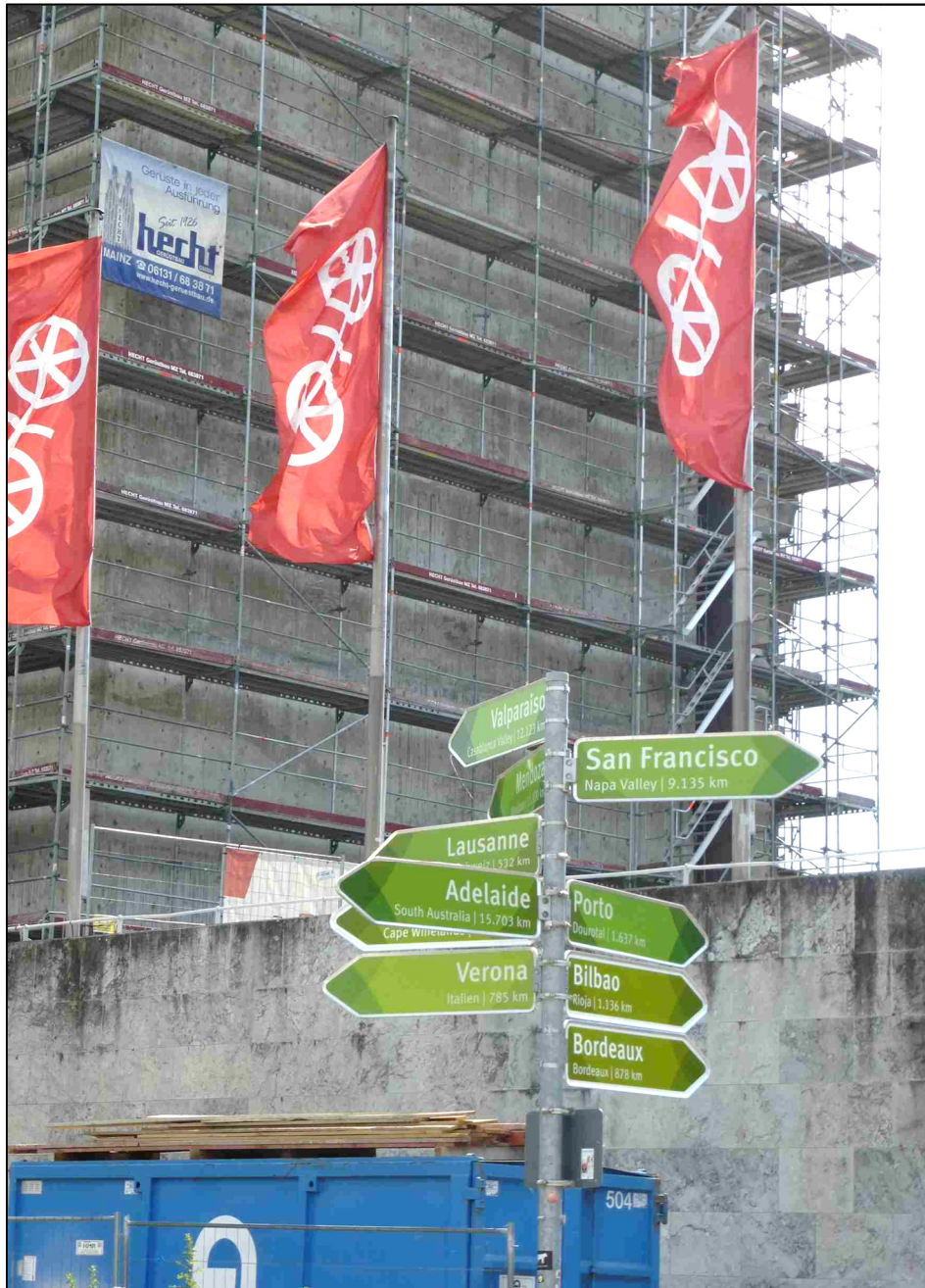


Grundstücksmarktbericht Mainz 2023

(Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2023

(Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

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

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

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

Titelbild: Standort „Adenauer-Ufer“ mit Blickrichtung nach Süden auf das Rathaus (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

Das Jahr 2022 war von zahlreichen Ereignissen geprägt, die sich nicht nur auf unsere Gesellschaft, sondern auch auf den Immobilienmarkt ausgewirkt haben. Neben dem sprunghaften Anstieg der Energiekosten infolge des Kriegsausbruchs in der Ukraine wurde auch der Leitzins aufgrund wachsender Inflation durch die Europäische Zentralbank kontinuierlich angehoben. Entsprechend erhöhten sich auch die Zinsen für Baufinanzierungen. Neben den gestiegenen Ausgaben für Energie wirkten sich außerdem Lieferengpässe, Materialknappheit und Personalmangel preistreibend auf die Baukosten aus.

Diese Entwicklungen lassen sich auch in den Auswertungen des diesjährigen Grundstücksmarktberichts wiedererkennen. 1.549 Kaufverträge wurden für das Berichtsjahr 2022 durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz erfasst und ausgewertet. Damit sind die Immobilientransaktionen im Gesamten, insbesondere aber im 2. Halbjahr stark rückläufig. Um die gegenläufige Entwicklung besser beschreiben zu können, wurde die Marktstatistik erstmalig zusätzlich für die beiden Jahreshälften getrennt ausgewertet.

War die Marktentwicklung zu Beginn 2022 noch gekennzeichnet durch einen ungebremsten Ansturm auf das eingeschränkte Angebot an Immobilien, so zeichnet sich in der zweiten Jahreshälfte ein ganz anderes Bild ab. So lässt sich nicht nur in den Transaktionszahlen, sondern auch im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ein spürbarer Einbruch feststellen. Der Flächenumsatz ist insbesondere bei unbebauten Flächen um -63 % im Bereich Wohnen bzw. im Gewerbe sogar um -93 % gesunken. Private sowie auch geschäftliche Neuinvestitionen wurden scheinbar aufgrund von Unsicherheiten der Marktteilnehmer gescheut. Bis auf die Teilmärkte bebautes Gewerbe und Landwirtschaft ist auch der Geldumsatz deutlich gesunken.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht beinhaltet neben wichtigen Marktinformationen grundlegende Daten für die Wertermittlung. Mit seinen umfassenden Analysen und Informationen trägt dieser Bericht damit erheblich zu einem transparenten Immobilien- und Grundstücksmarkt bei.

Die alljährliche statistische Analyse des Grundstücksmarktes gelingt nur durch den engagierten Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, denen insbesondere in diesem Jahr ausdrücklich gedankt sein soll.



Manuela Matz

Wirtschaftsdezernentin



Julia Pfetsch

Vorsitzende des
Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	9
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	21
Mitglieder des Gutachterausschusses	22
Aufgaben des Gutachterausschusses	23
Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	24
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	24
Leistungsstatistik	25
Der Gutachterausschuss im Internet	26
Grundstücksmarkt in Mainz.....	27
Grundstücksmarkt 2022 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Gegenüberstellung der Halbjahre 2022	28
Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick.....	30
Wohnungsmarkt 2022 nach Preissegmenten	31
Bodenrichtwerte per 01.01.2022 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)	57
Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum	63
Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	72
Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	79
Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)	82
Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf.....	92
Übersicht Liegenschaftszinssätze.....	93
Erstverkäufe von Wohnungseigentum	94
Weiterverkäufe von Wohnungseigentum	98
Kfz-Abstellplätze	105
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	106
Ertragsfaktoren	114
Übersicht Ertragsfaktoren	128
Wohnungsmieten in Mainz	129
Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2021 (Auszug).....	130
Anhang	132
Ergänzende Informationen zum Grundstücksmarkt	132

Mainz im statistischen Überblick

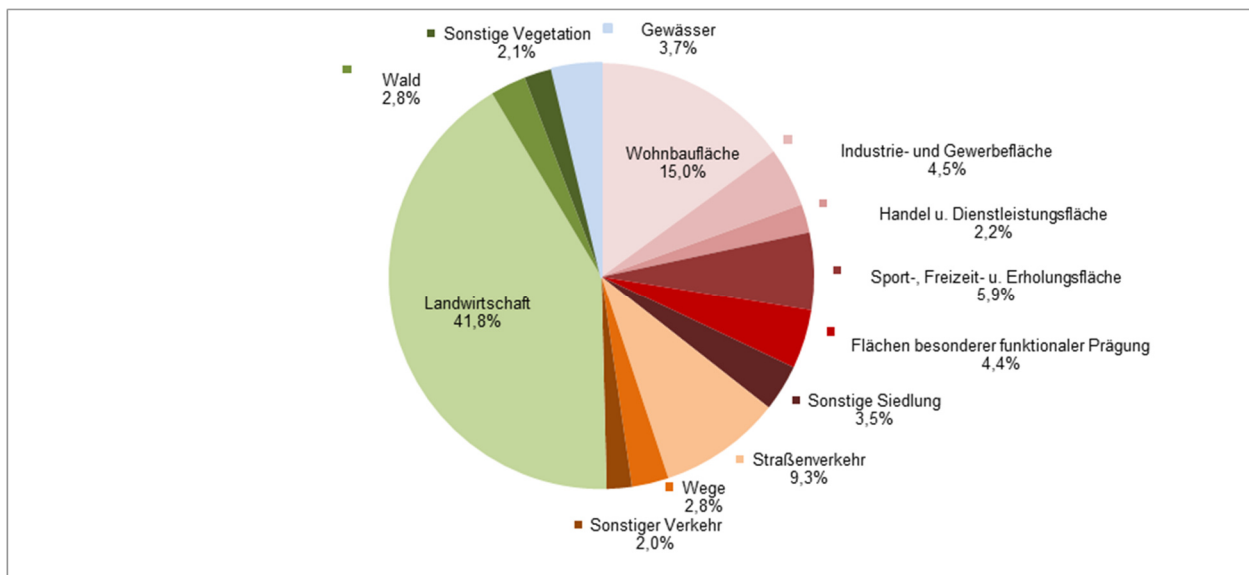
(Beitrag vom „Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung“)

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 31.12.2022 weisen die Freiflächen mit 50,4 % (4.926 ha Vegetations- und Gewässerflächen) den höchsten Anteil an der Gesamtfläche auf. Die Verkehrsfläche nimmt 14 % (1.373 ha) und die Siedlungsflächen 35,5 % (3.474 ha) in Anspruch. Industrie- und Gewerbeflächen sowie Handel- und Dienstleistungsflächen zählen zu den Siedlungsflächen und betragen 655 ha (6,7 %). 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 63,2 % Siedlungsfläche, 23,7 % Verkehrsfläche und 12,7 % Freifläche zu verzeichnen. In diesen „fertig gebauten“ Stadtteilen sind große flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (54,3 %), Mombach (50,4 %) und Gonsenheim (43,1 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (82,4 %), Drais (74,3 %) und Finthen (70,3 %).



Tatsächliche Flächennutzung 2022

Quelle: Katasteramt Alzey 2022 *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 2018 bis 2022

Tatsächliche Nutzung		2018		2019		2020		2021		2022	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Siedlung	Wohnbaufläche	1.457	14,9	1.464	15,0	1.463	15,0	1.466	15,0	1.469	15,0
	Industrie- und Gewerbefläche ¹	457	4,7	440	4,5	444	4,5	440	4,5	443	4,5
	Handel- und Dienstleistungsfläche	199	2,0	200	2,0	211	2,2	211	2,2	212	2,2
	Tagebau, Grube, Steinbruch	45	0,5	43	0,4	40	0,4	40	0,4	40	0,4
	Flächen gemischter Nutzung	221	2,3	223	2,3	229	2,3	229	2,3	228	2,3
	Fl. besond. funktionaler Prägung ²	444	4,5	427	4,4	438	4,5	440	4,5	431	4,4
	Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche	622	6,4	579	5,9	576	5,9	576	5,9	575	5,9
	Friedhof	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8	76	0,8
	Gesamt	3.521	36,0	3.453	35,3	3.476	35,6	3.478	35,6	3.474	35,5
Verkehr	Straßenverkehr	913	9,3	919	9,4	910	9,3	910	9,3	912	9,3
	Weg	272	2,8	271	2,8	273	2,8	274	2,8	273	2,8
	Platz	74	0,8	74	0,8	65	0,7	65	0,7	65	0,7
	Bahnverkehr	101	1,0	104	1,1	107	1,1	107	1,1	107	1,1
	Flugverkehr	11	0,1	9	0,1	16	0,2	16	0,2	16	0,2
	Gesamt	1.371	14,0	1.376	14,1	1.371	14,0	1.371	14,0	1.373	14,0
Vegetation	Landwirtschaft	4.099	41,9	4.130	42,3	4.088	41,8	4.085	41,8	4.079	41,7
	Wald	249	2,5	250	2,6	263	2,7	264	2,7	270	2,8
	Gehölz	128	1,3	163	1,7	186	1,9	186	1,9	188	1,9
	Unland, vegetationslose Fläche	40	0,4	35	0,4	23	0,2	23	0,2	23	0,2
	Gesamt	4.516	46,2	4.578	46,8	4.561	46,7	4.558	46,6	4.561	46,7
Gewässer	Fließgewässer	289	3,0	289	3,0	288	2,9	288	2,9	288	2,9
	Hafenbecken	27	0,3	27	0,3	27	0,3	27	0,3	27	0,3
	Stehendes Gewässer	49	0,5	49	0,5	50	0,5	50	0,5	50	0,5
	Gesamt	365	3,7	365	3,7	365	3,7	365	3,7	365	3,7
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

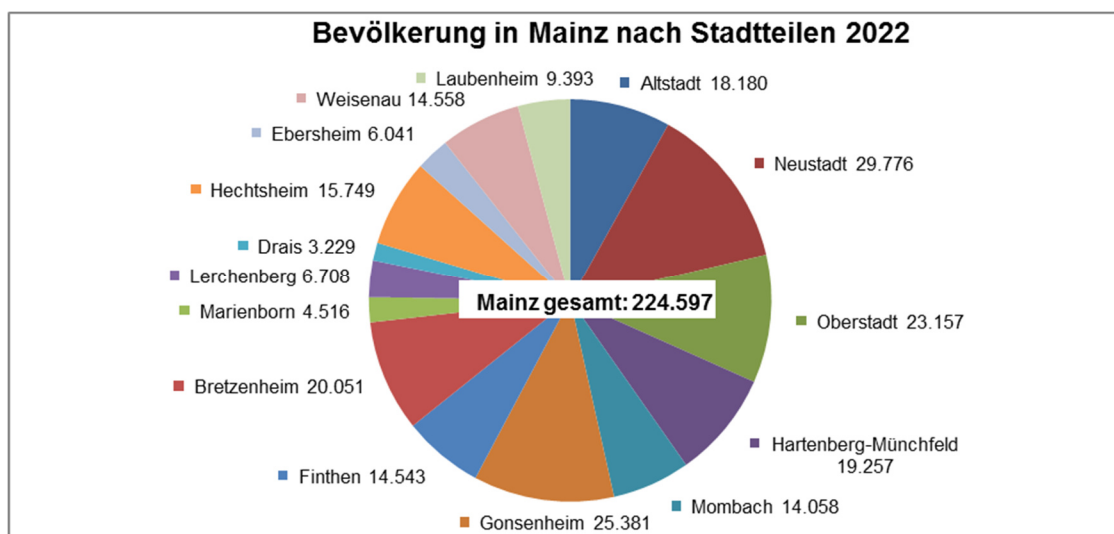
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkung 2022

	Siedlungsfläche		Verkehr		Freifläche		sonstige Flächen		Gesamtfläche in ha
	ha	Anteil			ha	Anteil	ha	Anteil	
Mainz	821	63,2%	308	23,7%	165	12,7%	5	0,4%	1.298
Weisenau	220	54,3%	66	16,3%	112	27,7%	7	1,7%	405
Laubenheim	193	21,9%	105	11,9%	579	65,7%	4	0,4%	882
Hechtsheim	478	34,2%	145	10,4%	770	55,1%	6	0,4%	1.399
Ebersheim	117	11,7%	59	5,9%	823	82,4%	0	0,0%	1.000
Marienborn	74	25,4%	49	17,0%	168	57,7%	0	0,0%	291
Bretzenheim	516	36,8%	236	16,8%	651	46,4%	0	0,0%	1.404
Drais	58	18,8%	21	6,9%	228	74,3%	0	0,0%	307
Finthen	225	20,5%	101	9,1%	773	70,3%	1	0,1%	1.100
Gonsenheim	470	43,1%	189	17,3%	431	39,5%	0	0,0%	1.091
Mombach	300	50,4%	93	15,4%	202	33,9%	0	0,0%	596
Stadt Mainz gesamt	3.474	35,5%	1.373	14,0%	4.903	50,2%	23	0,2%	9.773

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster 2022, * rundungsbedingte Differenzen

Bevölkerungsstand

Im Jahr 2022 sind die Folgen des Ukraine-Kriegs auch in der Mainzer Bevölkerungsstatistik deutlich ablesbar. Binnen Jahresfrist stieg die Einwohnerzahl um mehr als 4.150 Personen auf nunmehr 224.597 (+1,9%). Neben ukrainischen Geflüchteten sind in der Post-Corona-Zeit auch insgesamt wieder mehr Zuwanderungen aus dem Ausland zu beobachten. Steigende Einwohnerzahlen sind in fast allen Stadtteilen auszumachen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Neben den o. g. Faktoren führte in einigen Stadtteilen auch der Bezug neuer Wohngebiete zu entsprechenden Zuwächsen. Das größte Einwohnerplus verzeichnet der Stadtteil Oberstadt (+1.152/+5,2%). Mit Abstand folgen die Stadtteile Weisenau (+589/+4,2%), Neustadt (+522/+1,8%) und Hartenberg/Münchfeld (+505/+2,7%). Zugewinne von jeweils rund 300 Personen sind in Gonsenheim (+365/+1,5%) und der Altstadt (+294/+1,6%) auszumachen. In den übrigen Stadtteilen waren nur relativ geringe Zuwächse zu verzeichnen. In Hechtsheim (+37/+0,2%), Marienborn (+27/+0,6%) und Ebersheim (-27/-0,4%) stagnierten die Einwohnerzahlen nahezu.



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
31.12.2014	209.402	33.923	+ 249	+ 2.525
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

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

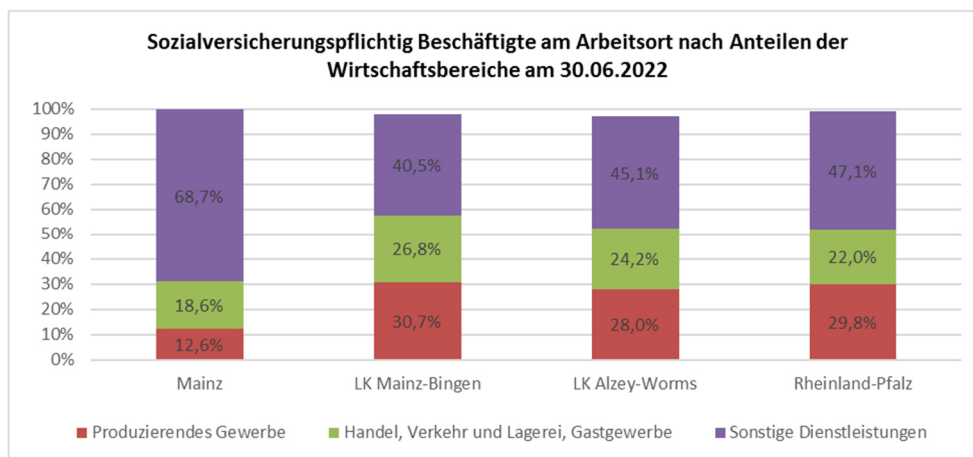
Mainz gilt als sog. „Schwarmstadt“ und generiert ihr Wachstum ganz überwiegend aus Wanderungsgewinnen. Das Jahr 2022 ist auch bezüglich des Wanderungsgeschehens durch die o. g. Effekte (Ukraine-Krieg sowie insgesamt steigende Zuwanderungen aus dem Ausland) geprägt, die zu einem historisch hohen positiven Wanderungssaldo (+4.192) führen. Auch bezüglich des natürlichen Saldos ist im Jahr 2022 eine Sondersituation zu beobachten: Nach langen Jahren positiver natürlicher Salden ist nunmehr ein fast ausgeglichenes Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen auszumachen. Ursächlich hierfür sind vor allem deutlich mehr Sterbefälle (rd. 235 mehr Gestorbene gegenüber den Vorjahren), während die Zahl der Geburten nur wenig unter dem letztjährigen Niveau liegt. Erkennbar mehr Sterbefälle (eine sog. „Übersterblichkeit“) sind bundesweit zu konstatieren. Erklärungsansätze des Statistischen Bundesamtes verweisen auf mehr Sterbefälle während der Coronawelle im Frühjahr, in den ungewöhnlich heißen Sommermonaten sowie am Ende des Jahres 2022 (Influenzawelle).

Beschäftigung

Im Vergleich zum Vorjahr war erneut ein Beschäftigungswachstum zu beobachten. Die sich insgesamt erholende Konjunktur trug am **Arbeitsort** Mainz im Vergleich zum Vorjahr bis zum 30.06.2022 zu einem Beschäftigungsplus in Höhe von +2.337 Beschäftigten bei; dies entspricht einem Wachstum von 2 %. Mit insgesamt 121.103 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde wiederum ein neuer Höchstwert erreicht. In der vergangenen Dekade ist die Zahl der Beschäftigten um knapp 18.000 gestiegen (30.06.2022: 103.252).

Am **Wohnort** Mainz lebten 91.953 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, 2.126 (+2,4 %) mehr als im Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt sich deutlich in der Zahl der Berufspendler wider (s. S. 6 ff.).

68,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Mainz arbeiten, sind im sonstigen Dienstleistungsbereich beschäftigt; 18,6 % arbeiten im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und 12,6 % 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, Gast-gewerbe und Verkehr“, dennoch ist auch dort im Langzeitvergleich ein Rückgang des „Produzierenden Gewerbes“ und eine positive Entwicklung des Dienstleistungsbereichs zu beobachten.



Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

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“.

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“ (15.304/16,6 %), im Wirtschaftsbereich „Handel, Instandhaltung, Reparaturen“ (9.496/10,3 %) sowie den „freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ (9.187/10,0 %) und dem „Verarbeitenden Gewerbe“ (8.967/9,8 %). Beschäftigungszuwächse verzeichnet die Statistik in den Bereichen „sonstige Wirtschaftliche Dienstleistungen“ (+295), „Information und Kommunikation“ (+277) sowie „Gastgewerbe“ (+275). Die Beschäftigtenzahl ist lediglich im Bereich „Verkehr und Lagerei“ gesunken (-80).

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 Metallherstellung, 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

Zwischen 2021 und 2022 stieg die Zahl der Mainzer, die in Mainz auch ihren Arbeitsplatz haben etwas an (+ 1.011). Deutlich stärker nahm jedoch die Zahl der **Einpendler** zu (+ 1.326). Der Anteil der Einpendler an den Gesamtbeschäftigten verblieb auf Vorjahresniveau von 62,0 %. Dabei sank der Anteil der in Mainz Beschäftigten aus Rheinland-Pfalz ohne Mainz leicht auf 32,9 % (-136), wohingegen der Anteil der Einpendler aus Hessen leicht auf 21,7 % (+764) anstieg. Der weitaus größte Teil der Einpendler kommt aus dem Landkreis Mainz-Bingen (22.624 bzw. 18,7 %). Mit Abstand folgt die Stadt Wiesbaden (9.654). Der Landkreis Alzey-Worms (6.882) rangiert an dritter Stelle, wobei sich die absolute Zahl der von dort nach Mainz Pendelnden gegenüber dem Vorjahr leicht verringert hat (- 31).

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wohnorten (Einpendler)

Wohnorte	2021	2022	+/-	Anteil 2021	Anteil 2022
Beschäftigte Insgesamt ¹	118.766	121.103	2.337	100,0%	100,00%
<i>davon wohnen in ...</i> der Stadt Mainz	44.985	45.996	1.011	37,9%	38,0%
außerhalb von Mainz ²	73.781	75.107	1.326	62,1%	62,0%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	22.532	22.624	92	19,0%	18,7%
Landkreis Alzey-Worms	6.913	6.882	-31	5,8%	5,7%
Landkreis Bad Kreuznach	3.471	3.444	-27	2,9%	2,8%
Donnersbergkreis	724	713	-11	0,6%	0,6%
Land Rhein.-Pfalz o. Mainz	40.005	39.869	-136	33,7%	32,9%
Stadt Wiesbaden	9.444	9.654	210	8,0%	8,0%
Landkreis Gross-Gerau	4.650	4.810	160	3,9%	4,0%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.632	2.607	-25	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.885	1.996	111	1,6%	1,6%
Stadt Frankfurt am Main	2.220	2.283	63	1,9%	1,9%
Landkreis Offenbach	651	707	56	0,5%	0,6%
Stadt Darmstadt	600	674	74	0,5%	0,6%
Land Hessen	25.550	26.314	764	21,5%	21,7%

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Wohnort nach ausgewählten Arbeitsorten (Auspendler)

Arbeitsorte	2021	2022	+/-	Anteil 2021	Anteil 2022
Beschäftigte Insgesamt ¹	89.827	91.953	2.126	100,0%	100,00%
<i>davon arbeiten in ...</i> der Stadt Mainz	44.885	45.921	1.036	50,0%	49,9%
außerhalb von Mainz ²	44.942	46.032	1.090	50,0%	50,1%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	5.443	5.647	204	6,1%	6,1%
Landkreis Alzey-Worms	1.107	1.145	38	1,2%	1,2%
Landkreis Bad Kreuznach	775	735	-40	0,9%	0,8%
Donnersbergkreis	178	197	19	0,2%	0,2%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	9.285	9.579	294	10,3%	10,4%
Stadt Wiesbaden	9.559	9.912	353	10,6%	10,8%
Landkreis Gross-Gerau	3.942	3.672	-270	4,4%	4,0%
Rheingau-Taunus-Kreis	900	942	42	1,0%	1,0%
Main-Taunus-Kreis	1.898	1.912	14	2,1%	2,1%
Stadt Frankfurt am Main	9.182	9.266	84	10,2%	10,1%
Landkreis Offenbach	689	726	37	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	1.202	1.228	26	1,3%	1,3%
Land Hessen	29.486	29.855	369	32,8%	32,5%

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

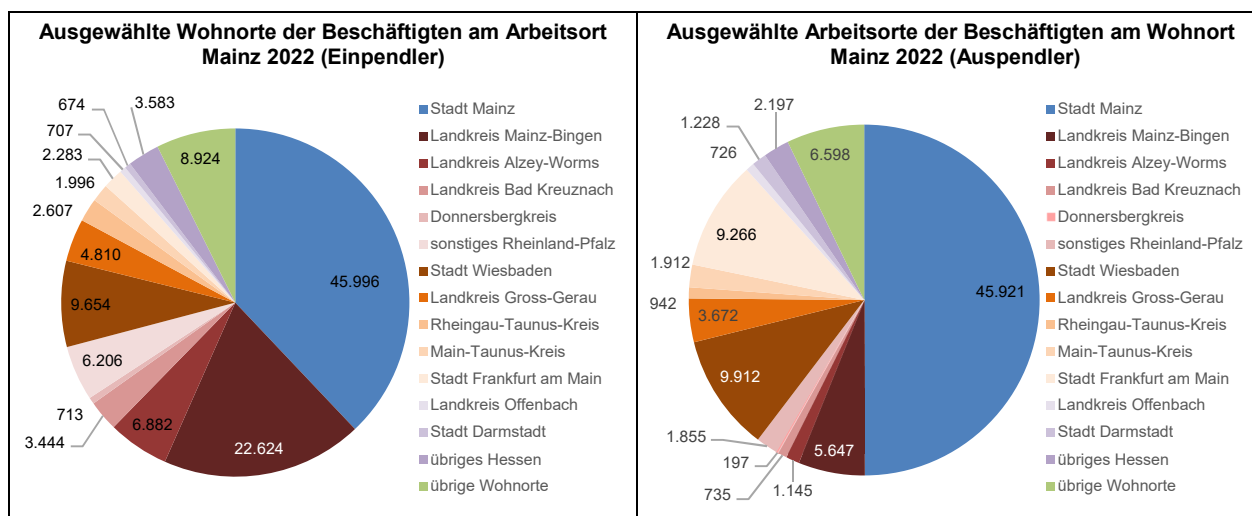
In den Pendlerzahlen sind regional nicht zuordenbare Fälle nicht enthalten. Hierdurch können sich bei der Summierung leichte Abweichungen zur Gesamtzahl der Beschäftigten ergeben.

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 91.953 Beschäftigten mit Wohnort Mainz arbeiten 49,9 % in Mainz; die Zahl ist seit dem letzten Jahr um 1.036 gestiegen. Auch die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm mit +1.090 auf 46.032 zu. Die Hauptzielorte waren auch 2022 mit weitem Abstand Wiesbaden und Frankfurt vor den Landkreisen Mainz-Bingen und Groß-Gerau.

Ähnlich wie im Vorjahr hat sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (+2.337) etwas stärker erhöht als die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz (+2.126).



In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Pendlerverflechtungen - gemessen in absoluten Zahlen - kontinuierlich intensiviert: Parallel zur Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Mainz (2012 - 2022: + 17.851) hat sich die Zahl der Einpendler um mehr als 10.000 Personen erhöht. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Mainz stieg um 7.697. Der Anteil der Einpendler blieb relativ stabil. Zwar kommt nach wie vor größte Teil der Einpendler aus dem LK Mainz-Bingen (22.624 resp. 18,7 % der Beschäftigten), im Zeitverlauf haben sich aber insbesondere die Verflechtungen mit Hessen, und hier v. a. dem Rhein-Main-Gebiet (Wiesbaden, LK Groß-Gerau, Frankfurt) verstärkt. In 2022 pendelten gut 5.700 Personen mehr aus Hessen nach Mainz ein als zehn Jahre zuvor. Aus Rheinland-Pfalz kamen rd. 2.200 Beschäftigte mehr in die Stadt als 2012, davon knapp 1.100 mehr aus dem benachbarten Landkreis Mainz-Bingen (Suburbanisierungseffekte).

Noch stärker ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Mainz in der letzten Dekade gestiegen (+ 19.611). Hierin spiegelt sich auch das Bevölkerungswachstum der Stadt in den vergangenen Jahren wieder. Dabei hat die Zahl der Auspendler mit knapp +12.000 noch stärker zugenommen als die Zahl derer, die in Mainz leben und arbeiten (+7.622). Der Anteil der Auspendler hat sich entsprechend um 3%-Punkte erhöht. Zielorte der Auspendelnden sind in verstärktem Maße wiederum die großen Städte des Rhein-Main-Gebietes, v.a. Wiesbaden und Frankfurt sowie der Landkreis Mainz-Bingen.

Beamte

Mainz war im Jahr 2021 Dienort für 8.600 Beamtete, 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 pendelten sich 2022 wieder auf das Niveau vor der Pandemie ein: Es waren durchschnittlich 6.259 in Mainz wohnende Personen arbeitslos gemeldet und die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 5,0 % (Rheinland-Pfalz: 4,6 %). Der Arbeitsmarkt zeigt sich weitestgehend unbeeindruckt von den

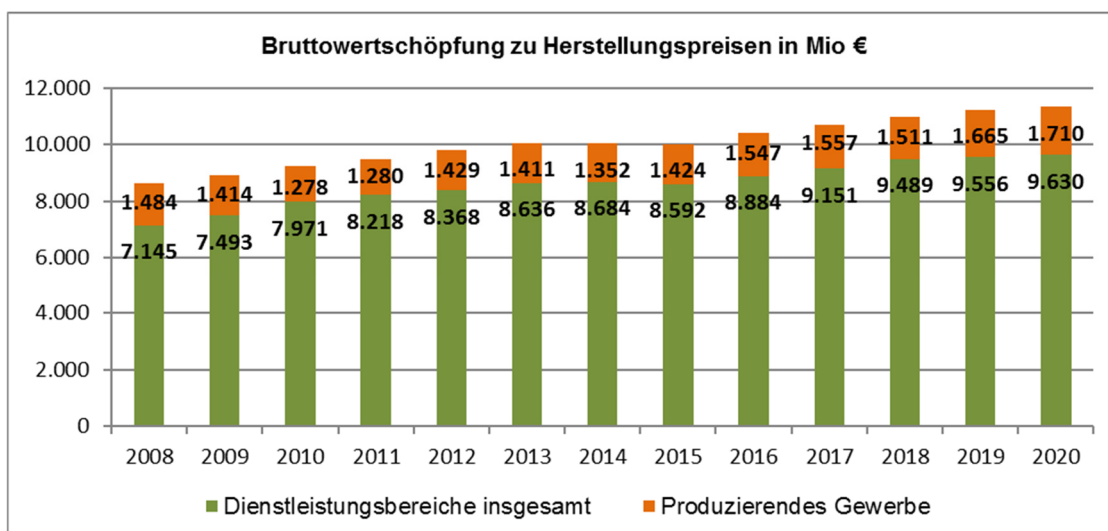
schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Ukraine-Krieg, Energiesparkrise, hohe Inflation etc.).

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 2020 mit einem verlangsamten aber dennoch stabilen Wachstum fort. Gegenüber 2019 sind Bruttowertschöpfung und Bruttoinlandsprodukt um 1,1 % bzw. 0,6 % gewachsen. Das Produzierende Gewerbe, das nur noch rd. ein Siebtel der Gesamtwertschöpfung im Stadtgebiet erwirtschaftet, wies ein Plus von rd. 3 % auf. Der dominierende Dienstleistungsbereich nahm etwas langsamer als in den Vorjahren um ca. 1 % zu. Der langfristig positive Trend des Dienstleistungswachstums hält jedoch an.

Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen betrug 78.749 € und ist im Vergleich zum Vorjahr etwas stärker (+1,3 %) gestiegen. Weiterhin liegt der BIP-Wert je Erwerbstätigen in Mainz über dem Landesdurchschnitt (2019: +10,1 %). Die Zahl der in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfassten Erwerbstätigen zeigte 2020 einen neuen Höchstwert von fast 160.000.



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

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz 2008 bis 2020

Jahr	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	öffentliche und sonstige Dienstleister
2008	8.646	16	1.484	7.145	2.694	2.106	2.345
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	11.023	23	1.511	9.489	3.040	3.069	3.381
2019	11.241	20	1.665	9.556	3.039	3.002	3.515
2020	11.360	20	1.710	9.630	2.989	3.053	3.588

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

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz 2008 bis 2020

Jahr	Insgesamt in Mill. Euro	2008=100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen		je Einwohner	
				Insgesamt in Euro	2008=100	Insgesamt in Euro	2008 = 100
2008	9.616		8,8	67.261		48.509	
2009	9.950	103,5	9,4	68.626	102,0	50.231	103,5
2010	10.310	107,2	9,2	70.201	104,4	51.835	106,9
2011	10.600	110,2	9,0	71.076	105,7	52.915	109,1
2012	10.929	113,7	9,1	72.475	107,8	54.135	111,6
2013	11.198	116,5	9,1	73.685	109,6	55.025	113,4
2014	11.171	116,2	8,8	72.935	108,4	54.324	112,0
2015	11.157	116,0	8,4	72.240	107,4	53.539	110,4
2016	11.606	120,7	8,5	74.776	111,2	54.837	113,0
2017	11.906	123,8	8,5	75.811	112,7	55.552	114,5
2018	12.231	127,2	8,5	77.342	115,0	56.596	116,7
2019	12.472	129,7	8,5	77.755	115,6	57.249	118,0
2020	12.541	130,4	8,8	78.749	117,1	57.569	118,7

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

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

2020 wurden in Mainz 6.714 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner:in waren dies 30.819 €. Dieser Wert (Platz 6) lag um knapp 8 % über dem Landesdurchschnitt (28.379 €). Übertroffen wurde er in den zwei kreisfreien Städten Neustadt an der Weinstraße und Speyer sowie drei weiteren rheinland-pfälzischen Landkreisen, u.a. dem benachbarten Landkreis Mainz-Bingen (34.410 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten und die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend bemerkbar machten.

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2020 23.046 € je Einwohner:in und lag damit unter dem Landesdurchschnitt (23.559 €). Landesweit nahm Mainz den 17. Platz von 36 Landkreisen und kreisfreien Städten ein. Der vergleichsweise niedrige Wert lässt sich auch aufgrund

der vielen in Mainz lebenden Studierenden erklären, deren verfügbares Einkommen in der Regel unterdurchschnittlich ist.

Die einkommensstärksten Gebiete sind die Landkreise Rhein-Pfalz-Kreis (27.264 €), Bad Dürkheim (27.141 €) und der Landkreis Mainz-Bingen (26.625 €) sowie die kreisfreien Städte Neustadt a.d.W. (26.426 €) und Speyer (25.205 €). 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 Kaiserslautern als Schlusslicht (20.005 €).

Seit 2008 hat das verfügbare Einkommen je Einwohner:in in Mainz um 23 % zugenommen, das im Landkreis Mainz-Bingen um 15 %. 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 Kreisen, 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 wesentlich stärkere Zunahme des Primär- und verfügbaren Einkommens je Einwohner:in als die kreisfreien Städte. Dies liegt vor allem an den jahrzehntelangen selektiven Stadt-Umland-Wanderungen.

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen je Einwohner in Mainz 2008-2020

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner in Euro	2008=100	je Einwohner in Euro	2008=100
2008	24.490	100	18.753	100
2009	24.870	101,6	19.366	103,3
2010	24.978	102,0	19.427	103,6
2011	25.777	105,3	19.825	105,7
2012	27.395	111,9	21.108	112,6
2013	26.550	108,4	19.975	106,5
2014	27.232	111,2	20.386	108,7
2015	28.146	114,9	21.047	112,2
2016	28.788	117,6	21.476	114,5
2017	29.762	121,5	21.907	116,8
2018	30.470	124,4	22.295	118,9
2019	31.057	126,8	22.586	120,4
2020	30.819	125,8	23.046	122,9

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

Wohnungsbau

Zum 31.12.2022 weist das Statistische Landesamt auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 für Mainz insgesamt 121.289 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Wohnheime) aus. Gegenüber dem Jahresende 2021 ist das eine Zunahme um 1.215 Wohnungen. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 224.597 Personen (31.12.2022) belegten durchschnittlich 1,85 Personen eine Wohnung. Jedem Mainzer stand durchschnittlich eine Wohnfläche von 42,5 m² zur Verfügung.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (inkl. Wohnungen in Wohnheimen) sank im Jahr 2022 weiter auf nunmehr 449 ab. Die Veränderung von Rahmenbedingungen im bundesdeutschen Wohnungsbau (u.a. steigende Baukosten, hohe Inflation, gestiegene Bauzinsen) machen sich auch in Mainz bemerkbar.

Demgegenüber bewegte sich die Zahl der 2022 fertig gestellten Wohnungen mit 912 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 2020 bis 2022

	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Wohnungen Insgesamt	1.110	736	449	667	904	912
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	122	67	49	73	120	50
Wohnfläche in qm	91.135	60.300	35.533	60.916	81.735	75.205

Quelle: Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik 2020, 2021, 2022 (Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden)

Nicht-Wohnungsbau

Die 2022 fertiggestellte Nutzfläche im Nichtwohnungsbau bewegt sich mit knapp 48.000 m² etwas unter dem Niveau des Vorjahres. Im Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ (25.085 m²) wurden die meisten Flächen fertiggestellt.

Demgegenüber hat sich die 2022 zum Bau genehmigte Fläche im Nicht-Wohnungsbau deutlich erhöht (+ 26.933 m²). Möglicherweise machen sich hier Kompensationseffekte gegenüber dem abflauenden Wohnungsbau bemerkbar. Wiederum ist das Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ stark vertreten, hier wurden knapp 45 % der Fläche genehmigt. Weitere knapp 20 % der genehmigten Nutzflächen entfielen auf „Sonstige Nichtwohngebäude“.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2020 bis 2022

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
	Nutzfläche m ²			Nutzfläche m ²		
Insgesamt	63.996	54.670	81.603	94.821	55.047	47.938
darunter:						
Büro- und Verwaltungsgebäude	24.725	22.030	36.150	36.442	3.107	25.085
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	1.208	1.924	929	530	-	340
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	30.171	15.307	6.613	45.581	34.779	10.796
darunter:						
- Fabrik- und Werkstattgebäude	19.950	362	362	15.610	1.849	906
- Handels- und Lagergebäude	4.071	3.964	3.964	8.548	10.536	1.759
- Hotels und Gaststätten	2.969	4.727	4.727	590	2.609	917
- Anstaltsgebäude	-	-	-	5.795	-	-
- übr. nichtlandwirtschaftl. Gebäude	3.181	6.254	6.254	15.038	19.785	7.214
Sonstige Nichtwohngebäude	7.892	15.406	15.406	12.268	17.161	11.717

Quelle: Bautätigkeitsstatistik, Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik, 2020,2021,2022

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz beliefen sich im Jahr 2021 auf 3.889 € je Einwohner:in, gegenüber 1.584 € im Jahr 2020. Unter den kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten belegt Mainz damit 2021 den ersten Rang vor Koblenz (2.035 €) und Speyer (1.914 €).

Erstmals wurde der langjährige Spitzenreiter in Rheinland-Pfalz - der Landkreis Mainz-Bingen mit Pro-Kopf-Einnahmen in Höhe von 2.196 € - vom Landkreis Birkenfeld mit 3.359 € übertroffen. Die beiden Biotech-Standorte Mainz und der Landkreis Birkenfeld profitierten maßgeblich von den Gewerbesteuererinnahmen des Mainzer Impfstoff-Entwicklers BioNTech. Der landesweite Durchschnittswert beläuft sich auf 1.440 € pro Kopf.

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

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

2022 gab es in Mainz 43 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. In den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten waren insgesamt 8.077 Beschäftigte angestellt. Corona bedingt nahm die Beschäftigtenzahl 2020 leicht ab, stieg jedoch ab 2021 wieder stärker an (+139 Beschäftigte bzw. 1,8 % gegenüber dem Vorjahr). Das zweite Jahr in Folge stieg der Umsatz 2022 an (+37,3 % ggü. 2021). Der Auslandsumsatz blieb nahezu stabil auf dem sehr hohen Niveau des Vorjahres. (Die Vergleichbarkeit der Daten ist ab Februar 2020 auf Grund der Corona-Pandemie eingeschränkt. Dieser Sondereffekt lässt sich erst nach der Krise bemessen, jedoch hatte dieser grundsätzlich Einfluss auf die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes.).

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auslandsumsatz

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Betriebe	47	46	45	44	44	43
Beschäftigte	7.715	7.642	7.782	7.716	7.938	8.077
Bruttolohn in 1000 €	446.546	430.443	445.916	450.325	477.358	548.798
Auslandsumsatz in 1000 €	776.458	717.125	715.527	682.595	2.557.846	2.439.041
Umsatz in 1000 €	1.752.476	1.483.004	1.499.732	1.564.613	4.987.627	6.848.722

Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2023; Stat. Berichte E 1013 - j; 2017-2022

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2022 mit 26.840 € je Einwohner:in prognostiziert. Sie liegt damit um 5,6 %-Punkte (Kaufkraftkennziffer 105,6) über dem Bundesdurchschnitt (25.331 € = 100 %) und 7,4 %-Punkte über der durchschnittlichen Kaufkraft von Rheinland-Pfalz (24.987 € = 98,7 %). Die Kaufkraft pro Kopf in Mainz ist gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % 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 vier Hochschulen mit insgesamt 37.044 Studierenden (WS 2021/22) auch andere 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 (Standort Mainz) waren im Wintersemester 2021/2022 29.377 Studierende eingeschrieben. An der Hochschule Mainz belaufen sich die Immatrikulationszahlen auf 5.786. Weitere 1.526 Studierende werden an der Katholischen Hochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet. An der privaten CBS International Business School, Standort Mainz, sind 355 Studenten eingeschrieben.

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung
August 2023

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), ÖbVI
Römer, Frank	Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-SV (DIA), öbSV
Scherer, Alina	Finanzamt
Schornsheim, Heiner	Bauingenieur, Finanzamt
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 "Kollegialgremiums Gutachterausschuss" 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
Petry, Bardo
Schäfer, Reinhold

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 ist hier in selbständiger Verantwortung für andere Fachämter tätig und erstellt Wertermittlungen ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses, sogenannte "Stellungnahmen". Organisatorisch werden hier auch weitere Dienstleistungen wie beratende Gespräche mit Bürgern u.a.m. erfasst, bei denen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig ist.

Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Marktwertgutachten

Anzahl der Gutachten

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
140	40	32	42	40	37	41	41	32	28	20	20	21	29

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.

