

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz



Grundstücksmarktbericht Mainz 2024
(Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023)

Grundstücksmarktbericht Mainz 2024

(Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023)

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: Standort „Annemarie-Renger-Straße 3“ mit Blickrichtung nach Osten“ (Urheberschutz Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

Vorwort

1.530 – das ist die Anzahl an Kaufverträgen, die durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Mainz im Jahr 2023 ausgewertet wurde. Damit erlangt die Zahl der beurkundeten Verkäufe in der Stadt Mainz seit Jahrzehnten einen historischen Tiefpunkt. Die niedrigen Transaktionszahlen aus der 2. Jahreshälfte 2022 setzen sich somit auch 2023 nahezu gleichbleibend (-1 %) fort, allerdings brachen die Umsätze enorm ein. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um -36 % von 1.192 Mio. Euro auf 764 Mio. Euro gesunken.

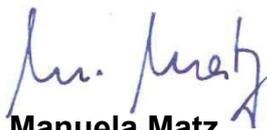
Der Umsatzrückgang betrifft dabei nahezu alle Teilmärkte, wobei die größten Umsatzeinbußen im Bereich für bebaute Grundstücke zu verzeichnen sind. Besonders stechen hier die Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum (Kauffälle -60 %, Umsatz -55 %) sowie der Handel mit Mehrfamilienhäusern (Kauffälle -26 %, Umsatz -48 %) hervor. Ebenso die verkauften Flächen baureifer Gewerbegrundstücke (Kauffälle -17 %, Umsatz -64 %).

Interessant ist, dass sich dieser Trend bei unbebauten Grundstücken (Wohnen) sowie landwirtschaftlichen Flächen genau umkehrt. Der Geldumsatz blieb hier im Vergleich zum Vorjahr stabil (unbebautes Wohnen) bzw. ist höher als im Vorjahr (Landwirtschaft +52 %), die Kauffälle sind sogar gestiegen (unbebautes Wohnen +75 %, Landwirtschaft +29 %).

Eine Folge der geringen Kaufzahlen ist auch der geringere Flächenumsatz von 59 ha. Insgesamt wurde also weniger und günstiger gekauft, als im Vorjahr 2022. Eine ausführlichere Zusammenfassung und Übersicht über die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2023 finden Sie auf der Internetseite des Gutachterausschusses auf mainz.de.

Wie gewohnt, enthält der Grundstücksmarktbericht auf Grundlage der Auswertung der beurkundeten Kaufverträge viele detaillierte Informationen über die einzelnen Teilmärkte, gibt einen wesentlichen Überblick über den Grundstücksmarkt 2023 und beinhaltet wichtige – insbesondere für die Wertermittlung - relevante Daten. Damit trägt der Gutachterausschuss maßgeblich zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei und gibt Bürgerinnen und Bürgern, Sachverständigen, Politik und Wirtschaft wichtige Daten als Entscheidungshilfen an die Hand.

Die alljährliche statistische Analyse des Grundstücksmarktes gelingt nur durch den engagierten Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, denen an dieser Stelle ausdrücklich gedankt sein soll.



Manuela Matz

Wirtschaftsdezernentin



Julia Pfetsch

Vorsitzende des
Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	9
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	22
Mitglieder des Gutachterausschusses	23
Aufgaben des Gutachterausschusses	24
Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	25
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	25
Leistungsstatistik	26
Der Gutachterausschuss im Internet	27
Grundstücksmarkt in Mainz.....	28
Grundstücksmarkt 2023 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	28
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	30
Wohnungsmarkt 2023 nach Preissegmenten	31
Bodenrichtwerte per 01.01.2024 in Mainz.....	33
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	34
Wertrelevante Daten.....	35
Bodenpreise für Bauland	36
Bodenpreise für Gartenland.....	37
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze	37
Privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich.....	37
Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ).....	38
Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen	39
Verkehrswert von Ausgleichsflächen	41
Erbbaurecht (Auswertung zum GMB 2017)	42
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	46
Preisgefüge im individuellen Wohnungsbau (EFH/2FH/RH/REH/DHH)	55
Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum	61
Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	70
Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	77
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)	80
Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf.....	89
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	90
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	91
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	95
Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten	99
Kfz-Abstellplätze	102
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	103
Ertragsfaktoren	110
Übersicht Ertragsfaktoren	122
Wohnungsmieten in Mainz	123
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2023 (Auszug).....	124
Anhang	126
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	126

Mainz im statistischen Überblick

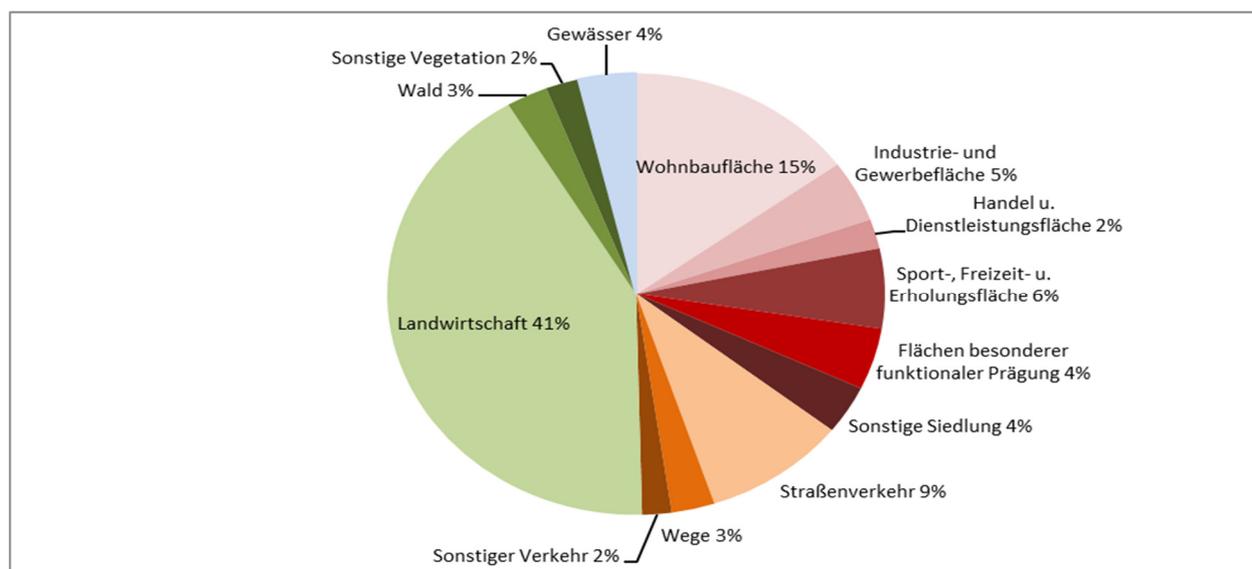
(Beitrag vom „Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung“)

Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000-jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der 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 9.773 ha (97,7 km²). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2023 weisen die Freiflächen mit 50,1 % (4.891 ha Vegetations- und Gewässerflächen) den höchsten Anteil an der Gesamtfläche auf. Die Verkehrsfläche nimmt 14,1 % (1.380 ha) und die Siedlungsflächen 35,8 % (3.500 ha) in Anspruch. Industrie- und Gewerbeflächen sowie Handel- und Dienstleistungsflächen zählen zu den Siedlungsflächen und betragen 668 ha (6,8 %). In den letzten Jahren gab es keine stärkeren Veränderungen in der Flächennutzung*.

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg-Münchfeld) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 64,7 % Siedlungsfläche, 23,2 % Verkehrsfläche und 11,7 % Freifläche zu verzeichnen. In diesen „fertig gebauten“ Stadtteilen sind große flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (53,1 %), Mombach (51,4 %) und Gonsenheim (43,3 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben – aufgrund ihrer Lage im Stadtraum – die Gemarkungen Ebersheim (82,3 %), Drais (74,1 %) sowie Finthen (69,8 %) und Laubenheim (65,4 %).



Tatsächliche Flächennutzung 2023

Quelle: Katasteramt Alzey 2023 *Anmerkung: Zum Stichtag 31.12.2016 erfolgte die Umstellung von dem ADV-Nutzungsartenverzeichnis auf den ALKIS-OK; die zeitliche Vergleichbarkeit zu Daten vor dem Stichtag ist damit erheblich eingeschränkt worden, da Nutzungsarten neu zugeordnet, aufgeteilt oder zusammengefasst wurden

Fläche und Flächennutzung in Mainz 2019 bis 2023

Tatsächliche Nutzung	2019		2020		2021		2022		2023		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
Siedlung	Wohnbaufläche	1.464	15,0	1.463	15,0	1.466	15,0	1.469	15,0	1.475	15,1
	Industrie- und Gewerbefläche ¹	440	4,5	444	4,5	440	4,5	443	4,5	450	4,6
	Handel- und Dienstleistungsfläche	200	2,0	211	2,2	211	2,2	212	2,2	218	2,2
	Tagebau, Grube, Steinbruch	43	0,4	40	0,4	40	0,4	40	0,4	40	0,4
	Flächen gemischter Nutzung	223	2,3	229	2,3	229	2,3	228	2,3	229	2,3
	Fl. besond. funktionaler Prägung ²	427	4,4	438	4,5	440	4,5	431	4,4	433	4,4
	Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche	579	5,9	576	5,9	576	5,9	575	5,9	578	5,9
	Friedhof	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8
	Gesamt	3.453	35,3	3.476	35,6	3.478	35,6	3.474	35,5	3.500	35,8
Verkehr	Straßenverkehr	919	9,4	910	9,3	910	9,3	912	9,3	921	9,4
	Weg	271	2,8	273	2,8	274	2,8	273	2,8	284	2,9
	Platz	74	0,8	65	0,7	65	0,7	65	0,7	53	0,5
	Bahnverkehr	104	1,1	107	1,1	107	1,1	107	1,1	108	1,1
	Flugverkehr	9	0,1	16	0,2	16	0,2	16	0,2	15	0,2
	Gesamt	1.376	14,1	1.371	14,0	1.371	14,0	1.373	14,0	1.380	14,1
Vegetation	Landwirtschaft	4.130	42,3	4.088	41,8	4.085	41,8	4.079	41,7	4.039	41,3
	Wald	250	2,6	263	2,7	264	2,7	270	2,8	279	2,9
	Gehölz	163	1,7	186	1,9	186	1,9	188	1,9	194	2,0
	Unland, vegetationslose Fläche	35	0,4	23	0,2	23	0,2	23	0,2	24	0,2
	Gesamt	4.578	46,8	4.561	46,7	4.558	46,6	4.561	46,7	4.535	46,4
Gewässer	Fließgewässer	289	3,0	288	2,9	288	2,9	288	2,9	288	2,9
	Hafenbecken	27	0,3	27	0,3	27	0,3	27	0,3	22	0,2
	Stehendes Gewässer	49	0,5	50	0,5	50	0,5	50	0,5	47	0,5
	Gesamt	365	3,7	365	3,7	365	3,7	365	3,7	356	3,6
Gesamt	9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0	9.773	100,0	

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

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2023*

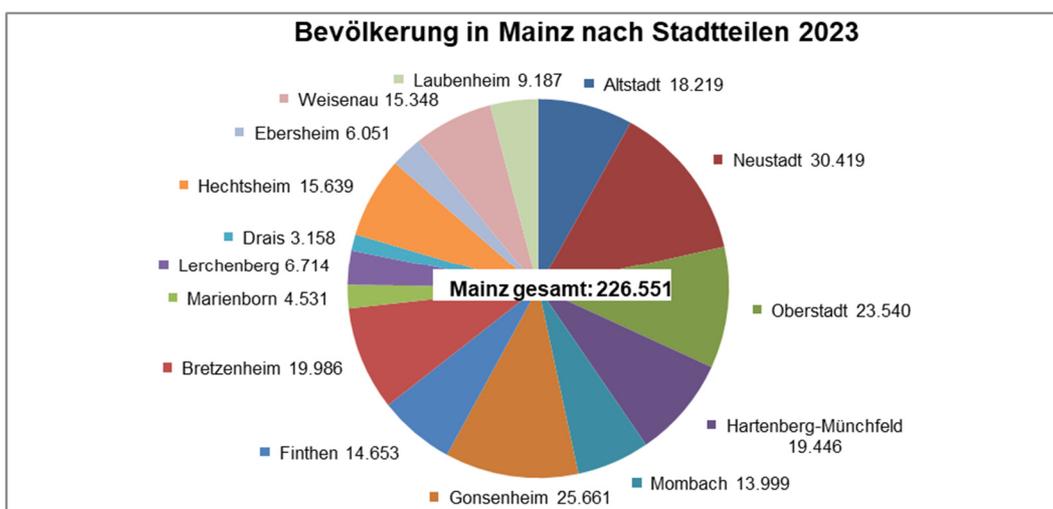
	Siedlungsfläche		Verkehr		Freifläche		sonstige Flächen		Gesamtfläche in ha
	ha	Anteil			ha	Anteil	ha	Anteil	
Mainz	837	64,7%	300	23,2%	152	11,7%	6	0,4%	1.294
Weisenau	212	53,1%	69	17,2%	112	28,1%	7	1,7%	400
Laubenheim	189	21,5%	110	12,5%	575	65,4%	5	0,5%	879
Hechtsheim	474	34,0%	146	10,5%	769	55,1%	6	0,4%	1.395
Ebersheim	117	11,7%	60	6,0%	822	82,3%	0	0,0%	999
Marienborn	75	25,5%	51	17,4%	167	57,1%	0	0,0%	293
Bretzenheim	527	37,5%	234	16,7%	645	45,9%	0	0,0%	1.406
Drais	59	19,1%	21	6,8%	228	74,1%	0	0,0%	308
Finthen	228	20,6%	105	9,5%	771	69,8%	1	0,1%	1.104
Gonsenheim	475	43,3%	191	17,4%	431	39,3%	0	0,0%	1.097
Mombach	307	51,4%	91	15,2%	200	33,4%	0	0,0%	598
Stadt Mainz gesamt	3.500	35,8%	1.378	14,1%	4.872	49,8%	24	0,2%	9.733

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2023, * rundungsbedingte Differenzen

Bevölkerungsstand

Nach der Sondersituation des Jahres 2022 (Beginn des Ukraine-Kriegs) hat sich die Bevölkerungsentwicklung im vergangenen Jahr wieder normalisiert. Binnen Jahresfrist stieg die Einwohnerzahl um rund 1.950 Personen auf nunmehr 226.551 (+0,9%) und bewegt sich damit wieder im langjährigen Durchschnitt. Steigende Einwohnerzahlen sind in vielen Stadtteilen auszumachen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Dabei führte in Stadtteilen wie Weisenau, der Neustadt oder der Oberstadt vor allem der weitere Bezug neuer Wohnquartiere zu entsprechenden Zuwächsen. Das größte Einwohnerplus verzeichnet 2023 der Stadtteil Weisenau (+790/+5,4%), gefolgt von der Neustadt (+643/+2,2%) und mit etwas Abstand der Oberstadt (+383/+1,65%).

Gonsenheim und Hartenberg/Münchfeld verzeichneten Zugewinne von jeweils 280 resp. 189 Personen; Finthen von +110 Personen. In den anderen Stadtteilen war nahezu eine Stagnation mit minimalen Zu- oder Abnahmen auszumachen. Lediglich in Laubenheim (-206) und Hechtsheim (-110) schrumpfte die Bevölkerung in 2023 etwas deutlicher.



Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

Jahr	Einwohner:innen	darunter: Ausländische Einwohner:innen	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		
31.12.2000	198.055	31.583		
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2005*	197.041	31.507	- 76	- 5.446
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2009	199.752	29.846	+ 75	+ 494
31.12.2011	203.041	30.118	+ 195	+ 1.421
31.12.2013	206.628	32.125	+ 80	+ 1.702
31.12.2015	212.348	36.260	+ 227	+ 2.719
31.12.2016	216.094	39.199	+ 356	+ 3.390
31.12.2017	217.842	39.903	+ 262	+ 1.486
31.12.2018	219.903	40.832	+ 264	+ 1.797
31.12.2019	221.190	41.152	+ 289	+ 998
31.12.2020	220.024	40.357	+ 276	- 1.442
31.12.2021	220.440	41.412	+ 223	+ 169
31.12.2022	224.597	45.286	- 35	+ 4.192
31.12.2023	226.551	46.445	- 9	+1.963

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

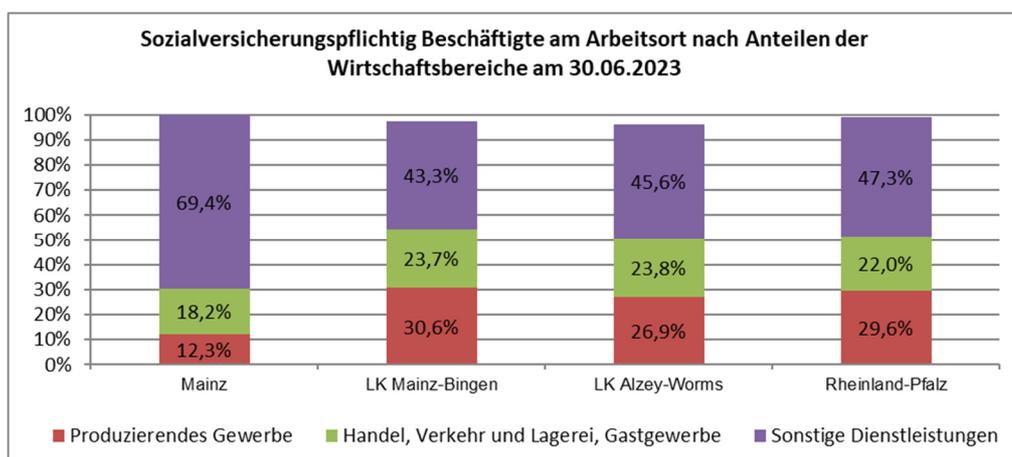
Aufgrund der aufgezeigten wachsenden Bevölkerungsentwicklung gilt Mainz als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. Dieser generelle positive Entwicklungstrend ist auch für das Jahr 2023 auszumachen, dabei spielen wiederum Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland eine erhebliche Rolle.

Die ab dem Jahr 2022 zu konstatierende Trendumkehr bezüglich des natürlichen Saldo hat sich 2023 fortgesetzt. Wiederum ist das Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen nahezu ausgeglichen, anders als in der Vergangenheit sind keine Einwohnergewinne mehr aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegungen auszumachen. Dabei hat sich 2023 die Zahl der Geborenen nochmals verringert, während die Zahl der Sterbefälle weiterhin über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegt.

Beschäftigung

Das Beschäftigungswachstum setzte sich auch im Jahr 2023 weiter fort. Die insgesamt erholte Konjunktur trug am **Arbeitsort** Mainz im Vergleich zum Vorjahr bis zum 30.06.2023 zu einem Plus von 2.579 Beschäftigten bei; dies entspricht einem Wachstum von 2,1 %. Mit insgesamt 123.682 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde erneut ein Höchstwert erreicht. In den letzten zehn Jahren stieg die Zahl der Beschäftigten um rd. 19.500 (30.06.2013: 104.171).

Am **Wohnort** Mainz lebten 92.643 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, 690 (+ 0,8 %) mehr als im Vorjahr. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Zahl der Berufspendler, wenn auch in diesem Jahr etwas schwächer als im Vorjahr (s. S. 6 ff.). 69,4 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im „Sonstigen Dienstleistungsbereich“ beschäftigt; 18,2 % arbeiten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und 12,3 % verbleiben im „Produzierenden Gewerbe“. Der Wandel hin zu einer Tertiärisierung setzt sich weiter fort. Im Vergleich zu Mainz gibt es in den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms anteilig mehr Arbeitsplätze im „Produzierenden Gewerbe“ und im „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“, dennoch ist auch dort im Langzeitvergleich ein Rückgang des „Produzierenden Gewerbes“ und ein positiver Trend hin zum Dienstleistungssektor zu beobachten.



Quelle: Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz zum 30.06.2023

Zwischen 2022 und 2023 stieg die Zahl der Mainzer:innen, die in Mainz auch ihren Arbeitsplatz haben, erneut leicht an (+ 793). Deutlich stärker nahm jedoch die Zahl der Einpendler zu (+ 1.753). Der Anteil der **Einpendler** an den Gesamtbeschäftigten übertraf mit 62,2 % geringfügig das Niveau des Vorjahres. Der Anteil der in Mainz Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz sank leicht auf 32,6 %; auch wenn die Zahl absolut gesehen um 421 Personen stieg. Dagegen stieg der Anteil der Einpendler aus Hessen geringfügig auf 21,8 % und damit um 636 Personen absolut an.

Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (23.140 bzw. 18,7 %), gefolgt von der Stadt Wiesbaden (9.790) und dem Landkreis Alzey-Worms (6.970). Lediglich die absolute Zahl der Einpendler aus Frankfurt am Main und dem Landkreis Offenbach hat sich im Vergleich zum Vorjahr minimal verringert.

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler)

Wohnorte	2022	2023	+/-	Anteil 2022	Anteil 2023
Beschäftigte Insgesamt ¹	121.103	123.682	2.579	100,0%	100,00%
<i>davon wohnen in ... der Stadt Mainz</i>	45.996	46.789	793	38,0%	37,8%
außerhalb von Mainz ²	75.107	76.860	1.753	62,0%	62,2%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.624	23.140	516	18,7%	18,7%
Landkreis Alzey-Worms	6.882	6.970	88	5,7%	5,6%
Landkreis Bad Kreuznach	3.444	3.510	66	2,8%	2,8%
Donnersbergkreis	713	700	-13	0,6%	0,6%
Land Rhein.-Pfalz o. Mainz	39.869	40.290	421	32,9%	32,6%
Stadt Wiesbaden	9.654	9.790	136	8,0%	7,9%
Landkreis Gross-Gerau	4.810	5.010	200	4,0%	4,1%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.607	2.720	113	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.996	2.070	74	1,6%	1,7%
Stadt Frankfurt am Main	2.283	2.251	-32	1,9%	1,8%
Landkreis Offenbach	707	690	-17	0,6%	0,6%
Stadt Darmstadt	674	680	6	0,6%	0,5%
Land Hessen	26.314	26.950	636	21,7%	21,8%

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler)

Arbeitsorte	2022	2023	+/-	Anteil 2022	Anteil 2023
Beschäftigte Insgesamt ¹	91.953	92.643	690	100,0%	100,00%
<i>davon arbeiten in ... der Stadt Mainz</i>	45.921	46.789	868	49,9%	50,5%
außerhalb von Mainz ²	46.032	45.850	-182	50,1%	49,5%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	5.647	5.630	-17	6,1%	6,1%
Landkreis Alzey-Worms	1.145	1.150	5	1,2%	1,2%
Landkreis Bad Kreuznach	735	690	-45	0,8%	0,7%
Donnersbergkreis	197	200	3	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	9.579	9.640	61	10,4%	10,4%
Stadt Wiesbaden	9.912	9.860	-52	10,8%	10,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.672	3.710	38	4,0%	4,0%
Rheingau-Taunus-Kreis	942	930	-12	1,0%	1,0%
Main-Taunus-Kreis	1.912	1.810	-102	2,1%	2,0%
Stadt Frankfurt am Main	9.266	9.350	84	10,1%	10,1%
Landkreis Offenbach	726	810	84	0,8%	0,9%
Stadt Darmstadt	1.228	1.220	-8	1,3%	1,3%
Land Hessen	29.855	29.890	35	32,5%	32,3%

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

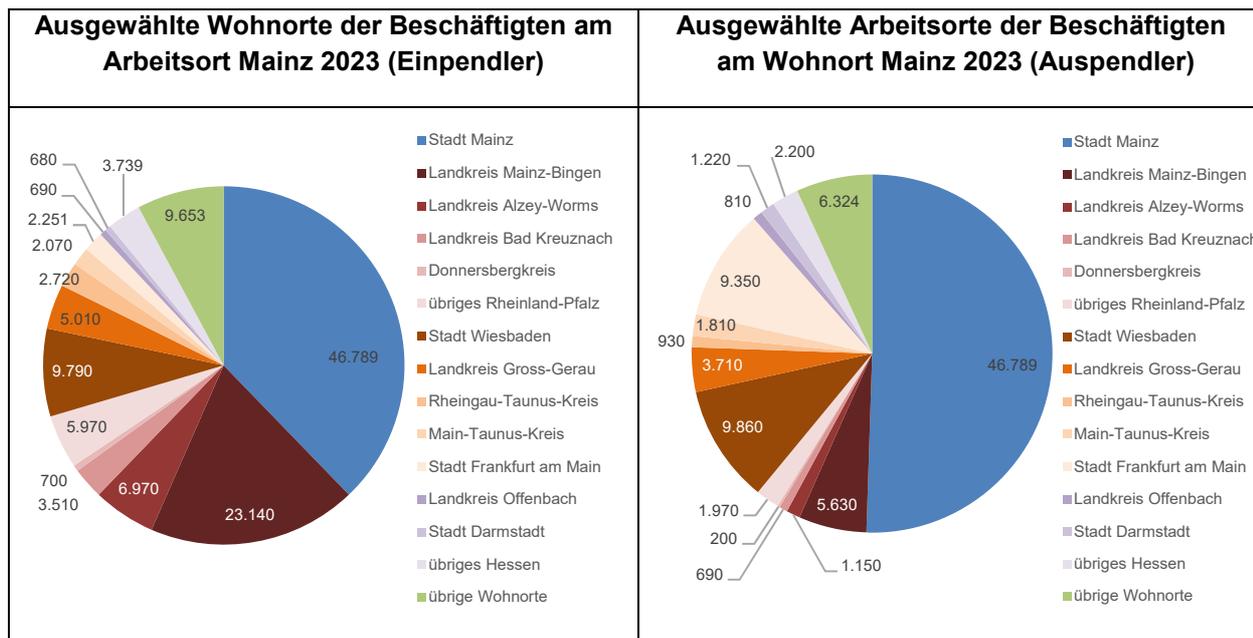
In den Pendlerzahlen sind regional nicht zuordenbare Fälle nicht enthalten. Hierdurch können sich bei der Summierung leichte Abweichungen zur Gesamtzahl der Beschäftigten ergeben.

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

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

Von den 92.643 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 50,5 % auch in Mainz; die Zahl stieg im Vergleich zum Vorjahr um 868 Beschäftigte an. Die Zahl der **Auspendler** aus Mainz sank hingegen leicht um 182 auf 45.820 ab. Die wichtigsten Zielorte für Pendler waren, wie bereits im Vorjahr mit großem Abstand Wiesbaden und Frankfurt am Main, gefolgt von den Landkreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau.

Anders als im Vorjahr stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (+ 690) et- was weniger stark als die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz (+ 793).



In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Pendlerverflechtungen - gemessen in absoluten Zahlen - kontinuierlich intensiviert: Parallel zur Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (+ 17.030 zwischen 2014 und 2023) ist die Zahl der Einpendler um mehr als 9.700 Personen gestiegen. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz erhöhte sich um 7.268. Trotz dieser Entwicklung blieb der Anteil der Einpendler relativ stabil. Der größte Teil der Einpendler stammt weiterhin aus dem Landkreis Mainz-Bingen (23.140 resp. 18,7 % der Beschäftigten). Über die Jahre hinweg haben sich jedoch vor allem Pendlerverflechtungen mit Hessen, und hier v. a. dem Rhein-Main-Gebiet (Wiesbaden, Landkreis Groß-Gerau, Frankfurt am Main) verstärkt. In 2023 pendelten rund 5.900 Personen mehr aus Hessen nach Mainz ein als noch vor zehn Jahren. Aus Rheinland-Pfalz kamen etwa 2.700 mehr Beschäftigte in die Stadt als noch 2013, davon knapp 1.500 mehr aus dem benachbarten Landkreis Mainz-Bingen (Suburbanisierungseffekte).

Deutlich ist auch der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Mainz in der letzten Dekade (+ 17.436). Hierin spiegelt sich auch das Bevölkerungswachstum der Stadt in den vergangenen Jahren wieder. Die Zahl der Auspendler stieg mit etwa 10.035 noch stärker an als die Zahl derer, die in Mainz leben und arbeiten (+ 7.379). Der Anteil der Auspendler erhöhte sich entsprechend um zwei Prozentpunkte. Die wichtigsten Zielorte der Auspendelnden sind weiterhin die großen Städte des Rhein-Main-Gebietes, v.a. Wiesbaden und Frankfurt am Main sowie der Landkreis Mainz-Bingen.

Auch 2022 zählen am Arbeitsort Mainz das wiederum deutlich wachsende „Gesundheitswesen“ mit inzwischen 22.678 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (18,7 %), die leicht wachsenden Bereiche „Information und Kommunikation“ mit 12.461 (10,3 %) sowie „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ mit 12.040 Stellen (9,9 %) zu den drei beschäftigungsintensivsten Branchen

Der größte Beschäftigungsaufbau erfolgte im Bereich „freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (+ 696), danach folgen mit einem Plus von 504 bzw. 378 Beschäftigten die Bereiche „Information und Kommunikation“ und „Gesundheitswesen“.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

Wirtschaftszweigsystematik 2008	30.06.2021				30.06.2022			
	am Arbeitsort		am Wohnort		am Arbeitsort		am Wohnort	
	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%	gesamt	%
A Land- und Forstwirtschaft	122	0,1	148	0,2	160	0,1	177	0,2
B Bergbau, Gewinnung von Steinen							5	0,0
C 10-12 Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.195	1,0	914	1,0	1.279	1,1	963	1,0
C 16-18 Papier, Verlagsgewerbe	368	0,3	414	0,5	330	0,3	398	0,4
C 20-23 Chemie, Pharmazie, Glas, Keramik	4.487	3,8	3.812	4,2	4.655	3,8	3.904	4,2
C 24-25 Metallerzeugung, Bearbeitung	564	0,5	393	0,4	565	0,5	370	0,4
C 26 Herst. DV-Geräte, opt. Erzeugnisse	713	0,6	701	0,8	734	0,6	710	0,8
C 27 Herst. von elektr. Ausrüstungen	383	0,3	195	0,2	391	0,3	209	0,2
C 28-30 Maschinenbau, Fahrzeugbau	203	0,2	1.823	2,0	197	0,2	1.751	1,9
C 31-33 Herstellung von Möbeln und Reparatur	701	0,6	617	0,7	698	0,6	622	0,7
Sonstiges verarbeitendes Gewerbe	401	0,3	37	0,0	488	0,4	40	0,0
C Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	9.015	7,6	8.906	9,9	9.337	7,7	8.967	9,8
D Energieversorgung	-	-	581	0,6	-	-	589	-
E Wasserversorgung, Entsorgung	-	-	529	0,6	759	0,6	532	0,6
F Baugewerbe	3.534	3,0	3.243	3,6	3.599	3,0	3.267	3,6
G Handel, Instandhaltung, Reparaturen	11.809	9,9	9.233	10,3	12.040	9,9	9.496	10,3
H Verkehr und Lagerei	7.919	6,7	6.287	7,0	7.118	5,9	6.207	6,8
I Gastgewerbe	3.065	2,6	2.620	2,9	3.420	2,8	2.895	3,1
J Information und Kommunikation	11.957	10,1	7.030	7,8	12.461	10,3	7.307	7,9
K Finanz- und Versicherungswesen	5.115	4,3	4.235	4,7	5.023	4,1	4.237	4,6
L Grundst., Wohnungswesen	732	0,6	821	0,9	768	0,6	828	0,9
M freiberufl., wiss. und techn. Dienstleistungen	8.769	7,4	8.933	9,9	9.465	7,8	9.187	10,0
N sonst. Wirtschaftl. Dienstleistungen	7.607	6,4	5.625	6,3	7.593	6,3	5.920	6,4
N 78 Zeitarbeit	4.437	3,7	1.621	1,8	4.230	3,5	1.757	1,9
O öffentliche Verwaltung	8.537	7,2	5.486	6,1	8.711	7,2	5.667	6,2
P Erziehung, Unterricht	8.052	6,8	6.350	7,1	8.248	6,8	6.565	7,1
Q Gesundheitswesen	22.300	18,8	15.075	16,8	22.678	18,7	15.304	16,6
R-U Kunst, Unterh., sonst. Dienstleistungen	8.340	7,0	4.715	5,2	8.570	7,1	4.793	5,2
Insgesamt	118.766	100	89.827	100	121.103	100,0	91.953	100,0
A Land- und Forstwirtschaft	122	0,1	148	0,2	160	0,1	177	0,2
B-F Produzierendes Gewerbe	14.442	12,2	13.264	14,8	15.208	12,6	13.370	14,5
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	22.793	19,2	18.140	20,2	22.578	18,6	18.598	20,2
J-U sonstige Dienstleistungen	81.409	68,5	58.270	64,9	83.157	68,7	59.808	65,0
Insgesamt	118.766	100,0	89.827	100,0	121.103	100,0	91.953	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Rheinland-Pfalz

Hinweis: Auf Grund einer Umstellung konnten die aktuellen Daten nicht abgerufen werden.

Auch die Wirtschaftsbereiche „Gastgewerbe“, „Verarbeitendes Gewerbe insgesamt“, „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ und „Kunst, Unterhaltung, sonstige Dienstleistungen“ konnten jeweils zwischen rund 230 und 350 Beschäftigte mehr verbuchen.

Die Beschäftigtenzahl im Bereich „Verkehr und Lagerei“ hat sich weiter reduziert (- 801). Nach einem kräftigen Plus im Vorjahr nahmen die Arbeitsplätze im Bereich „Überlassung von Arbeitskräften“ um 207 ab. Auch im „Finanz- und Versicherungswesen“ wurden 92 Stellen abgebaut.

Bezogen auf die Beschäftigten am **Wohnort** arbeiten die Mainzer am häufigsten im „Gesundheitswesen“ (15.304 bzw. 16,6 %), im Wirtschaftsbereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (9.496 bzw. 10,3 %) sowie den „freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ (9.187 bzw. 10,0 %) und dem „Verarbeitenden Gewerbe“ (8.967 bzw. 9,8 %). Beschäftigungszuwächse verzeichnet die Statistik in den Bereichen „sonstige Wirtschaftliche Dienstleistungen“ (+ 295), „Information und Kom-

munikation“ (+ 277) sowie „Gastgewerbe“ (+ 275). Die Beschäftigtenzahl ist lediglich im Bereich „Verkehr und Lagerei“ gesunken (- 80).

Beamte

Mainz war im Jahr 2021 Dienort für 8.600 Beamte, rechtsprechende Personen und Wehrpersonal. Im Bundesdienst waren 1.370 Personen tätig, im Landesdienst 6.625 und im Gemeindedienst 605. Die Zahl der Angestellten beim Land belief sich auf 3.920 und bei den Kommunen auf 3.895.

Arbeitslosigkeit

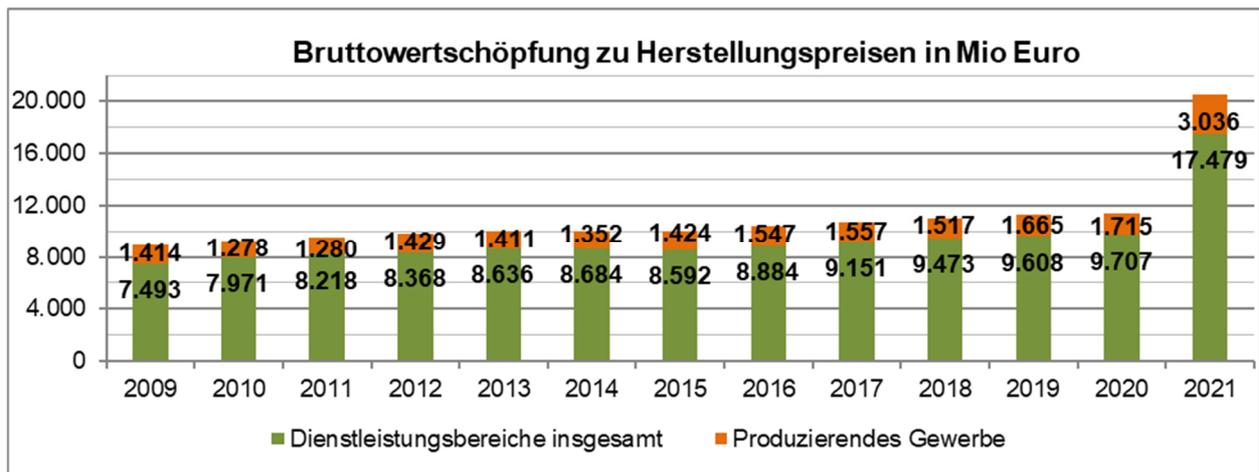
Die Arbeitslosenzahlen stiegen 2023 wieder leicht an: Es waren durchschnittlich 6.616 in Mainz wohnende Personen arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 5,3 % (Rheinland-Pfalz: 4,9 %). Der Arbeitsmarkt zeigt sich weniger robust gegenüber dem Vorjahr (schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie Ukraine-Krieg, hohe Inflation, steigende Energiekosten, etc.).

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

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

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre setzte sich 2021 mit außergewöhnlich starkem Wachstum fort. Im Vergleich zu 2020 stiegen die Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt um 79,6 % bzw. 80 %, d. h. die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mio. Euro und das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in Mio. Euro verdoppelten sich die absoluten Zahlen nahezu.

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je Erwerbstätigen betrug 141.590 Euro und stieg im Vergleich zum Vorjahr gleichfalls stark (+ 79,3 %) an. Auch hier machen sich die o. g. Sondereffekte bemerkbar. Demnach liegt der BIP-Wert je Erwerbstätigen in Mainz deutlich über dem Landesdurchschnitt (2021: + 30,3 %). Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen verzeichnete 2021 nur ein geringes Wachstum und verharrte auf dem Niveau von 2020 (ca. 160.000 Erwerbstätige).



Daten: Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2009 bis 2021

Jahr	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	öffentliche und sonstige Dienstleister
2009	8.921	15	1.414	7.493	2.693	2.347	2.453
2010	9.270	21	1.278	7.971	2.785	2.662	2.524
2011	9.516	18	1.280	8.218	2.793	2.752	2.672
2012	9.816	19	1.429	8.368	2.849	2.763	2.756
2013	10.069	22	1.411	8.636	3.001	2.783	2.852
2014	10.056	20	1.352	8.684	2.890	2.835	2.960
2015	10.035	19	1.424	8.592	2.775	2.768	3.048
2016	10.450	20	1.547	8.884	2.885	2.875	3.123
2017	10.729	21	1.557	9.151	2.924	2.957	3.269
2018	11.013	23	1.517	9.473	3.019	3.074	3.380
2019	11.294	20	1.665	9.608	3.081	3.011	3.516
2020	11.438	16	1.715	9.707	2.958	3.119	3.630
2021	20.537	22	3.036	17.479	3.157	10.537	3.784

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2022

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2009 bis 2021

Jahr	Insgesamt in Mill. Euro	2009=100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen		je Einwohner	
				Insgesamt in Euro	2009=100	Insgesamt in Euro	2009 = 100
2009	9.950	100,0	9,4	68.626	100,0	50.231	100,0
2010	10.310	103,6	9,2	70.201	102,3	51.835	103,2
2011	10.600	106,5	9,0	71.076	103,6	52.915	105,3
2012	10.929	109,8	9,1	72.475	105,6	54.135	107,8
2013	11.198	112,5	9,1	73.685	107,4	55.025	109,5
2014	11.171	112,3	8,8	72.935	106,3	54.324	108,1
2015	11.157	112,1	8,4	72.240	105,3	53.539	106,6
2016	11.606	116,6	8,5	74.776	109,0	54.837	109,2
2017	11.906	119,7	8,5	75.811	110,5	55.552	110,6
2018	12.221	122,8	8,5	77.237	112,5	56.548	112,6
2019	12.534	126,0	8,5	77.071	113,8	57.534	114,5
2020	12.614	126,8	8,7	78.977	115,1	57.902	115,3
2021	22.699	228,1	14,0	141.590	206,3	104.441	207,9

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2022

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

Im Jahr 2021 wurde in Mainz 7.083 Mio. Euro Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt, was pro Einwohner:in durchschnittlich 32.590 Euro entspricht. Dieser Wert (Platz 5) lag um ca. 10 % über dem Landesdurchschnitt (29.585 Euro). Nur die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie drei weitere rheinland-pfälzische Landkreise, u.a. der benachbarte Landkreis Mainz-Bingen (35.336 Euro) erreichten höhere Werte. Im Landkreis Mainz-Bingen machen sich die stetigen Stadt-Umland-Wanderungen der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten aus der Stadt und die positive wirtschaftliche Dynamik weiterhin bemerkbar.

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2021 24.034 Euro je Einwohner:in und lag damit knapp unter dem Landesdurchschnitt (24.367 Euro). Landesweit nahm Mainz damit den 16. Platz von 36 Landkreisen und kreisfreien Städten ein. Der vergleichsweise niedrige Wert lässt sich teilweise u. a. durch die hohe Zahl der in Mainz lebenden Studierenden erklären, deren verfügbares Einkommen in der Regel unterdurchschnittlich ist.

Die einkommensstärksten Gebiete waren die Landkreise Rhein-Pfalz-Kreis (28.438 Euro), Bad Dürkheim (28.171 Euro) und der Landkreis Mainz-Bingen (27.242 Euro) sowie die kreisfreien Städte Neustadt an der Weinstraße (27.871 Euro) und Speyer (25.949 Euro). Die großen kreisfreien Städte mit Ausnahme von Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Mainz im Mittelfeld sind auf den hinteren Rängen zu finden, mit der Stadt Ludwigshafen als Schlusslicht (20.777 Euro).

Seit 2009 ist das verfügbare Einkommen je Einwohner:in in Mainz um 24 % gestiegen, während es im Landkreis Mainz-Bingen um 16,2 % zunahm. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Pro-Kopf Einkommen sowohl in Mainz wie auch im Landkreis Mainz-Bingen um rund 2 %. In den Städten und Landkreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen, spielt auch die Attraktivität als Ruhestandswohnsitz eine Rolle und umgekehrt. Insgesamt verzeichnen die Landkreise eine deutlich stärkere Zunahme des Primär- und verfügbaren Einkommens je Einwohner:in als die kreisfreien Städte. Dies liegt vor allem an den Folgen der jahrzehntelangen selektiven Stadt-Umland-Wanderungen.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen je Einwohner in Mainz 2009-2021

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner in Euro	2009=100	je Einwohner in Euro	2009=100
2009	24.870	100,0	19.366	100,0
2010	24.978	100,4	19.427	100,3
2011	25.777	103,6	19.825	102,4
2012	27.395	110,2	21.108	109,0
2013	26.550	106,8	19.975	103,1
2014	27.232	109,5	20.386	105,3
2015	28.146	113,2	21.047	108,7
2016	28.788	115,8	21.476	110,9
2017	29.762	119,7	21.907	113,1
2018	30.684	123,4	22.481	116,1
2019	31.558	126,9	22.994	118,7
2020	31.564	126,9	23.650	122,1
2021	32.590	131,0	24.034	124,1

Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" im Auftrag der Statistischen Ämter, nach Revision 2020

Wohnungsbau

Zum 31.12.2023 weist das Statistische Landesamt auf Basis des Zensus 2011 insgesamt 122.371 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus.

Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 226.551 Personen (31.12.2023) belegten durchschnittlich 1,85 Personen eine Wohnung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) stieg im Jahr 2023 wieder leicht auf 518 an. Trotz dieser leichten Erholung sind auch in Mainz weiterhin die Auswirkungen gestiegener Baukosten, Inflation und Bauzinsen spürbar.

