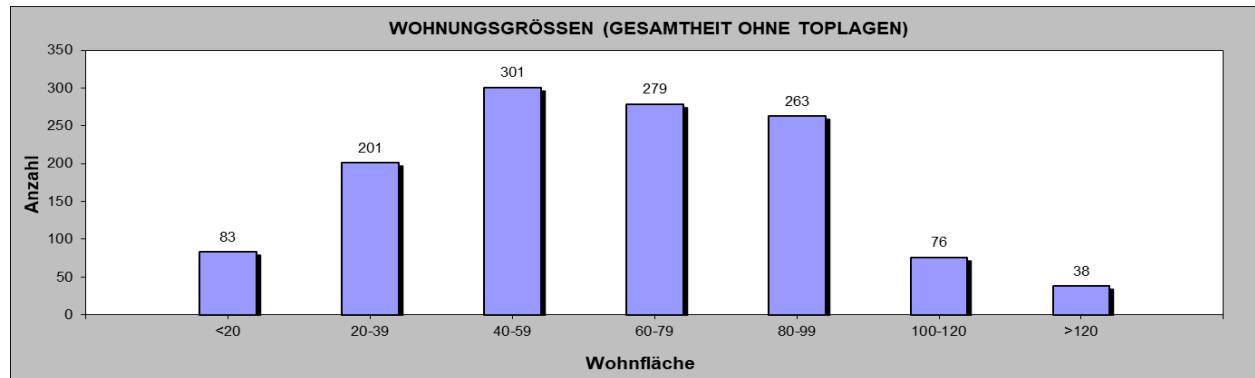


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)						
		< 1950	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2015	
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	4.349	3.421	2.992	3.508	3.912	4.541	
	Standardabweichung (Gesamtheit)	963	1.019	878	942	982	954	
	Anzahl (Gesamtheit)	30	191	248	193	165	90	
	Mittelwert (20%-Kappung)	4.213	3.291	2.869	3.404	3.840	4.579	
	Standardabweichung (20%-Kappung)	351	361	293	373	326	416	
	Anzahl (20%-Kappung)	16	115	148	115	99	54	
		Minimum (20%-Kappung)	3.755	2.621	2.388	2.801	3.244	3.864
		Maximum (20%-Kappung)	4.989	4.026	3.420	4.008	4.525	5.260
		Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	20	130	193	115	68	9

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

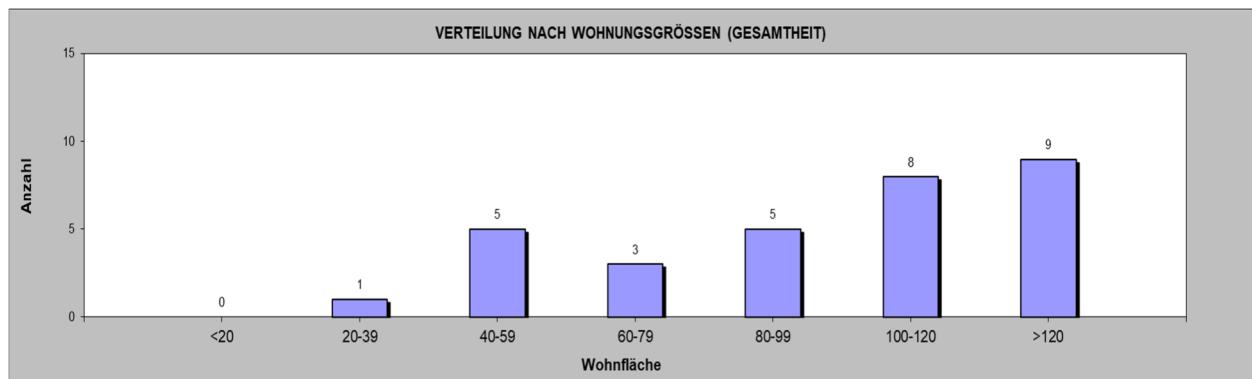
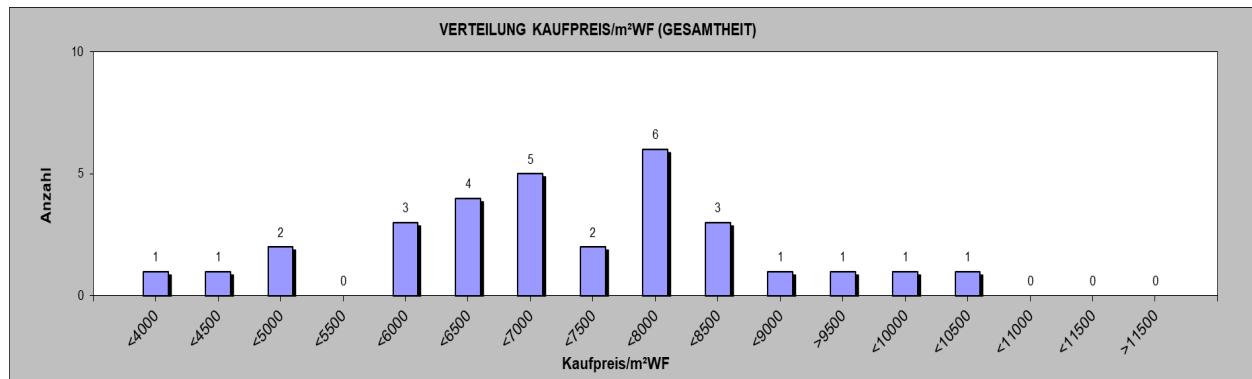


		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)				
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF	
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.459	3.449	3.533	3.828	
	Standardabweichung (Gesamtheit)	1.099	940	980	1.298	
	Anzahl (Gesamtheit)	284	301	279	377	
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.380	3.390	3.432	3.650	
	Standardabweichung (20%-Kappung)	423	408	447	564	
	Anzahl (20%-Kappung)	170	181	167	227	
		Minimum (20%-Kappung)	2.667	2.681	2.727	2.757
		Maximum (20%-Kappung)	4.203	4.179	4.301	4.752
		Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	241	194	172	180

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 31 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2023 bis 2024 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“ (sehr gute Lage). Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (31) lag bei 7.010 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 22%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (19 Kauffälle) mit 7.016 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 10%).



	mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)				
	<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF	
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	6.591	5.332	5.063	7.676
	Standardabweichung (Gesamtheit)		777	1.389	1.214
	Anzahl (Gesamtheit)	1	5	3	22
	Mittelwert (20%-Kappung)		5.470	4.668	7.587
	Standardabweichung (20%-Kapp.)		590		584
	Anzahl (20%-Kappung)	0	3	1	14
	Minimum (20%-Kappung)	0	4.811	0	6.637
	Maximum (20%-Kappung)	0	5.948	0	8.391
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	1	1	1	12

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 801 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2023 bis 2024. Nicht berücksichtigt wurden Wohneinheiten (WE) in Toplagen und Wohnungen <40 m²WF. Nur WE mit einer Restnutzungsdauer (RND) zwischen 20 und 70 Jahren gingen in die Auswertung ein. Kfz-Stellplätze sind nicht in den Kaufpreisen enthalten.

Unterstellt wird im Modell eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Investitionen in die Gebäudesubstanz und die bauliche Ausstattung, sowie Modernisierungsmaßnahmen verjüngen das Gebäude und führen zu einem „fiktiven“ Baujahr.

Die Hypothese des Gutachterausschusses besteht unverändert, dass sowohl die Preise für gebrauchtes Wohneigentum als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes müssten sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen lassen. Der Gutachterausschuss unterstellt in diesem Zusammenhang, dass ausgehend vom Neubauwert, der Berücksichtigung der Alterswertminderung und der Stadtteilage, der Wert des Wohnungseigentums geschätzt werden kann.

In einem ersten Schritt wurden die Kauffälle aus 2023, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2024 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2023: 2.800 €/m²WF für 55 m²-Wohnung → indexierter Kaufpreis 2024: 2.800 €/m²WF x (8.219/8.129) = 2.831 €/m²WF). Aufgrund der eingeschränkten Datengrundlage für Wohnungen bis 40 m²WF blieben diese bei der Auswertung unberücksichtigt.

Bezugs-jahr	bis 40 m ² WF	bis 60 m ² WF	bis 80 m ² WF	bis 100 m ² WF	> 100 m ² WF
2023	unberücksichtigt	8.129 €/m ² WF	8.436 €/m ² WF	7.176 €/m ² WF	7.371 €/m ² WF
2024	unberücksichtigt	8.219 €/m ² WF	8.019 €/m ² WF	7.525 €/m ² WF	7.738 €/m ² WF

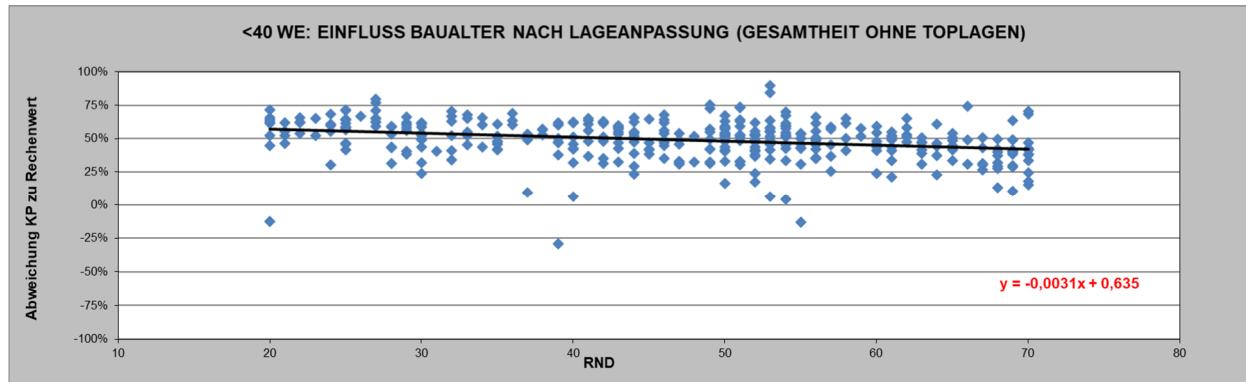
Vorangegangene Analysen führten zu der Erkenntnis, dass die Größe einer Wohnanlage einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat. Demzufolge wurde die Gesamtheit der Kauffälle aufgeteilt auf die Lage in Objekten mit weniger als 40 WE und mehr als 39 WE.

Aufbauend auf die „Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF“ nach Stadtteilage und Größe der Wohnanlagen wurden in mehreren Näherungsschritten die Abweichung der Kauffalldaten vom Rechenwert bestimmt. Änderungen zu den vorstehenden Ableitungen wurden farbig dargestellt. In Stadtteilen, für die keine belastbaren Daten abgeleitet werden konnten, wurden von der Geschäftsstelle sachverständige Annahmen getroffen.