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
110	125	117	117	186	165	162	158	149	144	139	135	149	142

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 2022 sind insgesamt die Daten von rund **90.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	78	75	59	56	44	68	30	22	31	19
Grundstücksmarktbericht	26	33	24	27	25	22	21	21	29	25

Stellungnahmen (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Anzahl der Anträge:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
31	24	29	28	23	41	33	25	19	24	21	98	102	16

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 2022 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
WTE - Erstverk.	371	322	485	428	442	445	326	392	234	351	126
WTE - Weiterverk.	1.306	1.180	1.041	920	955	990	969	927	871	931	766
BE - Wohnen	664	583	554	454	507	472	559	518	518	489	430
BE - Gewerbe	56	49	51	35	48	40	54	43	31	32	34
UN - Wohnen	79	50	70	52	96	56	55	52	46	52	20
UN - Gewerbe	15	24	27	18	23	19	12	11	15	8	6
LA	79	44	52	69	80	66	63	53	93	90	62
SO	83	80	147	107	87	60	91	59	119	105	40
nicht auswertbar	29	41	37	52	24	25	52	54	52	63	65
zusammen	2.684	2.373	2.464	2.135	2.262	2.173	2.215	2.109	1.979	2.121	1.549

Flächenumsatz (ha)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	29	26	25	20	22	27	27	23	23	28	19
BE - Gewerbe	42	26	10	11	19	14	24	18	8	13	12
UN - Wohnen	7	8	10	8	7	7	8	6	6	5	3
UN - Gewerbe	5	16	10	3	14	8	8	8	5	3	7
LA	37	14	38	27	24	33	27	22	27	28	28
SO	6	13	6	22	9	2	5	3	8	7	2
zusammen	126	103	99	92	94	91	99	81	77	83	71

Geldumsatz (Mio.€)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
WTE - Erstverk.	118	93	131	167	171	199	166	168	130	189	65
WTE - Weiterverk.	154	152	150	135	159	177	183	230	196	218	209
BE - Wohnen	288	267	265	295	376	333	411	530	493	699	456
BE - Gewerbe	176	146	87	93	254	199	298	288	165	105	359
UN - Wohnen	23	52	61	41	58	67	52	76	94	113	56
UN - Gewerbe	11	25	21	13	28	16	19	20	36	18	36
LA	5,0	0,8	7,3	8,3	3,1	8,5	1,9	3,4	4	6	3
SO	10,4	14,2	10,4	19,8	4,3	6,7	33,2	6,3	17	27	8
zusammen	786	750	733	771	1.052	1.006	1.164	1.321	1.135	1.373	1.192

Umsatz / Einw.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einwohner [Tsd.]	205	207	209	212	216	217	220	221	220	220	225
[€ / Einw.]	3.835	3.629	3.500	3.632	4.870	4.617	5.294	5.974	5.159	6.230	5.308

Gegenüberstellung der Halbjahre 2022

Die Marktentwicklung war anfangs gekennzeichnet durch einen ungebremsen Run auf das eingeschränkte Angebot an Immobilien. Im Februar begann der Ukrainekrieg. Explodierende Energiepreise führten zu einer Inflation, der die Europäische Zentralbank ab Mitte des Jahres mit einer mehrmaligen Zinserhöhung entgegentrat. Steigende Hypothekenmarktzinsen verteuerten die Finanzierung der Immobilien. Insbesondere im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum (WTE) konnte man einen spürbaren Einbruch feststellen.

Es bleibt noch anzumerken, dass ein nicht unerheblicher Teil (>10%) der Kaufverträge für Wohnimmobilien im 2. Halbjahr auf die angekündigte Änderung der Steuergesetzgebung für Schenkungen/Übertragungen (Freibetrag) in 2023 zurückzuführen ist.

Nachstehende Tabelle stellt die Marktstatistik der beiden Halbjahre gegenüber.

Kaufverträge	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	Veränderung
WTE - Erstverk.	88	38	-57%
WTE - Weiterverk.	402	364	-9%
BE - Wohnen	205	225	10%
BE - Gewerbe	15	19	27%
UN - Wohnen	10	10	0%
UN - Gewerbe	4	2	-50%
LA	25	37	48%
SO	18	22	22%
nicht auswertbar			
zusammen	832	782	-6%

Flächenumsatz (ha)	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	Veränderung
WTE			***
BE - Wohnen	9,6	9,7	1%
BE - Gewerbe	2,8	9,4	234%
UN - Wohnen	2,5	0,9	-63%
UN - Gewerbe	6,7	0,4	-93%
LA	6,2	21,4	242%
SO	1,0	0,5	-53%
zusammen	28,9	42,4	47%

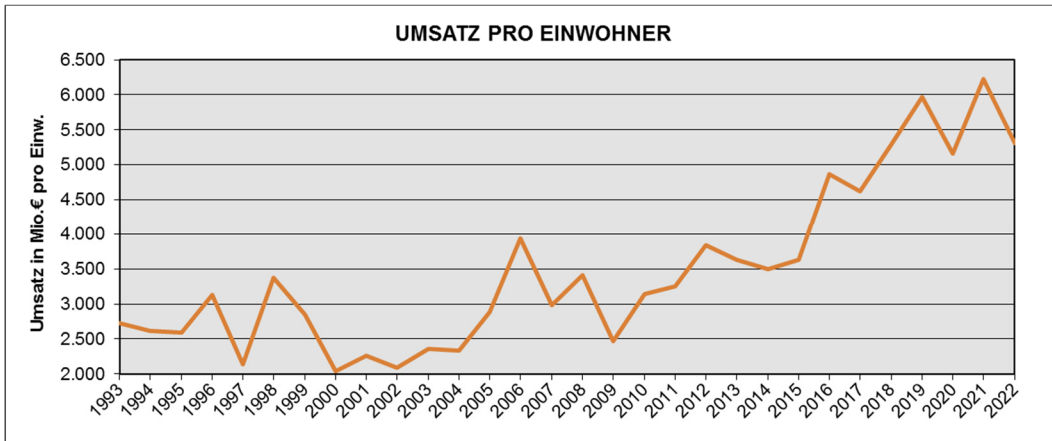
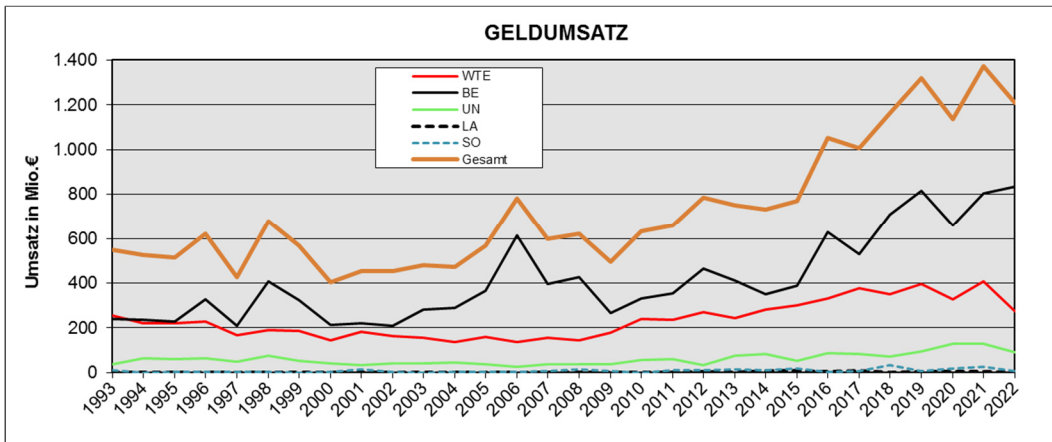
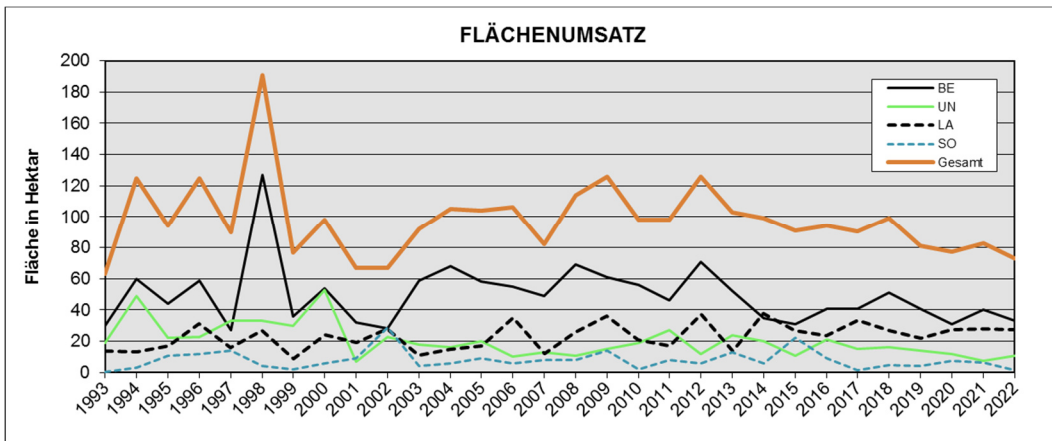
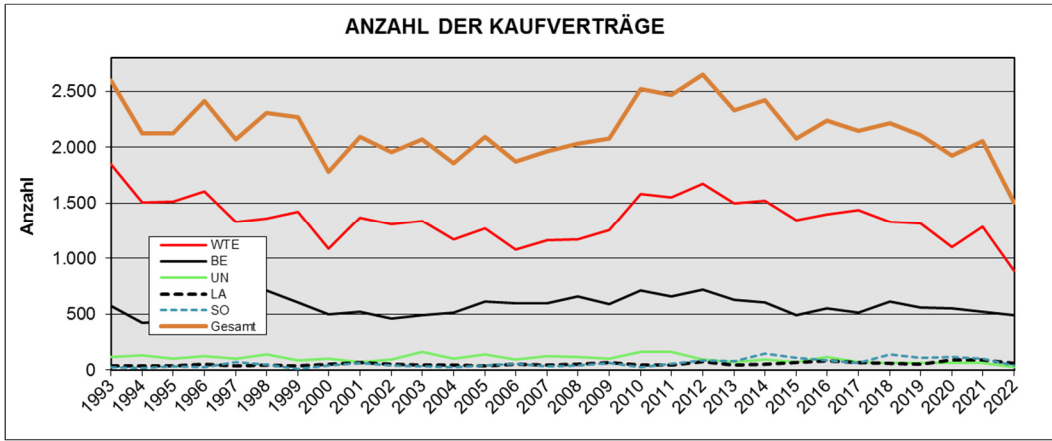
Geldumsatz (Mio.€)	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	Veränderung
WTE - Erstverk.	42	23	-46%
WTE - Weiterverk.	107	102	-4%
BE - Wohnen	294	162	-45%
BE - Gewerbe	97	262	171%
UN - Wohnen	34	22	-38%
UN - Gewerbe	34	2	-94%
LA	1	2	151%
SO	5	3	-52%
zusammen	615	578	-6%

Umsatz / Einw.	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	Veränderung
Einwohner [Tsd.]			***
[€ / Einw.]	2.736	2.572	-6%

Zwangsversteigerungen (ZV)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
WTE	16	20	14	10	6	9	2	9	9	3
BE	11	3	4	6	5	7	6	2	3	2
UN	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
LA	-	-	-	1	-	4	2	-	-	4
zusammen	27	24	18	17	11	20	10	11	12	9

Geldumsatz [Mio. €] mit ZV	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
WTE	1,6	3,2	0,5	1,0	0,8	1,6	0,2	1,8	1,5	0,7
BE	4,4	0,8	1,9	4,8	7,2	11,3	3,6	2,1	1,8	0,9
UN	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-
LA	-	-	-	0,0	-	0,2	0,1	-	-	0,1
zusammen	6,0	4,3	2,4	5,8	5,8	13,1	3,9	3,9	3,3	1,7

Grundstücksmarkt seit 1993 im Überblick

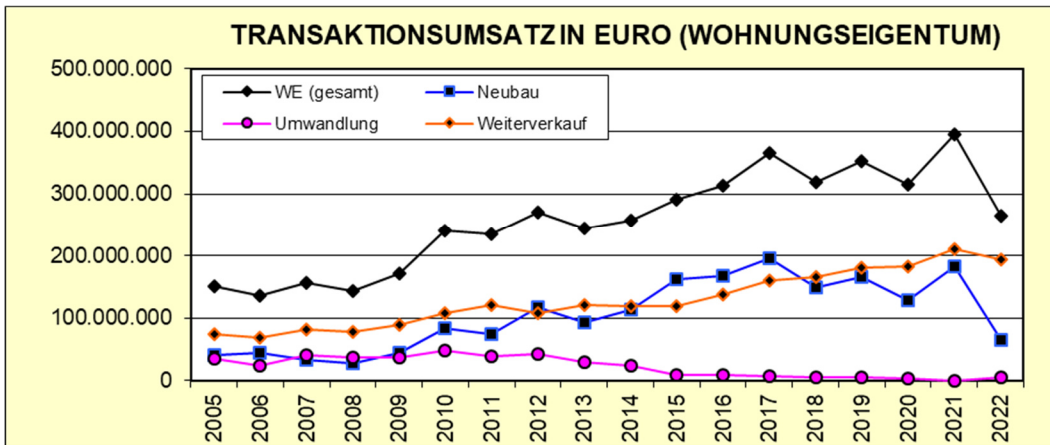
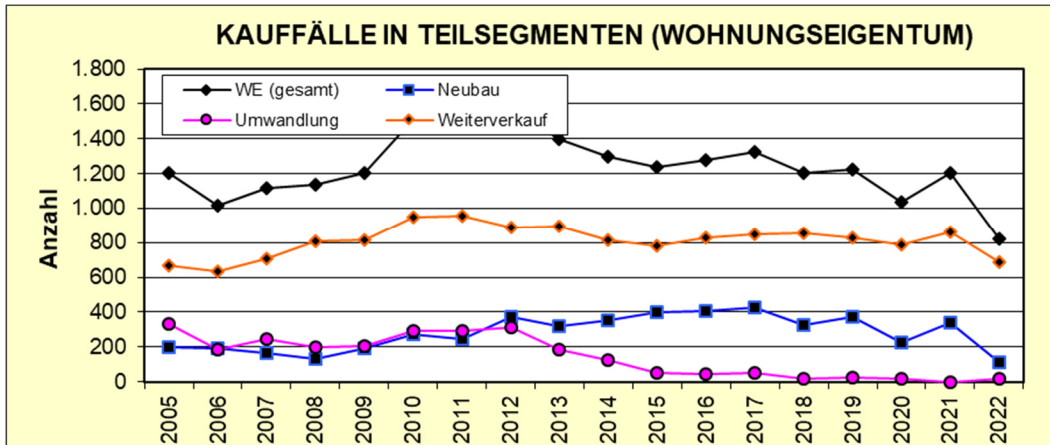
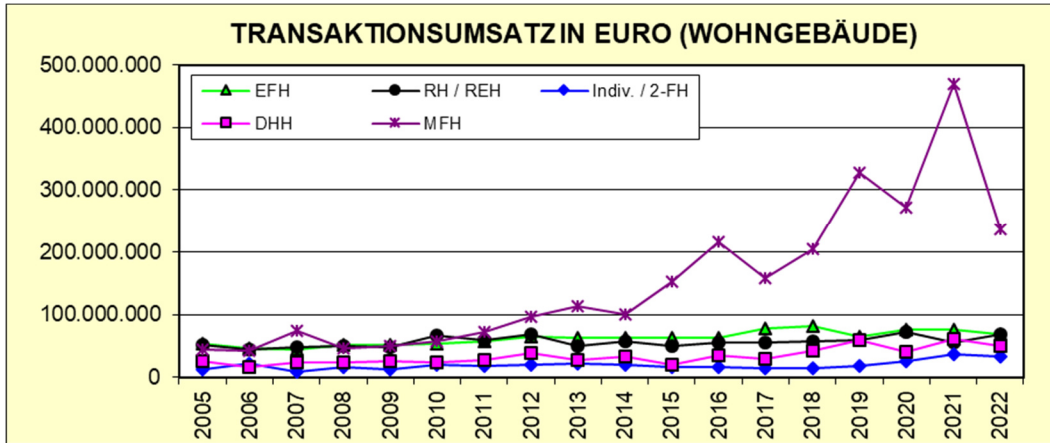
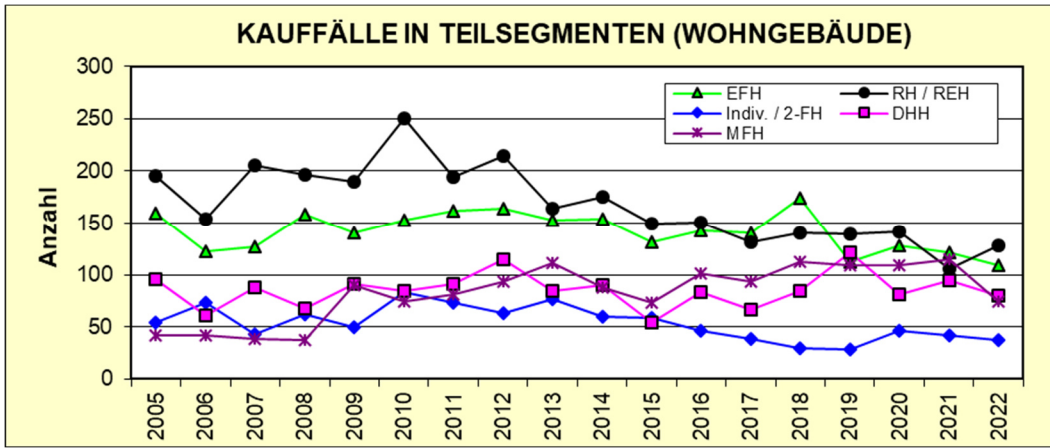


Wohnungsmarkt 2022 nach Preissegmenten

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.

	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Transaktionen	1.737	1.540	1.685	1.249
EFH (freistehend)	113	128	121	109
Reihen- u. Reihenendhäuser	139	142	106	128
individuelle Bauweise u. 2-FH	29	46	42	37
Doppelhaushälften	121	81	94	80
Mehrfamilienhäuser	109	109	115	74
Eigentumswohnungen	1.226	1.034	1.207	821
davon Erstverkauf (Neubau)	371	226	342	114
davon Erstverkauf (Umwandlung)	23	20	1	18
davon Weiterverkauf	832	788	864	689
Umsatz aus Transaktionen	881.171.129 €	799.761.976 €	1.092.880.743 €	720.615.439 €
EFH (freistehend)	64.020.092	75.502.854	75.224.913	67.891.875
Preisspanne (20%-Kappung)	365.000 - 760.000	385.000 - 870.000	410.000 - 850.000	500.000 - 1.080.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	59.533.289	72.865.953	54.877.048	68.262.000
Preisspanne (20%-Kappung)	369.000 - 520.000	400.000 - 598.000	410.000 - 679.000	455.000 - 719.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	17.883.600	24.586.000	37.062.749	33.644.500
Preisspanne (20%-Kappung)	450.000 - 750.000	350.000 - 750.000	475.000 - 1.230.000	495.000 - 1.350.000
Doppelhaushälften	59.436.247	41.029.480	60.955.398	49.621.759
Preisspanne (20%-Kappung)	360.000 - 650.000	429.000 - 705.000	390.000 - 835.000	450.000 - 810.000
Mehrfamilienhäuser	328.739.434	271.253.719	470.118.535	236.276.725
Preisspanne (20%-Kappung)	445.000 - 2.150.000	600.000 - 1.650.000	700.000 - 2.700.000	760.000 - 2.750.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	351.558.467	314.523.969	394.642.101	264.918.581
Preisspanne (20%-Kappung)	128.000 - 425.000	80.000 - 559.000	135.000 - 495.000	139.000 - 446.000
davon Erstverkauf (Neubau)	165.419.520	127.808.258	183.313.784	64.977.019
Preisspanne (20%-Kappung)	300.000 - 583.000	376.000 - 670.000	355.000 - 675.000	347.000 - 693.500
davon Erstverkauf (Umwandlung)	5.845.000	4.209.500	296.600	6.039.735
Preisspanne (20%-Kappung)	112.000 - 255.000	123.000 - 290.000	1 Kauffall	265.000 - 435.000
davon Weiterverkauf	180.293.947	182.506.211	211.031.717	193.901.826
Preisspanne (20%-Kappung)	98.000 - 300.000	100.000 - 329.000	110.000 - 348.000	125.000 - 380.000



Bodenrichtwerte per 01.01.2022 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 2022 eine Vollversammlung des Gutachterausschusses statt. Dabei wurden die Bodenrichtwerte beschlossen.

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

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Bauflächen gilt er für ein unbebautes, erschließungs- und ökobeitragsfreies Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertnormgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. 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 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: 01.01.2022

Bodenrichtwerte in Euro/m²

	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz	1.470	3.700	270	280		
Bretzenheim	970	1.150	305		7,10	
Drais	1.070	770			6,00	
Ebersheim	730	620	160		6,50	6,80
Finthen	990	1.180	230		4,50	
Gonsenheim	990	1.040	375		5,30	
Hechtsheim	930	900	250		7,40	11,00
Laubenheim	1.190	900	200		5,20	14,00
Lerchenberg	710		245			
Marienborn	980	590	245		5,10	
Mombach	760	660	200	225	2,90	
Weisenau	1.250	640	365	285		

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.

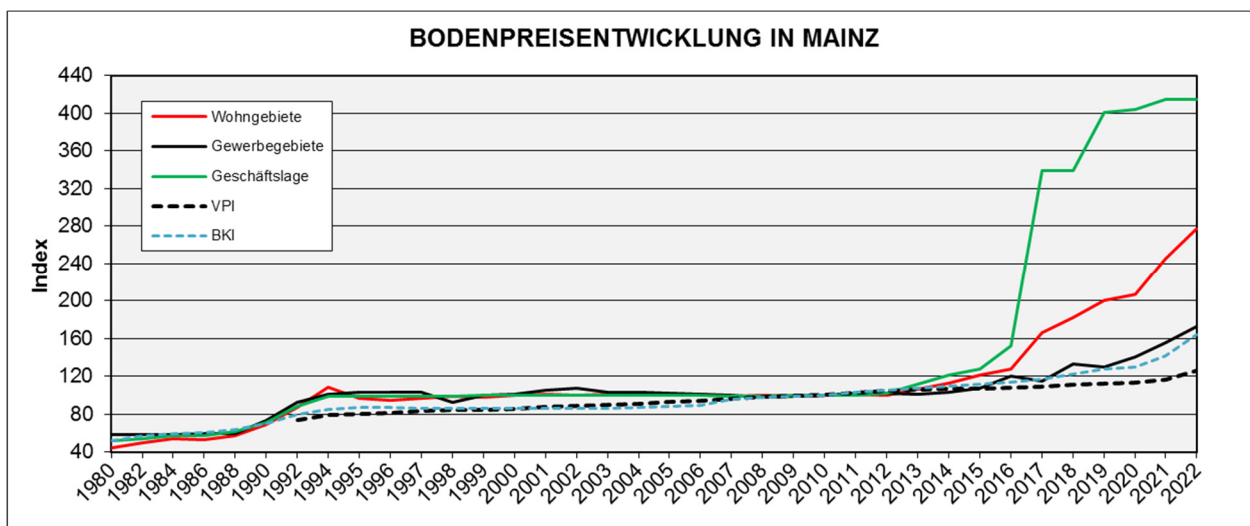
In einer breit angelegten Untersuchung wurden u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zusammen mit den turnusmäßigen Ableitungen der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden allein für diesen Bereich **1.897 Kaufverträge aus den Jahren 2021 und 2022** 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.

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



Bodenpreise für Gartenland

Gartenland in Baugebieten (wohnhausnahes Gartenland) ist eine Besonderheit, die sich in den Bodenpreisen widerspiegelt. Insgesamt 106 Kauffälle aus den Jahren 2007-2022 wurden ausgewertet.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (64 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 $>100 \text{ m}^2$ (72) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (44) einen Mittelwert von durchschnittlich 27% 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 121 Kauffälle aus den Jahren 2007-2022.

Nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (73 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 68% des BRW (STABW 17%).

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche >30 und $<100 \text{ m}^2$ (37) ergab nach Kappung von $\pm 20\%$ der Kauffälle (23) einen Mittelwert von durchschnittlich 67% des BRW (STABW 16%). 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.

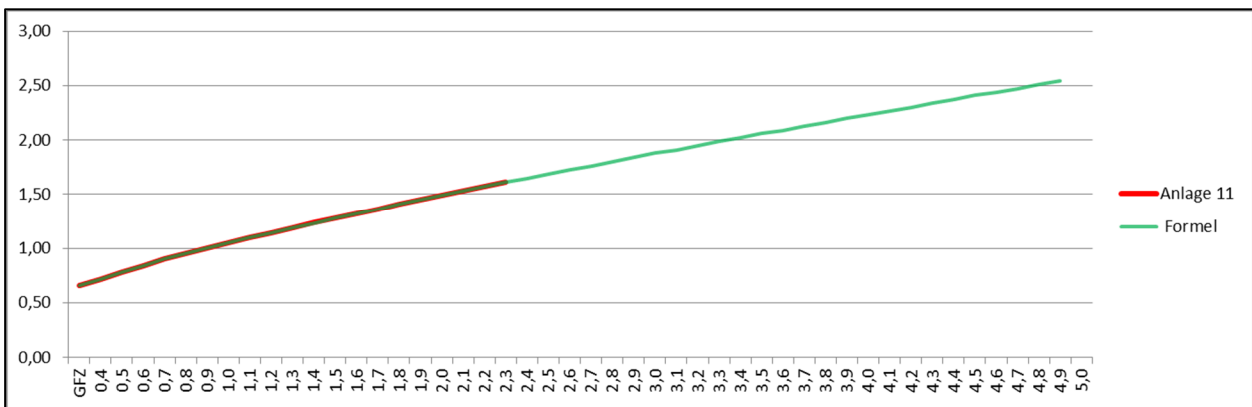
Derzeit liegen keine, im Zusammenhang mit der ImmoWertV21 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vor. Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber in der Vergangenheit festgestellt, dass im Innenstadtbereich die in der mittlerweile 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 Erbbaurechten sind, in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle, das Bistum Mainz, die Stiftung Mainzer Universitätsfonds und die Stadt Mainz.

A) klassisches Erbbaurecht

Bestellung von Erbbaurechten

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

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

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

Den Markt 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 Erbbaurechten für eine gewerbliche Nutzung – der Zinssatz lag hier im Mittel bei 5,1% (4,0 - 6,4%).

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

Vertragsänderung bei Verkauf von Erbbaurechten

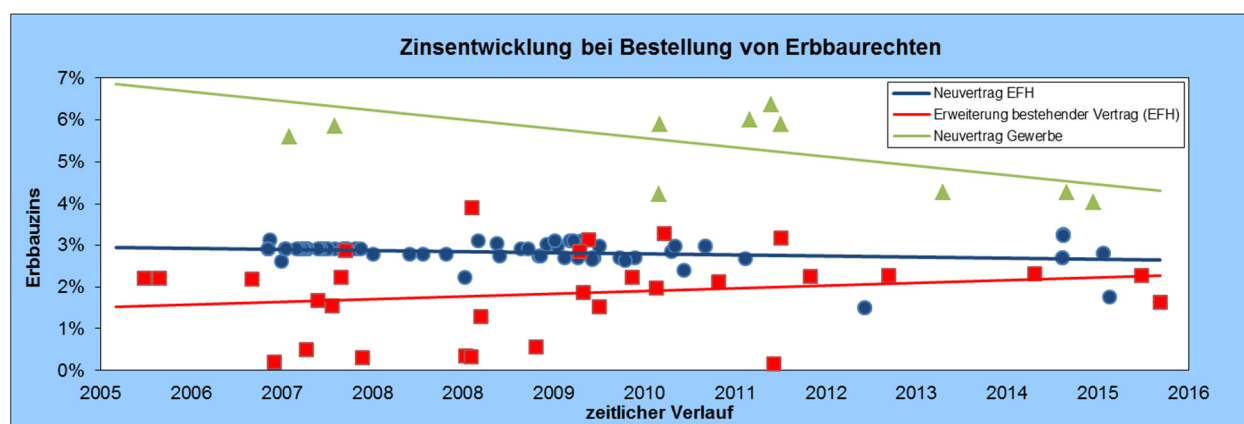
Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbanspruchs), so besteht seitens der Grundstückseigentümer ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden 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 Erbbaurechten in die Auswertung ein. Der Mittelwert für den angepassten Erbbauzinssatz lag bei 2,1%.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Auswertungsergebnisse:

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

Spannend fand die Geschäftsstelle die Fragestellung, wie die Ausgeber von Erbbaurechten auf die andauernde Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt reagieren. Um ggf. Tendenzen für eine Erbbauzinsveränderung 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.

B) Erbbaurecht bei Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentumserbbauverträge stehen mit einem Grundstück in Verbindung, das mit einem Erbbaurecht belastet ist. Die Laufzeit eines Wohnungserbbauvertrags ist oftmals länger als Erbbaurechte für eine Bebauung mit einem Eigenheim. Letztmals wurden 2011 Kauffälle mit Wohnungserbbauverträgen untersucht.

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

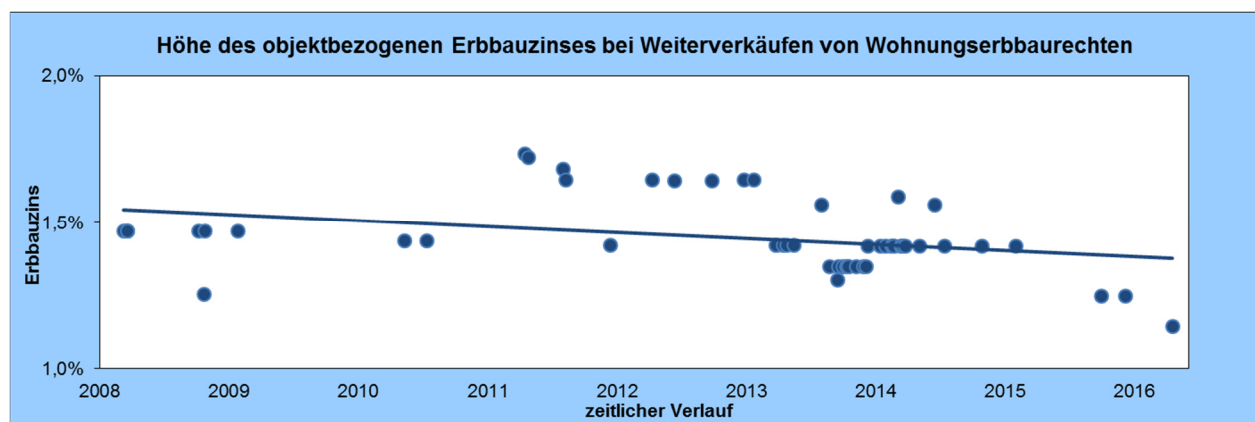
Drei Objekte, aus denen 65 Wohnungserbbauverträge veräußert wurden, stehen im Eigentum des Landes und dienen als **Studentenwohnheime**. Dem Eigentümer des Grundstücks steht ein zeitlich begrenztes Wohnungsbesetzungsrecht zu. **Für die Dauer des Besetzungsrechtes wird auf die Zahlung eines Erbbauzinses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

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

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

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

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



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

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Der Grundstücksmarkt 2022 ist 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. Die Untersuchung der abgeleiteten Kauffälle erfolgt deshalb auch differenziert nach den beiden Jahreshälften.

Für das Jahr 2022 wurden von der Geschäftsstelle insgesamt 198 Kaufverträge (KV) untersucht, 185 Kauffälle gingen in die Auswertung ein (89 KV 1. Halbjahr, 96 KV 2. Halbjahr). Auf die unterschiedliche Entwicklung in den beiden Jahreshälften gehen wir bei der Darstellung der Funktionen in den Diagrammen ein.

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

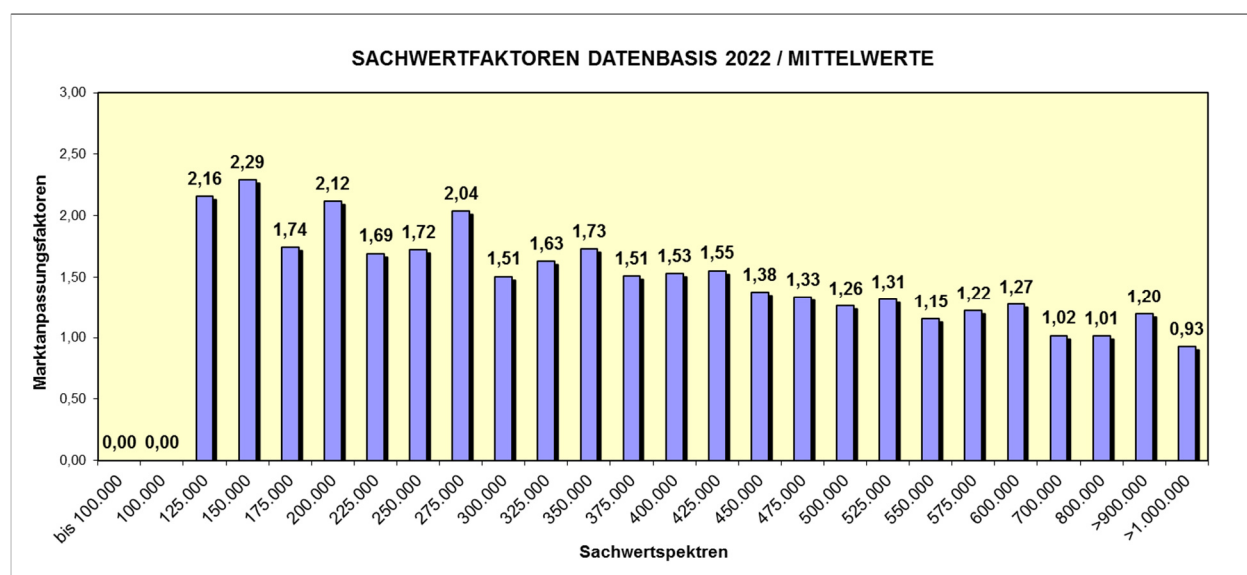
Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

- 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“). Die Bodenwertveränderung im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung +13% von 01.01.22 bis 01.01.23) wurde entsprechend berücksichtigt
- 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 Restnutzdauer
- ein ggf. vorhandener Instandhaltungsstau findet sich pauschal in 4 Kategorien eingeordnet (einfach: -50.000 € / mittel: -75.000 € / erheblich: -100.000 € / sehr erheblich: -150.000) und bei den BoG berücksichtigt – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzdauer

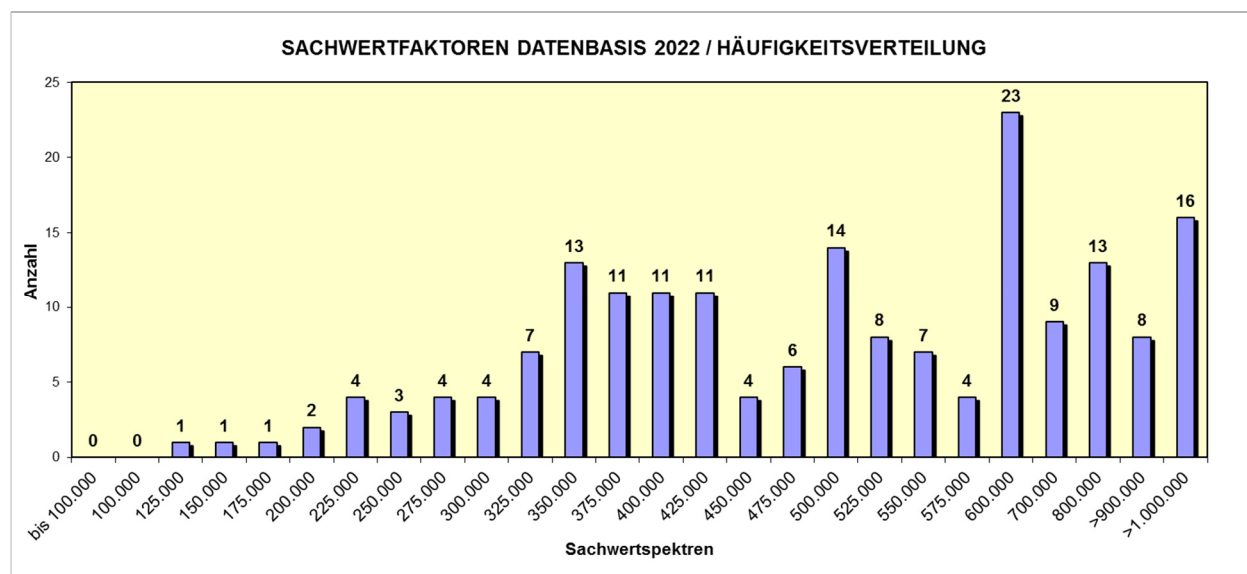
A) Stadtweite Sachwertfaktoren (Ableitung für das Gesamtjahr 2022)

Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassen insgesamt 185 Kauffälle und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. Die mittl. Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 279 m² ermittelt (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 267, Min./Max. 213/332), die Wohnfläche lag bei 142 m²WF (nach Kappung: 135, Min./Max. 107/168), die wirtschaftliche RND bei 48 Jahren (nach Kappung: 46, Min./Max. 40/57), die Fläche bei 368 m² (nach Kappung: 307, Min./Max. 199/513) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,6/3,2).

Die vorläufigen Sachwerte wurden überwiegend in Spannen von jeweils rd. 25.000 € einsortiert (z.B. 100.000 € – 124.999 €, abgebildet in „100.000“). 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.



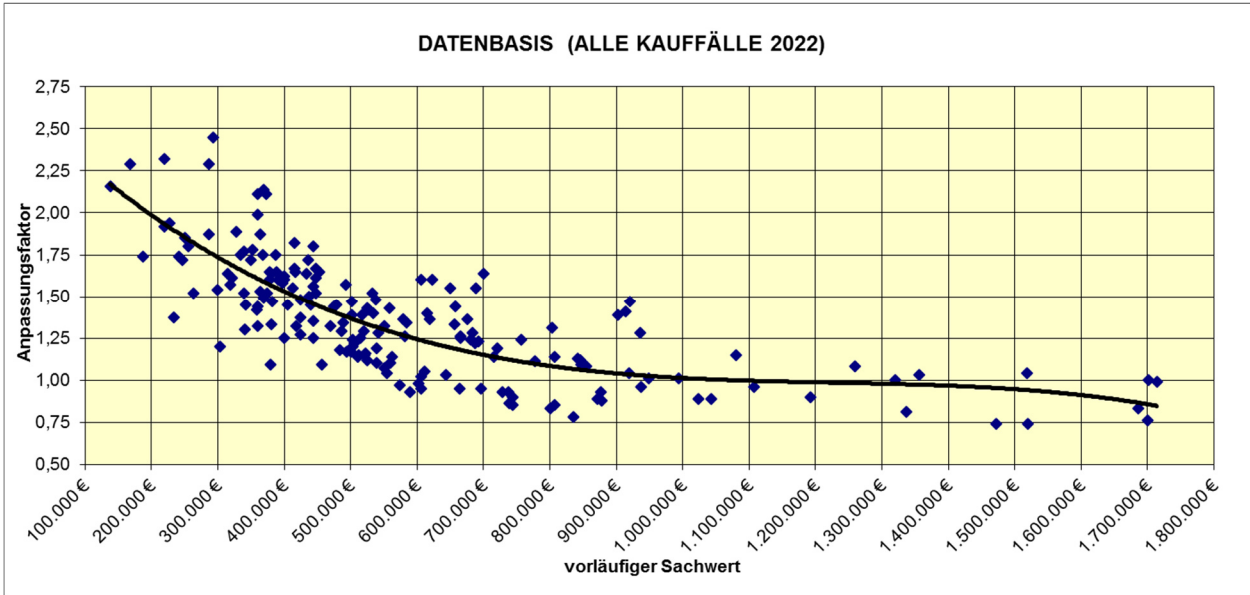
Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



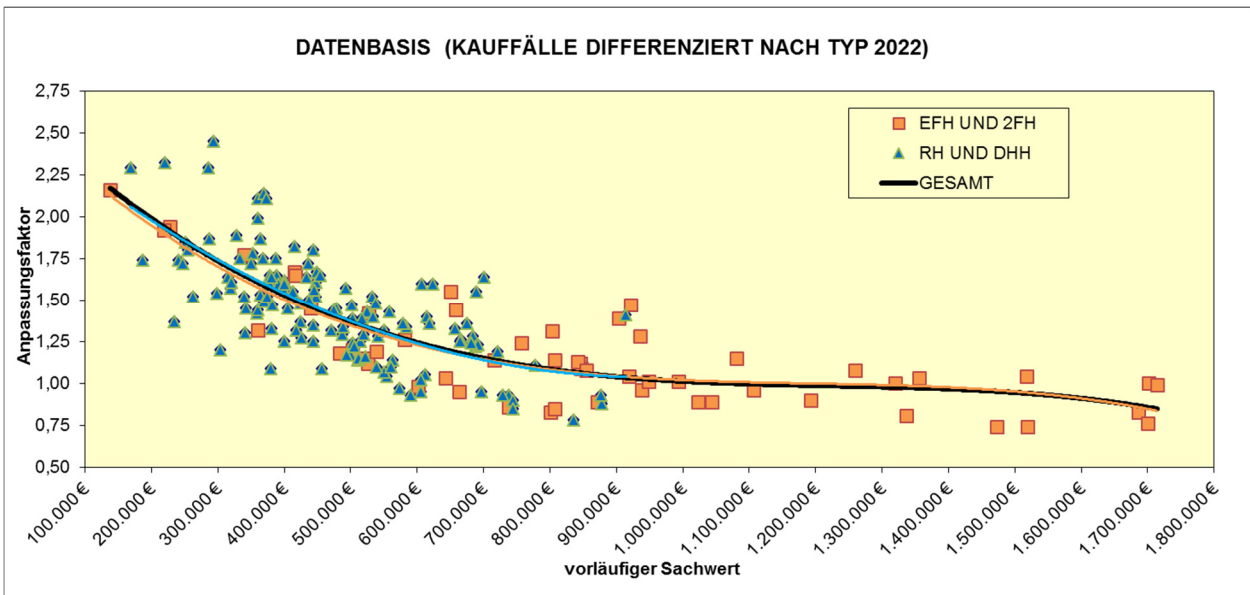
Im Bereich „bis 125.000“ liegen keine auswertbaren Kauffälle vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten in Mainz zu erklären.