Demgegenüber bewegte sich die Zahl der 2023 fertig gestellten Wohnungen mit 941 Einheiten auf einem weiterhin hohen Niveau. Die hohen Genehmigungszahlen der Vorjahre schlagen sich zeitversetzt (noch) in den Fertigstellungen nieder, da insbesondere bei größeren Wohngebäuden häufig eine Bauzeit von rund zwei Jahren zu beobachten ist.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2021 bis 2023

	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Wohnungen Insgesamt	736	449	518	904	912	941
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	67	49	29	120	50	52
Wohnfläche in qm	60.300	35.533	43.052	81.735	75.205	75.418

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik 2021, 2022, 2023 (Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden)

Nicht-Wohnungsbau

Die 2023 fertiggestellte Nutzfläche im Nichtwohnungsbau bewegt sich mit knapp 41.500 m² weiterhin unter dem Niveau der Vorjahre. Auch 2023 wurden im Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ (26.299 m²) die meisten Flächen fertiggestellt. Stark vertreten waren auch die Baufertigstellung von sonstigen Nichtwohngebäuden (6.491 m²) und Hotels und Gaststätten (5.595 m²) – hier schlagen sich zeitversetzt die Genehmigungszahlen aus den Vorjahren nieder.

Die 2023 zum Bau genehmigte Fläche im Nicht-Wohnungsbau hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Möglicherweise machen sich auch hier die veränderten Anforderungen für den Bau von Gebäuden bemerkbar. Wiederum ist das Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ stark vertreten, hier wurden fast 45 % der Fläche genehmigt. Weitere 45 % der genehmigten Nutzflächen entfielen auf „Sonstige Nichtwohngebäude“.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2020 bis 2022

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
	Nutzfläche m ²			Nutzfläche m ²		
Insgesamt	54.670	81.603	35.376	55.047	47.938	41.396
darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	22.030	36.150	15.759	3.107	25.085	26.299
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	1.924	929		-	340	-
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	15.307	6.613	4.151	34.779	10.796	8.606
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	362	362	1.971	1.849	906	2.390
- Handels- und Lagergebäude	3.964	3.964	1.840	10.536	1.759	539
- Hotels und Gaststätten	4.727	4.727		2.609	917	5.595
- Anstaltsgebäude	6.254	6.254	340	19.785	7.214	82
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	15.406	15.406	15.466	17.161	11.717	6.491
Sonstige Nichtwohngebäude	362	362	1.971	1.849	906	2.390

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik, 2021,2022, 2023, Broschüre RLP Regional

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz beliefen sich im Jahr 2022 auf 6.640 Euro je Einwohner:in, gegenüber 3.905 Euro im Jahr 2021. Damit lag Mainz unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten erneut an erster Stelle, gefolgt von Speyer (1.990 Euro) und Koblenz (1.983 Euro). Schlusslicht war die Stadt Frankenthal mit 1.282 Euro. Zum zweiten Mal wurde der langjährige Spitzenreiter in Rheinland-Pfalz - der Landkreis Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 2.138 Euro - vom Landkreis Birkenfeld mit 2.636 Euro übertroffen. Die beiden Biotechnologie-Standorte Mainz und der Landkreis Birkenfeld profitierten maßgeblich von den Gewerbesteuererinnahmen des Mainzer Impfstoff-Entwicklers BioNTech. Der landesweite Durchschnittswert lag bei 1.626 Euro pro Kopf. Die Landkreise Südwestpfalz, Trier-Saarburg und Kusel rangierten mit unter 1.000 Euro Steuereinnahmen pro Einwohner:in auf den letzten Plätzen.

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

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

2023 gab es in Mainz 40 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten arbeiteten insgesamt 8.202 Personen. Die Beschäftigtenzahl war pandemiebedingt 2020 leicht zurückgegangen, nahm jedoch ab 2021 wieder deutlich zu (+264 Beschäftigte bzw. 1,5 % gegenüber dem Vorjahr).

Der Umsatz in 2023 halbierte sich nahezu bzw. sank um 46 % gegenüber dem Vorjahr. Hier ist auf einen Sondereffekt hinzuweisen: In den Jahren 2021 und 2022 profitierte Schott mit der Glasproduktion von Ampullen für BionTech. Auch der Auslandsumsatz sank 2023 um 40 % unter den Vorjahreswert. (Die Vergleichbarkeit der Daten ist ab Februar 2020 auf Grund der Corona-Pandemie eingeschränkt. Dieser Sondereffekt ist zwar erst nach der Krise vollständig zu bewerten, hatte jedoch grundsätzlich auf die Entwicklung der Betriebe des verarbeitenden Gewerbes Einfluss.)

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auslandsumsatz

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Betriebe	46	45	44	44	43	40
Beschäftigte	7.642	7.782	7.716	7.938	8.077	8.202
Bruttolohn in 1000 €	430.443	445.916	450.325	477.358	548.798	544.677
Auslandsumsatz in 1000 €	717.125	715.527	682.595	2.557.846	2.439.041	1.445.036
Umsatz in 1000 €	1.483.004	1.499.732	1.564.613	4.987.627	6.848.722	3.150.894

Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2024; Stat. Berichte E 1013 - j; 2018-2023

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2023 mit 28.596 Euro je Einwohner:in prognostiziert. Sie liegt damit um 6,1 %-Punkte (Kaufkraftkennziffer 106,1) über dem Bundesdurchschnitt (26.870 Euro = 100 %) und 6,4 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (26.623 Euro = 99,1 %). Die Kaufkraft pro Kopf in Mainz ist gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % gestiegen. Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research Internationale Marktdaten, Kaufkraft 2023

Hochschulen

In Mainz gibt es neben den fünf Hochschulen mit insgesamt 37.412 Studierenden (Wintersemester 2023/24, auch außerhalb des Standortes Mainz eingeschrieben) weitere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen, wie z. B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz. In den Jahren von 2000 bis 2012 stieg die Zahl der Studierenden in Mainz kontinuierlich an (2000: 30.822 / 2012: 41.007). In den letzten Jahren pendelten sich die Zahlen auf einem Niveau zwischen 37.000 bis 38.000 ein.

An der Johannes-Gutenberg-Universität (nur Standort Mainz) waren im Wintersemester 2023/2024 26.688 Studierende eingeschrieben. An der Hochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.498. Weitere 1.452 Studierende werden an der Katholischen Hochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet. An der privaten CBS International Business School, Standort Mainz, sind 292 Studenten eingeschrieben. Weitere 553 Studierende sind bei der IU Internationale Hochschule Erfurt, Standort Mainz immatrikuliert.

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
November 2024

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz in der "Gutachterausschussverordnung" (GAVO) geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Amtsbezirk eines Vermessungs- und Katasteramtes zu bilden, sowie für die Städte mit einer behördlichen Vermessungsstelle. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt fünf Jahre.

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

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Nach § 9 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle in den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms von der behördlichen Vermessungsstelle wahrgenommen – in Mainz ist dies die Abteilung Vermessung und Geoinformation im Bauamt der Stadt. Im übrigen Landesgebiet sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern eingerichtet.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte, mit Ausnahmen, bis zum 31.12.2025.

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

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

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

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

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

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

- die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)

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

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

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

Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Dusch, Sandra (Geschäftsstellenleitung)

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

Telefon: 06131 - 12 3647
Fax: 06131 - 12-2298
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
40	32	42	40	37	41	41	32	28	20	20	21	29	17

Kaufpreissammlung

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

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
125	117	117	186	165	162	158	149	144	139	135	149	142	165

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 2023 sind insgesamt die Daten von rund **92.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	75	59	56	44	68	30	22	31	19	19
Grundstücksmarktbericht	33	24	27	25	22	21	21	29	25	21

Stellungnahmen (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Anzahl der Anträge:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
24	29	28	23	41	33	25	19	24	21	98	102	16	25

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:

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

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

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

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2023 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
WTE - Erstverk.	322	485	428	442	445	326	392	234	351	126	51
WTE - Weiterverk.	1.180	1.041	920	955	990	969	927	871	931	766	853
BE - Wohnen	583	554	454	507	472	559	518	518	489	430	354
BE - Gewerbe	49	51	35	48	40	54	43	31	32	34	25
UN - Wohnen	50	70	52	96	56	55	52	46	52	20	35
UN - Gewerbe	24	27	18	23	19	12	11	15	8	6	5
LA	44	52	69	80	66	63	53	93	90	62	80
SO	80	147	107	87	60	91	59	119	105	40	100
nicht auswertbar	41	37	52	24	25	52	54	52	63	65	27
zusammen	2.373	2.464	2.135	2.262	2.173	2.215	2.109	1.979	2.121	1.549	1.530

Flächenumsatz (ha)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	26	25	20	22	27	27	23	23	28	19	15
BE - Gewerbe	26	10	11	19	14	24	18	8	13	12	10
UN - Wohnen	8	10	8	7	7	8	6	6	5	3	3
UN - Gewerbe	16	10	3	14	8	8	8	5	3	7	2
LA	14	38	27	24	33	27	22	27	28	28	25
SO	13	6	22	9	2	5	3	8	7	2	4
zusammen	103	99	92	94	91	99	81	77	83	71	59

Geldumsatz (Mio.€)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
WTE - Erstverk.	93	131	167	171	199	166	168	130	189	65	30
WTE - Weiterverk.	152	150	135	159	177	183	230	196	218	209	212
BE - Wohnen	267	265	295	376	333	411	530	493	699	456	291
BE - Gewerbe	146	87	93	254	199	298	288	165	105	359	151
UN - Wohnen	52	61	41	58	67	52	76	94	113	56	56
UN - Gewerbe	25	21	13	28	16	19	20	36	18	36	13
LA	0,8	7,3	8,3	3,1	8,5	1,9	3,4	4	6	3	4
SO	14,2	10,4	19,8	4,3	6,7	33,2	6,3	17	27	8	8
zusammen	750	733	771	1.052	1.006	1.164	1.321	1.135	1.373	1.192	764

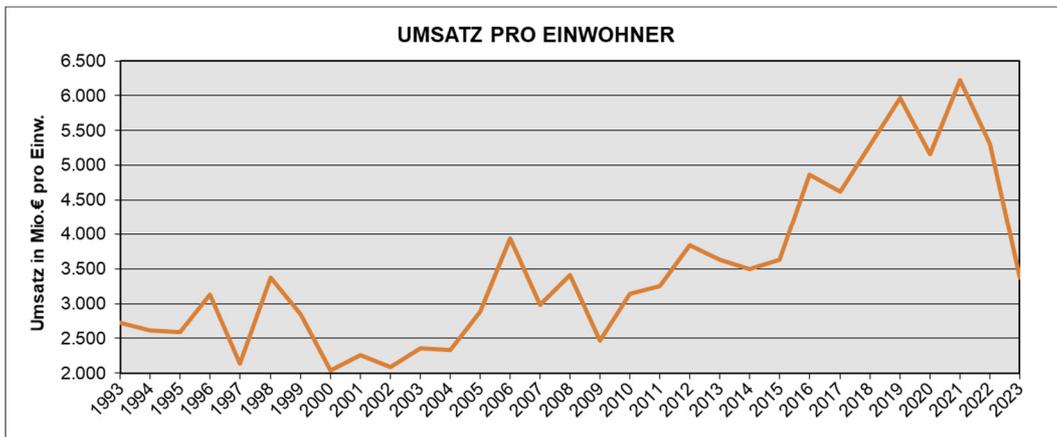
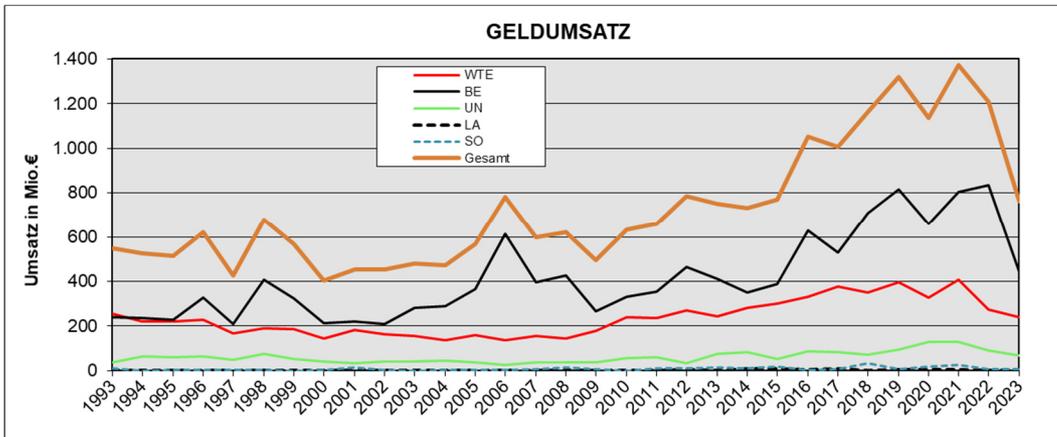
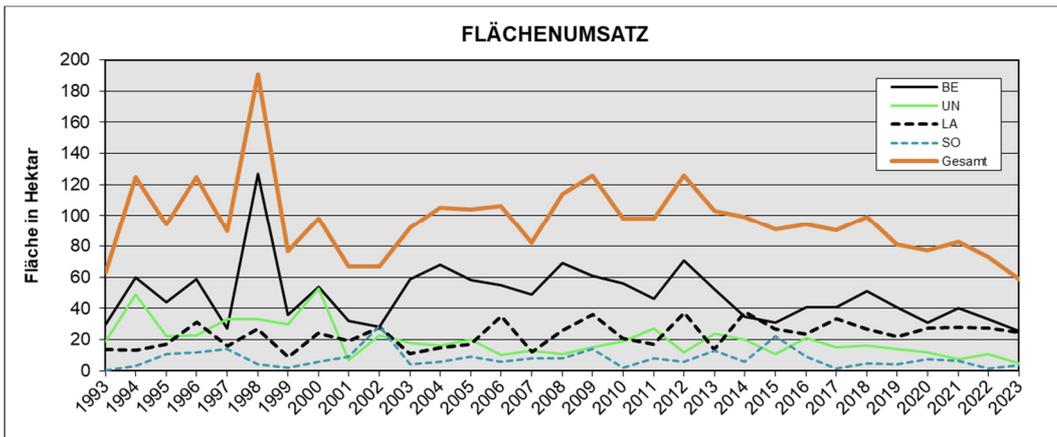
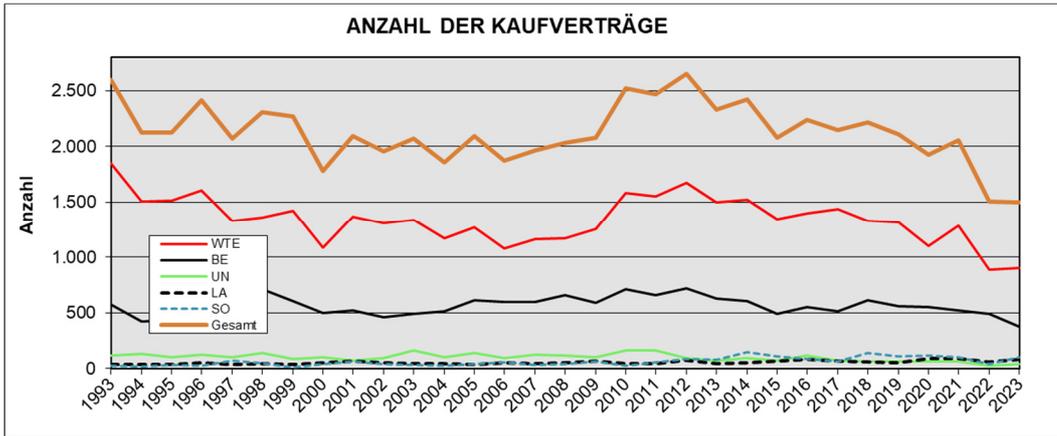
Umsatz / Einw.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner [Tsd.]	207	209	212	216	217	220	221	220	220	225	227
[€ / Einw.]	3.629	3.500	3.632	4.870	4.617	5.294	5.974	5.159	6.230	5.308	3.372

Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungen (ZV)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
WTE	20	14	10	6	9	2	9	9	3	4
BE	3	4	6	5	7	6	2	3	2	6
UN	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LA	-	-	1	-	4	2	-	-	4	7
zusammen	24	18	17	11	20	10	11	12	9	17

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
WTE	3,2	0,5	1,0	0,8	1,6	0,2	1,8	1,5	0,7	0,7
BE	0,8	1,9	4,8	7,2	11,3	3,6	2,1	1,8	0,9	2,5
UN	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LA	-	-	0,0	-	0,2	0,1	-	-	0,1	0,4
zusammen	4,3	2,4	5,8	5,8	13,1	3,9	3,9	3,3	1,7	3,6

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick

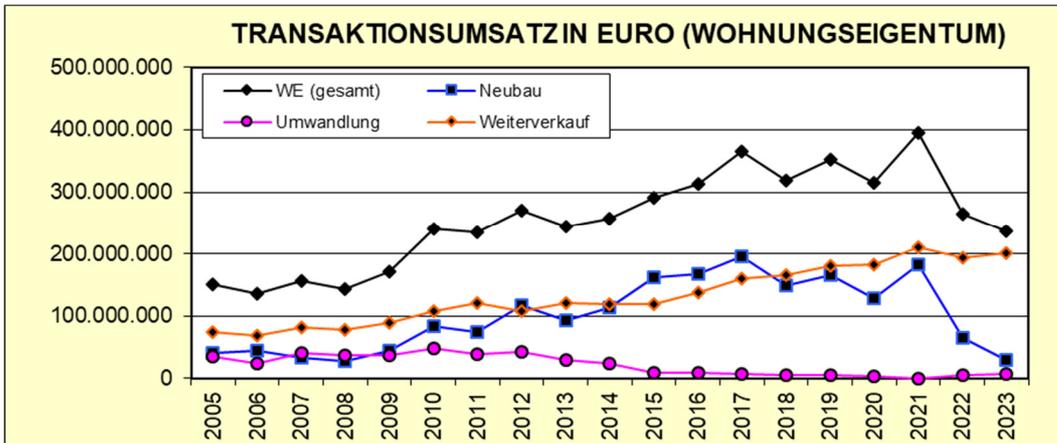
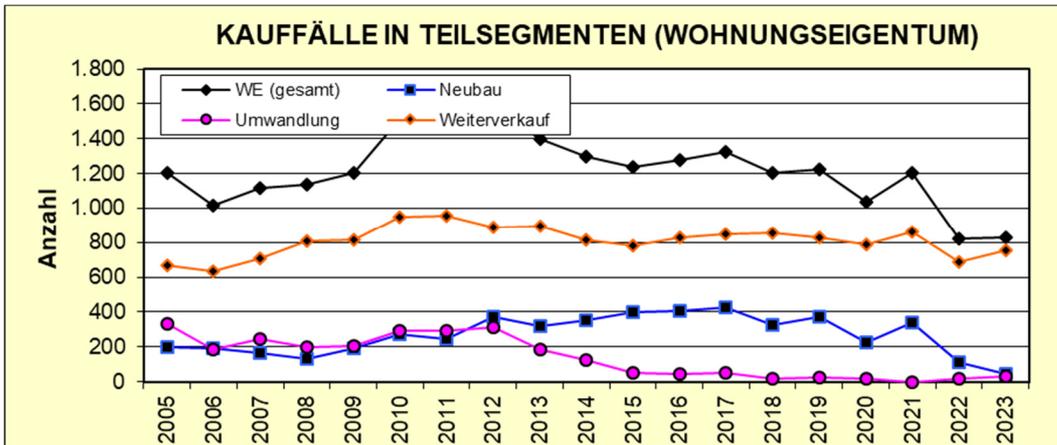
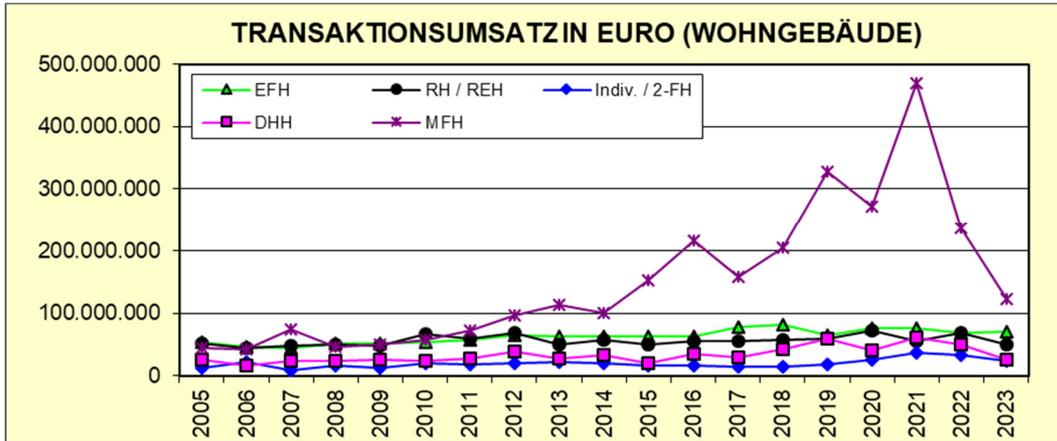
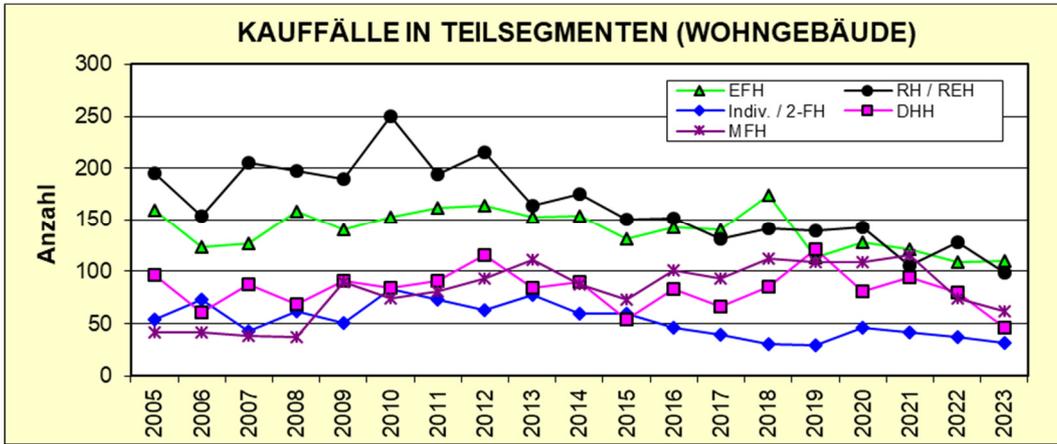


Wohnungsmarkt 2023 nach Preissegmenten

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

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

	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Transaktionen	1.540	1.685	1.249	1.180
EFH (freistehend)	128	121	109	110
Reihen- u. Reihenendhäuser	142	106	128	99
individuelle Bauweise u. 2-FH	46	42	37	31
Doppelhaushälften	81	94	80	46
Mehrfamilienhäuser	109	115	74	62
Eigentumswohnungen	1.034	1.207	821	832
davon Erstverkauf (Neubau)	226	342	114	47
davon Erstverkauf (Umwandlung)	20	1	18	29
davon Weiterverkauf	788	864	689	756
Umsatz aus Transaktionen	799.761.976 €	1.092.880.743 €	720.615.439 €	528.315.701 €
EFH (freistehend)	75.502.854	75.224.913	67.891.875	69.731.555 €
Preisspanne (20%-Kappung)	385.000 - 870.000	410.000 - 850.000	500.000 - 1.080.000	390.000 - 810.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	72.865.953	54.877.048	68.262.000	49.395.000 €
Preisspanne (20%-Kappung)	400.000 - 598.000	410.000 - 679.000	455.000 - 719.000	420.000 - 585.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	24.586.000	37.062.749	33.644.500	23.751.100 €
Preisspanne (20%-Kappung)	350.000 - 750.000	475.000 - 1.230.000	495.000 - 1.350.000	370.000 - 880.000
Doppelhaushälften	41.029.480	60.955.398	49.621.759	25.732.400 €
Preisspanne (20%-Kappung)	429.000 - 705.000	390.000 - 835.000	450.000 - 810.000	423.000 - 775.000
Mehrfamilienhäuser	271.253.719	470.118.535	236.276.725	122.318.101 €
Preisspanne (20%-Kappung)	600.000 - 1.650.000	700.000 - 2.700.000	760.000 - 2.750.000	550.000 - 2.167.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	314.523.969	394.642.101	264.918.581	237.387.545 €
Preisspanne (20%-Kappung)	80.000 - 559.000	135.000 - 495.000	139.000 - 446.000	135.100 - 378.000
davon Erstverkauf (Neubau)	127.808.258	183.313.784	64.977.019	29.115.812 €
Preisspanne (20%-Kappung)	376.000 - 670.000	355.000 - 675.000	347.000 - 693.500	386.000 - 874.900
davon Erstverkauf (Umwandlung)	4.209.500	296.600	6.039.735	7.926.530 €
Preisspanne (20%-Kappung)	123.000 - 290.000	1 Kauffall	265.000 - 435.000	225.000 - 306.000
davon Weiterverkauf	182.506.211	211.031.717	193.901.826	200.345.203 €
Preisspanne (20%-Kappung)	100.000 - 329.000	110.000 - 348.000	125.000 - 380.000	130.000 - 357.000



Bodenrichtwerte per 01.01.2024 in Mainz

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

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

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Bauflächen gilt er für ein unbebautes, erschließungs- und 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. Unter anderem tritt dieser Effekt zutage, wenn Landschaftsschutzgebiete und Landespflegerische Ausgleichsflächen (AF) in Zonen liegen, deren Nutzungsart mit Wohnen definiert ist. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten analoge Kriterien.

Richtwerte ab 2014 stehen für jedermann kostenlos im geographischen Informationssystem der Stadt Mainz im Internet zur Verfügung. Eine weitere kostenlose Alternative bietet die, zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich zugängliche, aktuelle Richtwertkarte im 2. Obergeschoss des Dienstgebäudes auf der Zitadelle, Bau C.

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

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

Für die Bewertung im konkreten Fall sind diese durchschnittlichen Bodenrichtwerte nicht geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige die zonalen Richtwerte heranziehen. Die aktuellen zonalen Bodenrichtwerte finden Sie unter:

www.mainz.de/gaa

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwerte in Euro/m²

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

Wertrelevante Daten

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch ermittelt der Gutachterausschuss „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“. § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung führt aus, dass dazu Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zählen. Die Aufzählung ist aber nicht abschließend; weitere Daten sind je nach den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen denkbar.

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

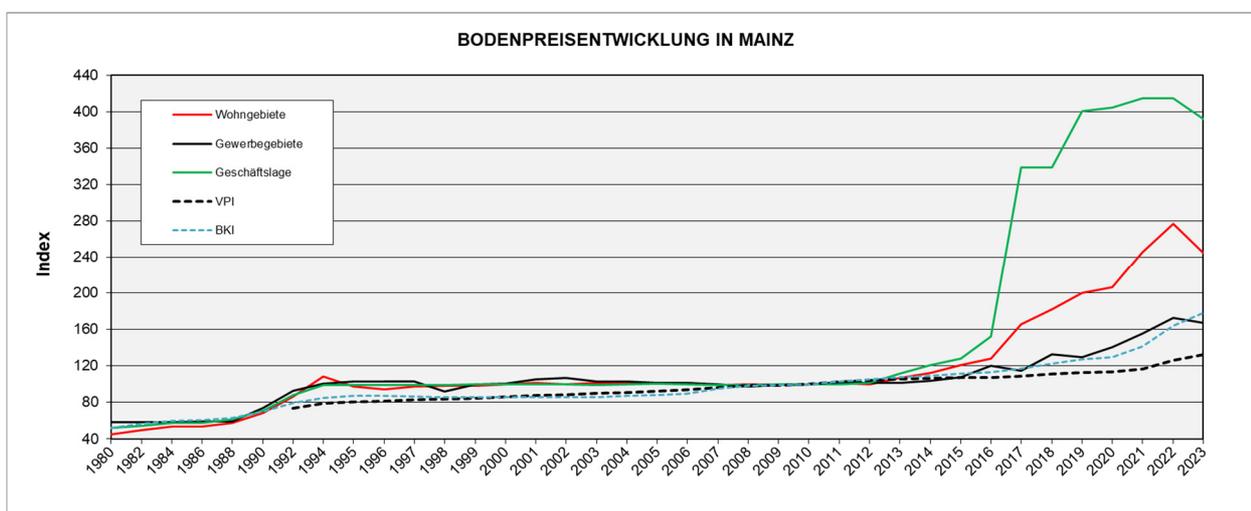
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **1.451 Kaufverträge aus den Jahren 2022 und 2023** gesichtet und ausgewertet.

Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. In Anlehnung an die Tabelle der Normalherstellungskosten wurde als Basisjahr 2010 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

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

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



Bodenpreise für Gartenland

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 111 Kauffälle aus den Jahren 2007-2023 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (67 Kauffälle) bei durchschnittlich 31% des Bodenrichtwertes (BRW), die Standardabweichung (STABW) betrug rd. 16%.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (75) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (45) einen Mittelwert von durchschnittlich 28% des BRW (STABW 13%).

Eine Flächenabhängigkeit war damit nur bedingt feststellbar.

Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden BRW durch. Die Auswertung umfasste 122 Kauffälle aus den Jahren 2007-2023.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (74 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 68% des BRW (STABW 18%).

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (38) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (22) einen Mittelwert von durchschnittlich 66% des BRW (STABW 15%). Die Analyse von Kauffällen $>100 \text{ m}^2$ (44) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (26) einen Mittelwert von durchschnittlich 63% des BRW (STABW 22%).

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

Privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich

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

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

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

Eine Flächenabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise war somit nur bedingt feststellbar.

Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung (WGFZ)

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

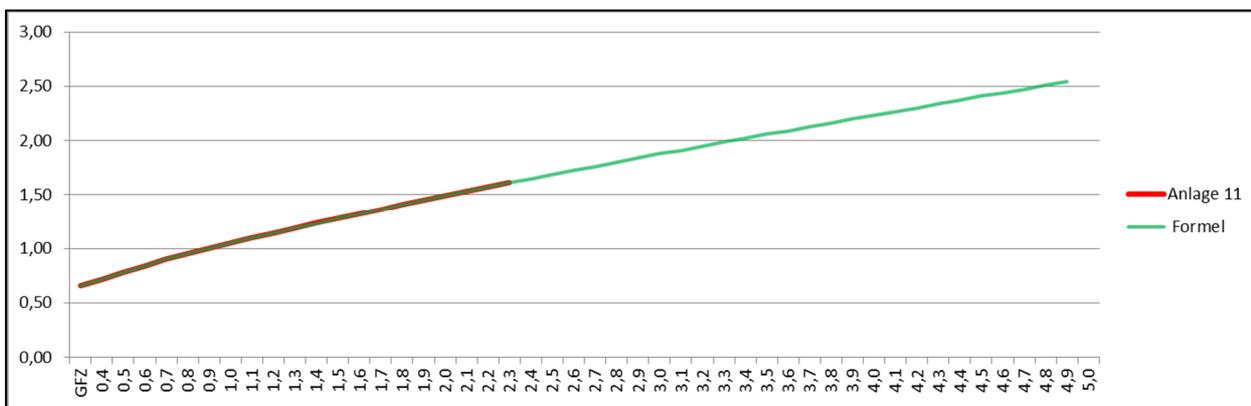
Derzeit liegen keine, im Zusammenhang mit der ImmoWertV21 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vor. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die in der mittlerweile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

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

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

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

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



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

Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen

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

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

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

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

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

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

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

Erkenntnisse:

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

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

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

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

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

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

Die Ergebnisse werden hier noch einmal zu einer Tabelle zusammengefasst:

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

Fazit:

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

Verkehrswert von Ausgleichsflächen

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

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

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

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

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

Das hat eine erhebliche Auswirkung auf den Wert dieser Fläche.

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

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

Erbbaurecht (Auswertung zum GMB 2017)

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

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

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

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

A) klassisches Erbbauerecht

Bestellung von Erbbauerechten

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

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

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

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

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

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

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

Vertragsänderung bei Verkauf von Erbbauerechten

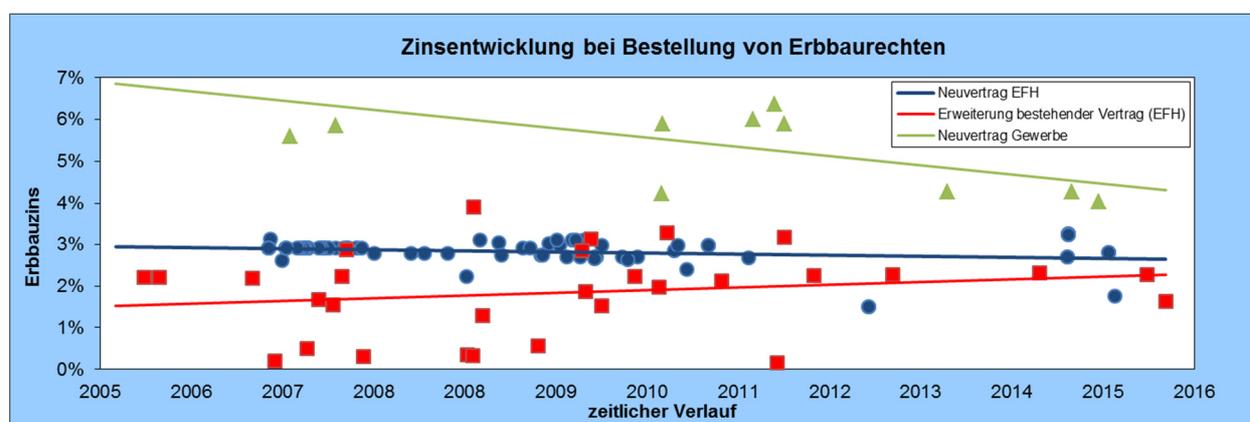
Kommt es zum Verkauf von Erbbauerechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden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

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

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Auswertungsergebnisse:

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

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



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

Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Für das Jahr 2023 wurden von der Geschäftsstelle insgesamt 196 Kaufverträge (KV) untersucht, 181 Kauffälle gingen in die Auswertung ein.

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

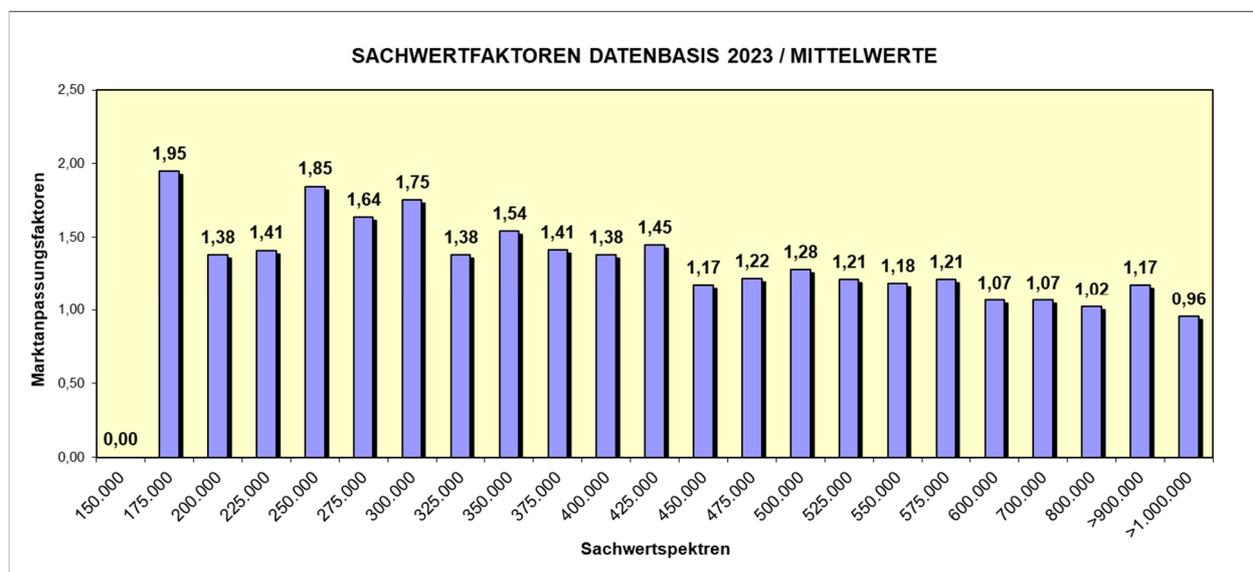
Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

- Bezugsmaßstab für die Berechnung der vorläufigen Sachwerte war die Bruttogrundfläche
- der Wertansatz für Außenanlagen erfolgte im Allgemeinen mit 5 % des Gebäudesachwertes
- beim Ansatz des Bodenwertes wurde auf eine Flächenanpassung verzichtet (Ausnahme: übergroße Grundstücke; s.a. „Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen“). Bezogen auf den 01.01.2024 fand keine Bodenwertsteigerung statt (s. Bodenpreise für Bauland). Eine Bodenwertveränderung im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung 0% von 01.01.22 bis 01.01.24) fand demnach keine Berücksichtigung
- die ausgewiesenen Sachwertfaktoren sind gültig für alle Teilmärkte (freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften)
- es erfolgte keine Gliederung nach Bodenrichtwertspannen
- für die Ableitung wurde die Schadenfreiheit der Objekte unterstellt, unter Berücksichtigung der Aufwendungen zur Herstellung der Schadenfreiheit (Ansatz bei „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – BoG“) – ggf. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- ein ggf. vorhandener Instandhaltungsstau findet sich in Abhängigkeit zur Wohnfläche (m²WF) pauschal in 4 Kategorien eingeordnet (einfach: -500 €/m²WF, mittel: -750 €/m²WF, erheblich: -1.000 €/m²WF, sehr erheblich: -1.500 €/m²WF) und bei den BoG berücksichtigt – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer
- der Regionalfaktor wurde mit 1,0 beschlossen

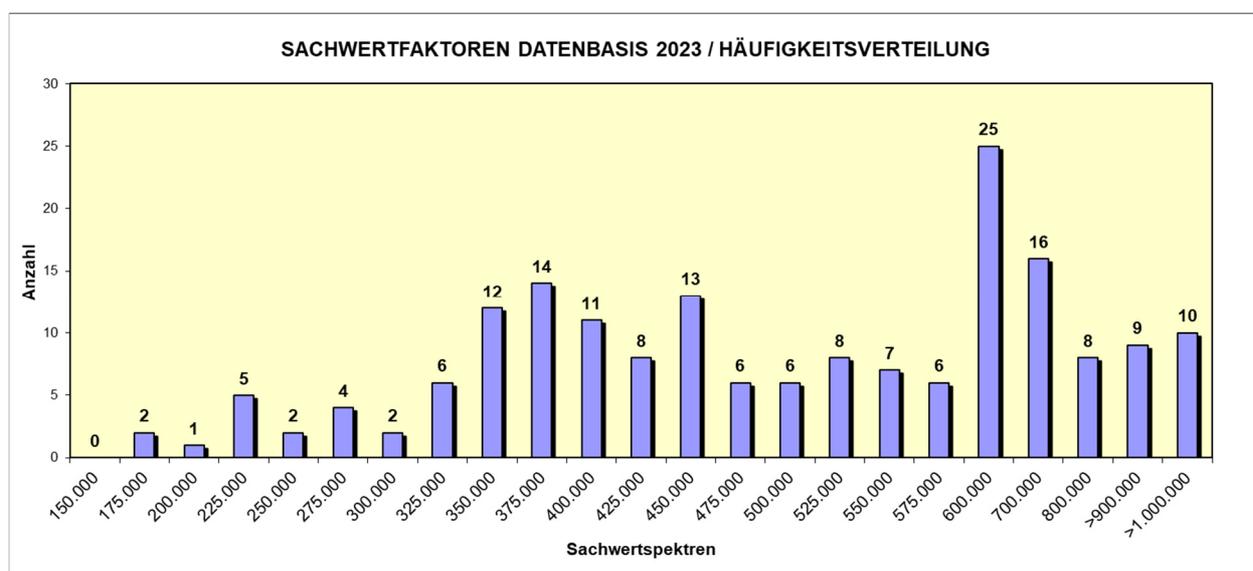
A) Stadtweite Sachwertfaktoren (Ableitung für das Gesamtjahr 2023)

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 181 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 275 m² ermittelt (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 269, Min./Max. 216/322), die Wohnfläche lag bei 138 m²WF (nach Kappung: 135, Min./Max. 109/158), die wirtschaftliche RND bei 47 Jahren (nach Kappung: 45, Min./Max. 41/50), die Fläche bei 359 m² (nach Kappung: 314, Min./Max. 192/525) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/2,8).