Abweichung vom mittleren Kaufpreis/m ² WF nach Lage in den Stadtteilen	Gesamt €/m ² WF)	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Wohnanlagen <40 WE (20%-Kappung)	3.989	15%	-15%	-10%	-5%	-10%	-15%	-5%	-20%	-10%	5%	-20%
Wohnanlagen>39 WE (20%-Kappung)	3.183	15%	0%	5%	-5%	0%	-20%	0%	-5%	-15%	0%	-5%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = fiktives Baujahr + 80 Jahre – 2024) und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten (376 Kauffälle)



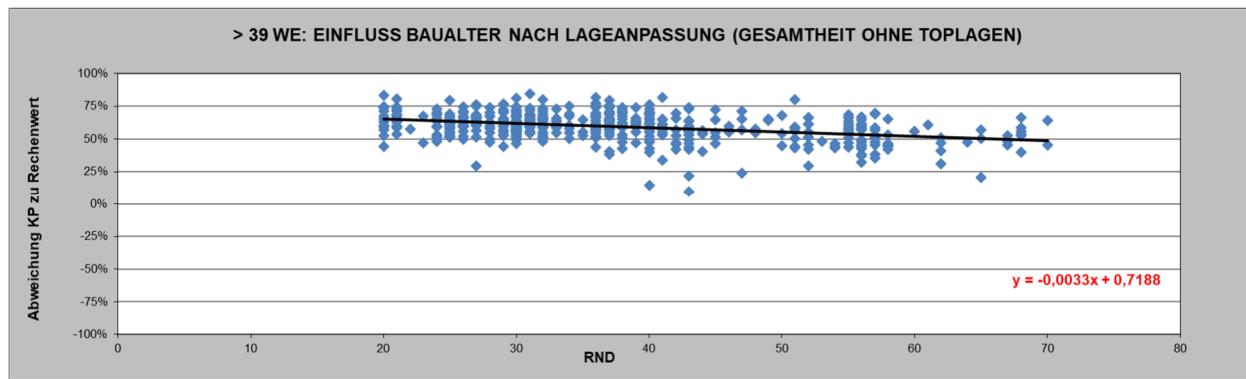
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0031 * x + 0,635$$

auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Nach Anpassung der Stadtteillage und des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 1,23%, die Standardabweichung bei 10% und der Median bei 0,73% (226 Kauffälle).

Für Wohnanlagen mit mehr als 39 Wohneinheiten (525 Kauffälle)



Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0033 * x + 0,7188$$

auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Nach Anpassung der Stadtteillage und des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 0,86%, die Standardabweichung bei 10% und der Median bei 0,64% (315 Kauffälle).

Die vorstehenden Untersuchungen führten zu nachstehendem Schätzwert-Modell. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass Merkmale, die von einer durchschnittlichen Eigentumswohnung abweichen (z.B.: guter / schlechter Instandhaltungszustand, gute / schlechte Ausstattung, gute / schlechte Lage usw.), innerhalb der Standardabweichung gewürdigt werden sollten.

Das Modell kann nicht für Wohnungen <40 m²WF verwendet werden. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer muss zwischen 20 und 70 Jahren betragen.

Schätzwert-Modell für gebrauchtes Wohneigentum			
Näherungsverfahren		Wohnanlagen <40 WE	Wohnanlagen >39 WE
	Anzahl (Gesamtheit)	376	525
	Anzahl (20%-Kappung)	226	315
	Neubaupreis nach Wohnungsgröße:	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	Berücksichtigung Alter (RND*):	$y = (-0,0031 \times RND) + 0,635 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$	$y = (-0,0033 \times RND) + 0,7188 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$
	Zwischenergebnis:		
	Berücksichtigung Stadtteilage:	Zwischenergebnis x Wert-einfluss durch Stadtteilage nach Tabelle	Zwischenergebnis x Wert-einfluss durch Stadtteilage nach Tabelle
	Zwischenergebnis:		
	Ggf. Berücksichtigung indiv. Zustand innerhalb der Standardabweichung:	± 10%	± 10%
	Schätzwert:		

RND*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre – 2024)

Das vorgestellte Verfahren liefert durchschnittliche Näherungswerte und kann nur als überschlägige Wertermittlung verstanden werden. Konkretere Ergebnisse liefert i.d.R. eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Für die Ermittlung von Marktwerthen wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

Sie finden ein aktualisiertes Berechnungstool (Excel-Tabelle) zeitnah auf unserer Website unter dem Link „Downloads“.

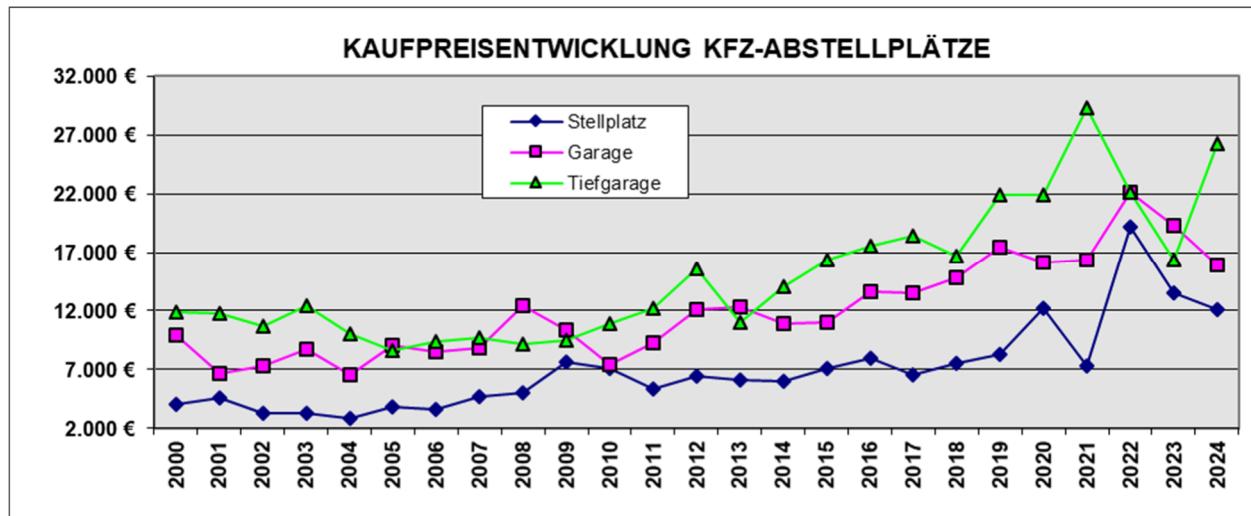
Kfz-Abstellplätze

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 teilweise 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 2024	Anzahl	Mittelwert	gekäpftes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	24	12.667 €	12.107 €	± 40%
Einzelgaragen (GA)	17	17.029 €	15.955 €	± 32%
Tiefgaragenplätze (TG)	104	27.104 €	26.320 €	± 40%
auswertbare Kauffälle: 145				

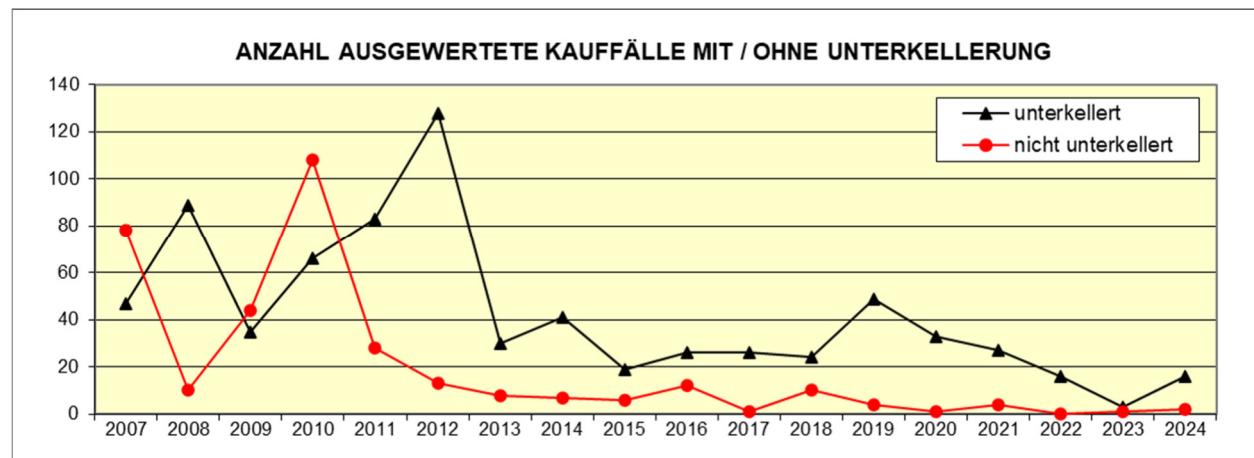


Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 48 Kaufverträge bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet.

Bebaute Grundstücke (Neubau)

18 Kauffälle bezogen sich auf bebaute Grundstücke. Lediglich 2 Kauffälle der ausgewerteten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften waren nicht unterkellert.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind alle auswertbaren Kauffälle von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2016 bis 2024. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz. Der Vertrauensbereich der untersuchten Kauffallparameter umfasste Abweichungen +/- 30% zum jeweiligen Mittelwert.

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

	Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2016	11	Mittelwert:	545.882 €	179 m ²	150 m ²	3513 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 12\%$	$\pm 15\%$	$\pm 17\%$	$\pm 9\%$
Reihenhaus 2017	10	Mittelwert:	491.469 €	197 m ²	145 m ²	3313 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 15\%$	$\pm 15\%$	$\pm 7\%$	$\pm 14\%$
Reihenhaus 2018	7	Mittelwert:	498.043 €	235 m ²	136 m ²	3.666 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 12\%$	$\pm 12\%$	$\pm 9\%$	$\pm 10\%$
Reihenhaus 2019	5	Mittelwert:	535.688 €	223 m ²	128 m ²	4.208 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 10\%$	$\pm 19\%$	$\pm 12\%$	$\pm 6\%$
Reihenhaus 2020	14	Mittelwert:	485.328 €	229 m ²	129 m ²	3.761 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 18\%$	$\pm 9\%$	$\pm 5\%$	$\pm 16\%$
Reihenhaus 2021	0	Mittelwert:	-	-	-	-
		Standardabw.:	-	-	-	-
Reihenhaus 2022	1	Mittelwert:	800.000 €	129 m ²	147 m ²	5.442 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 0\%$	$\pm 0\%$	$\pm 0\%$	$\pm 0\%$
Reihenhaus 2023	1	Mittelwert:	600.000 €	183 m ²	145 m ²	4.183 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 0\%$	$\pm 0\%$	$\pm 0\%$	$\pm 0\%$
Reihenhaus 2024	6	Mittelwert:	782.500 €	214 m ²	144 m ²	5455 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 7\%$	$\pm 10\%$	$\pm 4\%$	$\pm 6\%$
Reihenendhaus 2016	11	Mittelwert:	529.936 €	220 m ²	147 m ²	3612 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 14\%$	$\pm 14\%$	$\pm 13\%$	$\pm 10\%$
Reihenendhaus 2017	7	Mittelwert:	495.983 €	214 m ²	147 m ²	3573 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 8\%$	$\pm 8\%$	$\pm 9\%$	$\pm 13\%$
Reihenendhaus 2018	6	Mittelwert:	544.193 €	272 m ²	148 m ²	3.677 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 13\%$	$\pm 21\%$	$\pm 7\%$	$\pm 9\%$
Reihenendhaus 2019	5	Mittelwert:	558.824 €	232 m ²	135 m ²	4.143 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 12\%$	$\pm 11\%$	$\pm 14\%$	$\pm 5\%$
Reihenendhaus 2020	8	Mittelwert:	678.852 €	229 m ²	141 m ²	4.844 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 18\%$	$\pm 9\%$	$\pm 11\%$	$\pm 8\%$
Reihenendhaus 2021	3	Mittelwert:	813.050 €	218 m ²	144 m ²	5609 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 22\%$	$\pm 21\%$	$\pm 4\%$	$\pm 19\%$
Reihenendhaus 2022	4	Mittelwert:	958.750 €	193 m ²	142 m ²	6.749 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 16\%$	$\pm 0\%$	$\pm 4\%$	$\pm 16\%$
Reihenendhaus 2023	0	Mittelwert:	-	-	-	-
		Standardabw.:	-	-	-	-
Reihenendhaus 2024	4	Mittelwert:	893.250 €	256 m ²	142 m ²	6389 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 9\%$	$\pm 1\%$	$\pm 13\%$	$\pm 13\%$
Doppelhaushälfte 2016	14	Mittelwert:	672.675 €	260 m ²	184 m ²	3.529 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 10\%$	$\pm 8\%$	$\pm 14\%$	$\pm 2\%$
Doppelhaushälfte 2017	10	Mittelwert:	591.762 €	280 m ²	152 m ²	3.904 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 8\%$	$\pm 14\%$	$\pm 6\%$	$\pm 10\%$
Doppelhaushälfte 2018	21	Mittelwert:	690.725 €	262 m ²	161 m ²	4.218 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 13\%$	$\pm 14\%$	$\pm 6\%$	$\pm 10\%$
Doppelhaushälfte 2019	43	Mittelwert:	595.214 €	251 m ²	151 m ²	3.964 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 13\%$	$\pm 14\%$	$\pm 13\%$	$\pm 8\%$
Doppelhaushälfte 2020	12	Mittelwert:	678.338 €	268 m ²	142 m ²	4.812 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 11\%$	$\pm 16\%$	$\pm 17\%$	$\pm 10\%$
Doppelhaushälfte 2021	28	Mittelwert:	799.565 €	244 m ²	143 m ²	5.569 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 16\%$	$\pm 15\%$	$\pm 15\%$	$\pm 11\%$
Doppelhaushälfte 2022	11	Mittelwert:	998.700 €	243 m ²	144 m ²	6.367 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 19\%$	$\pm 8\%$	$\pm 13\%$	$\pm 18\%$
Doppelhaushälfte 2023	3	Mittelwert:	729.333 €	244 m ²	143 m ²	5.125 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 9\%$	$\pm 15\%$	$\pm 7\%$	$\pm 11\%$
Doppelhaushälfte 2024	8	Mittelwert:	1.240.106 €	274 m ²	160 m ²	7330 €/m ²
		Standardabw.:	$\pm 5\%$	$\pm 10\%$	$\pm 8\%$	$\pm 11\%$

Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

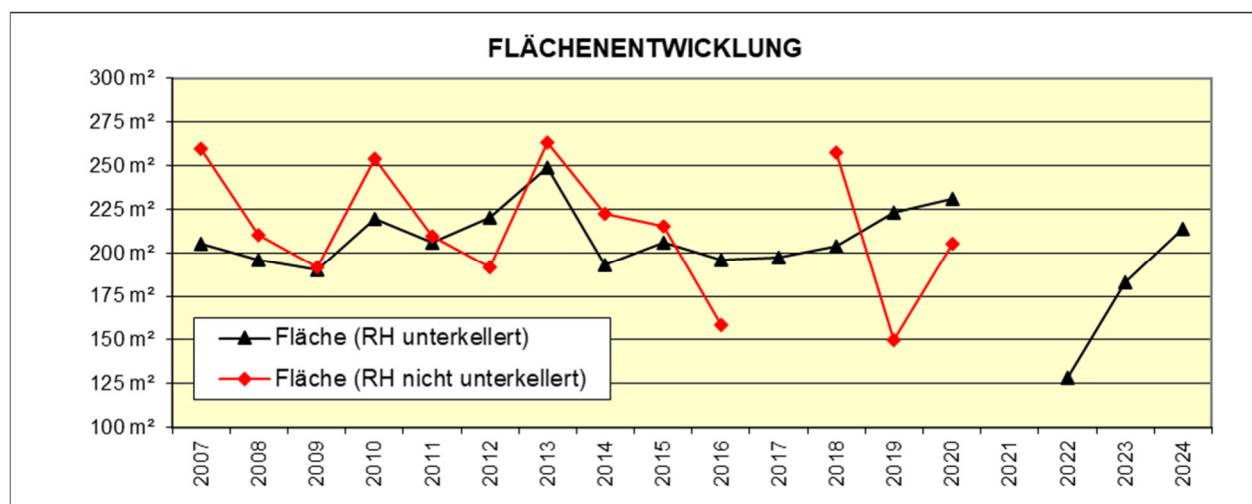
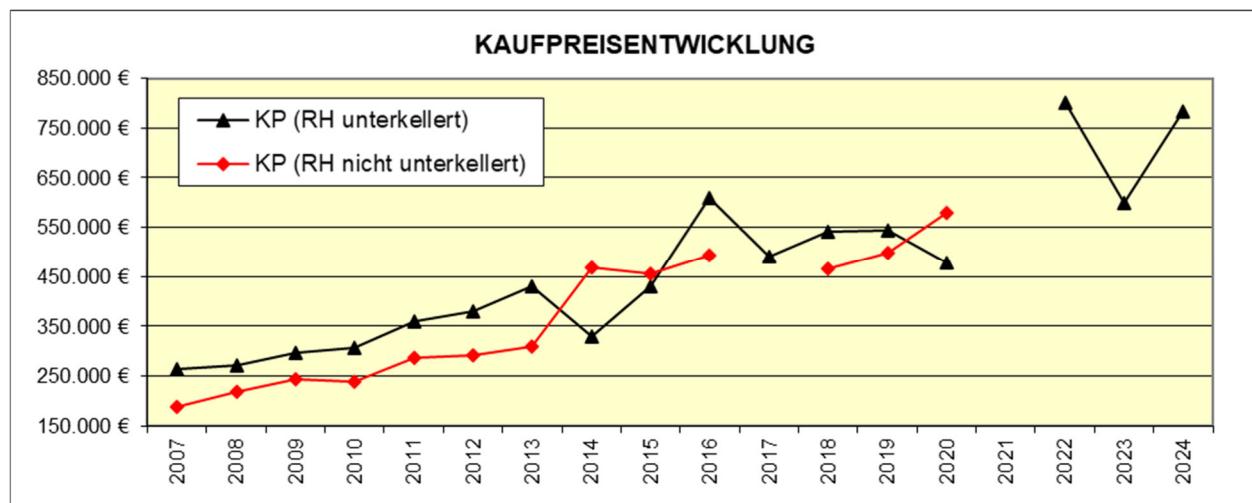
Das Kriterium der nachfolgenden Untersuchung war der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Im Kaufpreis sind i.d.R. die Kosten für einen Stellplatz enthalten.

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag im Segment Reihenhausbebauung – für eine langjährige Betrachtung und eine fundierte Analyse liegen hier i.d.R. ausreichend Kauffälle vor. 2022 und 2023 konnten jeweils lediglich ein Kauffall (unterkellert) ausgewertet werden.

Im Bereich „nicht unterkellerte Reihenhäuser“ lagen für die Jahre 2017, 2022, 2023 und 2024 keine auswertbaren Kauffälle vor, für 2020 nur 1 Kauffall.

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

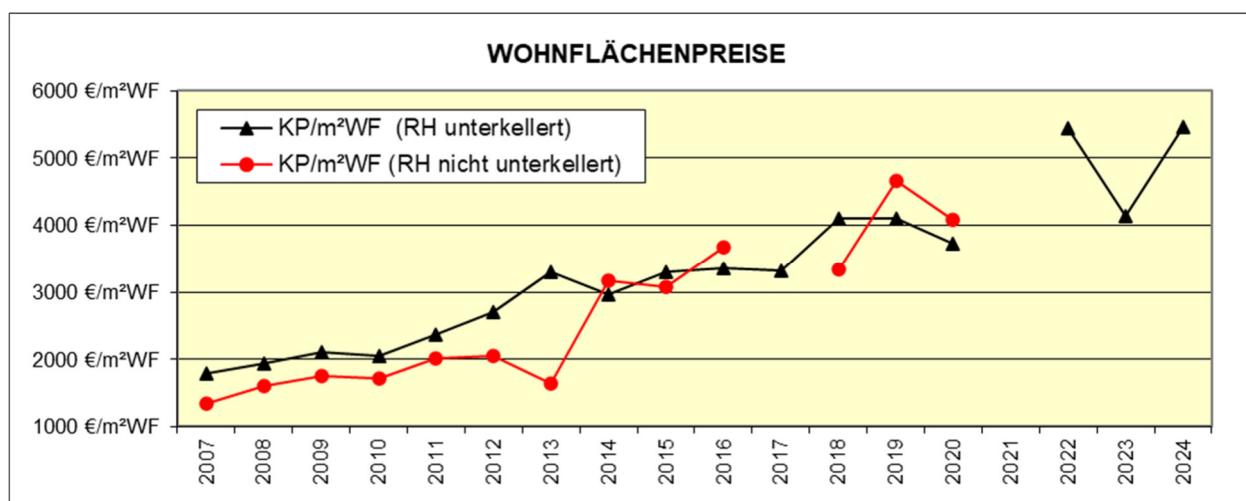
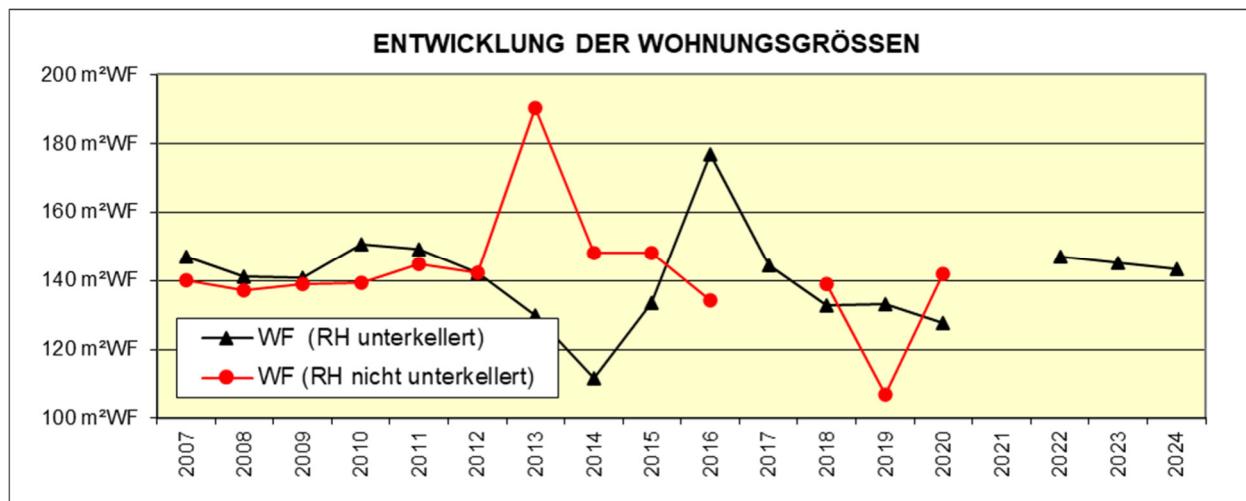
	auswertbare Kauffälle	Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2024	6	Mittelwert:	782.500 €
		Standardabw.:	± 7% ± 10%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2024	0	Mittelwert:	- -
		Standardabw.:	± 0% ± 0%



