

Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Stadtverwaltung Mainz, Amt 62
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820, 55028 Mainz
Telefon 06131 / 123133

Nachdruck u. Vervielfältigung sind nur mit Quellenangaben gestattet

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Allgemeine Strukturen in Mainz	3
Entwicklung der Bodenpreise in Mainz	11
Grundstücksmarkt 1994 in Mainz	15
Der Gutachterausschuß	17
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	19
Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens	21
Kaufpreissammlung	24
Bodenrichtwerte	26
Die Mitarbeit des Gutachterausschusses bei der Durchführung sanierungsrechtlicher Aufgaben	29
Wertrelevante Daten	35
Der Einsatz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Bewertungsstelle der Stadt	37
Mieten in Mainz	39
Landwirtschaft in Mainz	42
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen	47
Übersichtskarte zu Mainz	52

Vorwort

Der Bodenmarkt nimmt aufgrund seiner speziellen Merkmale in zunehmenden Maße eine exponierte Stellung in der Wirtschaft ein. Informationen über das Zusammenspiel der Kräfte auf dem Grundstücksmarkt sind unabdingbare Voraussetzungen für viele Stellen, um sach- und fachgerechte Investitionsentscheidungen zu treffen.

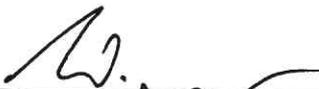
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz legt erstmals einen Grundstücksmarktbericht vor. Er soll Grundlagen und Detailinformationen für die am Grundstücksmarkt beteiligten Personen und Institutionen (Grundstückseigentümer, Immobilienfirmen, kommunale Gebietskörperschaften, Behörden, Banken, Sachverständige u. a.) bereitstellen. Der Grundstücksmarktbericht soll einen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln und Entwicklungen erkennen lassen, Vergleiche aufzeigen sowie eine Orientierung ermöglichen.

Im Gegensatz zu dem allgemeinen Marktüberblick dieses Berichtes sind qualitative Wertaussagen zu einzelnen Grundstücken nur durch fachgerechte Berücksichtigung der vielfältigen wertbestimmenden Eigenschaften des Objekts in der Regel durch ein Verkehrswertgutachten möglich.

Die hier vorgelegten Daten wurden als Ergebnis der Kaufpreissammlung und -auswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Stadtvermessungsamt abgeleitet und ermittelt.

Ich danke den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihr Engagement bei der Erstellung des Grundstücksmarktberichtes. Ein besonderer Dank gilt auch dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik für die Bereitstellung wichtiger Daten.

Mainz, den 29.03.95



Wagner

(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Allgemeine Strukturen in Mainz

Die Stadt Mainz mit ihrem kulturellen Hintergrund und Anspruch als Ort von Wissenschaft und der Medien und beachtenswertem wirtschaftlichen Potential, insbesondere im tertiären Sektor, ist gleichermaßen mit dem Rhein-Main-Gebiet wie mit dem rheinhessischen Umland eng verbunden. Als Hauptstadt von Rheinland-Pfalz nimmt sie am Auf und Ab der Entwicklungen des Rhein-Main-Gebietes engen Anteil und profitiert von der Nähe zum Flughafen.

W o h n u n g s b a u

Die Stadt mit ihren gegenwärtig 190 000 Einwohnern wächst durch Zuwanderung. Der wegziehende Teil der Bevölkerung (z.B. in das Umland) wird durch die Fernwanderungsgewinne zahlenmäßig übertroffen.

Am 31.12.1993 gab es in Mainz 26.578 Wohngebäude (ohne Wohnheime) mit 87 889 Wohnungen. Nach einer Veröffentlichung von 1991 verfügen 75 % der Wohnungen über Bad/WC und Sammelheizung. Ohne Sammelheizung, aber mit Bad und WC waren 19 % ausgestattet und 2,7 % nur mit WC.

Die Wohnungsbedarfsprognose geht bis zum Jahr 2005 von einem Bedarf von mindestens 12.000 zusätzlichen Wohnungen bzw. Wohnheimplätzen aus. Dabei wird die Einwohnerzahl nur geringfügig ansteigen. Zuzügen von außen (u.a. Studenten, Ausländer, junge Erwerbstätige) stehen auch weiterhin Fortzüge von Familien ins rheinhessische Umland gegenüber. Hauptursachen des steigenden Wohnraumbedarfs sind der starke Trend zum Einpersonenhaushalt (mehr alte Menschen, hohe Scheidungsrate, frühes Verlassen der elterlichen Wohnung bei jungen Menschen, viele Studenten) sowie die steigenden Wohnraumsprüche jedes einzelnen. Fast jeder zweite Haushalt in Mainz ist bereits ein Einpersonenhaushalt.

Die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche je Einwohner hat sich zwischen 1968 und 1987 von 24 qm auf 35 qm erhöht. Horrende Miet- und Baulandpreise sind das sichere Zeichen für den Mangel an Wohnungen bzw. Wohnbauland. Es gibt vielfältige Strategien zur Bereitstellung von Wohnbauland in Mainz.

In Ebersheim werden auf 65 ha Bruttowohnbauland ca. 1 800 Wohnungen für ungefähr 4 500 Einwohner entstehen. Eine bedeutende Entwicklungsmaßnahme ist der "Layenhof" auf dem Gebiet des ehemaligen Militärflugplatzes in Finthen in einer Größenordnung von etwa 4.000 Wohneinheiten (6.000 bis 10.000 Einwohner) plus Gewerbeflächen. Das Gebiet liegt am östlichen Rand der Stadt und reicht über die Gemarkungsgrenze hinaus. Eine zweite, innerstädtisch gelegene Konversionsmaßnahme auf dem Gelände der ehemaligen Lee Barracks in Mainz-Gonsenheim ist dagegen schon sehr viel weiter entwickelt. Neben neuen Gebäuden für die Fachhochschule Mainz und sonstigen Verwaltungsnutzungen sind 1 200 Wohnungen geplant, deren Realisierung ab Ende 1995 konkret ansteht. Eine weitere Vergrößerung des Wohnraumangebotes wird von der Freigabe der durch die US-Armee genutzten Wohnsiedlungen "Dr. Martin-Luther-King-Village" (25 ha) und "Am Weisel" (3,4 ha) erwartet.

An vielen weiteren Stellen ist die Stadt mit kleineren Entwicklungen beschäftigt, besonders zu erwähnen ist auch das "Baulückenprogramm" der Stadt.

Gewerbe

Die große Bedeutung des Wirtschaftsstandortes Mainz mit rund 125.000 Beschäftigten verlangt adäquate Berücksichtigungen in der Planung. Allein die ansässigen Betriebe haben ansehnlichen neuen Flächenbedarf, auch wenn dies konjunkturbedingt schwankt. Viele bekannte und traditionsreiche Firmen sind darunter: IBM, Schott-Glaswerke, Nestle, Werner & Merz, Blendax, Hakle, Schott-Musikverlag und die Medien: ZDF, Sat 1, SWF-Landesstudio und RPR sowie zwei Tageszeitungen.

Im Jahr 1989 lag der Grad der Industrialisierung bei 140 Beschäftigten je 1.000 Einwohner und damit weit höher als das Landesmittel (108), aber unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte (180). In 171 Industriebetrieben wurden 24.900 Beschäftigte gezählt. Die durchschnittliche Betriebsgröße (145 Beschäftigte) ist doppelt so hoch wie auf Landesebene (72) und liegt nur wenig unter dem Durchschnittswert der kreisfreien Städte (155).

Vorherrschende Industriezweige sind nach den Ergebnissen der Arbeitsstättenzählung von 1987, bei denen auch Handwerksbetriebe mit weniger als 20 Beschäftigten erfaßt wurden, die chemische Industrie (15 Betriebe/3.050 Beschäftigten), die Herstellung und Verarbeitung von Glas (6/4.890), der Fahrzeugbau (3/5.050) und die Herstellung von ADV-Einrichtungen (9/3.810). Zu erwähnen sind außerdem noch die Bereiche Elektronik, Papier- und Pappeverarbeitung sowie das Druckereigewerbe.

Die Zahl der Handwerksunternehmen belief sich 1987 auf 849. Fast die Hälfte dieser Unternehmen (411) zählten zum verarbeitenden Gewerbe, gefolgt vom Baugewerbe (232), dem Dienstleistungsbereich (151) und dem Handel (55).

Zur Sicherung der ökonomischen Basis der Stadt und ihrer Bürger werden derzeit eine Reihe neuer Gewerbegebiete planerisch umgesetzt. Neben Dienstleistungsarealen (Kisselberg, Birnbaumsgewann) spielt dabei der "Ökologische Wirtschaftspark Mainz-Süd" eine bedeutende Rolle. Hier soll eine völlig neue umweltfreundliche Konzeption von Gewerbegebieten erprobt werden.