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



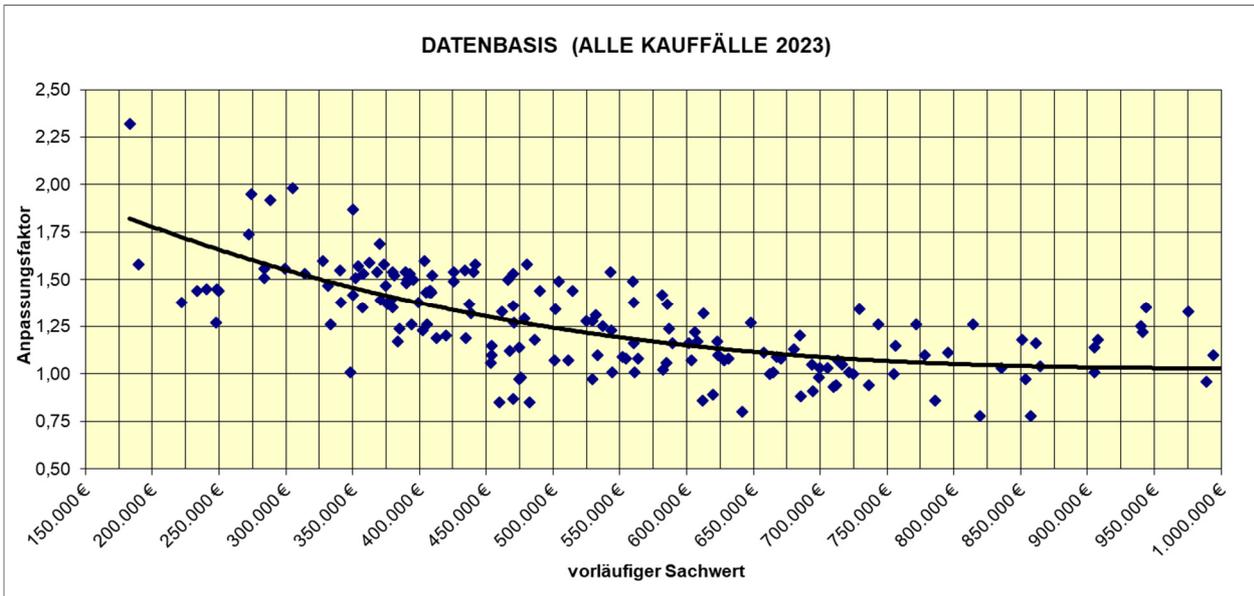
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



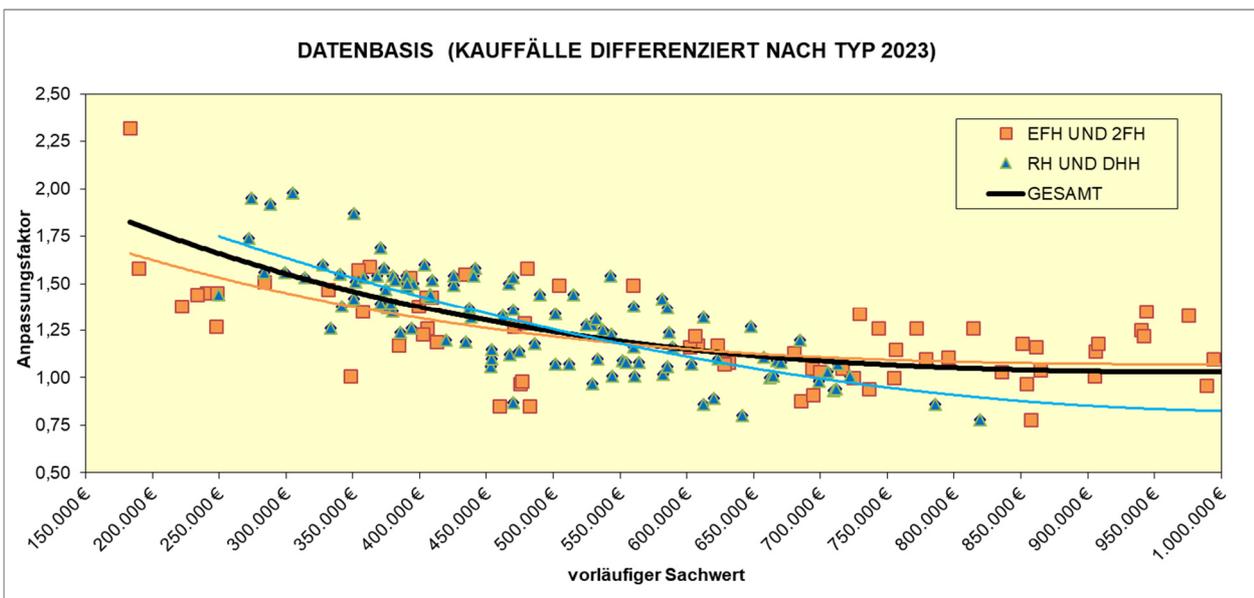
Im Bereich „bis 175.000“ liegen keine auswertbaren Kauffälle vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2023 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (1,0795 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,53 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (3,8347 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,4134$$

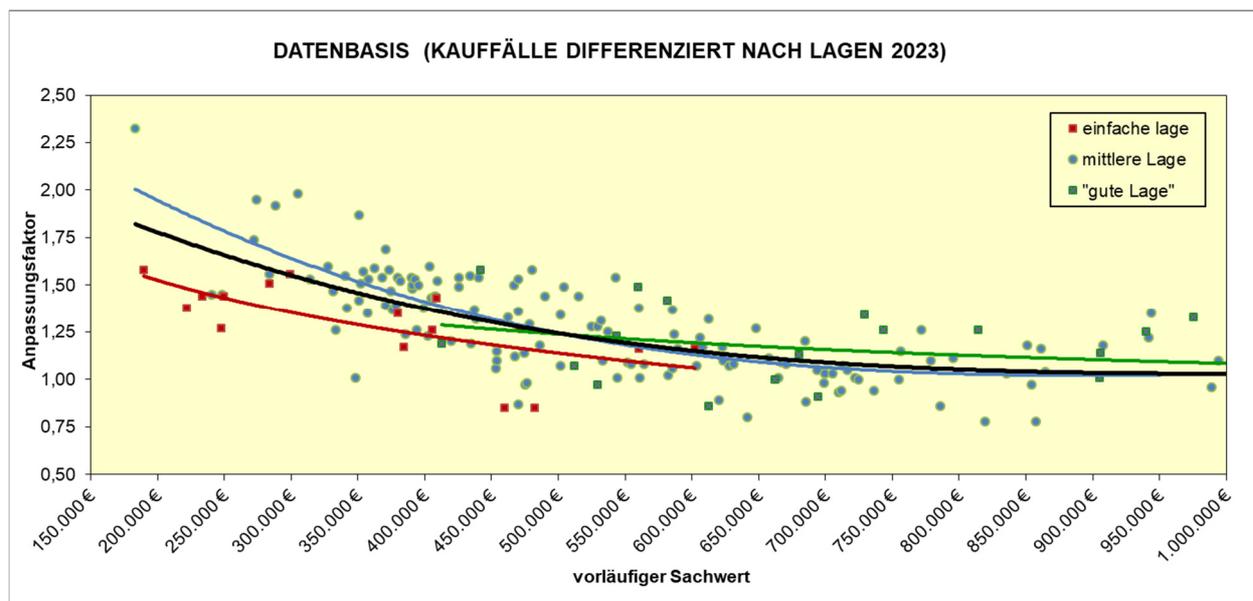


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien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



Der Verlauf der Trendlinien zeigt, dass sich die Funktionen zumindest bis zu 700.00 € weitestgehend überlagern – bis zu diesen vorläufigen Sachwerten sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren also für alle Typen anwendbar.

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



Gegenüber den letztjährigen Untersuchungen zeigt sich erstmals, dass sich der Sachwertfaktor für einfache Lagen deutlich von der Trendlinie für die Gesamtheit entfernt. Insofern bleibt bei der individuell erstellten Wertermittlung zu prüfen, ob der angewendete mittlere Sachwertfaktor entsprechend anzupassen ist.

SACHWERTFAKTOREN 2023					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
100.000	2,06	300.000	1,55	500.000	1,24
125.000	1,99	325.000	1,50	525.000	1,22
150.000	1,91	350.000	1,46	550.000	1,19
175.000	1,84	375.000	1,41	575.000	1,17
200.000	1,78	400.000	1,38	600.000	1,15
225.000	1,72	425.000	1,34	700.000	1,09
250.000	1,66	450.000	1,30	800.000	1,05
275.000	1,60	475.000	1,27	900.000	1,03

Die tabellarische Darstellung der Sachwertfaktoren zeigt die **Ergebnisse nach der abgeleiteten Funktion** (Gesamtheit der untersuchten Kauffälle). Der ausgewiesene Faktor kommt zur Anwendung in den jeweiligen Spannen (vorl. Sachwert beispielsweise 200.000 € bis 224.999 € und Faktor 1,78).

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

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

Vereinfachtes Beispiel für die Anwendung des Sachwertfaktors auf **Grundlage der Auswertung für das Gesamtjahr 2023**:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz war 2023 für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 350.000 € ein Verkaufspreis von ca. 511.000 € ($350.000 \text{ €} \times 1,46$) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € waren im Mittel „nur“ rund 690.000 € ($600.000 \text{ €} \times 1,15$) am Markt erzielbar.

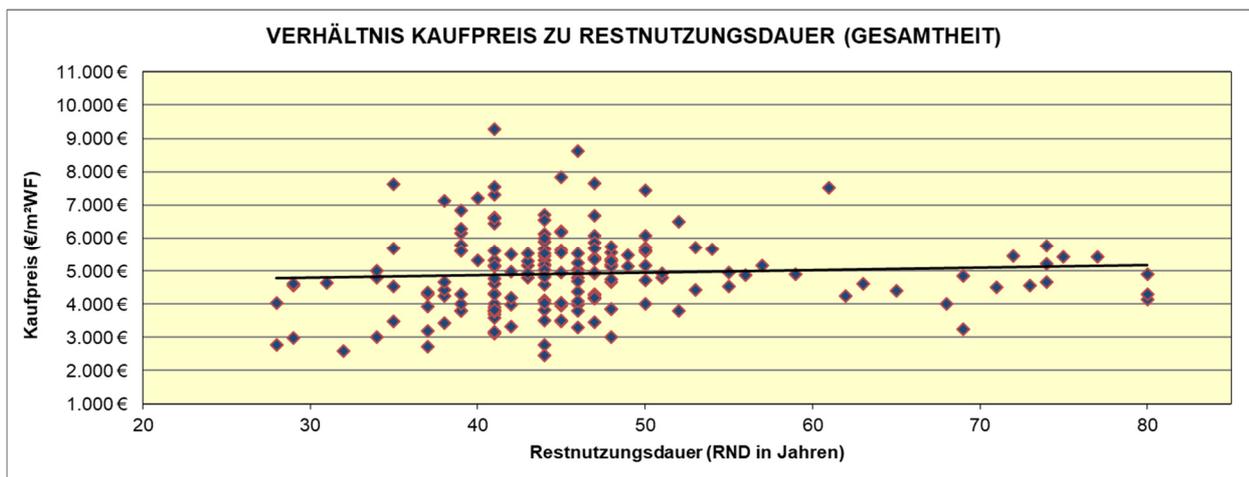
B) Regionale Sachwertfaktoren

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.

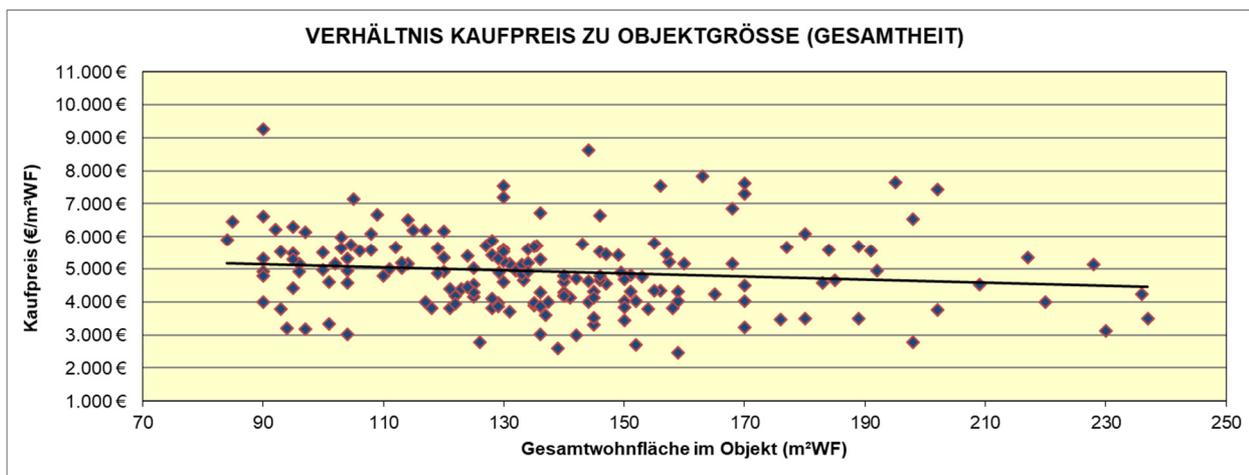
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Sachwertfaktoren abweichen (s.a. „Abschnitt D: Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m^2WF “).

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

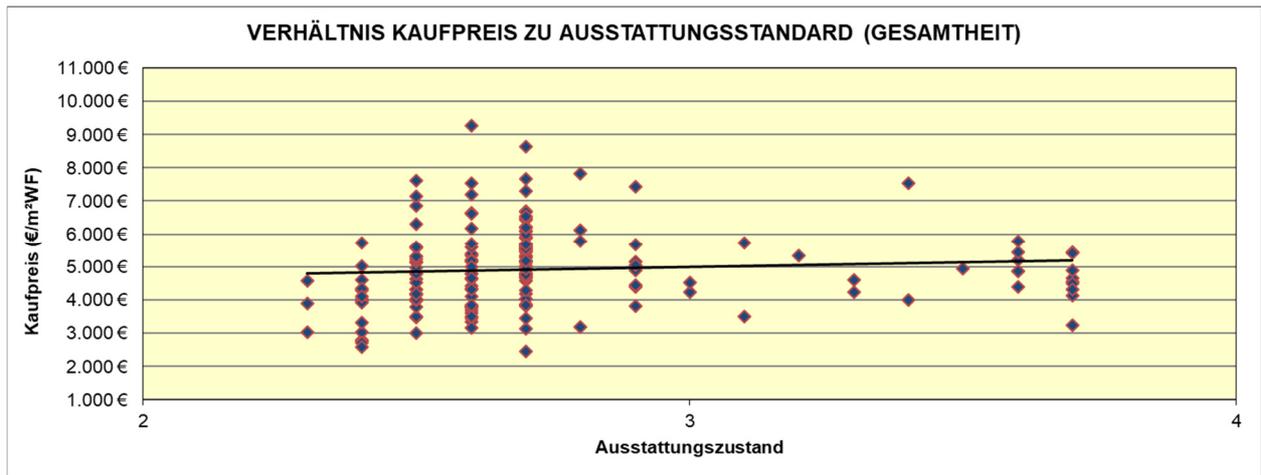
C) Abbildung von Kaufeigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



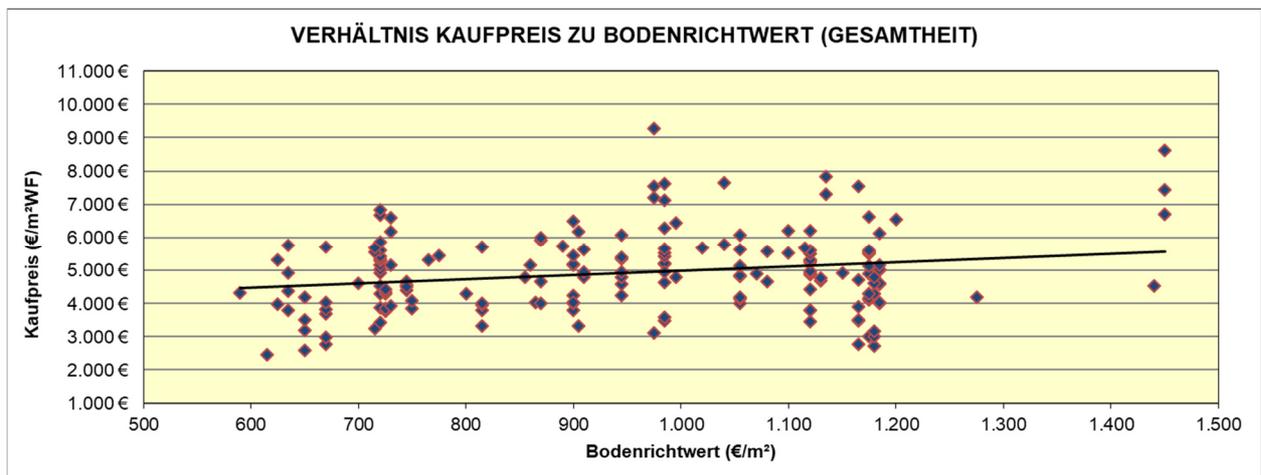
Aus dem Diagramm lässt sich eine leichte Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



Eine Tendenz für abnehmende Kaufpreise ($€/m^2WF$) bei höherer Gesamtwohnfläche deutet sich an.



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



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

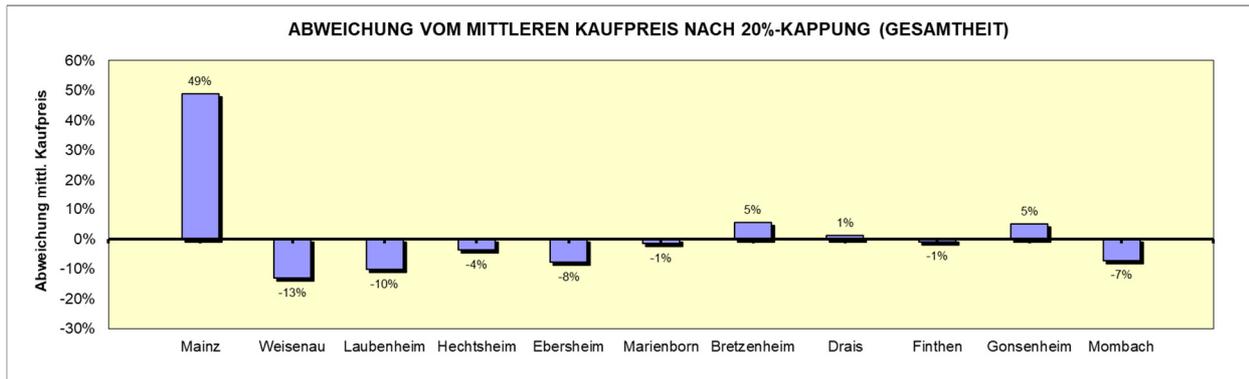
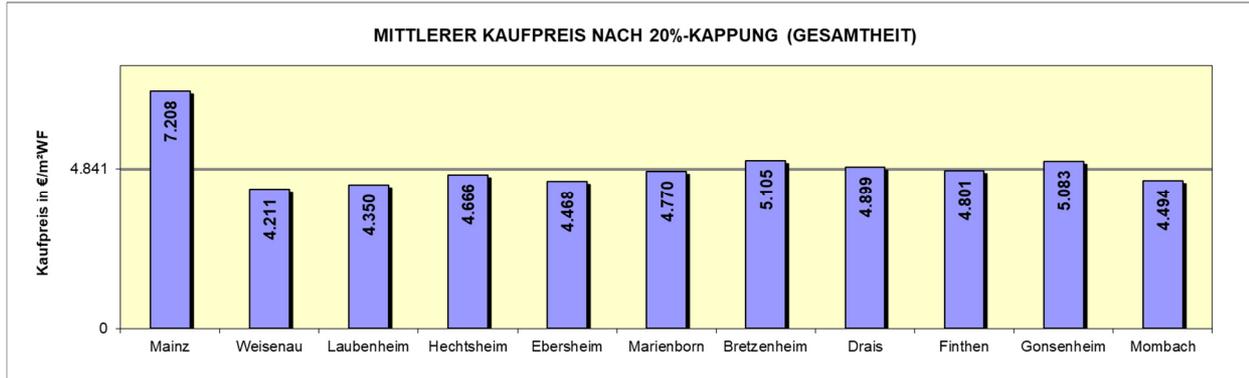
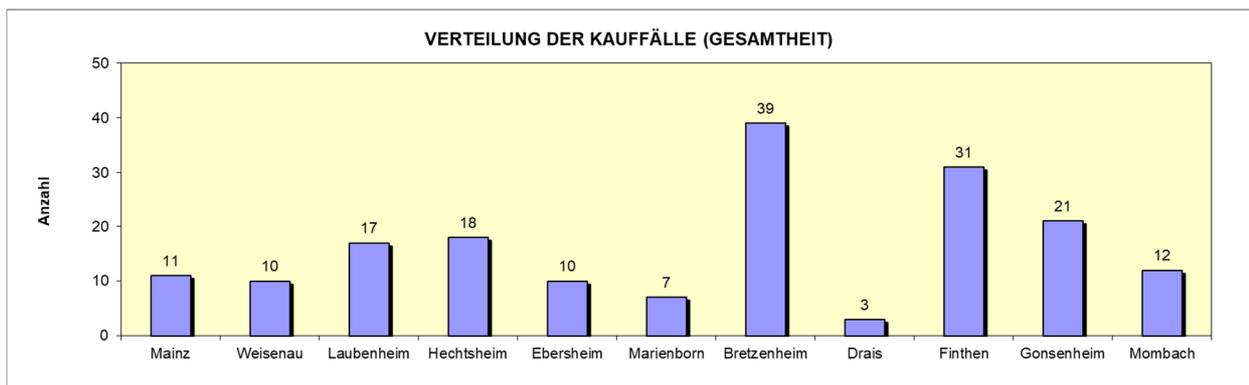
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin.

D) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die mittl. Bruttogrundfläche betrug im Jahr 2023 275 m² (nach Kappung: 269, Min./Max. 216/322), die Wohnfläche lag bei 138 m²WF (nach Kappung: 135, Min./Max. 109/158), die RND bei 47 Jahren (nach Kappung: 45, Min./Max. 41/50), die Grundstücksfläche bei 359 m² (nach Kappung: 314, Min./Max. 192/525) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,5/2,8).

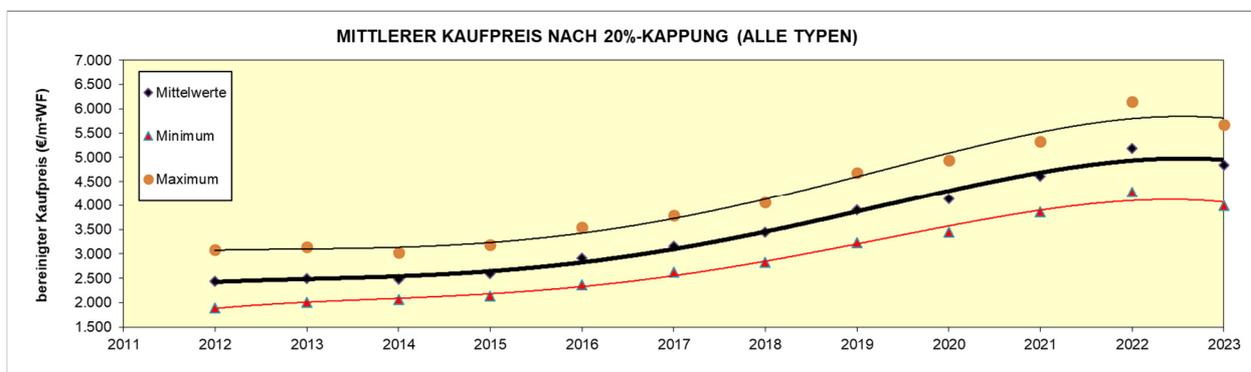
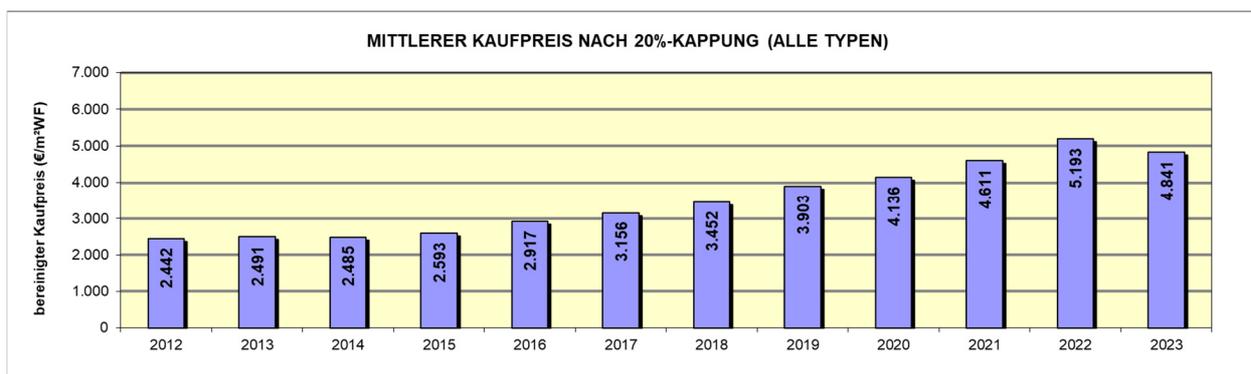
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	4.924	6.932	4.208	4.484	4.821	4.374	4.645	5.159	4.922	4.707	5.111	4.544
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.182	1.714	978	1.226	1.066	861	746	985	654	885	889	1.262
Anzahl (Gesamtheit)	179	11	10	17	18	10	7	39	3	31	21	12
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	4.841	7.208	4.211	4.350	4.666	4.468	4.770	5.105	4.899	4.801	5.083	4.494
Standardabweichung (20%-Kapp.)	512	481	561	644	536	269	404	351		436	587	836
Anzahl (20%-Kappung)	107	7	6	11	10	6	5	23	1	19	13	8
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		49%	-13%	-10%	-4%	-8%	-1%	5%	1%	-1%	5%	-7%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.991	6.441	3.691	3.480	3.991	4.025	4.327	4.520		4.004	4.303	3.509
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	5.675	7.822	5.156	5.487	5.387	4.795	5.203	5.653		5.442	5.905	5.675



E) Langjährige Kaufpreisentwicklung (alle Typen):

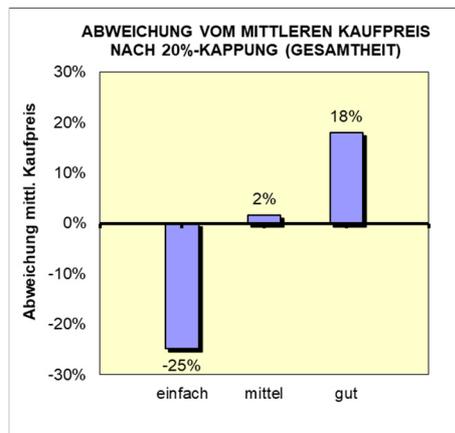
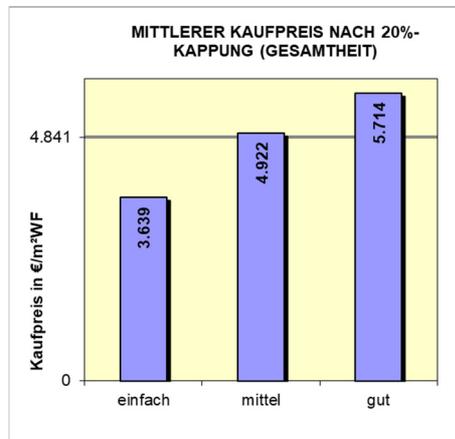
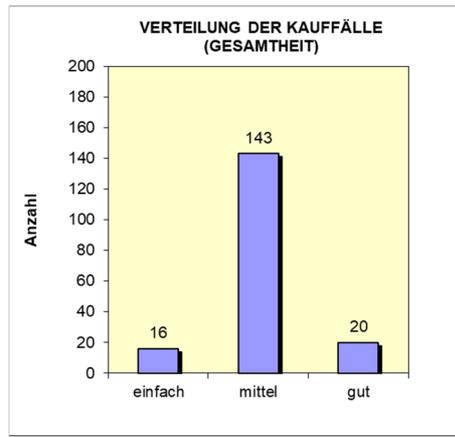
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.555	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957	4.241	4.654	5.271	4.924
Standardabweichung (Gesamtheit)	789	690	708	843	850	895	907	996	1.019	1.155	1.182
Anzahl (Gesamtheit)	163	294	319	180	214	203	190	220	149	183	179
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.491	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903	4.136	4.611	5.193	4.841
Standardabweichung (20%-Kapp.)	328	257	282	316	311	341	400	397	414	528	512
Anzahl (20%-Kappung)	97	176	191	108	128	121	114	132	89	109	107
Preisentwicklung zum Vorjahr	2%	0%	4%	13%	8%	9%	13%	6%	11%	13%	-7%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	2.000	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228	3.440	3.858	4.286	3.991
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.137	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680	4.941	5.335	6.157	5.675



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

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	4.924	3.615	4.957	5.730
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.182	725	958	1.919
Anzahl (Gesamtheit)	179	16	143	20
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.841	3.639	4.922	5.714
Standardabweichung (20%-Kapp.)	512	451	450	1.248
Anzahl (20%-Kappung)	107	10	85	12
Abweichung zum Mittelwert		-25%	2%	18%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	3.991	3.019	4.094	3.889
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	5.675	4.230	5.653	7.532

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



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

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

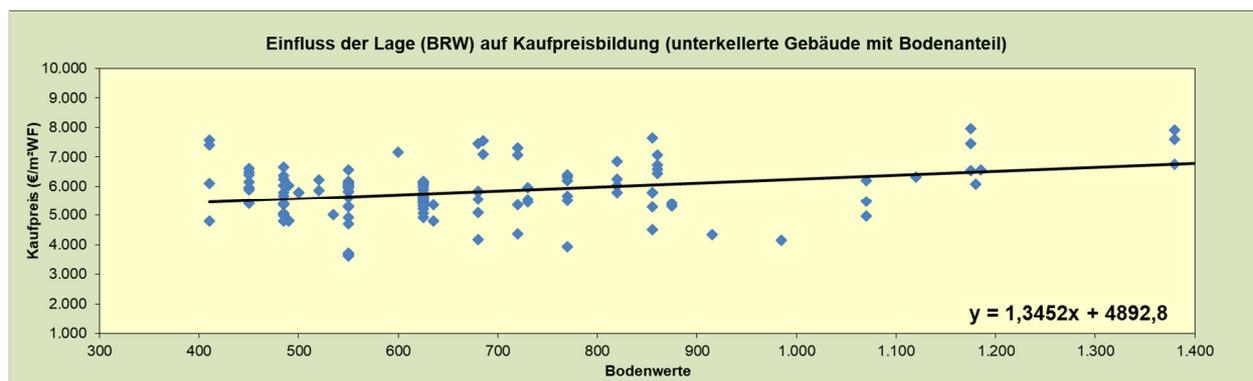
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

Die Ableitungen beziehen sich auf den Kaufpreis pro m²Wohnfläche.

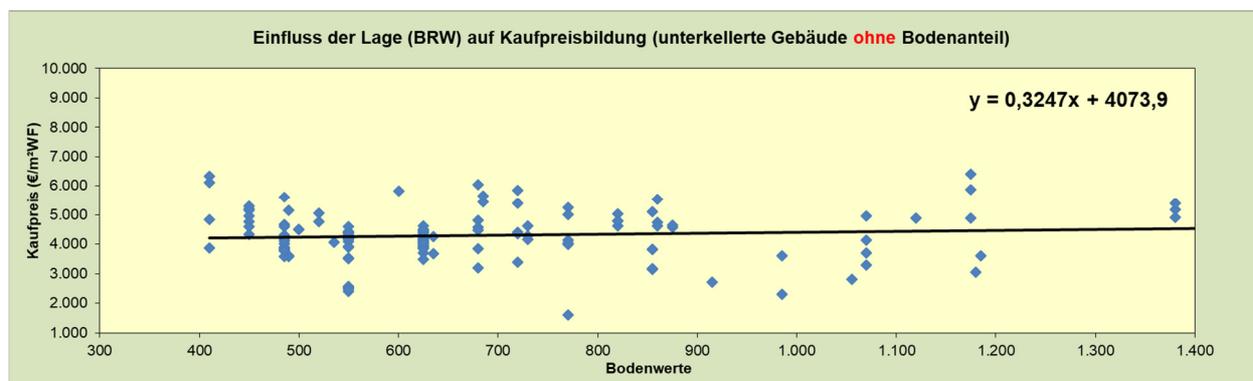
A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 143 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2023 gingen in die Auswertung ein.

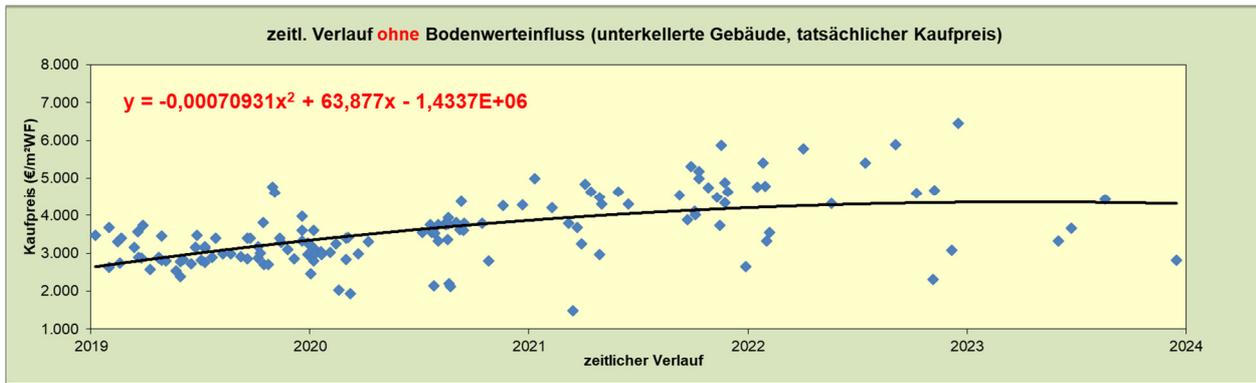
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundene Bodenwert individuelle Faktoren bei der Kaufpreisfindung sind, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme ist zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes ausdrücken, aus der Datengrundlage entfernt werden.



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



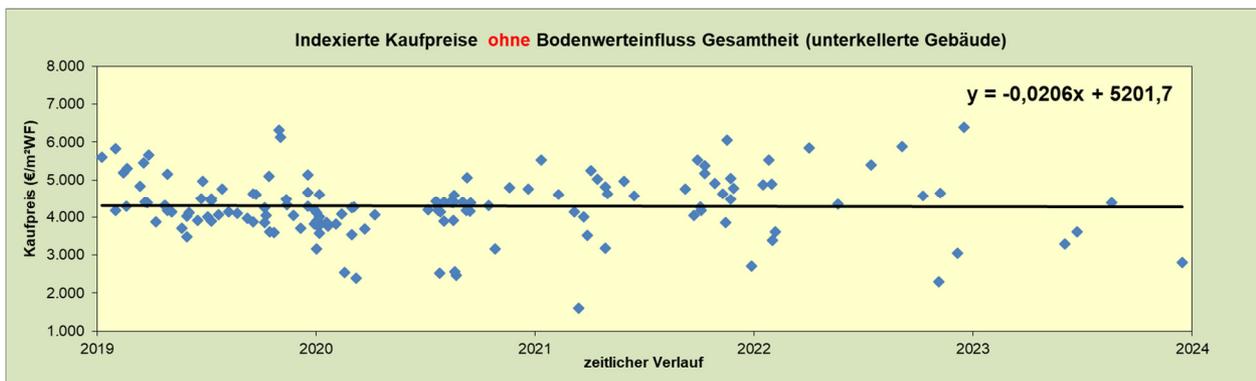
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) relativiert.



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

$$y = -0,00070931 * x^2 + 63,877 * x - 1,4337 * 10^6$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2024 = 45292). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2024 indiziert.



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

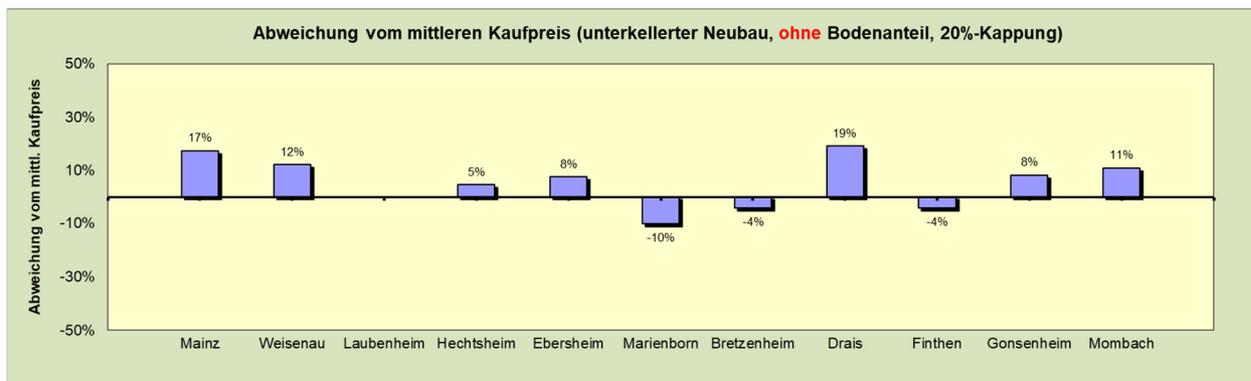
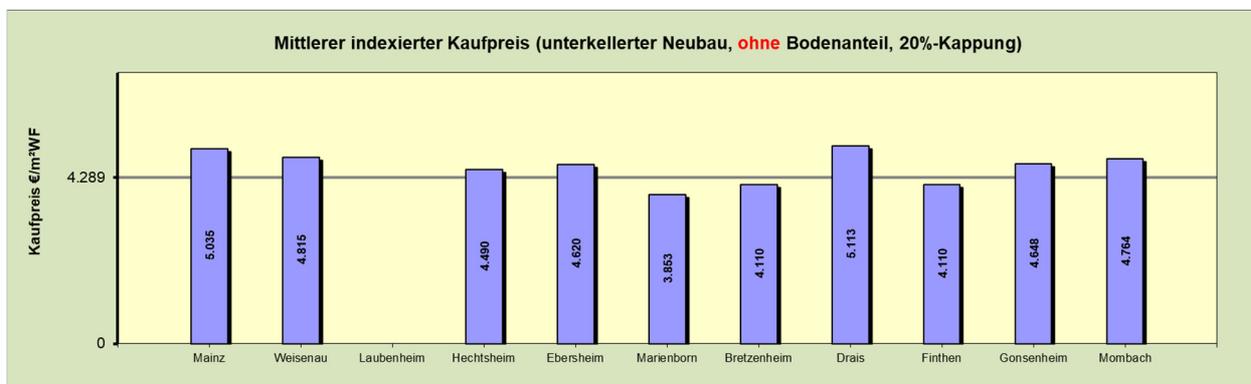
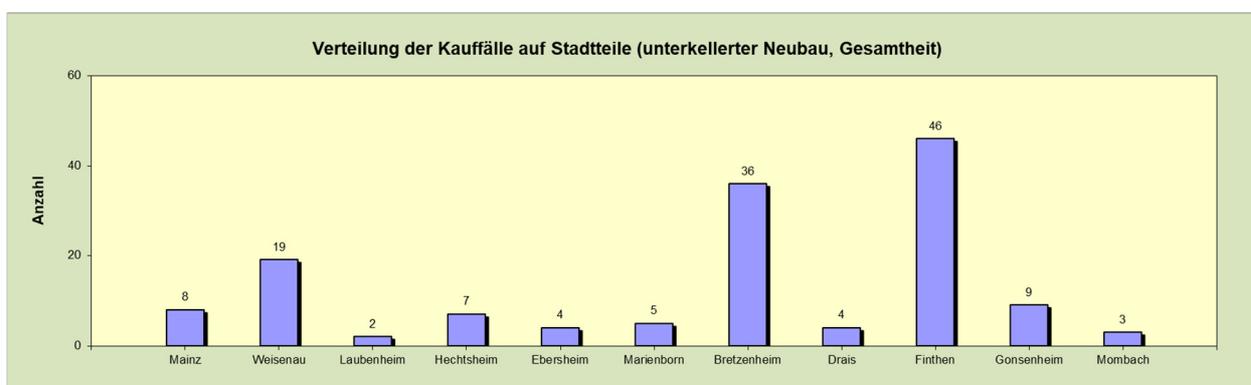
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2019 - 2023)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	4.296	4.456	4.394	3.710
Standardabweichung (Gesamtheit)	817	624	785	876
Anzahl (Gesamtheit)	143	17	104	22
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	4.289	4.404	4.363	3.711
Standardabweichung (20%-Kapp.)	282	259	282	490
Anzahl (20%-Kappung)	85	11	62	14
Abweichung zum Mittelwert		3%	2%	-13%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	3.817	3.889	3.896	2.561
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.874	4.750	4.954	4.323

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

C) Analyse Stadtteile nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indexierte Kaufpreise Gesamtheit 2019 - 2023)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	4.296	4.862	4.821	6.295	4.270	4.482	3.798	4.095	4.794	4.008	4.621	4.625
Standardabweichung (Gesamtheit)	818	623	885	261	1.363	746	1.039	406	1.074	786	273	510
Anzahl (Gesamtheit)	143	8	19	2	7	4	5	36	4	46	9	3
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	4.289	5.035	4.815		4.490	4.620	3.853	4.110	5.113	4.110	4.648	4.764
Standardabweichung (20%-Kapp.)	282	121	313		591	675	356	157	471	260	89	
Anzahl (20%-Kappung)	85	4	11	0	5	2	3	22	2	28	5	1
Abweichung zum Mittelwert		17%	12%		5%	8%	-10%	-4%	19%	-4%	8%	11%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.817	4.915	4.323		4.001	4.143	3.613	3.854	4.780	3.538	4.562	
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.874	5.176	5.301		5.247	5.098	4.263	4.376	5.446	4.418	4.798	



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

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

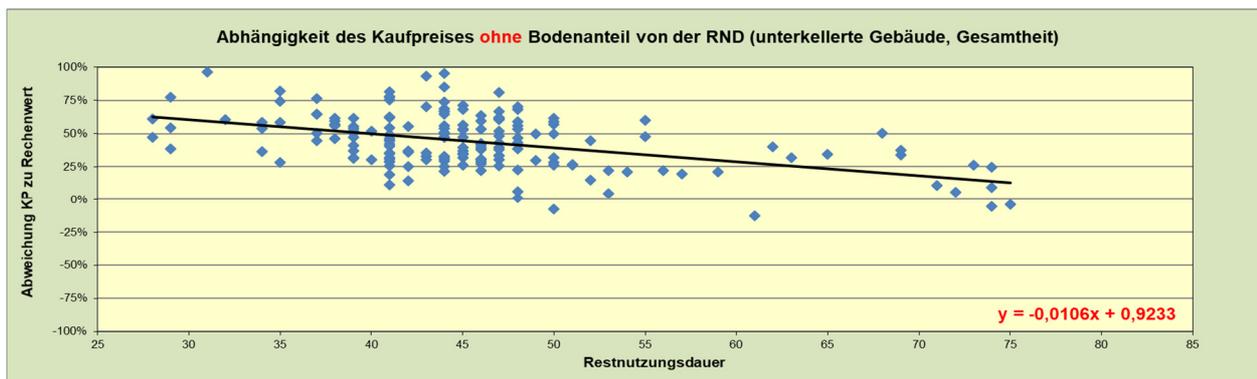
Insgesamt gingen 175 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2023 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer lag zwischen 28 und 75 Jahren (Mittelwert 46), die Wohnfläche im Mittel bei 138 m² (84 – 237) und die Bruttogrundfläche bei 276 m² (144 – 458). Der Mittelwert der Grundstücksfläche wurde mit 364 m² ermittelt (74 – 1.138) und der mittlere Ausstattungszustand mit 2,7 (2,3 – 3,7).

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe der zuvor unter Abschnitt A) abgeleiteten Funktion ($y = -0,00070931 * x^2 + 63,877 * x - 1,4337 * 106$) wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2024 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 4.363 €/m²WF) indexiert.

