

Grundstücksmarktbericht Mainz 2013

(Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2013

(Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

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

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

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

Titelbild: Wohnquartier Am Winterhafen (Eigentum Bauamt der Landeshauptstadt Mainz)

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

Vorwort

Zum 20. Mal legt die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss den Grundstücksmarktbericht für die Stadt Mainz vor. Dies erfolgt jährlich in Erfüllung des § 10 der Gutachterausschussverordnung. Der Grundstücksmarktbericht informiert wieder ausführlich über das Marktgeschehen und die Entwicklung auf dem Mainzer Grundstücks- und Immobilienmarkt. Dazu wurden im Berichtszeitraum vom 1.1.2012 bis zum 31.12.2012 rund 2.700 von den Notaren übersandte Kaufverträge erfasst und ausgewertet.

Die Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt haben nur leicht zugenommen, während der Geldumsatz mit 19% eine deutliche Steigerung erfuhr. Einen Höchstwert erreichte der durchschnittliche Kaufpreis einer Neubauwohnung; hier wurden 3.371 €/m² Wohnfläche gezahlt. Den größten Zuwachs an Umsatz erzielten Renditeobjekte wie beispielsweise Mehrfamilienhäuser. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Plus von 30% auf 96,3 Mio. € zu verzeichnen

Das Baugesetzbuch verpflichtet den Gutachterausschuss die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Bodenpreisindexreihen zu ermitteln. Diese Ergebnisse sind für zahlreiche in der Immobilienbranche tätige Fachleute und Behörden unentbehrliche Grundlage ihres Schaffens. Zusammen mit den in zweijährigem Rhythmus erscheinenden Bodenrichtwerten und anonymisierten Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung gewinnen sie in zunehmendem Maß auch das Interesse privater Kreise.

Gutachterausschuss und die kommunale Bewertungsstelle sind zugleich für die Verwaltung von großer Bedeutung, denn die von ihnen erarbeiteten Gutachten, Analysen und Berichte dienen auch der Verwaltung in unterschiedlichster Weise.

Der Analyse von wechselnden Teilmärkten ist im Grundstücksmarktbericht in jedem Jahr ein Schwerpunkt gewidmet. Im Berichtszeitraum waren besonders die Verkäufe von Renditeobjekten sowie die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen Gegenstand einer vertieften Untersuchung.

Den Beschäftigten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sei an dieser Stelle für ihre qualifizierte Arbeit gedankt. Besonders sei hier Anton Fecher genannt, der seit Jahren nicht nur den Marktbericht redaktionell betreut, sondern auch für die hochkomplexen Auswertungen der Kaufpreissammlung verantwortlich zeichnet.

Der Dank gilt ebenso den Kolleginnen und Kollegen der Ämter, die mit ihren Beiträgen zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beitragen.



Christopher Sitte

Wirtschaftsdezernent



Richard Busch

*Vorsitzender des
Gutachterausschusses*

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	6
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	19
Mitglieder des Gutachterausschusses	19
Aufgaben des Gutachterausschusses	20
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	21
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	21
Leistungsstatistik	22
Der Gutachterausschuss im Internet	23
Grundstücksmarkt in Mainz.....	24
Grundstücksmarkt 2012 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	24
Grundstücksmarkt vor 2002 in Mainz	25
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2012 nach Preissegmenten ..	26
Bodenrichtwerte per 01.01.2012 in Mainz.....	28
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	29
Wertrelevante Daten	30
Bodenpreise für Bauland	31
Bodenpreise für Gartenland.....	32
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze	32
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	33
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	34
Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	39
Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.....	46
Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser	53
Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G).....	55
Übersicht Liegenschaftszinsen	60
Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum	61
Kfz-Abstellplätze	64
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	65
Ertragsfaktoren	73
Übersicht Ertragsfaktoren	81
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen	82
Wohnungsmieten in Mainz	83
Sozialraumanalyse Mainz 2012	87
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	117

Mainz im statistischen Überblick

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

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

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2012 nehmen die Siedlungsflächen mit rd. 50 % (4.929 ha) in etwa genauso viel Anteil an der Gesamtfläche ein wie die Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbauland, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt und betragen 593 ha (6 %). Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 2002 48 %, während die Freiflächen und sonstige Flächen noch 50 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2007 hat die Freifläche um 112 ha abgenommen und die Siedlungsfläche gleichzeitig um den gleichen Wert zugenommen; bei den sonstigen Flächen gab es eine minimale Veränderung (+0,04 ha).



Datenquelle: Katasteramt Alzey 2012

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt und Hartenberg) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der insgesamt 1.294 ha Siedlungsfläche. Es verbleiben 12,6 % Freifläche und 2,1 % sonstige Fläche. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Weisenau (68,6 %), Mombach (72 %), Gonsenheim (61,7 %) und Bretzenheim (54 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82,8 %), Drais (75,2 %), Finthen (62,9 %) und Laubenheim (62,9 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der

Freiflächen seit 2007 sind in Hechtsheim (+96,6 ha, Wirtschaftspark Mainz-Süd) und Bretzenheim (+14,4 ha, neues Fußballstadion) zu verzeichnen. In Weisenau wurde Abbau land (Kalksteinbruch) zu Erholungs- und Freizeitflächen umgewidmet, was im Saldo die Freifläche erhöhte.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2002, 2007 und 2012

	31.12.2002		31.12.2007		31.12.2012	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.745	28%	2.744	28%	2.745	28%
darunter:						0%
GuF öffentliche Zwecke	460	5%	439	4%	406	4%
GuF Wohnzwecke	1.264	13%	1.303	13%	1.350	14%
GuF Handel u. Dienstleist.	137	1%	157	2%	189	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	357	4%	355	4%	349	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	152	2%	152	2%	147	2%
Verkehrsfläche	1.380	14%	1.436	15%	1.465	15%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	439	4%	540	6%	593	6%
Friedhofsflächen	77	1%	76	1%	75	1%
Betriebsflächen	19	0%	21	0%	55	1%
Siedlungsfläche	4.659	48%	4.817	49%	4.933	50%
Landwirtschaftsfläche	4.280	44%	4.156	43%	4.021	41%
- Ackerland	2.991	31%	2.845	29%	2.696	28%
- Grünland	69	1%	81	1%	154	2%
- Gartenland u. Obstbauland	984	10%	971	10%	902	9%
- Weingarten	198	2%	197	2%	212	2%
Wald	291	3%	332	3%	354	4%
Wasser	339	3%	340	3%	339	3%
Freiflächen	4.909	50%	4.826	49%	4.712	48%
Abbauland	84	1%	78	1%	73	1%
Sonstiges	123	1%	53	1%	129	1%
Sonstige Flächen gesamt	207	2%	131	1%	203	2%
Fläche gesamt	9.775	100%	9.774	100%	9.774	100%

Datenquelle: Katasteramt Alzey 2012

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2012

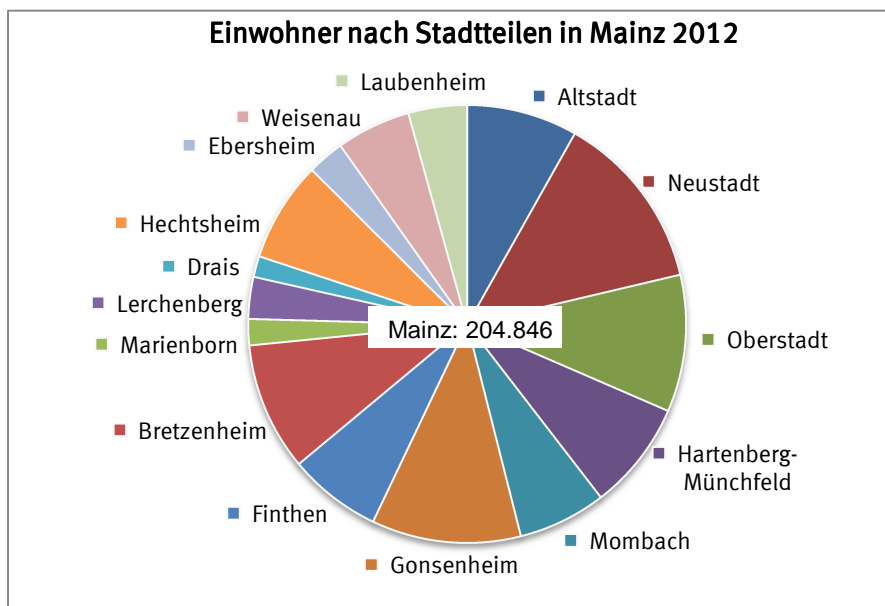
	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche
	2012		+/- ha	2012		+/- ha	2012		+/- ha	2012
	ha	Anteil	seit 2007	ha	Anteil	seit 2007	ha	Anteil	seit 2007	in ha
Mainz	1.128	87,1%	2,9	163	12,6%	-0,5	3,5	0,3%	0,9	1.294
Weisenau	275	68,6%	2,1	98	24,6%	11,4	27,2	6,8%	-13,5	400
Laubenheim	274	31,1%	5,6	554	62,9%	-3,2	53,0	6,0%	-2,4	880
Hechtsheim	624	44,6%	86,2	758	54,2%	-96,6	16,0	1,1%	13,4	1.398
Ebersheim	168	16,8%	0,7	825	82,8%	-7,0	3,7	0,4%	0,0	996
Marienborn	120	41,0%	-9,0	171	58,6%	9,1	1,2	0,4%	-0,1	292
Bretzenheim	758	54,0%	14,4	639	45,5%	-12,7	8,1	0,6%	-1,7	1.406
Drais	75	24,4%	1,5	232	75,2%	-1,4	1,0	0,3%	0,0	308
Finthen	404	36,6%	5,9	694	62,9%	-7,3	6,3	0,6%	1,5	1.104
Gonsenheim	677	61,7%	5,0	418	38,1%	-5,3	2,3	0,2%	0,3	1.097
Mombach	431	72,0%	1,2	161	26,8%	-1,2	7,1	1,2%	0,0	598
Stadt Mainz gesamt	4.933	50,5%	116,3	4.712	48,2%	-114,8	129	1,3%	-1,6	9.774

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster

Bevölkerungsstand

Am 31.12.2012 waren in Mainz 204.846 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet; dies entspricht einem Zuwachs von 1.805 Einwohnern (31.12.2011: 203.041). Der größte Anstieg der Bevölkerungszahlen ist in den Stadtteilen Marienborn (+119/+3,0%), Gonsenheim (+501/+2,3%), Oberstadt (+405/+2,0%) und Lerchenberg (+119/+1,4%) zu verzeichnen. Auch in den übrigen Stadtteilen waren die Entwicklungen positiv und der Zuwachs lag zwischen 4 und 163 Personen.

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



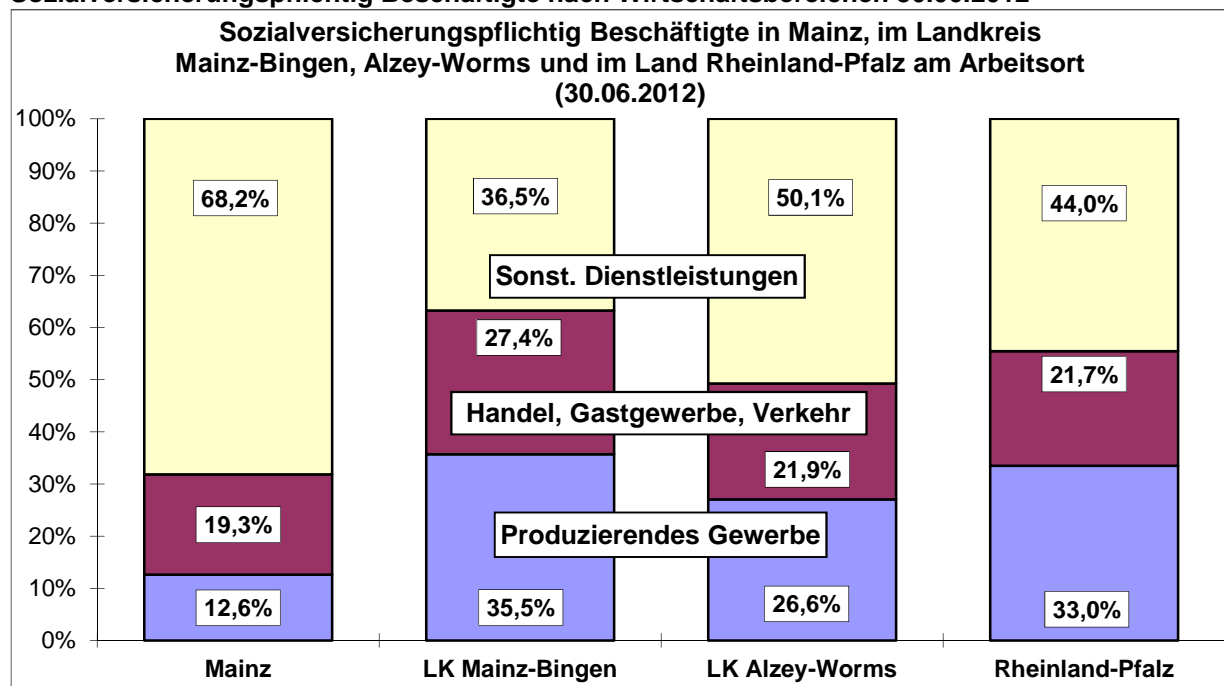
Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO 2011(Stand 31.12.2012)

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

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

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

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 30.06.2012



Quelle: Statistisches Landesamt 2012, Bad Ems

Beschäftigung

Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung setzte sich in Mainz bis zum 30.06.2012 lediglich mit einem leichten Beschäftigungsplus in Höhe von +289 Beschäftigten auf dem Arbeitsmarkt fort; dies entspricht einem Wachstum von 0,3 % (2010/2011: +1,6%). Im Gegensatz zum Vorjahr haben das produzierende Gewerbe und der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr profitiert (+211 bzw. +241). Im Dienstleistungsbereich gingen zwar wenige, aber per Saldo wieder Arbeitsplätze verloren (-152). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft hat 9% (-11 Beschäftigte) seiner Arbeitsplätze eingebüßt.

Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes kamen 93 (+1,1 %) Arbeitsplätze hinzu: die meisten Zuwächse hatten die Bereiche Ernährungsgewerbe und Tabakverarbeitung (+109) sowie Maschinenbau (+58). Den größten Verlust musste die Branche Papier und Verlagsgewerbe (-128) hinnehmen.

Weitere Stellen kamen innerhalb des Bereichs Handel, Gastgewerbe und Verkehr hinzu: 128 neue Stellen im Bereich Verkehr und Lagerei sowie 106 neue Arbeitsplätze im Gastgewerbe.

Gegenüber 2011 wurden im Bereich Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen 621 neue Stellen geschaffen, während in der Öffentlichen Verwaltung 119 Stellen und im Bereich Information und Kommunikation 117 Arbeitsplätze abgebaut wurden. Im Bereich Kunst, Unterhaltung und sonstige Dienstleistungen gingen die meisten Arbeitsplätze verloren (-743).

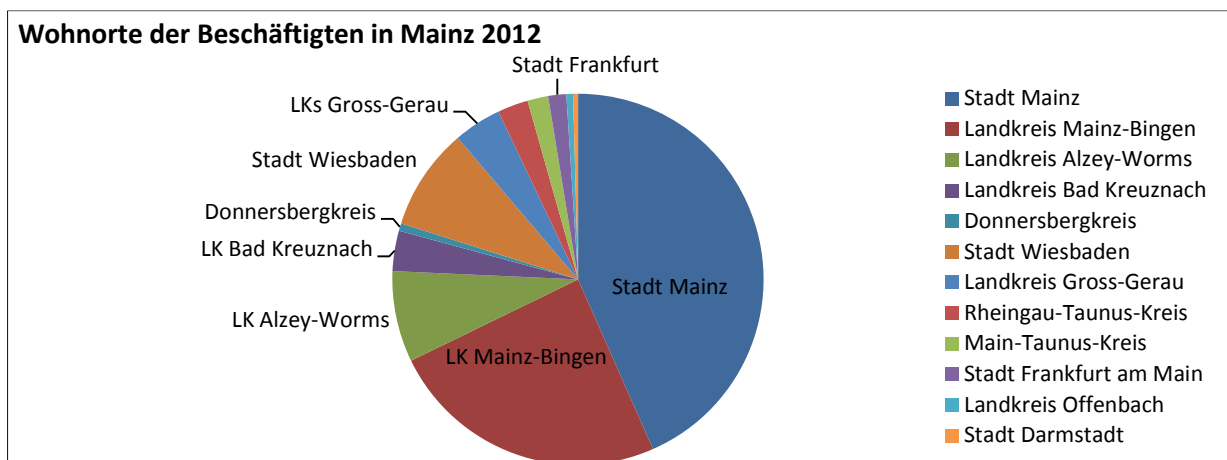
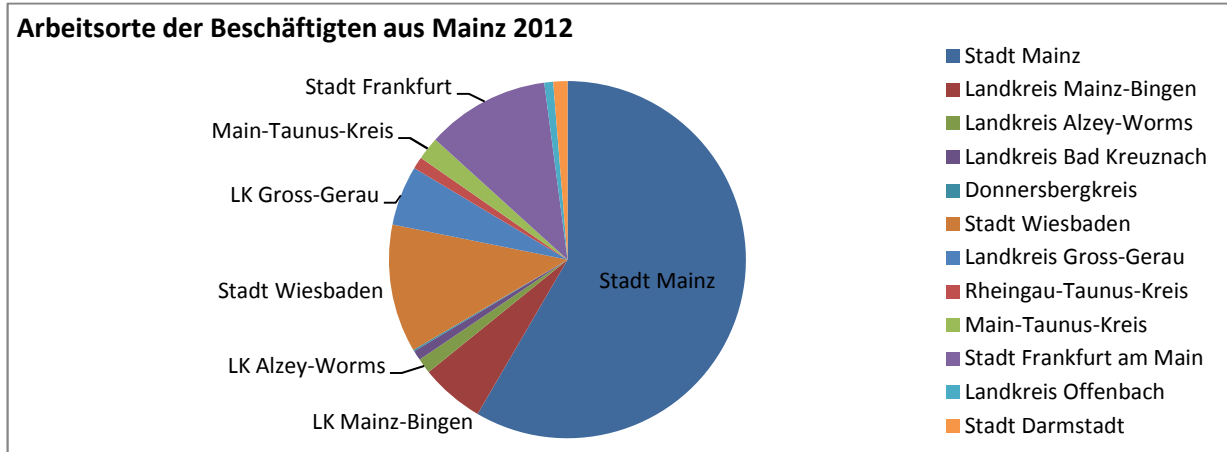
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30. Juni 2011				30. Juni 2012			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	120	0,20	159	0,23	109	0,11	144	0,20
B Bergbau, Gewinnung von Steinen	–	0,01	–		Geheim		Geheim	
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.549	1,37	902	1,28	1.658	1,61	917	1,27
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	1.001	0,96	591	0,84	873	0,85	545	0,75
C 20 Chem. Industrie	756	1,22	842	1,19	748	0,72	832	1,15
C 22-23 Glasgewerbe, Keramik	3.313	1,96	1.360	1,93	3.341	3,24	1.378	1,90
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	457	0,51	342	0,48	495	0,48	373	0,52
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	554	0,84	628	0,89	522	0,51	610	0,84
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	329	0,24	179	0,25	352	0,34	207	0,29
C 28 Maschinenbau	168	0,59	407	0,58	226	0,22	453	0,63
C 29-30 Fahrzeugbau	23	2,18	1.611	2,28	27	0,03	1.628	2,25
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	481	0,59	406	0,57	484	0,47	440	0,61
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	16	1,04	787	1,11	14	0,01	994	1,37
C Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	8.647	11,50	8.055	11,41	8.740	8,46	8.377	11,58
D Energieversorgung	–	0,69	475	0,67	934	0,90	491	0,68
E Wasserversorgung, Entsorgung	456	0,60	–	–	Geheim		Geheim	3,26
F Baugewerbe	2.776	3,24	2.286	3,24	2.773	2,69	2.360	
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.494	10,96	7.699	10,90	11.501	11,14	7.772	10,74
H Verkehr und Lagerei	5.236	6,79	4.799	6,80	5.364	5,20	4.976	6,88
I Gastgewerbe	2.927	3,52	2.429	3,44	3.033	2,94	2.526	3,49
J Information und Kommunikation	11.113	7,16	4.950	7,01	10.996	10,65	5.049	6,98
K Finanz- und Versicherungswesen	6.363	5,61	3.821	5,41	6.384	6,18	3.851	5,32
L Grundst., Wohnungswesen	629	0,89	603	0,85	627	0,61	629	0,87
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistungen	6.547	8,08	6.070	8,60	7.168	6,94	6.343	8,77
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	7.242	7,42	5.481	7,76	7.254	7,03	5.498	7,60
N 78 Zeitarbeit	3.452	2,58	1.998	2,83	3.441	3,33	1.906	2,63
O öffentliche Verwaltung	7.936	6,95	4.483	6,35	7.817	7,57	4.374	6,05
P Erziehung, Unterricht	7.200	6,43	4.682	6,63	7.169	6,94	4.871	6,73
Q Gesundheitswesen	14.956	14,12	9.992	14,15	15.162	14,68	10.350	14,31
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	8.404	5,80	4.214	5,97	7.661	7,42	4.269	5,90
Insgesamt	102.963	100,00	70.621	100,0	103.252	100,0	72.342	100,0
A Land- und Forstwirtschaft	120	0,20	159	0,23	109	0,11	144	0,20
B-F Produzierendes Gewerbe	12.793	16,04	11.238	15,91	13.004	12,59	11.686	16,15
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.657	21,27	14.927	21,14	19.898	19,27	15.274	21,11
J-U sonstige Dienstleistungen	70.393	62,49	44.297	62,72	70.241	68,03	45.238	62,53
Insgesamt	102.963	100,0	70.621	100,0	103.252	100,0	72.342	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Rund 16 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur rd. 13 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Mainz zu diesem Bereich gehören. Im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und sonstige Dienstleistungen ist das Verhältnis ähnlich. Dagegen übersteigt der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich sonstige Dienstleistungen mit 68 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (62,5 %) deutlich.

Arbeits- und Wohnorte der Beschäftigten in Mainz 2012



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

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

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

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

Die Stadt Mainz weist ein positives Pendlersaldo auf (30.910), was für eine hohe Arbeitsplatzdichte und Wirtschaftskraft spricht. Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zu, d.h. 47 % der Mainzer Erwerbstätigen arbeiteten außerhalb von Mainz. Die Zunahme betraf hessische wie rheinland-pfälzische Zielorte. Traditionell nimmt Wiesbaden vor Frankfurt den ersten Platz als Zielort ein.

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

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

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2011 und 2012 nach ausgewählten Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)

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

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

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

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

Beamte

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

Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2012 waren durchschnittlich 6.216 Mainzer arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 5,9 % (Rheinland-Pfalz: 5,3 %).

Saisonbedingt zeichneten sich in den Monaten Januar bis April, Juli und August die höchsten Arbeitslosenzahlen ab. Die Arbeitslosenzahlen bewegten sich dabei zwischen 6.188 und 6.398. Die niedrigsten Arbeitslosenzahlen fanden sich im letzten Quartal des Jahres.

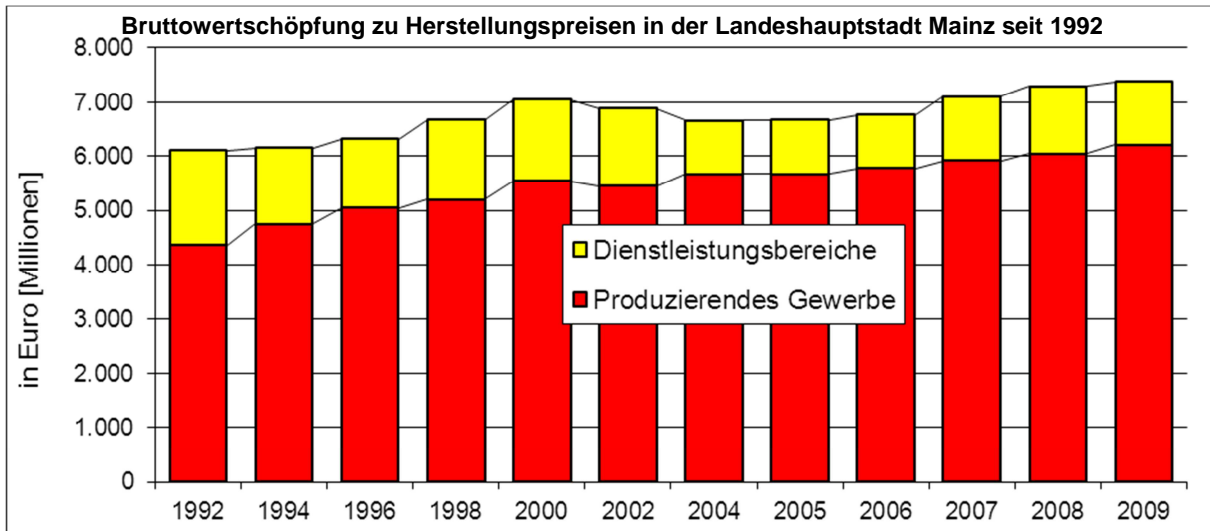
Im Dezember 2012 waren 6.088 Mainzer arbeitslos gemeldet. Dies waren 64 Personen weniger als im November und 250 mehr als im gleichen Monat des Vorjahres.

Seit Jahresbeginn wurden 8.907 neue Arbeitsstellen gemeldet. Insgesamt meldeten sich 18.799 Personen arbeitslos und 18.292 Personen meldeten sich aus der Arbeitslosigkeit ab.

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

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

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Mill. €



Im Jahr 2007 wurden die Ergebnisse für die letzten Jahre einer erneuten Revision unterzogen, wodurch v. a. in den Städten Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung und die Zahl der Erwerbstätigen auf ein durchgängig niedrigeres Niveau als in den Vorjahren dargestellt, absanken.

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

Das Produzierende Gewerbe trug noch 15,7 %, der Dienstleistungssektor schon 84 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes ist seit 1992 um 20,9 % zurückgegangen, sank aber im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 % ab. Der Dienstleistungssektor ist seit 1992 um 42,7 % und bis 2006 nochmals um 6,9 % gewachsen. Das Wachstum wurde v.a. durch den Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister getragen (seit 1996 +44 %). Der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" wuchs seit den 1990er Jahren lediglich um rd. 13 %.

Neuere Ergebnisse werden aufgrund einer neuerlichen Revision erst im Laufe des Jahres erwartet.

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR							
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	öffentliche und private Dienstleister
1992	6.121	13	1.752	4.356	k. A.	k. A.	k. A.
1994	6.169	15	1.403	4.751	k. A.	k. A.	k. A.
1996	6.332	17	1.276	5.038	1.012	1.647	2.379
1998	6.685	19	1.468	5.198	1.010	1.751	2.437
2000	7.066	20	1.509	5.530	1.045	1.935	2.558
2002	6.902	20	1.434	5.448	1.086	2.089	2.273
2004	6.681	19	990	5.672	1.055	2.295	2.322
2005	6.705	19	1.009	5.677	1.061	2.316	2.301
2006	6.811	20	980	5.810	1.135	2.294	2.381
2007	7.139	21	1.116	6.002	1.164	2.411	2.427
2008	7.381	23	1.240	6.117	1.170	2.381	2.556
2009	7.400	22	1.165	6.214	1.149	2.379	2.686

Quelle: Statistisches Landesamt 2011, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2009 4.630 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 23.466 €. Dieser Wert lag um 6,9 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (28.299 €), Rhein-Pfalz (25.416 €), Bad Dürkheim (24.868 €) und Alzey-Worms (23.189 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten zunehmend bemerkbar macht. Im Landkreis Mainz-Bingen ist das Primäreinkommen je Einwohner seit 2000 um 7,8 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz.

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen							
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land	je Erwerbstätigen			
				Insgesamt	2000 = 100	Landeswert = 100	Erwerbstätige
				Mill. Euro			in 1.000
1992	6.750	86,0	8,8	51.817	90,4	114,2	130,3
1994	6.848	87,2	8,6	53.279	92,9	110,8	128,5
1996	6.996	89,1	8,4	54.706	95,4	109,4	127,9
1998	7.389	94,1	8,5	56.777	99,0	111,1	130,1
2000	7.852	100,0	8,6	57.334	100,0	111,1	136,9
2002	7.652	97,5	8,2	55.613	97,0	105,9	137,6
2004	7.392	94,1	7,8	54.844	95,7	101,1	134,8
2005	7.412	94,4	7,7	54.558	95,3	100,4	135,9
2006	7.516	95,7	7,5	54.487	95,3	97,6	137,9
2007	7.941	101,7	7,6	56.829	99,2	99,9	139,7
2008	8.226	104,8	7,7	57.687	100,6	100,7	142,6
2009	8.287	105,5	8,1	57.655	100,6	104,6	143,7

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2009 18.569 € je Einwohner und lag damit fast im Landesdurchschnitt (18.637 €). Landesweit nahm Mainz den 16. Platz ein.

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

In den Städten und Kreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen, spielt auch die Attraktivität als Ruhestandswohnsitz eine Rolle und umgekehrt. Das geringe Wachstum des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2004 auf 2009 (+3,7 %) und der damit verbundene Mittelfeldplatz ist weniger der realen finanziellen Entwicklung als der statistischen Einwohnerzunahme durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer geschuldet, durch die viele Studierende veranlasst wurden, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	2000=100	je Einwohner	2000=100
1992	19.061	88,6	14.889	89,3
1998	19.638	91,2	15.549	93,3
2000	21.524	100,0	16.669	100,0
2003	22.321	103,7	17.780	106,7
2005	22.198	103,1	17.863	107,2
2006	22.283	103,5	17.568	105,4
2007	22.745	105,7	17.692	106,1
2008	23.548	109,4	18.105	108,6
2009	23.466	109,0	18.569	111,4

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

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von GfK-Geomarketing für das Jahr 2012 mit 22.626 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 10,4 % (Kaufkraftkennziffer 110,4) über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und 13,2 % über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (19.979 €). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

(Quelle: GfK Geomarketing GmbH 2012)

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz fielen im Jahr 2011 von 941 € (2010) auf 885 € je Einwohner; das entspricht einem Verlust von 6 %. Damit rutscht Mainz auf den fünften Platz (nach Ludwigshafen, Landkreis Mainz-Bingen, Koblenz und Speyer) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise. Alle kreisfreien Städte sind jedoch weit entfernt von den Steuereinnahmen der großen kreisangehörigen Stadt Ingelheim, die 2011 auf 5.028 € je Einwohner kam.

(Quelle: Statistisches Jahrbuch, Realsteuervergleich 2011)

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. 2012 waren in den Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten wieder mehr Beschäftigte angestellt, insgesamt 7.499, also 202 mehr als im Vorjahr; 2004 waren es noch 9.772 Beschäftigte.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Betriebe	66	70	65	58	54	55
Beschäftigte	8.850	9.002	7.575	7.310	7.297	7.499
Bruttogehaltssumme in 1000	408.873	419.024	350.099	383.199	386.487	407.748
Auslandsumsatz in 1000 €	749.595	817.800	702.784	681.905	795.093	790.552
Umsatz in 1000 €	2.584.996	2.842.930	2.400.310	2.007.889	2.340.095	2.322.596

Datenquelle: Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigte ohne industrielle Kleinbetriebe

Quelle: Statistisches Landesamt 2012, Bad Ems

Bautätigkeit

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein großer Teil zur Bebauung bereit steht. Ganz aktuell ist die Bebauung der "Gonsbach-Terrassen", einem militärischen Konversionsgelände im Stadtteil Gonsenheim, sowie des Winterhafens vollendet. Mittelfristig erfolgt die Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem innerstädtischen Wohnquartier. Im gewerblichen Bereich ist die Errichtung des Möbelhauses Martin im Wirtschaftspark Mainz-Süd von Bedeutung.

Baugewerbe

Im Juni 2012 gab es in Mainz 94 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 928 Beschäftigten. Der baugewerbliche Umsatz betrug 12.224€. Im Vorjahr waren es noch 96 Betriebe mit 1.070 Beschäftigten.

Wohnungsbau

Zum 31.12.2012 weist das Statistische Landesamt weist für Mainz 103.176 Wohnungen aus, 652 mehr als im Jahr 2010. Dies entspricht einer Steigerung von 0,6 %. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 200.000 Mainzern zum Jahresende 2011 geschätzt ca. 110.000 Wohnungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner betrug 40 m², 2007 waren es noch 39,2 m².

Im Jahr 2012 wurden 567 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und für 218 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Im Jahr 2011 waren es 499 Baufertigstellungen (+13,6 %) und 388 Baugenehmigungen (-43,8%). Die hohe Zahl der im Vorjahr erteilten Baugenehmigungen schlägt sich in einer erhöhten Neubautätigkeit nieder.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2010, 2011 und 2012

	Baugenehmigungen*			Baufertigstellungen*		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Wohnungen Insgesamt	167	388	218	388	499	567
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	139	335	184	134	191	259
Wohnfläche in qm	50.110	111.599	74.526	51.018	56.714	69.306

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Statistisches. Landesamt 2012

Nicht-Wohnungsbau

Gegenüber 2011 ist die fertig gestellte Nutzfläche nur leicht zurückgegangen. Jeweils 28 % der Fertigstellungen 2012 entfielen dabei auf Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude und Handels- und Lagergebäude. Die fertig gestellte Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude reduzierte sich auf ein Drittel gegenüber dem Vorjahr, auch die Fertigstellung für Hotel und Gaststätten war mit nur 434 qm kaum nennenswert.

Die 2012 zum Bau genehmigte Nutzfläche war etwas höher als im Vorjahr. Sie verteilte sich im Wesentlichen auf nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude und sonstige nicht näher definierte Betriebsgebäude.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2009 bis 2011

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
	Nutzfläche Qm			Nutzfläche Qm		
Insgesamt	39.979	53.874	55.379	60.881	37.646	34.060
Darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	9.856	7.078	10.349	26.833	7.118	2.222
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	3.732	1.281	–	–	2.261	2.752
Nichtlandwirtschaft. Betriebsgebäude	3.900	18.895	18.949	6.793	3.332	9.839
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	1.448	7.635	654	867	5.189	1.427
- Handels- und Lagergebäude	1.699	15.094	11.384	16.596	2.764	9.551
- Hotels und Gaststätten	1.842	1.719	–	518	3.379	434
Sonstige Nichtwohngebäude	17.502	2.172	13.341	5.873	13.603	7.835

Quelle: Stat. Landesamt 2012, Bad Ems

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den drei Hochschulen mit insgesamt 41.007 Studierenden auch andere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen, wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

An der Johannes-Gutenberg-Universität waren im Wintersemester 2012/2013 35.145 Studierende eingeschrieben. Die Zahl der Immatrikulationen ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren wieder angestiegen. An der Fachhochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 4.773. Weiter 1.089 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Juni 2013

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 20. April 2005 geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Landkreis sowie für jede kreisfreie Stadt gebildet. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre. Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus dem Vorsitzenden, einem Vertreter und 19 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

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

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31.12.2015.

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

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

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

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

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

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

- die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)

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

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

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Telefon (Geschäftsstelle) 06131-12 3647

Fax: 06131 - 12-2298

e-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
98	117	63	92	74	69	78	214	140	40	32	42

Zusätzlich zu den genannten 42 Marktwertgutachten gab es **4 Gutachten** im Zusammenhang mit der Feststellung von Bodenwertsteigerungen in den Sanierungsgebieten und diverse Ausschusssitzungen zur Festsetzung von 96 zonalen Endwerten.

Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2012 in Mainz".

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

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
7	9	22	41	30	53	93	73	88	84	110	125	117	117

Seit dem Jahr 1994 wird die Kaufpreissammlung digital geführt. In den Vorjahren wurden die Daten aus den vorgelegten Urkunden in „Kaufpreiskarteikarten“ eingetragen. Seit einigen Jahren werden diese analogen Nachweise aus den Kaufpreiskarteikarten systematisch in digitale Nachweise überführt. Zum Jahresende 2012 sind insgesamt die Daten von rund **68.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	303	253	261	163	142	119	82	73	53	44
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	35	92	27	13	14	3	-	3	-	-
Grundstücksmarktbericht	244	226	214	220	197	221	62	22	28	22
Übersicht Gewerbemieten 2003**	-	200	76	50	29	24	20	-	-	-

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

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

Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

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

Anzahl der Anträge:

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
138	72	68	50	41	33	42	30	31	24	29	28

Der Gutachterausschuss im Internet

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

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

Seit 2009 wird der Grundstücksmarktbericht kostenfrei zum Download bereitgestellt.