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

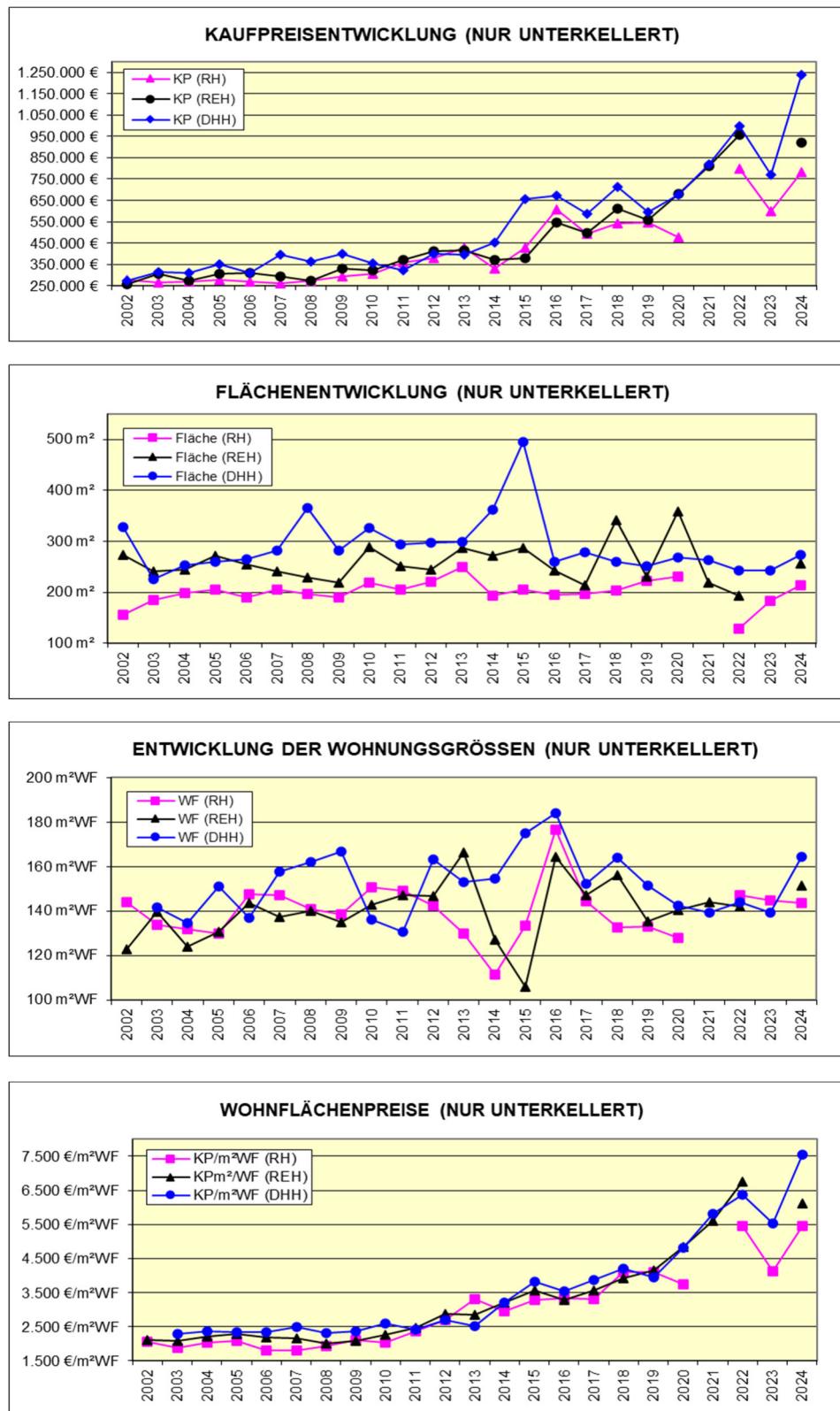
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m²- Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2024	6	Mittelwert:	144 m ²	5455 €/m ²
		Standardabw.:	± 4%	± 6%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2024	0	Mittelwert:	-	-
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellerter Objekte** zurückgegriffen. Für 2024 konnten 16 Kauffälle ausgewertet werden.



Unbebaute Grundstücke

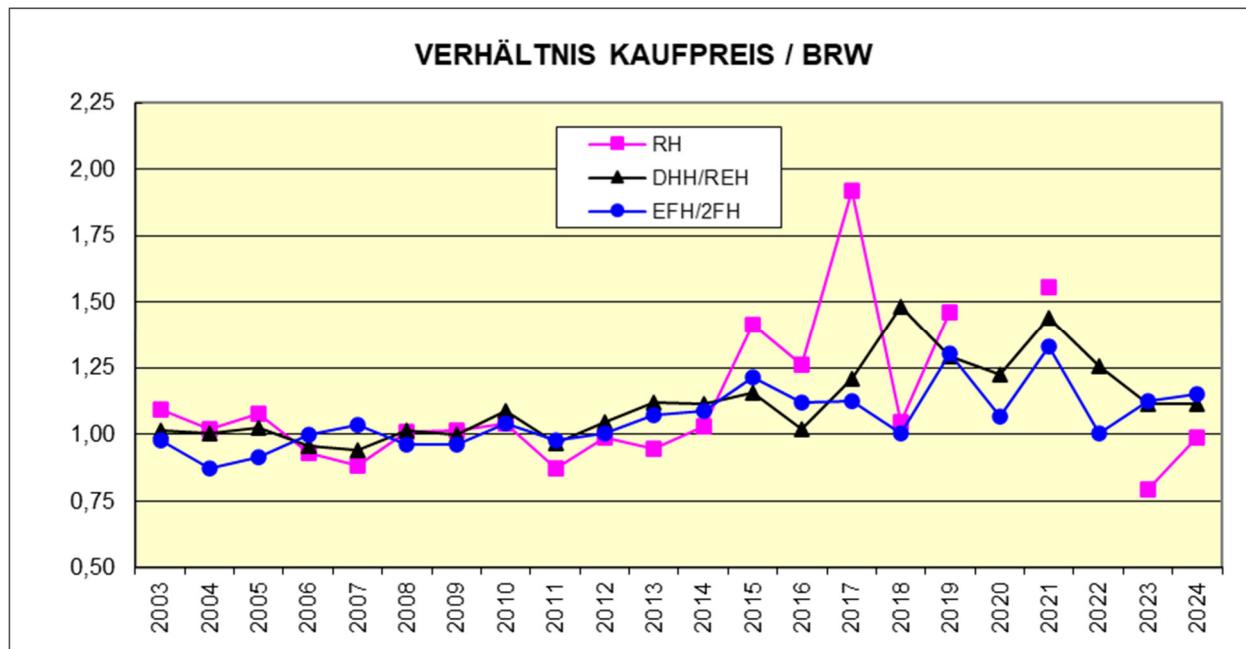
Mangels Ausweisung von Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau streuten die Verkäufe über das gesamte Stadtgebiet.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 590 – 1.145 €/m².

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) führt.

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

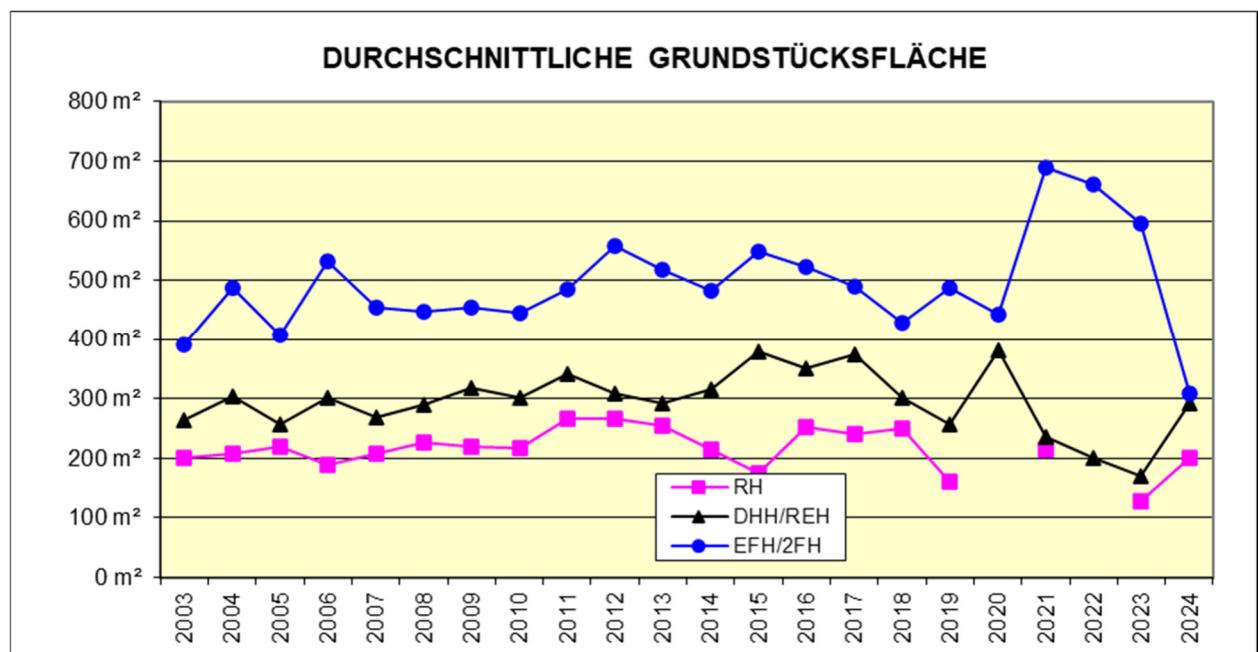
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2024	7	Mittelwert:	0,99
		Standardabw.:	± 11%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2024	9	Mittelwert:	1,12
		Standardabw.:	± 12%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2024	14	Mittelwert:	1,15
		Standardabw.:	± 12%



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

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
Reihenhaus 2024	6	Mittelwert:	200 m ²
		Standardabw.:	± 0%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2024	9	Mittelwert:	292 m ²
		Standardabw.:	± 13%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2024	14	Mittelwert:	309 m ²
		Standardabw.:	± 8%



Ertragsfaktoren

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

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.

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2024** insgesamt 82 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Zusammen mit den Kauffällen von 2023 steht eine Gesamtheit von 139 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erzielbar schienen in Anlehnung an „Qualifizierter Mietspiegel Mainz“).

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass für 1- und 2-Familienhäuser die tatsächliche Miete die Medianmiete nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum im langjährigen Mittel um 16% übersteigt (untersucht wurden insgesamt 178 Kauffälle der Jahre 2014-2024, 20%-Kappung der jeweiligen Min.-/Max-Werte (106), Standardabweichung (STABW) 11%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (16 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete von 7% bei einer bei einer STABW von 16 % (nach 20%-Kappung Abw. 6%, STABW 9%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

Die Abkürzungen ED und DZ weisen auf ein Einzeldenkmal oder die Lage innerhalb einer Denkmalzone hin.

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

Für die Ableitungen zu den 1FH und 2FH fand, entsprechend zu den Ableitungen zu den Liegenschaftszinssätzen, ein ggf. vorliegender Instandhaltungsstau Berücksichtigung in 4 Kategorien (einfach: -500 €/m²WF / mittel: -750 €/m²WF / erheblich: -1.000 €/m²WF / sehr erheblich: -1.500 €/m²WF) bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“.

Bei den Renditeobjekten wurde der Werteinfluss eines Baumangels / Instandhaltungsstaus auf die Kaufpreisbildung (soweit bekannt oder ersichtlich) geschätzt bzw. fand beim Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung.

Die Ableitung erfolgte mithilfe des Softwareprogramms Sprengnetter-AKuK in der jeweils gültigen Fassung. Die Modellparameter entsprechen unseren Ausführungen zu der Ableitung von Liegenschaftszinsen für Ein- und Zweifamilienhäusern und Renditeobjekten.

Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Drais	1	162%	15,19	25	80	8,09	278	1.475	K=Nachbar; 5 WE (27 - 136 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau, Baumängel (Schimmel EG)
2.	Mombach	9	16%	15,76	31	80	13,88	439	2.624	9 WE (7 möbl. Ap., 38 - 81 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 Stp; umfass. San. 2014 (alle Ap.), 2015 (Fass.), 2017 (Treppenh.), 2016 (PV-Anlage)
3.	Weisenau	1	34%	17,46	68	80	10,00	210	2.095	2 WE (30/180), Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; Nr. 43; Geh und Fahrrecht für Nachbar
4.	Mombach	1	23%	21,28	32	80	10,14	139	2.590	2 WE (40/90); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; K=Mieter; umf. San. 2022 (Sanitär, Hzg., Fenster, Oberfl.)
5.	Finthen	1	85%	21,91	32	80	8,08	120	1.625	2 WE (70/50), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; einf. Inst.-stau; Baujahr 1908 (VH, teilunterkellert) und 1958 (Anbau); San. 1987 (Fenster, Inst.), 2013 (Hzg., Bad (VH, mieterseitig)); Zugang Notwegerecht
6.	Weisenau	1	56%	22,20	32	80	8,42	146	2.242	2 WE (66/80), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau
7.	Weisenau	1	23%	23,15	28	80	10,00	126	2.778	2 WE (60/66), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. verm. 2010 (Bäder), 2019 (Fenster)
8.	Drais	1	33%	24,07	39	80	10,55	128	3.047	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl., Photovoltaikanl; San. 2009 (Oberfl., Sanitärr.); ED (unterird. Gang)
9.	Weisenau	5	48%	24,80	60	80	12,44	135	3.704	K=verwandt, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl, Ga; VK=Mieter
10.	Laubenheim	1	71%	26,41	35	80	10,84	163	3.436	2 WE (abgeschl.: 66/97), Ausst. 2,7, gute Wohnl.; umf. San. 1996 (OG) u. 2011 (EG; Hzg.); 2016 (OG: Bad)
11.	Bretzenheim	1	79%	26,92	28	80	10,66	122	3.443	DZ, Ausst. 2,7, mittl. Wohnl., Stp.; nicht unterkellert; Umbau/San. 1998

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
12.	Bretzenheim	15	31%	28,06	75	80	12,31	118	4.144	VK=K; Ausst. 3,6, mittl. Wohnl, Carp, 2 Stp
13.	Bretzenheim	15	30%	29,27	75	80	12,31	118	4.322	K=Mieter; Ausst. 3,6, mittl. Wohnl, Carp, 2 Stp
14.	Finthen	1	73%	31,65	41	80	10,00	158	3.797	DHH, 3 WE (48/91/19), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; div. Nebengeb.; umf. San. 2013 (Elektro, Sanitär, Hzg., Dach-dämmg., Fenster, Oberfl.)
15.	Bretzenheim	5	69%	31,97	31	80	10,09	230	3.870	2 WE (121/109), Ausst. 2,5, gute Wohnl., 2 Ga; Anbau 1976, San. 2006 (Fenster), 2019 (Hzg.); UG tw. wohnl. ausgeb. NF
16.	Finthen	1	49%	32,00	38	80	11,50	95	4.416	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl., Ga; San. 2008 (Oberfl., Sanitärr., Hzg.)
17.	Hechtsheim	1	54%	32,29	55	80	12,90	124	5.000	K=Nachbar; Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Stp, Gartenhaus
18.	Weisenau	1	35%	33,11	30	80	11,01	109	3.624	2 WE (54/55), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl; Ga; mittl. Inst.-stau; EG vermt.; San.(Oberflächen, Fenster, Hzg.)
19.	Gonsenheim	1	34%	33,67	41	80	9,32	202	2.265	2 WE (67/135), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau; San. 1978 (Aufstockung/Erw.)
20.	Bretzenheim	3	65%	34,98	35	80	8,31	237	3.489	1 WE, Wohnanteil 49%, 117m²WF, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl., 2 Stp.; San. 1986 (Um-, Anbau EG/Praxis), ; 2004 (Praxisräume), 2007 (Oberfl. WE), 2010 (San. WE), 2013 (KG)
21.	Gonsenheim	1	45%	35,39	41	80	12,56	165	5.333	K=Nachbar; 2 WE (34/131); Ausst. 2,6, mittl. Wohnl, Stp; Kernsan. 1999
22.	Laubenheim	6	82%	35,86	41	80	9,04	135	3.889	Ausst. 2,3, gute Wohnl., Ga; K=Mieter
23.	Mombach	10	67%	37,28	45	80	7,57	307	2.638	2 WE (156/151), Ausst. 2,2, Ga u. Nebengeb.; erh. Inst.-stau; San. 1997 (Hzg.), 2014 (teilw. Fenster)
24.	Gonsenheim	13	145%	38,08	41	80	11,54	106	3.774	2 WE (53/53), Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; San. 1982 (u.a. Anbau)
25.	Bretzenheim	9	45%	39,91	44	80	10,38	130	4.223	Ausst. 2,3, gute Wohnl.; Ga; Split-Level; Teilausbau KG; mittl. Inst.-stau; San. 1990er (Fenster, Hzg.)
26.	Mainz	28	59%	41,85	23	80	10,88	170	6.753	Ausst. 2,2, gute Wohnl., 2 Ga, Gartenanteil ca. 512 m²; UG tw. wohnl. ausgeb.

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
27.	Finthen	1	71%	44,08	48	80	10,00	95	3.789	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga, Stp; sehr erh. Inst-stau
28.	Mainz	23	53%	44,74	35	80	9,52	313	5.112	DZ; DHH; mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga; VK=Mieter
29.	Mainz	20	37%	49,85	41	80	10,00	110	4.982	Ausst. 2,2, gute Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2012 (Dach zu Garten), 2017 (Eingangstüren), 2021 (Hzg.)

Gesamtheit (1-29):

Mittelwert:

30,80

8,85

20%-Kappung (7-23):

Mittelwert

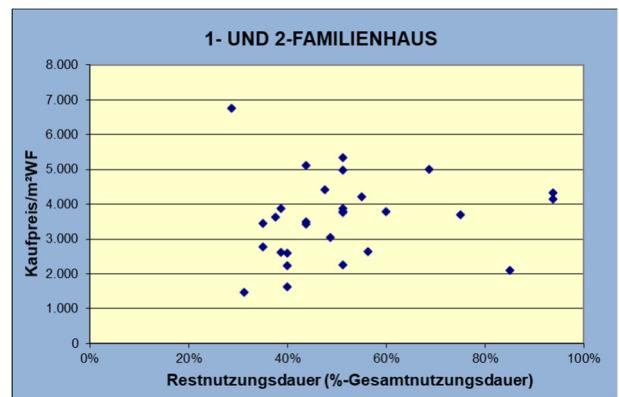
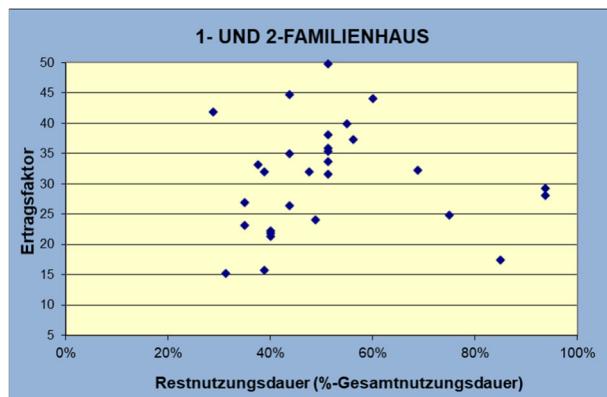
30,64

Standardabw.:

4,30

Anzahl:

17



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Weisenau	1	44%	8,45	20	80	9,73	403	987	Sammelkauf: 6 WE (20-105 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
2.	Mainz	10	40%	12,67	38	80	9,15	625	1.392	13 WE (40-90 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. (Fenster, WDVS), 2019 (Dach)
3.	Mainz	26	39%	14,47	20	80	13,27	496	2.306	ED; Paketkauf; 6 WE (63-87 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst.-stau (u.a. Fass.)
4.	Hechtsheim	14	147%	14,97	41	80	8,76	225	1.573	3 WE (90/85/55), Ausst. 2,8 mittl. Wohnl.; 2 Ga, Stp; San. 2004 (DG, Dach, WDVS)
5.	Mombach	11	28%	15,22	25	80	9,36	170	1.709	4 WE (34-47 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau; Sauna, 2 Gartenh.
6.	Mombach	11	117%	15,94	15	80	10,00	120	1.913	3 WE, einf. Wohnl.; Monteurswohnung (overrented: 21,67 €/m²WF)
7.	Hechtsheim	1	60%	16,00	25	80	7,97	263	1.530	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
8.	Finthen	2	131%	16,11	46	80	6,82	5.445	818	Mietpreisbindung bis 2027; Paketkauf; 96 WE (41-79 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 33 TG, 28 Stp; Inst.-stau
9.	Mainz	10	31%	16,90	20	80	10,88	499	2.206	6 WE (55-92 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; Wasserschaden Treppenh.; EG/DG als WE, 1.-4. OG zimmerw. Vermietung
10.	Mombach	6	49%	16,96	51	80	11,21	456	2.281	8 WE (32-72 m²WF), Ausst. 3,5 u. mittl. Wohnl.; 4 Stp. u. 1 Ga; San. 2012 (Oberfl., Fenster, Bäder, Inst., WDVS u. Anbau), 2015 (Hzg.); 2013 Neubau HH
11.	Mainz	5	42%	17,34	30	80	18,73	590	3.898	DZ; 6 WE (VH: 495) u. 1 WE (HH:95), zimmerw. verm. (=20 WE); mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Inst.-Stau (Fassade, Einbau von Wasserzähler); 2015 San./Aufstockung DG u. HH
12.	Hechtsheim	5	57%	17,88	32	80	9,38	425	2.012	8 WE (25-60 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2005 (Fenster)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
13.	Mombach	6	68%	18,53	25	80	10,00	171	2.456	DHH, 3 WE (73/52/46), einf. Ausst., mittl. Wohnl, Ga, Scheune; Gartenland hinter Scheune (A=ca. 196 m ²)
14.	Mainz	5	58%	19,14	40	80	12,03	506	2.764	11 WE (29-76 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2016 (WDVS, Fenster)
15.	Weisenau	3	43%	19,40	30	80	10,74	114	2.500	DHH, 3 WE (44/43/27), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; Inst.-Stau, K=Mietter; San. (WDVS)
16.	Gonsenheim	13	71%	19,58	25	80	11,75	516	2.762	15 WE (14-118 m ² WF), zimmerw. Verm., mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga, 2 Stp; San. 1980 (Fenster), San. 2005 (Hzg.), 2009 (Fassade)
17.	Gonsenheim	1	39%	19,64	25	80	11,20	161	2.640	5 WE (26-41 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2004(Hzg.); Bauj. 1914 u. 1978 Anbau
18.	Finthen	1	67%	19,82	20	80	10,40	190	2.474	4 WE (27/58/29/76), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 Stp; teilunterkellert
19.	Hechtsheim	1	100%	19,83	29	80	8,10	210	1.929	KP=BW; 4 WE (21 - 79 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; San. 2015 (Fenster), 2017 (Hzg.)
20.	Hechtsheim	1	48%	20,00	24	80	7,97	263	1.913	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
21.	Mainz	5	74%	20,16	25	80	9,26	540	2.241	8 WE (65-70 m ² WF), einf./mittl. Ausst., einf. Wohnl.
22.	Laubenheim	10	66%	20,29	42	80	10,69	321	2.601	7 WE (34-62 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp, 1 Ga; San. (Hzg., Fenster, tw. Bäder, tw. Oberfl.), San. 2009 (WDVS)
23.	Marienborn	2	73%	20,31	29	80	8,04	434	1.959	6 WE (53-84 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl., 3 Ga, 3 Stp.; San. (u.a. Hzg.)
24.	Mainz	10	23%	20,34	25	80	8,58	483	2.095	Sammelkauf: 10 WE (29-84 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
25.	Mainz	10	31%	20,45	20	80	8,44	508	2.072	6 WE (77-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.
26.	Mainz	10	25%	20,72	29	80	9,72	548	2.417	Sammelkauf; DZ, 10 WE (31-95 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; San. 1997 (Dachausbau, Eindeckung), 2010 (Hzg.), 2019 (Fenster); Wiederaufbau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
27.	Gonsenheim	15	65%	20,83	30	80	7,91	443	1.977	6 WE (67-83 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
28.	Mainz	11	15%	21,04	30	80	9,93	3.214	2.508	Paketkauf, Sozialcarta/Eisenbahnerwhng.; 42 WE (56-115 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp
29.	Gonsenheim	1	36%	21,05	62	80	10,96	360	2.769	EFH, 3FH u. Anbau; 5 WE (38-110 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Bj.: EFH verm. 1900, 3FH u. Anbau 2005
30.	Mainz	1	35%	21,14	77	80	20,42	269	5.180	5 WE (49-56 m²WF), Ausst. 3,6, mittl. Wohnl.; 3 Stp
31.	Hechtsheim	13	83%	21,20	27	80	10,25	268	2.608	4 WE (38-98 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga (1 in UG), 1 Stp; San. (tw. Fenster, tw. Bäder), 2023 (Hzg.)
32.	Mainz	29	56%	21,27	39	80	11,28	9.410	2.878	Paketkauf, 136 WE (41-96 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 55 Stp, 31 Ga; San. (WDVS, Fenster)
33.	Mainz	10	14%	21,28	34	80	12,25	480	3.127	ED; 8 WE (42-88 m²WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. 2005 (Hzg./WW, Inst., Fenster, Bad, Oberfl.); 2023 (Anstr. TH)
34.	Mainz	10	29%	21,36	25	80	8,63	696	2.213	10 WE (46-90 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1990 (Fenster); GEH;
35.	Mainz	10	23%	21,41	25	80	9,44	1.357	2.425	K=Verwandt; Bruchteil (1/3); 17 WE, Wohnanteil 90%, 1.221 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 136 m²NF (Praxis); Ga.; mittl. Inst.-stau
36.	Weisenau	5	71%	22,27	29	80	9,62	290	2.572	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau (techn. Ausst. lt. Bj.); Kellerwand zum Garten feucht
37.	Hechtsheim	6	45%	22,36	30	80	8,97	686	2.405	11 WE (44-70 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp., 1 Ga; San. (tw. Innenausst., Haustüranl., Fenster, WDVS-Nordfass.)
38.	Hechtsheim	13	49%	22,57	36	80	10,64	406	2.882	5 WE (66-102 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 2 Stp.; Baumangel (Feuchte KG; Anbau im EG o. Baugen.); VK=Mieter
39.	Finthen	18	74%	22,79	30	80	10,16	252	2.778	4 WE (VH: 2 WE á 65 m²WF, HH: 2 WE á 50 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga. Scheune; VH umf. san. 1995; HH als Anbau 2004; San. 2018/19 (Bäder)
40.	Mainz	6	65%	23,02	25	80				10 WE, gute Wohnl.