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

Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
20%	25%	-15%	-5%	0%	-20%	10%	15%	-5%	5%	15%

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

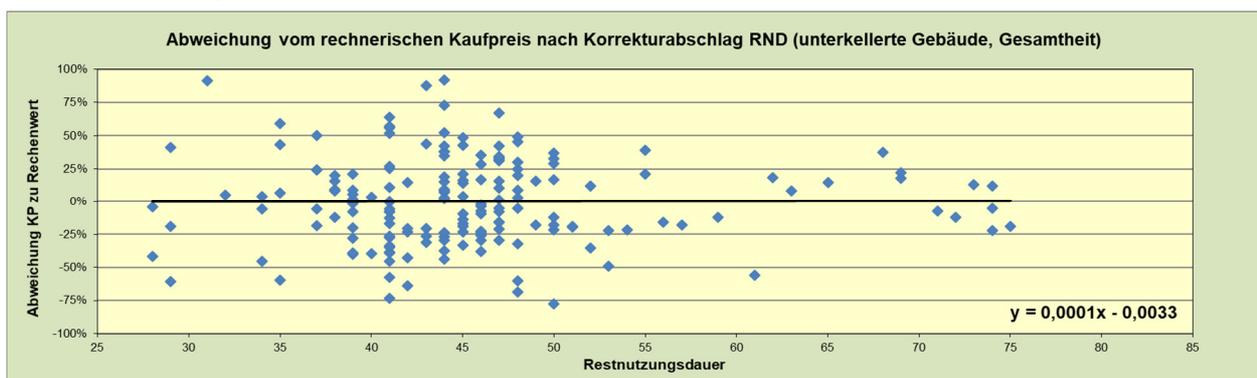


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0106 * x + 0,9233$$

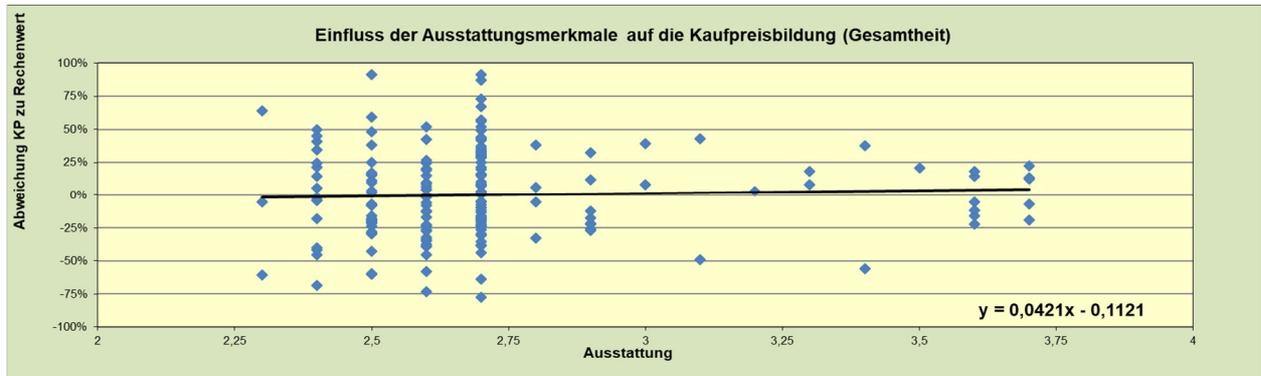
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

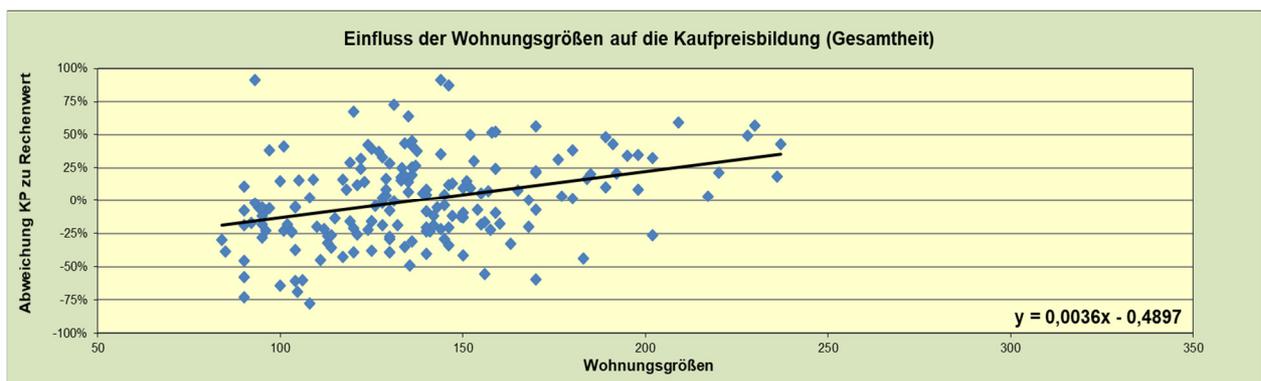


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

Die folgenden Diagramme stellen Abhängigkeiten der Ausstattungsmerkmale (Sachwerttrichtlinie, Tab.1) sowie der Objektgrößen auf die Kaufpreisbildung (ohne Bodenwertanteil) und die Abweichung von Kaufpreis (KP) zu Rechenwert dar. Zuvor wurde eine Anpassung auf Grundlage der Stadtteillage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer vorgenommen.



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



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

E) Darstellung der Ergebnisse

In die Ableitung gingen 175 Kauffälle des Jahres 2023 ein. Nach Indexierung der Kaufpreise auf den 01.01.2024 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 4.363 €/m²WF bestimmt – die Abweichung der in B) und C) ausgewiesenen Mittelwerte resultiert aus Rundungsungenauigkeiten.

Entsprechend der dargestellten Faktoren für die Stadtteillage wurden die Kaufpreise angepasst. Mithilfe der Funktion „ $y = -0,0106 * x + 0,9233$ “ konnte der Abschlag aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ($x = \text{RND}$ in Jahren) gewürdigt werden. Das Ergebnis wurde zum indexierten, **bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil** ins Verhältnis gesetzt (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Baumängel und Instandhaltungstau, wurden berücksichtigt – entsprechend dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren).

Der Mittelwert der Abweichung aller Kauffälle vom rechnerischen Kaufpreis zum indexierten bereinigten Kaufpreis ohne Bodenwertanteil betrug 0,21% bei einer Standardabweichung von 32,94% und einem Median von -1,89%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum-/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (105) bei -1,24% und die Standardabweichung bei 15,78%.

F) Modell zur überschlägigen Schätzung von Marktwerten

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

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

Benötigte Parameter	
Ausgangswert für 01.01.2024:	4.363 €/m ² WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(4.363 €/m ² WF x Stadteilkfaktor)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(4.363 €/m ² WF + 4.363 €/m ² WF x Stadteilkfaktor) x (-0,0106 * RND + 0,9233)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\begin{aligned} \text{Schätzwert} = & (4.363 \text{ €/m}^2\text{WF} + (4.363 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadteilkfaktor})) \\ & - ((4.363 \text{ €/m}^2\text{WF} + (4.363 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadteilkfaktor})) \times (-0,0106 * \text{RND} + 0,9233)) \\ & \times \text{Objektgröße} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}) \end{aligned}$$

Erläuterungen:

Mit dem Begriff RND ist die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** eines Gebäudes gemeint. Ausgehend vom Baujahr wird im Modell eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt (die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Wohnhauses mit durchschnittlicher Instandhaltung und dem Baujahr 1974 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1974 + 80 Jahre - 2024 = 30 Jahre)). Mit Investitionen in die Gebäudesubstanz und Ausstattung sowie mit Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich ggf. die Restnutzungsdauer.

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

Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller untersuchten Objekte betrug im Mittel rund 364 m². In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass **übergroße und deutlich kleinere Grundstücke** in der Berechnung zu erheblichen Abweichungen führen können.

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 155 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 ein.

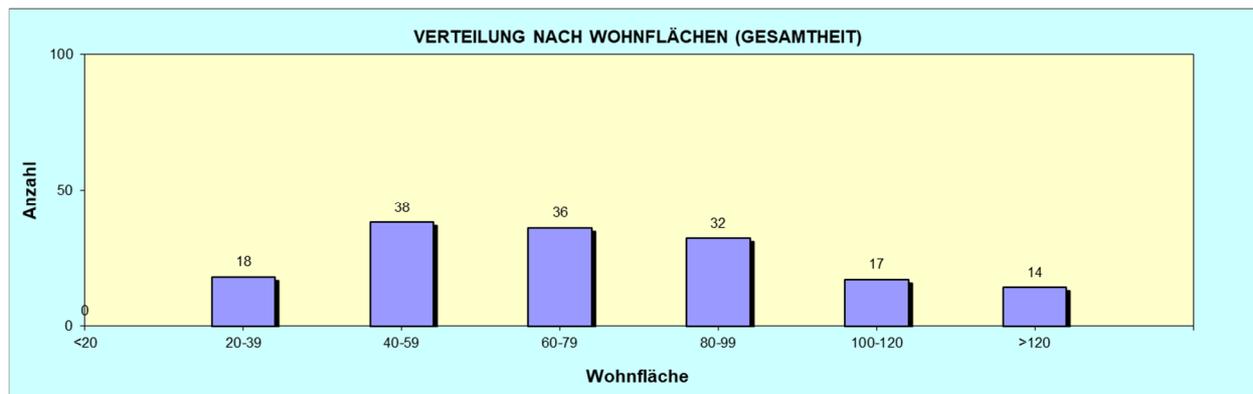
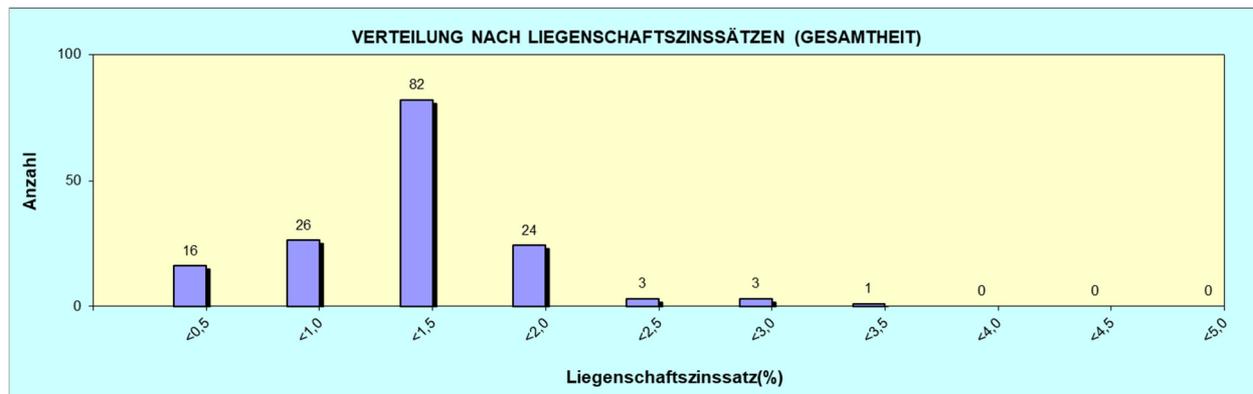
Modellbeschreibung

- Die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum.
- Der Mietansatz entspricht der ortsüblichen 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 ImmoWertV21.
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.
- Eine Kaufpreisanpassung bezogen auf den Kaufzeitpunkt fand nicht statt.

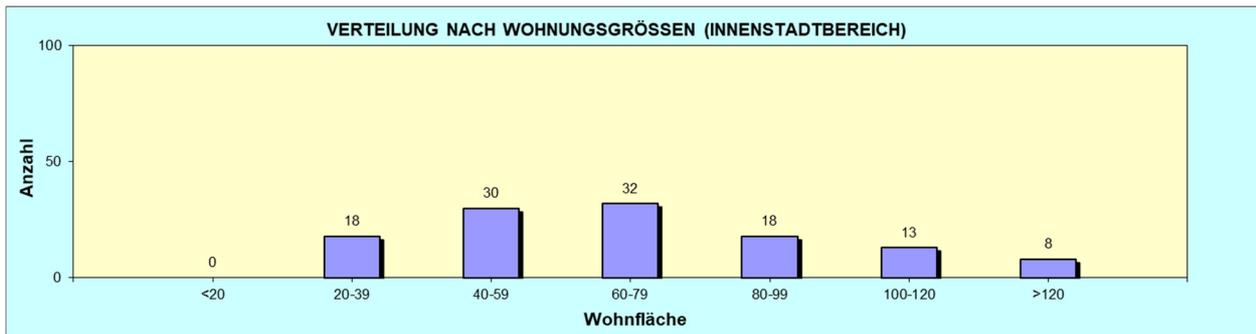
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

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

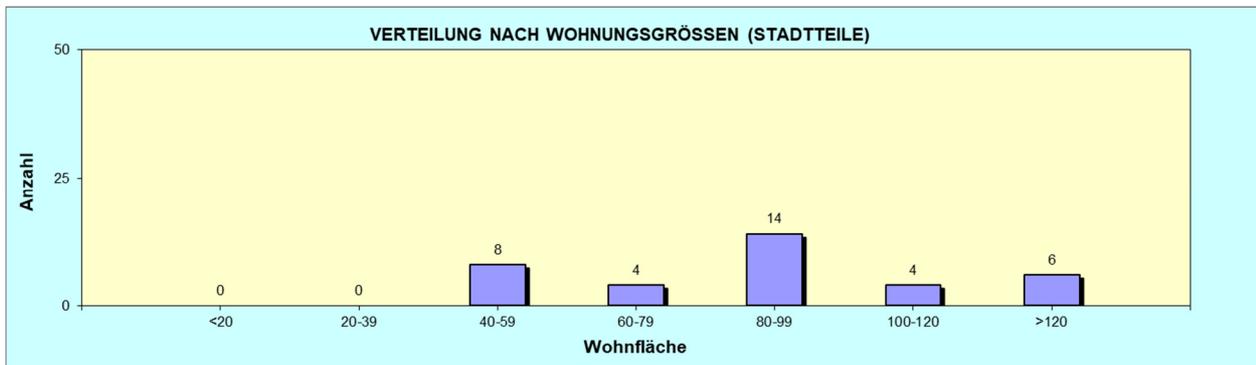
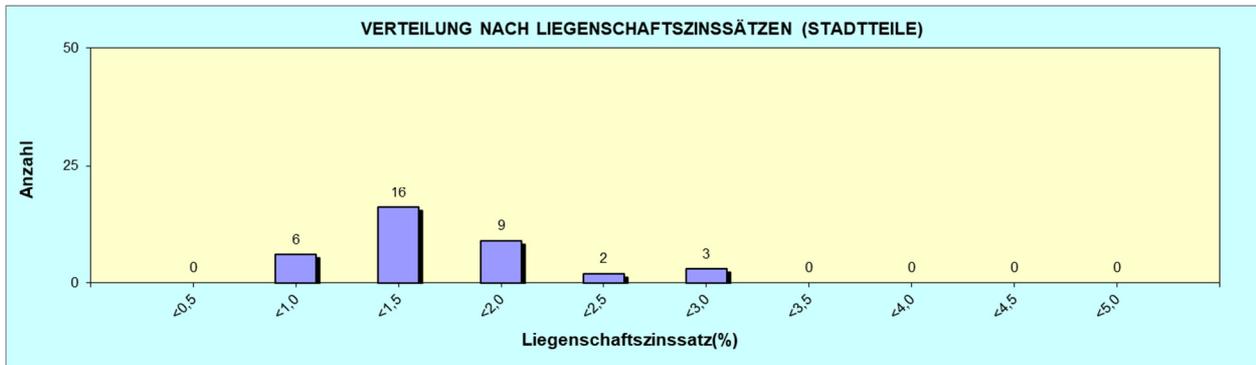
Gesamtheit (155 Kauffälle)



Innenstadtbereich (119 Kauffälle)

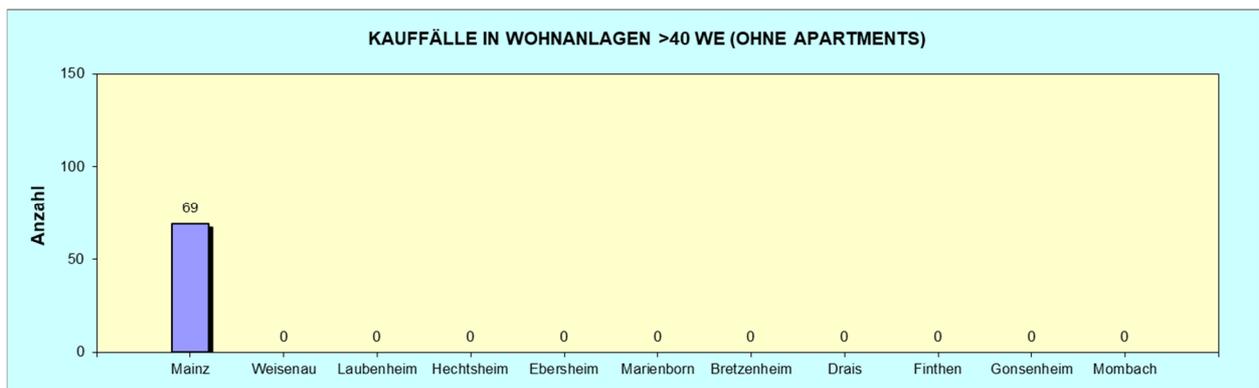
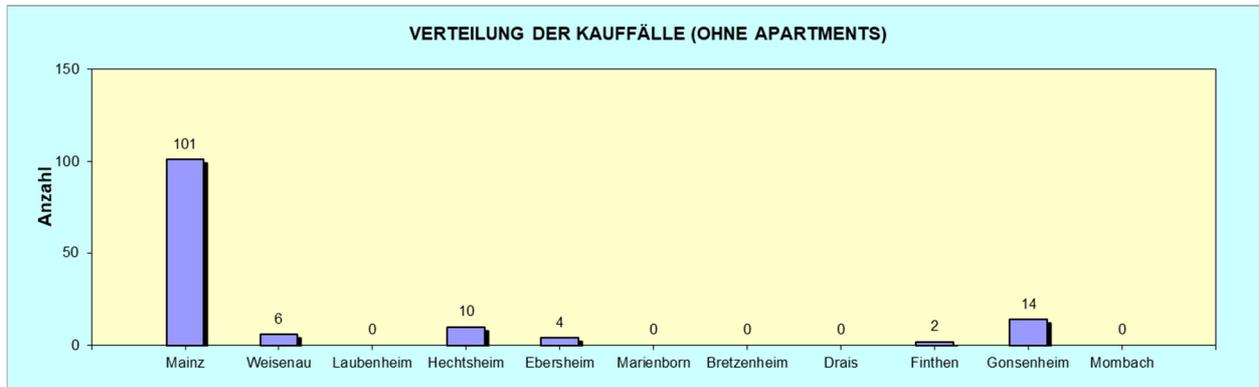
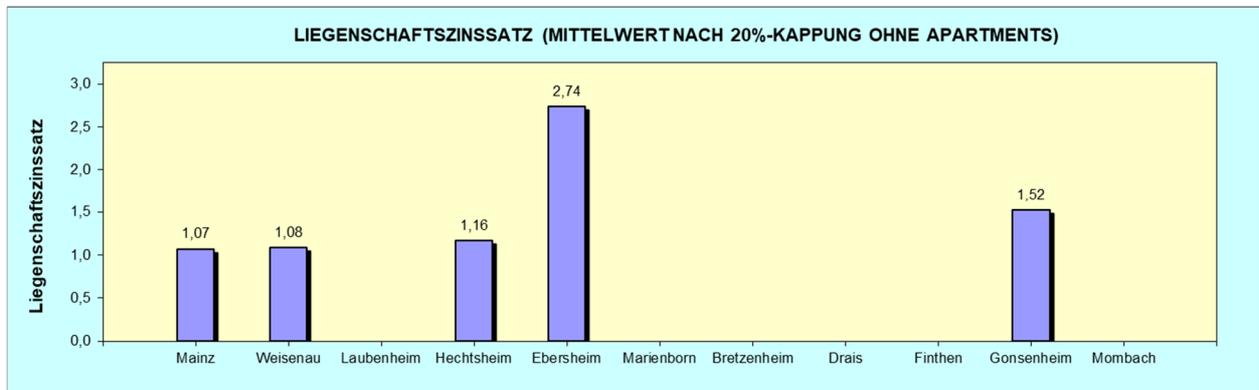


Stadtteile (36 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,15	1,03	1,06		1,16	2,37				1,64	1,57	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,52	0,46	0,32		0,20	0,74				0,43	0,43	
Anzahl (Gesamtheit)	137	101	6	0	10	4	0	0	0	2	14	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,15	1,07	1,08		1,16	2,74					1,52	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,17	0,19	0,27		0,08	0,02					0,04	
Anzahl (20%-Kappung)	83	61	4	0	6	2	0	0	0	0	8	0
Minimum (20%-Kappung)	0,77	0,53	0,82		1,06						1,46	
Maximum (20%-Kappung)	1,40	1,32	1,37		1,29						1,60	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	69	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



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

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

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

einfache Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,65	1,43			1,26	2,37				1,94		
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,58	0,21			0,19	0,74						
Anzahl (Gesamtheit)	16	7	0	0	4	4	0	0	0	1	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,48	1,38			1,28	2,74						
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,23	0,10			0,13	0,02						
Anzahl (20%-Kappung)	10	5	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,27	1,27			1,19	2,72						
Maximum (20%-Kappung)	1,94	1,49			1,37	2,75						
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,98	0,69	1,06		1,09					1,33	1,57	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,61	0,59	0,32		0,18						0,43	
Anzahl (Gesamtheit)	60	33	6	0	6	0	0	0	0	1	14	0
Mittelwert (20%-Kappung)	0,93	0,54	1,08		1,12						1,52	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,34	0,16	0,27		0,05						0,04	
Anzahl (20%-Kappung)	36	19	4	0	4	0	0	0	0	0	8	0
Minimum (20%-Kappung)	0,44	0,32	0,82		1,06			0,00			1,46	
Maximum (20%-Kappung)	1,51	0,96	1,37		1,17			0,00			1,60	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

In guter Lage konnten keine Verkäufe ausgewertet werden.

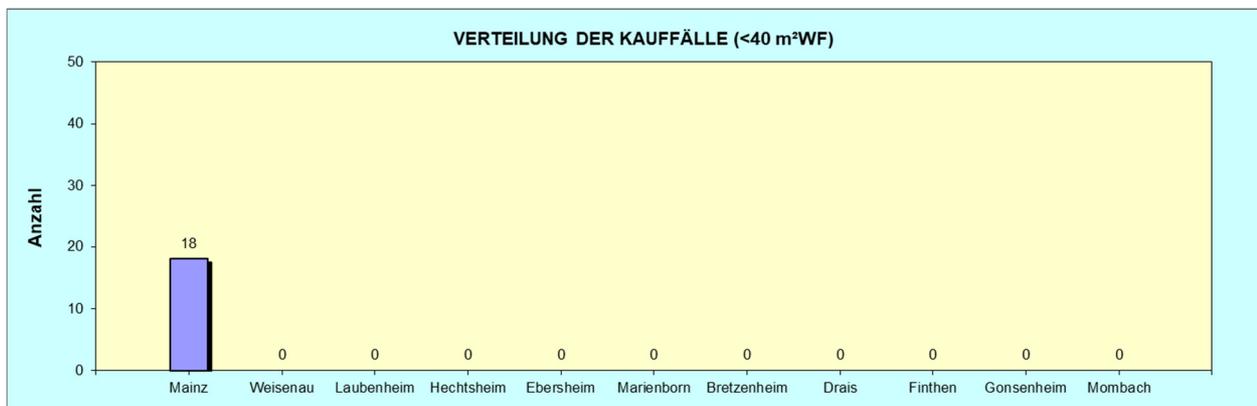
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,18	1,18										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,23	0,23										
Anzahl (Gesamtheit)	61	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,17	1,17										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,08	0,08										
Anzahl (20%-Kappung)	37	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,04	1,04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,32	1,32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	57	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

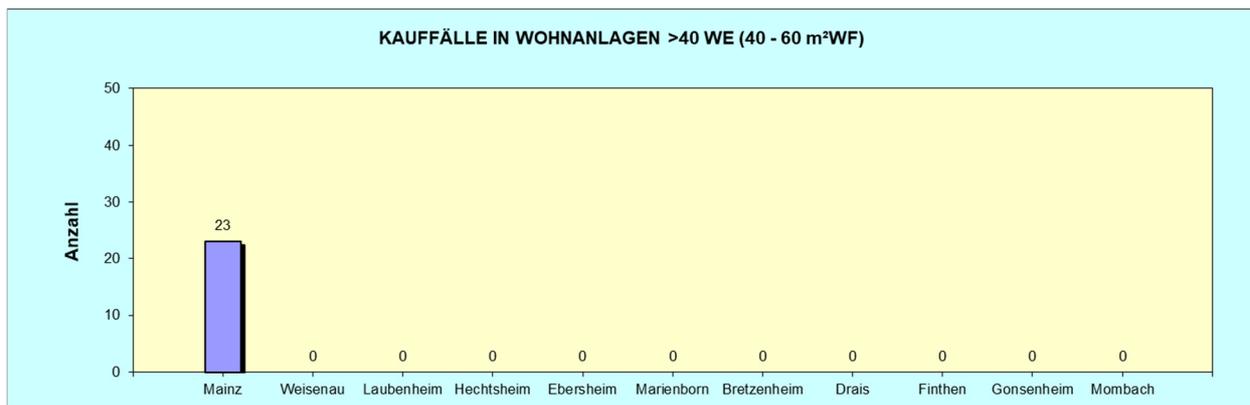
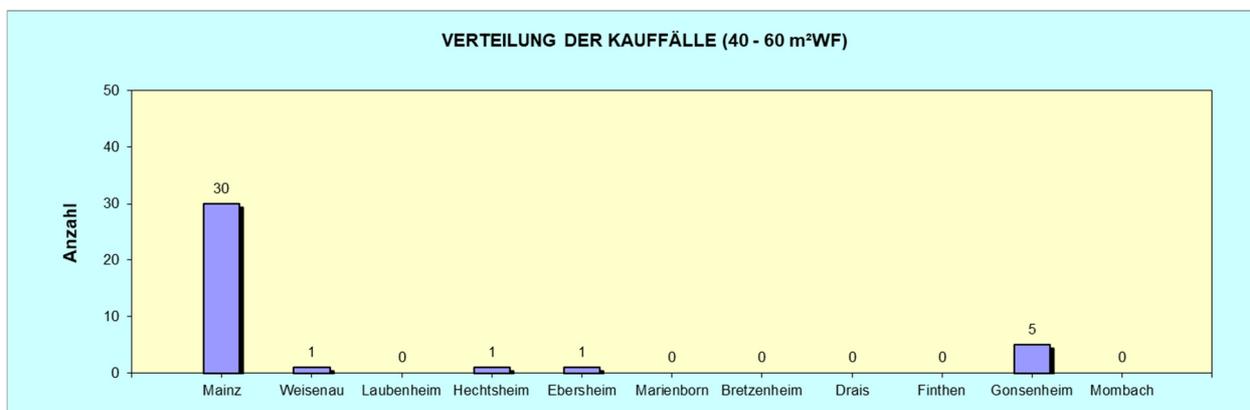
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,48	1,48										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,20	0,20										
Anzahl (Gesamtheit)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,48	1,48										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,06	0,06										
Anzahl (20%-Kappung)	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,36	1,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,56	1,56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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



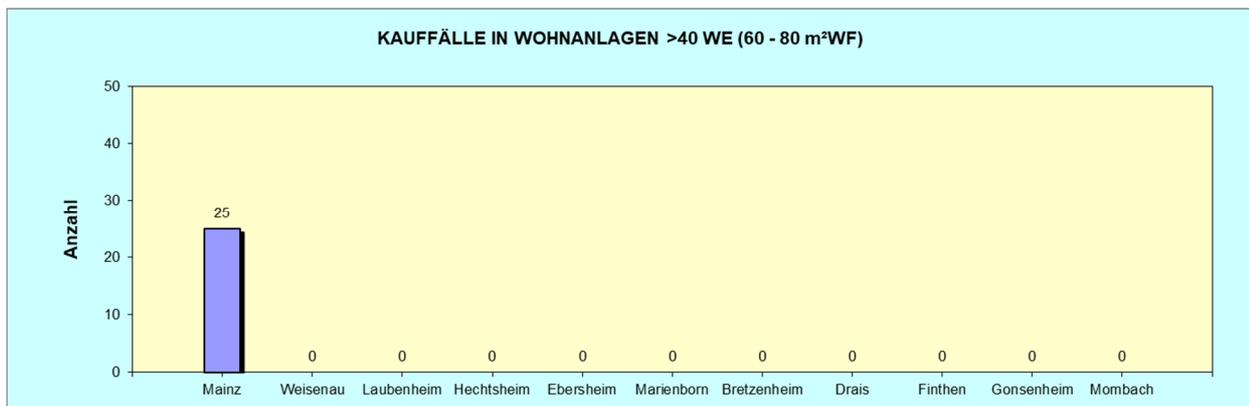
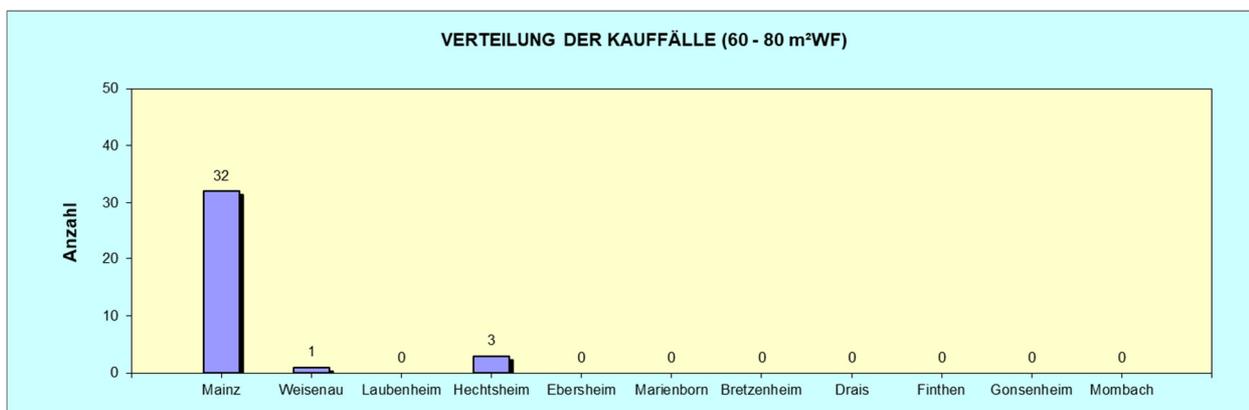
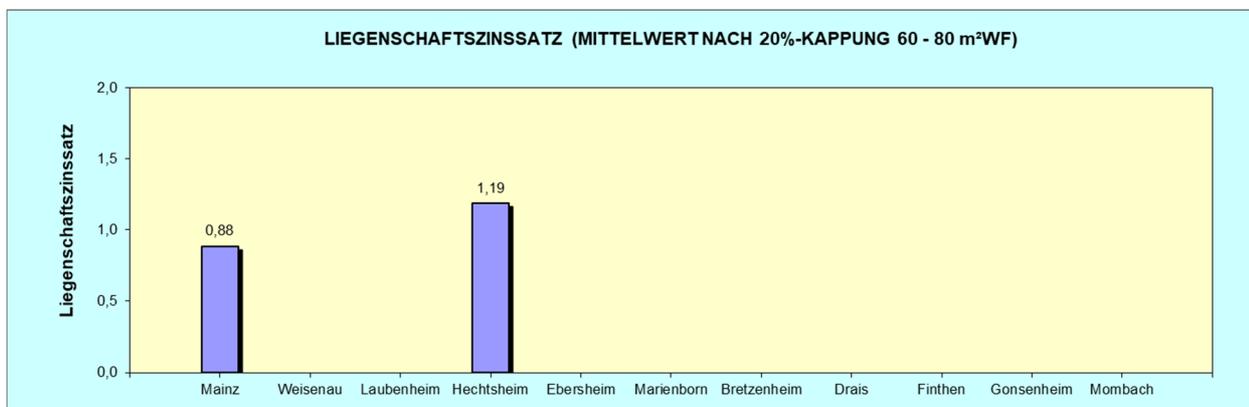
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,24	1,23	0,64		1,29	1,27					1,43	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,44									0,28	
Anzahl (Gesamtheit)	38	30	1	0	1	1	0	0	0	0	5	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,19	1,16									1,53	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,10	0,07									0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	22	18	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Minimum (20%-Kappung)	1,04	1,04	0	0	0	0	0	0	0	0	1,46	0
Maximum (20%-Kappung)	1,46	1,32	0	0	0	0	0	0	0	0	1,60	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



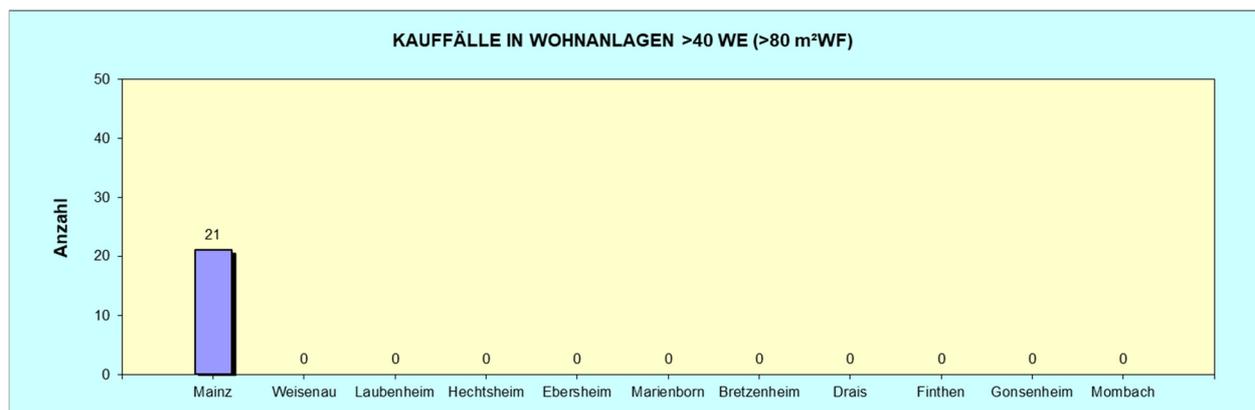
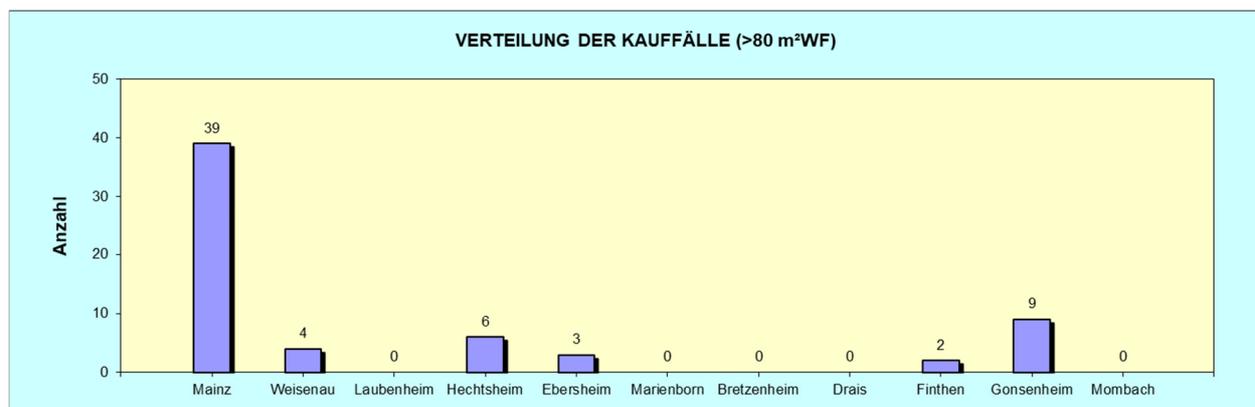
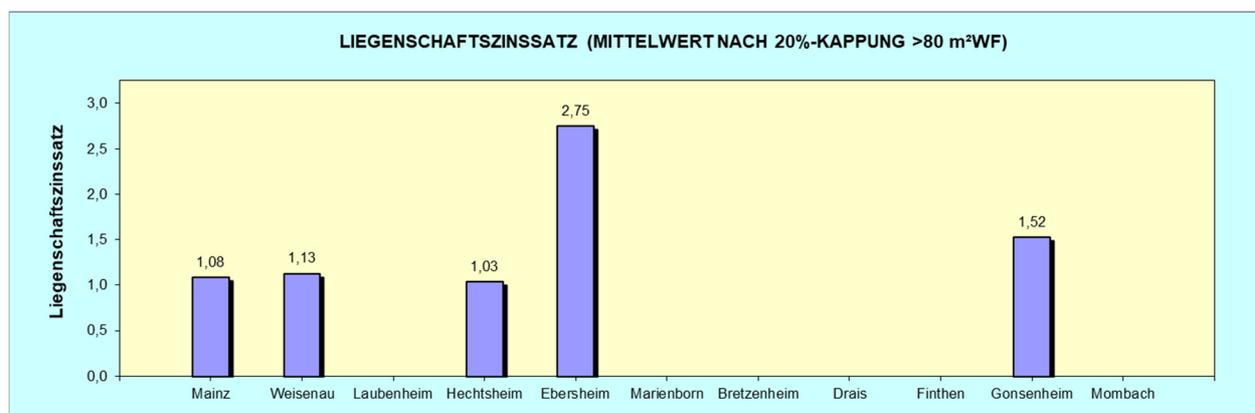
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,91	0,87	1,26		1,20							
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,43	0,44			0,17							
Anzahl (Gesamtheit)	36	32	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	0,94	0,88			1,19							
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,24	0,24										
Anzahl (20%-Kappung)	22	20	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,51	0,51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,23	1,22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,23	1,02	1,11		1,12	3				1,64	1,66	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,58	0,44	0,30		0,22	0,02				0,43	0,49	
Anzahl (Gesamtheit)	63	39	4	0	6	3	0	0	0	2	9	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,22	1,08	1,13		1,03	2,75					1,52	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,19	0,28	0,35		0,19						0,01	
Anzahl (20%-Kappung)	37	23	2	0	4	1	0	0	0	0	5	0
Minimum (20%-Kappung)	0,75	0,50	0,88	0	1,15	0	0	0	0	0	1,51	0
Maximum (20%-Kappung)	1,52	1,38	1,37	0	1,17	0	0	0	0	0	1,53	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.169 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 ein.

Modellbeschreibung

- Die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum.
- Der Mietansatz entspricht der ortsüblichen 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 Ertragswerttrichtlinie / der ImmoWertV21 zum Kaufzeitpunkt.
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.
- Eine Kaufpreisanpassung bezogen auf den Kaufzeitpunkt fand nicht statt.

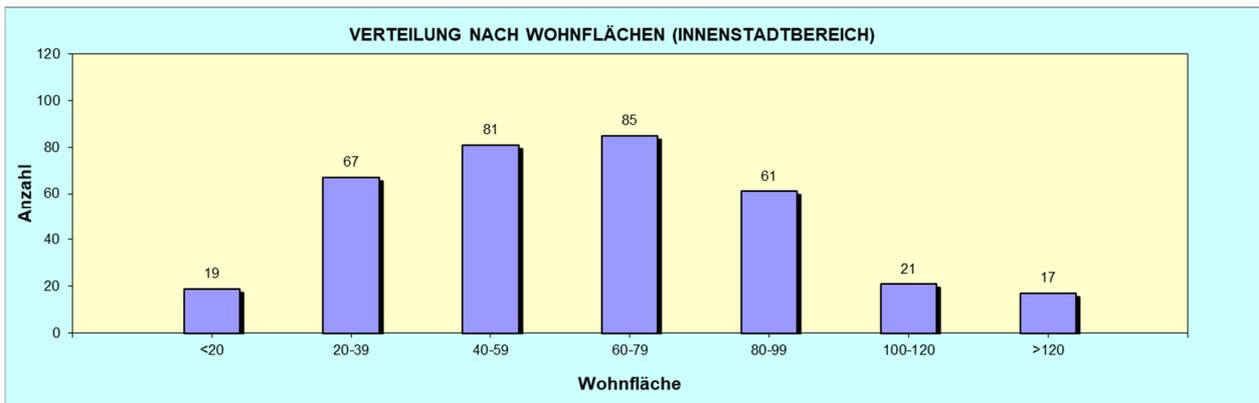
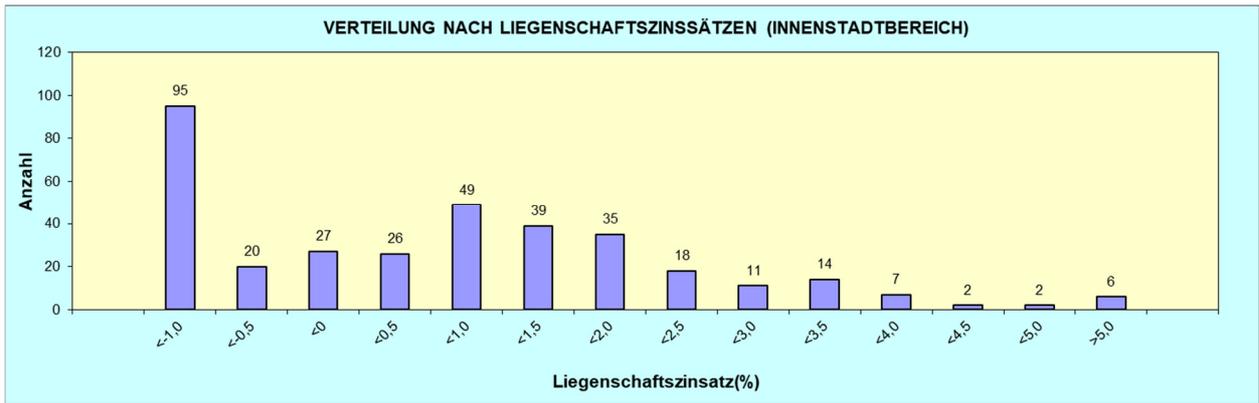
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

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

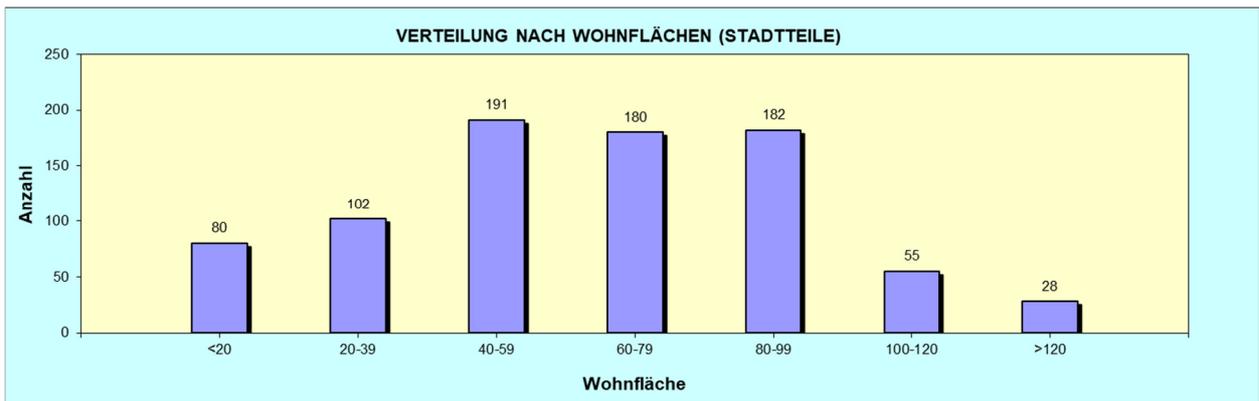
Gesamtheit (1.169 Kauffälle)



Innenstadtbereich (351 Kauffälle)

