

# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2009**

(Berichtszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich der Stadt Mainz



# **Grundstücksmarktbericht Mainz 2009**

(Berichtszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008)

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

Titelblatt: Bahnhof „Römisches Theater“ / Zitadelle (Luftbildagentur Rath, 55270 Schwabenheim a. d. Selz)

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

## Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 2009

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2009 setzt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ihre bewährte Tradition der analytischen Darstellung des Grundstücksmarktes für den Bereich der Stadt Mainz fort und ermöglicht einmal mehr einen Überblick über den Handel mit Grundstücken und Immobilien.

Nach wie vor ist das wesentliche Kriterium für eine Immobilie die Lage und dabei spielt vor allem die unmittelbare Umgebung eine wesentliche Rolle. Die besondere Stellung von Mainz als Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz und ihre Funktion als Oberzentrum in der Region Rheinhessen-Nahe spiegelt sich nach wie vor in deutlich höheren Grundstückspreisen gegenüber dem Umland wieder.

Die derzeitige wirtschaftliche Krise hat auf den ersten Blick keinen spürbaren Einfluss auf den örtlichen Grundstücksmarkt. Die Preisentwicklung ist im Durchschnitt stabil, und diese Stabilität lockt offenbar Anleger, die nach Alternativen für ihr Geld suchen. So kann festgestellt werden, dass Renditeobjekte aktuell stärker nachgefragt wurden, was sich in niedrigeren Liegenschaftszinssätzen und höheren Ertragsfaktoren ausdrückt. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit sind die gewonnenen statistischen Daten eine wertvolle Hilfe bei der Frage, ob und wo es sinnvoll erscheint, in Immobilien zu investieren.

Ziel der Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist die Transparenz des Grundstücksmarktes und eine umfassende Information zu allen wertrelevanten Fakten. Dazu wurden rund 2.100 Grundstückskaufverträge aus dem Jahr 2008 ausgewertet. In fast schon liebgewonnener Tradition sind auch in diesem Jahr wieder Beiträge aufgenommen, die über den eigentlichen Themenbereich der Grundstücksmarktanalyse hinausgehen, aber für den interessierten Leser zusätzliche marktrelevante Informationen bieten.

Unser besonderer Dank gilt den Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie der zuarbeitenden Ämter und Einrichtungen, ohne deren Einsatz und Unterstützung dieser Bericht nicht machbar gewesen wäre.



Franz Ringhoffer  
Wirtschaftsdezernent



Hugo Wagner  
Vorsitzender des  
Gutachterausschusses



## Inhaltsverzeichnis

<b>Mainz im statistischen Überblick .....</b>	<b>11</b>
<b>Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>22</b>
Mitglieder des Gutachterausschusses .....	22
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	23
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	24
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	24
Leistungsstatistik .....	25
Der Gutachterausschuss im Internet .....	27
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben.....	28
<b>Grundstücksmarkt in Mainz.....</b>	<b>32</b>
Grundstücksmarkt 2008 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	32
Grundstücksmarkt vor 1998 in Mainz .....	33
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2008 nach Preissegmenten ..	34
<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>35</b>
Bodenrichtwerte per 01.01.2008 in Mainz.....	35
Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet.....	35
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte .....	36
<b>Wertrelevante Daten.....</b>	<b>37</b>
GFZ-Umrechnungskoeffizienten .....	37
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland .....	37
Bodenpreise für Gartenland.....	39
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze .....	39
Erbbaurecht .....	40
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	42
Liegenschaftszinssätze.....	45
Wohnungs- und Teileigentum .....	52
Entwicklung der Mieten und Verbraucherpreise .....	54
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	55
Kfz-Abstellplätze .....	59
Ertragsfaktoren .....	60
<b>Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....</b>	<b>66</b>
Landwirtschaft in Mainz .....	66
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen .....	69
Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz.....	69
<b>Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003 .....</b>	<b>70</b>
<b>Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz.....</b>	<b>71</b>
<b>Bebauungspläne für die Stadt Mainz.....</b>	<b>71</b>
<b>Wirtschaftsstandort Mainz.....</b>	<b>72</b>
Einfluss der Finanzkrise - Immobiliengesellschaften am Mainzer Markt.....	72
Wirtschaftsleben in Mainz .....	74
<b>Wohnungsmieten in Mainz .....</b>	<b>77</b>
<b>Gebühren.....</b>	<b>80</b>
<b>Gutachterausschüsse bundesweit .....</b>	<b>81</b>



# Leben Sie Mainz

RHEIN MAIN EUROPE

## Mainz - Reiche Geschichte und modernes Leben

(Beitrag vom „Amt für Öffentlichkeitsarbeit“)

Mainz, die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz, liegt am Zusammenfluss von Rhein und Main und inmitten des größten deutschen Weinanbaugebiets. Mit ihren rund 200.000 Einwohnern ist sie Teil des Rhein-Main-Gebiets, einer der wirtschaftlich wichtigsten Regionen Deutschlands. Seit Jahren rangiert Mainz in Studien zu Lebensqualität, Wirtschaftskraft und Zukunftspotential bundesweit mit an der Spitze der Kommunen, wird gar als „stiller Star“ gehandelt.

### Rund um den Dom

Das Fundament dieser Stärke liegt in der 2000-jährigen Geschichte der Stadt. Schon zur Römerzeit war „Moguntiacum“ ein wichtiger Außenposten des Reiches. Davon zeugen noch heute bedeutende Museen und Sammlungen. Im Mittelalter gehörte der Bischofssitz Mainz zu den Machtzentren im deutschen Reich. Zeuge dieser Zeit ist der Dom St. Martin- der 2009 sein 1000-jähriges Jubiläum begeht. Damals wie heute findet vor seinen Toren das Mainzer Leben statt: Neben dem Wochenmarkt feiern die Mainzer hier ihre Feste.

### Feste feiern in Mainz

Für dieses Lebensgefühl ist Mainz weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt. Den Rosenmontagszug verfolgen alljährlich hunderttausende Fastnachtbegeisterte. Ein weiterer Höhepunkt der Mainzer Feste ist die Johannismacht zu Ehren des berühmtesten Sohnes der Stadt, Johannes Gutenberg, den Erfinder der Buchdruckkunst. Zwei seiner berühmten Bibeln sind im Gutenberg-Museum zu betrachten. Eine halbe Million Menschen füllen dann die Innenstadt und beschließen das größte Straßenfest der Region mit einem phänomenalen Feuerwerk über dem Rhein. Nur einen Fußweg quer durch die Altstadt ist es von hier zu einer weiteren Attraktion: der Stephanskirche mit ihren von Marc Chagall geschaffenen Fenstern.

### Medien und Forschung

Mainz ist auch einer der großen Medienstandorte der Republik: Neben dem ZDF sind hier die Sender 3sat, SWR, SAT 1 und Radio RPR sowie die Verlagsgruppe Rhein-Main, die Mainzer Rhein-Zeitung und die Bild-Zeitungsredaktion Mainz-Wiesbaden ansässig. Hinzu kommen mittelständische Medienunternehmen und Firmen der IT-Branche. Mainz ist außerdem Hochschul- und Forschungsstandort mit über 35.000 Studierenden an der Johannes Gutenberg-Universität und fast 10.000 an der Fachhochschule. Gemeinsam mit den Akademien, Max-Planck-Instituten und anderen Forschungseinrichtungen arbeiten alle Einrichtungen in der Wissenschaftsallianz zusammen.

### Stadt im Wandel

Trotz aller Bodenständigkeit und einem ausgeprägten Traditionsbewusstsein ist Mainz eine Stadt im Wandel. Geschichtsträchtige Gebäude konnten in den letzten Jahren behutsam saniert werden. Zugleich sind neue Wohngebiete und Gewerbequartiere entstanden oder noch in Planung, um den Bedürfnissen an modernes Leben und Arbeiten

gerecht zu werden. Abgeschlossen ist die Erweiterung der Rheingoldhalle: Ihr mit allen technischen Feinheiten ausgestatteter neuer Gutenbergsaal und das moderne Foyer setzen Maßstäbe im Kongress- und Tagungsbereich. Auch das historische Konferenzzentrum Kurfürstliches Schloss soll einer grundlegenden Sanierung unterzogen werden.

## **Great Wine Capitals Mainz | Rheinhessen**

Zur Mainzer Lebensart gehört natürlich auch der Wein. Mainz ist Zentrum von Deutschlands größtem Weinanbaugebiet Rheinhessen und sein von Weinbau geprägtes Umland gehört zu dem schönsten der Republik. Genießen kann man die Erzeugnisse dieser wunderschönen Landschaft in den unzähligen Weinstuben der Mainzer Altstadt – oder auch direkt beim Winzer. Als Mitglied der Great Wine Capitals steht die Landeshauptstadt Mainz in der Premium-Liga der besten Weinanbaugebiete weltweit.

[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

[www.greatwinecapitals.de](http://www.greatwinecapitals.de)

# Mainz im statistischen Überblick

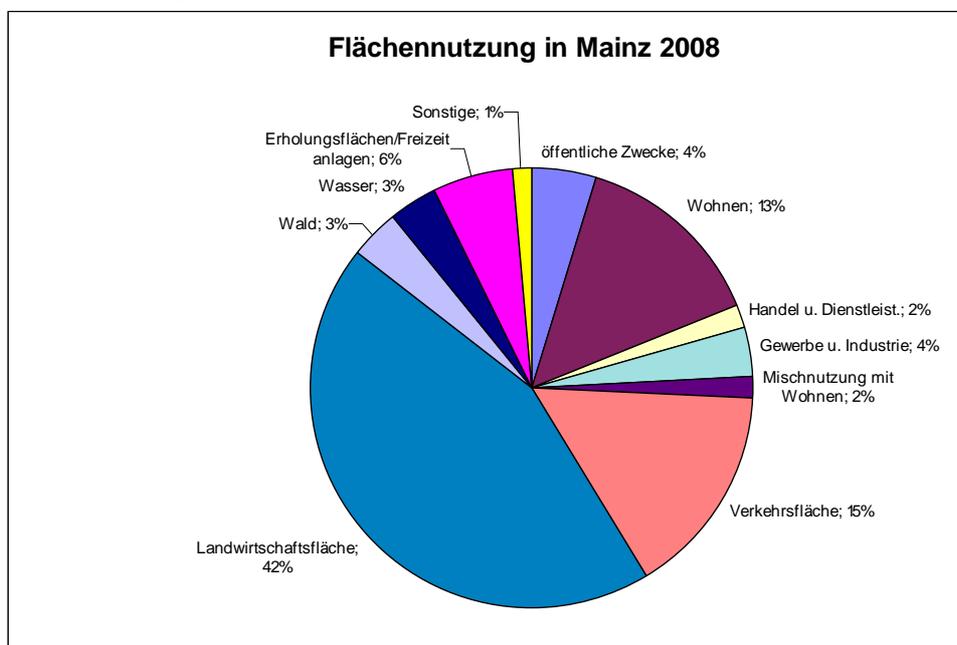
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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

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

## Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2008 nehmen die Siedlungsflächen mit 49,3 % genauso viel der Gesamtfläche ein wie die Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbauland, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt. Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 1998 47 %, während die Freiflächen noch 51 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2003 haben die Freifläche um 85 ha und die sonstigen Flächen um 74 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche um 159 ha zugenommen hat. Die wesentliche Flächenverschiebung resultiert aus der Freigabe von militärisch genutzten Flächen in Mombach und Gonsenheim, die nun als Erholungsflächen und damit als Siedlungsflächen klassifiziert sind.



Datenquelle: Katasteramt Alzey

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der 1.291 ha Siedlungsfläche, 12,7 % Freifläche und 0,2 % sonstige Fläche verblieben. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Mombach (71,9 %), Weisenau (68,6 %), Gonsenheim (61,4 %) und Bretzenheim (52,9 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben

dagegen die Gemarkungen Ebersheim (83 %), Drais (75,7%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,2% bis 63,5 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der Freiflächen entfielen seit 2003 auf Bretzenheim (+26 ha), Hechtsheim (+9,7 ha), Ebersheim (+16,7 ha) und Weisenau (+17,8 ha). In den Gemarkungen Gonsenheim (19,7 ha) und Mombach (46,9 ha) wurden militärische Flächen in Siedlungsfläche (Wohnen und Erholung) umgewidmet.

#### Fläche und Flächennutzung in Mainz 1998, 2003 und 2008

	31.12.1997		31.12.2002		31.12.2007	
	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche	ha	Anteil an Gesamtfläche
Gebäude- und Freifläche	2.692	28%	2.745	28%	2.744	28%
darunter:				0%		
GuF öffentliche Zwecke	482	5%	460	5%	439	4%
GuF Wohnzwecke	1.239	13%	1.264	13%	1.303	13%
GuF Handel u. Dienstleistung	118	1%	137	1%	157	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	354	4%	357	4%	355	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	150	2%	152	2%	152	2%
Verkehrsfläche	1.366	14%	1.380	14%	1.436	15%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	439	4%	439	4%	540	6%
Friedhofsflächen	76	1%	77	1%	76	1%
Betriebsflächen	20	0%	20	0%	18	0%
<b>Siedlungsfläche</b>	<b>4.554</b>	<b>47%</b>	<b>4.554</b>	<b>47%</b>	<b>4.772</b>	<b>49%</b>
Landwirtschaftsfläche	4.371	45%	4.280	44%	4.156	43%
- Ackerland	3.063	31%	2.991	31%	2.845	29%
- Grünland	65	1%	69	1%	81	1%
- Gartenland u. Obstbauland	1.048	11%	1.048	11%	978	10%
- Weingarten	198	2%	198	2%	197	2%
Wald	289	3%	291	3%	332	3%
Wasser	335	3%	339	3%	340	3%
<b>Freiflächen</b>	<b>4.967</b>	<b>51%</b>	<b>4.909</b>	<b>50%</b>	<b>4.826</b>	<b>49%</b>
Abbauland	75	1%	84	1%	78	1%
Sonstiges	117	7%	123	1%	53	1%
<b>Sonstige Flächen gesamt</b>	<b>192</b>	<b>8%</b>	<b>207</b>	<b>2%</b>	<b>131</b>	<b>1%</b>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>9.776</b>	<b>100%</b>	<b>9.775</b>	<b>100%</b>	<b>9.774</b>	<b>100%</b>

Datenquelle: 1997 Katasteramt Mainz, ab 2001 Katasteramt Alzey; rundungsbedingte Differenzen möglich

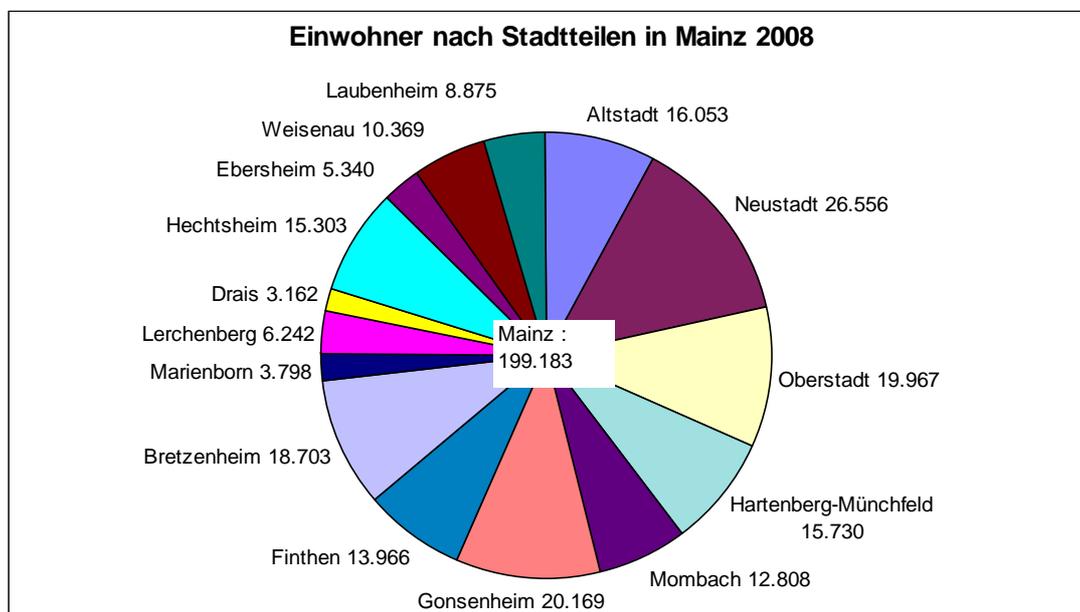
#### Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2008

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche 2008 ha
	2008		+/- ha seit 2003	2008		+/- ha seit 2003	2008		+/- ha seit 2003	
	ha	Anteil		ha	Anteil		ha	Anteil		
Mainz	1.124	87,1%	-0,3	163	12,7%	0,2	3	0,3%	0,3	1.291
Weisenau	275	68,6%	17,8	84	21,1%	-29,1	41	10,3%	11,2	400
Laubenheim	267	30,4%	1,4	557	63,2%	-0,7	56	6,4%	-0,7	880
Hechtsheim	538	38,6%	9,7	854	61,2%	-9,0	3	0,2%	-1,5	1.395
Ebersheim	167	16,7%	17,2	832	83,0%	-17,5	4	0,4%	0,2	1.003
Marienborn	129	44,1%	9,6	162	55,5%	-6,4	1	0,4%	-1,3	292
Bretzenheim	744	52,9%	26,0	652	46,4%	-21,7	10	0,7%	-6,2	1.406
Drais	74	24,0%	0,8	233	75,7%	-0,8	1	0,3%	0,0	308
Finthen	398	36,0%	9,9	702	63,5%	-5,5	5	0,4%	-4,5	1.104
Gonsenheim	673	61,4%	19,7	422	38,5%	-1,4	2	0,2%	-18,6	1.097
Mombach	431	71,9%	46,9	161	26,9%	6,0	7	1,2%	-52,9	598
<b>Stadt Mainz gesamt</b>	<b>4.820</b>	<b>49,3%</b>	<b>158,9</b>	<b>4.821</b>	<b>49,3%</b>	<b>-85,8</b>	<b>133</b>	<b>1,4%</b>	<b>-74,0</b>	<b>9.774</b>

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

## Bevölkerungsstand

In Mainz lebten am 31.12.2008 199.183 Einwohner, eine Abnahme um 950 Einwohner seit (31.12.2007: 200.133). Der statistische Einwohnerzuwachs als Effekt auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ist damit ausgelaufen. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz lag um 976 niedriger, während die Einwohner mit Nebenwohnsitz mit 2694 kaum verändert war (+25). Der bundesweite Trend der erstmals wieder zunehmenden Geburtenzahlen hat sich in Mainz noch nicht in einem erhöhten positiven Saldo der Geburten und niedergeschlagen.



Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO

## Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 452	+ 849
31.12.2000	198.055	31.583	+ 235	- 480
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2002	202.441	33.073	+ 86	+ 1.755
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2004	202.563	32.109	- 73	- 1.157
31.12.2005	197.041	31.507	-76	- 5.446
31.12.2006	198.501	31.271	+ 84	+ 1.376
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483
31.12.2008	199.183	30.444	+ 73	- 1.023

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

## Beschäftigung

Nachdem sich die positive Konjunkturwende erstmals im Jahr 2006 dem Arbeitsmarkt in Mainz bemerkbar machte, setzte sie sich bis zum 30.6.2007 mit einem weiteren leichten Beschäftigtenplus (+956) fort. Profitiert haben nur die Dienstleistungsbereiche. Im Produzierenden Gewerbe gingen zwar wenige, aber per Saldo wieder Arbeitsplätze verloren (- 230). Die seit 2008 aufziehende Finanz- und Wirtschaftskrise ist in diesen Zahlen noch nicht sichtbar.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen in Mainz

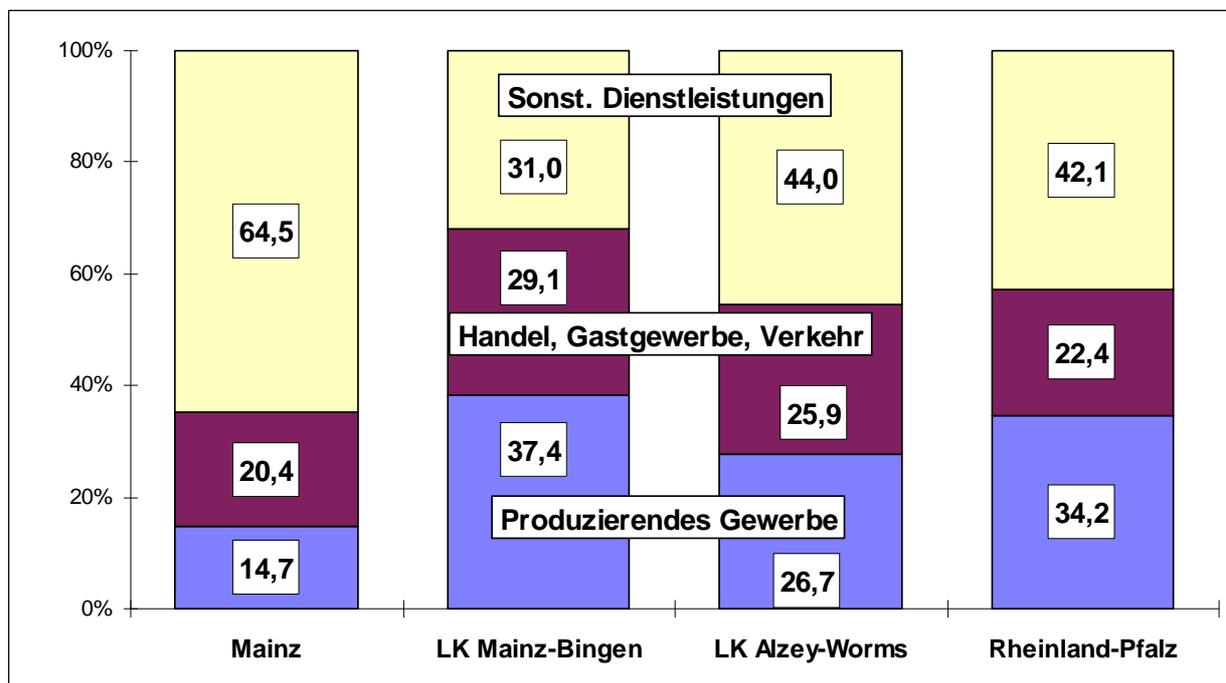
Wirtschaftsbereich	am Arbeitsort				am Wohnort			
	2006		2007		2006		2007	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Land- und Forstwirtschaft	309	0,3	348	0,4	327	0,5	348	0,5
Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim	-	Geheim	-	6	0,0	6	0,0
Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.312	1,4	1.539	1,6	889	1,4	913	1,4
Papier, Verlagsgewerbe	1.969	2,1	1.850	1,9	1.253	2,0	1.189	1,8
Chem. Industrie	878	0,9	842	0,9	1.417	2,2	1.449	2,2
Glasgewerbe, Keramik	3.690	3,9	3.638	3,8	1.219	1,9	1.183	1,8
Metallerzeugung, Bearbeitung	474	0,5	493	0,5	381	0,6	418	0,6
Maschinenbau	177	0,2	200	0,2	671	1,1	591	0,9
Herstellung von Büromaschinen	1.092	1,1	1.308	1,4	864	1,4	969	1,5
Fahrzeugbau	197	0,2	214	0,2	1.587	2,5	1.585	2,5
Herstellung von Möbeln u.ä.	221	0,2	202	0,2	141	0,2	126	0,2
Sonstige	64	0,1	65	0,1	275	0,4	303	0,5
Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	10.074	10,5	10.351	10,7	8.697	13,7	8.726	13,5
Energie-, Wasserversorgung	Geheim	-	Geheim	-	520	0,8	502	0,8
Baugewerbe	3.144	3,3	2.830	2,9	2.160	3,4	2.069	3,2
Handel; KFZ-Reparaturen	11.145	11,7	11.569	12,0	7.242	11,4	7.428	11,5
Gastgewerbe	2.710	2,8	2.652	2,7	2.270	3,6	2.323	3,6
Verkehr, Nachrichten	5.388	5,6	5.498	5,7	4.823	7,6	5.041	7,8
Kredit-, Versicherungswesen	6.279	6,6	6.100	6,3	3.772	5,9	3.759	5,8
Grundst.-, Wohnungswesen	14.306	15,0	14.953	15,5	10.973	17,3	11.509	17,8
öffentliche Verwaltung	8.709	9,1	8.772	9,1	4.575	7,2	4.582	7,1
Erziehung, Unterricht	6.085	6,4	6.408	6,6	3.697	5,8	3.861	6,0
Gesundheitswesen	12.613	13,2	12.537	13,0	8.358	13,2	8.432	13,0
Sonstige öff. Dienstleistungen	13.493	14,1	13.337	13,8	5.964	9,4	5.993	9,3
Private Haushalte	104	0,1	104	0,1	78	0,1	81	0,1
Insgesamt	95.535	100,0	96.491	100,0	63.467	100,0	64.671	100,0
Land- und Forstwirtschaft	309	0,3	309	0,3	327	0,5	348	0,5
Produzierendes Gewerbe	14.284	15,0	14.200	14,7	11.383	17,9	11.303	17,5
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.243	20,1	19.719	20,4	14.335	22,6	14.792	22,9
sonstige Dienstleistungen	61.699	64,6	62.263	64,5	37.422	59,0	38.228	59,1
Insgesamt	95.535	100,0	96.491	100,0	63.467	100,0	64.671	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems; \* nachträglich korrigierte Daten

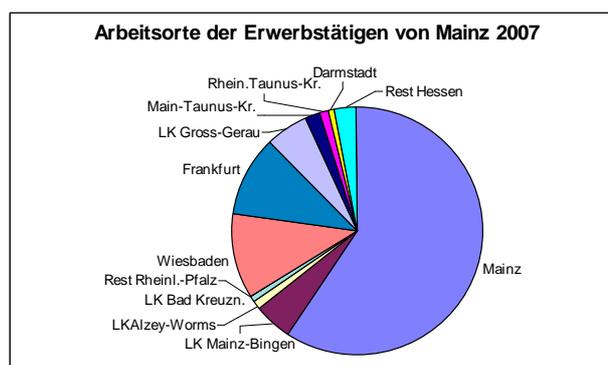
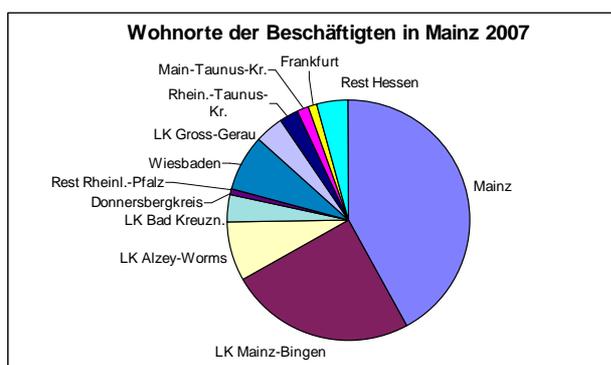
17,5 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 14,7 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Mainz zu diesem Bereich gehören. Im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr ist das

Verhältnis ähnlich. Dagegen übersteigt der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich sonstige Dienstleistungen mit 64,5 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (59,1 %) deutlich.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am 30.06.2007



Die verbesserte Arbeitsmarktsituation in Mainz wirkte sich in erster Linie positiv für die Region aus. Mit dem Anstieg der Gesamtbeschäftigung seit 2005 (+ 1627) ist die Zahl der Einpendler nach Mainz überproportional gestiegen (+ 1482), während die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten nur geringfügig zunahm (+ 145). Die zusätzlichen Pendler kommen aber nur im geringen Umfang aus den Nachbarkreisen (+ 256), sondern aus der weiteren Region (+ 1226).



Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben, nimmt weiter leicht ab. 2006 betrug er noch 55,4 %. Umgekehrt waren 37,1% der Beschäftigten in Mainz noch in Mainz wohnhaft. 28,8 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (21,6 %) und Alzey-Worms (7,2%).

Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zwischen 2005 und 2007 um 1590 zu. Die Zunahme betraf hessische wie rheinland-pfälzische Zielorte. Traditionell nimmt Wiesbaden vor Frankfurt den ersten Platz als Zielort ein. Dabei verlieren jedoch Wiesbaden und der Landkreis Groß-Gerau Jahr für Jahr an Bedeutung als Arbeitsort für die Mainzer, während die von Frankfurt zunimmt.

**Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz 2005 und 2007 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)**

Wohnorte	2005	2007	+/-	Anteil 2005	Anteil 2007
Beschäftigte Insgesamt 1)	94.864	96.491	1.627	100,0%	100,0%
davon wohnen in ...					
Der Stadt Mainz	35.676	35.821	145	37,6%	37,1%
außerhalb von Mainz 2)	59.188	60.670	1.482	62,4%	62,9%
darunter wohnen in...					
Landkreis Mainz-Bingen	20.875	20.877	2	22,0%	21,6%
Landkreis Alzey-Worms	6.897	6.935	38	7,3%	7,2%
Landkreis Bad Kreuznach	2.944	3.089	145	3,1%	3,2%
Donnersbergkreis	580	599	19	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	36.205	37.145	940	38,2%	38,5%
Stadt Wiesbaden	6.314	6.389	75	6,7%	6,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.419	3.358	-61	3,6%	3,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.108	2.128	20	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.365	1.383	18	1,4%	1,4%
Stadt Frankfurt am Main	1.094	1.016	-78	1,2%	1,1%
Landkreis Offenbach	475	479	4	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	336	407	71	0,4%	0,4%
Land Hessen	17.652	17.800	148	18,6%	18,4%

**Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2005 und 2007 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)**

Arbeitsorte	2005	2007	+/-	Anteil 2005	Anteil 2007
Erwerbstätige Insgesamt 1)	62.936	64.671	1.735	100,0%	100,0%
davon arbeiten in ...					
Der Stadt Mainz	35.676	35.821	145	56,7%	55,4%
außerhalb von Mainz 2)	27.260	28.850	1.590	43,3%	44,6%
darunter arbeiten in...					
Landkreis Mainz-Bingen	2.946	3.064	118	4,7%	4,7%
Landkreis Alzey-Worms	533	625	92	0,8%	1,0%
Landkreis Bad Kreuznach	365	461	96	0,6%	0,7%
Donnersbergkreis	60	73	13	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	4.994	5.242	248	7,9%	8,1%
Stadt Wiesbaden	6.688	6.898	210	10,6%	10,7%
Stadt Frankfurt am Main	5.675	6.297	622	9,0%	9,7%
Landkreis Gross-Gerau	3.460	3.385	-75	5,5%	5,2%
Main-Taunus-Kreis	1.102	1.195	93	1,8%	1,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	559	587	28	0,9%	0,9%
Stadt Darmstadt	545	598	53	0,9%	0,9%
Landkreis Offenbach	411	428	17	0,7%	0,7%
Land Hessen	19.576	20.614	1.038	31,1%	31,9%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

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

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

## **Beamte**

Mainz war im Jahr 2007 Dienort für 9.478 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.256 tätig; im Landesdienst 6.578 und im Gemeindedienst 644. Gegenüber dem Vorjahr wurden 33 Stellen weniger ausgewiesen.

## **Arbeitslosigkeit**

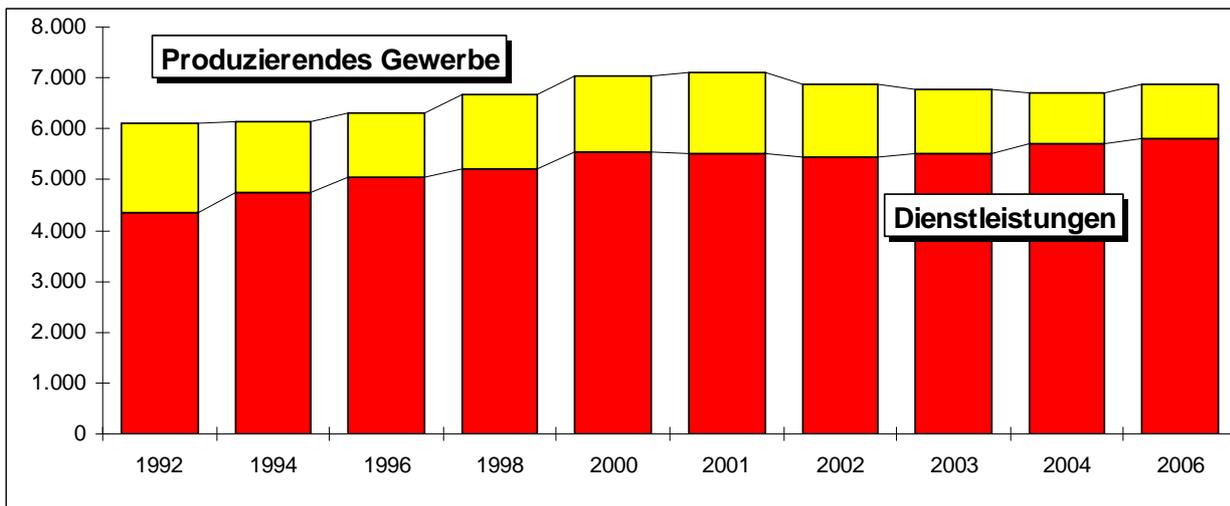
Nachdem noch im November des vergangenen Jahres die Auswirkungen der vorherigen positiven Wirtschaftsentwicklung zu der mit 5,9 % niedrigsten Arbeitslosenquote seit 1992 führten, wurde die Trendwende im Dezember 2008 mit einer Arbeitslosenquote von 6,1% (6.151) bezogen auf alle zivilen Erwerbstätigen erkennbar.

## **Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung**

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems werden die beiden Begriffe Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen verwendet. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält, ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. Dieses Konzept stellt die regionale Wirtschaftsleistung als Betrag aller erbrachten Güter und Dienstleistungen abzüglich der bei der Produktion verbrauchten Güter und Dienstleistungen (Vorleistungen) unverzerrter dar als das frühere Konzept. Direkte Gütersteuern wie die Tabak-, Sekt- oder Mineralölsteuer überzeichneten die tatsächliche Wirtschaftsleistung zum Teil stark. Die Bruttowertschöpfung wird brutto (einschließlich Abschreibungen) und unbereinigt (einschließlich der unterstellten Bankdienstleistungen) wiedergegeben. Sie wird nicht originär von der kleinsten regionalen Einheit ausgehend hin zu Landes- oder Bundesergebnissen ermittelt, sondern von einer ausreichend gesicherten Datenbasis meist von Landesebene aus über proportionale Schlüsselgrößen auf Regionaleinheiten aufgeteilt. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller in einem abgegrenzten Wirtschaftsgebiet („Inland“) produzierten Waren und Dienstleistungen. Der Übergang von der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen findet über die Addition des Saldos aus Gütersteuern und Gütersubventionen je Landkreis statt. Als Bezugsgröße zur Normierung der wirtschaftlichen Leistung wird die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region nach dem Arbeitsortkonzept herangezogen. Im Jahr 2007 wurden die Ergebnisse auch für die letzten Jahre einer erneuten Revision unterzogen, wodurch v. a. in den Städten Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung und die Zahl der Erwerbstätigen auf ein durchgängig niedrigeres Niveau als in den Vorjahren dargestellt absanken.

Demnach betrug das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je Erwerbstätigen im Jahr 2006 55.367 € und lag damit noch um 6,9 % über dem Wert von 1992. Gegenüber dem Jahr 2004 ist es um 0,2 % - Punkte gestiegen und lag mit 99,4 % leicht unter dem Landesdurchschnitt. Das Produzierende Gewerbe trug noch 15,6 %, der Dienstleistungssektor schon 84,0 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Während die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes seit 1992 um 38 % zurückging, ist die des Dienstleistungssektors um 33 % gewachsen. Der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" verharrte dabei auf dem Niveau der 90er Jahre.

### Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Mill. €



### Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						Erwerbs- Tätige in 1000
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen			
				Insgesamt	2000 = 100	Landes- Wert = 100	
				Mill. EUR			
1992	6.750	86,0	8,8	51.817	90,4	114,2	130,3
1994	6.848	87,2	8,6	53.279	92,9	110,8	128,5
1996	6.996	89,1	8,4	54.706	95,4	109,4	127,9
1998	7.389	94,1	8,5	56.777	99,0	111,1	130,1
2000	7.852	100,0	8,6	57.334	100,0	111,1	136,9
2002	7.652	97,5	8,2	55.613	97,0	105,9	137,6
2004	7.441	94,8	7,7	55.279	96,4	102,0	134,6
2006	7.653	97,5	7,7	55.367	96,6	99,4	138,2

### Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz

	Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR						
	Insgesamt	Land- und Forstwirt- schaft, Fischerei	Produzie- rendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastge- werbe und Verkehr	Finanzierung Vermietung Unternehm.- Dienstleister	Öffentliche und private Dienstleister
1992	6.121	13	1.752	4.356	k. A.	k. A.	k. A.
1996	6.332	17	1.276	5.038	1.012	1.647	2.379
1998	6.685	19	1.468	5.198	1.010	1.751	2.437
2000	7.066	20	1.509	5.538	1.045	1.935	2.558
2002	6.902	20	1.434	5.448	1.086	2.089	2.273
2004	6.707	20	986	5.701	1.054	2.309	2.338
2006	6.902	20	1.080	5.802	1.121	2.298	2.383

Quellen: Stat. Landesamt, Bad Ems

### Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2006 4.349 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 22.283 €. Dieser Wert

lag um 8,5 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (26.752 €), Rhein-Pfalz (23.794 €) und Bad Dürkheim (22.809 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten zunehmend bemerkbar macht. Im Landkreis Mainz-Bingen ist das Primäreinkommen je Einwohner seit 1992 um 13,2 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz.

#### Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	2000 = 100	je Einwohner	2000 = 100
1992	19.061	88,6	14.889	111,2
1998	19.638	91,2	15.549	105,3
2004	22.463	104,4	17.914	107,5
2006	22.283	103,5	17.568	105,4

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2005 17.568 € je Einwohner und lag damit fast im Landesdurchschnitt. Landesweit nahm Mainz den 16. Platz ein. Die einkommensstärksten Gebiete sind der Landkreis Mainz-Bingen (20.724 €), der Landkreis Rhein-Pfalz (19.218 €), die kreisfreie Stadt Neustadt a.d.W. (18.410 €) sowie der Landkreis Bad Dürkheim (18.7418 €) und die Stadt Speyer (18.410 €). In den Städten und Kreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen, spielt auch die Attraktivität als Ruhestandwohnsitz eine Rolle und umgekehrt. Der Rückgang des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2004 auf 2006 und der damit verbundene Mittelfeldplatz ist weniger der realen finanziellen Entwicklung als der statistischen Einwohnerzunahme durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer geschuldet, durch die viele Studierende veranlasst wurden, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden.

#### Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von GfK-Prisma für das Jahr 2008 mit 21.295 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 14,6 % (Kaufkraftkennziffer 114,6) über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: wirtschaftswoche-online: Städteranking 2008

#### Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz blieben im Jahr 2007 auf dem Niveau des Vorjahres und erreichten 1.137 € je Einwohner nach 1.161 € im Jahr 2006. Der dritte Platz (nach Koblenz und Ludwigshafen) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise blieb bestehen. Alle kreisfreien Städte sind jedoch weit entfernt von den Steuereinnahmen der großen kreisangehörigen Stadt Ingelheim, die 2007 auf 5.681 € je Einwohner kam.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2008, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik

#### Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. In den Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten waren 2007 zwar wieder 8.850 Beschäftigte angestellt. Im Jahr 2001 waren es aber noch 14.404.

**Verarbeitendes Gewerbe in Mainz: Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Betriebe	78	74	69	65	60	66
Beschäftigte	13.418	11.137	9.772	8.799	8.344	8.850
Dar. Arbeiter	5.858	5.169	4.311	3.760	k.A.	---
Bruttolohnsumme in 1000 €	196.211	165.621	139.328	114.133	im Gehalt	im Gehalt
Bruttogehaltssumme in 1000 €	371.408	361.328	292.368	265.894	375.935	408.873
Umsatz in 1000 €	-	-	2.255.166	2.163.173	2.300.734	2.584.996

**Bautätigkeit**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein großer Teil zur Bebauung bereit steht. Ganz aktuell ist mit der Bebauung der "Gonsbach-Terrassen", einem militärischen Konversionsgelände im Stadtteil Gonsenheim begonnen worden. Mittelfristig erfolgt die Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem innerstädtischen Wohnquartier.

**Wohnungsbau**

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2007 101.097 Wohnungen aus, 560 mehr als im Jahr 2006. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 200.000 Mainzern zum Jahresende 2007 geschätzt ca. 108.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,85 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2007 wurden 456 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und Baugenehmigungen für 659 Wohnungen erteilt. Damit setzt sich das relativ niedrige Bautätigkeitsniveau der Vorjahre fort.

**Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2006 und 2007**

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	2006	2007	2006	2007
Wohnungen Insgesamt	563	659	308	456
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	208	182	126	171
Wohnfläche in qm	55.218	73.692	32.126	44.390

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

**Nicht-Wohnungsbau**

Im Jahr 2007 verdoppelte sich die fertig gestellte Nutzfläche gegenüber 2005. Die Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäude war mit 671 qm kaum nennenswert. Die Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäuden zog wieder etwas an. Das weiter wirkende Überangebot an Büroflächen wirkt sich aber nach wie vor auf die Bautätigkeit aus. Nach dem Tiefpunkt des Jahres 2006 wurden auch wieder Nutzflächen für Fabrik- und Werkstattgebäude mit 4712 qm Nutzfläche fertig gestellt. Die Fertigstellung von Handels- und Lagergebäuden betrug 12.850 qm. Die 2008 zum Bau genehmigte Nutzfläche war etwas höher als im Vorjahr. Sie verteilte sich im Wesentlichen auf die Handels- und Lagergebäude, die sonstigen nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude und sonstigen nicht näher definierten Betriebsgebäude.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 2005 bis 2007/2008

Nutzfläche	Baugenehmigungen				Baufertigstellungen		
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007
	Nutzfläche Qm				Nutzfläche Qm		
Insgesamt	20.951	56.021	57.299	61.637	29.069	28.820	56.609
Darunter:							
Büro- und Verwaltungsgebäude	2962	4.652	8.090	10.039	8.065	671	4.712
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	7.265	44.574	41.270	34.962	12.801	16.551	25.119
Darunter:							
Fabrik und Werkstatt	2.371	4.045	5.229	623	3.792	873	5.345
Handel und Lager	1.020	40.441	5.510	18.453	3.837	15.678	12.850
Hotel und Gaststätten	807	0	9000	2824	5054	0	0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

### Baugewerbe

Im Juni 2008 gab es in Mainz 96 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.012 Beschäftigten. 54 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.244 Mitarbeiter.

### Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen im Wintersemester 2007/2008 39.959 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit 34.762 Studierenden. Die Zahl der Immatrikulationen ist anders als in den Vorjahren nicht mehr gestiegen. An der Fachhochschule Mainz sind 4.342 Studierende eingeschrieben. Weitere 856 Studierende werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Daneben beherbergt Mainz weitere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

## Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 20. April 2005 geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Landkreis sowie für jede kreisfreie Stadt gebildet. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre. Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz“ besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 17 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

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

< [www.gutachterausschuesse.rlp.de](http://www.gutachterausschuesse.rlp.de) >.

## Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31.12.2010.

Wagner, Hugo	Vorsitzender	
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender	
Stuhlträger, Rainer	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter		
Barth, Margit	Knoll, Wilfried	Römer, Frank
Dang, Thomas	Kurz, Claus-Jürgen M.	Schilling, Reinhard
Ehrenberg, Birger	Kurz, Franz R. Maria	Strokowsky, Peter
Hofem, Heribert	Lohmer, Burkhard	Waldmann, Horst
Käpernick, Klaus	Nauth, Klaus	Weihgold, Jürgen
Kiefer, Josef	Nikolaus, Peter	

## **Aufgaben des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss hat:

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

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

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

### **- die Kaufpreissammlung zu führen (§193 Abs. 3 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, Beschlüsse 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)**

Diese Aufgabe ist die bekannteste. Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus ermittelt. In der Geschäftsstelle kann jedermann in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und es werden gebührenpflichtige schriftliche Auskünfte daraus erteilt. Seit 15. November 2005 sind die Bodenrichtwerte auf der Webseite der Stadt Mainz eingestellt.

### **- die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten (§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch)**

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

## **Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Stuhlträger, Rainer (Leiter); Adelseck, Monika; Petry, Bardo; Fecher, Anton; Hofmann, Alexander; Hüttl, Petra; Schäfer, Reinhold

Telefon (Geschäftsstelle) 06131-12 3133  
Fax: 06131 - 12-2298  
e-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

## **Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

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

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

## Leistungsstatistik

Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

### Verkehrswertgutachten

Am 18. Februar 2008 beantragte das damalige Denkmal- und Sanierungsamt die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Baugesetzbuch für 122 Objekte. Nur dieser Sonderauftrag – es handelt sich in allen Fällen um Einzelgutachten mit einer eigenständigen Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage der Grundstücke - bedeutete das 1,6 fache des langjährigen Jahresdurchschnittes. Eine zügige Erledigung dieses Auftrages ist geboten wegen einer drohenden Verfristung eventueller Forderungen an die Grundstückseigentümer. Die Wertermittlungen sind besonders schwierig, da die jeweiligen wertrelevanten Situationen zum 03. Juli 1972 (Erlass der Sanierungssatzung) und zum 23. November 2007 (Teilaufhebung der Sanierungssatzung) recherchiert werden müssen.

Wegen des Aufgabenvolumens ebenso ungewöhnlich war ein Antrag des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften vom 17. Juli 2008 auf die Erstellung von 45 Verkehrswertgutachten. Wertermittlungszweck ist die Bewertung der städtischen Grundstücke und Gebäude von Kindertagesstätten.

Anzahl der Gutachten

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
98	117	63	92	74	69	78	214

Antragsteller für Gutachten waren

	1992-2004	2005	2006	2007	2008
Privatpersonen	410 (32%)	39 (53%)	42 (61 %)	19 (24%)	30 (14%)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	847 (65%)	32 (43%)	26 (38 %)	27 (35 %)	183 (86 %)
Justizbehörden	30 (2%)	3 (4%)	-	28 (36 %)	1 (0 %)
Enteignungsbehörden	2 (0%)	-	-	-	-
Sonstige	12 (1%)	-	1 (1 %)	4 (5 %)	-

## Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2008 in Mainz".

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

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
2	3	9	10	7	9	22	41	30	53	93	73	88	84

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 2007 sind insgesamt die Daten von rund **58.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

## Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	Durchschnitt 1992 - 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (Seit 15.11.2005 sind die Bodenrichtwerte der Stadt Mainz im Internet eingestellt)</b>	213	402	315	303	253	261	163	142	119
<b>Richtwertatlanten*</b>	36	34	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)</b>	-	-	85	35	92	27	13	14	3
<b>Grundstücksmarktbericht</b>	121	218	214	244	226	214	220	197	221
<b>Übersicht Gewerbemieten 2003**</b>	-	-	-	-	200	76	50	29	24

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

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

## **Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)**

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

Anzahl der Anträge:

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
138	72	68	50	41	33	42	30

## **Der Gutachterausschuss im Internet**

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

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

Im Jahr 2009 wird der Grundstücksmarktbericht erstmals zum Download im Internetportal bereitgestellt.

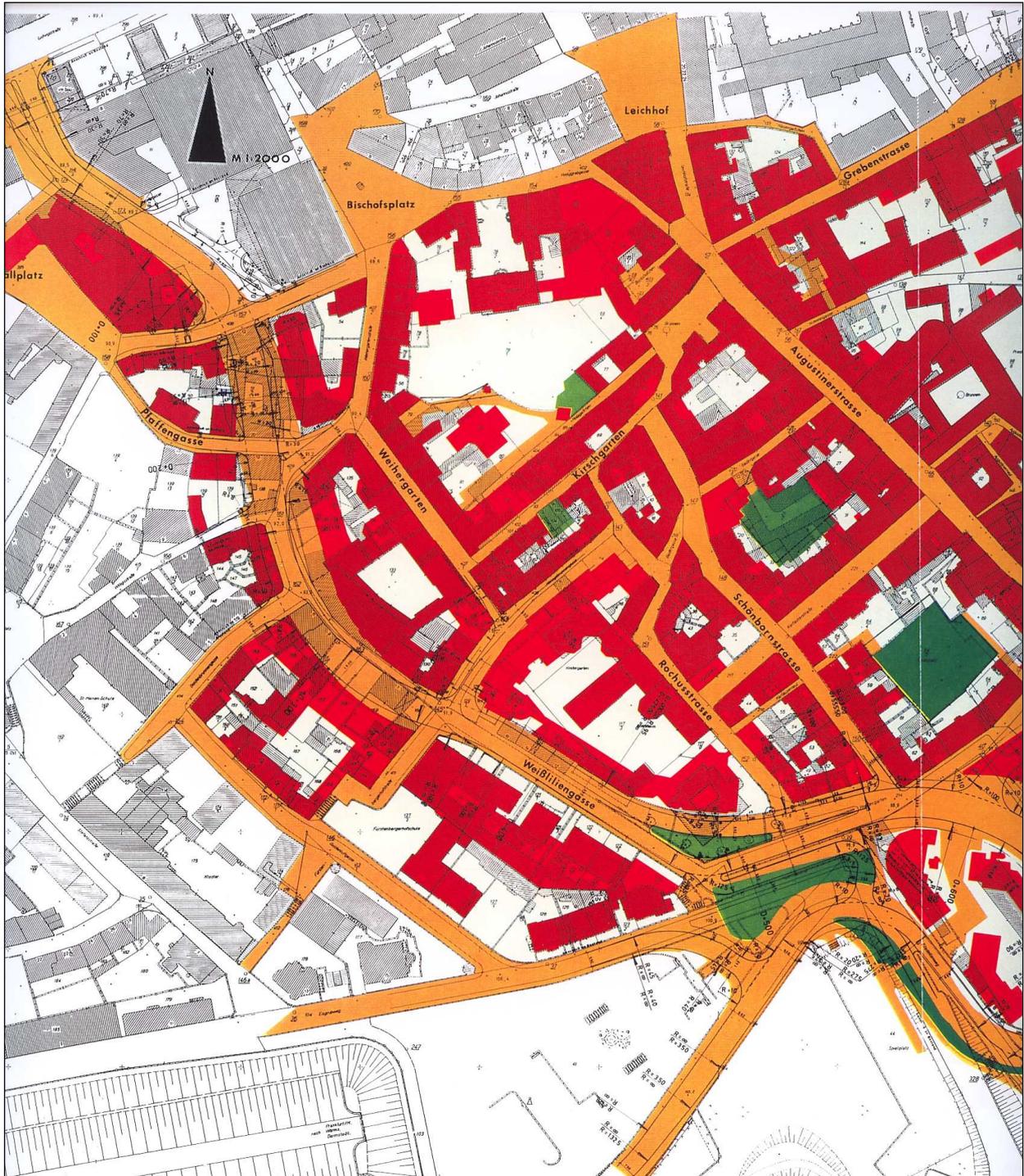
## **Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben**

Ende der 60er Jahre, als mit der Altstadtsanierung begonnen wurde, war das Bild der Straßen und Gassen südlich des Doms wesentlich geprägt von halb verfallenen Häusern, muffigen und dunklen Hinterhöfen, ungesunden Wohnungen ohne Bad und Innentoiletten sowie von chaotischen Verkehrsverhältnissen. 1971 schuf das Städtebauförderungsgesetz die Grundlage für eine gemeinwohlverträgliche Altstadtsanierung. Voraussetzung hierfür waren die förmlichen Festlegungen von Sanierungsgebieten.

Die Satzung zu dem Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt-Teil A" wurde am 05.07.1972 rechtskräftig. Am 20.01.1984 folgte das Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“. Am 24.08.1990 kam das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“ hinzu. Das Sanierungsgebiet „Gaustraße“ wurde am 06.02.1998 förmlich festgelegt. Am 04.02.2004 hat der Stadtrat die Ergänzung dieses Sanierungsgebietes um drei Anwesen beschlossen. Ebenfalls eine Erweiterung erfuhr das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt, Teil A“ mit der Satzungsveröffentlichung am 18.06.1999. Mit der Behebung städtebaulicher Missstände gingen der Neubau und die grundlegende Modernisierung zahlreicher Wohnungen und Umnutzungen (Gewerbe/Wohnungen) einher. Weitere städtebauliche Ziele waren die Verbesserung der Verkehrsstruktur (Altstadttangente, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerzonen und die Schaffung von Stellplätzen für die Fahrzeuge der Bewohner.)

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.1989 wurde für Teile des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt-Teil A" die Aufhebung der Sanierungssatzung verfügt. Darüber hinaus gab die Verwaltung zahlreichen Anträgen auf Abgabe einer Sanierungsabschlussklärung gemäß § 163 BauGB statt. Am 16.05.2007 erfolgte die Aufhebung der Satzung für weitere Teilgebiete.

Die nachfolgende Karte zeigt einen Ausschnitt aus dem städtebaulichen Sanierungsprogramm, Stand 1995. Der Plan lässt die Grundzüge der städtebaulichen Sanierungsziele auf der Basis damals rechtsverbindlicher oder im Verfahren bzw. in Vorbereitung befindlicher Bebauungspläne erkennen. Die hinterlegten Karten zeigen den Zustand vor der Sanierung. In diesem Ausschnitt ist die neue Führung der Weißliliengasse gut zu erkennen, die mit der neuen Trasse der Holzhofstraße zur Verkehrsentslastung des noch weitgehend historischen Teils der südlichen Altstadt beigetragen hat.



(Städtebauliches Sanierungsprogramm Stand 1995 (Ausschnitt))

Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücks nach Aufhebung der Sanierungssatzung bzw. nach Abgabe der Sanierungsabschlusserklärung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung des betreffenden Stadtgebiets bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Diese sanierungsbedingte Werterhöhung wird zum Stichtag der Entlassung aus der Sanierung ermittelt und besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert oder sanierungsunbeeinflusster Wert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert oder sanie-

rungsbeeinflusster Wert). Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Wertermittlung die Sanierungsmaßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet zu berücksichtigen sind.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die praktische Abwicklung - die Erstellung der Ausgleichsbetragsbescheide - oblag in Mainz bis zum 29.02.2008 dem Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15). Seit 01.03.2008 ist dieses Amt aufgelöst und die Aufgabe dem Stadtplanungsamt (Amt 61) übertragen.

