



17. Juli 2018

Immobilienmarkt Mainz Grundstücksmarktbericht 2018 liegt vor

(rap) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat den Grundstücksmarktbericht 2018 herausgegeben. Der Bericht bietet einen Überblick über den Immobilienmarkt der Landeshauptstadt für das Jahr 2017, dazu umfangreiche statistische Informationen über die getätigten An- und Verkäufe, sowie das daraus resultierende Preisgefüge der Immobilien.

Er dient als Überblick und Orientierung und richtet sich sowohl an für im Immobiliengeschäft tätige Sachverständige, als auch an Immobilienbesitzer, Erwerbsinteressenten und nicht zuletzt an die politischen Entscheidungsträger und deren zuarbeitende Verwaltung.

Während zahlreiche Berichte in den öffentlichen Medien lediglich auf die Angebote bei den Banken, Versicherungen und Annoncen der Zeitungen zurückgreifen können, werden für den Grundstücksmarktbericht die tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet.

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Für das Jahr 2017 wurden 2.148 Kaufverträge erfasst und in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Insgesamt sind in der Kaufpreissammlung rund 79.500 Kauffälle erfasst, die als Grundlage für statistische Auswertungen und die Ableitung von wertrelevanten Daten (wie z.B. Bodenwertindizes, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, marktübliche Erbbauzinsen und Ertragsfaktoren) für den Immobilienmarkt der Landeshauptstadt dienen. Die Analyse des Immobilienmarktes wird seit Jahren für die unterschiedlichen Segmente durchgeführt, wodurch ein Vergleich über mehrere Jahre möglich und die langjährige Entwicklung zu erkennen ist.

Mainzer Immobilienmarkt: Preise ziehen weiter stark an

Der Mainzer Immobilienmarkt ist – wie auch schon in den Vorjahren – weiterhin stark in Bewegung. Die seit Jahren zu beobachtende starke Nachfrage auf nur begrenzt zur Verfügung stehende Immobilien fordert weiter ihren Tribut: Die Preise ziehen unverändert stark an. Der Grundstücksmarktbericht bestätigt die zahlreichen dahingehenden Berichte in den zurückliegenden Wochen und Monaten.

Für Wirtschaftsdezernent Christopher Sitte kommt diese Entwicklung nicht von ungefähr. „Mainz ist durch seine Nähe zu Frankfurt und dank entsprechender Infrastruktur ein wirtschaftlich attraktiver Standort in der

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Rhein-Main-Metropole. Neue Firmen und Unternehmen siedeln dank der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an und zahlreiche ansässige Unternehmen und Dienstleister expandieren.“

Die Attraktivität des Standortes spiegelt sich aber auch in hohen Bodenwerten wieder. So stiegen die Bodenrichtwerte in einzelnen Stadtteilen weit überdurchschnittlich. In der Landeshauptstadt liegt der Spitzenwert für die Ludwigsstraße nun bei 6.890 Euro pro Quadratmeter. Dabei gibt es weiterhin große Preisunterschiede in den verschiedenen Stadtteilen. Die aktuellen Richtwerte stehen für jedermann kostenlos im geographischen Informationssystem der Stadt Mainz im Internet zur Verfügung.

Umsätze

Für 2017 ergeben sich ein Flächenumsatz von 91 ha und ein Geldumsatz von 1.006.000 Euro auf dem freien Markt, d.h. ohne den Bereich der Zwangsversteigerungen. Das entspricht 4.617 Euro je Einwohner.

Wohnungs- und Teileigentum

Der Handel mit Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum stieg leicht um 3% auf 1.435 Kauffälle, der Umsatz um 14% auf 376 Mio. €. Die Zahl der

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Erstverkäufe nahm mit 445 Kauffällen um 1% zu, der Umsatz stieg um 16% auf 199 Mio. €. Die aus den Kaufverträgen statistisch abgeleitete neu gebaute Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von 73 m² und kostet 4.819 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei gebrauchtem Wohnungseigentum fielen die Umsatzzahlen bei einem leicht zunehmenden Transaktionsvolumen von 990 Kauffällen. Erstverkäufe verzeichneten einen Umsatzrückgang von rund -15% auf 8,0 Mio. Euro. Bei Weiterverkäufen nahmen die Kauffälle um 2% zu, der Umsatz stieg spürbar um 17% auf rund 161 Mio. Euro.