Handel

In der Stadt wurden bei der Arbeitsstättenzählung im Jahr 1987 in 1.448 Arbeitsstätten des Handels insgesamt 12.500 Beschäftigte registriert, darunter waren fast 60 % Frauen. Acht von zehn Arbeitsstätten des Handels und sieben von zehn Beschäftigten gehörten zum Einzelhandel.

Dienstleistungen

In privaten Dienstleistungsbetrieben (Banken, Versicherungen, Dienstleistungen von freien Berufen und Unternehmen) hat sich zwischen 1970 und 1987 die Zahl der Beschäftigten um 75 % auf 28.700 erhöht. Ähnliches gilt für die öffentlichen Dienstleistungen (Organisationen ohne Erwerbszweck, Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen). Hier stieg die Beschäftigtenzahl um 51 % auf über 30.300. Damit liegt der Zuwachs der beiden Dienstleistungsbereiche in der Stadt über dem Durchschnitt der kreisfreien Städte (69 % bzw. 38 %).

Der Anteil der Arbeitsstätten im Dienstleistungssektor an der Gesamtzahl der Arbeitsstätten ist seit 1970 ebenfalls gestiegen. Bei den privaten Dienstleistungen stieg der Anteil von 34 % (1970) auf 43 % (1987), im öffentlichen Dienstleistungssektor von 9,0 % auf 10,6 %. Auch hier liegen die Werte der Stadt über den Durchschnittswerten der kreisfreien Städte (41 % bzw. 8,4 %) im Jahr 1987.

Im privaten Dienstleistungssektor kommt den unternehmensbezogenen Dienstleistungen (z.B. Rechts- und Steuerberatung, technische Beratung und Planung, Datenverarbeitung, Vermögensverwaltung), dem Bereich Bildung, Wissenschaft, Kultur, Sport und Unterhaltung sowie den Kreditinstituten die größte Bedeutung zu.

Flächen für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Gemäß den aktualisierten Daten aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, die das Stadtplanungsamt zur Verfügung stellte, ist eine Erweiterung der Mainzer Flächen für diese Nutzungen um 160 ha vorgesehen, davon 24 ha kurz- und 51 ha mittelfristig realisierbar.

Nach Umsetzung der aktuellen Wohn- und Gewerbeflächenpläne werden im Stadtgebiet fast nur noch solche Freiflächen vorhanden sein, die im hohen Maße ökologische Ausgleichsfunktionen (Stadtklima, Grundwasserschutz, Biotopschutz) erfüllen und zudem für die Landwirtschaft und die Naherholung von Bedeutung sind.

Verkehr

Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt im Rhein-Main-Gebiet und die Mobilität ihrer Bevölkerung produzieren die allseits bekannten Verkehrsprobleme. In der Verkehrspolitik setzt Mainz verstärkt auf den sogenannten "Umweltverbund" aus ÖPNV, Radfahrer und Fußgängerverkehr mit dem Ziel einer Reduzierung des Individualverkehrs und damit einer Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt. ÖPNV-Spuren, neue Radwege, verkehrsberuhigte und Tempo-30-Zonen, Anwohnerparken und erweiterte Fußgängerzonen sind dabei ebenso wichtige Instrumente wie P+R-Plätze am Stadtrand sowie ein wesentlich besseres Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln bis weit ins Umland. Um den Einpendlern, die täglich nach Mainz strömen, ein attraktiveres ÖPNV-Angebot zu bieten, ist eine Nahverkehrsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe in Vorbereitung.

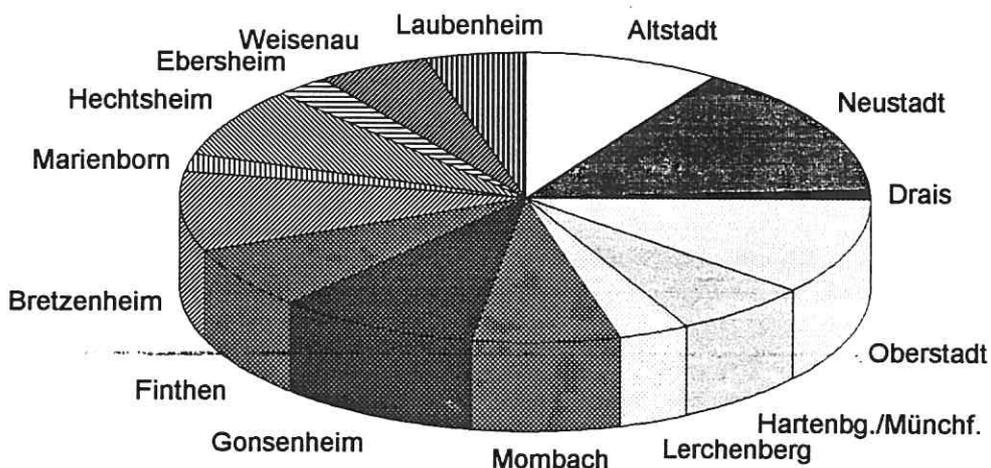
(Der vorstehende Abschnitt wurde im wesentlichen erstellt nach dem Beitrag von Herbert Feßenmayr, Leiter des Stadtplanungsamtes, veröffentlicht in Heft 4+5/1994 der Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung mit freundlicher Genehmigung des Verfassers.)

Strukturdaten im Überblick

Die Gesamteinwohnerzahl betrug zum 31.12.1994 188.980. Ihre Verteilung auf die Stadtteile steht nur zum Stichtag 31.12.1993 zur Verfügung. Die Abweichung ist geringfügig.

Einwohner	Stadtteil	Anteil
17.389	Altstadt	9 %
27.865	Neustadt	14 %
20.086	Oberstadt	11 %
12.449	Hartenberg/Münchfeld	7 %
13.045	Mombach	7 %
17.966	Gonsenheim	10 %
13.027	Finthen	7 %
16.630	Bretzenheim	9 %
3.714	Marienborn	2 %
6.105	Lerchenberg	3 %
2.328	Drais	1 %
14.661	Hechtsheim	8 %
4.689	Ebersheim	2 %
10.265	Weisenau	5 %
8.589	Laubenheim	5 %

Einwohnerverteilung



Gebäudebestand (31.12.1993)	26.578
Wohnfläche	6.585.400 m ²
Wohnungen	87.889

Pendlerbewegungen

Ergebnisse der Volkszählung 1987 für die Stadt Mainz

18.645	Auspendler, davon	
	Beruf	16.957
	Ausbildung	1.688
67.331	Einpendler, davon	
	Beruf	53.092
	Ausbildung	14.239
Von den	53.092 einpendelnden Berufstätigen kamen	
	mit Pkw	40.962
	mit ÖPNV	11.488
	sonstige Verkehrsmittel	642
Es benötigten	unter 15 Minuten	2.425
	15 - 30 Minuten	23.750
	mehr als 30 Minuten	26.917
Von den 14.239 Ausbildungseinpendlern kamen		
	mit PKW	6.849
	mit ÖPNV	6.860
	sonstige Verkehrsmittel	530
Es benötigten	unter 15 Minuten	411
	15 - 30 Minuten	5.075
	mehr als 30 Minuten	8.753
Es wurden auch	54.348 innerstädtische Berufspendler und	
	28.125 innerstädtische Ausbildungspendler	
	gezählt.	