Die Gemeinde kann die Ablösung einzelner Grundstücke (Einzelentlassung) vor Abschluss der Sanierung zulassen – dabei kann ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Sie soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Bei der Ermittlung des Anfangswertes dürfen keine Einflüsse berücksichtigt werden, die ihre Ursachen in vorbereitenden Maßnahmen der förmlichen Einleitung haben. Zu erfassen sind jedoch solche, die zwar außerhalb des Sanierungsgebietes begründet sind, aber in das Sanierungsgebiet hineinwirken und Maßnahmen, die nicht aus Sanierungsmitteln bezahlt wurden. Unter Sanierungsmitteln versteht man eine besondere Form der Mischfinanzierung unter Beteiligung des Bundes, des Landes und der Stadt. Beispiele: Der Bereich Fort Malakoff, der Ludwigsstraßenausbau oder die Winterhafenbebauung liegen im unmittelbaren Nachbarbereich des Sanierungsgebietes Altstadt Teil A und B und ihre Aufwertungen strahlen unbestritten in das Sanierungsgebiet aus. Es gibt auch Städte, die in Sanierungsgebieten Maßnahmen aus Konjunkturfördermitteln oder anderen Haushaltsmitteln bezahlten. Die durch diese Maßnahmen bedingten Werterhöhungen sind bei der Ermittlung des Anfangswertes zu würdigen, da sie keine „sanierungsbedingten Werterhöhungen“ darstellen.

Als Endwert im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt.

Soweit Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, sind auch die Aussicht auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen und sonstige durch die Sanierungsmaßnahme bedingten Wertverbesserungen zu berücksichtigen. Dies ist in der Praxis häufig bei nicht vollständig realisierten Bebauungsplänen der Fall. Es ist nicht erforderlich, dass diese Planungen bereits rechtsverbindlich sind. Ausreichend ist, dass sie genügend konkret sind und als beständig angesehen werden können. Die Auswirkungen der Planung, die erst in der Zukunft zu Werterhöhungen führen, werden in abgezinster Form im Endwert berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss ist auch in dieser Aufgabe selbständig und unabhängig als ein sachverständiges Kollegialgremium in der Funktion einer nebengeordneten Landeseinrichtung. Auch der Einsatz der Geschäftsstelle als beratende Bewertungsstelle der Stadtverwaltung ist diesen Prinzipien der Unabhängigkeit untergeordnet. Für die Wertermittlungen ist der Einsatz des Gutachterausschusses zwar nicht zwingend erforderlich, hat sich aber bewährt und uns ist in Mainz kein Fall bekannt, in der die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in einem Sanierungsgebiet nicht diesem Organ übertragen wurde.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der anrechenbaren Beträge innerhalb ange-

messener Frist zu geben (§ 155 Abs. 4 Baugesetzbuch). Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer durch eigene Maßnahmen zulässigerweise bewirkt hat, sind auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Sofern der Eigentümer Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat (§ 146, Abs. 3 BauGB) oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert hat (§ 148, Abs. 2.1, Nr. 3), sind die entstandenen Kosten anzurechnen. Ein Vertreter des Gutachterausschusses kann zu dieser Erörterung eingeladen werden.

Die komplexen Bewertungskriterien und abgabenrechtlichen Besonderheiten, welche zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags führen, legen es nahe, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen. Diese Verfahrensweise ist dem Erlass von Verwaltungsakten vorzuziehen. Nicht zuletzt sollten dadurch gerichtliche Auseinandersetzungen über die Höhe des Ausgleichsbetrags vermieden werden.

Die Wertermittlungen im Sanierungsgebiet stellen besondere Anforderungen in vielfacher Hinsicht. So ist z.B. bei der Ermittlung der Anfangswerte von den Verhältnissen im Jahre 1972 bzw. den anderen Stichtagen der Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet auszugehen, insbesondere sind die damals vorherrschenden städtebaulichen Missstände zu berücksichtigen. Dazu wird eine umfangreiche Dokumentation vorgehalten. Doch auch für die Sanierungsgebiete muss von einer städtebaulichen Grundentwicklung ausgegangen werden, die nicht durch die Sanierung bedingt ist. Dies gestaltet die Ermittlungen von Anfangswerten sehr diffizil, speziell wenn seit Einleitung des Verfahrens Jahrzehnte vergangen sind. In den Sanierungsgebieten von Mainz Teil A und B kann die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert leicht einen dreistelligen Eurobetrag ausmachen.

Zusätzlich zu den Wertermittlungen zu den Anfangs- und Endwerten werden noch Wertermittlungen für die Ermittlung von Substanzschädigungen bei Ordnungsmaßnahmen und zur Kaufpreisprüfung oder weiteren Genehmigungen (§ 144 Baugesetzbuch) benötigt. In früheren Jahren wurden diese Aufgaben durch die Geschäftsstelle ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses erledigt als fachamtbezogene Beratung (siehe Ausführungen im Abschnitt Leistungsstatistik zu „Bewertungsstelle“). Diese vereinfachende Verwaltungspraxis musste eingeschränkt werden, da zunehmend förmliche Gutachten des Gutachterausschusses benötigt wurden.

Anzahl der Anträge:

<b>Jahr</b>	<b>Gutachten</b>	<b>Stellungnahmen</b>
<b>1996</b>	23	5
<b>1997</b>	12	3
<b>1998</b>	7	6
<b>1999</b>	19	4
<b>2000</b>	9	4
<b>2001</b>	6	7
<b>2002</b>	5	1
<b>2003</b>	3	6
<b>2004</b>	47	1
<b>2005</b>	19	5
<b>2006</b>	8	2
<b>2007</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
<b>2008</b>	<b>125</b>	<b>3</b>

## Grundstücksmarkt in Mainz

### Grundstücksmarkt 2008 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	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
WTE - Erstverk.	430	648	457	382	307	222	203	213	219	179	138
WTE - Weiterverk.	935	776	632	986	1004	1.117	965	1.054	857	985	1.030
BE - Wohnen	656	573	453	503	447	422	492	584	522	552	602
BE - Gewerbe	54	35	44	19	12	73	24	30	74	49	55
UN - Wohnen	106	48	58	51	48	134	84	124	88	104	103
UN - Gewerbe	35	35	44	21	49	26	21	15	7	24	14
LA	44	39	54	65	53	45	41	36	50	41	52
SO	46	10	42	67	38	33	29	39	53	35	39
nicht auswertbar	79	105	134	95	78	79	86	80	92	90	84
<b>zusammen</b>	<b>2.385</b>	<b>2.269</b>	<b>1.918</b>	<b>2.189</b>	<b>2.036</b>	<b>2.151</b>	<b>1.945</b>	<b>2.175</b>	<b>1.962</b>	<b>2.059</b>	<b>2.117</b>

Flächenumsatz (ha)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	114	25	24	23	23	16	24	43	30	25	28
BE - Gewerbe	13	11	30	9	5	43	44	15	25	24	41
UN - Wohnen	14	7	4	3	7	10	8	6	7	7	7
UN - Gewerbe	19	23	49	4	16	8	8	14	3	6	4
LA	27	9	24	19	28	11	15	17	35	12	26
SO	4	2	6	9	29	4	6	9	6	8	8
<b>zusammen</b>	<b>191</b>	<b>77</b>	<b>137</b>	<b>67</b>	<b>108</b>	<b>92</b>	<b>105</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>80</b>	<b>115</b>

Geldumsatz (Mio.€)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
WTE - Erstverk.	74	99	75	64	54	41	36	41	45	35	28
WTE - Weiterverk.	117	89	70	120	110	115	101	119	92	121	116
BE - Wohnen	292	203	153	197	191	119	184	206	290	233	225
BE - Gewerbe	117	121	61	22	18	161	104	161	322	163	200
UN - Wohnen	53	34	13	20	22	30	28	22	22	24	28
UN - Gewerbe	21	19	28	14	21	13	17	15	5	14	8
LA	2	0,6	1,7	1,2	1,9	0,7	1,1	1,0	1,6	0,6	2,2
SO	3,3	0,5	1,8	15	3,8	0,9	2,2	2,4	3,6	7,3	13,3
<b>zusammen</b>	<b>679</b>	<b>567</b>	<b>404</b>	<b>453</b>	<b>422</b>	<b>481</b>	<b>473</b>	<b>568</b>	<b>781</b>	<b>598</b>	<b>679</b>

Umsatz / Einw.	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einwohner [Tsd.]	201	199	198	200	202	204	203	197	199	200	199
<b>[€ / Einw.]</b>	<b>3.378</b>	<b>2.849</b>	<b>2.040</b>	<b>2.265</b>	<b>2.089</b>	<b>2.356</b>	<b>2.332</b>	<b>2.883</b>	<b>3.936</b>	<b>2.986</b>	<b>3.408</b>

Anzahl Zwangsversteigerungen	2004	2005	2006	2007	2008
WTE	41	23	53	57	48
BE	13	11	9	7	9
UN	-	-	2	-	1
LA	-	-	1	-	2
<b>zusammen</b>	<b>54</b>	<b>34</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>60</b>

Geldumsatz [Mio. €]	2004	2005	2006	2007	2008
WTE	2,5	1,3	2,6	4,5	3,1
BE	8,5	2,2	5,2	5,0	6,6
UN	-	-	0,4	-	0,02
LA	-	-	0,1	-	0,05
<b>zusammen</b>	<b>11,0</b>	<b>3,5</b>	<b>8,3</b>	<b>9,5</b>	<b>9,7</b>

## Grundstücksmarkt vor 1998 in Mainz

Seit 1994 wird die Kaufpreissammlung digital in einer Datenbank geführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst systematisch auch Kauffälle früherer Jahre in einer vergleichbar aufgebauten Datenbank nach. Dies eröffnet die Möglichkeit, auch für die Jahre vor 1994 ohne den Aufwand der Sichtung der Karteikarten Aussagen abzuleiten.

Kaufverträge / Jahr	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
WTE	854	958	1144	800	619	913	1848	1510	1515	1609	1329
BE	562	600	746	491	310	330	572	423	439	601	534
UN	263	192	184	159	108	92	117	133	105	126	105
LA	76	100	50	91	46	38	37	40	37	53	34
SO	14	9	15	23	10	17	29	20	30	29	69
<b>zusammen</b>	<b>1.769</b>	<b>1.859</b>	<b>2.139</b>	<b>1.564</b>	<b>1.093</b>	<b>1.390</b>	<b>2.603</b>	<b>2.126</b>	<b>2.126</b>	<b>2.418</b>	<b>2.071</b>

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	35	45	42	29	18	41	30	60	44	59	27
UN	29	20	46	46	18	26	19	49	22	23	33
LA	17	14	20	29	15	21	14	13	17	31	16
SO	1,0	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4	3	11	12	14
<b>zusammen</b>	<b>82</b>	<b>79</b>	<b>108</b>	<b>105</b>	<b>52</b>	<b>92</b>	<b>63</b>	<b>125</b>	<b>94</b>	<b>125</b>	<b>90</b>

Geldumsatz [Mio. DM] / Jahr	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
WTE	146	174	260	166	136	221	498	432	432	444	167
BE	294	370	558	385	193	250	472	462	448	638	208
UN	65	61	71	91	42	69	75	127	117	125	50
LA	2,3	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8	3,1	0,8
SO	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3	6,3	2,9
<b>zusammen</b>	<b>508</b>	<b>607</b>	<b>894</b>	<b>650</b>	<b>373</b>	<b>555</b>	<b>1.070</b>	<b>1.024</b>	<b>1.003</b>	<b>1.218</b>	<b>427</b>

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Einwohner [Tsd.]	193	195	197	197	197	199	201	200	198	199	200
<b>[DM / Einw.]</b>	<b>2.632</b>	<b>3.113</b>	<b>4.538</b>	<b>3.299</b>	<b>1.893</b>	<b>2.789</b>	<b>5.323</b>	<b>5.124</b>	<b>5.068</b>	<b>6.124</b>	<b>2.135</b>

## Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2008 nach Preissegmenten

Ausgewertet wurden Kauffälle mit individueller Wohnnutzung. Verträge über den Verkauf von Stellplätzen und Garagen finden bei der nachfolgenden Untersuchung keine Berücksichtigung.

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

	2005	2006	2007	2008
<b>Anzahl der Transaktionen</b>	<b>1830</b>	<b>1540</b>	<b>1678</b>	<b>1684</b>
EFH (freistehend)	159	123	127	158
Reihen- u. Reihenendhäuser	195	154	205	197
individuelle Bauweise u. 2-FH	54	73	43	62
Doppelhaushälften	96	61	88	68
Mehrfamilienhäuser	42	42	38	37
Eigentumswohnungen	1201	1015	1118	1135
davon Erstverkauf (Neubau)	198	194	164	132
davon Erstverkauf (Umwandlung)	334	187	247	196
davon Weiterverkauf	669	634	707	807
<b>Umsatz aus Transaktionen</b>	<b>336.488.482 €</b>	<b>305.072.687 €</b>	<b>353.555.276 €</b>	<b>329.882.339 €</b>
EFH (freistehend)	<b>52.708.656</b>	<b>44.972.661</b>	<b>43.125.019</b>	<b>50.729.000</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	213.000 - 410.000	200.000 - 490.000	178.000 - 462.500	185.000 - 420.000
Reihen- u. Reihenendhäuser	<b>50.919.981</b>	<b>44.458.265</b>	<b>47.452.472</b>	<b>49.127.749</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	220.000 - 304.000	220.000 - 306.000	185.000 - 280.000	206.000 - 289.000
individuelle Bauweise u. 2-FH	<b>12.896.153</b>	<b>20.877.216</b>	<b>8.545.475</b>	<b>15.980.600</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	80.000 - 400.000	135.000 - 355.000	120.000 - 280.000	122.000 - 375.000
Doppelhaushälften	<b>25.730.552</b>	<b>15.599.776</b>	<b>24.328.532</b>	<b>23.485.332</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	175.000 - 339.000	170.000 - 330.000	205.000 - 355.000	200.000 - 365.000
Mehrfamilienhäuser	<b>43.590.014</b>	<b>42.259.390</b>	<b>73.909.100</b>	<b>46.756.429</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	345.000 - 950.000	340.000 - 1.080.000	300.000 - 670.000	240.000 - 1.000.000
Eigentumswohnungen (gesamt)	<b>150.643.126</b>	<b>136.905.379</b>	<b>156.194.678</b>	<b>143.803.229</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	70.000 - 172.000	58.000 - 194.500	59.500 - 196.000	49.000 - 190.000
davon Erstverkauf (Neubau)	<b>41.678.917</b>	<b>43.918.915</b>	<b>34.336.348</b>	<b>27.644.915</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	142.900 - 260.000	149.400 - 247.000	144.000 - 247.500	145.500 - 257.000
davon Erstverkauf (Umwandlung)	<b>35.262.721</b>	<b>24.744.080</b>	<b>40.537.601</b>	<b>37.505.174</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	76.000 - 125.000	74.000 - 182.000	94.000 - 216.000	68.000 - 269.500
davon Weiterverkauf	<b>73.701.488</b>	<b>68.242.384</b>	<b>81.320.729</b>	<b>78.653.140</b>
Preisspanne (20%-Kappung)	58.000 - 158.500	44.000 - 159.000	41.000 - 157.000	38.000 - 140.000

## **Bodenrichtwerte**

### **Bodenrichtwerte per 01.01.2008 in Mainz**

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

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

Jedermann ist berechtigt, die im Dienstgebäude Zitadelle Bau B ausgehängte Bodenrichtwertkarte einzusehen oder eine gebührenpflichtige schriftliche Bodenrichtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beantragen. Außerdem sind die jeweils aktuellen Richtwerte kostenlos im Internet abrufbar.

Die Bodenrichtwerte sind nach § 13 Gutachterausschussverordnung für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 17. Januar 2008 die Vollversammlung des Gutachterausschusses statt.

### **Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet**

Die Bodenrichtwerte sind ins Internet eingestellt, einsehbar über das Portal der Stadt Mainz ([www.mainz.de](http://www.mainz.de)):

Menüpunkte: Rathaus > Geodaten > Stadtplan > Stadtplan und geografische Informationen anklicken

Themenauswahl > Planen, Bauen, Wohnen > Bodenrichtwerte > bei Richtwertzone Kästchen aktivieren

Ab dem Kartenmaßstab 1:15.000 werden im Kartenbild die Richtwertzonen sichtbar. Über den Menüpunkt „Straßensuche“ ist die gezielte Auswahl eines Grundstückes durch Angabe von Straßennamen (Anfangsbuchstaben sind ausreichend) und Hausnummer möglich. Selbstverständlich ist auch ein freies Hineinzoomen in das Kartenbild möglich.

Nach Aktivierung des Schalters „i“ in der Symbolleiste über dem Kartenbild und Anklicken des interessierenden Grundstückes erscheint die Beschreibung des Richtwertnormgrundstückes der entsprechenden Richtwertzone.

## Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

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

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

### Stichtag: 01.01.2008 Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup>

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	520,-	900,-	150,-	200,-	-	-
Bretzenheim	410,-	385,-	180,-	-	6,00	-
Drais	455,-	360,-	205,-	-	5,00	-
Ebersheim	365,-	310,-	125,-	-	5,00	4,00
Finthen	390,-	315,-	135,-	-	3,50	-
Gonsenheim	395,-	-	205,-	-	5,00	-
Hechtsheim	440,-	310,-	125,-	-	6,00	8,00
Laubenheim	400,-	310,-	135,-	-	6,00	5,50
Lerchenberg	375,-	-	165,-	-	-	-
Marienborn	380,-	295,-	155,-	-	4,50	-
Mombach	355,-	260,-	140,-	170,-	5,50	-
Weisenau	355,-	305,-	200,-	205,-	-	-

## Wertrelevante Daten

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

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle in Mainz bemühen sich, möglichst viele Informationen in den Grundstücksmarktbericht aufzunehmen gemäß dem Bestreben, die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erhöhen. Die Untersuchung zu den gewerblichen Mieten in Mainz ist in einer eigenen Broschüre veröffentlicht.

## GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Häufig weichen sonst gleichartige Grundstücke bei bestimmten Merkmalen voneinander ab. Am bekanntesten ist eine unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit, festgelegt in der Geschossflächenzahl (GFZ). Die "GFZ" gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Kriterien zur Grundstücksfläche und Geschossfläche sind in der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung definiert.

Ist nun der Bodenwert eines Grundstückes mit einer gegebenen GFZ bekannt, so lässt sich der Wert eines gleichartigen Grundstückes mit abweichender GFZ mit Hilfe so genannter Umrechnungskoeffizienten bestimmen.

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

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

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

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

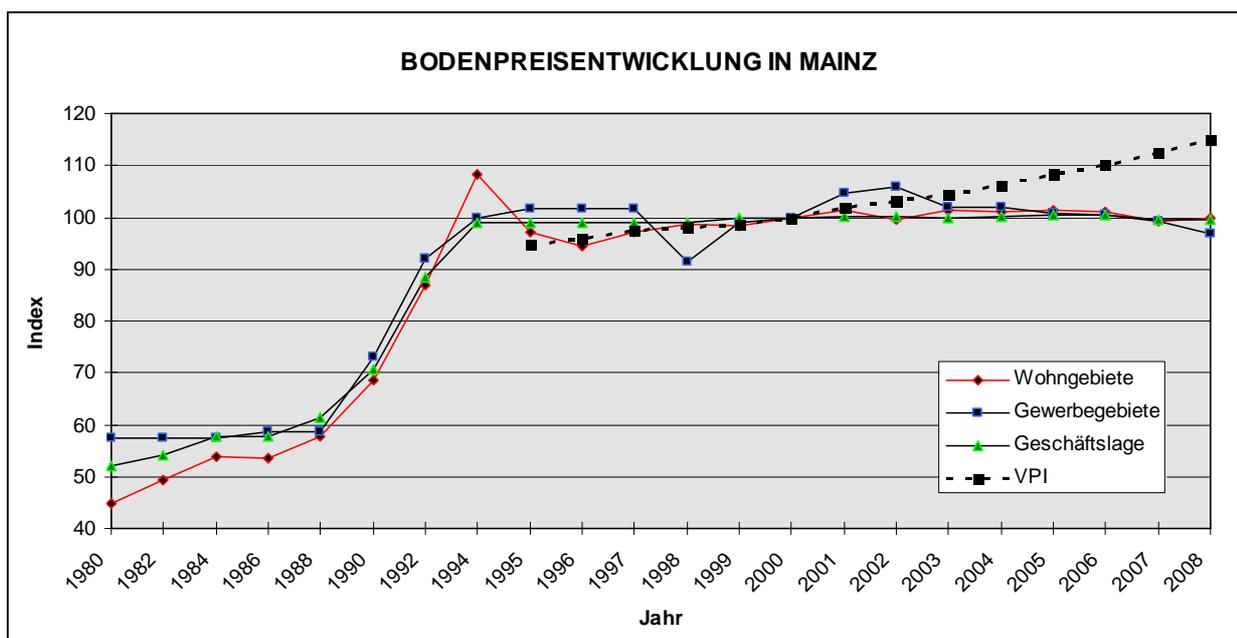
## Entwicklung der Bodenpreise für Bauland

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

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Harmonisierte Verbraucherpreisindex“ (der frühere Lebenshaltungskostenindex) des Statistischen Bundesamtes <[www.destatis.de](http://www.destatis.de)> und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Landwirtschaft	Harmonisierter Verbraucherpreisindex (VPI)	Baukosten (Wohngebäude)
1980	44,7	57,5	51,9	-	-	60,8
1982	49,3	57,5	54,2	-	-	66,2
1984	53,7	57,5	57,8	-	-	69,3
1986	53,5	58,6	57,8	-	-	70,5
1988	57,7	58,6	61,3	-	-	73,4
1990	68,5	73,0	70,8	-	-	81,0
1992	86,8	92,0	88,4	-	-	92,2
1994	108,4	100,0	99,0	-	-	99,0
1995	97,1	101,7	99,0	-	94,8	101,3
1996	94,3	101,7	99,0	90,6	96,0	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	-	97,4	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	-	98,0	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	-	98,7	99,7
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	109,0	101,9	99,9
2002	99,6	106,0	100,1	108,7	103,3	99,9
2003	101,5	101,9	99,7	107,4	104,4	100,0
2004	101,0	101,9	100,1	107,2	106,2	101,2
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	108,3	102,1
2006	101,1	100,6	100,5	99,9	110,1	104,4
2007	99,3	99,3	99,6	100,3	112,5	111,9
2008	99,9	96,7	99,6	100,5	115,0	114,2

Zusätzlich aufgenommen wurde der Index für landwirtschaftliche Grundstücke, obwohl die Werte für die früheren Jahre nur lückenhaft vorliegen. Für die steuerliche Bedarfswertung (Erbschafts- und Schenkungssteuer) wird fallweise der Bodenpreisindex zum Jahr 1996 benötigt. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Finanzamt.



## **Bodenpreise für Gartenland**

Im Zusammenhang mit einer Gutachtenerstellung analysierte die Geschäftsstelle Bodenpreise für Gartenland in Baugebieten. Insgesamt 25 Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2008 wurden ausgewertet. Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) lag der Mittelwert (15 Kauffälle) bei durchschnittlich 36% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 11 %.

Ein Aspekt der Untersuchung war eine eventuelle Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (18) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (10) einen Mittelwert von durchschnittlich 36% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 9%. Eine Flächenabhängigkeit war damit nicht feststellbar.

## **Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Geschäftsstelle führte eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden Bodenrichtwert durch. Die Untersuchung umfasste 43 Kauffälle aus den Jahren 2001-2008. Nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (Minimum/Maximum) ergab der Mittelwert (25 Kauffälle) einen Kaufpreis von durchschnittlich 54% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 22 %.

Weiter untersuchte die Geschäftsstelle die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße. Die Betrachtung aller Kauffälle mit einer Fläche  $>30$  und  $<100 \text{ m}^2$  (16) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (10) einen Mittelwert von durchschnittlich 55% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 27 %. Die Analyse von Kauffällen  $>100 \text{ m}^2$  (7) ergab nach Kappung von  $\pm 20\%$  der Kauffälle (5) einen Mittelwert von durchschnittlich 51% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 27%. Angesichts der Standardabweichungen sollte in der Praxis mit dem Mittelwert von 54% gearbeitet werden.

## Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum (bei Wohnbaugrundstücken in der Regel 99 Jahre) zu nutzen, insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen. Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 23. November 2007) geregelt.

### Bestellung von Erbbaurechten

Der Geschäftsstelle lagen aus den Jahren 2001- 2008 insgesamt 65 auswertbare Urkunden mit der Bestellung eines Erbbaurechtes vor. Darin enthalten sind 11 Verlängerungen eines bestehenden Erbbaurechtes bei Verkauf der Immobilien. Im Verlauf des Jahres 2008 wurden insgesamt 6 Erbbaurechte bestellt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluss von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist. Wir weisen auf die Ausführungen Grundstücksmarktbericht 2001 hin.

4 Bestellungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 2008 bezogen sich auf ein Erbbaurecht von 99 Jahren an Privatpersonen, 1 Bestellung wurden seitens gemeinnütziger Organisationen an Privat vergeben. Alle Erbbaurechtsbestellungen aus dem Jahr 2008 liegen bei 2,8 % des Bodenwertes. Den Markt dominiert haben Erbbauverträge im Neubaugebiet Gonsbachterrassen.

2008 lagen keine Kauffälle von Erbbaurechten mit Fortführung bestehender Erbbauverträge vor. Der Mittelwert für eine Anpassung bestehender Verträge lag 2001-2007 bei 2,0 %.

Zur Bestellung von Erbbaurechten an Gewerbeflächen liegt 2008 1 auswertbarer Vertrag vor. Der vereinbarte Erbbauzins liegt hier bei rund 7,2 %.

1 Erbbauvertrag wurde im Jahr 2008 mit Gemeinnützigen Organisationen abgeschlossen. Der Erbbauzins wurde einheitlich mit 5 % vereinbart. In einem schuldrechtlichen Zusatzvertrag wurden jedoch Abschläge hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks (hier: Wohnen) und der familiären Umstände (hier: Anzahl der Kinder) vereinbart. Der wirksame Zins liegt zwischen 2,0 % – 3,1 % des Bodenwertes.

	Wohnen	Wohnen / best. Vertrag	Gemeinnutz	Gewerbe
<b>Mittelwert 2008:</b>	2,8 %	-	2,2 %	7,2 %
<b>Standardabw. 2008:</b>	0,0 %	-	-	-
<b>Anzahl 2008:</b>	4	0	1	1
<b>Mittelwert 2001-2008:</b>	2,9 %	2,0 %	2,5 %	6,0 %
<b>Standardabw. 2001-2008:</b>	0,3 %	0,4 %	1,3 %	0,7 %
<b>Anzahl 2001-2008:</b>	38	11	10	5

## Verkauf von Erbbaurechten

Kommt es zum Verkauf von Erbbaurechten an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbenspruchs), so besteht seitens der Eigentümer der Grundstücke ein Interesse, die Erbbauverträge an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen – im Gegenzug werden die Laufzeiten der Erbbauverträge verlängert (i.d.R. auf max. Laufzeit). Wie in der Tabelle dargestellt, liegen die Erbbauzinsen hier im langjährigen Mittel bei rund 2,0 %.

## Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

Für die Bewertung von Verkäufen von Grundstücken mit Erbbaurechten ist eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsumstände nötig. Untersucht wurde der sogen. Normalfall, bei denen die Erbbaugrundstücke an die –berechtigten verkauft wurden. 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 = aktueller marktüblicher Erbbauzins). 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.

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

**Bodenwertanteil Erbbauberechtigter x Korrekturfaktor + Bodenwertanteil Eigentümer = Kaufpreis**

1995 hatte der Gutachterausschuss erstmals eine grundlegende Untersuchung vorgenommen, um den Korrekturfaktor aus vorhandenen Kauffällen abzuleiten. In der Folgezeit wurden die Ergebnisse überprüft und bestätigt. Im Grundstücksmarktbericht 2007 wurde erneut eine umfassende Untersuchung hinsichtlich des Korrekturfaktors vorgenommen. Wesentliche Erkenntnis war, dass die Erschließungskosten keine Rolle spielen, sofern es sich nicht um Kauffälle im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Begründung des Erbbaurechtes (Wahrnehmung von Kaufoptionen) handelt.

Die Auswertung bei den Einfamilienhausgrundstücken bestätigte vorangegangene Untersuchungen dahingehend, dass ein Eigentümer für die Aufgabe seines Eigentums einen Wert verlangt, der höher ist als sein mathematischer Anteil - der Zuschlag zum Bodenwertanteils des Eigentümers ist mit 54 % des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten anzunehmen. Wie alle Marktanalysen hat auch dieses Ergebnis eine Streuung und bedarf der sachverständigen Anwendung.

Im Geschosswohnungsbau und bei den gewerblichen Flächen hatte der Korrekturfaktor die gleiche Größenordnung, doch reichten die Untersuchungsdaten nicht aus, um eine gesicherte Markterfahrung zu definieren. Als Verhandlungsgrundlage ist aber der Korrekturfaktor für Einfamilienhausgrundstücke geeignet.

## Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Seit 2004 findet in Kooperation mit der Fachhochschule Mainz (FR Architektur / Lehrstuhl Planungs- und Baumanagement) unter der Leitung von Prof. Marc Grief, ein gemeinsames Projekt statt. Der Projektinhalt besteht in der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes von Grundstücken im Stadtgebiet von Mainz. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unterstützt die Studenten mit der Bereitstellung der Vertragsdaten der Kauffälle sowie, soweit vorhanden, mit Bauakten. Die Studenten vereinbaren nach Voranfrage mit Eigentümern einen Ortstermin zur Datenermittlung und erarbeiten auf dieser Grundlage ein „Gutachten“ mit Ausstattungsbeschreibung und Fotodokumentation. Nach inhaltlicher Korrektur durch Prof. Grief erhält die Dienststelle jeweils ein Exposé der Bewertungen zu den Grundstücken. Die Geschäftsstelle überprüft die Ergebnisse und leitet die Marktanpassungsfaktoren ab.

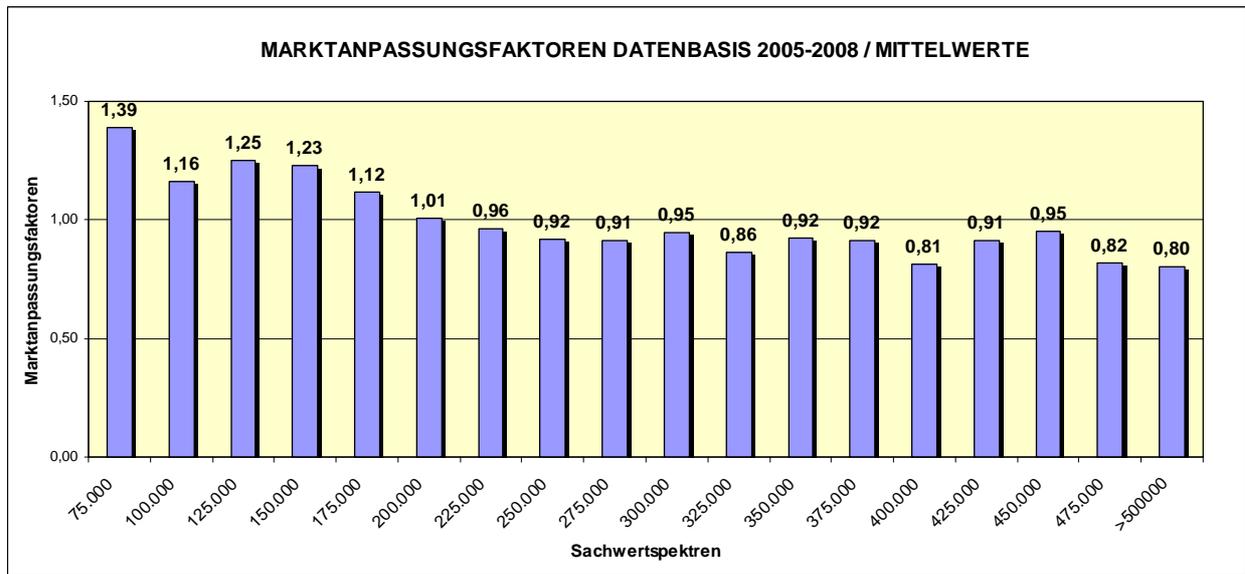
Die Geschäftsstelle möchte sich an dieser Stelle nochmals freundlichst bei den beteiligten Studenten der Fachrichtung Architektur und Herrn Prof. Grief für die fruchtbare Zusammenarbeit bedanken.

Die Sachwerte der Grundstücke wurden unter nachfolgenden Vorgaben ermittelt:

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

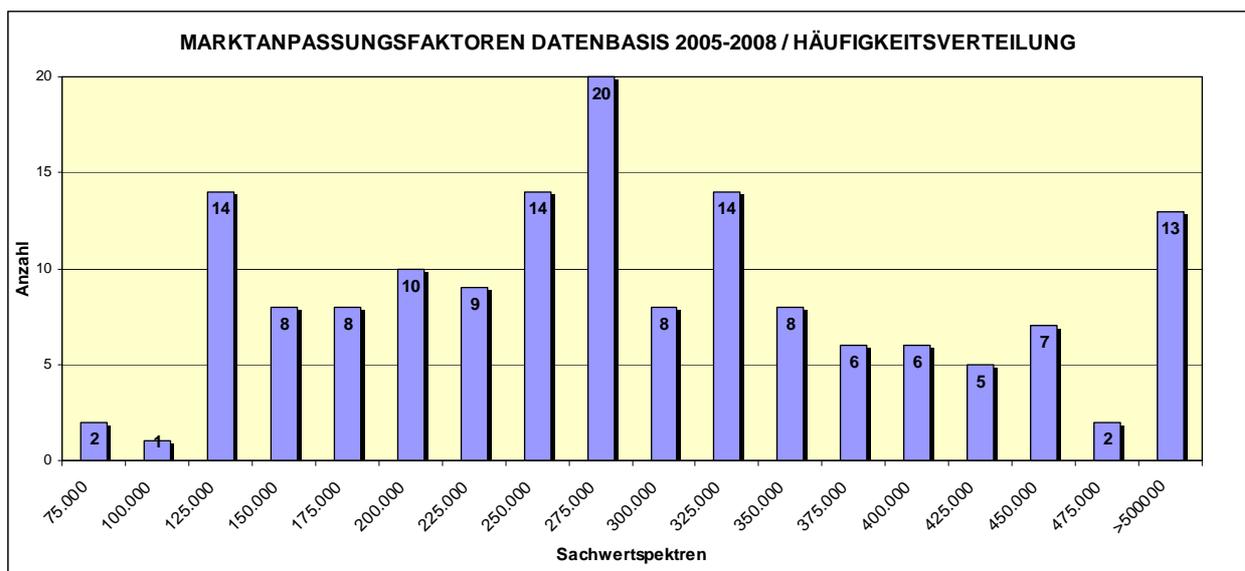
Die Ergebnisse der Untersuchung umfassen insgesamt 164 Kauffälle – 155 Kauffälle wurden in die Auswertung aufgenommen und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. 9 Kauffälle betrafen Liebhaberobjekte bzw. eine nicht nachvollziehbare Kaufpreisfindung, darunter 5 historische Villengebäude mit vorläufigen Sachwerten zwischen 230.000 – 1.170.000 € – die Anpassungsfaktoren lagen hier zwischen 1,68 – 1,17.

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

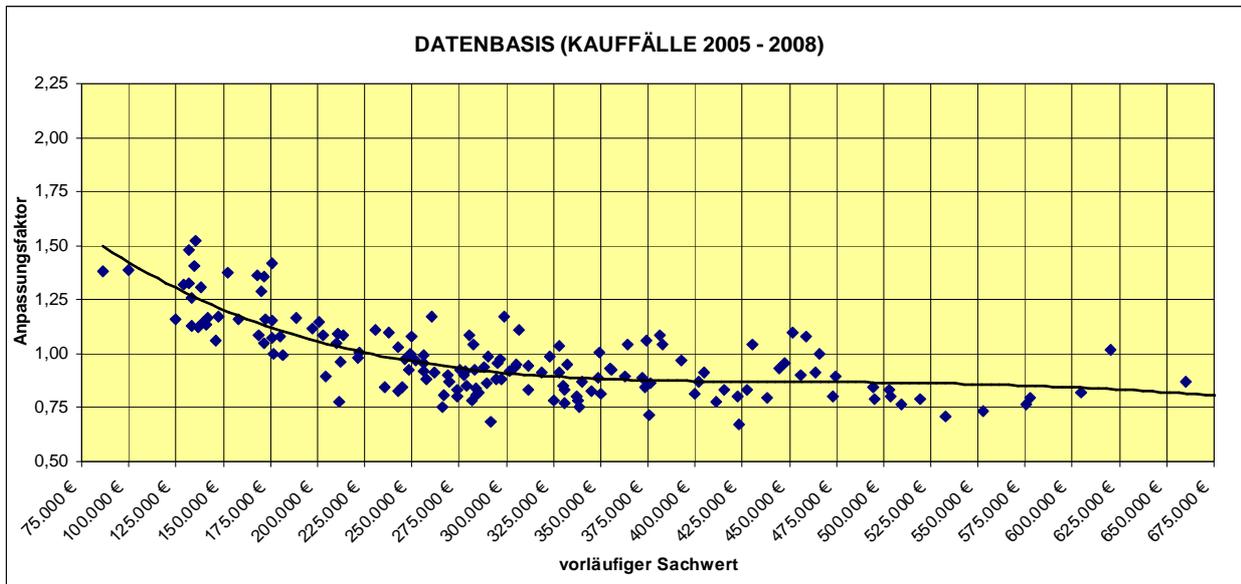


Auffälliges Ergebnis der Untersuchung war, dass sich augenscheinlich die Kaufpreise in den Sachwertspannen >300.000 € auf einem hohen Niveau bewegen.

Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



Im Bereich zwischen 75.000 – 124.999 € liegen nur wenige Untersuchungsergebnisse vor. Dieser Umstand ist mit den relativ hohen Bodenwerten zu erklären.



Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2005-2008 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = (1,3387 \times 10^{-23} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^4) - (3,1805 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (2,6725 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (0,96575 \times 10^{-5} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,1523$$

In Tabellenform stellen sich die Sachwertfaktoren wie folgt dar:

<b>SACHWERTFAKTOREN 2008</b>					
ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor	ermittelter Sachwert	Faktor
75.000	1,57	225.000	1,00	375.000	0,88
100.000	1,42	250.000	0,96	400.000	0,87
125.000	1,30	275.000	0,93	425.000	0,87
150.000	1,20	300.000	0,91	450.000	0,87
175.000	1,12	325.000	0,89	475.000	0,87
200.000	1,06	350.000	0,88	>500.000	0,87

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

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € ein Verkaufspreis von 180.000 € (150.000 € x 1,20) erzielbar; umgekehrt ist für ein bebautes Grundstück mit dem vorläufigen Sachwert = 450.000 € nur 391.500 € (450.000 € x 0,87) durchsetzbar.

Eine Abhängigkeit der Faktoren von der Lage oder dem Bodenwertniveau, wie es in der Literatur verschiedentlich angegeben wird, ist in Mainz nicht zu beobachten.

## Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt, die 1997 und 2000 überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Für Eigentumswohnungen wurden 2006 für Wohnungsgrößen ab 40 m<sup>2</sup> die Liegenschaftszinssätze abgeleitet (wir verweisen auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2006).

Es wurde in der Vergangenheit kein signifikanter Unterschied zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt. Auch ob es sich dabei um freistehende Gebäude oder Reihenhäuser handelt, führte zu den gleichen Ergebnissen. Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern ist es allgemeine Praxis, den Vorteil, den ein allein genutztes Haus bietet, durch einen Zuschlag bei den erzielbaren Mieten zu berücksichtigen. Eine stichprobenhafte Befragung ergab, dass dieser Zuschlag in Mainz geringer ausfällt, als in der Literatur häufig vorgeschlagen wird. Wir haben nach einer Befragung einen Zuschlag von 10 % bei Reihenhäusern und 15% bei freistehenden Einfamilienhäusern gegenüber dem Median des Mainzer Mietspiegels für Wohnungen berücksichtigt.

Schwerpunkte der diesjährigen Untersuchung waren, wie schon im letzten Jahr, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien. In diesem Zusammenhang wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten.

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

### **Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) und Gewerbeimmobilien (G) für die Jahre 2007 und 2008 basierte auf nachfolgenden Vorgaben:**

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

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

**Die Auswertungen des Jahres 2008 sind farbig dargestellt.**

# Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

## Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	22	480	25	80	132	2,10	3 WE mit 132 m²WF
2.	Mainz	6	675	20	80	316	2,15	6 WE mit 316 m²WF
3.	Mombach	1	290	25	80	120	2,26	3 WE mit ca. 120m²WF
4.	Hechtsheim	7	300	20	80	151	2,29	3 WE mit 151 m²WF; 1 Ga
5.	Mombach	1	290	25	80	168	2,73	3 WE mit 168m²WF
6.	Mainz	5	810	25	80	761	2,99	7 WE mit 761 m²WF
7.	Mainz	6	675	25	80	330	3,34	5 WE mit 330 m²WF
8.	Mainz	1	895	30	80	630	3,40	7 WE mit 630m²WF; 3 TG
9.	Mainz	23	505	15	80	392	3,47	5 WE mit 392 m²WF; 1 Ga
10.	Mainz	23	505	25	80	448	3,53	4 WE mit 448 m²WF
11.	Mainz	26	720	30	80	534	3,79	Sammelkauf: 7 WE mit 534 m²WF
12.	Bretzenheim	5	420	57	80	280	3,80	5 WE mit 280 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.
13.	Mainz	4	1.405	30	80	140	3,81	4 WE mit 140m²WF
14.	Mainz	5	810	30	80	358	3,83	6 WE mit 358 m²WF
15.	Mainz	10	715	25	80	692	3,92	11 WE mit 692 m²WF, 1 GE 65 m²NF (Werkstatt HH)
16.	Mainz	5	715	25	80	878	4,01	10 WE mit 878 m²WF; 7 Ga
17.	Mainz	21	410	26	80	9.417	4,12	Sammelkauf: 186 WE (überw. <50 m²WF) mit 9254 m²WF; 2 GE mit 163 m²NF; 19 Ga
18.	Mainz	5	715	25	80	513	4,23	6 WE mit 513 m²WF
19.	Mainz	10	715	30	80		4,27	11 WE
20.	Mainz	10	485	25	80	427	4,30	10 WE mit 427 m²WF
21.	Mainz	10	720	40	80	448	4,31	Sammelkauf: 12 WE mit 448 m²WF
22.	Mainz	21	510	43	80	396	4,34	5 WE mit 396 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.
23.	Mainz	5	720	25	80	521	4,35	11 WE mit 521 m²WF; 3 Ga
24.	Mombach	6	400	40	80	3.979	4,39	Sammelkauf: 48 WE mit 3.979 m²WF; 36 Stp.
25.	Gonsenheim	13	435	40	80	282	4,77	4 WE mit 282 m²WF
26.	Mombach	9	305	20	80	276	4,80	7 WE mit 276 m²WF
27.	Mainz	3	1.050	30	80	337	4,82	5 WE mit 337 m²WF
28.	Ebersheim	10	380	35	80	335	4,90	6 WE mit 335 m²WF; in WTE aufgeteilt
29.	Mainz	10	720	25	80	551	5,10	9 WE mit 551 m²WF
30.	Mombach	11	305	25	80	210	5,17	5 WE (überw. App.) mit 210 m²WF
31.	Hechtsheim	14	435	38	60	2.157	5,22	34 ME: 33 WE mit 2047 m²WF, 1 Gas- tronomie 110 m²NF; 25 Stp. u. 27 TG
32.	Gonsenheim	13	435	43	80	448	5,53	10 WE mit 448 m²WF; 7 Stp
33.	Weisenau	2	325	25	60	3.710	5,60	117 WE (App.) mit 3.744 m²WF; 55 Stp
34.	Mainz	10	720	30	80	550	6,13	6 WE mit 550 m²WF
35.	Mainz	6	710	30	80	683	6,22	9 WE mit 683 m²WF
36.	Marienborn	1	295	15	80	251	7,72	3 WE mit 251 m²WF
37.	Mainz	1	850	25	80	511	7,73	17 WE mit 499 m²WF; 8 Stp
38.	Mainz	6	705	30	80	524	8,19	12 WE mit 524 m² WF
39.	Mombach	9	335	15	80	1.260	8,81	18 WE mit 1260 m²WF

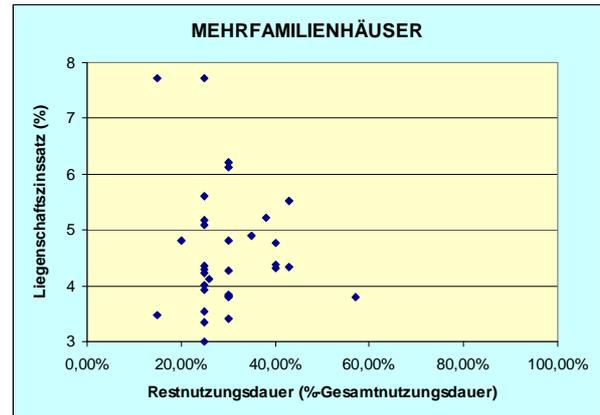
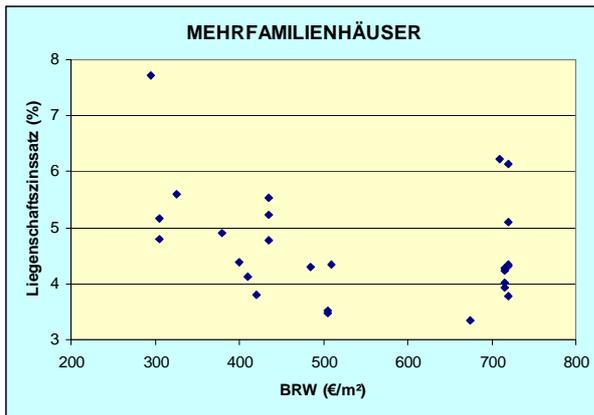
**Gesamtheit (1-39):**

<b>Mittelwert:</b>	<b>4,52</b>
Stand.abw.:	1,59
Anzahl:	39

**20%-Kappung (9-31):**

<b>Mittelwert:</b>	<b>4,32</b>
Stand.abw.:	0,52
Anzahl:	23

## Untersuchung des Einflusses von Lagemerkmalen (anhand des Bodenrichtwertes) und der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszins



Die Darstellung im Diagramm kann dahingehend interpretiert werden, dass der Liegenschaftszins in günstigen BRW-Lagen höher ist. Im Bereich der Innenstadt kann eine Abhängigkeit nicht mehr nachvollzogen werden.

Für eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinses von der Restnutzungsdauer lässt die Darstellung im Diagramm keinen eindeutigen Trend erkennen.

## Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden alle Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Wohnanteil >20% einbezogen.

### Datengrundlage

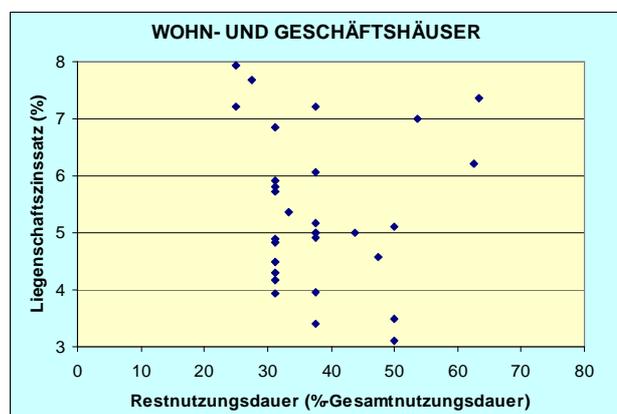
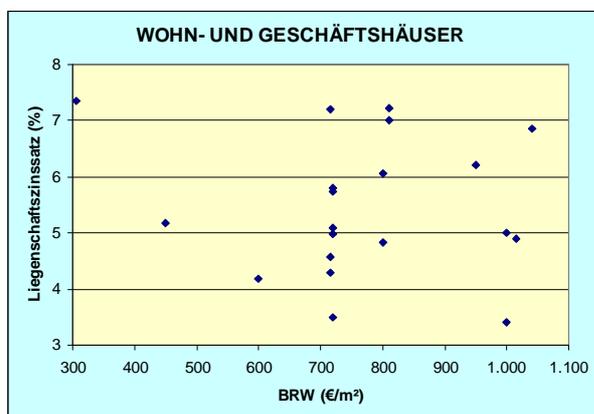
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	6	740	25	80	549	2,54	9 WE, Wohnanteil <81%, 438 m²WF; 1 GE: 111 m²NF (Gastronomie)
2.	Mainz	1	750	30	80	450	2,66	4 WE, Wohnanteil <85%; 380 m²WF; 1 GE (Laden: 70 m²NF); Sanierung 1987
3.	Mainz	3	1.890	40	80	1.846	3,11	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <36%, 651 m²WF; 5 GE: 1.491 m²NF (1xGastronomie: 450 m²NF, 2xLaden: 373 m²NF, 1xPraxis: 240 m²NF, 1xBüro: 150 m²NF)
4.	Mainz	5	1.000	30	80	1.482	3,40	Sammelkauf: Wohnanteil <91%. Ertrag (Wohnen) <87%; 17 WE (35-181 m²WF): 1.328 m²WF; 2 GE: 154 m²NF (Büro); 9 Stp.
5.	Mainz	10	720	40	80	982	3,49	18 WE, Wohnanteil <90%, 874 m²WF; 1GE: 108 m²NF (Hofanbau); mittl. Ausst.; durchgreifende San. 1985-2007; Einzeldenkmal
6.	Mainz	3	1.870	25	80	994	3,94	9 WE, Wohnanteil <65%; 637 m²WF; 4 GE (3 Laden: 207 m²NF, 1 Gastron.: 150 m²NF)
7.	Mainz	4	1.405	30	80	1.098	3,96	10 WE, Wohnanteil <69%; 746 m²WF; 2 GE (1xLaden/Lager: 284 m²NF, 1xBüro: 68 m²NF)
8.	Mainz	12	600	25	80	464	4,18	7 WE, Wohnanteil <60%, 320 m²WF; 1 GE: 144 m²NF (Laden 106 m²NF, Nebenräume 38 m²NF)
9.	Mainz	10	715	25	80	1.218	4,29	12 WE, Wohnanteil <85%; 1025 m²WF; 1 GE (Veranstaltung/Büro: 193 m²NF; Sanierung 1981-1992; Denkmalschutz; 5 Stp
10.	Mainz	12	205	25	80	463	4,48	7 WE, Wohnanteil <70%; 320 m²WF; 1 GE (Laden/Lager: 143 m²NF); Sanierung 1982
11.	Mainz	5	715	38	80	516	4,58	3 WE, Wohnanteil <68%; 346 m²WF; 1 GE (1Büro: 170 m²NF); Sanierung 2006
12.	Mainz	5	800	25	80	690	4,83	7 WE, Wohnanteil <71%; 480 m²WF; 2 GE (Laden: 150 m²NF, Lager: 60 m²NF)
13.	Mainz	25	1.015	25	80	1.030	4,89	10 WE, Wohnanteil <78%; 791 m²WF; 1 GE (Laden: 239 m²NF)
14.	Marienborn	4	1.405	30	80	606	4,92	8 WE, Wohnanteil <79%; 471 m²WF; 1 GE (Laden: 135 m²NF)
15.	Mainz	5	720	30	80	981	4,99	6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m²WF; 2 GE: 357 m²NF (Büro)
16.	Mainz	4	1.570	35	80	640	5,00	3 WE, Wohnanteil <27%; 172 m²WF; 3 GE (Laden: 267 m²NF, Praxis: 131 m²NF, Schulung: 70 m²NF)
17.	Mainz	10	1.000	30	80	597	5,01	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <84%, 497 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
18.	Mainz	5	720	40	80	1.371	5,10	Sammelkauf: 12 WE, Wohnanteil <65%, 879 m²WF; 5 GE: 492 m²NF (Büro/Lager); 6 Stp.
19.	Mainz	20	450	30	80	616	5,17	5 WE, Wohnanteil <70%; 427 m²WF; 2 GE (Laden: 120 m²NF, Büro: 69 m²NF)
20.	Mainz	3	1.140	20	60	4.341	5,36	45 WE, Wohnanteil <46%; 1950 m²WF; 9 GE (4 Laden: 888 m²NF, 3 Büro: 1038 m²NF, 1 Boardinghaus: 466 m²NF); 40xTG, 25xStp
21.	Mainz	10	720	25	80	556	5,73	7 WE, Wohnanteil <86%, 475 m²WF; 2 GE: 81 m²NF (2xBüro 40-41 m²NF); 3xStp.
22.	Mainz	5	720	25	80	836	5,80	10 WE, Wohnanteil <85%, 702 m²WF; 1 GE: 134 m²NF (Laden); 1xGa

23.	Mainz	4	1.420	25	80	450	5,91	Sammelkauf: Ertrag (Wohnen) <22%; 8 WE; 12 GE (5xLaden, 1xGastron., 4xBüro, 2xLager); 46 Stp.; in WTE aufgeteilt
24.	Mainz	11	800	30	80	745	6,06	10 WE, Wohnanteil <91%, 670 m²WF; 2 GE: 75 m²NF (2xLaden 35+40 m²NF); Einzeldenkmal;
25.	Mainz	6	950	50	80	2.632	6,21	Sammelkauf: Objekt 1 (Einzeldenkmal): 8 WE, Wohnanteil <51%, 491 m²WF; 8 GE (Laden 127 m²NF, Büro 363 m²NF) 1 Stp; Objekt 2: 4 WE; Wohnanteil <14%, 220 m²WF; 11 GE (Büro, 1431 m²NF); 24 TG
26.	Mainz	1	1.041	25	80	1.240	6,85	40 WE, Wohnanteil <75%, 40xApp. (23 m²NF): 920 m²WF; 2 GE: 320 m²NF (2xGastronomie); Sanierungsvermerk; Instandhaltungsbedarf Installationen
27.	Mainz	5	810	43	80	1.147	7,00	7 WE, Wohnanteil <41%; 454 m²WF; 5 GE (2 Laden: 145 m²NF, 3 Büro: 549 m²NF); Sanierung 2007: alle WE
28.	Mainz	10	715	20	80	245	7,21	2 WE, Wohnanteil <66%; 160 m²WF; 1 GE (Büro: 85 m²NF); Sanierungsbedarf
29.	Mainz	5	810	30	80	992	7,22	Sammelkauf (3 benachb. Grundstücke): 14 WE, Wohnanteil <80%, 994 m²WF; 2 GE: 265 m²NF (Laden: 199 m²NF, Waschhalle: 66 m²WF); 19 Ga, 14 Stp
30.	Mombach	11	305	38	60	1.628	7,36	28WE, Wohnanteil <58%, 937 m²WF, 2 GE (Gastronomie 228 m²NF, Laden 463 m²NF); 24 Ga
31.	Mombach	9	290	22	80	360	7,69	1 WE, Wohnanteil <40%; 90 m²WF; 3 GE (Laden: 220 m²NF)
32.	Mombach	9	335	20	80	840	7,93	Sammelkauf: 7 WE, Wohnanteil <51%, 416 m²WF; 5 GE: 424 m²NF (4xLaden: 30-187 m²NF, 1xBüro: 42 m²NF)
33.	Gonsenheim	1	330	50	80	665	8,04	6 WE, Wohnanteil <56%; 369 m²WF; 3 GE (Laden: 296 m²NF); Neubau/Sanierung 1999
34.	Mainz	5	810	20	80	870	8,88	12 WE, Wohnanteil <77% (660 m²WF) und 2 GE (Laden: 30 + 180 m²NF); mittl. Ausst.-standard; 4 Carports

**Mittelwert:** 5,41 **Gesamtheit (1-34):**  
**Stand.abw.:** 1,61  
**Anzahl:** 34

**Mittelwert:** 5,32 **20%-Kappung (8-27):**  
**Stand.abw.:** 0,79  
**Anzahl:** 20

### Untersuchung des Einflusses von Lagemerkmale (anhand des Bodenrichtwertes) und der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszins



Die Darstellungen in den Diagrammen lassen keinen eindeutigen Trend erkennen.

## Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden alle Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Wohnanteil <20% einbezogen.

### Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Weisenau	2	130	40	40	8.987	2,81	Sammelkauf: Bürogebäude mit ca. 9.000 m²NF
2.	Mainz	3	1.740	39	60	12.908	3,48	5 ME: 3xLaden 8.553 m²NF; 2xBüro 4.003 m²NF; 3xLager 241 m²NF; 57xTG
3.	Weisenau	3	200	22	60	8.692	3,91	Sammelkauf: 8692 m²NF (Kaufhalle); ca. 300 Stp.
4.	Mainz	21	480	25	60	387	4,51	3 ME: Laden 158 m²NF; 2xPraxis 228 m²NF
5.	Mainz	25	735	40	80	1.219	5,27	3 WE, Wohnanteil <17%, 200 m²WF; 6 GE: Gastronomie (160 m²NF), Büro (859 m²NF); Einzeldenkmal
6.	Mainz	3	1.150	40	80	2.620	5,33	7 WE, Wohnanteil <14%, 330 m²WF; 6 GE: 2.290 m²NF; 16xTG; 29xStp.
7.	Mainz	24	610	51	60	10.057	5,46	1 ME: Büro 10.057 m²NF; 74 TG
8.	Finthen	3	200	30	80	4.370	5,92	14 ME: Büro 1.574 m²NF (Leerst.: 251 m²NF); Laden 1151 m²NF; Lager 501 m²NF (Leerst.: 303 m²NF); Praxis 590 m²NF; 100 Stp.
9.	Weisenau	3	185	60	60	1.673	5,94	1 ME: Büro 926 m²NF; Kfz-Halle 747 m²NF; 20 Stp.
10.	Mainz	3	1.025	30	60	1.832	6,51	Sammelkauf: 9 ME: Büro 1.548 m²NF; Lager 97 m²NF; Praxis 187 m²NF; 10 Stp
11.	Mainz	12	165	10	60	1.150	7,15	1 ME: Lager (beheizbar) ca. 1000 m²NF; Büro ca. 150 m²NF
12.	Weisenau	2	130	30	60	50.192	7,32	Sammelkauf: ca. 50.200 m²NF (Büro)
13.	Mainz	11	150	40	40	690	7,35	1 ME, 690 m²NF (Internetcafe mit 4 Spielstätten/-hallen); 24 Stp.
14.	Mainz	4	1.405	30	60	3.405	7,59	Sammelkauf: 6 ME: Laden 980 m²NF; Büro 2.239 m²NF; Praxis 120 m²NF; Lager 380 m²NF; 51xTG
15.	Weisenau	2	130	20	40	15.888	8,31	Sammelkauf: ca. 15.888 m²NF (Produktion); ca. 400 Stp. u. 40 LKW-Stp.
16.	Mombach	8	200	10	50	1.782	8,68	1 ME: Büro 1782 m²NF; 60 Stp.; Sanierungsbedarf
17.	Marienborn	4	1.280	20	60	6.567	10,53	14 ME: Büro 4.382 m²NF; Laden 646 m²NF; Gastronomie 535 m²NF; Lager 452 m²NF; Wohnung 162 m²NF; 48 TG; 36 Stp
18.	Mainz	16	615	20	60	6.945	15,70	Sammelkauf (erh. Leerst.): Büro 359 m²NF (Leerst. 393 m²NF); Laden 92 m²NF; Produktion 1698 m²NF (Leerst. 3268 m²NF); Lager 514 m²NF (Leerst. 388 m²NF); Sonstige 233 m²NF; Hofffläche 1300 m²NF; 95 Stp.

**Gesamtheit (1-18):**

**Mittelwert:**

**6,77**

**Stand.abw.:**

**2,96**

**Anzahl:**

**18**

**20%-Kappung (5-14):**

**Mittelwert:**

**6,38**

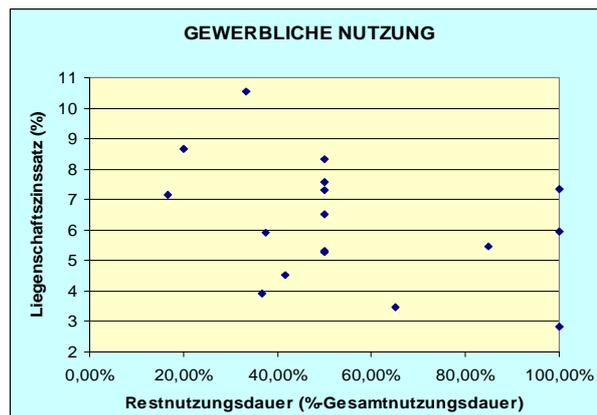
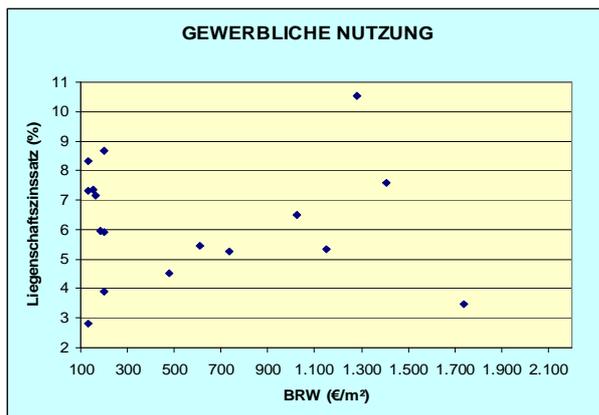
**Stand.abw.:**

**0,91**

**Anzahl:**

**10**

## Untersuchung des Einflusses von Lagemerkmalen (anhand des Bodenrichtwertes) und der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszins



Die Darstellungen in den Diagrammen lassen keinen eindeutigen Trend erkennen.

### Tabelle der Liegenschaftszinssätze 2008

	LZ	Standardabweichung
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	3,50 %	-
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	4,32 %	0,52
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	5,32 %	0,79
<b>Gewerbeobjekte</b>	6,38 %	0,91
<b>Eigentumswohnungen:</b>		
<b>Wohnfläche 40-60 m<sup>2</sup></b>	3,67 %	0,14
<b>Wohnfläche 60-80 m<sup>2</sup></b>	3,49 %	0,22
<b>Wohnfläche &gt; 80 m<sup>2</sup></b>	3,52 %	0,26

## Wohnungs- und Teileigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2008 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz. Von der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes geht, wie sich seit Jahren immer wieder zeigt, kein signifikanter Einfluss auf die Preisgestaltung aus.

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

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

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

### Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2008

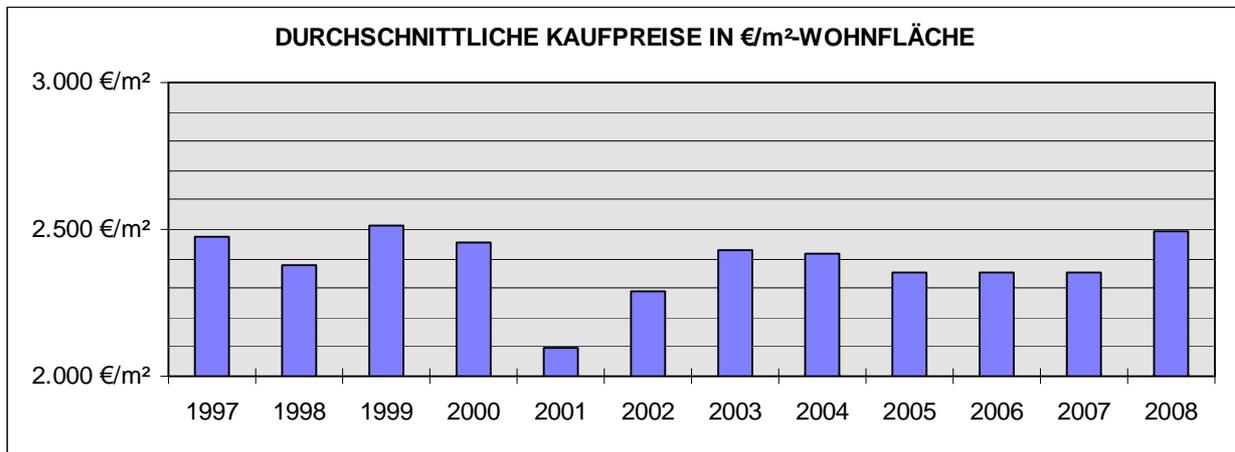
Anzahl	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung jeweils 20%	
	123		75	
Ø Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	± 28%	84 m <sup>2</sup>	± 13%
Ø Kaufpreis	204.642 €	± 29%	207.185 €	± 15%
Ø Wert (Brutto)	2.450 €/m <sup>2</sup> WF	± 16%	2.492 €/m <sup>2</sup> WF	± 15%

### Verteilung nach Größenklasse

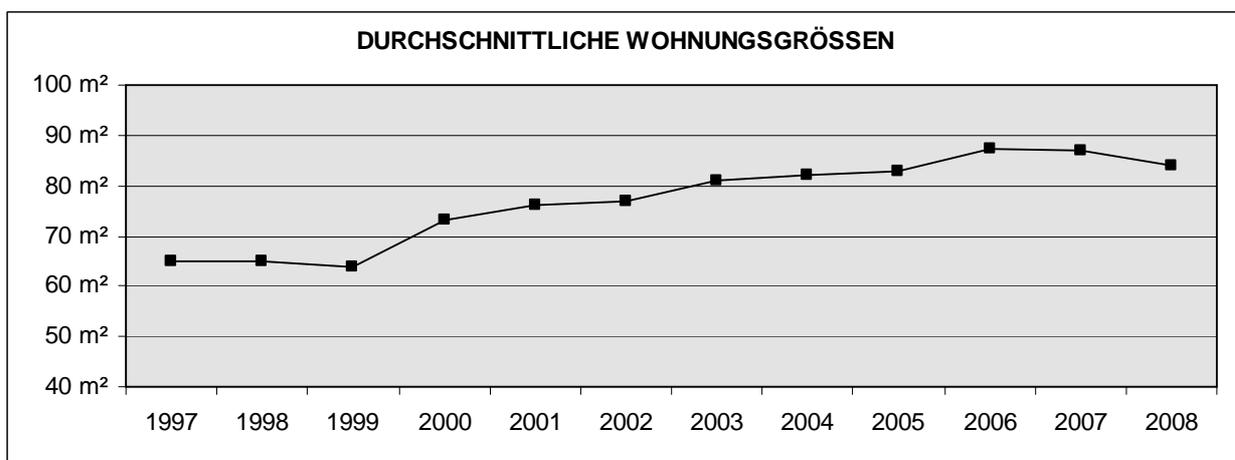
bis	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	> 100
Anzahl	3	19	30	42	29
Mittel	2.630 €/m <sup>2</sup> WF	2.514 €/m <sup>2</sup> WF	2.578 €/m <sup>2</sup> WF	2.431 €/m <sup>2</sup> WF	2.285 €/m <sup>2</sup> WF
Standardabw.	± 11%	± 17%	± 19%	± 12%	± 13%

### Zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise und Wohnungsgrößen

	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl	41	102	145	149	108
Ø Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
Ø Vergleich	2.517 €/m <sup>2</sup> WF	2.452 €/m <sup>2</sup> WF	2.095 €/m <sup>2</sup> WF	2.286 €/m <sup>2</sup> WF	2.431 €/m <sup>2</sup> WF
	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl	87	142	106	118	123
Ø Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>
Ø Vergleich	2.419 €/m <sup>2</sup> WF	2.351 €/m <sup>2</sup> WF	2.351 €/m <sup>2</sup> WF	2.265 €/m <sup>2</sup> WF	2.492 €/m <sup>2</sup> WF



Die Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen ist.

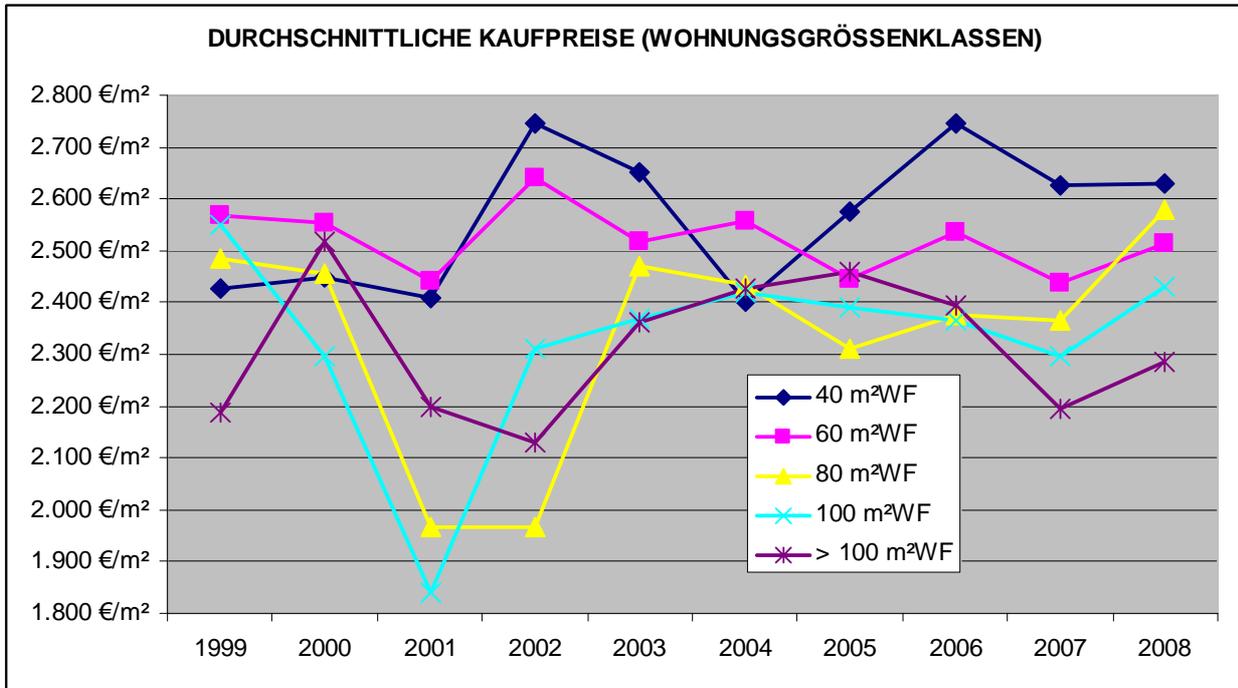


Erstmals seit 1999 ist die durchschnittliche Wohnungsgröße gegenüber dem Vorjahr kleiner geworden.

### Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise nach Wohnungsgrößenklassen)

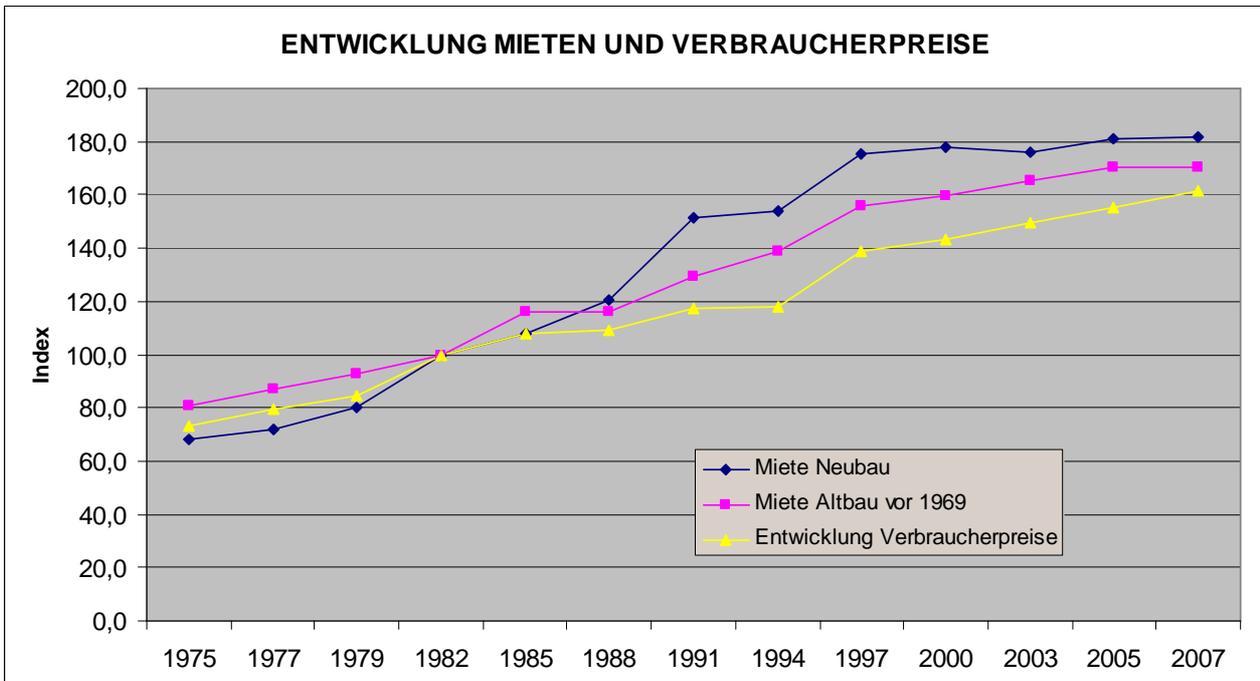
Bezug nehmend auf zurückliegende Untersuchungen wird die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen aufgezeigt. Dabei blieb eine Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung unberücksichtigt.

Bezugsjahr	bis 40 m <sup>2</sup> WF	bis 60 m <sup>2</sup> WF	bis 80 m <sup>2</sup> WF	bis 100 m <sup>2</sup> WF	> 100 m <sup>2</sup> WF
<b>1999</b>	2.428 €/m <sup>2</sup> WF	2.569 €/m <sup>2</sup> WF	2.484 €/m <sup>2</sup> WF	2.551 €/m <sup>2</sup> WF	2.188 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2000</b>	2.448 €/m <sup>2</sup> WF	2.555 €/m <sup>2</sup> WF	2.456 €/m <sup>2</sup> WF	2.295 €/m <sup>2</sup> WF	2.516 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2001</b>	2.407 €/m <sup>2</sup> WF	2.440 €/m <sup>2</sup> WF	1.966 €/m <sup>2</sup> WF	1.841 €/m <sup>2</sup> WF	2.198 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2002</b>	2.746 €/m <sup>2</sup> WF	2.639 €/m <sup>2</sup> WF	1.968 €/m <sup>2</sup> WF	2.310 €/m <sup>2</sup> WF	2.129 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2003</b>	2.650 €/m <sup>2</sup> WF	2.518 €/m <sup>2</sup> WF	2.472 €/m <sup>2</sup> WF	2.370 €/m <sup>2</sup> WF	2.361 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2004</b>	2.403 €/m <sup>2</sup> WF	2.558 €/m <sup>2</sup> WF	2.435 €/m <sup>2</sup> WF	2.420 €/m <sup>2</sup> WF	2.427 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2005</b>	---	2.445 €/m <sup>2</sup> WF	2.312 €/m <sup>2</sup> WF	2.392 €/m <sup>2</sup> WF	2.459 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2006</b>	2.745 €/m <sup>2</sup> WF	2.536 €/m <sup>2</sup> WF	2.377 €/m <sup>2</sup> WF	2.364 €/m <sup>2</sup> WF	2.395 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2007</b>	2.626 €/m <sup>2</sup> WF	2.438 €/m <sup>2</sup> WF	2.364 €/m <sup>2</sup> WF	2.297 €/m <sup>2</sup> WF	2.194 €/m <sup>2</sup> WF
<b>2008</b>	2.630 €/m <sup>2</sup> WF	2.514 €/m <sup>2</sup> WF	2.578 €/m <sup>2</sup> WF	2.431 €/m <sup>2</sup> WF	2.285 €/m <sup>2</sup> WF



### Entwicklung der Mieten und Verbraucherpreise

Der Darstellung zugrunde gelegt wurden Angaben aus den jeweiligen Mietspiegeln für Mainz und der Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex für das ehem. Bundesgebiet (1982=100).



## Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Der Kauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt beim Kauf neuerrichteter Immobilien. Zu beobachten ist, dass Anbieter von **nicht unterkellerten** Gebäuden erfolgreich auf dem Markt sind – der Einfluss auf das Preisgefüge wurde im Grundstücksmarktbericht 2008 gewürdigt. Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten aus den Jahren 2002 bis 2008. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz, wobei im Jahr 2008 die Verkäufe aus den Neubaugebieten „Nördl. d. Großbergsiedlung“ (W 93/I+II), „Am Großen Sand“ (G 124 + G 140), „Gonsbachterrassen“ (G 139) und „Ehem. Gelände der Feuerwache II“ (B 131) dominieren. Die Bodenrichtwerte lagen überwiegend zwischen 380 €/m<sup>2</sup> und 460 €/m<sup>2</sup>. Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben

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

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	auswertbare Kauffälle	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2002	18	Mittelwert:	275.772 €	156 m <sup>2</sup>	10	144 m <sup>2</sup>	2.061 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 6%	± 4%
Reihenhaus 2003	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m <sup>2</sup>	11	134 m <sup>2</sup>	1.886 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 8%	± 18%		± 2%	± 4%
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m <sup>2</sup>	25	132 m <sup>2</sup>	2.031 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 14%		± 8%	± 6%
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m <sup>2</sup>	32	130 m <sup>2</sup>	2.080 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 13%		± 7%	± 6%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m <sup>2</sup>	40	148 m <sup>2</sup>	1.811 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
Reihenhaus 2007	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m <sup>2</sup>	40	139 m <sup>2</sup>	1497 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
Reihenhaus 2008	60	Mittelwert:	261.116 €	198 m <sup>2</sup>	58	140 m <sup>2</sup>	1884 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 9%		± 11%	± 12%
Reihenendhaus 2002	7	Mittelwert:	256.604 €	256 m <sup>2</sup>	4	123 m <sup>2</sup>	2.105 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 18%	± 27%		± 9%	± 5%
Reihenendhaus 2003	6	Mittelwert:	305.832 €	242 m <sup>2</sup>	3	140 m <sup>2</sup>	2.094 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 17%		± 7%	± 5%
Reihenendhaus 2004	8	Mittelwert:	273.775 €	245 m <sup>2</sup>	8	124 m <sup>2</sup>	2.221 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 8%	± 17%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2005	21	Mittelwert:	305.254 €	271 m <sup>2</sup>	17	131 m <sup>2</sup>	2.283 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 12%		± 5%	± 7%
Reihenendhaus 2006	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m <sup>2</sup>	17	144 m <sup>2</sup>	2.178 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
Reihenendhaus 2007	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m <sup>2</sup>	34	135 m <sup>2</sup>	1699 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
Reihenendhaus 2008	19	Mittelwert:	273.010 €	229 m <sup>2</sup>	19	140 m <sup>2</sup>	2001 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 12%		± 10%	± 12%
Doppelhaushälfte 2002	9	Mittelwert:	271.867 €	328 m <sup>2</sup>	0	---	---
		Standardabw.:	± 15%	± 42%		---	---
Doppelhaushälfte 2003	15	Mittelwert:	314.454 €	226 m <sup>2</sup>	9	142 m <sup>2</sup>	2.282 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 12%	± 10%		± 6%	± 11%
Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	311.248 €	253 m <sup>2</sup>	7	135 m <sup>2</sup>	2.358 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 7%	± 13%		± 5%	± 5%
Doppelhaushälfte 2005	13	Mittelwert:	349.085 €	259 m <sup>2</sup>	10	151 m <sup>2</sup>	2.345 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 17%		± 8%	± 13%
Doppelhaushälfte 2006	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m <sup>2</sup>	8	137 m <sup>2</sup>	2.334 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%
Doppelhaushälfte 2007	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m <sup>2</sup>	24	130 m <sup>2</sup>	1950 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%
Doppelhaushälfte 2008	22	Mittelwert:	363.789 €	265 m <sup>2</sup>	22	162 m <sup>2</sup>	2305 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 13%	± 12%		± 15%	± 11%

## Bebaute Grundstücke

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

Lediglich bei Reihenhausbebauung konnten Kauffälle nicht unterkellerte Gebäude bestimmt werden – hier lag der Marktanteil bei rund 17 %.