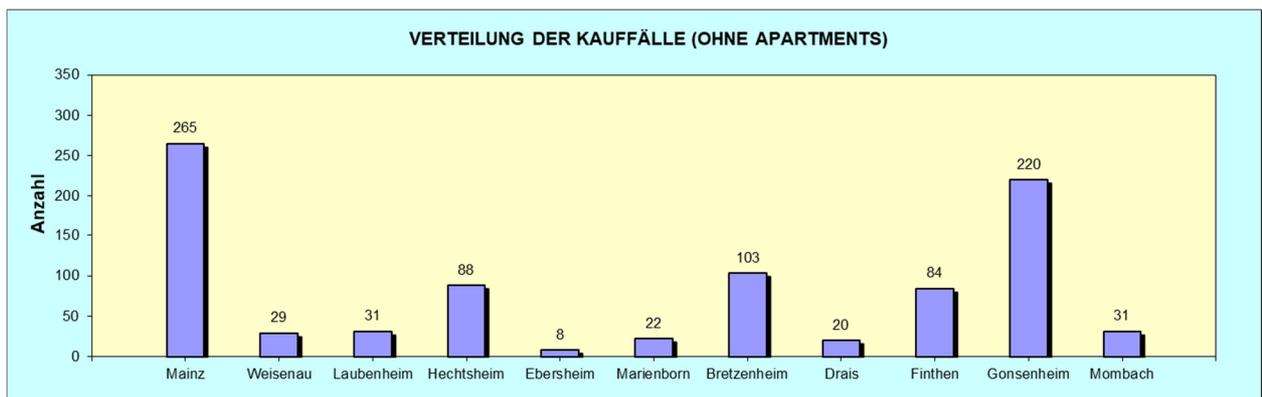
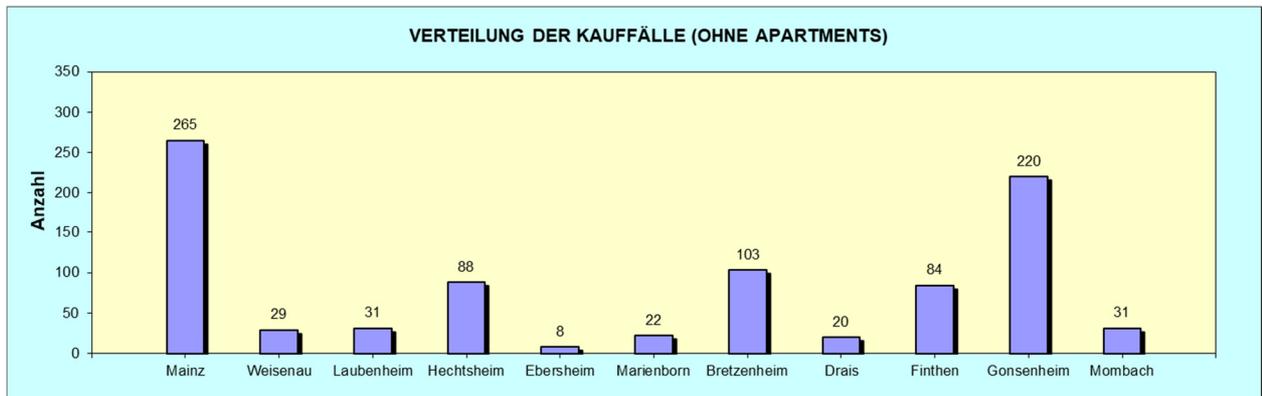
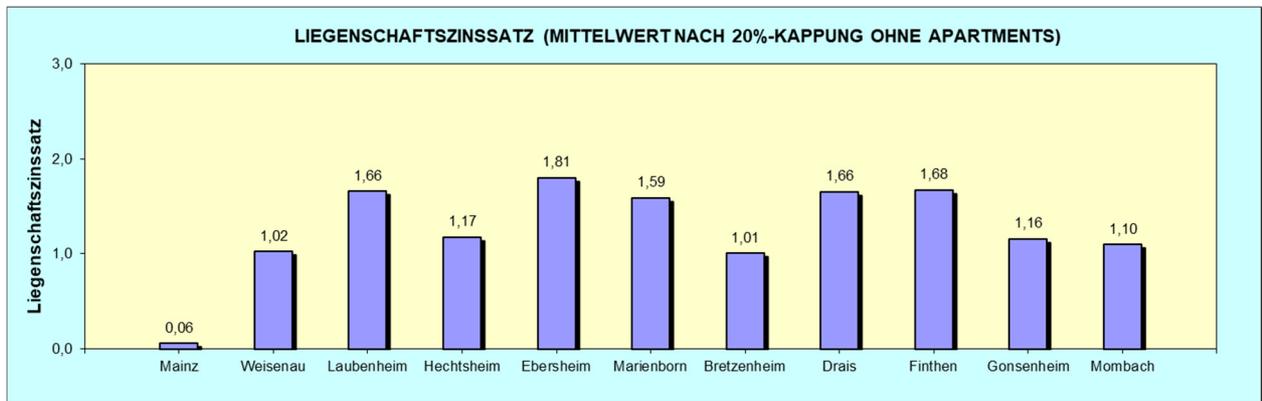


Stadtteile (818 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

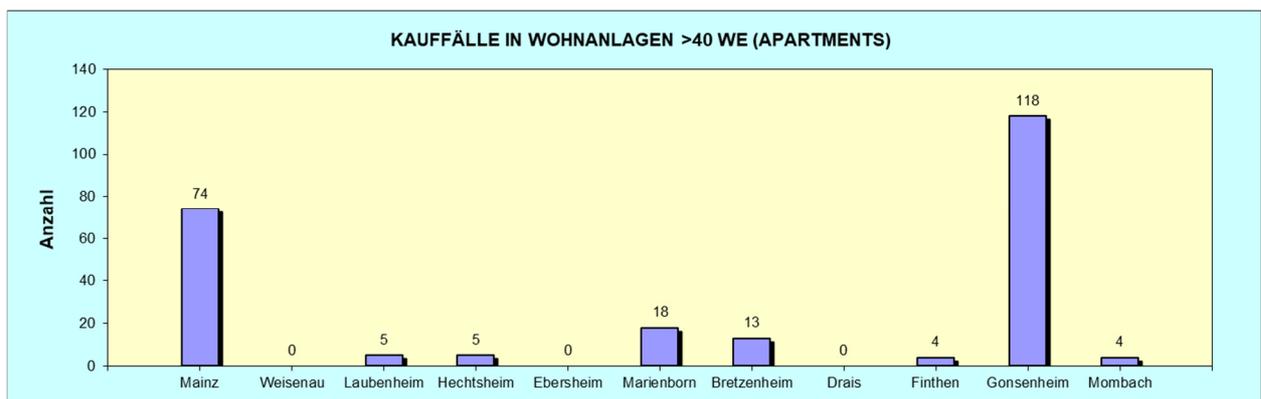
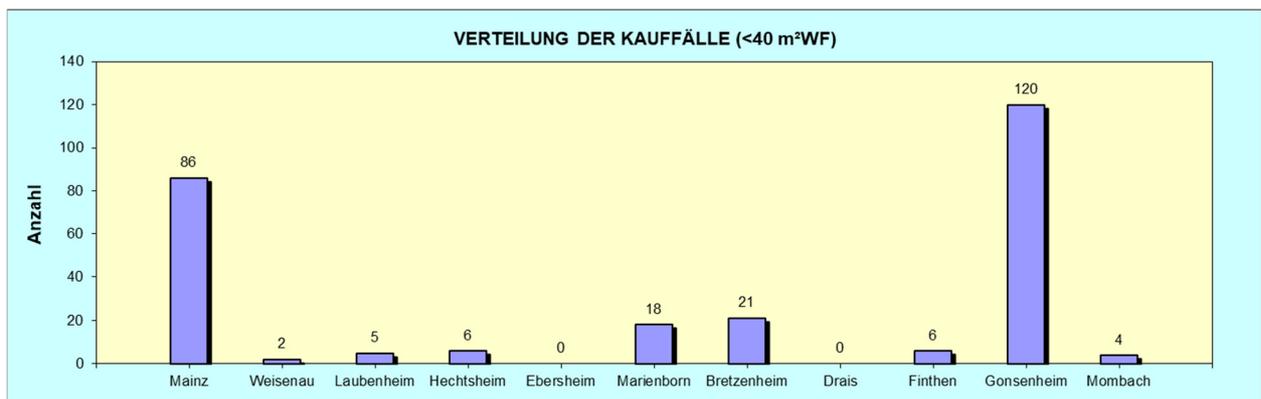
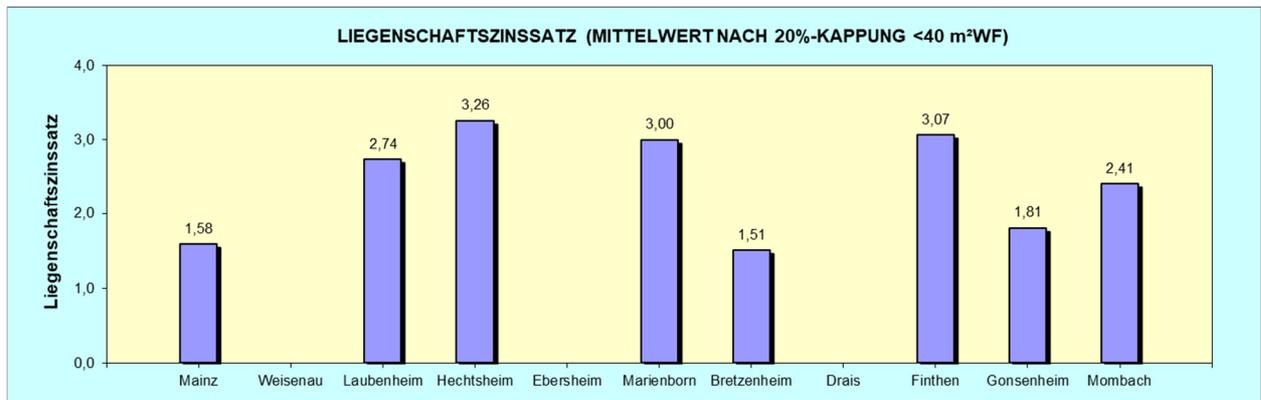
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,68	-0,63	1,36	1,94	1,11	1,99	1,67	1,04	1,61	1,78	0,98	0,93
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,34	3,25	2,61	1,15	1,22	1,13	1,41	1,03	0,97	1,11	1,72	1,93
Anzahl (Gesamtheit)	901	265	29	31	88	8	22	103	20	84	220	31
Mittelwert (20%-Kappung)	1,02	0,06	1,02	1,66	1,17	1,81	1,59	1,01	1,66	1,68	1,16	1,10
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,60	0,99	0,41	0,19	0,57	0,42	0,62	0,47	0,50	0,45	0,55	0,71
Anzahl (20%-Kappung)	541	159	17	19	52	4	14	61	12	50	132	19
Minimum (20%-Kappung)	-0,29	-2,44	0,42	1,39	0,09	1,44	0,74	0,19	1,05	0,99	0,02	-0,49
Maximum (20%-Kappung)	2,00	1,44	1,73	2,04	2,05	2,24	2,68	1,68	2,46	2,69	2,13	1,98
									0			
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	489	155	6	9	27	0	16	65	2	48	146	15



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

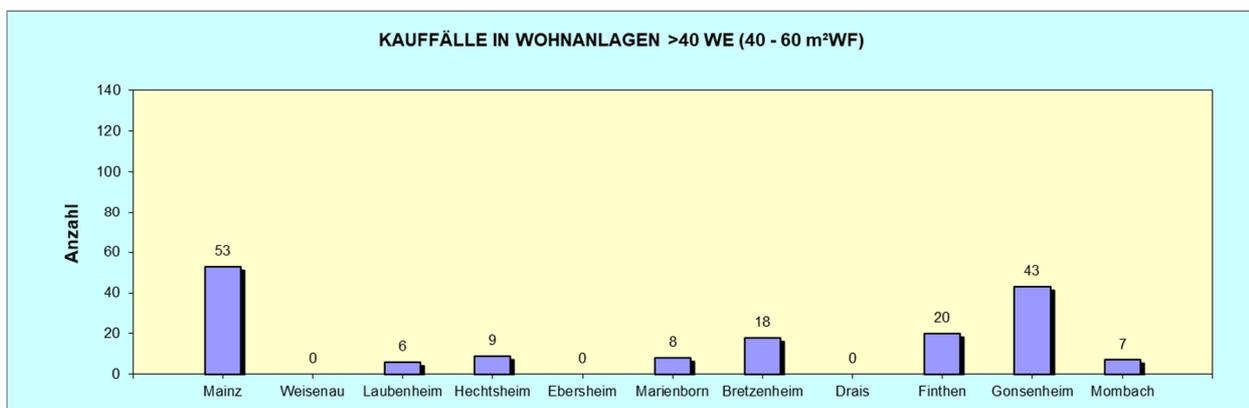
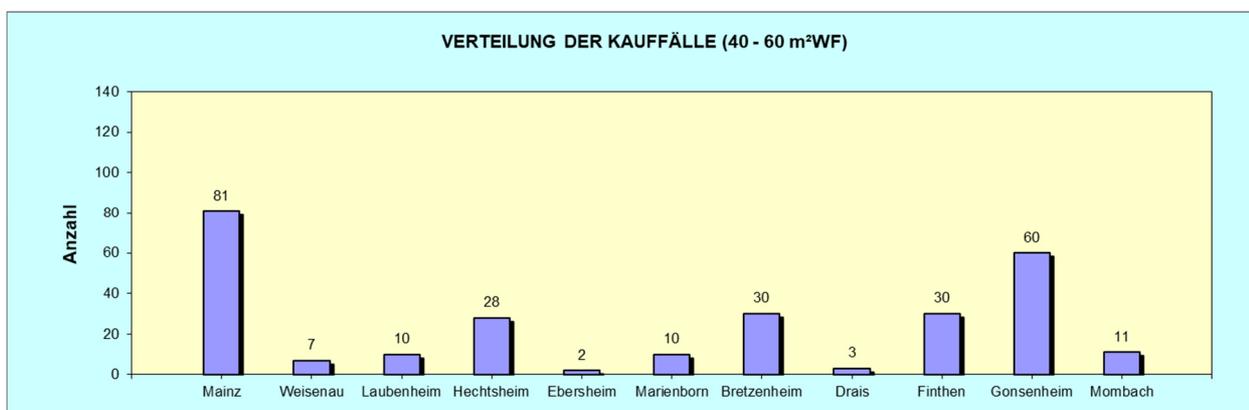
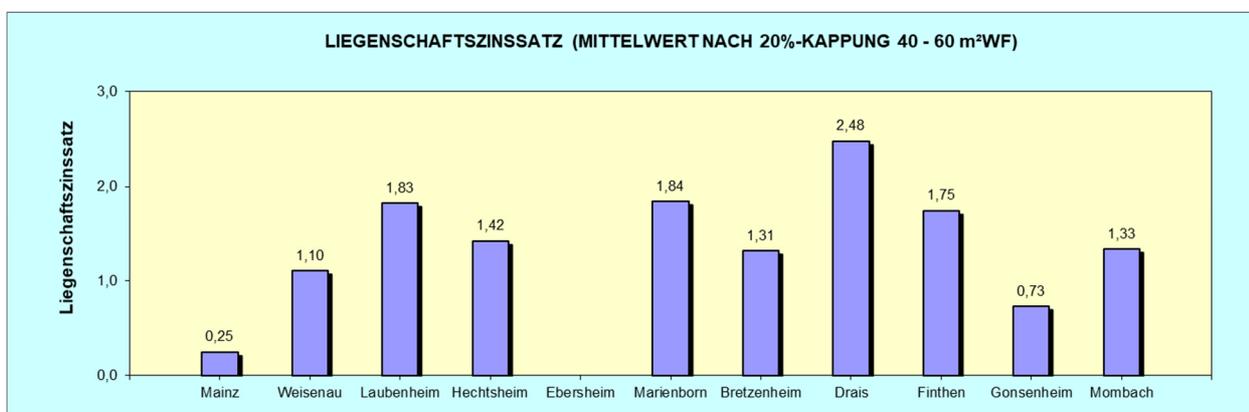
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,79	1,02	3,66	3,08	3,33		2,87	1,53		3,43	1,96	2,35
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,13	2,85	1,58	1,16	0,49		2,11	1,06		2,21	1,48	0,98
Anzahl (Gesamtheit)	268	86	2	5	6	0	18	21	0	6	120	4
Mittelwert (20%-Kappung)	1,89	1,58		2,74	3,26		3,00	1,51		3,07	1,81	2,41
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,65	1,01		0,19	0,32		1,14	0,52		1,64	0,48	0,00
Anzahl (20%-Kappung)	160	52	0	3	4	0	10	13	0	4	72	2
Minimum (20%-Kappung)	0,75	-0,27	0	2,54	3	0	1,46	0,90	0	1,49	0,94	2,41
Maximum (20%-Kappung)	3,03	3,21	0	2,92	4	0	4,32	2,35	0	5,30	2,65	2,41
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	241	74	0	5	5	0	18	13	0	4	118	4



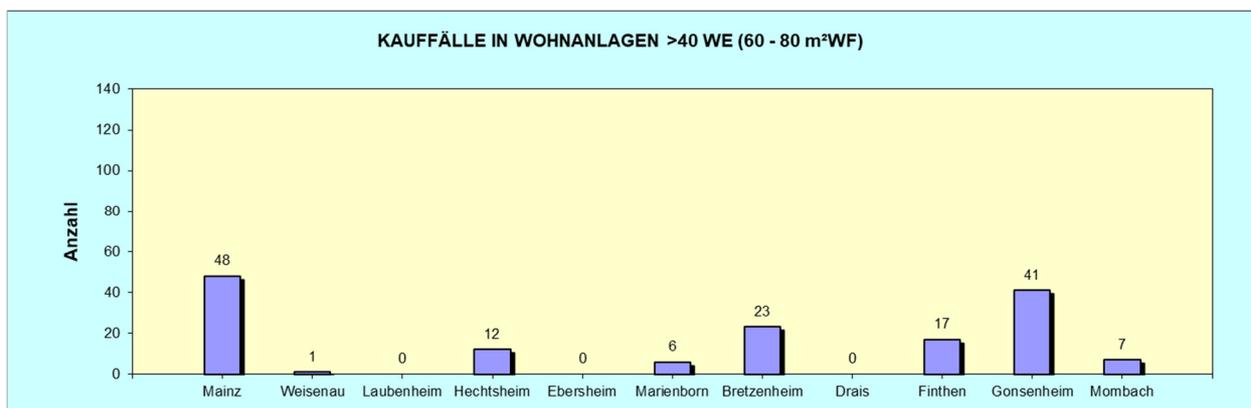
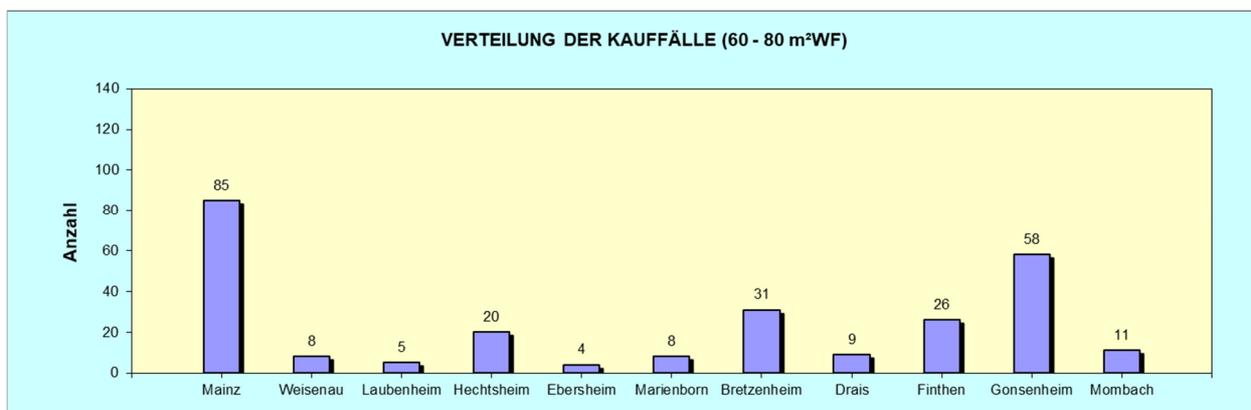
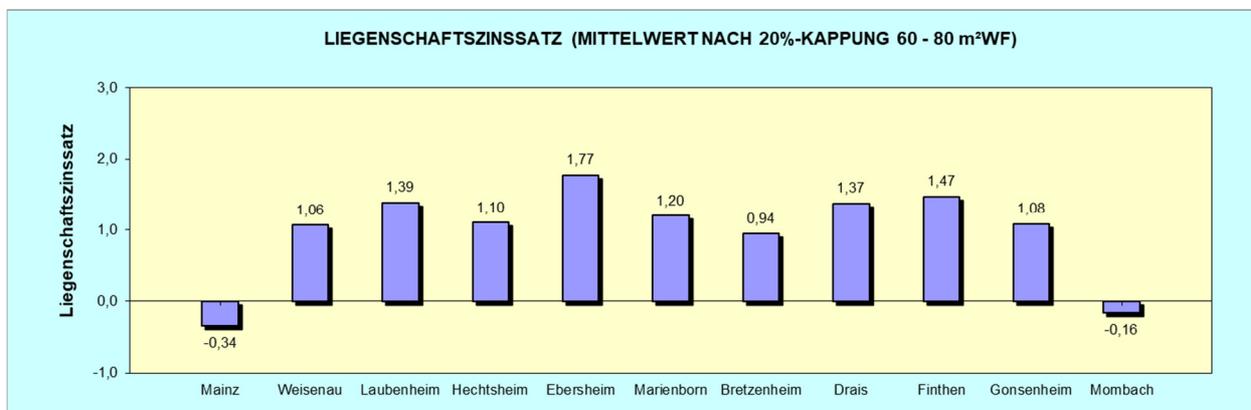
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,70	-0,52	1,11	2,03	1,36	2,19	1,98	1,41	2,33	1,91	0,27	1,79
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,35	3,14	0,46	0,69	1,09	2,47	1,83	1,05	0,43	1,13	2,17	1,78
Anzahl (Gesamtheit)	272	81	7	10	28	2	10	30	3	30	60	11
Mittelwert (20%-Kappung)	1,10	0,25	1,10	1,83	1,42		1,84	1,31	2,48	1,75	0,73	1,33
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,56	1,05	0,28	0,26	0,45		0,70	0,41		0,50	0,61	0,26
Anzahl (20%-Kappung)	164	49	5	6	16	0	6	18	1	18	36	7
Minimum (20%-Kappung)	-0,11	-2,45	0,80	1,57	0,52	0	0,95	0,61	0	0,84	-0,50	1,05
Maximum (20%-Kappung)	2,01	1,67	1,43	2,23	2,12	0	2,73	2,00	0	2,62	1,63	1,74
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	164	53	0	6	9	0	8	18	0	20	43	7



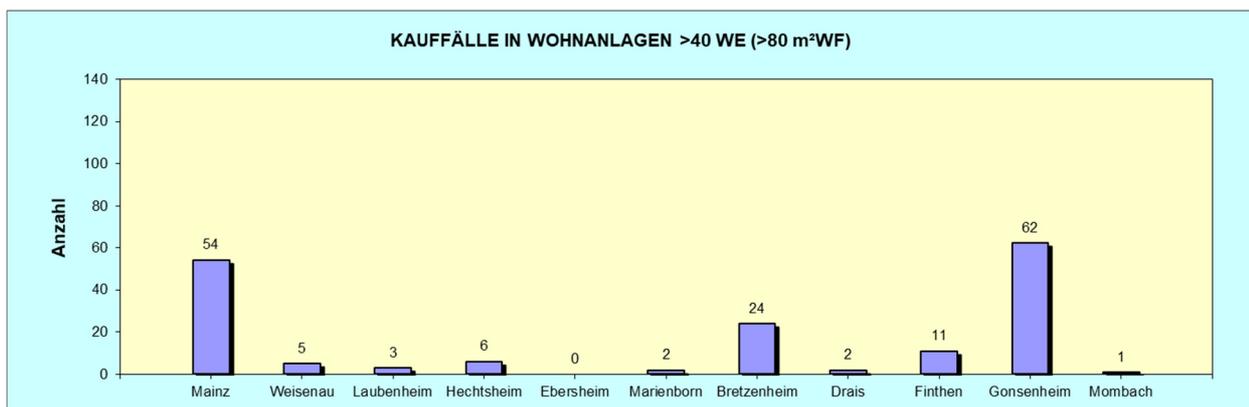
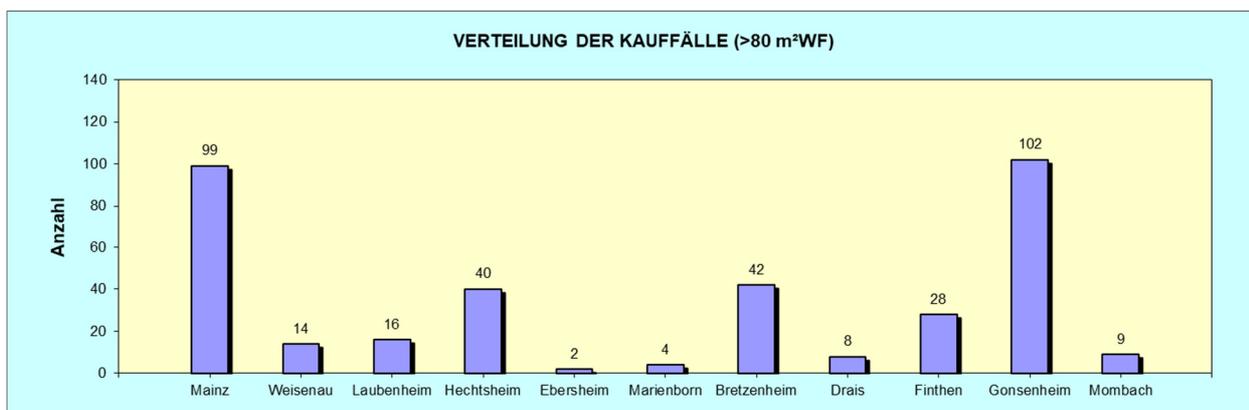
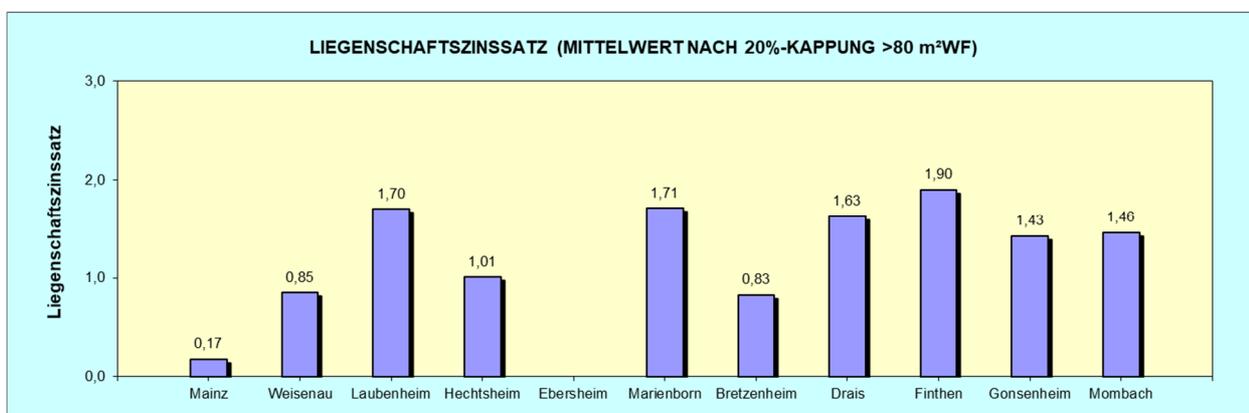
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,33	-1,19	1,95	1,02	1,04	1,97	1,26	0,92	1,28	1,43	0,97	-0,32
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,52	3,32	4,04	0,87	1,07	0,89	1,00	1,03	1,20	1,08	1,65	2,10
Anzahl (Gesamtheit)	265	85	8	5	20	4	8	31	9	26	58	11
Mittelwert (20%-Kappung)	0,80	-0,34	1,06	1,39	1,10	1,77	1,20	0,94	1,37	1,47	1,08	-0,16
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,68	1,28	0,39	0,08	0,61	0,47	0,18	0,53	0,36	0,31	0,65	1,40
Anzahl (20%-Kappung)	159	51	4	3	12	2	4	19	5	16	34	7
Minimum (20%-Kappung)	-0,64	-3,56	0,65	1,31	0,16	1,44	0,94	0,06	1,05	0,96	-0,02	-1,57
Maximum (20%-Kappung)	1,85	1,30	1,50	1,46	2,25	2,10	1,33	1,68	1,91	1,85	2,20	1,97
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	155	48	1	0	12	0	6	23	0	17	41	7



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,92	-0,24	1,15	2,17	0,98	1,85	1,71	0,87	1,70	1,95	1,39	1,43
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,15	3,26	2,34	1,35	1,37	0,56	0,83	0,96	0,68	1,09	1,28	1,05
Anzahl (Gesamtheit)	364	99	14	16	40	2	4	42	8	28	102	9
Mittelwert (20%-Kappung)	1,10	0,17	0,85	1,70	1,01		1,71	0,83	1,63	1,90	1,43	1,46
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,56	0,85	0,69	0,19	0,69		0,45	0,49	0,52	0,63	0,45	0,66
Anzahl (20%-Kappung)	218	59	8	10	24	0	2	26	4	16	62	5
Minimum (20%-Kappung)	-0,10	-1,45	-0,41	1,54	-0,17	0	1,39	0,10	1,13	1,14	0,59	0,75
Maximum (20%-Kappung)	2,01	1,36	1,73	2,04	1,96	0	2,03	1,59	2,16	2,96	2,25	2,23
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	170	54	5	3	6	0	2	24	2	11	62	1



Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 31 Kauffälle aus den Jahren 2022-2023. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erschienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass für 1- und 2-Familienhäuser die tatsächliche Miete die Medianmiete nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum im langjährigen Mittel um 17% übersteigt (untersucht wurden insgesamt 162 Kauffälle der Jahre 2014-2023, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung (STABW) 12%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (18 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um -3% bei einer bei einer STABW von 12 % (nach 20%-Kappung Abw. -4%, STABW 4%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

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

Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

Dabei erfolgte

- beim Ansatz des Bodenwertes keine Flächenanpassung (Ausnahme: übergroße Grundstücke; s.a. „Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen“). Die Bodenwertveränderungen im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung in Bezug auf den BRW ca. 0% von 01.01.22 zu 01.01.24) wurden entsprechend berücksichtigt.
- der Ansatz der tatsächlichen (wenn nach Einschätzung der Geschäftsstelle marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs.
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m²Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt).
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungszustaus in 4 Kategorien (einfach: -500 €/m²WF / mittel: -750 €/m²WF / erheblich: -1.000 €/m²WF / sehr erheblich: -1.500 €/m²WF) zur Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“ – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer.

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

Die Auswertungen des Jahres 2023 sind farbig dargestellt.

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

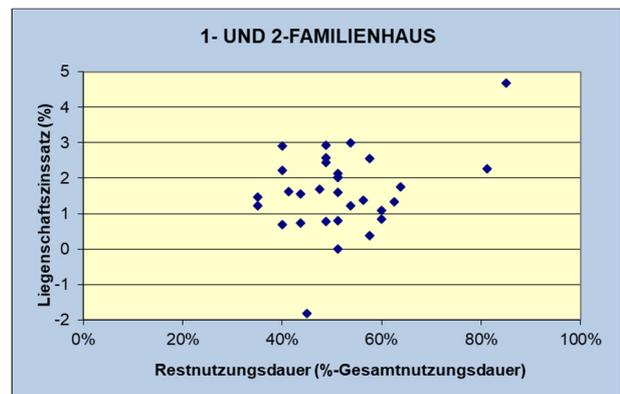
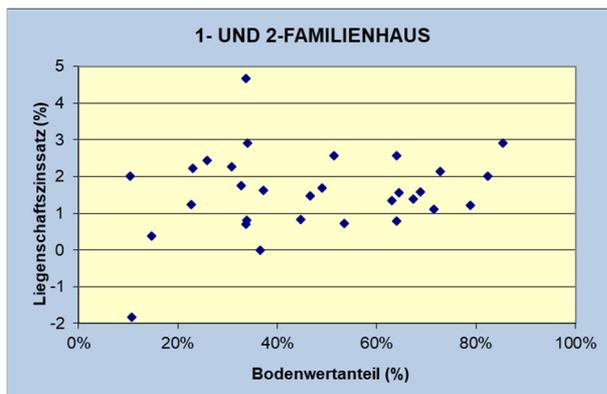
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	22	14	11%	45%	10,00	70	4.271	-1,82	Ausst. 2,2; Carport; EFH im Außenbereich
2.	Mainz	20	1.115	37%	51%	10,00	110	4.982	0,00	Ausst. 2,2, gute Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2012 (Dach zu Garten), 2017 (Eingangstüren), 2021 (Hzg.)
3.	Weisenau	1	670	15%	58%	11,41	78	4.744	0,38	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; umf. San. 2010 (Oberfl., Bäder, Elektro)
4.	Marienborn	1	590	34%	40%	10,19	157	3.185	0,70	2 WE (75/82), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau; teilunterkellert; Anbau 1980
5.	Mainz	23	1.360	53%	44%	9,52	313	5.112	0,73	DZ; DHH; mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga
6.	Hechtsheim	6	945	64%	49%	7,41	220	4.086	0,79	2 WE (116/104), mittl. Wohnl.; Ga u. Stp.; mittl. Inst.-stau
7.	Gonsenheim	1	725	34%	51%	9,32	202	2.265	0,81	2 WE (67/135), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau; San. 1978 (Aufstockung/Erweiterung)
8.	Hechtsheim	14	945	45%	60%	7,32	153	3.856	0,84	2 WE, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
9.	Finthen	1	1.120	71%	60%	10,00	95	3.789	1,10	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga, Stp; sehr erh. Inst.-stau
10.	Finthen	2	1.055	79%	54%	9,96	231	4.978	1,22	2 WE (106/125), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; K=verwandt
11.	Weisenau	1	670	23%	35%	10,00	126	2.778	1,23	2 WE (60/66), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. verm. 2010 (Bäder), 2019 (Fenster)
12.	Ebersheim	2	635	63%	63%	10,00	124	4.556	1,34	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
13.	Mombach	10	740	67%	56%	7,57	307	2.638	1,38	2 WE (156/151), Ausst. 2,2, Ga u. Nebengeb.; erh. Inst.-stau; San. 1997 (Hzg.), 2014 (teilw. Fenster)
14.	Weisenau	1	670	47%	35%	9,91	96	3.339	1,47	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2003 (Hzg.); San. o. A. (Oberfl., Bäder)
15.	Bretzenheim	3	985	65%	44%	8,31	237	3.489	1,56	1 WE, Wohnanteil 49%, 117m ² WF, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl., 2 Stp.; San. 1986 (Um-, Anbau EG/Praxis); div. San.
16.	Bretzenheim	3	985	69%	51%	10,52	125	4.000	1,59	Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau; San. 2008 (Hzg.)
17.	Gonsenheim	18	725	37%	41%	10,00	153	3.294	1,62	2 WE (34/119), Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; 2 Ga, Nebengeb.; San. 1994-2002 (Fenster, Inst., Bäder, Oberfl.)
18.	Finthen	1	1.120	49%	48%	11,50	95	4.416	1,68	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2008 (Oberfl., Sanitär., Hzg.)
19.	Hechtsheim	14	945	33%	64%	11,12	134	4.366	1,75	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 2 DP-Stp
20.	Laubenheim	6	1.165	82%	51%	9,04	135	3.889	2,02	Ausst. 2,3, gute Wohnl., Ga
21.	Weisenau	1	670	10%	51%	12,03	69	3.623	2,02	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; umf. San. 2007 (Hzg., Dach), 2014 (Bäder, Oberfl.)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
22.	Finthen	1	1.120	73%	51%	10,00	158	3.797	2,13	DHH, 3 WE (48/91/19), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; div. Nebengeb.; umf. San. 2013 (Elektro, Sanitär, Hzg., Dachdämmung, Fenster, Oberfl.)
23.	Mombach	1	650	23%	40%	10,14	139	2.590	2,23	2 WE (40/90); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; umf. San. 2022 (Sanitär, Hzg., Fenster, Oberfl.)
24.	Bretzenheim	9	1.020	31%	81%	11,42	195	4.323	2,27	Ausst. 3,7, gute Wohnl.; 2 Stp.
25.	Bretzenheim	3	1.185	26%	49%	15,40	150	4.093	2,44	4 WE (EZ an Stud. verm.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; einf. Inst.-stau; San. 2015 (Inst.), 2017 (Fenster, Hzg.), 2018 (Sanitär., Innenausb.)
26.	Laubenheim	9	1.175	51%	58%	11,63	129	3.876	2,56	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; VK=Mieter; San. 2006 (Hzg.)
27.	Hechtsheim	1	900	64%	49%	13,46	52	2.596	2,57	Ausst. 2,0, einf. Wohnl., Nebengeb.; erh. Inst.-stau
28.	Finthen	1	1.180	85%	40%	8,08	120	1.625	2,91	2 WE (70/50), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; einf. Inst.-stau; San. 1987 (Fenster, Inst.), 2013 (Hzg., Bad (VH, mieterseitig)); Zugang Anbau über Reilchen rechtl. nicht gesichert
29.	Mombach	1	650	34%	49%	11,11	288	2.986	2,92	3 WE (85/165/38), Ausst. 2,7, einf. Wohnl.; Nebengeb. (38 m ² WF, einf. Ausst.); 2 Stp.; Anbau an EFH 1995; mittl. San. 2006
30.	Laubenheim	1	1.175	141%	54%	10,00	183	2.902	2,99	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga u. Schuppen; sehr erh. Inst.-stau; 1971 Anbau; San. 2019 (Hzg., Elektrik)
31.	Weisenau	1	670	34%	85%	10,00	210	2.095	4,68	2 WE (30/180), Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; ungünstiger Grundriss

Gesamtheit (1-31):

Mittelwert: **1,62**
Stand.abw.: **1,14**
Anzahl: **31**

20%-Kappung (7-25): **1,62**
0,48
19



Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienhäuser, 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 96 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2016 zum Thema „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“ (a.a.O. S. 115).

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

Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

Dabei erfolgte

- der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren. Für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich wurden 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, und Bauweise, 40-60 Jahre zum Ansatz kamen.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden (s. unsere Ausführungen zur Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung). Die Bodenwertveränderungen im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerungen in Bezug auf den BRW ca. 0% Steigerung 01.01.22 zu 01.01.24) wurden entsprechend berücksichtigt.
- die Ausweisung der **durchschnittlichen, tatsächlichen Nettokaltmiete** (NKM in €/m²Wohnfläche) für das untersuchte Kaufobjekt.

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

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

Die Auswertungen des Jahres 2023 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.525	25%	10,42	469	3.488	-1,27	9 WE (49-64 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl., Inst.-stau (Putz, Dach); verm. Wiederaufbau nach Krieg
2.	Mainz	6	2.980	31%	9,66	328	3.893	-0,18	5 WE (40-88 m ² WF), gute Wohnl.; Wiederaufbau 1946
3.	Mainz	10	1.525	26%	8,30	383	2.130	0,04	5 WE, Wohnanteil 81%, 310 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 73 m ² NF (Lager: 73); Hzg. tw. mit Gaseinzelöfen; erh. Inst.-stau
4.	Weisenau	3	625	31%	9,24	217	2.575	0,33	MFH + HH: 7 WE (24 - 55 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Bj. verm. 1930
5.	Mombach	8	730	36%	10,57	3.118	3.849	0,44	47 WE, Wohnanteil 97%, 2.964 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 87 m ² NF (Praxis); 12 Ga, 14 Stp; San. 2021 (Bad, Fenster, Oberflächen, Balkone, Inst., Türen)
6.	Bretzenheim	1	1.185	31%	9,93	161	3.727	0,49	3 WE (49/71/41), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Nebengeb.; San. 2002-2022 (Hzg., Install., WE 1.OG, Treppenh., Nebengeb.)
7.	Mainz	10	1.215	38%	10,06	530	3.302	0,49	11 WE (42-97 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. ab 1980 (Fenster, Hzg., Sanitär, Inst., Dach)
8.	Gonsenheim	1	725	31%	10,00	250	3.040	0,77	7 WE (32-40 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 1990 (Hzg., Fass., Bäder)
9.	Hechtsheim	5	945	48%	10,44	484	4.399	0,78	Sammelkauf: 5 WE (52-60 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga + 4 TG; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)
10.	Mainz	23	1.360	38%	9,71	274	4.865	0,79	3 WE (108/101/65), mittl. Ausst., gute Wohnl.; DGa; einf. Inst.-stau 3 WE; San. 1997 (Sanitär EG, Fass.), 2003 (Hzg.), 2004 (Dämmg. DG)
11.	Mainz	25	2.970	28%	7,48	789	2.535	0,85	12 WE (52-71 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; tw. erh. Inst.-stau
12.	Hechtsheim	5	815	59%	8,43	250	3.594	1,06	3 WE (90/90/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga in KG, Stp
13.	Mainz	25	2.970	20%	9,08	408	2.843	1,07	6 WE (49 - 73 m ² WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau
14.	Mainz	10	1.215	31%	8,58	483	2.095	1,18	Sammelkauf: 10 WE (29-84 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
15.	Hechtsheim	5	945	48%	11,28	442	4.233	1,28	Sammelkauf: 6 WE (57-82 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga, Stp; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)
16.	Mombach	11	230	13%	10,28	887	1.241	1,28	19 WE (37-76 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; verwandt; erh. Inst.-stau;
17.	Mainz	10	1.525	38%	9,39	960	2.823	1,32	16 WE, Wohnanteil 84%, 810 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 150 m ² NF (Lager); 3 Ga

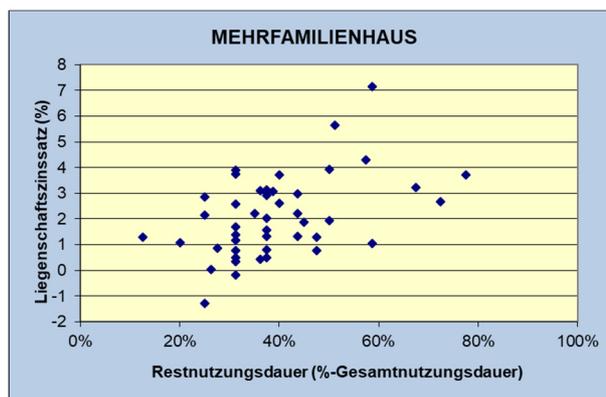
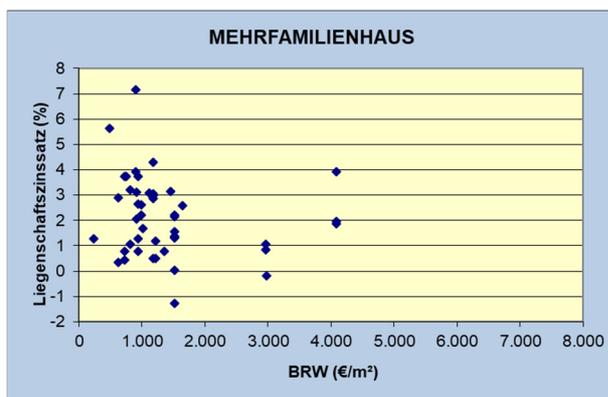
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
18.	Mainz	10	1.525	44%	10,34	611	3.273	1,33	12 WE (33 - 70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; WE überw. saniert; San. 2007 (Fenster, Elektrik, Oberfl. in 8 WE), 2012 (Dach, Inst., GEH in 10 WE)
19.	Mainz	10	1.525	31%	8,63	696	2.213	1,37	10 WE (46-90 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1990 (Fenster); GEH
20.	Mainz	10	1.525	38%	8,39	527	2.373	1,56	ED; 7 WE (26-95 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
21.	Gonsenheim	18	1.020	31%	10,15	264	3.220	1,69	DZ; gute Wohnl.; 2 Stp.; Inst-stau; 1 WE verm.
22.	Mainz	5	4.090	45%	7,09	470	2.340	1,88	DZ; 6 WE (71-81 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp.; erh. Inst.-stau
23.	Mainz	5	4.090	50%	12,34	1.524	4.309	1,95	20 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 8 Stp; San. 2015
24.	Bretzenheim	9	910	38%	9,90	289	2.561	2,04	3 WE (140/88/61), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Stp; mittl. Inst.-stau
25.	Mainz	10	1.525	25%	10,88	499	2.206	2,15	6 WE (55-92 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; Wasserschaden Treppenh.; San. 2001 (Hzg.); 2004-24 (sukzessive Fenster)
26.	Bretzenheim	3	985	35%	12,91	430	3.489	2,20	15 WE (26-30 m ² WF), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 4 Stp.; weitgehend ursprüngl. Zustand
27.	Mainz	10	1.525	44%	12,79	414	3.285	2,20	6 WE (64 - 70 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
28.	Mainz	16	1.645	31%	10,97	695	2.995	2,58	19 WE (15-76,9 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau; San. 1985-1990 (Fenster, Heizg.)
29.	Marienborn	1	985	40%	7,05	421	2.116	2,61	7 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp.; San. 2004 (Hzg.), 2017 (Fenster)
30.	Hechtsheim	13	945	73%	9,68	526	3.135	2,66	5 WE (59-151 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp
31.	Finthen	1	1.180	25%	10,40	190	2.474	2,85	4 WE (27/58/29/76), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 Stp
32.	Weisenau	3	625	38%	10,74	114	2.500	2,91	DHH, 3 WE (44/43/27), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; Inst.-Stau, San. (WDVS)
33.	Laubenheim	10	1.175	44%	8,32	565	2.653	2,98	6 WE (75-141 m ² WF), 498 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Carp., 7 Stp; NNF=70 m ²
34.	Finthen	18	1.180	38%	10,16	252	2.778	3,06	4 WE (VH: 2 WE á 65 m ² WF, HH: 2 WE á 50 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga. Scheune; VH umf. san. 1995; HH als Anbau 2004; San. 2018/19 (Bäder)
35.	Finthen	1	1.120	39%	8,89	613	2.520	3,07	Sammelkauf; 8 WE (47-87 m ² WF), mittl. Wohnl.; 4 Ga, 2 Stp; San. 1990 (Dach, DG-Ausbau, WDVS, Fenster), 2003 (Hzg.)
36.	Weisenau	5	915	36%	9,62	290	2.572	3,11	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau (techn. Ausst. lt. Bj.)
37.	Mainz	22	1.450	38%	12,00	250	3.376	3,13	DHH; 3 WE (105/85/60), mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga; Pool; Anbau (EG/DG)
38.	Hechtsheim	5	815	68%	10,90	551	2.904	3,21	9 WE (28-108 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 8 TG

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
39.	Gonsenheim	1	725	78%	10,96	360	2.769	3,72	EFH, 3FH u. Anbau; 5 WE (38-110 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Bj. EFH verm. 1900, 3FH u. Anbau verm. 2005
40.	Hechtsheim	5	945	40%	9,38	425	2.012	3,73	8 WE (25 - 60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2005 (Fenster)
41.	Mombach	6	750	31%	10,00	171	2.456	3,75	DHH, 3 WE (73/52/46), einf. Ausst., mittl. Wohnl, Ga, Scheune
42.	Hechtsheim	1	900	31%	7,97	263	1.530	3,91	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
43.	Mainz	5	4.090	50%	12,03	506	2.764	3,93	11 WE (29 - 76 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2016 (WDVS, Fenster)
44.	Bretzenheim	4	1.185	58%	11,68	369	2.707	4,29	5 WE (29-111 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
45.	Hechtsheim	14	945	51%	8,76	225	1.573	5,64	3 WE (90/85/55), Ausst. 2,8 mittl. Wohnl.; 2 Ga, Stp; San. 2004 (DG, Dach, WDVS)
46.	Bretzenheim	9	900	59%	9,72	2.041	1.421	7,16	Sammelkauf; 29 WE (47-108 m ² WF), mittl. Wohnl.; 21 Stp.
47.	Weisenau	1	670	25%	9,73	403	987	8,61	Sammelkauf: 6 WE (20 - 105 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.