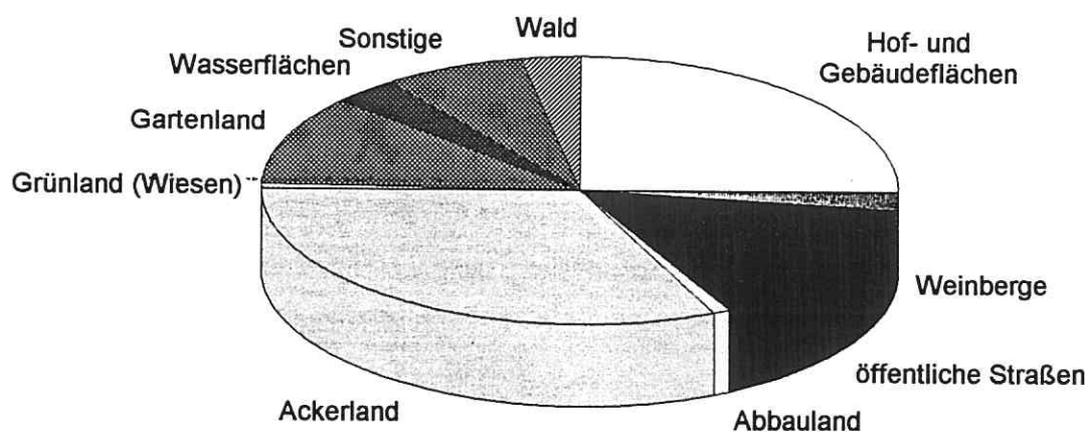
Ausdehnung

Größe des Stadtgebietes 9.776 ha (97,8 km²) gemäß Hauptübersicht der Liegenschaften, Stand 31.12.1993

davon

Hof- und Gebäudeflächen	2.455 ha
öffentliche Straßen	1.457 ha
Ackerland	3.124 ha
Gartenland	1.057 ha
Grünland (Wiesen)	65 ha
Weinberge	223 ha
Wald	285 ha
Wasserflächen	325 ha
Abbauland	75 ha
nicht nutzbar und Sonstiges	710 ha

Verteilung der Flächen



WIRTSCHAFT

Sozialversicherungspflichtige (31.03.1993)

Gesamt	98.725
davon	
Land- und Forstwirtschaft	311
Energiewirtschaft	1.898
Verarbeitendes Gewerbe	21.727
Baugewerbe	4.616
Handel	12.055
Verkehr und Handel	5.008
Kreditinstitute/Versicherungen	6.890
Sonstige Dienstleistungen	32.439
Organisationen ohne Erwerbscharakter	5.005
Gebietskörperschaften	8.776

Umsatz (31.12.1993) TDM

Industrie	5.384.355
Gewerbebetriebe mit Kleingewerbe: bis 20 Beschäftigte	762.000
20 Beschäftigte und mehr	489.439

Arbeitslosenhauptamtsbezirk Mainz

(umfassend die Stadt Mainz, die Verbandsgemeinden Bodenheim, Nierstein-Oppenheim, Guntersblum, Nieder-Olm und die verbandsfreie Gemeinde Budenheim)

Arbeitslosenquote Dezember 1994	6,7 %
Arbeitsvermittlungen 1994	11.189

Fremdenverkehr (31.12.1993)

Hotels und Gasthöfe	39
Betten	4.380
Ankünfte	326.157
Übernachtungen	587.347
Bettenauslastung	36,8%

Kraftfahrzeuge

Gesamtzahl (31.12.1993)	100.794
zugel. KFZ je 1.000 Einwohner	553

Ö P N V

Fahrgäste insgesamt 1993	43.600.000
--------------------------	------------

Schiffsverkehr (Stand 1993)

Schiffsgüterumschlag in 1.000 Tonnen	3.369
angekommene Schiffe	3.748

Hochschulen

Johannes Gutenberg-Universität Studierende	ca. 30.100
---	------------

Fachhochschule Rheinland-Pfalz, Abt. Mainz I Ingenieurwissenschaften und visuelle Kommunikation Institut für Mediengestaltung und Medientechnologie Studierende	ca. 2.050
---	-----------

Fachhochschule Rheinland-Pfalz, Abt. Mainz II Wirtschaftswissenschaften Studierende	ca. 1.800
---	-----------

weitere Hochschulen

Deutsch-Französisches Hochschulkolleg

Volkshochschule Mainz

Peter-Cornelius-Konservatorium
mit Jugendmusikschule

Erziehungswissenschaftliche Hochschule
des Landes Rheinland-Pfalz

Katholische Fachhochschule für
Sozialpädagogik

Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie
Rheinland-Pfalz - Teilanstalt Mainz

Fachhochschule der Deutschen Bundesbahn

Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz

Der Bodenverkehr ist ein Teilmarkt der Allgemeinen Volkswirtschaft. Der Boden wird zwar allgemein als unzerstörbares und unvermehrbares Gut bezeichnet, sein Wert bildet sich aber wie bei allen Wirtschaftsgütern gemäß Angebot und Nachfrage.

Für Bodenpreise gibt es keinen klassischen Index, wie er zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten u.a.m. vorliegt. Die Auswertungen der Statistischen Ämter erfassen nur Umsätze in Geld und Flächen, aus denen ein Preis DM/qm abgeleitet wird. Ein "Warenkorb", wie er z.B. dem Lebenshaltungsindex zugrunde liegt, ist nicht Grundlage der Auswertungen und die Ergebnisse sind zufällig. Werden im Berichtsjahr viele Grundstücke in neu erschlossenen Gebieten veräußert, wirkt sich dies überproportional aus und kann ein falsches Bild ergeben. Der Bewertungsfachmann wendet diese Zahlen, die wir auch nachstehend in unsere Übersichten aufgenommen haben, nur vorsichtig an.

Qualitativ zuverlässiger sind die Entwicklungsdaten, die hier für Mainz abgeleitet sind. Sie werden auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt und sind daher schon normiert. Bei der Auswertung werden stets die Entwicklungen in den gleichen Gebieten berücksichtigt, was ebenfalls das Ergebnis in seiner Anwendbarkeit verbessert.

Von 1992 bis 1994 - Stichtage 31.12. - sind die Bodenwerte für Wohnbauflächen in Mainz durchschnittlich um 20 % gestiegen. Für die Innenstadtlagen wurde eine Steigerung von 12 % ermittelt, für die Gewerbeflächen von 9 %. Diese Steigerungsraten liegen außerhalb des bundesweiten Trends, wo eine Preisberuhigung erwartet wird.

Die nachfolgenden Tabellen und Graphiken zeigen die langfristigen Entwicklungen in Mainz. Es ist erkennbar, daß der Wert einer Wohnbaufläche sich seit 1980 fast verdreifachte, der Bodenwert in der Innenstadtlage verdoppelte und der Wert der Gewerbebauflächen nur um rund die Hälfte zunahm. Ein Vergleich mit anderen Wertentwicklungsparametern

- Bodenpreisentwicklung Bundesgebiet (beachte Einleitungstext)
- Lebenshaltungskostenindex
- Mietindex
- Baukostenindex
- Bruttoeinkünfte eines gewerblichen Arbeitnehmers (Durchschnitt)

gibt weitere Aufschlüsse über die Bedeutung des Wirtschaftsgutes Boden im allgemeinen und die Entwicklung für Mainz im besonderen. In der folgenden Tabelle mit anschließender Graphik ist die auffallende Bodenwertsteigerung für Wohnbauflächen anschaulich dargestellt.