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

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2012 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren

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

Erläuterung der Abkürzungen:

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

Kaufverträge	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
WTE - Erstverk.	307	222	203	213	219	179	138	197	274	252	371
WTE - Weiterverk.	1004	1.117	965	1.054	857	985	1.030	1.060	1.306	1.300	1.306
BE - Wohnen	447	422	492	584	522	552	602	561	655	614	664
BE - Gewerbe	12	73	24	30	74	49	55	31	55	44	56
UN - Wohnen	48	134	84	124	88	104	103	85	143	148	79
UN - Gewerbe	49	26	21	15	7	24	14	17	20	14	15
LA	53	45	41	36	50	41	52	64	45	45	79
SO	38	33	29	39	53	35	39	66	26	54	83
nicht auswertbar	78	79	86	80	92	90	84	203	57	72	29
zusammen	2.036	2.151	1.945	2.175	1.962	2.059	2.117	2.487	2.581	2.543	2.684

Flächenumsatz (ha)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	23	16	24	43	30	25	28	23	27	25	29
BE - Gewerbe	5	43	44	15	25	24	41	38	29	21	42
UN - Wohnen	7	10	8	6	7	7	7	11	12	10	7
UN - Gewerbe	16	8	8	14	3	6	4	4	7	17	5
LA	28	11	15	17	35	12	26	36	21	17	37
SO	29	4	6	9	6	8	8	14	2	8	6
zusammen	108	92	105	104	106	80	115	125	98	98	126

Geldumsatz (Mio.€)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
WTE - Erstverk.	54	41	36	41	45	35	28	51	84	75	118
WTE - Weiterverk.	110	115	101	119	92	121	116	127	156	160	154
BE - Wohnen	191	119	184	206	290	233	225	188	221	235	288
BE - Gewerbe	18	161	104	161	322	163	200	79	111	119	176
UN - Wohnen	22	30	28	22	22	24	28	30	47	35	23
UN - Gewerbe	21	13	17	15	5	14	8	8	11	24	11
LA	1,9	0,7	1,1	1,0	1,6	0,6	2,2	2,7	2,0	0,9	5,0
SO	3,8	0,9	2,2	2,4	3,6	7,3	13,3	8,2	0,8	10,2	10,4
zusammen	422	481	473	568	781	598	679	494	633	660	786

Umsatz / Einw.	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Einwohner [Tsd.]	202	204	203	197	199	200	199	200	201	203	205
[€ / Einw.]	2.089	2.356	2.332	2.883	3.936	2.986	3.408	2.472	3.144	3.253	3.835

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

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

Grundstücksmarkt vor 2002 in Mainz

Kaufverträge / Jahr	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
WTE	619	913	1.848	1.510	1.515	1.609	1.329	1.365	1.424	1.089	1.368
BE	310	330	572	423	439	601	534	710	608	497	522
UN	108	92	117	133	105	126	105	141	83	102	72
LA	46	38	37	40	37	53	34	44	39	54	65
SO	10	17	29	20	30	29	69	46	10	42	67
zusammen	1.093	1.390	2.603	2.126	2.126	2.418	2.071	2.306	2.269	1.784	2.094

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	18	41	30	60	44	59	27	127	36	54	32
UN	18	26	19	49	22	23	33	33	30	53	7
LA	15	21	14	13	17	31	16	27	9	24	19
SO	0,6	4,0	0,4	3	11	12	14	4	2	6	9
zusammen	52	92	63	125	94	125	90	191	77	98	67

Geldumsatz [Mio. DM] / Jahr	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
WTE	136	221	498	432	432	444	326	372	368	284	360
BE	193	250	472	462	448	638	406	799	635	419	428
UN	42	69	75	127	117	125	97	147	104	80	66
LA	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8	3,1	1,6	3,9	1,2	3,3	2,3
SO	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3	6,3	5,7	6,5	1,0	3,5	29,3
zusammen	373	555	1.070	1.024	1.003	1.218	835	1.328	966	790	886

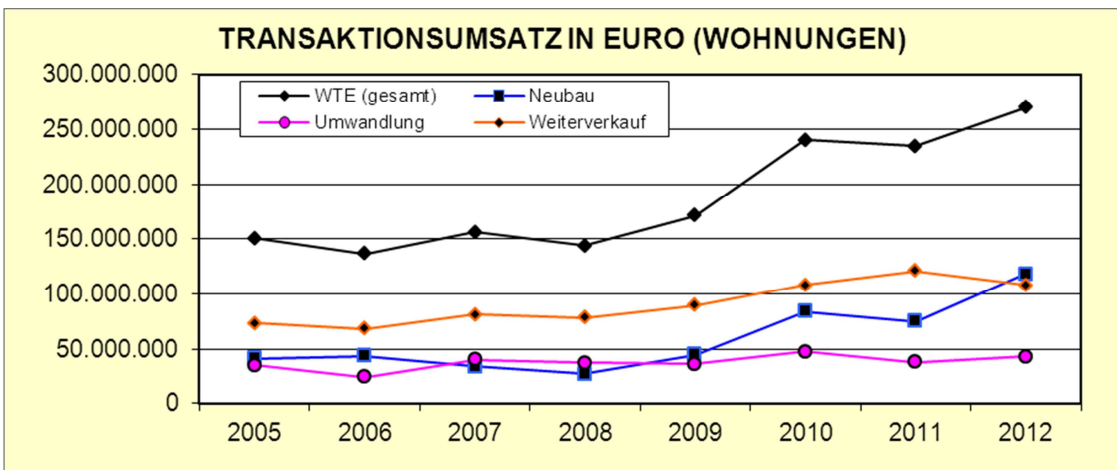
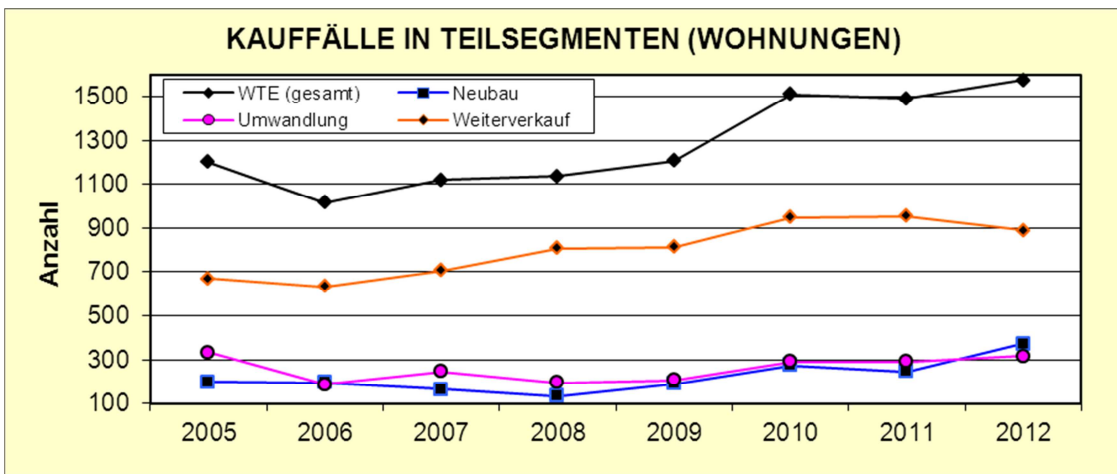
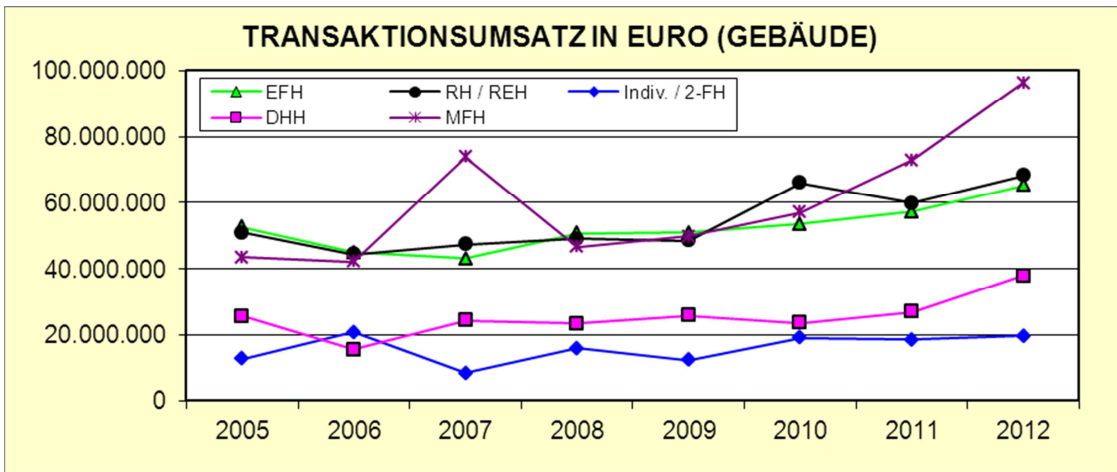
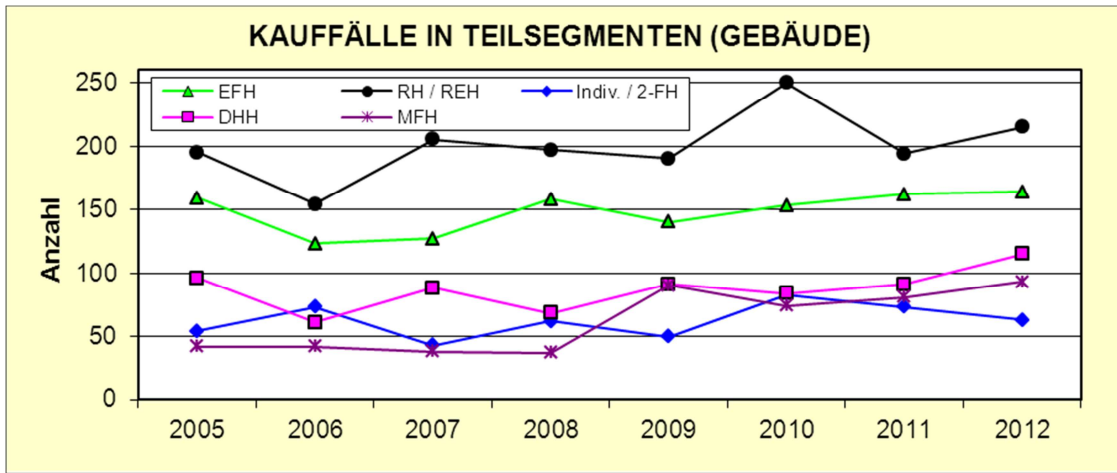
Umsatz / Einw.	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Einwohner [Tsd.]	197	199	201	200	198	199	200	201	199	198	200
[DM / Einw.]	1.893	2.789	5.323	5.124	5.068	6.124	4.176	6.607	5.572	3.989	2.265

Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2012 nach Preissegmenten

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

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

	2009	2010	2011	2012
Anzahl der Transaktionen	1.768	2.155	2.092	2.225
EFH (freistehend)	140	153	162	164
Reihen- u. Reihenendhäuser	190	250	194	215
individuelle Bauweise u. 2-FH	50	83	73	63
Doppelhaushälften	91	84	91	115
Mehrfamilienhäuser	90	74	81	93
Eigentumswohnungen	1.207	1.511	1.491	1.575
davon Erstverkauf (Neubau)	189	274	247	371
davon Erstverkauf (Umwandlung)	206	290	291	315
davon Weiterverkauf	812	947	953	889
Umsatz aus Transaktionen	359.277.978 €	543.809.167 €	470.340.700 €	557.164.826 €
EFH (freistehend)	51.051.884 €	53.639.850 €	57.315.325 €	65.288.505 €
Preisspanne (20%-Kappung)	228.000 - 455.000	180.000 - 490.000	185.000 - 455.000	259.000 - 580.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	48.560.037 €	65.958.492 €	59.881.812 €	68.292.177 €
Preisspanne (20%-Kappung)	221.000 - 290.000	228.000 - 293.000	250.000 - 367.000	269.000 - 410.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	12.481.850 €	19.136.906 €	18.587.842 €	19.771.000 €
Preisspanne (20%-Kappung)	105.000 - 381.000	100.000 - 345.000	113.000 - 370.000	170.000 - 470.000
Doppelhaushälften	25.843.855 €	23.722.791 €	26.964.392 €	37.945.827 €
Preisspanne (20%-Kappung)	195.000 - 380.000	190.000 - 370.000	189.000 - 390.000	280.000 - 482.000
Mehrfamilienhäuser	49.919.626 €	57.132.300 €	72.901.999 €	96.276.850 €
Preisspanne (20%-Kappung)	298.500 - 700.000	225.000 - 1.048.000	330.000 - 1.250.000	280.000 - 1.150.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	171.420.726 €	239.900.396 €	234.689.330 €	269.590.467 €
Preisspanne (20%-Kappung)	59.000 - 205.000	66.000 - 225.000	62.500 - 220.000	74.000 - 247.000
davon Erstverkauf (Neubau)	44.913.494 €	84.318.432 €	75.399.760 €	118.019.098 €
Preisspanne (20%-Kappung)	162.600 - 274.500	180.000 - 315.000	212.000 - 384.800	200.000 - 405.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	36.699.032 €	47.582.424 €	38.332.061 €	43.357.580 €
Preisspanne (20%-Kappung)	100.000 - 244.600	86.000 - 215.000	68.000 - 180.000	87.000 - 180.000
davon Weiterverkauf	89.808.201 €	107.999.540 €	120.957.509 €	108.213.790 €
Preisspanne (20%-Kappung)	47.100 - 157.000	52.000 - 158.000	49.000 - 160.000	55.000 - 165.000



Bodenrichtwerte per 01.01.2012 in Mainz

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 18. Januar 2012 die Vollversammlung des Gutachterausschusses statt. Dabei wurden die Bodenrichtwerte beschlossen.

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

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

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

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

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

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

Stichtag: 01.01.2012 Bodenrichtwerte in Euro/m²

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

Wertrelevante Daten

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

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

In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinsen für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich 1.971 Kaufverträge aus den Jahren 2011 und 2012 gesichtet und ausgewertet.

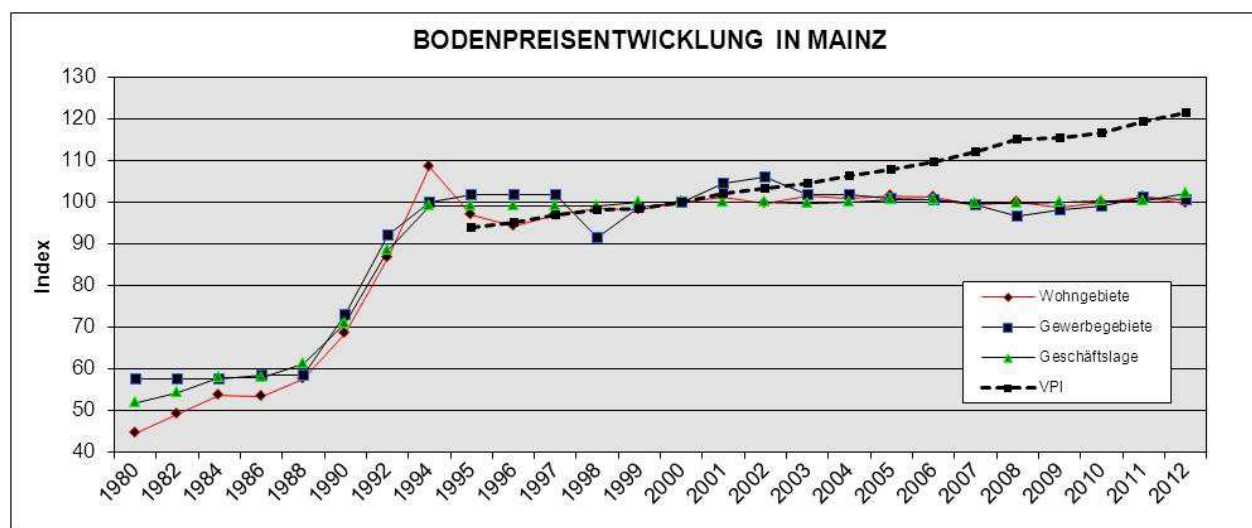
Insgesamt befasste sich die Geschäftsstelle bei der vertieften Auswertung mit rund 2.200 Kauffällen.

Bodenpreise für Bauland

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

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

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	Verbraucherpreisindex (VPI)	Baukosten (Wohngebäude)
1980	44,7	57,5	51,9	-	-	60,8
1982	49,3	57,5	54,2	-	-	66,2
1984	53,7	57,5	57,8	-	-	69,3
1986	53,5	58,6	57,8	-	-	70,5
1988	57,7	58,6	61,3	-	-	73,4
1990	68,5	73,0	70,8	-	-	81,0
1992	86,8	92,0	88,4	-	-	92,2
1994	108,4	100,0	99,0	-	-	99,0
1995	97,1	101,7	99,0	-	94,0	101,3
1996	94,3	101,7	99,0	90,6	95,3	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	-	97,1	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	-	98,1	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	-	98,6	99,7
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	109,0	101,9	99,9
2002	99,6	106,0	100,1	108,7	103,5	99,9
2003	101,5	101,9	99,7	107,4	104,5	99,9
2004	101,0	101,9	100,1	107,2	106,3	101,2
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	107,9	102,1
2006	101,1	100,6	100,5	99,9	109,6	104,1
2007	99,3	99,3	99,6	100,3	112,1	111,0
2008	99,9	96,7	99,6	100,5	115,0	114,2
2009	98,9	98,3	99,9	96,9	115,4	115,2
2010	100,1	99,2	100,4	95,3	116,7	116,3
2011	101,1	101,2	100,4	98,5	119,4	119,5
2012	99,7	100,7	102,0	97,8	121,5	122,7



Bodenpreise für Gartenland

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland). Insgesamt 31 Kauffälle aus den Jahren 2007-2012 wurden ausgewertet. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (22 Kauffälle) bei durchschnittlich 22% des Bodenrichtwertes.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (23) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (13) einen Mittelwert von durchschnittlich 22% des Bodenrichtwertes. Eine Flächenabhängigkeit war damit nicht feststellbar.

Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden Bodenrichtwert durch. Die Untersuchung umfasste 43 Kauffälle aus den Jahren 2007-2012. Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (25 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 76% des Bodenrichtwertes.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (10) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (6) einen Mittelwert von durchschnittlich 67% des Bodenrichtwertes. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (13) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (7) einen Mittelwert von durchschnittlich 65% des Bodenrichtwertes.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

Für die Jahre 2011 und 2012 wurden von der Geschäftsstelle Erhebungen zu rund 140 exemplarischen Kauffällen durchgeführt. Die Rücklaufquote der versandten Fragebogen betrug knapp 50%. Mit regionalen Erhebungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Gutachten gingen insgesamt 90 Kauffälle in die Auswertung ein.

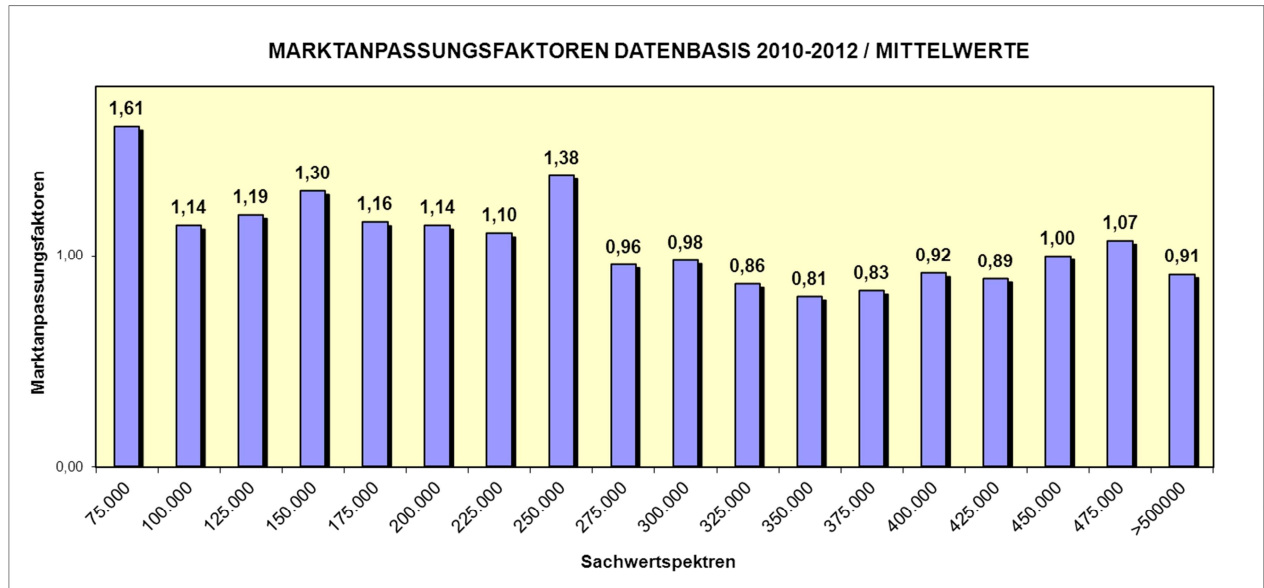
Die Sachwerte der Grundstücke wurden unter nachfolgenden Vorgaben ermittelt:

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

A) Stadtweite Marktanpassungsfaktoren

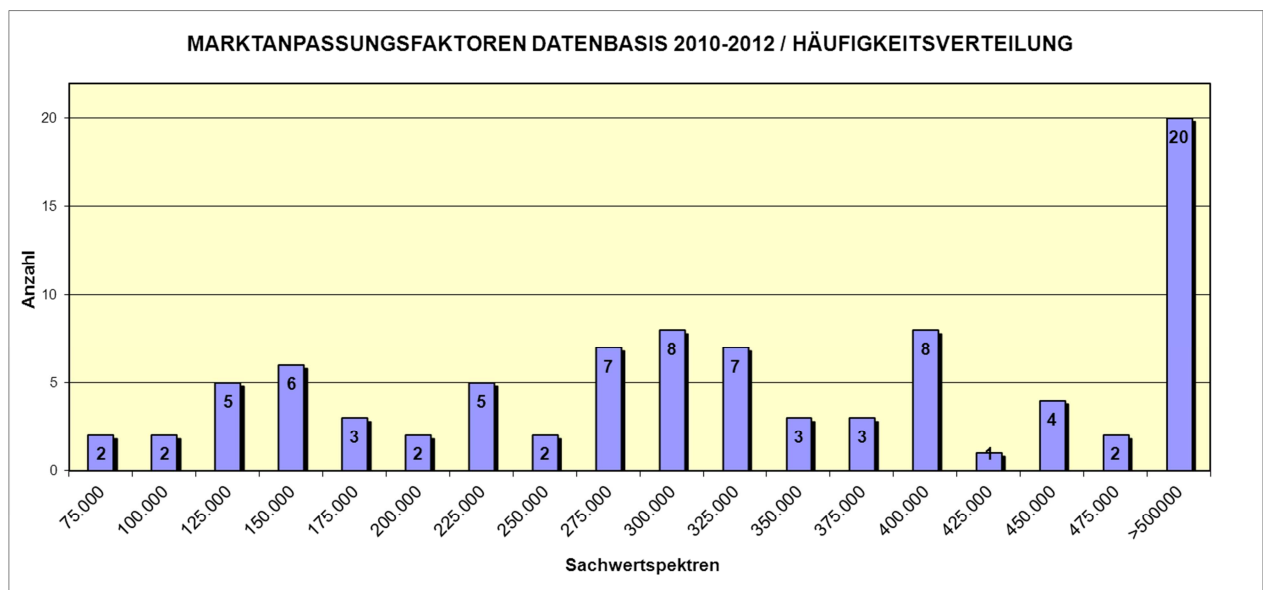
Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 90 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

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



Auffälliges Ergebnis der Untersuchung war, dass die Kaufpreise in den Sachwertspannen zwischen 75.000 und 275.000 € gegenüber den Erhebungen bis 2010 teilweise stark gestiegen sind.

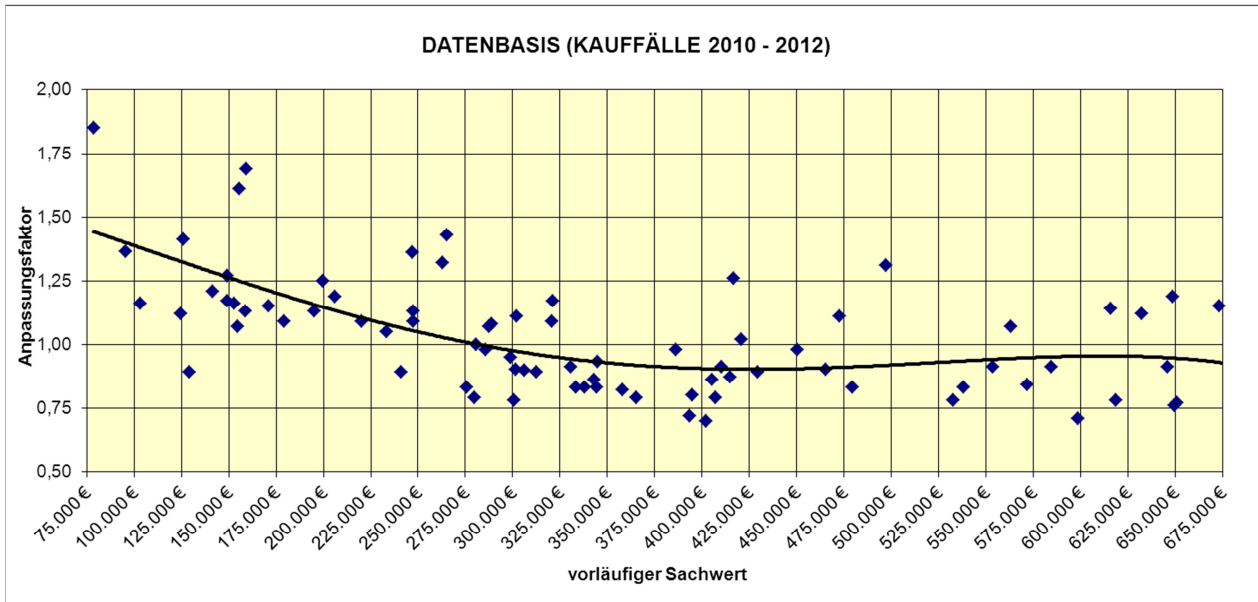
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



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

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2010-2012 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (2,0039 \times 10^{-23} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^4) + (2,5393 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) - (6,7849 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (1,848 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 1,6171$$



In Tabellenform stellen sich die stadtweiten Marktanpassungsfaktoren wie folgt dar:

MARKTANPASSUNGSFAKTOREN 2012					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
75.000	1,45	225.000	1,10	375.000	0,91
100.000	1,39	250.000	1,05	400.000	0,90
125.000	1,32	275.000	1,01	425.000	0,90
150.000	1,26	300.000	0,98	450.000	0,90
175.000	1,20	325.000	0,95	475.000	0,91
200.000	1,15	350.000	0,93	>500.000	0,92

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

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € ein Verkaufspreis von ca. 189.000 € (150.000 € x 1,26) erzielbar; umgekehrt ist für ein bebautes Grundstück mit dem vorläufigen Sachwert = 450.000 € nur rund 405.000 € (450.000 € x 0,90) durchsetzbar.

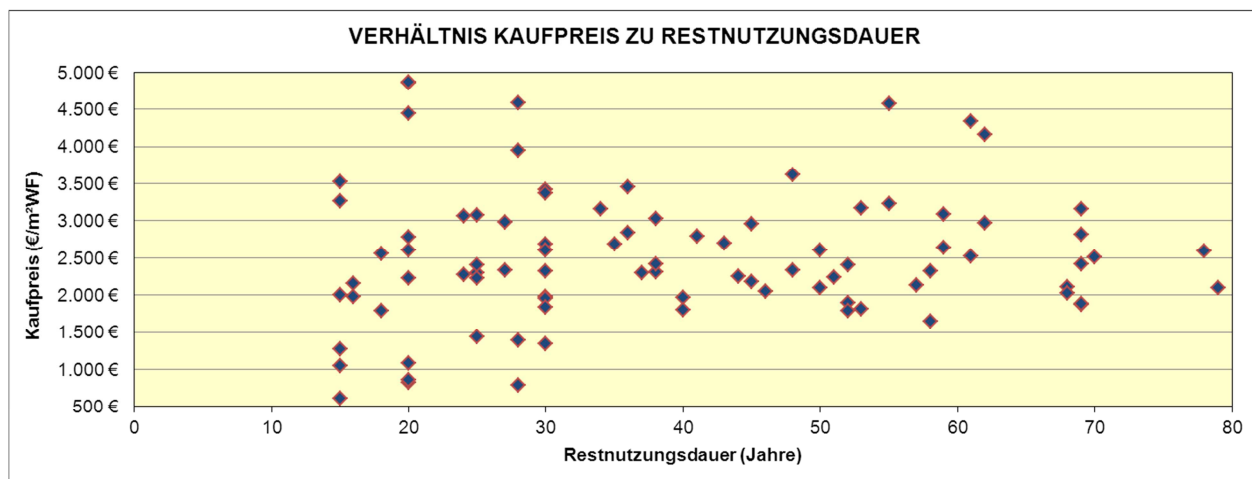
B) Regionale Marktanpassungsfaktoren

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

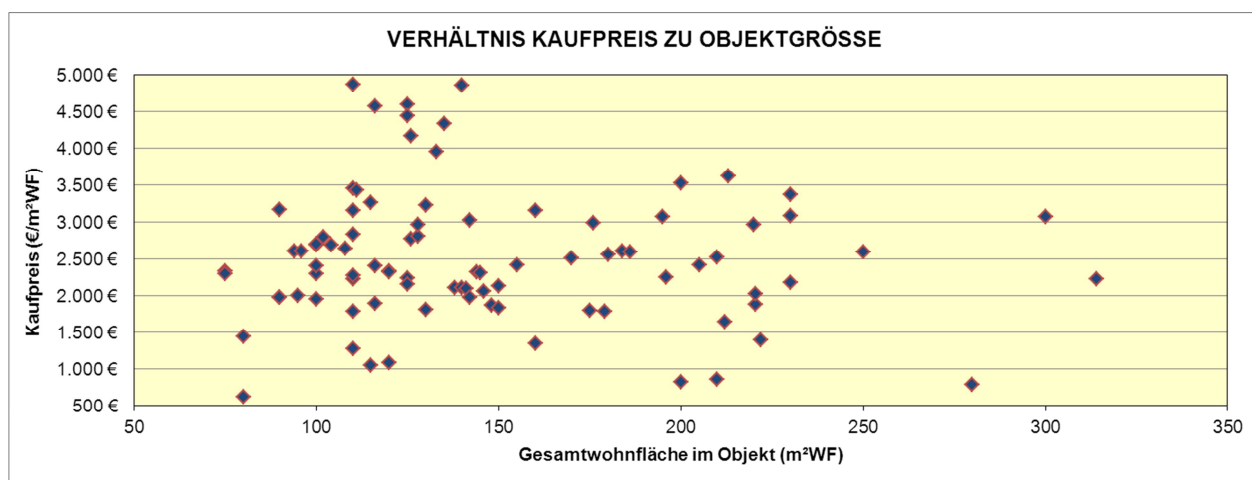
So werden in Bereichen einiger Stadtteile, wie z.B. Gonsenheim, Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Marktanpassungsfaktoren abweichen (wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht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

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

C) Einfluss von Restnutzungsdauer und Objektgröße auf die Kaufpreisbildung



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

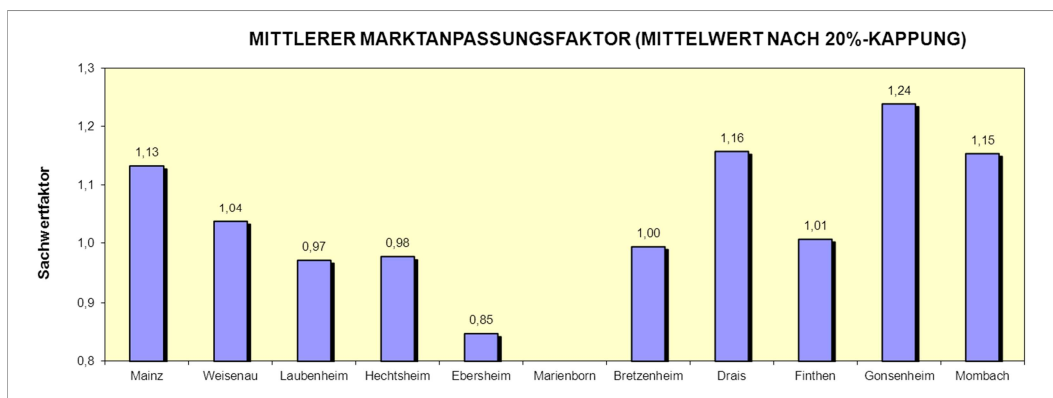
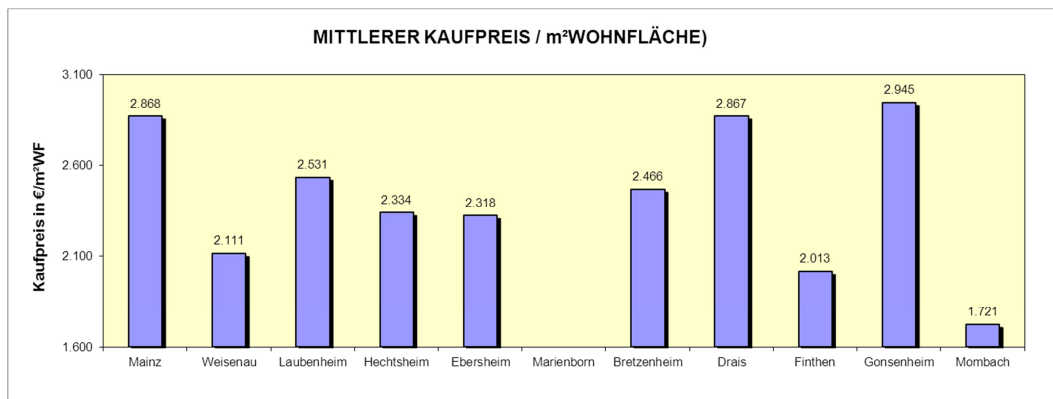
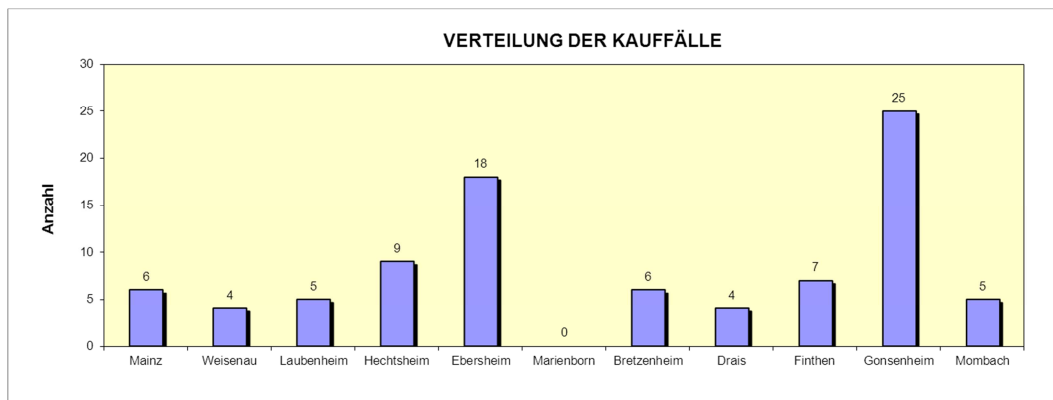


Der Darstellung ist zu entnehmen, dass maximale Kaufpreise von >3.600 € pro m²WF nur bei Objektgrößen zwischen 100 und 150 m²WF erzielt wurden.

D) Stadtteilbezogene Marktanpassungsfaktoren und Mittlerer Kaufpreis pro m²WF

Erstmalig hat die Geschäftsstelle für Mainz stadtteilbezogene Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Sie ist sich dessen bewusst, dass die Belastbarkeit der Analysen aufgrund der stellenweise geringen Anzahl von Kauffällen eingeschränkt ist.

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.513	2.868	2.111	2.531	2.334	2.318		2.466	2.867	2.013	2.945	1.721
Standardabweichung (Gesamtheit)	894	779	1.006	677	586	716		337	1.039	708	1.074	1.008
Anzahl (Gesamtheit)	89	6	4	5	9	18	0	6	4	7	25	5
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.442	2.802	2.251	2.470	2.431	2.194		2.515	3.255	1.956	2.792	1.540
Standardabweichung (20%-Kapp.)	338	293	386	458	130	291		181	238	401	544	740
Anzahl (20%-Kappung)	53	4	2	3	5	10	0	4	2	5	15	3
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	1.897	2.400	1.978	2.101	2.293	1.872		2.310	3.087	1.273	2.227	857
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.087	3.067	2.524	2.983	2.609	2.700		2.692	3.423	2.300	3.947	2.326
Mittlerer Marktanpassungsfaktor	1,06	1,13	1,04	0,97	0,98	0,85		1,00	1,16	1,01	1,24	1,15



Liegenschaftszins für Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 594 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 ein.

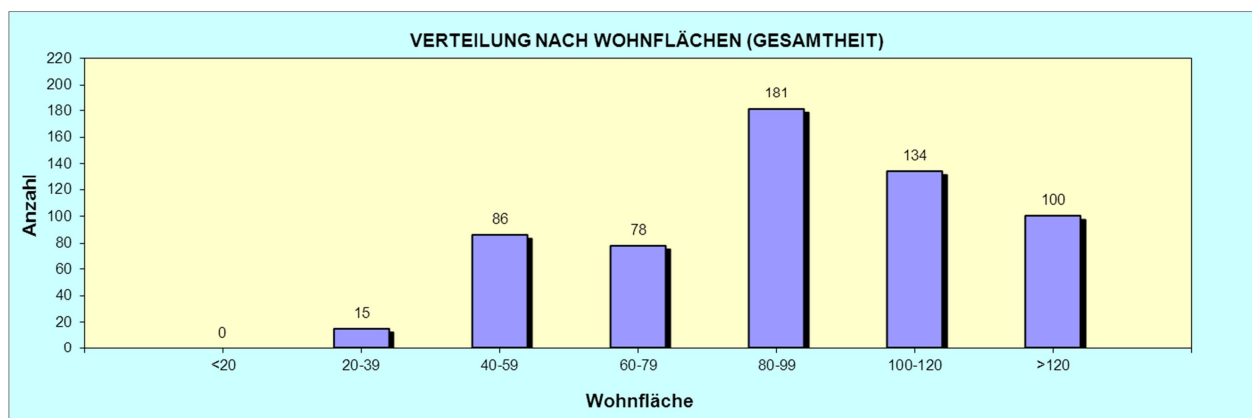
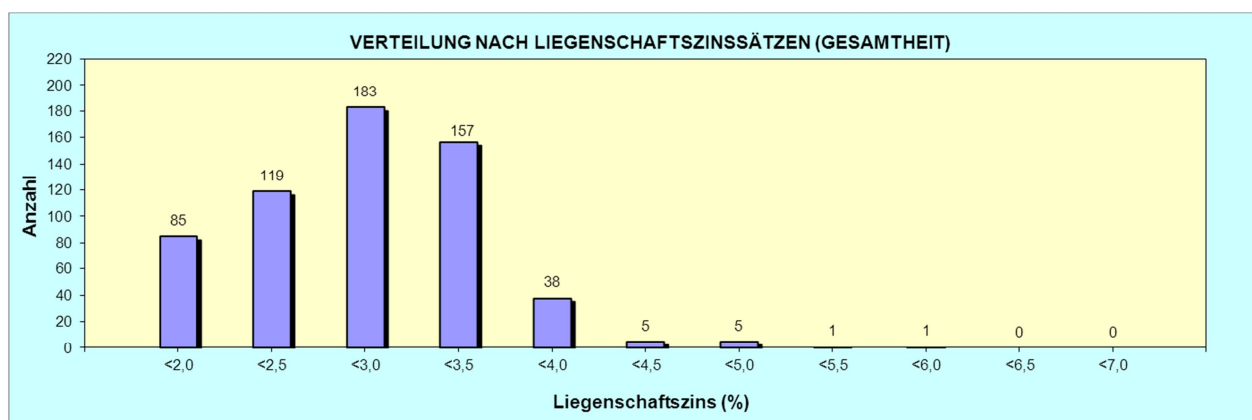
Modellbeschreibung

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

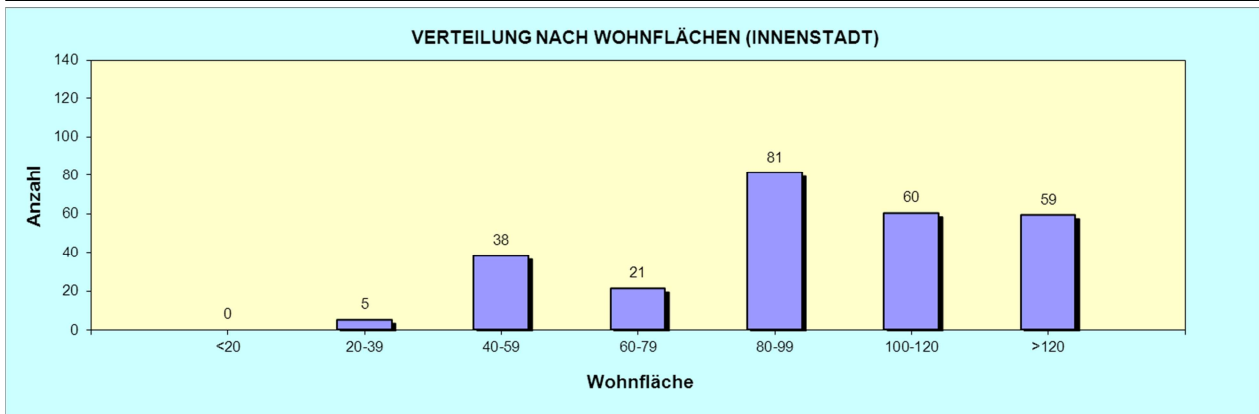
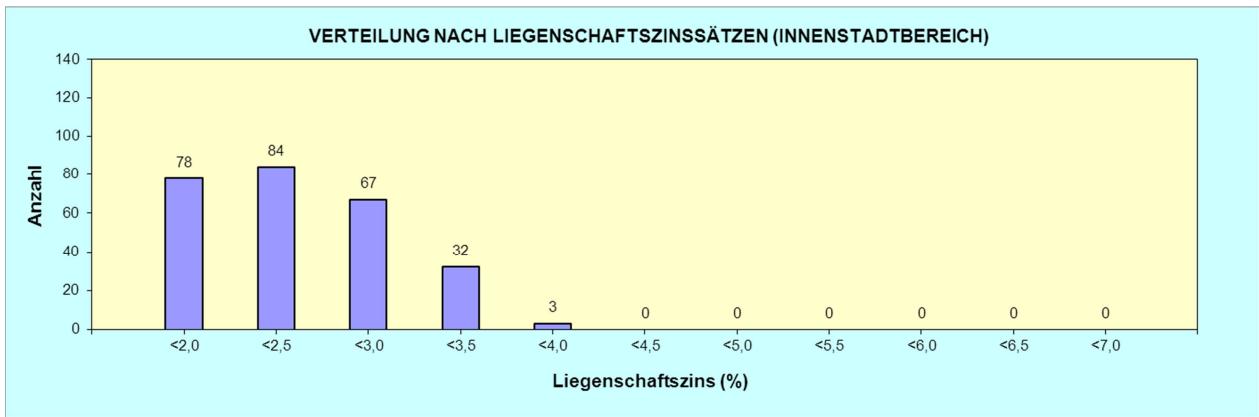
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

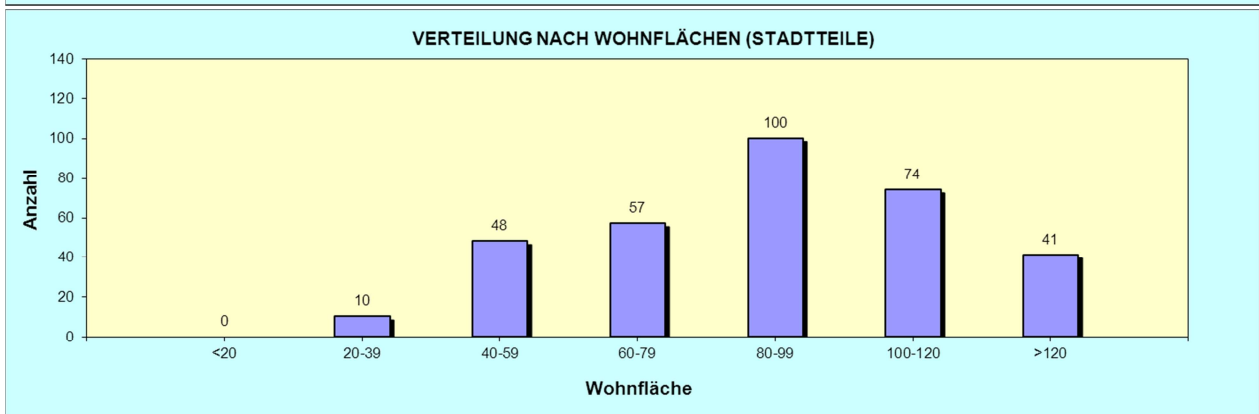
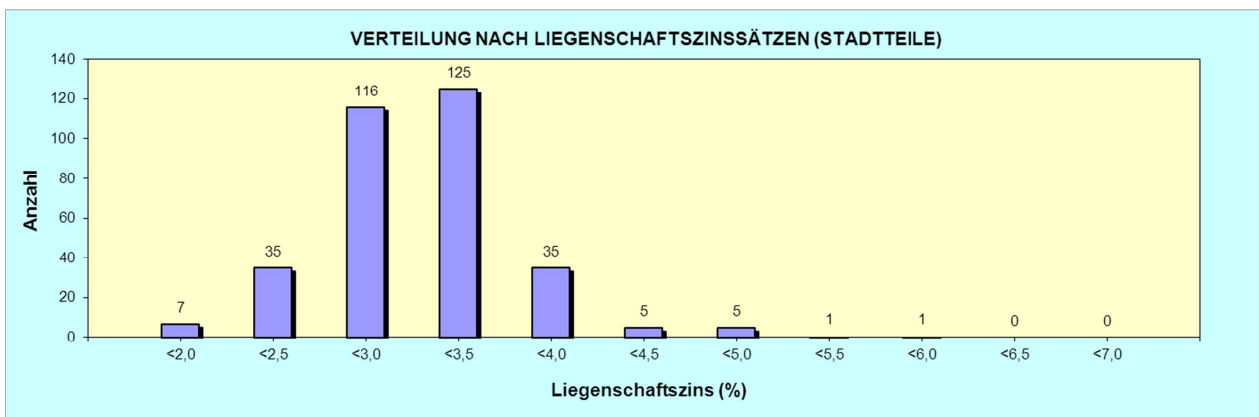
Grundgesamtheit (594 Kauffälle)



