

Grundstücksmarktbericht 2005

Berichtszeitraum 01.01.2004 - 31.12.2004



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2005

(Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Anschrift: Stadt Mainz
- 62 - Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820
55028 Mainz

Telefon: 06131 / 12-3133
Telefax: 06131 / 12-2298
e-mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelblatt: 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 2005

In Rheinland-Pfalz wurden die Gutachterausschüsse in ihrer jetzigen Zusammensetzung, Aufgabenbeschreibung und verwaltungsmäßigen Zuordnung 1979 eingerichtet. Am Anfang haben nur einzelne Gutachterausschüsse mit einem „Grundstücksmarktbericht“ versucht, zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen. Es wurde aber immer mehr erkannt, dass ein „Grundstücksmarktbericht“ die beste Möglichkeit bietet die „zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ gemäß dem Auftrag des Gesetzgebers im § 193 Baugesetzbuch zu publizieren. Heute verpflichtet die Fachaufsichtsbehörde, das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz, die Gutachterausschüsse zur Herausgabe dieser Dokumentation.

Für den Bereich der Stadt Mainz erscheint der Grundstücksmarktbericht seit 1994. Im Wesentlichen wird er erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die dem Vermessungsamt im Dezernat für Planung, Bauen, Stadtsanierung, Verkehr und Sport zugeordnet ist. Die vorliegende Broschüre enthält wieder die aktuellen statistischen Daten zum Grundstücksmarkt sowie zum Wirtschaftsleben in Mainz. Darüber hinaus wird Mainz auch als Stadt mit einer 2000 Jahre alten Kultur, mit Hochschulen und Forschungsstätten und als moderner Medienstandort dargestellt. Aufgenommen ist auch ein Bericht „Mainz im Spiegel der Städtevergleiche“.

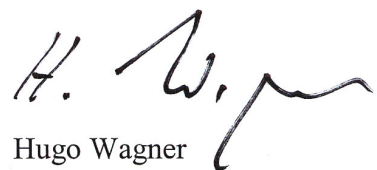
2003 war eine leichte Belebung des Grundstücksmarktes in Mainz feststellbar. Diese Belebung hat sich 2004 zwar nicht fortgesetzt, aber auch nicht umgekehrt und damit ist die Situation immer noch erfreulicher als in den Vorjahren. Große Einbrüche oder andere ungewöhnliche Ereignisse, bezogen auf den örtlichen Grundstücksmarkt, waren nicht erkennbar.

Informationen zum Grundstücksmarkt sind von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. Projekte zur Entwicklung eines Raumes sind ohne Informationen zu den Werten des Bodens, der mit ihnen in einer Schicksalsgemeinschaft verbundenen Gebäude und dem Wert von Rechten nicht vorstellbar. Alles bildet die Vermögenswerte der Bürger, der Wirtschaft und der Öffentlichen Hand. Diese stehen zueinander in einem engen Beziehungsgeflecht. Grundstückswerte und deren Änderungen sind Grundlagen für Steuern, Beiträge, Ausgleichsmaßnahmen, Vorteile und Entschädigungen. Der Grundstücksmarktbericht lässt Entwicklungen erkennen, zeigt Vergleiche auf und ermöglicht eine Orientierung. Für qualifizierte Wertaussagen zu einem Grundstück empfehlen wir allen Bürgerinnen und Bürgern die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses oder eines vereidigten Sachverständigen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. So können nachhaltige Fehlentscheidungen vermieden werden.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihren Einsatz bei der Datenaufbereitung und der Erarbeitung der einzelnen thematischen Schwerpunkte sowie den städtischen Ämtern und der „Touristik Centrale Mainz“, die durch ihre qualifizierten Beiträge wesentlich zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beigetragen haben.



Norbert Schüler
Bürgermeister
Dezernent für Planung, Bauen,
Stadtsanierung, Verkehr und Sport



Hugo Wagner
Vorsitzender
des Gutachterausschusses

Leben Sie Mainz

RHEIN MAIN EUROPE

Mainz - 2000 Jahre Kultur und moderner Medienstandort

Mainz, die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz, liegt am Zusammenfluss von Rhein und Main und inmitten des größten deutschen

Weinanbaugebiets. Gleichzeitig ist die Stadt Teil des Rhein-Main-Gebiets, einer der wirtschaftlich wichtigsten Regionen Deutschlands. Seit Jahren rangiert sie in Studien zu Lebensqualität, Wirtschaftskraft und Zukunftspotential bundesweit mit an der Spitze der Kommunen, wird gar als „stiller Star“ gehandelt.

Das Fundament für diese Stärke liegt in der 2000-jährigen Geschichte der Stadt. Schon zur Römerzeit war „Moguntiacum“ ein wichtiger Außenposten des Reiches. Davon zeugen das Römisch-Germanische Zentralmuseum, das Museum für Antike Schifffahrt, das freigelegte größte Bühnentheater nördlich der Alpen am Südbahnhof und nicht zuletzt der Isis-Tempel in der neu eröffneten Römerpassage. Im Mittelalter gehörte der Bischofssitz Mainz zu den Machtzentren im deutschen Reich. Steinerner Zeuge dieser Zeit ist der mehr als tausendjährige Dom St. Martin. Damals wie heute findet vor seinen Toren, auf dem Markt, das Mainzer Leben statt: Hier verkaufen Bauern aus dem gesamten Umland ihre Waren, hier feiern die Mainzer ihre Feste oder genießen die typisch Mainzer Lebensart aus Geselligkeit, Gastfreundschaft und einem gewissen „Savoir vivre“.

Für dieses „Savoir vivre“ ist Mainz weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt. Allein den Rosenmontagszug verfolgen alljährlich mehrere hunderttausend Fastnachtbegeisterte in den Straßen oder an den Bildschirmen. Aber auch die Mainzer Johannismacht lockt zahlreiche Besucher von nah und fern in die Altstadt. Sie erinnert an den größten Sohn der Stadt, Johannes Gutenberg, der um 1450 in Mainz seine revolutionäre Erfindung des Buchdrucks mit beweglichen Lettern machte. Zwei Exemplare der weltberühmten Gutenberg-Bibel befinden sich heute im Gutenberg-Museum, dem Weltmuseum für Druckkunst. Neben dem Gutenberg-Museum bildet die Mainzer Altstadt mit ihren Barock- und Fachwerkhäusern, ihren pittoresken Weinstuben und den hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten einen Höhepunkt für Touristen aus aller Welt. Zur Kirche St. Stephan auf dem Stephansberg pilgern jährlich tausende von Besuchern, um die von Marc Chagall entworfenen Kirchenfenster zu bewundern.

Mainz ist aber nicht nur reich an Baudenkmalern, Museen und Theatern, sondern auch einer der großen Medienstandorte der Republik: Neben dem ZDF sind hier die Sender 3-Sat, SWR, SAT 1 und Radio RPR sowie die Verlagsgruppe Rhein-Main ansässig. Hinzu kommen zahlreiche mittelständische Medienunternehmen und Firmen der IT-Branche. Mainz ist außerdem Hochschul- und Forschungsstandort mit inzwischen über 35.000 Studierenden. Nur wenige Jahre nach der genialen Erfindung Johannes Gutenbergs wurde 1476 die Mainzer Universität gegründet, die heute seinen Namen trägt.

Trotz aller Bodenständigkeit und einem ausgeprägten Traditionsbewusstsein ist Mainz eine Stadt im Wandel: Der Zoll- und Binnenhafen, einer der größten Deutschlands, soll nach Nordwesten verlagert werden, um so Raum für ein neues Wohn- und Gewerbequartier zu schaffen. Am Winterhafen ist ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen. Vor dem Kurfürstlichen Schloss und dem Landtag entstand eine Tiefgarage am Rheinufer und die Promenade wurde neu gestaltet. Die Rheingoldhalle gegenüber dem Rathaus von Architekt Arne Jacobsen erhält einen Anbau: Zusammen mit dem neuen Messengelände vor den Toren der Stadt wird damit der Kongressstandort Mainz in unmittelbarer Nachbarschaft des Frankfurter Flughafens weiter ausgebaut.

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick.....	11
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	22
Mitglieder des Gutachterausschusses	22
Aufgaben des Gutachterausschusses	23
Mitarbeiter der Geschäftsstelle.....	24
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	24
Leistungsstatistik.....	25
Der Gutachterausschuss im Internet: < www.mainz.de/gaa >	27
Grundstücksmarkt 2004 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren	28
Wertrelevante Daten.....	31
Teilmarkt Reihenhäuser / Doppelhaushälften	31
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland.....	34
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	35
Erbbaurecht.....	36
Wohnungs- und Teileigentum	38
Teilmarkt Kfz-Abstellplätze	40
Ertragsfaktoren	41
Leitungsrechte.....	42
Punktuell verdichtete Bebauung.....	42
Punktuelle Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung.....	43
Umrechnungskoeffizienten.....	44
Planungsgebundene Bodenwerte	44
Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch).....	45
Liegenschaftszinssätze.....	46
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003	47
Bodenrichtwerte per 01.01.2004 in Mainz	48
Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz auf CD-ROM.....	49
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte.....	50
Aktuelle Bodenpreisübersicht für Rheinland- Pfalz auf CD-ROM.....	50
Zonale Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz auf CD-ROM.....	51
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben	52
Flächennutzungsplan Stadt Mainz	55
Fremdenverkehr in Mainz	56
Wohnungsmieten in Mainz	57
Tabelle 1 für Wohnungen	59
Tabelle 2 für Appartements	59
Mainz im Spiegel der Städtevergleiche.....	60
Landwirtschaft in Mainz	63
Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz.....	66
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen.....	66
Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland.....	67
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz.....	69
Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen	75
Gebühren	76

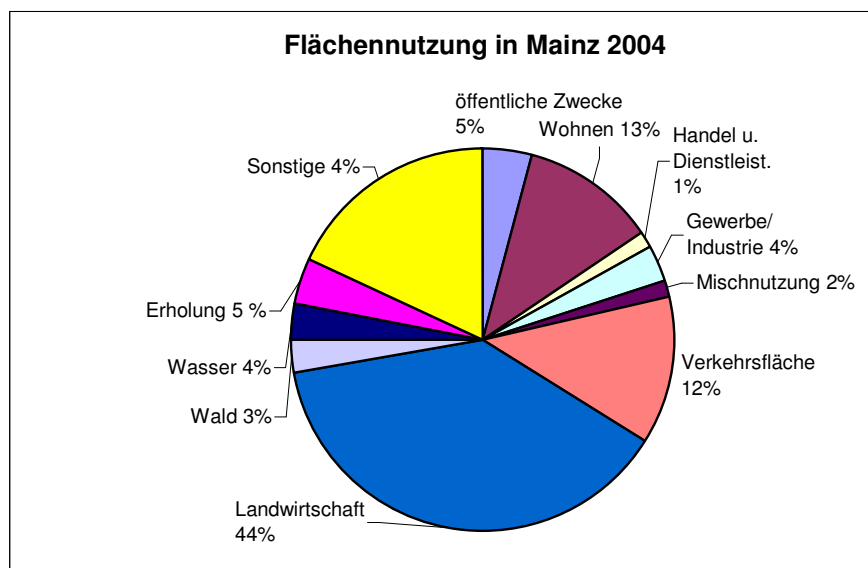
Mainz im statistischen Überblick

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 europäischen Wachstumsregion 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 9.775 ha (97,8 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2004 nehmen Siedlungsflächen (Gebäude- und zugeordnete Freiflächen, Verkehrsflächen) 42,4 % der Gesamtfläche ein, während auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) 49,6 % entfallen. Zu den verbleibenden 8 % gehören Abbauland bzw. nicht nutzbare Flächen, aber auch Grün- und Erholungsflächen (z.B. Friedhöfe, Grünanlagen, Sportflächen). Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 1985 nur 37 %, während die Freiflächen noch 54,8 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2000 haben die Freifläche um 49,1 ha abgenommen, die Siedlungsfläche um 27,4 ha und die sonstigen Flächen um 20 ha zugenommen.



Datenquelle: Katasteramt Alzey

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg-Münchfeld) ist am dichtesten besiedelt. Unverändert sind 73,8 % der 1.291 ha Siedlungsfläche. 12,7 % Freifläche und 13,5 % sonstige Fläche sind verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (52,3 %), Gonsenheim (53,1%), Mombach (50,3%) und Bretzenheim (45,9%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (82,9%), Drais (75,2%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,4% bis 63,8%).

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993, 2000 und 2004

	31.12.1993		31.12.2000		31.12.2004	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.455	25%	2.741	28%	2.759	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	n.V.		457	5%	456	5%
GuF Wohnzwecke	n.V.		1.248	13%	1.272	13%
GuF Handel u. Dienstleist.	n.V.		132	1%	143	1%
GuF Gewerbe u. Industrie	n.V.		353	4%	351	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	n.V.		151	2%	152	2%
Verkehrsfläche	1.457	15%	1.377	14%	1.387	14%
<i>Siedlungsfläche</i>	<i>3.912</i>	<i>40%</i>	<i>4.118</i>	<i>42%</i>	<i>4.145</i>	<i>42%</i>
Landwirtschaftsfläche	4.469	46%	4.298	44%	4.249	43%
- Ackerland	3.124	32%	3.007	31%	2.964	30%
- Grünland	65	1%	64	1%	68	1%
- Gartenland u. Obstbauland	1.057	11%	996	10%	984	10%
- Weingarten	223	2%	199	2%	197	2%
Wald	285	3%	291	3%	297	3%
Wasser	325	3%	336	3%	339	3%
<i>Freiflächen</i>	<i>5.079</i>	<i>52%</i>	<i>4.894</i>	<i>50%</i>	<i>4.845</i>	<i>50%</i>
Abbauland	75	1%	84	1%	84	1%
Erholungsfl./Freizeitanlagen	n.V.		434	4%	449	5%
Sonstiges	n.V.		199	2%	197	2%
<i>Sonstige Flächen gesamt</i>	<i>785</i>	<i>8%</i>	<i>765</i>	<i>8%</i>	<i>785</i>	<i>8%</i>
Fläche gesamt	9.776	100%	9.776	100%	9.775	100%

Datenquelle: 1993-2000 Katasteramt Mainz, ab 2001 Katasteramt Alzey; rundungsbedingte Differenzen möglich

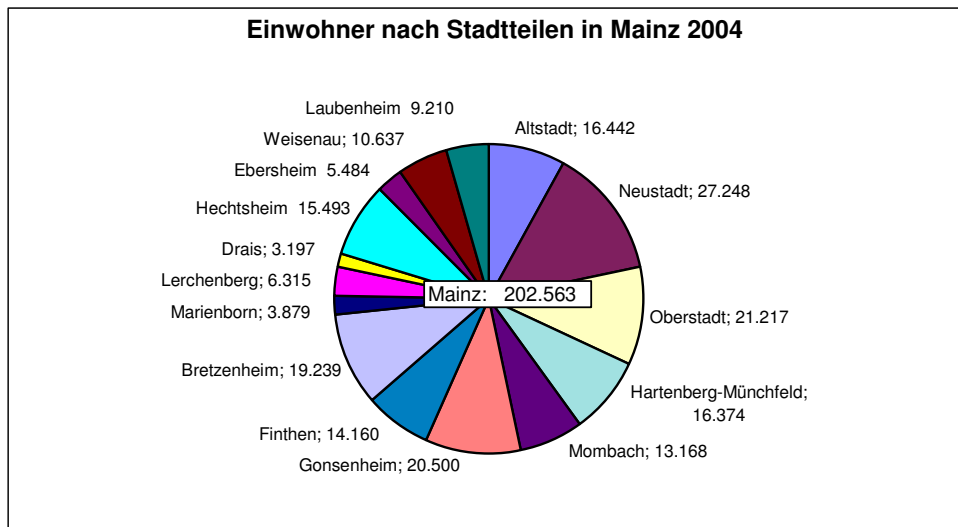
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2004

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche 2004 ha
	2004		+/- ha seit 2000	2004		+/- ha seit 1998	2004		+/- ha seit 2000	
	ha	Anteil		ha	Anteil		ha	Anteil		
Mainz	952	73,8%	-1,6	164	12,7%	0,6	175	13,5%	0,1	1.291
Weisenau	249	62,3%	12,6	101	25,3%	-12,1	49	12,3%	-0,5	400
Laubenheim	237	26,9%	1,0	540	61,4%	-0,7	103	11,8%	-0,3	880
Hechtsheim	495	35,5%	1,8	863	61,9%	-1,8	37	2,7%	0,1	1.395
Ebersheim	146	14,5%	13,8	831	82,9%	-20,6	25	2,5%	6,7	1.003
Marienborn	112	38,7%	0,4	168	57,7%	-1,0	10	3,6%	0,6	291
Bretzenh.	646	45,9%	4,2	667	47,4%	-14,2	95	6,7%	10,0	1.408
Drais	65	21,2%	0,2	231	75,2%	-0,5	11	3,7%	0,3	308
Finthen	359	32,5%	-3,6	705	63,8%	-1,3	41	3,7%	5,1	1.104
Gonsenh.	583	53,1%	-0,9	417	38,0%	-1,0	97	8,9%	1,3	1.097
Mombach	301	50,3%	-0,5	157	26,2%	3,4	141	23,5%	-2,9	598
Stadt ges.	4.145	42,4%	27,4	4.845	49,6%	-49,1	785	8,0%	20	9.775

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

Bevölkerungsstand

In Mainz lebten am 31.12.2004 202.563 Einwohner (31.12.2003: 203.795). Der Bevölkerungsrückgang von 1.232 Einwohnern wurde im Wesentlichen von Deutschen mit Nebenwohnsitz verursacht (- 1.851). Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz hat dagegen um 694 zugenommen, wovon 309 Ausländer mit Hauptwohnsitz sind.



Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich ¹⁾

	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
31.12.1996	199.392	35.641	+ 15	+ 1.217
31.12.1997	200.392	35.492	+ 238	+ 644
31.12.1998	200.934	35.329	+ 118	+ 339
31.12.1999	199.047	33.325	- 126	- 1.365
31.12.2000	198.055	31.583	- 10	- 1.315
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

¹⁾ Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Beschäftigung

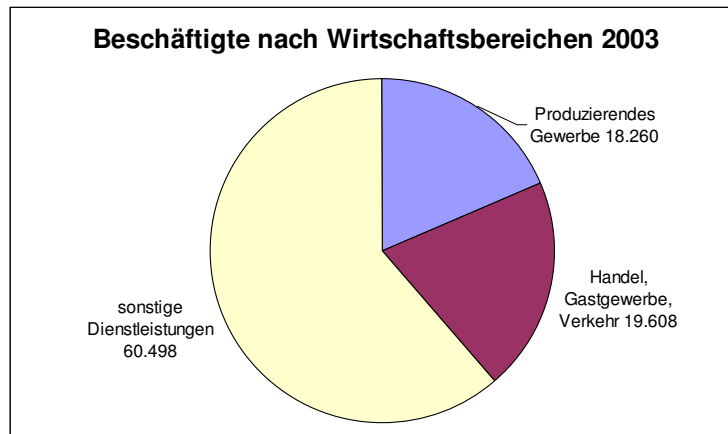
Im Jahr 2003 machten sich die anhaltend schwache Konjunktorentwicklung und die Unternehmensverlagerungen auf dem Arbeitsmarkt in Mainz stark bemerkbar. Die Beschäftigtenzahlen sind zwischen dem 30.6.2002 und dem 30.6.2003 um rd. 2.500 zurückgegangen. Im Produzierenden Gewerbe sind erneut Stellen abgebaut worden. Der Verlust von 1.364 Arbeitsplätzen geht insbesondere noch auf die Schließung des IBM-Speicherwerkes, den Stellenabbau im Baugewerbe, im Verlagsgewerbe und in der Glasindustrie zurück. Erstmals wurde auch im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 1.245 eine größere Anzahl Stellen abgebaut, wozu v. a. der Handel beigetragen hat. Im Bereich sonstige Dienstleistungen wurden anders als in den Vorjahren kaum neue Stellen geschaffen, so dass die Verluste im Produzierenden Gewerbe nicht ausgeglichen werden konnten.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Mainz

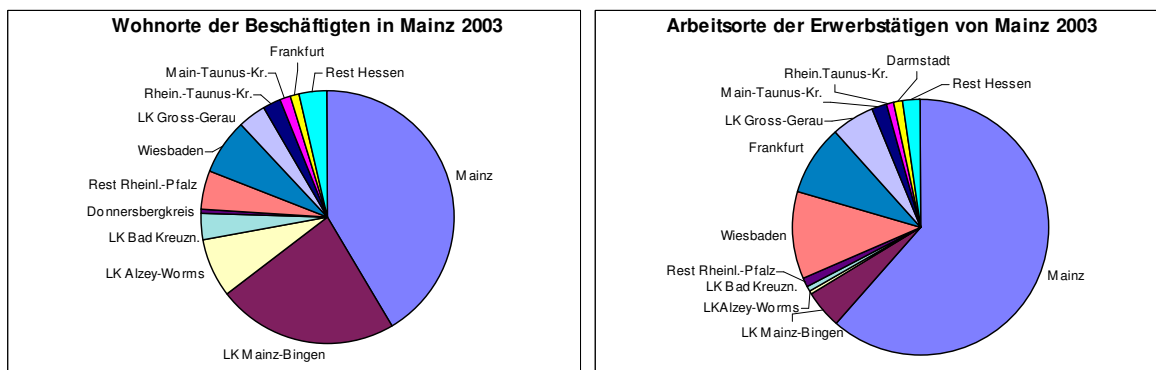
Wirtschaftsbereich Wirtschaftsabschnitt Wirtschaftsunterabschnitt	am Arbeitsort				am Wohnort			
	2002		2003		2002		2003	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Land- und Forstwirtschaft	271	0,3	257	0,3	304	0,4	289	0,4
Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim	-	Geheim	-	4	0,0	0	0,0
Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.291	1,3	1.234	1,3	975	1,4	957	1,4
Papier, Verlagsgewerbe	2.319	2,3	2.175	2,2	1.559	2,3	1.414	2,1
Chem. Industrie	1.027	1,0	1.188	1,2	1.365	2,0	1.424	2,2
Glasgewerbe, Keramik	5.361	5,3	5.217	5,3	1.996	2,9	1.829	2,8
Metallerzeugung, Bearbeitung	634	0,6	603	0,6	470	0,7	440	0,7
Maschinenbau	287	0,3	267	0,3	772	1,1	732	1,1
Herstellung von Büromaschinen	3.240	3,2	2.556	2,6	1.514	2,2	1.327	2,0
Fahrzeugbau	245	0,2	233	0,2	1.973	2,9	1.919	2,9
Herstellung von Möbeln u.ä.	253	0,3	252	0,3	185	0,3	170	0,3
Sonstige	89	0,1	82	0,1	344	0,5	329	0,5
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	14.746	14,6	13.807	14,0	11.153	16,4	10.541	16,0
Energie-, Wasserversorgung	Geheim	-	Geheim	-	647	1,0	Geheim	-
Baugewerbe	3.544	3,5	3.282	3,3	2.487	3,7	2.333	3,5
Produzierendes Gewerbe	19.606	19,4	18.260	18,5	14.291	21,0	13.441	20,4
Handel; KFZ-Reparaturen	12.457	12,3	11.494	11,7	8.141	12,0	7.734	11,7
Gastgewerbe	2.857	2,8	2.722	2,8	2.374	3,5	2.306	3,5
Verkehr, Nachrichten	5.539	5,5	5.392	5,5	4.737	7,0	4.709	7,1
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	20.853	20,6	19.608	19,9	15.252	22,5	14.749	22,3
Kredit-, Versicherungswesen	6.876	6,8	6.757	6,9	4.109	6,1	3.934	6,0
Grundst., Wohnungswesen	13.168	13,0	13.134	13,3	10.943	16,1	10.636	16,1
öffentliche Verwaltung	8.745	8,6	8.788	8,9	4.567	6,7	4.648	7,0
Erziehung, Unterricht	6.181	6,1	6.211	6,3	3.787	5,6	3.766	5,7
Gesundheitswesen	12.660	12,5	12.622	12,8	8.596	12,7	8.512	12,9
Sonstige öff. Dienstleistungen	12.703	12,6	12.874	13,1	5.948	8,8	5.950	9,0
Private Haushalte	104	0,1	112	0,1	94	0,1	95	0,1
sonstige Dienstleistungen zusammen	60.437	59,7	60.498	61,3	38.044	56,0	37.541	56,9
Insgesamt	101.168	100,0	98.625	100,0	67.891	100,0	66.020	100,0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems; jeweils 30.6.d.J.

20,4 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 18,5 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Mainz zu diesem Bereich gehören. Einen ähnlichen Unterschied zeigt der Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr. Dagegen übersteigt der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich sonstige Dienstleistungen mit 61,3 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (56,9 %).



Der Abbau von rd. 2.500 Arbeitsstellen von 2002 bis 2003 machte sich auch regional bemerkbar. Denn nicht nur die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten, ist um rd. 1.500 zurückgegangen, auch die Zahl der Einpendler ist erstmals seit 1995 gesunken. Binnen Jahresfrist wurden gut 1.000 Einpendler weniger gezählt. Aus fast allen Landkreisen mit nennenswertem Einpendleraufkommen nach Mainz wurden weniger Einpendler gezählt. Allerdings nahm auch die Zahl der Auspendler aus Mainz zwischen 2002 und 2003 mit rd. 300 leicht ab. In den Zielorten mit nennenswerten Pendlerzahlen aus Mainz (Wiesbaden, Frankfurt, Groß-Gerau) arbeiteten weniger Mainzer, dagegen nahmen in den Zielkreisen mit geringer Zahl beschäftigter Mainzer Einwohner die Zahl der Mainzer Pendler leicht zu (Alzey-Worms, Rheingau-Taunus, Darmstadt). Im Fünf-Jahres-Vergleich schreitet die Regionalisierung des Arbeitsmarktes weiter voran. Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die auch in Mainz einen Arbeitsplatz hatten, beträgt noch 58,6 % bzw. waren noch 39,2% der Beschäftigten in Mainz auch in Mainz wohnhaft. Unverändert knapp 30 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (21,6%) und Alzey-Worms (7,2%).



Im Jahr 2003 pendelten 3.106 Beschäftigte mehr nach Mainz ein als noch 1998 und 3.835 mehr aus. In absoluten Zahlen wird die Zunahme von den Einpendlern aus den Nachbarkreisen getragen. Die Zahl der Einpendler aus weiter entfernten Gemeinden nahm dafür prozentual stärker zu. Als Zielort der Auspendler nimmt auch 2003 Wiesbaden den ersten Rang ein. Den größten absoluten Zuwachs im Fünf-Jahres-Vergleich hatte jedoch die Stadt Frankfurt. Die Entwicklung ist einerseits durch den größeren und vielfältigeren Arbeitsmarkt in Frankfurt bedingt, der Beschäftigte im Dienstleistungssektor anzieht, aber auch durch den Arbeitgeber Flughafen, der auch viele Arbeitsplätze für gewerbliche Qualifikationen zur Verfügung stellt. Andererseits spielt das Wohnungskostengefälle zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz bei der Entscheidung über Wohn- und Arbeitsort eine gewisse Rolle. Häufig wird bei einer Beschäftigungsaufnahme in Frankfurt oder Wiesbaden Mainz als Wohnstandort beibehalten.

**Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz
1998 und 2003 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)**

Wohnorte	1998	2003	+/-	Anteil 1998	Anteil 2003
Beschäftigte Insgesamt 1)	96.089	98.625	2.536	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	39.256	38.686	-570	40,9%	39,2%
außerhalb von Mainz 2)	56.833	59.939	3.106	59,1%	60,8%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	21.078	21.334	256	21,9%	21,6%
Landkreis Alzey-Worms	7.003	7.089	86	7,3%	7,2%
Landkreis Bad Kreuznach	2.915	3.036	121	3,0%	3,1%
Donnersbergkreis	540	562	22	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	35.826	36.792	966	37,3%	37,3%
Stadt Wiesbaden	6.165	6.535	370	6,4%	6,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.320	3.491	171	3,5%	3,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	1.932	2.075	143	2,0%	2,1%
Main-Taunus-Kreis	1.258	1.385	127	1,3%	1,4%
Stadt Frankfurt am Main	789	991	202	0,8%	1,0%
Landkreis Offenbach	368	450	82	0,4%	0,5%
Stadt Darmstadt	279	320	41	0,3%	0,3%
Land Hessen	16.174	17.774	1.600	16,8%	18,0%

**Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Stadt
Mainz 1998 und 2003 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)**

Arbeitsorte	1998	2003	+/-	Anteil 1998	Anteil 2003
Erwerbstätige Insgesamt 1)	62.757	66.022	3.265	100,0%	100,0%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	39.256	38.686	-570	62,6%	58,6%
außerhalb von Mainz 2)	23.501	27.336	3.835	37,4%	41,4%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	2.664	2.981	317	4,2%	4,5%
Landkreis Alzey-Worms	413	507	94	0,7%	0,8%
Landkreis Bad Kreuznach	250	340	90	0,4%	0,5%
Donnersbergkreis	51	47	-4	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	4.015	4.555	540	6,4%	6,9%
Stadt Wiesbaden	6.146	6.906	760	9,8%	10,5%
Stadt Frankfurt am Main	4.558	5.649	1.091	7,3%	8,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.455	3.584	129	5,5%	5,4%
Main-Taunus-Kreis	1.079	1.183	104	1,7%	1,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	476	520	44	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	436	587	151	0,7%	0,9%
Landkreis Offenbach	333	410	77	0,5%	0,6%
Land Hessen	17.314	19.911	2.597	27,6%	30,2%

Quelle: Agentur für Arbeit, Mainz

Beamte

Mainz war im Jahr 2003 Dienort für 9.341 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.199 tätig; im Landesdienst 6.513 und im Gemeindedienst 629. Gegenüber dem Vorjahr wurden 120 Stellen weniger ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

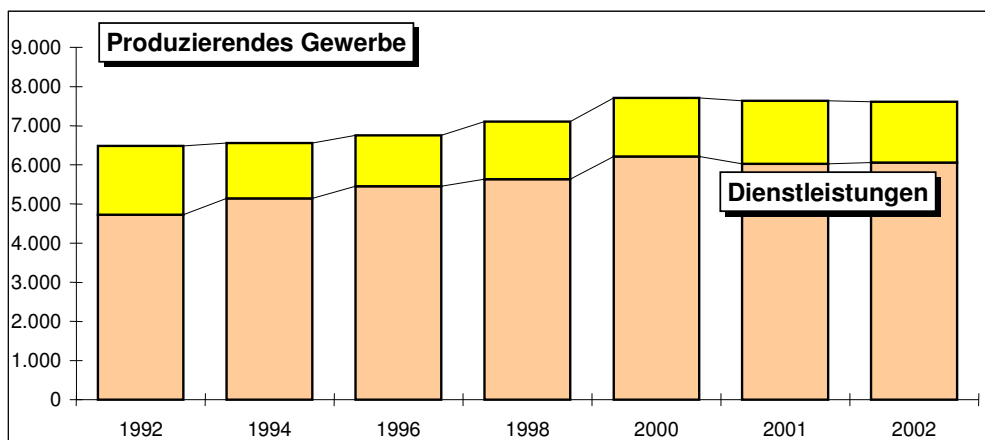
Die Arbeitslosigkeit in Mainz hat der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung folgend und durch Werksschließungen /-verlagerungen bedingt zwischen 2002 und 2003 zugenommen. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag bezogen auf alle Erwerbstätigen im Dezember 2004 bei 8,3 % gegenüber 7,6 % im Dezember 2003.

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems wurden die Ergebnisse bis zum Jahr 2000 grundlegend überarbeitet. Eine entscheidende konzeptionelle Neuerung auf Kreisebene stellt die Umstellung von der Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen auf die in Deutschland bisher nicht verwendete Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und die Berechnung des Bruttoinlandsproduktes zu Marktpreisen dar. 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.

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen betrug 2002 je Erwerbstätigen 55.890 € und lag damit um 8,8% über dem Wert von 1992. Insgesamt stagniert es seit drei Jahren auf dem Niveau des Jahres 2000. Das Produzierende Gewerbe trug 20,5 %, der Dienstleistungssektor 79,4 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Während die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes seit 1992 um 11,8 % zurückging, ist die des Dienstleistungssektors um 28,3 % gewachsen.