Kaufwerte für Bauland in Mainz

Daten und Diagramme für Grundstücksmarktbericht 1994

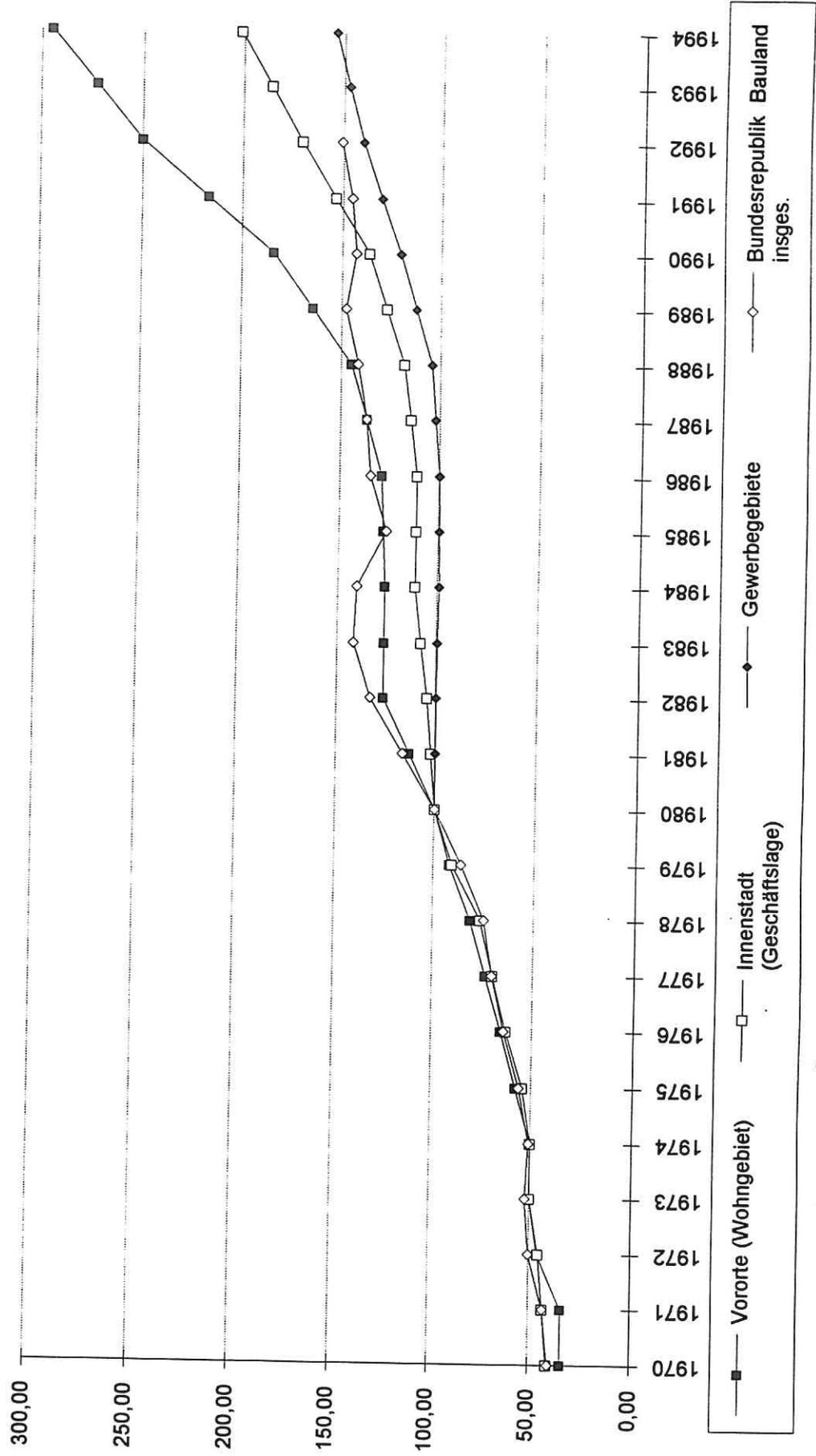
Unbearbeitete Ausgangsdaten

Quelle: Kaufpreissammlung/stat. Bundesamt

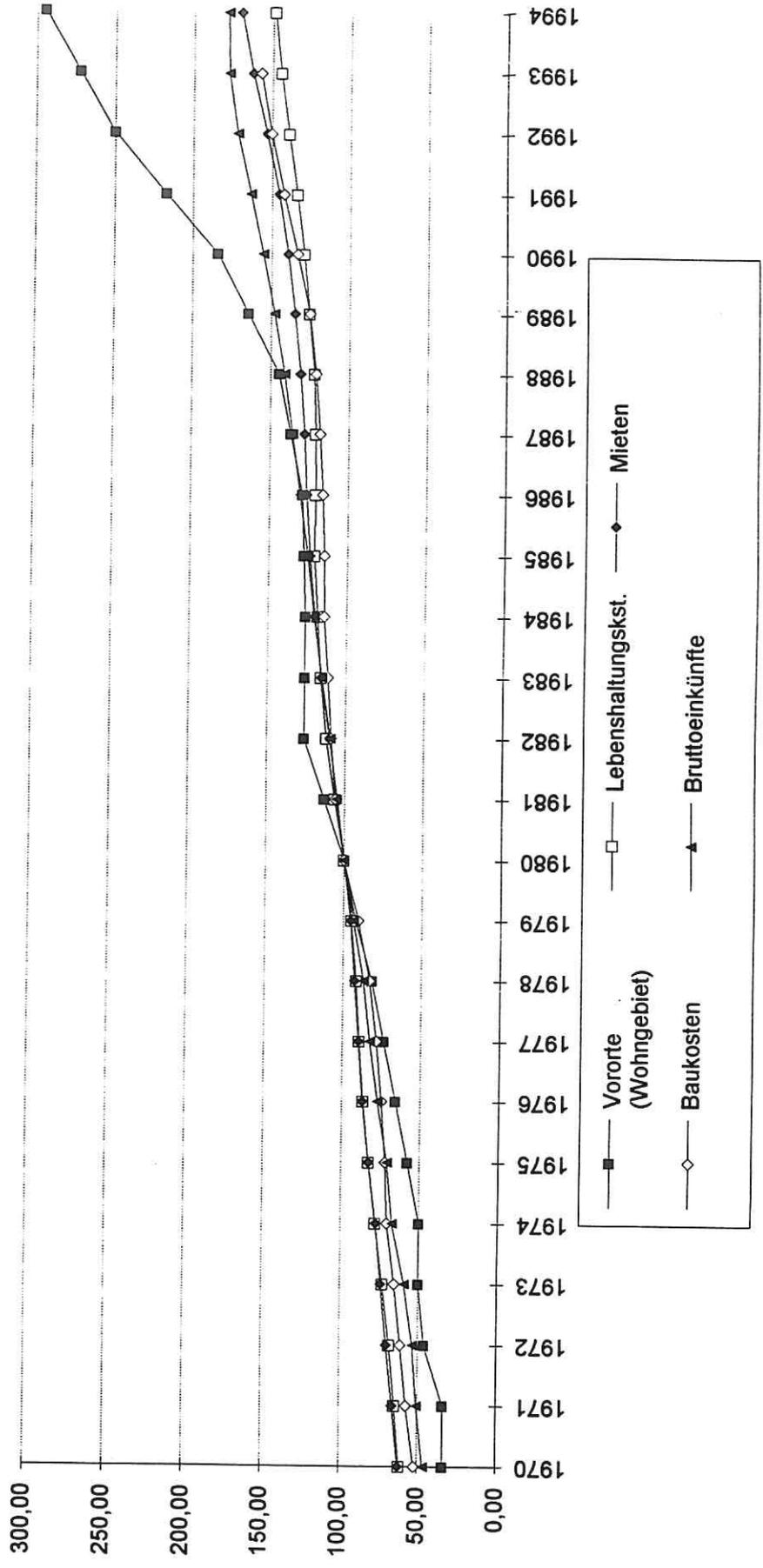
Jahr	Vororte DM/m ²	Innenstadt DM/m ²	Gewerbe DM/m ²	Bundesrep. DM/m ²	Lebenshalt. Index 85	Mieten Index 85	Baukosten Index 70	Bruttoeink. DM/a
1970	130	900		25,29	51,1	50,5	100	16076,00
1971	130	950		27,02	53,7	53,5	110,3	17604,00
1972	175	1000		31,41	56,6	56,6	117,8	18636,00
1973	190	1100		32,74	60,4	59,9	126,4	20534,00
1974	190	1100		31,69	64,5	62,8	135,6	23432,00
1975	220	1200		35,09	68,4	66,8	138,9	24652,00
1976	250	1390		39,98	71,5	70,1	143,7	26794,00
1977	280	1540		43,8	73,9	72,4	150,6	28701,00
1978	310	1680		46,58	75,8	74,6	159,9	30211,00
1979	350	2000		53,87	78,7	77	174	32536,00
1980	380	2200	213	62,43	82,8	80,8	192,5	34732,00
1981	430	2250	213	72,66	88,1	84,4	203,8	36605,00
1982	480	2300	213	82,99	92,7	88,7	209,6	38037,00
1983	480	2375	212	88,52	95,8	93,4	214,1	40048,00
1984	480	2450	211	87,72	98	97	219,3	41796,00
1985	485	2450	212	78,69	100	100	220,3	43456,00
1986	490	2450	213	84	99,8	101,8	223,3	45353,00
1987	520	2525	217,5	85,4	99,9	103,4	227,5	47080,00
1988	550	2600	222	88,25	101	105,6	232,4	49036,00
1989	625	2800	239,5	92,13	103,9	108,8	240,9	51258,00
1990	700	3000	257	89,24	106,7	112,5	256,4	53958,00
1991	825	3375	277,5	90,71	110,5	117,3	273,7	56686,00
1992	950	3750	298	93,99	114,9	123,8	289,2	59722,00
1993	1035	3975	311,5	94,08	119,3	131,1	302,2	61694,00
1994	1120	4200	325		123	137,1		61838,00