Innenstadtbereich (264 Kauffälle)

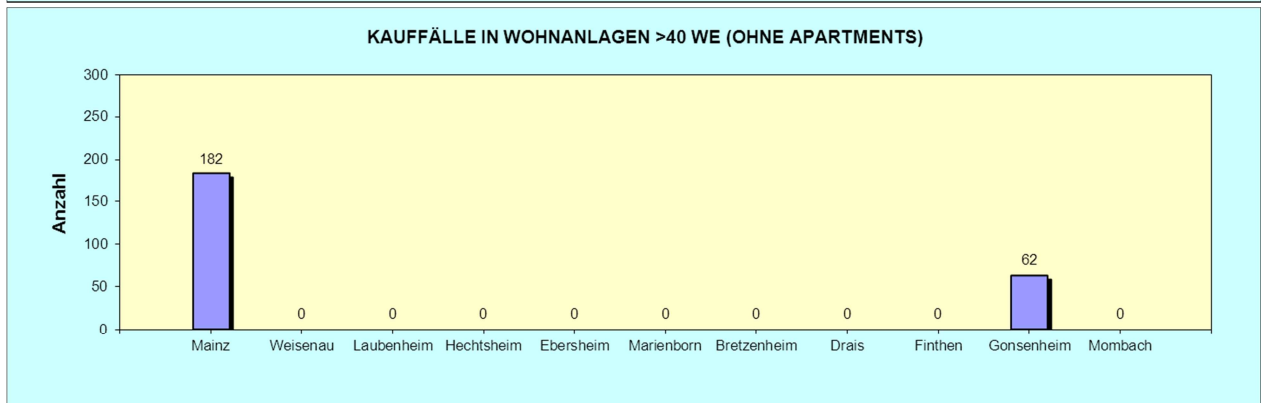
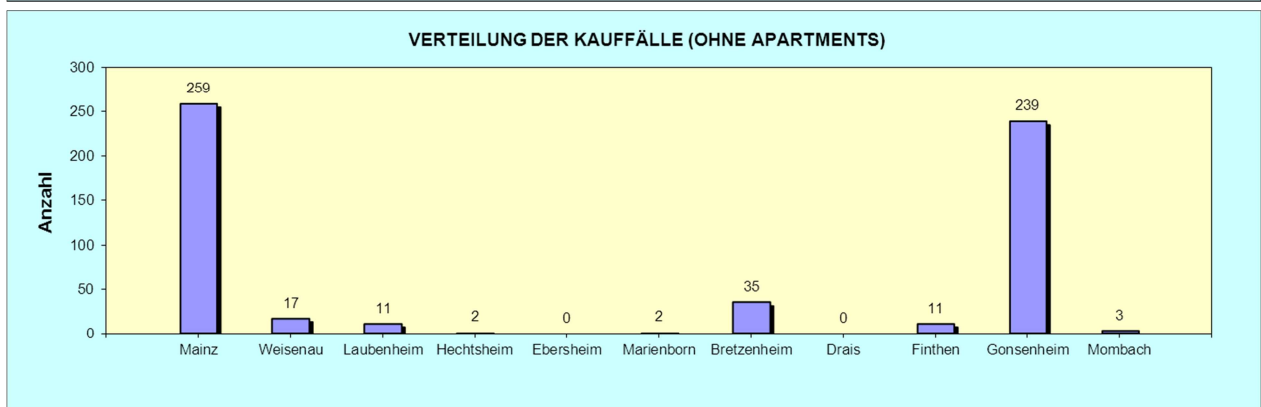
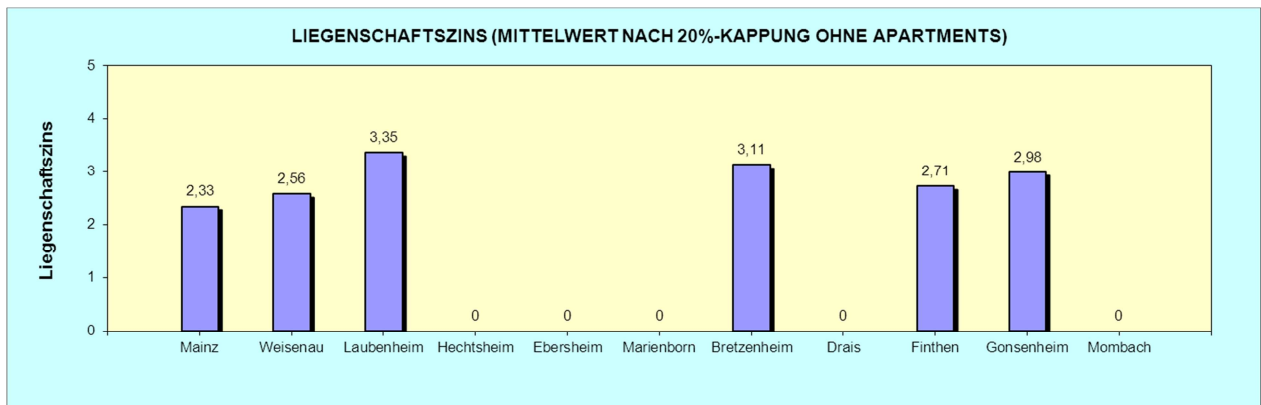


Stadtteile (330 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,71	2,32	2,59	3,36	4,55	0	3,38	3,09	0	2,69	3,00	4,68
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,66	0,58	0,45	0,34	1,26		0,94	0,31		0,46	0,50	0,18
Anzahl (Gesamtheit)	579	259	17	11	2	0	2	35	0	11	239	3
Mittelwert (20%-Kappung)	2,74	2,33	2,56	3,35	0	0	0	3,11	0	2,71	2,98	0
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,29	0,29	0,32	0,26				0,08		0,28	0,18	
Anzahl (20%-Kappung)	347	155	11	7				21		7	143	
Minimum (20%-Kappung)	2,15	1,84	2,22	3,07	3,66	0	2,71	2,96	0	2,30	2,62	4,49
Maximum (20%-Kappung)	3,20	2,87	3,21	3,73	5,44	0	4,04	3,24	0	3,24	3,30	4,85
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	244	182	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0

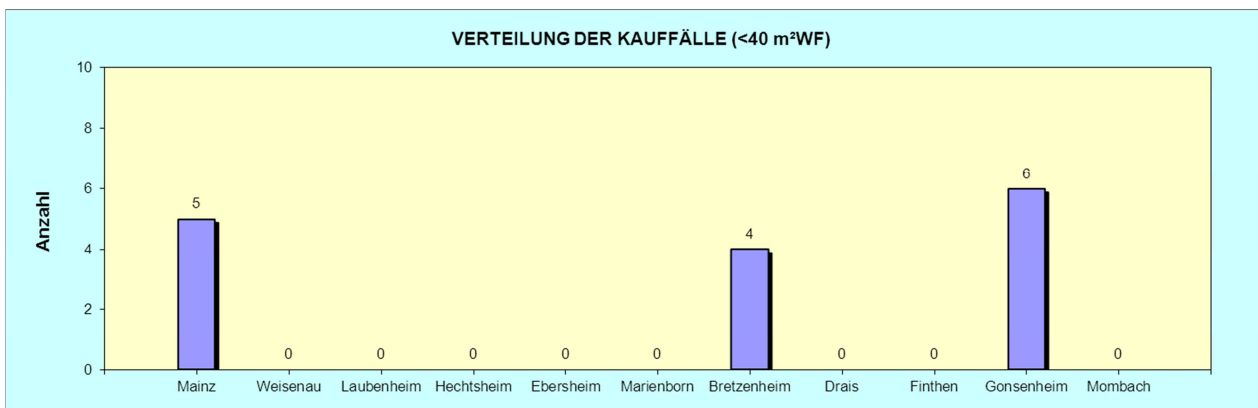


Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

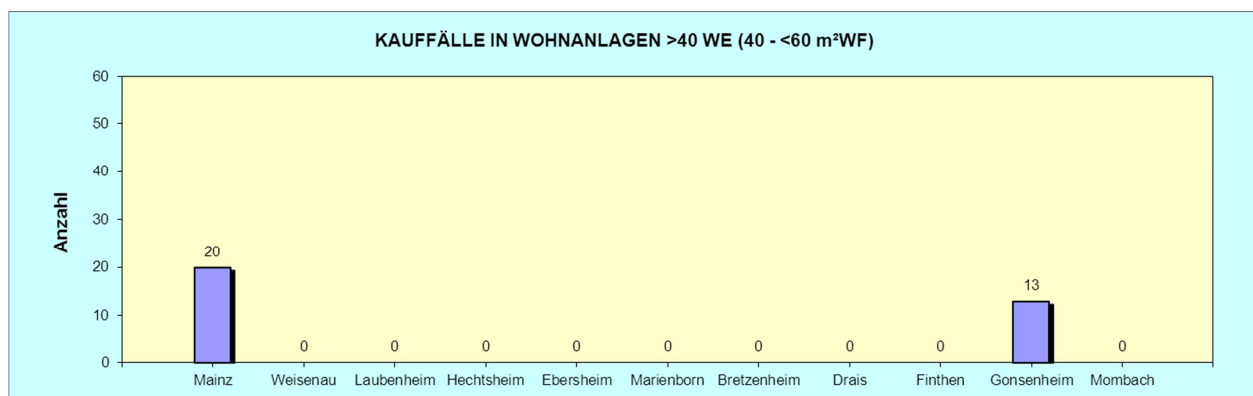
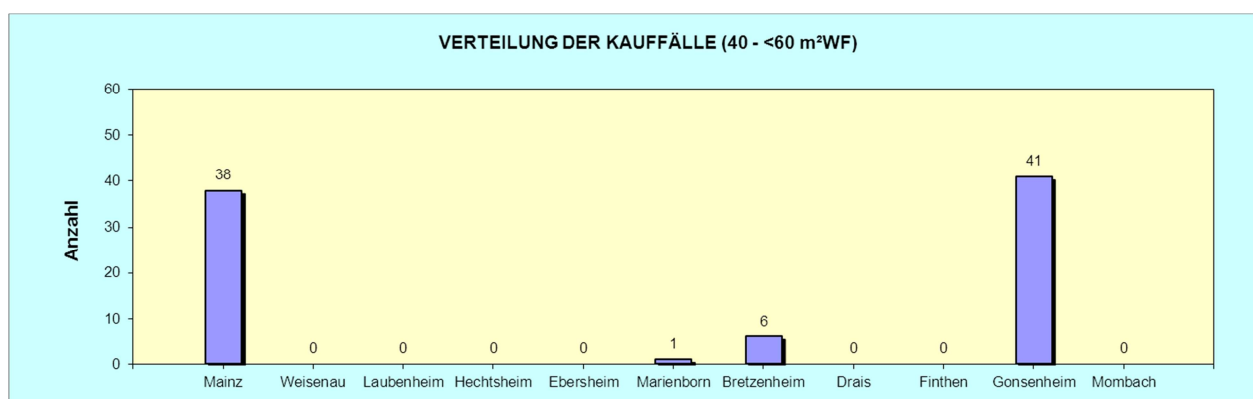
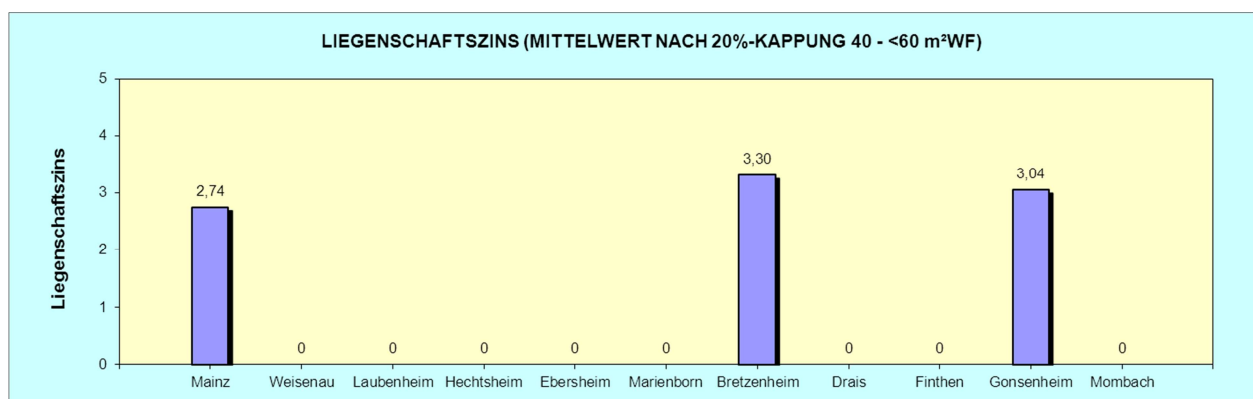
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,27	2,81	0	0	0	0	0	3,68	0	0	3,38	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,59	0,74						0,22			0,39	
Anzahl (Gesamtheit)	15	5	0	0	0	0	0	4	0	0	6	0
Mittelwert (20%-Kappung)	3,36	2,82	0	0	0	0	0	3,70	0	0	3,38	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,33	0,27						0,23			0,33	
Anzahl (20%-Kappung)	9	3						2			4	
Minimum (20%-Kappung)	2,90	2,52	0	0	0	0	0	3,54	0	0	3,07	0
Maximum (20%-Kappung)	3,80	3,06	0	0	0	0	0	3,87	0	0	3,76	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0

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



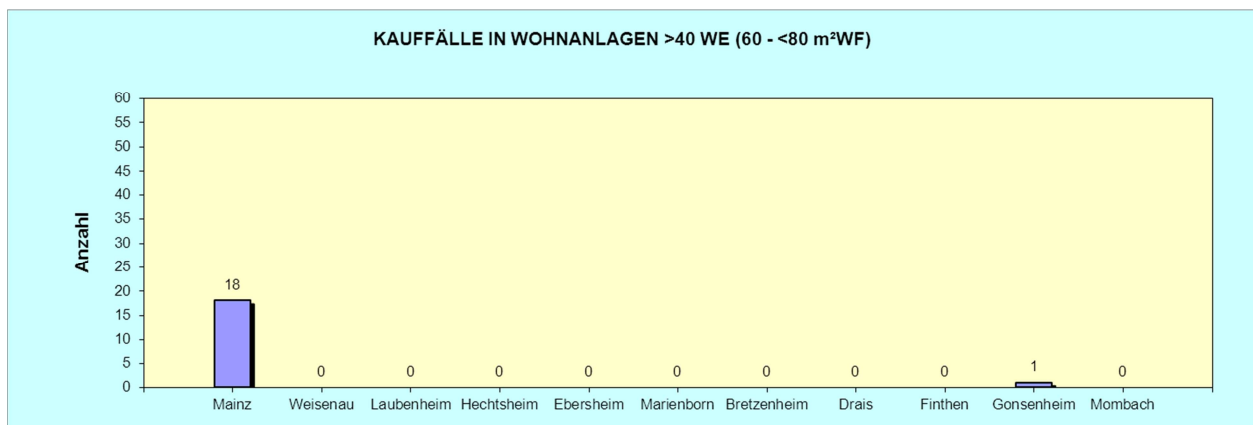
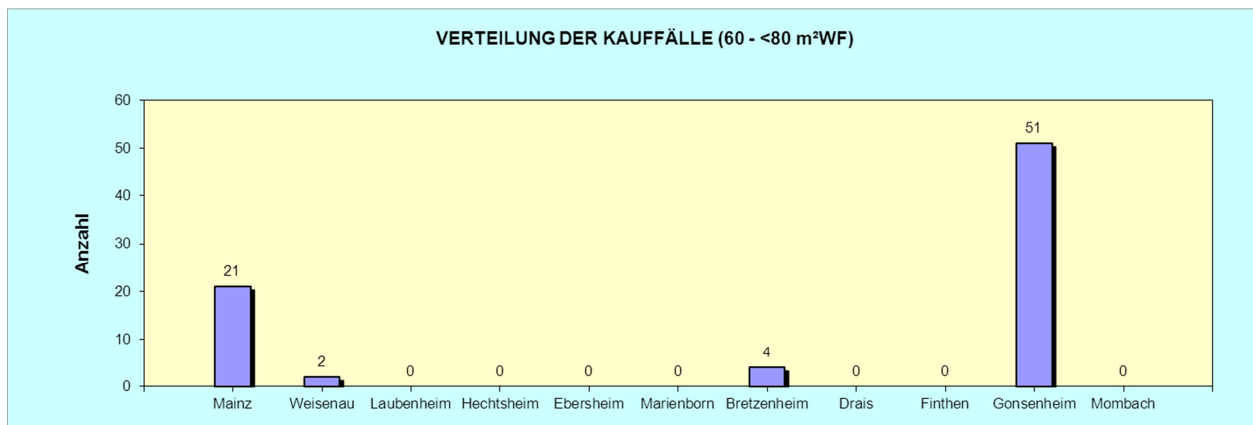
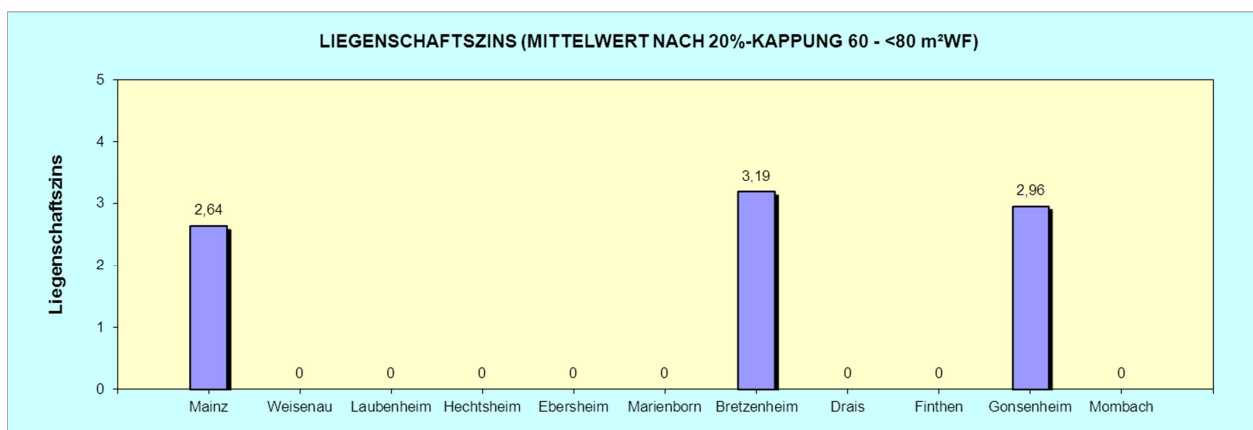
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,93	2,71	0	0	0	0	2,71	3,29	0	0	3,09	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,41	0,33						0,28			0,40	
Anzahl (Gesamtheit)	86	38	0	0	0	0	1	6	0	0	41	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,93	2,74	0	0	0	0	0	3,30	0	0	3,04	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,15	0,15						0,21			0,10	
Anzahl (20%-Kappung)	52	22						4			25	
Minimum (20%-Kappung)	2,64	2,45	0	0	0	0	0	3,07	0	0	2,85	0
Maximum (20%-Kappung)	3,17	2,96	0	0	0	0	0	3,57	0	0	3,20	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	33	20	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0



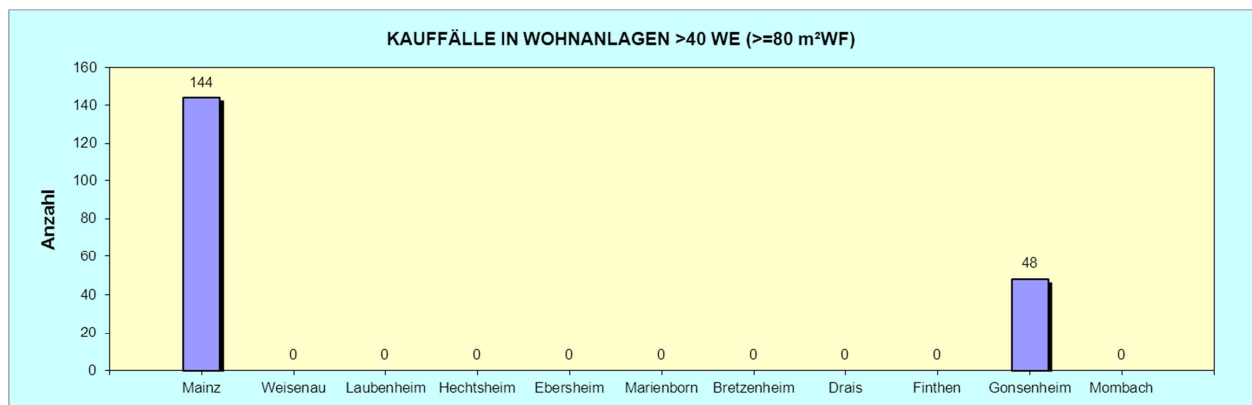
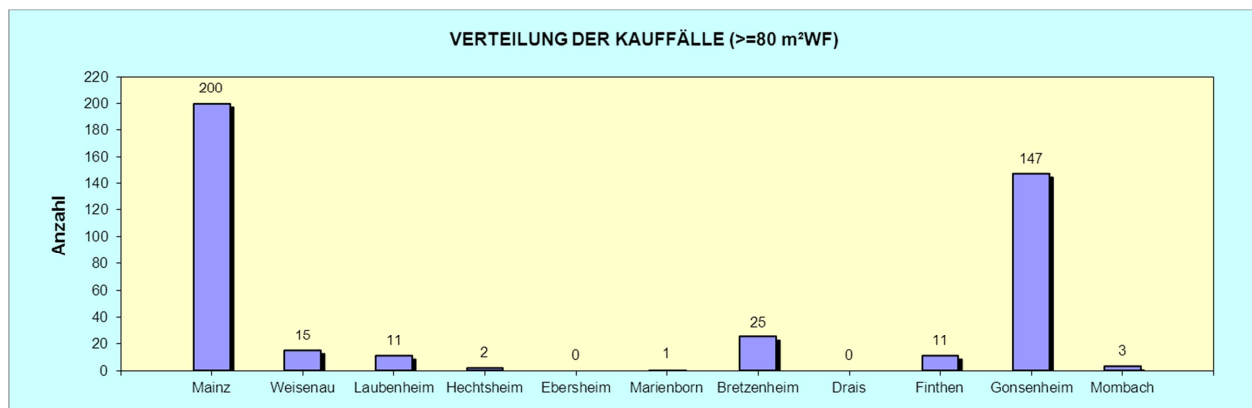
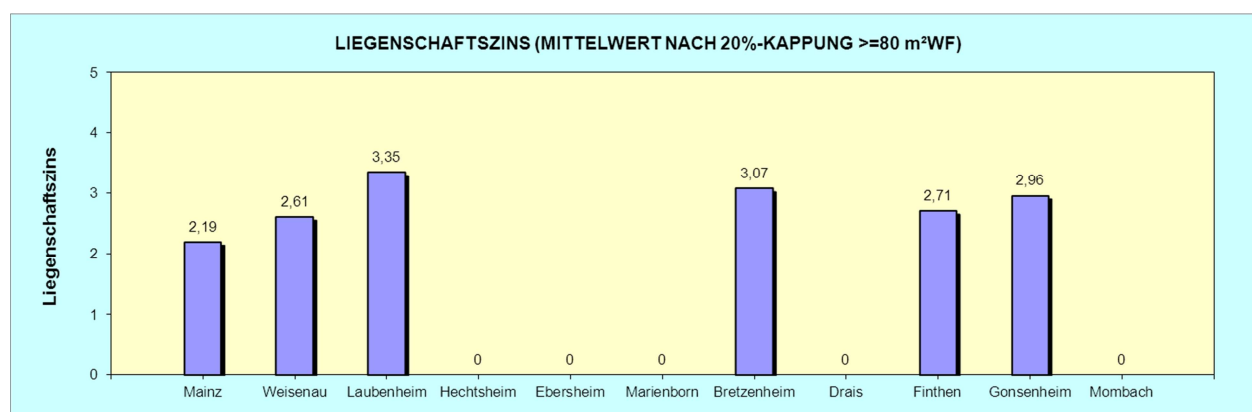
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,87	2,56	2,34	0	0	0	0	3,20	0	0	2,98	0
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,49	0,58						0,11			0,40	
Anzahl (Gesamtheit)	78	21	2	0	0	0	0	4	0	0	51	0
Mittelwert (20%-Kappung)	2,90	2,64	0	0	0	0	0	3,19	0	0	2,96	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,17	0,25						0,04			0,13	
Anzahl (20%-Kappung)	46	13						2			31	
Minimum (20%-Kappung)	2,59	2,22	2,34	0	0	0	0	3,16	0	0	2,70	0
Maximum (20%-Kappung)	3,19	2,94	2,34	0	0	0	0	3,35	0	0	3,21	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	19	18	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	2,63	2,22	2,62	3,36	4,55	0	4,04	3,03	0	2,69	2,99	4,68
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,71	0,58	0,47	0,34	1,26			0,33		0,46	0,56	0,18
Anzahl (Gesamtheit)	415	200	15	11	2	0	1	25	0	11	147	3
		0										
Mittelwert (20%-Kappung)	2,64	2,19	2,61	3,35	0	0	0	3,07	0	2,71	2,96	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,34	0,27	0,33	0,26				0,09		0,28	0,23	
Anzahl (20%-Kappung)	249	120	9	7				15		7	89	
Minimum (20%-Kappung)	2,02	1,74	2,22	3,07	3,66	0	0	2,89	0	2	2,57	4,49
Maximum (20%-Kappung)	3,21	2,71	3,21	3,73	5,44	0	0	3,18	0	3	3,35	4,85
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	192	144	0	0	0	0	0	0	0	0	48	0



Liegenschaftszins für Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

In die Auswertung gingen 766 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 ein.

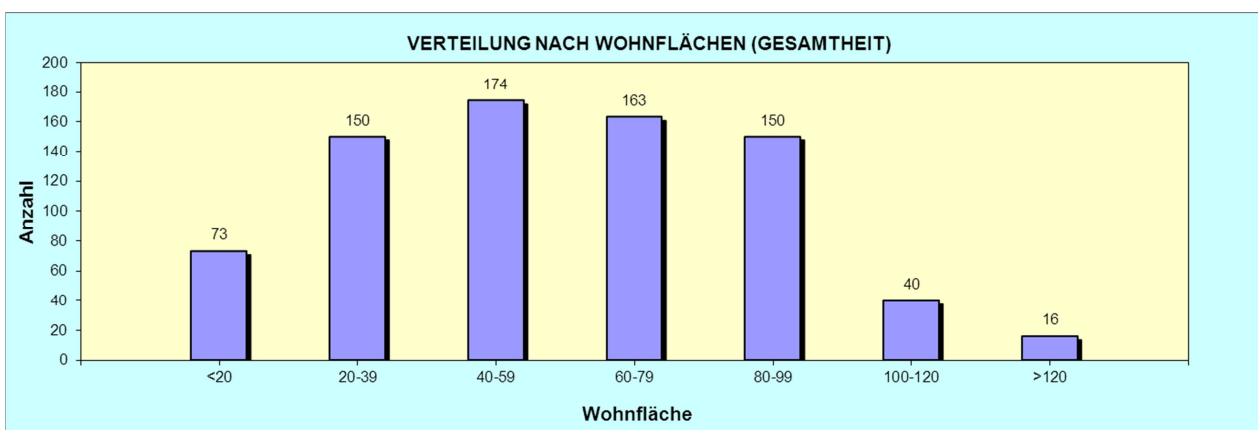
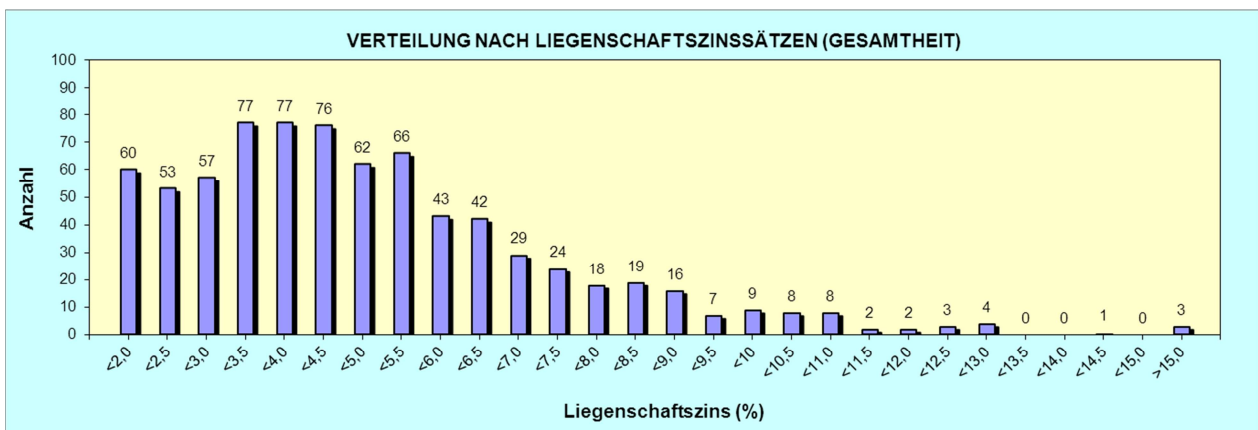
Modellbeschreibung

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

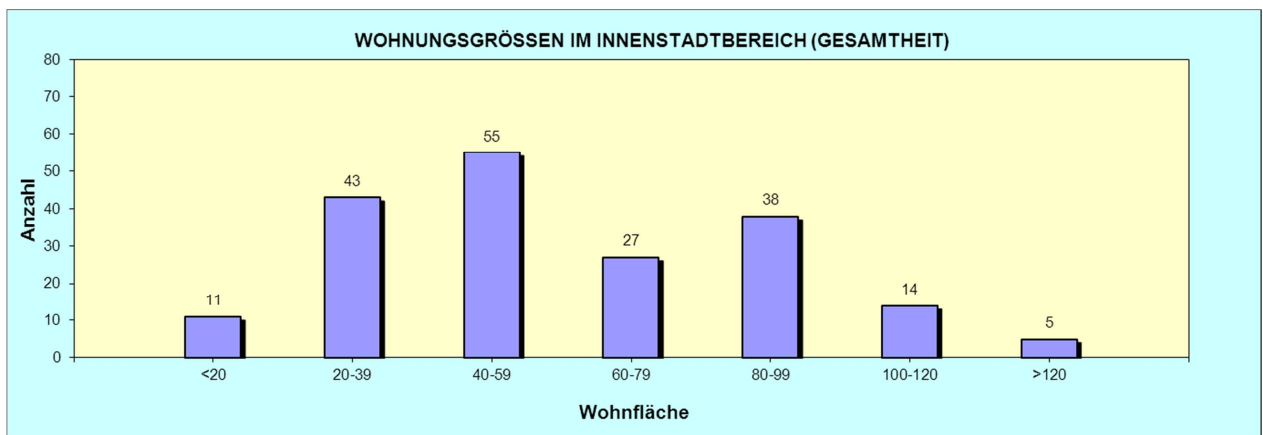
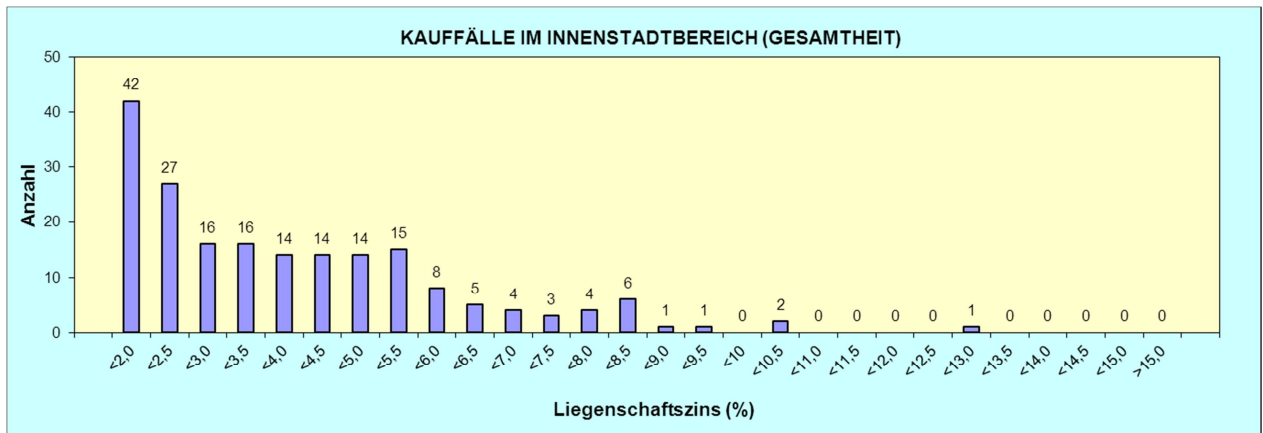
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

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

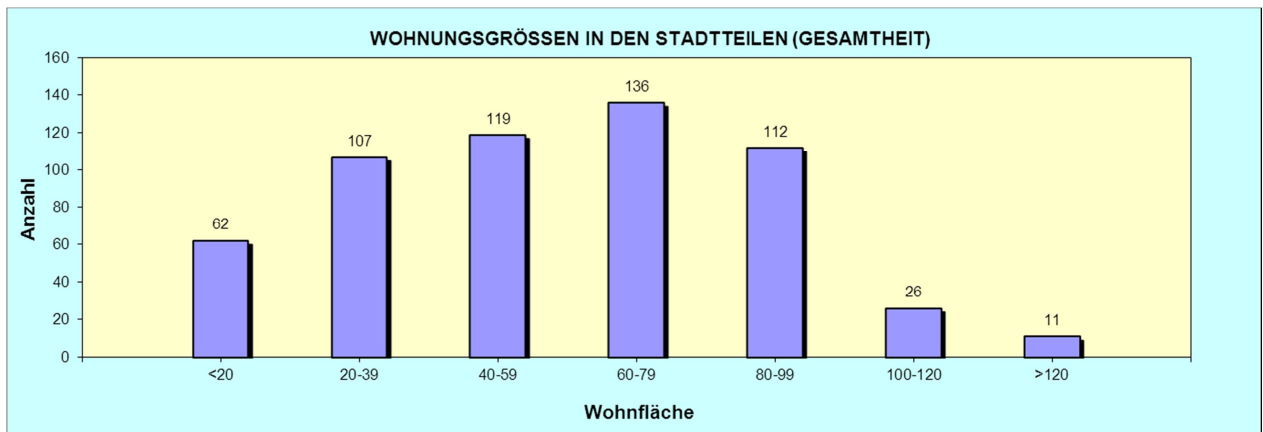
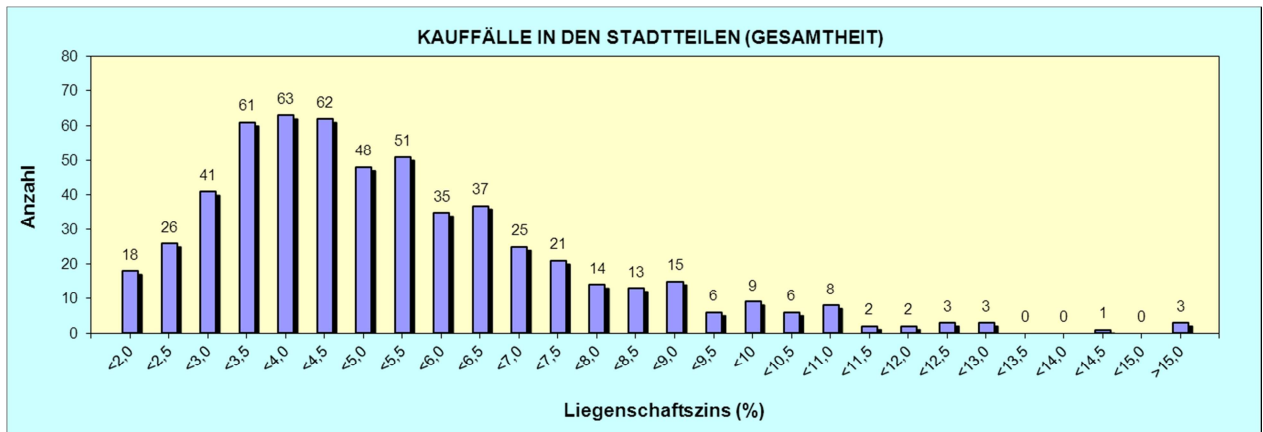
Grundgesamtheit (766 Kauffälle)



Innenstadtbereich (193 Kauffälle)

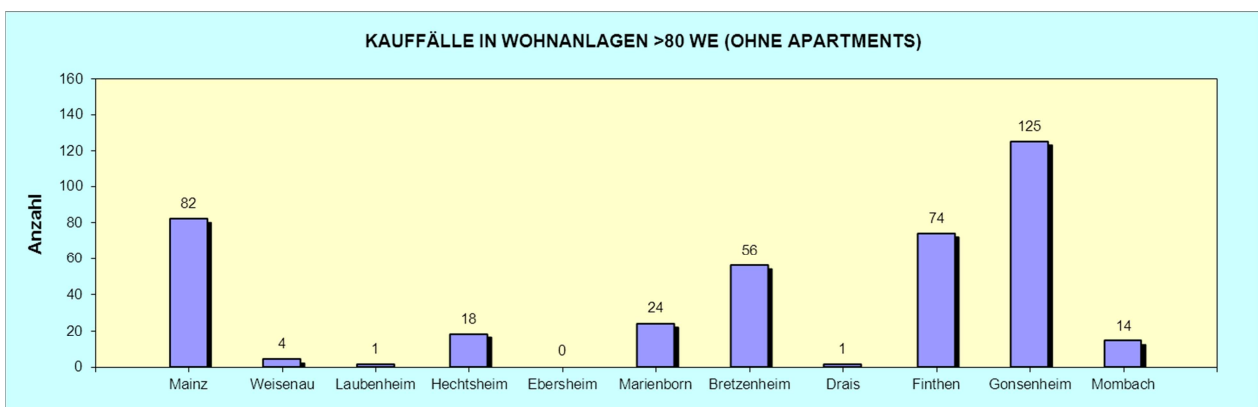
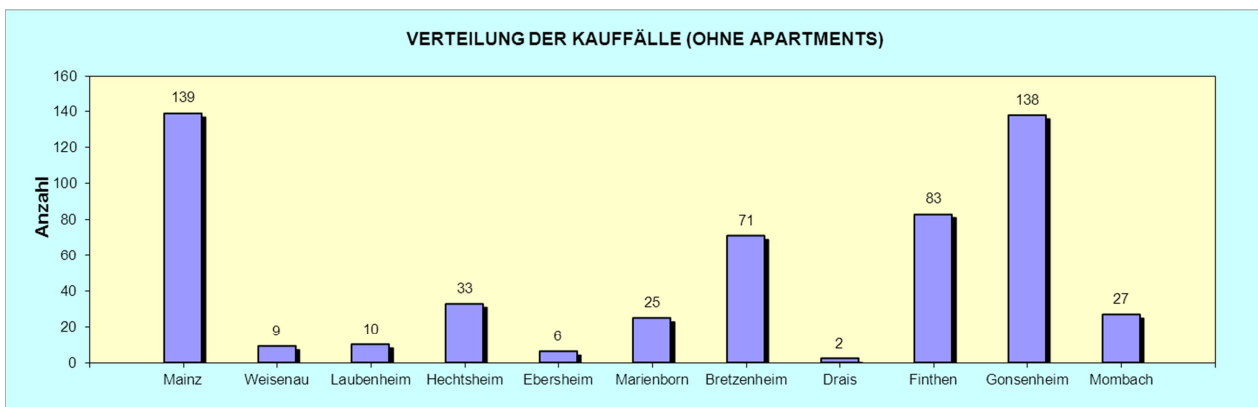
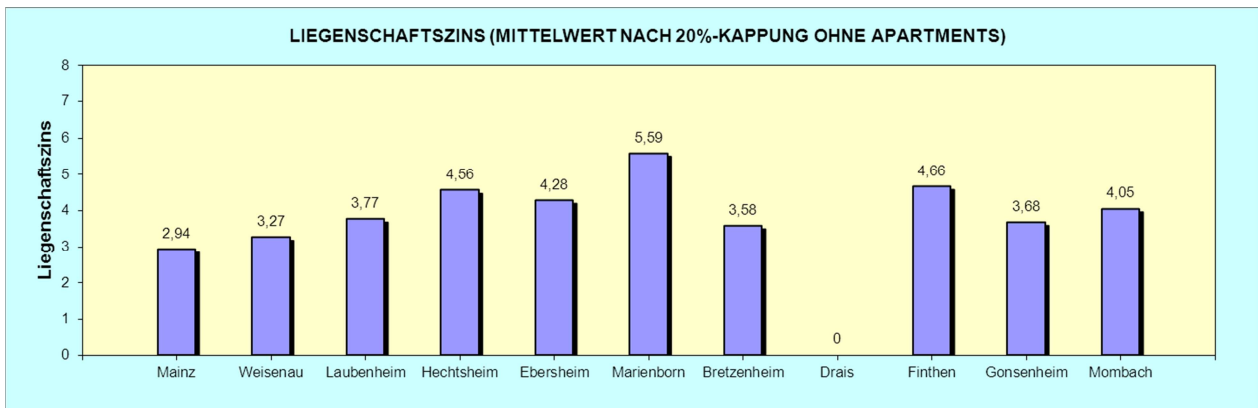