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus 2022 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (0,8544 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,1426 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (3,931 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,6547$$

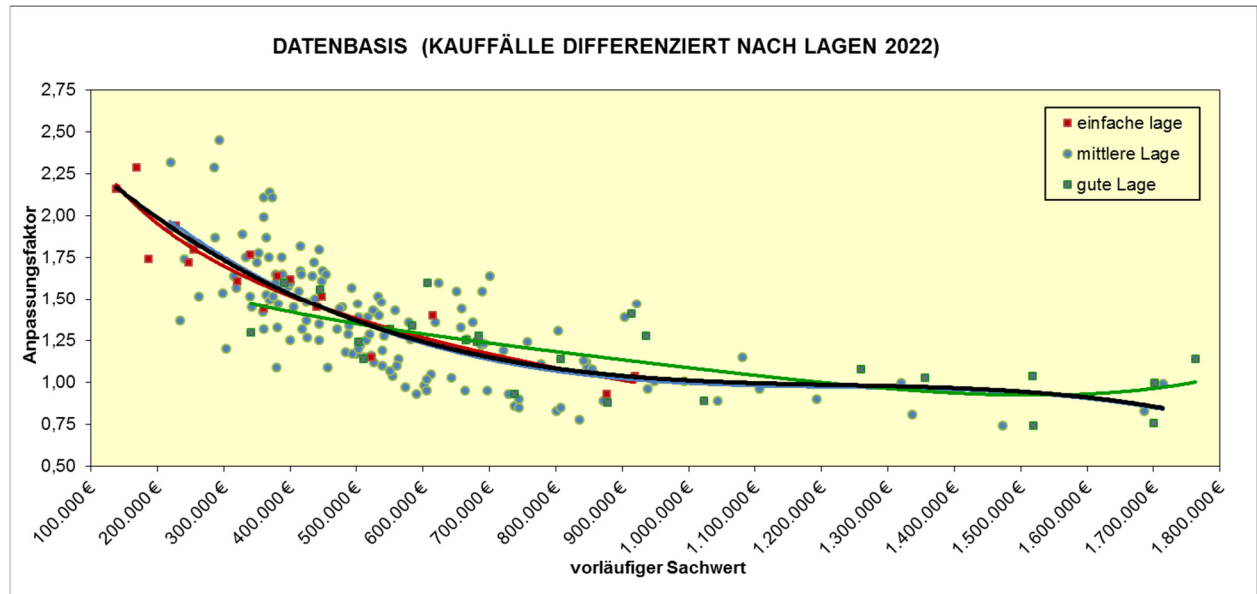


Im folgenden Schritt wurde untersucht, inwieweit der Typ des verkauften Objekts (Ein- und Zweifamilienhaus / Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hatte. Entsprechend des jeweiligen Typs wurden, neben der Darstellung der einzelnen Kauffälle im Diagramm, Trendlinien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



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

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



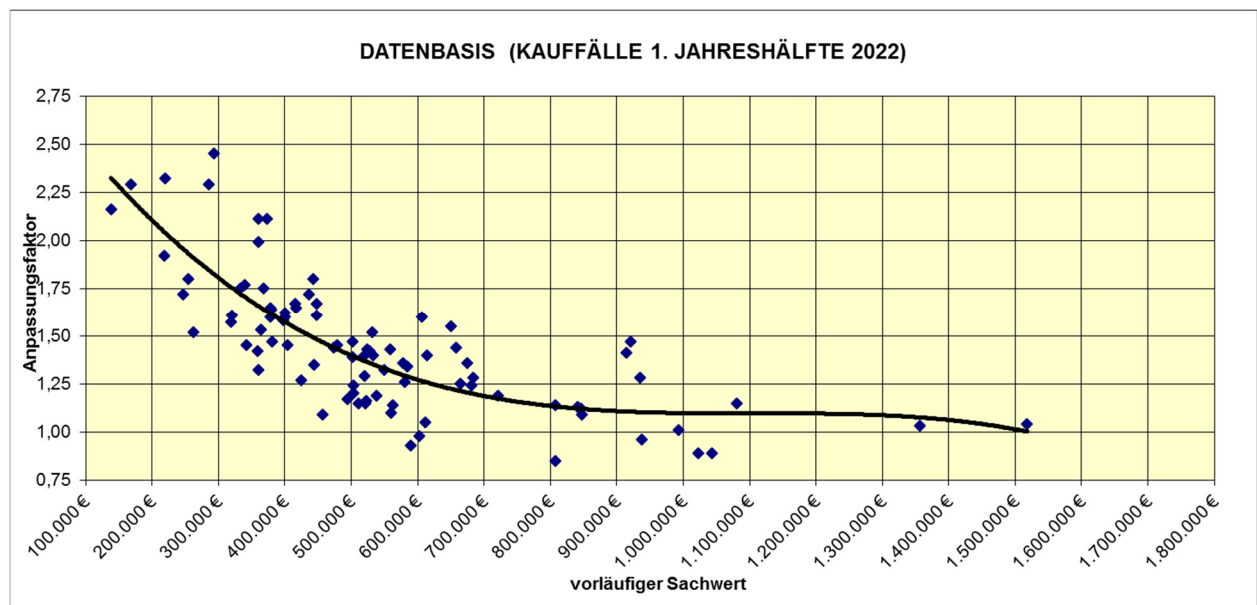
Auch hier zeigt der Verlauf der Trendlinien, dass sich die Funktionen weitestgehend überlagern - **die abgeleiteten Sachwertfaktoren sind somit für alle Lagen anwendbar.**

B) Stadtweite Sachwertfaktoren (1. Halbjahr 2022)

Die Ergebnisse der Untersuchung fand auf der Basis von 89 Kauffällen statt. Die mittl. Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 270 m² ermittelt (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 259, Min./Max. 207/327), die Wohnfläche lag bei 137 m²WF (nach Kappung: 129, Min./Max. 102/160), die wirtschaftliche RND bei 48 Jahren (nach Kappung: 45, Min./Max. 39/54), die Fläche bei 351 m² (nach Kappung: 300, Min./Max. 208/466) und der Ausstattungsstandard bei 2,8 (nach Kappung: 2,7, Min./Max. 2,6/2,9).

Auf Grundlage der Kauffalldaten aus dem 1. Halbjahr 2022 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (1,3586 \times 10^{-18} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (4,5062 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (4,9811 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,9311$$

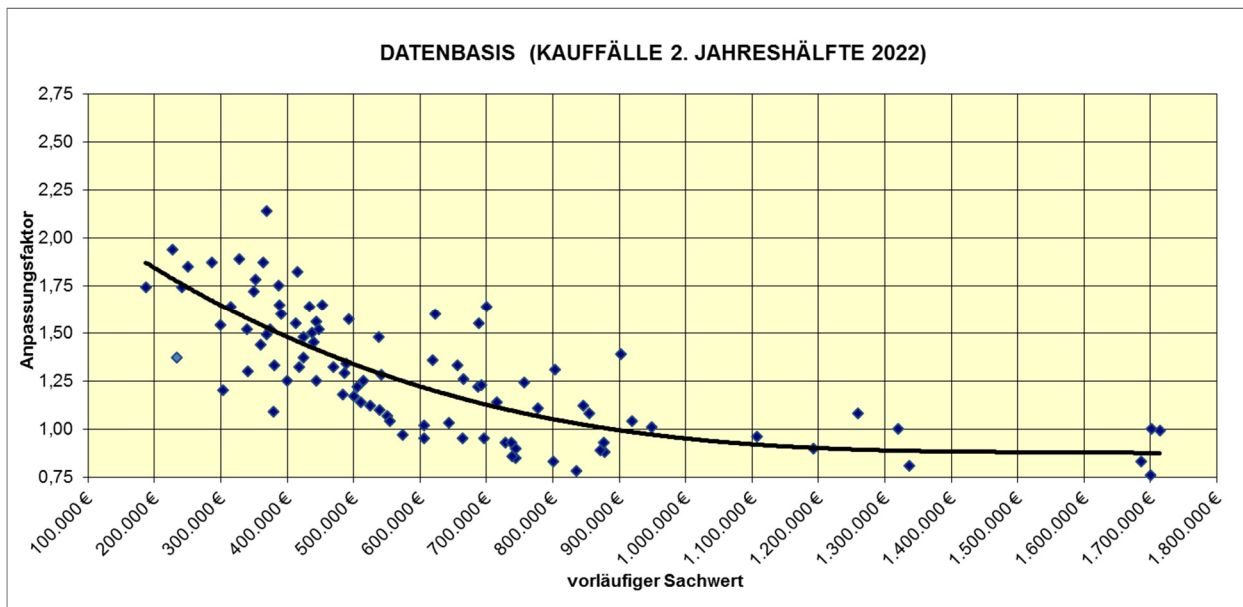


C) Stadtweite Sachwertfaktoren (2. Halbjahr 2022)

Die Ergebnisse der Untersuchung fand auf der Basis von 96 Kauffällen statt. Die mittl. Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 289 m² ermittelt (nach Kappung von jeweils 20% der Kauffälle im Minimum-/Maximumbereich: 274, Min./Max. 225/356), die Wohnfläche lag bei 146 m²WF (nach Kappung: 139, Min./Max. 119/170), die wirtschaftliche RND bei 49 Jahren (nach Kappung: 47, Min./Max. 41/58), die Fläche bei 384 m² (nach Kappung 87, Min./Max. 2,6/3,3).

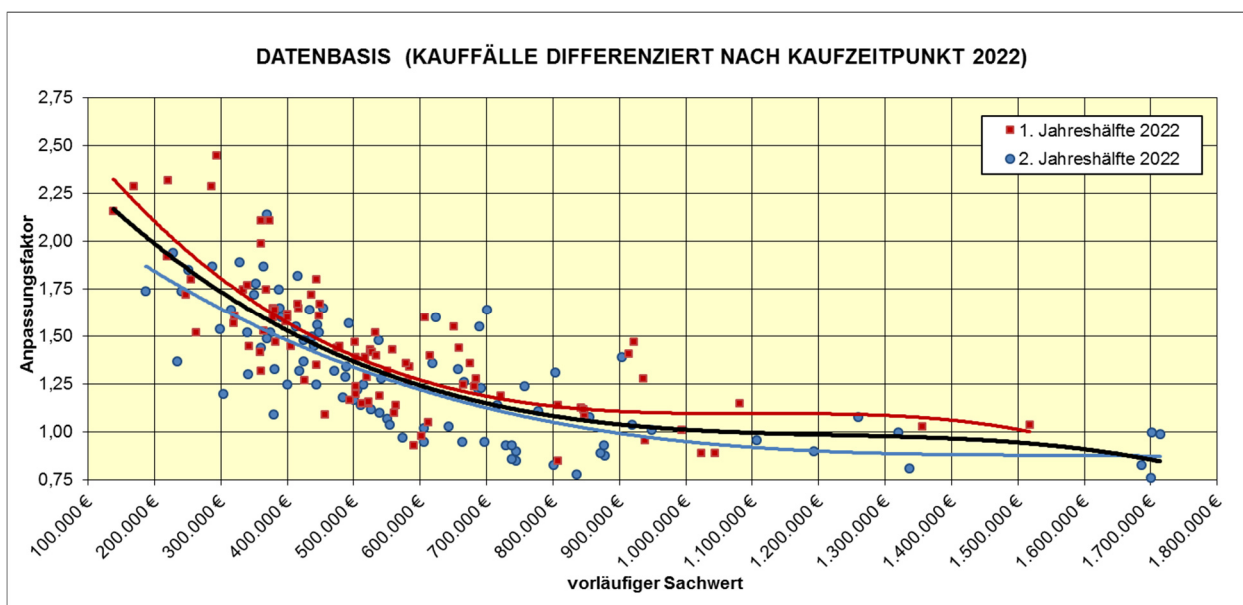
Auf Grundlage der Kauffalldaten aus dem 2. Halbjahr 2022 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (3,874 \times 10^{-19} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (1,7951 \times 10^{-12} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (2,7891 \times 10^{-6} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,3319$$



D) Stadtweite Sachwertfaktoren (Überlagerung)

Nachstehendes Diagramm mit der Überlagerung der beiden Jahreshälften verdeutlicht die beschriebenen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.



E) Stadtweite Sachwertfaktoren (2. Halbjahr 2022)

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 100.000 € bis 124.999 € und Faktor 2,29).

SACHWERTFAKTOREN 2022			
ermittelter Sachwert	Faktor nach Formel 2022 gesamt	Faktor nach Formel 1. Halbjahr 2022	Faktor nach Formel 2. Halbjahr 2022
bis 100.000	2,38	2,58	2,13
100.000	2,29	2,48	2,07
125.000	2,21	2,38	2,01
150.000	2,13	2,28	1,95
175.000	2,06	2,19	1,90
200.000	1,99	2,10	1,84
225.000	1,92	2,02	1,79
250.000	1,86	1,95	1,74
275.000	1,79	1,87	1,69
300.000	1,74	1,81	1,65
325.000	1,68	1,74	1,60
350.000	1,63	1,68	1,56
375.000	1,58	1,63	1,52
400.000	1,53	1,57	1,48
425.000	1,49	1,52	1,44
450.000	1,44	1,48	1,41
475.000	1,40	1,44	1,37
500.000	1,37	1,40	1,34
525.000	1,33	1,36	1,31
550.000	1,30	1,33	1,28
575.000	1,27	1,30	1,25
ab 600.000	1,24	1,27	1,22
ab 700.000	1,15	1,19	1,13
ab 800.000	1,08	1,13	1,05
ab 900.000	1,04	1,11	0,99
ab 1.000.000	1,01	1,10	0,95

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 2022:**

Auf dem örtlichen Markt von Mainz war 2022 für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 350.000 € ein Verkaufspreis von ca. 570.500 € ($350.000 \text{ €} \times 1,63$) erzielbar – für bebaute Grundstücke mit dem vorläufigen Sachwert = 600.000 € waren im Mittel „nur“ rund 744.000 € ($600.000 \text{ €} \times 1,24$) am Markt erzielbar.

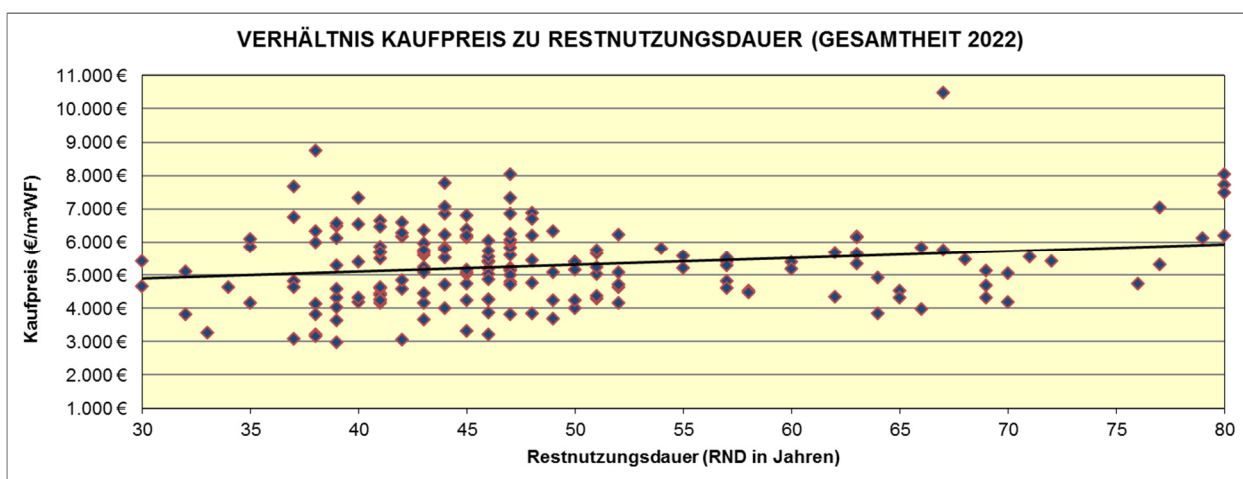
F) Regionale Sachwertfaktoren

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.

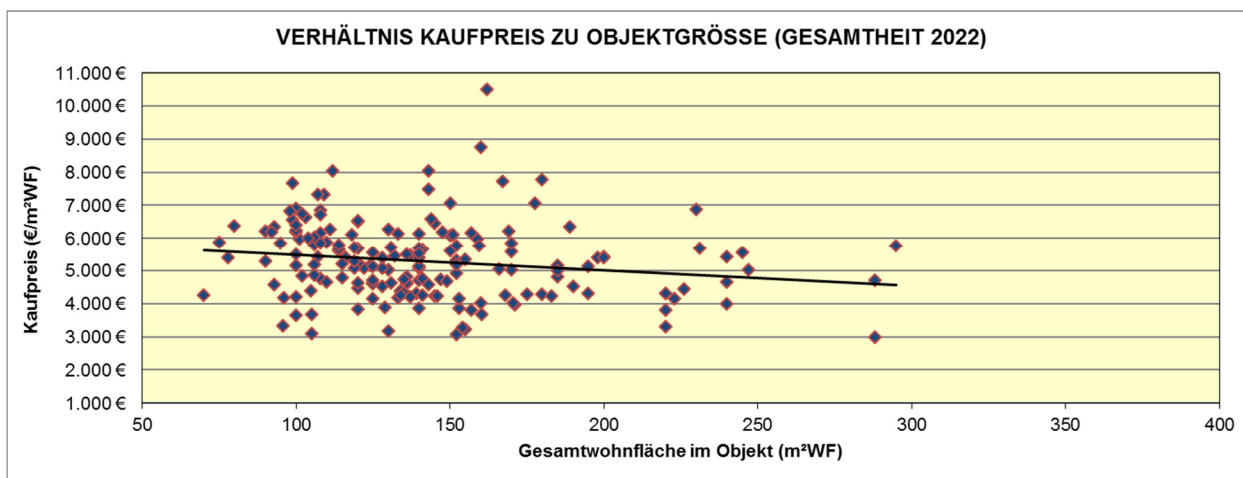
So werden in Bereichen der Innenstadt und einiger Stadtteile Kaufpreise erzielt, die teilweise erheblich von den Ergebnissen der Sachwertermittlung unter Verwendung der stadtweiten Sachwertfaktoren abweichen (s.a. „Abschnitt D: Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m^2WF “).

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

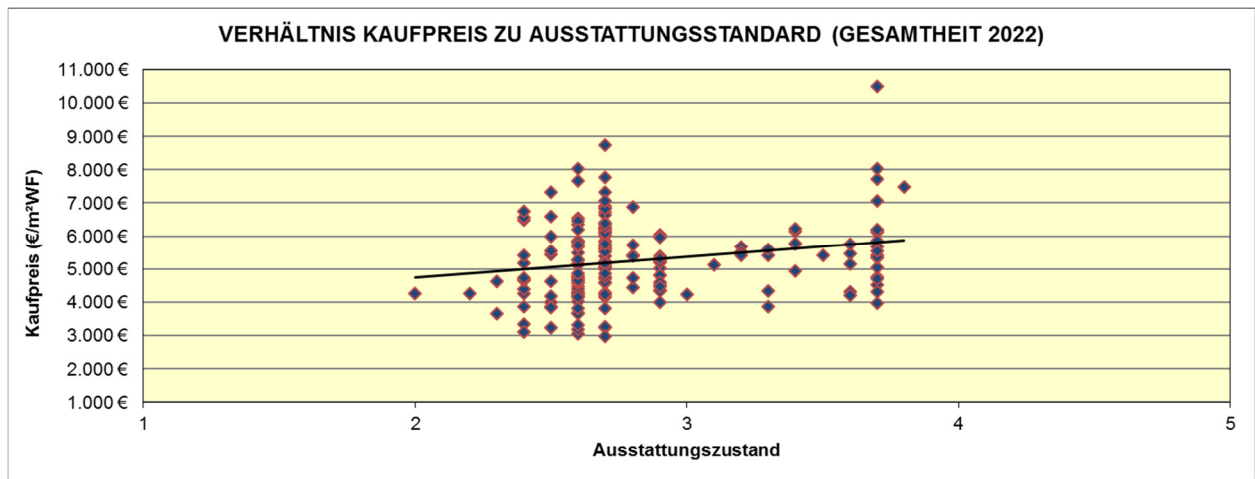
G) Abbildung von Kauffalleigenschaften mit Bezug zum Kaufpreis



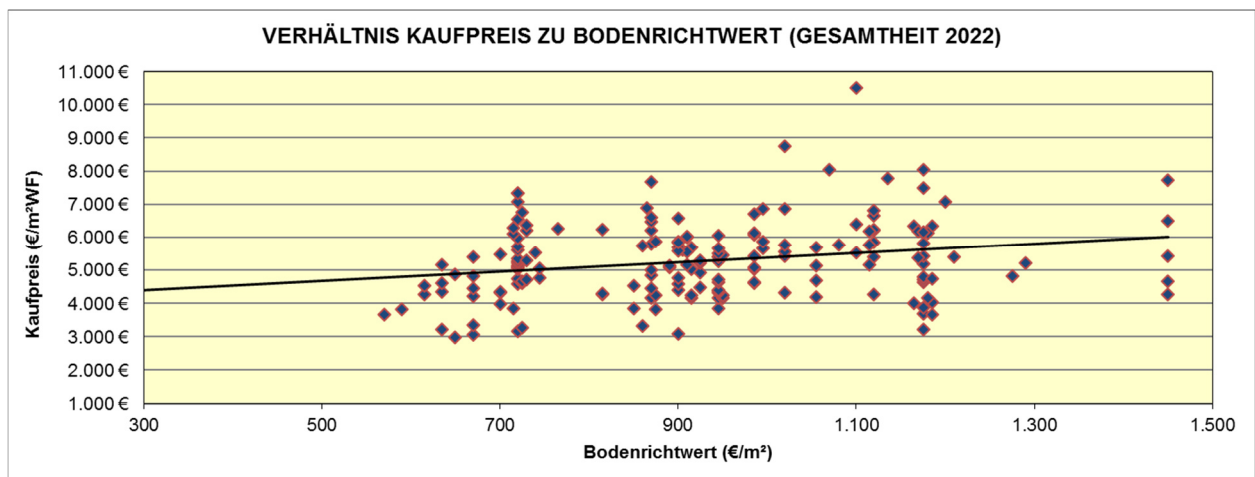
Aus dem Diagramm lässt sich eine Tendenz für steigende Kaufpreise bei höherer Restnutzungsdauer ablesen.



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.

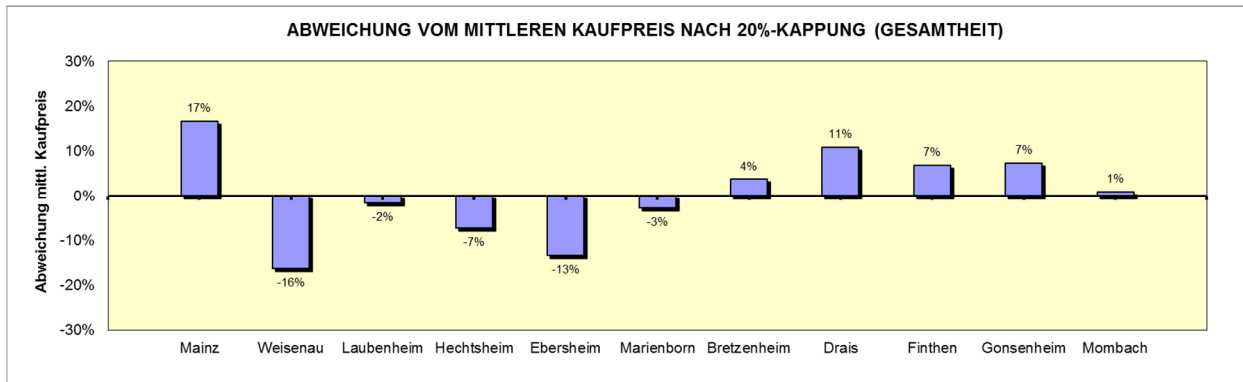
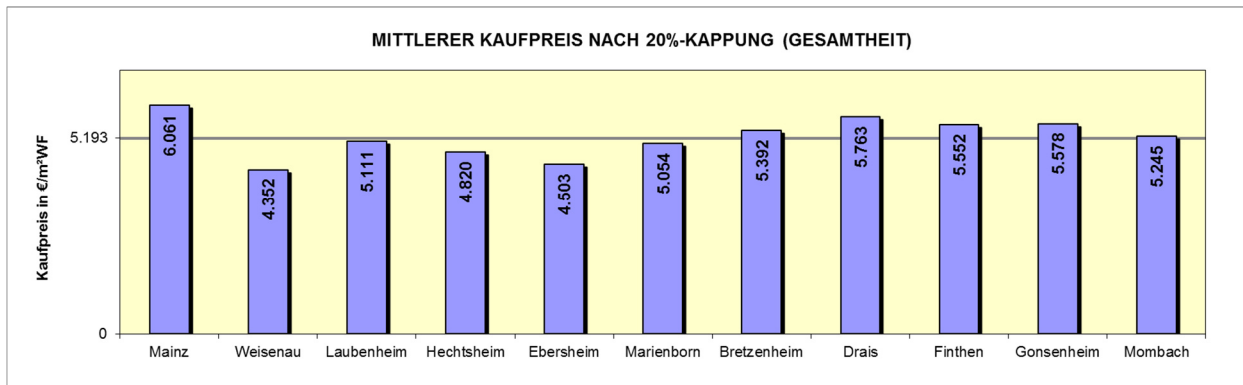
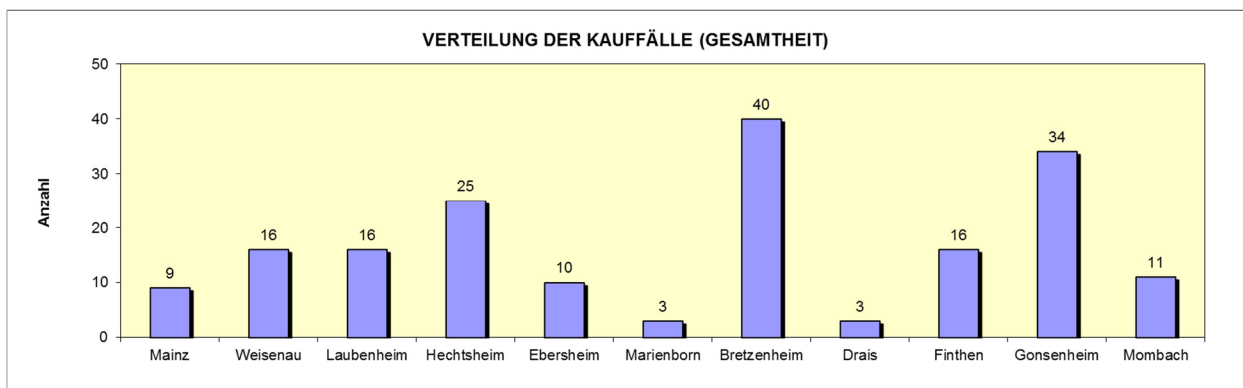
Die Trendlinie weist auf den Zusammenhang zwischen Lage und Kaufpreisbildung hin.

H) Stadtteilbezogener mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2022)

Seit 2012 leitet die Geschäftsstelle mittlere Kaufpreise pro m²WF ab. Die mittl. Bruttogrundfläche betrug im Jahr 2022 289 m² (nach Kappung: 274, Min./Max. 225/356), die Wohnfläche lag bei 146 m²WF (nach Kappung: 139, Min./Max. 119/170), die RND bei 49 Jahren (nach Kappung: 47, Min./Max. 41/58), die Grundstücksfläche bei 384 m² (nach Kappung: 316, Min./Max. 193/583) und der Ausstattungsstandard bei 2,9 (nach Kappung: 2,8, Min./Max. 2,6/3,3).

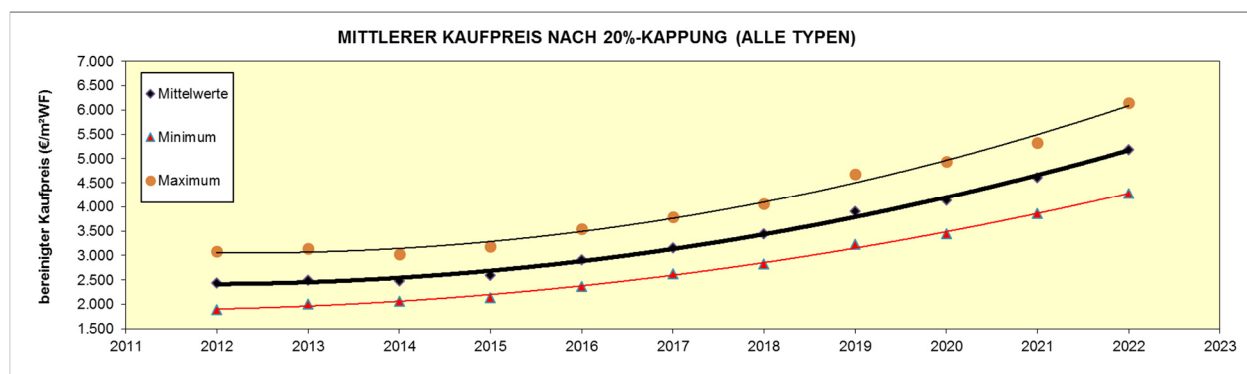
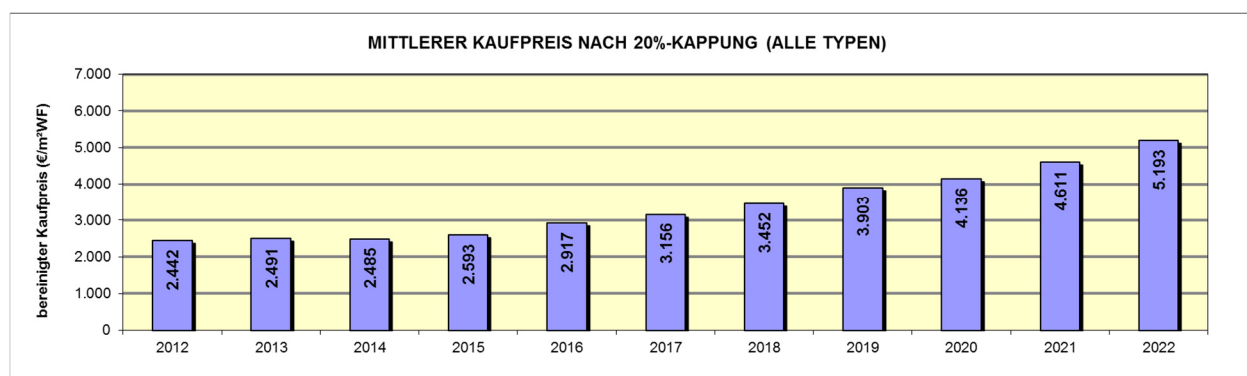
Gesamtheit der Kauffälle (Typ EFH/2FH/RH/REH/DHH):

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	5.271	6.083	4.382	5.236	4.865	4.616	4.797	5.418	6.336	5.491	5.719	5.061
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.155	1.238	741	1.326	809	958	875	908	1.498	869	1.429	1.228
Anzahl (Gesamtheit)	183	9	16	16	25	10	3	40	3	16	34	11
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	5.193	6.061	4.352	5.111	4.820	4.503	5.054	5.392	5.763	5.552	5.578	5.245
Standardabweichung (20%-Kapp.)	528	596	336	643	505	180	391	391	541	592	845	845
Anzahl (20%-Kappung)	109	5	10	10	15	6	1	24	1	10	20	7
Abweichung zum MW (20%-Kapp.)		17%	-16%	-2%	-7%	-13%	-3%	4%	11%	7%	7%	1%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.286	5.421	3.977	4.008	4.256	4.262		4.741		4.691	4.618	3.833
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	6.157	6.852	5.020	6.157	5.500	4.752		6.085		6.222	6.459	6.196



I) Kaufpreisentwicklung (alle Typen 2012-2022):

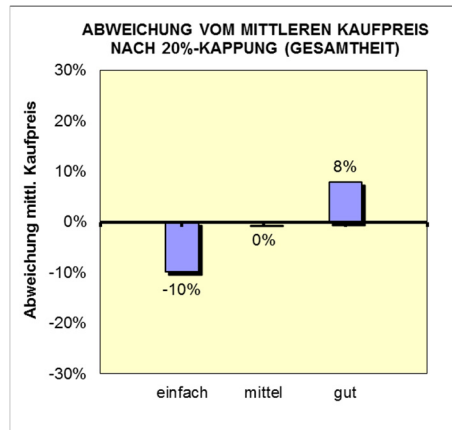
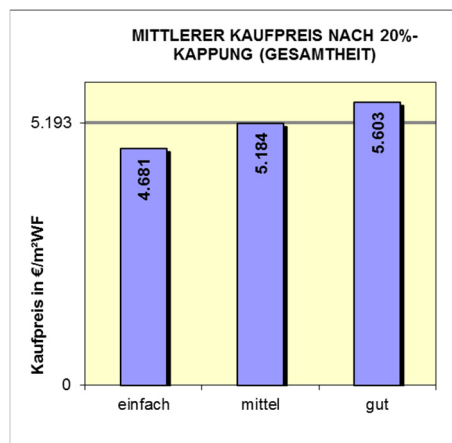
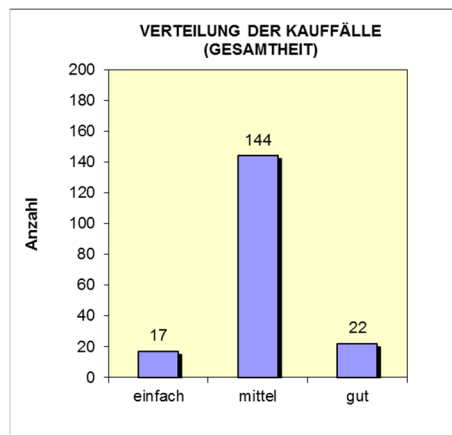
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mittelwert in €/m²WF (Gesamtheit)	2.513	2.555	2.548	2.665	3.002	3.246	3.515	3.957	4.241	4.654	5.271
Standardabweichung (Gesamtheit)	894	789	690	708	843	850	895	907	996	1.019	1.155
Anzahl (Gesamtheit)	89	163	294	319	180	214	203	190	220	149	183
Mittelwert in €/m²WF (20%-Kappung)	2.442	2.491	2.485	2.593	2.917	3.156	3.452	3.903	4.136	4.611	5.193
Standardabweichung (20%-Kapp.)	338	328	257	282	316	311	341	400	397	414	528
Anzahl (20%-Kappung)	53	97	176	191	108	128	121	114	132	89	109
Preisentwicklung zum Vorjahr		2%	0%	4%	13%	8%	9%	13%	6%	11%	13%
Minimum in €/m²WF (20%-Kappung)	1.897	2.000	2.071	2.135	2.373	2.632	2.833	3.228	3.440	3.858	4.286
Maximum in €/m²WF (20%-Kappung)	3.087	3.137	3.029	3.188	3.547	3.794	4.071	4.680	4.941	5.335	6.157



K) Analyse der Lagequalität mittlerer Kaufpreis pro m²WF (alle Typen 2022):

	Gesamt	einfach	mittel	gut
Mittelwert in €/m ² WF (Gesamtheit)	5.271	4.716	5.268	5.716
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.155	1.109	1.140	1.147
Anzahl (Gesamtheit)	183	17	144	22
Mittelwert in €/m ² WF (20%-Kappung)	5.193	4.681	5.184	5.603
Standardabweichung (20%-Kapp.)	528	722	503	542
Anzahl (20%-Kappung)	109	11	86	14
Abweichung zum Mittelwert		-10%	0%	8%
Minimum in €/m ² WF (20%-Kappung)	4.286	3.822	4.317	4.667
Maximum in €/m ² WF (20%-Kappung)	6.157	5.867	6.143	6.500

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.

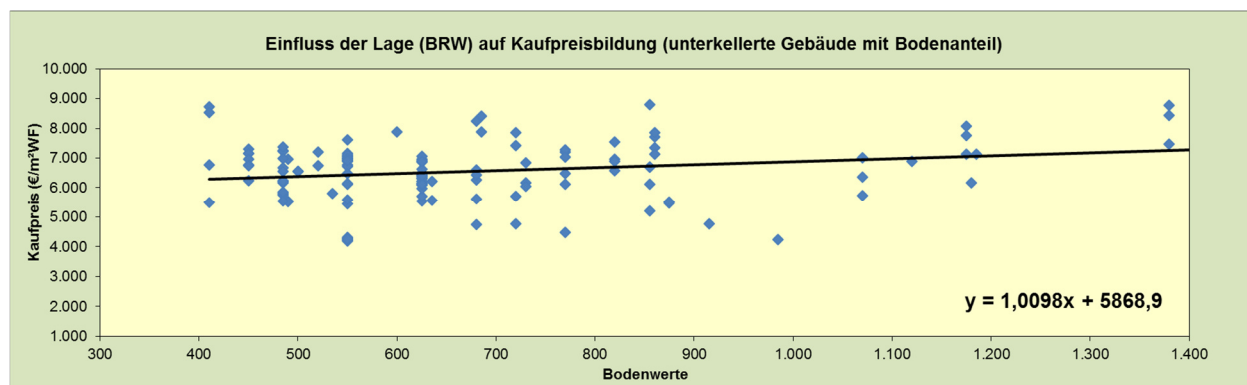
Die Geschäftsstelle unterstellt in dem angewandten Modell, dass der Markt für Weiterverkäufe ähnlichen Bedingungen wie beim Neubau unterliegt. Sie leitet daher einen Index an unterkellerten Neubauten ab, der die allgemeine Preissteigerung der letzten Jahre abbildet.

Die Ableitungen beziehen sich auf den Kaufpreis pro m²Wohnfläche.

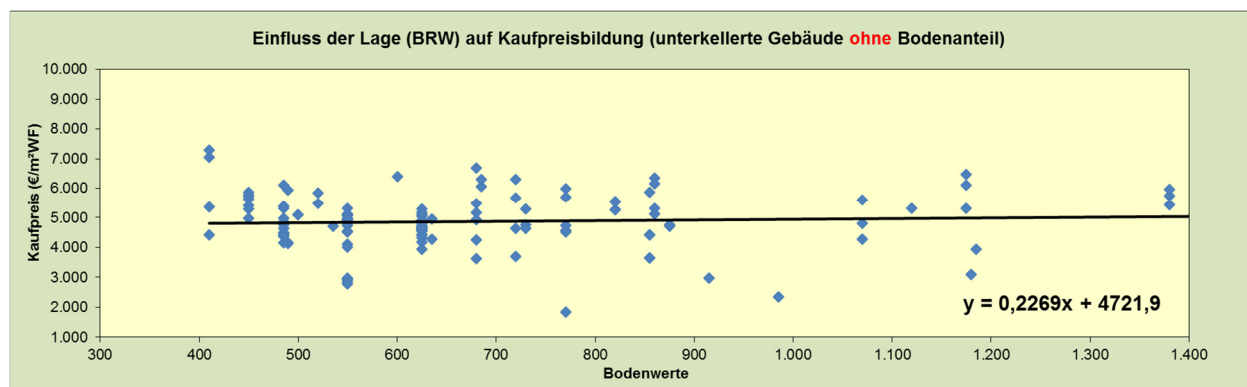
A) Index für unterkellerte Neubauten

Insgesamt 139 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2022 gingen in die Auswertung ein.

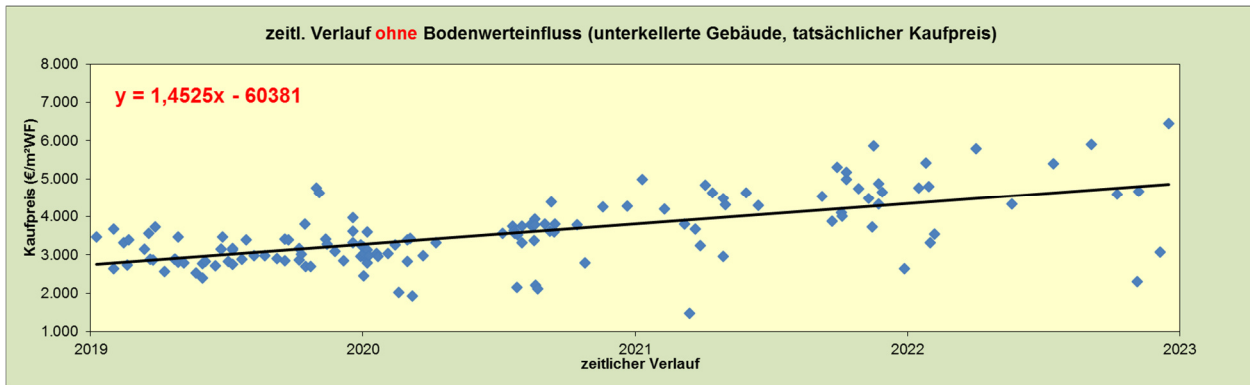
Da die Grundstücksgröße und der damit verbundenen Bodenwert individuelle Faktoren bei der Kaufpreisfindung sind, wurde der Bodenwertanteil (Bodenrichtwert (BRW) x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Der Vorteil dieser Maßnahme ist zudem, dass Lagemerkmale, die sich in der Höhe des Bodenrichtwertes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



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



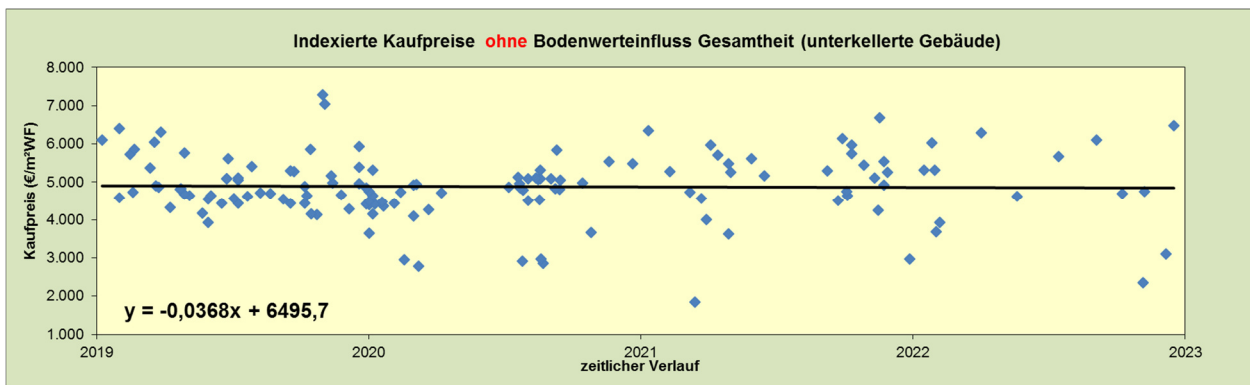
Nach dem Ausschluss der Bodenwerte hat sich die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise zu den Lagemerkmale (BRW) relativiert.



Die Darstellung zeigt einen deutlich wahrnehmbaren Preisanstieg bei Neubauten im Verlauf der Jahre 2019 – 2022. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = (1,4525 * x) - 60381$$

auf, wobei „x“ für die numerische Darstellung des Datumformats steht (z.B. 01.01.2023 = 44927). Mithilfe dieser Funktion wurden alle Kaufpreise auf den Stichtag 01.01.2023 indiziert.



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

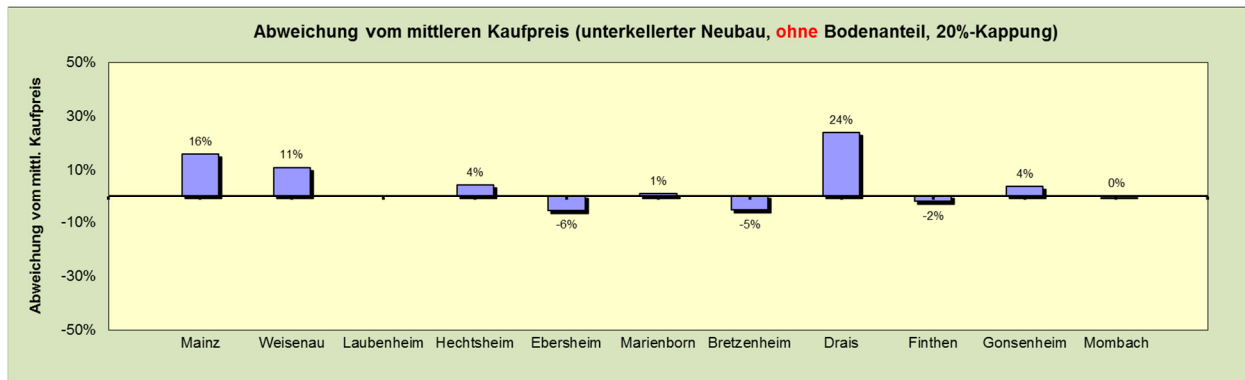
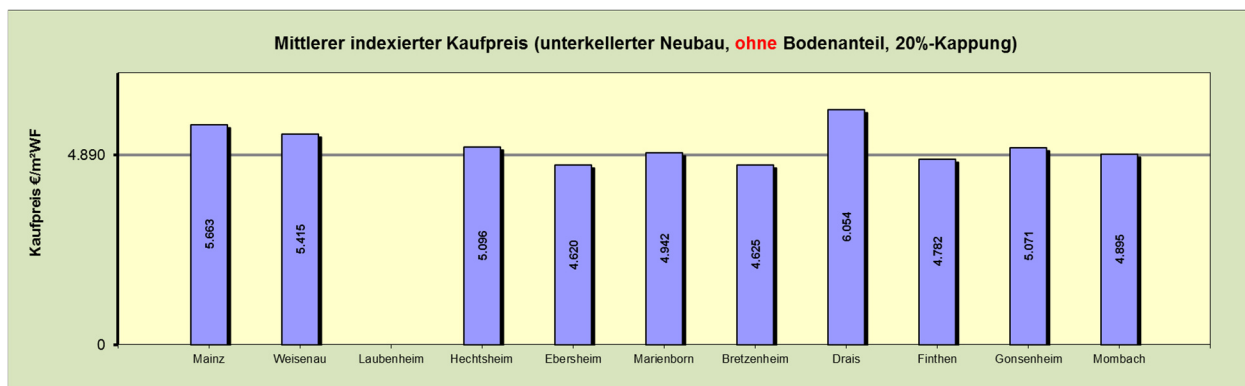
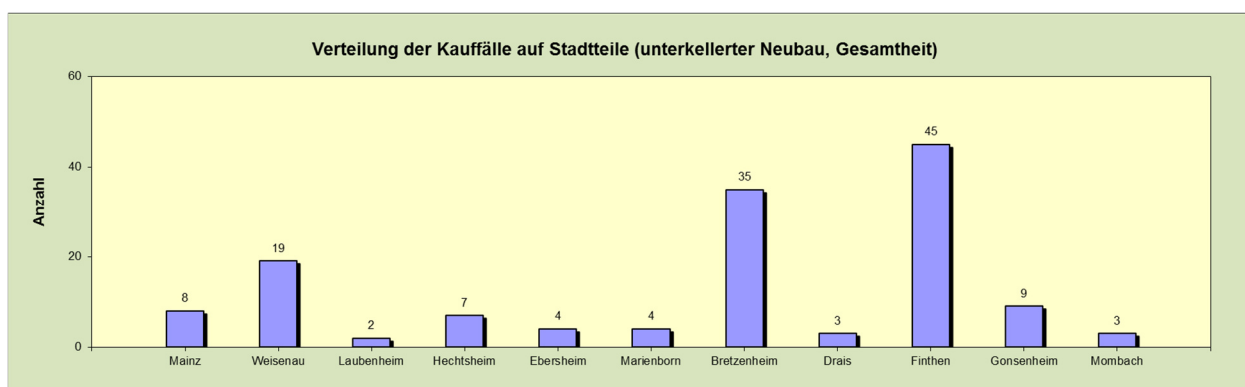
B) Analyse Typ nach mittlerem Kaufpreis €/m²WF für unterkellerten Neubau ohne Bodenanteil (indizierte Kaufpreise Gesamtheit 2019 - 2022)

	Gesamt	EFH	DHH u. REH	RH
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	4.875	5.052	4.959	4.296
Standardabweichung (Gesamtheit)	881	643	860	970
Anzahl (Gesamtheit)	139	17	102	20
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	4.890	5.058	4.948	4.360
Standardabweichung (20%-Kapp.)	302	259	317	493
Anzahl (20%-Kappung)	83	11	62	12
Abweichung zum Mittelwert		3%	1%	-11%
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	4.413	4.507	4.431	2.966
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	5.479	5.387	5.608	4.832

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 - 2022)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	4.875	5.466	5.413	6.295	4.817	4.617	4.374	4.608	5.876	4.624	5.085	4.779
Standardabweichung (Gesamtheit)	881	616	1.000	261	1.510	555	1.513	418	545	875	373	515
Anzahl (Gesamtheit)	139	8	19	2	7	4	4	35	3	45	9	3
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	4.890	5.663	5.415		5.096	4.620	4.942	4.625	6.054	4.782	5.071	4.895
Standardabweichung (20%-Kapp.)	302	179	312		690	675	474	131	0	279	295	0
Anzahl (20%-Kappung)	83	4	11	0	5	2	2	21	1	27	5	1
Abweichung zum Mittelwert		16%	11%		4%	-6%	1%	-5%	24%	-2%	4%	0%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.413	5.442	4.928		4.508	4.143	4.271	4.425		4.143	4.746	
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	5.479	5.856	5.854		5.976	5.098	4.942	4.871		5.115	5.322	



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

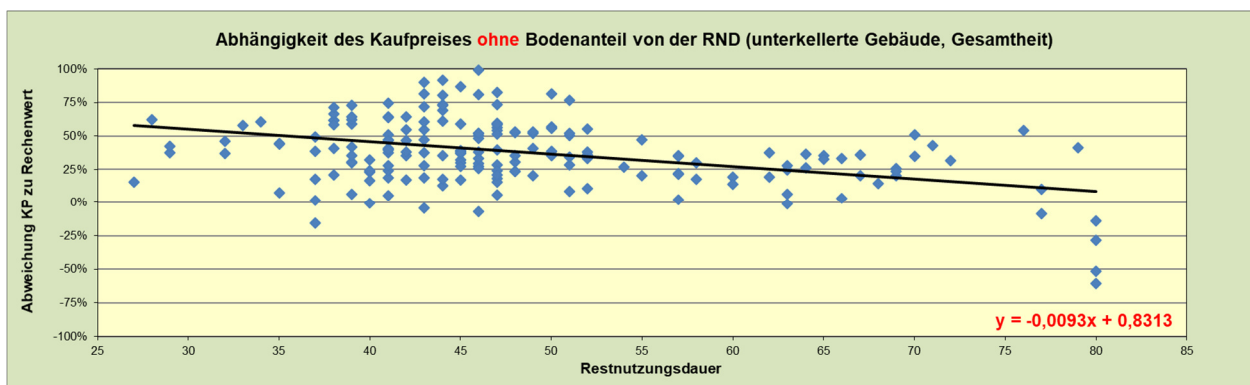
Insgesamt gingen 183 Kauffälle gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2022 in die Auswertung ein. Die Gesamtnutzungsdauer wurde pauschal mit 80 Jahren angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer lag zwischen 27 und 80 Jahren (Mittelwert 48), die Wohnfläche im Mittel bei 142 m² (70 – 295) und die Bruttogrundfläche bei 279 m² (141 – 525). Der Mittelwert der Grundstücksfläche wurde mit 368 m² ermittelt (70 – 1.668) und der mittlere Ausstattungszustand mit 2,8 (2,0 – 3,8).