Angepasste Daten für's Diagramm (1980=100%)								
Jahr	Vororte (Wohn- gebiet)	Innenstadt (Geschäfts- lage)	Gewerbe- gebiete	Bundesrepublik Bauland insges.	Lebenshal- tungskosten	Mieten	Baukosten	Bruttoein- künfte
1970	34,21	40,91		40,51	61,71	62,50	51,95	46,29
1971	34,21	43,18		43,28	64,86	66,21	57,30	50,69
1972	46,05	45,45		50,31	68,36	70,05	61,19	53,66
1973	50,00	50,00		52,44	72,95	74,13	65,66	59,12
1974	50,00	50,00		50,76	77,90	77,72	70,44	67,47
1975	57,89	54,55		56,21	82,61	82,67	72,16	70,98
1976	65,79	63,18		64,04	86,35	86,76	74,65	77,14
1977	73,68	70,00		70,16	89,25	89,60	78,23	82,64
1978	81,58	76,36		74,61	91,55	92,33	83,06	86,98
1979	92,11	90,91		86,29	95,05	95,30	90,39	93,68
1980	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
1981	113,16	102,27	100,00	116,39	106,40	104,46	105,87	105,39
1982	126,32	104,55	100,00	132,93	111,96	109,78	108,88	109,52
1983	126,32	107,95	99,53	141,79	115,70	115,59	111,22	115,31
1984	126,32	111,36	99,06	140,51	118,36	120,05	113,92	120,34
1985	127,63	111,36	99,53	126,05	120,77	123,76	114,44	125,12
1986	128,95	111,36	100,00	134,55	120,53	125,99	116,00	130,58
1987	136,84	114,77	102,11	136,79	120,65	127,97	118,18	135,55
1988	144,74	118,18	104,23	141,36	121,98	130,69	120,73	141,18
1989	164,47	127,27	112,44	147,57	125,48	134,65	125,14	147,58
1990	184,21	136,36	120,66	142,94	128,86	139,23	133,19	155,36
1991	217,11	153,41	130,28	145,30	133,45	145,17	142,18	163,21
1992	250,00	170,45	139,91	150,55	138,77	153,22	150,23	171,95
1993	272,37	180,68	146,24	150,70	144,08	162,25	156,99	177,63
1994	294,74	190,91	152,58		148,55	169,68		178,04

Bodenpreisentwicklung in Mainz mit Basis 1980=100



Verschiedene Indices mit Basis 1980=100



Grundstücksmarkt 1994 in Mainz

- Umsätze und Schwerpunkte -

Aufgrund der Regelung im Baugesetzbuch wurden aus dem Beurkundungsjahr 1994 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz 2.160 Kaufverträge und weitere Urkunden übersandt. Die Auswertung ergab, daß in diesem Jahre ca. 1 Milliarde DM an Immobilienwerten in Mainz umgesetzt wurde, das entspricht einem Betrag von ca. 5.300,-- DM pro Einwohner der Stadt Mainz. 1993 wurden 2.863 Verträge u.ä. vorgelegt mit einem Umsatz von 1,15 Milliarden.

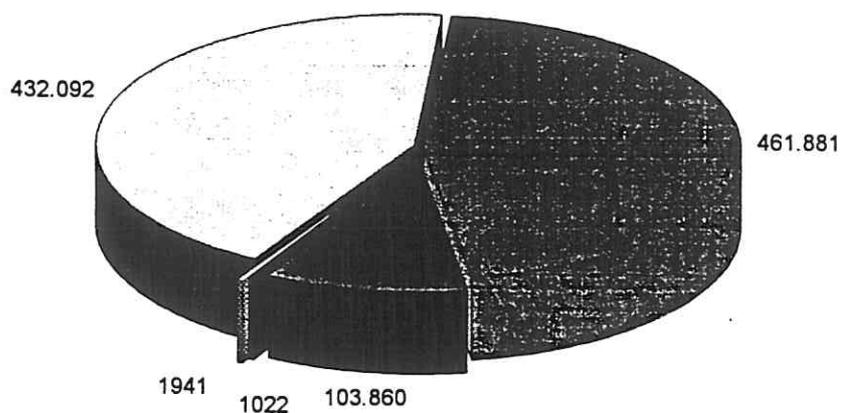
Die Bodenpreise in Mainz steigen immer noch an, wie an anderen Stellen dieses Grundstücksmarktberichtes ausgeführt. 1.504 Verträge, das sind 70 % (Vorjahr 72 %) betreffen Eigentumswohnungen (Umsatz 432.000.000 DM). Der Marktanteil dieser Eigentumsform ist damit ähnlich hoch wie in vergleichbaren Städten Deutschlands. Eine Analyse dieser Kauffälle (Preis je m² Wohnfläche) siehe Abschnitt 11.

Klassische bebaute Grundstücke (Einfamilienhäuser, Gewerbeobjekte) wurden in 423 Kauffällen veräußert mit einem Umsatz von 462.000.000 DM, durchschnittlich pro Kauffall also mehr als 1 Million DM. 121 Kauffälle betrafen unbebautes Bauland (Umsatz 104.000.000 DM). Landwirtschaftliche Objekte betreffen 39 Kauffälle (1.000.000 DM). Sonstige Grundstücke wurden in 18 Fällen veräußert; 55 Urkunden waren nicht auswertbar. Die Geschäftsstelle beobachtet ständig Teilmärkte. Ergebnisse sind teilweise an anderer Stelle dieses Grundstücksmarktberichtes zu finden.

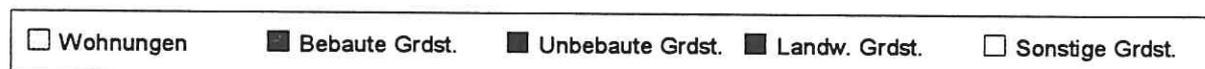
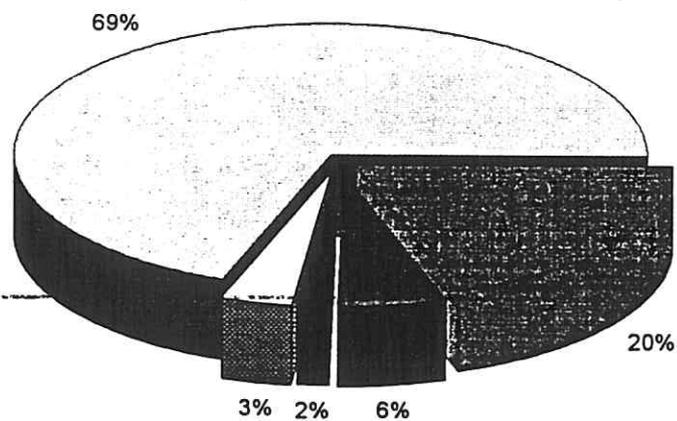
Ein auffallender Teilmarkt hat sich für "Doppelparker" gebildet, die manchmal eigene Teileigentumseinheiten bilden und eigenständig veräußert werden. Durchschnittlich werden 17.000 DM pro Stellplatz gezahlt, vereinzelt auch 20.000 DM.

Garagen in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind ebenfalls häufig selbständige Kaufobjekte und werden mit 11.000 DM (Vorortbereich) bis 30.000 DM (Zentrum) gehandelt. Die gleiche Wertaussage ist für Stellplatzeinheiten in Tiefgaragen zu treffen. Oberirdische Stellplätze werden mit 6.000 - 12.000 DM pro Platz gehandelt. Eine Differenzierung Vorort / Zentrum ist hier nicht festzustellen. Diese Zahlen und die relativ große Anzahl der Kauffälle (130 Notizen für 1994) zeigen die Auswirkung der Parkraumverknappung in Mainz.

Umsätze in TDM



Verteilung der Kauffälle



Der Gutachterausschuß

- Aufgaben und Mitglieder -

Gemäß § 192 Baugesetzbuch werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

Die Bildung der Gutachterausschüsse ist in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschußverordnung" vom 15. Mai 1989 (mit Änderungsverordnung vom 24. Januar 1990) geregelt. Danach ist für jeden Landkreis sowie für jede kreisfreie oder große kreisangehörige Stadt ein Gutachterausschuß zu bilden. Seine Amtszeit beträgt 5 Jahre. Er besteht in Mainz gegenwärtig aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 15 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz bestellt wurden.

Die Gutachterausschüsse sind selbständige, unabhängige, weisungsfreie Kollegialgremien als nebengeordnete Landeseinrichtungen.

Sie haben insbesondere folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung erforderlicher Daten für die Wertermittlung.
- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten.

Der Gutachterausschuß wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende zusätzliche Gutachter heranziehen.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuß auch mindestens in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern, darunter ein Bediensteter des für die Feststellung von Einheitswerten für den Grundbesitz zuständigen Finanzamtes, der ebenfalls als ehrenamtlicher Gutachter bestellt ist, tätig. Es ist aber üblich, daß bei "Richtwertsitzungen"-alle Gutachter teilnehmen.

Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter im Einzelfall. Hierbei ist die besondere Sachkunde zu berücksichtigen.

Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

Die Gutachten werden in nichtöffentlicher Sitzung mit Stimmenmehrheit beschlossen.