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
41.	Mainz	6	67%	23,08	27	80	8,63	391	2.391	6 WE (33-75 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.
42.	Mainz	26	33%	23,11	25	80	10,20	3.231	2.828	Paketkauf, Sozialcarta/Eisenbahnerwhng.; 52 WE (35-72 m ² WF), einf. Ausst. mittl. Wohnl.; 3 Stp, 4 Ga
43.	Mainz	25	60%	23,11	20	80	8,75	659	2.428	11 WE (58-76 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Stp; Inst.-stau
44.	Weisenau	3	23%	23,22	25	80	9,24	217	2.575	MFH + HH: 7 WE (24-55 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Baujahr verm. 1930, Nebengeb. verm. 1950 (Umbau 1980); Kellerraum feucht
45.	Finthen	1	130%	23,31	21	80	8,67	233	2.425	K=Nachbar; 3 WE (71-81 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 Ga; Inst.-Stau, San. 2017 (Hzg.)
46.	Laubenheim	8	61%	23,60	32	80	9,05	262	2.563	4 WE (30-86 m ² WF), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; 2 Stp, 2 Ga; San. (Bäder, Fenster, Oberfl.), San. 2021 (Hzg.)
47.	Mainz	6	60%	23,64	29	80	10,05	249	2.851	5 WE (16-69 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., gute Wohnl.; San. (Fass. WDVS), 2023 (WE EG u. DG)
48.	Hechtsheim	1	52%	23,65	25	80	7,40	150	2.100	3 WE (60/60/30), einf. Ausst. u. Wohnl.; Ga, Stp; Inst.-stau
49.	Mainz	6	62%	23,89	25	80	8,03	380	2.303	5 WE (70-80 m ² WF), Ausst. 2,4, gute Wohnl.; San. 2005 (Hzg. /WW, Inst., Fenster, Bad, Oberfl.); 2023 (Anstr. TH)
50.	Mainz	10	31%	23,99	20	80	7,19	604	2.070	9 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst-stau
51.	Hechtsheim	6	59%	24,42	28	80	7,73	508	2.264	8 WE (42- 85 m ² WF), Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; 6 Stp. u. 1 Ga; Teilausbau UG (86 m ² WF); San. 1990-2000 (Oberfl., Fenster, Bäder, Küchen)
52.	Mainz	5	63%	24,58	35	80	12,10	728	3.570	10 WE (38-77 m ² WF), mittl. Ausst. einf. Wohnl.; 4 Ga, 6 Stp.; San. 2018 (Dach, WDVS)
53.	Marienborn	2	59%	25,25	30	80	8,56	278	2.594	3 WE (78-100 m ² WF), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Carp.; einf. Inst.-stau; San. 1990 (DG-Ausbau), 2002 (Hzg); VK=Mieter
54.	Gonsenheim	18	54%	26,43	25	80	10,15	264	3.220	DZ; gute Wohnl.; 2 Stp.; Inst.-stau; Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht für Nachbar
55.	Mainz	10	25%	26,56	25	80	8,84	479	2.818	7 WE (49-100 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
56.	Mainz	10	25%	27,89	20	80	10,42	469	3.488	9 WE (49-64 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst.-stau (Putz, Dach)
57.	Mainz	15	36%	28,80	32	80	8,01	542	2.768	9 WE (35-63 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2008 (GEH), 2010 (Bäder), 2016 (Fenster)
58.	Mainz	26	34%	29,07	30	80	9,62	432	3.356	DZ; 8 WE (36 - 72 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga, Dga; San. (tw. Bäder, tw. Oberfl.); Inst.-stau
59.	Mombach	9	89%	30,06	22	80	9,36	234	3.376	3 WE (60/94/80), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; San. 2006 (Hzg.); Teilausbau UG
60.	Hechtsheim	5	28%	35,54	47	80	8,43	250	3.594	3 WE (90/90/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
61.	Mainz	23	74%	46,46	30	80	9,71	274	4.865	3 WE (108/101/65), mittl. Ausst., gute Wohnl.; DGa; einf. Inst.-stau 3 WE; San. 1997 (Sanitär EG, Fass.), 2003 (Hzg.), 2004 (Dämmg. DG)

Gesamtheit (1-61): Mittelwert:

21,71

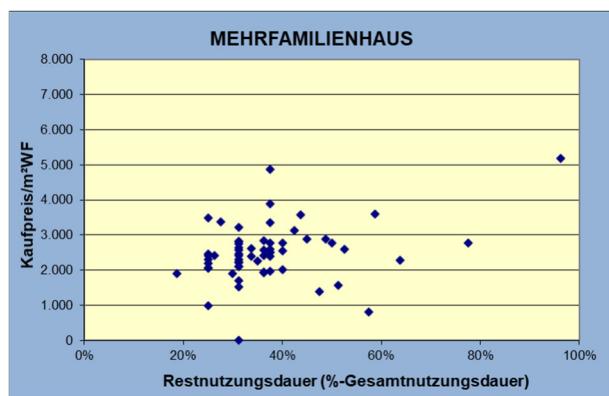
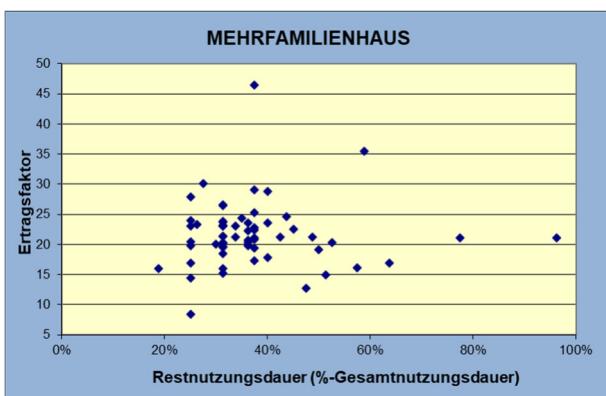
Standardabw.: 5,41

20%-Kappung (13-49):

Mittelwert: **21,42**

Standardabw.: 1,51

Anzahl: 37



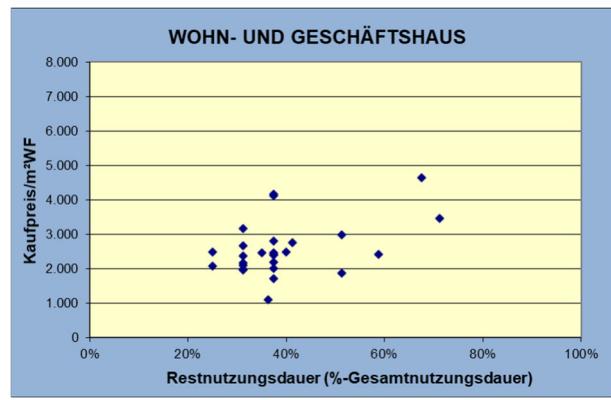
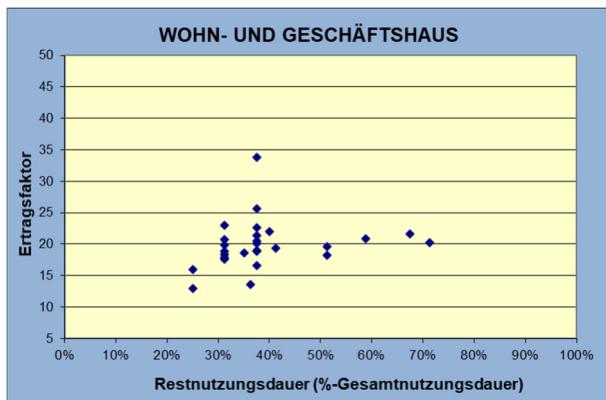
Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	6	76%	12,96	20	80	16,03	401	2.494	K=Mieter; 3 WE, Wohnanteil 65%, 261 m²WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 140 m²NF (Gastron.); San. (Fenster)
2.	Mainz	22	121%	13,56	29	80	6,76	1.092	1.099	K=Mieter; 3 WE, Wohnanteil 21%, 226 m²WF, mittl. Ausst., gute Wohnl.; 2 GE: 865 m²NF (Laden: 762, Praxis: 103), 12 Stp.; San. (WDVS Giebelw., tw. Fenster)
3.	Mainz	5	65%	16,00	20	80	10,85	880	2.083	10 WE, zusätzl. 6 möbl. Zi. in DG; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE (Praxis); Ga; erh. Inst.-stau
4.	Weisenau	1	25%	16,62	30	80	8,57	459	1.710	4 WE, Wohnanteil 53%, 242 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 GE: 217 m²NF (Büro: 97/33, Praxis: 47, Proberaum: 40)
5.	Mainz	5	81%	17,64	25	80	12,61	899	2.669	8 WE, Wohnanteil 81%, 738 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 176 m²NF (Laden: 77/99); mittl. Inst.-stau
6.	Mombach	1	21%	17,82	25	80	14,82	224	3.170	3 WE, Wohnanteil 75%, 169m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m²NF (Gastron.); Bauj. 1889, Anbau 1907
7.	Hechtsheim	14	64%	18,19	41	80	8,54	2.160	1.863	Paketkauf; 33 WE (33-80 m²WF), Wohnanteil 95%, 2.050 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 110 m²NF (Laden); 26 Stp; Inst.-stau; San. 2019 (Hzg.)
8.	Mainz	10	24%	18,33	25	80	9,85	1.145	2.166	16 WE, Wohnanteil 96%, 1.094 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 51 m²NF (Laden); 2 WE Leerstand; tw. Feuchte in KG