Entsprechend des vorab beschriebenen Modells wurde der Bodenwertanteil (BRW x Fläche) aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Mithilfe der zuvor unter Abschnitt A) abgeleiteten Funktion ($y = 1,4525 * x - 60381$) wurden die Kaufpreise anschließend auf den Stichtag 01.01.2023 (Neubauwert ohne Bodenwertanteil = 4.907 €/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
-5%	0%	-20%	0%	-20%	15%	5%	-10%	-5%	0%	10%

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

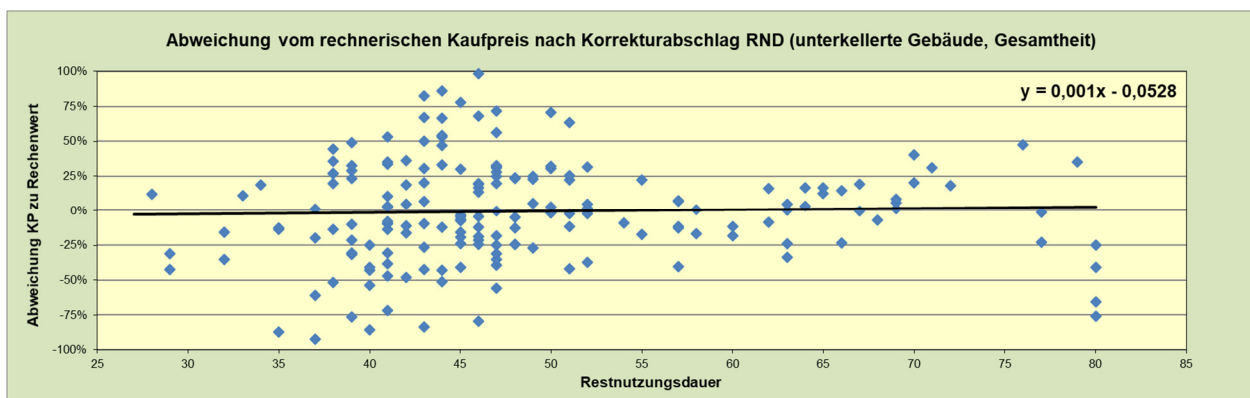


Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0093 * x + 0,8313$$

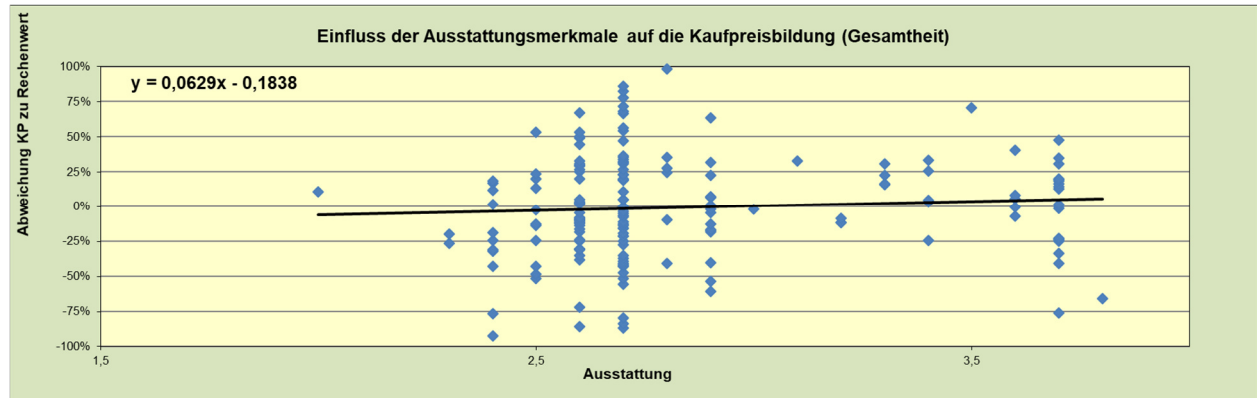
auf, wobei „x“ für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren steht.

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

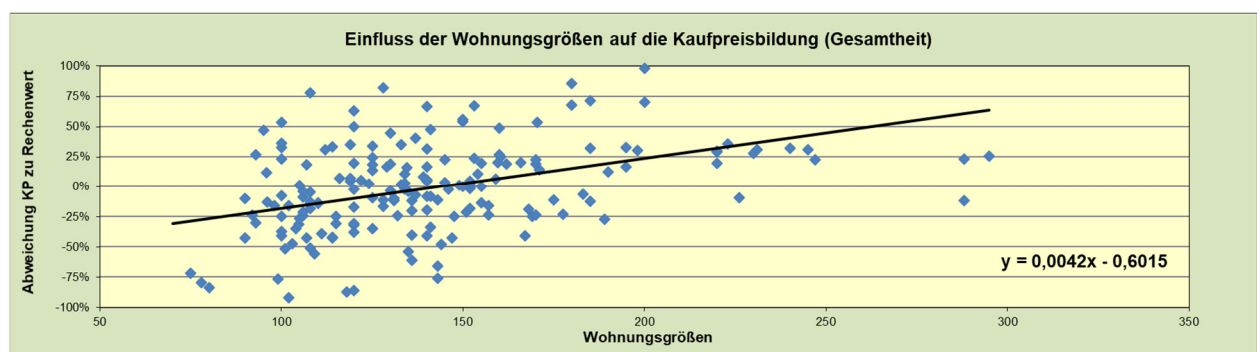


Das vorstehende Diagramm stellt sämtliche stadtteilbereinigten Kauffälle mit Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar. Die Trendlinie verläuft nahezu ohne Steigung.

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 183 Kauffälle des Jahres 2022 ein. Nach Indexierung der Kaufpreise auf den 01.01.2023 wurde der Ausgangswert „**Neubau ohne Bodenwertanteil**“ mit 4.907 €/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 „ $y = -0,0093 \cdot x + 0,8313$ “ 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 -0,53% bei einer Standardabweichung von 37,71% und einem Median von -1,36%.

Nach Kappung von jeweils 20% der Minimum-/Maximumwerte lagen der Mittelwert der verbliebenen Kauffälle (109) bei -0,37% und die Standardabweichung bei 16,71%.

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 01.01.2023:	4.907 €/m ² WF
Lageanpassung nach Stadtteil:	(4.907 €/m ² WF x Stadtteiffaktor)
Abschlag nach RND [Jahre]:	(4.907 €/m ² WF + 4.907 €/m ² WF x Stadtteiffaktor) x (-0,0093 * RND + 0,8313)
Objektgröße anhand Wohnfläche [m ²]:	
Grundstücksgröße anhand Fläche [m ²]:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	

$$\begin{aligned} \text{Schätzwert} = & (4.907 \text{ €/m}^2\text{WF} + (4.907 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteiffaktor})) \\ & - ((4.907 \text{ €/m}^2\text{WF} + (4.907 \text{ €/m}^2\text{WF} \times \text{Stadtteiffaktor})) \times (-0,0093 * \text{RND} + 0,8313)) \\ & \times \text{Objektgröße} + (\text{Grundstücksfläche} \times \text{BRW}) \end{aligned}$$

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 1973 beträgt beispielsweise 30 Jahre (1973 + 80 Jahre - 2023 = 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 368 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 450 Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 ein.

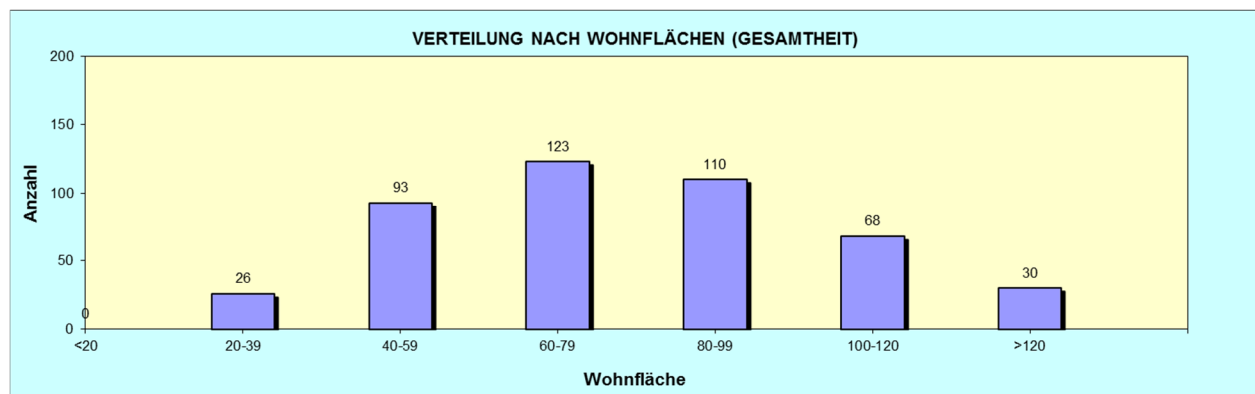
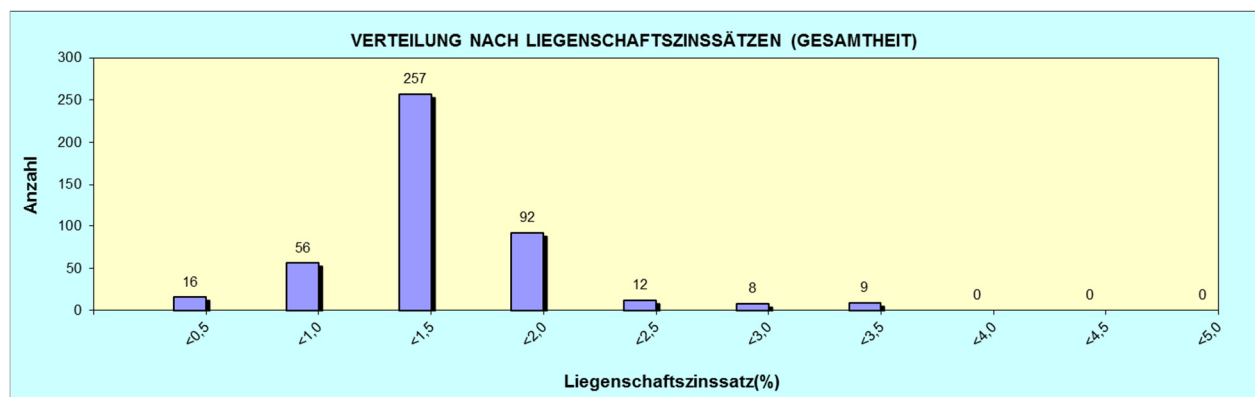
Modellbeschreibung

- 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.

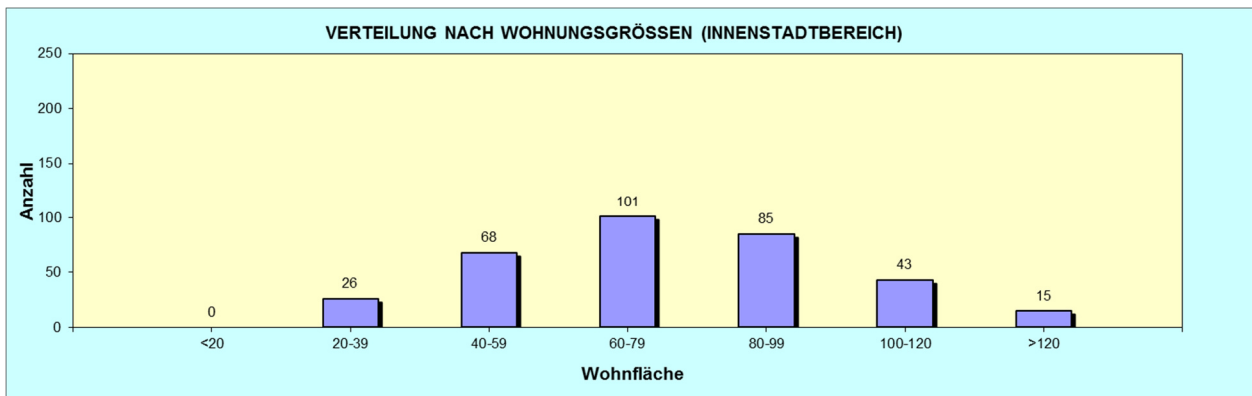
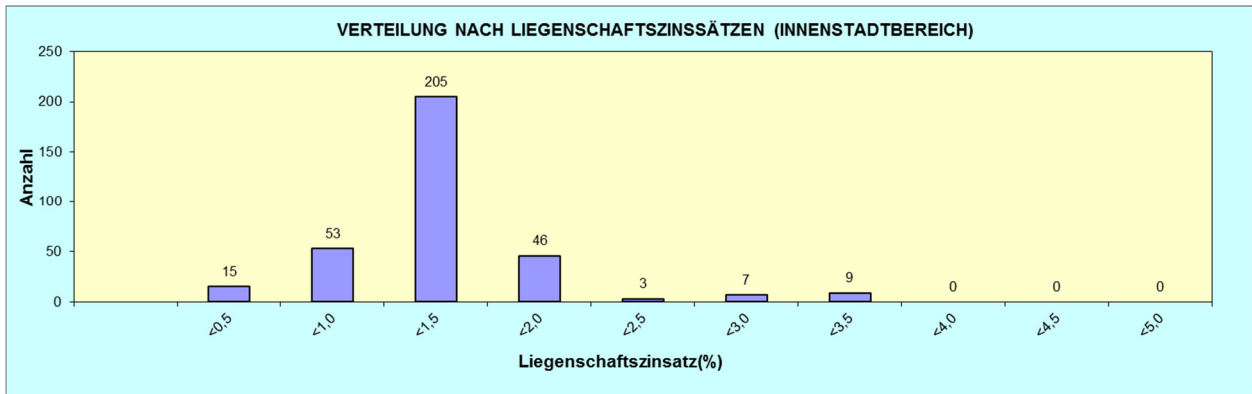
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung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

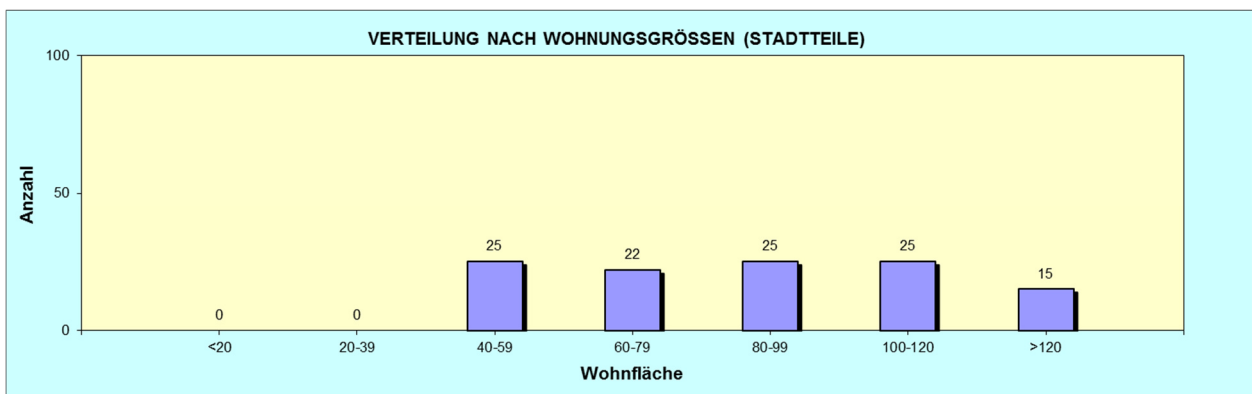
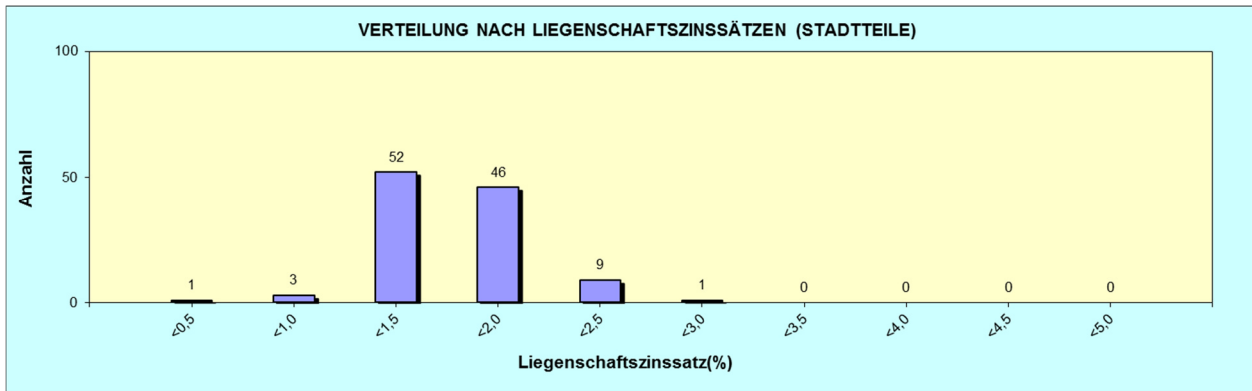
Gesamtheit (450 Kauffälle)



Innenstadtbereich (338 Kauffälle)

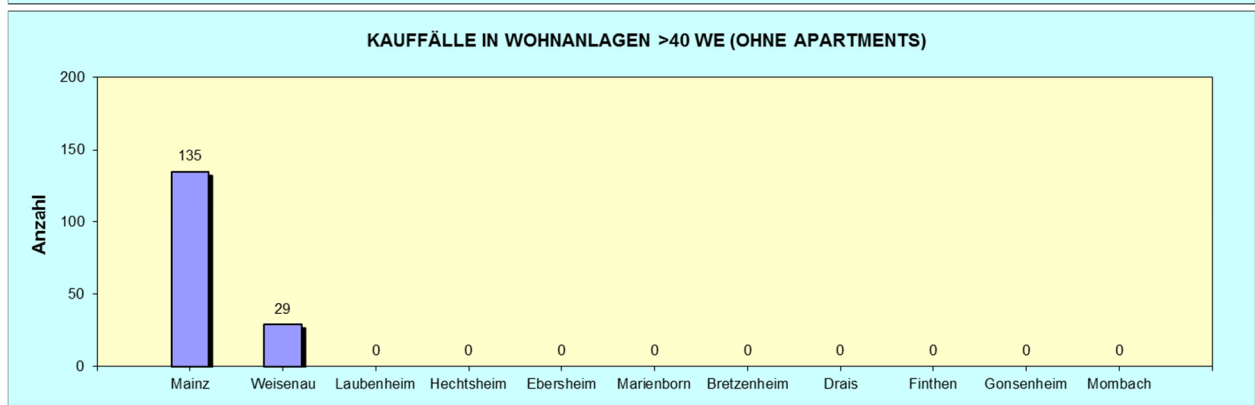
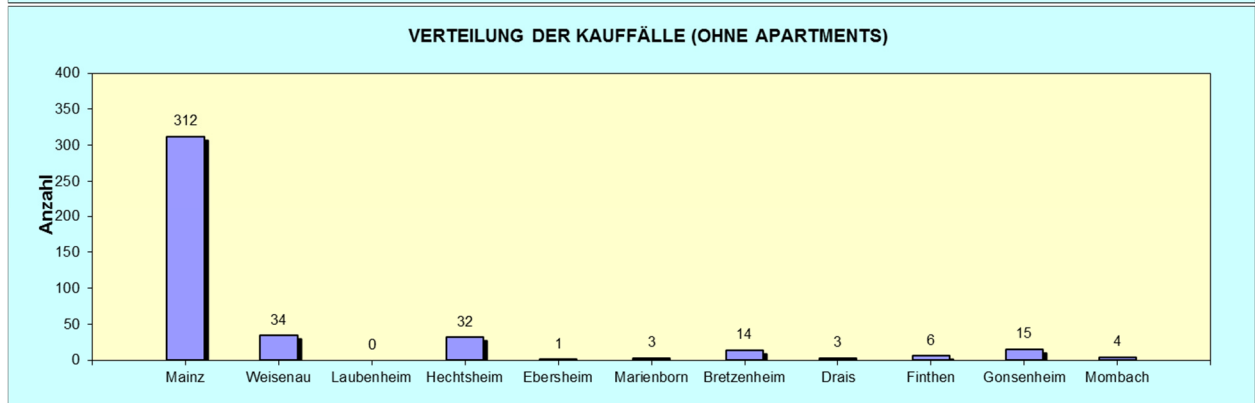
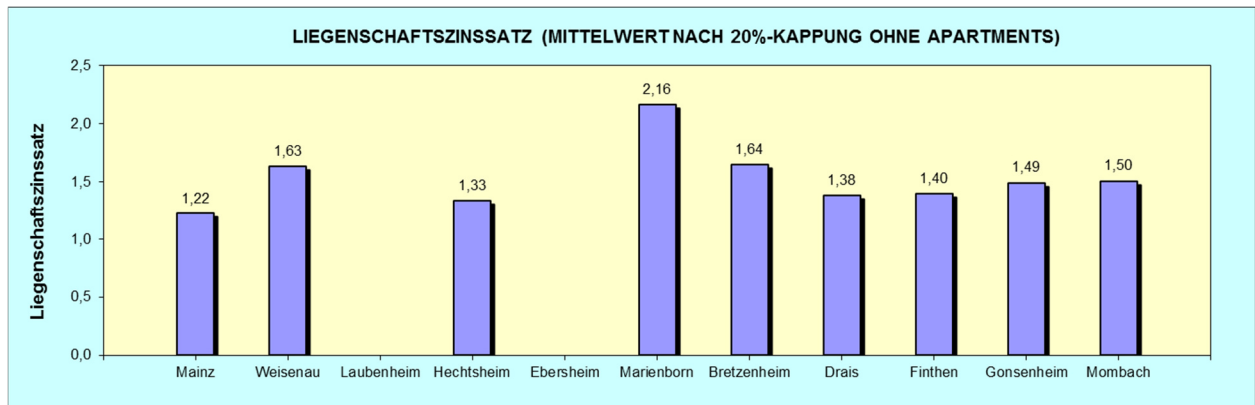


Stadtteile (112 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,35	1,29	1,66		1,34	1,27	2,22	1,64	1,39	1,31	1,51	1,47
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,48	0,51	0,25		0,18		0,12	0,52	0,04	0,52	0,31	0,15
Anzahl (Gesamtheit)	424	312	34	0	32	1	3	14	3	6	15	4
Mittelwert (20%-Kappung)	1,29	1,22	1,63		1,33		2,16	1,64	1,38	1,40	1,49	1,50
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,15	0,13	0,10		0,11			0,31		0,06	0,06	0,01
Anzahl (20%-Kappung)	254	188	20	0	20	0	1	8	1	4	9	2
Minimum (20%-Kappung)	1,04	1,00	1,46	0	1,19	0	0	1,11	0	1,32	1,39	1,50
Maximum (20%-Kappung)	1,58	1,49	1,74	0	1,55	0	0	1,98	0	1,45	1,54	1,51
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	164	135	29	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)	1,48	1,56			1,46	1,27				1,31		1,47
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,25	0,18			0,17					0,52		0,15
Anzahl (Gesamtheit)	48	21	0	0	16	1	0	0	0	6	0	4
Mittelwert (20%-Kappung)	1,50	1,57			1,49					1,40		1,50
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,08	0,09			0,08					0,06		0,01
Anzahl (20%-Kappung)	28	13	0	0	10	0	0	0	0	4	0	2
Minimum (20%-Kappung)	1,33	1,43	0	0	1,37	0	0	0	0	1,32	0	1,50
Maximum (20%-Kappung)	1,65	1,69	0	0	1,58	0	0	0	0	1,45	0	1,51
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,40	1,33	1,66		1,23		2,22	1,64	1,39		1,51	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,55	0,61	0,25		0,08		0,12	0,52	0,04		0,31	
Anzahl (Gesamtheit)	274	189	34	0	16	0	3	14	3	0	15	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,31	1,21	1,63		1,23		2,16	1,64	1,38		1,49	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,16	0,14	0,10		0,04			0,31			0,06	
Anzahl (20%-Kappung)	164	113	20	0	10	0	1	8	1	0	9	0
Minimum (20%-Kappung)	1,04	1,00	1,46	0	1,17	0	0	1,11	0	0	1,39	0
Maximum (20%-Kappung)	1,65	1,50	1,74	0	1,29	0	0	1,98	0	0	1,54	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	100	71	29	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.

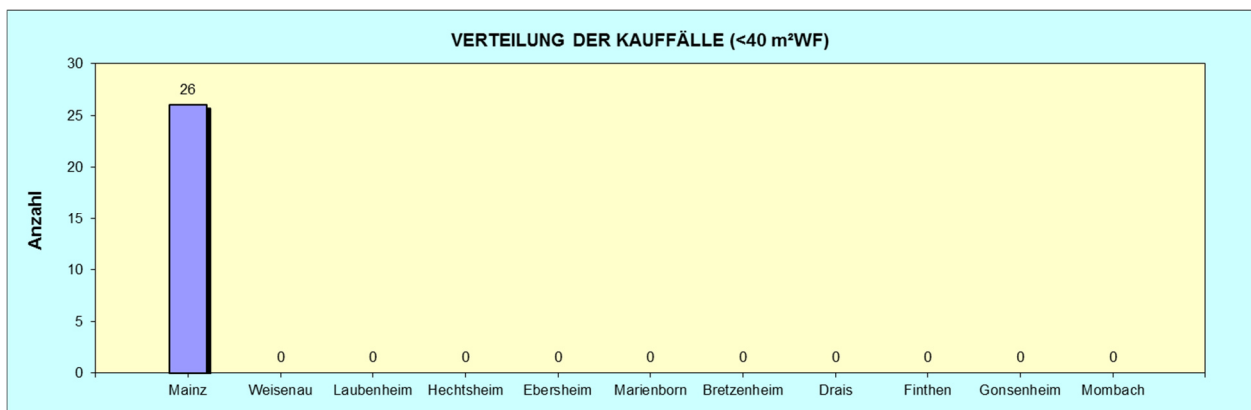
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,16	1,16										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,28	0,28										
Anzahl (Gesamtheit)	102	102	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,18	1,18										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,10	0,10										
Anzahl (20%-Kappung)	62	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,01	1,01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,37	1,37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	64	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

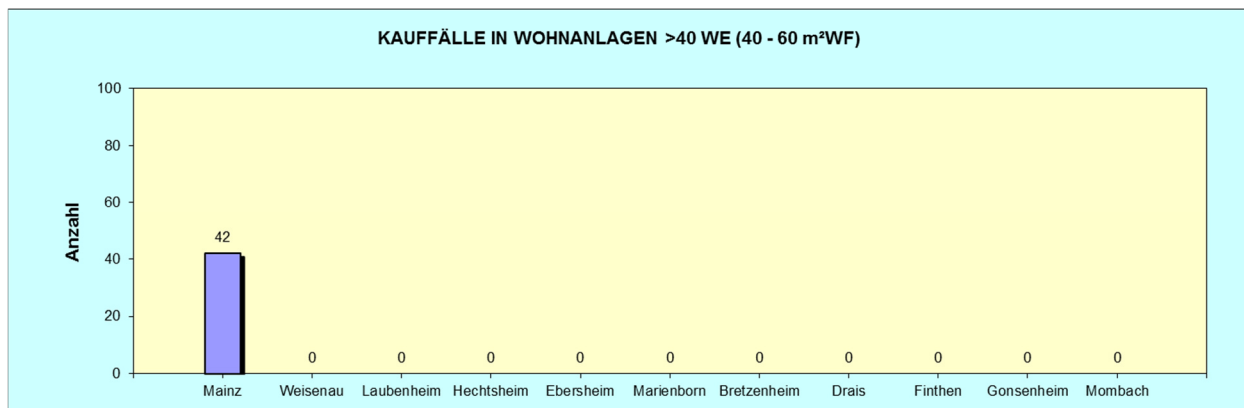
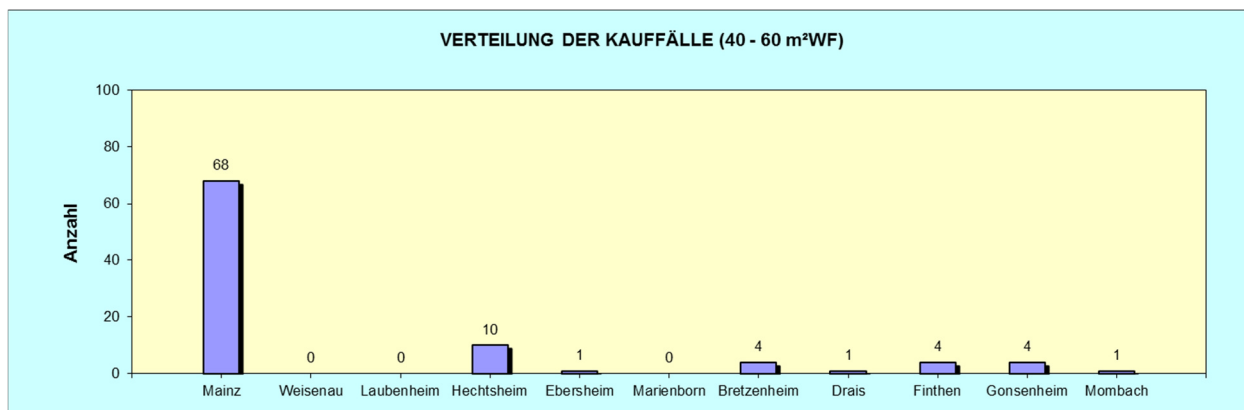
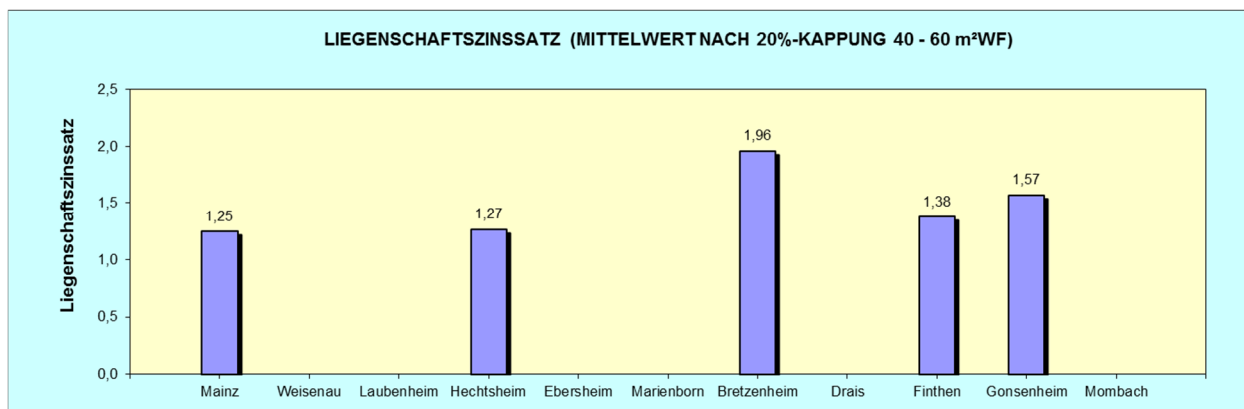
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,24	1,24										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,45	0,45										
Anzahl (Gesamtheit)	26	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,37	1,37										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,10	0,10										
Anzahl (20%-Kappung)	16	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,20	1,20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,51	1,51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	22	22	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.



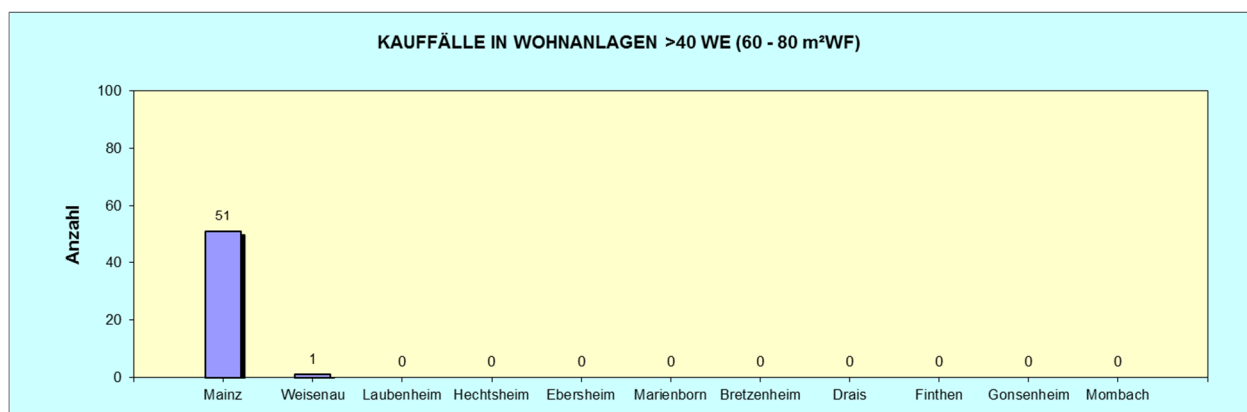
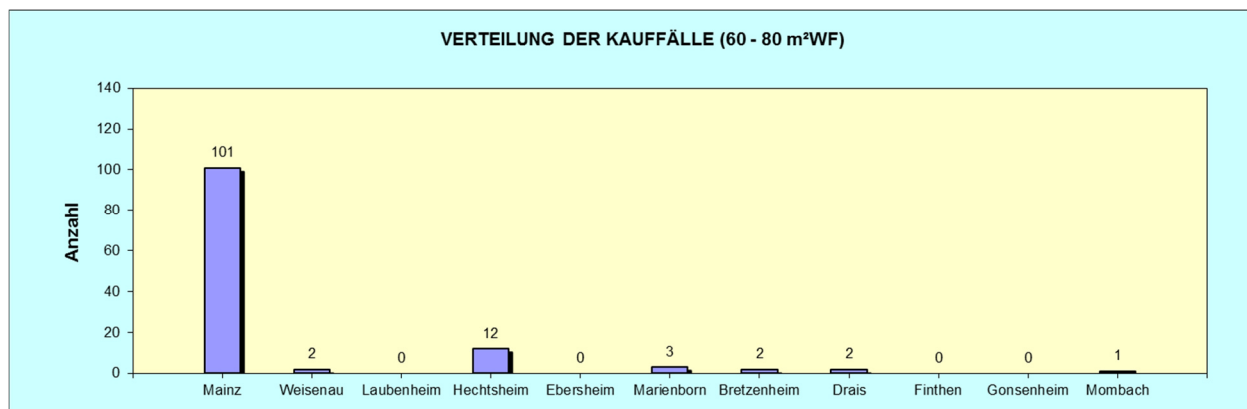
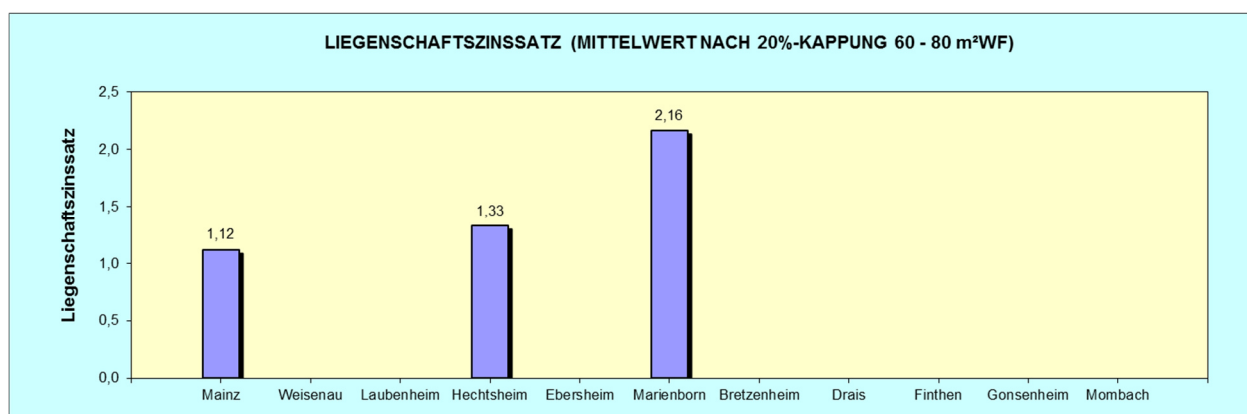
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,37	1,35			1,26	1,27		1,92	1,43	1,14	1,55	1,60
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,44			0,10			0,32		0,53	0,07	
Anzahl (Gesamtheit)	93	68	0	0	10	1	0	4	1	4	4	1
Mittelwert (20%-Kappung)	1,29	1,25			1,27			1,96		1,38	1,57	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,10	0,09			0,06			0,08		0,08	0,04	
Anzahl (20%-Kappung)	55	40	0	0	6	0	0	2	0	2	2	0
Minimum (20%-Kappung)	1,14	1,13	0	0	1,21	0	0	1,90	0	1,32	1,54	0
Maximum (20%-Kappung)	1,50	1,47	0	0	1,33	0	0	2,02	0	1,43	1,60	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	42	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



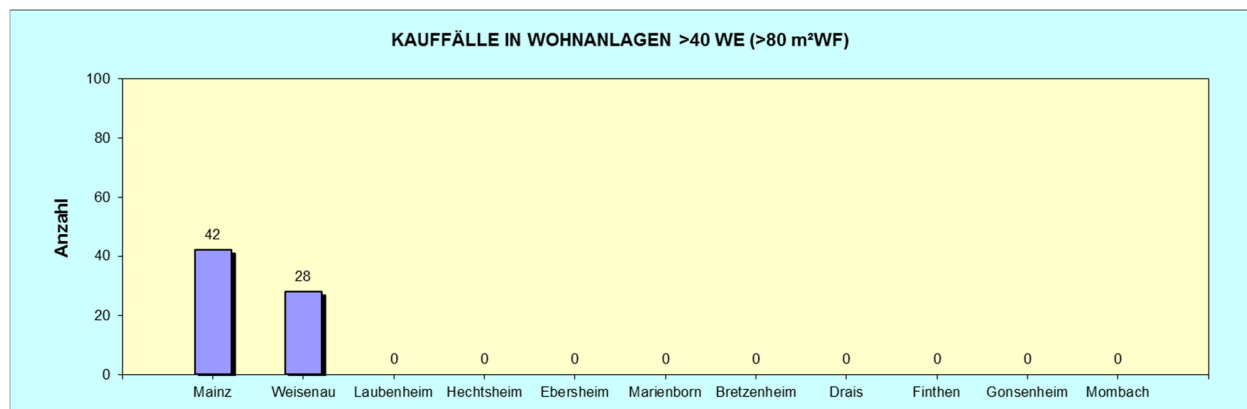
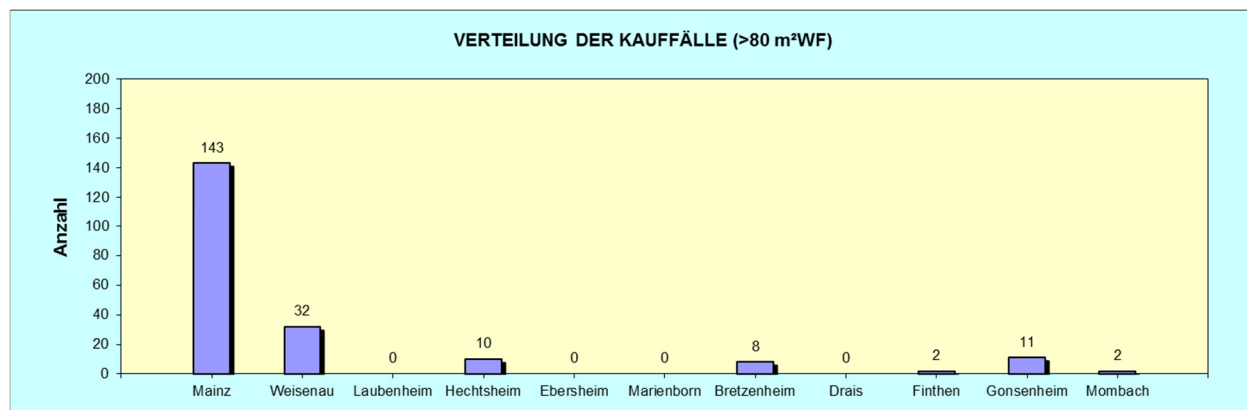
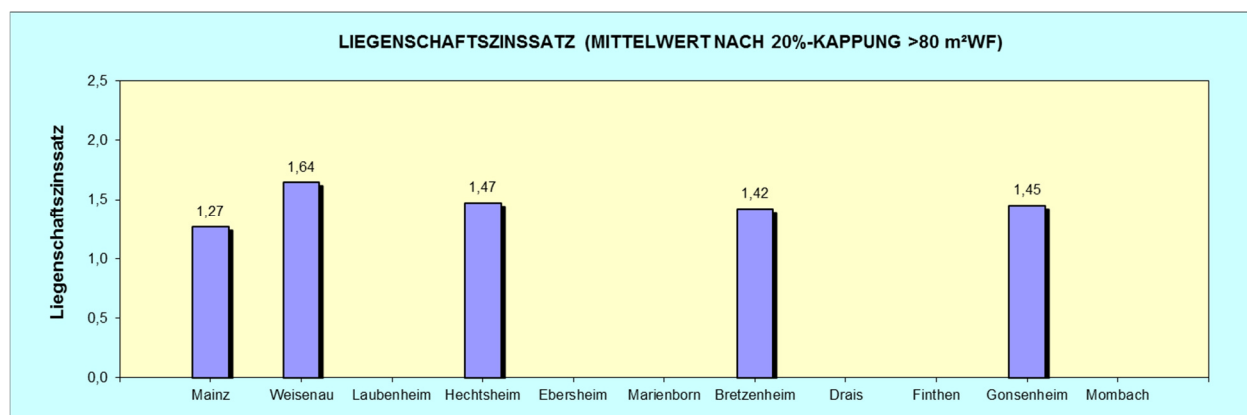
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,27	1,23	1,27		1,33		2,22	1,54	1,37			1,50
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,53	0,56	0,02		0,16		0,12	0,33	0,02			
Anzahl (Gesamtheit)	123	101	2	0	12	0	3	2	2	0	0	1
Mittelwert (20%-Kappung)	1,17	1,12			1,33		2,16					
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,15	0,14			0,10							
Anzahl (20%-Kappung)	73	61	0	0	8	0	1	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,98	0,94	0	0	1,19	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,49	1,43	0	0	1,49	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	52	51	1	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)	1,40	1,31	1,68		1,45			1,52		1,66	1,49	1,38
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,47	0,51	0,23		0,22			0,62		0,40	0,36	0,18
Anzahl (Gesamtheit)	208	143	32	0	10	0	0	8	0	2	11	2
Mittelwert (20%-Kappung)	1,36	1,27	1,64		1,47			1,42			1,45	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,15	0,13	0,09		0,16			0,43			0,09	
Anzahl (20%-Kappung)	124	85	20	0	6	0	0	4	0	0	7	0
Minimum (20%-Kappung)	1,10	1,05	1,49	0	1,17	0	0	1,02	0	0	1,29	0
Maximum (20%-Kappung)	1,65	1,51	1,77	0	1,58	0	0	1,92	0	0	1,52	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	70	42	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.288 Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 ein.