Tabelle 4: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2007	21	Mittelwert:	263.110 €	205 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 9%
Reihenhaus (unterkellert) 2008	49	Mittelwert:	271.110 €	196 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 12%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2007	41	Mittelwert:	187.191 €	260 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 11%	± 15%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2008	10	Mittelwert:	218.726 €	210 m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 6%	± 4%

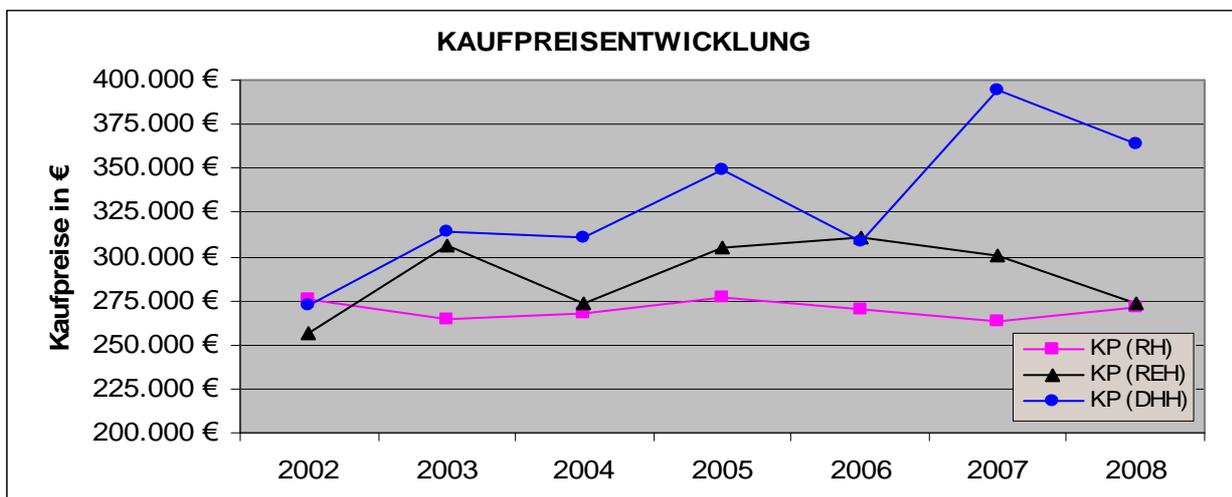
In einem weiteren Schritt wurden die durchschnittliche Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche ermittelt – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Kaufpreis enthalten.

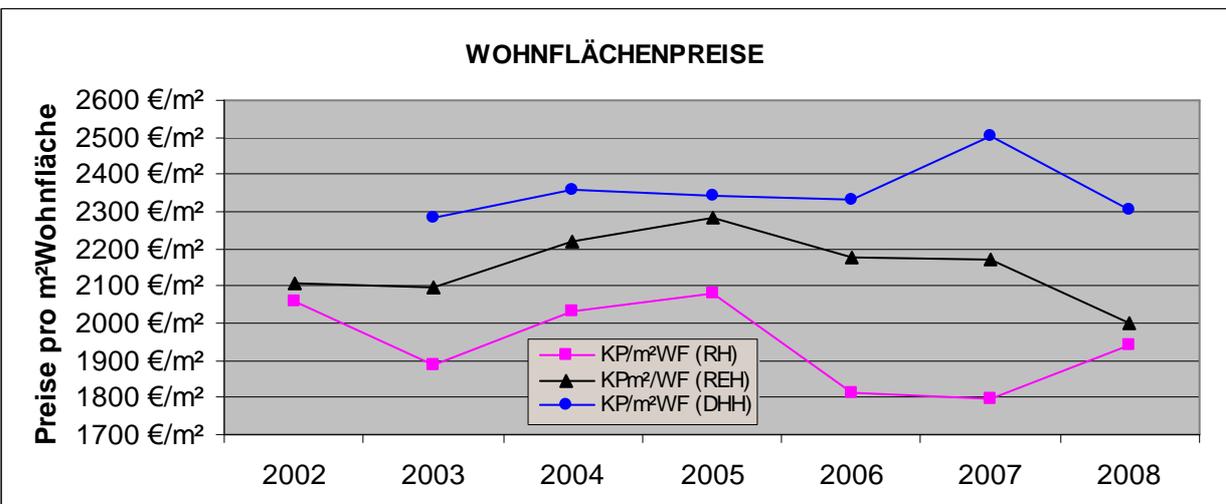
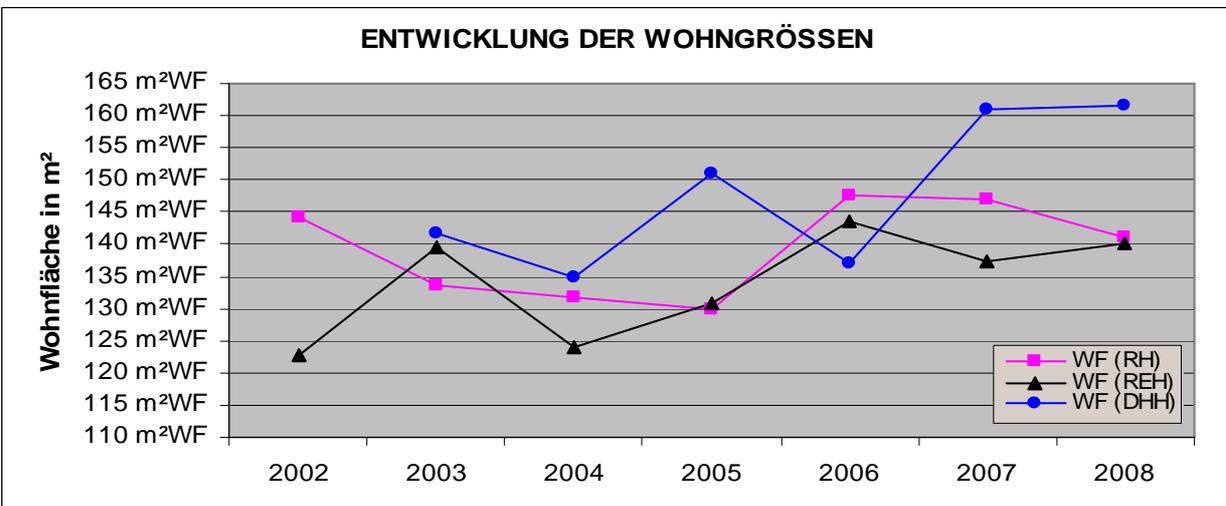
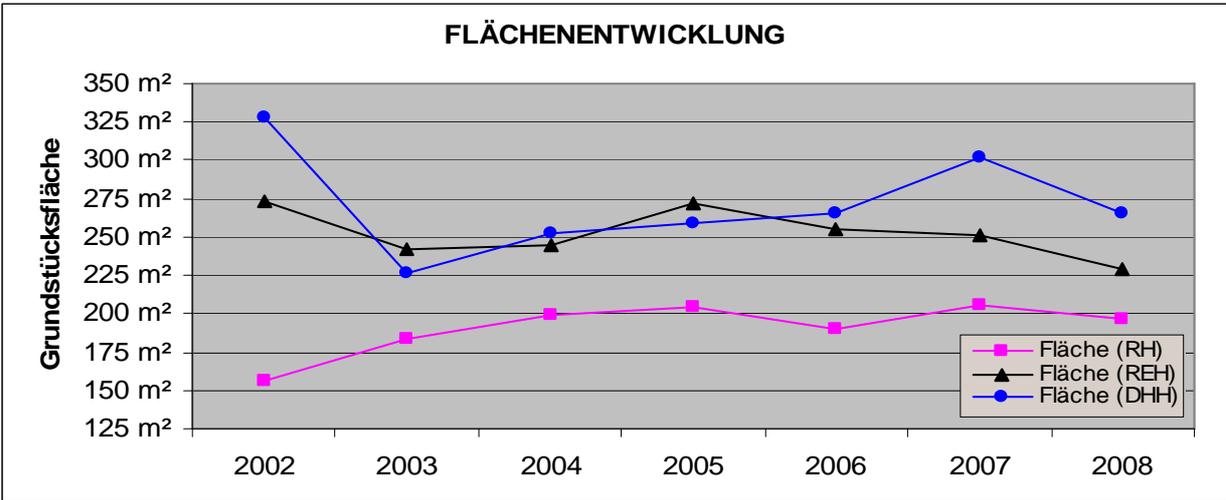
Nach den vorstehenden Ergebnissen überrascht nicht, dass die Kaufpreise pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche für nicht unterkellerte Objekte rund 20 % unter den Kaufpreisen der unterkellerten Gebäude liegen.

Tabelle 5: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup> - Wohnfläche
Reihenhaus (unterkellert) 2007	21	Mittelwert:	147 m <sup>2</sup>	1796 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 9%
Reihenhaus (unterkellert) 2008	49	Mittelwert:	141 m <sup>2</sup>	1942 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 10%	± 9%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2007	41	Mittelwert:	140 m <sup>2</sup>	1343 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 4%	± 11%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2008	10	Mittelwert:	137 m <sup>2</sup>	1597 €/m <sup>2</sup>
		Standardabw.:	± 4%	± 11%

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren herstellen zu können, wurde bei der Darstellung in den Diagrammen auf **Kauffälle unterkellerten Objekte** zurückgegriffen:



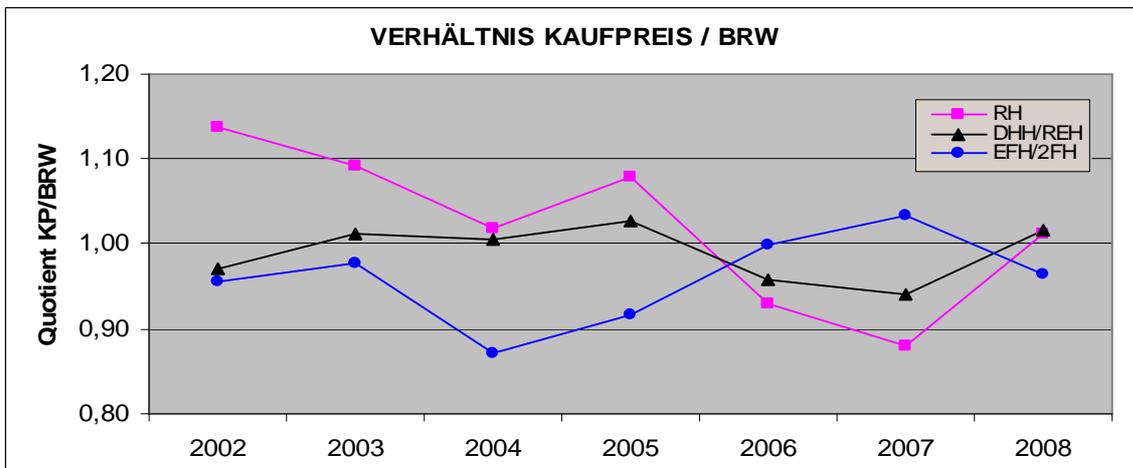


## Unbebaute Grundstücke

Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke sind die Neubaugebiete „Nördl. d. Großbergsiedlung“ (W 93/I+II), „Enggäßchen“ (L 36) und „Gonsbachterrassen“ (G 139). Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert führt. Dabei ist zu beachten, dass der Einfluss der Bebauung auf den Bodenwert nicht signifikant ist.

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

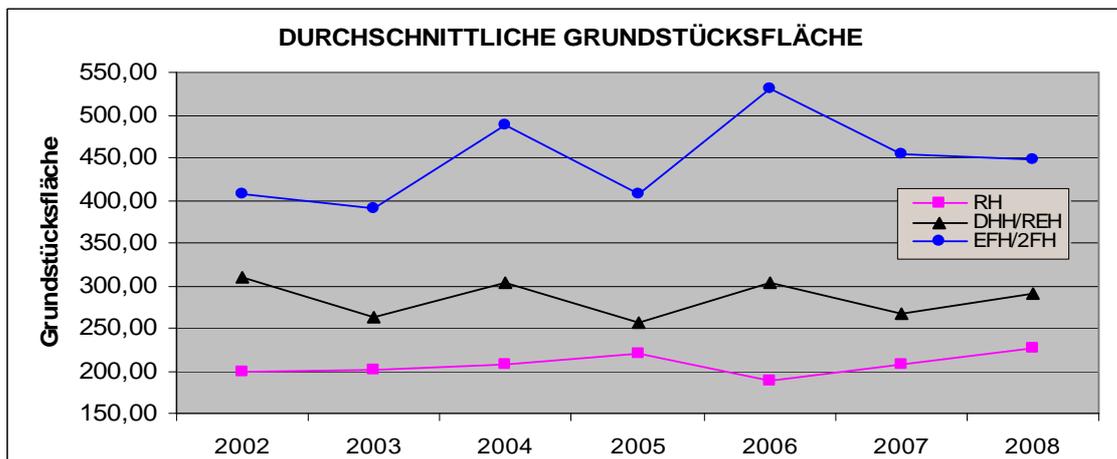
Reihenhaus 2008	23	Mittelwert:	1,01
		Standardabweichung:	± 7%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2008	17	Mittelwert:	1,02
		Standardabweichung:	± 10%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2008	46	Mittelwert:	0,96
		Standardabweichung:	± 10%



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

Reihenhaus 2008	23	Mittelwert:	228 m <sup>2</sup>
		Standardabweichung:	± 14%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2008	17	Mittelwert:	289 m <sup>2</sup>
		Standardabweichung:	± 11%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2008	46	Mittelwert:	447 m <sup>2</sup>
		Standardabweichung:	± 13%



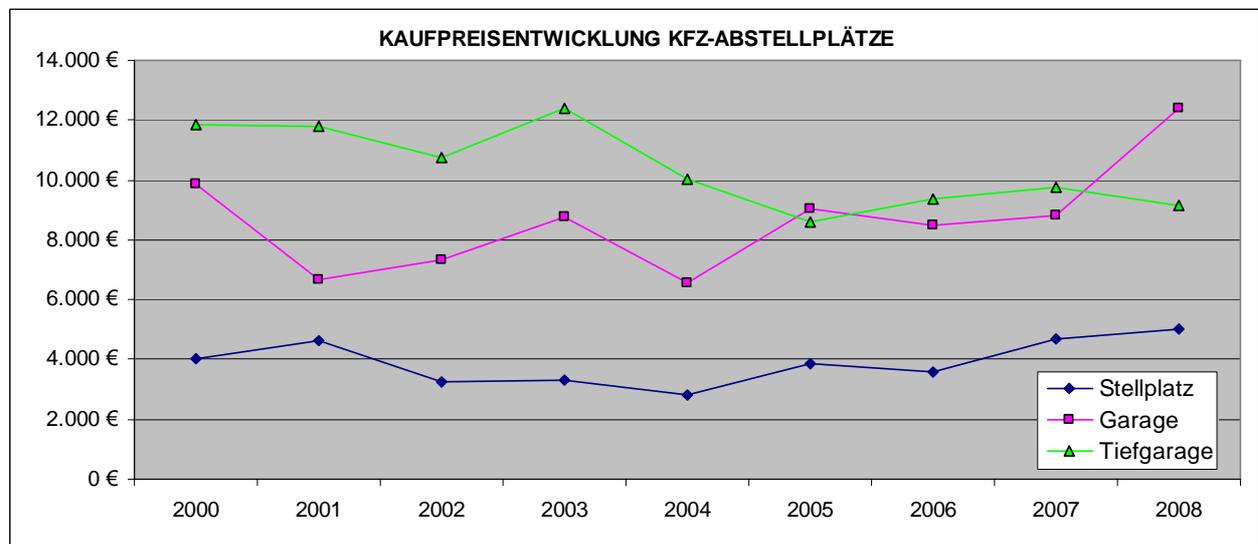
## Kfz-Abstellplätze

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

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

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

Auswertung 2008	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
<b>Stellplätze im Freien (SP)</b>	74	5.174 €	4.997 €	± 72%
<b>Einzelgaragen (GA)</b>	26	12.288 €	12.375 €	± 18%
<b>Tiefgaragenplätze (TG)</b>	90	9.802 €	9.168 €	± 37%
Kauffälle: 190				



## Ertragsfaktoren

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

Für die Ableitung der Ertragsfaktoren wurden 2008 insgesamt 44 Kauffälle ausgewertet (farbig hinterlegt). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2007 steht als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen eine Gesamtheit von 94 ausgewerteten Kauffällen zur Verfügung.

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

In den Aufstellungen wurden unter anderem der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BRW/KP, Bodenwertanteil = Bodenrichtwert x Fläche), der Ertragsfaktor, die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND) und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche (KP/m<sup>2</sup>WF) ausgewiesen. Im Anschluss werden in Diagrammen die Untersuchungen zu Abhängigkeiten von Ertragsfaktoren und Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche zu der prognostizierten Restnutzungsdauer dargestellt.

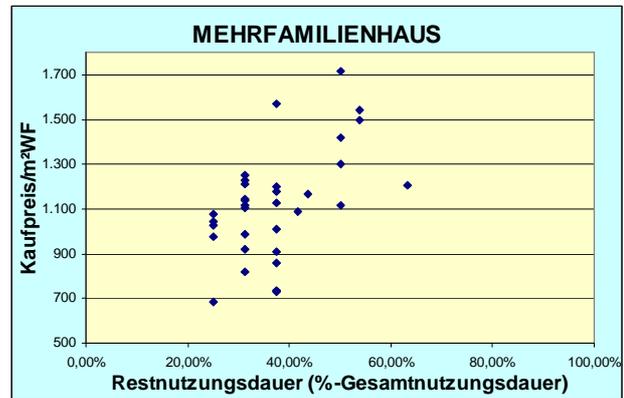
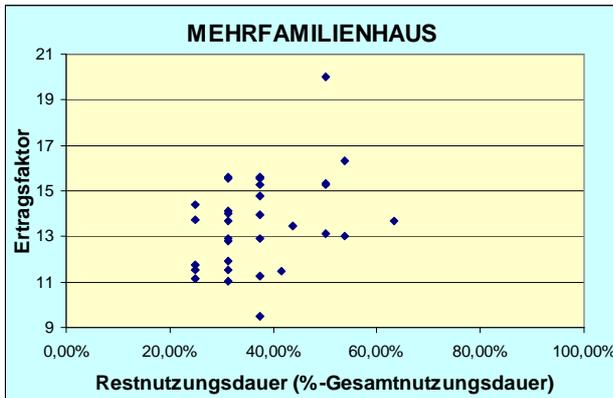
**Nachstehend wird der langjährige Durchschnitt der Ertragsfaktoren veröffentlicht. Die Ergebnisse 2007 beziehen sich ausschließlich auf Ableitungen für das Jahr 2007.**

	Wohnen		Wohn- u. Geschäftshaus		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
<b>2000</b>	2	13,6	0	---	0	---
<b>2001</b>	0	---	0	---	0	---
<b>2002</b>	1	11,4	4	12,0	0	---
<b>2003</b>	4	11,7	6	11,7	3	13,8
<b>2004</b>	4	12,4	1	10,8	2	14,1
<b>2005</b>	0	---	1	13,3	3	13,0
<b>2006</b>	20	12,8	16	12,7	12	11,8
<b>2007</b>	20	13,5	18	12,7	9	10,9
<b>2008</b>	16	13,9	18	12,5	10	12,1

MEHRFAMILIENHAUS								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	1	92%	7,73	30	80	910 €/m²	17 WE mit 499 m²WF; 8 Stp
2.	Mombach	9	116%	8,15	15	80	413 €/m²	18 WE mit 1260 m²WF
3.	Mainz	6	37%	8,50	30	80	859 €/m²	12 WE mit 524 m² WF
4.	Mainz	6	65%	9,47	30	80	732 €/m²	9 WE mit 683 m²WF
5.	Mombach	11	28%	11,05	25	80	1143 €/m²	5 WE (überw. App.) mit 210 m²WF
6.	Gonsenheim	9	56%	11,14	20	80	1045 €/m²	7 WE mit 276 m²WF
7.	Mainz	10	38%	11,25	30	80	736 €/m²	6 WE mit 550 m²WF
8.	Weisenau	2	37%	11,48	25	60	1089 €/m²	117 WE (App.) mit 3.744 m²WF; 55 Stp
9.	Mainz	10	18%	11,51	20	80	1025 €/m²	11 WE mit 527 m²WF
10.	Mainz	10	29%	11,56	25	80	989 €/m²	9 WE mit 551 m²WF
11.	Mainz	10	95%	11,77	20	80	685 €/m²	8 WE (42-146 m²WF), 1 Garage; Denkmalschutz
12.	Mainz	10	22%	11,93	25	80	819 €/m²	10 WE mit 427 m²WF
13.	Mainz	10	27%	12,78	25	80	1228 €/m²	13 ME: 12 WE mit 627 m²WF / Werkstatt im HH mit 150 m²NF
14.	Mainz	5	36%	12,90	25	80	921 €/m²	11 WE mit 521 m²WF; 3 Ga
15.	Mainz	3	41%	12,91	30	80	1009 €/m²	5 WE mit 337 m²WF
16.	Gonsenheim	13	41%	13,01	43	80	1496 €/m²	10 WE mit 448 m²WF; 7 Stp
17.	Mainz	10	21%	13,13	40	80	1299 €/m²	Sammelkauf: 12 WE mit 448 m²WF
18.	Ebersheim	10	41%	13,45	35	80	1164 €/m²	6 WE mit 335 m²WF; in WTE aufgeteilt
19.	Hechtsheim	14	46%	13,66	38	60	1206 €/m²	34 ME: 33 WE mit 2047 m²WF, 1 Gastr. 110 m²NF; 25 Stp. u. 27 TG
20.	Mainz	5	35%	13,66	25	80	1102 €/m²	6 WE mit 513 m²WF
21.	Mainz	21	50%	13,74	20	80	975 €/m²	Sammelkauf: 186 WE (überw. <50 m²WF) mit 9254 m²WF; 2 GE mit 163 m²NF; 19 Ga
22.	Mainz	10	36%	13,97	30	80		11 WE
23.	Mainz	6	22%	14,01	25	80	1212 €/m²	5 WE mit 330 m²WF
24.	Mainz	5	44%	14,10	25	80	1139 €/m²	10 WE mit 878 m²WF; 7 Ga
25.	Mainz	6	25%	14,37	20	80	1076 €/m²	6 WE mit 316 m²WF
26.	Mainz	5	25%	14,79	30	80	1201 €/m²	6 WE mit 358 m²WF
27.	Gonsenheim	13	88%	15,25	40	80	1418 €/m²	4 WE mit 282 m²WF
28.	Mainz	4	34%	15,28	30	80	1571 €/m²	4 WE (App.) mit 140m²WF
29.	Mombach	6	49%	15,36	40	80	1116 €/m²	Sammelkauf: 48 WE mit 3.979 m²WF; 36 Stp.
30.	Mainz	5	28%	15,55	25	80	1117 €/m²	7 WE mit 761 m²WF
31.	Mainz	1	40%	15,57	30	80	1127 €/m²	7 WE mit 630m²WF; 3 TG
32.	Mainz	23	55%	15,58	25	80	1252 €/m²	4 WE mit 448 m²WF
33.	Mainz	26	42%	15,60	30	80	1180 €/m²	Sammelkauf: 7 WE mit 534 m²WF
34.	Mainz	21	46%	16,35	43	80	1540 €/m²	5 WE mit 396 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.
35.	Bretzenheim	5	67%	20,00	40	80	1714 €/m²	5 WE mit 280 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.
36.	Mainz	23	101%	34,70	15	80	2041 €/m²	5 WE mit 392 m²WF; 1 Ga

Gesamtheit (1-36): Mittelwert: **13,76**  
Standardabw.: 4,36

20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **13,39**  
Standardabw.: 1,23



Das Diagramm deutet eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer an. Bei der Untersuchung eines Zusammenwirkens von Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF und der Restnutzungsdauer zeigt sich ein Trend zu einem höheren Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF bei längerer Restnutzungsdauer.