Die mittleren Kaufpreise lagen zwischen 2.888 € je Quadratmeter Wohnfläche in Laubenheim und 1.679 € pro Quadratmeter Wohnfläche in Marienborn. In Toplagen im Innenstadtbereich wurden durchschnittlich 5.216 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

Grundstücke für Wohngebäude

Bei Grundstücken für Ein- und Zwei-Familienhäuser fiel die Anzahl der Kauffälle um 11%, der Geldumsatz stieg hingegen um 5% auf 175 Mio. Euro. Meist verkauft wurden freistehende Ein-Familienhäuser mit Kaufpreisen von 369.000 - 745.000 €, gefolgt von Reihen- und Reihenendhäusern für 346.000 - 500.000 €.

Bei Mehrfamilienhäusern wurden 8% weniger Kauffälle registriert, der Umsatz fiel um 27% auf 157 Mio. Euro.

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Rein statistisch gesehen ergeben sich für das Jahr 2017 folgende durchschnittliche Normbauten:

- Das schlüsselfertige Neubau-Reihenhaus hat eine Wohnfläche von 145 m², steht auf einem 197 m² großen Grundstück und kostet rund 491.500 €, was 3.313 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht.
- Das Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von 147 m² steht auf einem 214 m² großen Grundstück und kostet rund 496.000 €. Das entspricht 3.573 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Die neu gebaute Doppelhaushälfte hat 152 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 280 m². Sie kostet rund 592.000 € oder 3.904 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Gewerbeobjekte

Bei den Gewerbeobjekten fielen sowohl die Anzahl der Kauffälle um 17%, wie auch der Geldumsatz um 22% auf 199 Mio. Euro.

Unbebaute Grundstücke

Der Markt mit baureifen Grundstücken schwankt langfristig gesehen in großem Maße, da hier eine direkte Abhängigkeit zu der Ausweisung neuer Baugebiete besteht. Der Flächenanteil von Verkäufen unbebauter Grundstücke im Marktsegment Wohnungsbau blieb bei 7 Hektar, der Geldumsatz stieg dagegen um 16% auf 67 Mio. Euro. Die Anzahl der

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt

Pressestelle | Kommunikation

Stadthaus Große Bleiche

Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1

55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21

Telefax: 49 61 31 12 33 83

E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de

www.mainz.de



Verkäufe von Flächen für baureife Gewerbegrundstücke ging um 17% zurück. Es wurden insgesamt 8 Hektar ge- bzw.- verkauft. Das entspricht einem Rückgang von 43%. Der Geldumsatz sank um 43% auf rund 16 Mio. Euro.

Landwirtschaftliche Grundstücke

Mit 66 Kauffällen wechselten 18 % weniger landwirtschaftliche Grundstücke die Besitzer im Vergleich zum Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg um 38% auf rund 33 Hektar, der Geldumsatz lag bei 8,5 Mio. Euro und stieg um 174%.

Wertrelevante Daten

Der Schwerpunkt des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes lag zum einen auf der vertieften Auswertung von Renditeobjekten, Wohnungs- und Teileigentum und der Ableitung wohnflächen- und stadtteilbasierter Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010. Diese wertrelevanten Daten dienen in erster Linie den auf dem Immobilienmarkt tätigen Sachverständigen zur Unterstützung ihrer Tätigkeit.

Der Grundstücksmarktbericht steht kostenfrei als Download unter „www.mainz.de/gaa“ zur Verfügung.

Landeshauptstadt Mainz

Hauptamt
Pressestelle | Kommunikation
Stadthaus Große Bleiche
Große Bleiche 46/Löwenhofstraße 1
55116 Mainz

Telefon: 49 6131 12 22 21
Telefax: 49 61 31 12 33 83
E-Mail: pressestelle@stadt.mainz.de
www.mainz.de