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Mill. €



Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						Erwerbs- Tätige in 1000
	Insgesamt	1992 = 100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen			
				Insgesamt	1992 = 100	Landes- Wert = 100	
				Mill. EUR			
				EUR			
1992	6.904	100,0	9,2	51.352	100,0	115,7	134,4
1994	7.012	101,6	9,0	52.700	102,6	112,1	133,1
1996	7.203	104,3	8,8	54.107	105,4	110,4	133,1
1998	7.596	110,0	8,9	54.781	106,7	108,9	138,7
2000	8 311	120,4	9,3	56 692	110,4	110,7	146,6
2001	8 243	119,4	9,2	55 999	109,1	109,7	147,2
2002	8 219	119,1	9,0	55 890	108,8	106,8	147,1

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	6.500	9	1.770	4.721	k. A.	k. A.	k. A.
1994	6.570	11	1.422	5.137	k. A.	k. A.	k. A.
1996	6.765	12	1.298	5.455	1.060	1.831	2.563
1998	7.132	13	1.477	5.633	1.053	1.993	2.586
2000	7 719	12	1 500	6 208	1 114	2 197	2 897
2001	7 652	12	1 616	6 025	1 151	2 360	2 514
2002	7 629	13	1 561	6 056	.	.	.

Quellen: Stat. Landesamt, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2002 4.056 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 21.851 €. Dieser Wert lag um 16 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (23.366 €), Rhein-Pfalz (22.891 €) und Bad Dürkheim (21.880 €), 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 2,5 %-Punkte stärker gestiegen als in Mainz.

Entwicklung von Primäreinkommen und verfügbarem Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	1992 = 100	je Einwohner	1992 = 100
1992	18.673	100,0	14.465	100,0
1998	20.001	107,1	15.791	109,2
2002	21.851	117,8	17.376	119,3

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 2002 17.376 € je Einwohner und lag damit um 8,3 % über dem Landesdurchschnitt. Landesweit lag Mainz auf dem 5. Platz hinter den Landkreisen Rhein-Pfalz (18.187 €); Mainz-Bingen (18.024 €), Bad Dürkheim (17.718 €) sowie der kreisfreien Stadt Neustadt a.d.W. (17.889 €).

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von GfK-Prisma, Nürnberg, für das Jahr 2004 mit 19.870 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 17,4 % (Kaufkraftkennziffer 117,4) über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: GfK-Prisma, Nürnberg, Presseberichte

Steuereinnahmen der Gemeinden 2003

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz sind auch im Jahr 2003 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Sie lagen mit 764 € je Einwohner um 153 € unter dem Wert des Jahres 2002 und weit unter dem Wert der Vorjahre. Es war trotz des Rückgangs der dritthöchste Wert (nach Koblenz und Ludwigshafen) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2004, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. Die Zahl der Beschäftigten nahm bedingt durch die schleppende Konjunktur und durch die Verlagerung bzw. Schließung von Werksteilen erneut um rd. 2.300 Beschäftigte ab.

Verarbeitendes Gewerbe in der Stadt Mainz:

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	1997	1999	2000	2001	2002	2003
Betriebe	70	75	75	76	78	74
Beschäftigte	14.547	15.030	14.627	14.404	13.418	11.137
Dar. Arbeiter	7.424	7.689	7.132	6.887	5.858	5.169
Arbeiterstunden (2003 = Arbeitsstunden)	10.735	10.950	10.990	10.841	10.085	18.362
Bruttolohnsumme in 1000 €	211.847	224.820	217.602	222.958	196.211	165.621
Bruttogehaltssumme in 1000 €	314.813	345.589	366.065	376.249	371.408	361.328
Auftragseingang* in 1000 €	2.716.694	2.776.880	2.991.295	2.840.317	2.705.123	k.A.

Bautätigkeit

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein Teil derzeit in Bebauungspläne umgesetzt wird bzw. schon zur Bebauung bereit steht. Hinzu kommt aktuell die Entwicklung der "Gonsbach-Terrassen", einem militärischen Konversionsgelände im Stadtteil Gonsenheim.

Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2003 98.615 Wohnungen aus, 313 mehr als im Jahr 2002. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 203.000 Mainzern zum Jahresende 2003 geschätzt über 103.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,97 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2003 wurden 244 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt, weniger als halb so viele wie im Vorjahr, die geringste Anzahl seit 1968. Die Zahl der im Jahr 2003 erteilten Baugenehmigungen ist gegenüber dem Vorjahr um 156 auf 323 gesunken, der zweitniedrigste Stand seit 1980. Die „Baukrise“ hält auch in Mainz weiter an.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2002 und 2003

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	2002	2003	2002	2003
Wohnungen Insgesamt	479	323	579	244
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	78	114	66	64
Wohnfläche in qm	37.885	32.712	51.096	25.038

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

Nicht-Wohnungsbau

Im Jahr 2003 ging die fertig gestellte Nutzfläche gegenüber 2002 stark zurück. Mit rd. 29.500 qm wurde der Vorjahreswert um 40.000 qm unterschritten und lag um ca. 18.000 qm unter dem Wert von 2001. Insbesondere die Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäude fiel mit 4.215 qm auf ein sehr niedriges Niveau ab. Das Überangebot an Büroflächen wirkt sich auf die Bautätigkeit aus. Nutzflächen für Fabrik- und Werkstattgebäude wurden mit 4.505 in einer niedrigen Größenordnung fertig gestellt. Die Fertigstellung von Handels- und Lagergebäuden betrug 14.905 qm. Die 2003 zum Bau genehmigte Nutzfläche hat gegenüber dem recht hohen Wert von 2002 wieder stark abgenommen. Sie lag bei rd. 37.000 qm. In allen Teilbereichen wurden jeweils weniger als 10.000 qm Nutzfläche genehmigt.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
	Qm			Qm		
Insgesamt	47.609	105.758	36.867	47.736	69.259	29.464
<i>Darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	21.709	49.510	3.656	19.044	19.341	4.215
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	16.258	53.748	18.093	24.939	40.062	21.190
<i>Darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	1.224	2.071	5.274	12.765	377	4.505
Handel und Lager	10.105	39.897	7.030	10.237	35.404	14.905
Hotel und Gaststätten	2.254	---	5.254	192	3.397	0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

Baugewerbe

Im Juni 2003 gab es in Mainz 98 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.168 Beschäftigten. 62 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.530 Mitarbeiter.

Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen im Jahr 2004 39.390 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit 34.518 Studierenden. Sie konnte in den letzten beiden Jahren eine starke Zunahme der Immatrikulationen um rd. 5.400 verzeichnen. An der Fachhochschule Mainz sind 4.366 Studenten eingeschrieben. Weitere 506 Studenten 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.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Februar 2005

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 15. Mai 1989 und Änderungsverordnungen geregelt. Unser Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 20 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden. Er bedient sich einer Geschäftsstelle.

Nach § 10 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von dem örtlich zuständigen Katasteramt wahrgenommen. In den Städten mit eigener Vermessungsstelle nach § 2 Abs. 2 Ziff 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LG Verm) sind die Geschäftsstellen bei den Stadtverwaltungen (i.d.R. Stadtvermessungsamt) eingerichtet, so in Mainz.

Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31.12.2005

Wagner, Hugo	Vorsitzender
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender
Stuhlträger, Rainer	Stellvertretender Vorsitzender

Ehrenamtliche Gutachter:

Dang, Thomas	Knoll, Wilfried	Nickolaus, Peter
Ehrenberg, Birger	Koch, Rüdiger	Reitz, Rudolf
Enders, Adam	Kurz, Claus-Jürgen, M.	Schilling, Reinhard
Fabers, Dr. Friedhelm	Kurz, Franz R. M.	Stenner, Hans
Hofem, Heribert	Ley, Martin	Waldmann, Horst
Jung, Wilfried	Lohmer, Burkhard	Weihgold, Jürgen
Käpernick, Klaus	Nauth, Klaus	

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 Fällen, in denen die üblichen Gesetze des freien Marktes fiktiv anzuwenden sind, weil das Objekt oder der sonstige Gegenstand der Bewertung (Rechte) tatsächlich nicht veräußert werden. Klassische weitere Anwendungsgebiete sind:

- Ausgleichszahlungen bei Vermögensauseinandersetzungen wie Erbfälle und Scheidungen
- Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen
- Vorarbeiten zu Ausgleichsbetragsbescheiden in Sanierungsgebieten
- Verkehrswertfestsetzung in Zwangsversteigerungsverfahren zum Schuldnerschutz
- Vermögenswertfeststellungen in Sozialhilfefällen
- Grunderwerb der Öffentlichen Hand
- Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz

- 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 Grundlage der Ableitungen wertrelevanter Daten. Grundlageninformationen für die Aufgaben des Gutachterausschusses sind auch die Sammlung von Bebauungsplänen, 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. Für Interessenten einer stadtweiten Zusammenstellung aller Bodenrichtwerte sind die Werte vor dem Hintergrund eines einheitlichen Kartenwerkes mit Detaildarstellung aller Grundstücke und Gebäude auf einer CD-Rom zu beziehen. Die durchschnittlichen Werte zu den Stadtteilen sind im Internet einsehbar unter der Homepage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses - Serviceseite <www.mainz.de/gaa>.

- 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

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. (06131)12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3135
Fecher, Anton	Ableitung wertrelevanter Daten, Kaufpreissammlung, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-4334
Hofmann, Alexander	Ermittlung der Bodenrichtwerte, Ableitung wertrelevanter Daten, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3647
Hüttl, Petra	Bodenrichtwerte, Serviceleistungen Führung der Kaufpreissammlung	Tel. Nr. (06131)12-3652
Schäfer, Reinhold	Führung der Kaufpreissammlung Archivverwaltung	Tel. Nr. (06131)12-4121
Adelseck-Kilian, Monika	Bodenrichtwerte, Serviceleistungen	Tel. Nr. (06131)12-3094

Fax Nr. (06132)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
- sowie weitere Aufgaben, die der Vorsitzende des Gutachterausschusses übertragen hat.

Leistungsstatistik

Nachfolgend einige Zahlen zum Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

2004	2003	2002	2001	2000	Durchschnitt 1992 - 1999
92	63	117	147	81	100

Antragsteller für Gutachten waren

	2004	2003	1992-2002
Privatpersonen	32 (35%)	36 (57%)	342 (30%)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	55 (60%)	23 (37%)	769 (67%)
Justizbehörden	1 (1%)	4 (6%)	25 (2%)
Enteignungsbehörden	1 (1%)	-	1 (0%)
Sonstige	3 (3%)	-	9 (1%)

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 2004 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.

2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994
53	30	41	22	9	7	10	9	3	2	-

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 2004 sind insgesamt die Daten von über 44.200 Kauffällen in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Nachweise wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2004	2003	2002	2001	2000	Durchschnitt 1992 - 1999
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	253	303	315	402	300	202
Auszüge Bodenrichtwertkarte	-	-	7	27	24	6
Richtwertatlanten*	-	-	-	34	56	34
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	92	35	85			
Grundstücks- marktbericht	226	244	214	218	237	107
Übersicht Gewerbe- mieten 2003	200	von der Vorgängerauflage „Übersicht Gewerbemieten 1997“ wurden 1997- 2003 649 Broschüren abgesetzt				

* Der Bodenrichtwertatlas erschien letztmalig zum Bewertungsstichtag 01.01.2000. Seit dem Bewertungsstichtag 01.01.2002 steht die Bodenrichtwert-CD (siehe Beschreibung später) zur Verfügung.

Bewertungsstelle (Bewertungen im Auftrag anderer Fachämter)

Dieses Arbeitsfeld ist eine Besonderheit der Stadtvermessungsämter. 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:

2004	2003	2002	2001	Durchschnitt 1992 - 2000
50	68	72	93	143

Der Gutachterausschuss im Internet: <www.mainz.de/gaa>

Unter der vorgenannten Adresse finden Interessenten

Mit dem Link „Serviceseite“

- Hinweise zu den Leistungsangeboten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle
- die Übersichten der Bodenrichtwerte
- die Daten zu Eigentumswohnungen
- Liegenschaftszinssätze
- Gebührenübersicht zu Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertauskünften

Hinweise zu den Publikationen und ein Bestellformular (Link „Publikationen“)

Einen Lageplan (Stadtplanausschnitt) zur Zitadelle

Hinweise zur Erreichbarkeit der Zitadelle mit ÖPNV

Gebäudeplan des Zitadellenbereichs

Die Adresse wird jährlich von fast 12.000 Interessenten aufgerufen. Die Betreuung obliegt dem Amt für Öffentlichkeitsarbeit (Amt 18) der Stadt Mainz.

Eine Empfehlung

Die STATISTISCHEN MONATSFESTE RHEINLAND-PFALZ werden herausgegeben:

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

56128 Bad Ems

Fernruf 02603 – 71-0

Telefax 02603 - 713150

E-mail: poststelle@statistik.rlp.de

Buchhandel. ISSN 0174 – 2914

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist Abonnent der Publikationen und wir empfehlen jedem professionellen Nutzer unseres Grundstücksmarktberichtes diese Informationsquelle.

Grundstücksmarkt 2004 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	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
WTE - Erstverk.	429	704	439	430	648	457	382	307	222	203
WTE - Weiterverk.	1086	905	890	935	776	632	986	1004	1.117	965
BE - Wohnen	439	601	534	656	573	453	503	447	422	492
BE - Gewerbe				54	35	44	19	12	73	24
UN - Wohnen	105	126	105	106	48	58	51	48	134	84
UN - Gewerbe				35	35	44	21	49	26	21
LA	37	53	34	44	39	54	65	53	45	41
SO	30	29	69	46	10	42	67	38	33	29
nicht auswertbar	90	113	86	79	105	134	95	78	79	86
zusammen	2.216	2.531	2.157	2.385	2.269	1.918	2.189	2.036	2.151	1945

Flächenumsatz (ha)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	44	59	27	114	25	24	23	23	16	24
BE - Gewerbe				13	11	30	9	5	43	44
UN - Wohnen	22	23	33	14	7	4	3	7	10	8
UN - Gewerbe				19	23	49	4	16	8	8
LA	17	31	16	27	9	24	19	28	11	15
SO	11	12	14	4	2	6	9	29	4	6
zusammen	94	125	90	191	77	137	67	108	92	105

Geldumsatz	[Mio €, Angaben für die Zeit vor 2001 umgerechnet]									
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
WTE - Erstverk.	75	123	70	74	99	75	64	54	41	36
WTE - Weiterverk.	146	104	97	117	89	70	120	110	115	101
BE - Wohnen	229	326	208	292	203	153	197	191	119	184
BE - Gewerbe				117	121	61	22	18	161	104
UN - Wohnen	60	64	50	53	34	13	20	22	30	28
UN - Gewerbe				21	19	28	14	21	13	17
LA	0,9	1,6	0,8	2	0,6	1,7	1,2	1,9	0,7	1,1
SO	2,2	3,2	2,9	3,3	0,5	1,8	15	3,8	0,9	2,2
zusammen	513	623	427	679	567	404	453	422	481	473

Umsatz pro Einwohner	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Einwohner [Tsd.]	198	199	200	201	199	198	200	202	204	203
[€ / Einw.]	2.591	3.131	2.135	3.378	2.849	2.040	2.265	2.089	2.356	2.332

Zwangsversteigerungen 2004	Anzahl	Umsatz
Wohnungs- und Teileigentum	41	2.474.561 €
Bebaute Grundstücke	13	8.538.750 €
Unbebaute Grundstücke	-	-
Gesamt	54	11.013.311 €

Grundstücksmarkt vor 1994 in Mainz

Seit 1994 wird die Kaufpreissammlung als Datenbank geführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst systematisch auch die Kaufpreissammlung vergangener Jahre in einer vergleichbar aufgebauten Datenbank und dies eröffnet die Möglichkeit, auch für die Jahre vor 1994 Aussagen abzuleiten.

Kaufverträge pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
WTE	978	854	958	1144	800	619	913	1848	1510
BE	531	562	600	746	491	310	330	572	423
UN	167	263	192	184	159	108	92	117	133
LA	73	76	100	50	91	46	38	37	40
SO	40	14	9	15	23	10	17	29	20
zusammen	1789	1769	1859	2139	1564	1093	1390	2603	2126

Flächenumsatz [ha] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	44	35	45	42	29	18	41	30	60
UN	11	29	20	46	46	18	26	19	49
LA	18	17	14	20	29	15	21	14	13
SO	0,3	1,0	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4	3
zusammen	73	82	79	108	105	52	92	63	125

Geldumsatz [Mio DM] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
WTE	182	146	174	260	166	136	221	498	432
BE	302	294	370	558	385	193	250	472	462
UN	34	65	61	71	91	42	69	75	127
LA	2,6	2,3	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2
SO	0,1	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0
zusammen	521	508	607	894	650	373	555	1.070	1.024

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Einwohner [Tsd.]	192	193	195	197	197	197	199	201	200
[DM / Einw.]	2.714	2.632	3.113	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323	5.124

Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2004 nach Preissegmenten

a) Wohngebäude	
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten	
Preissegment	Anzahl
bis:	
20.000 €	0
50.000 €	10
100.000 €	19
150.000 €	31
200.000 €	48
250.000 €	101
300.000 €	108
350.000 €	63
400.000 €	23
500.000 €	29
über 500.000 €	60
Gesamtanzahl:	492
Geldumsatz:	183.832.242 €

b) Wohnungs- und Teileigentum		
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten		
Preissegment	Erstverkauf	Weiterverkauf
bis:		
20.000 €	12	79
50.000 €	2	109
100.000 €	5	331
150.000 €	70	281
200.000 €	40	102
250.000 €	38	25
300.000 €	23	20
350.000 €	6	5
400.000 €	5	7
500.000 €	2	2
über 500.000 €	0	4
Gesamtanzahl:	203	965
Geldumsatz:	35.978.864 €	101.118.651 €

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.