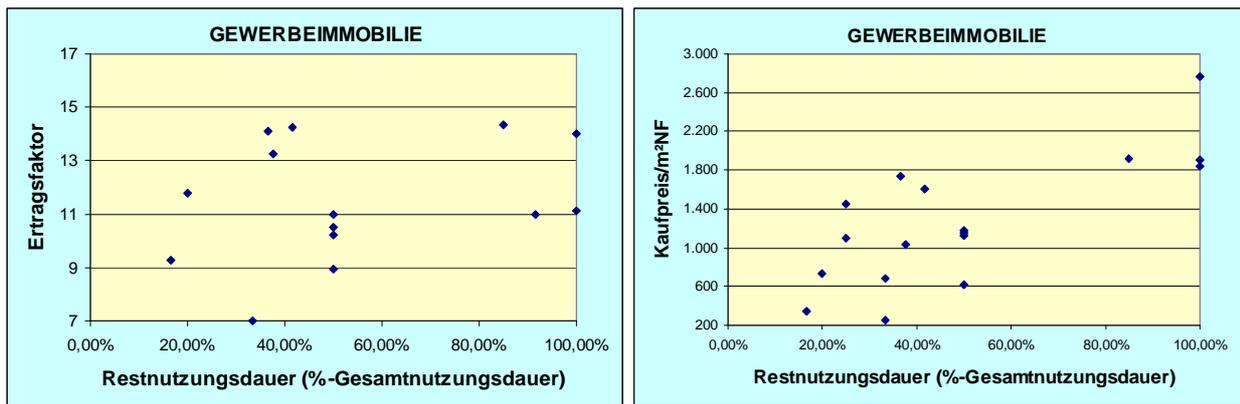
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	66%	8,19	20	80	632 €/m <sup>2</sup>	12 WE, Wohnanteil <77% (660 m <sup>2</sup> WF) und 2 GE (Laden: 30 + 180 m <sup>2</sup> NF); mittl. Ausst.-standard; 4 Carports
2.	Mombach	9	30%	8,47	22	80	833 €/m <sup>2</sup>	1 WE, Wohnanteil <40%; 90 m <sup>2</sup> WF; 3 GE (Laden: 220 m <sup>2</sup> NF)
3.	Mombach	9	64%	9,14	20	80	600 €/m <sup>2</sup>	Sammelkauf: 7 WE, Wohnanteil <51%, 416 m <sup>2</sup> WF; 5 GE: 424 m <sup>2</sup> NF (4xLaden: 30-187 m <sup>2</sup> NF, 1xBüro: 42 m <sup>2</sup> NF)
4.	Mainz	1	18%	9,64	25	60	1357 €/m <sup>2</sup>	40 WE, Wohnanteil <75%, 40xApp. (23 m <sup>2</sup> NF): 920 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 320 m <sup>2</sup> NF (2xGastronomie); Sanierungsvermerk; Instandhaltungsbedarf Installationen
5.	Gonsenheim	1	22%	9,80	50	80	1083 €/m <sup>2</sup>	6 WE, Wohnanteil <56%; 369 m <sup>2</sup> WF; 3 GE (Laden: 296 m <sup>2</sup> NF); Neubau/Sanierung 1999
6.	Mainz	5	80%	9,94	30	80	1411 €/m <sup>2</sup>	Sammelkauf (3 benachb. Grundstücke): 14 WE, Wohnanteil <80%, 994 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 265 m <sup>2</sup> NF (Laden: 199 m <sup>2</sup> NF, Waschhalle: 66 m <sup>2</sup> WF); 19 Ga, 14 Stp
7.	Mainz	10	22%	10,61	37	80	911 €/m <sup>2</sup>	17 WE, Wohnanteil <94%; 940 m <sup>2</sup> WF; 1 GE (Laden/Lager: 76 m <sup>2</sup> NF)
8.	Mainz	5	27%	10,86	43	80	1229 €/m <sup>2</sup>	7 WE, Wohnanteil <41%; 454 m <sup>2</sup> WF; 5 GE (2 Laden: 145 m <sup>2</sup> NF, 3 Büro: 549 m <sup>2</sup> NF); Sanierung 2007: alle WE
9.	Mainz	10	92%	10,87	20	80	714 €/m <sup>2</sup>	2 WE, Wohnanteil <66%; 160 m <sup>2</sup> WF; 1 GE (Büro: 85 m <sup>2</sup> NF); Sanierungsbedarf
10.	Mainz	11	26%	11,23	30	80	968 €/m <sup>2</sup>	10 WE, Wohnanteil <91%, 670 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 75 m <sup>2</sup> NF (2xLaden 35+40 m <sup>2</sup> NF); Einzeldenkmal;
11.	Mainz	10	33%	11,30	25	80	1039 €/m <sup>2</sup>	7 WE, Wohnanteil <86%, 475 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 81 m <sup>2</sup> NF (2xBüro 40-41 m <sup>2</sup> NF); 3xStp.
12.	Mainz	4	67%	11,71	25	80		Sammelkauf: Ertrag (Wohnen) <22%; 8 WE; 12 GE (5xLaden, 1xGastron., 4xBüro, 2xLager); 46 Stp.; in WTE aufgeteilt
13.	Mainz	6	22%	11,94	50	80	1728 €/m <sup>2</sup>	Sammelkauf: Objekt 1 (Einzeldenkmal): 8 WE, Wohnanteil <51%, 491 m <sup>2</sup> WF; 8 GE (Laden 127 m <sup>2</sup> NF, Büro 363 m <sup>2</sup> NF) 1 Stp; Objekt 2: 4 WE; Wohnanteil <14%, 220 m <sup>2</sup> WF; 11 GE (Büro, 1431 m <sup>2</sup> NF); 24 TG
14.	Mainz	25	27%	11,95	25	80	1097 €/m <sup>2</sup>	10 WE, Wohnanteil <78%; 791 m <sup>2</sup> WF;

								1 GE (Laden: 239 m²NF)
15.	Mainz	12	7%	12,02	25	80	1091 €/m²	7 WE, Wohnanteil <70%; 320 m²WF; 1 GE (Laden/Lager: 143 m²NF); Sanierung 1982
16.	Mainz	5	42%	12,03	25	80	667 €/m²	10 WE, Wohnanteil <85%, 702 m²WF; 1 GE: 134 m²NF (Laden); 1xGa
17.	Mainz	3	79%	12,37	20	60	967 €/m²	45 WE, Wohnanteil <46%; 1950 m²WF; 9 GE (4 Laden: 888 m²NF, 3 Büro: 1038 m²NF, 1 Boardinghaus: 466 m²NF); 40xTG, 25xStp
18.	Mainz	12	6%	12,47	25	80	1075 €/m²	7 WE, Wohnanteil <60%, 320 m²WF; 1 GE: 144 m²NF (Laden 106 m²NF, Nebenr. 38 m²NF)
19.	Mainz	10	29%	12,56	25	80	1190 €/m²	12 WE, Wohnanteil <85%; 1025 m²WF; 1 GE (Veranstaltung/Büro: 193 m²NF; Sanierung 1981-1992; Denkmalschutz; 5 Stp.
20.	Mainz	5	35%	12,57	25	80	1043 €/m²	7 WE, Wohnanteil <71%; 480 m²WF; 2 GE (Laden: 150 m²NF, Lager: 60 m²NF)
21.	Mainz	10	22%	12,64	30	80	1119 €/m²	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <84%, 497 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
22.	Marienborn	4	22%	12,74	30	80	1732 €/m²	8 WE, Wohnanteil <79%; 471 m²WF; 1 GE (Laden: 135 m²NF)
23.	Mainz	20	42%	12,80	30	80	1137 €/m²	5 WE, Wohnanteil <70%; 427 m²WF; 2 GE (Laden: 120 m²NF, Büro: 69 m²NF)
24.	Mainz	5	26%	12,87	30	80	1188 €/m²	6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m²WF; 2 GE: 357 m²NF (Büro)
25.	Mainz	3	43%	13,49	25	80	2522 €/m²	9 WE, Wohnanteil <65%; 637 m²WF; 4 GE (3 Laden: 207 m²NF, 1 Gastron.: 150 m²NF)
26.	Mainz	25	15%	13,65	40	80	1594 €/m²	3 WE, Wohnanteil <17%, 200 m²WF; 6 GE: Gastronomie (160 m²NF), Büro (859 m²NF); Einzeldenkmal
27.	Mainz	5	36%	14,06	40	80	1130 €/m²	Sammelkauf: 12 WE, Wohnanteil <65%, 879 m²WF; 5 GE: 492 m²NF (Büro/Lager); 6 Stp.
28.	Mainz	4	53%	14,07	35	80	1547 €/m²	3 WE, Wohnanteil <27%; 172 m²WF; 3 GE (Laden: 267 m²NF, Praxis: 131 m²NF, Schulung: 70 m²NF)
29.	Mainz	3	56%	14,21	41	80	1565 €/m²	7 WE, Wohnanteil <14%, 330 m²WF; 6 GE: 2.290 m²NF; 16xTG; 29xStp.
30.	Mainz	5	24%	14,53	38	80	1986 €/m²	3 WE, Wohnanteil <68%; 346 m²WF; 1 GE (1Büro: 170 m²NF); Sanierung 2006
31.	Mainz	4	28%	14,97	30	80	1571 €/m²	10 WE, Wohnanteil <69%; 746 m²WF; 2 GE (1xLaden/Lager: 284 m²NF, 1xBüro: 68 m²NF)
32.	Mainz	6	15%	15,56	25	80	1485 €/m²	9 WE, Wohnanteil <81%, 438 m²WF; 1 GE: 111 m²NF (Gastronomie)
33.	Mainz	1	15%	15,58	30	80	2293 €/m²	5 WE, Wohnanteil <85%; 384 m²WF; 1 GE (Restaurant:74 m²NF): 4xTG
34.	Mainz	5	15%	15,59	30	80	1282 €/m²	Sammelkauf: Wohnanteil <91%. Ertrag (Wohnen) <87%; 17 WE (35-181 m²WF): 1.328 m²WF; 2 GE: 154 m²NF (Büro); 9 Stp.
35.	Mainz	1	21%	17,12	30	80	1911 €/m²	4 WE, Wohnanteil <85%; 380 m²WF; 1 GE (Laden: 70 m²NF); Sanierung 1987
36.	Mainz	10	25%	18,05	40	80	1744 €/m²	18 WE, Wohnanteil <90%, 874 m²WF; 1GE: 108 m²NF (Hofanbau); mittl. Ausst.; durchgreifende San. 1985-2007; Einzeldenkmal

**Gesamtheit (1-36):** Mittelwert: **12,54**  
Standardabw.: **2,29**

**20%-Kappung (7-26):** Mittelwert: **12,39**  
Standardabw.: **0,93**

In die Ableitung der Ertragsfaktoren zu den Wohn- und Geschäftshäuser gingen alle Objekte mit ausgewiesenem Wohnanteil ein.



Bei den untersuchten Kauffällen ist eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer nur schwer abzuleiten. Bei der Untersuchung eines Zusammenwirkens von Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF und der Restnutzungsdauer zeigt sich ein Trend zu einem höheren Kaufpreis/m<sup>2</sup>WF bei längerer Restnutzungsdauer.

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IN TOP - LAGEN								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m <sup>2</sup> WF	Bemerkung
37.	Mainz	3	10%	<b>18,40</b>	40	80	5890 €/m <sup>2</sup>	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <36%, 651 m <sup>2</sup> WF; 5 GE: 1.491 m <sup>2</sup> NF (1xGastronomie: 450 m <sup>2</sup> NF, 2xLaden: 373 m <sup>2</sup> NF, 1xPraxis: 240 m <sup>2</sup> NF, 1xBüro: 150 m <sup>2</sup> NF)
38.	Mainz	3	8%	<b>19,68</b>	25	80	7636 €/m <sup>2</sup>	1 WE, Wohnanteil <29%, 78 m <sup>2</sup> WF; 2 GE: 197 m <sup>2</sup> NF (Laden/Büro: 74/45 m <sup>2</sup> NF, 1xBüro: 78 m <sup>2</sup> NF)

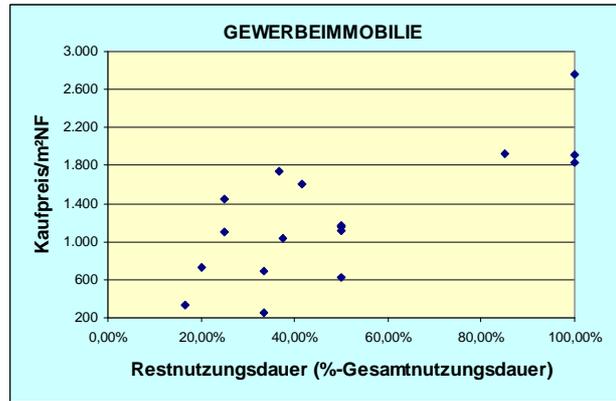
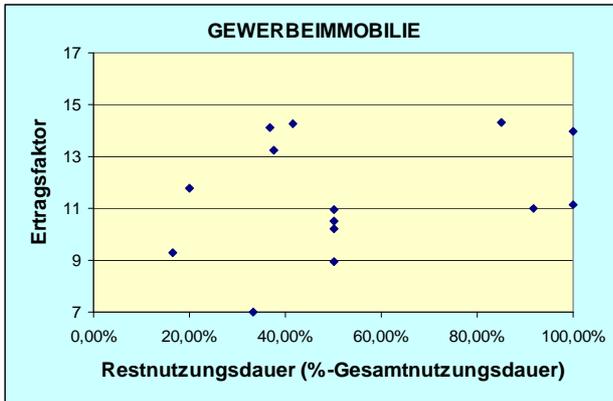
Die untersuchten Kauffälle 37 – 38 zeigen, dass abweichend vom durchschnittlichen Ertragsfaktor innerhalb der Top-Lagen im Mainzer Stadtgebiet außergewöhnliche Ertragsfaktoren erzielt werden können:

Beide Kauffälle befinden sich innerhalb der sogenannten 1a-Geschäftslage.

GEWERBEIMMOBILIEN								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mainz	16	501%	6,29	20	60	254 €/m²	Sammelkauf (erh. Leerst.): Büro 359 m²NF (Leerst. 393 m²NF); Laden 92 m²NF; Produktion 1698 m²NF (Leerst. 3268 m²NF); Lager 514 m²NF (Leerst. 388 m²NF); Sonstige 233 m²NF; Hofffläche 1300 m²NF; 95 Stp
2.	Mainz	4	83%	6,99	20	60	685 €/m²	14 ME: Büro 4.382 m²NF; Laden 646 m²NF; Gastronomie 535 m²NF; Lager 452 m²NF; Wohnung 162 m²NF; 48 TG; 36 Stp
3.	Weisenau	2	101%	8,97	20	40	623 €/m²	Sammelkauf: ca. 15.888 m²NF (Produktion); ca. 400 Stp u. 40 LKW-Stp
4.	Mainz	12	78%	9,29	10	60	339 €/m²	1 ME: Lager (beheizbar) ca. 1000 m²NF; Büro ca. 150 m²NF
5.	Mombach	11	58%	9,95			403 €/m²	164 ME: Büro 57xBüro: 12.857m²NF; 9xDienstl./Handel: 10.757m²NF; 11xProduktion: 7.939 m²NF; 80xLager: 82.828 m²NF; 7xFreifläche: 6.140 m²NF
6.	Mainz	4	46%	10,21	30	60	1175 €/m²	Sammelkauf: 6 ME: Laden 980 m²NF; Büro 2.239 m²NF; Praxis 120 m²NF; Lager 380 m²NF; 51xTG
7.	Weisenau	2	23%	10,51	30	60	1156 €/m²	Sammelkauf: ca. 50.200 m²NF (Büro)
8.	Mainz	3	33%	10,97	30	60	1119 €/m²	Sammelkauf: 9 ME: Büro 1.548 m²NF; Lager 97 m²NF; Praxis 187 m²NF; 10 Stp
9.	Hechtsheim	18	16%	11,00	55	60	k. A.	Verwaltungsbau mit Laden (ca. 800 m²BGF) und Produktionshalle (ca. 300 m²BGF)
10.	Mainz	11	21%	11,13	40	40	2765 €/m²	1 ME, 690 m²NF (Internetcafe mit 4 Spielstätten/-hallen); 24 Stp.
11.	Mombach	8	83%	11,79	10	50	732 €/m²	1 ME: Büro 1782 m²NF; 60 Stp; San.-bedarf
12.	Finthen	3	159%	13,25	30	80	1030 €/m²	14 ME: Büro 1.574 m²NF (Leerst.: 251 m²NF); Laden 1151 m²NF; Lager 501 m²NF (Leerst.: 303 m²NF); Praxis 590 m²NF; 100 Stp
13.	Weisenau	3	21%	14,00	60	60	1834 €/m²	1 ME: Büro 926 m²NF; Kfz-Halle 747 m²NF; 20 Stp
14.	Weisenau	3	28%	14,10	22	60	1743 €/m²	Sammelkauf: Warenhaus 8692 m²NF; ca. 300 Stp
15.	Mainz	21	55%	14,27	25	60	1603 €/m²	3 ME: Laden 158 m²NF; 2xPraxis 228 m²NF
16.	Mainz	24	12%	14,33	51	60	1919 €/m²	1 ME: Büro 10.057 m²NF; 74 TG
17.	Mainz	3	12%	17,86	39	60	3692 €/m²	5 ME: 3xLaden 8.553 m²NF; 2xBüro 4.003 m²NF; 3xLager 241 m²NF; 57xTG
18.	Weisenau	2	26%	21,73	40	40	1913 €/m²	Sammelkauf: Bürogebäude mit ca. 9.000 m²NF
19.	Mainz	6	48%	23,58	15	60	1446 €/m²	Sammelkauf: Warenhaus mit ca. 11.000 m²NF
20.		6		25,85	15	60	1101 €/m²	Sammelkauf: Parkhaus, 460 Stp.

**Gesamtheit (1-20):** Mittelwert: **13,30**  
Standardabw.: **5,27**

**20%-Kappung (5-16):** Mittelwert: **12,13**  
Standardabw.: **1,73**



Die Darstellung im Diagramm deutet auf eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer hin. Auf eine Abhängigkeit von Kaufpreis/m<sup>2</sup>NF und Restnutzungsdauer lässt das nebenstehende Diagramm schließen.

## Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

### Landwirtschaft in Mainz

(Beitrag „Amt für Wirtschaft und Liegenschaften“)

### Bruttowertschöpfung

Die Landwirtschaft spielt für das Wirtschaftsleben in Mainz eine untergeordnete Rolle (Abb. 1). Im Jahr 2006 wurden lediglich rund 0,3 % der Bruttowertschöpfung von der Landwirtschaft erwirtschaftet.

Abb. 1: Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 1994 - 2006 nach Wirtschaftsbereichen:

Jahr:	Gesamt:	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei:		Produzierendes Gewerbe:		Dienstleistungsbereich:	
		Mill. EUR	%	Mill. EUR	%	Mill. EUR	%
1994	6.592	11	0,17	1.422	21,57	5.137	77,93
1998	7.148	13	0,18	1.481	20,72	5.633	78,81
2002	7.630	13	0,17	1.561	20,46	6.056	79,37
2005	6.781	21	0,30	995	14,67	5.766	85,03
2006	6.902	20	0,29	1.080	15,65	5.802	84,06

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

### Betriebsentwicklung und sozioökonomische Verhältnisse

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft zeigt sich auch im Stadtgebiet durch den Rückgang der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe (Abb. 2). Die Hauptidealbetriebe haben in Mainz einen Anteil von ca. 65 %, sie bewirtschaften ca. 95 % der LF.

Zwischen 1973 und 2007 verringerte sich die LF um ca. 15 % von 4690 ha auf 4187 ha. Nach Untersuchungen der Gesellschaft für Landeskultur (GfL) im Jahr 2001 wurde durch diese festgestellt, dass auf dem Gebiet der Stadt Mainz ein Defizit von ca. 900 ha an landwirtschaftlichen Flächen besteht. Bei einer ähnlichen Untersuchung im Jahr 1992 betrug das Defizit bereits ca. 700 ha.

Abb. 2: Landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe und deren landwirtschaftlich genutzte Fläche:

Jahr	Betriebe insgesamt <sup>1)</sup>	Haupterwerbsbetriebe		Nebenerwerbsbetriebe	
		Betriebe	LF	Betriebe	LF
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	
1991	353	218	3.817	135	504
1995	279	166	3.794	113	612
1999	223	132	3.710	91	307
2003	189	122	3.881	67	223
2007	164	105	3.842	59	345

1) bis 1995: Betriebe, deren Inhaber natürliche Personen sind; ab 1999: Betriebe, die in der Rechtsform eines Einzelunternehmens geführt werden.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

## Eigentumsverhältnisse

Knapp 50 % der bewirtschafteten Flächen in Mainz sind Pachtflächen. Den Pachtflächen kommt aus verschiedenen Gründen eine relativ starke Bedeutung zu:

- Die Bewirtschaftung von Pachtflächen birgt wegen ihres vorläufigen Charakters immer die Gefahr von betrieblichen Fehleinschätzungen, die sich durch den Verlust einer Pachtfläche ergeben können.
- Die Nutzung von Pachtflächen ist immer einer eingeschränkten Verfügungsgewalt über diese Flächen durch den Pächter verbunden
- Der Pachtanteil kann erhebliche Bedeutung für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes haben. Neben den reinen Pachtaufwendungen, deren Entwicklung nicht immer im Verhältnis zum Ertragswert der Flächen steht, können z.B. auch Kreditkonditionen in Abhängigkeit vom Pachtanteil unterschiedlich ausfallen.

## Viehhaltung

Die Bedeutung der Viehhaltung in Mainz ist traditionell sehr gering und sinkt kontinuierlich. Lediglich in Mainz-Ebersheim hat die Viehhaltung noch eine etwas größere Bedeutung.

Die Pensionspferdehaltung hat sich in den letzten Jahren als zusätzlicher Betriebszweig weiter etabliert. Schwerpunkte liegen hierbei vor allem in den Stadtteilen Laubenheim, Hechtsheim und Bretzenheim.

Abb. 3: Entwicklung des Tierbestandes:

	Rinder	Schweine	Schafe	Ziegen
Viehbestand 2002	71	889	4	20
Viehhalter 2002	8	37	1	4
Viehbestand 2004	59	734	62	23
Viehhalter 2004	6	30	4	5
Viehbestand 2005	61	534	68	22
Viehhalter 2005	6	28	5	7

## Arbeitskräfte

Trotz des generell sinkenden Arbeitskräfteeinsatzes in der Landwirtschaft als charakteristisches Merkmal des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist im Stadtgebiet Mainz

noch immer der hohe AK-Bedarf, wie z.B. im Obst-, Gemüse- und Weinbau, typisch. Insbesondere in der Betriebsgrößenklasse bis 5 ha ergab eine durchgeführte Betriebsbefragung unverhältnismäßig hohe Werte (50 AK/100 ha).

## Vermarktungssituation

Jeder vierte Landwirt hat seit 1985 neue Absatzwege für die von ihm erzeugten Produkte geschaffen. Die Landwirte haben begonnen, ihre Produkte direkt an den Endverbraucher zu vermarkten. Auffallend ist, dass dies vor allem in den „stadtfürneren“ Stadtteilen Ebersheim, Hechtsheim und Finthen geschehen ist. Der gegenüber dem genossenschaftlichen Absatz oder dem Absatz über den Großhandel deutlich höhere Produktpreis trägt wesentlich zu einer höheren Rentabilität des Produktionsverfahrens und damit auch zur Betriebssicherung bei.

Erfreulicherweise hat sich die Einkommenssituation im Jahr 2007 insbesondere für Getreideanbauer positiv entwickelt. Durch eine weltweit gestiegene Nachfrage haben die Preise für Weizen und Gerste wieder ein zufriedenstellendes Niveau erreicht. Im Gegenzug hierzu sind auf Grund der EU-Zuckermarktreform die Erzeugerpreise für Zuckerrüben stark gefallen.

## Weinbau in Mainz

Die Stadt Mainz hat vier weinbaubetriebende Stadtteile. Nach Erhebungen im Jahr 2003 beträgt die gesamte Rebfläche im Gebiet der Stadt Mainz ca. 276 ha, wovon ca. 210 ha bestockt sind. Dies entspricht etwa 1 % der rheinhessischen Weinanbaufläche und ca. 5 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtgebiet.

Die ca. 210 ha bestockte Rebfläche verteilen sich wie folgt:

Mainz-Ebersheim	ca. 120 ha
Mainz-Laubenheim	ca. 75 ha
Mainz-Hechtsheim	ca. 15 ha
Mainz-Bretzenheim	ca. 1 ha

Abb. 4: Bestockte Rebfläche:

Jahr	insgesamt	Weißwein	Rotwein
	ha		
2003	209	163	46
2005	209	160	49
2006	211	162	49
2008	210	161	49

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

## **Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen**

Landpachtverträge sind der zuständigen Behörde, hier also dem Liegenschaftsamt der Stadt Mainz, vorzulegen. Aktuell werden hier jährliche Pachten für Ackerflächen zwischen 2 und 2,5 ct/m<sup>2</sup> und für Obstanbauflächen zwischen 3 und 4 ct/m<sup>2</sup> registriert.

Das Grünamt der Stadt Mainz verpachtet die Flächen für Kleingärten über den „Stadtverband der Kleingärtner e.V.“ an die einzelnen Vereine. Hierfür wurde die jährliche Pacht aktuell auf 12ct/m<sup>2</sup> festgelegt. Dazu kommen nochmals 12 ct/m<sup>2</sup> Umlage für Wege etc., so dass vom Verein 24 ct/m<sup>2</sup> an die Stadt zu zahlen sind.

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

## **Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz**

Bei der Analyse der landwirtschaftlichen Bodenwerte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alljährlich vor einem besonderen Problem. Es gibt in Mainz kaum einen innerlandwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Der Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen hat im langjährigen Mittel nur 0,1 % Anteil am Mainzer Immobilienmarkt. Lediglich 2 % der Kauffälle beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen.

Dieser Markt weicht hinsichtlich der preisbildenden Faktoren wesentlich von dem Grundstücksmarkt für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen ab. Sein hervorstechendes Merkmal ist, dass die Grundstückspreise oft weit höher liegen, als nach den Ertragsbedingungen wirtschaftlich erwartet werden dürfte. Würden sich die Grundstückspreise nach den erzielbaren Erträgen ausrichten, lägen sie allenfalls bei ca. 30 % des heute erzielten Niveaus, vorausgesetzt es handelt sich überhaupt um Kauffälle zwischen Landwirten.

Ein Grund für die hohen Preise landwirtschaftlicher Grundstücke ist auf die Umstrukturierung in der Landwirtschaft der letzten Jahrzehnte zurückzuführen. Wertvolle große Maschinen ermöglichen eine zeitsparende, intensive Bewirtschaftung der Flächen, bedingen aber auch entsprechende Flächengrößen. Ein Zuwachs an Land bedeutet eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes. Diese wirtschaftlich erforderliche Aufstockung der Betriebsgrößen führt zu einem entsprechenden Nachfragedruck nach landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Gleichzeitig werden durch Ausweitung der Bauflächen und infrastrukturelle Maßnahmen permanent Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durch Planungsgewinne im Wert gesteigerten Flächen wurden durch Veräußerung den Betrieben entnommen. Die Verkaufserlöse müssen, um nicht steuerlich veranlagt zu werden, in die Betriebe reinvestiert werden. Dieser Reinvestitionsdruck belastet zusätzlich den Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der wichtigste Grund für das hohe Preisniveau dürfte jedoch eine Ausstrahlung des hohen Wertniveaus bei Bauflächen in dieser Region sein.

Höherwertige Nutzungen, wie z.B. als Reitplatz oder Flächen für Sonderkulturen (Spargel, u.a.) führen regelmäßig zu höheren Bodenpreisen. Üblich ist hier der doppelte bis dreifache Wert einer reinen Ackerfläche.

Der Handel landwirtschaftlicher Grundstücke wird von vielfältigen Preisparametern beeinflusst. Aus der vielschichtigen Preisbildung ist auch die große Streuung der Kaufpreise für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung zu erklären.

Im Durchschnitt stellt die Geschäftsstelle eine minimale Steigerung der Bodenpreise um rund ein halbes Prozent im Vergleich zum Vorjahr fest.

## Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003

Im September 1997 erfolgte die erste Veröffentlichung einer Übersicht über gewerbliche Mieten in Mainz. Der Gutachterausschuss betrat damals Neuland, nur wenige Städte können mit einer vergleichbaren Zusammenstellung aufwarten. Das Werk erfreute sich bis zuletzt eines regen Interesses.

2003 erfolgte eine komplette Neuerhebung. Von 7.500 an alle Mainzer Gewerbetreibende verschickten Fragebögen wurden mehr als 1.200 ausgefüllt zurückgereicht, erfasst und ausgewertet. Die Erfassung der Mieten erfolgte jeweils entsprechend dem tatsächlichen Bestand, d.h., neben Mietverträgen aus jüngerer Zeit sind auch ältere Bestandsmieten berücksichtigt, so dass sich in der Übersicht nicht die Situation bei Neuvermietung zum Zeitpunkt der Erhebung widerspiegelt, sondern die in der Immobilienbewertung so wichtige nachhaltig erzielbare Miete reflektiert wird.

Ziel dieser Arbeit ist die Transparenz des Marktes und die umfassende Information aller zu den durchschnittlichen Bedingungen am Mainzer Mietmarkt für Gewerbenutzflächen. Der interessierte Leser soll in die Lage versetzt werden, sich einen Überblick über die Bandbreite und die Besonderheiten des Mainzer Gewerbemietmarktes zu verschaffen.

Untersucht wurden die Branchen:

Büro groß	Büro klein
Gastronomie	Großhandel
Handwerk	Läden
Praxen	Sozialeinrichtungen
Verwaltung	Sonstige gewerbliche Flächen

Die Ergebnisse sind in Tabellenform und als Diagramme aufbereitet. Der Aufbau ist für alle Branchen gleich.

In den *Tabellen* sind für jeden Ortsteil der Mittelwert, die Standardabweichung sowie der untere und obere Wert der 2/3-Spanne ausgewiesen. Die Angabe der 2/3-Spanne hat sich in Mietspiegeln allgemein durchgesetzt. Mieten innerhalb dieser Spanne werden als ortsüblich betrachtet.

Das einfache Bild eines *Diagramms* kann oft eine Menge an Information übermitteln und Zusammenhänge deutlich machen, effektiver als ein Text. Dem Benutzer soll eine einfache Möglichkeit der eigenen Interpretation gegeben werden. Im Gegensatz zum Tabellenteil wurden die Daten für das Diagramm nicht gekappt. Es ist hier also auch das obere und untere Sechstel mit enthalten. In einem weiteren Diagramm wird die Miete im Verhältnis zur Nutzfläche dargestellt. Im Bereich der Wohnungsmieten sind dabei deutliche Abhängigkeiten zu beobachten. Im gewerblichen Bereich ist dies – zumindest innerhalb eines Gewerbetyps - nicht signifikant feststellbar.