Gesamtheit (1-47):

Mittelwert: **2,26**
Stand.abw.: **1,82**
Anzahl: **47**

20%-Kappung (10-38): **2,05**
0,80
29



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.525	38%	9,39	501	3.693	-0,12	4 WE (97-101 m²WF), Wohnanteil 80%, 223 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 101 m²NF (Laden); 3 WE u. Gewerbe sind saniert
2.	Mainz	12	920	50%	11,67	614	4.560	0,61	ED; 10 WE, Wohnanteil 88%, 540 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m²NF (Laden); 4 Ga; San. 2018 (Bäder; Wasserinst.)
3.	Mainz	10	1.525	31%	8,57	540	2.361	0,83	10 WE, Wohnanteil 82%, 475 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 65 m²NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)
4.	Mainz	2	3.750	31%	8,70	458	3.303	0,91	8 WE, Wohnanteil 78%, 358 m²WF einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Gastron.); Vermietung von 5 nicht genehmigten Zi. in DG
5.	Mainz	6	3.155	38%	9,68	368	3.196	1,42	8 WE, Wohnanteil 61%, 223 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 145 m²NF (Gastron. incl. NNF)
6.	Mainz	10	1.525	38%	7,99	739	2.301	1,64	7 WE (39-99 m²WF), Wohnanteil 68%, 499m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 GE: 240 m²NF (Büro: 141, Laden: 99, 3x kleint. Lager); 1 Ga, 9 Stp
7.	Finthen	1	1.180	40%	9,32	192	2.292	1,69	2 WE, Wohnanteil 71%, 137 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m²NF (Laden); erh. Inst.-stau; San. 2003 (HH: Fenster, Hzg., Elektro), 2016 (VH: Hzg.)
8.	Mombach	1	650	38%	8,39	265	2.223	1,81	2 WE, Wohnanteil 55%, 145 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 120 m²NF (Laden: 58, NNF: 62); San. 1963 (DG-Ausbau), 1985 (Fenster), 1994 (Heizg.), 2006-2009 (Wohnungen), 2011 (Fassade)
9.	Mainz	26	1.525	31%	8,15	1.583	2.021	1,83	22 WE, Wohnanteil 89%, 1414 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp; 1 GE: 226 m²NF (Gastron./Wohnung: 169/57); Wiederaufbau 1950; erh. Inst.-stau (Fenster, Inst.: Elektro/Wasser/Abw./Gas)
10.	Mainz	10	1.525	38%	7,79	699	2.003	2,03	9 WE (44 - 88 m²WF), Wohnanteil 69%, 484 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 215 m²NF (Laden/Lager im HH: 60/155); verm. Wiederaufbau 1950; mittl. Inst.-stau; San. 90er (WDVS, Fenster)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
11.	Mainz	6	2.980	38%	8,00	325	2.462	2,05	5 WE, Wohnanteil 72%, 235m ² WF, mittl. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 90m ² NF (Gastron.); San. 2009 (Elektro, Hzg.); einf. Inst.-stau; 1 GE: 65 m ² NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)
12.	Mainz	4	5.845	63%	19,01	2.207	6.797	2,19	2 WE, Wohnanteil 17%, 356 m ² WF geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 9 GE: 1851 m ² NF (Lager: 32, Laden: 422, Praxis: 618, Büro: 778); 12 Stp
13.	Mainz	4	5.845	31%	17,23	980	5.054	2,21	11 WE, Wohnanteil 71%, 666 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 314 m ² NF (Gastronomie: 70, 3xLaden: 89/110/45), 1 Stp.
14.	Mombach	9	650	50%	8,44	747	2.651	2,34	6 WE, Wohnanteil 66%, 492m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 255 m ² NF (Büro: 238, Archiv: 17); 5 Ga, 10 Stp.; umf. San. 2018-2021
15.	Mainz	5	4.090	33%	10,63	844	3.258	2,37	17 WE, Wohnanteil 88%, 742 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 102 m ² NF (Laden); 1 Ga, 4 DP
16.	Mainz	5	4.090	50%	10,37	548	3.431	2,44	6 WE, Wohnanteil 71%, 390 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m ² NF (Gastron. incl. NNF); San. 2017 (Dach incl. Dämmung, Hzg., tw. Fenster, Balkone), San. Gewerbe o. Angabe (Inst., Elektro, Sanitär.)
17.	Mombach	1	650	31%	14,82	224	3.170	2,62	3 WE, Wohnanteil 75%, 169m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Gastron.); Bj. 1889, Anbau 1907
18.	Mainz	5	4.090	50%	12,93	1.111	3.602	2,93	12 WE, Wohnanteil 80%, 891 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 220 m ² NF (2xLaden: 110/110); San. 2011 (Fenster, WDVS)
19.	Mainz	6	2.980	38%	13,92	343	3.644	3,13	4 WE, Wohnanteil 68%, 233 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Gastronomie), 4 Stp.; San. 1986 (Anbau), 1996 (Inst., Bäder)
20.	Mainz	4	5.845	50%	13,02	1.188	3.577	3,25	11 WE, Wohnanteil 81%, 956 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 232 m ² NF (2xLaden: 114/118); San. 2008
21.	Bretzenheim	1	1.185	59%	10,57	593	2.411	3,66	EFH (ED, Bj. 18. Jhd., San. 1986) u. WGH (Bj. 1990): 2 WE, Wohnanteil 53%, 315 m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 278 m ² NF (Praxis 139/139)
22.	Gonsenheim	11	870	35%	10,98	1.427	2.453	3,79	13 WE, Wohnanteil 54%, 770 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau; 8 GE: 657 m ² NF (2xGastron.: 129, Laden: 70, 3xPraxis: 409, 2xFreifl. f. Autohaus.: 1.245 m ²); Werbetafel; 8 Ga, 9 Stp.
23.	Mainz	5	4.090	38%	10,68	1.253	2.414	3,93	12 WE, Wohnanteil 67%, 844 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 408 m ² NF (Laden: 68, , 3x Büro: 87/82/171); 8 Stp; San. 2018 (Hzg., Fenster), 2019 (Dach, Tür-anl.), 2020 (Aufzug)

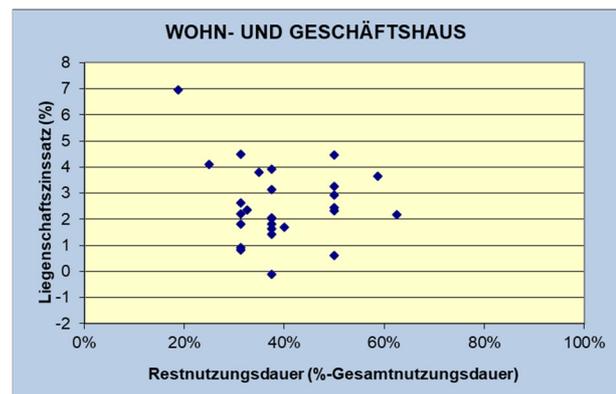
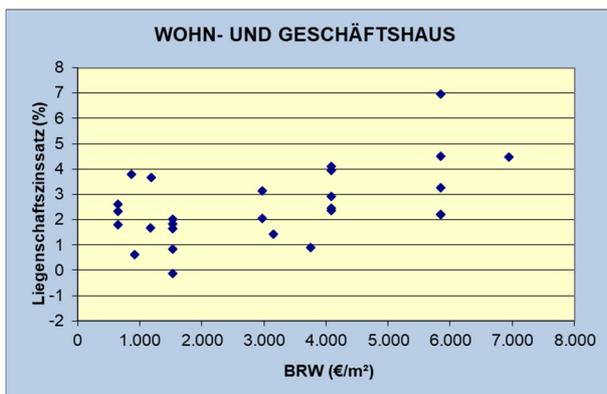
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
24.	Mainz	5	4.090	25%	10,85	880	2.083	4,09	10 WE, zus. 6 möbl. Zi. in DG; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE (Praxis); Ga; erh. Inst.-stau
25.	Mainz	3	6.945	50%	19,67	281	4.053	4,46	2 WE, Wohnanteil 50%, 140 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 141 m ² NF (Gastron./Lager); erh. Wasserschaden
26.	Mainz	5	5.845	31%	12,61	899	2.670	4,49	8 WE, Wohnanteil 81%, 738 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 176 m ² NF (Laden: 77/99); mittl. Inst.-stau
27.	Mainz	4	5.845	19%	19,33	208	2.873	6,95	3 WE, Wohnanteil 66%, 138 m ² WF, mittl. Wohnlage; 1 GE: 70 m ² NF (Laden); erh. Inst.-stau

Gesamtheit (1-27):

Mittelwert:	2,58
Stand.abw.:	1,47
Anzahl:	27

20%-Kappung (6-22):

2,47
0,67
17



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.215	15	40	7,49	430	1.512	-0,22	1 ME: 430 m²NF (Laden: 215, Lager: 215); Heizung defekt
2.	Bretzenheim	15	660	15	60	14,61	323	2.944	0,44	5 ME: 323 m²NF (2xLaden: 72/46, Büro: 61, 2xPraxis: 100/44); 5 Ga; San. 2020 (Dach); erh. Inst.-stau
3.	Mombach	10	205	20	40	5,15	6.286	1.233	1,12	2 WE (103/240), Wohnanteil 5%, 343 m²WF, mittl. Ausst. einf. Wohnl. (Gewerbe); 9 GE: 5.943 m²NF (4xLager: 5.498, 5xBüro: 445), 30 Stp.; Mietfl. überw. modernisiert
4.	Marienborn	7	215	30	60	11,26	6.102	2.786	1,77	K=Stadt; 1 ME (Büro, Labore, NNF); 66 TG, 75 Stp
5.	Hechtsheim	18	215	27	60	5,67	2.107	1.315	1,81	9 ME (Fitness/Büro/Lager), 22 Stp.
6.	Mainz	21	585	51	60	21,70	8.362	7.474	1,99	1 ME (Büro: 2816, Labor: 4218, Lager: 667, sonstige: 661); 77 Stp
7.	Hechtsheim	18	215	10	40	5,31	606	660	2,02	4 ME: 606 m²NF (Büro: 45, Lager: 561), 5 Stp; K=Mieter; erh. Inst.-stau (Dach, Hzg., Elektro, u.a.)
8.	Gonsenheim	8	350	60	60	13,50	12.246	4.737	2,05	1 ME (Büro/Lager/sonstige); 136 TG
9.	Finthen	4	705	20	40	7,42	600	2.167	2,42	4 ME (Laden/ Gastron./ 2 x Praxis)
10.	Mainz	4	5.845	35	80	19,65	618	5.054	2,94	5 GE: (Laden/Lager: 130/119, Büro: 130/84/71, Praxis: 84), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2022 (Fassade, Hzg., teilw. Innenausbau ME)
11.	Gonsenheim	8	350	60	60	21,29	7.978	6.028	3,12	1 ME: 7.978 m²NF (Büro: 5768, Lager: 19, Kantine/Außenber.: 684, Lounge: 1507), 22 Stp, 118 TG
12.	Weisenau	3	265	19	40	4,82	7.282	879	3,21	22 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 1040, 9xLager: 4057, sonst.: 1486, Leerst.: 1331); einf. Ausst.; 18 Stp; Baujahr überw. ca. 1970

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
13.	Hechtsheim	18	215	20	40	4,98	2.678	934	3,55	3 ME (3xLager, teilw. beheizt: 2.156, 3x Büro:522); 25 Stp.
14.	Weisenau	2	605	28	60	11,46	43.594	2.065	4,11	Sammelkauf: 54 ME: 43.594 m²NF (Büro: 39.934, Lager: 2.961, Kantine: 536, Info: 16), 408 TG, 522 Stp; Bj. 1985-1995
15.	Hechtsheim	18	215	25	60	6,78	2.293	1.169	4,26	Sammelkauf: Carl-Zeiss-Str. 43 (Büro/Sozialr.: 718 m²NF), 20 Stp, 9 TG, Nr. 172; Carl-Zeiss-Str. 33 (Büro: 286, Lager: 1.289), 6 Stp., 4 Ga, Nr. 37/40
16.	Mainz	27	4.760	57	60	18,09	4.580	4.116	4,29	7 ME (Gastronomie: 205, 6 x Büro: 4.230 incl. 5 Lager: 145)
17.	Hechtsheim	18	215	28	40	8,98	490	1.392	5,58	2 ME: 490 m²NF (Büro: 185, Lager: 305), 7 Stp
18.	Mainz	3	7.425	20	40	12,46	10.074	2.283	5,62	1 ME (Laden: 6433, Lager: 1652, sonstige: 1989); umf. energ. San. 2008 (Breeam-Zertifiz.), Photovoltaik (Dach)
19.	Finthen	18	1.180	29	60	14,29	630	2.381	5,75	Pension (21 Ap., 40 Betten), einf. Wohnl.; 14 Stp; Erweiterung 1991
20.	Drais	1	800	25	60	15,63	659	2.200	6,28	2 ME (Pension: 529, Büro: 130); mittl. Wohnl.; 6 Carp.; San. 2006 (Inst., Elektro, Hzg., Fenster, Bäder), 2019 (Hzg.)
21.	Marienborn	5	215	15	40	7,31	900	811	7,05	8 ME: 900 m²NF (Werkstatt: 350, Lager: 230, Freifläche: 320); erh. Inst.-stau
22.	Hechtsheim	18	215	24	40	9,06	1.971	1.116	7,54	1 ME: 1971 m²NF (Büro: 383, Lager: 385, Werkstatt: 1203), 14 Stp; VK=Mieter

Gesamtheit (1-22):

Mittelwert:

Stand.abw.:

Anzahl:

3,49

2,13

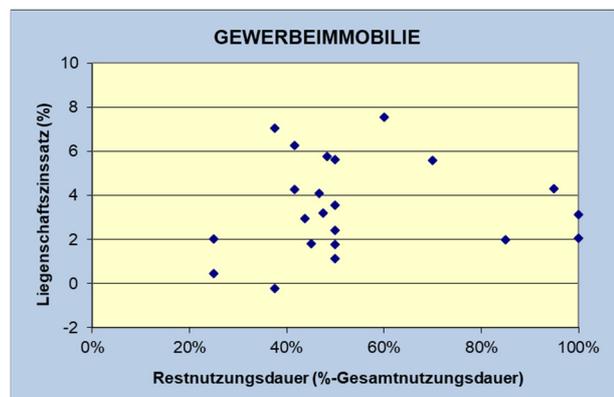
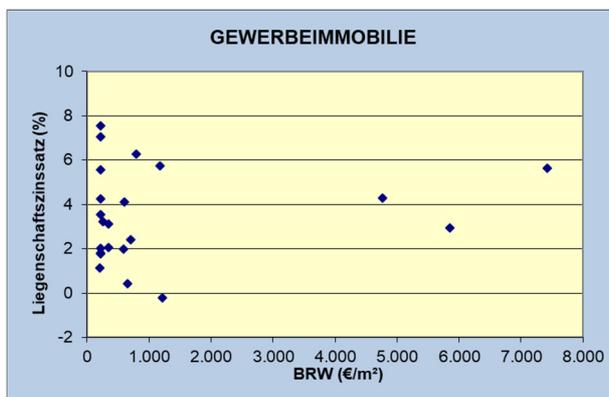
22

20%-Kappung (5-18):

3,36

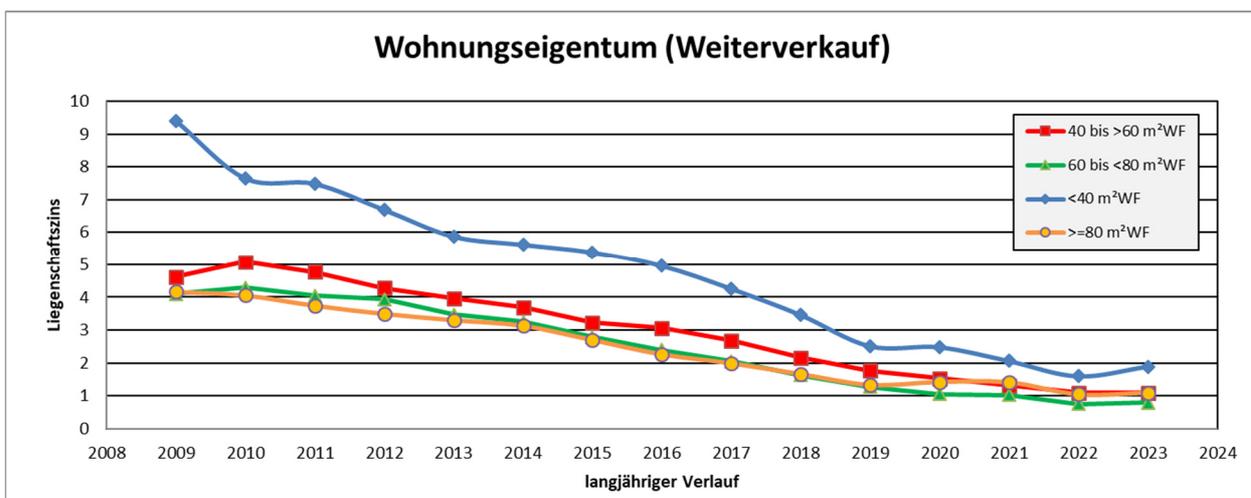
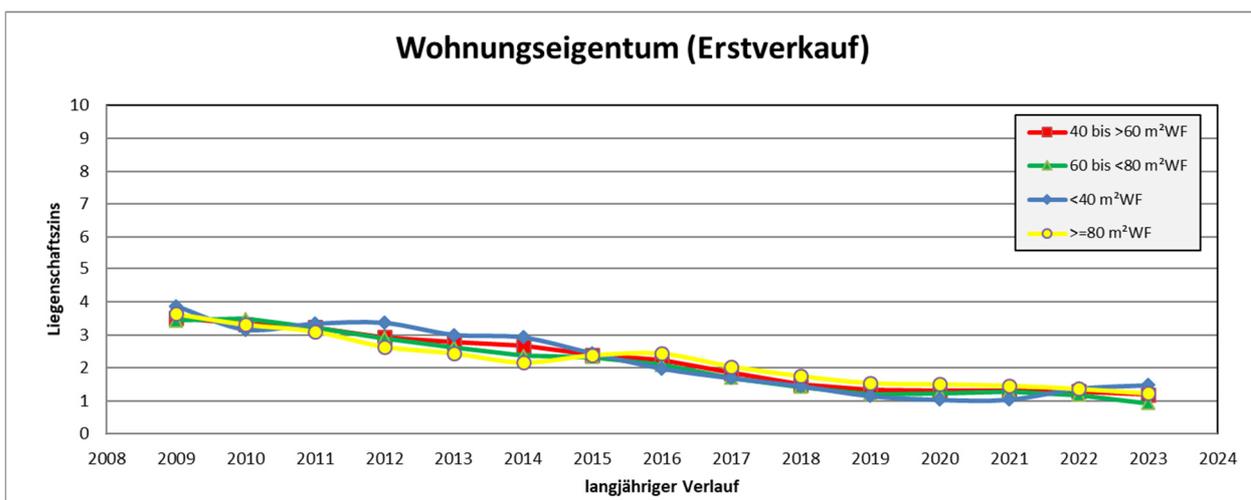
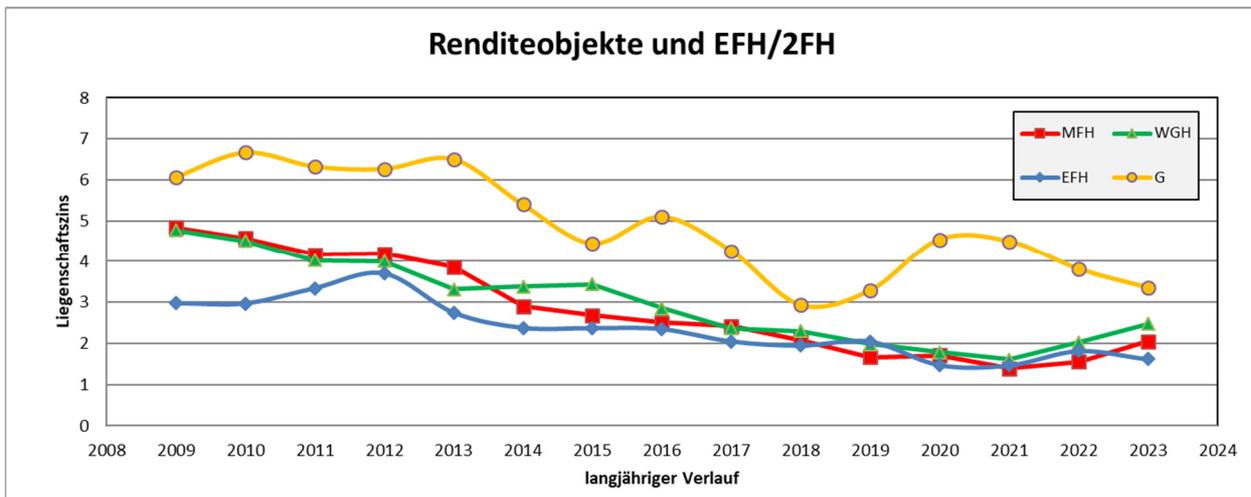
1,28

14



Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf

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



Übersicht Liegenschaftszinssätze

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2022 und 2023. Dargestellt sind die **Mittelwerte nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard- abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,62	0,48	19
Mehrfamilienhäuser	2,05	0,80	29
Wohn- und Geschäftshäuser	2,47	0,67	17
Gewerbeobjekte	3,36	1,28	14
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m ² WF	1,48	0,06	10
40 bis <60 m ² WF	1,19	0,10	22
60 bis <80 m ² WF	0,94	0,24	22
>=80 m ² WF	1,22	0,19	37
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	1,89	0,65	160
40 bis <60 m ² WF	1,10	0,56	164
60 bis <80 m ² WF	0,80	0,68	159
>=80 m ² WF	1,10	0,56	218

Erstverkäufe von Wohnungseigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2023 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. **Die Angaben zu Kaufpreisen sind inklusiv der Nutzung eines Stellplatzes.**

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2023

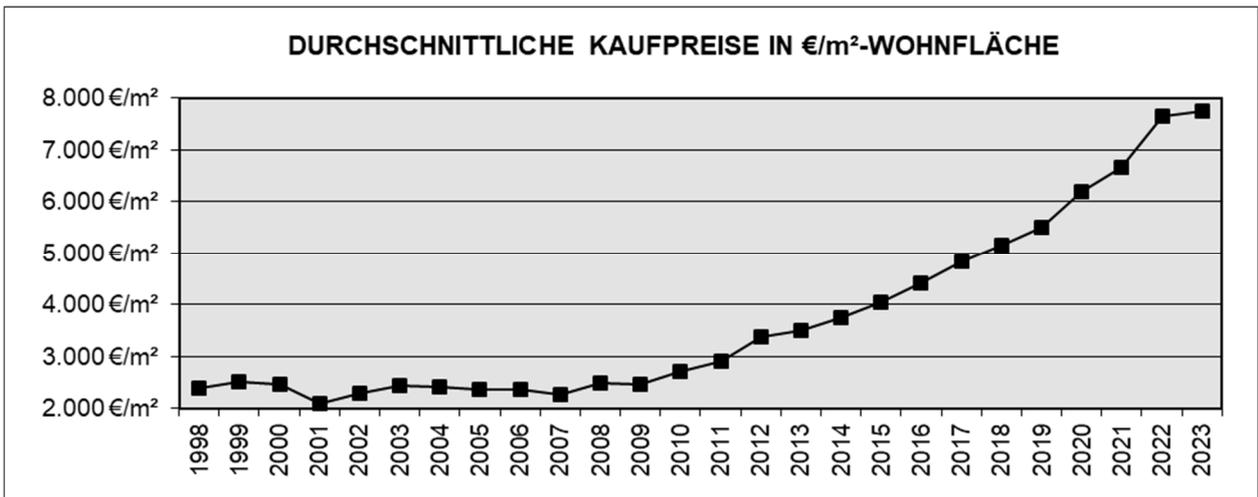
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	47		29	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	81 m ²	± 42%	78 m ²	± 25%
Ø Kaufpreis	619.485 €	± 44%	578.558 €	± 26%
Ø Mittel (€/m ² WF)	7.750 €	± 16%	7.568 €	± 20%

Verteilung nach Größenklasse

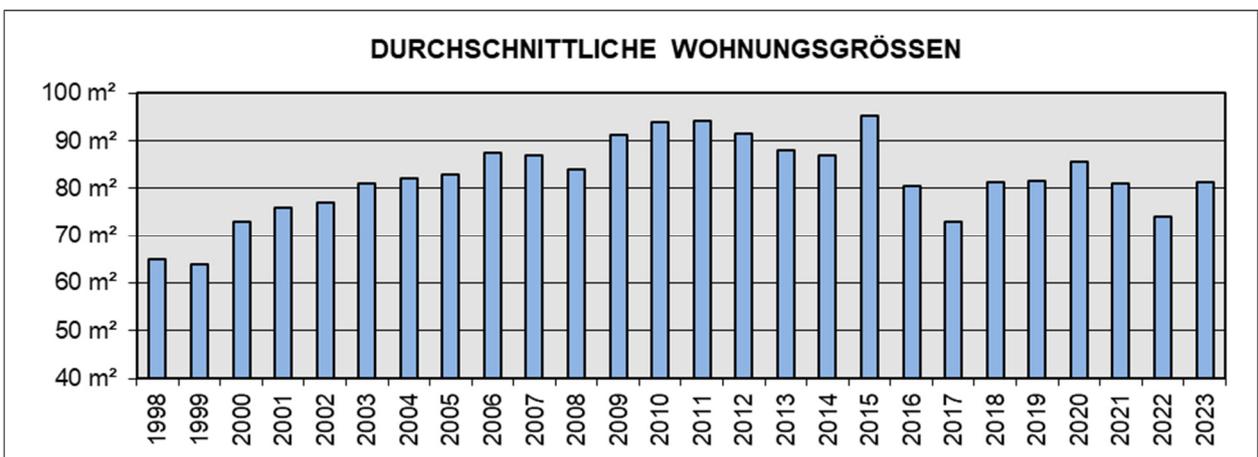
Bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	5	10	8	10	14
Ø Mittel (€/m ² WF)	8.107	8.129	8.436	7.176	7.371
Standardabw.	± 8%	± 6%	± 5%	± 22%	± 21%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	344	396	396	418	320
Ø Wohnfläche	87 m ²	95 m ²	80 m ²	73 m ²	81 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	3.748	4.037	4.405	4.819	5.155
	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	368	221	342	108	47
Ø Wohnfläche	82 m ²	86 m ²	81 m ²	74 m ²	81 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	5.495	6.179	6.646	7.653	7.750



Die Auswertung der Kaufverträge macht deutlich, dass das Preisniveau stagniert. Die Anzahl der verkauften Objekte sank auf das ein 25-jähriges Tief. 36 der 47 ausgewerteten Kauffälle lagen innerhalb der Gemarkung Mainz, 2 in Hechtsheim, jeweils 3 in Weisenau und Ebersheim, 2 in Gonsenheim und 1 in Finthen.

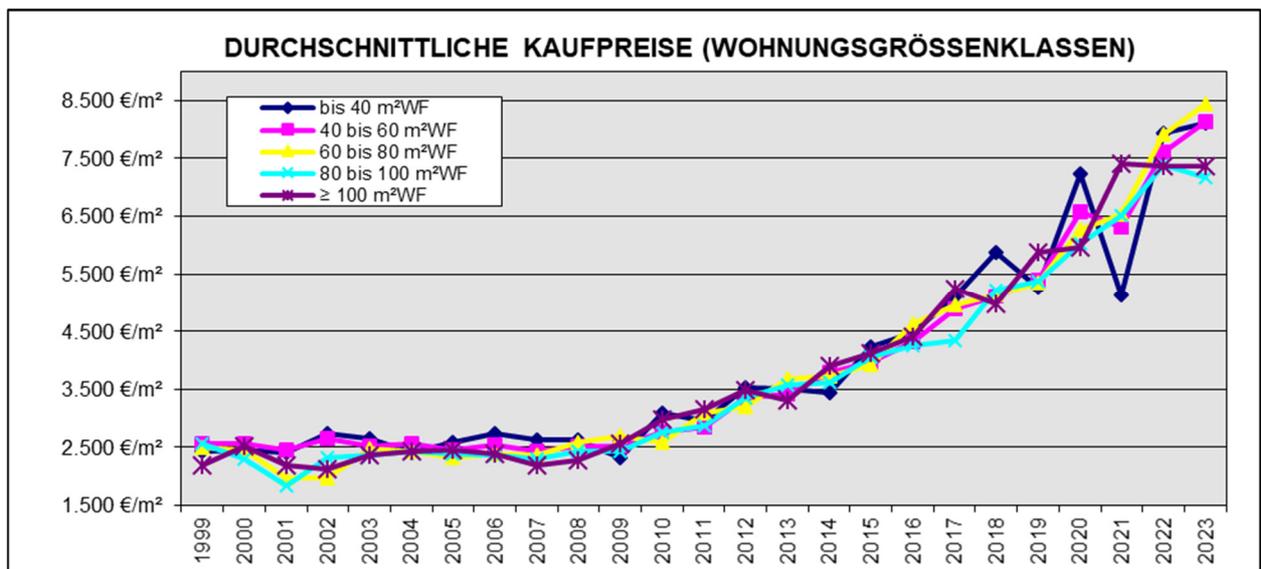


Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag im Mittel bei 81 m²WF.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

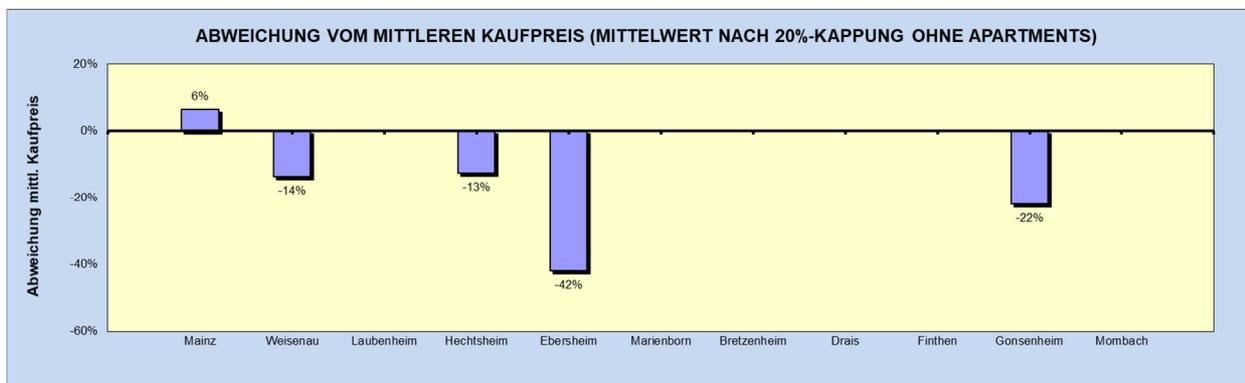
Bezugnehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt. Teilweise gingen nur wenige Kauffälle in die Ableitungen ein (z.B. 2020: bis 40 m²WF, 5.135 €/m²WF, 1 Kauffall).

Bezugsjahr	bis 40 m ² WF	bis 60 m ² WF	bis 80 m ² WF	bis 100 m ² WF	> 100 m ² WF
2010	3.082 €/m ² WF	2.754 €/m ² WF	2.588 €/m ² WF	2.759 €/m ² WF	2.967 €/m ² WF
2011	2.954 €/m ² WF	2.837 €/m ² WF	3.096 €/m ² WF	2.864 €/m ² WF	3.154 €/m ² WF
2012	3.520 €/m ² WF	3.357 €/m ² WF	3.199 €/m ² WF	3.343 €/m ² WF	3.478 €/m ² WF
2013	3.507 €/m ² WF	3.417 €/m ² WF	3.682 €/m ² WF	3.562 €/m ² WF	3.299 €/m ² WF
2014	3.428 €/m ² WF	3.790 €/m ² WF	3.729 €/m ² WF	3.605 €/m ² WF	3.909 €/m ² WF
2015	4.235 €/m ² WF	3.975 €/m ² WF	3.924 €/m ² WF	4.042 €/m ² WF	4.124 €/m ² WF
2016	4.481 €/m ² WF	4.312 €/m ² WF	4.632 €/m ² WF	4.246 €/m ² WF	4.414 €/m ² WF
2017	5.115 €/m ² WF	4.878 €/m ² WF	4.947 €/m ² WF	4.347 €/m ² WF	5.238 €/m ² WF
2018	5.880 €/m ² WF	5.115 €/m ² WF	5.138 €/m ² WF	5.213 €/m ² WF	4.983 €/m ² WF
2019	5.254 €/m ² WF	5.403 €/m ² WF	5.356 €/m ² WF	5.369 €/m ² WF	5.879 €/m ² WF
2020	7.244 €/m ² WF	6.574 €/m ² WF	6.264 €/m ² WF	6.019 €/m ² WF	5.958 €/m ² WF
2021	5.135 €/m ² WF	6.303 €/m ² WF	6.529 €/m ² WF	6.518 €/m ² WF	7.412 €/m ² WF
2022	7.930 €/m ² WF	7.601 €/m ² WF	7.923 €/m ² WF	7.396 €/m ² WF	7.361 €/m ² WF
2023	8.107 €/m ² WF	8.129 €/m ² WF	8.436 €/m ² WF	7.176 €/m ² WF	7.371 €/m ² WF



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2022 und 2023) in Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	7.595	8.083	6.743		6.804	5.069				5.670	5.997	
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.298	1.028	587		523	1.112				762	935	
Anzahl (Gesamtheit)	137	101	6	0	10	4	0	0	0	2	14	0
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	7.783	8.283	6.718		6.802	4.518					6.067	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	710	390	452		128	23					217	
Anzahl (20%-Kappung)	83	61	4	0	6	2	0	0	0	0	8	0
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)	100%	6%	-14%		-13%	-42%					-22%	
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	6.272	7.536	6.077	0	6.646	0	0	0	0	0	5.790	0
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	8.769	8.796	7.135	0	6.984	0	0	0	0	0	6.359	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	69	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2022 und 2023, nach 20%-Kappung, ohne Apartments) im Hinblick auf Wohnlagemerkmale

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

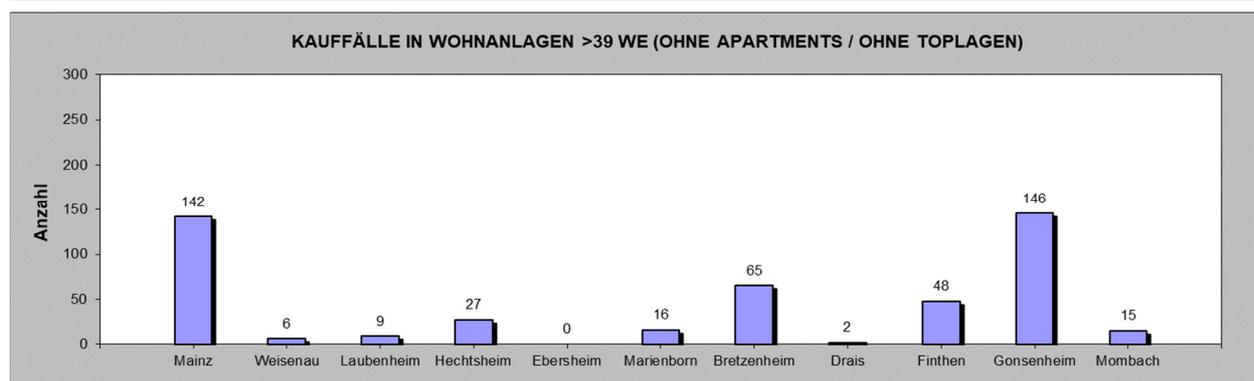
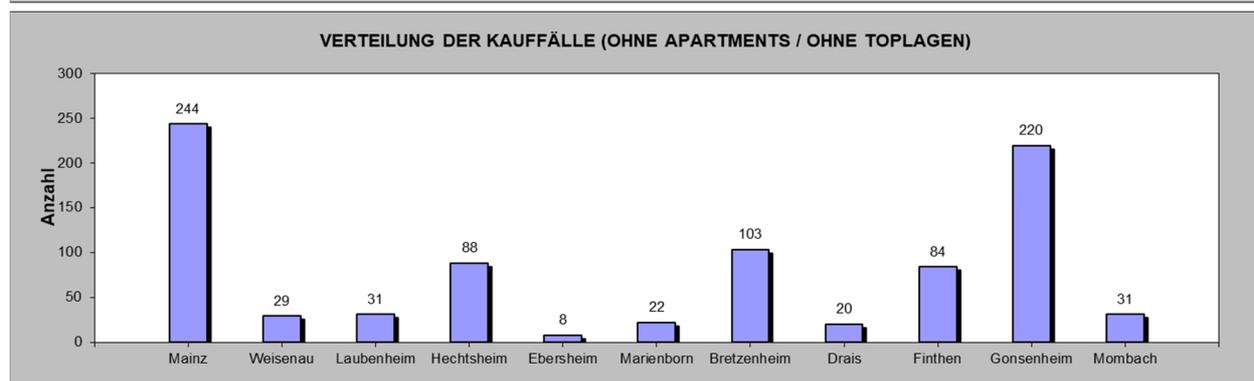
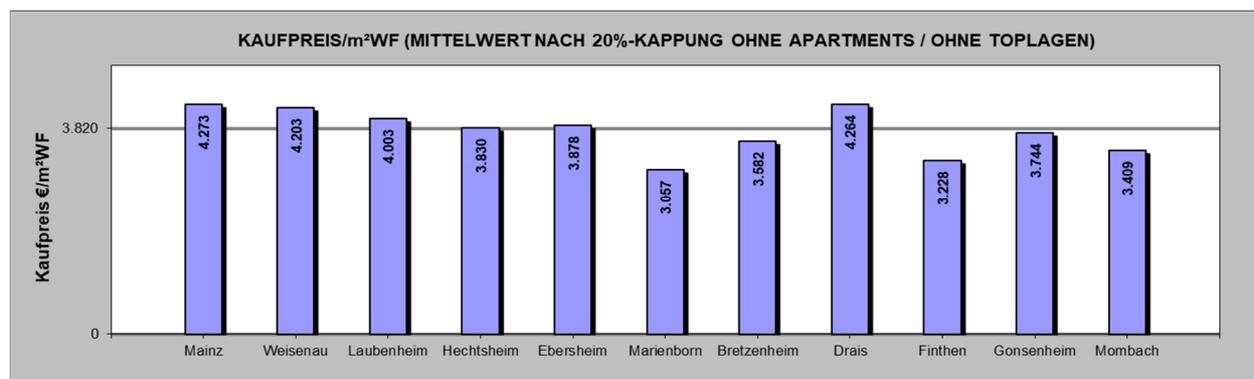
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
einfache Lage (mittl. KP/m²WF)	5.985	6.096	o.A.	o.A.	6.435	4.518	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	10	5			2	2						
mittlere Lage (mittl. KP/m²WF)	7.188	7.965	6.718	o.A.	6.909	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	6.067	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	36	19	4		4						8	
gute Lage (mittl. KP/m²WF)	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung												
sehr gute Lage (mittl. KP/m²WF)	8.533	8.533	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	37	37										

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 1.169 Kauffälle der Jahre 2022 bis 2023 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