Die gegenwärtigen Mitglieder des Gutachterausschusses:

Wagner, Hugo	Vorsitzender
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender
Goldmann, Heinz	Stellvertretender Vorsitzender
Ehrenamtliche Gutachter:	
Ehrenberg, Birger	Pfaff, Michael
Giese, Detlev	Reitz, Rudolf
Gill, Herbert	Schattner, Horst-Dieter
Jung, Wilfried	Schlürmann, Adolf
Krost, Anton Sebastian	Stenner, Hans
Kurz, Claus-Jürgen	Tharun, Hans-Albert
Kurz, Franz R.	Würkner-Theis, Dr. , Gerold
Ley, Martin	

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Geschäftsstelle obliegt gemäß Gutachterausschußverordnung nach Weisung des Vorsitzenden insbesondere die

1. Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
2. Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
3. Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch,
4. Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte,
5. Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
6. Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
7. Erstellung und Veröffentlichung des Grundstückmarktberichtes,
8. Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses,
9. Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.

Darüber hinaus ist die Geschäftsstelle zuständig für

- a) die Zusammenarbeit bei der Führung der Kaufpreissammlung mit den Finanzämtern einschließlich der Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt,
- b) die Vorbereitung der Gutachterausschußsitzungen,
- c) die Feststellung der Entschädigungen für die ehrenamtlichen Gutachter und die Veranlassung der Auszahlung dieser Beträge,
- d) die Kostenerhebung (die Geschäftsstelle stellt die Kosten fest und veranlaßt deren Einziehung),
- e) die Führung von Geschäftsnachweisen sowie die Abwicklung des mit allen Aufgaben zusammenhängenden Schriftverkehrs usw..

Die Geschäftsstelle ist in Mainz Teil des Stadtvermessungsamtes. Sie unterstützt den Gutachterausschuß bei der Durchführung seiner Aufgaben. Bei der Auswertung von Kauf- und anderen Verträgen sowie bei der Übernahme der Ergebnisse dieser Auswertung in die Kaufpreissammlung und den Vorarbeiten zu den Wertermittlungen (Gutachten, Bodenrichtwerte, erforderliche Daten, Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch) ist die Geschäftsstelle an die speziellen Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses gebunden.

In der Geschäftsstelle sind gegenwärtig folgende Mitarbeiter tätig:

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. 12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle Gutachten und Wertermittlungen in Sanierungsgebieten	Tel. Nr. 12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Gutachten Wertermittlungen	Tel. Nr. 12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreissammlung Gutachten Wertermittlungen	Tel. Nr. 12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. 12-3653
v. Neefe, Elfriede	Gebührenangelegenheiten Kaufpreissammlung	Tel. Nr. 12-3652

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Gutachten beim Gutachterausschuß können beantragen:

- Behörden zur Erfüllung von Aufgaben nach dem Baugesetzbuch und anderer gesetzlicher Vorschriften,
- Eigentümer von Grundstücken und Inhaber von Rechten an Grundstücken und ihnen gleichzustellende Berechtigte
- Gerichte und Justizbehörden

Die Zielvorgabe eines Verkehrswertgutachtens richtet sich nach der "Verkehrswertdefinition", wie sie in § 194 Baugesetzbuch formuliert ist:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

In der Praxis wird diese Definition manchmal analog angewandt, z. B. bei Teilobjekten und besonderen rechtlichen Gegebenheiten oder Antragszwecken.

Die Gutachten werden durch die Geschäftsstelle vorbereitet. Diese Vorbereitungsarbeiten umfassen

- Klärung der rechtlichen Gegebenheiten (Grundbucheintragungen, Baulasten, sonstige öffentliche Lasten)
- Ermittlung bautechnischer Gegebenheiten (Beschaffung von Bauakten und bautechnische Aufnahme) und weiterer bewertungsrelevanter Daten vor Ort
- Feststellung privatrechtlicher Bindungen (Mietverträge u.ä.)
- Ermittlung planungsrechtlicher Gegebenheiten
- Auswertung der Kaufpreissammlung
- Entwurf einer Sitzungsvorlage

Im Rahmen der Sitzung besichtigt der Gutachterausschuß das Objekt. Er verzichtet nur darauf, wenn ihm das Bewertungsobjekt hinreichend bekannt ist.

Verweigert ein Wohnungsinhaber das Betreten seiner Wohnung im Zuge der Erstattung eines Gutachtens, ist der Antrag nicht oder nur unter einschränkenden Bedingungen auszuführen. Bei entsprechenden Anträgen von Gerichten oder Behörden sind besondere Verfahrensweisen zu beachten.

Im Regelfall legt der Gutachterausschuß die Grundzüge der Verkehrswertableitung fest und beschließt über den Verkehrswert mit Begründung. Die Ausformulierung und Ausfertigung obliegt dann der Geschäftsstelle. Diese wird durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses abschließend geprüft und dem dokumentierten Beschluß beigelegt. Die Gutachten sind ausführlich und plausibel zu begründen.

Die Qualität muß den allgemeinen Anforderungen entsprechen. Hierbei kommt es besonders an auf:

- vollständige und fehlerfreie Erfassung des Sachverhaltes,
- schlüssige Argumentation, besonders hinsichtlich der Berechnungsansätze,
- Beachtung der anerkannten Verfahren der Grundstücksbewertung,
- eingehende Begründung des gewählten Wertermittlungsverfahrens,
- Angabe der verwendeten Literatur und der gesetzlichen Grundlagen in einem besonderen Verzeichnis.

Das Gutachten muß eindeutig sein und auch einen Wert bestimmen. Wertspannen sind unzulässig.

Für die Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz gelten besondere Rechtsvorschriften.

Liegt für ein Objekt ein bis zu zwei Jahre altes Gutachten des Gutachterausschusses vor, kann der Verkehrswert proportional zur Entwicklung der Bau- und Bodenwerte sowie unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung fortgeschrieben werden, sofern sich die dem Gutachten zugrunde liegenden Objektverhältnisse und die allgemeine Marktlage nicht geändert haben.

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch ist dem Eigentümer des Wertermittlungsobjektes eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden.

Rechtswirkung der Gutachten, Beschwerdemöglichkeit:

Gutachten sind keine Verwaltungsakte und können deshalb keine Rechtsverhältnisse im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz regeln. Sie sind lediglich Hilfsmittel, die bei der Entscheidungsfindung herangezogen werden und entfalten deshalb keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Gutachten können deshalb vor Gerichten oder durch behördliche Weisung nicht aufgehoben, sondern nur von anderen Gutachtern widerlegt werden.

Werden vom Auftraggeber oder einem anderen Beteiligten Beschwerden gegen ein beschlossenes Verkehrswertgutachten vorgebracht, sind diese von der Geschäftsstelle zu prüfen und dem Gutachterausschuß für das weitere Vorgehen Vorschläge zu unterbreiten. Der Gutachterausschuß ist bei der Beratung und Beschlußfassung über die Beschwerde nicht nur an den Beschwerdegegenstand gebunden.

§ 8 Abs. 4 Gutachterausschußverordnung regelt das Verfahren zur mündlichen Erläuterung der Gutachten vor Behörden oder Gerichten. Der Gutachterausschuß wird von demjenigen Gutachter vertreten, der den Vorsitz bei der Beschlußfassung geführt hat. Die Prozeßparteien können den Vorsitzenden nicht wegen Befangenheit ablehnen oder die Vorladung aller Ausschußmitglieder verlangen.

Kosten:

Die Gebühren für das Gutachten richten sich im wesentlichen nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes und sind vom Antragsteller zu zahlen.

Hinsichtlich des Arbeitsaufkommens folgende Vergleichswerte:

1992	108	Anträge auf Gutachten
1993	195	Anträge auf Gutachten
1994	53	Anträge auf Gutachten

Die Abnahme der Anträge auf Gutachten ist im wesentlichen begründet, daß im Berichtsjahr weniger Ausgleichsgutachten im Sanierungsgebiet der Stadt Mainz zu erstellen waren.

Antragsteller für Gutachten waren

	1994	1993	1992
Privatpersonen	32	37	35
Stadt Mainz und andere Kommunen	19	153	66
Justizbehörden	-	2	7
Enteignungsbehörden	-	-	-
Sonstige	2	3	-

Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses.

Nach § 195 Baugesetzbuch ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag durch den sich jemand verpflichtet Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbrecht zu begründen, von der beurkundeten Stelle (i. d. R. Notare) in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Die Verträge werden, soweit möglich, durch die Geschäftsstelle nach Weisungen des Gutachterausschusses oder seines Vorsitzenden ausgewertet (Erfassung von Fakten, die für Wertermittlungen von Bedeutung sind) und diese in Dateien gesammelt.

Die Kaufpreissammlung besteht aus der Kaufpreiskartei, der Kaufpreiskarte und ggf. aus Kaufpreislisten.