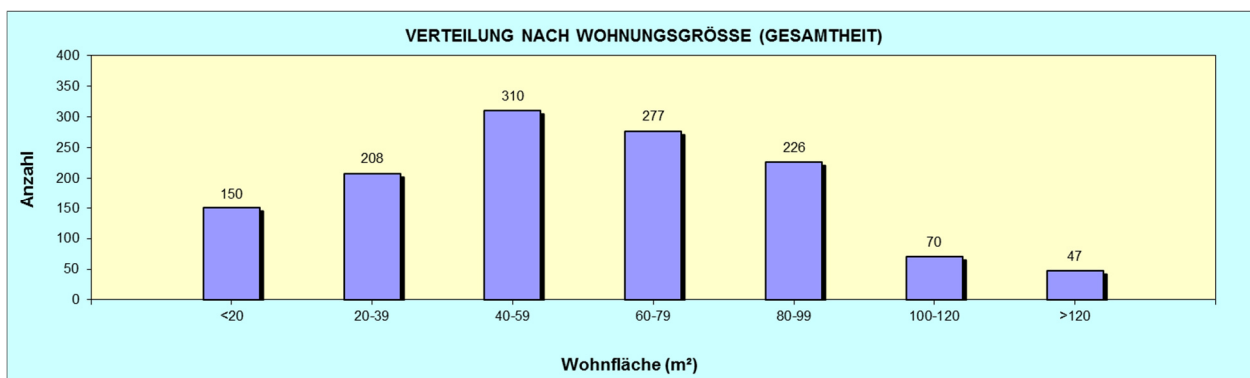
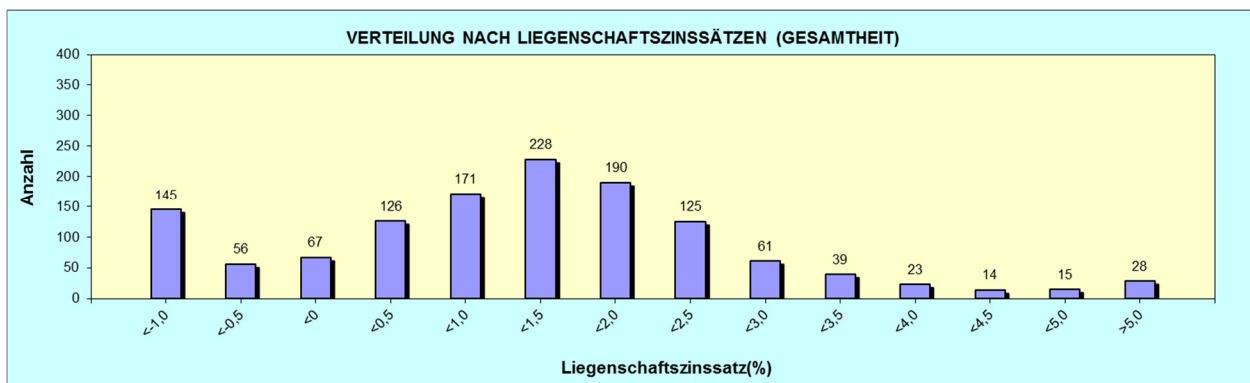
Modellbeschreibung

- 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 Ertragswertrichtlinie / der ImmoWertV21 zum Kaufzeitpunkt.
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.
- Eine Kaufpreisanpassung bezogen auf den Kaufzeitpunkt fand nicht statt.

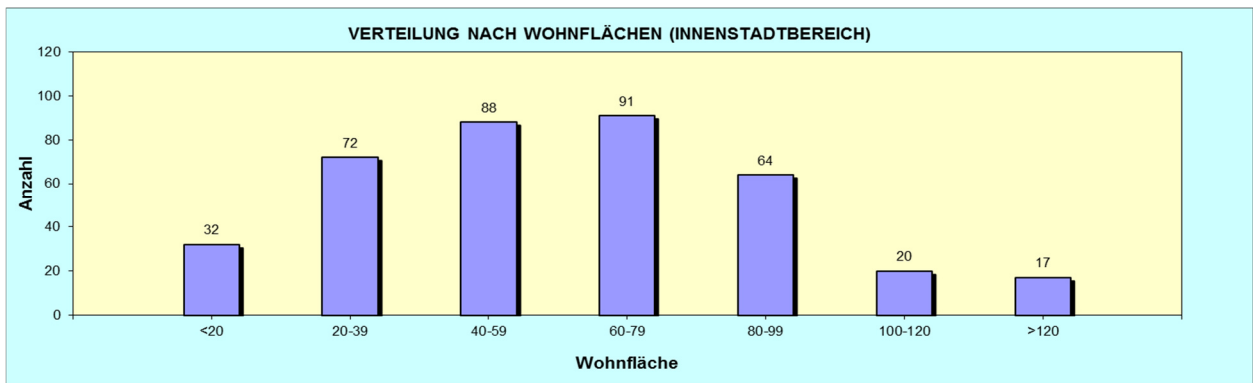
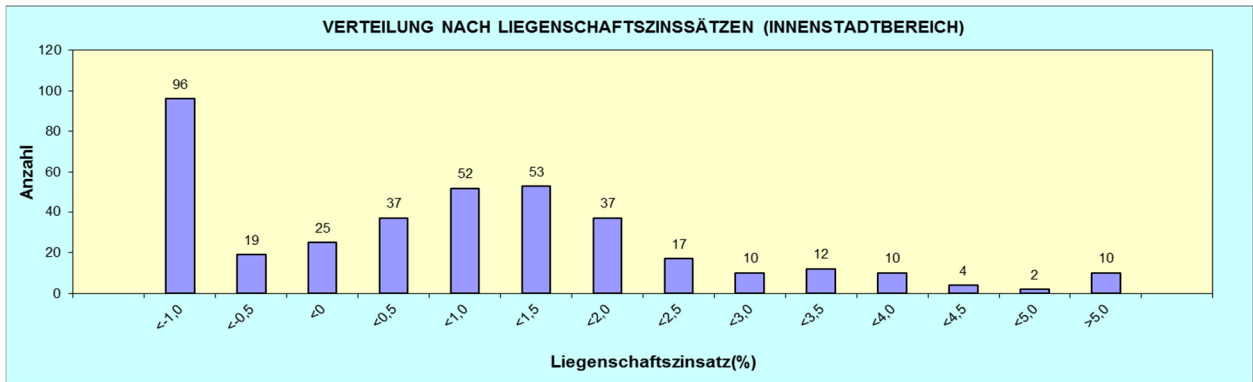
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach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

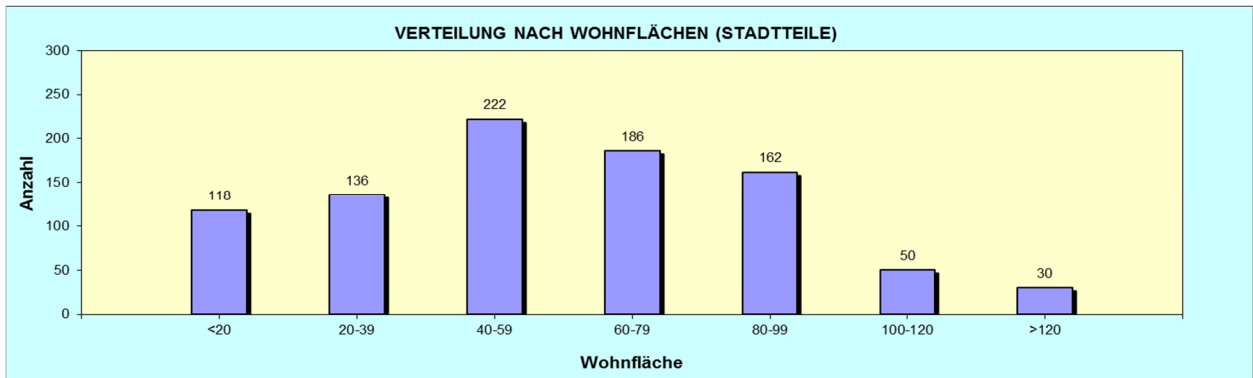
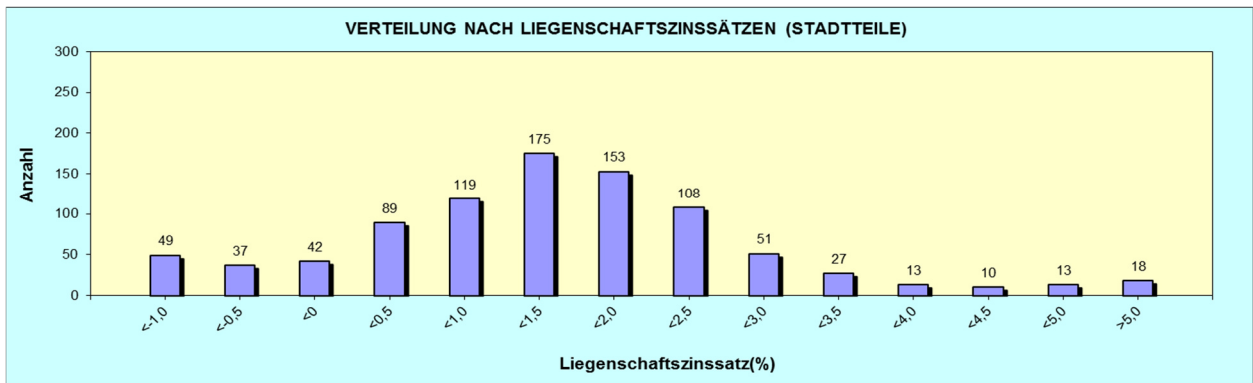
Gesamtheit (1.288 Kauffälle)



Innenstadtbereich (384 Kauffälle)

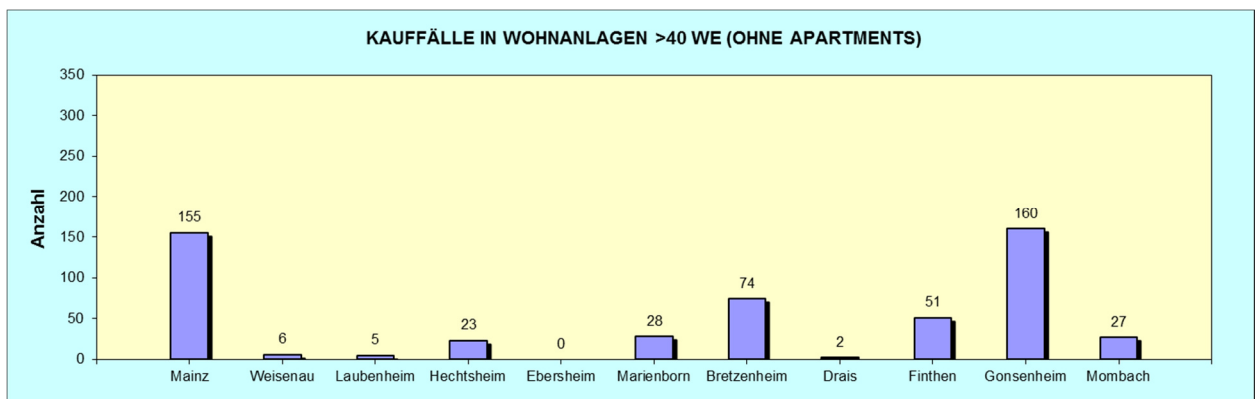
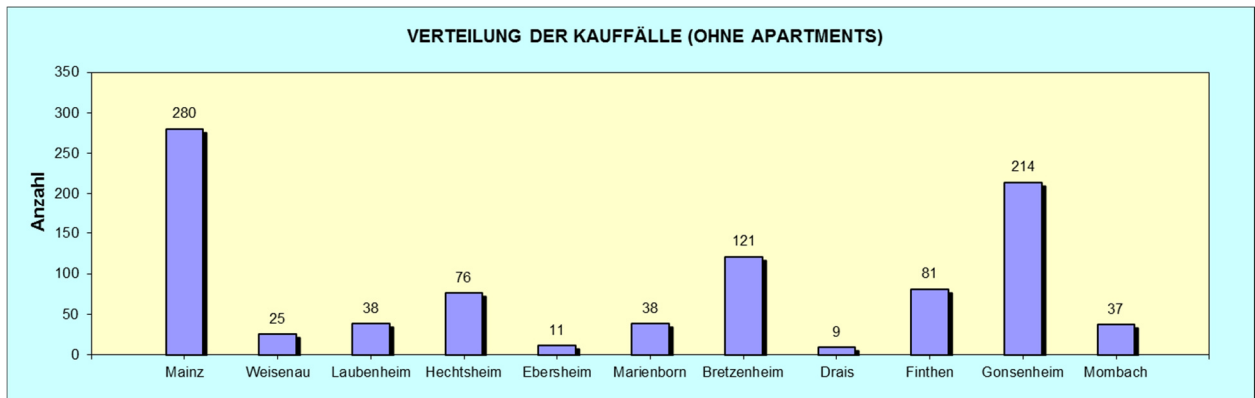
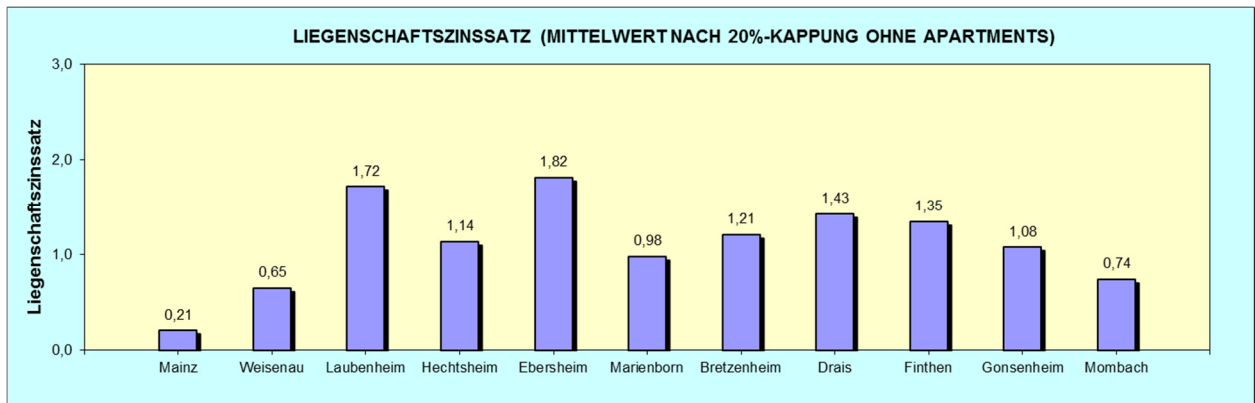


Stadtteile (904 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

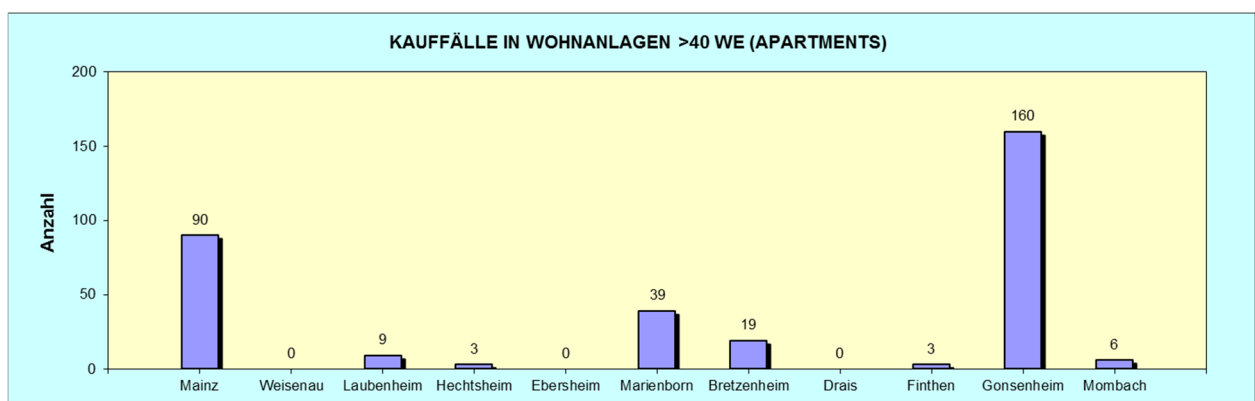
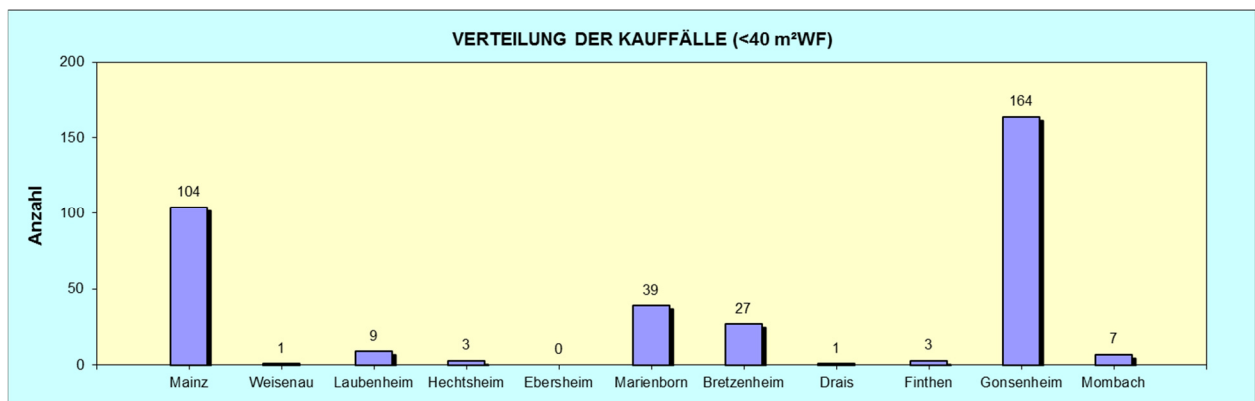
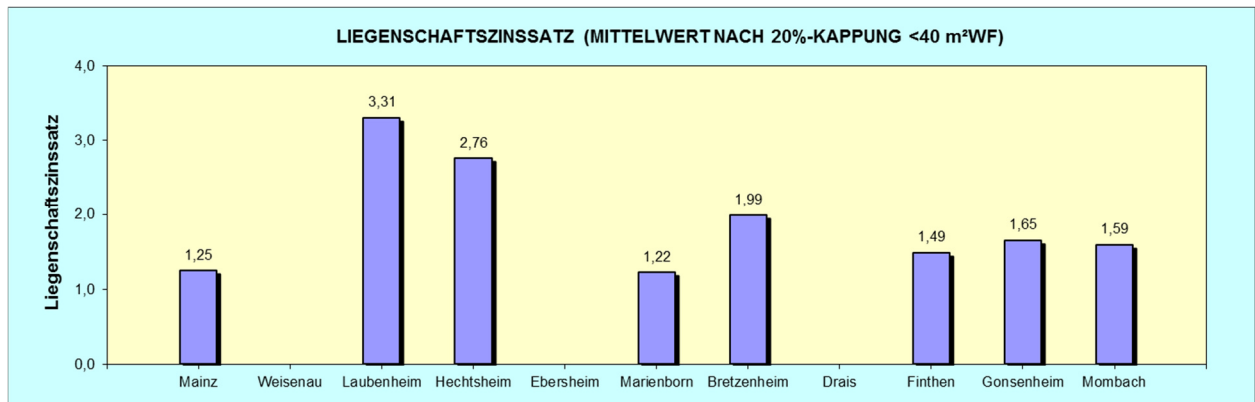
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,74	-0,31	0,60	1,82	1,24	1,94	1,42	1,32	1,53	1,35	0,97	0,70
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,46	3,57	1,12	0,65	1,43	0,78	2,50	1,47	0,54	1,21	1,75	1,63
Anzahl (Gesamtheit)	930	280	25	38	76	11	38	121	9	81	214	37
Mittelwert (20%-Kappung)	0,98	0,21	0,65	1,72	1,14	1,82	0,98	1,21	1,43	1,35	1,08	0,74
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,58	0,99	0,37	0,22	0,41	0,38	0,61	0,56	0,30	0,50	0,49	0,85
Anzahl (20%-Kappung)	558	168	15	22	46	7	22	73	5	49	128	23
Minimum (20%-Kappung)	-0,26	-2,39	-0,35	1,40	0,19	1,36	0,17	0,21	1,10	0,30	0,04	-0,79
Maximum (20%-Kappung)	1,97	1,50	1,26	2,04	1,87	2,24	2,18	2,23	1,76	2,10	2,00	2,03
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	531	155	6	5	23	0	28	74	2	51	160	27



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

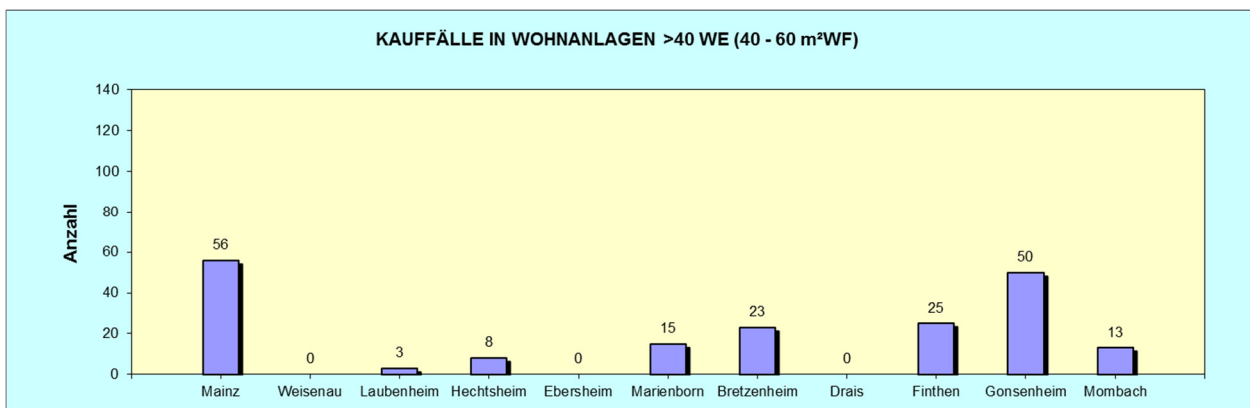
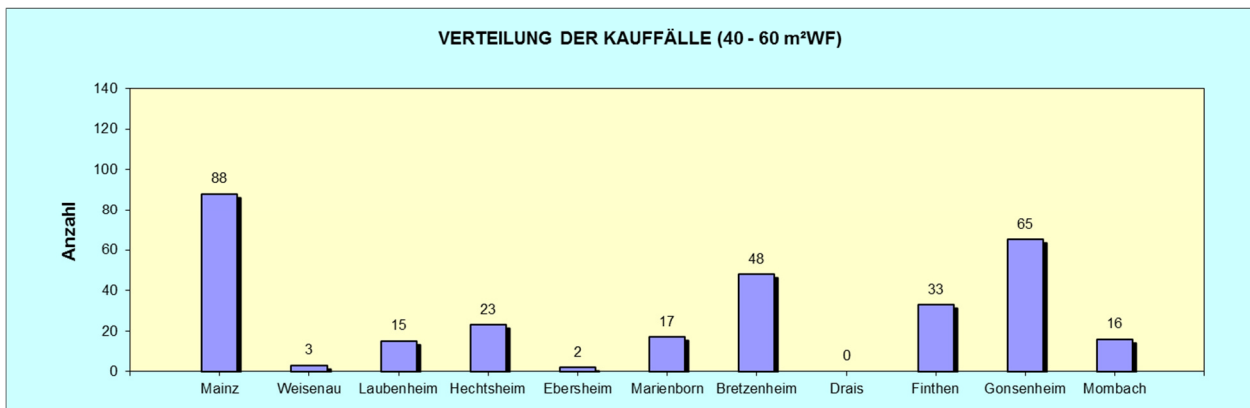
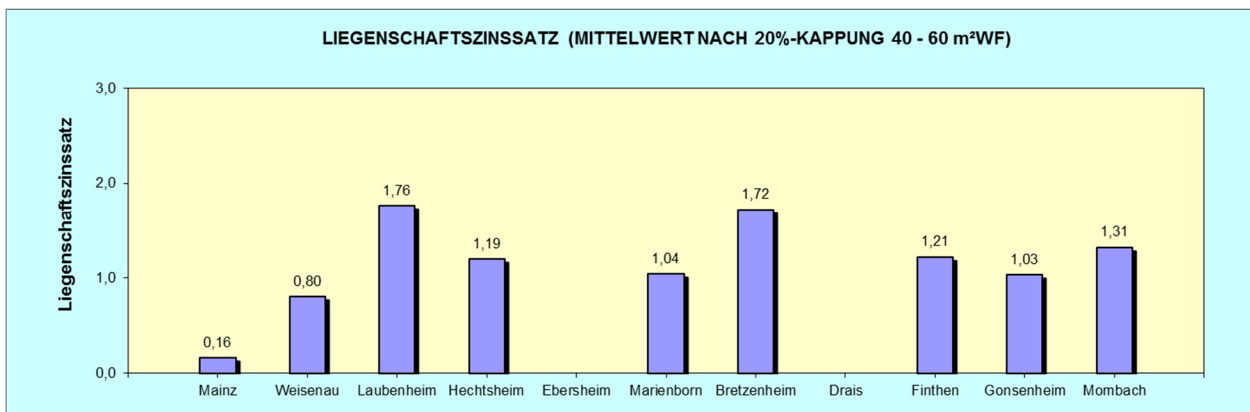
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,54	1,04	-2,78	3,38	2,44		1,15	1,98	3,28	2,47	1,74	1,73
Standardabweichung (Gesamtheit)	1,87	2,45		1,30	1,01		1,60	0,55		1,76	1,51	1,99
Anzahl (Gesamtheit)	358	104	1	9	3	0	39	27	1	3	164	7
Mittelwert (20%-Kappung)	1,60	1,25		3,31	2,76		1,22	1,99		1,49	1,65	1,59
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,57	0,84		0,59			0,52	0,28			0,48	1,16
Anzahl (20%-Kappung)	214	62	0	5	1	0	23	17	0	1	98	5
Minimum (20%-Kappung)	0,47	-0,40	0	2,76	0	0	0,24	1,42	0	0	0,65	-0,07
Maximum (20%-Kappung)	2,66	2,77	0	4,27	0	0	2,19	2,36	0	0	2,61	2,91
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	329	90	0	9	3	0	39	19	0	3	160	6



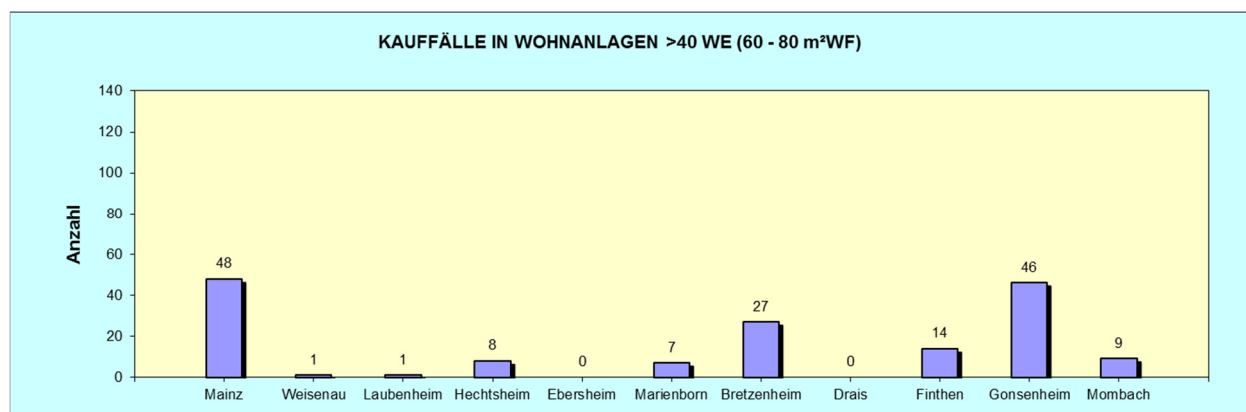
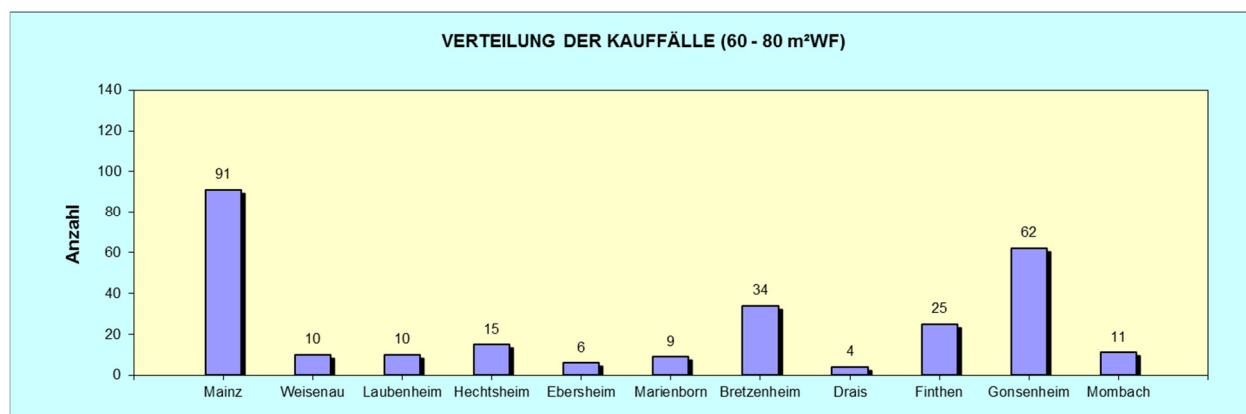
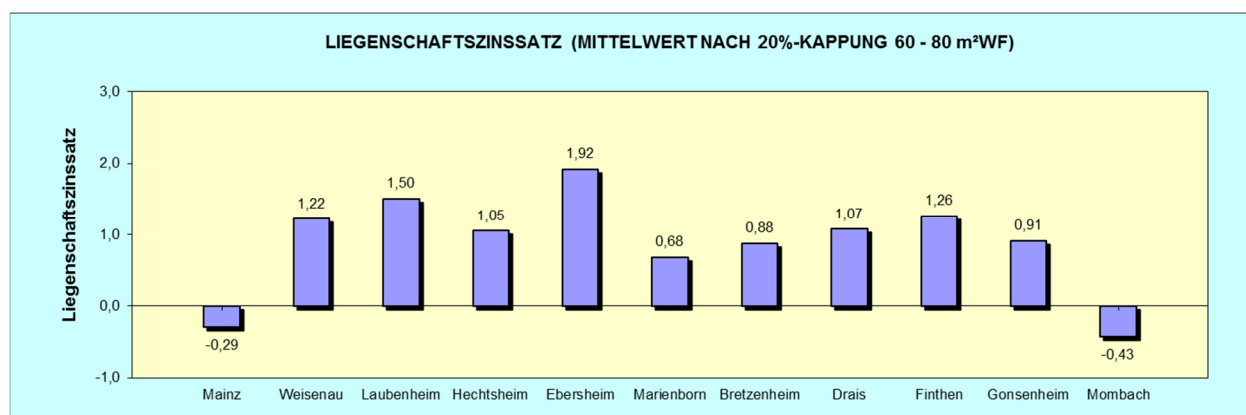
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,95	-0,18	0,70	1,80	1,25	2,65	1,85	1,94		1,27	0,89	1,34
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,79	4,03	0,25	0,53	1,04	1,82	3,52	1,50		1,16	2,44	1,66
Anzahl (Gesamtheit)	310	88	3	15	23	2	17	48	0	33	65	16
Mittelwert (20%-Kappung)	1,09	0,16	0,80	1,76	1,19		1,04	1,72		1,21	1,03	1,31
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,56	1,03		0,15	0,30		0,90	0,51		0,48	0,63	0,51
Anzahl (20%-Kappung)	186	52	1	9	13	0	11	28	0	19	39	10
Minimum (20%-Kappung)	-0,06	-2,40	0	1,51	0,52	0	-0,34	0,86	0	0,49	0,03	0,41
Maximum (20%-Kappung)	2,11	1,43	0	1,97	1,66	0	2,23	2,61	0	1,87	2,36	2,03
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	193	56	0	3	8	0	15	23	0	25	50	13



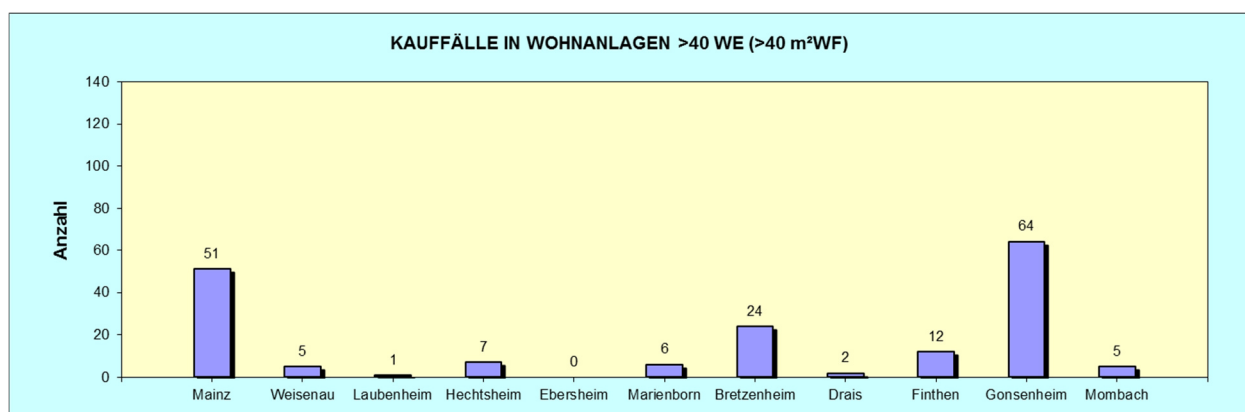
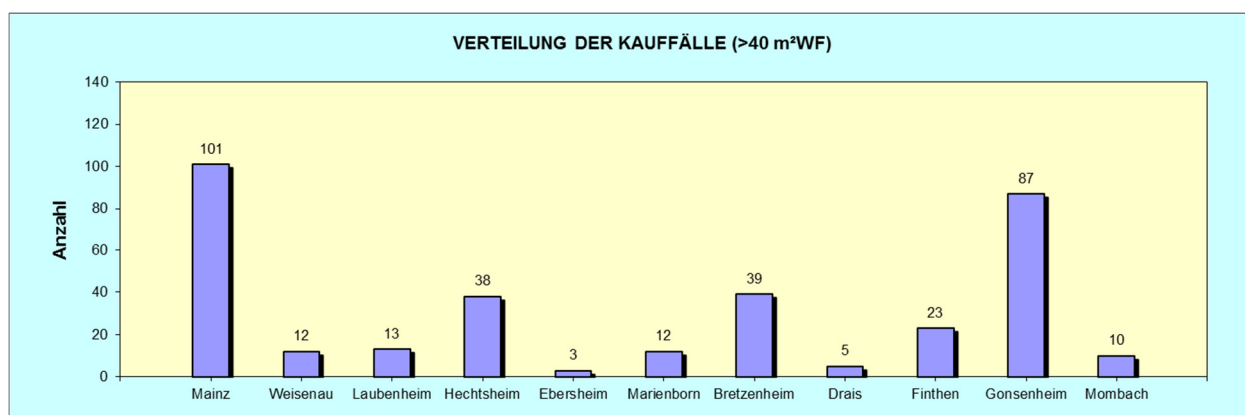
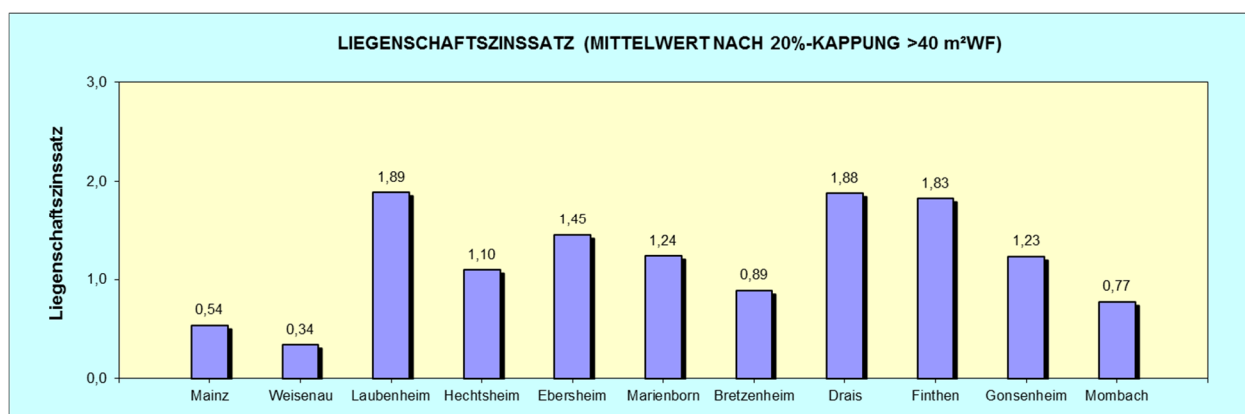
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,27	-1,07	1,00	1,66	1,19	1,87	0,68	0,93	1,15	1,03	0,83	-0,26
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,45	3,44	1,43	0,65	0,96	0,41	0,90	1,59	0,28	1,03	1,51	1,49
Anzahl (Gesamtheit)	277	91	10	10	15	6	9	34	4	25	62	11
Mittelwert (20%-Kappung)	0,75	-0,29	1,22	1,50	1,05	1,92	0,68	0,88	1,07	1,26	0,91	-0,43
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,65	1,45	0,54	0,15	0,42	0,33	0,40	0,69	0,04	0,49	0,57	0,80
Anzahl (20%-Kappung)	167	55	6	6	9	4	5	20	2	15	38	7
Minimum (20%-Kappung)	-0,76	-3,76	0,65	1,39	0,46	1,44	0,17	-0,10	1,05	0,27	-0,26	-1,57
Maximum (20%-Kappung)	1,77	1,33	2,12	1,79	1,77	2,16	1,20	2,09	1,10	1,84	1,81	0,81
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	161	48	1	1	8	0	7	27	0	14	46	9



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,92	0,27	0,24	1,95	1,25	1,62	1,36	0,91	1,84	1,81	1,12	0,74
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,07	3,15	0,88	0,79	1,78	0,55	1,27	1,02	0,52	1,35	1,22	1,30
Anzahl (Gesamtheit)	343	101	12	13	38	3	12	39	5	23	87	10
Mittelwert (20%-Kappung)	1,05	0,54	0,34	1,89	1,10	1,45	1,24	0,89	1,88	1,83	1,23	0,77
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,54	0,81	0,51	0,25	0,51		0,73	0,50	0,33	0,62	0,41	0,81
Anzahl (20%-Kappung)	205	61	8	7	22	1	8	23	3	13	53	6
Minimum (20%-Kappung)	-0,06	-1,29	-0,42	1,51	-0,05	0	0,22	0,15	1,62	0,89	0,40	-0,16
Maximum (20%-Kappung)	1,98	1,75	0,80	2,14	1,84	0	2,51	1,68	2,25	2,89	2,09	1,85
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	177	51	5	1	7	0	6	24	2	12	64	5



Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 29 Kauffälle aus den Jahren 2021-2022. 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 Mietpiegel Mainz für Wohnraum im langjährigen Mittel um 21% übersteigt (untersucht wurden insgesamt 149 Kauffälle der Jahre 2014-2022, 20%-Kappung der jeweiligen Min-/Max-Werte, Standardabweichung (STABW) 11%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (18 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +8% bei einer bei einer STABW von 18 % (nach 20%-Kappung Abw. 9%, STABW 6%). 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 Bodenwertveränderung im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung +13% von 01.01.22 bis 01.01.23) wurde entsprechend berücksichtigt.
- der Ansatz der tatsächlichen (wenn nach Einschätzung der Geschäftsstelle marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs.
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m²Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt).
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsstaus in 4 Kategorien (einfach: -50.000 € / mittel: -75.000 € / erheblich: -100.000 € / sehr erheblich: -150.000 €) zur Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“.

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

Die Auswertungen des Jahres 2022 sind farbig dargestellt.