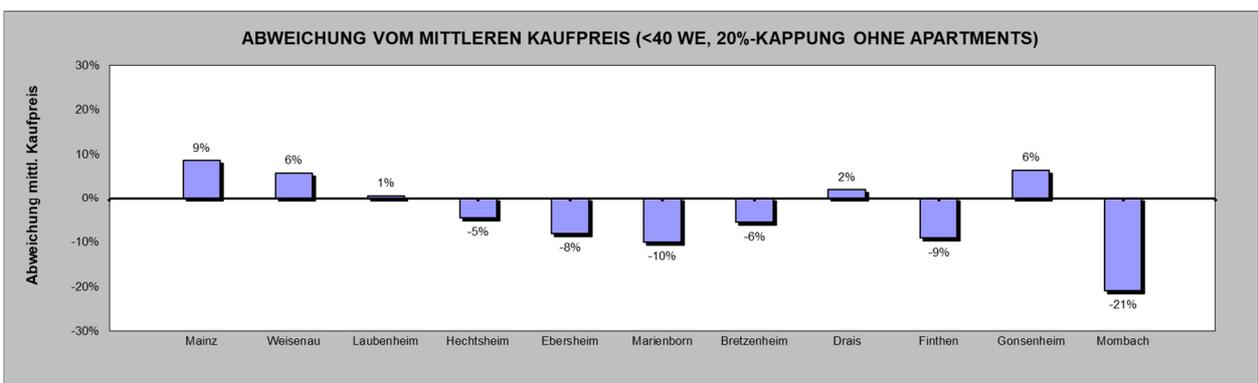
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.951	4.445	4.211	4.000	3.839	3.818	3.129	3.706	4.562	3.307	3.867	3.456
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.312	1.644	1.539	929	820	992	922	1.024	1.469	906	1.178	901
Anzahl (Gesamtheit)	880	244	29	31	88	8	22	103	20	84	220	31
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.820	4.273	4.203	4.003	3.830	3.878	3.057	3.582	4.264	3.228	3.744	3.409
Standardabweichung (20%-Kapp.)	528	576	654	435	349	393	497	473	892	512	516	437
Anzahl (20%-Kappung)	528	146	17	19	52	4	14	61	12	50	132	19
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.908	3.248	3.191	3.397	3.123	3.487	2.255	2.850	3.230	2.454	2.864	2.753
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.871	5.317	5.295	4.878	4.439	4.417	3.877	4.396	6.056	4.138	4.752	4.112
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	476	142	6	9	27	0	16	65	2	48	146	15



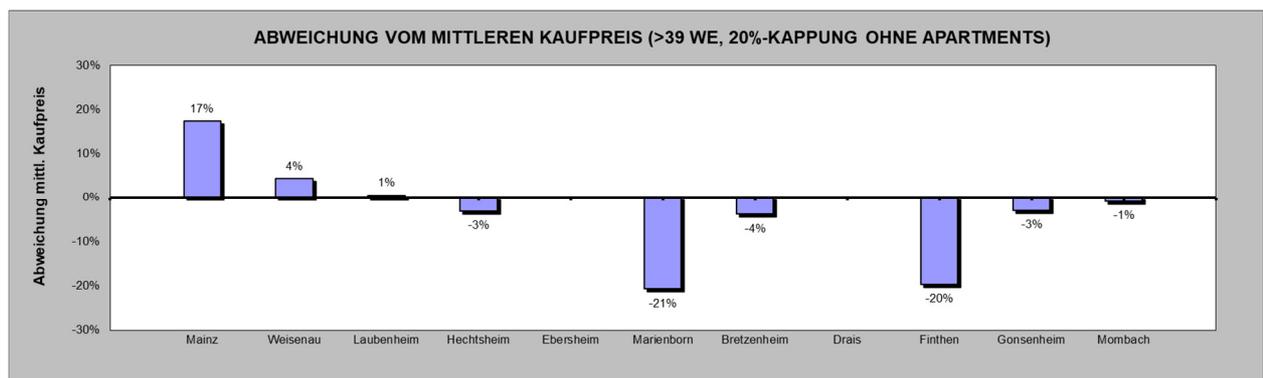
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	4.363	4.917	4.369	4.179	4.021	3.818	3.804	4.100	4.626	3.817	4.575	3.437
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.488	2.081	1.675	985	834	992	783	1.148	1.503	917	1.241	1.063
Anzahl (Gesamtheit)	404	102	23	22	61	8	6	38	18	36	74	16
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	4.216	4.577	4.461	4.244	4.026	3.878	3.795	3.983	4.300	3.832	4.486	3.336
Standardabweichung (20%-Kapp.)	513	703	684	421	353	393	414	460	896	461	424	535
Anzahl (20%-Kappung)	242	62	13	14	37	4	4	22	10	22	44	10
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		9%	6%	1%	-5%	-8%	-10%	-6%	2%	-9%	6%	-21%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.317	3.574	3.447	3.720	3.571	3.487	3.199	3.225	3.348	2.977	3.661	2.696
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	5.157	5.999	5.409	4.914	4.737	4.417	4.156	4.786	6.056	4.608	5.154	4.112

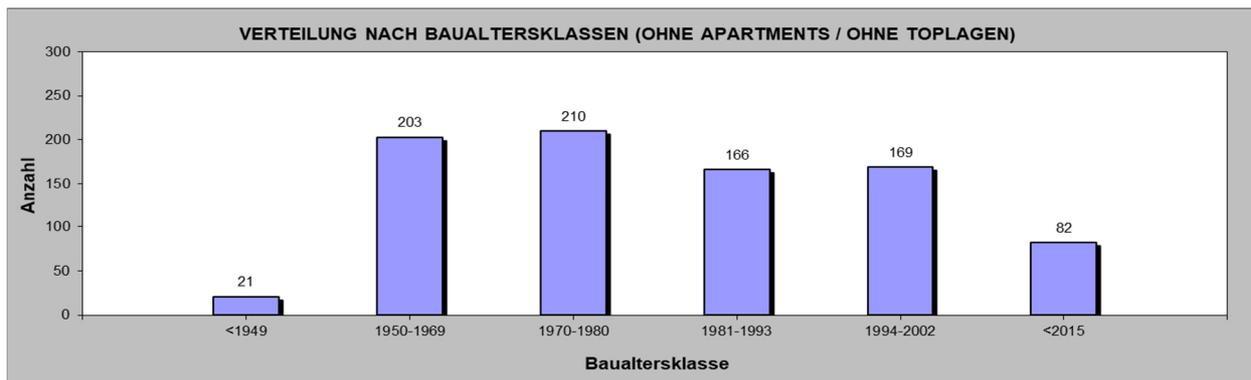


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.601	4.107	3.605	3.562	3.427		2.876	3.477	3.984	2.924	3.508	3.477
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.018	1.131	593	620	627		858	874	1.344	688	967	728
Anzahl (Gesamtheit)	476	142	6	9	27	0	16	65	2	48	146	15
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.501	4.108	3.654	3.521	3.391		2.776	3.366		2.813	3.398	3.469
Standardabweichung (20%-Kapp.)	457	537	446	122	381		405	437		316	388	356
Anzahl (20%-Kappung)	286	86	4	5	17	0	10	39	0	28	88	9
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		17%	4%	1%	-3%		-21%	-4%		-20%	-3%	-1%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.748	3.201	3.191	3.386	2.779	0	2.179	2.728	0	2.339	2.769	2.883
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.379	5.069	4.256	3.651	3.922	0	3.402	4.224	0	3.427	4.172	4.034

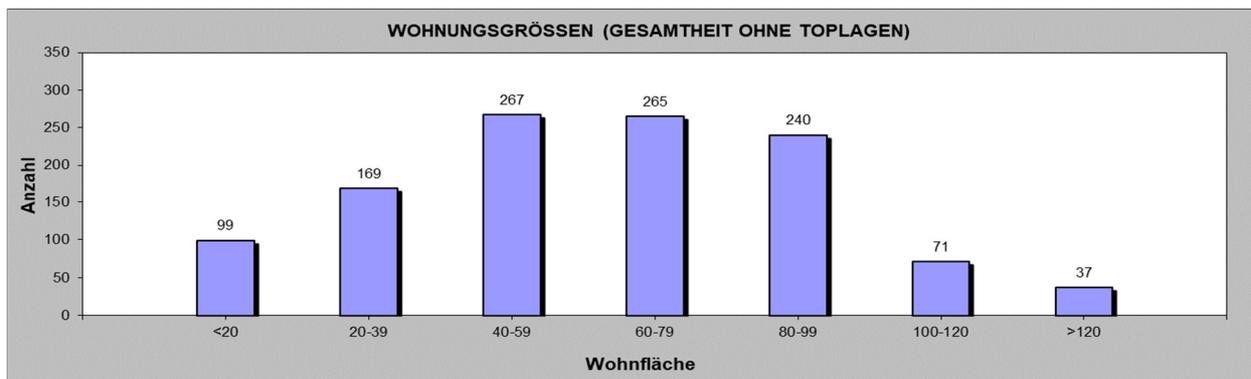


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1950	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2015
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	4.167	3.832	3.268	4.043	4.144	4.720
	Standardabweichung (Gesamtheit)	738	1.385	863	1.454	1.187	1.033
	Anzahl (Gesamtheit)	21	203	210	166	169	82
	Mittelwert (20%-Kappung)	4.201	3.610	3.193	3.873	4.110	4.753
	Standardabweichung (20%-Kappung)	406	430	389	433	495	423
	Anzahl (20%-Kappung)	13	121	126	100	101	50
	Minimum (20%-Kappung)	3.498	2.769	2.589	3.104	3.237	3.971
	Maximum (20%-Kappung)	4.727	4.292	4.023	4.783	4.995	5.493
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	15	122	156	83	81	14

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

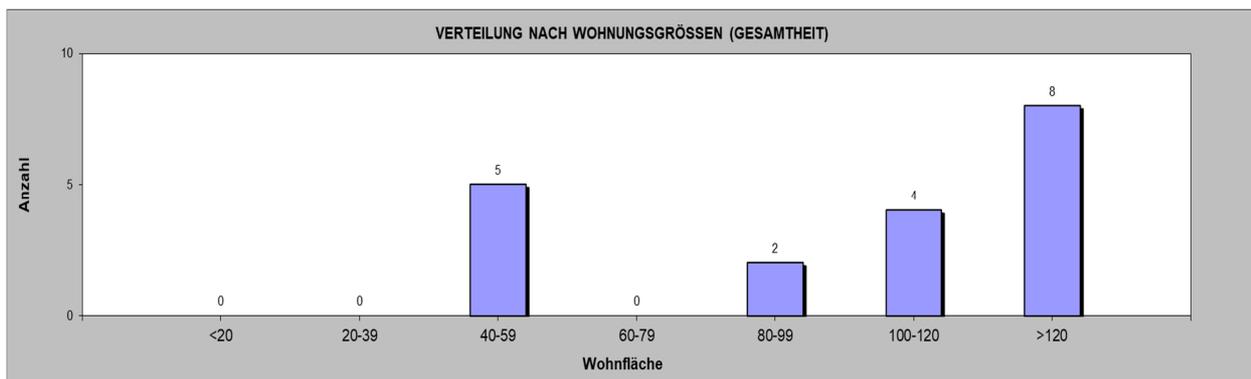
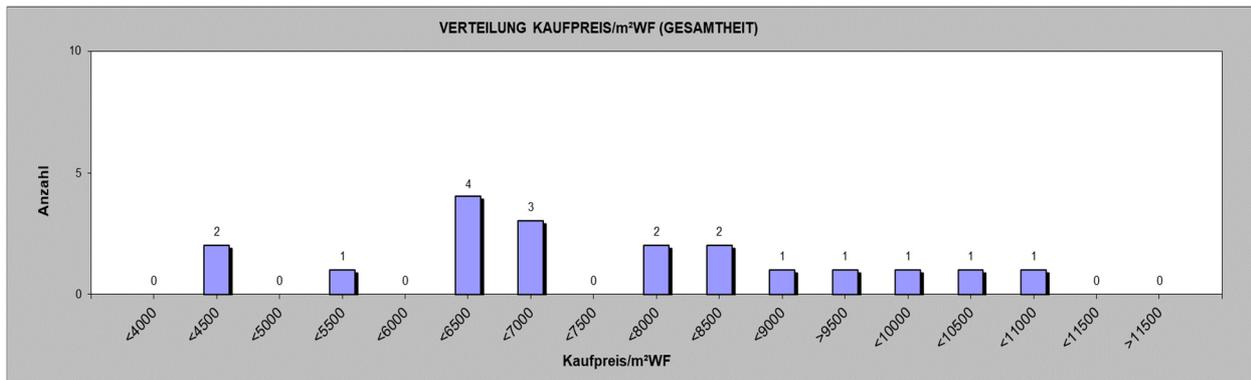


		mittlere Kaufpreise/m²WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m²WF	40 bis <60 m²WF	60 bis <80 m²WF	>=80 m²WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.752	3.802	3.885	4.115
	Standardabweichung (Gesamtheit)	1.191	1.291	1.122	1.440
	Anzahl (Gesamtheit)	268	267	265	348
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.647	3.702	3.822	3.930
	Standardabweichung (20%-Kappung)	474	425	553	597
	Anzahl (20%-Kappung)	160	161	159	208
	Minimum (20%-Kappung)	2.888	2.981	2.901	2.897
	Maximum (20%-Kappung)	4.528	4.546	4.878	5.052
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	241	162	155	159

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 19 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2022 bis 2023 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“ (sehr gute Lage). Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (19) lag bei 7.368 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 25%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (11 Kauffälle) mit 7.308 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 12%).



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)		6.529		7.668
	Standardabweichung (Gesamtheit)		2.405		1.601
	Anzahl (Gesamtheit)	0	5	0	14
	Mittelwert (20%-Kappung)		6.223		7.434
	Standardabweichung (20%-Kapp.)		1.910		849
	Anzahl (20%-Kappung)	0	3	0	8
	Minimum (20%-Kappung)	0	4.425	0	6.433
	Maximum (20%-Kappung)	0	8.228	0	8.851
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	0	2	0	9

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 803 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2022 bis 2023. Nicht berücksichtigt wurden Wohneinheiten (WE) in Toplagen und Wohnungen <40 m²WF. Nur WE mit einer Restnutzungsdauer (RND) zwischen 10 und 70 Jahren gingen in die Auswertung ein. Kfz-Stellplätze sind nicht in den Kaufpreisen enthalten.

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

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

In einem ersten Schritt wurden die Kauffälle aus 2022, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2023 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2022: 2.800 €/m²WF für 55 m²-Wohnung → indexierter Kaufpreis 2023: 2.800 €/m²WF x (8.129/7.601) = 2.995 €/m²WF). Aufgrund der eingeschränkten Datengrundlage für Wohnungen bis 40 m²WF blieben diese bei der Auswertung 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
2022	unberücksichtigt	7.601 €/m ² WF	7.923 €/m ² WF	7.396 €/m ² WF	7.361 €/m ² WF
2023	unberücksichtigt	8.129 €/m ² WF	8.436 €/m ² WF	7.176 €/m ² WF	7.371 €/m ² WF

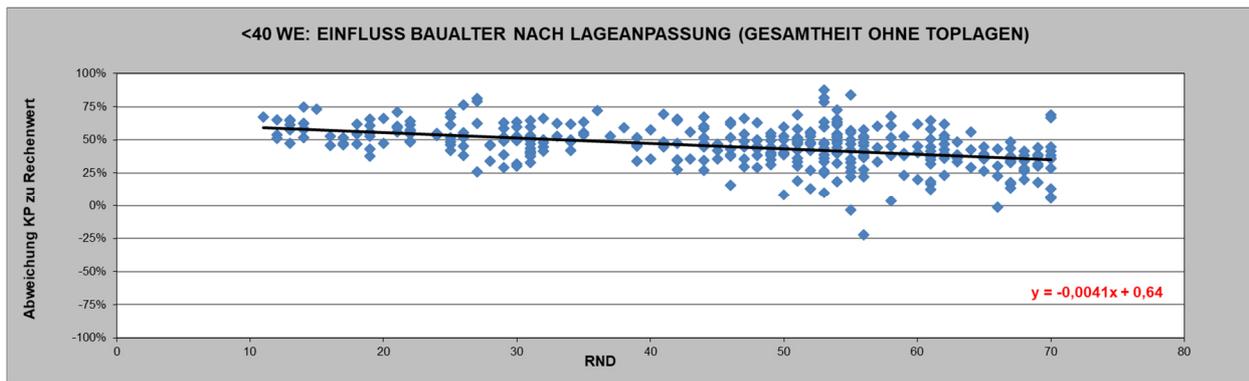
Vorangegangene Analysen führten zu der Erkenntnis, dass die Größe einer Wohnanlage einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat. Demzufolge wurde die Gesamtheit der Kauffälle aufgeteilt auf die Lage in Objekten mit weniger als 40 WE und mehr als 39 WE.

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

Abweichung vom mittlerer Kaufpreis/m ² WF nach Lage in den Stadtteilen	Gesamt (€/m ² WF)	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Wohnanlagen <40 WE (20%-Kappung)	4.216	15%	-10%	-5%	-15%	-15%	-15%	-10%	-20%	-15%	0%	-20%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	3.501	15%	10%	-5%	-10%	-10%	-20%	-5%	0%	-20%	-5%	-10%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = fiktives Baujahr + 80 Jahre – 2023) und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten (352 Kauffälle)



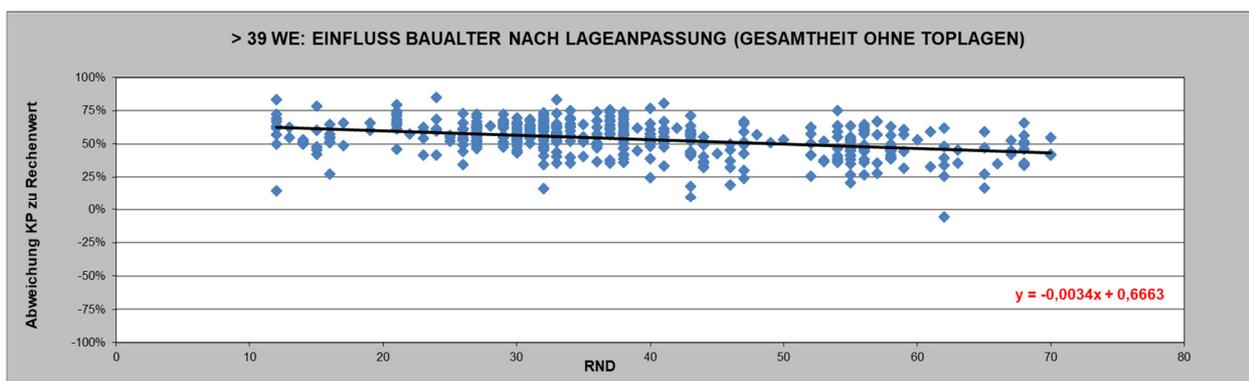
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0041 * x + 0,64$$

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

Nach Anpassung der Stadtteillage und des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 0,68%, die Standardabweichung bei 10% und der Median bei 0,38% (212 Kauffälle).

Für Wohnanlagen mit mehr als 39 Wohneinheiten (451 Kauffälle)



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

$$y = -0,0034 * x + 0,6663$$

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

Nach Anpassung der Stadtteillage und des Baualters lag der Mittelwert für die Abweichung von Kaufpreis zu Rechenwert nach 20%-Kappung bei 1,62%, die Standardabweichung bei 10% und der Median bei 1,73% (271 Kauffälle).

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

Das Modell kann nicht für Wohnungen <40 m²WF verwendet werden. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer muss zwischen 10 und 70 Jahren betragen.

Schätzwert-Modell für gebrauchtes Wohneigentum			
		Wohnanlagen <40 WE	Wohnanlagen >39 WE
Näherungsverfahren	Anzahl (Gesamtheit)	352	451
	Anzahl (20%-Kappung)	212	271
	Neubaupreis nach Wohnungsgröße:	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	Berücksichtigung Alter (RND*):	$y = (-0,0041 \times RND) + 0,64$ x Neubaupreis nach Wohnungsgröße	$y = (-0,0034 \times RND) + 0,6663$ x Neubaupreis nach Wohnungsgröße
	Zwischenergebnis:		
	Berücksichtigung Stadteillage:	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadteillage nach Tabelle	Zwischenergebnis x Werteffluss durch Stadteillage nach Tabelle
	Zwischenergebnis:		
	Ggf. Berücksichtigung indiv. Zustand innerhalb der Standardabweichung:	± 10%	± 10%
	Schätzwert:		

RND*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre – 2023)

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

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

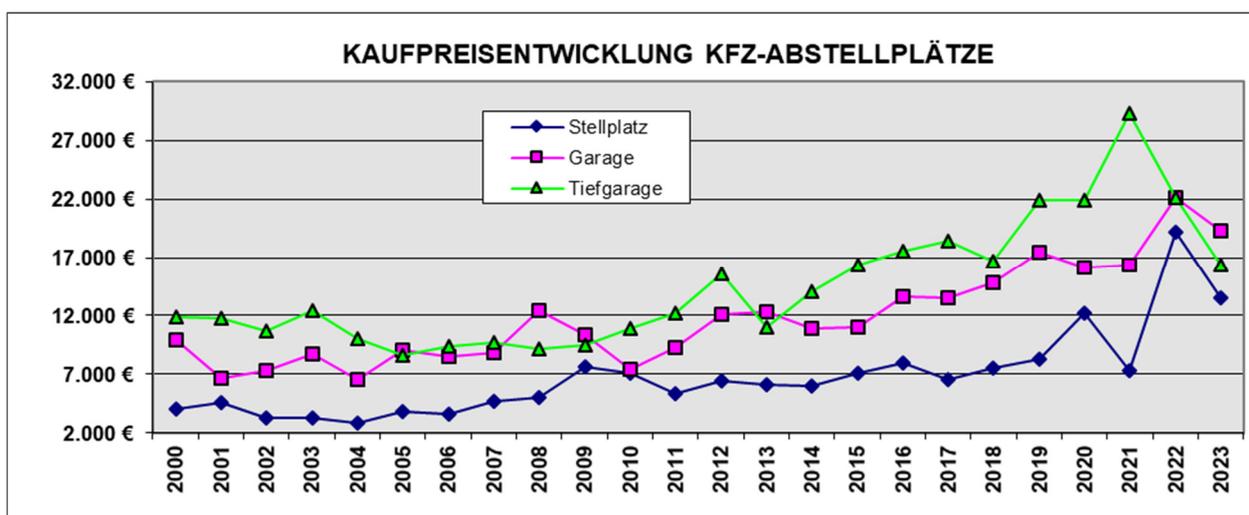
Kfz-Abstellplätze

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

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

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

Auswertung 2023	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	23	13.935 €	13.500 €	± 52%
Einzelgaragen (GA)	13	19.265 €	19.286 €	± 30%
Tiefgaragenplätze (TG)	114	18.691 €	16.346 €	± 38%
auswertbare Kauffälle: 150				

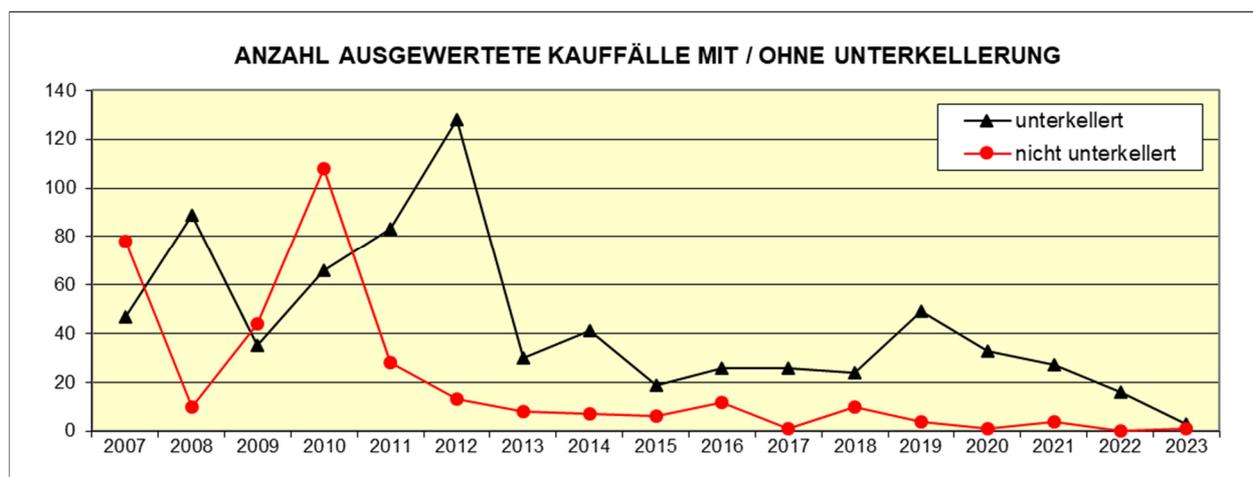


Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 35 Kaufverträge bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet.

Bebaute Grundstücke (Neubau)

4 Kauffälle bezogen sich auf bebaute Grundstücke. Lediglich 1 Kauffall der ausgewerteten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften war nicht unterkellert.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind alle auswertbaren Kauffälle von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2015 bis 2023. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz. Der Vertrauensbereich der untersuchten Kauffallparameter umfasste Abweichungen +/- 30% zum jeweiligen Mittelwert.

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

	Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2015	17	Mittelwert:	434.960 €	207 m ²	136 m ²	3.256 €/m ²
		Standardabw.:	± 17%	± 14%	± 14%	± 10%
Reihenhaus 2016	11	Mittelwert:	545.882 €	179 m ²	150 m ²	3513 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 15%	± 17%	± 9%
Reihenhaus 2017	10	Mittelwert:	491.469 €	197 m ²	145 m ²	3313 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 15%	± 7%	± 14%
Reihenhaus 2018	7	Mittelwert:	498.043 €	235 m ²	136 m ²	3.666 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 12%	± 9%	± 10%
Reihenhaus 2019	5	Mittelwert:	535.688 €	223 m ²	128 m ²	4.208 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 19%	± 12%	± 6%
Reihenhaus 2020	14	Mittelwert:	485.328 €	229 m ²	129 m ²	3.761 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 9%	± 5%	± 16%
Reihenhaus 2021	0	Mittelwert:	-	-	-	-
		Standardabw.:	-	-	-	-
Reihenhaus 2022	1	Mittelwert:	800.000 €	129 m ²	147 m ²	5.442 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%	± 0%	± 0%
Reihenhaus 2023	1	Mittelwert:	600.000 €	183 m ²	145 m ²	4.183 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%	± 0%	± 0%
Reihenendhaus 2015	4	Mittelwert:	389.125 €	250 m ²	118 m ²	3.328 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 20%	± 15%	± 8%
Reihenendhaus 2016	11	Mittelwert:	529.936 €	220 m ²	147 m ²	3612 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%	± 13%	± 10%
Reihenendhaus 2017	7	Mittelwert:	495.983 €	214 m ²	147 m ²	3573 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 8%	± 9%	± 13%
Reihenendhaus 2018	6	Mittelwert:	544.193 €	272 m ²	148 m ²	3.677 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 21%	± 7%	± 9%
Reihenendhaus 2019	5	Mittelwert:	558.824 €	232 m ²	135 m ²	4.143 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 11%	± 14%	± 5%
Reihenendhaus 2020	8	Mittelwert:	678.852 €	229 m ²	141 m ²	4.844 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 9%	± 11%	± 8%
Reihenendhaus 2021	3	Mittelwert:	813.050 €	218 m ²	144 m ²	5609 €/m ²
		Standardabw.:	± 22%	± 21%	± 4%	± 19%
Reihenendhaus 2022	4	Mittelwert:	958.750 €	193 m ²	142 m ²	6.749 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 0%	± 4%	± 16%
Reihenendhaus 2023	0	Mittelwert:	-	-	-	-
		Standardabw.:	-	-	-	-
Doppelhaushälfte 2015	4	Mittelwert:	612.800 €	495 m ²	168 m ²	3.664 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 18%	± 13%	± 12%
Doppelhaushälfte 2016	14	Mittelwert:	672.675 €	260 m ²	184 m ²	3.529 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 8%	± 14%	± 2%
Doppelhaushälfte 2017	10	Mittelwert:	591.762 €	280 m ²	152 m ²	3.904 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 14%	± 6%	± 10%
Doppelhaushälfte 2018	21	Mittelwert:	690.725 €	262 m ²	161 m ²	4.218 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 14%	± 6%	± 10%
Doppelhaushälfte 2019	43	Mittelwert:	595.214 €	251 m ²	151 m ²	3.964 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 14%	± 13%	± 8%
Doppelhaushälfte 2020	12	Mittelwert:	678.338 €	268 m ²	142 m ²	4.812 €/m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 16%	± 17%	± 10%
Doppelhaushälfte 2021	28	Mittelwert:	799.565 €	244 m ²	143 m ²	5569 €/m ²
		Standardabw.:	± 16%	± 15%	± 15%	± 11%
Doppelhaushälfte 2022	11	Mittelwert:	998.700 €	243 m ²	144 m ²	6.367 €/m ²
		Standardabw.:	± 19%	± 8%	± 13%	± 18%
Doppelhaushälfte 2023	3	Mittelwert:	729.333 €	244 m ²	143 m ²	5.125 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 15%	± 7%	± 11%

Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

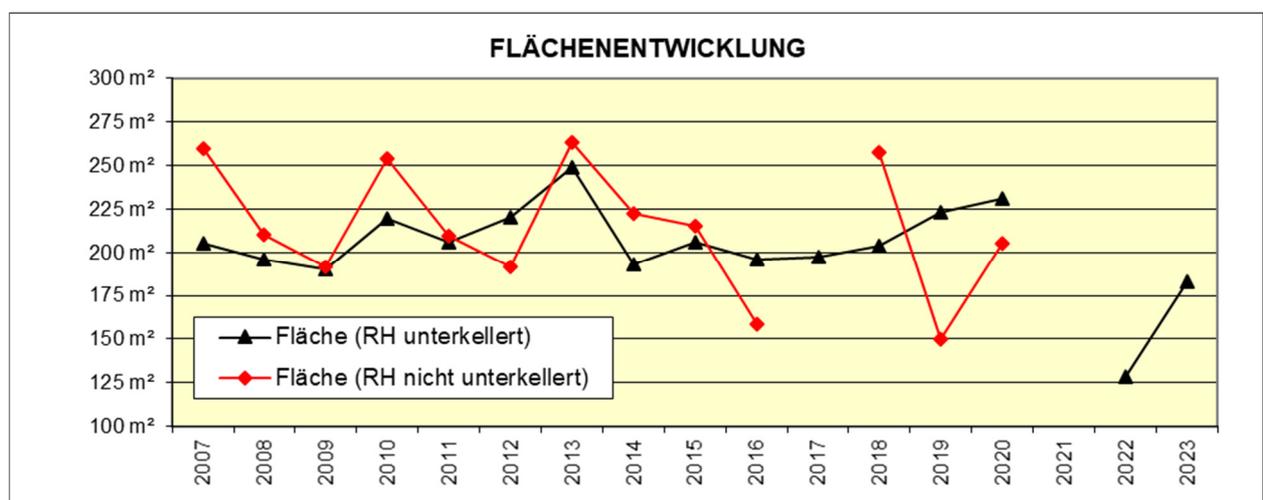
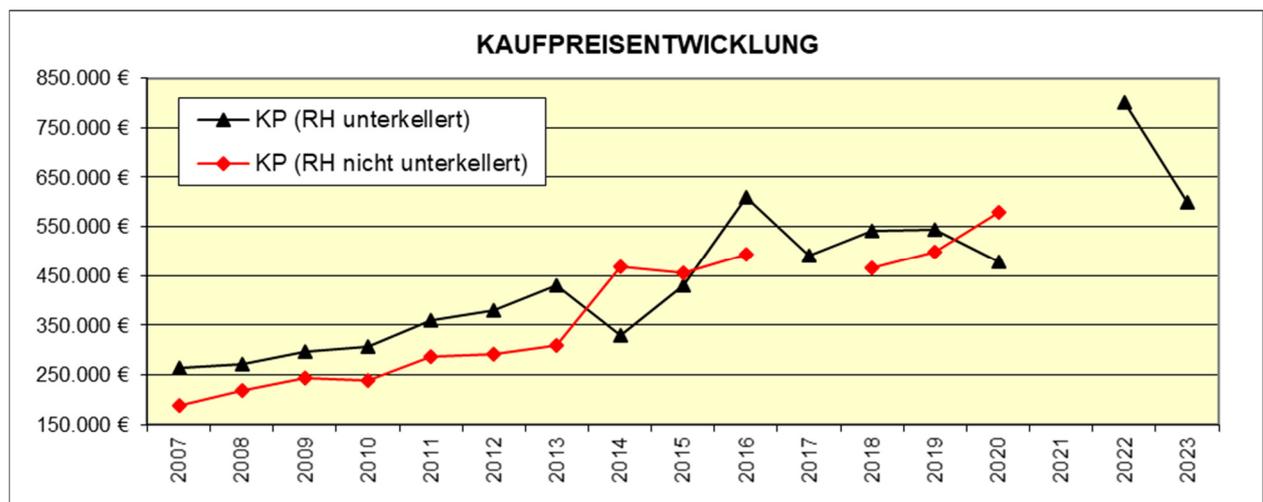
Das Kriterium der nachfolgenden Untersuchung war der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Im Kaufpreis sind i.d.R. die Kosten für einen Stellplatz enthalten.

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

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

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

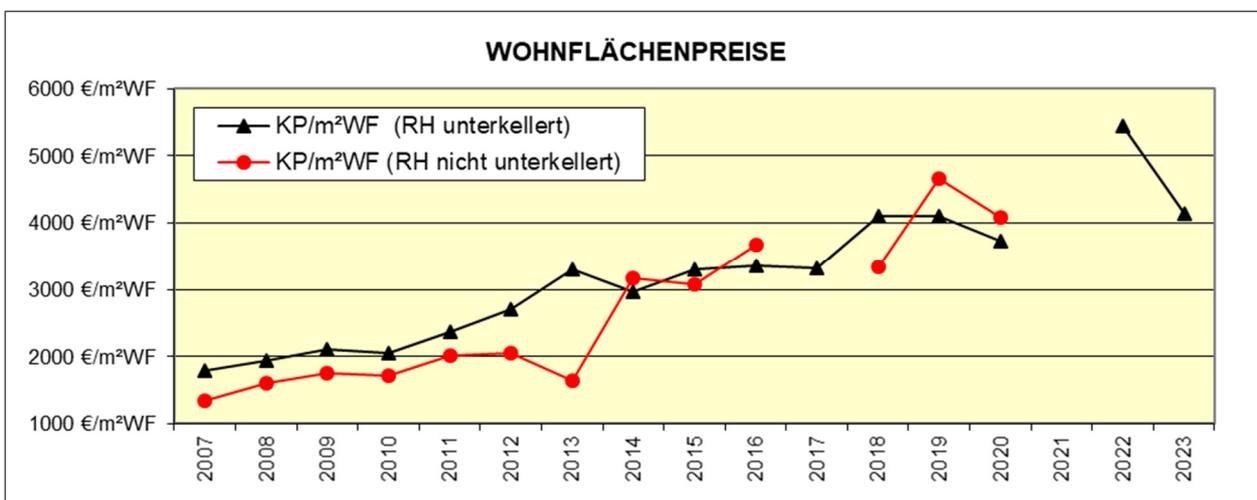
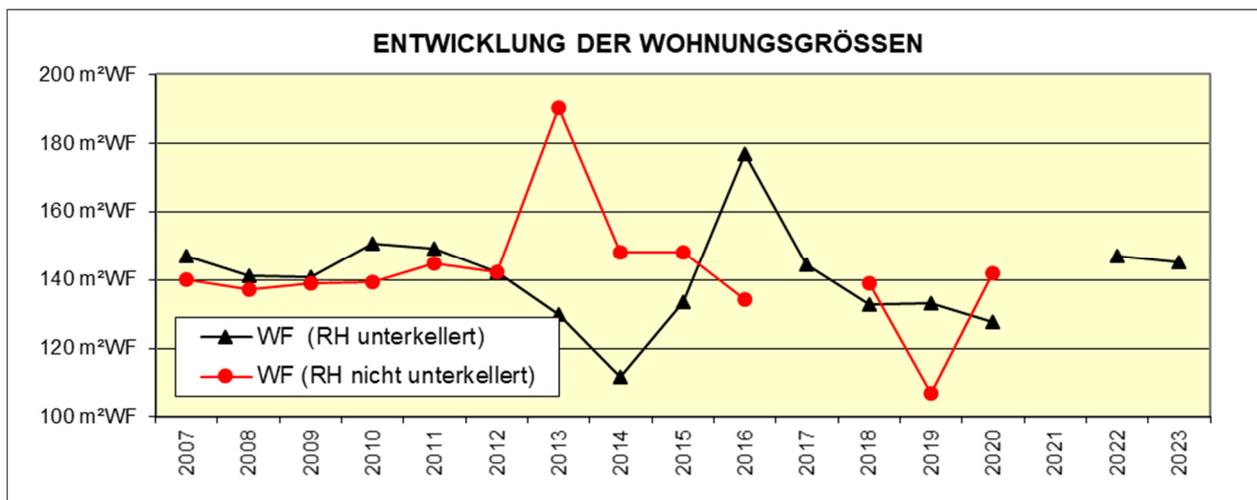
	auswertbare Kauffälle	Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2023	1	Mittelwert:	600.000 €
		Standardabw.:	± 0%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2023	0	Mittelwert:	-
		Standardabw.:	± 0%



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

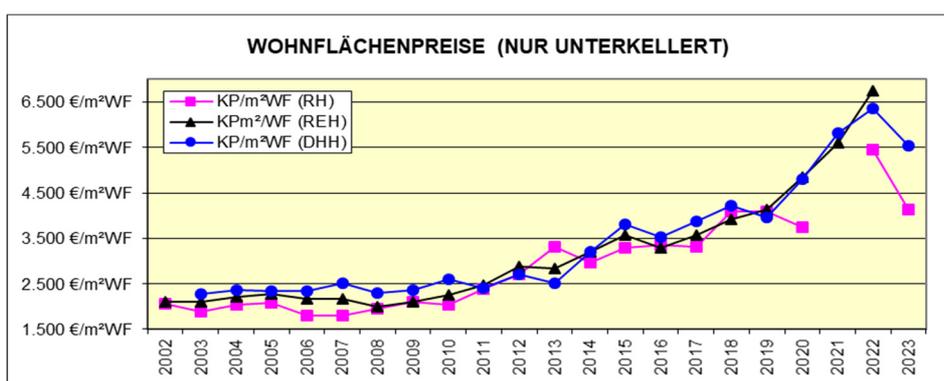
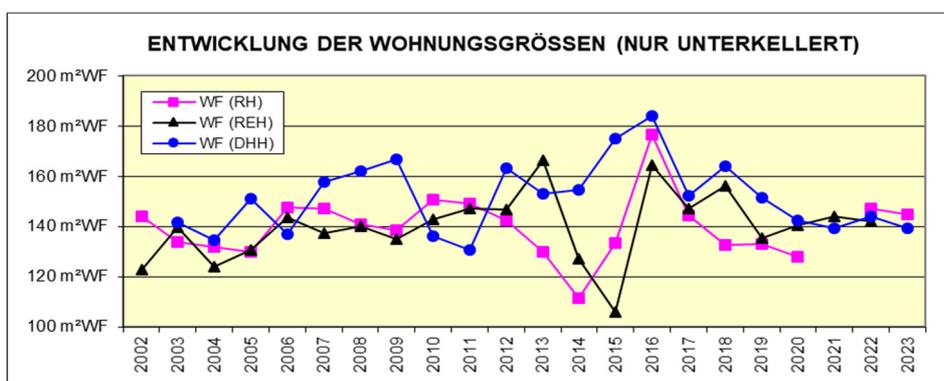
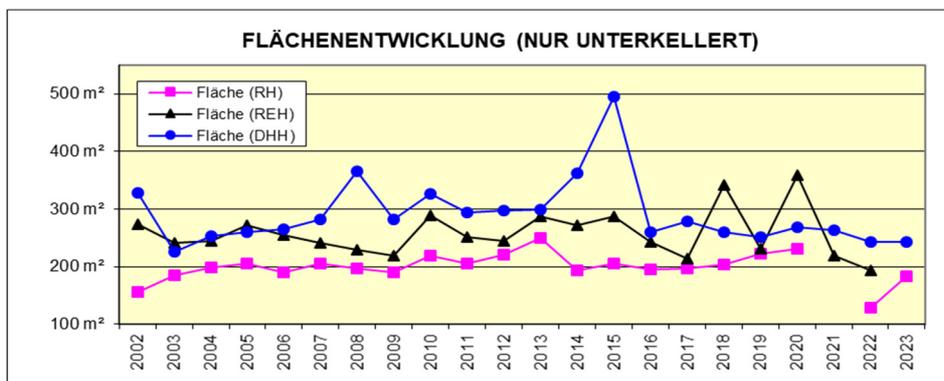
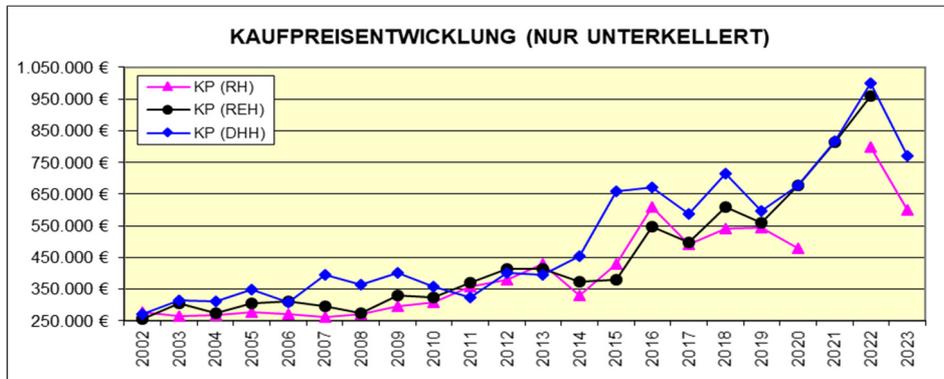
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2022	1	Mittelwert:	145 m ²	4.138 €/m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2022	0	Mittelwert:	-	-
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



Bebaute Grundstücke – langjährige Marktanalyse

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellerte Objekte** zurückgegriffen. Für 2023 konnten 4 Kauffälle ausgewertet werden.



Unbebaute Grundstücke

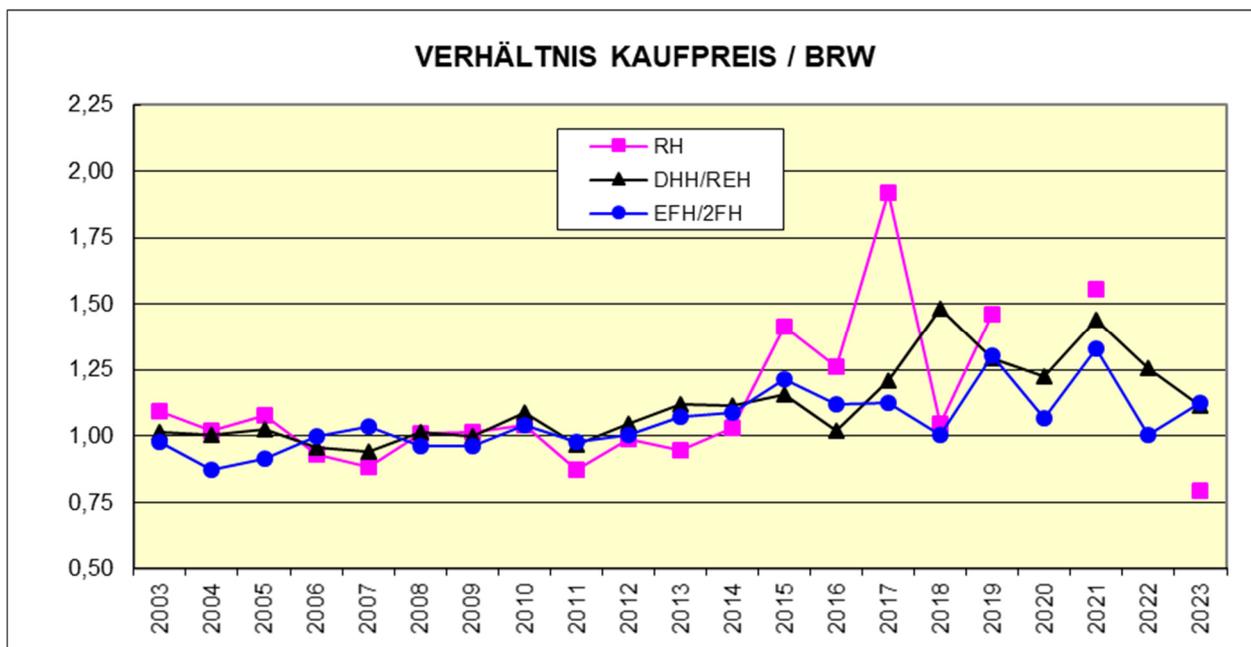
Mangels Ausweisung von Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau streuten die Verkäufe über das gesamte Stadtgebiet.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 615 – 1.450 €/m².