Teilmarkt Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Beim individuellen Wohnungsbau ist, aufgrund der relativ hohen Bodenpreise, seit einigen Jahren ein Trend zum flächensparenden Bauen zu beobachten. Der Kauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert mittlerweile den Markt beim Kauf neuerrichteter Immobilien.

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind Kauffälle von Neubauten aus den Jahren 2002 bis 2004. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz, wobei die Verkäufe aus den Neubaugebieten „Am Großberg“, „In den Teilern“ und „Zwischen Universitäts-campus, Albert-Schweitzer-Str., Draiser Str. und K 3“ den Großteil der auswertbaren Kauffälle ausmachen. Kriterien bei der Untersuchung waren vorrangig der Kaufpreis und die Grundstücksgröße. Bei einer eingeschränkten Anzahl der Kauffälle wurden die Wohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche untersucht – der Wertanteil des Grundstücks ist bei beiden Ansätzen im ermittelten Kaufpreis enthalten. Die dargestellten Ergebnisse sind Durchschnittswerte. Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben.

Tabelle 1: Übersicht Teilmarkt Reihenhäuser und Doppelhaushälften – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücks- fläche	auswertbare Kauffälle	Wohn- fläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2002	18	Mittelwert:	275.772 €	156 m ²	10	144 m ²	2061 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 6%	± 4%
Reihenhaus 2003	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m ²	11	134 m ²	1886 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 18%		± 2%	± 4%
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m ²	25	132 m ²	
		Standardabw.:	± 10%	± 14%		± 8%	± 6%
Reihenendhaus 2002	7	Mittelwert:	256.604 €	256 m ²	4	123 m ²	2105 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 27%		± 9%	± 5%
Reihenendhaus 2003	6	Mittelwert:	305.832 €	242 m ²	3	140 m ²	2094 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 17%		± 7%	± 5%
Reihenendhaus 2004	8	Mittelwert:	273.775 €	245 m ²	8	124 m ²	2221 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 17%		± 7%	± 12%
Doppelhaushälfte 2002	9	Mittelwert:	271.867 €	328 m ²	0	---	---
		Standardabw.:	± 15%	± 42%		---	---
Doppelhaushälfte 2003	15	Mittelwert:	314.454 €	226 m ²	9	142 m ²	2282 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 10%		± 6%	± 11%
Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	311.248 €	253 m ²	7	135 m ²	2358 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 13%		± 5%	± 5%

Unbebaute Grundstücke

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert führt. Die Ergebnisse in Tabelle 2 verdeutlichen, dass sich der m²-Preis bei Grundstücken für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zunehmend am Bodenrichtwert orientiert, während der m²-Preis bei Grundstücken für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser mit rund -13 % vom Bodenrichtwert abweicht. Im Verlauf des Jahres 2004 war festzustellen, dass die Preisentwicklung im Bereich der Wohnbebauung insgesamt stagniert bzw. auch rückläufig ist – dies belegt auch die Entwicklung der Bodenpreisindices für Wohngebiete in Mainz.

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

	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2002	7	Mittelwert:	1,14
		Standardabw.:	± 7%
Reihenhaus 2003	22	Mittelwert:	1,09
		Standardabw.:	± 7%
Reihenhaus 2004	8	Mittelwert:	1,02
		Standardabw.:	± 12%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2002	8	Mittelwert:	0,97
		Standardabw.:	± 18%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2003	33	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 15%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2004	20	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 5%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2002	7	Mittelwert:	0,96
		Standardabw.:	± 10%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2003	10	Mittelwert:	0,98
		Standardabw.:	± 21%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2004	14	Mittelwert:	0,87
		Standardabw.:	± 14%

Ein weiterer Ansatz bei der statistischen Auswertung der Kauffälle war die Untersuchung der durchschnittlichen Grundstücksflächen für eine Bebauung mit den vorgenannten Haustypen (Tab.3). Bei der Einordnung des Anstiegs der durchschnittlichen Grundstücksfläche bei Ein- oder 2-Familienhäusern ist das Augenmerk auf die sehr große Standardabweichung mit 41 % zu lenken.

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
Reihenhaus 2002	6	Mittelwert:	199 m ²
		Standardabw.:	± 6%
Reihenhaus 2003	19	Mittelwert:	201 m ²
		Standardabw.:	± 17%
Reihenhaus 2004	7	Mittelwert:	207 m ²
		Standardabw.:	± 19%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2002	8	Mittelwert:	309 m ²
		Standardabw.:	± 14%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2003	30	Mittelwert:	263 m ²
		Standardabw.:	± 12%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2004	16	Mittelwert:	304 m ²
		Standardabw.:	± 13%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2002	7	Mittelwert:	407 m ²
		Standardabw.:	± 17%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2003	9	Mittelwert:	390 m ²
		Standardabw.:	± 16%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2004	13	Mittelwert:	487 m ²
		Standardabw.:	± 41%

Bebaute Grundstücke

Das Kriterium der Untersuchung war, wie in Tabelle 4 dargestellt, der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche.

Die untersuchten Kauffälle blieben im Segment „Reihenhäuser“ in Bezug auf die Preisentwicklung stabil. Jedoch zeigt sich, dass die durchschnittliche Grundstücksfläche gegenüber dem Jahr 2002 um rund 30 % ansteigt. Im Bereich Reihenendhäuser/Doppelhaushälften kommt es im Durchschnitt zu einem Rückgang des Kaufpreises um 5 % bei gleichzeitiger Steigerung der Grundstücksfläche um 10 % - dies erscheint bemerkenswert, ist jedoch aufgrund der relativ hohen Standardabweichung nicht über zu bewerten.

Der direkte Vergleich mit der durchschnittlichen Grundstücksfläche bei den unbebauten Grundstücken zeigt, dass die Grundstücksfläche der schlüsselfertig verkauften Objekte durchweg geringer ist.

Tabelle 4: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus 2002	18	Mittelwert:	275.772 €	150 m ²
		Standardabw.:	15 %	10 %
Reihenhaus 2003	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m ²
		Standardabw.:	8 %	18 %
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 14%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2002	15	Mittelwert:	270.540 €	275 m ²
		Standardabw.:	15 %	22 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2003	25	Mittelwert:	311.796 €	234 m ²
		Standardabw.:	11 %	13 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2004	20	Mittelwert:	296.749 €	256 m ²
		Standardabw.:	10%	17%

Bei einer eingeschränkten Anzahl von Kauffällen (Tab. 5) wurden die Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche untersucht – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Kaufpreis enthalten. Entgegen den vorgenannten Ergebnissen ist in den untersuchten Segmenten ein Anstieg beim Kaufpreis/m²-Wohnfläche zwischen 5 – 7 % zu beobachten. Gleichzeitig sinkt die durchschnittlich hergestellte Wohnfläche um rund 10 %.

Zu beachten ist, dass die Datengrundlage für die vergleichende Beobachtung im Bereich Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2002 aus nur 4 auswertbaren Kauffällen besteht.

Tabelle 5: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

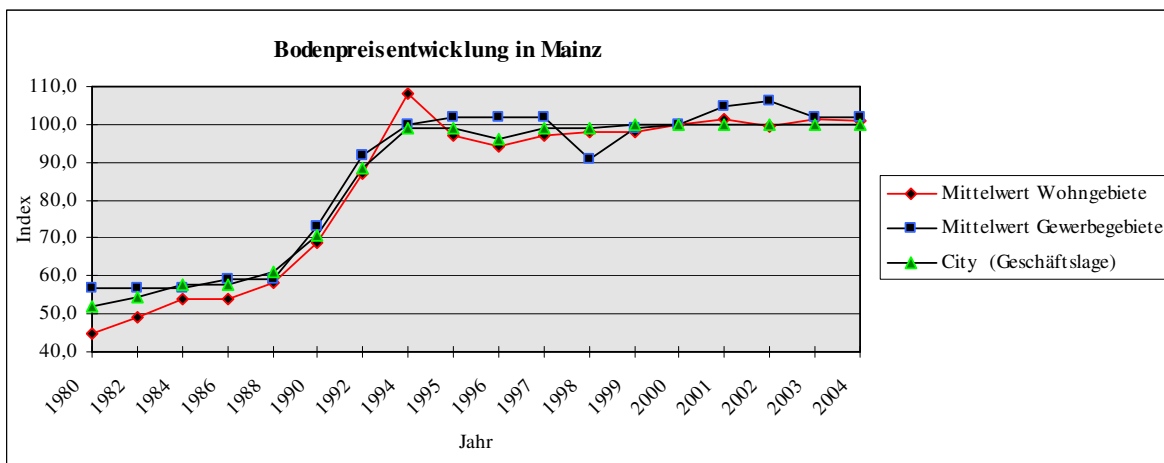
	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus 2002	10	Mittelwert:	144 m ²	2.061 €/m ²
		Standardabw.:	6 %	4 %
Reihenhaus 2003	11	Mittelwert:	134 m ²	1.886 €/m ²
		Standardabw.:	2%	4%
Reihenhaus 2004	25	Mittelwert:	132 m ²	2031 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 6%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2002	4	Mittelwert:	123 m ²	2.105 €/m ²
		Standardabw.:	9 %	5 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2003	13	Mittelwert:	143 m ²	2.184 €/m ²
		Standardabw.:	4 %	7 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	129 m ²	2285 €/m ²
		Standardabw.:	7%	9%

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. 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“ des Statistischen Bundesamtes <www.destatis.de> und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen. Die Mietpreise werden nicht angegeben, da der bundesweite Index nur sehr vorsichtig auf dem örtlichen Markt angewendet werden kann. Die in dichter Reihenfolge erscheinenden Mietspiegel der Stadt Mainz sind hier wesentlich zuverlässigere Grundlagen.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Harmonisierter Verbraucherpreis- index	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	96,1	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
2001	101,3	104,6	100,1	101,9	99,9
2002	99,6	106,0	100,1	103,3	99,9
2003	101,5	101,9	100,1	104,4	100,0
2004	101,0	101,9	100,1	106,2	101,7



Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur in bestimmten Wertzonen mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist ein Marktanpassungsfaktor erforderlich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erstmals 1995 eigene Faktoren abgeleitet, die im Jahr 1998 nach Einführung der NHK 95 gründlich überprüft wurden. Diese Daten haben sich bei Stichproben im vergangenen Jahr bestätigt, so dass sie hier unverändert stehen bleiben können.

Der Marktanpassungsfaktor errechnet sich in Abhängigkeit vom Sachwert nach der Formel

$$F = 89,38 \times (\text{Sachwert} \times 1,95583)^{-0,34}$$

oder in Tabellenform:

Wertetabelle					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
50.000 €	1,80	225.000 €	1,08	400.000 €	0,89
75.000 €	1,57	250.000 €	1,04	425.000 €	0,87
100.000 €	1,42	275.000 €	1,01	450.000 €	0,85
125.000 €	1,32	300.000 €	0,98	475.000 €	0,84
150.000 €	1,24	325.000 €	0,95	500.000 €	0,82
175.000 €	1,17	350.000 €	0,93	750.000 €	0,72
200.000 €	1,12	375.000 €	0,91	1.000.000 €	0,65

Angewendet werden diese Faktoren indem sie mit dem nach dem oben angegebenen Modell ermittelten Sachwert multipliziert werden:

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

Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem Sachwert 150.000 € der Preis von 186.000 € (150.000 € x 1,24) erzielbar; umgekehrt sind für ein Objekt mit dem Sachwert 500.000 € nur 410.000 € (500.000 x 0,82) 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.

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 in der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (ErbbRVO) in der jeweils geltenden Fassung geregelt.

Bestellung von Erbbaurechten

Der Geschäftsstelle lagen aus den Jahren 2001- 2004 insgesamt 14 auswertbare Urkunden mit der Bestellung eines Erbbaurechtes vor. 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 in unserem letzten Grundstücksmarktbericht hin.

2 Bestellungen bezogen sich auf ein Erbbaurecht von 99 Jahren an Privatpersonen, die, wenn auch bei einer Streuung, den in früheren Jahren ermittelten marktüblichen Zins von 4 % des Bodenwertes für Wohnbauflächen bestätigen.

5 Bestellungen basieren auf der Übernahme bestehender Verträge, die mit dem Eigentümerwechsel an eine Privatperson eine Neufestsetzung des Erbbauzinses und bei 2 Verträgen eine Verlängerung der Laufzeit auf 99 Jahre beinhalten. Es ist festzustellen, dass bei 4 Verträgen der neu vereinbarte Erbbauzins bei durchschnittlich 1,7 % liegt – nur ein Ausreißer liegt bei 0,3 %. Offensichtlich wurde ein Kompromiss eingegangen zwischen dem alten, extrem niedrigen Erbbauzins und dem marktüblichen Zins bei einer Neubestellung.

Zur Bestellung von Erbbaurechten an Gewerbeflächen liegen 3 auswertbare Verträge vor. 2 Verträge mit 5,4 % (Laufzeit 99 Jahre) und 6 % (Laufzeit 49 Jahre) bestätigen den in früheren Jahren ermittelten marktüblichen Zins von 6 % für Gewerbeflächen. Ein Vertrag mit einem Erbbauzins von 3,5 % (Laufzeit 29 Jahre) beschränkt sich auf untergeordnete Nutzungen, wie Verkehrs- und Lagerflächen. Es besteht deshalb kein Erfordernis, den vorab ermittelten Zins zu ändern.

4 Erbbauverträge wurden zugunsten Gemeinnütziger Organisationen abgeschlossen. Der Erbbauzins liegt hier uneinheitlich zwischen 1,0 % – 4,3 % des Bodenwertes. Wir verweisen hier auf die Ausführungen in unserem Grundstücksmarktbericht 2002.

Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

Kommt es zum Verkauf von Grundstücken mit einem Erbbaurecht, so ist die Verkehrswertermittlung für den Boden an diffizile Rechenoperationen gebunden. Bei der überwiegenden Mehrzahl älterer Verträge liegt zudem der vereinbarte Erbbauzins unter dem marktüblichen Zinssatz (siehe oben) und bewirkt dadurch einen 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 = gegenwärtiger marktüblicher Erbbauzins). Die Differenz zum gegenwärtigen *unbelasteten* Bodenwert ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechtsnehmers.

Die Markterfahrung zeigt, dass der Eigentümer bei einem Verkauf seines Grundstücks mehr als den vorgenannten Bodenwertanteil verlangt. Bei der Ermittlung des Kaufpreises ist deshalb die Rechengröße „Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten“ mittels eines Korrekturfaktors an die tatsächlichen Marktgegebenheiten anzupassen. Die Ermittlung dieses Korrekturfaktors ist eine der gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses (Ermittlung wertrelevanter Daten). Der Kaufpreis eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks setzt sich wie folgt zusammen:

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

1995 hatte der Gutachterausschuss erstmals eine grundlegende Untersuchung vorgenommen, um benannten Korrekturfaktor aus vorhandenen Kauffällen abzuleiten. In der Folgezeit wurden die Ergebnisse überprüft und bestätigt. Für diesen Grundstücksmarktbericht wurde anhand der vorliegenden auswertbaren Kauffälle erneut eine grundlegende Untersuchung durchgeführt.

Aus den Jahren 2001 - 2004 lagen der Geschäftsstelle 10 auswertbare Verträge mit Verkäufen erbaurechtbelasteter Grundstücke vor. 8 dieser Verträge lagen innerhalb einer Vertrauenspanne und gingen in die Auswertung ein. Sicherlich eine sehr geringe Anzahl, was bei der Würdigung des Ergebnisses zu berücksichtigen ist. Weiter war auch in diesem Marktsegment eine Streuung feststellbar, die aber das Ergebnis nicht in Frage stellte.