Stadtteile (573 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

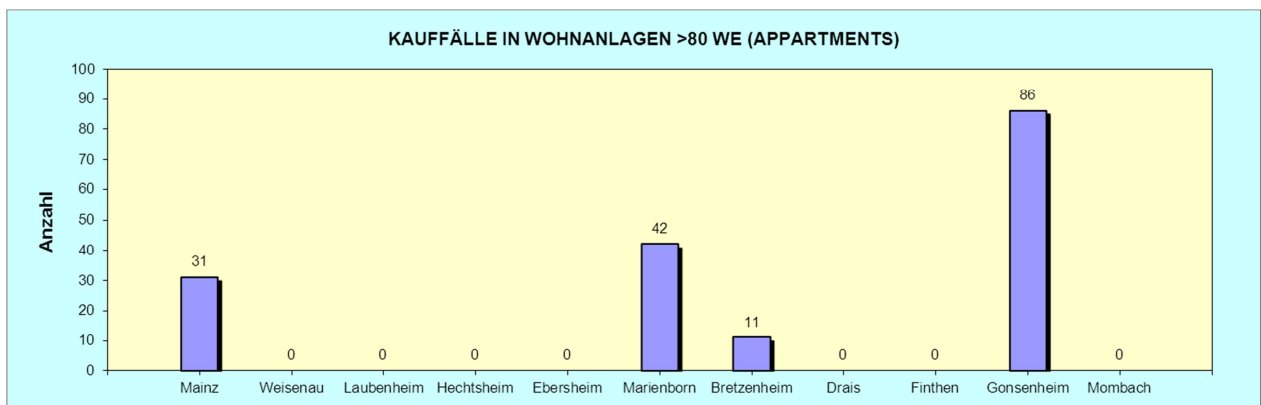
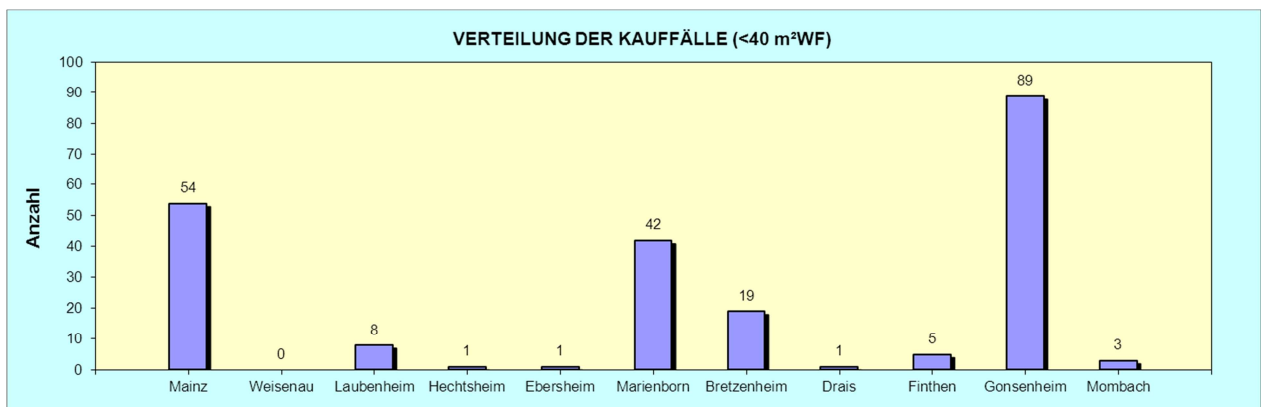
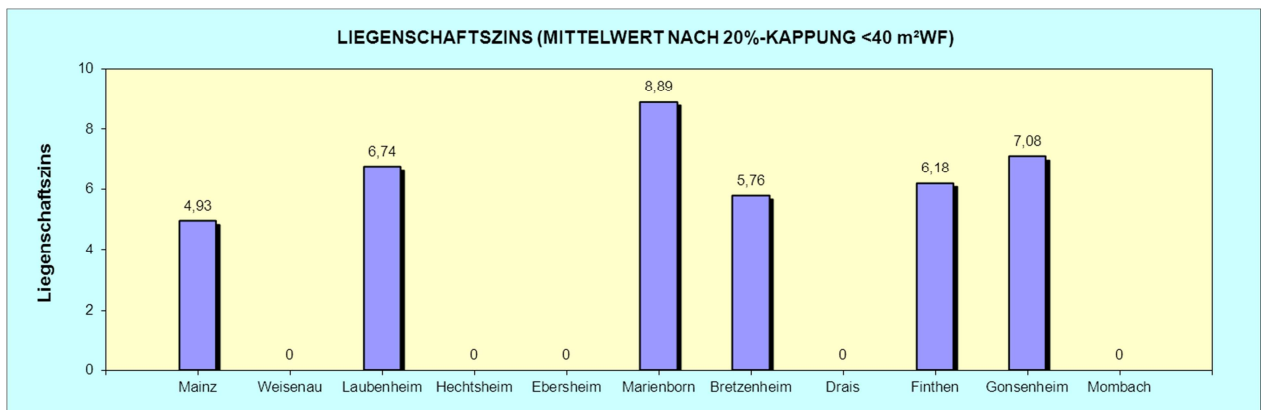
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,96	3,20	3,40	3,83	4,68	4,89	5,52	3,75	3,93	4,87	3,81	3,99
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,74	2,06	1,44	1,11	1,15	2,17	1,24	1,32	0,28	1,75	1,39	1,14
Anzahl (Gesamtheit)	543	139	9	10	33	6	25	71	2	83	138	27
Mittelwert (20%-Kappung)	3,85	2,94	3,27	3,77	4,56	4,28	5,59	3,58	0	4,66	3,68	4,05
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,72	0,86	0,52	0,59	0,38	0,64	0,43	0,44		0,68	0,55	0,74
Anzahl (20%-Kappung)	325	83	5	6	19	4	15	43		49	82	17
Minimum (20%-Kappung)	2,62	1,52	2,78	2,89	4,04	3,47	4,79	2,75	0	3,45	2,71	2,88
Maximum (20%-Kappung)	5,22	4,65	4,07	4,36	5,34	4,95	6,10	4,50	0	5,63	4,82	5,16
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	399	82	4	1	18	0	24	56	1	74	125	14



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

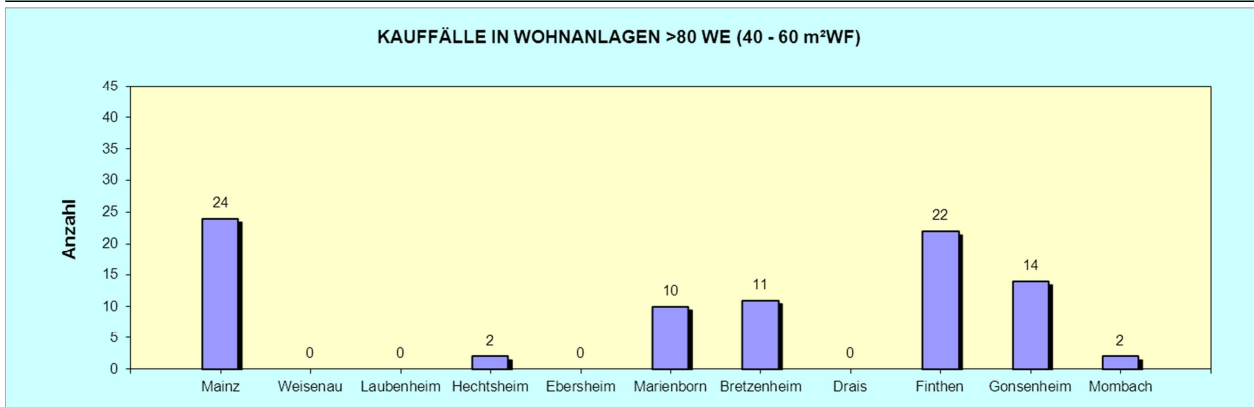
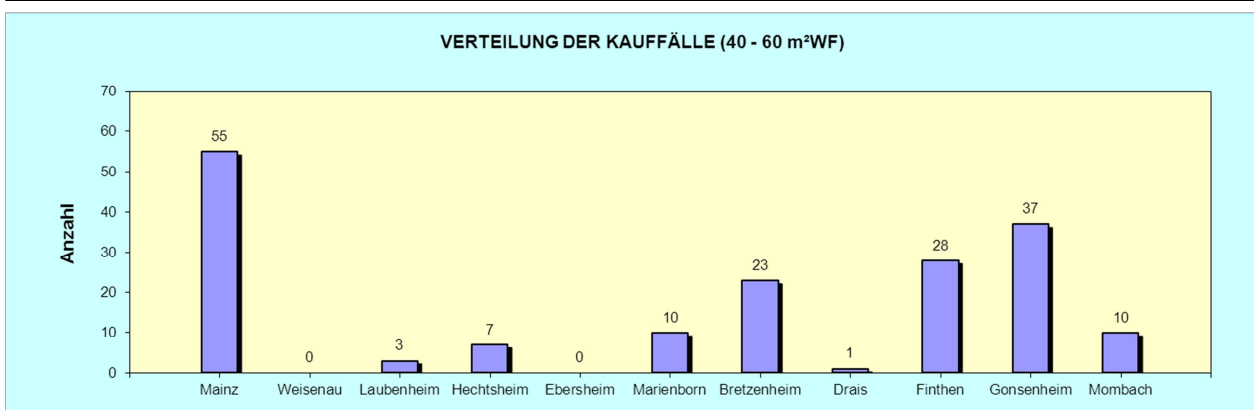
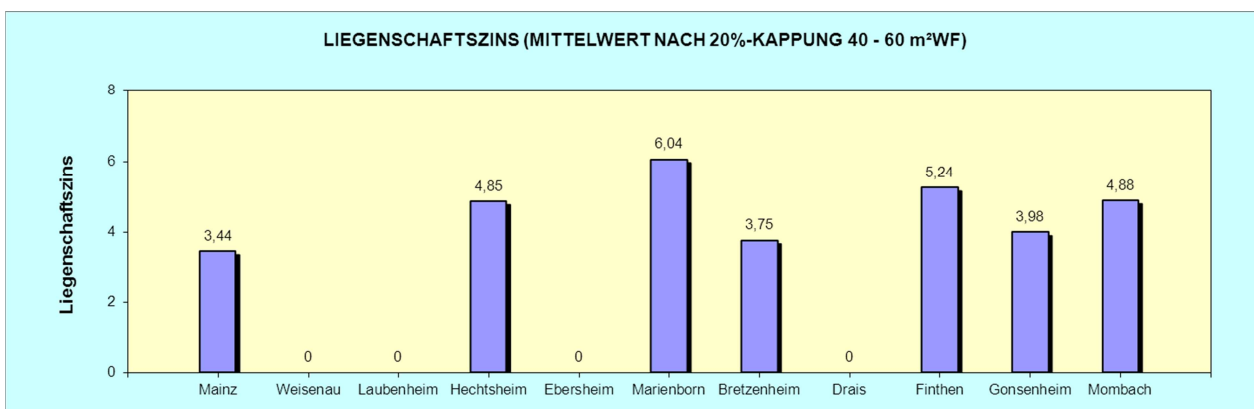
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	6,90	5,09	0	6,71	5,42	5,42	9,08	5,77	4,75	6,19	7,36	5,47
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,73	2,20		2,13			2,54	1,57		2,22	2,62	0,89
Anzahl (Gesamtheit)	223	54	0	8	1	1	42	19	1	5	89	3
Mittelwert (20%-Kappung)	6,69	4,93	0	6,74	0	0	8,89	5,76	0	6,18	7,08	0
Standardabweichung (20%-Kappung)	1,15	0,88		1,28			1,16	0,78		1,51	0,93	
Anzahl (20%-Kappung)	133	32		4			26	11		3	53	
Minimum (20%-Kappung)	4,83	3,43	0	6,06	0	0	7,10	4,83	0	4,67	5,70	4,50
Maximum (20%-Kappung)	8,81	7,00	0	8,66	0	0	10,68	7,09	0	7,68	8,94	6,26
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	170	31	0	0	0	0	42	11	0	0	86	0



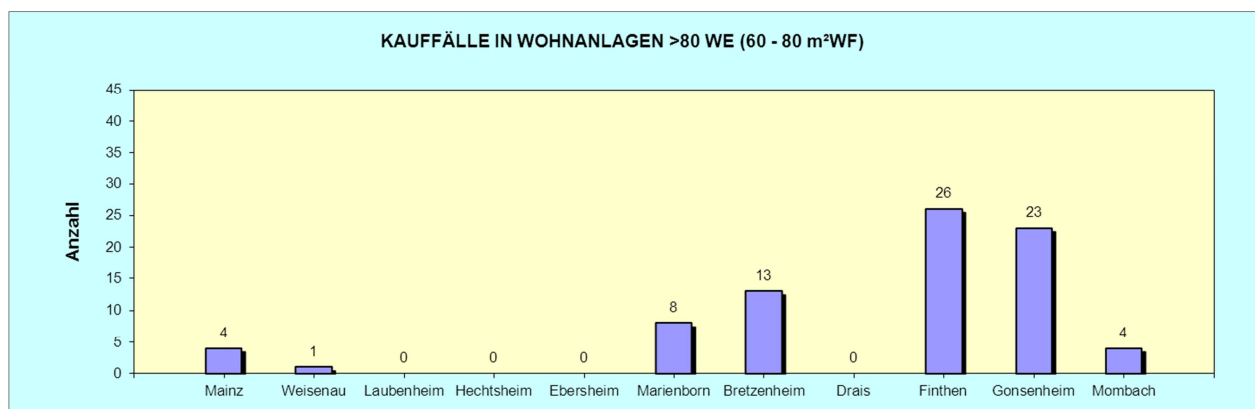
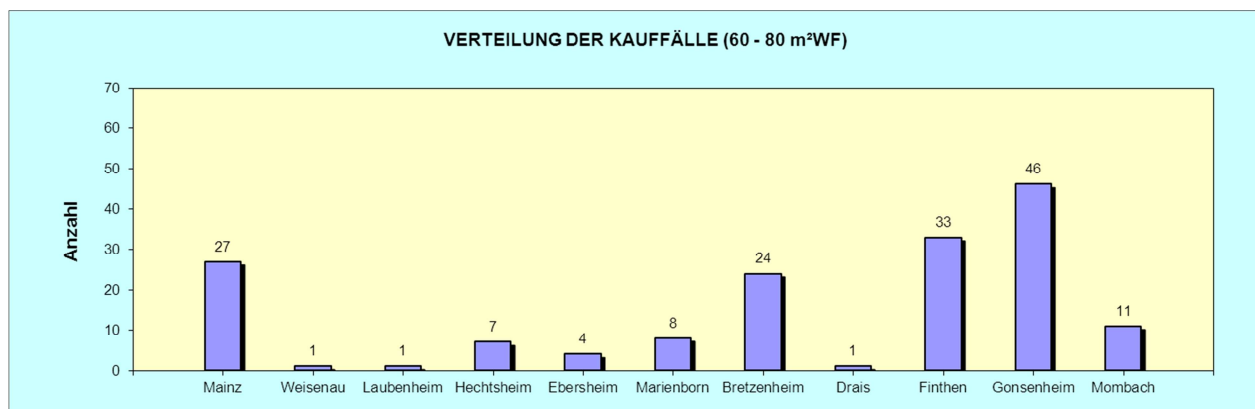
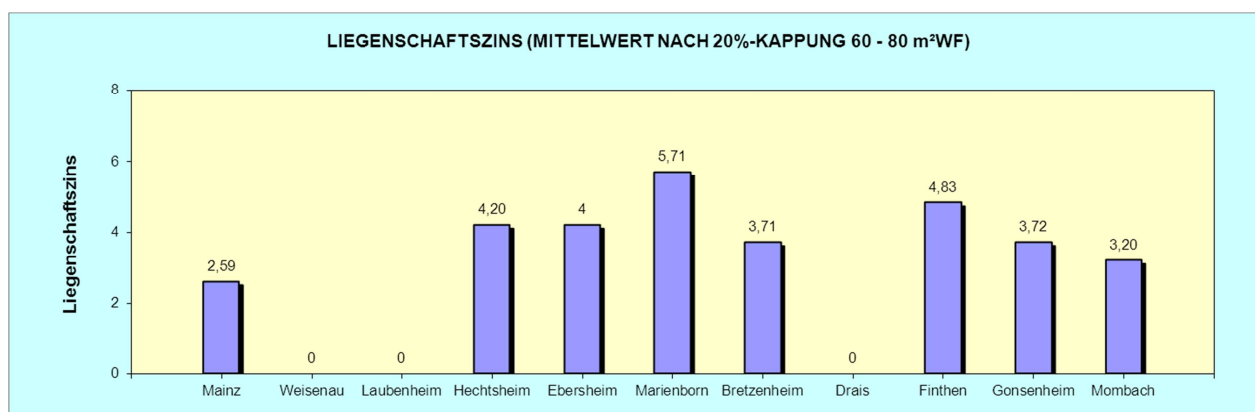
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,28	3,58	0	3,99	5,06	0	5,95	3,74	4,13	5,44	4,09	4,74
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,94	2,25		0,97	1,07		0,57	1,01		1,99	1,88	0,73
Anzahl (Gesamtheit)	174	55	0	3	7	0	10	23	1	28	37	10
Mittelwert (20%-Kappung)	4,28	3,44	0	0	4,85	0	6,04	3,75	0	5,24	3,98	4,88
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,86	1,20			0,75		0,09	0,37		0,74	0,87	0,35
Anzahl (20%-Kappung)	104	33			5		6	13		16	23	6
Minimum (20%-Kappung)	2,58	1,58	0	2,89	4,20	0	5,91	3,28	0	3,95	2,51	4,36
Maximum (20%-Kappung)	5,76	5,38	0	4,72	5,71	0	6,10	4,30	0	6,38	5,53	5,22
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	85	24	0	0	2	0	10	11	0	22	14	2



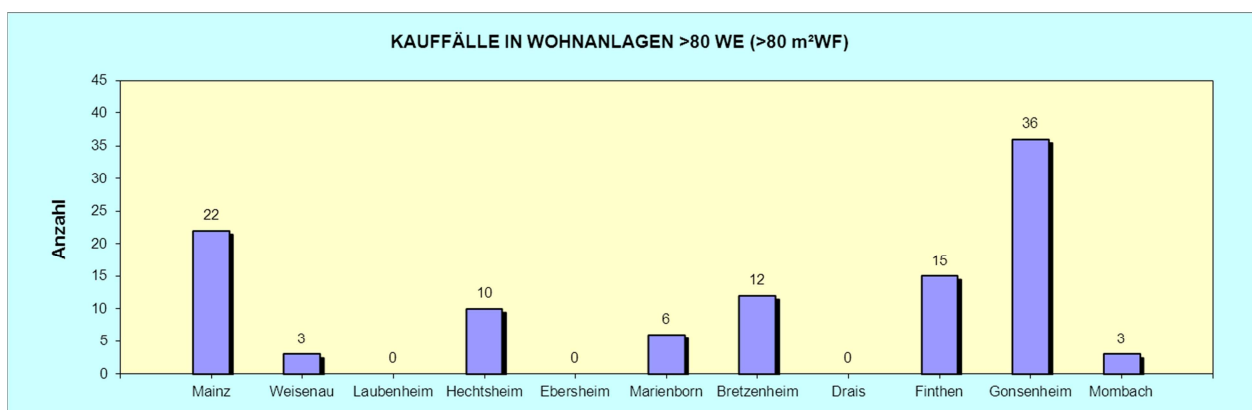
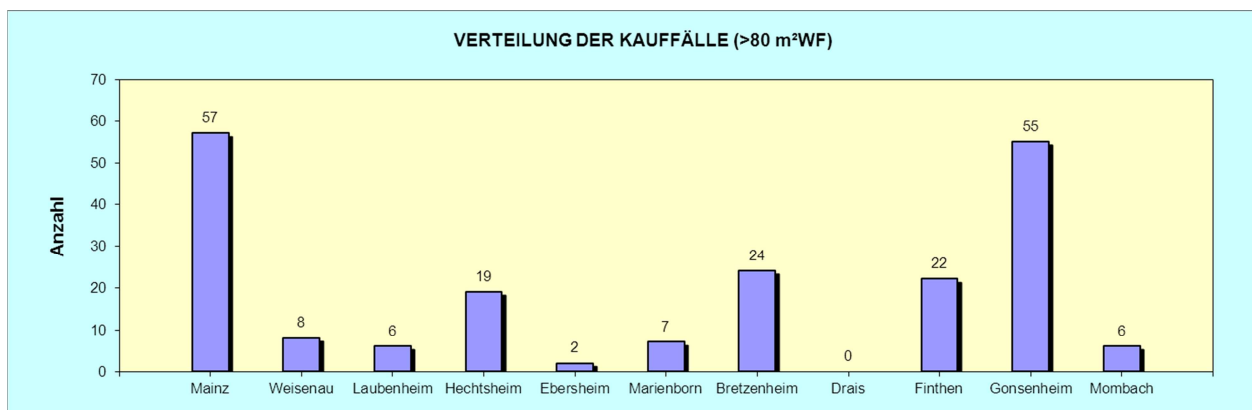
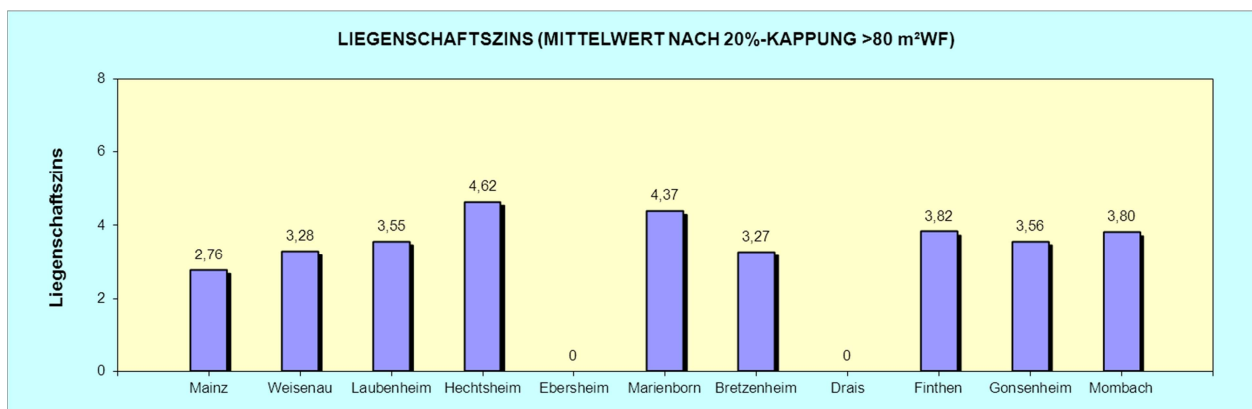
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	4,06	3,14	3,22	3,75	4,03	4,95	6,08	3,92	3,73	4,97	3,79	3,35
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,82	2,54			1,09		1,38	1,40		1,64	1,34	1,28
Anzahl (Gesamtheit)	163	27	1	1	7	4	8	24	1	33	46	11
Mittelwert (20%-Kappung)	3,94	2,59	0	0	4,20	4	5,71	3,71	0	4,83	3,72	3,20
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,73	1,00			0,36	0	0,41	0,42		0,51	0,70	0,87
Anzahl (20%-Kappung)	97	17			5	5	4	14		19	28	7
Minimum (20%-Kappung)	2,75	1,25	0	0	3,83	3,47	5,34	3,18	0	3,89	2,66	2,14
Maximum (20%-Kappung)	5,22	4,44	0	0	4,58	4,14	6,29	4,50	0	5,45	5,02	4,67
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	79	4	1	0	0	0	8	13	0	26	23	4



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	3,60	2,86	3,43	3,76	4,78	4,76	4,28	3,59	0	4,02	3,65	3,91
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,39	1,53	1,53	1,36	1,17	0,26	0,95	1,51		1,26	1,00	0,74
Anzahl (Gesamtheit)	206	57	8	6	19	2	7	24	0	22	55	6
Mittelwert (20%-Kappung)	3,50	2,76	3,28	3,55	4,62	0	4,37	3,27	0	3,82	3,56	3,80
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,55	0,58	0,61	0,76	0,37		0,79	0,43		0,58	0,39	0,22
Anzahl (20%-Kappung)	124	35	4	4	11		5	14		14	33	4
Minimum (20%-Kappung)	2,50	1,93	2,78	2,62	4,04	0	3,59	2,69	0	3,02	2,83	3,58
Maximum (20%-Kappung)	4,58	3,82	4,07	4,33	5,08	0	5,21	3,95	0	4,74	4,33	4,10
Kauffälle in Wohnanlagen >80 WE	107	22	3	0	10	0	6	12	0	15	36	3



Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 26 Kauffälle aus den Jahren 2011-2012. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang feststellen, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **im Mittel um 27% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 48 Kauffälle der Jahre 2010-2012, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung 6%).

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

Modellbeschreibung

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

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

Die Auswertungen des Jahres 2012 sind farbig dargestellt.

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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW-Anteil [%]	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	17	390	88%	27	80	125	0,10	1 WE; 1 Ga
2.	Weisenau	2	325	28%	25	80	138	0,94	2 WE (WE 1: 71, WE 2: 67)
3.	Mainz	21	495	60%	32	80	166	1,56	2 WE (WE 1: 92, WE 2: 74), 1Ga, 1 Stp
4.	Hechtsheim	5	470	72%	20	80	260	1,63	2 WE (WE 1: 146, WE 2: 114); DGa; Insth.-stau
5.	Gonsenheim	16	395	60%	20	80	140	1,90	1 WE
6.	Mainz	22	495	55%	25	80	210	1,98	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 160), 1 Ga
7.	Hechtsheim	13	425	59%	20	80	230	2,50	3 WE (WE 1: 45, WE 2: 100, WE 3: 85), 1 Ga
8.	Laubenheim	9	415	66%	33	80	150	2,72	2 WE (WE 1: 35, WE 2: 115); 1 Ga
9.	Gonsenheim	16	395	67%	20	80	140	2,74	1 WE, 1 Ga
10.	Hechtsheim	13	420	52%	22	80	140	2,88	Sammelkauf: EFH (90) u. 2FH (140), 1 Ga
11.	Hechtsheim	10	425	83%	29	80	270	3,51	2 WE (WE 1: 135, WE 2: 135); 2 Ga u. 1 Stp
12.	Mombach	6	365	120%	30	80	179	3,71	2 WE (WE 1: 66; WE 2: 113)
13.	Hechtsheim	1	420	39%	35	80	150	3,82	2 WE (WE 1: 70, WE 2: 80)
14.	Bretzenheim	5	430	87%	37	80	213	3,84	2 WE; 1 Ga
15.	Gonsenheim	15	370	94%	15	80	85	3,96	1 WE
16.	Bretzenheim	3	390	54%	20	80	152	4,02	2 WE; erheb.. Instandhaltungsstau
17.	Ebersheim	13	375	41%	69	80	221	4,31	2 WE (WE 1: 142, WE 2: 79)
18.	Gonsenheim	13	415	56%	42	80	115	4,60	1 WE, 1 Ga
19.	Laubenheim	4	460	82%	40	80	140	4,73	1 WE; 1 Ga
20.	Finthen	1	315	38%	29	80	200	4,85	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 150); 2 Ga
21.	Bretzenheim	1	390	70%	28	80	65	5,04	1 WE
22.	Weisenau	4	375	59%	72	80	139	5,26	1 WE
23.	Gonsenheim	22	335	34%	66	80	140	5,34	Sammelkauf: 1WE, 1 Stp
24.	Bretzenheim	9	475	59%	64	80	126	5,52	1 WE
25.	Mombach	10	340	98%	17	80	150	5,66	2 WE (WE 1: 75, WE 2: 75), 2 Stp
26.	Finthen	1	375	43%	53	80	210	6,22	2 WE (WE 1: 85, WE 2: 125); 1 Ga

Gesamtheit (1-26):

Mittelwert:

3,59

20%-Kappung (6-21):

3,70

Stand.abw.:

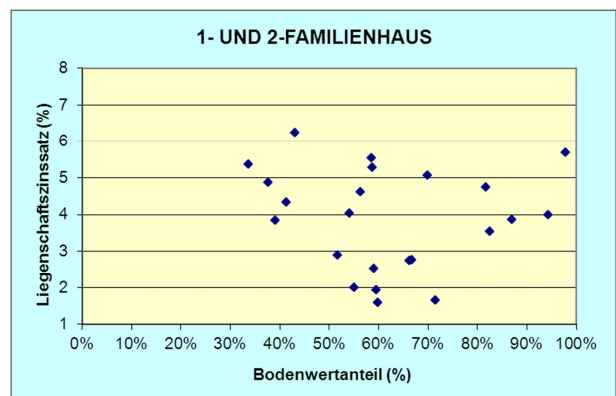
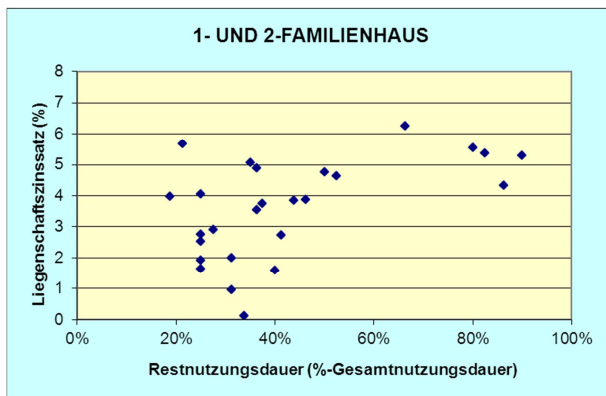
1,59

0,91

Anzahl:

26

16



Liegenschaftszins für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten. Ausgewertet wurden insgesamt 91 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

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

Modellbeschreibung

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

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

Die Auswertungen des Jahres 2012 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	WF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	21	505	25	80	195	0,33	3 WE; 2 Ga; Toplage; Instandhaltungsstau
2.	Mainz	25	740	30	80	412	1,11	5 WE; Denkmalschutz
3.	Mainz	1	795	30	80	364	1,19	6 WE; Denkmalschutz
4.	Mainz	25	730	25	80	558	1,36	11 WE (45 - 60 m ² WF); 2 Ga
5.	Mainz	5	800	25	80	1.022	1,95	12 WE mit 1022m ²
6.	Gonsenheim	13	415	30	80	289	2,44	10 WE (9 Apartm., 17-28 m ² WF)
7.	Gonsenheim	18	510	30	80	320	2,58	4 WE (30 - 105 m ² WF)
8.	Mainz	6	705	30	80	268	2,63	8 WE (23-54 m ² WF)
9.	Gonsenheim	17	390	29	80	230	3,02	3 WE (WE 1: 98, WE 2: 84, WE 3: 48); 1 Ga
10.	Bretzenheim	1	390	20	80	335	3,18	4 WE; 2 Ga; Lager 100 m ² NF
11.	Mainz	10	490	20	80	632	3,21	14 WE (23 - 58 m ² WF; VH: 11 WE, HH: 3 WE)
12.	Mainz	10	710	27	80	410	3,45	8 WE; 4 Ga
13.	Mainz	11	485	27	80	350	3,54	6 WE
14.	Hechtsheim	5	425	50	80	548	3,60	9 WE (28 - 100 m ² WF); 8 Ga
15.	Mombach	6	395	45	80	244	3,64	3 WE
16.	Mainz	6	715	20	80	444	3,79	9 WE (33 - 72 m ² WF); 4 Ga
17.	Mainz	10	710	23	80	581	3,87	11 WE
18.	Hechtsheim	17	490	65	80	729	4,48	12 WE (45 - 88 m ² WF); 8 Stp, 5 Ga, 1 TG
19.	Gonsenheim	1	335	76	80	309	4,56	4 WE (37 - 110 m ² WF); 2 Stp
20.	Mombach	1	300	15	80	401	4,61	8 WE: 4 WE HH (217 m ² WF), 4 WE Anbau (184 m ² WF); 1 Ga, 4 Stp.
21.	Mainz	10	565	36	80	433	4,71	19 WE (18 - 34 m ² WF)
22.	Laubenheim	10	135	25	80	534	4,86	6 WE (ca. 89 m ² WF); Lage im Gewerbegebiet
23.	Laubenheim	1	325	30	80	301	5,00	6 WE (36 - 66 m ² WF); 8 Stp
24.	Bretzenheim	3	465	38	80	240	5,00	3 WE (WE 1: 96, WE 2: 81, WE 3: 63), 1 Ga, 2 Stp
25.	Hechtsheim	5	470	61	80	327	5,02	4 WE; 4 Stp
26.	Bretzenheim	3	435	41	80	421	5,07	Sammelkauf 2 DHH: Nr. 1: 4 WE, 162 m ² WF, 1 Ga; Nr. 2: 4 WE, 259 m ² WF, 4 Stp
27.	Bretzenheim	4	430	59	80	372	5,13	13 WE (24-39 m ² WF); 1 Ga, 4 Stp.
28.	Mainz	10	565	40	80	1.189	5,57	37 WE (21 - 49 m ² WF); 14 Stp
29.	Mombach	6	400	30	80	501	5,65	17 WE (24-31 m ² WF u. 1 x 60 m ² WF) + 2 Mansarden
30.	Mainz	6	886	15	80	706	6,00	8 WE (61 - 110 m ² WF); erhebl. Inst.-stau; Denkmalschutz;
31.	Mombach	11	300	70	80	390	6,01	6 WE (65m ² WF); 6 Stp
32.	Mombach	9	295	40	80	636	6,10	11 WE, 7 WE VH. (456 m ² WF), 4 WE HH (180 m ² WF)
33.	Bretzenheim	3	465	42	80	794	8,16	Sammelkauf, 15 WE (35 - 70 m ² WF); 6 Stp
34.	Bretzenheim	3	465	43	80	615	8,44	Sammelkauf, 10 ME (35 - 107 m ² WF); 5 Stp.
35.	Ebersheim	1	345	20	80	352	8,84	6 WE (38 - 80 m ² WF); 1 Stp

Gesamtheit (1-35):

Mittelwert:
Stand.abw.:
Anzahl:

4,23

1,99

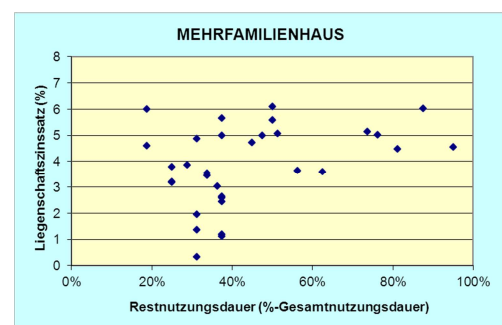
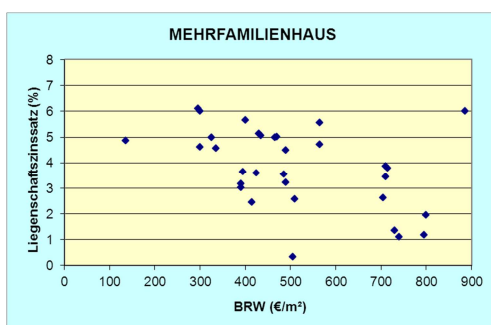
35

20%-Kappung (8-27):

4,19

0,85

21



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	WF/NF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Hechtsheim	18	145	25	60	250	0,55	1 WE, Wohnanteil 40%; 100 m ² WF; 1 GE (Gastronomie: 150 m ² NF); 10 Stp
2.	Mainz	2	1.010	15	80	210	1,32	2 WE, Wohnanteil 67%, 140 m ² WF; 1 GE: 70 m ² NF (Gastronomie)
3.	Mainz	3	1.740	25	80	772	1,64	Einzeldenkmal; 7 WE, Wohnanteil 73%, 566 m ² WF; 1 GE: 206 m ² NF (Laden)
4.	Mainz	4	1.570	30	80	264	1,69	4 WE, Wohnanteil 71%, 188 m ² WF (1 Pächterwohnung: 40 m ² WF); 1 GE: 76 m ² NF (Gastronomie)
5.	Mainz	1	951	20	80	447	1,90	4 WE, Wohnanteil 88%, 393m ² WF; 1 GE: 54 m ² NF (Laden)
6.	Mainz	6	1.086	20	80	181	2,01	3 WE, Wohnanteil 75%, 136 m ² WF (Leerstand); 1 GE: 45 m ² NF (Laden)
7.	Mainz	2	1.198	10	80	277	2,03	3 WE, Wohnanteil 45%, 125 m ² WF; 1 GE: 152 m ² NF (Gastronomie)
8.	Gonsenheim	1	335	33	80	300	2,25	2 WE, Wohnanteil 38%, 115 m ² WF; 1 GE: 185 m ² NF (Büro)
9.	Mainz	5	800	20	80	4.124	2,69	Sammelkauf (3 benachb. Grundstücke): 19 WE, Wohnanteil 34%, 1.400 m ² WF; 10 GE: 2.724 m ² NF
10.	Mainz	1	901	25	80	962	2,79	13 WE, Wohnanteil 84%, 806 m ² WF; 1 GE: 155 m ² NF (Gastronomie)
11.	Mainz	6	745	25	80	256	2,98	3 WE, Wohnanteil 79%, 201m ² WF; 1GE: 55m ² NF (Laden)
12.	Mainz	4	2.150	20	80	1.280	3,26	1 WE, Wohnanteil 24%, 190 m ² WF; 1 GE: 590 m ² NF (Laden: 200; Büro: 200/190)
13.	Mainz	4	1.425	35	80	461	3,41	2 WE, Wohnanteil 26%, 119 m ² WF; 2 GE: 342 m ² NF (Lager: 102 / Laden: 170 / Büro: 70); 2 Stp
14.	Mainz	5	700	30	80	981	3,53	Einzeldenkmal; 6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m ² WF; 2 GE: 357 m ² NF (Büro: 188/169)
15.	Marienborn	1	295	15	80	140	3,55	1 WE (EFH), Wohnanteil 57%, 80 m ² WF; 1 GE (HH): 60 m ² NF (Büro)
16.	Gonsenheim	17	395	30	80	447	3,70	6 WE, Wohnanteil 66%, 294 m ² WF; 1 GE: 153 m ² NF (Praxis)
17.	Mainz	11	570	25	80	547	3,81	7 WE, Wohnanteil 90%, 494 m ² WF; 1 GE: 53m ² NF (Büro)
18.	Mainz	6	705	30	80	363	4,02	7 WE, Wohnanteil 61%, 223 m ² WF; 1 GE: Gastronomie (Lager: 29, Schankraum: 92, Sozialraum: 19)
19.	Mainz	5	810	37	80	753	4,10	27 WE (Apartm.), Wohnanteil 75%, 567 m ² WF; 1 GE: 186 m ² NF (Gastronomie)
20.	Hechtsheim	5	470	40	80	3.306	4,12	52 WE, Wohnanteil 95%, 3.135 m ² WF; 4 GE: 171 m ² NF (Laden: 54/42/48/26); 69 TG
21.	Mainz	5	810	25	80	315	4,17	2 WE, Wohnanteil 52%, 165 m ² WF; 1 GE: 150 m ² NF (Laden)
22.	Mainz	1	951	30	80	1.681	4,27	Paketkauf; 22 WE, Wohnanteil 47%, 794 m ² WF; 3 GE: 887 m ² NF (Laden: 485/90; Büro: 311); 17 Stp, 8 TG
23.	Mainz	5	800	29	80	1.250	4,28	9 WE, Wohnanteil 64%, 800 m ² WF (1 WE Hofhaus); 5 GE: 450 m ² NF
24.	Mainz	6	930	80	80	449	4,39	4 WE, Wohnanteil 83%, 372 m ² WF; 1 GE: 77 m ² NF (Laden)
25.	Mainz	10	700	25	80	904	4,45	10 WE, Wohnanteil 87%, 784 m ² WF; 1 GE: 120 m ² WF (Büro)
26.	Mainz	10	800	30	80	1.144	4,49	Paketkauf; 35 WE, Wohnanteil 87%, 995 m ² WF; 2 GE: 150 m ² NF (Laden: 31, Gastro-

								nomie: 119); 6 Stp
27.	Mombach	1	295	20	80	135	4,51	2 WE, Wohnanteil 74%, 100 m²WF; 1 GE: 35 m²NF (Büro)
28.	Mainz	1	979	30	80	587	4,67	12 WE, Wohnanteil 64%, 504 m²WF; 1 GE: 83 m²NF (Gastronomie)
29.	Mainz	10	700	25	80	767	4,79	6 WE, Wohnanteil 69%, 530 m²WF; 2 GE: 237 m²NF (Laden: 104; Büro: 133); 5 Ga; 3 Stp
30.	Mainz	1	1.016	21	60	1.240	4,92	40 WE, Wohnanteil 74%, 40xApp. (23 m²NF): 920 m²WF; 2 GE: 320 m²NF (Gastronomie: 150/170)
31.	Mombach	9	335	15	80	267	5,01	1 WE, Wohnanteil 55%, 147 m²WF; 1 GE: 120 m²NF (Gastronomie)
32.	Hechtsheim	1	320	76	80	879	5,30	11 WE, Wohnanteil 91%, 800 m²WF; 1 GE: 78 m²NF (Büro); 12 Ga, 6 Stp
33.	Mainz	6	690	55	80	3.692	5,31	62 WE, Wohnanteil 79%, 2.846 m²WF; 5 GE: 737 m²NF (4 Praxen, 1 Apotheke)
34.	Mainz	6	752	30	80	654	5,59	8 WE, Wohnanteil 82%, 513m²WF; 2 GE: 116m²NF (Laden: 30 m²NF; Schulung: 86 m²NF)
35.	Mainz	6	735	25	80	460	6,43	6 WE, Wohnanteil 81%, 374 m²WF; 2 GE: 86 m²NF (Gastronomie: 60, Praxis: 26)
36.	Laubenheim	1	455	59	80	360	6,79	1 WE, Wohnanteil 33%, 120 m²WF; 2 GE: 240 m²NF (Büro: 120, Praxis: 120); 8 Stp
37.	Finthen	1	315	24	60	655	8,10	1 WE, Wohnanteil 27%, 180 m²WF; 1 GE: 475 m²NF (Laden)
38.	Mombach	9	300	20	80	290	8,94	5 WE, Wohnanteil 78%; 227 m²WF; 1 GE: 63 m²NF (Gastronomie); 1 Ga
39.	Mainz	1	734	61	80	609	9,39	3 WE, Wohnanteil 53%, 322 m²WF; 2 GE: 287 m²NF (Laden: 170, Praxis: 117)