Die Kaufpreiskartei waren einschließlich dem Beurkundungsjahr 1993 in Mainz Karten, die für jeden Vertrag angelegt wurden. Ab 1994 ist -wie landesweit- die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) eingeführt. Die Daten werden mit Hilfe der Elektronischen Datenverarbeitung erfaßt, was Statistische Auswertungen wesentlich erleichtert.

Grundlage der Kaufpreiskarte ist gegenwärtig eine Vergrößerung der Deutschen Grundkarte auf den Maßstab 1 : 2500. Künftig ist die neugeschaffene digitale Stadtübersichtskarte Grundlage der Kaufpreiskarte.

Die Kaufpreiskarte dient als Schnellübersicht allgemein zu Kaufpreisen für unbebaute Objekte und als Suchhilfsmittel für Wertermittlungen.

Kaufpreislisten sind eine thematische Zusammenstellung besonderer Kauffälle zu Gemeinbedarfsflächen, Arrondierungsflächen, Einzelpreise von Garagen und Stellplätzen und weiterer Teilmärkte.

Die Kaufpreissammlung wird ergänzt durch Bauleitpläne und andere planerische Grundlagen, die wertbeeinflussende Umstände für Grundstücke enthalten. Da diese Informationen sehr oft und schnell zur Verfügung stehen müssen, ist die Geschäftsstelle in den Verteiler des Stadtplanungsamtes aufgenommen und erhält Kopien von Entwürfen und der rechtskräftigen Pläne. Zum Automatisierten Liegenschaftskataster hat die Geschäftsstelle direkten Zugriff. Aus anderen Nachweisen (Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Bauakten, Denkmalsbuch u.a.m.) werden bei Bedarf im Einzelfall Informationen beschafft. Eine enge Zusammenarbeit besteht mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses. In Bodenordnungsverfahren werden ebenfalls Werte ermittelt, welche in die Kaufpreissammlung aufzunehmen sind.

Die Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz. Sie müssen deshalb so aufbewahrt werden, daß sie nur von Mitarbeitern der Geschäftsstelle eingesehen werden können. Die ausgewerteten Unterlagen werden jeweils bis zum Abschluß der turnusmäßigen Ermittlung der Bodenrichtwerte vorgehalten und danach in einer den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechenden Einrichtung vernichtet.

Auch wegen des Datenschutzes ist die Erteilung von Auskünften und Auszügen aus der Kaufpreissammlung streng geregelt.

Die Finanzämter und das Statistische Landesamt erhalten für ihre Aufgaben entsprechende Auszüge auf Datenträgern.

Gerichten und Staatsanwaltschaften sind auf Antrag Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu überlassen. Anträge von in dieser Sache gerichtlich bestellten Sachverständigen sind wie Anträge der Gerichte und Staatsanwaltschaften zu behandeln. Die Sachverständigen haben den Auftrag zur Wahrnehmung des Beweisbeschlusses bei Antragstellung auf Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung vorzulegen.

Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen sind im Einzelfall schriftlich beantragte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, wenn die beantragten Daten zur Erfüllung der in der Zuständigkeit des Empfängers liegenden Aufgaben erforderlich sind.

Öffentlich bestellte und vereidigten Sachverständige (§ 36 Gewerbeordnung) führen, vergleichbar wie der Gutachterausschuß, Grundstücksbewertungen durch. Entsprechende Informationen gibt die Industrie- und Handelskammer, Schillerplatz 7, 55116 Mainz (Tel. 06131 - 262 115). Bei Anträgen dieser Sachverständigen ist in gleicher Weise wie bei Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen zu verfahren.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem örtlichen Grundstücksmarkt detailliert und umfassend informiert ist. Sie ist sowohl für die Bewertungen als auch für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und wertrelevanter Daten unentbehrlich.

Nachfolgend eine Übersicht der eingegangenen Kaufverträge:

Jahr	Kaufverträge
1982	1.758
1983	2.256
1984	1.920
1985	1.731
1986	1.767
1987	1.895
1988	1.920
1989	2.275
1990	2.295
1991	2.740
1992	2.165
1993	2.302
1994	2.608

Die Zahlen sind auf Kalenderjahre bezogen und stimmen nicht mit den Angaben in Abschnitt 4 überein.

Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)

Transparenz des Grundstückmarktes durch Bodenrichtwerte.

Die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung und deren Auswertung bildet für den Gutachterausschuß die Grundlage für die Erfüllung der ihm durch Gesetz übertragenen Aufgaben.

Eine gute Möglichkeit, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, bieten die Bodenrichtwerte, die vom Gutachterausschuß in einem Turnus von 2 Jahren beschlossen werden. Erstmals wurden in Mainz die Richtwerte für das Gebiet der Landeshauptstadt zum 31.12.1980 beschlossen.

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 und gilt für ein unbebautes Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände (§ 14 Abs. 3 Gutachterausschußverordnung) für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Richtwerte werden in einer entsprechenden Zone je nach Lage in die Bodenrichtwertkarte eingetragen und öffentlich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgehängt. Sie beziehen sich sowohl auf Baugrundstücke als auch auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland und Sondergebiete werden bei Bedarf Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz aus den zurückliegenden beiden Jahren voraus.

Jedermann ist berechtigt, die Richtwertkarte einzusehen oder eine Richtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beantragen. Gegen eine Gebühr von z.Z. 30,-- DM erhält der Interessent für ein bestimmtes Gebiet im Bereich der Stadt Mainz eine schriftliche Richtwertauskunft. Durchschnittlich wurden für die Jahre 1993/1994 ca. 180 schriftliche Richtwertauskünfte pro Jahr von der Geschäftsstelle bearbeitet. Telefonische Richtwertauskünfte werden jährlich ca. 4500 erteilt.

Eine Zusammenstellung der gemittelten Richtwerte ist in der folgenden Tabelle abgedruckt.

Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für die Übersichten

zum 31. Dezember 1994
für den Bereich der Stadt Mainz
Teil I Bauflächen -

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die die Erschließungsbeiträge und die anderen in Betracht kommenden Beiträge gezahlt sind; Wertangaben mit Sternzusatz enthalten diese Beiträge nicht.

Bodenrichtwerte, die sich auf vom Normalfall erheblich abweichende Erschließungsverhältnisse beziehen, sind besonders gekennzeichnet (+ sehr gute Erschließungsverhältnisse, - schlechte Erschließungsverhältnisse). Gute Erschließungsverhältnisse sind nicht markiert.

Gemeinde Bauflächen	W o h n b a u f l ä c h e n			gemischte Bauflächen			gewerbliche
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Bretzenheim	1.150,--	940,--	720,--		600,--		370,--
Drais	1.000,--	810,--	750,--		520,--		
Ebersheim	900,--	780,--	740,--		460,--		
Finthen	1.000,--	810,--	720,--		510,--		250,--
Gonsenheim	1.100,--	830,--	680,--		550,--		350,--
Hechtsheim	1.200,--	940,--	850,--		530,--		290,--
Laubenheim	1.150,--	880,--	600,--	500,--	460,--		280,--
Lerchenberg	780,--	650,--					
Mainz-Innenstadt	1.660,--	1.540,--	1.220,--	4.200,--	3.750,--	2.050,--	430,-- (G1)
Marienborn	950,--	820,--	550,--		500,--		
Mombach	850,--	720,--	620,--		550,--		280,--
Weisenau	800,--	670,--	650,--		550,--		360,--

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am - **07.02.1995** - die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

Mainz, den 10. Februar 1995

Vorsitzender des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz


(Wagner)

Diese Zahlen belegen, daß das nicht vermehrbare Gut "Grundstück" zu den kostbaren Gütern unserer Zeit gehört. Um einem weiteren überproportionalen Preisanstieg entgegenzuwirken, ist Transparenz auf dem Grundstücksmarkt für alle Marktteilnehmer erforderlich. Nur durch richtige Einschätzung des Angebotes und der Nachfrage können Nachteile für den Marktteilnehmer unterbunden werden. Ein wesentlicher Schritt in diese Richtung ist die Bodenrichtwertkarte, die das Marktgeschehen im Bereich der Stadt Mainz widerspiegelt. Hier ist ein Stück Transparenz geschaffen, die allen Marktteilnehmern zugute kommt.

Die komplette Richtwertkarte wird voraussichtlich ab Mai 95 gedruckt und als Atlas gebunden bei der Geschäftsstelle zum Verkauf bereitgehalten. Dieses Werk soll insbesondere der Immobilienwirtschaft, Banken und Sachverständigen als Information und -Arbeitshilfe dienen.