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. Dieser Faktor liegt geringfügig über dem Ergebnis der seitherigen Markterfahrung. 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 reichen die Untersuchungsdaten nicht aus, um eine gesicherte Markterfahrung zu definieren. Als Verhandlungsgrundlage ist aber der Korrekturfaktor für Einfamilienhausgrundstücke geeignet.

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 2004 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 (Neubauten) im Jahre 2004

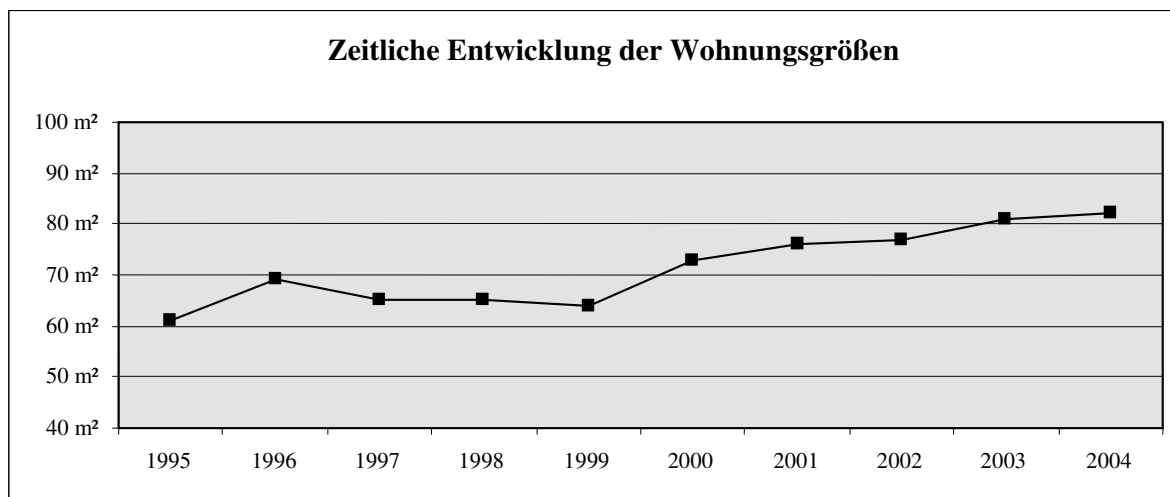
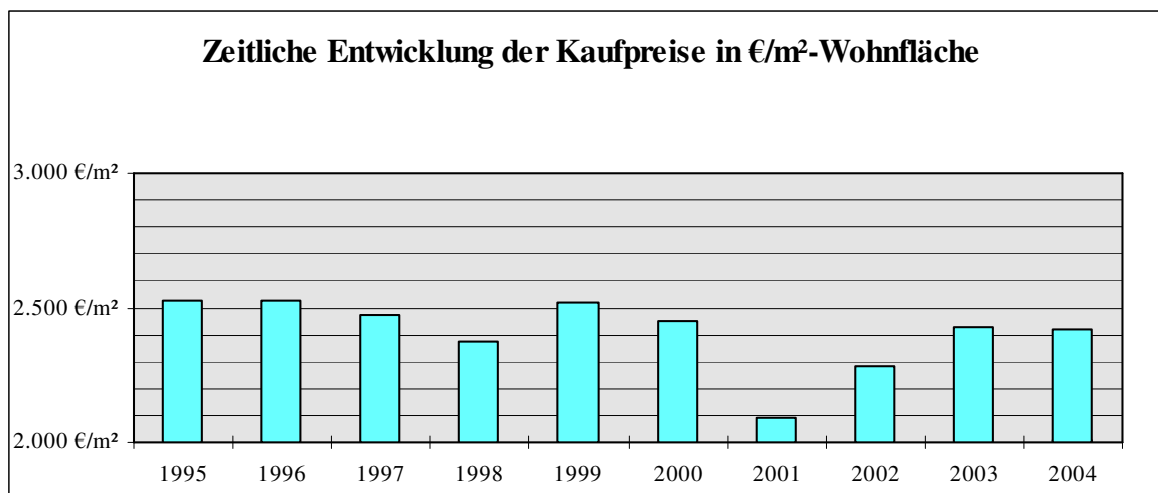
Anzahl	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung 40%	
	87		53	
Ø Wohnfläche	83 m ²	± 30%	82 m ²	± 16%
Ø Kaufpreis	203.644 €	± 34%	197.217 €	± 19%
Ø Wert (Brutto)	2.452 €	± 14%	2.419 €	± 12%

Verteilung nach Größenklasse

bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	1	17	24	22	23
Mittel (€/m ²)	2.403	2.558	2.435	2.420	2.427
Standardabw.	± 0%	± 13%	± 14%	± 10%	± 17%

Zeitliche Entwicklung

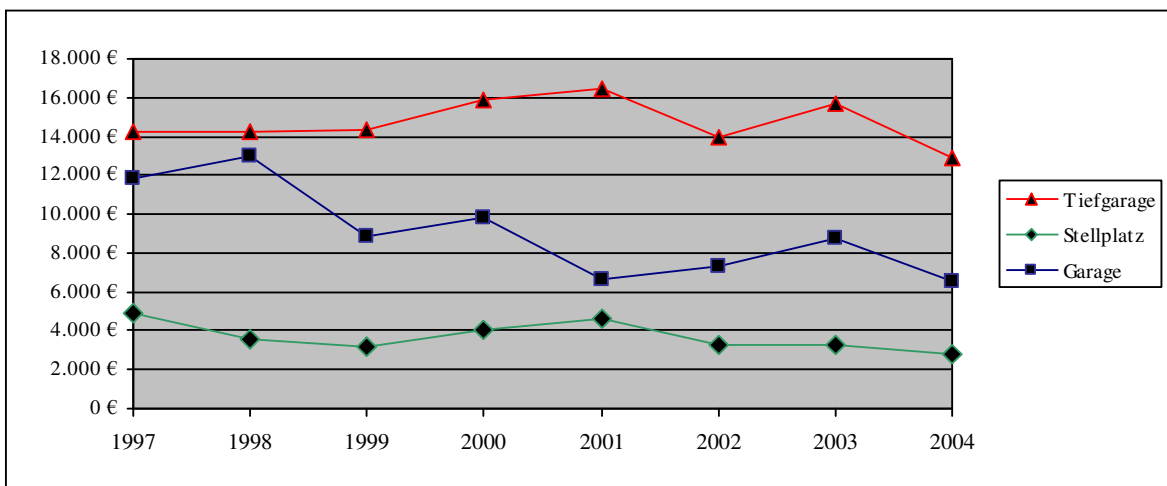
	1995	1996	1997	1998	1999
Anzahl	150	94	80	51	41
Ø Wohnfläche	61 m ²	69 m ²	65 m ²	65 m ²	64 m ²
Ø Vergl. Brutto	2.529 €	2.528 €	2.475 €	2.376 €	2.517 €
	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl	102	145	149	108	87
Ø Wohnfläche	73 m ²	76 m ²	77 m ²	81 m ²	82 m ²
Ø Vergl. Brutto	2.452 €	2.095 €	2.286 €	2.431 €	2.419 €



Teilmarkt Kfz-Abstellplätze

Die Geschäftsstelle erfasst unter anderem die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, sowie von Tief- und anderen Sammelgaragenplätzen. Wie aus der nachstehenden Tabelle zu ersehen ist, sind die Standardabweichungen teilweise sehr hoch. Die Abweichungen resultieren überwiegend aus den lagespezifischen Merkmalen der Objekte. Durch eine kostenpflichtige Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AKS) kann der regionale Verkehrswert gegebenenfalls eingegrenzt werden.

Auswertung 2004	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (sp)	57	2.999	2.803	± 12%
Einzelgaragen (ga)	15	7.191	6.541	± 27%
Tiefgaragenplätze (tg)	163	10.006	10.055	± 29%
Kauffälle: 235				
Vergleich 1997		17	sp	4.943 €
		38	ga	11.802 €
insges.121 Kauffälle		35	tg	9.332 €
Vergleich 1998		102	sp	3.542 €
		18	ga	12.996 €
insges.191 Kauffälle		68	tg	10.683 €
Vergleich 1999		33	sp	3.173 €
		41	ga	8.874 €
insges.164 Kauffälle		76	tg	11.156 €
Vergleich 2000		29	sp	4.023 €
		41	ga	9.866 €
insges.198 Kauffälle		119	tg	11.833 €
Vergleich 2001		80	sp	4.609 €
		50	ga	6.653 €
insges.219 Kauffälle		87	tg	11.822 €
Vergleich 2002		69	sp	3.246 €
		44	ga	7.307 €
insges.237 Kauffälle		124	tg	10.729 €
Vergleich 2003		81	sp	3.286 €
		49	ga	8.759 €
insges. 310 Kauffälle		180	tg	12.410 €



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 bestenfalls Näherungswerte und nicht mit einer klassischen Wertermittlung, z.B. nach dem Ertragswertverfahren, zu vergleichen.

Im Verlauf des Jahres 2004 wurden 10 spezifische Kauffälle erfasst, darunter erschienen 7 Kauffälle als für die Ableitung von Ertragsfaktoren geeignet:

Bei 4 erfassten Wohnhausverkäufen mit 5 – 125 Wohneinheiten lagen die Ertragsfaktoren innerhalb einer Spanne von 11,06 und 13,52 – ein Objekt mit 54 WE (Apartments und Kleinwohnungen, 25 – 57 m²) erzielte den Ertragsfaktor 11,06, ein Wohnblock einer Wohnungsbaugesellschaft mit 125 WE erzielte einen Ertragsfaktor mit 13,52.

Zu den Wohn- und Geschäftshäusern lag der Geschäftsstelle lediglich 1 auswertbarer Kauffall mit 2 Läden im EG und 9 WE in den Obergeschossen vor.

2 auswertbare Kauffälle zu gewerblich genutzten Objekten erzielten Ertragsfaktoren zwischen 13,87 – 14,29. Die Nutzfläche betrug zwischen 12.700 m² – 780 m², einschließlich mitverkaufter Stellplätze. Das Großobjekt beinhaltet im wesentlichen Flächen für Einzelhandel und Gastronomie, sowie Büro und Praxisflächen, das andere Objekt beinhaltet in erster Linie Produktionsflächen.

	Wohnen		Wohn- u. Geschäftshaus		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2000	2	13,6	0	---	0	---
2001	0	---	0	---	0	---
2002	1	11,4	4	12,0	0	---
2003	4	11,7	6	11,7	3	13,8
2004	4	12,4	1	10,8	2	14,1

Leitungsrechte

Aus gegebenem Anlass hat die Geschäftsstelle im Jahre 2000 eine Umfrage bei Leitungsbetreibern und Eigentümern durchgeführt um zu erkunden, ob in Mainz ein einheitliches Marktverhalten für die Entschädigung bei der Bestellung von Leitungsrechten besteht.

Es wurde festgestellt, dass bei *landwirtschaftlichen Flächen* durchgängig eine Entschädigung von 20 % des Bodenrichtwertes gezahlt wird, dieser Wert ist überraschend hoch im Vergleich zu den Ausführungen in der Fachliteratur. Nicht enthalten sind in dieser Entschädigung besondere wertrelevante Gegebenheiten, wie z.B. Nutzungsausfall für die anschließende nicht belastete Fläche während der Bauzeit.

Bei *Gewerbe- und Wohnbauflächen* sind die Gepflogenheiten weniger einheitlich; nach Aussagen der Befragten kommt dies auch seltener vor. Weiter sei hier zu bemerken, dass die tatsächlichen Nutzungseinschränkungen wesentlich sensibler untersucht werden. Es könne aber, allgemein gesehen, von einer Entschädigung von ca. 10% des Bodenrichtwertes ausgegangen werden.

Von der „Entschädigung bei der Begründung eines Leitungsrechtes“ zu unterscheiden ist die Frage, wie sich vorhandene Leitungsrechte bei Grundstücksverkäufen auswirken. Hier ist festzustellen, dass die Wertminderung durch Leitungsrechte im Verhältnis zum Gesamtwert eines Kaufobjektes i.d.R. relativ geringfügig ist und bei der Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr selten berücksichtigt werden. Die Relation von objektiver Wertminderung, die bei der Einrichtung entschädigt wurde, zum Gesamtwert des Objektes ist maßgebend.

Neuere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Punktuell verdichtete Bebauung

Manchmal werden in einem Bereich mit überwiegend offener Eigenheimbebauung (Grundstücksflächen 400-600 m²) Kleingrundstücke zur Reihenhausbebauung (unter 150 m²) gebildet. Im Grundstücksmarktbericht 1996 haben wir veröffentlicht, dass eine Untersuchung am Jahresende 1996 mit 17 Kauffällen ergeben hat, dass die Kaufpreise für diese Grundstücke im Durchschnitt 27% über den Bodenrichtwerten, die in den jeweiligen Zonen für offen bebaubare Eigenheimgrundstücke ermittelt sind, liegen.

Im Berichtszeitraum 1997 hatte der Gutachterausschuss den Auftrag, in einem größeren Gebiet mit neuzeitig verdichteter Bebauung Reihenhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 170 m² zu bewerten. Ausgehend von dem Bodenrichtwert für die offene Bebauung in diesem Bereich (780,- DM/ m² für ein Grundstück von 300 m²) ermittelte er anhand zahlreicher neuzeitlicher Kauffälle den Wert der "verdichtet genutzten Reihenhausgrundstücke" mit 1.020,- DM/m², was einem Zuschlag von ca. 31% entspricht.

Die vorgenannten Analysen werden seit 1997 bei Verkehrswertermittlungen berücksichtigt und auch in den fachlichen Kontakten mit Sachverständigen weiter diskutiert. Überprüfungen bestätigten seit 1997 das Ergebnis. Für die Jahre 2003 und 2004 waren keine Überprüfungen möglich, da keine geeigneten Kauffälle vorlagen.

Punktuelle Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. 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. Aus gegebenem Anlass untersuchte der Gutachterausschuss im Jahre 2001, wie ein Bodenrichtwert in dem Fall zu korrigieren ist. Nachfolgend die Gegenüberstellung, wie sich der Bodenrichtwert in verschiedenen Mainzer Wohnblockbereichen zum Bodenrichtwert benachbarter, zweigeschossig bebauter Bereiche verhält. Die in diesen Vergleichsgebieten vorhandenen Bodenrichtwerte mit ihren unterschiedlichen Geschossflächenziffern (GFZ) wurden in untenstehender Tabelle mit den GFZ 1,20 und 0,80 auf ein einheitliches Niveau umgerechnet. Dadurch lässt sich dann der Mittelwert ableiten.

Bereich	Richtwert Wohnblockbebauung in DM/m ² GFZ 1,20	Richtwert benachbarte zweigeschossige Be- bauung in DM/m ² GFZ 0,80	Quotient
Am sonnigen Hang (Marienborn)	450	920	0,50
Elsa-Brändström-Str. (Gonsenheim)	430	730	0,59
Berliner Straße	700	880	0,79
Westring (Mombach)	690	740	0,93
Regerstraße (Lerchenberg)	660	790	0,84
Sertoriusring (Finthen)	460	950	0,48
		Mittelwert (gerundet)	0,70

Anwendungsbeispiel: Für eine Bodenrichtwertzone ist der Bodenwert mit 400,- €/m² für ein Richtwertgrundstück mit zweigeschossiger Bebauung und der Geschossflächenzahl 0,8 ermittelt. Für einen Wohnblock mit der Geschossflächenzahl 1,2 beträgt der *bodenrichtwertanaloge* Wert 280,- €/m² (400,- € X 0,70).

Natürlich kann der Mittelwert wie bei allen Arbeitsschritten einer Wertableitung nur sachverständig unter Beachtung eventueller weiterer Werteinflüsse verwendet werden. Eine Aktualisierung der Untersuchung ist nach der Bodenrichtwertneuermittlung zum Stichtag 01.01.2006 vorgesehen.

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 23 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

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

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 Außenstadteile 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 eine Baumassenzahl bestimmt.

Planungsgebundene Bodenwerte

Dieser Begriff wurde 1998 durch den Gutachterausschuss geprägt und erstmalig im Grundstücksmarktbericht für dieses Jahr erläutert. Anlass war eine Verkehrswertermittlung von „enteignungsgefährdeten Flächen“. Mit diesem Begriff werden in der Fachliteratur Flächen bezeichnet, die nach öffentlichen Planungen für öffentliche Zwecke vorgesehen sind und, eine rechtlich einwandfreie Planfeststellung bzw. Satzung vorausgesetzt, in der letzten Konsequenz enteignet werden können. Sobald diese Planungsabsicht offenkundig wird, treten „Vorwirkungen der Enteignung“ ein, durch welche diese Flächen von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen werden.