Gesamtheit (1-39):

Mittelwert:

4,13

20%-Kappung (9-31):

4,00

Stand.abw.:

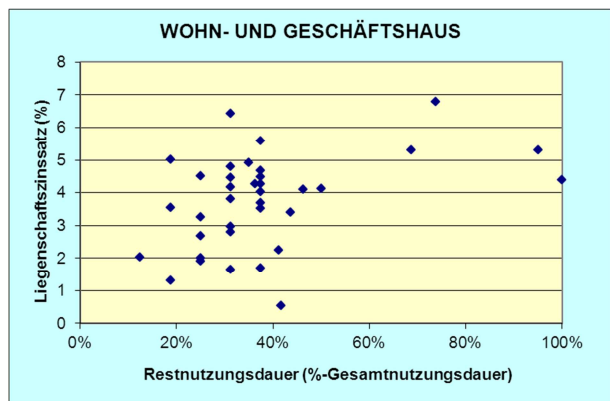
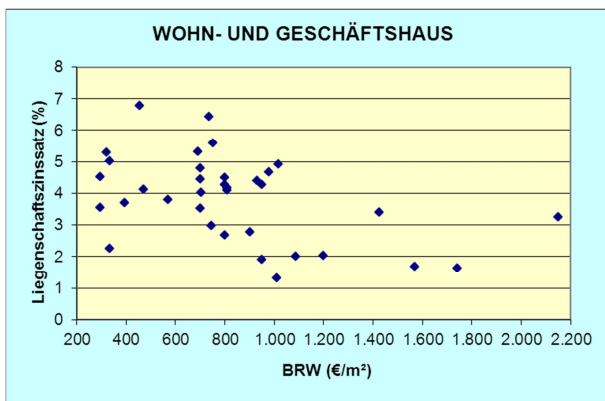
1,95

0,66

Anzahl:

39

23



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NF [m ²]	LZ	Erläuterung
1.	Mombach	11	165	15	40	83.970	3,02	192 ME: 67 x Büro: 12.520 m ² NF (10% Leerst.), 2 x Handel: 989 m ² NF (100% Leerst.), 89 x Lager: 52.277 m ² NF (11% Leerst.), 9 x Freifläche: 3.608 m ² NF (9% Leerst.), 8 x Produktion: 3.439 m ² NF, 3 x Veranstaltung: 5.940 m ² NF, 5 x Verkauf: 4.150 (25% Leerst.), 9 x sonstige, 889 Stp
2.	Mainz	6	2.135	30	80	3.614	3,43	1 WE, Wohnanteil 3%, 96 m ² WF; 2 Ga, 2 Stp; Top-Lage
3.	Mainz	3	2.135	39	80	480	3,54	4 WE (Apartm.), Wohnanteil 24% (Ertragsanteil 8%), 160 m ² WF; 1 GE: Laden (520 m ² NF); Modernisierung 2011; Top-Lage
4.	Mainz	4	2.150	25	80	2.275	3,81	2 WE, Wohnanteil 11%, 247 m ² WF; 7 GE: 2.028 m ² NF (2 x Laden: 119/595; 4 x Büro (170 (leer)/275/213/414); Praxis: 242); 2 Stp
5.	Mainz	5	1.600	30	80	2.642	4,67	11 ME: 2 x Laden/Büro/Praxis/Labore/Lager mit 2.642 m ² NF; 20 Stp
6.	Weisenau	1	300	29	80	521	5,37	3 ME: 521 m ² NF (Büro: 176/190/155); 7 Stp; Denkmalschutz; Baumängel
7.	Hechtsheim	18	145	10	40	1.000	5,94	1 ME: 900 m ² NF (Lager); 100 m ² offene Lagerfläche; 3 Stp
8.	Mainz	6	815	49	80	540	6,06	1 WE, Wohnanteil 17%, 90 m ² WF; 3 GE: 340 m ² NF (Laden: 200; Büro: 125/125); 3 Stp., 6 Ga
9.	Hechtsheim	18	145	21	60	1.372	6,17	2 ME, Wohnanteil 14 %, 192 m ² WF; 1 GE: 1.180 m ² NF (Lager: 241; Büro: 189; Laden: 218; Werkstatt: 101; Ausstellung: 324; sonstige: 107)
10.	Hechtsheim	6	195	40	40	2.770	6,94	1 ME (Lager: 2.000, Büro: 770); 28 Stp
11.	Mainz	6	1.480	44	80	3.699	7,12	1 WE, Wohnanteil 2%, 76 m ² WF; 19 GE: 3.622 m ² NF (Gastronomie: 599 / Praxis: 1.911, Büro: 518 / Laden: 208 / Lager: 427); Denkmalschutz
12.	Weisenau	2	180	38	40	1.198	8,22	2 ME (EDV u. Verwaltung: 388/810); 1 ME Leerstand: 1.800 m ² NF (Abriss)
13.	Mainz	4	1.425	15	60	2.062	8,40	14 WE, Wohnanteil 12%, 252 m ² WF; 9 GE: 1.810 m ² NF
14.	Hechtsheim	18	145	39	60	1.617	9,21	6 ME: 4 x Büro: 1.007 m ² NF (Leerstand: 592); Laden: 340 m ² NF; Lager: 270 m ² NF; 27 TG, 4 Stp.
15.	Hechtsheim	19	145	9	60	7.050	9,96	7 ME: Lager 5.050 m ² NF (Leerstand 3.000), Büro 2.000 m ² NF (Leerstand)
16.	Mainz	5	810	36	60	165	10,82	1 ME (Gastronomie)

Gesamtheit (1-16): Mittelwert:

6,42

Stand.abw.:

2,42

Anzahl:

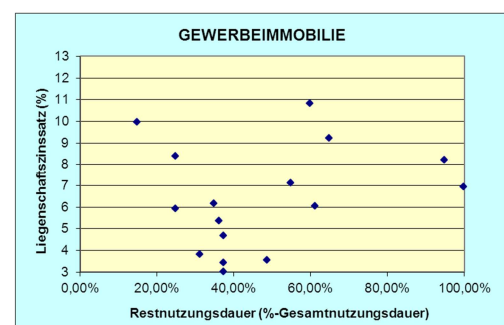
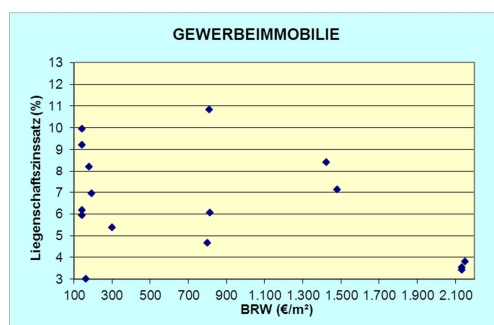
18

20%-Kappung (4-13):

6,27

1,46

10



Übersicht Liegenschaftszinsen

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2011 und 2012. Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,70	0,91	16
Mehrfamilienhäuser	4,19	0,85	21
Wohn- und Geschäftshäuser	4,00	0,66	23
Gewerbeobjekte	6,27	1,46	10
WTE - Erstverkauf			
<40 m ² WF	3,36	0,33	9
40 bis <60 m ² WF	2,93	0,15	52
60 bis <80 m ² WF	2,90	0,17	46
>=80 m ² WF	2,64	0,34	249
WTE - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	6,69	1,15	133
40 bis <60 m ² WF	4,28	0,86	104
60 bis <80 m ² WF	3,94	0,73	97
>=80 m ² WF	3,50	0,55	124

Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2012 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz.**

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

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

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

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2012

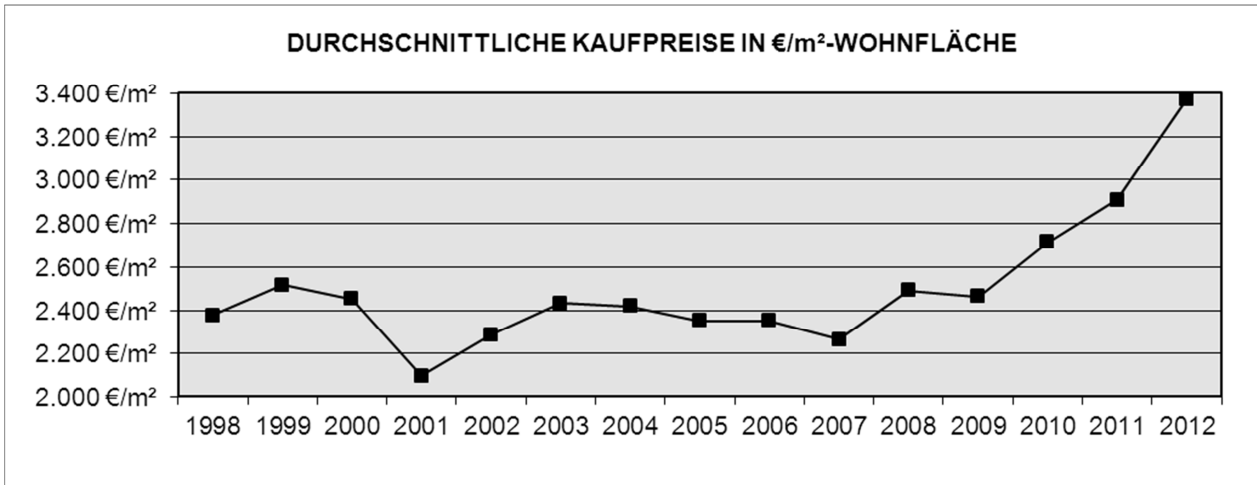
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	353		213	
Ø Wohnfläche	92 m ²	± 32%	89 m ²	± 16%
Ø Kaufpreis	311.863 €	± 41%	295.797 €	± 25%
Ø Wert (Brutto)	3.371 €	± 17%	3.290 €	± 16%

Verteilung nach Größenklasse

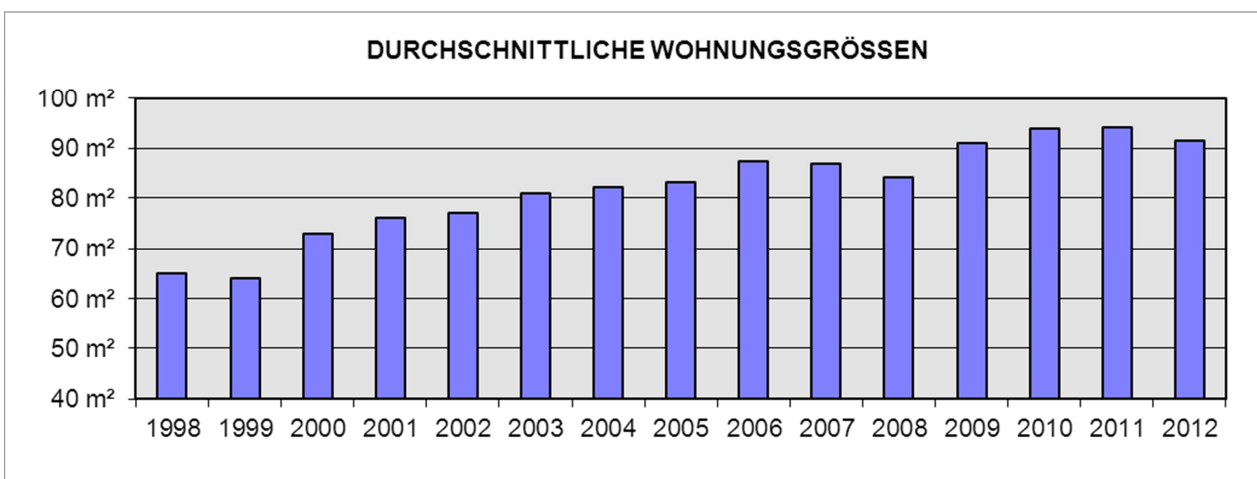
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	6	53	61	109	124
Mittel	3.520	3.357	3.199	3.343	3.478
Standardabw.	± 18%	± 9%	± 13%	± 16%	± 20%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	108	87	142	106	118
Ø Wohnfläche	81 m ²	82 m ²	83 m ²	87 m ²	87 m ²
Ø Vergleich	2.431 €	2.419 €	2.351 €	2.351 €	2.265 €
	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	123	163	252	473	353
Ø Wohnfläche	84 m ²	91 m ²	94 m ²	94 m ²	92 m ²
Ø Vergleich	2.492 €	2.463 €/m ²	2.714 €	2.907 €	3.371 €



Die Vermarktung einer Vielzahl hochpreisiger Wohnungen im Baugebiet „Wohnquartier am Winterhafen“ (A 252) und „Gonsbachterrassen“ (G 127 u. G 139) führte erneut zu einem Hoch bei der Ableitung des Mittelwertes für „Kaufpreis/m²Wohnfläche“.

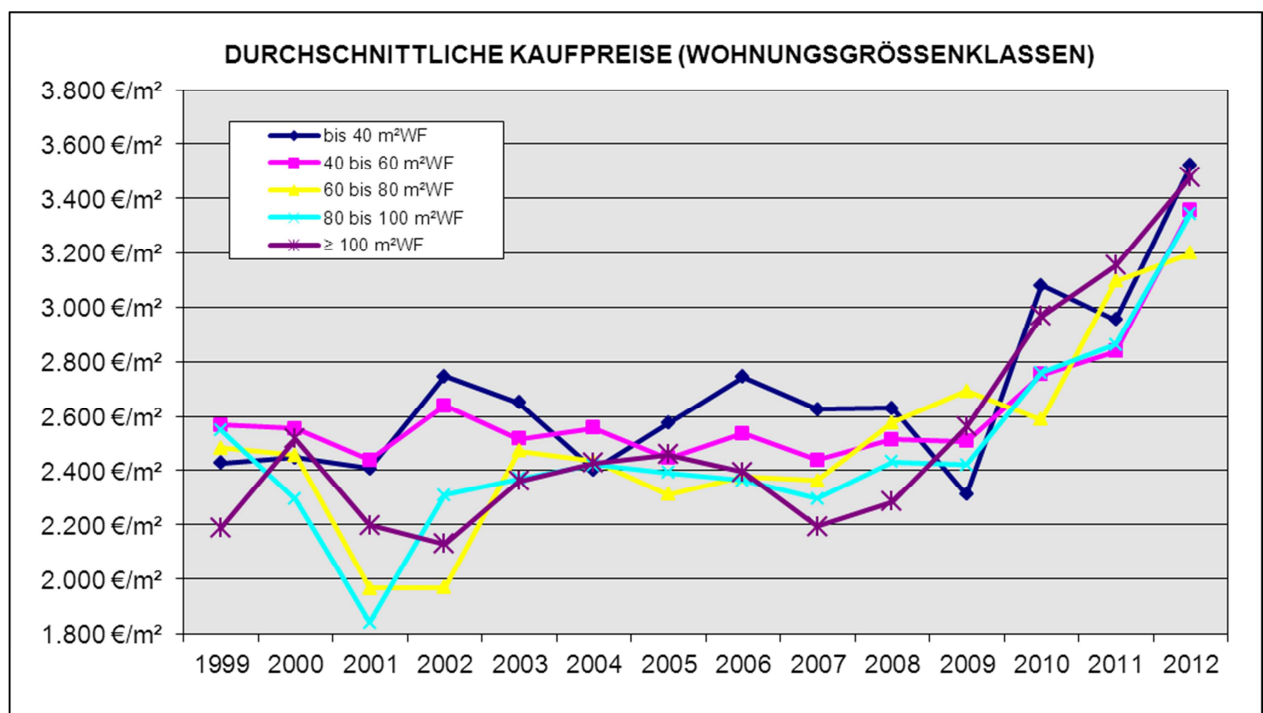


Die durchschnittliche Wohnungsgröße bleibt mit 92 m²WF auf einem hohen Niveau.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

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

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



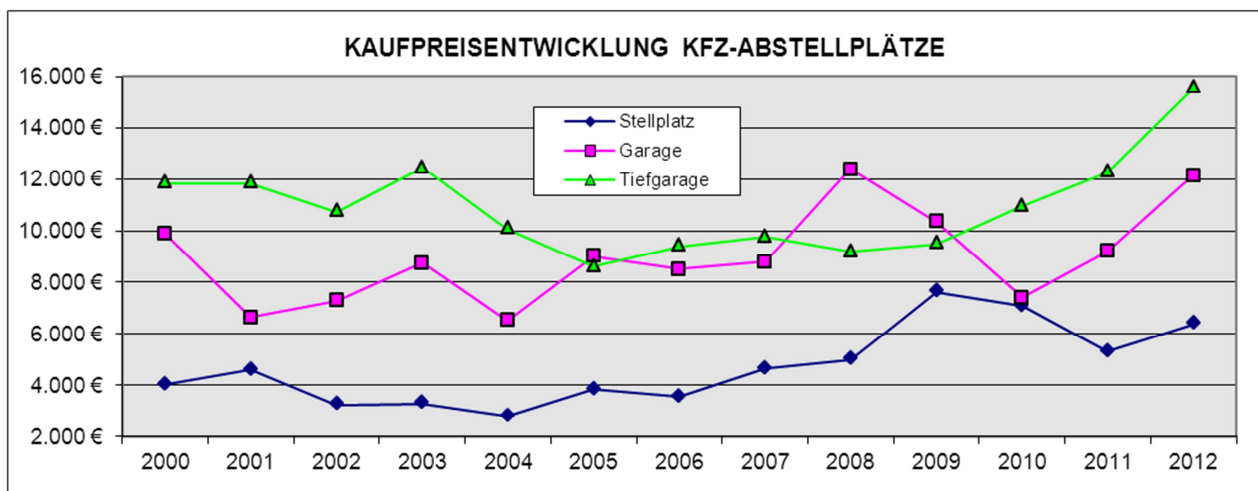
Kfz-Abstellplätze

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

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

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

Auswertung 2012	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	68	5.107 €	6.383 €	± 30%
Einzelgaragen (GA)	32	11.297 €	12.125 €	± 31%
Tiefgaragenplätze (TG)	376	12.877 €	15.541 €	± 29%
auswertbare Kauffälle:		476		



Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Der Verkauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt im individuellen Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen mehr als 221 Kaufverträge ausgewertet.

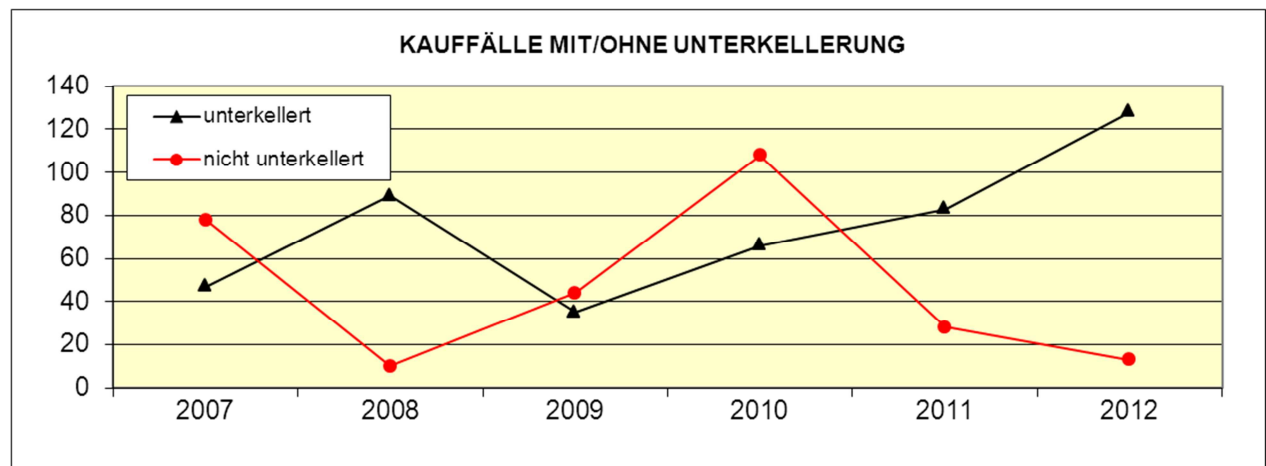
Bebaute Grundstücke

Eine Vielzahl von Verkäufen entstammen den Neubaugebieten „Wohngebiet Fort Gonsenheim“ (H 85), „An der Stadtgärtnerei“ (R 34), Wohngebiet „Gonsbachterrassen (G 139) und „Reihenhäuser Am Mittelweg – VEP“ (F 85). Die Bodenrichtwerte liegen überwiegend zwischen 380 €/m² und 420 €/m².

Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben

Auch wenn der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften nicht das Niveau der Vorjahre halten konnte, so sind diese Bautypen sehr erfolgreich auf dem Markt vertreten – ihr Anteil lag in unserer Untersuchung bei 9 %.

Die Zielgruppe für dieses Produkt sind u.a. junge Familien, die vor der Entscheidung stehen, Wohnungseigentum oder Wohnhäuser zu erwerben. Mit Blick auf die Kaufpreise von neuerrichtetem Wohnungseigentum bietet dieses Marktsegment Alternativen.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2004 bis 2012. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz

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

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücks- fläche	auswertbare Kauffälle	Wohn- fläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m ²	25	132 m ²	2.031 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 14%		± 8%	± 6%
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m ²	32	130 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 13%		± 7%	± 6%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m ²	40	148 m ²	1.811 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
Reihenhaus 2007	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m ²	40	139 m ²	1.497 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
Reihenhaus 2008	60	Mittelwert:	261.116 €	198 m ²	58	140 m ²	1.884 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 9%		± 11%	± 12%
Reihenhaus 2009	55	Mittelwert:	260.697 €	190 m ²	55	139 m ²	1.889 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%		± 8%	± 13%
Reihenhaus 2010	98	Mittelwert:	256.752 €	242 m ²	101	142 m ²	1.836 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%		± 7%	± 12%
Reihenhaus 2011	67	Mittelwert:	341.448 €	207 m ²	71	148 m ²	2.281 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 11%	± 11%
Reihenhaus 2012	68	Mittelwert:	368.306 €	217 m ²	64	142 m ²	2.596 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 13%		± 11%	± 13%
Reihenendhaus 2004	8	Mittelwert:	273.775 €	245 m ²	8	124 m ²	2.221 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 17%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2005	21	Mittelwert:	305.254 €	271 m ²	17	131 m ²	2.283 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 12%		± 5%	± 7%
Reihenendhaus 2006	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m ²	17	144 m ²	2.178 €/m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
Reihenendhaus 2007	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m ²	34	135 m ²	1.699 €/m ²
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
Reihenendhaus 2008	19	Mittelwert:	273.010 €	229 m ²	19	140 m ²	2.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 12%		± 10%	± 12%
Reihenendhaus 2009	14	Mittelwert:	263.253 €	218 m ²	13	135 m ²	1.934 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 16%		± 12%	± 13%
Reihenendhaus 2010	48	Mittelwert:	273.810 €	275 m ²	49	142 m ²	1.948 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 5%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2011	27	Mittelwert:	357.645 €	244 m ²	26	151 m ²	2.437 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2012	34	Mittelwert:	401.529 €	240 m ²	31	146 m ²	2.745 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 13%		± 10%	± 10%
Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	311.248 €	253 m ²	7	135 m ²	2.358 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 13%		± 5%	± 5%
Doppelhaushälfte 2005	13	Mittelwert:	349.085 €	259 m ²	10	151 m ²	2.345 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 17%		± 8%	± 13%
Doppelhaushälfte 2006	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m ²	8	137 m ²	2.334 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%
Doppelhaushälfte 2007	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m ²	24	130 m ²	1.950 €/m ²
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%
Doppelhaushälfte 2008	22	Mittelwert:	363.789 €	265 m ²	22	162 m ²	2.305 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 15%	± 11%
Doppelhaushälfte 2009	13	Mittelwert:	400.076 €	282 m ²	22	167 m ²	2.477 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%		± 12%	± 18%
Doppelhaushälfte 2010	14	Mittelwert:	379.710 €	315 m ²	12	149 m ²	2.570 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 15%		± 17%	± 16%
Doppelhaushälfte 2011	13	Mittelwert:	333.822 €	322 m ²	11	131 m ²	2.408 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 16%		± 13%	± 9%
Doppelhaushälfte 2012	39	Mittelwert:	400.027 €	298 m ²	37	163 m ²	2.719 €/m ²
		Standardabw.:	± 21%	± 13%		± 10%	± 19%

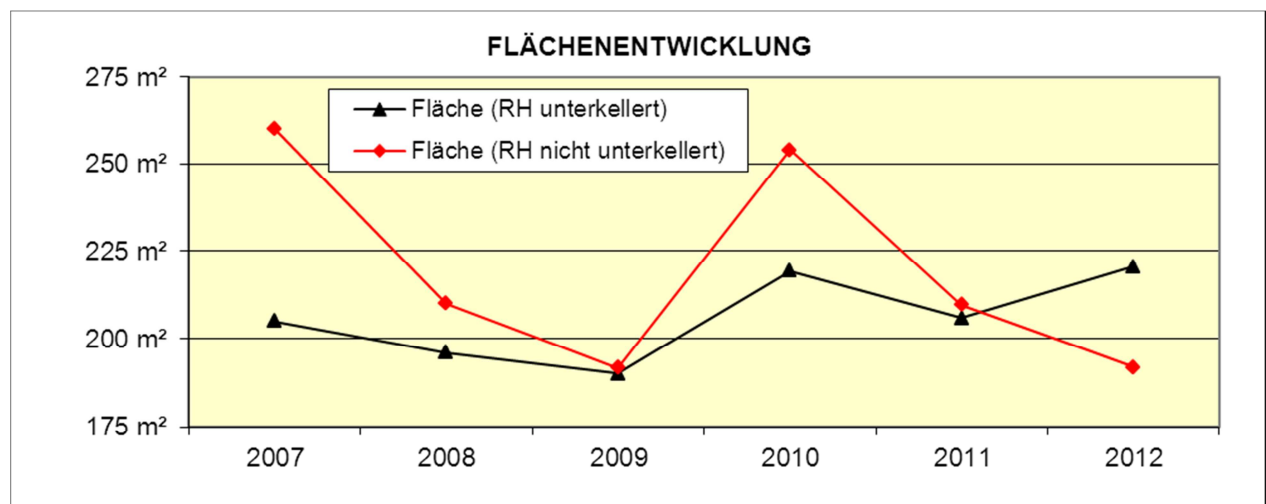
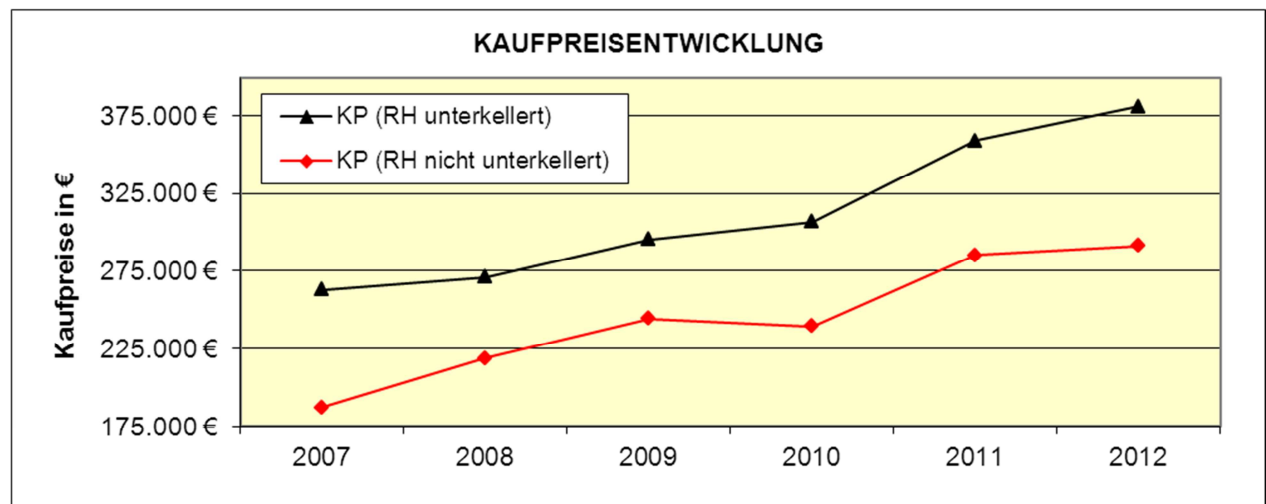
Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

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

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

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2012	60	Mittelwert:	380.808 €	221 m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2012	8	Mittelwert:	291.188 €	192 m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 7%

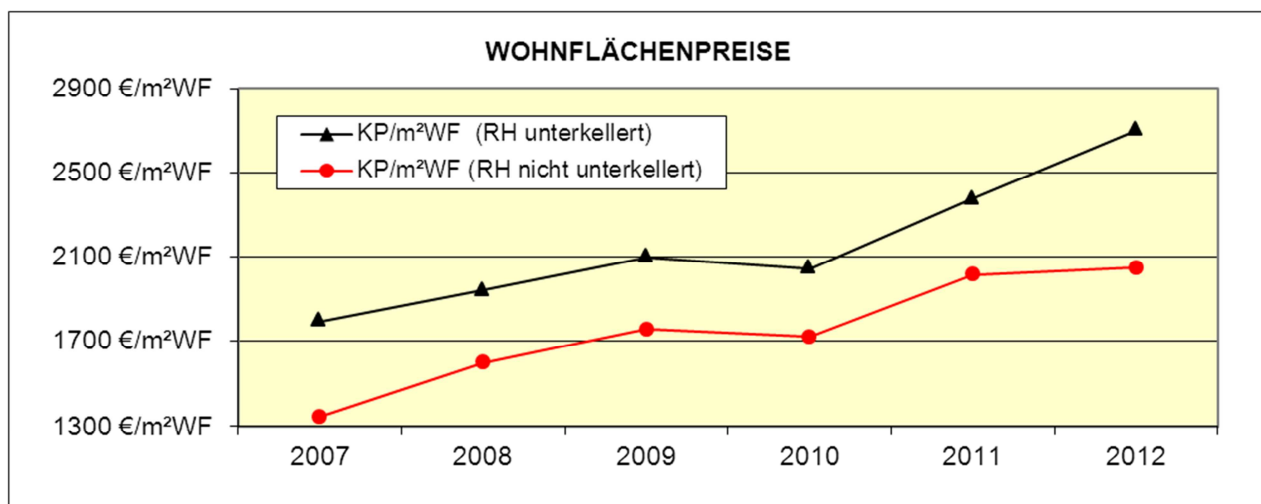
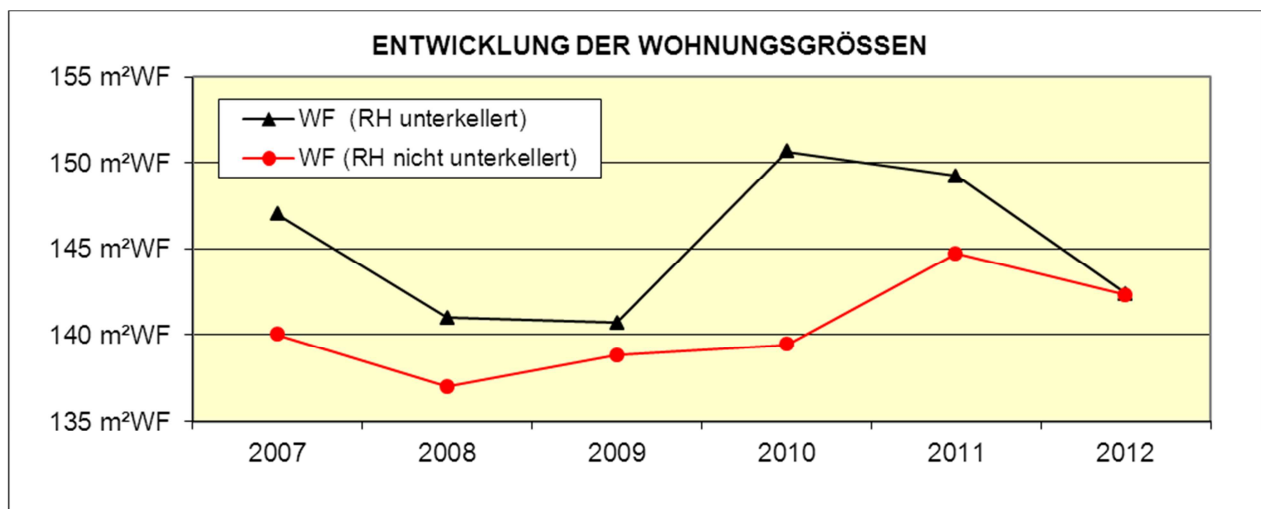


In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Preis pro m²-Wohnfläche enthalten.

Die Kaufpreise pro m²-Wohnfläche für nicht unterkellerte Objekte liegen rund 24% oder 650 €/m²WF unter den Kaufpreisen der unterkellerten Gebäude.

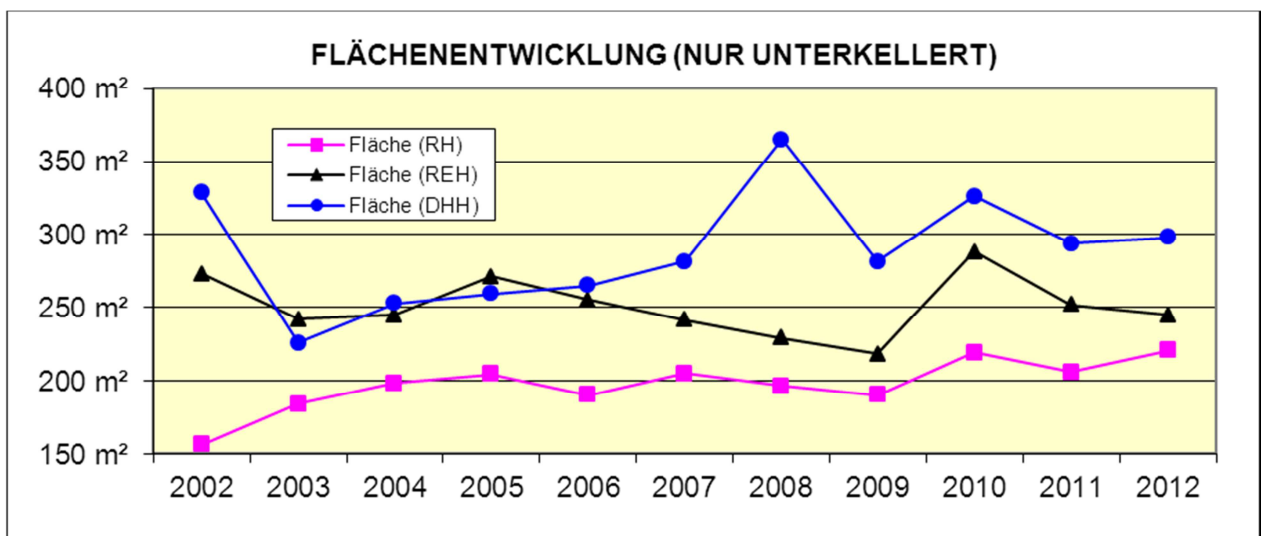
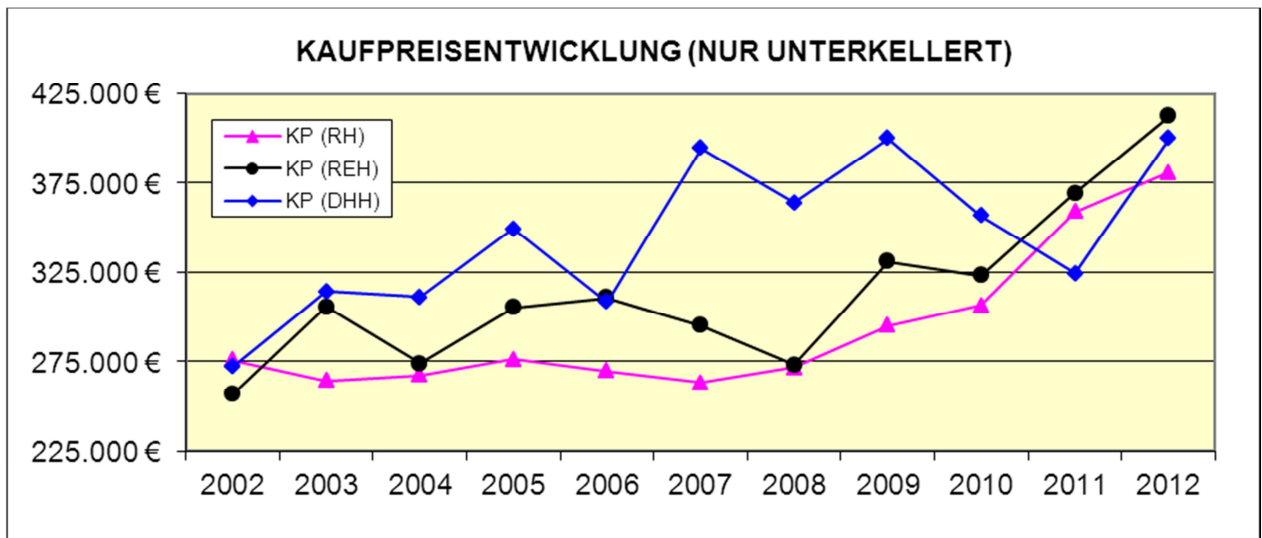
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2012	58	Mittelwert:	142 m ²	2.700 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 12%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2012	8	Mittelwert:	142 m ²	2.049 €/m ²
		Standardabw.:	± 3%	± 5%

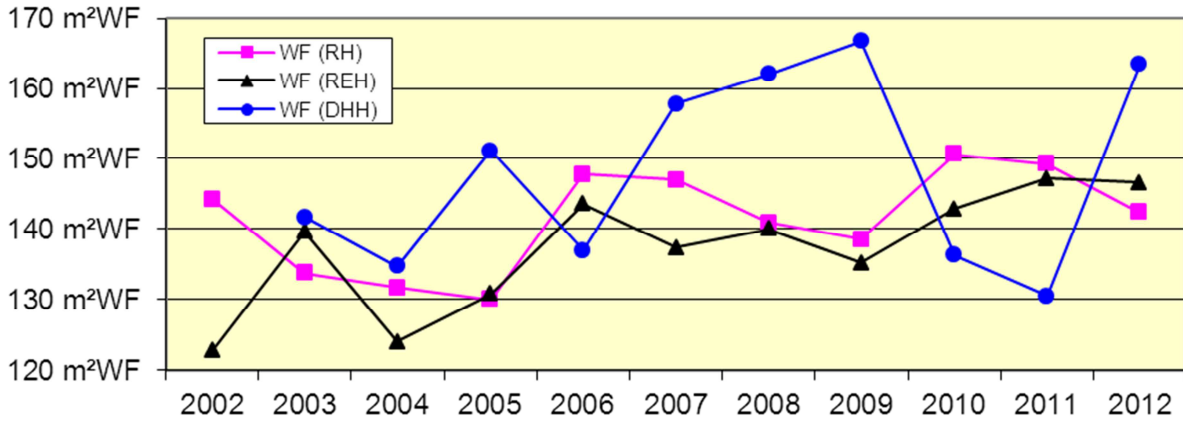


Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

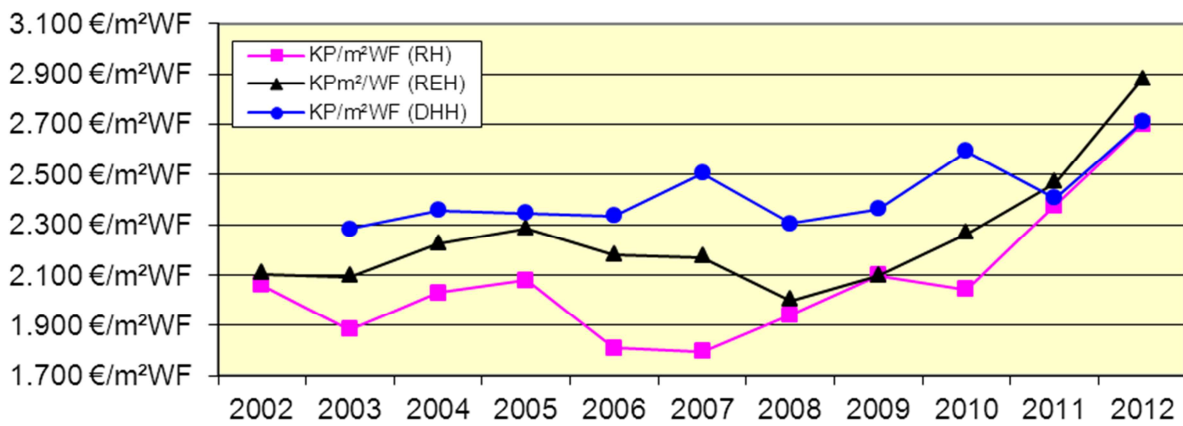
Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellertes Objekte** zurückgegriffen. Für 2012 gingen 128 Kauffälle in die Analyse ein.



ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSGRÖSSEN (NUR UNTERKELLERT)



WOHNFLÄCHENPREISE (NUR UNTERKELLERT)



Unbebaute Grundstücke

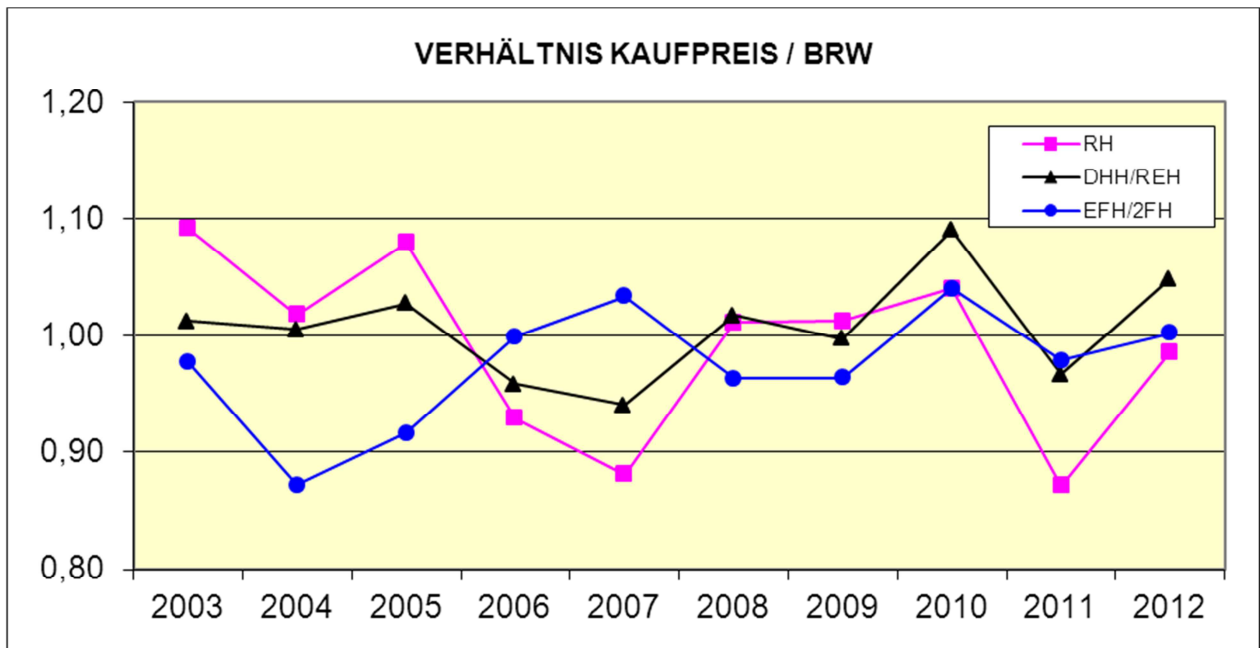
Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke sind die Neubaugebiete, „Zwischen den Straßen „In den Teilern“ und „Harxheimer Weg““ (E 46), „Hinter den Wiesen“ (Ma 15), „Finthen-West“ (F 87) und „Wohngebiet Gonsbachterrassen“ (G 139).

Die Bodenrichtwerte liegen überwiegend im Bereich von 320 – 435 €/m².

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

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

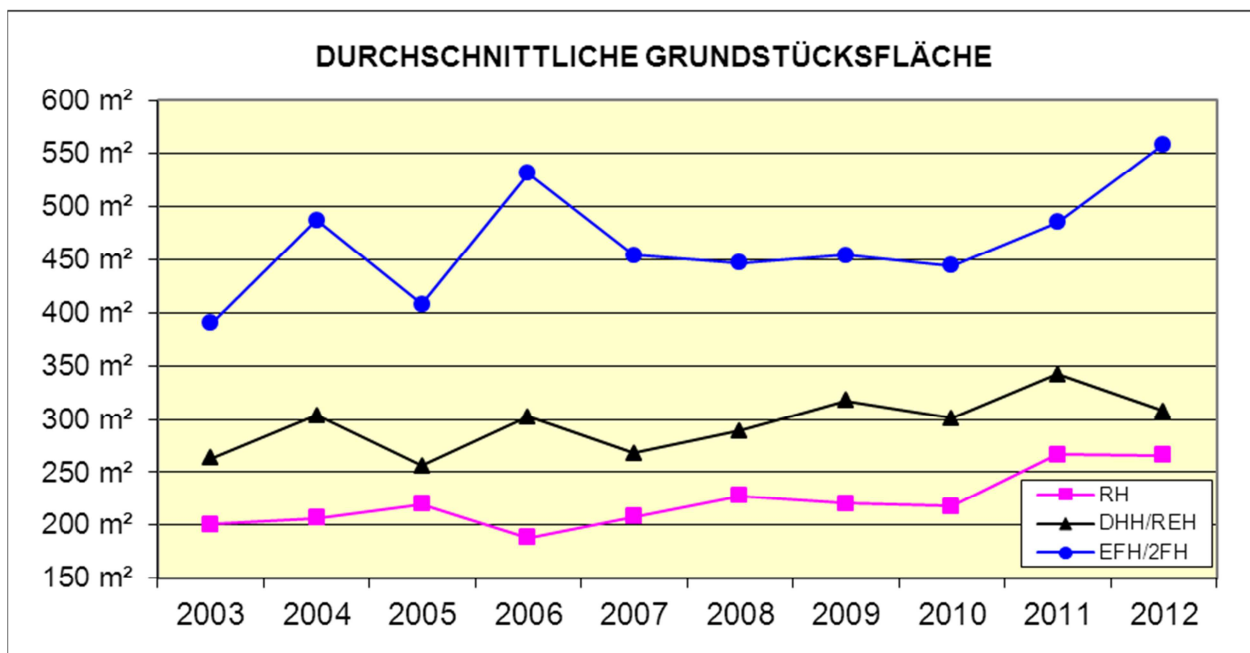
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2012	34	Mittelwert:	0,99
		Standardabw.:	± 14%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2012	23	Mittelwert:	1,05
		Standardabw.:	± 13%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2012	20	Mittelwert:	1,00
		Standardabw.:	± 15%



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

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
Reihenhaus 2012	34	Mittelwert:	266 m ²
		Standardabw.:	± 17%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2012	23	Mittelwert:	308 m ²
		Standardabw.:	± 19%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2012	23	Mittelwert:	559 m ²
		Standardabw.:	± 14%



Ertragsfaktoren

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

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2012** insgesamt 57 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2011 steht eine Gesamtheit von 117 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung.

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

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

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

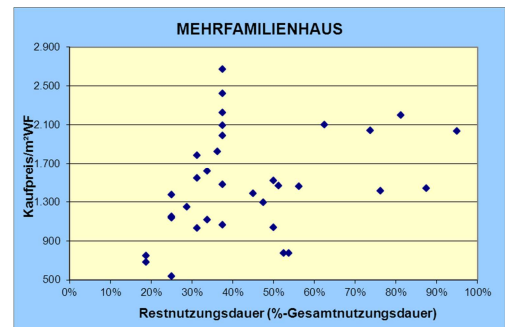
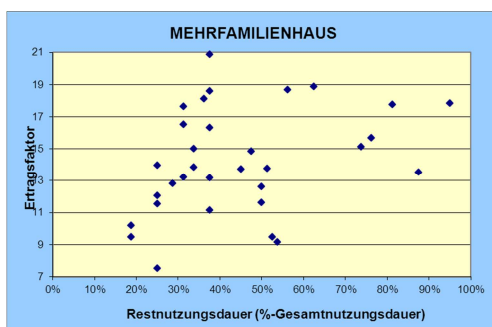
MEHRFAMILIENHAUS

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Ebersheim	1	71%	7,54	20	80	352	540	6 WE (38 - 80 m²WF); 1 Stp
2.	Bretzenheim	3	67%	9,17	43	80	615	772	Sammelkauf, 10 ME (35 - 107 m²WF); 5 Stp.
3.	Bretzenheim	3	75%	9,46	42	80	794	773	Sammelkauf, 15 WE (35 - 70 m²WF); 6 Stp
4.	Mainz	6	63%	9,47	15	80	706	680	8 WE (61 - 110 m²WF); erheb. Inst.-stau; Denkmalschutz;
5.	Mombach	1	51%	10,21	15	80	401	748	8 WE: 4 WE HH (217 m²WF), 4 WE Anbau (184 m²WF); 1 Ga, 4 Stp.
6.	Mombach	6	33%	11,16	30	80	501	1.477	17 WE (24-31 m²WF u. 1 x 60 m²WF) + 2 Mansarden
7.	Mainz	10	15%	11,56	20	80	632	1.368	14 WE (23 - 58 m²WF); VH: 11 WE, HH: 3 WE)
8.	Mombach	9	29%	11,61	40	80	636	1.038	11 WE, 7 WE VH. (456 m²WF), 4 WE HH (180 m²WF)
9.	Mainz	6	34%	12,07	20	80	444	1.148	9 WE (33 - 72 m²WF); 4 Ga
10.	Mainz	10	38%	12,64	40	80	1.189	1.514	37 WE (21 - 49 m²WF); 14 Stp
11.	Mainz	10	33%	12,82	23	80	581	1.247	11 WE
12.	Laubenheim	1	59%	13,17	30	80	301	1.064	6 WE (36 - 66 m²WF); 8 Stp
13.	Laubenheim	10	72%	13,22	25	80	534	1.030	6 WE (ca. 89 m²WF); Lage im Gewerbegebiet
14.	Mombach	11	22%	13,53	70	80	390	1.436	6 WE (65m²WF); 6 Stp
15.	Mainz	10	31%	13,72	36	80	433	1.381	19 WE (18 - 34 m²WF)
16.	Bretzenheim	3	39%	13,77	41	80	421	1.461	Sammelkauf 2 DHH: Nr. 1: 4 WE, 162 m²WF, 1 Ga; Nr. 2: 4 WE, 259 m²WF, 4 Stp
17.	Mainz	11	23%	13,86	27	80	350	1.117	6 WE
18.	Bretzenheim	1	46%	13,98	20	80	335	1.134	4 WE; 2 Ga; Lager 100 m²NF
19.	Bretzenheim	3	80%	14,85	38	80	240	1.292	3 WE (WE 1: 96, WE 2: 81, WE 3: 63), 1 Ga, 2 Stp
20.	Mainz	10	34%	15,01	27	80	410	1.615	8 WE; 4 Ga
21.	Bretzenheim	4	46%	15,14	59	80	372	2.043	13 WE (24-39 m²WF); 1 Ga, 4 Stp.
22.	Hechtsheim	5	64%	15,70	61	80	327	1.407	4 WE; 4 Stp
23.	Mainz	6	15%	16,33	30	80	268	2.093	8 WE (23-54 m²WF)
24.	Mainz	5	22%	16,53	25	80	1.022	1.541	12 WE mit 1022m²
25.	Mainz	25	20%	17,65	25	80	558	1.783	11 WE (45 - 60 m²WF); 2 Ga
26.	Hechtsheim	17	27%	17,77	65	80	729	2.195	12 WE (45 - 88 m²WF); 8 Stp, 5 Ga, 1 TG
27.	Gonsenheim	1	16%	17,85	76	80	309	2.031	4 WE (37 - 110 m²WF); 2 Stp
28.	Gonsenheim	17	47%	18,10	29	80	230	1.826	3 WE (WE 1: 98, WE 2: 84, WE 3: 48); 1 Ga
29.	Gonsenheim	13	30%	18,59	30	80	289	2.422	10 WE (9 Apartm., 17-28 m²WF)
30.	Mombach	6	46%	18,69	45	80	244	1.455	3 WE
31.	Hechtsheim	5	15%	18,88	50	80	548	2.099	9 WE (28 - 100 m²WF); 8 Ga
32.	Mainz	1	13%	20,86	30	80	364	2.225	6 WE; Denkmalschutz
33.	Mainz	25	15%	21,45	30	80	412	2.669	5 WE; Denkmalschutz
34.	Gonsenheim	18	67%	22,71	30	80	320	1.984	4 WE (30 - 105 m²WF)
35.	Mainz	21	48%	32,41	25	80	195	3.231	3 WE; 2 Ga; Toplage; Instandhaltungsstau

Gesamtheit (1-35): Mittelwert: 15,18
Standardabw.: 4,73

20%-Kappung (8-28):

Mittelwert: **14,56**
Standardabw.: **1,90**
Anzahl: **20**



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	6	37%	7,34	20	80	290	967	5 WE, Wohnanteil 78%; 227 m²WF; 1 GE: 63 m²NF (Gastronomie); 1 Ga
2.	Hechtsheim	18	37%	8,50	24	60	655	905	1 WE, Wohnanteil 27%, 180 m²WF; 1 GE: 475 m²NF (Laden)
3.	Mainz	1	25%	8,66	61	80	609	1.005	3 WE, Wohnanteil 53%, 322 m²WF; 2 GE: 287 m²NF (Laden: 170, Praxis: 117)
4.	Mainz	3	36%	9,40	15	80	267	1.049	1 WE, Wohnanteil 55%, 147 m²WF; 1 GE: 120 m²NF (Gastronomie)
5.	Mainz	1	65%	10,73	25	80	460	728	6 WE, Wohnanteil 81%, 374 m²WF; 2 GE: 86 m²NF (Gastronomie: 60, Praxis: 26)
6.	Finthen	1	47%	10,86	10	80	277	1.480	3 WE, Wohnanteil 45%, 125 m²WF; 1 GE: 152 m²NF (Gastronomie)
7.	Hechtsheim	1	26%	11,03	20	80	135	1.000	2 WE, Wohnanteil 74%, 100 m²WF; 1 GE: 35 m²NF (Büro)
8.	Marienborn	1	28%	11,05	21	60	1.240	1.694	40 WE, Wohnanteil 74%, 40xApp. (23 m²NF): 920 m²WF; 2 GE: 320 m²NF (Gastronomie: 150/170)
9.	Mainz	6	35%	11,92	30	80	654	917	8 WE, Wohnanteil 82%, 513m²WF; 2 GE: 116m²NF (Laden: 30 m²NF; Schulung: 86 m²NF)
10.	Mainz	6	42%	12,11	59	80	360	1.542	1 WE, Wohnanteil 33%, 120 m²WF; 2 GE: 240 m²NF (Büro: 120, Praxis: 120); 8 Stp
11.	Mainz	10	43%	12,68	25	80	767	1.082	6 WE, Wohnanteil 69%, 530 m²WF; 2 GE: 237 m²NF (Laden: 104; Büro: 133); 5 Ga; 3 Stp
12.	Gonsenheim	1	24%	13,00	25	80	315	1.659	2 WE, Wohnanteil 52%, 165 m²WF; 1 GE: 150 m²NF (Laden)
13.	Mombach	9	38%	13,02	25	80	904	1.327	10 WE, Wohnanteil 87%, 784 m²WF; 1 GE: 120 m²WF (Büro)
14.	Mainz	10	25%	13,14	30	80	587	1.669	12 WE, Wohnanteil 64%, 504 m²WF; 1 GE: 83 m²NF (Gastronomie)
15.	Mainz	1	28%	13,59	30	80	1.144	1.485	Paketkauf; 35 WE, Wohnanteil 87%, 995 m²WF; 2 GE: 150 m²NF (Laden: 31, Gastronomie: 119); 6 Stp
16.	Mainz	10	64%	13,89	15	80	140	857	1 WE (EFH), Wohnanteil 57%, 80 m²WF; 1 GE (HH): 60 m²NF (Büro)
17.	Mainz	2	33%	13,99	29	80	1.250	1.400	9 WE, Wohnanteil 64%, 800 m²WF (1 WE Hofhaus); 5 GE: 450 m²NF
18.	Gonsenheim	17	18%	14,04	30	80	363	1.611	7 WE, Wohnanteil 61%, 223 m²WF; 1 GE: Gastronomie (Lager: 29, Schankraum: 92, Sozialraum: 19)
19.	Mainz	6	30%	14,09	30	80	1.681	1.511	Paketkauf; 22 WE, Wohnanteil 47%, 794 m²WF; 3 GE: 887 m²NF (Laden: 485/90; Büro: 311); 17 Stp, 8 TG
20.	Mainz	5	32%	14,16	25	80	547	1.253	7 WE, Wohnanteil 90%, 494 m²WF; 1 GE: 53m² NF (Büro)

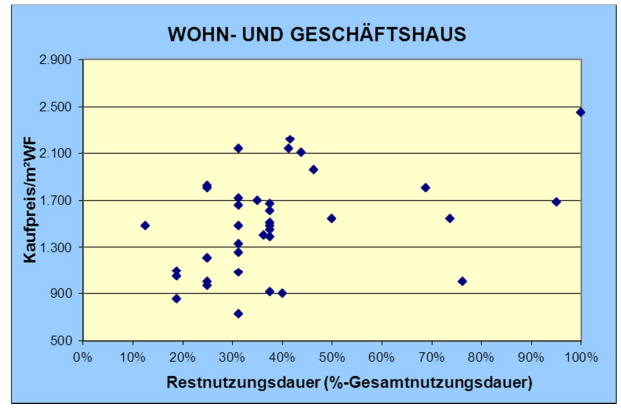
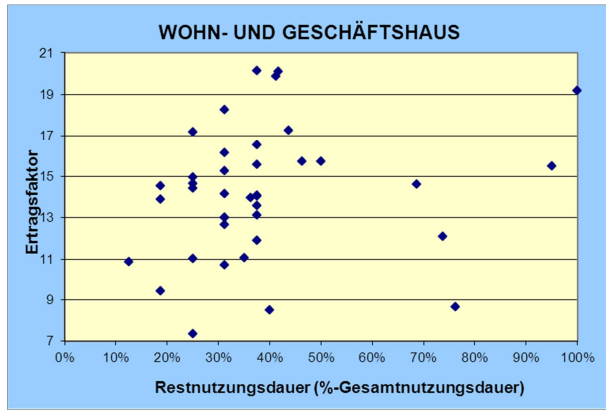
21.	Mainz	5	45%	14,42	20	80	1.280	1.211	1 WE, Wohnanteil 24%, 190 m²WF; 1 GE: 590 m²NF (Laden: 200; Büro: 200/190)
22.	Mainz	4	36%	14,56	15	80	210	1.095	2 WE, Wohnanteil 67%, 140 m²WF; 1 GE: 70 m²NF (Gastronomie)
23.	Mainz	6	35%	14,62	55	80	3.692	1.801	62 WE, Wohnanteil 79%, 2.846 m²WF; 5 GE: 737 m²NF (4 Praxen, 1 Apotheke)
24.	Mainz	6	36%	14,66	20	80	4.124	1.212	Sammelkauf (3 benachb. Grundstücke): 19 WE, Wohnanteil 34%, 1.400 m²WF; 10 GE: 2.724 m²NF
25.	Mainz	1	26%	14,98	20	80	181	1.823	3 WE, Wohnanteil 75%, 136 m²WF (Leerstand); 1 GE: 45 m²NF (Laden)
26.	Mainz	1	19%	15,26	25	80	962	1.716	13 WE, Wohnanteil 84%, 806 m²WF; 1 GE: 155 m²NF (Gastronomie)
27.	Mainz	4	20%	15,52	76	80	879	1.685	11 WE, Wohnanteil 91%, 800 m²WF; 1 GE: 78 m²NF (Büro); 12 Ga, 6 Stp
28.	Mainz	5	27%	15,59	30	80	981	1.448	Einzeldenkmal; 6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m²WF; 2 GE: 357 m²NF (Büro: 188/169)
29.	Mainz	6	30%	15,73	40	80	3.306	1.543	52 WE, Wohnanteil 95%, 3.135 m²WF; 4 GE: 171 m²NF (Laden: 54/42/48/26); 69 TG
30.	Laubenheim	1	21%	15,75	37	80	753	1.959	27 WE (Apartm.), Wohnanteil 75%, 567 m²WF; 1 GE: 186 m²NF (Gastronomie)
31.	Mombach	9	34%	16,16	25	80	256	1.484	3 WE, Wohnanteil 79%, 201m²WF; 1GE: 55m²NF (Laden)
32.	Mainz	1	51%	16,54	30	80	447	1.393	6 WE, Wohnanteil 66%, 294 m²WF; 1 GE: 153 m²NF (Praxis)
33.	Mombach	1	39%	17,20	20	80	447	1.801	4 WE, Wohnanteil 88%, 393m²WF; 1 GE: 54 m²NF (Laden)
34.	Mainz	5	27%	17,27	35	80	461	2.104	2 WE, Wohnanteil 26%, 119 m²WF; 2 GE: 342 m²NF (Lager: 102 / Laden: 170 / Büro: 70); 2 Stp
35.	Mainz	5	24%	18,25	25	80	772	2.137	7 WE, Wohnanteil 73%, 566 m²WF; 1 GE: 206 m²NF (Laden); Einzeldenkmal
36.	Mainz	2	14%	19,20	80	80	449	2.451	4 WE, Wohnanteil 83%, 372 m²WF; 1 GE: 77 m²NF (Laden)
37.	Mainz	4	22%	19,88	33	80	300	2.137	2 WE, Wohnanteil 38%, 115 m²WF; 1 GE: 185 m²NF (Büro)
38.	Hechtsheim	5	12%	20,11	25	60	250	2.220	Bruchteil 1/3; 1 WE, Wohnanteil 40%; 100 m²WF; 1 GE (Gastronomie: 150 m²NF); 10 Stp
39.	Mainz	11	20%	20,15	30	80	264	3.274	4 WE, Wohnanteil 71%, 188 m²WF (1 Pächterwohnung: 40 m²WF); 1 GE: 76 m²NF (Gastronomie)

Gesamtheit (1-39): Mittelwert:

14,18
3,14

20%-Kappung (9-31):

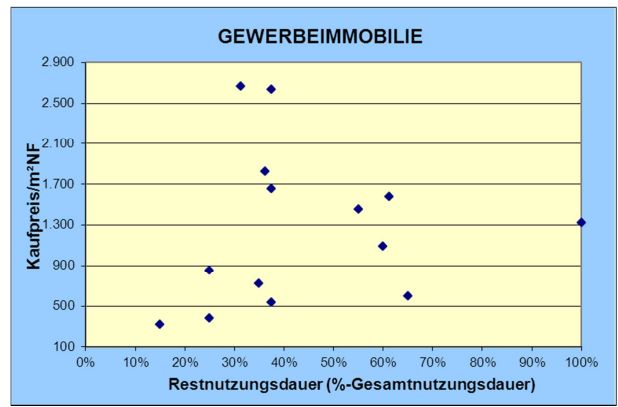
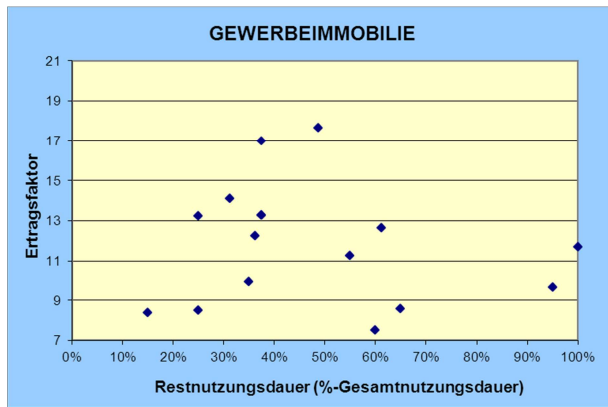
Mittelwert:	14,21
Standardabw.:	1,19
Anzahl:	23



GEWERBE									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	NF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	26%	7,50	36	60	165	1.091	1 ME (Gastronomie)
2.	Hechtsheim	19	106%	8,38	9	60	7.050	315	7 ME: Lager 5.050 m²NF (Leerstand 3.000), Büro 2.000 m²NF (Leerstand)
3.	Mainz	4	70%	8,49	15	60	2.062	849	14 WE, Wohnanteil 12%, 252 m²WF; 9 GE: 1.810 m²NF
4.	Hechtsheim	18	28%	8,56	39	60	1.617	597	6 ME: 4 x Büro: 1.007 m²NF (Leerstand: 592); Laden: 340 m²NF; Lager: 270 m²NF; 27 TG, 4 Stp.
5.	Weisenau	2	14%	9,63	38	40	1.198	5.225	2 ME (EDV u. Verwaltung: 388/810); 1 ME Leerstand: 1.800 m²NF (Abriss)
6.	Hechtsheim	18	29%	9,90	21	60	1.372	722	2 ME, Wohnanteil 14 %, 192 m²WF; 1 GE: 1.180 m²NF (Lager: 241; Büro: 189; Laden: 218; Werkstatt: 101; Ausstellung: 324; sonstige: 107)
7.	Mainz	6	30%	11,27	44	80	3699,45	1.452	1 WE, Wohnanteil 2%, 76 m²WF; 19 GE: 3.622 m²NF (Gastronomie: 599 / Praxis: 1.911, Büro: 518 / Laden: 208 / Lager: 427); Denkmalschutz
8.	Hechtsheim	6	36%	11,70	40	40	2.770	1.323	1 ME (Lager: 2.000, Büro: 770); 28 Stp
9.	Weisenau	1	28%	12,25	29	80	521	1.823	3 ME: 521 m²NF (Büro: 176/190/155); 7 Stp; Denkmalschutz; Baumängel
10.	Mainz	6	32%	12,66	49	80	540	1.574	1 WE, Wohnanteil 17%, 90 m²WF; 3 GE: 340 m²NF (Laden: 200; Büro: 125/125); 3 Stp., 6 Ga
11.	Hechtsheim	18	98%	13,22	10	40	1.000	380	1 ME: 900 m²NF (Lager); 100 m² offene Lagerfläche; 3 Stp
12.	Mainz	5	12%	13,28	30	80	2.642	1.658	11 ME: 2 x Laden/Büro/Praxis /Labore/Lager mit 2.642 m²NF; 20 Stp
13.	Mombach	11	43%	13,29	15	40	83.970	532	192 ME: 67 x Büro: 12.520 m²NF (10% Leerst.), 2 x Handel: 989 m²NF (100% Leerst.), 89 x Lager: 52.277 m²NF (11% Leerst.), 9 x Freifläche: 3.608 m²NF (9% Leerst.), 8 x Produktion: 3.439 m²NF, 3 x Veranstaltung: 5.940 m²NF, 5 x Verkauf: 4.150 (25% Leerst.), 9 x sonstige, 889 Stp
14.	Mainz	4	27%	14,08	25	80	2.275	2.669	2 WE, Wohnanteil 11%, 247 m²WF; 7 GE: 2.028 m²NF (2 x Laden: 119/595; 4 x Büro (170 (leer)/275/213/414); Praxis: 242); 2 Stp; Toplage
15.	Mainz	6	28%	16,97	30	80	3613,6	2.637	1 WE, Wohnanteil 3%, 96 m²WF; 2 Ga, 2 Stp; Toplage
16.	Mainz	3	11%	17,67	39	80	480	11.042	4 WE (Apartm.), Wohnanteil 24% (Ertragsanteil 8%), 160 m²WF; 1 GE: Laden (520 m²NF); Modernisierung 2011; Toplage

Gesamtheit (1-16): Mittelwert: 11,80
Standardabw.: 2,99

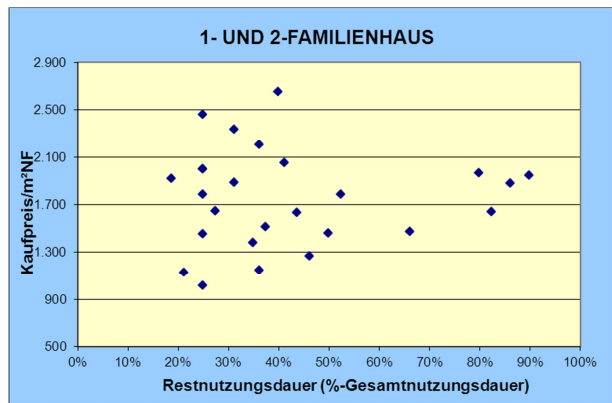
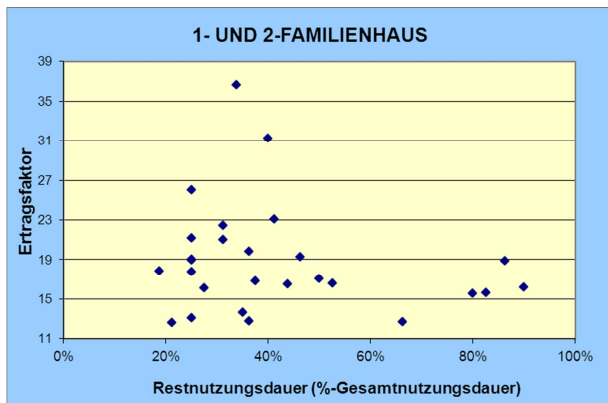
20%-Kappung (4-13): Mittelwert: 11,58
Standardabw.: 1,70
Anzahl: 10



1- UND 2-FAMILIENHAUS									
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	WF	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mombach	10	98%	12,59	17	80	150	1.133	2 WE (WE 1: 75, WE 2: 75), 2 Stp
2.	Finthen	1	43%	12,66	53	80	210	1.476	2 WE (WE 1: 85, WE 2: 125); 1 Ga
3.	Finthen	1	34%	12,78	29	80	200	1.150	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 150); 2 Ga
4.	Bretzenheim	3	54%	13,13	20	80	152	1.020	2 WE; erhebll. Instandhaltungsstau
5.	Bretzenheim	1	62%	13,64	28	80	65	1.385	1 WE
6.	Bretzenheim	9	59%	15,54	64	80	126	1.968	1 WE
7.	Gonsenheim	22	34%	15,65	66	80	140	1.643	Sammelkauf: 1WE, 1 Stp
8.	Hechtsheim	13	48%	16,10	22	80	140	1.650	Sammelkauf: 1 WE, 1 Ga
9.	Weisenau	4	29%	16,19	72	80	139	1.942	1 WE
10.	Hechtsheim	1	39%	16,47	35	80	150	1.633	2 WE (EG: 70 m²WF, OG/DG: 80 m²WF)
11.	Gonsenheim	13	56%	16,62	42	80	115	1.786	1 WE, 1 Ga
12.	Mombach	6	60%	16,82	30	80	179	1.514	2 WE (WE 1: 66; WE 2: 113)
13.	Laubenheim	4	82%	17,08	40	80	140	1.464	1 WE; 1 Ga
14.	Hechtsheim	13	59%	17,78	20	80	230	1.457	3 WE (WE 1: 45, WE 2: 100, WE 3: 85), 1 Ga
15.	Gonsenheim	15	94%	17,87	15	80	85	1.918	1 WE
16.	Ebersheim	13	41%	18,86	69	80	221	1.881	2 WE (EG: 142, DG: 79)
17.	Gonsenheim	16	67%	18,94	20	80	140	1.786	1 WE, 1 Ga
18.	Gonsenheim	22	20%	19,05	20	80	80	2.000	Sammelkauf: 1 WE
19.	Bretzenheim	5	87%	19,31	37	80	213	1.268	2 WE; 1 Ga
20.	Hechtsheim	10	83%	19,83	29	80	270	2.204	2 WE (WE 1: 135, WE 2: 135); 2 Ga u. 1 Stp
21.	Weisenau	2	28%	21,04	25	80	138	1.884	2 WE (WE 1: 71, WE 2: 67)
22.	Gonsenheim	16	60%	21,21	20	80	140	2.000	1 WE
23.	Mainz	22	55%	22,44	25	80	210	2.333	2 WE (WE 1: 50, WE 2: 160), 1 Ga
24.	Laubenheim	9	66%	23,07	33	80	150	2.053	2 WE (WE 1: 35, WE 2: 115); 1 Ga
25.	Hechtsheim	5	72%	25,99	20	80	260	2.462	2 WE (WE 1: 146, WE 2: 114); Dga; Insth.-stau
26.	Mainz	21	60%	31,24	32	80	166	2.651	2 WE (WE 1: 92, WE 2: 74), 1Ga, 1 Stp
27.	Gonsenheim	17	44%	36,67	27	80	125	4.400	1 WE; 1 Ga

Gesamtheit (1-27): Mittelwert: 18,84
Standardabw.: 5,53

20%-Kappung (6-22): Mittelwert: 17,90
Standardabw.: 1,81
Anzahl: 17



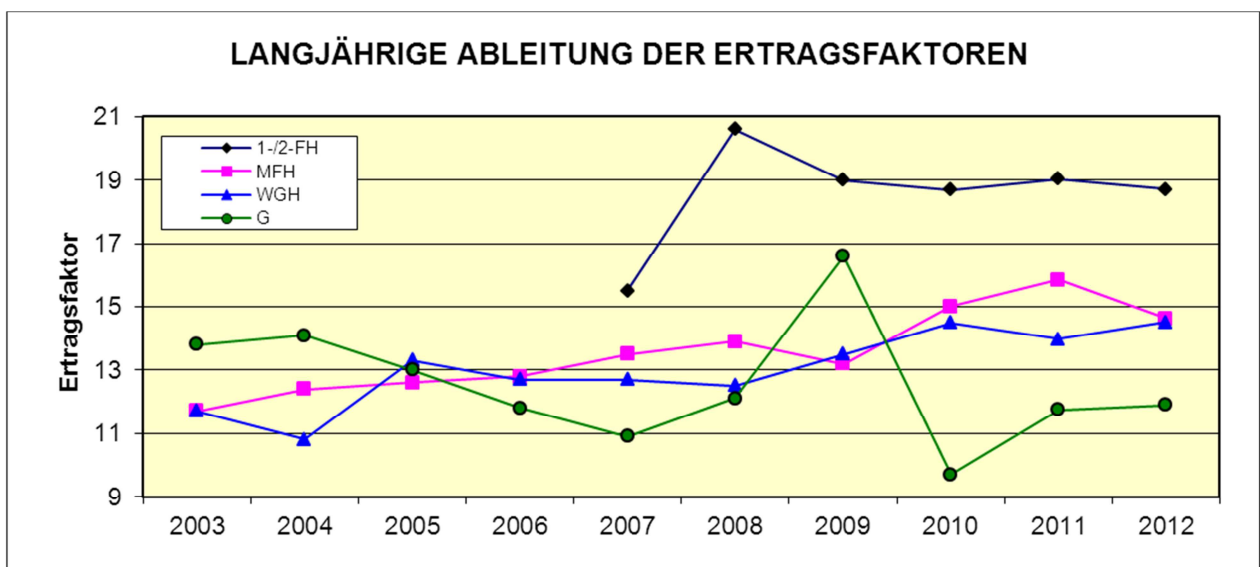
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2011 und 2012. Dargestellt sind die Ergebnisse nach Kappung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2011 UND 2012)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	17,90	1,81	17
Mehrfamilienhäuser	14,56	1,90	20
Wohn- und Geschäftshäuser	14,21	1,19	23
Gewerbeobjekte	11,58	1,70	10

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

LANGJÄHRIGE ABLEITUNG DER ERTRAGSFAKTOREN								
	1- u. 2-FH		MFH		WGH		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2002	0	---	1	11,4	4	12,0	0	---
2003	0	---	4	11,7	6	11,7	3	13,8
2004	0	---	4	12,4	1	10,8	2	14,1
2005	0	---	0	---	1	13,3	3	13,0
2006	0	---	20	12,8	16	12,7	12	11,8
2007	6	15,5	20	13,5	18	12,7	9	10,9
2008	9	20,6	16	13,9	18	12,5	10	12,1
2009	12	19,0	20	13,2	23	13,5	5	16,6
2010	14	18,7	18	15,0	11	14,5	10	9,7
2011	11	19,0	16	15,8	24	14,0	9	11,7
2012	16	18,7	19	14,6	15	14,5	7	11,9



Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen

Landpachtverträge sind der zuständigen Behörde, hier also dem Amt für Liegenschaften der Stadt Mainz, vorzulegen. Aktuell werden hier jährliche Pachten um die 2 ct/m²a für Ackerflächen und 3 ct/m²a für Obstanbauflächen registriert.

Flächen für Grabeland (nur 1-jährige Kulturen und keine baulichen Anlage erlaubt) werden derzeit für 15 ct/m²a an privat verpachtet.

Das Grünamt der Stadt Mainz verpachtet Flächen für Kleingärten über den „Stadtverband der Kleingärtner e.V.“ an die einzelnen Vereine. Schon seit Jahren beläuft sich die Pacht unverändert auf 12ct/m²a. Dazu kommen nochmals 12 ct/m²a Umlage für Wege etc., so dass vom Verein 24 ct/m²a an die Stadt zu zahlen sind.

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

Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz erstellt in regelmäßigen Abständen Mietspiegel. Weil hierbei jeweils den entsprechenden juristischen Bestimmungen Rechnung getragen wurde fanden die Mietspiegel stets die Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und bei den Gerichten. Dies trug wesentlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens bei. Mit dem Mietrechtsreformgesetz des Jahres 2001 führte der Gesetzgeber das Instrumentarium des „Qualifizierten Mietspiegels“ ein. Hierdurch wurde die Stellung dieser Art des Mietspiegels gegenüber anderen Arten zur Feststellung der ortsüblichen Miete gestärkt. Voraussetzung für die Qualifizierung ist, dass der Mietspiegel nach anerkannten statistisch-wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Diese Bedingungen (§ 558 d Absatz 2 BGB) erfüllt der „**Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2011**“, von dem wir nachfolgend, mit freundlicher Genehmigung des Sozialdezernates der Stadt Mainz, Auszüge veröffentlichen. **Die umfassenden Erläuterungen zum Mietspiegel** sind auf der Internetseite der Stadt Mainz eingestellt (www.mainz.de -> Suche: Mietspiegel).

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2011 (Auszug)

Im April 2012 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2010 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

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

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

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

Tabelle 1 für Wohnungen

und

Tabelle 2 für Apartments.