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

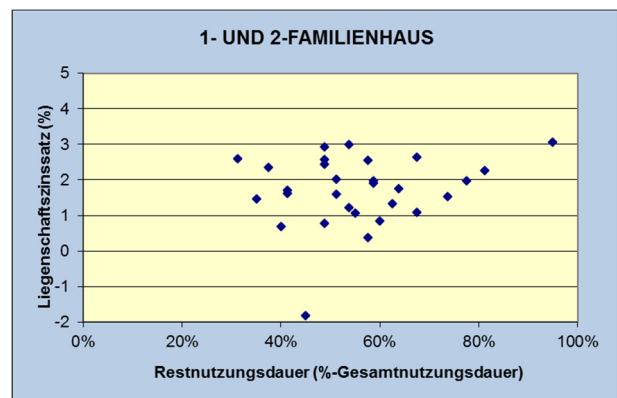
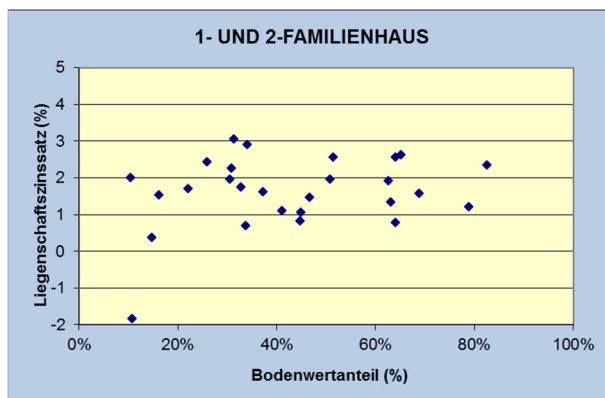
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	22	14	11%	45%	10,00	70	4.271	-1,82	Ausst. 2,2; Carport; EFH im Außenbereich
2.	Weisenau	1	670	15%	58%	11,41	78	4.744	0,38	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; umf. San. 2010 (Oberfl., Bäder, Elektro)
3.	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
4.	Hechtsheim	6	945	64%	49%	7,41	220	4.086	0,79	2 WE (116/104), mittl. Wohnl.; Ga u. Stp.; mittl. Inst.-stau
5.	Hechtsheim	14	945	45%	60%	7,32	153	3.856	0,84	2 WE, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
6.	Bretzenheim	3	845	45%	55%	11,40	114	5.956	1,07	2 WE (57/57), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga in KG; San. 2010 (Hzg.)
7.	Bretzenheim	13	1.140	41%	68%	8,52	120	4.083	1,10	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
8.	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
9.	Ebersheim	2	635	63%	63%	10,00	124	4.556	1,34	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
10.	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)
11.	Gonsenheim	16	770	16%	74%	10,60	150	4.620	1,53	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Stp
12.	Bretzenheim	3	985	69%	51%	10,52	125	4.000	1,59	Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau; San. 2008 (Hzg.)
13.	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.)
14.	Weisenau	1	635	22%	41%	12,25	102	3.431	1,70	2 WE (52/50), Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; einf. Inst.-stau; San. 2001 (Bad, Inst., Hzg., Elektro), San. 2014 (Fenster, Dach)
15.	Hechtsheim	14	945	33%	64%	11,12	134	4.366	1,75	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 2 DP-Stp
16.	Marienborn	1	685	63%	59%	9,61	194	3.531	1,92	3 WE (32/80/82), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 2 Ga.; ZV; erh. Inst.-stau
17.	Drais	1	925	30%	78%	8,11	228	3.197	1,97	2 WE (108/120); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 3 Stp.
18.	Laubenheim	10	905	51%	59%	10,80	169	4.320	1,97	2 WE (69/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga; K=Mieter; San. 2002 (DG-Ausbau, Hzg.), 2015 (EG: Elektro, Bad)
19.	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.)
20.	Bretzenheim	9	1.020	31%	81%	11,42	195	4.323	2,27	Ausst. 3,7, gute Wohnl.; 2 Stp.
21.	Ebersheim	1	550	83%	38%	9,89	135	2.963	2,36	einf. Ausst.; Ga, Stp.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau; Hofreite mit Scheune und Nebengeb.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
22.	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., Innenausbau)
23.	Laubenheim	9	1.175	51%	58%	11,63	129	3.876	2,56	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; VK=Mieter; San. 2006 (Hzg.)
24.	Hechtsheim	1	900	64%	49%	13,46	52	2.596	2,57	Ausst. 2,0, einf. Wohnl., Nebengeb.; erh. Inst.-stau
25.	Laubenheim	1	980	102%	31%	6,25	120	2.000	2,60	2 WE (40/80), Ausst., 2,4, gute Wohnl.; einf. Inst.-stau; 3 Stp; WE OG/DG wird an VK verm.
26.	Finthen	2	915	65%	68%	9,85	209	3.062	2,64	2 WE (136/73), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; Split-Level; verwandt
27.	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.
28.	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)
29.	Mombach	6	535	31%	95%	16,85	178	5.556	3,06	2 WE (30/148), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga; Pool; durchgr. San. 2017; wird an VK verm.

Gesamtheit (1-29):

Mittelwert:	1,71
Stand.abw.:	0,99
Anzahl:	29

20%-Kappung (7-23):	1,81
	0,43
	17



Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten. Ausgewertet wurden insgesamt 159 Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022. 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 (Bodenwertsteigerung in Bezug auf jeweiligen BRW +8%/Jahr seit 01.01.20 und +13%/Jahr ab 01.01.22 bis 01.01.23) wurde 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 2022 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	1.155	25%	9,07	732	2.664	-1,77	33 WE (Ap: 11-40 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
2.	Mainz	10	1.450	38%	7,86	616	3.190	-0,33	10 WE (58-62 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2007
3.	Mainz	6	2.980	31%	9,66	328	3.893	-0,18	5 WE (40-88 m ² WF), gute Wohnl.
4.	Bretzenheim	15	615	36%	7,27	26.181	2.624	0,02	Paketkauf: 120 WE in 8 MFH (32-70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 53 Ga, 41 Stp.
5.	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
6.	Mainz	5	1.450	38%	12,74	700	5.000	0,10	12 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; sehr erh. Inst.-stau
7.	Mainz	18	880	31%	9,77	176	3.011	0,42	3 WE (59/61/56), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
8.	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)
9.	Mainz	10	1.450	38%	11,90	378	4.121	0,46	6 WE (39 - 73 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga (EG); San. (GEH), 2006 (Fenster), 2022 (WE EG nach Wasserschaden)
10.	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.)
11.	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)
12.	Hechtsheim	1	735	38%	9,97	273	2.780	0,57	3FH (67/80/73)+2 ELW (25/29); San. 2001; mittl. Inst.-stau
13.	Weisenau	6	625	39%	8,65	6.313	3.358	0,62	Paketkauf: 6 MFH, 368 WE (35-85 m ² WF), mittl Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga, 48 TG
14.	Mainz	10	1.450	38%	8,98	1.220	3.033	0,63	DZ; 3 WE (176/141/86), mittl. Ausst., gute Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Anbau 1982; San. 1999 (Elektro), 2001 (Dach, Dämmung), 2011 (EG: Bad), 2012 (DG: Fenster)
15.	Mombach	9	465	31%	12,14	180	3.349	0,64	5 WE (28 - 52 m ² WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; durchgr. San. 2013
16.	Gonsenheim	13	900	45%	15,19	285	6.246	0,76	4 WE (40-85 m ² WF), geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Stp; San. 2021 (Dach, Fenster, Elektro, Oberfl.)
17.	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)
18.	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)
19.	Mainz	6	2.710	25%	12,93	165	4.545	0,79	6 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Elektrohgzg

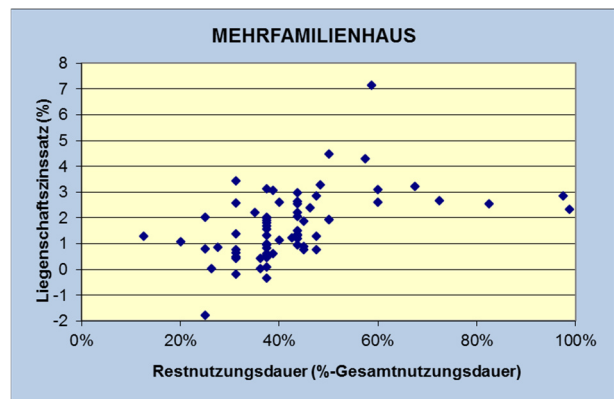
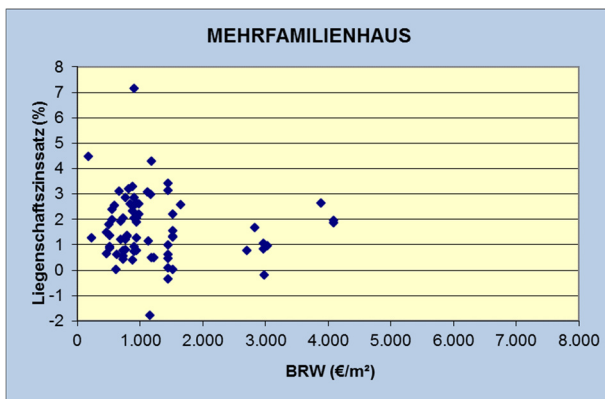
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
20.	Hechtsheim	5	770	38%	8,91	202	3.168	0,82	3 WE (50/80/72m ²), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. 2012 (Fenster, Heizung, Bäder) u. div. Inst.-maßnahmen
21.	Mainz	25	2.970	28%	7,48	789	2.535	0,85	12 WE (52-71 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; tw. erh. Inst.-stau
22.	Mombach	8	510	45%	8,31	277	3.466	0,88	mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; San. 2013 (Bad DG), 2018 (Hzg.), mittl. Inst.-stau
23.	Gonsenheim	13	900	44%	9,88	1.283	3.897	0,94	2x12 WE (53-54 m ² WF), mittl. Wohnl.
24.	Mombach	8	520	38%	7,95	3.048	2.625	0,95	47 WE, Wohnanteil 97%, 2.964 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 84 m ² NF (Praxis); 12 Ga, 14 St
25.	Mainz	1	3.030	38%	13,41	185	4.973	0,98	ED; 4 WE (42 - 52 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; umf. San. 1983 (Dach, Inst., Elektro, Fenster), 2000 (Hzg.)
26.	Mainz	10	1.450	38%	9,86	498	3.012	0,99	MFH mit 10 WE
27.	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
28.	Gonsenheim	18	1.133	40%	8,88	403	3.722	1,15	2 MFH: Nr. 63 mit 7WE u. 438 m ² WF; Nr.65 mit 11WE u. 782 m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.
29.	Laubenheim	8	695	44%	7,22	336	2.857	1,20	4 WE (65/118/118/100), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; Feuchteschaden UG; San. 2014 (Türen, Elektro, Bad, Oberfl.); 65 m ² im UG verm. keine WF nach LBauO RIP
30.	Hechtsheim	6	770	43%	9,70	464	3.502	1,23	8 WE (44 - 60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 Stp., 1 Ga
31.	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)
32.	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;
33.	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
34.	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)
35.	Gonsenheim	13	795	44%	8,11	773	3.331	1,34	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDVS)
36.	Gonsenheim	13	795	44%	8,08	773	3.318	1,36	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDVS)
37.	Mombach	8	510	31%	10,10	541	2.689	1,37	9 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Ga; Rissanierung erforderlich (Ansatz 50.000 €)
38.	Mombach	1	465	44%	7,05	371	1.739	1,50	VH (2WE: 60/120), HH (5 WE: 21-58 m ² WF); einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2001 (Hzg. HH), 2015 u. 2018 (GEH. VH), 2020 (Fenster VH)
39.	Mainz	10	1.525	38%	8,39	527	2.373	1,56	ED; 7 WE (26-95 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
40.	Mainz	25	2.825	38%	11,93	566	3.922	1,68	8 WE (19 - 115 m²WF), mittl. Ausst.; San. 2017 (Dach, Fass.)
41.	Marienborn	1	505	38%	9,06	266	2.256	1,82	4 WE, Ausst. 2,0 (40 - 103 m²WF), einf. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau u. Brandschaden; Anbauten/San. 1974 u. 1982
42.	Mainz	5	4.090	45%	7,09	470	2.340	1,88	DZ; 6 WE (71-81 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp.; erh. Inst.-stau
43.	Mainz	30	945	38%	9,56	197	3.350	1,91	3 WE (117/50/30), mittl. Ausst. 2,1 u. Wohnl.; 1 Ga u. 2 Stp.
44.	Marienborn	1	685	50%	8,91	293	3.020	1,94	6 WE (38-54 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; San. 2014 (WDVS, Anstrich), 2016 (Fenster, Rollläden, Dach, Abdichtung KG), 2018 (Elektro- rohrg.)
45.	Mainz	5	4.090	50%	12,34	1.524	4.309	1,95	20 WE (45-87 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 8 Stp; San. 2015
46.	Ebersheim	10	550	38%	7,22	375	2.187	1,99	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga + 5 Stp.; San. 1992 (DG), 1998 (Hzg.)
47.	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
48.	Hechtsheim	1	735	25%	9,25	204	1.863	2,04	3 WE (120/60/24), einf. Ausst. u. Wohnl.; Nebengeb.; San. 2006 (Hzg.); erh. Inst.-stau
49.	Mainz	29	945	44%	10,37	271	3.542	2,06	DHH (98/98/75); mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
50.	Bretzenheim	3	985	35%	12,91	430	3.489	2,20	15 WE (26-30 m²WF), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 4 Stp.
51.	Mainz	10	1.525	44%	12,79	414	3.285	2,20	6 WE (64 - 70 m²WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
52.	Mainz	10	875	99%	15,95	3.689	6.235	2,35	2 WGH: 38 WE (63-107 m²WF), Wohnanteil 92%, 3.383 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 GE: 306 m²NF (2xLaden: 61/76, Büro: 169); 17 TG, 7 Stp.
53.	Bretzenheim	15	555	46%	9,21	321	2.748	2,41	3 WE (125/119/77), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga, Carp.; San. 2021 (Hzg., Bäder)
54.	Gonsenheim	1	585	83%	10,68	191	3.665	2,54	3 WE (130/33/28), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Kernsan. 2007
55.	Laubenheim	9	905	44%	9,67	299	2.793	2,54	5 WE (27 - 83 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; mittl. Inst.-stau
56.	Mainz	16	1.645	31%	10,97	695	2.995	2,58	19 WE (15-76,9 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau; San. 1985-1990 (Fenster, Heizg.)
57.	Bretzenheim	4	845	60%	11,87	257	3.891	2,60	5WE (30 - 90 m²WF), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2001 (3 Ap.: Fenster, Oberfl.), 2005 (Hzg.), 2006 (EG u. Maisonette.: Oberfl. u. Dachdämmung), 2007 (Dach, Fassade); 2011 (Außenanl., tw. Fenster)
58.	Marienborn	1	985	40%	7,05	421	2.116	2,61	7 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp.; San. 2004 (Hzg.), 2017 (Fenster)
59.	Mainz	5	3.890	44%	8,98	519	2.890	2,65	ED; 5 WE (92- 114 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
60.	Hechtsheim	13	945	73%	9,68	526	3.135	2,66	5 WE (59-151 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp
61.	Hechtsheim	13	770	98%	14,26	272	4.890	2,85	3 WE (129/79/64); Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga u. 2 Stp; durchgr. San. 2020

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
62.	Gonsenheim	13	900	48%	10,71	858	2.937	2,86	2 MFH; 12 WE, mittl. Wohnl.; 2 Ga u. 13 Stp
63.	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
64.	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.)
65.	Hechtsheim	3	665	60%	8,61	202	2.475	3,10	RH (83/74/45), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga in KG; Holz- u. Nachtspeicheröfen
66.	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)
67.	Hechtsheim	5	815	68%	10,90	551	2.904	3,21	9 WE (28-108 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 8 TG
68.	Mainz	18	880	48%	16,24	739	3.654	3,30	2 MFH, 22 WE (Wohnheim), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 29 TG; San. 2010 (Hzg.), 2017 (Balkonsan., tw. Fenster)
69.	Mainz	10	1.450	31%	7,82	642	1.682	3,43	12 WE (33-64 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
70.	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
71.	Hechtsheim	18	170	50%	12,15	391	2.379	4,47	11 WE (42 - 67 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga u. 3 Stp.; Lagerfläche 36 m ² NF
72.	Bretzenheim	9	900	59%	9,72	2.041	1.421	7,16	Sammelkauf; 29 WE (47-108 m ² WF), mittl. Wohnl.; 21 Stp.

Gesamtheit (1-72):

Mittelwert:	1,66	20%-Kappung (15-58):	1,56
Stand.abw.:	1,30		0,61
Anzahl:	72		44



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.525	38%	9,39	501	3.693	-0,12	4 WE (97-101 m ² WF), Wohnanteil 80%, 223 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 101 m ² NF (Laden); 3 WE u. Gewerbe sind saniert
2.	Mainz	10	1.155	38%	8,86	586	2.986	0,36	10 WE, Wohnanteil 87%, 510 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 76 m ² NF (Laden); San. 1997 (Hzg., Gasinst.), 2000 (Fenster, Bäder), 2010 (Fass.), 2015 (Wasserinst. KG, Elektro EG); 2018 (Elektro u. Böden 5.OG), 2019 (Elektro u. Böden 3.OG)
3.	Mainz	12	920	50%	11,67	614	4.560	0,61	ED; 10 WE, Wohnanteil 88%, 540 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m ² NF (Laden); 4 Ga; San. 2018 (Bäder; Wasserinst.)
4.	Mainz	1	3.955	38%	12,80	343	4.956	0,65	ED; 4 WE, Wohnanteil 70%, 252 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 110 m ² NF (Laden: 55, Keller: 54); durchgr. San. 1985
5.	Mainz	2	3.750	31%	8,70	458	3.303	0,91	8 WE, Wohnanteil 78%, 358 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie); Vermietung von 5 nicht genehmigten Zimmer in DG
6.	Mainz	6	2.855	38%	11,00	622	3.923	0,93	ED; 7 WE, Wohnanteil 82%, 507 m ² WF; 2 GE: 115m ² NF (Laden: 30 m ² NF; Fahrschule: 86 m ² NF); 1 TG
7.	Mainz	5	3.890	25%	8,05	1.313	2.742	1,15	13 WE, Wohnanteil 94%, 1.229 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 84 m ² NF (Büro); erh. Inst.-stau
8.	Mainz	10	1.450	50%	8,78	841	3.210	1,15	ED; 11 WE, Wohnanteil 63%, 533 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 308 m ² NF (Büro: 200/108)
9.	Gonsenheim	17	585	38%	12,83	254	3.957	1,29	2 WE, Wohnanteil 51%, 130 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl., 1 GE: 124 m ² NF (Laden, zzgl. Lager: 19 m ² NF im UG); 3 Stp; San. 2000 (Dach, Treppenh., DG, EG), 2011 (San. 1.OG u. DG, Oberfl.)
10.	Mainz	6	3.155	38%	9,68	368	3.196	1,42	8 WE, Wohnanteil 61%, 223 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 145 m ² NF (Gastronomie incl. NNF)
11.	Mainz	1	3.510	38%	14,24	330	4.545	1,51	ED; 3 WE, Wohnanteil 70%, 230 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie)
12.	Mainz	5	1.450	38%	9,88	522	2.874	1,54	8 WE, Wohnanteil 93%, 487 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m ² NF (Laden)
13.	Mainz	10	1.155	63%	9,85	655	3.794	1,60	16 WE, Wohnanteil 85%, 555 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 100 m ² NF (Laden: 40/60); 14 Stp
14.	Mainz	5	3.890	44%	14,01	546	4.808	1,62	ED; 4 WE, Wohnanteil 79%, 431 m ² WF, geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 115 m ² NF (Büro); durchgr. San. 2012 (mit Aufstockung / Dachausbau)
15.	Mainz	10	1.525	38%	7,99	739	2.301	1,64	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 kleinteiliges Lager); 1 Ga, 9 Stp

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
16.	Mainz	5	5.555	19%	11,71	362	3.660	1,68	2 WE, Wohnanteil 65%, 237 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 125 m²NF (Laden: 51, Praxis: 74); , erh. Inst.-stau
17.	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.)
18.	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)
19.	Marienborn	2	685	33%	8,40	457	2.254	2,05	6 WE, Wohnanteil 84%, 382 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 75 m²NF (Gewerbe im UG); Ga; San. 2011 (Dachfenster), 2014 (Hzg.); nur 4 von 7 ME sind bisher genehmigt
20.	Mainz	5	5.555	24%	20,43	247	5.466	2,11	2 WE, Wohnanteil 64%, 157 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl., 1 GE: 90 m²NF (Laden)
21.	Mainz	4	5.845	63%	19,01	2.207	6.797	2,19	2 WE, Wohnanteil 17%, 356 m²WF, geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 9 GE: 1851 m²NF (Lager: 32, Laden: 422, Praxis: 618, Büro: 778); 12 Stp
22.	Mainz	4	5.845	31%	17,23	980	5.054	2,21	11 WE, Wohnanteil 71%, 666 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 314 m²NF (Gastronomie: 70, 3xLaden: 89/110/45), 1 Stp.
23.	Mombach	9	650	50%	8,44	747	2.651	2,34	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
24.	Mainz	5	4.090	33%	10,63	844	3.258	2,37	17 WE, Wohnanteil 88%, 742 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 102 m²NF (Laden); 1 Ga, 4 DP
25.	Mainz	5	4.090	50%	10,37	548	3.431	2,44	6 WE, Wohnanteil 71%, 390 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m²NF (Gastronomie incl. NNF); San. 2017 (Dach incl. Dämmung, Hzg., tw. Fenster, Balkone), San. Gewerbe o. Angabe (Inst., Elektro, Sanitär.)
26.	Mainz	1	4.570	38%	12,89	398	3.668	2,68	ED; 2 WE, Wohnanteil 74%, 293 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 105 m²NF (2xLaden: 50/55); San. 2003 (Dach/Wämed.); ; leichter Inst.-stau
27.	Mainz	5	4.090	50%	12,93	1.111	3.602	2,93	12 WE, Wohnanteil 80%, 891 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 220 m²NF (2xLaden: 110/110); San. 2011 (Fenster, WDVS)
28.	Bretzenheim	1	645	31%	10,24	236	2.415	3,03	1 WE, Wohnanteil 66%, 156 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 80 m²NF (Lager); 3 Stp; Aufstockung 1980
29.	Mainz	6	2.980	38%	13,92	343	3.644	3,13	4 WE, Wohnanteil 68%, 233 m²WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m²NF (Gastronomie), 4 Stp.; San. 1986 (Erweiterung Anbau), 1996 (Inst., Bäder)

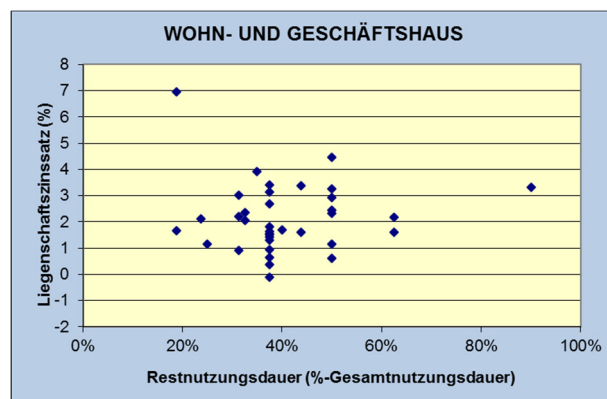
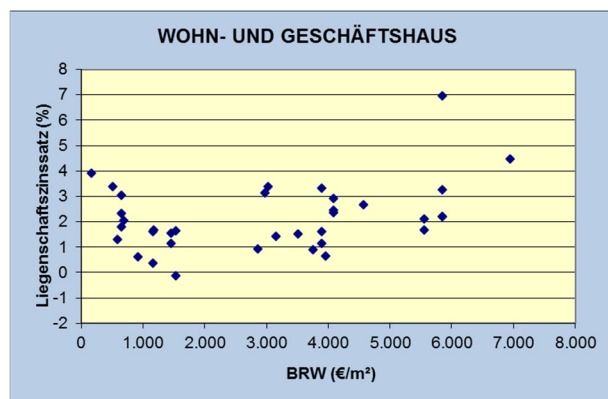
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
30.	Mainz	4	5.845	50%	13,02	1.188	3.577	3,25	11 WE, Wohnanteil 81%, 956 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 232 m ² NF (2xLaden: 114/118); San. 2008
31.	Mainz	5	3.890	90%	20,66	3.508	5.798	3,32	89 Ap., Wohnanteil 85%, 2.993 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 515 m ² NF (3xLaden: 175/115/22, 1xGastron.: 427); Bj. verm. 1970; durchgr. San. 2015
32.	Marienborn	1	505	44%	10,90	328	2.835	3,38	6 WE, Wohnanteil 67%, 220 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 108 m ² NF (Praxis); 6 Stp
33.	Mainz	1	3.030	38%	9,05	342	2.105	3,40	7 WE, Wohnanteil 90%, 307 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m ² NF (Laden); Ga; ; Photovoltaikanlage
34.	Hechtsheim	18	170	35%	5,70	995	1.005	3,91	3 WE, Wohnanteil 25%, 245 m ² WF, mittl. Ausst.; 2 GE: 750 m ² NF (Lager: 100/650); 3FH: Bj. 1963, mittl. Ausst.; San. 2007 (Inst., Elektrik), umf. Renov. 2018; Inst.-stau (Hzg.); Halle: Bj. 1969, einf. Ausst.
35.	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 (Gastronomie / Lager); erh. Wasserschaden
36.	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 (1-36):

Mittelwert: **2,16**
Stand.abw.: **1,32**
Anzahl: **36**

20%-Kappung (8-29):

2,02
0,57
22



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

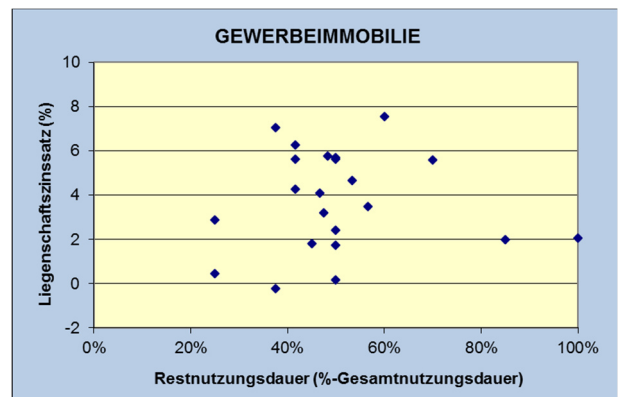
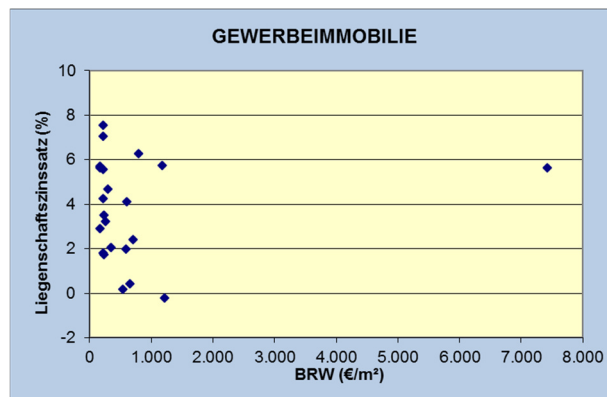
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	GND	NKM [€/m ² NF]	NF [m ²]	KP [€/m ² NF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.215	15	40	7,49	430	1.512	-0,22	1 ME: 430 m ² NF (Laden: 215, Lager: 215); Heizung defekt; K=Mieter;
2.	Mombach	6	535	20	40	4,94	400	1.998	0,17	1 ME (Halle: Laden/Lager/Büro), 2 Ga, 2 Stp; einf. Ausst.; erh. Inst.-stau
3.	Bretzenheim	15	660	15	60	14,61	323	2.944	0,44	5 ME: 323 m ² NF (2xLaden: 72/46, Büro: 61, 2xPraxis: 100/44); 5 Ga; San. 2020 (Dach); erh. Inst.-stau
4.	Weisenau	3	230	20	40	4,76	4.981	1.134	1,73	17 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 2.694, 9xLager: 1537, sonst.: 530), einf. Ausst.; 18 Stp; Bauj. ca. 1970
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.	Gonsenheim	8	350	60	60	13,50	12.246	4.737	2,05	1 ME (Büro/Lager/sonstige); 136 TG
8.	Finthen	4	705	20	40	7,42	600	2.167	2,42	4 ME (Laden/Gastronomie / 2 x Praxis)
9.	Hechtsheim	19	170	10	40	2,29	1.870	374	2,89	7 ME: 1870 m ² NF (Lager: 1.600, Büro: 270); 12 Stp; erh. Inst.-stau; einf. Ausst.
10.	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
11.	Weisenau	3	230	34	60	9,76	3.984	1.958	3,50	aktuell 3 ME (Büro: 3301, Lager: 683), mittl. Ausst.; 36 TG, 19 Stp
12.	Weisenau	2	605	28	60	11,46	43.594	2.065	4,11	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

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
13.	Hechtsheim	18	215	25	60	6,78	2.293	1.169	4,26	Sammelkauf: Carl-Zeiss-Str. 43 (Büro/Sozialräume.: 718 m²NF), 20 Stp, 9 TG, Nr. 172; Carl-Zeiss-Str. 33 (Büro: 286, Lager: 1.289), 6 Stp., 4 Ga, Nr. 37/40
14.	Gonsenheim	8	300	32	60	13,97	7.748	2.401	4,67	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp; mittl. Ausstattung
15.	Hechtsheim	18	215	28	40	8,98	490	1.392	5,58	2 ME: 490 m²NF (Büro: 185, Lager: 305), 7 Stp
16.	Mainz	3	7.425	20	40	12,46	10.074	2.283	5,62	1 ME (Laden: 6433, Lager: 1652, sonstige: 1989); umf. energetische San. 2008 (Breeam-Zertifizierung), Photovoltaik (Dach)
17.	Hechtsheim	18	170	25	60	6,78	2.293	1.003	5,63	Sammelkauf: Geb. A (Büro: 718), 9 TG, 20 Stp; Geb. B (Büro: 286, Lager: 1.289), 4 Ga, 6 Stp
18.	Hechtsheim	18	170	30	60	7,08	2.044	881	5,69	5 ME (4xBüro: 1680, 8 Lagerboxen: 364, Freifläche: 1000); 60 Stp.; einf. Ausst.; Aufstockung DG 1993
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):

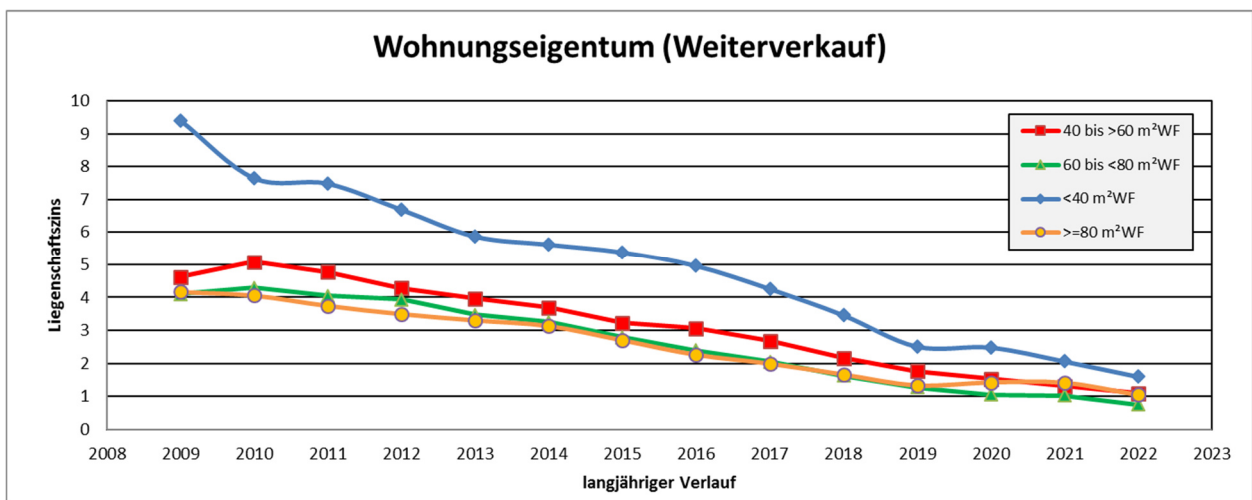
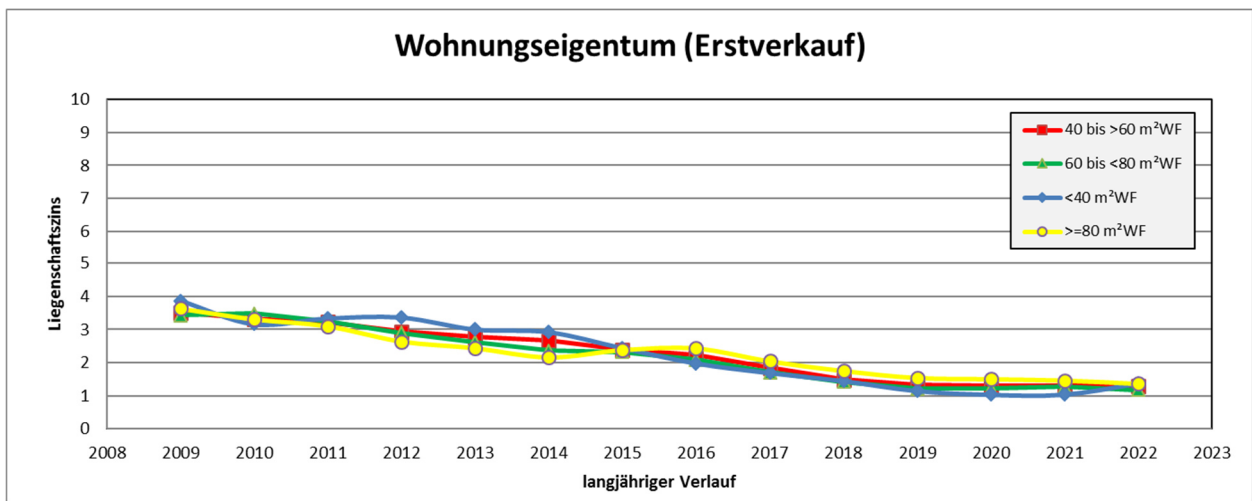
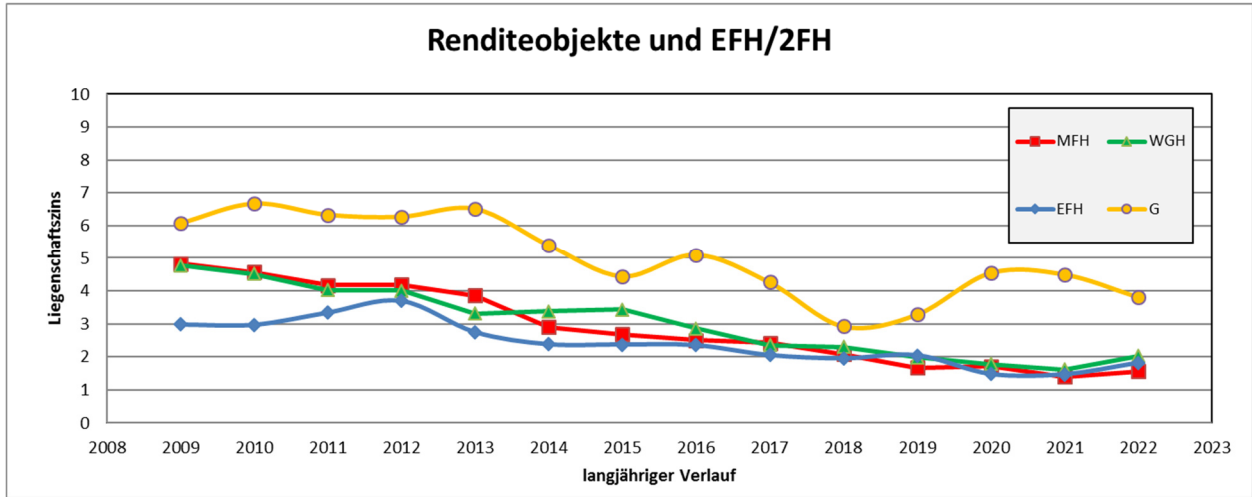
Mittelwert: 3,74
Stand.abw.: 2,26
Anzahl: 22

20%-Kappung (5-18): 3,82
1,47
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 2021 und 2022. Dargestellt sind die **Mittelwerte nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

	LZ	Standard- abweichung	Anzahl nach Kappung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,81	0,43	17
Mehrfamilienhäuser	1,56	0,61	44
Wohn- und Geschäftshäuser	2,02	0,57	22
Gewerbeobjekte	3,82	1,47	14
Wohnungseigentum - Erstverkauf			
<40 m ² WF	1,37	0,10	16
40 bis <60 m ² WF	1,29	0,10	55
60 bis <80 m ² WF	1,17	0,15	73
>=80 m ² WF	1,36	0,15	124
Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
<40 m ² WF	1,60	0,57	214
40 bis <60 m ² WF	1,09	0,56	186
60 bis <80 m ² WF	0,75	0,65	167
>=80 m ² WF	1,05	0,54	205

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 2022 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 2022

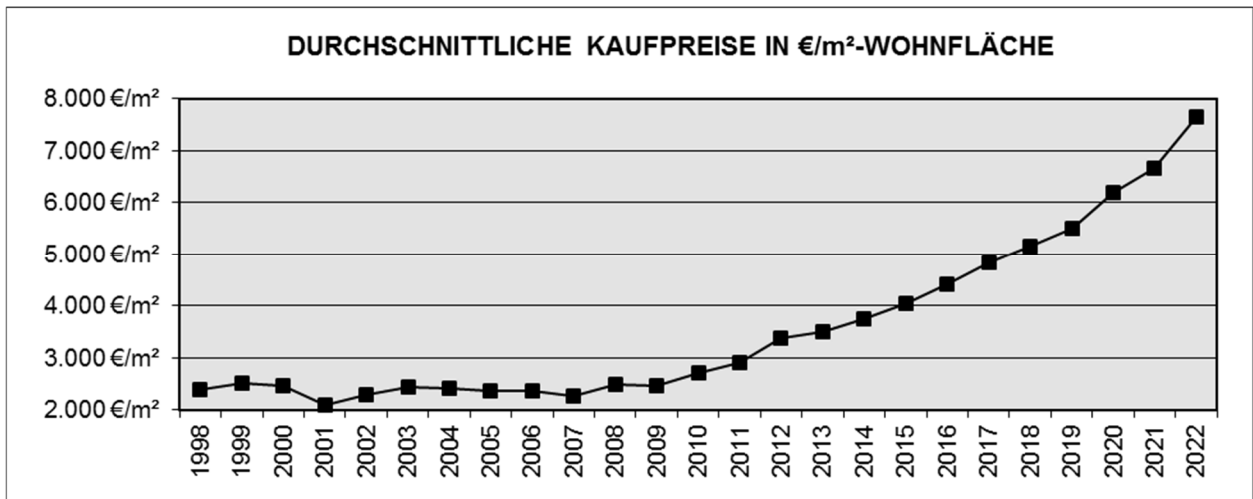
	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
Anzahl	108		66	
		Standardabw.		Standardabw.
Ø Wohnfläche	74 m ²	± 39%	71 m ²	± 17%
Ø Kaufpreis	559.992 €	± 38%	554.176 €	± 21%
Ø Mittel (€/m ² WF)	7.653 €	± 17%	6.657 €	± 14%

Verteilung nach Größenklasse

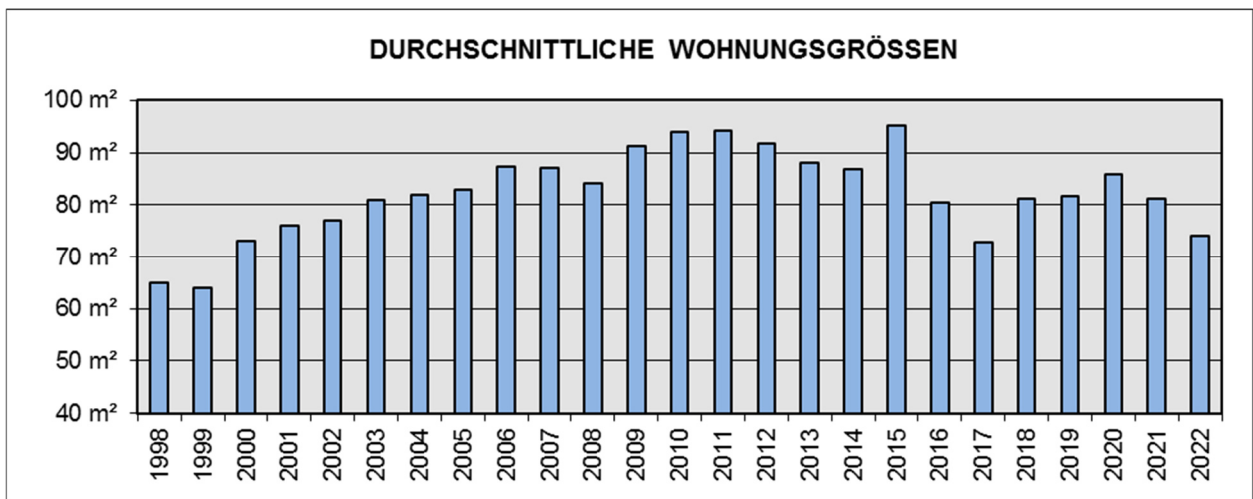
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	14	27	29	21	17
Ø Mittel (€/m ² WF)	7.930	7.601	7.923	7.396	7.361
Standardabw.	± 14%	± 19%	± 16%	± 17%	± 17%

Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	264	344	396	396	418
Ø Wohnfläche	88 m ²	87 m ²	95 m ²	80 m ²	73 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	3.483	3.748	4.037	4.405	4.819
	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl	320	368	221	342	108
Ø Wohnfläche	81 m ²	82 m ²	86 m ²	81 m ²	74 m ²
Ø Mittel (€/m ² WF)	5.155	5.495	6.179	6.646	7.653



Die Auswertung der Kaufverträge macht deutlich, dass der Anstieg des Preisniveaus auch 2022 ungebremst war, wenngleich die Anzahl der verkauften Objekte stark gesunken ist. 82 der 108 ausgewerteten Kauffälle lagen innerhalb der Gemarkung Mainz, 12 in Gonsenheim, 8 in Hechtsheim und 3 in Weisenau.

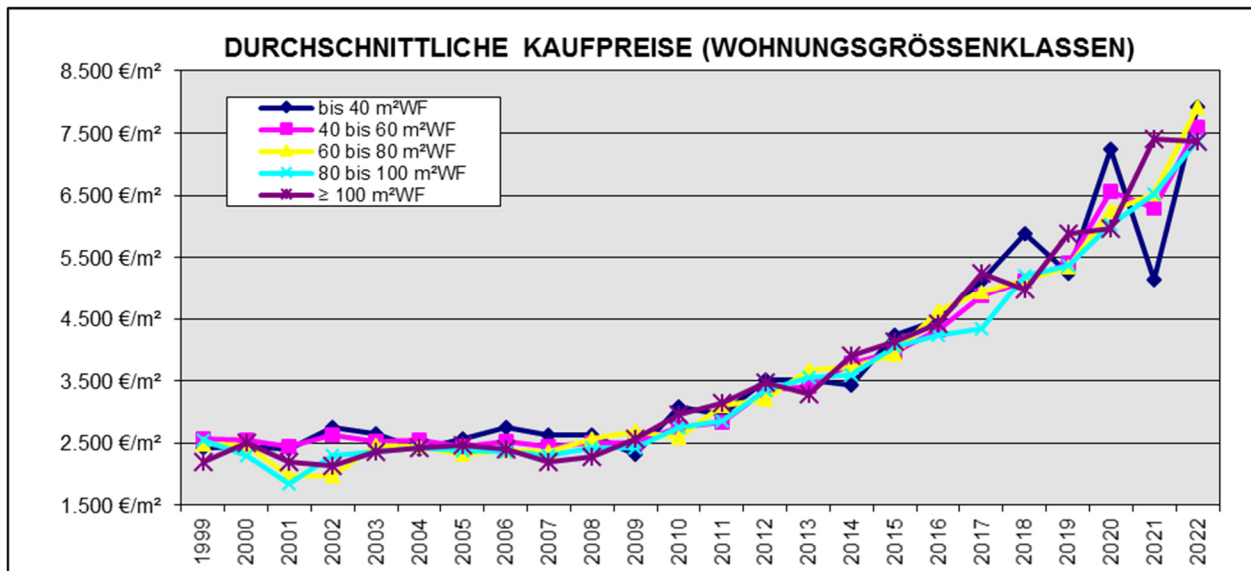


Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt im Mittel bei 74 m²WF.

Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen

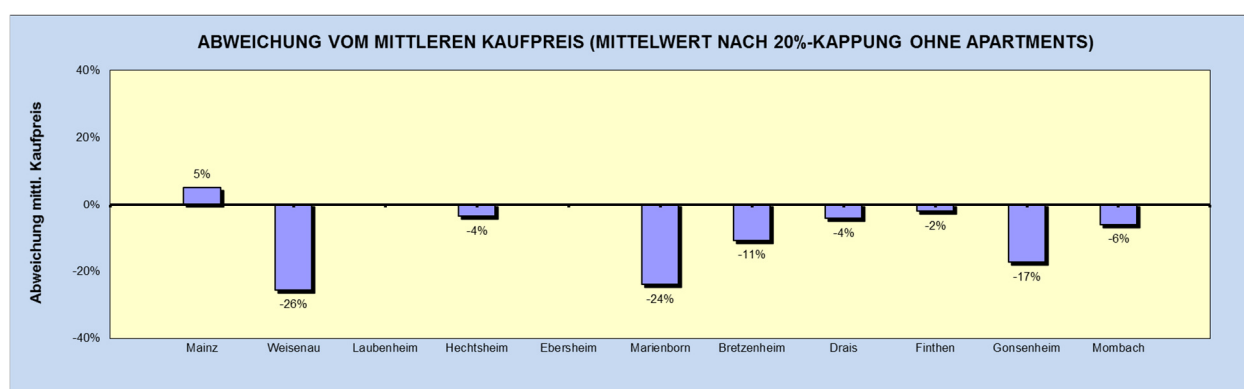
Bezugnehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt. Teilweise gingen nur wenige Kauffälle in die Ableitungen ein (z.B. 2020: bis 40 m²WF, 5.135 €/m²WF, 1 Kauffall).