Enteignungsverfahren sind sehr aufwändig und unwirtschaftlich, insbesondere können sie ein Planungsvorhaben verzögern. Aus diesen Gründen sind die Träger derartiger Planungen bemüht, erforderliche Flächen unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen trotzdem freihändig zu erwerben.

In der Konsequenz bildet sich ein Teilmarkt, der die Flächen betrifft, die *enteignungsgefährdet* sind und *freihändig* erworben werden. Die Marktbeobachtung zeigt, dass die Grundstücke nicht zu einem Wert veräußert werden, der dem Verkehrswert in strenger Auslegung der Definition des § 194 Baugesetzbuch entspricht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt im Rahmen der Kaufpreissammlung besondere Listen für „Teilmärkte“ und es war festzustellen, dass für Flächen, die im Außenbereich für eine Straßenverbreiterung oder vergleichbare Zwecke benötigt werden, wesentlich mehr als für das umliegende Ackerland bezahlt wird.

Anders verhält es sich bei bereits hochwertigen Flächen (Bauland). Der Träger der Baulast einer künftigen Gemeinbedarfsfläche ist nicht bereit, zur Vermeidung einer Enteignung dort sein Angebot zu erhöhen. Im Gegenteil, künftig wirtschaftlich wertlose ehemalige Bauflächen werden u. U. zu einem geringeren Preis als das umliegende Bauland erworben.

Es ist in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob der Baulastträger einen Zuschlag gibt um ein Enteignungsverfahren zu vermeiden. Der Aufwand zur Vermeidung des Verfahrens und damit die Höhe des Zuschlages müssen dabei im Verhältnis zum Wert des benötigten Objektes stehen.

Nach 1998 wurden zahlreiche Verträge auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrswertermittlungen beurkundet und der Markt hat das Modell „planungsgebundener Bodenwert“ bestätigt.

Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)

Im Gegensatz zu Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch) und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) sind Maßnahmen im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; fachtechnisch wird der Begriff „privilegierte Vorhaben“ verwendet. Die Geschäftsstelle hat 1999 das Preisniveau für Flächen für diese „privilegierten Vorhaben“ untersucht und die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht 1999 veröffentlicht. Die Auswertung zeigte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Weiter konnte man von einem relativ gefestigten Markt ausgehen, wie wir ihn häufig bei „Teilmärkten“ finden. Flächen für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch wurden mit 60 - 70 DM/m² (d.h. 30 – 35 €/m²) gehandelt. Die konkrete Festlegung innerhalb dieser Spanne dürfte von weiteren Preisbildungskriterien wie Verkehrslage, Erschließungsaufwand u.a.m. abhängen. Dieses Ergebnis wurde auch bestätigt und plausibel durch die Preise bei Teilmärkten, in denen Flächen für großflächige, gemeinnützige Vorhaben erworben wurden.

Für diesen Grundstücksmarktbericht 2004 wurde der örtliche Grundstücksmarkt erneut untersucht. Es wurde festgestellt, dass landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an die Ortlagen deutlich zu Preisen über dem Bodenrichtwert für diese Flächen gehandelt werden (begünstigtes Agrarland). Bei zwei Kauffällen wurden für Flächen des hier zu untersuchenden planungsrechtlichen Zustandes 25,18 €/m² und 29,11 €/m² gezahlt. Eine Untersuchung über einen größeren Zeitraum ergab weiter die Vermutung, dass möglicherweise (im Gegensatz zu dem Ergebnis 1999) doch ein Bezug zu dem Richtwert des umliegenden Agrarlandes besteht. Es ergab sich ein Faktor von 3,0-3,5. Die Anzahl der vorhandenen Kauffälle ließ aber keine gesicherte Aussage zu.

Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt, die 1997 und 2000 überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Die aufgrund der zum jeweiligen Überprüfungszeitpunkt aktuellen Mietspiegel abgeleiteten und unten angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Neubauten, d.h. maximale Restnutzungsdauern. Die in der Literatur oft festgestellte Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer hat sich für den Mainzer Markt nicht bestätigt. Offenbar werden diese Einflüsse durch die bei Altbauten geringeren erzielbaren Mieten bereits ausreichend berücksichtigt.

Es wurde kein signifikanter Unterschied zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt; auch ob es sich dabei um freistehende Gebäude oder Reihenhäuser handelt, führt zu den gleichen Ergebnissen. Unterschiedliche Zinssätze ergaben sich hingegen bei Eigentumswohnungen.

Im Jahr 2001 wurden aus den Kaufverträgen für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen die Liegenschaftszinsen neu abgeleitet. Die zusammengefassten Wohnungsgrößen entsprechen dabei der Unterteilung der Wohnungen im Mainzer Mietspiegel für Wohnraum. Als Miete wurde generell der dort ausgewiesene Median für die Gebäude Bauperiode 1989 - 1999 eingeführt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde im Ableitungsmodell einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt. Es ist eine deutliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinses bei Eigentumswohnungen von der Wohnungsgröße zu erkennen.

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern ist es allgemeine Praxis, den Vorteil, den ein alleingutztes 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.

Die Tabelle ist noch aktuell.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5 %
Mehrfamilienhäuser (bis 8 Wohnungen)	4,0 %
Mehrfamilienhäuser (Großwohnanlagen)	5,0 %
Eigentumswohnungen	
Appartements < 40 m ²	2,8 %
Wohnfläche 41-60 m ²	2,7 %
Wohnfläche 61-80 m ²	4,0 %
Wohnfläche 81-100 m ²	4,2 %
Wohnfläche > 100 m ²	3,5 %
Gewerbeobjekte	6,0 %

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 ist zu einem Verkaufspreis von 20,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Bodenrichtwerte per 01.01.2004 in Mainz

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der "Bodenrichtwertkarte" eingetragen. Diese ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehbar. 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 Bodenrichtwertkarte einzusehen oder eine gebührenpflichtige schriftliche Bodenrichtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind für jedes zweite Jahr zu ermitteln (§ 13 Gutachterausschussverordnung). Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 17. Februar 2004 die Vollversammlung des Gutachterausschusses statt.

Der Grundstücksmarkt zeigte sich in Mainz sehr uneinheitlich. Im Bereich der Wohnbauflächen wurden bei weitgehend vergleichbaren Bedingungen Kaufpreise sowohl deutlich über als auch unter den Richtwert vom 01.01.2002 beurkundet. Dies war über das ganze Stadtgebiet zu beobachten. Ein deutlicher Trend nach oben oder unten ließ sich nicht feststellen. Eine signifikante Entwicklung zeichnete sich lediglich in den bisher sehr niedrig bewerteten alten Ortskernen der Vororte ab. In den wenigen Fällen, in denen ein bebaubares Grundstück oder eine zum Abriss vorgesehene Immobilie verkauft wurde, orientierte sich der Kaufpreis meist am Preisniveau von Neubaugebieten.

Bei den gewerblichen Grundstücken ist ein allgemeiner Rückgang zu verzeichnen. Im typischen Gewerbegebiet in Hechtsheim liegt dieser beispielsweise bei knapp 5%; bei durch tertiäres Gewerbe geprägten Gebieten auch deutlich darüber. Diese Entwicklung war in Anbetracht der wirtschaftlichen Lage zu erwarten.

Im landwirtschaftlichen Bereich haben sich die Werte geringfügig erhöht.

Die zum Jahr 2002 erstmal veröffentlichte digitale Richtwertkarte in Form einer CD-Rom kam bei den Interessenten sehr gut an. Aus diesem Grund war es selbstverständlich, dieses Angebot auch 2004 bereitzustellen. Das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen (LVermGeo) plant einen eigenen Vertriebsweg. Die vom Land bisher produzierten CDs erreichen allerdings nicht den von der Stadt Mainz gewohnten Qualitätsstandard und stellen daher für den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz keine wirkliche Alternative dar. Die Vermarktung per Internet ist derzeit auch noch nicht funktionsfähig, so dass das seitherige Verfahren vorerst beibehalten wird.

Die CD enthält die wesentlichen Daten der Stadtgrundkarte, wie Katastergrundriss, Gebäude, Hausnummern und Straßennamen. Darüber gelegt sind die Darstellung der Bodenrichtwertzonen mit Angabe von Zonennummer und Richtwert. Auf Mausklick öffnet sich ein zusätzliches Fenster mit weiteren Informationen zum Richtwertnormgrundstück und Katasterangaben. Auf Wunsch kann in einem bestimmten Maßstabsbereich der amtliche Stadtplan unterlegt werden. Der Gewinn an Übersichtlichkeit ist gerade in kleineren Maßstäben, etwa ab 1:5000, beachtlich. Leider wird dieser Komfort durch längere Ladezeiten erkauft. So muss eben jeder Anwender entscheiden, welche Darstellung er im Einzelfall wählt.

Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz auf CD-ROM

Kurzbeschreibung der CD, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz zum Stichtag 01.01.2004:

Die wesentlichen Daten der Stadtgrundkarte sowie der Bodenrichtwertzonen werden im kostenlos beigelegten MapInfo®-Viewer angezeigt. Eine Suchfunktion nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer oder nach Straße und Hausnummer ist integriert. Der gewählte Kartenausschnitt lässt sich maßstabsgerecht ausdrucken.

Der Maßstab ist für Bildschirmansicht und Ausdruck frei wählbar. Eine der Stadtgrundkarte entsprechende Darstellung ergibt sich nur im Abbildungsmaßstab 1:500.

Systemvoraussetzungen:

IBM-kompatibler PC mit Pentium CPU und CD-Laufwerk.

Microsoft Windows 95 oder neuer.

Minimalinstallation (nur Viewer- Kartendaten auf CD) ca. 20 MB

Vollinstallation mit Stadtplan ca. 480 MB, ohne ca. 150 MB

Zur Installation des Viewers benötigen Sie Administratorrechte!

Weitere Erläuterungen zur Installation und Umgang mit dem Programm finden Sie auf der Datei „LIES MICH.TXT“, die sich mit jedem Texteditor oder auch mit Ihrem Schreibprogramm ansehen lässt.

Die CD ist zu einem Verkaufspreis von 150,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

In früheren Ausgaben des Grundstücksmarktberichtes wurde diese Aufstellung gegliedert nach Bauflächen und landwirtschaftlichen Flächen, innerhalb der Bauflächen wurde weiter differenziert. Es hat sich ergeben, dass die lagebezogenen Unterscheidungen bei Wohn- und gemischten Bauflächen und auch die Differenzierung bei Gewerbeflächen nur marginal sind und zu Fehlinterpretationen führen. Die Übersicht wurde daher neu konzipiert. Bei der Tabelle handelt es sich eben nur um Übersichten und es ist zu empfehlen, bei konkreten Anlässen das Bodenpreisniveau in dem Stadtteil zu betrachten. Die Bodenrichtwert-CD ist das geeignete Medium.

Stichtag: 01.01.2004

Bodenrichtwerte in Euro/m²

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	560,-	1.125,-	225,-	205,-	-	-
Bretzenheim	420,-	345,-	230,-	-	6,50	-
Drais	475,-	360,-	205,-	-	5,00	-
Ebersheim	390,-	310,-	125,-	-	6,00	3,50
Finthen	380,-	285,-	135,-	-	6,00	-
Gonsenheim	400,-	-	290,-	-	5,50	-
Hechtsheim	440,-	320,-	145,-	-	7,00	8,50
Laubenheim	425,-	295,-	135,-	-	6,00	6,00
Lerchenberg	370,-	-	155,-	-	-	-
Marienborn	370,-	300,-	165,-	-	4,50	-
Mombach	360,-	305,-	155,-	170,-	-	-
Weisenau	370,-	305,-	240,-	-	2,50	-

BoRiWe

Aktuelle Bodenpreisübersicht für Rheinland- Pfalz auf CD-ROM

Eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und das Bodenpreisgefüge in Rheinland-Pfalz vermittelt die **CD-ROM BoRiWe 2004 – Übersicht über die Bodenrichtwerte-**, die das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) herausgegeben hat. Die CD-ROM fasst die Ergebnisse der Bodenrichtwertermittlungen 2004 (Bewertungsstichtag 31.12.2003/01.01.2004) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zusammen.

Das digitale Medium CD-ROM ermöglicht einen schnellen Zugriff auf die Bodenpreise in ganz Rheinland-Pfalz, so dass ohne weiteres überregionale Vergleiche möglich sind. Gezeigt werden Übersichtswerte für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen und land- und fortwirtschaftlich genutzte Flächen.

Jeder Bodenrichtwert wird einfach und schnell per Mausklick für die jeweilige Stadt oder Gemeinde herausgesucht und dargestellt. Die Topografische Karte 1:100 000 als Kartengrundlage und die Sortierung der Richtwerte nach Städten, Gemeinden und Ortsteilen ermöglichen eine rasche Orientierung und gestatten einen schnellen Überblick für Preisvergleiche. Damit wird der Grundstücksmarkt auch für Ortunkundige transparenter. Käufer und Verkäufer erhalten so die Möglichkeit, ihre Preisvorstellungen realistisch einzuschätzen. Investitionen können nach der Lage am Grundstücksmarkt überdacht und entschieden werden.

Weitere Informationen

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland- Pfalz
Ferdinand-Sauerbruch-Str.15, 56073 Koblenz
Tel.: 0261/492-0 Fax: 0261/492-492
E-Mail: poststelle@lvermgeo.rlp.de
Internet: <http://www.lvermgeo.rlp.de>

und die Vermessungs- und Katasterämter in Rheinland-Pfalz.

Weitere interessante Informationen zur Wertermittlung finden Sie im Internet unter www.vermknv.rlp.de bzw. www.katasteramt.rlp.de/bodenmanagement.

BoRiWe GA

Zonale Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz auf CD-ROM

Für den Bereich der Stadt Mainz wird die „Digitale Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM“ vom Gutachterausschuss herausgegeben. In Zusammenarbeit mit den rheinland-pfälzischen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte und dem Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz erscheint für die Bereiche der weiteren Gutachterausschüsse im Land das vorgenannte Produkt zu den jeweiligen Stichtagen der Bodenrichtwertermittlung.

Der dargestellte Bereich einer **BORIWE GA** umfasst jeweils den Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses. Sie enthält die von dem Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte. Als Kartenhintergrund wurde die digitale Liegenschaftskarte mit herabgesetzter Auflösung für den Druck im Maßstab 1:5000 gewählt. Zu den Bodenrichtwerten werden die Zonennummern und die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale angegeben. Die differenzierten Angaben zum eigentlichen Bodenrichtwert liefern mit der zonalen Darstellung konkrete Informationen für Investitionen, Beleihungen und Planungen.

Eine Suchfunktion über Gemeinde/Straßenname ermöglicht eine Orientierung in der Karte und ermöglicht den unmittelbaren Zugriff auf die Bodenrichtwertdaten für konkrete Grundstücke.

Erhältlich sind die CD-ROM **BORIWE GA** zum Stückpreis von 99 € ebenfalls bei den rheinland-pfälzischen Vermessungs- und Katasterämtern sowie beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation.

Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

Vor nunmehr ca. 33 Jahren, als mit der Altstadtanierung 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 Inntoiletten sowie von chaotischen Verkehrsverhältnissen. Erst 1971 schuf das Städtebauförderungsgesetz die Grundlage für eine gemeinwohlverträgliche Altstadtanierung. Voraussetzung hierfür war die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt-Teil A". Die Satzung 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, und 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. Die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts gelten seitdem auch für das Zitadellenvorfeld und das Südbahnhofgeländet. Mit der Behebung städtebaulicher Missstände gingen der Neubau und die grundlegende Modernisierung zahlreicher Wohnungen einher. Das Sanierungsgeschehen umfasste auch eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen und die Schaffung von Kfz-Stellplätzen.

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 Sanierungsabschlusserklärung gemäß § 163 BauGB statt.

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, 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 sanierungsbeeinflusster Wert).

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung einzelner Grundstücke (Einzelentlassung) vor Abschluss der Sanierung zulassen, dabei kann ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde 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 auch 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 Ludwigstraßenausbau oder die Winterhafenbebauung liegen im unmittelbaren Nachbarbereich des Sanie-

rungsgebietes 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.

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. 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 Bauungsplänen 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.