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,17	4,53	5,72
		40-60 qm	4,80	4,69	5,56
		60-80 qm	4,64	4,46	5,47
		80 u. mehr qm	4,49	4,28	5,10
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,87	5,79	7,10
		40-60 qm	6,18	5,78	7,03
		60-80 qm	5,83	5,18	6,77
		80 u. mehr qm	6,02	5,26	7,51
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	7,24	6,18	8,17
		60-80 qm	6,24	5,68	7,30
		80 u. mehr qm	5,89	5,57	6,64
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,13	6,71	8,83
		60-80 qm	7,54	6,39	8,93
		80 u. mehr qm	7,89	7,00	8,95
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,79	8,20	9,21
		60-80 qm	8,24	7,54	8,77
		80 u. mehr qm	8,24	7,67	8,95
	2003 bis 30.6.2010	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,16	8,41	9,49
		60-80 qm	8,95	8,28	9,50
		80 u. mehr qm	8,52	8,08	9,37

* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

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

Sozialraumanalyse Mainz 2012

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

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

Auszug: Indikatorenbereich Wohnen / Qualitative Bewertung der Wohnqualität

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

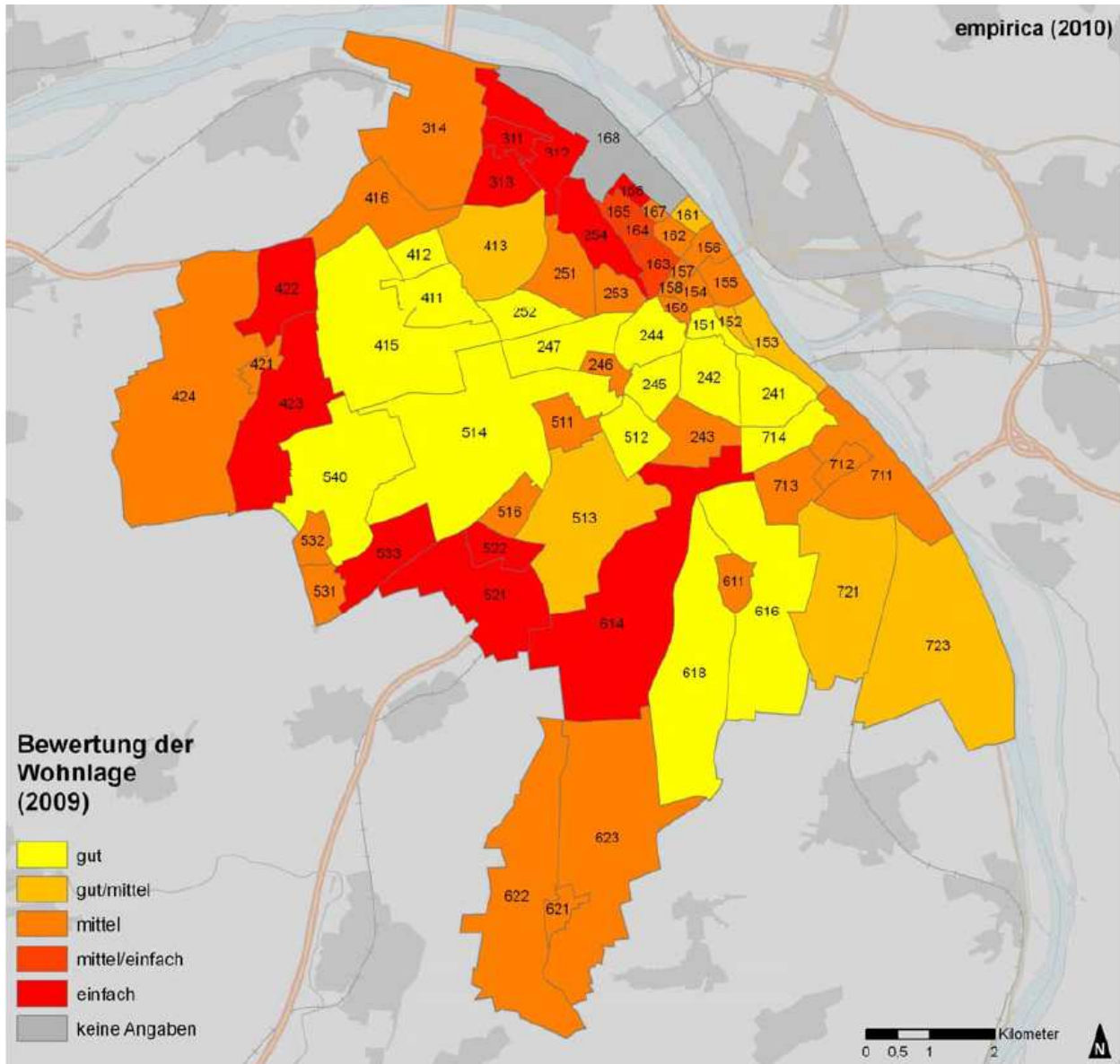
Die Stadt Mainz hat im Jahr 2011 eine Wohnlagenkarte erstellen lassen. Die Karte enthält mit Ausnahme des Stadtbezirkes Ingelheimer Aue/Zollhafen (168) eine Bewertung der Wohnlage aller Stadtbezirke der Stadt in den Kategorien „einfach“, „einfach/mittel“, „mittel“, „mittel/gut“ und „gut“. In die Bewertung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