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



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2021 und 2022) in Stadtteilen (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	7.180	7.504	5.476		6.952	6.299	5.416	6.364	6.959	7.436	6.005	6.744
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.406	1.376	637		733		180	1.184	95	1.964	608	249
Anzahl (Gesamtheit)	424	312	34	0	32	1	3	14	3	6	15	4
Mittelwert (20%-Kappung)	7.255	7.637	5.399		6.993		5.519	6.473	6.948	7.102	5.998	6.818
Standardabweichung (20%-Kappung)	696	598	297		425			596	0	260	95	54
Anzahl (20%-Kappung)	254	188	20	0	20	0	1	8	1	4	9	2
Abweichung vom Mittelwert (gesamt)	100%	5%	-26%		-4%		-24%	-11%	-4%	-2%	-17%	-6%
Minimum (20%-Kappung)	6.036	6.383	5.142	0	6.354	0	0	5.633	0	6.749	5.864	6.780
Maximum (20%-Kappung)	8.251	8.453	6.159	0	7.533	0	0	7.405	0	7.373	6.173	6.856
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	164	135	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Mittlerer Kaufpreis (Erstverkäufe 2021 und 2022, 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.

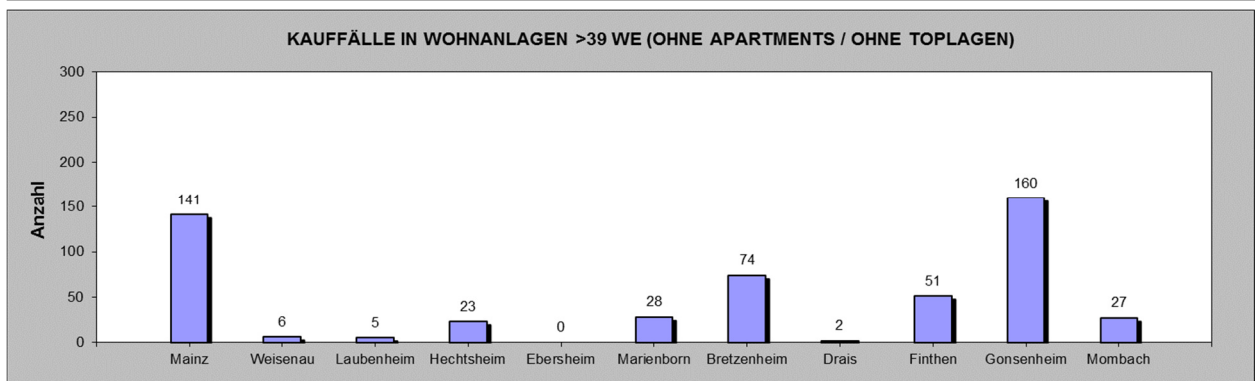
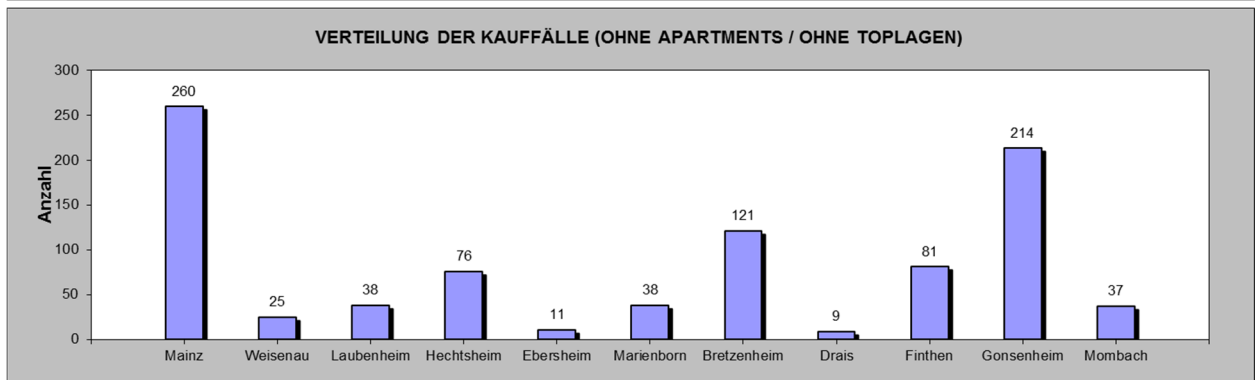
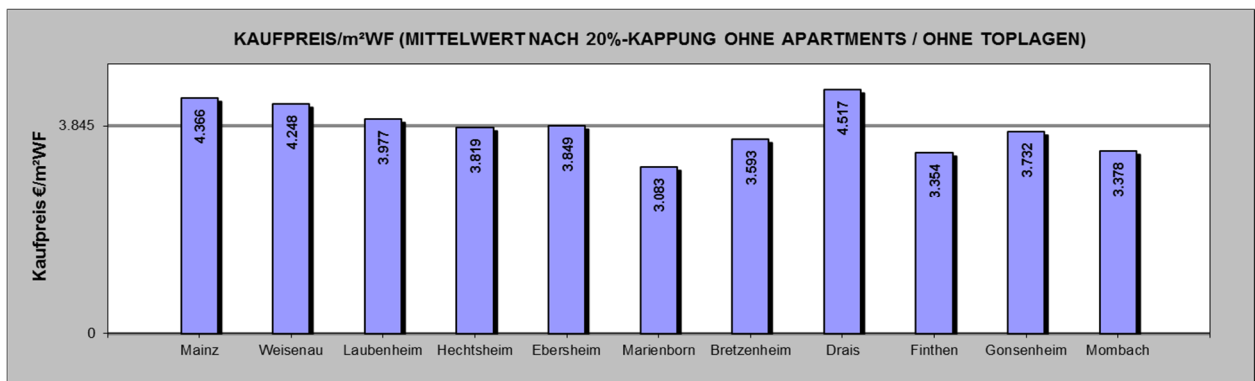
Wohnlage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marientborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
einfache Lage (mittl. KP/m²WF)	5.630	6.043	o.A.	o.A.	6.411	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	7.102	o.A.	6.818
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	28	13			10					4		2
mittlere Lage (mittl. KP/m²WF)	6.954	7.319	5.399	o.A.	7.534	o.A.	5.519	6.473	6.948	o.A.	5.998	o.A.
Anzahl Kauffälle nach 20%-Kappung	164	113	20		10		1	8	1		9	
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)	8.454	8.454	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	62	62										

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In eine umfassende Untersuchung von Kauffällen mit Eigentumswohnungen gingen insgesamt 1.288 Kauffälle der Jahre 2021 bis 2022 ein. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

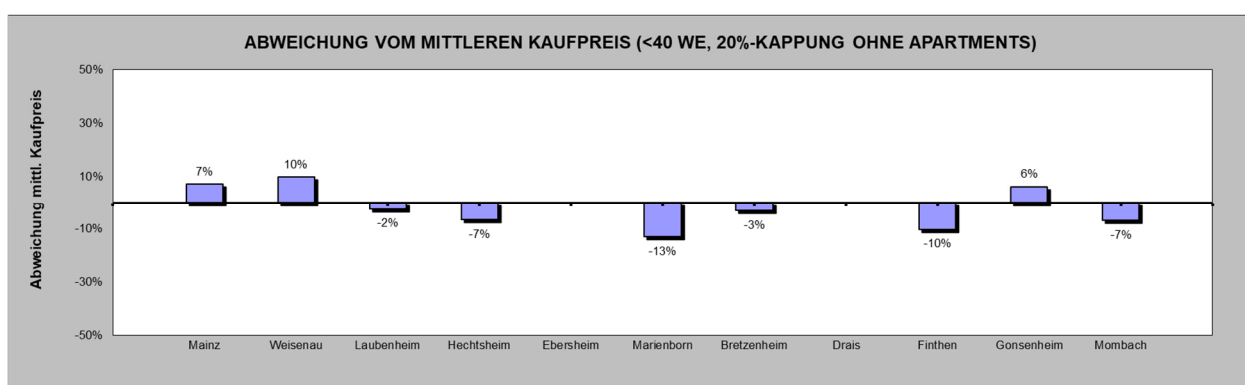
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Stadtteilen (Gesamtheit ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m²WF (Gesamtheit)	3.927	4.480	4.426	4.015	3.772	3.780	3.151	3.661	4.759	3.378	3.796	3.415
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.294	1.588	1.302	734	949	601	1.010	1.183	1.395	767	1.147	839
Anzahl (Gesamtheit)	910	260	25	38	76	11	38	121	9	81	214	37
Mittelwert €/m²WF (20%-Kappung)	3.845	4.366	4.248	3.977	3.819	3.849	3.083	3.593	4.517	3.354	3.732	3.378
Standardabweichung (20%-Kapp.)	528	530	577	314	411	240	370	545	508	391	569	349
Anzahl (20%-Kappung)	546	156	15	22	46	7	22	73	5	49	128	23
Minimum €/m²WF (20%-Kappung)	2.906	3.435	3.477	3.483	3.032	3.577	2.380	2.618	3.897	2.677	2.817	2.837
Maximum €/m²WF (20%-Kappung)	4.820	5.318	5.254	4.592	4.439	4.238	3.725	4.563	4.934	4.023	4.716	4.034
Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	517	141	6	5	23	0	28	74	2	51	160	27



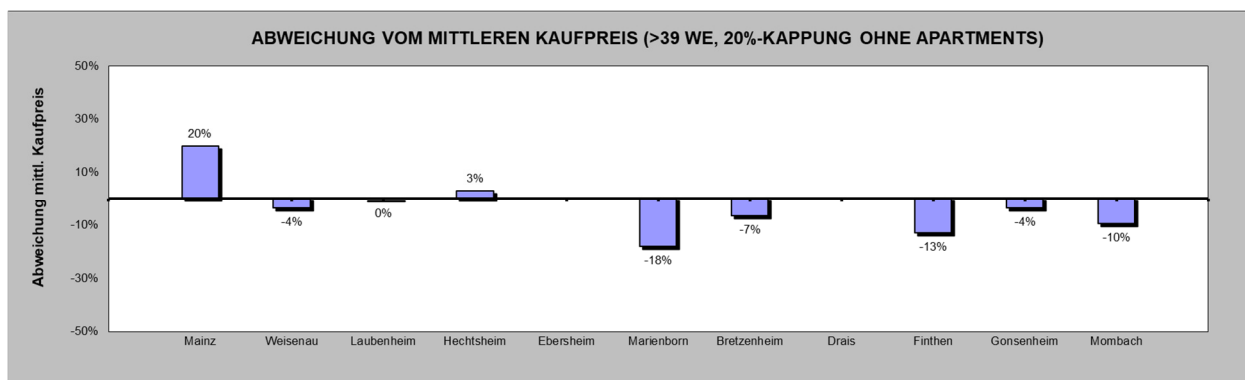
Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (<40 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	4.266	4.719	4.731	4.044	3.794	3.780	3.498	4.101	4.940	3.662	4.435	3.748
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.495	2.024	1.304	756	1.030	601	1.183	1.356	1.484	821	1.169	1.171
Anzahl (Gesamtheit)	393	119	19	33	53	11	10	47	7	30	54	10
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	4.133	4.425	4.540	4.035	3.864	3.849	3.595	4.005	4.863	3.715	4.389	3.852
Standardabweichung (20%-Kapp.)	481	656	602	300	443	240	786	703	1.102	299	396	628
Anzahl (20%-Kappung)	233	71	11	19	31	7	6	29	5	18	32	6
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		7%	10%	-2%	-7%	-13%	-3%	-10%	-3%	-10%	6%	-7%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	3.300	3.415	3.711	3.483	3.032	3.577	2.346	2.924	3.897	3.247	3.704	3.255
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.999	5.626	5.409	4.592	4.439	4.238	4.663	5.287	6.661	4.201	4.980	4.945

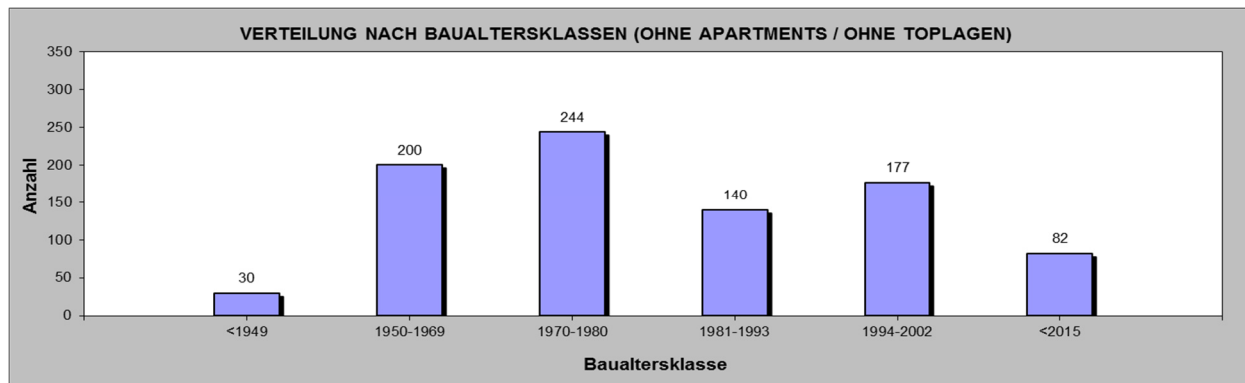


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Größe der Anlagen (>39 WE) und Stadtteilen (ohne Toplagen und Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert €/m ² WF (Gesamtheit)	3.670	4.278	3.459	3.824	3.720		3.027	3.382	4.123	3.211	3.580	3.292
Standardabweichung (Gesamtheit)	1.048	1.060	736	597	746		933	968	1.147	689	1.058	664
Anzahl (Gesamtheit)	517	141	6	5	23	0	28	74	2	51	160	27
Mittelwert €/m ² WF (20%-Kappung)	3.626	4.343	3.492	3.615	3.732		2.972	3.385		3.152	3.496	3.280
Standardabweichung (20%-Kapp.)	524	460	628	32	294		231	489		352	523	311
Anzahl (20%-Kappung)	311	85	4	3	13	0	16	44	0	31	96	17
Abw. zum Mittelwert (Gesamt)		20%	-4%	0%	3%		-18%	-7%		-13%	-4%	-10%
Minimum €/m ² WF (20%-Kappung)	2.796	3.442	2.719	3.593	3.253	0	2.614	2.500	0	2.633	2.717	2.837
Maximum €/m ² WF (20%-Kappung)	4.615	5.098	4.256	3.651	4.092	0	3.472	4.235	0	3.851	4.559	3.783

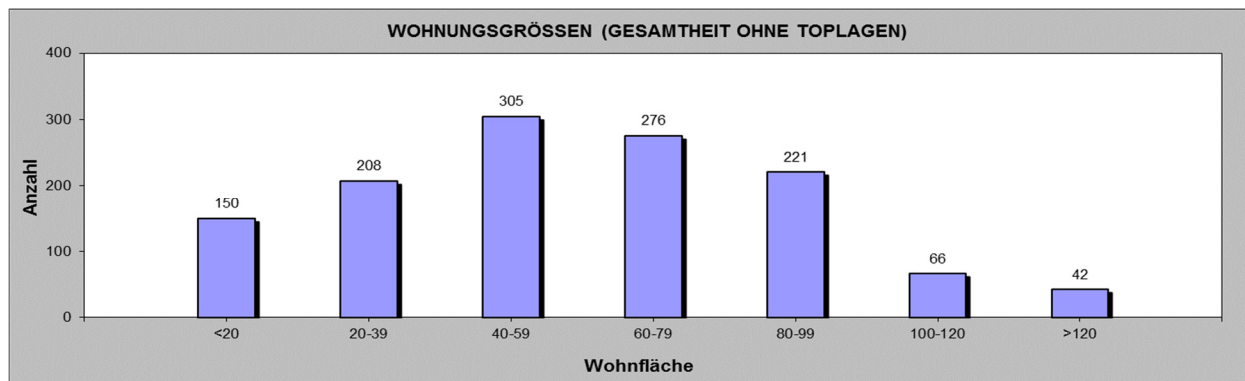


Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen und Apartments)



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Baualtersklassen (ohne Toplagen u. Apartments)					
		< 1950	1950-1969	1970-1980	1981-1993	1994-2002	< 2015
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	4.254	3.895	3.278	4.068	4.100	4.510
	Standardabweichung (Gesamtheit)	806	1.385	904	1.515	1.156	1.051
	Anzahl (Gesamtheit)	30	200	244	140	177	82
	Mittelwert (20%-Kappung)	4.374	3.751	3.197	3.988	4.130	4.574
	Standardabweichung (20%-Kappung)	275	486	355	428	462	483
	Anzahl (20%-Kappung)	18	120	148	84	107	50
	Minimum (20%-Kappung)	3.934	2.789	2.633	3.247	3.257	3.519
	Maximum (20%-Kappung)	4.822	4.636	3.917	4.857	4.878	5.388
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	13	122	194	65	87	25

Darstellung der Wohnungsgrößenspannen (ohne Toplagen)

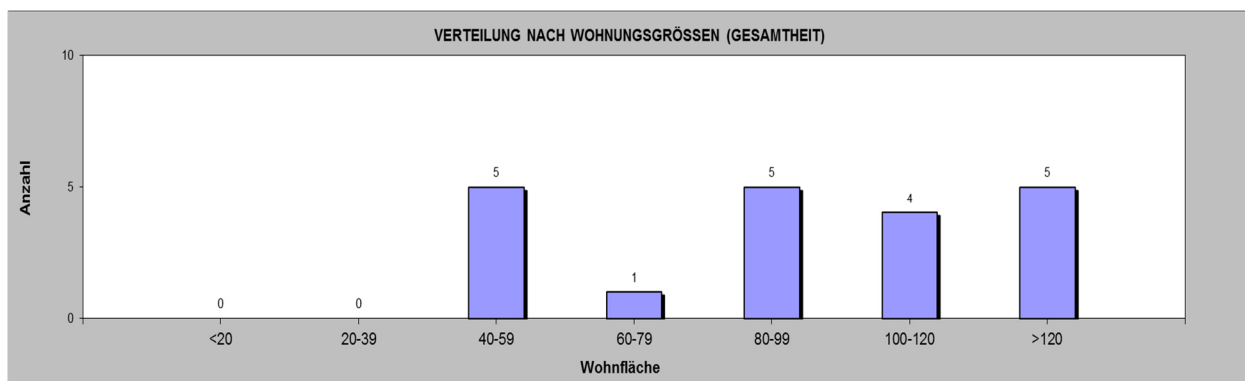
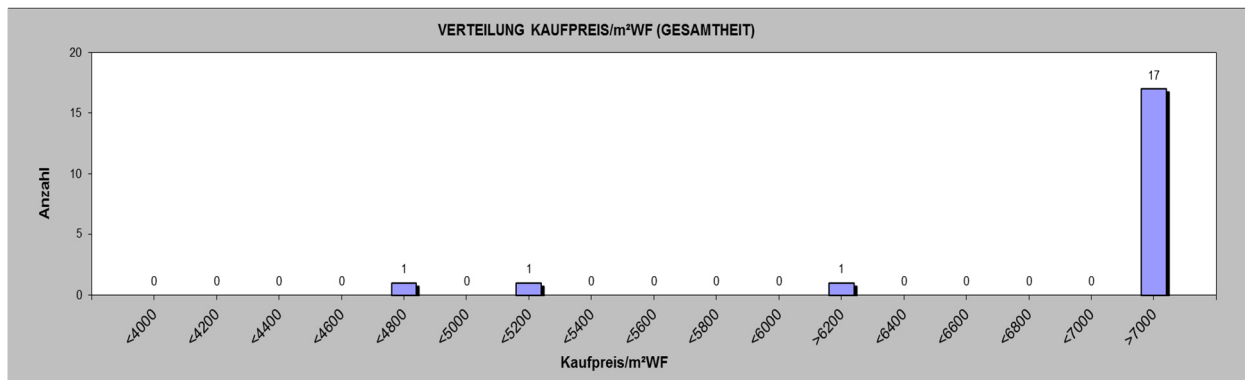


		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (ohne Toplagen)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)	3.960	3.737	3.968	4.070
	Standardabweichung (Gesamtheit)	1.232	1.375	1.081	1.362
	Anzahl (Gesamtheit)	358	305	276	329
	Mittelwert (20%-Kappung)	3.801	3.664	3.942	3.945
	Standardabweichung (20%-Kappung)	447	493	498	588
	Anzahl (20%-Kappung)	214	183	166	197
	Minimum (20%-Kappung)	3.067	2.820	3.073	2.883
	Maximum (20%-Kappung)	4.806	4.569	4.830	4.977
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	329	190	160	167

Analyse der Toplagen in Mainz nach mittlerem Kaufpreis/m²WF

Ausgewertet wurden 20 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2021 bis 2022 im Innenstadtbereich mit dem Kriterium „Blickbezug zum Rhein“. Kfz-Stellplätze sind in den Kaufpreisen nicht enthalten.

Der Mittelwert aller Kauffälle (20) lag bei 7.545 €/m²WF, die Standardabweichung betrug 25%. Nach 20%-Kappung der Min-/Max-Werte wurde der Mittelwert (12 Kauffälle) mit 7.639 €/m²WF ermittelt (Standardabweichung 10%).



		mittlere Kaufpreise/m ² WF nach Wohnungsgrößen (Toplage)			
		<40 m ² WF	40 bis <60 m ² WF	60 bis <80 m ² WF	>=80 m ² WF
WEITERVERKAUF	Mittelwert (Gesamtheit)		7.881	7.109	7.457
	Standardabweichung (Gesamtheit)		1.423		2.125
	Anzahl (Gesamtheit)	0	5	1	14
	Mittelwert (20%-Kappung)		7.884		7.614
	Standardabweichung (20%-Kapp.)		764		832
	Anzahl (20%-Kappung)	0	3	0	8
	Minimum (20%-Kappung)	0	7.008	0	6.312
	Maximum (20%-Kappung)	0	8.415	0	9.083
	Kauffälle in Wohnanlagen >39 WE	0	3	1	10

Vereinfachtes Verfahren zur Bestimmung von Näherungswerten

Ausgewertet wurden insgesamt 827 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Jahre 2021 bis 2022. 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 Stadteillage, der Wert des Wohnungseigentums geschätzt werden kann.

In einem ersten Schritt wurden die Kauffälle aus 2021, mithilfe der nachstehenden Ableitungen zu den Wohnungsgrößenklassen bei Neubauwerten, auf das Jahr 2022 indexiert (Bsp.: Kaufpreis 2021: 2.800 €/m²WF für 55 m²-Wohnung → indexierter Kaufpreis 2022: 2.800 €/m²WF x (7.601/6.303) = 3.377 €/m²WF). Aufgrund der eingeschränkten Datengrundlage für Wohnungen bis 40 m²WF bleiben 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
2021	unberücksichtigt	6.303 €/m ² WF	6.529 €/m ² WF	6.518 €/m ² WF	7.412 €/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

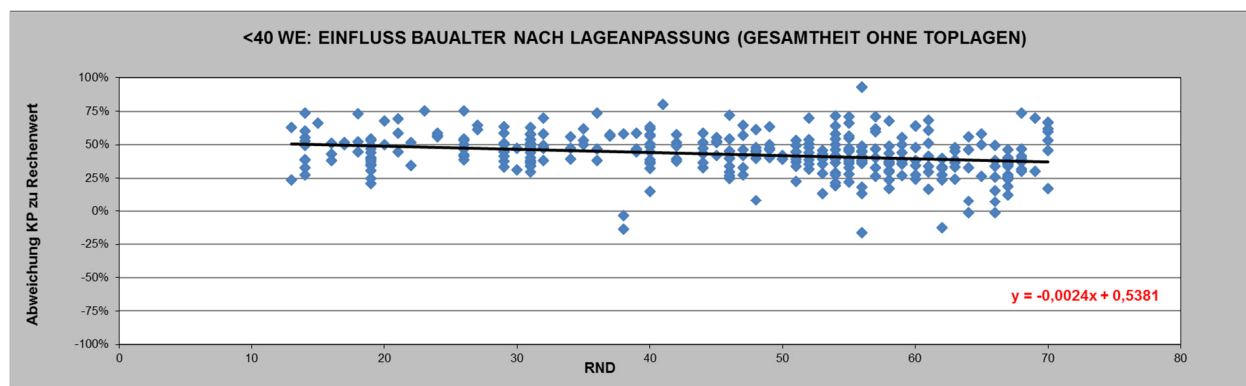
Vorangegangene Analysen führten zu der Erkenntnis, dass die Größe einer Wohnanlage einen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat. Demzufolge wurde die Gesamtheit der Kauffälle aufgeteilt auf die Lage in Objekten mit weniger als 40 WE und mehr als 39 WE.

Aufbauend auf die „Analyse mittlerer Kaufpreis/m²WF“ nach Stadteillage 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	Marientorn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Wohnanlagen <40 WE (20%-Kappung)	4.133	10%	5%	0%	-5%	-5%	-15%	-10%	10%	-10%	5%	-10%
Wohnanlagen >39 WE (20%-Kappung)	3.626	10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-15%	-15%	0%	-15%	-15%	-15%

Sodann wurde, **entsprechend der Größe der Wohnanlage**, nach Abhängigkeiten von Restnutzungsdauer (RND = fiktives Baujahr + 80 Jahre – 2022 und dem Verhältnis von indexiertem Kaufpreis zu lageangepasstem Rechenwert gesucht.

Für Wohnanlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten (338 Kauffälle)



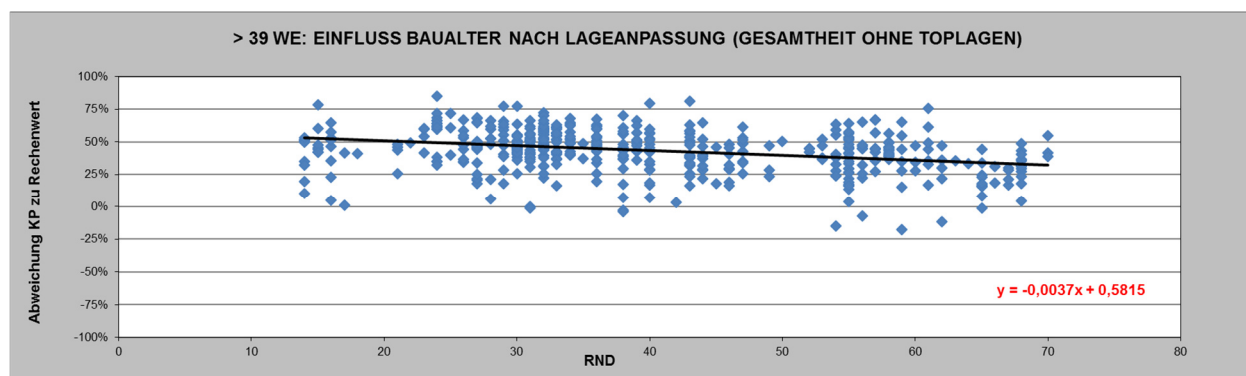
Die Darstellung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und geleistetem Kaufpreis. Die Trendlinie weist die Funktion

$$y = -0,0024 * x + 0,5381$$

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 1,01%, die Standardabweichung bei 10% und der Median bei 0,97% (202 Kauffälle).

Für Wohnanlagen mit mehr als 39 Wohneinheiten (489 Kauffälle)



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

$$y = -0,0037 * x + 0,5815$$

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 2,17%, die Standardabweichung bei 11% und der Median bei 2,03% (293 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)	338	489
	Anzahl (20%-Kappung)	202	293
	Neubaupreis nach Wohnungsgröße:	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE	ohne Differenzierung nach Anzahl der WE
	Berücksichtigung Alter (RND*):	$y = -(0,0024 \times RND) + 0,5381 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$	$y = -(0,0037 \times RND) + 0,5815 \times \text{Neubaupreis nach Wohnungsgröße}$
	Zwischenergebnis:		
	Berücksichtigung Stadtteillage:	Zwischenergebnis x Werteeinfluss durch Stadtteillage nach Tabelle	Zwischenergebnis x Werteeinfluss durch Stadtteillage nach Tabelle
	Zwischenergebnis:		
	Ggf. Berücksichtigung indiv. Zustand innerhalb der Standardabweichung:	± 10%	± 12%
	Schätzwert:		

RND*: gemeint ist die Restnutzungsdauer (RND = Baujahr (ggf. fiktiv) + 80 Jahre – 2021)

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“.

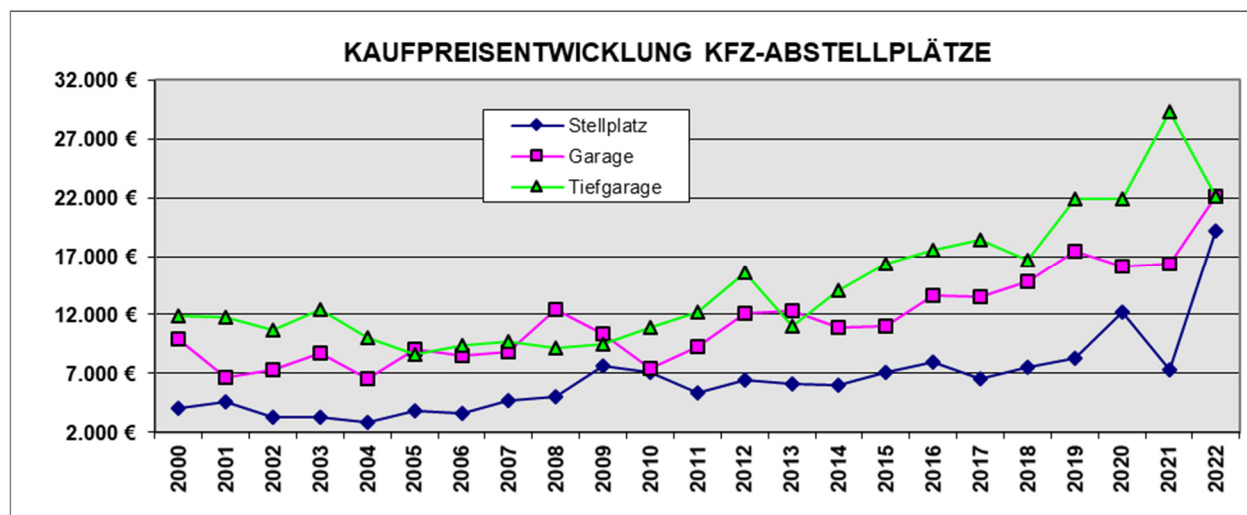
Kfz-Abstellplätze

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 2022	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	21	19.348 €	19.223 €	± 58%
Einzelgaragen (GA)	15	21.117 €	22.083 €	± 11%
Tiefgaragenplätze (TG)	169	22.646 €	22.164 €	± 42%
auswertbare Kauffälle:		205		

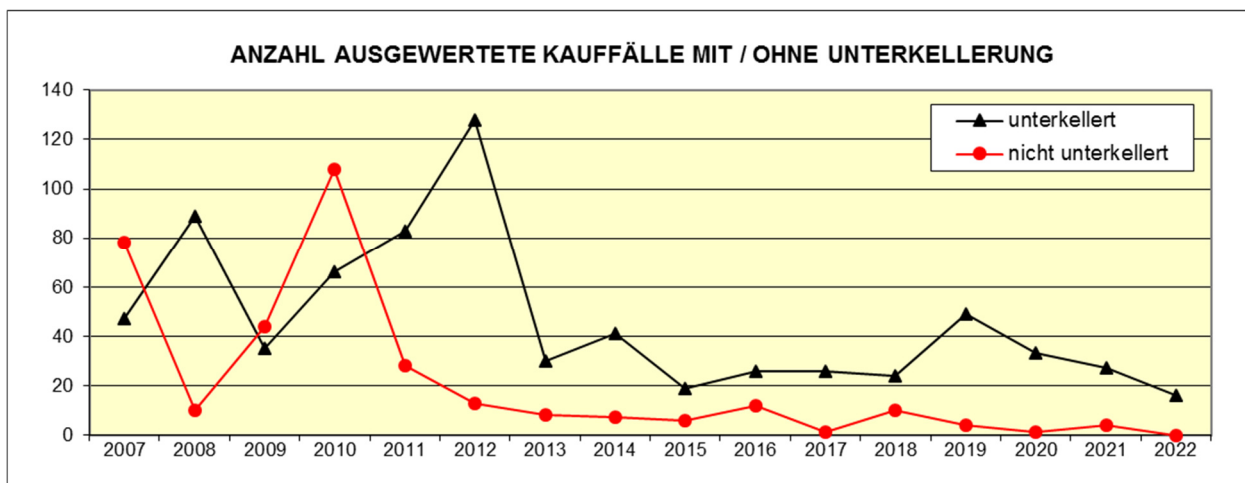


Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die nachfolgenden Untersuchungen 26 Kaufverträge bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet.

Bebaute Grundstücke (Neubau)

Der Anteil der nicht unterkellerten Reihenhäuser oder Doppelhaushälften lag in unserer Untersuchung bei 0%.



Bebaute Grundstücke – Grundgesamtheit

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind alle auswertbaren Kauffälle von Neubauten (unterkellert / nicht unterkellert) aus den Jahren 2014 bis 2022. 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	Grundstücks- fläche	Wohn- fläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2014	10	Mittelwert:	329.603 €	199 m ²	119 m ²	3.001 €/m ²
		Standardabw.:	± 5%	± 8%	± 14%	± 5%
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%
Reihenendhaus 2014	16	Mittelwert:	388.575 €	276 m ²	131 m ²	3.174 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 14%	± 12%	± 12%
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%
Doppelhaushälfte 2014	23	Mittelwert:	459.390 €	343 m ²	154 m ²	3.230 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 16%	± 7%	± 15%
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%

Bebaute Grundstücke – Einfluss der Unterkellerung auf den Kaufpreis

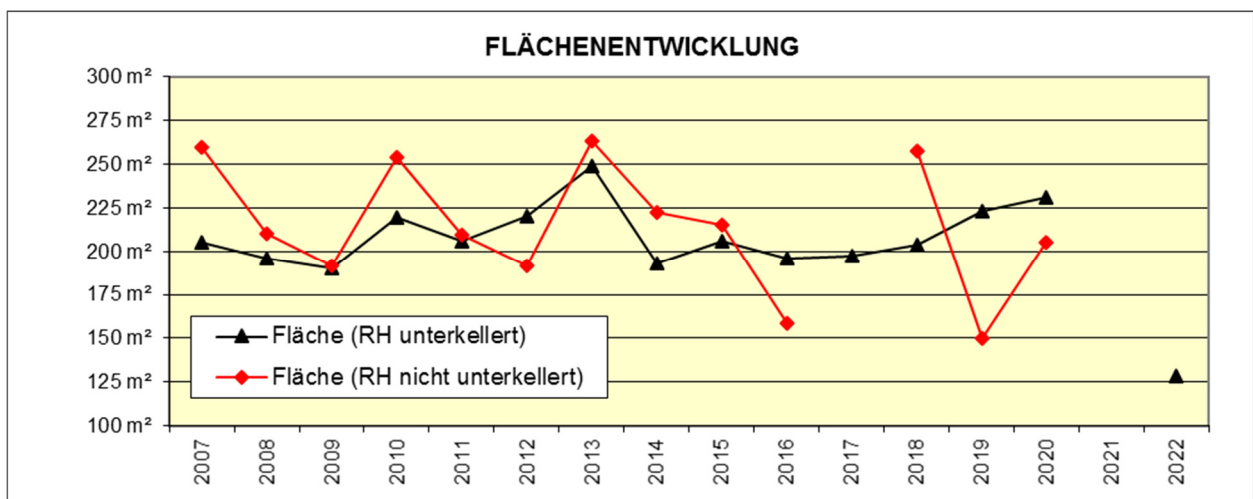
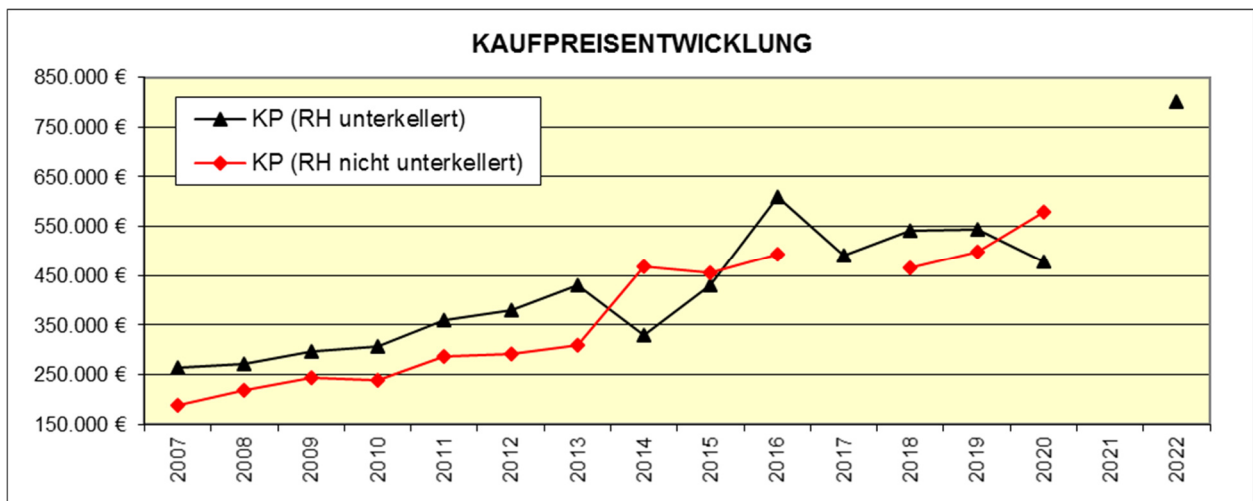
Das Kriterium der nachfolgenden Untersuchung war der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Im Kaufpreis sind i.d.R. die Kosten für einen Stellplatz enthalten.

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 konnte lediglich ein Kauffall (unterkellert) ausgewertet werden.

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

Tabelle 2: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

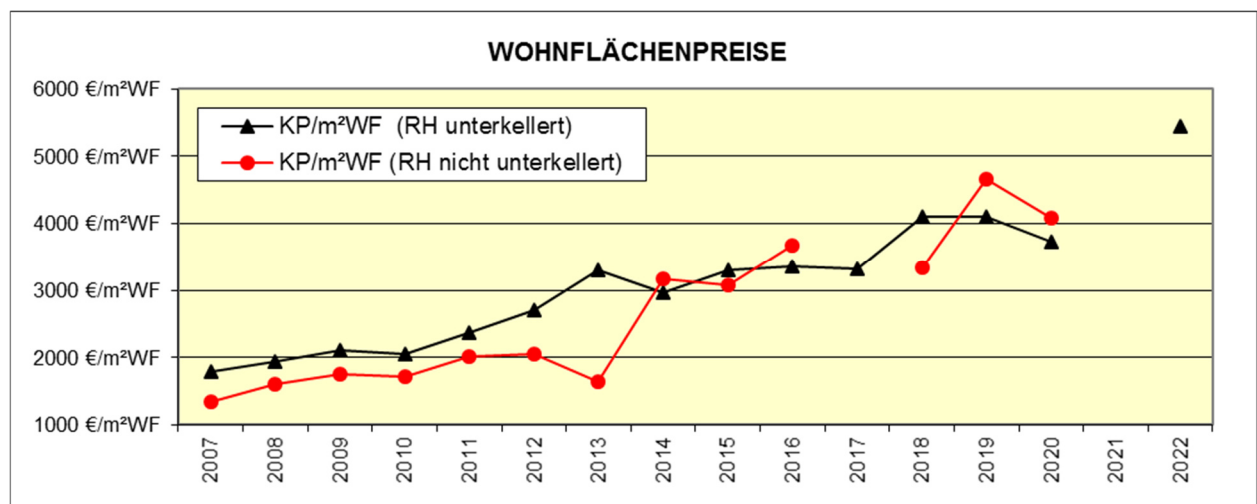
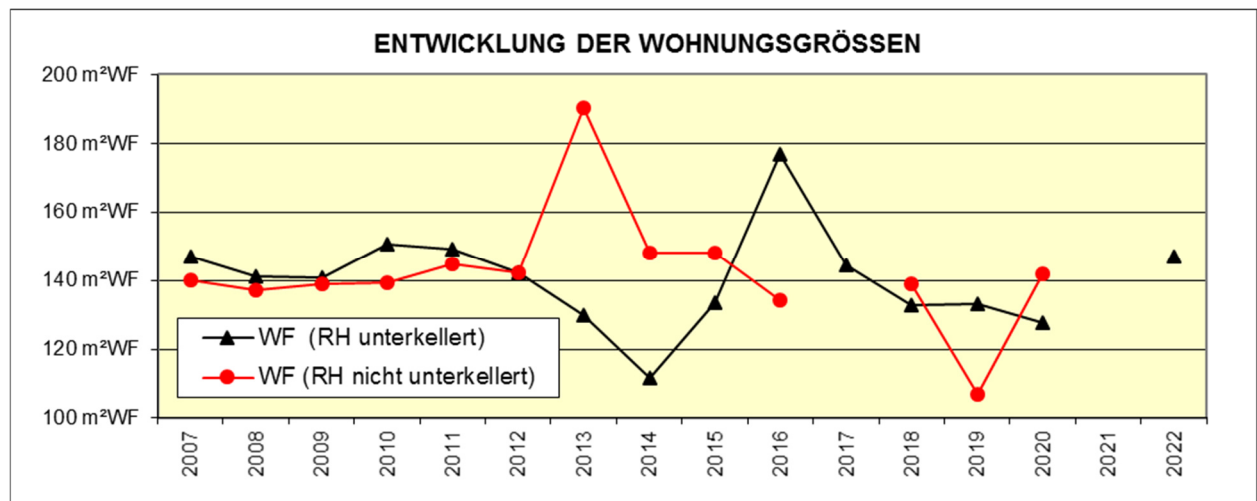
	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2022	1	Mittelwert:	800.000 €	129 m ²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2022	0	Mittelwert:	-	-
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



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

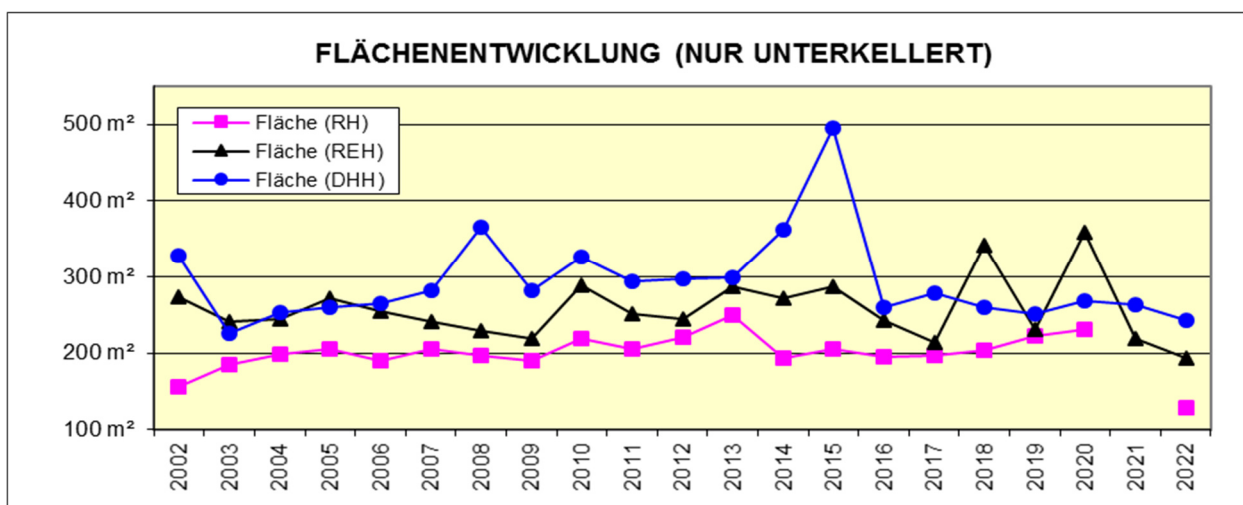
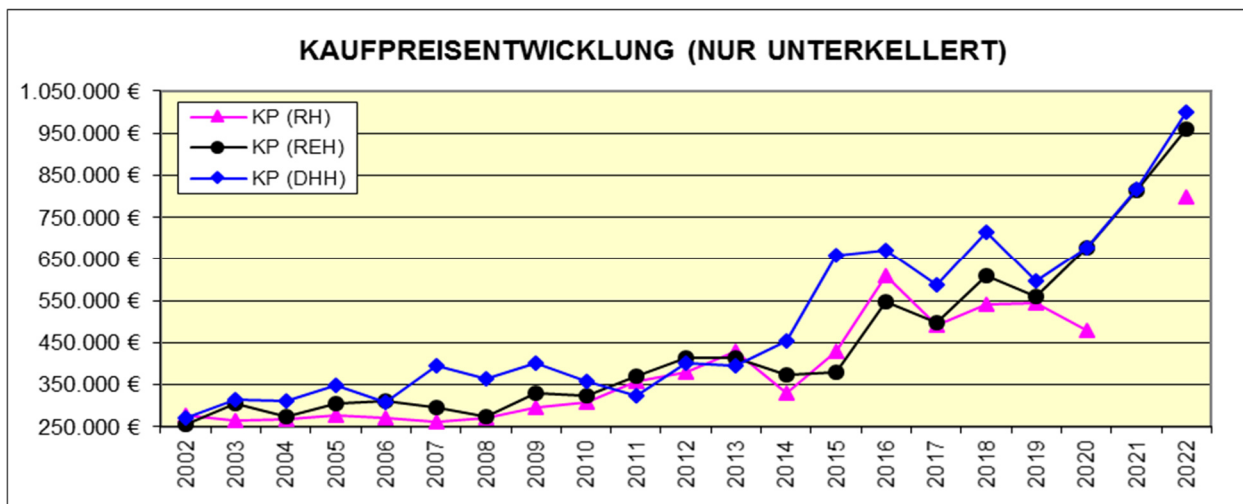
Tabelle 3: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

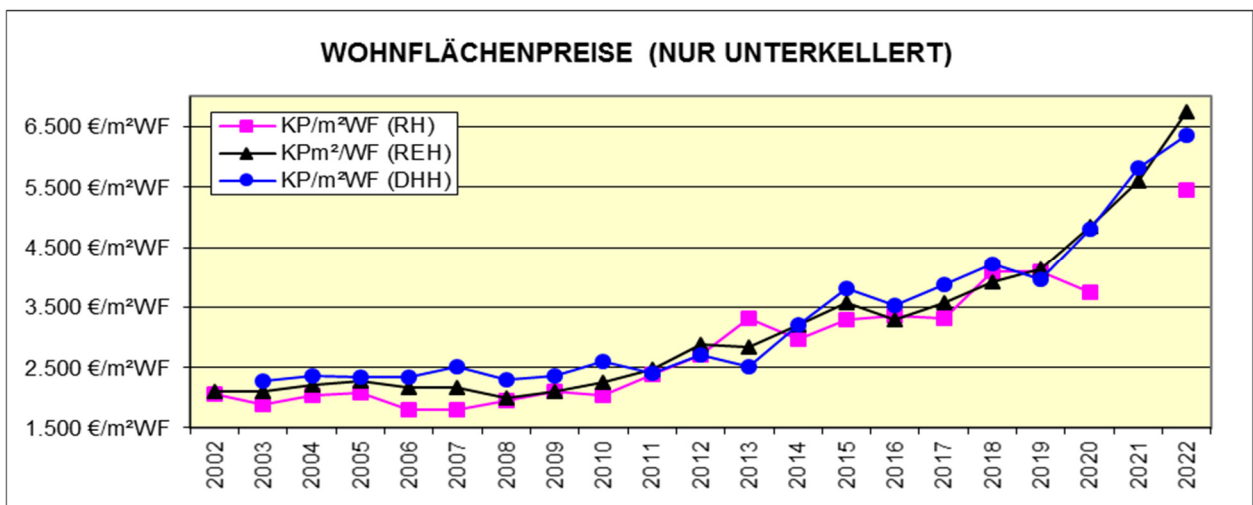
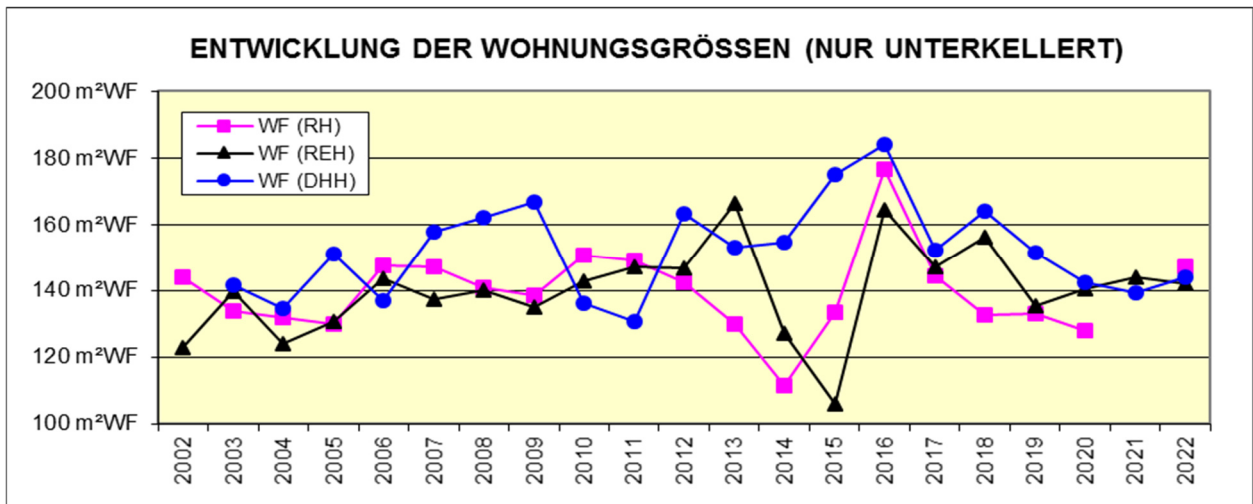
	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2022	1	Mittelwert:	147 m ²	5442 €/m²
		Standardabw.:	± 0%	± 0%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2022	0	Mittelwert:	-	-
		Standardabw.:	± 0%	± 0%



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 2022 konnten 16 Kauffälle ausgewertet werden.