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. Die praktische Abwicklung - die Erstellung der Ausgleichsbetragsbescheide - obliegt in Mainz dem Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15). 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 angemessener Frist zu geben (§ 155 Abs. 4 Baugesetzbuch).

Das Denkmal- und Sanierungsamt in Mainz bedient sich des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle; die beiden Institutionen arbeiten eng zusammen, ohne ihre jeweils eigenständige Identität aufzugeben. 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.

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. Naturgemäß sind solche hohen Beträge sehr streitanfällig. Das Denkmal- und Sanierungsamt bemüht sich deshalb, die Ausgleichsbeträge nicht per Verwaltungsakt festzusetzen, sondern vertraglich zu vereinbaren.

Die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert reduziert sich auf Grund der zulässigerweise durch den Eigentümer bewirkten Werterhöhung. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn er Ordnungsmaßnahmen auf eigenen Kosten durchgeführt hat. Des Weiteren werden zusätzliche Bauunterhaltungsaufwendungen berücksichtigt, die in der Regel zu erwarten sind, falls es sich bei dem fraglichen Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt. Das seinerzeitige Angebot an die Eigentümer, bei Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages einen Abschlag von 35 % auf den Ausgleichsbetrag zu gewähren, stieß durchweg auf Zustimmung. Die komplexen Bewertungskriterien, welche zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags führen, legten es nahe, eine solche Verfahrensweise dem Erlass von Verwaltungsakten vorzuziehen. Nicht zuletzt sollten dadurch gerichtliche Auseinandersetzungen über die Höhe des Ausgleichsbetrags vermieden werden.

Zusätzlich zu den Wertermittlungen zu den Anfangs- und Endwerten werden noch Wertermittlungen durch die Geschäftsstelle ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses (Stellungnahmen) benötigt für die Ermittlung von Substanzschädigungen bei Ordnungsmaßnahmen und zur Kaufpreisprüfung oder weiteren Genehmigungen (§ 144 Baugesetzbuch).

Mit dem Denkmal- und Sanierungsamt werden zur Klärung von Einzelfragen regelmäßig Gespräche geführt. Darüber hinaus stellte das Amt 15 folgende förmliche Anträge:

Jahr	Gutachten	Stellungnahmen
1996	23	5
1997	12	3
1998	7	6
1999	19	4
2000	9	4
2001	6	7
2002	5	1
2003	3	6
2004	47	1

Der Bericht wurde in Zusammenarbeit mit dem Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15) erstellt.

Flächennutzungsplan 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.

Es besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan als Farbplot im Maßstab 1:20.000 und den Erläuterungsbericht als Druck für jeweils € 10,23 zuzüglich der Versandkosten beim Stadtplanungsamt zu erwerben. Zusätzlich steht der Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht in Form einer CD-ROM zur Verfügung, die für € 15,34 zuzüglich der Versandkosten ebenfalls beim Stadtplanungsamt erhältlich ist.

Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die redaktionelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Stand: Juli 2004, mit den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen und Ergänzungen auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes eingestellt ist. Auch hiervon ist eine CD - ROM für € 15,34, zuzüglich der Versandkosten, beim Stadtplanungsamt erhältlich."

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle setzen die CD-ROM mit gutem Erfolg ein. Die Möglichkeit, den Planinhalt bis zur Darstellung der gut lesbaren Kartengrundlagen zu vergrößern (Zoom), macht das Medium zu einem unverzichtbaren Hilfsmittel zur Ermittlung der wertrelevanten planungsrechtlichen Daten.

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

Telefax: 06131 / 12 - 2671
E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Ansprechpartner: Herr Claus-Uwe Witzel
Telefon 06131 / 12 - 3038

Herr Hubert Berg
Telefon 06131 / 12 - 3076

Fremdenverkehr in Mainz

Hohe Erwartungen waren an das Jahr 2004 geknüpft. Nach 3 Jahren rückläufiger Übernachtungszahlen erhofften wir, die Talsohle zu durchschreiten und wieder mehr Gäste in Mainz begrüßen zu können. Auch wollten wir weiterhin unsere Zahl an Gästeführungen steigern, hier konnten wir in den letzten Jahren einen stetigen Aufwärtstrend verzeichnen.

Bei den Übernachtungen gab es einen Zuwachs von 4,6%. Dies bedeutet, dass wir wieder die Schallmauer von 700.000 Übernachtungen durchbrochen haben, auf insgesamt rund 722.000. Ebenso konnten wir rund 432.000 Gäste in der Landeshauptstadt begrüßen. Besonders erfreulich ist, dass wir ein überaus starkes Wachstum aus den Auslandsmärkten verzeichnen können, insgesamt ein Plus von 8,2%. Die rückläufigen Märkte der letzten Jahre, wie z.B. die USA und Kanada, haben mit über 20% Steigerung wieder aufgeholt.

Hier kommt auch dem Flughafen Hahn eine immer größere städtetouristische Bedeutung zu. Wir verzeichnen bei der Gästestruktur starke Zuwächse aus dem skandinavischen Bereich (Finnland +41%, Norwegen +71,2%, Schweden +137,9%). Ein großer Wachstumsmarkt für die Region Rhein-Main ist der asiatische Raum, besonders China (+47,5%) liegt in unserem Fokus. Auch die EU-Osterweiterung spiegelt sich in unseren Übernachtungszahlen wieder: Tschechische Republik +15,2%, Polen +7,7% und Russland +27,1%.

Nach dem erfolgreichen Jahr 2003 mit 4.222 Gästeführungen hofften wir, diesem Trend weiter folgen zu können. Wir wünschten uns, dieses Ergebnis zu übertreffen, aber daran geglaubt - hatten wir nicht. Wir haben das Jahr 2004 mit 4.439 von der Touristik Centrale abgewickelten Führungen abgeschlossen. Dies bedeutet ein Plus von 5,26 % im Vergleich zum Vorjahr. Garant hierfür war die sehr erfolgreiche Ausstellung „Die Kreuzzüge“ im Dommuseum, die über 130.000 Besucher zählte. Mit 440 Ausstellungsführungen, die durch die TCM durchgeführt wurden, hat diese Ausstellung im Wesentlichen unser Jahresergebnis beeinflusst. Die Mainzer Kreuzzüge-Ausstellung zählte neben der Berliner MOMA-Ausstellung zu den größten des vergangenen Jahres.

Des weiteren wirbt jetzt die Arbeitsgemeinschaft Mainz Marketing, deren Mitglied wir sind, mit einem neuen Slogan: „Leben Sie Mainz – Rhein Main Europe“. Unter dieser Dachmarke werden wir nun zukünftig, u.a. auch auf nationalen und internationalen Messen, für unsere Stadt werben.

Generell stellen wir fest, dass wir von den großen Trends in der Gesellschaft profitieren. Weniger, was den Megatrend „Gesundheit und Wellness“ angeht, mehr jedoch, was den zweiten großen Trend „Kultur- und Eventorientierung“ betrifft. Auch liegen in den Themenjahren der DZT, die sich in den nächsten 5 Jahren mit Kultur und Städtethemen beschäftigen, große Potentiale.

Wir werden weiterhin optimistisch in die Zukunft blicken.

Leben Sie Mainz

RHEIN MAIN EUROPE

Der Bericht wurde dankenswerterweise von der "Touristik Centrale Mainz - Verkehrsverein Mainz e.V.", Brückenturm am Rathaus, 55116 Mainz, Tel. 06131 - 28621-0 zur Verfügung gestellt.

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 2005**“, von dem wir nachfolgend mit freundlicher Genehmigung des Amtes für soziale Leistungen – Abteilung Wohnen – der Stadt Mainz Auszüge veröffentlichen.

Am 18. Januar 2005 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2004 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 möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

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 alle Wohnungen, ohne diese Merkmale gelten 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 **Abschlag** von jeweils **0,67 Euro** gegenüber den entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie vorgenommen.

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. ausgebauten **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 bei untenstehender Anschrift erworben werden und ist auch im Internet unter <www.mainz.de> mit dem Links Rathaus(Bürgerservice)/Was-Wie-Wo/Mietspiegel einsehbar. Er kann kostenfrei als pdf-file heruntergeladen werden.

Stadtverwaltung Mainz
50 – Amt für soziale Leistungen
Abteilung Wohnen
Lauteren-Flügel, Kaiserstraße 3-5
Postfach 3820, 55028 Mainz

Tabelle 1 für Wohnungen

alle Beträge in Euro/qm

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungs- größe	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	4,44	3,97	5,22
		60-80 qm	3,77	3,42	4,84
		80 u. mehr qm	3,57	3,22	4,77
<i>gut</i> mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,35	4,00	7,37
		40-60 qm	5,23	3,64	6,76
		60-80 qm	5,24	4,00	6,31
		80 u. mehr qm	5,26	3,93	6,52
	1970 bis 1980	bis 40 qm	7,70	7,20	8,63
		40-60 qm	6,58	5,66	7,73
		60-80 qm	5,68	4,64	6,85
		80 u. mehr qm	5,60	4,29	7,02
	1981 bis 1988	bis 40 qm	7,93	6,43	10,18
		40-60 qm	6,93	5,54	8,64
		60-80 qm	7,12	5,31	7,93
		80 u. mehr qm	7,25	6,33	7,99
	1989 bis 2003	bis 40 qm	9,14	8,34	9,30
		40-60 qm	8,60	5,84	9,29
		60-80 qm	7,93	6,35	9,00
		80 u. mehr qm	8,00	7,18	8,89

* Da es in dieser Kategorie nur wenige Wohnungen gibt, kann kein verlässlicher Wert ausgewiesen werden

Tabelle 2 für Appartements

alle Beträge in Euro/qm

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungs- größe	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>gut</i> mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	7,61	5,73	9,15
	1970 bis 1980	bis 40 qm	7,80	6,84	8,92
	1981 bis 2003	bis 40 qm	7,70	4,41	9,19

Mainz im Spiegel der Städtevergleiche

Im Jahr 2004 haben das Magazin „cash“, Hamburg, das Institut IW-Consult, Köln, im Auftrag der Zeitschrift „Wirtschaftswoche“ und das Prognos-Institut, Basel, im Auftrag des „Handelsblatt“ Städterankings vorgenommen, bei denen auch Mainz bewertet wurde. Im Januar 2005 hat das Feri-Institut, Bad Homburg, für die Zeitschrift „Capital“ einen weiteren Städtetest erarbeitet.

Mainz liegt bei allen Vergleichstests auf den vorderen Plätzen.

Beim Vergleich des Magazins „cash“ im Januar 2004, bei dessen Bewertung die Mietrenditen, die Kaufkraft und das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes im Vordergrund standen, nimmt Mainz 2004 unter 40 Städten Platz 1 vor Regensburg und Düsseldorf ein.

Gesamtbewertung im „cash“ - Immobilienreport Ergebnis nach Bewertung von 16 Indikatoren

Rang	2004	2003	2002
1	Mainz	Köln	Köln
2	Regensburg	Mainz	München
3	Düsseldorf	Bonn	Hamburg
4	Münster	Karlsruhe	Bonn
5	Hamburg	Frankfurt	Frankfurt
6	Köln	Hamburg	Münster
7	Wiesbaden	München	Mainz

Mietrendite im „cash“ - Immobilienreport Verhältnis von durchschnittlichen Miet- zu Kaufpreisen

Rang	Mietrendite 2003 in %	
1	Lübeck	5,8
2	Mainz	5,7
3	Saarbrücken	5,6
4	Köln	5,2
5	Berlin	4,8
6	Wiesbaden	4,7
7	Frankfurt	4,6
8	München	4,3

IW-Consult führte im April 2004 einen Vergleich von Wirtschaftsniveau und Wirtschaftsdynamik unter 50 Städten durch, wobei Indikatoren zu Wohlstand (Einkommen, Steuerkraft), Arbeitsmarkt (Beschäftigte, Arbeitslose), Wirtschaft (Einkommen, BIP, Beschäftigtenentwicklung), Standort (BIP je Erwerbstätigen, Ausbildungsplatzdichte, Anteil hoch qualifizierter Beschäftigter), Struktur (Sozial- und Arbeitslosenhilfe, Straftaten) und Staat (Gemeindebeschäftigte, Schulden) ausgewählt und bewertet wurden. Dabei erzielte Mainz in der Gesamtbewertung den Platz vier. Im Niveauranking lag es auf Platz 5 und im Ranking der wirtschaftlichen Dynamik auf Platz 8.

Top-Ten-Städte des IW-Consult-Vergleichs

Rang	Gesamtwertung	Niveau	Dynamik
1	München	München	Frankfurt a. M.
2	Frankfurt a. M.	Stuttgart	Stuttgart
3	Stuttgart	Frankfurt a. M.	Bremen
4	Mainz	Düsseldorf	Freiburg
5	Düsseldorf	Mainz	Karlsruhe
6	Wiesbaden	Wiesbaden	Kassel
7	Karlsruhe	Leverkusen	Wiesbaden
8	Münster	Karlsruhe	Mainz
9	Hamburg	Augsburg	Mannheim
10	Mannheim	Hamburg	Oldenburg

Mit einer ähnlichen aber erweiterten Indikatorenliste und anderer Methodik erstellte die Prognos AG im Juli 2004 den "Prognos-Zukunftsatlas 2004", in dem die makro- und sozioökonomische Stärke und Dynamik von 439 Landkreisen und kreisfreien Städten ermittelt wurde. In der Gesamtbewertung erzielte Mainz den Platz 13, wurde als einer von 17 Standorten mit "sehr hohen Zukunftschancen" klassifiziert und in die Gruppe der neun "Stillen Stars" eingeordnet. Besonders positiv schnitt Mainz bei folgenden Indikatoren ab:

Ausgewählte Teilergebnisse im „Prognos-Zukunftsatlas 2004“

Indikator	Rang
Wanderungssaldo junger Erwachsener	7
Arbeitsplatzdichte	10
Entwicklung der Arbeitsplatzdichte	17
Anteils hochqualifizierter Beschäftigter	16
Entwicklung des Anteils hochqualifizierter Beschäftigter	18
Beschäftigtenanteil in Zukunftsbranchen	11
Kaufkraft	20
Gründungsintensität	21

Rangfolge im „Prognos-Zukunftsatlas 2004“

Rang	Gesamtwertung	Stärke	Dynamik
1	Landkreis München	Landkreis München	Wolfsburg
2	München	München	Landkreis Emden
3	Landkreis Starnberg	Landkreis Starnberg	Regensburg
4	Darmstadt	Stuttgart	Ingolstadt
5	Landkreis Freising	Landkreis Erlangen-Höchstadt	Landkreis Gifhorn
6	Heidelberg	Landkreis Freising	München
7	Erlangen	Main-Taunus-Kreis	Heidelberg
8	Stuttgart	Darmstadt	Darmstadt
9	Wolfsburg	Heidelberg	Freiburg i.Br.
10	Regensburg	Hochtaunuskreis	Landkreis Freising
11	Frankfurt a. M.	Landkreis Groß-Gerau	Offenbach a. M.
12	Landkreis Böblingen	Frankfurt a. M.	Landkreis München
13	Mainz	Mainz	Aachen
14	Ingolstadt	Ulm	Landkreis Böblingen
15	Landkreis Groß-Gerau	Landkreis Böblingen	Frankfurt a. M.
16	Main-Taunus-Kreis	Hamburg	Schweinfurt
17	Ulm	Düsseldorf	Landau
18	Düsseldorf	Karlsruhe	Kaiserslautern
19	Hochtaunuskreis	Ludwigsburg	Mainz
20	Hamburg	Regensburg	Landkreis Ebersberg

Bei der jüngsten Untersuchung des Feri-Institutes für die Zeitschrift „Capital“ erreichte Mainz wie auch schon beim gleichen Test im Jahr 2003 den 10. Platz. Verglichen wird eine eingeschränkte Indikatorenliste (Wirtschaftsleistung, Arbeitsplätze, Bevölkerung und Kaufkraft) in Bezug auf das aktuelle Niveau und die prognostizierte Entwicklung bis zum Jahr 2009/2011.

Rangfolge im Städtevergleich der Zeitschrift Capital

Rang	Gesamtwertung	
	2005	2003
1	München	Düsseldorf
2	Stuttgart	München
3	Düsseldorf	Hamburg
4	Hamburg	Köln
5	Heidelberg	Stuttgart
6	Köln	Frankfurt
7	Frankfurt	Wiesbaden
8	Wiesbaden	Heidelberg
9	Bonn	Darmstadt
10	Mainz	Mainz
11	Darmstadt	Bonn
12	Freiburg	Aachen
13	Karlsruhe	Essen

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
 Februar 2005

Landwirtschaft in Mainz

Bruttowertschöpfung

Die Landwirtschaft spielt für das Wirtschaftsleben in Mainz eine untergeordnete Rolle (Abb. 1). Nur rund 0,17 % der Bruttowertschöpfung werden von der Landwirtschaft erwirtschaftet.