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) führt.

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

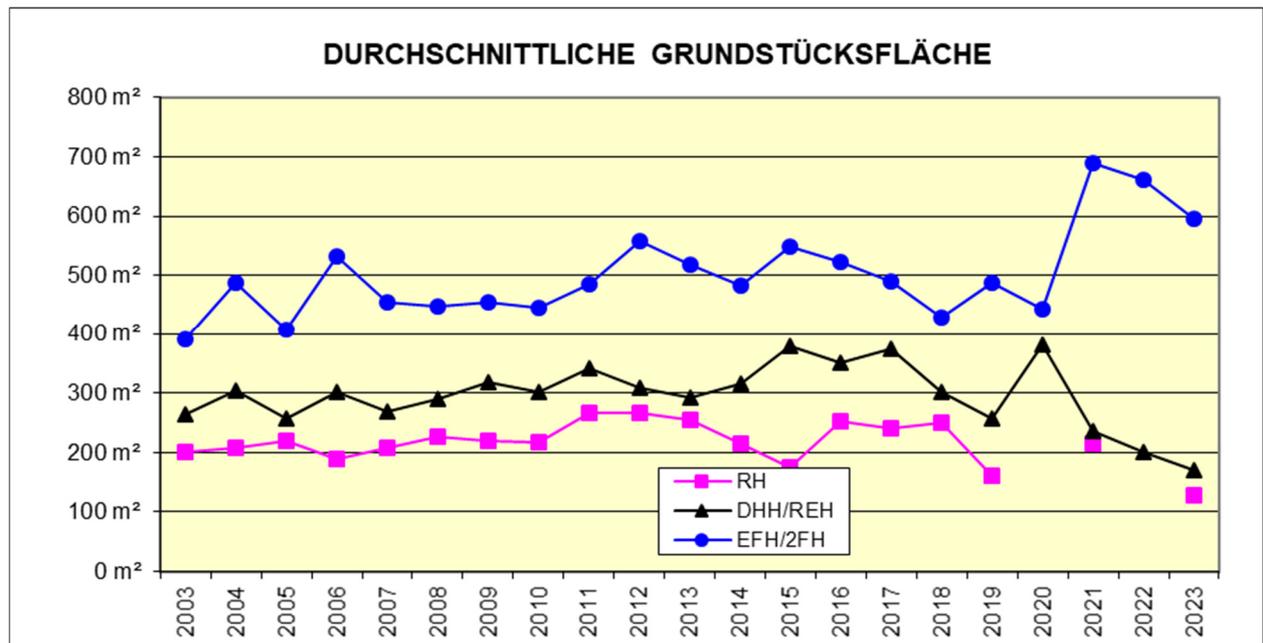
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2023	4	Mittelwert:	0,80
		Standardabw.:	± 0%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2023	9	Mittelwert:	1,12
		Standardabw.:	± 11%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2023	18	Mittelwert:	1,13
		Standardabw.:	± 10%



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 2023	4	Mittelwert:	128 m ²
		Standardabw.:	± 0%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2023	9	Mittelwert:	169 m ²
		Standardabw.:	± 17%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2023	18	Mittelwert:	596 m ²
		Standardabw.:	± 17%



Ertragsfaktoren

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

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

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2023** insgesamt 79 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Zusammen mit den Kauffällen von 2022 steht eine Gesamtheit von 127 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass für 1- und 2-Familienhäuser die tatsächliche Miete die Medianmiete nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum im langjährigen Mittel um 17% übersteigt (untersucht wurden insgesamt 162 Kauffälle der Jahre 2014-2023, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung (STABW) 12%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (18 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um -3% bei einer bei einer STABW von 12 % (nach 20%-Kappung Abw. -4%, STABW 4%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

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

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

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

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

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

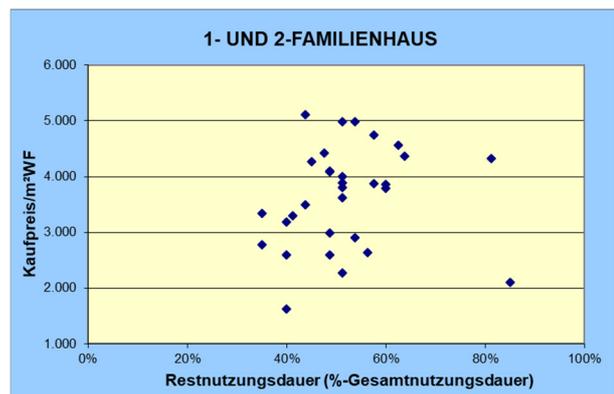
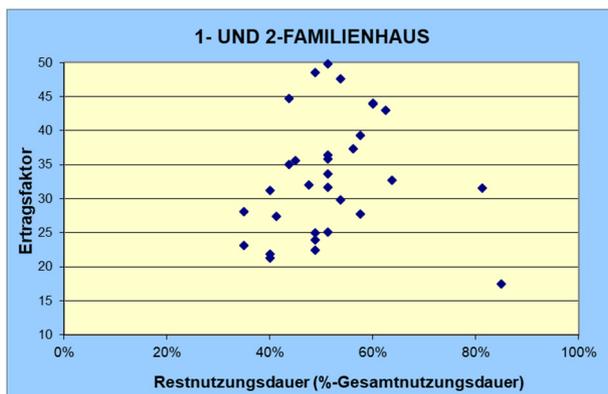
Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Weisenau	1	34%	17,46	68	80	10,00	210	2.095	2 WE (30/180), Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; ungünstiger Grundriss
2.	Mombach	1	23%	21,28	32	80	10,14	139	2.590	2 WE (40/90); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; umf. San. 2022 (Sanitär, Hzg., Fenster, Oberfl.)
3.	Finthen	1	85%	21,91	32	80	8,08	120	1.625	2 WE (70/50), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; einf. Inst.-stau; San. 1987 (Fenster, Inst.), 2013 (Hzg., Bad (VH, mieterseitig)); Zugang Anbau über Reilchen rechtl. nicht gesichert
4.	Mombach	1	34%	22,40	39	80	11,11	288	2.986	3 WE (85/165/38), Ausst. 2,7, einf. Wohnl.; Nebengeb. (38 m ² WF, einf. Ausst.); 2 Stp.; Anbau an EFH 1995; mittl. San. 2006
5.	Weisenau	1	23%	23,15	28	80	10,00	126	2.778	2 WE (60/66), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. verm. 2010 (Bäder), 2019 (Fenster)
6.	Bretzenheim	3	26%	23,95	39	80	15,40	150	4.093	4 WE (EZ an Stud. verm.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; einf. Inst.-stau; San. 2015 (Inst.), 2017 (Fenster, Hzg.), 2018 (Sanitär., Innenausb.)
7.	Hechtsheim	1	64%	25,00	39	80	13,46	52	2.596	Ausst. 2,0, einf. Wohnl., Nebengeb.; erh. Inst.-stau
8.	Weisenau	1	10%	25,10	41	80	12,03	69	3.623	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; umf. San. 2007 (Hzg., Dach), 2014 (Bäder, Oberfl.)
9.	Gonsenheim	18	37%	27,45	33	80	10,00	153	3.294	2 WE (34/119), Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; 2 Ga, Nebengeb.; San. 1994-2002 (Fenster, Inst., Bäder, Oberfl.)
10.	Laubenheim	9	51%	27,78	46	80	11,63	129	3.876	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; VK=Mieter; San. 2006 (Hzg.)
11.	Weisenau	1	47%	28,07	28	80	9,91	96	3.339	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2003 (Hzg.); San. o. A. (Oberfl., Bäder)
12.	Laubenheim	1	141%	29,87	43	80	10,00	183	2.902	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga u. Schuppen; sehr erh. Inst.-stau; 1971 Anbau; San. 2019 (Hzg., Elektrik)
13.	Marienborn	1	34%	31,25	32	80	10,19	157	3.185	2 WE (75/82), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau; teilunterkellert; Anbau 1980
14.	Bretzenheim	9	31%	31,54	65	80	11,42	195	4.323	Ausst. 3,7, gute Wohnl.; 2 Stp.
15.	Finthen	1	73%	31,65	41	80	10,00	158	3.797	DHH, 3 WE (48/91/19), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; div. Nebengeb.; umf. San. 2013 (Elektro, Sanitär, Hzg., Dachdämmg., Fenster, Oberfl.)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
16.	Finthen	1	49%	32,00	38	80	11,50	95	4.416	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2008 (Oberfl., Sanitär., Hzg.)
17.	Hechtsheim	14	33%	32,72	51	80	11,12	134	4.366	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 2 DP-Stp
18.	Gonsenheim	1	34%	33,67	41	80	9,32	202	2.265	2 WE (67/135), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau; San. 1978 (Aufstockung/Erw.)
19.	Bretzenheim	3	65%	34,98	35	80	8,31	237	3.489	1 WE, Wohnanteil 49%, 117m²WF, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl., 2 Stp.; San. 1986 (Um-, Anbau EG/Praxis); div. San.
20.	Gonsenheim	22	11%	35,60	27	60	10,00	70	4.271	Ausst. 2,2; Carport; EFH im Außenbereich
21.	Laubenheim	6	82%	35,86	41	80	9,04	135	3.889	Ausst. 2,3, gute Wohnl., Ga
22.	Bretzenheim	3	69%	36,44	41	80	10,52	125	4.000	Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau; San. 2008 (Hzg.)
23.	Mombach	10	67%	37,28	45	80	7,57	307	2.638	2 WE (156/151), Ausst. 2,2, Ga u. Nebengeb.; erh. Inst.-stau; San. 1997 (Hzg.), 2014 (teilw. Fenster)
24.	Weisenau	1	15%	39,33	46	80	11,41	78	4.744	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; umf. San. 2010 (Oberfl., Bäder, Elektro)
25.	Ebersheim	2	63%	43,01	50	80	10,00	124	4.556	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
26.	Hechtsheim	14	45%	43,88	48	80	7,32	153	3.856	2 WE, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
27.	Finthen	1	71%	44,08	48	80	10,00	95	3.789	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga, Stp; sehr erh. Inst.-stau
28.	Mainz	23	53%	44,74	35	80	9,52	313	5.112	DZ; DHH; mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga
29.	Finthen	2	79%	47,64	43	80	9,96	231	4.978	2 WE (106/125), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; K=verwandt
30.	Hechtsheim	6	64%	48,52	39	80	7,41	220	4.086	2 WE (116/104), mittl. Wohnl.; Ga u. Stp.; mittl. Inst.-stau
31.	Mainz	20	37%	49,85	41	80	10,00	110	4.982	Ausst. 2,2, gute Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2012 (Dach zu Garten), 2017 (Eingangstüren), 2021 (Hzg.)

Gesamtheit (1-31): Mittelwert: **33,14**
8,81

20%-Kappung (7-25): Mittelwert **32,56**
Standardabw.: 4,79
Anzahl: 19



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Weisenau	1	44%	8,45	20	80	9,73	403	987	Sammelkauf: 6 WE (20 - 105 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
2.	Mombach	11	26%	10,06	10	80	10,28	887	1.241	19 WE (37-76 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; verwandt; erh. Inst.-stau;
3.	Bretzenheim	9	113%	12,18	47	80	9,72	2.041	1.421	Sammelkauf; 29 WE (47-108 m ² WF), mittl. Wohnl.; 21 Stp.
4.	Hechtsheim	14	147%	14,97	41	80	8,76	225	1.573	3 WE (90/85/55), Ausst. 2,8 mittl. Wohnl.; 2 Ga, Stp; San. 2004 (DG, Dach, WDV)S)
5.	Hechtsheim	1	60%	16,00	25	80	7,97	263	1.530	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
6.	Mainz	10	31%	16,90	20	80	10,88	499	2.206	6 WE (55-92 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; Wasserschaden Treppenh.; San. 2001 (Hzg.); 2004-24 (sukzessive Fenster)
7.	Hechtsheim	5	57%	17,88	32	80	9,38	425	2.012	8 WE (25 - 60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2005 (Fenster)
8.	Mombach	6	68%	18,53	25	80	10,00	171	2.456	DHH, 3 WE (73/52/46), einf. Ausst., mittl. Wohnl, Ga, Scheune
9.	Mainz	5	58%	19,14	40	80	12,03	506	2.764	11 WE (29 - 76 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2016 (WDVS, Fenster)
10.	Bretzenheim	4	80%	19,31	46	80	11,68	369	2.707	5 WE (29-111 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
11.	Weisenau	3	43%	19,40	30	80	10,74	114	2.500	DHH, 3 WE (44/43/27), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; Inst.-Stau, San. (WDVS)
12.	Finthen	1	67%	19,82	20	80	10,40	190	2.474	4 WE (27/58/29/76), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 Stp
13.	Mainz	10	23%	20,34	25	80	8,58	483	2.095	Sammelkauf: 10 WE (29-84 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
14.	Gonsenheim	1	36%	21,05	62	80	10,96	360	2.769	EFH, 3FH u. Anbau; 5 WE (38-110 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Bj. EFH verm. 1900, 3FH u. Anbau verm. 2005
15.	Mainz	10	29%	21,36	25	80	8,63	696	2.213	10 WE (46-90 m ² WF) einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1990 (Fenster); GEH

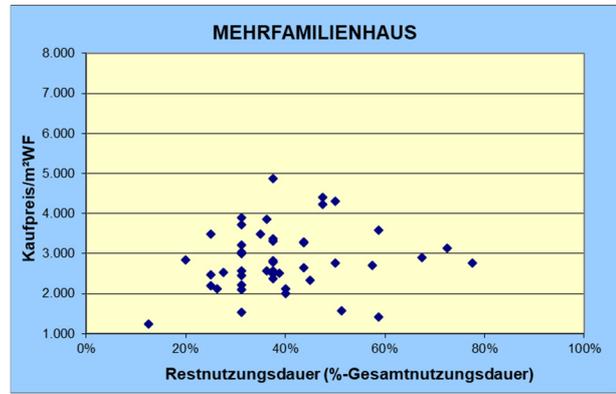
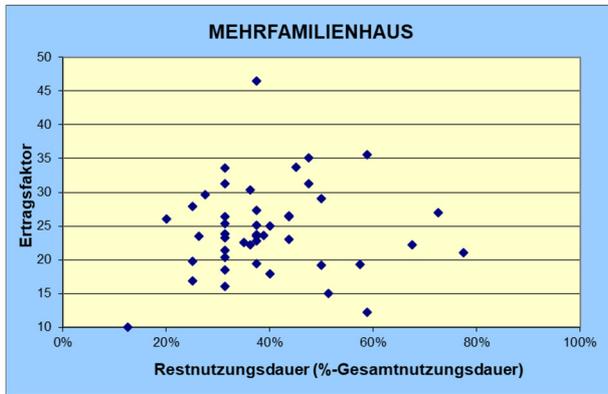
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
16.	Hechtsheim	5	24%	22,21	54	80	10,90	551	2.904	9 WE (28-108 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 8 TG
17.	Weisenau	5	71%	22,27	29	80	9,62	290	2.572	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau (techn. Ausst. lt. Bj.)
18.	Bretzenheim	3	43%	22,52	28	80	12,91	430	3.489	15 WE (26-30 m ² WF), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 4 Stp.; weitgehend ursprüngl. Zustand
19.	Finthen	18	74%	22,79	30	80	10,16	252	2.778	4 WE (VH: 2 WE á 65 m ² WF, HH: 2 WE á 50 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga. Scheune; VH umf. san. 1995; HH als Anbau 2004; San. 2018/19 (Bäder)
20.	Mainz	10	19%	22,98	35	80	12,79	414	3.285	6 WE (64 - 70 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
21.	Weisenau	3	23%	23,22	25	80	9,24	217	2.575	MFH + HH: 7 WE (24 - 55 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Bj. verm. 1930
22.	Mainz	22	73%	23,44	30	80	12,00	250	3.376	DHH; 3 WE (105/85/60), mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga; Pool; Anbau (EG/DG)
23.	Mainz	10	31%	23,49	21	80	8,30	383	2.130	5 WE, Wohnanteil 81%, 310 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 73 m ² NF (Lager: 73); Hzg. tw. mit Gaseinzelöfen; erh. Inst.-stau
24.	Mainz	10	28%	23,57	30	80	8,39	527	2.373	ED; 7 WE (26-95 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
25.	Finthen	1	80%	23,63	31	80	8,89	613	2.520	Sammelkauf; 8 WE (47-87 m ² WF), mittl. Wohnl.; 4 Ga, 2 Stp; San. 1990 (Dach, DG-Ausbau, WDVS, Fenster), 2003 (Hzg.)
26.	Bretzenheim	9	42%	23,75	30	80	9,90	289	2.561	3 WE (140/88/61), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Stp; mittl. Inst.-stau
27.	Mainz	16	74%	23,85	25	80	10,97	695	2.995	19 WE (15-76,9 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau; San. 1985-1990 (Fenster, Heizg.)
28.	Marienborn	1	77%	25,00	32	80	7,05	421	2.116	7 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp.; San. 2004 (Hzg.), 2017 (Fenster)
29.	Mainz	10	28%	25,06	30	80	9,39	960	2.823	16 WE, Wohnanteil 84%, 810 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 150 m ² NF (Lager); 3 Ga
30.	Gonsenheim	1	34%	25,33	25	80	10,00	250	3.040	7 WE (32-40 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 1990 (Hzg., Fass., Bäder)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
31.	Mainz	25	64%	26,09	16	80	9,08	408	2.843	6 WE (49 - 73 m ² WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau
32.	Mainz	10	19%	26,39	35	80	10,34	611	3.273	12 WE (33 - 70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; WE überw. saniert; San. 2007 (Fenster, Elektrik, Oberfl. in 8 WE), 2012 (Dach, Inst., GEH in 10 WE)
33.	Gonsenheim	18	54%	26,43	25	80	10,15	264	3.220	DZ; gute Wohnl.; 2 Stp.; Inst.-stau; 1 WE verm.
34.	Laubenheim	10	94%	26,56	35	80	8,32	565	2.653	6 WE (75-141 m ² WF), 498 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Carp., 7 Stp; NNF=70 m ²
35.	Hechtsheim	13	35%	27,00	58	80	9,68	526	3.135	5 WE (59-151 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp
36.	Mainz	10	19%	27,35	30	80	10,06	530	3.302	11 WE (42-97 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. ab 1980 (Fenster, Hzg., Sanitär, Inst., Dach)
37.	Mainz	10	25%	27,89	20	80	10,42	469	3.488	9 WE (49-64 m ² WF) einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst.-stau (Putz, Dach); verm. Wiederaufbau nach Krieg
38.	Mainz	5	39%	29,09	40	80	12,34	1.524	4.309	20 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 8 Stp; San. 2015
39.	Mainz	25	59%	29,65	22	80	7,48	789	2.535	12 WE (52-71 m ² WF) , einf. Ausst., mittl. Wohnl.; tw. erh. Inst.-stau
40.	Mombach	8	28%	30,35	29	80	10,57	3.118	3.849	47 WE, Wohnanteil 97%, 2.964 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 87 m ² NF (Praxis); 12 Ga, 14 Stp; San. 2021 (Bad, Fenster, Oberflächen, Balkone, Inst., Türen)
41.	Hechtsheim	5	29%	31,27	38	80	11,28	442	4.233	Sammelkauf: 6 WE (57-82 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga, Stp; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)
42.	Bretzenheim	1	42%	31,29	25	80	9,93	161	3.727	3 WE (49/71/41), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Nebengeb.; San. 2002-2022 (Hzg., Install., WE 1.OG, Treppen., Nebengeb.)
43.	Mainz	6	35%	33,57	25	80	9,66	328	3.893	5 WE (40-88 m ² WF), gute Wohnl.; Wiederaufbau 1946
44.	Mainz	5	94%	33,76	36	80	7,09	470	2.340	DZ; 6 WE (71-81 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp.; erh. Inst.-stau
45.	Hechtsheim	5	28%	35,12	38	80	10,44	484	4.399	Sammelkauf: 5 WE (52-60 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga + 4 TG; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
46.	Hechtsheim	5	28%	35,54	47	80	8,43	250	3.594	3 WE (90/90/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga in KG, Stp
47.	Mainz	23	74%	46,46	30	80	9,71	274	4.865	3 WE (108/101/65), mittl. Ausst., gute Wohnl.; DGa; einf. Inst.-stau 3 WE; San. 1997 (Sanitär EG, Fass.), 2003 (Hzg.), 2004 (Dämmg. DG)

Gesamtheit (1-47): Mittelwert: **24,09**
Standardabw.: **6,88**

20%-Kappung (15-58): Mittelwert: **23,83**
Standardabw.: **2,60**
Anzahl: **29**



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

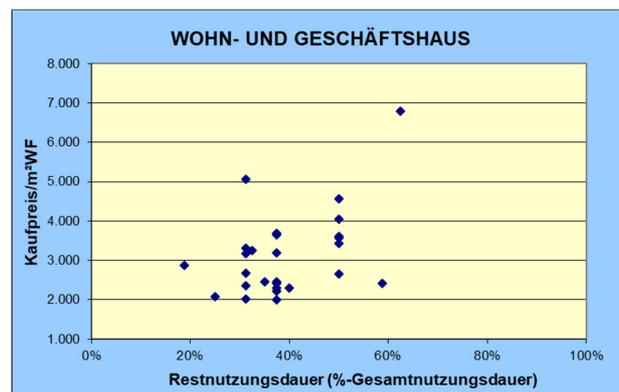
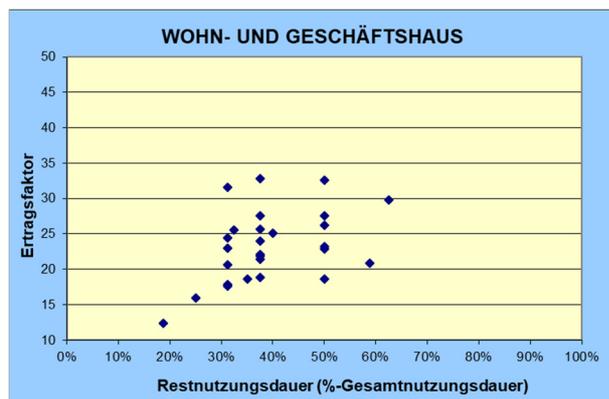
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Mainz	4	92%	12,39	15	80	19,33	208	2.873	3 WE, Wohnanteil 66%, 138 m ² WF, mittl. Wohnlage; 1 GE: 70 m ² NF (Laden); erh. Inst.-stau
2.	Mainz	5	65%	16,00	20	80	10,85	880	2.083	10 WE, zus. 6 möbl. Zi. in DG; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE (Praxis); Ga; erh. Inst.-stau
3.	Mainz	5	81%	17,64	25	80	12,61	899	2.670	8 WE, Wohnanteil 81%, 738 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 176 m ² NF (Laden: 77/99); mittl. Inst.-stau
4.	Mombach	1	21%	17,82	25	80	14,82	224	3.170	3 WE, Wohnanteil 75%, 169m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Gastron.); Bj. 1889, Anbau 1907
5.	Gonsenheim	11	66%	18,61	28	80	10,98	1.427	2.453	13 WE, Wohnanteil 54%, 770 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau; 8 GE: 657 m ² NF (2xGastron.: 129, Laden: 70, 3xPraxis: 409, 2xFreifl. f. Autoh.: 1.245 m ²); Werbetafel; 8 Ga, 9 Stp.
6.	Mainz	3	58%	18,68	40	80	19,67	281	4.053	2 WE, Wohnanteil 50%, 140 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 141 m ² NF (Gastron./Lager); erh. Wasserschaden
7.	Mainz	5	70%	18,84	30	80	10,68	1.253	2.414	12 WE, Wohnanteil 67%, 844 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 408 m ² NF (Laden: 68, , 3x Büro: 87/82/171); 8 Stp; San. 2018 (Hzg., Fenster), 2019 (Dach, Türanl.), 2020 (Aufzug)
8.	Mainz	26	37%	20,68	25	80	8,15	1.583	2.021	22 WE, Wohnanteil 89%, 1414 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp; 1 GE: 226 m ² NF (Gastron./ Wohnung: 169/57); Wiederaufbau 1950; erh. Inst.-stau (Fenster, Inst.: Elektro/Wasser/Abw./Gas)
9.	Bretzenheim	1	55%	20,87	47	80	10,57	593	2.411	EFH (ED, Bj. 18. Jhd., San. 1986) u. WGH (Bj. 1990): 2 WE, Wohnanteil 53%, 315 m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 278 m ² NF (Praxis 139/139)
10.	Mainz	10	33%	21,43	30	80	7,79	699	2.003	9 WE (44 - 88 m ² WF), Wohnanteil 69%, 484 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 215 m ² NF (Laden/Lager im HH: 60/155); verm. Wiederaufbau 1950; mittl. Inst.-stau; San. 90er (WDVS, Fenster)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
11.	Mainz	6	57%	21,82	30	80	13,92	343	3.644	4 WE, Wohnanteil 68%, 233 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Gastronomie), 4 Stp.; San. 1986 (Erw. Anbau), 1996 (Inst., Bänder)
12.	Mombach	1	24%	22,08	30	80	8,39	265	2.223	2 WE, Wohnanteil 55%, 145 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 120 m ² NF (Laden: 58, NNF: 62); San. 1963 (DG-Ausbau), 1985 (Fenster), 1994 (Heizg.), 2006-2009 (Wohnungen), 2011 (Fassade)
13.	Mainz	4	52%	22,90	40	80	13,02	1.188	3.577	11 WE, Wohnanteil 81%, 956 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 232 m ² NF (2xLaden: 114/118); San. 2008
14.	Mainz	10	28%	22,96	25	80	8,57	540	2.361	10 WE, Wohnanteil 82%, 475 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 65 m ² NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)
15.	Mainz	5	38%	23,21	40	80	12,93	1.111	3.602	12 WE, Wohnanteil 80%, 891 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 220 m ² NF (2xLaden: 110/110); San. 2011 (Fenster, WDVS)
16.	Mainz	10	36%	24,00	30	80	7,99	739	2.301	7 WE (39-99 m ² WF), Wohnanteil 68%, 499m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 GE: 240 m ² NF (Büro: 141, Laden: 99, 3x kleint. Lager); 1 Ga, 9 Stp
17.	Mainz	4	52%	24,45	25	80	17,23	980	5.054	11 WE, Wohnanteil 71%, 666 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 314 m ² NF (Gastronomie: 70, 3xLaden: 89/110/45), 1 Stp.
18.	Finthen	1	42%	25,14	32	80	9,32	192	2.292	2 WE, Wohnanteil 71%, 137 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Laden); erh. Inst.-stau; San. 2003 (HH: Fenster, Hzg., Elektro), 2016 (VH: Hzg.)
19.	Mainz	5	70%	25,55	26	80	10,63	844	3.258	17 WE, Wohnanteil 88%, 742 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 102 m ² NF (Laden); 1 Ga, 4 DP
20.	Mainz	6	60%	25,64	30	80	8,00	325	2.462	5 WE, Wohnanteil 72%, 235m ² WF, mittl. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 90m ² NF (Gastron.); San. 2009 (Elektro, Hzg.); einf. Inst.-stau; 1 GE: 65 m ² NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF/NF	KP/m²WF	Bemerkung
21.	Mombach	9	49%	26,17	40	80	8,44	747	2.651	6 WE, Wohnanteil 66%, 492m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 255 m²NF (Büro: 238, Archiv: 17); 5 Ga, 10 Stp.; umf. San. 2018-2021
22.	Mainz	6	44%	27,52	30	80	9,68	368	3.196	8 WE, Wohnanteil 61%, 223 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 145 m²NF (Gastron. incl. NNF)
23.	Mainz	5	58%	27,57	40	80	10,37	548	3.431	6 WE, Wohnanteil 71%, 390 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m²NF (Gastron. incl. NNF); San. 2017 (Dach incl. Dämmung, Hzg., tw. Fenster, Balkone), San. Gewerbe o. Angabe (Inst., Elektro, Sanitär.)
24.	Mainz	4	33%	29,80	50	80	19,01	2.207	6.797	2 WE, Wohnanteil 17%, 356 m²WF, geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 9 GE: 1851 m²NF (Lager: 32, Laden: 422, Praxis: 618, Büro: 778); 12 Stp
25.	Mainz	2	50%	31,64	25	80	8,70	458	3.303	8 WE, Wohnanteil 78%, 358 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Gastron.); Vermietung von 5 nicht genehmigten Zi in DG
26.	Mainz	12	10%	32,56	40	80	11,67	614	4.560	ED; 10 WE, Wohnanteil 88%, 540 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m²NF (Laden); 4 Ga; San. 2018 (Bäder; Wasserinst.)
27.	Mainz	10	21%	32,79	30	80	9,39	501	3.693	4 WE (97-101 m²WF), Wohnanteil 80%, 223 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 101 m²NF (Laden); 3 WE u. Gewerbe sind saniert

Gesamtheit (1-27): Mittelwert: **23,29**
5,06

20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **23,05**
Standardabw.: **2,53**
Anzahl: **17**



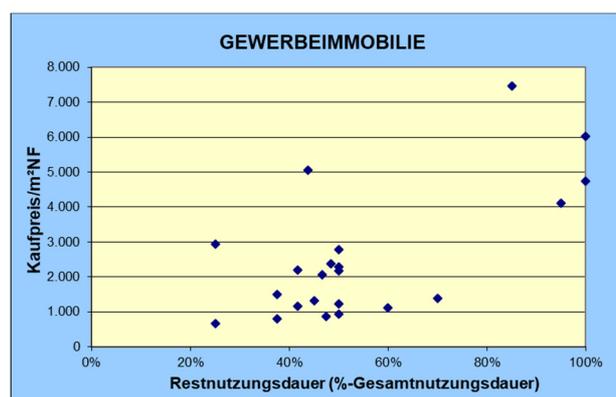
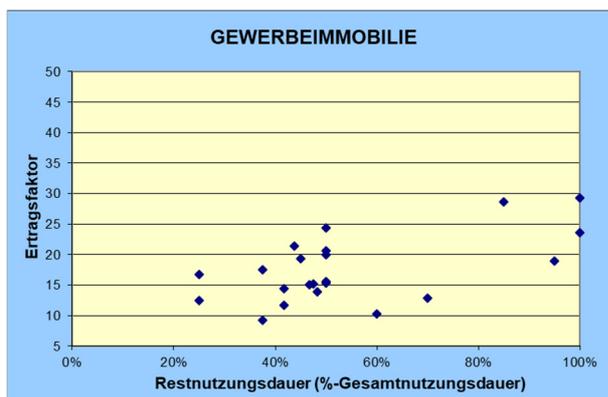
Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
1.	Marienborn	5	37%	9,25	15	40	7,31	900	811	8 ME: 900 m ² NF (Werkstatt: 350, Lager: 230, Freifläche: 320); erh. Inst.-stau
2.	Hechtsheim	18	27%	10,27	24	40	9,06	1.971	1.116	1 ME: 1971 m ² NF (Büro: 383, Lager: 385, Werkstatt: 1203), 14 Stp; VK=Mieter
3.	Drais	1	36%	11,73	25	60	15,63	659	2.200	2 ME (Pension: 529, Büro: 130); mittl. Wohnl.; 6 Carp.; San. 2006 (Inst., Elektro, Hzg., Fenster, Bäder), 2019 (Hzg.)
4.	Hechtsheim	18	56%	12,43	10	40	5,31	606	660	4 ME: 606 m ² NF (Büro: 45, Lager: 561), 5 Stp; K=Mieter; erh. Inst.-stau (Dach, Hzg., Elektro, u.a.)
5.	Hechtsheim	18	56%	12,92	28	40	8,98	490	1.392	2 ME: 490 m ² NF (Büro: 185, Lager: 305), 7 Stp
6.	Finthen	18	77%	13,89	29	60	14,29	630	2.381	Pension (21 Ap., 40 Betten), einf. Wohnl.; 14 Stp; Erweiterung 1991
7.	Hechtsheim	18	41%	14,37	25	60	6,78	2.293	1.169	Sammelkauf: Carl-Zeiss-Str. 43 (Büro/Sozialr.: 718 m ² NF), 20 Stp, 9 TG, Nr. 172; Carl-Zeiss-Str. 33 (Büro: 286, Lager: 1.289), 6 Stp., 4 Ga, Nr. 37/40
8.	Weisenau	2	28%	15,01	28	60	11,46	43.594	2.065	Sammelkauf: 54 ME: 43.594 m ² NF (Büro: 39.934, Lager: 2.961, Kantine: 536, Info: 16), 408 TG, 522 Stp; Bj. 1985-1995
9.	Weisenau	3	36%	15,18	19	40	4,82	7.282	879	22 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 1040, 9xLager: 4057, sonst.: 1486, Leerst.: 1331); einf. Ausst.; 18 Stp; Baujahr überw. ca. 1970
10.	Mainz	3	97%	15,27	20	40	12,46	10.074	2.283	1 ME (Laden: 6433, Lager: 1652, sonstige: 1989); umf. energ. San. 2008 (Breeam-Zertifiz.), Photovoltaik (Dach)
11.	Hechtsheim	18	45%	15,63	20	40	4,98	2.678	934	3 ME (3xLager, teilw. beheizt: 2.156, 3x Büro: 522); 25 Stp.
12.	Bretzenheim	15	28%	16,79	15	60	14,61	323	2.944	5 ME: 323 m ² NF (2xLaden: 72/46, Büro: 61, 2xPraxis: 100/44); 5 Ga; San. 2020 (Dach); erh. Inst.-stau
13.	Mainz	10	25%	17,46	15	40	7,49	430	1.512	1 ME: 430 m ² NF (Laden: 215, Lager: 215); Heizung defekt

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
14.	Mainz	27	32%	18,96	57	60	18,09	4.580	4.116	7 ME (Gastronomie: 205, 6 x Büro: 4.230 incl. 5 Lager: 145)
15.	Hechtsheim	18	18%	19,33	27	60	5,67	2.107	1.315	9 ME (Fitness/Büro/Lager), 22 Stp.
16.	Mombach	10	29%	19,97	20	40	5,15	6.286	1.233	2 WE (103/240), Wohnanteil 5%, 343 m ² WF, mittl. Ausst. einf. Wohnl. (Gewerbe); 9 GE: 5.943 m ² NF (4xLager: 5.498, 5xBüro: 445), 30 Stp.; Mietfl. überw. modernisiert
17.	Marienborn	7	14%	20,61	30	60	11,26	6.102	2.786	K=Stadt; 1 ME (Büro, Labore, NNF); 66 TG, 75 Stp
18.	Mainz	4	32%	21,44	35	80	19,65	618	5.054	5 GE: (Laden/Lager: 130/119, Büro: 130/84/71, Praxis: 84), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2022 (Fassade, Hzg., teilw. Innenausbau ME)
19.	Gonsenheim	8	4%	23,59	60	60	21,29	7.978	6.028	1 ME: 7.978 m ² NF (Büro: 5768, Lager: 19, Kantine/Außenber.: 684, Lounge: 1507), 22 Stp, 118 TG
20.	Finthen	4	79%	24,33	20	40	7,42	600	2.167	4 ME (Laden/Gastron./2xPraxis)
21.	Mainz	21	6%	28,70	51	60	21,70	8.362	7.474	1 ME (Büro: 2816, Labor: 4218, Lager: 667, sonstige: 661); 77 Stp
22.	Gonsenheim	8	5%	29,25	60	60	13,50	12.246	4.737	1 ME (Büro/Lager/sonstige); 136 TG

Gesamtheit (1-22): Mittelwert: **17,56**
Standardabw.: **5,47**

20%-Kappung (5-18): Mittelwert: **16,92**
Standardabw.: **2,72**
Anzahl: **14**



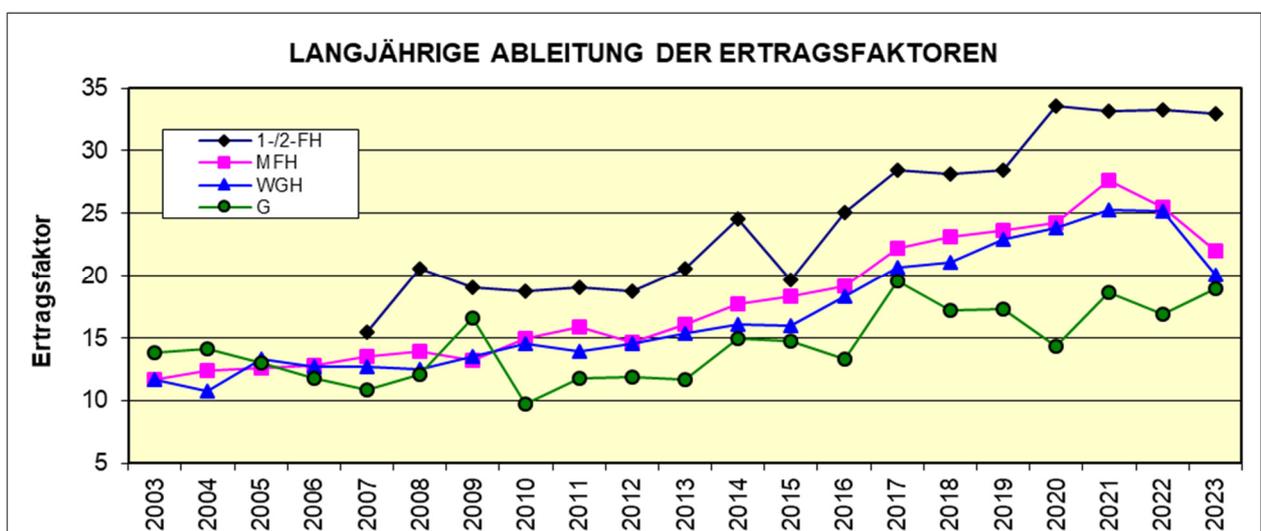
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2022 und 2023. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2022 UND 2023)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	32,56	4,79	19
Mehrfamilienhäuser	23,83	2,60	29
Wohn- und Geschäftshäuser	23,05	2,53	17
Gewerbeobjekte	16,92	2,72	14

Nachstehend der langjährige Durchschnitt der Ertragsfaktoren. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich **ausschließlich auf Mittelwerte des jeweiligen Jahres (Gesamtheit)**. 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
2009	12	19,0	20	13,2	23	13,5	5	16,6
2010	14	18,7	18	15,0	11	14,5	10	9,7
2011	11	19,0	16	15,8	24	14,0	9	11,7
2012	16	18,7	19	14,6	15	14,5	7	11,9
2013	8	20,6	20	16,1	20	15,4	9	11,6
2014	17	24,6	23	17,7	18	16,0	8	14,9
2015	16	22,4	12	18,4	21	16,0	5	14,7
2016	15	25,1	26	19,1	21	18,3	15	13,4
2017	14	28,4	36	22,2	15	20,7	9	19,6
2018	15	28,1	39	23,2	16	21,1	14	17,2
2019	13	28,4	0	23,6	17	23,0	8	17,3
2020	26	33,6	29	24,2	19	23,8	9	14,3
2021	11	33,2	43	27,7	19	25,3	6	18,6
2022	18	33,3	28	25,5	17	25,2	15	16,9
2023	13	32,9	19	22,0	10	20,0	7	18,9



Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz erstellt in regelmäßigen Abständen Qualifizierte Mietspiegel. Da hierbei jeweils den entsprechenden juristischen Bestimmungen Rechnung getragen wurde, fanden die Mietspiegel stets die Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und bei den Gerichten. Dies trug wesentlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens bei.

Auszüge aus dem Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2023 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei heruntergeladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2023 trat am 12.07.2023 in Kraft.

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

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

Die Geschäftsstelle konnte für **vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser im langjährigen Mittel** ableiten, dass **die tatsächliche Miete die Medianmiete** nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum **um 17% übersteigt** (Gesamtheit 162 Kaufverträge (KV) der Jahre 2014-2023, nach 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte (98 KV), Standardabweichung (STABW) 12%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (gesamt: 13 KV) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um -3% bei einer STABW von 12% (nach 20%-Kappung 7 KV, Abw. -4%, STABW 4%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

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

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2023 (Auszug)

Am 12.07.2023 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01.11.2022 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

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

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

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

Mietspiegeltabelle 2023

Baujahr	Wohnungs- größe	Median €/m ²	2/3-Spannweite	
			von	bis
Bis 1948	Bis 40 m ²	10,66	7,21	16,69
	40-60 m ²	9,95	6,67	12,17
	60-80 m ²	9,98	6,84	11,96
	80 u. mehr m ²	10,22	7,43	12,16
1949 bis 1960	Bis 40 m ²	12,50	10,37	16,18
	40-60 m ²	9,32	7,30	12,00
	60-80 m ²	8,46	6,92	11,18
	80 u. mehr m ²	8,60	6,94	10,99
1961 bis 1977	Bis 40 m ²	11,78	9,28	13,66
	40-60 m ²	10,18	7,72	12,98
	60-80 m ²	8,75	6,98	10,69
	80 u. mehr m ²	8,82	7,27	11,00
1978 bis 1994	Bis 40 m ²	12,63	9,84	14,64
	40-60 m ²	10,56	8,43	12,99
	60-80 m ²	10,00	8,06	11,43
	80 u. mehr m ²	9,99	8,63	11,44
1995 bis 2001	Bis 40 m ²	14,43*	10,07*	16,67*
	40-60 m ²	10,33	9,40	12,02
	60-80 m ²	10,49	9,33	11,93
	80 u. mehr m ²	10,10	8,48	12,11
2002 bis 2009	Bis 40 m ²	-	-	-
	40-60 m ²	10,28*	8,93*	12,40*
	60-80 m ²	10,40	9,21	11,71
	80 u. mehr m ²	11,03	9,94	12,96
2010 bis 2015	Bis 40 m ²	-	-	-
	40-60 m ²	12,30	10,32	13,72
	60-80 m ²	11,24	9,46	13,10
	80 u. mehr m ²	11,71	10,52	14,45
2016 bis 31.10.2022	Bis 40 m ²	16,25*	12,08*	17,38*
	40-60 m ²	13,29	10,94	15,94
	60-80 m ²	13,57	11,46	15,43
	80 u. mehr m ²	13,12	11,39	14,62

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Anhang

Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt

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

Gutachterausschuss Mainz	www.mainz.de/gaa
Bodenrichtwerte	www.mainz.de/gaa , -> Link zu "Bodenrichtwerte"
Flächennutzungs- / Bebauungsplan	www.mainz.de/stadtplanungsamt , -> Bau- und Planungsrecht
Bauaufsicht	www.mainz.de -> Suche: „bauaufsicht“
Kommunale Statistik	www.mainz.de -> Suche: „statistikstelle“
Sozialraumanalyse Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download sozialraumanalyse“
Innenstadtmonitoring	www.mainz.de -> Suche: „innenstadtmonitoring mainz“
Studien zur Stadtentwicklung	www.mainz.de -> Suche: „studien zur stadtentwicklung“
Mietspiegel für Wohnungsmieten in Mainz	www.mainz.de -> Suche: „download mietspiegel“