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

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

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

Karte 72: Bewertung der Wohnlage



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

empirica

Tabelle 33: Bewertung der Wohnlage

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

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

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

Auszug: Stadtteilprofile

Abbildung 2: Altstadt

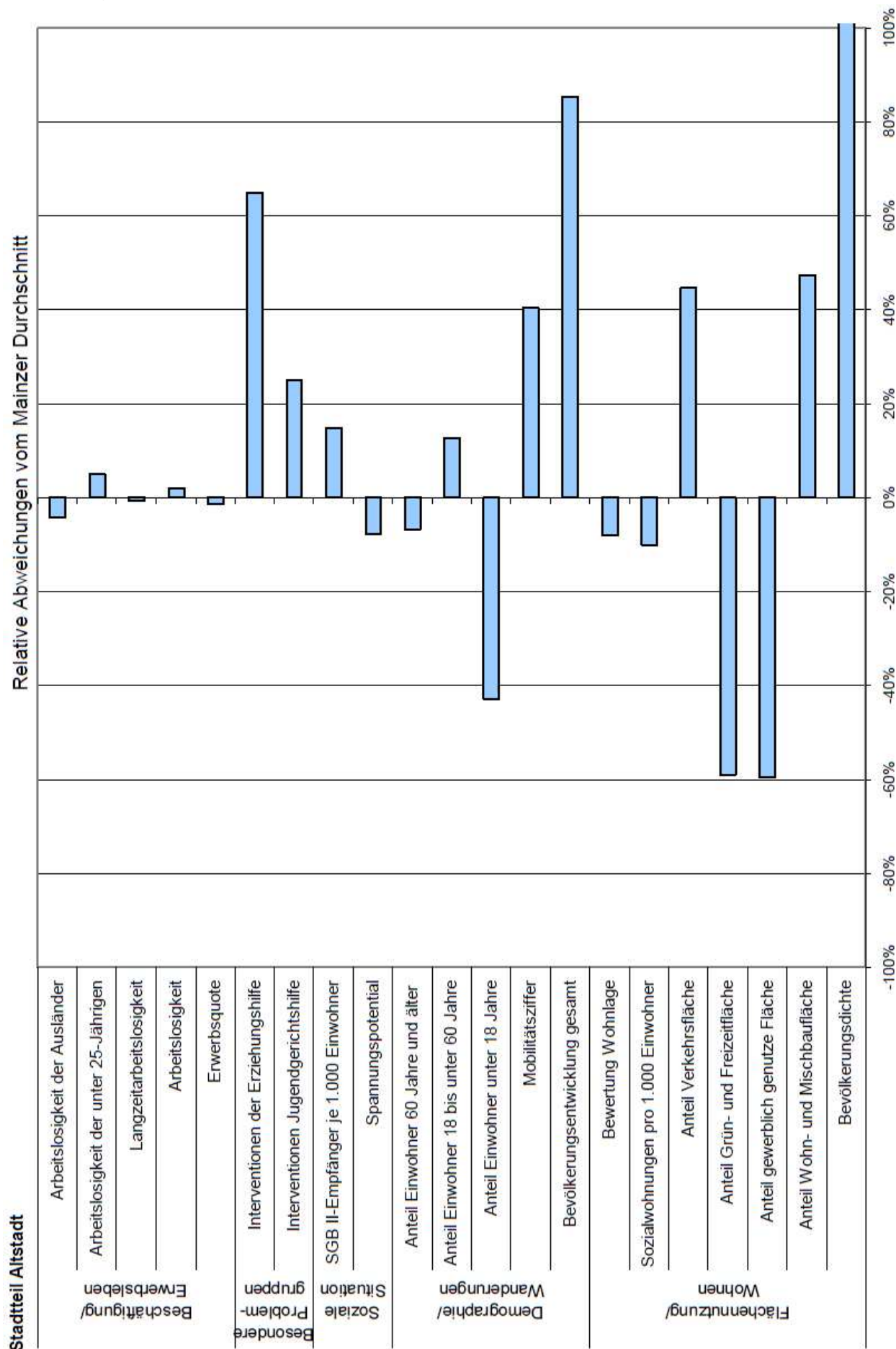


Abbildung 3: Neustadt

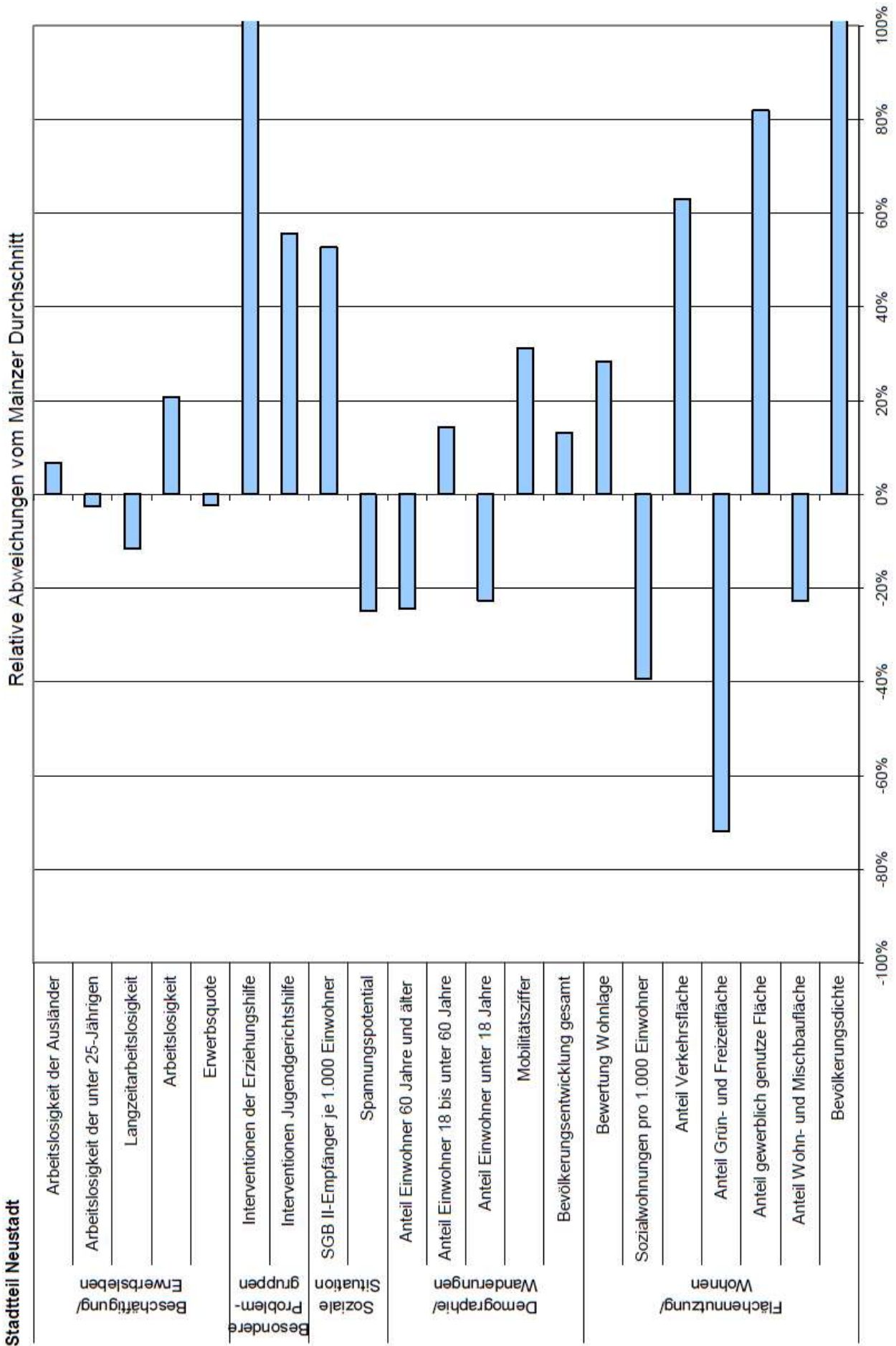


Abbildung 4: Oberstadt

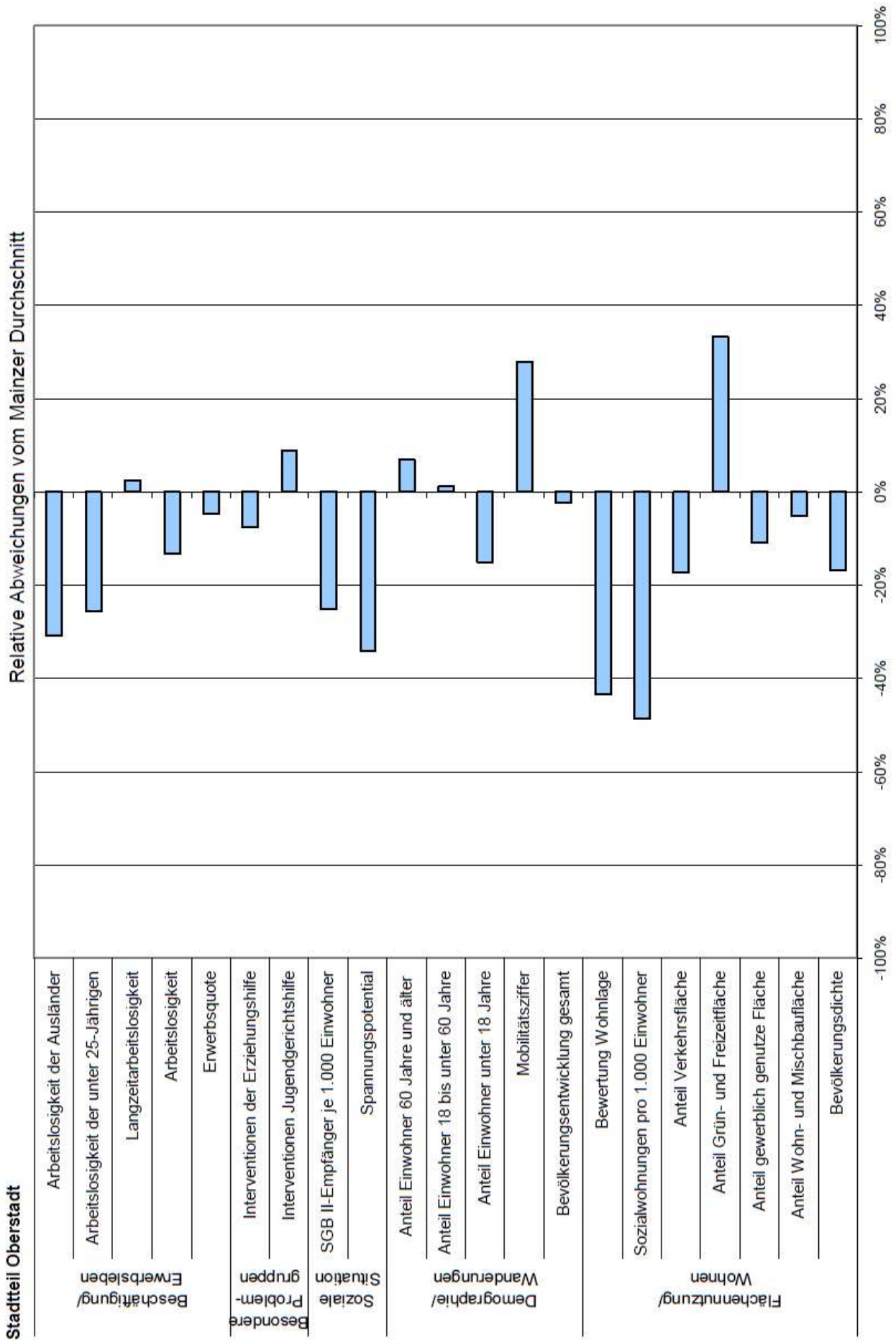


Abbildung 5: Hartenberg-Münchfeld

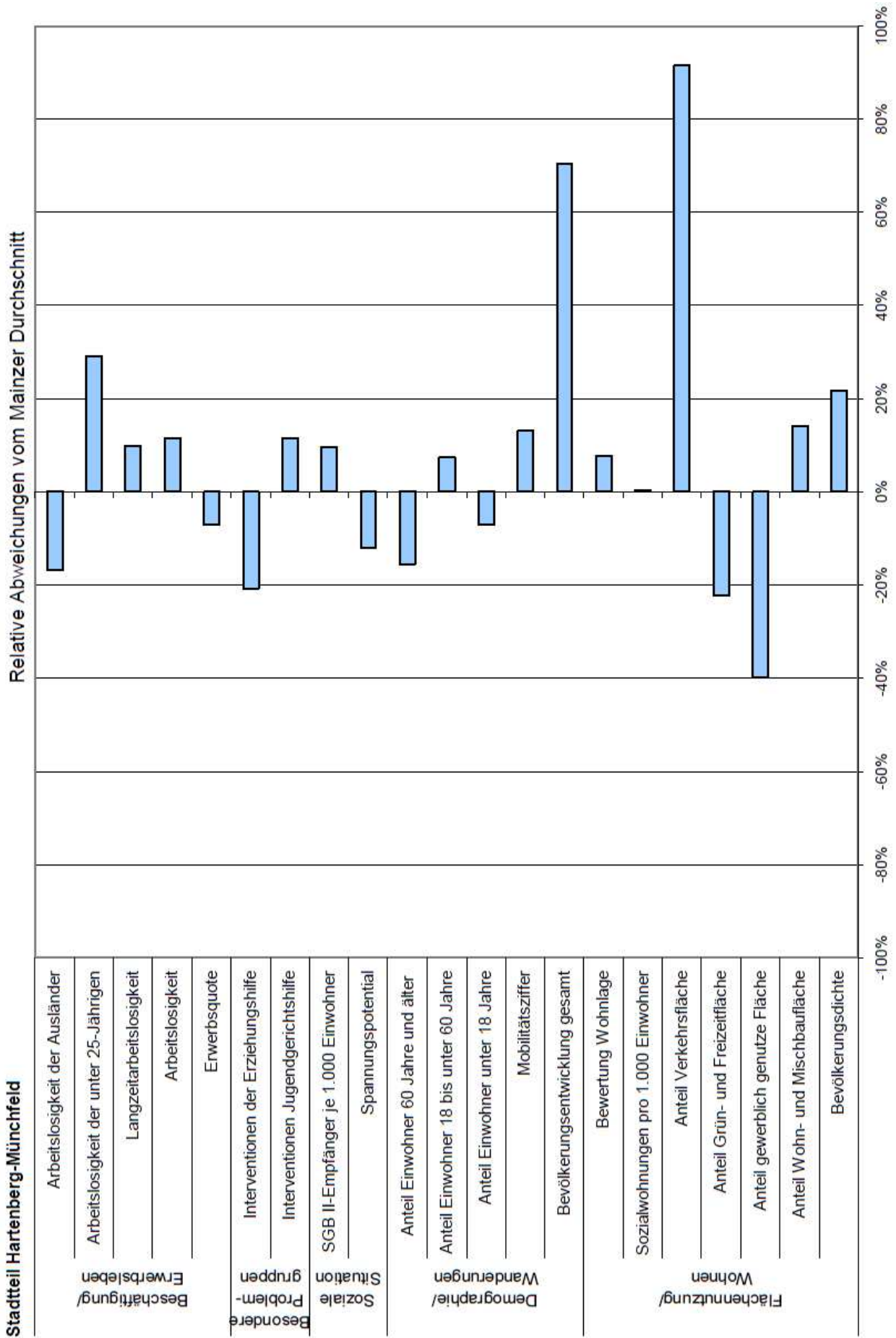


Abbildung 6: Mombach

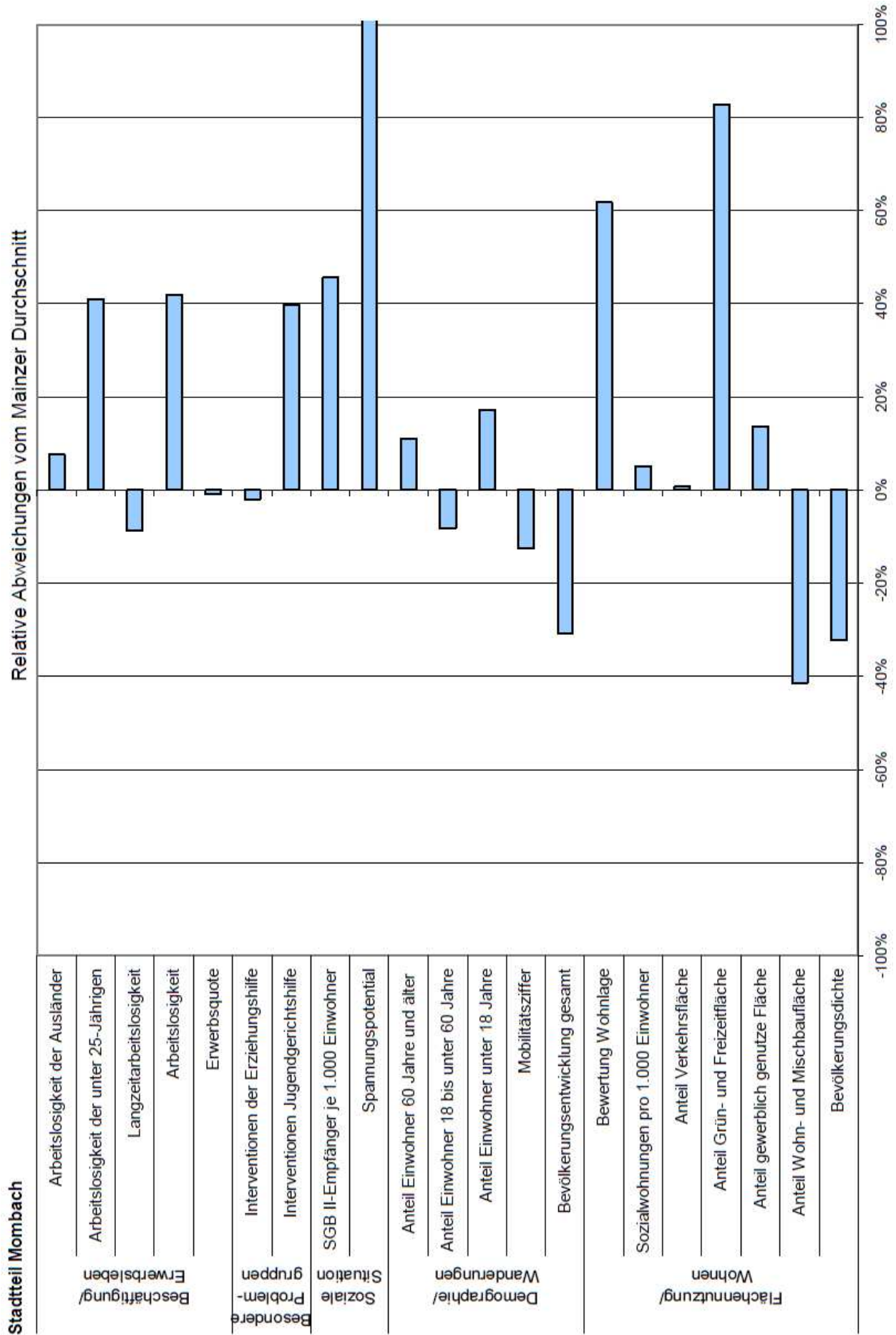


Abbildung 7: Gonsenheim

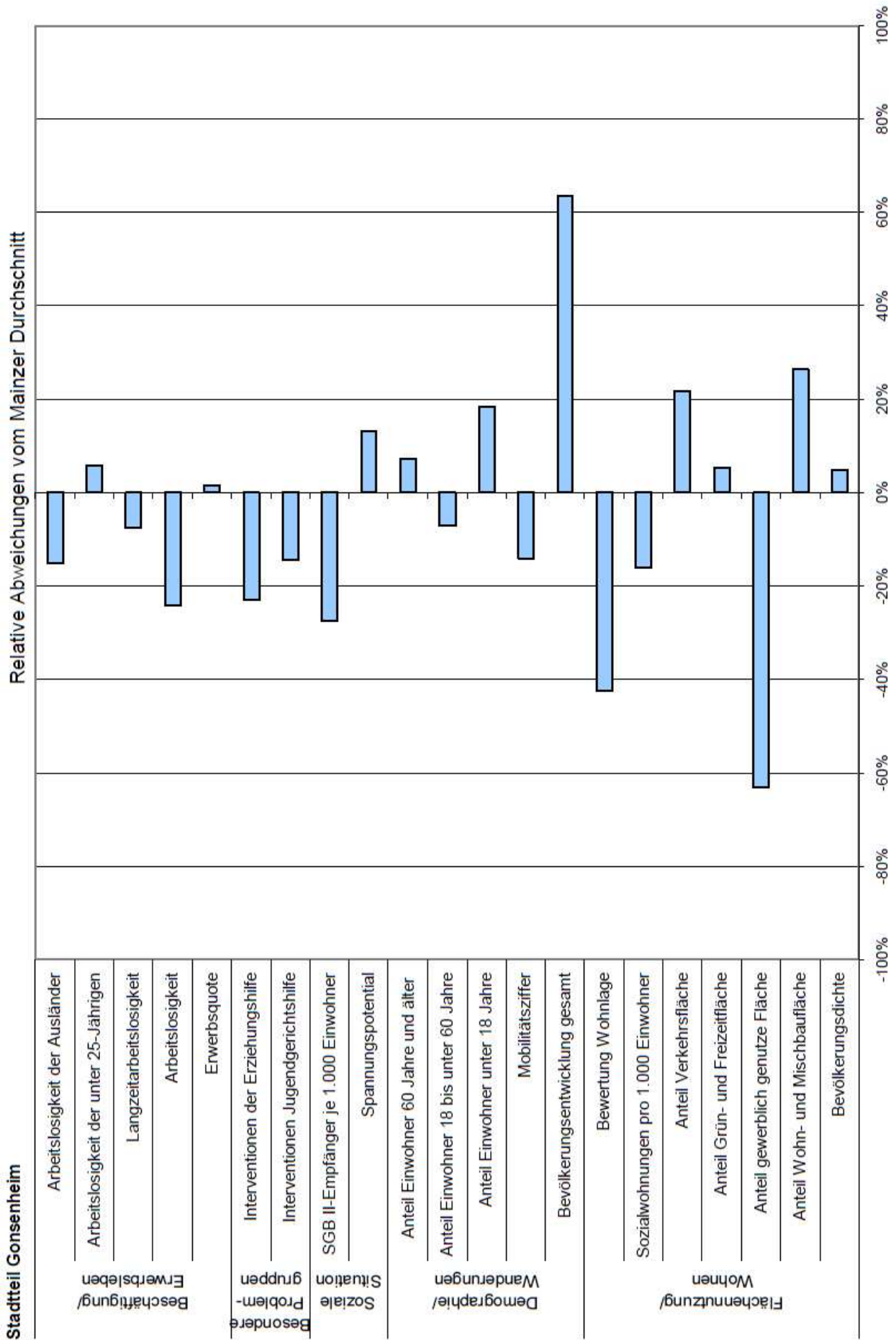


Abbildung 8: Finthen

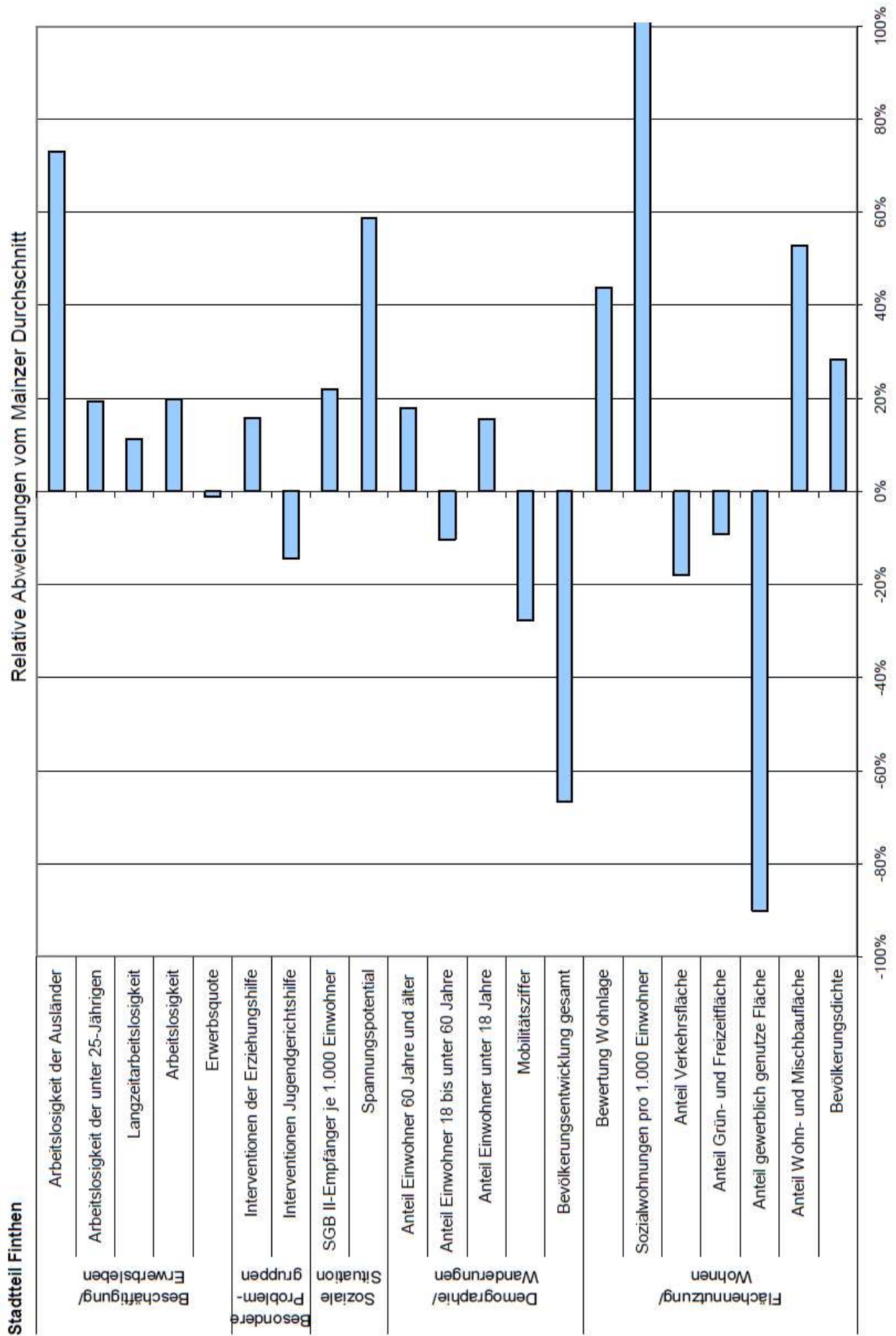


Abbildung 9: Bretzenheim

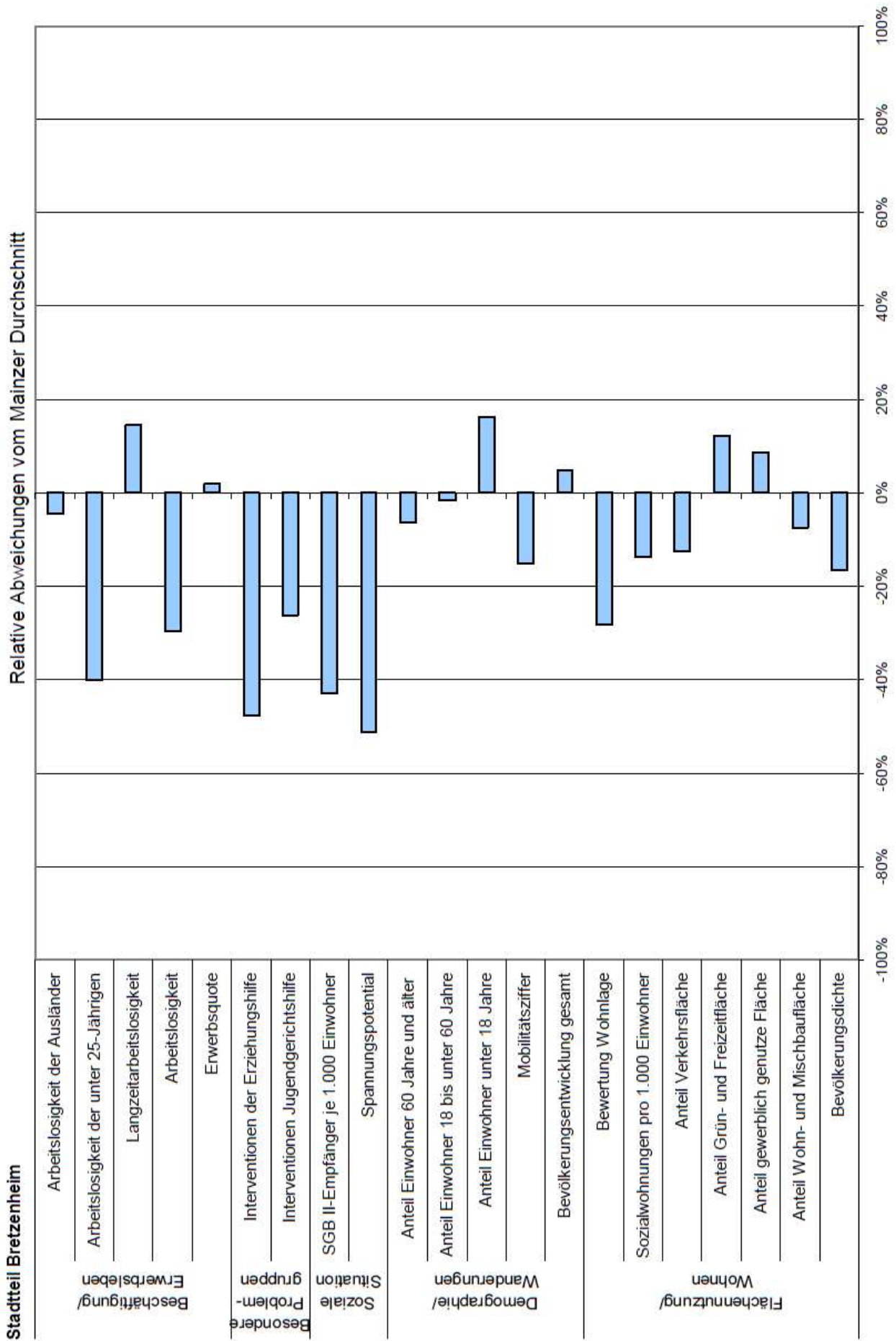


Abbildung 10: Marienborn

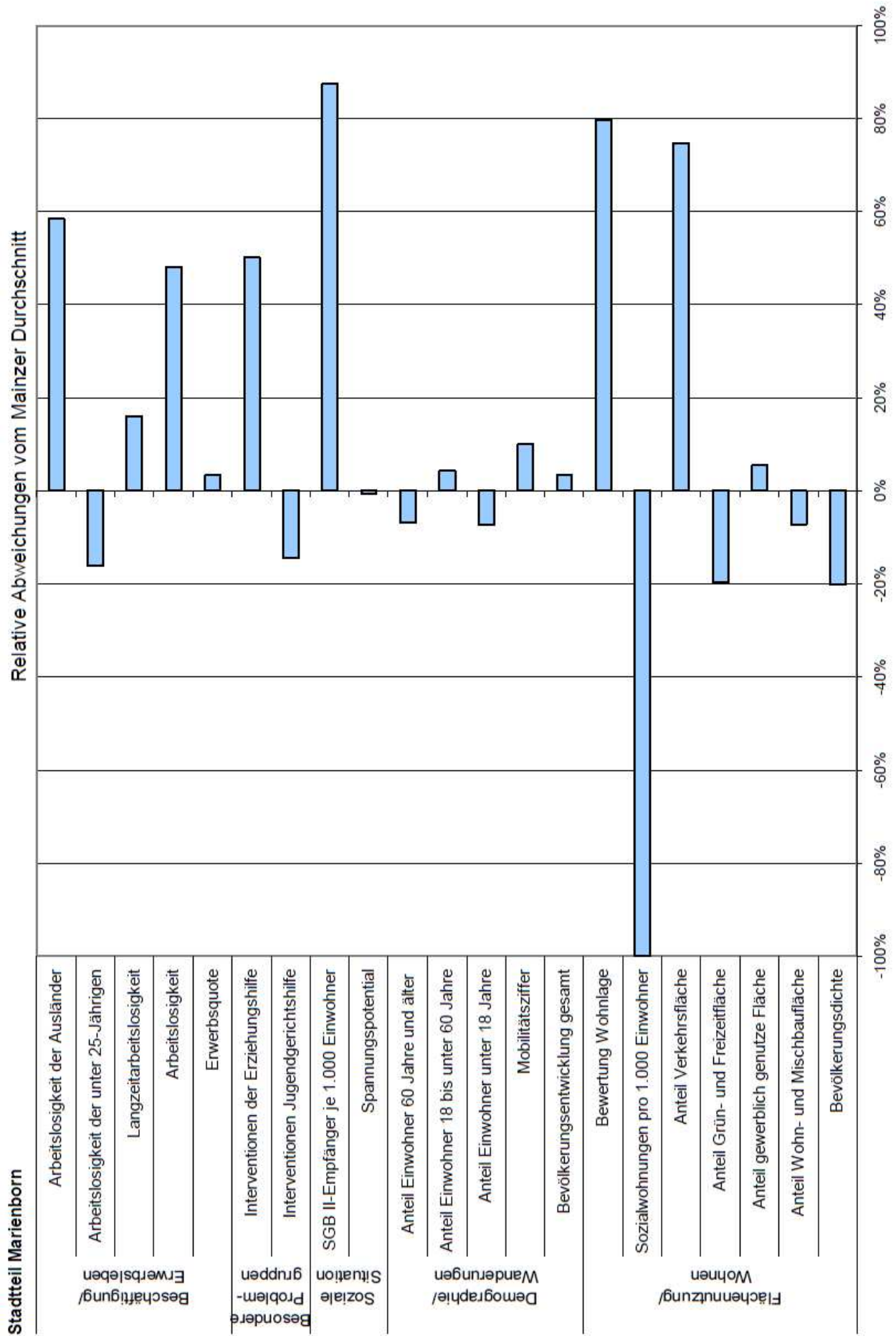


Abbildung 11: Lerchenberg

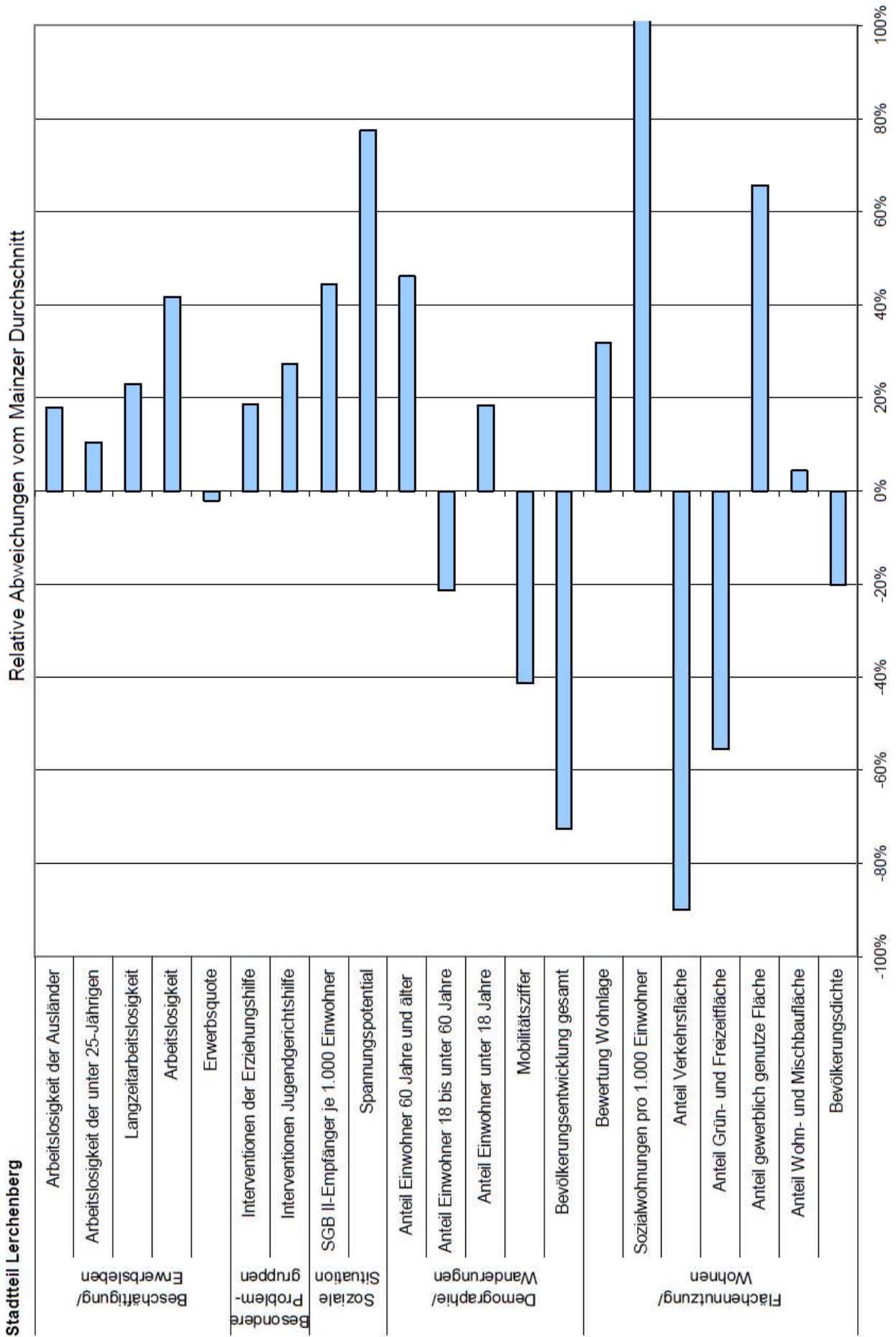


Abbildung 12: Drais

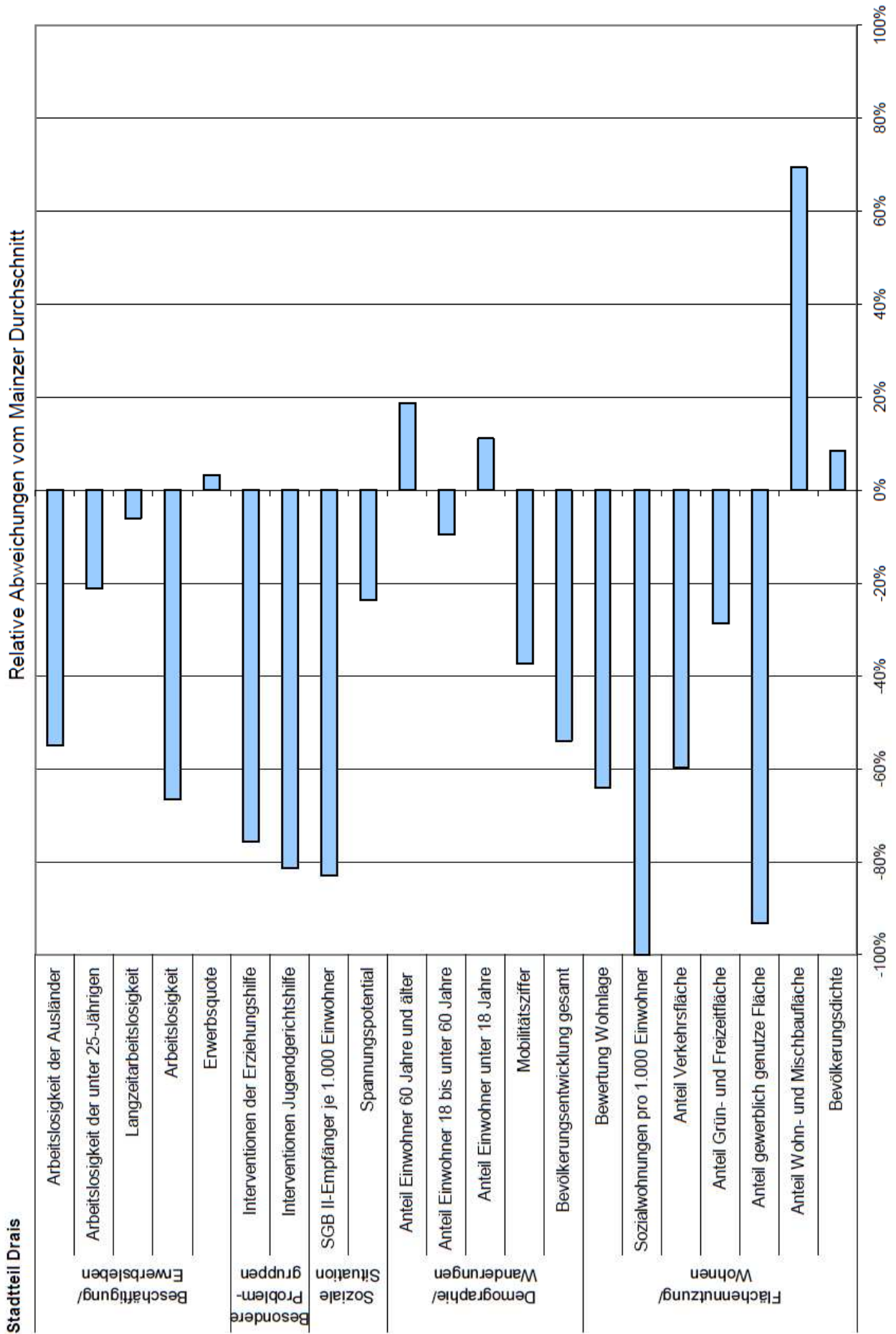


Abbildung 13: Hechtsheim

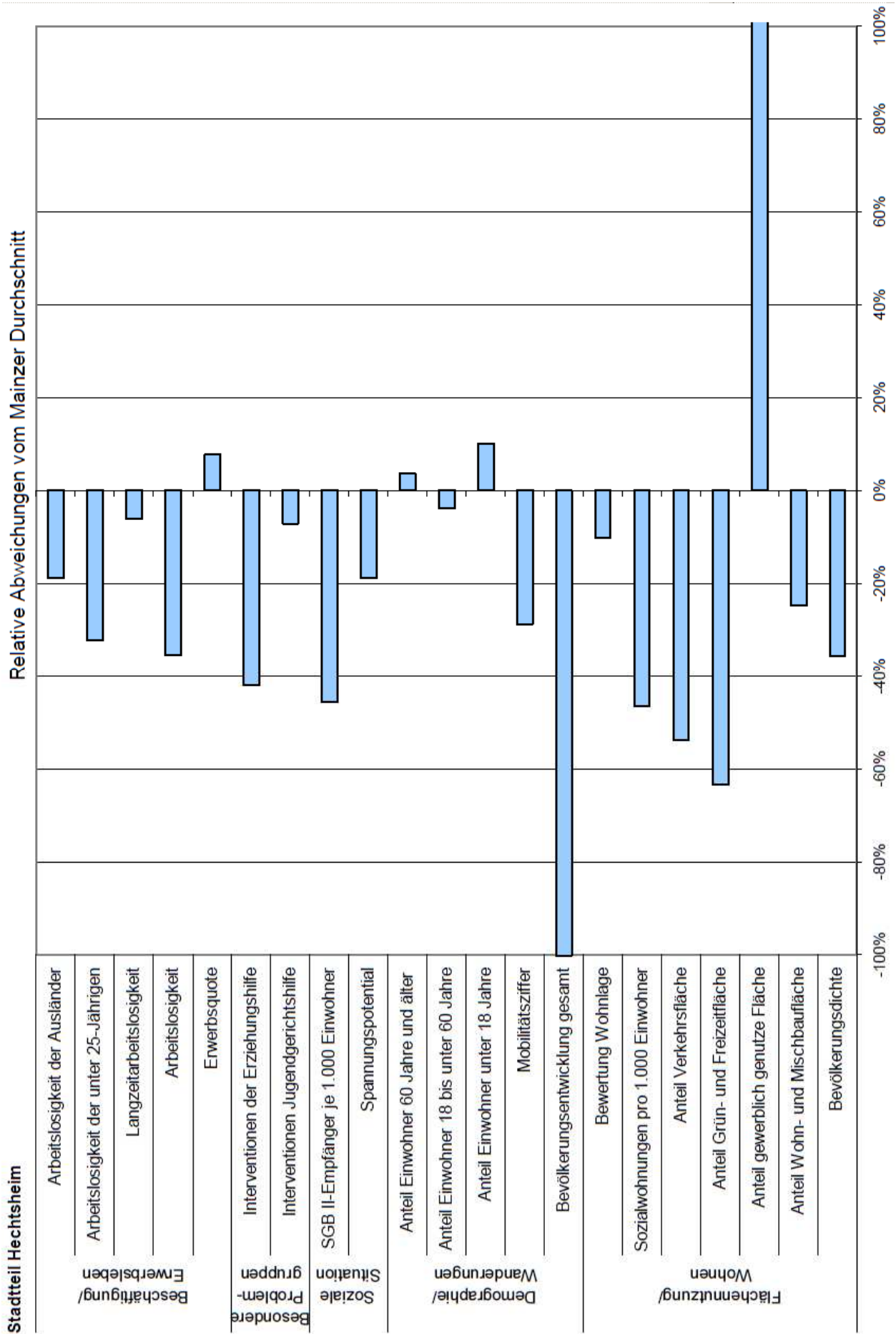


Abbildung 14: Ebersheim

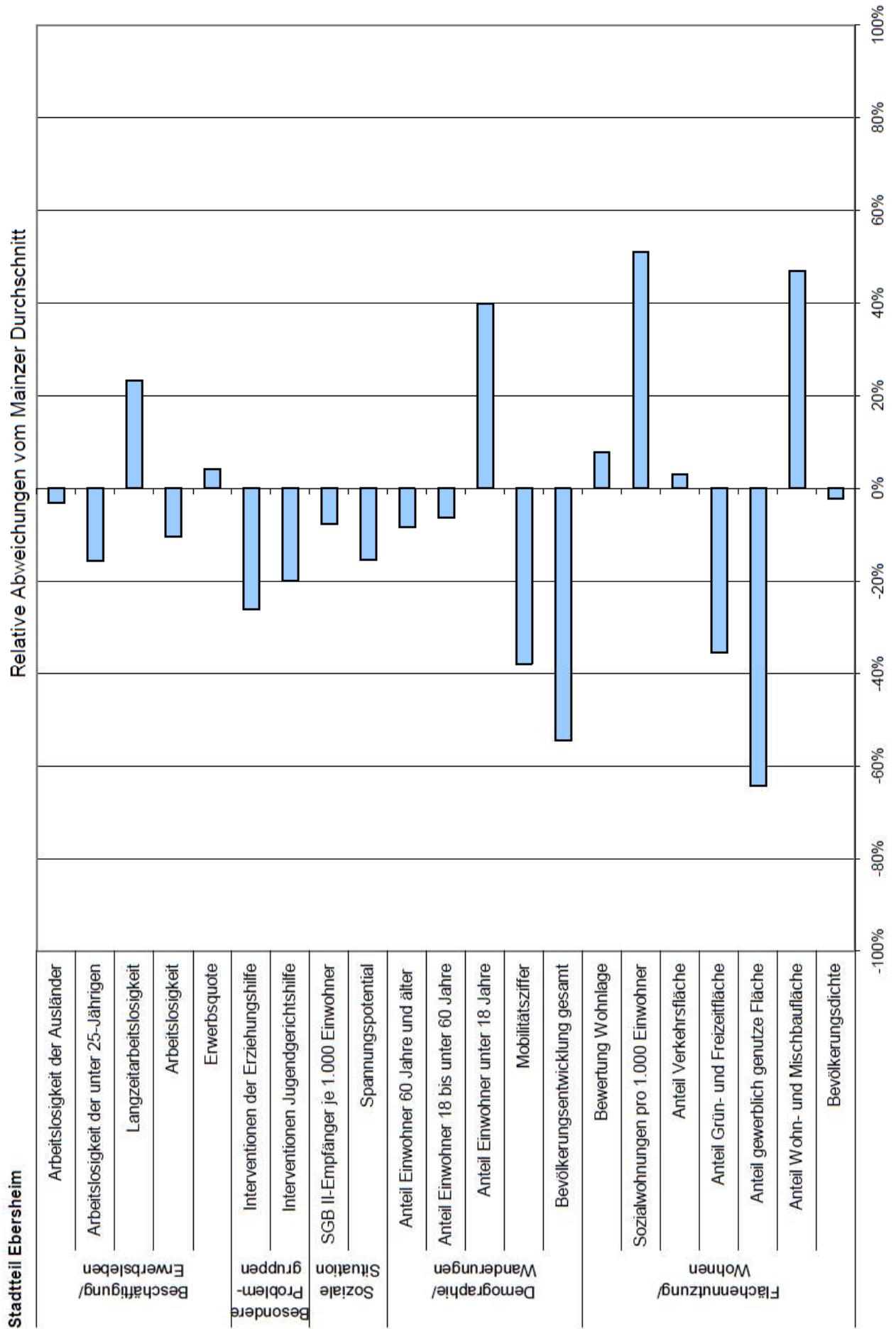


Abbildung 15: Weisenau

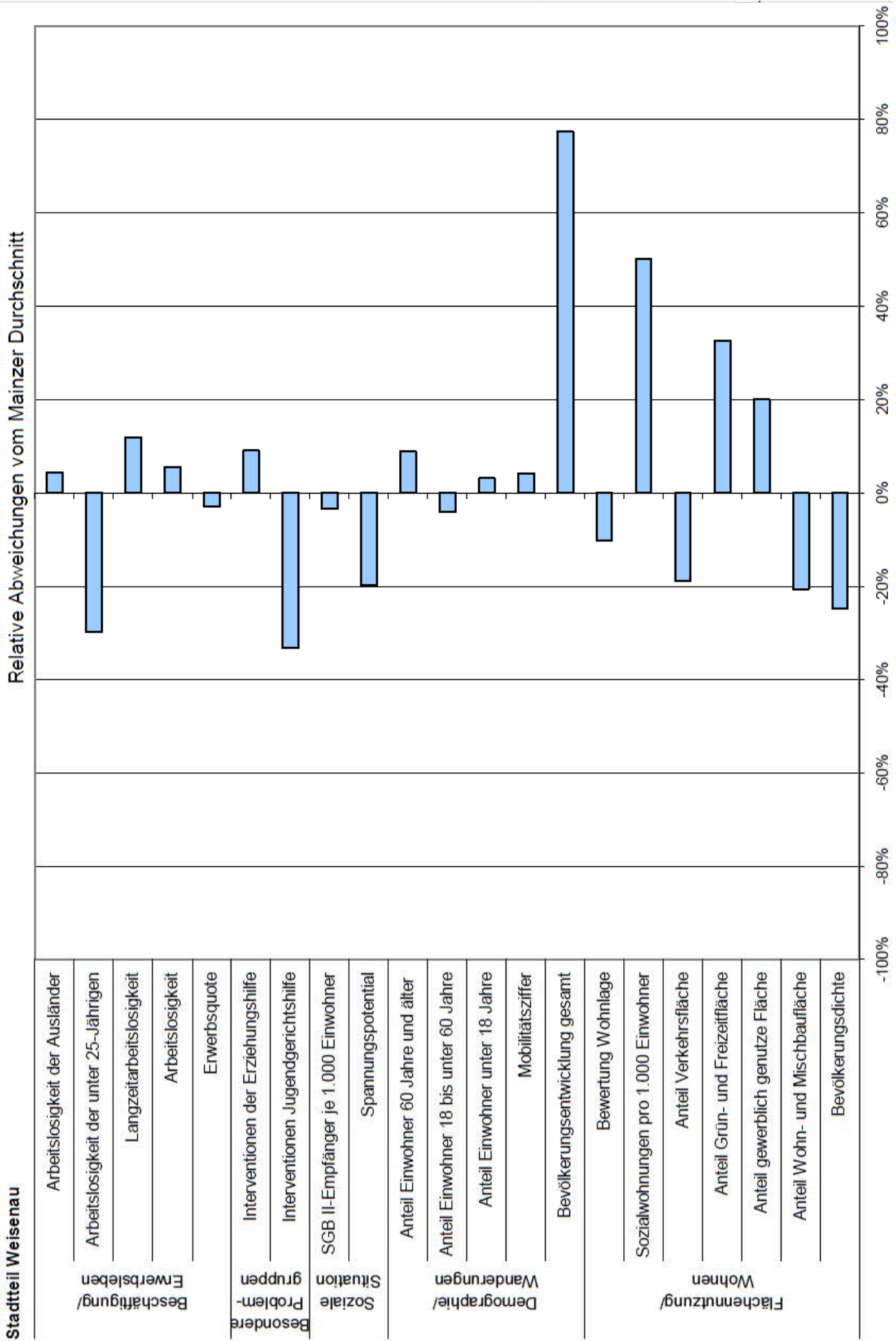
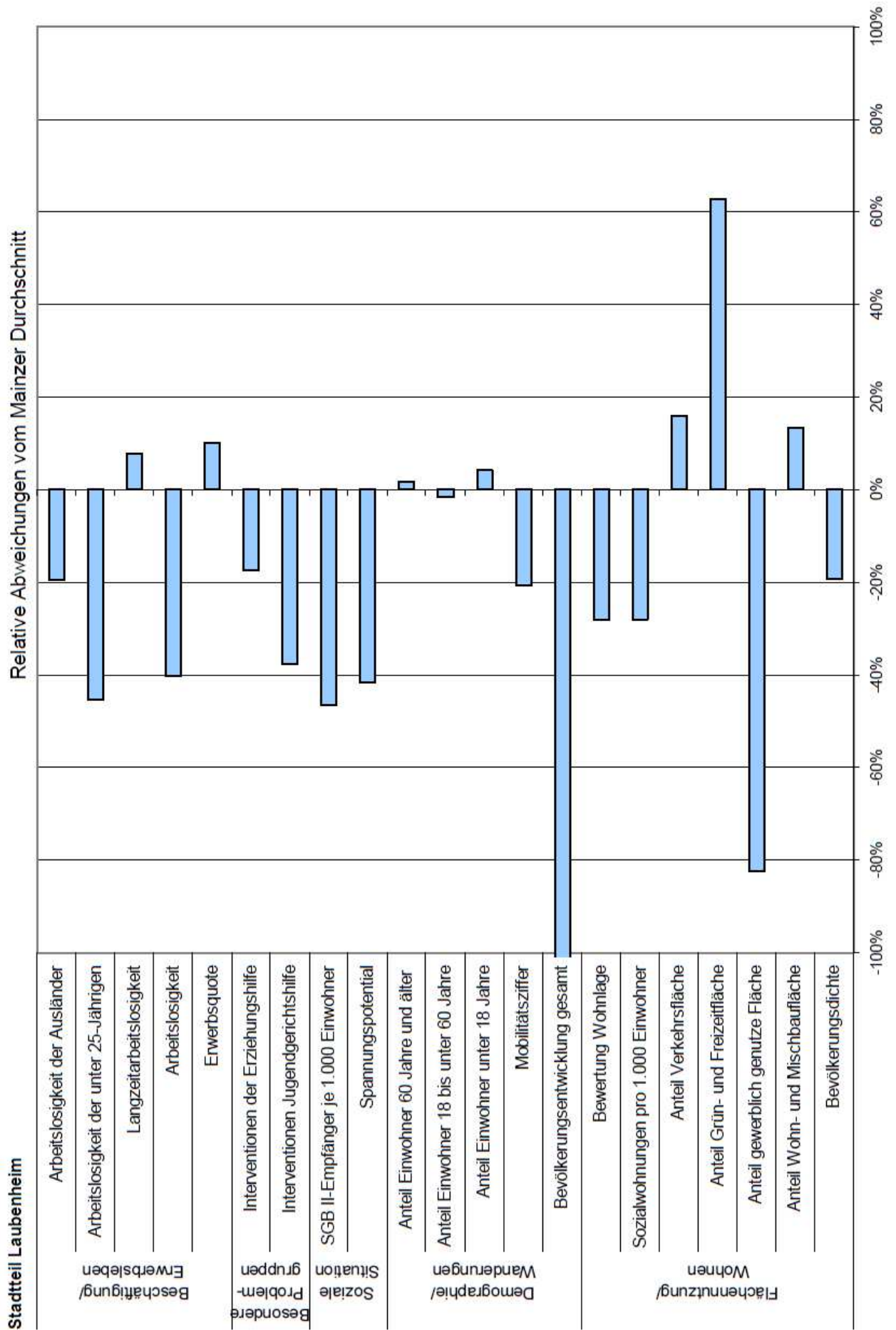


Abbildung 16: Laubenheim



Auszug: Bildung des „Lebenslagenindex“

Einzelindices und Gewichtung

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

Beschäftigung/Erwerbsleben (Gewichtung mit 35 %)

- Arbeitslosigkeit: Anteil der Arbeitslosen an der Summe der abhängig zivilen Erwerbspersonen³² und den Arbeitslosen
- Jugendarbeitslosigkeit: Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren an der Summe der abhängig zivilen Erwerbspersonen unter 25 Jahren und den Arbeitslosen unter 25 Jahren
- Langzeitarbeitslosigkeit: Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen

Bildung (Gewichtung 20 %)

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

Soziale Situation/Heterogenität (Gewichtung mit 30 %)

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

Wohnen und Wohnumfeld (Gewichtung 15 %)

- Bevölkerungsdichte in Einwohner pro km²
- Qualitative Bewertung der Wohnlage³⁴

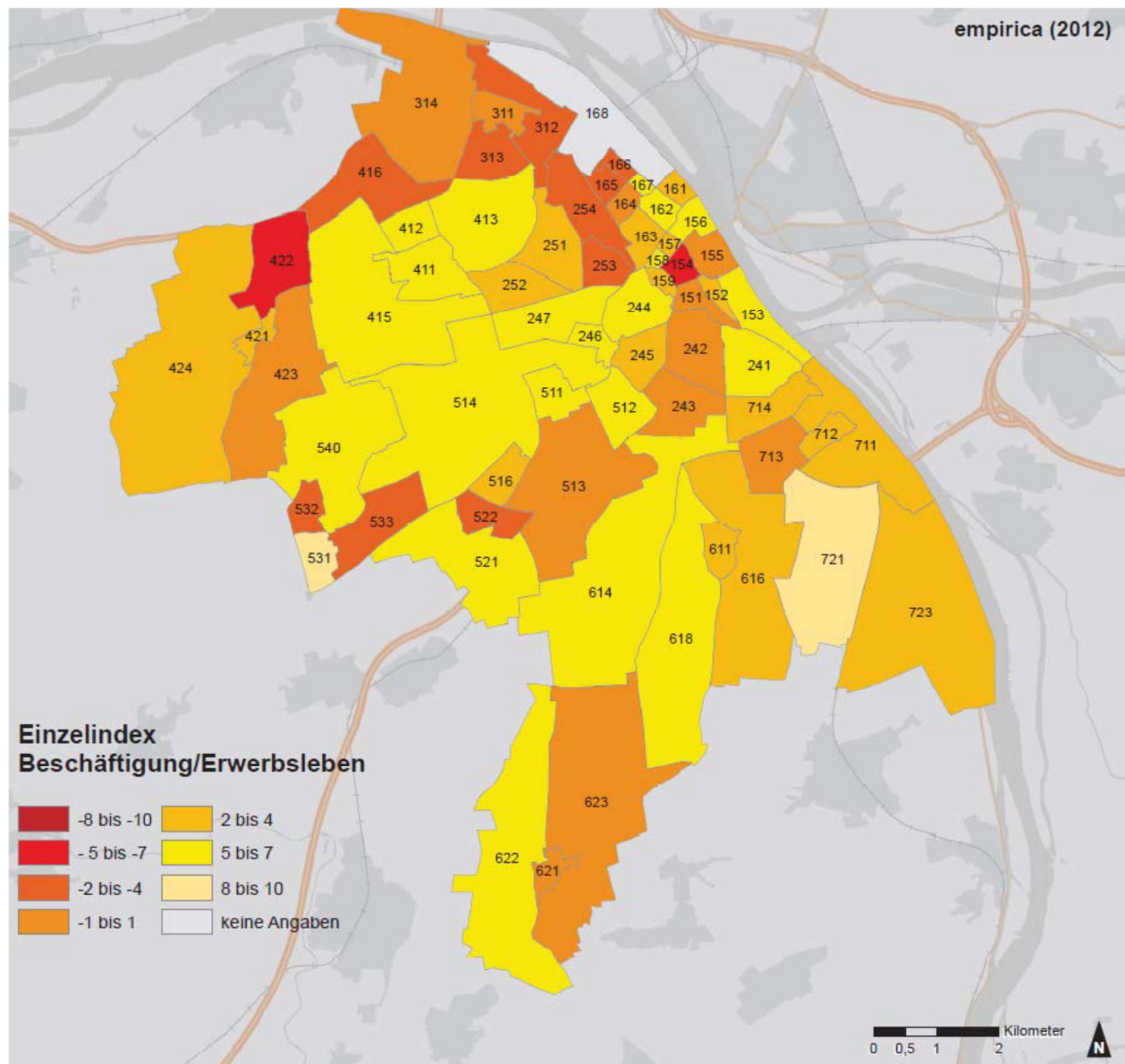
³² Wie bereits in Kap. 5.2 dargelegt, erfolgt die Berechnung der Arbeitslosenquote aufgrund fehlender kleinräumiger Daten als Anteil der Arbeitslosen an den abhängig zivilen Erwerbspersonen (ohne geringfügig Beschäftigte, Personen in Arbeitsgelegenheiten, Beamte und Grenzpendler) und unterscheidet sich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

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

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

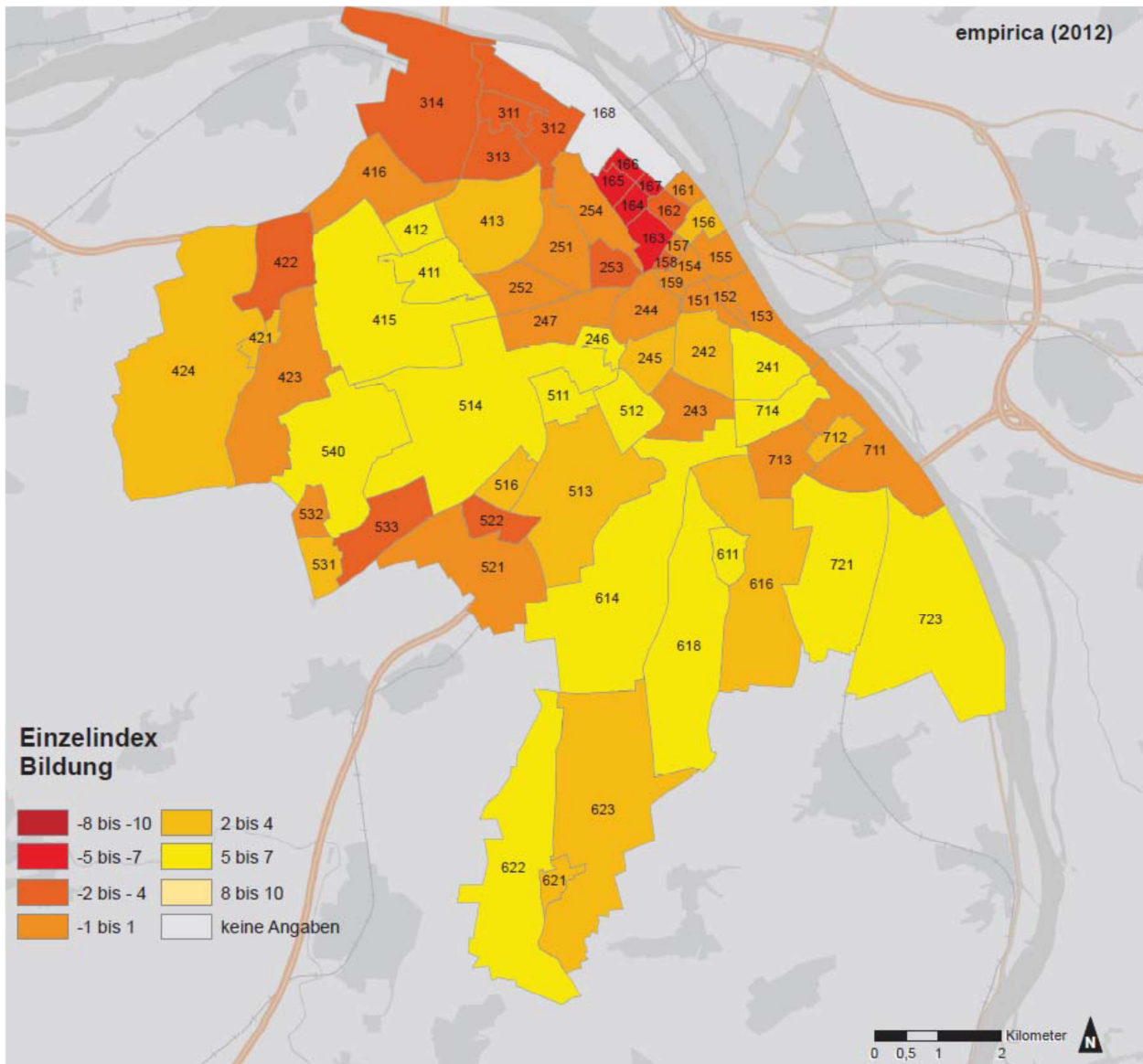
Einzelindex: Beschäftigung/Erwerbsleben

Karte 74:



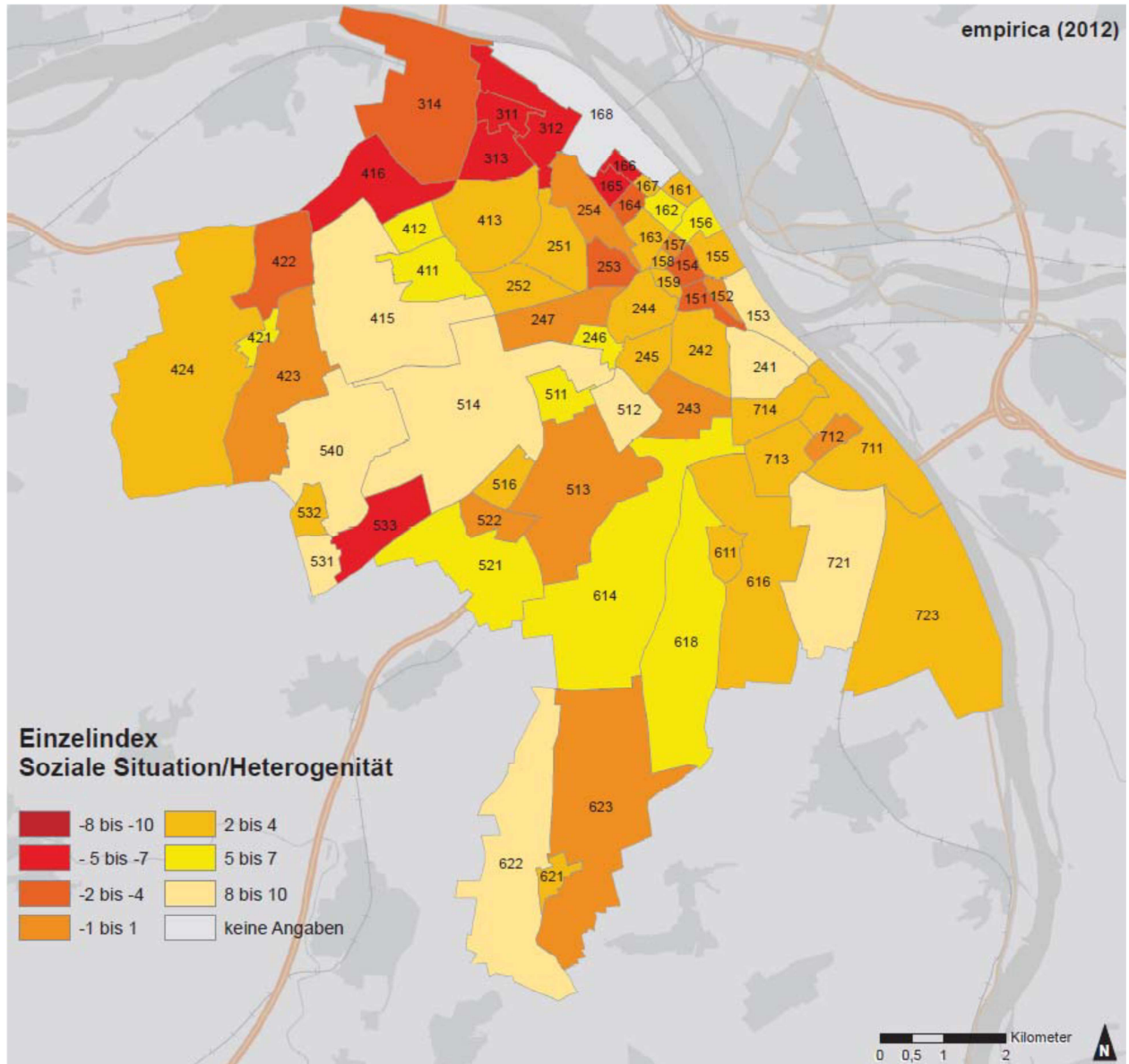
Einzelindex: Bildung

Karte 75:



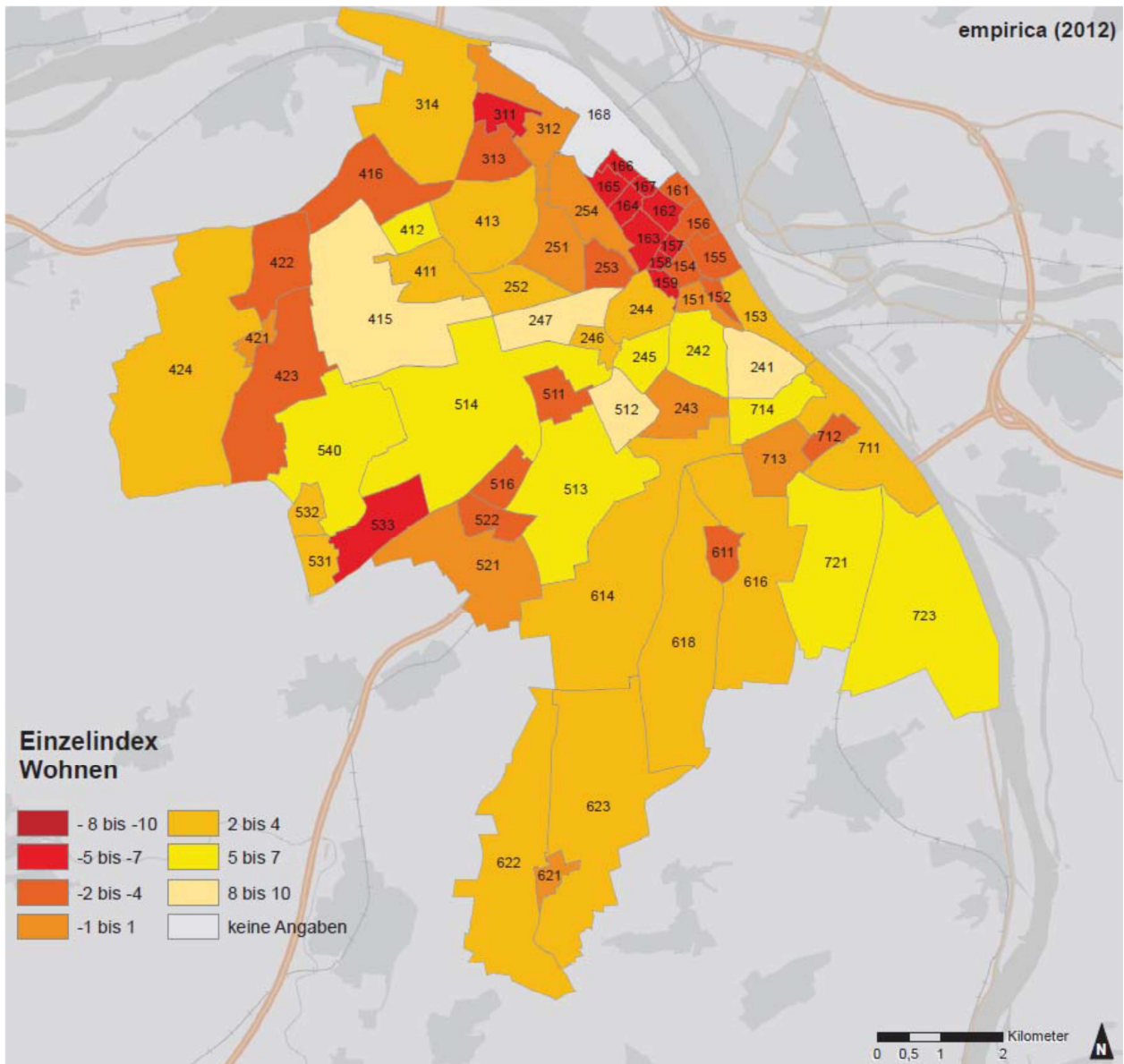
Einzelindex: Soziale Situation/Heterogenität

Karte 76:



Einzelindex: Wohnen

Karte 77:



Auszug Lebenslagenindex

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

Karte 78

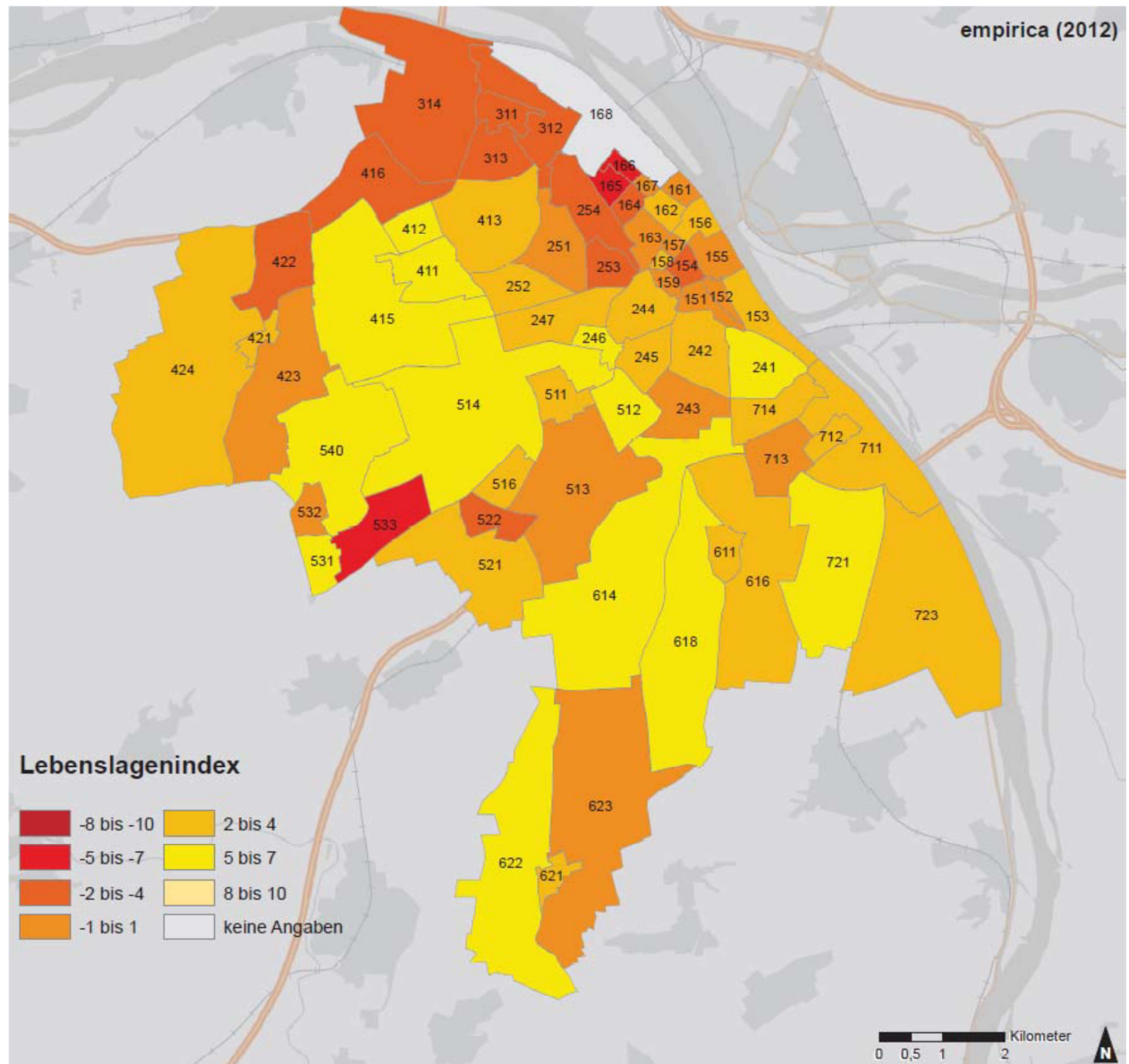


Tabelle 39: Einzelindices und Lebenslagenindex

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

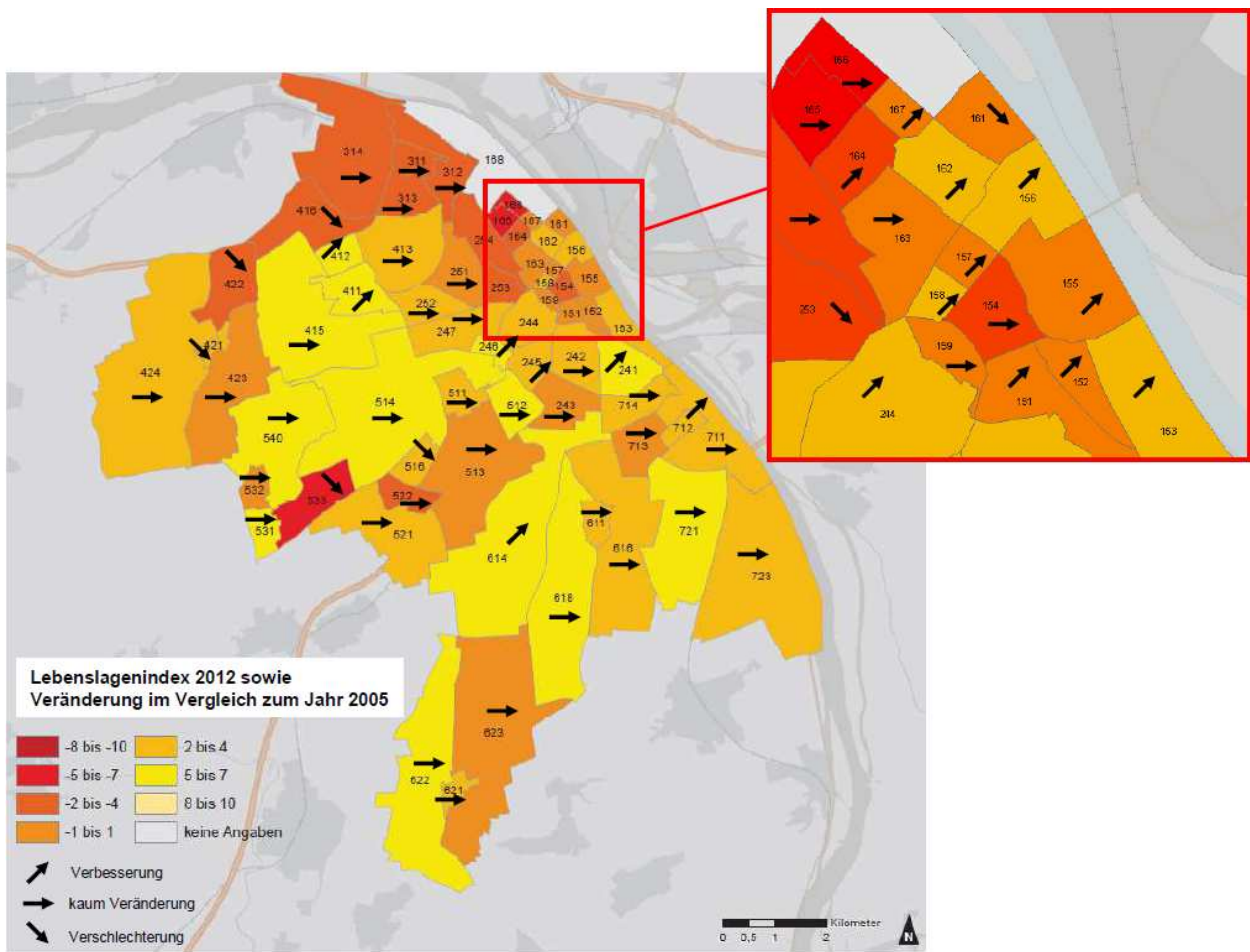
Nr.	Bezirk	Einzelindex				Lebenslagen- index
		Beschäftigung/ Erwerbsleben	Bildung	Soziale Situation/ Heterogenität	Wohnen	
511	Alt-Bretzenheim	4	5	6	-3	4
512	Mumbächerstraße	6	5	9	8	7
513	Südring	-1	2	1	5	1
514	Lanzelhohl	4	5	8	7	6
516	Bretzenheim-West	4	3	4	-2	3
51	Bretzenheim	4	4	6	4	4
521	Marienborn-Süd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

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

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

Auszug Lebenslagenindex im Zeitvergleich



Auszug aus Pressemitteilung der Stadt Mainz vom 15.08.2012

Tabelle 40: Indices im Zeitvergleich

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

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

*Anmerkung: Abweichungen bei Summen oder Differenzen durch Rundungen.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

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