Abb. 1:

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 1994 - 2002 nach Wirtschaftsbereichen:

Jahr:	Gesamt:	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei		Produzierendes Gewerbe		Dienstleistungsbereich	
		Mill. EUR	Mill. EUR	%	Mill. EUR	%	Mill. EUR
1994	6.592	11	0,17	1.422	21,57	5.137	77,93
1996	6.784	12	0,18	1.298	19,13	5.455	80,41
1998	7.148	13	0,18	1.481	20,72	5.633	78,81
2000	7.648	12	0,16	1.443	18,87	6.174	80,73
2002	7.630	13	0,17	1.561	20,46	6.056	79,37

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 Haupterwerbsbetriebe haben in Mainz einen Anteil von ca. 65 %, sie bewirtschaften ca. 95 % der LF. Diese Entwicklung ist eindeutig dem „Großstadt-Effekt“ zuzuschreiben. Während in anderen Landesteilen die einkommensschwachen Haupterwerbsbetriebe nach alternativen Beschäftigungs-, und damit Einkommensmöglichkeiten suchen, ist in Mainz ein Teil der Betriebsleiter in der Lage, die entstehende Einkommenslücke aus außerlandwirtschaftlichen Einkommensquellen zu schließen, ohne eine alternative Beschäftigung zu ergreifen.

Zwischen 1973 und 2003 verringerte sich die LF um ca. 15 % von 4690 ha auf 4104 ha. Nach Untersuchungen der Gesellschaft für Landeskultur (GfL) im Jahr 2001 wurde durch diese festgestellt, dass auf dem Gebiet der Stadt Mainz zurzeit ein Defizit von 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 genutzte Fläche (LF):

Jahr	Betriebe insgesamt ¹⁾	Haupterwerbsbetriebe		Nebenerwerbsbetriebe	
		Anzahl Betriebe	LF	Anzahl Betriebe	LF
			ha		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

1) 1971 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 ein neuer, zusätzlicher Betriebszweig etabliert.

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

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 „stadtferneren“ 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 Betriebs-sicherung bei.

Weinbau in Mainz

Die Stadt Mainz hat vier weinbautreibende Stadtteile. Nach Erhebungen im Jahr 1999 beträgt die gesamte Rebfläche im Gebiet der Stadt Mainz ca. 276 ha, wovon ca. 227 ha bestockt sind. Dies entspricht etwa 1 % der rheinhessischen Weinanbaufläche und ca. 5 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtgebiet.

Die ca. 227 ha bestockte Rebfläche verteilen sich wie folgt:

Mainz-Ebersheim	ca. 125 ha
Mainz-Laubenheim	ca. 85 ha
Mainz-Hechtsheim	ca. 16 ha
Mainz-Bretzenheim	ca. 1 ha

Abb. 4

Betriebe mit Weinbau insgesamt		Davon mit einer Rebfläche von ... ha										Haupterwerbsbetriebe		Nebenerwerbsbetriebe	
		0,30 - 1		1 - 2		2 - 3		3 - 5		5 und mehr					
Betriebe	Rebfläche	Betriebe	Rebfläche	Betriebe	Rebfläche	Betriebe	Rebfläche	Betriebe	Rebfläche	Betriebe	Rebfläche	Betriebe	Rebfläche	Betriebe	Rebfläche
Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha
72	276	21	11	11	17	10	26	14	58	16	165	42	203	27	36

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Januar 2005

Die 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 0,2 % 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 hervorstechendstes 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 die Umstrukturierung in der Landwirtschaft der letzten Jahrzehnte. 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 wurden seit 1993 durch Ausweitung der Bauflächen und durch infrastrukturelle Maßnahmen ca. 220 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durch Planungsgewinne im Wert stark angestiegenen 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.

Daraus ist zu erkennen, dass der Handel landwirtschaftlicher Grundstücke von vielfältigen Preisparametern beeinflusst wird. Aus dieser vielschichtigen Preisbildung ist auch die große Streuung der Kaufpreise für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung zu erklären. Bei kritischer Prüfung ist festzustellen, dass die Aussagen zur Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenpreise in Mainz mit der fortschreitenden Umstrukturierung in der Landwirtschaft statistisch immer unsicherer werden. Der Service ist daher eingestellt.

Für globale Entwicklungsanalysen kann bei Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz in Bad Ems für jedes Jahr der Statistische Bericht: "Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke" abgefordert werden.

Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz hat nach umfangreichen Ermittlungen durch die Geschäftsstelle im August 1995 den Pachtpreis für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in Mainz ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2000 fortgeschrieben.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Der Ortsübliche Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und bei Kleingartenflächen wird derzeit mit **0,03 €/m²** angenommen.

Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland

Das Ministerium des Innern und für Sport in Mainz hatte uns dankenswerterweise für unseren Grundstücksmarktbericht 1999 eine Dokumentation der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) zur Verfügung gestellt, die wir auszugsweise aufgenommen haben. Wir haben in der Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes 2002 die jeweiligen Landesverwaltungen um Überprüfung gebeten. Häufig werden Fragen zu Zuständigkeiten und Organisation in anderen Bundesländern an uns gerichtet und wir gehen davon aus, dass ein allgemeines Informationsbedürfnis bei den Nutzern unseres Grundstücksmarktberichtes besteht.

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen

	Die Gutachterausschüsse sind eingerichtet für den Bereich	Geschäftsstellen sind eingerichtet bei
Baden-Württemberg	der Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften	den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften
Bayern	der kreisfreien Städte und Landkreise	den Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter und kreisfreie Städte)
Berlin	- ein Ausschuss für Berlin -	bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Brandenburg	der Landkreise und kreisfreien Städte	dem für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt
Bremen	- je ein Ausschuss für Bremen und Bremerhaven -	dem örtlich zuständigen Geoinformationsbetrieb
Hamburg	- ein Ausschuss für Hamburg -	dem Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Hessen	der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der namentlich genannten kreisangehörigen Gemeinden	<ol style="list-style-type: none"> 1. dem Magistrat in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden, für deren Bereich Gutachterausschüsse gebildet sind 2. dem Landrat als Behörde der Landesverwaltung (Katasteramt) in den Landkreisen sowie für die namentlich genannten kreisangehörigen Gemeinden

	Die Gutachterausschüsse sind eingerichtet für den Bereich	Geschäftsstellen sind eingerichtet bei
Mecklenburg-Vorpommern	der kreisfreien Städte und der Landkreise	der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich er gebildet ist.
Niedersachsen	der kreisfreien Städte und Landkreise; Oberer Gutachterausschuss für das gesamte Land	den Vermessungs- und Katasterbehörden; Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bei der Bezirksregierung Weser-Ems.
Nordrhein-Westfalen	der Kreise, der kreisfreien Städte sowie der großen kreisangehörigen Städte (mehr als 60.000 Einwohner). Zusammenschlüsse auf Kreisebene sind zulässig	der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.
Rheinland-Pfalz	der Landkreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte	den örtlich zuständigen staatlichen Katasterämtern. In Städten mit kommunaler Vermessungsdienststelle im Sinne des § 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen ist die Geschäftsstelle bei dieser Vermessungsdienststelle eingerichtet.
Saarland	der Landkreise, des Stadtverbandes Saarbrücken und der Landeshauptstadt Saarbrücken	den Landkreisen, den Vermessungsdienststellen des Stadtverbandes Saarbrücken bzw. der Landeshauptstadt Saarbrücken
Sachsen	der Landkreise, des Stadtverbandes Saarbrücken mit Ausnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken der Landeshauptstadt Saarbrücken.	der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss besteht.
Sachsen-Anhalt	jedes Katasteramtes (12); Oberer Gutachterausschuss für das gesamte Land	den jeweiligen Katasterämtern, dem Ministerium des Innern für den Oberen Gutachterausschuss
Schleswig-Holstein	der Kreise und kreisfreien Städte.	der Gebietskörperschaft, bei welcher der Gutachterausschuss zu bilden ist. Kann auch durch Vertrag auf das zuständige Katasteramt übertragen werden.
Thüringen	jedes Katasteramtes (35)	dem örtlich zuständigen Katasteramt

Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz

Gemäß § 10 der Gutachterausschussverordnung für Rheinland-Pfalz werden die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von dem örtlich zuständigen Katasteramt wahrgenommen. In den Städten mit eigener Vermessungsdienststelle nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LG Verm) obliegen sie der Vermessungsdienststelle. Dies trifft in Rheinland-Pfalz für die Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, Trier und Worms zu. Nachfolgend die Anschriften der 44 Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz:

Städte

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Stadt ANDERNACH	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Tel 02651-95820 Fax -958242
Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt Bad Kreuznach Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	Tel. 0671-88440 Fax -884422
Stadt BINGEN AM RHEIN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2 55118 Mainz	Tel 06131-6306121 Fax -6306120
Stadt FRANKENTHAL (PFALZ)	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax -5861210
Stadt IDAR-OBERSTEIN	Katasteramt Birkenfeld Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	Tel 06782-9920 Fax -992134

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Stadt INGELHEIM AM RHEIN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2 55118 Mainz	Tel 06131-6306121 Fax -6306120
Stadt KAISERSLAUTERN	Stadtvermessungsamt Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	Tel 0631-3652658 Fax -3651629
Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Bahnhofstr. 54a 56068 Koblenz	Tel 0261-1293230 Fax -1293200
Stadt LAHNSTEIN	Katasteramt St. Goarshausen Nastätter Str. 31-33 56346 St. Goarshausen	Tel 06771-9200 Fax -920150
Stadt LANDAU IN DER PFALZ	Katasteramt Landau Xylanderstr. 17 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax -149299
Stadt LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen	Tel 0621-5042069 Fax -5043795
Stadt MAINZ	Stadtvermessungsamt Zitadelle 55131 Mainz	Tel. 06131-123133 Fax -122298
Stadt MAYEN	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 6727 Mayen	Tel 02651-95820 Fax -958242

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Stadt NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE	Katasteramt Neustadt a.d.Wstr. Exterstr. 4 67433 Neustadt/Weinstraße	Tel. 06321-39770 Fax -397777
Stadt NEUWIED	Katasteramt Neuwied Seminarstraße 2 56564 Neuwied	Tel 02631 - 98600 Fax - 32802
Stadt PIRMASENS	Katasteramt Pirmasens Bahnhofstr. 24 66953 Pirmasens	Tel 06331-871357 Fax -871327
Stadt SPEYER	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax -5861210
Stadt TRIER	Stadtvermessungsamt Karl-Marx-Str. 20 54290 Trier	Tel 0651-7181622 Fax -7184628
Stadt WORMS	Stadtvermessungsamt Marktplatz 2 67547 Worms	Tel 06241-8536214 Fax -8536220
Stadt ZWEIBRÜCKEN	Katasteramt Pirmasens Außenstelle Zweibrücken Goetheplatz 2 66482 Zweibrücken	Tel 06332-805114 Fax -805106

Landkreise

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Landkreis AHRWEILER	Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler Joerrestr. 11 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler	Tel. 02641-9781041 Fax -37354
Landkreis ALTENKIRCHEN (Ww.)	Katasteramt Wissen Schloßstr. 8 57537 Wissen	Tel. 02742-701125 Fax -701100
Landkreis ALZEY-WORMS	Katasteramt Alzey An der Hexenbleiche 34 55232 Alzey	Tel 06731-9501205 Fax -9501210
Landkreis BAD DÜRKHEIM	Katasteramt Neustadt a.d.Wstr. Exterstr. 4 67433 Neustadt/Weinstraße	Tel. 06321-39770 Fax -397777
Landkreis BAD KREUZNACH	Katasteramt Bad Kreuznach Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	Tel. 0671-88440 Fax -884422
Landkreis BERNKASTEL-WITTLICH	Katasteramt Bernkastel-Kues Außenstelle Wittlich Kurfürstenstraße 63-67 54516 Wittlich	Tel 06571-101417 Fax -101292
Landkreis BITBURG-PRÜM	Katasteramt Prüm Außenstelle Bitburg Behördenhaus Gerichtsstr. 2-4 54634 Bitburg	Tel 06561-9130 Fax -913236
Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt Birkenfeld Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	Tel 06782-9920 Fax -992134

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Landkreis COCHEM-ZELL	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
Landkreis DAUN	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	Tel. 0631-36740 Fax -3674131
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt Landau Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax -149299
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	Tel. 0631-36740 Fax -3674131
Landkreis KUSEL	Katasteramt Kusel Bahnhofstr. 59 66869 Kusel	Tel 06381-912113 Fax -912200
Landkreis LUDWIGSHAFEN	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax -5861210
Landkreis MAINZ-BINGEN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2 55118 Mainz	Tel 06131-6306215 Fax -6306120

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Landkreis MAYEN-KOBLENZ	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Tel 02651-952820 Fax -958242
Landkreis NEUWIED	Katasteramt Neuwied Seminarstraße 2 56564 Neuwied	Tel 02631 - 98600 Fax - 32802
Landkreis SÜDLICHE WEINSTRASSE	Katasteramt Landau Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax - 149299
Landkreis SÜDWESTPFALZ	Katasteramt Pirmasens Bahnhofstr. 24 66953 Pirmasens	Tel 06331-871357 Fax -871327
Landkreis TRIER-SAARBURG	Katasteramt Trier Sichelstr. 8 54290 Trier	Tel 0651-4601102 Fax -4601140
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS	Katasteramt Simmern Hüllstr. 7-9 55469 Simmern	Tel 06761-950746 Fax -950785
RHEIN-LAHN-KREIS	Katasteramt St. Goarshausen Nastätter Str. 31-33 56346 St. Goarshausen	Tel 06771-9200 Fax -920150
WESTERWALDKREIS	Katasteramt Westerburg Bahnhofstraße 33 56457 Westerburg	Tel 02663 - 981265 Fax - 981150

Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen

Stadt DARMSTADT	Stadtvermessungsamt Bessunger Straße 125 Block F 64295 Darmstadt	Tel 06151-132620 Fax -132630
Stadt FRANKFURT AM MAIN	Magistrat Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main	Tel 069-21238140 Fax -21230782
Stadt HOFHEIM AM TAUNUS	Magistrat Chinonplatz 2 65719 Hofheim a.Ts.	Tel 06192-202230 Fax -7654
Landkreis GROSS-GERAU	Katasteramt Adolf-Göbel-Str. 24 64521 Groß-Gerau	Tel 06152-800362 Fax -800341
MAIN-TAUNUS-KREIS	Katasteramt Am Kreishaus 1-5 65719 Hofheim	Tel 06192-2011704 Fax -2011737
RHEINGAU-TAUNUS-KREIS (Personalunion mit Stadt Taunusstein)	Katasteramt Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	Tel 06124-51529 Fax -51555
Stadt RÜSSELSHEIM	Magistrat Marktplatz 4 65428 Rüsselsheim	Tel 06142-832272 Fax -832265
Stadt TAUNUSSTEIN (Personalunion mit Rheingau-Taunus- Kr.)	Katasteramt Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	Tel 06124-51529 Fax -51555
Landeshauptstadt WIESBADEN	Stadtverwaltung Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	Tel 0611-316352 Fax -314976

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:

Gebühren für Gutachten

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in Sonderfällen auch Bodenwertableitung	30 € bis 500 € nach Aufwand	
Schriftliche Auskünfte über den Bodenrichtwert eines Grundstückes für Bodenrichtwerte zum 01.01.2004	Bodenwert	Gebühr
	bis 50,- €	20,00 €
	bis 250,- €	40,00 €
	bis 500,- €	50,00 €
	mehr als 500,- €	70,00 €
Historischer Bodenrichtwert		50,00 €
Bodenrichtwert – CD 01.01.2004		150,00 €
Grundstücksmarktbericht 2005 auf Wunsch auch als pdf-Datei		35,00 €
Übersicht der Gewerbemieten 2003		20,00 €

Der Grundstücksmarktbericht Mainz erscheint seit 1995 mit jährlich wechselnden fachverwandten Schwerpunktthemen. Die Grundstücksmarktberichte früherer Jahre können, solange Vorrat reicht, bei der Geschäftsstelle abgeholt oder gegen einen Auslagenersatz von 5,- € zugesandt werden.

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

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