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
9.	Gonsenheim	11	66%	18,61	28	80	10,98	1.427	2.453	13 WE, Wohnanteil 54%, 770 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau; 8 GE: 657 m²NF (2xGastron.: 129, Laden: 70, 3xPraxis: 409, 2xFreifl. f. Autohaus: 1.245 m²); Werbetafel; 8 Ga, 9 Stp
10.	Mainz	10	27%	18,82	25	80	8,83	770	1.994	Sammelkauf; 12 WE, Wohnanteil 83%, 640 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 130 m²NF (Gewerbe); 1 Stp; San. 2018 (Dämmung DG)
11.	Mainz	5	70%	18,84	30	80	10,69	1.253	2.415	12 WE, Wohnanteil 67%, 844 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 408 m²NF (Laden: 68, , 3x Büro: 87/82/171); 8 Stp; San. 2018 (Hzg., Fenster), 2019 (Dach, Tür-anl.), 2020 (Aufzug)
12.	Mainz	10	25%	19,01	30	80	9,64	1.183	2.198	17 WE, Wohnanteil 89%, 1.054 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 129 m²NF (Gastronomie); 2 Ga; San. 1980 (Fenster, Elektro), ab 2015 (7 Bäder); 1995-2023 (GE-Hzg.)
13.	Mainz	10	25%	19,42	33	80	11,81	999	2.753	2 WE, Wohnanteil 23%, 230 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 GE: 769 m²NF (Laden: 171 zzgl. Lager UG, Büro: 58, Praxis: 540); 12 Stp.; mittl. Inst.-stau
14.	Mainz	6	51%	19,66	41	80	12,63	2.472	2.980	Paketkauf (2 WGH u. 8 TG); 16 WE (21-150 m²WF), Wohnanteil 43%, 1.056 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 13 GE: 1.416 m²NF (Laden: 443, Büro: 250, Praxis: 724); 22 TG; Inst.-stau; umf. San. ED 1985
15.	Finthen	1	35%	19,82	25	80	9,69	191	2.094	DZ, 2 WE, Wohnanteil 52%, 100 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 91 m²NF (Laden); Baumangel (Feuchte an Wänden)
16.	Mainz	2	50%	20,10	30	80	17,27	209	4.167	DZ, Sammelkauf; 3 WE, Wohnanteil 58%, 121 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 88 m²NF (Laden); San. 2016 (Ladengeschoss)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
17.	Mainz	10	16%	20,25	57	80	14,24	912	3.461	Paketkauf, 12 WE, Wohnanteil 90%, 816 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 95 m ² NF (Büro); umf. San. 2021 (Fassade, WDVS, Fenster)
18.	Mainz	10	21%	20,55	30	80	11,35	736	2.799	10 WE, Wohnanteil 77%, 615 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 121 m ² NF (Laden); Ga; mittl. Inst.-stau; San. 2000 (Hzg.), 2009 bis 2012 (Sanitärr., Oberfl.), 2015 (Hzg., Dämmg. Decke DG)
19.	Mainz	26	37%	20,68	25	80	7,86	1.640	1.951	22 WE, Wohnanteil 89%, 1414 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp; 1 GE: 226 m ² NF (Gastron. /Wohnung: 169/57); Wiederaufbau 1950; erh. Inst.-stau (Fenster, Inst.: Elektro/Wasser/Abw./Gas)
20.	Bretzenheim	1	55%	20,87	47	80	10,57	593	2.411	EFH (ED, Bj. 18. Jhd., San. 1986) u. WGH (Bj. 1990): 2 WE, Wohnanteil 53%, 315 m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 278 m ² NF (Praxis 139/139); erh. Inst.-stau (Feuchtigkeitsschäden im EFH)
21.	Mainz	10	33%	21,43	30	80	7,79	699	2.003	9 WE (44-88 m ² WF), Wohnanteil 69%, 484 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 215 m ² NF (Laden/Lager im HH: 60/155); verm. Wiederaufbau 1950; mittl. Inst.-stau; San. 90er (WDVS, Fenster)
22.	Mainz	1	34%	21,64	54	80	17,89	463	4.645	DZ; Ausst. 2,9; 3 WE, Wohnanteil 76%, 346 m ² WF, geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 117 m ² NF (Gastronomie); TG
23.	Mainz	10	17%	22,00	32	80	10,27	479	2.489	DZ; 6 WE, Wohnanteil 78%, 408 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 71 m ² NF (Gastron.); San. 1998 (Fenster), 1998 bis 2006 (Elektro); Inst.-stau
24.	Mainz	10	25%	22,57	30	80	8,85	835	2.397	10 WE (36-93 m ² WF), Wohnanteil 78%, 648 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 187 m ² NF (Büro); 2 Ga
25.	Mainz	5	84%	22,85	25	80				8 WE, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE (Laden, Lager); Stp; Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung			
26.	Mainz	10	28%	22,96	25	80	8,57	540	2.361	10 WE, Wohnanteil 82%, 475 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 65 m²NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)			
27.	Mainz	6	60%	25,64	30	80	8,00	325	2.462	5 WE, Wohnanteil 72%, 235m²WF, mittl. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 90m²NF (Gastron.); San. 2009 (Elektro, Hzg.); einf. Inst.-stau			
28.	Mainz	26	26%	33,84	30	80	10,72	333	4.129	ED; 2 WE, Wohnanteil 69%, 229 m²WF, einf. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 104 m²NF (Büro)			
Gesamtheit (1-28): Mittelwert:				20,02									
				3,84									
20%-Kappung (6-22):									Mittelwert: 19,76				
Standardabw.: 1,08													
Anzahl: 16													



Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

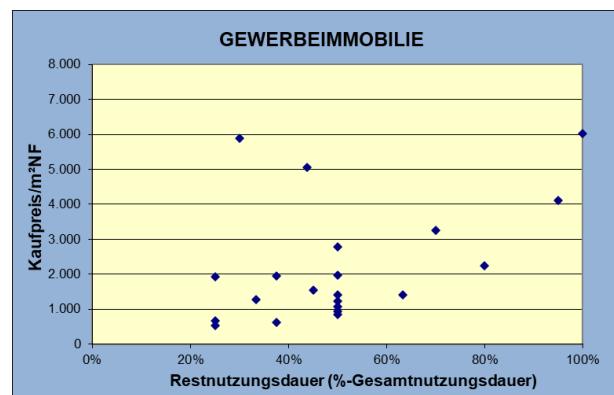
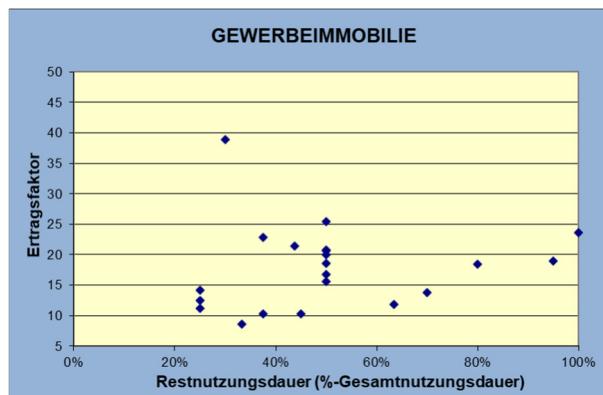
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	NF	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mainz	5	133%	8,55	20	60	12,52	2.569	1.285	8 ME (2xLaden: 426, 5x Büro: 1614, 2xLager: 530); 17 Stp, 25 TG; mittl. Inst.-stau; lt. Rückspr. mit K keine Besonderh. bei KP
2.	Hechtsheim	19	82%	10,24	15	40	5,06	4.021	622	4 ME (Handel: 4021, Gewerbehalle mit Kühlbereich; Erw. 1973, San. 1999 Dach; Werkleitergeb. (3 WE: 98/99/99, Bj. 1984, einf. Ausst)
3.	Marienborn	7	27%	10,28	27	60	12,60	18.320	1.556	1 ME: 18.320 m²NF (Büro: 11205, Studio: 155, Lager: 1737, gemischt: 3823), incl. Stp u. 8 Ga; div. Geh-/Fahr-/Leitungsrs.; Baukörper B (ca. Bj. 2000)
4.	Mainz	27	73%	11,21	10	40	4,00	20.822	538	90 ME: 20.822 m²NF (41xBüro: 4.042, 40xLager: 12.186, 1xHandel: 3.100, 4xProduktion: 318; 3xStudio: 1093, 1x sonstige: 83); 42 Stp; Inst.-stau
5.	Mombach	2	18%	11,86	38	60	9,93	1.557	1.413	K= ehem. GF; 1 GE: 1.557 m²NF (Büro: 852/608 Lager: 97), 22 Stp.; Baukörper Nord (Bj. 2002), Süd (Bj. 2011)
6.	Hechtsheim	18	56%	12,43	10	40	5,31	606	660	4 ME: 606 m²NF (Büro: 45, Lager: 561), 5 Stp; K=Mietter; erh. Inst.-stau (Dach, Hzg., Elektro, u.a.)
7.	Gonsenheim	9	66%	13,80	28	40	19,61	1.906	3.248	1 ME (Handel); 40 Stp; K=Mietter; incl. Betriebsvorrichtung (Anteil: 130.898,81 €)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	NF	KP/m²NF	Bemerkung
8.	Mainz	5	76%	14,18	15	60	11,34	4.663	1.930	Paketkauf; VK = Mieter; 1 ME (Büro); zzgl. 22 TG (870/24)
9.	Hechtsheim	18	45%	15,63	20	40	4,98	2.678	934	3 ME (3xLager, teilw. beheizt: 2.156, 3x Büro: 522); 25 Stp.; Büro klimatisiert; VK=Mieter
10.	Hechtsheim	18	61%	16,81	20	40	4,26	1.025	859	1 ME (unbeh. Lager: 950, Büro: 75), 12 Stp.; einf. Ausst.
11.	Hechtsheim	15	45%	18,49	32	40	10,13	5.923	2.247	Sammelkauf; 1 ME: 5923 m²NF (Logistik: 5356, Büro: 567), 102 Stp
12.	Hechtsheim	19	31%	18,51	20	40	4,81	2.900	1.069	Paketkauf; 2 ME (Lager: 2134/766); 18 Stp; Dachunddichtigkeit; K=Stadt
13.	Mainz	27	32%	18,96	57	60	18,09	4.580	4.116	7 ME (Gastronomie: 205, 6 x Büro: 4.230 incl. 5 Lager: 145)
14.	Mombach	10	29%	19,97	20	40	5,14	6.286	1.233	2 WE (103/240), Wohnanteil 5%, 343 m²WF, mittl. Ausst. einf. Wohnl. (Gewerbe); 9 GE: 5.943 m²NF (4xLager: 5.498, 5xBüro: 445), 30 Stp.; Mietfl. überw. modernisiert
15.	Marienborn	7	14%	20,61	30	60	11,26	6.102	2.786	K=Stadt; 1 ME (Büro, Labore, NNF); 66 TG, 75 Stp
16.	Mombach	1	72%	20,73	30	60	7,89	499	1.964	einf. Wohnl., 1GE: 499 m²NF (Büro: 217, Lager: 80, Halle/Garage: 142, NNF: 60), 15 Stp., 3 Wallboxen; nicht unterkellert; San. 2007 (Hzg.), 2010 (San., Oberflächen), 2011 (Fenster), 2013 (Fass.)
17.	Mainz	4	32%	21,44	35	80	19,65	618	5.054	5 GE: (Laden/Lager: 130/119, Büro: 130/84/71, Praxis: 84), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2022 (Fassade, Hzg., teilw. Innenausbau ME)
18.	Hechtsheim	18	29%	22,89	15 / 45	40 / 80	7,79	411	1.946	ZV, 3FH (76/76/58, Bj. 1965), mittl. Inst.-stau/Baumängel (lt. GA 70.000 € Wert-einfl.); San. 1984 (DG-Ausbau), San. 2018 (Hzg.); Gewerbehalle (201 m²NF, Bj. 1981, beheizbar)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	NF	KP/m²NF	Bemerkung
19.	Gonsen-heim	8	4%	23,59	60	60	21,29	7.978	6.028	1 ME: 7.978 m²NF (Büro: 5768, Lager: 19, Kantine/Außenber.: 684, Lounge: 1507), 22 Stp, 118 TG
20.	Hechtsheim	19	45%	25,41	20	40	4,64	1.449	1.414	K=Stadt; 2 WE, Wohnanteil 7%, 102 m²WF, einf. Ausst.; 5 GE: 1.347 m²NF (3xBüro: 204, 7xLager: 743; Waschhalle: 400); zzgl. Freifläche: 1.525 m²; 2 Ga; Gewerbe Bj. 1970, WGH Bj. 1990
21.	Mainz	23	84%	38,89	24	80	12,61	119	5.882	DZ; K=Mieter; 1 ME: 119 m²NF (Büro), Ga; erh. Inst.-stau; teilunterkellert (66%);