Die Broschüre umfasst 42 Seiten und steht auf der Website der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Download bereit.

## Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist am 24.05.2000 wirksam geworden und hat damit den alten Flächennutzungsplan von 1976 abgelöst. Er kann während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung beim Stadtplanungsamt (Zitadelle Bau A) eingesehen werden.

Die redaktionelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand: Juli 2004) mit den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen und Ergänzungen, ist auf der **Internetseite der Stadt Mainz** eingestellt:

<http://www.mainz.de>

In der Rubrik „Rathaus / Geodaten“ folgen Sie dem Link zu „Stadtplan und Geografische Informationen“. In der „Themenauswahl“ ist bei „Planen, Bauen, Wohnen“ / „Flächennutzungsplan“ der „FNP-2004“ zu aktivieren.

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei:

Stadtverwaltung Mainz - Stadtplanungsamt -  
Zitadelle, Bau A  
Postfach 3820  
55028 Mainz

## Bebauungspläne für die Stadt Mainz

Die jeweiligen Bebauungspläne können während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung beim Bauamt (Zitadelle Bau C) eingesehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne (teilweise mit weiterführenden Informationen und Planunterlagen) ist auf der **Internetseite der Stadt Mainz** eingestellt:

<http://www.mainz.de>

In der Rubrik „Rathaus / Geodaten“ folgen Sie dem Link zu „Stadtplan und Geografische Informationen“. In der „Themenauswahl“ ist bei „Planen, Bauen, Wohnen“ / „Bebauungspläne“ das Kästchen „Bebauungspläne“ zu aktivieren.

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei:

Stadtverwaltung Mainz - Bauamt -  
Zitadelle, Bau C  
Postfach 3820  
55028 Mainz

## Wirtschaftsstandort Mainz

### Einfluss der Finanzkrise - Immobiliengesellschaften am Mainzer Markt

(Beitrag vom Mitglied des Gutachterausschusses Dipl. Betriebswirt (FH) und Dipl. Sachverständiger (DIA) Frank Römer auf der Grundlage von Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Die Finanzkrise nahm bekanntlich ihren Anfang mit der Immobilienkrise in den USA. Erstes deutliches Zeichen war die Talfahrt der Aktienkurse der beiden größten US-amerikanischen Hypothekenbanken Fannie Mae und Freddie Mac, die bereits im August 2007 begann. Ursächlich war unter anderem die Kreditvergabe, insbesondere Baufinanzierungen an Kunden, deren Bonität und Sicherheiten nicht ausreichten, um eine fristgerechte Rückzahlung zu gewährleisten. Die sogenannten "Subprime-Kredite", Kredite, die wissentlich an Verbraucher mit geringer Bonität vergeben werden, führten zu massiven Kreditausfällen bei amerikanischen Banken. Die stark gestiegene Ausfallrate der Subprime-Kredite führte gleichzeitig zu einem Überangebot an Häusern am Immobilienmarkt, wodurch der Preisverfall der Immobilien am amerikanischen Markt ausgelöst wurde. Anfang September 2008 standen Fannie Mae und Freddie Mac dann unmittelbar vor dem Konkurs. Der völlige Zusammenbruch der beiden Kreditinstitute hätte die Existenz von etwa 4 Millionen US-Bürgern bedroht und wurde nur dadurch verhindert, dass die US-Regierung die Kontrolle der beiden Hypothekenfinanzierer übernahm. In den deutschen Medien ist daher von der "US Immobilienkrise" die Rede.

Diese Krise ist der Ursprung der aktuellen Finanzkrise, die derzeit Medien und Politik dominiert. Subprime-Kredite wurden auf dem amerikanischen Finanzmarkt durch bestimmte Anlageformen gegenfinanziert. Die Ansprüche der Finanzierungsgeber gegen die Finanzierungsnehmer wurden zu Wertpapierpaketen gebündelt und als forderungsbesichertes Wertpapier vor allem an Investmentbanken und Hedgefonds veräußert.

Nachdem die Kredite durch die Zahlungsunfähigkeit der Schuldner reihenweise ausfielen, mussten die Käufer der Wertpapiere hohe Abschreibungen machen. In der Folge kam es zu hohen Verlusten bei den beteiligten Investmentbanken und der Abwicklung zahlreicher Hedgefonds. Dieser Umstand hatte Auswirkungen auf den internationalen Finanzmarkt und führte zu einem deutlichen Rückgang von Investitionen, was in Kombination mit der durch die Krise steigenden Liquiditätsbedarf der Banken zu einem starken Anstieg der Zinsen auf dem internationalen Geldmarkt führte. Auch waren die Banken kaum noch bereit sich gegenseitig Kredite zu gewähren. Trotz heftiger Gegenwehr der Zentralbanken und der amerikanischen Politik weitete sich diese Krise schnell aus.

Aufgrund der Finanzmarktkrise und den schwieriger gewordenen Finanzierungsbedingungen für große Immobilientransaktionen erwarteten die Fachleute für das Jahr 2008 ein abnehmendes Investitionsvolumen in Deutschland. Man rechnete 2008 mit einem Rückgang um 15 bis 25% auf annähernd 60 Mill. €. Portfoliotransaktionen von mehr als 500 Mio. € würden seltener werden. Viele Unternehmen werten das Marktumfeld auch als Chance. Dafür sprächen vor allem niedrigere Kaufpreise, gestiegene Anfangsrenditen und eine geringere Anzahl von Wettbewerbern, so der Tenor eines Artikels aus der FAZ vom 29.2.2008 („Die Exit-Tax nicht unterschätzen“). Tatsächlich war aber der Transaktionsmarkt für gewerbliche Objekte aufgrund der Finanzkrise im Jahr 2008 noch stärker rückläufig gewesen als erwartet. Betrug das Volumen im Jahr 2007 noch ca. 61,3 Mill. €, so brach der Markt im Jahr 2008 auf nur noch 25,4 Mill. € ein.

Dieses Szenario, das fast das ganze Jahr 2008 die immobilienwirtschaftliche Presse dominierte, hat der Gutachterausschuss zum Anlass genommen, im Rahmen seiner Auswertungen für die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren einmal zu untersuchen, inwieweit auch auf dem Mainzer Immobilienmarkt ein Einbruch bei Immobilienkäufen durch gewerblich tätige Aufkäufer und insbesondere ausländische Gesellschaf-

ten zu verzeichnen war. Es wurden daher sämtliche Kaufverträge aus dem Jahr 2008 den Kaufverträgen aus 2007 gegenübergestellt.

2008

	Anz.	Ant. Gesamtumsatz	
(d) deutsch	18	115.557.528 €	62,8%
(dk) dänemark	3	6.235.205 €	3,4%
(lux) luxemburg	2	6.262.437 €	3,4%
(nl) Niederlande	1	3.884.624 €	2,1%
usa	1	52.000.000 €	28,3%

Gesamt: 25 183.939.794 € 100,0%

	Anz.	Ant. Gesamtumsatz	
(e) Einzelkauf	17	101.000.187 €	54,9%
(s) Sammelkauf	0	0 €	0,0%
(p) Paketkauf	8	82.939.607 €	45,1%

Gesamt: 25 183.939.794 € 100,0%

(e) Einzelverkauf  
(s) Sammelkauf (<4 Obj.)  
(p) Paketkauf (>3 Obj.)

2007

	Anz.	Ant. Gesamtumsatz	
(d) deutsch	25	56.148.000 €	31,5%
(dk) dänemark	3	5.635.080 €	3,2%
(lux) luxemburg	5	27.134.400 €	15,2%
(nl) Niederlande	4	89.578.464 €	50,2%
usa	0	0 €	0,0%

Gesamt: 37 178.495.944 € 100,0%

	Anz.	Ant. Gesamtumsatz	
(e) Einzelkauf	24	121.005.944 €	67,8%
(s) Sammelkauf	4	17.417.000 €	9,8%
(p) Paketkauf	9	40.073.000 €	22,5%

Gesamt: 37 178.495.944 € 100,0%

Zwar ist die Anzahl der Einzel-, Paket- und Sammelkäufe im Jahr 2008 mit nur noch 25 Verkäufen gegenüber 37 Verkäufen im Jahr 2007 rückläufig gewesen. Der Gesamtumsatz ist jedoch im Jahr 2008 mit rund 184 Mio. € gegenüber nur 178 Mio. € um ca. 3,3 % gestiegen. Der Anteil an deutschen Käufern (Immobilien Gesellschaften) ist gegenüber dem Jahr 2007 mit damals ca. 31,5 % an den Gesamtumsätzen deutlich auf fast 63 % gestiegen. Ausländische Investoren haben sich in der Tat am Mainzer Markt etwas zurück gehalten. Ob dies jedoch alleine der Finanzkrise zuzuschreiben ist, oder aber der Tatsache, dass keine geeigneten Objekte am Markt waren, bleibt offen. Der Anteil an Paketverkäufen (= mehr als 3 Objekte) hat im Jahr 2008 trotz Finanzkrise ebenfalls mit einem Anteil von 45 % gegenüber nur ca. 22,5 % im Jahr 2007 zugenommen.

Insgesamt zeigt sich aber an den absoluten Zahlen unabhängig von den Verschiebungen bei den Nationalitäten der Käufer kein Einbruch für das Jahr 2008 am Mainzer Immobilienmarkt. Es bleibt daher abzuwarten, wie sich der Markt im Jahr 2009 weiter entwickeln wird. Generell werden aber in Expertenkreisen für Deutschland keine längerfristigen Auswirkungen für den Immobilieninvestmentmarkt Deutschland erwartet. Dies ist das Ergebnis einer Umfrage von Union Investment unter 100 Immobilienunternehmen (zitiert in der FAZ vom 06.03.2009 „Deutschland bemerkenswert stabil“). Nach wie vor gelten gute Bestandsimmobilien mit geringem Risiko sowie Wohnimmobilien in Ballungszentren als sicheres Geschäft (FAZ vom 13.03.09 „Ratlosigkeit an allen Ecken und Enden“).

## **Wirtschaftsleben in Mainz**

(Beitrag vom „Amt für Wirtschaft und Liegenschaften“)

### **Wirtschaftsstandort Mainz – Eine erste Adresse in Rhein Main**

Im Herzen von Europa gelegen steht Mainz für Weltoffenheit und Geselligkeit bei hoher Wohn- und Lebensqualität. Mit ihrer gesunden mittelständischen Wirtschaftsstruktur zählt die Stadt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in der Region Rhein-Main.

Viele starke Branchen sorgen für eine ausgeprägte ökonomische Dynamik. Die Zufriedenheit der ansässigen Unternehmen ist groß, die richtigen Rahmenbedingungen schaffen ein innovationsfreundliches Klima und die ungebremschte Nachfrage im Einzelhandel lockt international angesehene Architekten nach Mainz.

Die Symbiose aus traditionsreichem und modernem Wirtschaftsstandort beschert Mainz eine ausgewogene Präsenz nahezu aller Branchen und damit eine außergewöhnliche wirtschaftliche Stabilität.

Beste Verkehrsanbindungen ermöglichen in Mainz einen multimodalen Güterumschlag, den viele Unternehmen intensiv nutzen. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen stieg in den vergangenen fünf Jahren um rd. 13%. International angesehene Wissenschaftler der Hochschulen und der Max-Planck-Institute tragen dazu bei, dass Innovation und Forschung dem Standort einen fruchtbaren Boden bereiten.

### **Verkehrsinfrastruktur**

Die zentrale und verkehrsgünstige Lage macht Mainz zum wirtschaftlichen Drehpunkt. Die Stadt ist optimal an die Autobahnen in der Region Frankfurt Rhein-Main angeschlossen. Seit 2001 wird der sechsstreifige Ausbau des Mainzer Rings, einem der wichtigsten Straßenbauvorhaben in Rheinland-Pfalz, kontinuierlich vorangebracht.

Der Flughafen Frankfurt/Main als eines der bedeutendsten Luftverkehrsdrehkreuze in Europa ist nur 20 Kilometer entfernt. In nur einer Stunde ist der 24-Stunden-Airport Frankfurt/Hahn erreichbar, der sich als viertgrößter Frachtflughafen Deutschlands etabliert hat.

Komplettiert wird die Verkehrsinfrastruktur durch leistungsfähige Anbindungen an das ICE-Netz der Deutschen Bahn AG sowie durch S-Bahn-Verbindungen innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbundes.

Nach Duisburg ist Mainz der zweitgrößte Umschlagplatz für die Binnenschifffahrt auf dem Rhein. Das geplante Containerterminal auf der Ingelheimer Aue mit Anschluss an Rhein, Schiene und Autobahn und seine benachbarten Andienungsflächen bieten Raum für weitere Ansiedlungen und sichere Investitionen.

Diese Lebensadern schaffen ideale Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung der Logistikbranche, die heute zu den bedeutendsten Wirtschaftsbereichen von Mainz zählt. Beispielhaft hierfür stehen der Transport- und Logistik-Konzern Kühne+Nagel, dessen Tochter G.L. Kayser oder der weltweit führende Getränke-logistiker JF Hillebrand.

### **Medienstandort**

Johannes Gutenberg erfand in Mainz den Druck mit beweglichen Lettern und legte damit die Grundlage für eine moderne Medienwirtschaft auf der Welt. Mainz zählt zu den Top Ten der deutschen Medienstädte und profitiert zugleich von seiner günstigen Lage im Rhein-Main-Gebiet. Heute haben über 630 Medienunternehmen in Mainz und der nahen Umgebung ihren Firmensitz. Die Medienbranche in Mainz beschäftigt rund 24.000 Menschen. Leuchttürme sind das Zweite Deutsche Fernsehen sowie der Südwestrundfunk.

Dazu gesellen sich renommierte Verlage wie die Verlagsgruppe Rhein-Main oder der international angesehene Musikverlag Schott Musik International. Ebenso sind der private Rundfunk RPR und Radio Rockland in Mainz beheimatet.

## **Wissenschaftsstandort**

Hochschulen und Forschung sind ein weiterer bedeutender Standortfaktor der Landeshauptstadt. Die größte wissenschaftliche Einrichtung ist die Johannes Gutenberg-Universität Mainz mit knapp 35.000 Studierenden aus mehr als 130 Nationen. Sie ist mit rund 8.750 Mitarbeitern (inklusive Universitätsmedizin) zugleich der größte Arbeitgeber der Region. Auf dem Campus der Universität sind dazu zwei Max-Planck-Institute angesiedelt, die eng mit den Instituten der Universität zusammenarbeiten.

Kurze Studienzeiten, internationale Ausbildungsgänge und Praxisbezug – das sind die Markenzeichen der Fachhochschule Mainz. Allen Studienrichtungen gemeinsam ist die anwendungsorientierte Ausbildung der Hochschule, die ausgezeichnete Kontakte zur regionalen Wirtschaft und öffentlichen Einrichtungen unterhält. An der Fachhochschule Mainz sind derzeit 4.500 Studierende eingeschrieben, der Lehrkörper umfasst 150 Personen.

## **Gesundheitsstandort**

Der Standort Mainz zeichnet sich durch einen starken Bestand an Unternehmen der Gesundheitswirtschaft aus. Neben dem Hauptarbeitgeber, der Universitätsmedizin, sind insbesondere drei Unternehmen der Pharma- bzw. Medizinbranche mit Weltruf hervorzuheben.

Seit Beginn der 90er Jahre hat die Novo Nordisk Pharma GmbH ihre Zentrale auf dem Mainzer Lerchenberg. Das Unternehmen hat an führender Position in den vergangenen Jahrzehnten die Diabetesforschung vorangetrieben und sich dabei zu einem international tätigen, forschenden Arzneimittelhersteller entwickelt.

Als junges Unternehmen der Biotechnologie entwickelt die Mainzer Ganymed Pharmaceuticals AG innovative immuntherapeutische Strategien gegen Krebserkrankungen.

Der Technologiekonzern SCHOTT siedelt 2009 am Standort Mainz erstmals eine Fertigung für pharmazeutisches Glasrohr an und schlägt damit ein neues Kapitel in der fast sechzigjährigen Standortgeschichte auf.

## **Europas modernste Automeile**

Seit 2004 ist die Löhr-Gruppe, eines der größten Automobil-Handelsunternehmen Deutschlands, in Mainz vertreten. In ihre neue Automeile an der Hechtsheimer Straße investiert das Unternehmen einen zweistelligen Millionenbetrag. Auf dem Areal entstehen bis Ende 2009 auf einer Gesamtfläche von 50 000 Quadratmetern vier Autohaus-Betriebe mit exklusiven Ausstellungsräumen für die Marken Audi, Lexus, Porsche, Toyota, Volkswagen Pkw und Volkswagen Nutzfahrzeuge.

## **Einzelhandel und Fremdenverkehr**

Die Stadt Mainz ist eine beliebte Einkaufsstadt. Als Oberzentrum verfügt sie über eine weite Ausstrahlung in rheinland-pfälzische sowie hessische Landesteile. Behördliche Einrichtungen und das vielfältige Kulturangebot sind gleichfalls Anziehungspunkte. 2008 betrug die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner 21.295 Euro.

Der Einzelhandel wird auch durch den Fremdenverkehr gefördert: von Januar bis September 2008 wurden in Mainz 598.181 Übernachtungen gezählt.

## **Gewerbeflächen**

Direkt an der Umgehungsstraße Hechtsheim-West liegt im Mainzer Süden der Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main – 6 Kilometer vom Hauptbahnhof Mainz und 25 Kilometer vom Flughafen Frankfurt/Main entfernt.

Beeinflusst durch die stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen wurden Anfang der 1990er Jahre erste Untersuchungen für ein neues Gewerbegebiet begonnen. Das Pro-

jekt umfasst eine Fläche von mehr als 90 Hektar. Seit Herbst 2004 kann der Bedarf an Gewerbeflächen in Mainz für mehr als zehn Jahre gedeckt werden.

## Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Mainz im Amt für Wirtschaft und Liegenschaften bietet allen Unternehmen, Existenzgründern, Investoren, Projektentwicklern, Maklern und Gewerbetreibenden eine kompetente und zielgerichtete Unterstützung an. Die angebotenen Dienstleistungen der Wirtschaftsförderung können vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum internationalen Großkonzern kostenlos und unverbindlich in Anspruch genommen werden. Sie bietet darüber hinaus zielgerichtete Lotsendienste durch die Verwaltung.

## Netzwerke der Wirtschaftsförderung

- Internetportal des Medienkompetenznetzes (MKN - [www.medienkompetenznetz.de](http://www.medienkompetenznetz.de))



Das MKN bietet, neben der Unternehmensdatenbank, tagesaktuelle Nachrichten und Veranstaltungen sowie einen Newsletter zu medienrelevanten Themen.

Seit 2002 trifft sich die Medienszene des Rhein-Main-Gebietes in Mainz zum Erfahrungs- und Wissensaustausch. Die erklärte Zielsetzung der Branchenveranstaltung ME-kom ist die Förderung des Networking in der Region. Im Rahmen dieser Plattform wird seit 2004 der Medienpreis „MKN-Award“ verliehen.

- Gesundheitskompetenznetz (GKN - [www.gesundheitskompetenznetz.de](http://www.gesundheitskompetenznetz.de))



Der Stadt Mainz wird in den nächsten Jahren ein Beschäftigungswachstum von rund 1.400 Arbeitsplätzen in der Gesundheitswirtschaft prognostiziert. Deshalb wurde das Gesundheitskompetenznetz Mainz gegründet. Initiator war das Wirtschaftsdezernat der Stadt Mainz, federführend betreut wird das Kompetenznetz von der Wirtschaftsförderung des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften.

- IT-Forum



Ziel des Forums ist es, das Image der Stadt Mainz als IT-Standort zu stärken. Regelmäßig organisiert die Wirtschaftsförderung kostenlose Treffen mit Fachvorträgen zu aktuellen Fachthemen, bei denen IT-Dienstleister, -Anwender, -Interessierte und -Institutionen die Möglichkeit des Erfahrungsaustauschs erhalten.

Kontakt: Landeshauptstadt Mainz  
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@stadt.mainz.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@stadt.mainz.de)  
Tel.: 06131 / 12 – 34 40  
<http://www.mainz.de/wirtschaftsfoerderung>

## Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz erstellt in regelmäßigen Abständen Mietspiegel. Weil hierbei jeweils den entsprechenden juristischen Bestimmungen Rechnung getragen wurde fanden die Mietspiegel stets die Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und bei den Gerichten. Dies trug wesentlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens bei. Mit dem Mietrechtsreformgesetz des Jahres 2001 führte der Gesetzgeber das Instrumentarium des „Qualifizierten Mietspiegels“ ein. Hierdurch wurde die Stellung dieser Art des Mietspiegels gegenüber anderen Arten zur Feststellung der ortsüblichen Miete gestärkt. Voraussetzung für die Qualifizierung ist, dass der Mietspiegel nach anerkannten statistisch-wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Diese Bedingungen (§ 558 d Absatz 2 BGB) erfüllt der „**Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2009**“, von dem wir nachfolgend mit freundlicher Genehmigung des Sozialdezernates der Stadt Mainz Auszüge veröffentlichen. **Die umfassenden Erläuterungen zum Mietspiegel** sind auf der Internetseite der Stadt Mainz eingestellt ([www.mainz.de](http://www.mainz.de) -> Suche: Mietspiegel)

Am 12.02.2009 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2008 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

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

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

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

### **Tabelle 1 für Wohnungen**

und

### **Tabelle 2 für Apartments.**

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

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

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

Für eine Wohnung ohne diese Merkmale gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Ausstattung</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Median</b>	<b>2/3-Spanne</b>	
				<b>von</b>	<b>bis</b>
<b><i>mittel</i></b> <b>mit Bad oder</b> <b>Sammel-</b> <b>heizung</b>	<b>bis 1969</b>	bis 40 qm	5,04	3,67	5,83
		40-60 qm	4,69	3,99	5,52
		60-80 qm	4,46	3,70	5,51
		80 u. mehr qm	4,49	3,77	5,82
<b>gut</b> <b>mit Bad</b> <b>und</b> <b>Sammel-</b> <b>heizung</b>	<b>bis 1969</b>	bis 40 qm	5,87	4,53	8,70
		40-60 qm	6,18	5,38	7,05
		60-80 qm	5,83	4,94	6,66
		80 u. mehr qm	5,55	4,73	6,59
	<b>1970</b> <b>bis</b> <b>1980</b>	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	6,97	6,26	8,84
		60-80 qm	6,02	5,42	6,98
		80 u. mehr qm	5,85	5,10	6,89
	<b>1981</b> <b>bis</b> <b>1993</b>	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,83	7,49	9,34
		60-80 qm	7,92	6,66	9,04
		80 u. mehr qm	7,52	6,46	8,16
	<b>1994</b> <b>bis</b> <b>30.06.2006</b>	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,79	7,12	9,30
		60-80 qm	8,95	7,94	9,32
		80 u. mehr qm	8,49	7,94	9,00

\* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

**Tabelle 2 für Appartements** (alle Beträge in Euro/qm)

<b>Ausstattung</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Median</b>	<b>2/3-Spanne</b>	
				<b>von</b>	<b>bis</b>
<b><i>gut</i></b> <b>mit Bad und</b> <b>Sammelhei-</b> <b>zung</b>	<b>bis 1969</b>	bis 40 qm	8,62	6,67	10,56
	<b>1970 bis 1980</b>	bis 40 qm	9,10	7,77	10,40
	<b>1981 bis</b> <b>30.06.2006</b>	bis 40 qm	8,92	6,86	10,30

## Gebühren

Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden Gebühren erhoben. Rechtsgrundlagen sind das Landesgebührengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 3. Dezember 1974 (GVBl. S. 578), die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 15. Januar 2002 (GVBl. S. 61) und die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Bundesbaugesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 11. September 2001 (GVBl. S. 226) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind wert- und aufwandsabhängig. Die Gebührensätze betragen gegenwärtig:

Gegenstand	Verkehrswert	Gebührenansatz
<b>Gebühren für Gutachten über unbebaute Grundstücke</b>	bis zu 250.000 €	2,0 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 255,65 €
	über 250.000,-€	0,8 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 562,42 €
<b>Gebühren für Gutachten über bebaute Grundstücke</b>	bis zu 250.000,- €	4,0 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 357,90 €
	über 250.000,- € bis zu 500.000,- €	1,6 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 971,45 €
	über 500.000,- € bis zu 2.500.000,- €	1,0 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 1.278,23 €
	über 2.500.000,- € bis 10.000.000,- €	0,8 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 1.789,52 €
	über 10.000.000,- €	0,6 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 3.834,69 €

Zu den o. a. Gebühren werden noch die Auslagen (§ 10 Landesgebührengesetz) berechnet. Sind auch Rechte und andere besondere objektbezogene wertmindernde Umstände berücksichtigt, wird der Gebührenberechnung die Summe des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks und der Rechte u. ä. zugrunde gelegt. Bei besonderen Mehrarbeiten (fehlende Bauunterlagen, ungewöhnliche Markt- oder Rechtsverhältnisse u. ä.) wird ein Zuschlag bis 30 % angebracht. Sind die Aufwendungen für das Gutachten im Vergleich zum üblichen Rahmen erheblich geringer, wird die Gebühr um bis zu 30% ermäßigt. Bei Zurücknahme eines Antrages vor Abschluss seiner Bearbeitung ist die zu entrichtende Gebühr nach dem ersparten Verwaltungsaufwand bis auf 10% zu ermäßigen, sie beträgt jedoch mindestens 50,-- €.

## Bodenrichtwertauskünfte und Serviceprodukte

<b>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in Sonderfällen auch Bodenwertableitung</b>	<b>30 € bis 500 € nach Aufwand</b>	
<b>Schriftliche Auskünfte über den Bodenrichtwert eines Grundstückes</b> für Bodenrichtwerte zum 01.01.2008	Bodenwert	Gebühr
	bis 50 €	20 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	30 €
	bis 250 €	40 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	50 €
	bis 500 €	50 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	60 €
	mehr als 500 €	70 €
<b>Historischer Bodenrichtwert</b>		50 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	60 €

Der Grundstücksmarktbericht Mainz erscheint seit 1995 mit jährlich wechselnden fachverwandten Schwerpunktthemen.

**Erstmals stehen der Grundstücksmarktbericht und die Übersicht der Gewerbemieten 2003 zum kostenlosen Download auf unserer Website bereit.**

Die Geschäftsstelle plant ebenfalls in naher Zukunft, zurückliegende Grundstücksmarktberichte zum kostenlosen Download zur Verfügung zu stellen.

Verkehrswertgutachten sind umsatzsteuerpflichtig. Für die anderen Leistungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle wird keine Umsatzsteuer erhoben.

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

## Gutachterausschüsse bundesweit

In den Grundstücksmarktberichten der vergangenen Jahre waren die Situationen in den Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland dargestellt. Die Reihe wird nicht fortgeführt und wir verweisen auf das Portal: < [www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de) > im Internet.