Unbebaute Grundstücke

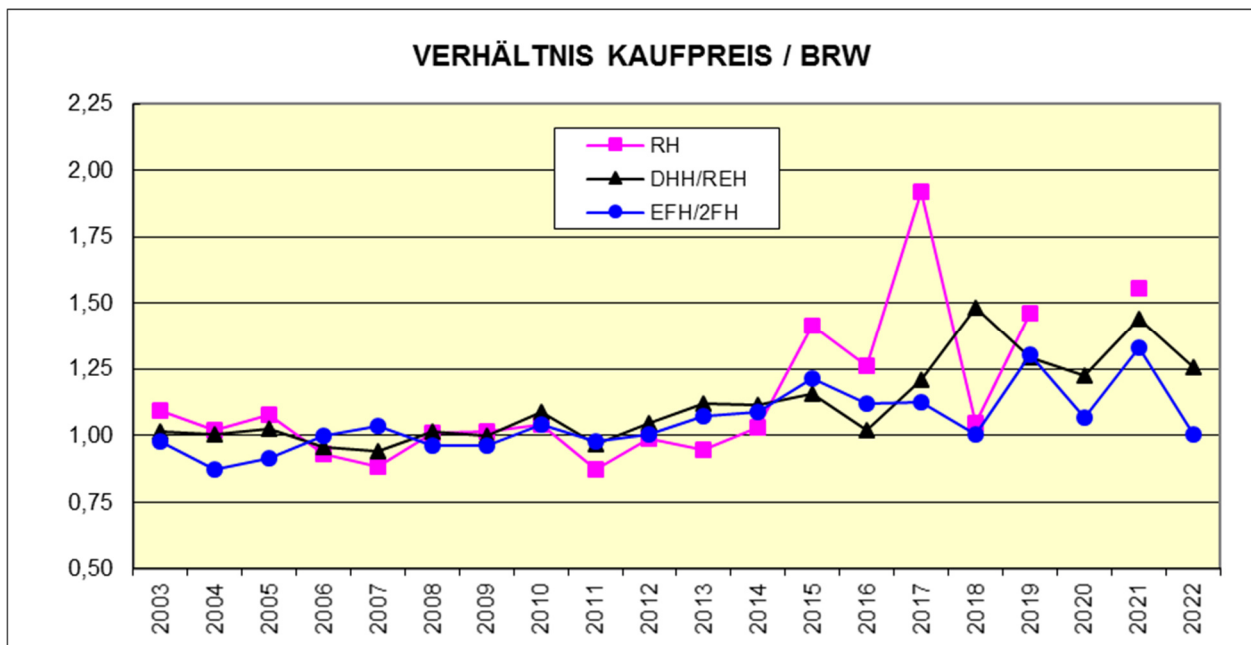
Mangels Ausweisung von Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau streuten die Verkäufe über das gesamte Stadtgebiet.

Die Bodenrichtwerte der verkauften Grundstücke insgesamt lagen im Bereich von 615 – 1.185 €/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

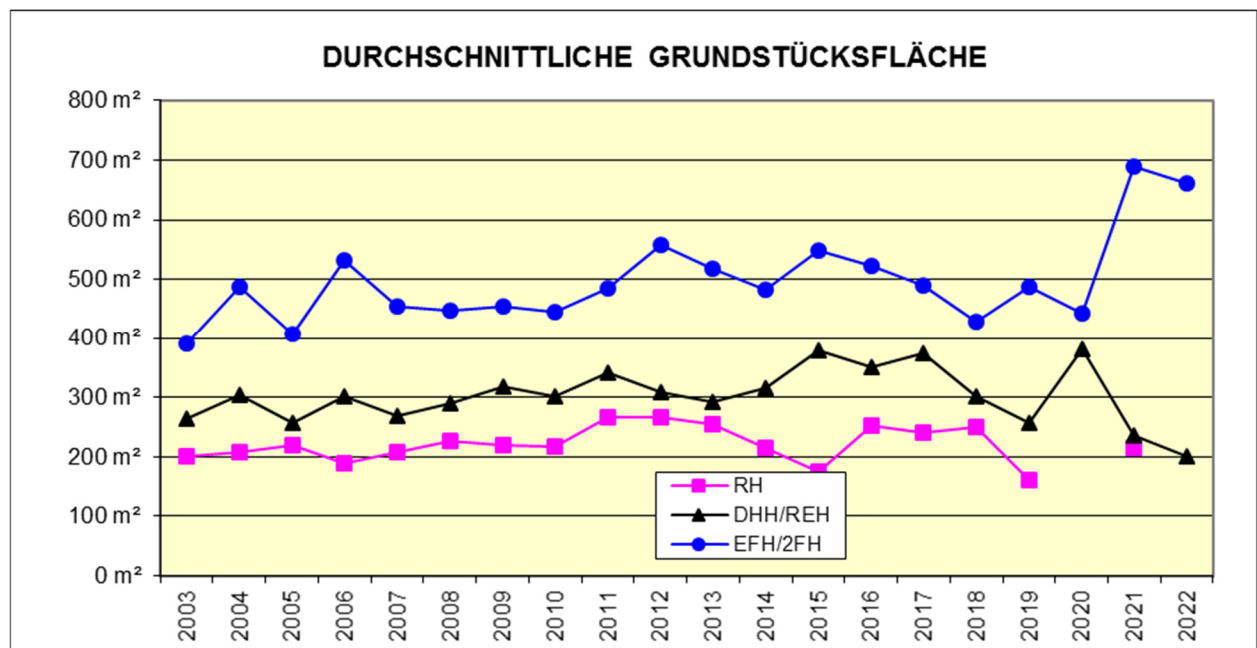
	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2022	0	Mittelwert:	
		Standardabw.:	
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2022	4	Mittelwert:	1,26
		Standardabw.:	± 19%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2022	6	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 17%



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

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
Reihenhaus 2022	0	Mittelwert:	
		Standardabw.:	
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2022	4	Mittelwert:	202 m ²
		Standardabw.:	± 19%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2022	6	Mittelwert:	661 m ²
		Standardabw.:	± 13%



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 **2022** insgesamt 78 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Zusammen mit den Kauffällen von 2021 steht eine Gesamtheit von 159 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 21% übersteigt (untersucht wurden insgesamt 149 Kauffälle der Jahre 2014-2022, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung (STABW) 11%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (18 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +8% bei einer STABW von 18 % (nach 20%-Kappung Abw. 9%, STABW 6%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen zu „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“ in unserem Grundstücksmarktbericht 2016 (a.a.O. S. 115).

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 ein ggf. vorliegender Instandhaltungstau Berücksichtigung in 4 Kategorien (einfach: -50.000 € / mittel: -75.000 € / erheblich: -100.000 € / sehr erheblich: -150.000 €) bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (BOG).

Bei den Renditeobjekten wurde der Werteeinfluss eines Instandhaltungstaus auf die Kaufpreisbildung (soweit bekannt oder ersichtlich) geschätzt.

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.	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.
2.	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, Hgz.), 2018 (Bäder, Innenausbau)
3.	Weisenau	1	22%	25,00	33	80	12,25	102	3.431	2 WE (52/50), Ausst. 2,8, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; einf. Inst.-stau; San. 2001 (Bad, Inst., Hgz., Elektro), San. 2014 (Fenster, Dach)
4.	Hechtsheim	1	64%	25,00	39	80	13,46	52	2.596	Ausst. 2,0, einf. Wohnl., Nebengeb.; erh. Inst.-stau
5.	Weisenau	1	10%	25,10	41	80	12,03	69	3.623	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; umf. San. 2007 (Hgz., Dach), 2014 (Bäder, Oberfl.)
6.	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.)
7.	Mombach	6	31%	27,47	76	80	16,85	178	5.556	2 WE (30/148), Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga; Pool; durchgr. San. 2017; wird an VK verm.
8.	Laubenheim	9	51%	27,78	46	80	11,63	129	3.876	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; VK=Mieter; San. 2006 (Hgz.)
9.	Weisenau	1	47%	28,07	28	80	9,91	96	3.339	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2003 (Hgz.); San. o. A. (Oberfl., Bäder)
10.	Finthen	2	65%	28,96	54	80	9,85	209	3.062	2 WE (136/73), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau; Split-Level; verwandt
11.	Laubenheim	1	102%	29,44	25	80	6,25	120	2.000	2 WE (40/80), Ausst. 2,4, gute Wohnl.; einf. Inst.-stau; 3 Stp; WE OG/DG wird an VK verm.
12.	Ebersheim	1	83%	29,65	30	80	9,89	135	2.963	einf. Ausst.; Ga, Stp.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau; Hofreite mit Scheune und Nebengeb.
13.	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 (Hgz., Elektrik)
14.	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
15.	Bretzenheim	9	31%	31,54	65	80	11,42	195	4.323	Ausst. 3,7, gute Wohnl.; 2 Stp.
16.	Hechtsheim	14	33%	32,72	51	80	11,12	134	4.366	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 2 DP-Stp
17.	Drais	1	30%	32,84	62	80	8,11	228	3.197	2 WE (108/120); Ausst. 2,9, gute Wohnl.; 3 Stp.

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
18.	Laubenheim	10	51%	33,80	47	80	10,80	169	4.320	2 WE (69/100), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga; K=Mieter; San. 2002 (DG-Ausbau, Hzg.), 2015 (EG: Elektro, Bad)
19.	Marienborn	1	63%	33,96	47	80	9,61	194	3.531	3 WE (32/80/82), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 2 Ga. ; ZV; erh. Inst.-stau
20.	Gonsenheim	22	11%	35,60	27	60	10,00	70	4.271	Ausst. 2,2; Carport; EFH im Außenbereich
21.	Gonsenheim	16	16%	36,32	59	80	10,60	150	4.620	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Stp
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.	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)
24.	Ebersheim	2	63%	43,01	50	80	10,00	124	4.556	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
25.	Bretzenheim	3	45%	43,53	44	80	11,40	114	5.956	2 WE (57/57), Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; Ga in KG; San. 2010 (Hzg.)
26.	Hechtsheim	14	45%	43,88	48	80	7,32	153	3.856	2 WE, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
27.	Bretzenheim	13	41%	44,03	54	80	8,52	120	4.083	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; 2 Stp.; mittl. Inst.-stau
28.	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
29.	Hechtsheim	6	64%	48,52	39	80	7,41	220	4.086	2 WE (116/104), mittl. Wohnl.; Ga u. Stp.; mittl. Inst.-stau

Gesamtheit (1-29):

Mittelwert:

33,26

7,39

20%-Kappung (7-23):

Mittelwert

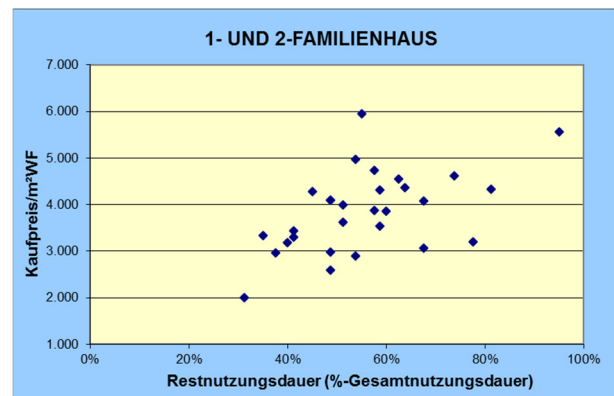
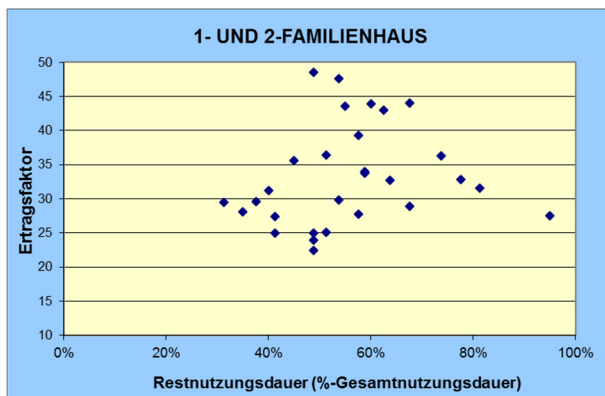
32,06

Standardabw.:

3,48

Anzahl:

17



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	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;
2.	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.
3.	Hechtsheim	18	15%	16,32	40	80	12,15	391	2.379	8 WE (19 - 115 m ² WF), mittl. Ausst.; San. 2017 (Dach, Fass.)
4.	Mainz	10	37%	17,93	25	80	7,82	642	1.682	12 WE (33-64 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
5.	Mainz	18	31%	18,75	29	60	16,24	739	3.654	2 MFH, 22 WE (Wohn- heim), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 29 TG; San. 2010 (Hzg.), 2017 (Bal- konsan., tw. Fenster)
6.	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
7.	Hechtsheim	1	50%	20,08	20	80	9,25	204	1.863	3 WE (120/60/24), einf. Ausst. u. Wohnl.; Ne- bengeb.; San. 2006 (Hzg.); erh. Inst.-stau
8.	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
9.	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.
10.	Gonsenheim	13	38%	22,86	38	80	10,71	858	2.937	2 MFH; 12 WE, mittl. Wohnl.; 2 Ga u. 13 Stp
11.	Mombach	8	30%	22,94	25	80	10,10	541	2.689	9 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 6 Ga; Rissanierung erforderlich (Ansatz 50.000 €)
12.	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
13.	Mombach	9	16%	22,98	25	80	12,14	180	3.349	5 WE (28 - 52 m ² WF), einf. Wohnl., mittl. Ausst.; durchgr. San. 2013
14.	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)
15.	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
16.	Mainz	10	28%	23,57	30	80	8,39	527	2.373	ED; 7 WE (26-95 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
17.	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, Fens- ter), 2003 (Hzg.)
18.	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

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
19.	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.)
20.	Hechtsheim	3	31%	23,95	48	80	8,61	202	2.475	RH (83/74/45), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga in KG; Holz- u. Nachtspeicheröfen
21.	Laubenheim	9	44%	24,08	35	80	9,67	299	2.793	5 WE (27 - 83 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; mittl. Inst.-stau
22.	Mainz	10	16%	24,47	20	80	9,08	732	2.666	33 WE (Ap: 11-40 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
23.	Mombach	1	26%	24,53	35	80	7,05	371	1.739	VH (2WE: 60/120), HH (5 WE: 21-58 m ² WF); einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2001 (Hzg. HH), 2015 u. 2018 (GEH. VH), 2020 (Fenster VH)
24.	Bretzenheim	15	38%	24,87	37	80	9,21	321	2.748	3 WE (125/119/77), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga, Carp.; San. 2021 (Hzg., Bäder)
25.	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)
26.	Marienborn	1	43%	25,06	30	80	9,06	266	2.256	4 WE, Ausst. 2,0 (40 - 103 m ² WF), einf. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau u. Brandschaden; Anbauten/San. 1974 u. 1982
27.	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
28.	Ebersheim	10	48%	25,23	30	80	7,22	375	2.187	5 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga + 5 Stp.; San. 1992 (DG), 1998 (Hzg.)
29.	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)
30.	Mainz	10	19%	25,46	30	80	9,86	498	3.012	MFH mit 10 WE
31.	Mainz	18	22%	25,68	25	80	9,77	176	3.011	3 WE (59/61/56), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
32.	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
33.	Hechtsheim	1	13%	26,31	30	80	9,95	273	2.776	3FH (67/80/73) + 2 ELW (25/29); San. 2001; mittl. Inst.-stau
34.	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)

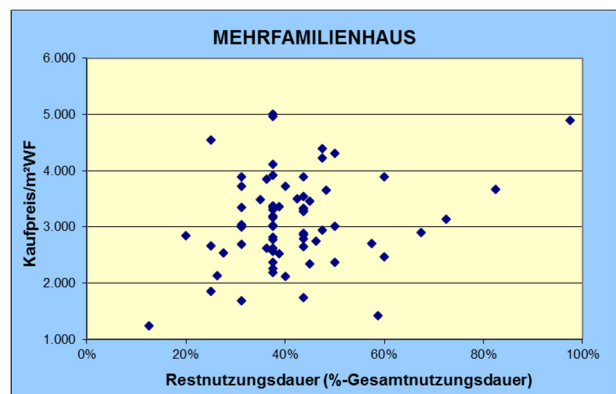
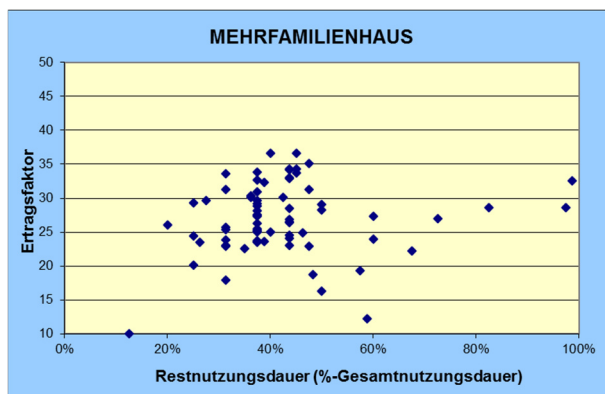
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
35.	Laubenheim	10	94%	26,56	35	80	8,32	565	2.653	6 WE (75-141 m ² WF), 498 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Carp., 7 Stp; NNF=70 m ²
36.	Mainz	5	66%	26,83	35	80	8,97	519	2.888	ED; 5 WE (92- 114 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
37.	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
38.	Bretzenheim	4	49%	27,32	48	80	11,87	257	3.892	5WE (30 - 90 m ² WF), gute Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2001 (3 Ap.: Fenster, Oberfl.), 2005 (Hzg.), 2006 (EG u. Maisonette: Oberfl. u. Dachdämmung), 2007 (Dach, Fassade); 2011 (Außenanl., tw. Fenster)
39.	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)
40.	Mainz	25	40%	27,40	30	80	11,94	566	3.926	11 WE (42 - 67 m ² WF), mittl. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga u. 3 Stp.; Lagerfläche 36 m ² NF
41.	Mombach	8	29%	27,51	30	80	7,95	3.048	2.625	47 WE, Wohnanteil 97%, 2.964 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 84 m ² NF (Praxis); 12 Ga, 14 St
42.	Mainz	10	21%	28,15	30	80	8,98	1.220	3.033	2 MFH: Nr. 63 mit 7WE u. 438m ² WF; Nr.65 mit 11WE u. 782m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.
43.	Marienborn	1	39%	28,26	40	80	8,91	293	3.020	6 WE (38-54 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Stp; San. 2014 (WDVS, Anstrich), 2016 (Fenster, Rollläden, Dach, Abdichtung KG), 2018 (Elektrohzg.)
44.	Mainz	29	47%	28,46	35	80	10,37	271	3.542	DHH (98/98/75); mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga
45.	Hechtsheim	13	26%	28,57	78	80	14,26	272	4.890	3 WE (129/79/64); Ausst. 3,7, mittl. Wohnl.; Ga u. 2 Stp; durchgr. San. 2020
46.	Gonsenheim	1	23%	28,59	66	80	10,71	191	3.675	3 WE (130/33/28), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Kernsanierung 2007
47.	Mainz	10	16%	28,85	30	80	11,90	378	4.121	6 WE (39 - 73 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Ga (EG); San. (GEH), 2006 (Fenster), 2022 (WE EG nach Wasserschaden)
48.	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
49.	Mainz	30	55%	29,21	30	80	9,56	197	3.350	3 WE (117/50/30), mittl. Ausst. 2,1 u. Wohnl.; 1 Ga u. 2 Stp.
50.	Mainz	6	48%	29,30	20	80	12,93	165	4.545	6 WE, einf. Ausst., gute Wohnl.; Elektroheizung

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
51.	Hechtsheim	5	31%	29,63	30	80	8,91	202	3.168	3 WE (50/80/72m ²), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga; San. 2012 (Fenster, Heizung, Bäder) u. div. Inst.-maßnahmen
52.	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
53.	Bretzenheim	15	22%	30,09	29	80	7,27	26.181	2.624	Paketkauf: 6 MFH, 368 WE (35-85 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga, 48 TG
54.	Hechtsheim	6	33%	30,10	34	80	9,70	464	3.502	8 WE (44 - 60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 7 Stp, 1 Ga
55.	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)
56.	Mainz	1	32%	30,91	30	80	13,41	185	4.973	ED; 4 WE (42 - 52 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; umf. San. 1983 (Dach, Inst., Elektro, Fenster), 2000 (Hzg.)
57.	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)
58.	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., Installationen, WE 1.OG, Treppenh., Nebengeb.)
59.	Weisenau	6	36%	32,36	31	80	8,65	6.313	3.358	Paketkauf: 120 WE in 8 MFH (32-70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 53 Ga, 41 Stp.
60.	Mainz	10	7%	32,57	79	80	15,95	3.689	6.235	2 WGH: 38 WE (63-107 m ² WF), Wohnanteil 92%, 3.383 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 3 GE: 306 m ² NF (2xLaden: 61/76, Büro: 169); 17 TG, 7 Stp.
61.	Mainz	5	19%	32,70	30	80	12,75	700	5.002	12 WE, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; sehr erh. Inst.-stau
62.	Gonsenheim	13	29%	32,88	35	80	9,88	1.283	3.897	2x12 WE (53-54 m ² WF), mittl. Wohnl.
63.	Laubenheim	8	40%	32,98	35	80	7,22	336	2.857	4 WE (65/118/118/100), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; Ga u. 2 Stp.; Feuchteschaden UG; San. 2014 (Türen, Elektro, Bad, Oberfl.); 65 m ² im UG verm. keine WF nach LBauO RIP
64.	Mainz	6	35%	33,57	25	80	9,66	328	3.893	5 WE (40-88 m ² WF), gute Wohnl.

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
65.	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
66.	Mainz	10	20%	33,80	30	80	7,86	616	3.190	10 WE (58-62 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2007
67.	Gonsenheim	13	47%	34,22	35	80	8,11	773	3.331	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDVS)
68.	Gonsenheim	13	47%	34,24	35	80	8,08	773	3.318	12 WE (64 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. (u.a. WDVS)
69.	Gonsenheim	13	24%	34,27	36	80	15,19	285	6.246	4 WE (40-85 m ² WF), geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 2 Stp; San. 2021 (Dach, Fenster, Elektro, Oberfl.)
70.	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)
71.	Mombach	8	39%	36,58	36	80	8,31	277	3.466	mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Ga; San. 2013 (Bad DG), 2018 (Hzg.), mittl. Inst.-stau
72.	Gonsenheim	18	52%	36,66	32	80	8,88	403	3.722	DZ; 3 WE (176/141/86), mittl. Ausst., gute Wohnl.; mittl. Inst.-stau; Anbau 1982; San. 1999 (Elektro), 2001 (Dach, Dämmung), 2011 (EG: Bad), 2012 (DG: Fenster)

Gesamtheit (1-72): Mittelwert: **26,91**
Standardabw.: **5,23**

20%-Kappung (15-58): Mittelwert: **26,99**
Standardabw.: **2,36**
Anzahl: **44**



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.	Hechtsheim	18	23%	15,43	28	80	5,70	995	1.005	3 WE, Wohnanteil 25%, 245 m ² WF, mittl. Ausst.; 2 GE: 750 m ² NF (Lager: 100/650); 3FH: Bj. 1963, mittl. Ausst.; San. 2007 (Inst., Elektrik), umf. Renov. 2018; Inst.-stau (Hzg.); Halle: Bj. 1969, einf. Ausst.
3.	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 (Gastronomie/Lager); erh. Wasserschaden
4.	Mainz	1	53%	19,39	30	80	9,05	342	2.105	7 WE, Wohnanteil 90%, 307 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m ² NF (Laden); Ga; ; Photovoltaikanlage
5.	Bretzenheim	1	47%	19,66	25	80	10,24	236	2.415	1 WE, Wohnanteil 66%, 156 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 80 m ² NF (Lager); 3 Stp; Aufstockung 1980
6.	Marienborn	1	52%	21,68	35	80	10,89	328	2.833	6 WE, Wohnanteil 67%, 220 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 108 m ² NF (Praxis); 6 Stp
7.	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., Bäder)
8.	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)
9.	Mainz	5	48%	22,30	19	80	20,43	247	5.466	2 WE, Wohnanteil 64%, 157 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl., 1 GE: 90 m ² NF (Laden)
10.	Marienborn	2	39%	22,35	26	80	8,40	457	2.254	6 WE, Wohnanteil 84%, 382 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 75 m ² NF (Gewerbe im UG); Ga; San. 2011 (Dachfenster), 2014 (Hzg.); nur 4 von 7 ME sind bisher genehmigt

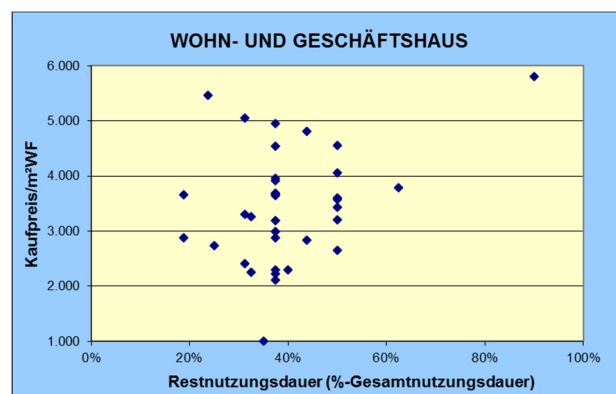
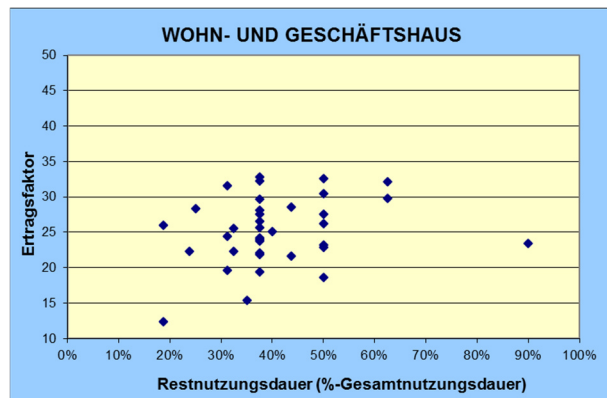
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
11.	Mainz	4	52%	22,90	40	80	13,02	1.188	3.577	11 WE, Wohnanteil 81%, 956 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 232 m ² NF (2xLaden: 114/118); San. 2008
12.	Mainz	5	38%	23,21	40	80	12,93	1.111	3.602	12 WE, Wohnanteil 80%, 891 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 220 m ² NF (2xLaden: 110/110); San. 2011 (Fenster, WDVS)
13.	Mainz	5	20%	23,39	54	60	20,66	3.508	5.798	89 Ap., Wohnanteil 85%, 2.993 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 515 m ² NF (3xLaden: 175/115/22, 1xGastron.: 427); Bj. verm. 1970; durchgr. San. 2015
14.	Mainz	1	47%	23,72	30	80	12,89	398	3.668	ED; 2 WE, Wohnanteil 74%, 293 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 105 m ² NF (2xLaden: 50/55); San. 2003 (Dach/Wämed.); ; leichter Inst.-stau
15.	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
16.	Mainz	5	25%	24,23	30	80	9,88	522	2.874	8 WE, Wohnanteil 93%, 487 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 35 m ² NF (Laden)
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.	Gonsenheim	17	21%	25,69	30	80	12,83	254	3.957	2 WE, Wohnanteil 51%, 130 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl., 1 GE: 124 m ² NF (Laden, zzgl. Lager: 19 m ² NF im UG); 3 Stp; San. 2000 (Dach, Treppenhau, DG, EG), 2011 (San. 1.OG u. DG, Oberfl.)
21.	Mainz	5	64%	26,04	15	80	11,71	362	3.660	2 WE, Wohnanteil 65%, 237 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 125 m ² NF (Laden: 51, Praxis: 74); , erh. Inst.-stau

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
22.	Mombach	9	49%	26,17	40	80	8,44	747	2.651	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
23.	Mainz	1	28%	26,60	30	80	14,24	330	4.545	ED; 3 WE, Wohnanteil 70%, 230 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie)
24.	Mainz	6	44%	27,52	30	80	9,68	368	3.196	8 WE, Wohnanteil 61%, 223 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 145 m ² NF (Gastronomie incl. NNF)
25.	Mainz	5	58%	27,57	40	80	10,37	548	3.431	6 WE, Wohnanteil 71%, 390 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m ² NF (Gastronomie incl. NNF); San. 2017 (Dach incl. Dämmung, Hzg., tw. Fenster, Balkone), San. Gewerbe o. Angabe (Inst., Elektro, Sanitär.)
26.	Mainz	10	17%	28,08	30	80	8,86	586	2.986	10 WE, Wohnanteil 87%, 510 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 76 m ² NF (Laden); San. 1997 (Hzg., Gasinst.), 2000 (Fenster, Bäder), 2010 (Fass.), 2015 (Wasserinst. KG, Elektro EG); 2018 (Elektro u. Böden 5.OG), 2019 (Elektro u. Böden 3.OG)
27.	Mainz	5	55%	28,38	20	80	8,05	1.313	2.742	13 WE, Wohnanteil 94%, 1.229 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 84 m ² NF (Büro); erh. Inst.-stau
28.	Mainz	5	27%	28,59	35	80	14,01	546	4.808	ED; 4 WE, Wohnanteil 79%, 431 m ² WF, geh. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 115 m ² NF (Büro); durchgr. San. 2012 (mit Aufstockung/Dachausbau)
29.	Mainz	6	28%	29,73	30	80	11,00	622	3.923	ED; 7 WE, Wohnanteil 82%, 507 m ² WF; 2 GE: 115m ² NF (Laden: 30 m ² NF; Fahrschule: 86 m ² NF); 1 TG
30.	Mainz	4	33%	29,80	50	80	19,01	2.207	6.797	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
31.	Mainz	10	18%	30,49	40	80	8,78	841	3.210	ED; 11 WE, Wohnanteil 63%, 533 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 308 m ² NF (Büro: 200/108)
32.	Mainz	2	50%	31,64	25	80	8,70	458	3.303	8 WE, Wohnanteil 78%, 358 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie); Vermietung von 5 nicht genehmigten Zi. in DG

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
33.	Mainz	10	28%	32,11	50	80	9,85	655	3.794	16 WE, Wohnanteil 85%, 555 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 100 m ² NF (Laden: 40/60); 14 Stp
34.	Mainz	1	28%	32,27	30	80	12,80	343	4.956	ED; 4 WE, Wohnanteil 70%, 252 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 110 m ² NF (Laden: 55, Keller: 54); durchgr. San. 1985
35.	Mainz	12	10%	32,56	40	80	11,67	614	4.560	ED; 10 WE, Wohnanteil 88%, 540 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m ² NF (Laden); 4 Ga; San. 2018 (Bäder; Wasserinst.)
36.	Mainz	10	21%	32,79	30	80	9,39	501	3.693	4 WE (97-101 m ² WF), Wohnanteil 80%, 223 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 101 m ² NF (Laden); 3 WE u. Gewerbe sind saniert

Gesamtheit (1-36): Mittelwert: **25,23**
4,78

20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **25,35**
Standardabw.: 2,28
Anzahl: 22



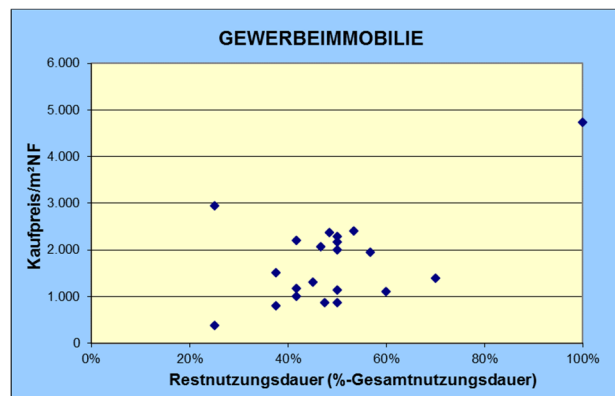
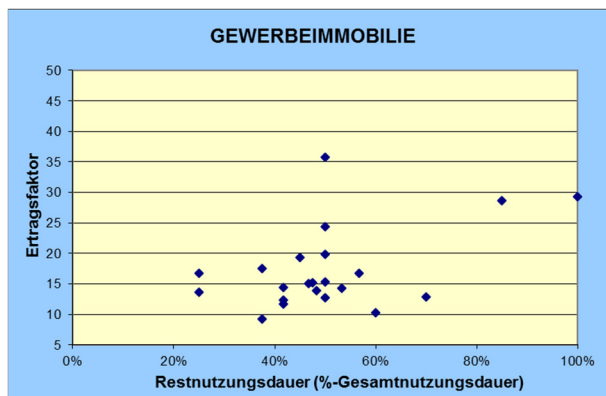
Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

	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, Hgz., Fenster, Bäder), 2019 (Hgz.)
4.	Hechtsheim	18	34%	12,33	25	60	6,78	2.293	1.003	Sammelkauf: Geb. A (Büro: 718), 9 TG, 20 Stp; Geb. B (Büro: 286, Lager: 1.289), 4 Ga, 6 Stp
5.	Hechtsheim	18	60%	12,68	30	60	7,08	2.044	881	5 ME (4xBüro: 1680, 8 Lagerboxen: 364, Freifläche: 1000); 60 Stp.; einf. Ausst.; Aufstockung DG 1993
6.	Hechtsheim	18	56%	12,92	28	40	8,98	490	1.392	2 ME: 490 m ² NF (Büro: 185, Lager: 305), 7 Stp
7.	Hechtsheim	19	72%	13,63	10	40	2,29	1.870	374	7 ME: 1870 m ² NF (Lager: 1.600, Büro: 270); 12 Stp; erh. Inst.-stau; einf. Ausst.
8.	Finthen	18	77%	13,89	29	60	14,29	630	2.381	Pension (21 Ap., 40 Betten), einf. Wohnl.; 14 Stp; Erweiterung 1991
9.	Gonsenheim	8	10%	14,32	32	60	13,97	7.748	2.401	1 ME (Büro: 7.535, Lager: 213); 93 TG, 56 Stp; mittl. Ausstattung
10.	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
11.	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
12.	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
13.	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)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
14.	Weisenau	3	10%	16,72	34	60	9,76	3.984	1.958	aktuell 3 ME (Büro: 3301, Lager: 683), mittl. Ausst.; 36 TG, 19 Stp
15.	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
16.	Mainz	10	25%	17,46	15	40	7,49	430	1.512	1 ME: 430 m ² NF (Laden: 215, Lager: 215); Heizung defekt; K=Mieter;
17.	Hechtsheim	18	18%	19,33	27	60	5,67	2.107	1.315	9 ME (Fitness/Büro/Lager), 22 Stp.
18.	Weisenau	3	35%	19,87	20	40	4,76	4.981	1.134	17 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 2.694, 9xLager: 1537, sonst.: 530), einf. Ausst.; 18 Stp; Bauj. ca. 1970
19.	Finthen	4	79%	24,33	20	40	7,42	600	2.167	4 ME (Laden/ Gastronomie/2xPraxis)
20.	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
21.	Gonsenheim	8	5%	29,25	60	60	13,50	12.246	4.737	1 ME (Büro/Lager/ sonstige); 136 TG
22.	Mombach	6	54%	35,82	20	40	4,94	400	1.998	1 ME (Halle: Laden/Lager/Büro), 2 Ga, 2 Stp; einf. Ausst.; erh. Inst.-stau

Gesamtheit (1-22): Mittelwert: **17,23**
Standardabw.: **6,70**

20%-Kappung (5-18): Mittelwert: **15,53**
Standardabw.: **2,23**
Anzahl: **14**



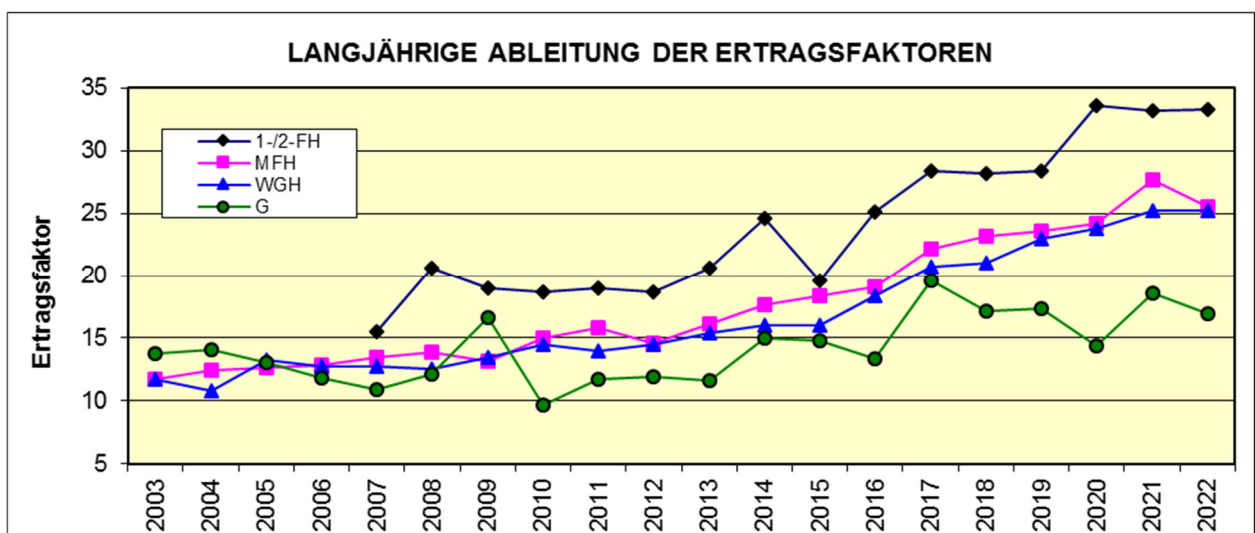
Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2021 und 2022. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2021 UND 2022)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	32,06	3,48	17
Mehrfamilienhäuser	26,99	2,36	44
Wohn- und Geschäftshäuser	25,35	2,28	22
Gewerbeobjekte	15,53	2,23	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	



Wohnungsmieten in Mainz

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

Auszüge aus dem Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2021 sind nachfolgend dargestellt. Der Mietspiegel kann auf der Website der Stadt Mainz kostenfrei heruntergeladen werden. Der Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2021 trat am 29.04.2021 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 21% übersteigt** (untersucht wurden insgesamt 149 Kauffälle der Jahre 2014-2022, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung (STABW) 11%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (18 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um +8% bei einer STABW von 18 % (nach 20%-Kappung Abw. 9%, STABW 6%). 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 2021 (Auszug)

Am 29. April 2021 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2020 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.

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median €/qm	2/3-Spannweite von bis	
mittel mit Bad oder Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	4,71	3,65	5,19
		60-80 qm	5,05	3,52	6,18
		80 u. mehr qm	4,78	4,32	5,22
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	7,21	6,57	9,45
		40-60 qm	7,42	6,41	10,51
		60-80 qm	7,37	5,52	10,11
		80 u. mehr qm	7,95	6,51	10,21
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,88	7,46	10,45
		60-80 qm	7,93	6,86	9,59
		80 u. mehr qm	8,03	6,08	8,87
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	9,47	8,94	11,02
		60-80 qm	9,24	8,05	11,52
		80 u. mehr qm	9,64	8,66	11,23
	1994 bis 2002	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	10,03	9,51	10,80
		60-80 qm	10,20	9,15	11,73
		80 u. mehr qm	9,62	8,37	11,05
	2003 bis 2010	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	*	*	*
		60-80 qm	9,98	9,39	10,64
		80 u. mehr qm	9,74	9,36	11,18
2011 bis 30.6.2018	bis 40 qm	*	*	*	
	40-60 qm	11,84	9,98	12,63	
	60-80 qm	11,24	9,53	12,45	
	80 u. mehr qm	11,48	9,60	13,37	

* = Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median €/qm	2/3-Spannweite von bis	
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	11,76	10,11	13,68
	1970 bis 1980	bis 40 qm	11,48	8,38	13,00
	1981 bis 30.6.2018	bis 40 qm	12,31	12,02	15,16

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“