Gesamtheit (1-21): Mittelwert: **17,83**
Standardabw.: **6,86**

20%-Kappung (5-17): Mittelwert: **17,19**
Standardabw.: **3,30**
Anzahl: **13**



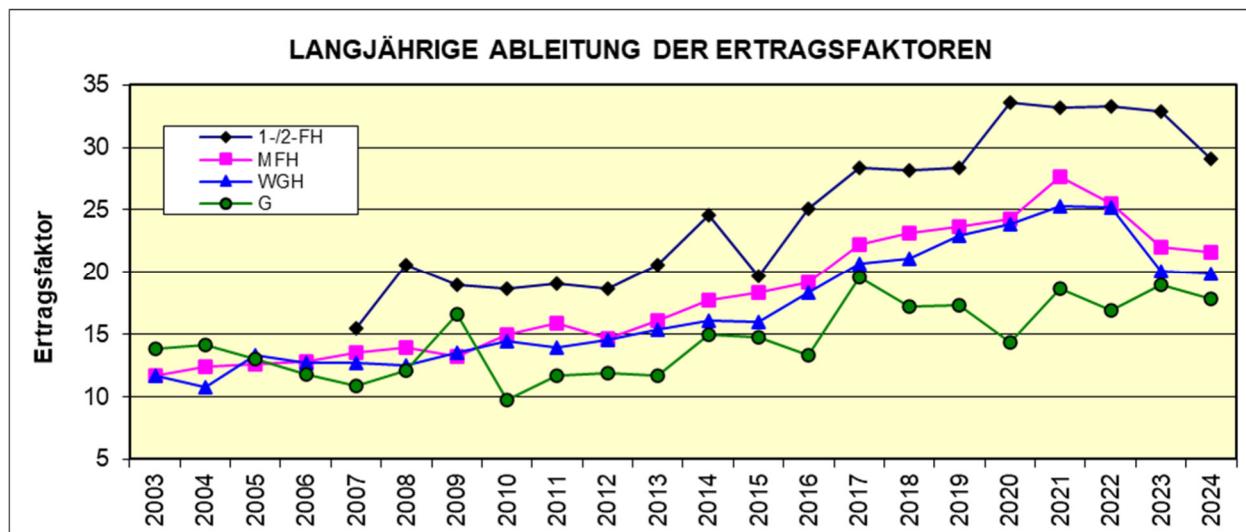
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2023 und 2024. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2023 UND 2024)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	30,64	4,39	17
Mehrfamilienhäuser	21,42	1,51	37
Wohn- und Geschäftshäuser	19,76	1,08	16
Gewerbeobjekte	17,19	3,30	13

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

LANGJÄHRIGE ABLEITUNG DER ERTRAGSFAKTOREN								
	1- u. 2-FH		MFH		WGH		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2011	11	19,0	16	15,8	24	14,0	9	11,7
2012	16	18,7	19	14,6	15	14,5	7	11,9
2013	8	20,6	20	16,1	20	15,4	9	11,6
2014	17	24,6	23	17,7	18	16,0	8	14,9
2015	16	22,4	12	18,4	21	16,0	5	14,7
2016	15	25,1	26	19,1	21	18,3	15	13,4
2017	14	28,4	36	22,2	15	20,7	9	19,6
2018	15	28,1	39	23,2	16	21,1	14	17,2
2019	13	28,4	0	23,6	17	23,0	8	17,3
2020	26	33,6	29	24,2	19	23,8	9	14,3
2021	11	33,2	43	27,7	19	25,3	6	18,6
2022	18	33,3	28	25,5	17	25,2	15	16,9
2023	13	32,9	19	22,0	10	20,0	7	18,9
2024	16	29,1	39	21,7	14	19,9	13	17,8



Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz erstellt in regelmäßigen Abständen Qualifizierte Mietspiegel. Da 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.

Auszüge aus dem Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei heruntergeladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2025 trat am 09.04.2025 in Kraft.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nutzt, mangels eigener Erhebungen, die Medianmieten des Mietspiegels bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.

Im Rahmen der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- / Zweifamilienhäuser und Renditeobjekte führt die Geschäftsstelle Befragungen der Eigentümer bezüglich der objektspezifischen Kaufumstände durch. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die Mieterträge der Objekte zum Kaufzeitpunkt erfragt. Da bei der Auswertung der Rückläufe der Fragebögen vielfach eine nicht unerhebliche Abweichung von der Medianmiete des Mietspiegels festgestellt wurde, sah die Geschäftsstelle es als sinnvoll an, die tatsächlichen Mieterträge auf ihr Verhältnis hin zur Medianmiete zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlicht (a.a.O., S. 115)

Die Geschäftsstelle konnte für **vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser im langjährigen Mittel** ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **um 16% übersteigt** (Gesamtheit 162 Kaufverträge (KV) der Jahre 2014-2024, nach 20%-Kappung der jeweiligen Min.-/Max-Werte (106 KV), Standardabweichung (STABW) 11%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (gesamt: 16 KV) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um 7% bei einer STABW von 16% (nach 20%-Kappung (10 KV), Abw. 6%, STABW 9%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

Die Geschäftsstelle ist sich dessen bewusst, dass ihre Ableitungen keineswegs den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel genügen.

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025 (Auszug)

Am 09.04.2025 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01.11.2024 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel steht auf der Website der Stadt Mainz (www.mainz.de/mietspiegel) zum kostenlosen Download bereit. Hinweise zur Wohnlageneinstufung finden sie unter „<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>“ (Aktivierung der Wohnlageneinstufung in „Themenauswahl“: **Mietspiegel**).

Nachfolgend die Tabellen aus dem Mietspiegel. In der Originaldruckschrift sind diese mit informativen Anlagen, u.a. „Wohnlageeinstufung“, „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben.

Mietspiegeltabelle 2025

Baujahr	Wohnungsgröße	Median €/m²	2/3-Spannweite von	bis
Bis 1948	Bis 40 m²	11,29	7,64	17,67
	40-60 m²	10,54	7,06	12,89
	60-80 m²	10,57	7,24	12,67
	80 u. mehr m²	10,82	7,87	12,88
1949 bis 1960	Bis 40 m²	13,24	10,98	17,13
	40-60 m²	9,87	7,73	12,71
	60-80 m²	8,96	7,33	11,84
	80 u. mehr m²	9,11	7,35	11,64
1961 bis 1977	Bis 40 m²	12,48	9,83	14,47
	40-60 m²	10,78	8,18	13,75
	60-80 m²	9,27	7,39	11,32
	80 u. mehr m²	9,34	7,70	11,65
1978 bis 1994	Bis 40 m²	13,38	10,42	15,50
	40-60 m²	11,18	8,93	13,76
	60-80 m²	10,59	8,54	12,10
	80 u. mehr m²	10,58	9,14	12,11
1995 bis 2001	Bis 40 m²	15,28*	10,66*	17,65*
	40-60 m²	10,94	9,95	12,73
	60-80 m²	11,11	9,88	12,63
	80 u. mehr m²	10,70	8,98	12,82
2002 bis 2009	Bis 40 m²	-	-	-
	40-60 m²	10,89*	9,46*	13,13*
	60-80 m²	11,01	9,75	12,40
	80 u. mehr m²	11,68	10,53	13,72
2010 bis 2015	Bis 40 m²	-	-	-
	40-60 m²	13,03	10,93	14,53
	60-80 m²	11,90	10,02	13,87
	80 u. mehr m²	12,40	11,14	15,30
2016 bis 31.10.2022	Bis 40 m²	17,21*	12,79*	18,41*
	40-60 m²	14,07	11,59	16,88
	60-80 m²	14,37	12,14	16,34
	80 u. mehr m²	13,89	12,06	15,48

Anhang

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 , -> Link zu "Bodenrichtwerte"
Flächennutzungs- / Bebauungsplan	www.mainz.de/stadtplanungsamt , -> Bau- und Planungsrecht
Bauaufsicht	www.mainz.de -> Suche: „bauaufsicht“
Kommunale Statistik	www.mainz.de -> Suche: „statistikstelle“
Sozialraumanalyse Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download sozialraumanalyse“
Innenstadtmonitoring	www.mainz.de -> Suche: „innenstadtmonitoring mainz“
Studien zur Stadtentwicklung	www.mainz.de -> Suche: „studien zur stadtentwicklung“
Mietspiegel für Wohnungs-mieten in Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download mietspiegel“
kleinräumige statistische Daten	https://www.statistikapp-kosis.de