Die Mitarbeit des Gutachterausschusses bei der Durchführung sanierungsrechtlicher Aufgaben

Die nach dem Städtebauförderungsgesetz seit 1972 durchgeführten Sanierungsverfahren stehen vielerorts vor ihrem Abschluß. Verbunden damit sind die Festsetzungen von Ausgleichsbeträgen durch die Gemeinde und die Abrechnung der Förderung.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bedürfen i.d.R. einer erheblichen finanziellen Förderung durch Bund, Länder und Gemeinden. Nach den gesetzlichen Zielen sollen im Geltungsbereich des besonderen Sanierungsrechts sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, soweit sie nicht die Kosten der Ordnungsmaßnahmen übersteigen, durch von den Eigentümern zu erhebende Ausgleichsbeträge der Finanzierung der Sanierung dienen.

Grundlage der Ausgleichsbeträge sind gutachterlich ermittelte

"sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen"

Die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und sonstige Wertermittlungen in Sanierungsgebieten betreffen sowohl den ausgleichsbetragspflichtigen Bürger als auch die ausgleichsbetrags erhebende Gemeinde und darüber hinaus das fördernde Land. Sie sind auch in den nach dem 1987 in Kraft getretenen Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzten Sanierungsgebieten zu ermitteln, soweit die Sanierungsverfahren nicht als vereinfachte Verfahren durchgeführt werden und die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht ausgeschlossen sind.

Grundlage des Ausgleichsbetrags und der Wertermittlung sind die Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere dessen §§ 152 bis 164 BauGB und die §§ 26 bis 28 Wertermittlungsverordnung.

Grundsätzlich hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach deren Abschluß an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstücks entspricht.

Sanierung der Altstadt

Allgemeines

Vor nunmehr ca. 25 Jahren, als die Altstadtsanierung eingeleitet wurde, war das Bild der Mainzer Altstadt südlich des Doms wesentlich geprägt von halb verfallenen Häusern, muffigen und dunklen Hinterhöfen, ungesunden Wohnungen ohne Bad und Innentoiletten und chaotischen Verkehrsverhältnissen.

Das Instrument "Städtebauförderungsgesetz" hatte 1971 die Grundlage geschaffen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt - Teil A". 1984 folgte das Sanierungsgebiet "Rotekopfgasse".

Mehr als 700 Wohnungen wurden seitdem neu erstellt oder grundlegend modernisiert.

Die Sanierung umfaßte auch eine Vielzahl von Läden, Gaststätten und Büros. Über 1100 Kfz-Stellplätze wurden geschaffen.

Über 100 Millionen Mark an Städtebauförderungsmittel des Bundes, des Landes und der Stadt Mainz sind seit 1972 in das Sanierungsgebiet geflossen.

Die massive öffentliche Hilfe für Sanierungsmaßnahmen und die Erneuerung sowie der Umbau von Verkehrsflächen führte zu Gesamtinvestitionen in Höhe von ca. 500 Millionen DM.

Zeitlicher Ablauf des Sanierungsgeschehens

1963

Das Bundeswohnungsbauministerium stellt Mittel bereit, um Studien- und Modellfälle zur Erneuerung von erhalten gebliebenen und veralteten Stadtteilen zu finanzieren.

1964

Die Stadt Mainz stellt erstmals den Antrag, die Erneuerung der Mainzer Altstadt als förderungswürdig anzuerkennen.

1968

Schreiben des OB Fuchs an Bundeswohnungsbauminister Lauritzen mit dem Antrag, das Mainzer Vorhaben in das Gesamtprogramm für Studien- und Modellfälle der Bundesregierung aufzunehmen.

Anerkennung der Mainzer Altstadtsanierung als Studien- und Modellvorhaben.

Maßnahmeträger der Sanierung wird die "Neue Heimat Südwest".

1971

Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes. Es bildet nunmehr die rechtliche Grundlage für Sanierungsmaßnahmen, gemeinsam mit der gleichzeitig erlassenen Ausgleichsbetragsverordnung. Beide Rechtsvorschriften sind später in der Novellierung des Baugesetzbuches aufgegangen.

1972

Der Stadtrat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt - Teil A. Genehmigung durch die Bezirksregierung.



Objekt vor der Sanierung

**Straßenflucht nach der
Sanierung**



Daten

Größe des Sanierungsgebietes	17,70 ha
gesamte Geschoßfläche	rd. 244.000 qm
davon für Wohnzwecke genutzt	53%
Zahl der Wohnungen	rd. 1.870
Zahl der Bewohner	ca. 5.300
ohne WC in der Wohnung	1.001 = 53%
ohne Bad und Dusche in der Wohnung	1.213 = 65 %
Größe der Wohnung in der Regel	35 - 50 qm
Gebäudequalität abbruchreif	47 %
Anteil der Grundstücke mit weniger als 200 qm Grundfläche	52 %

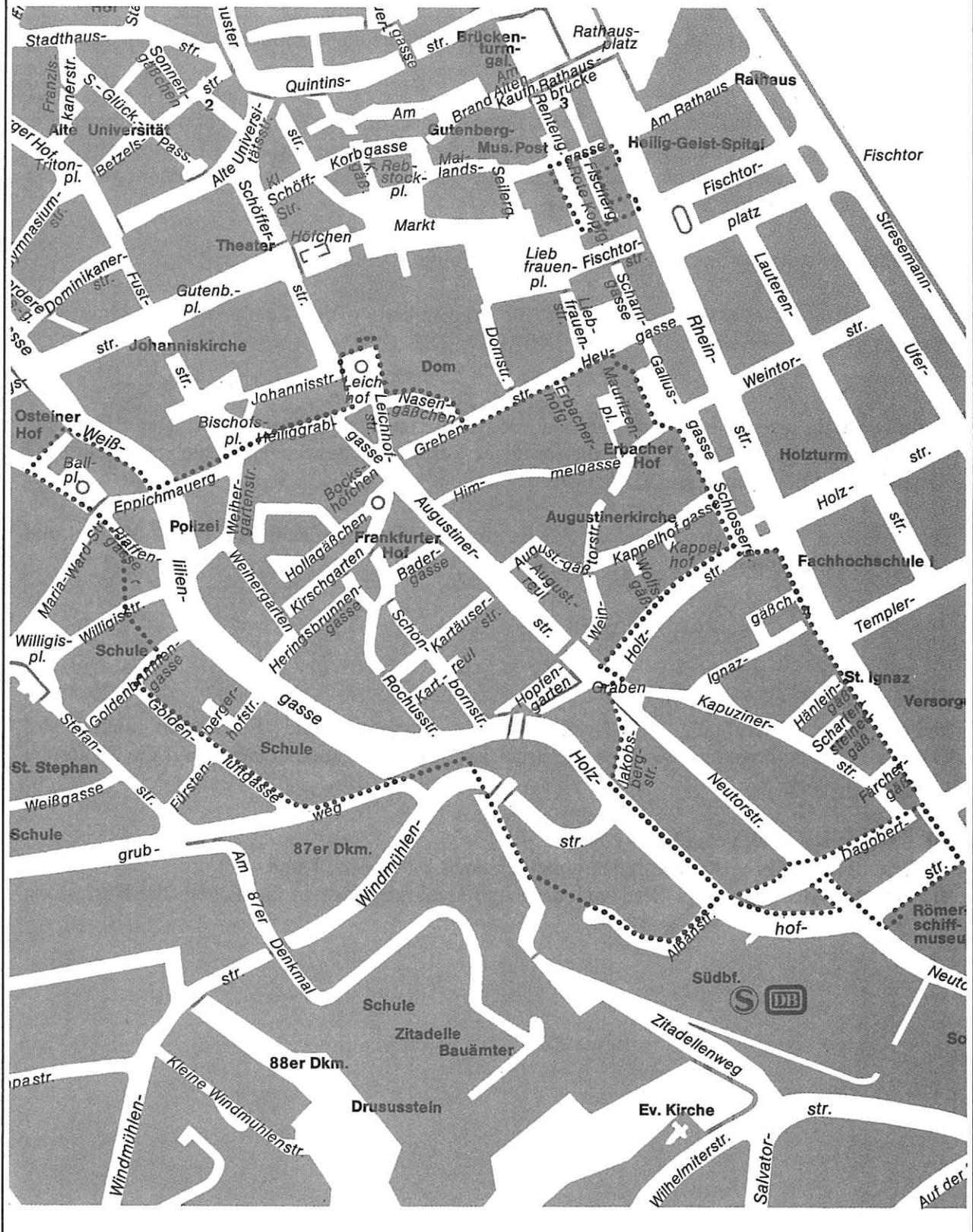
Von der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Teil-A waren zum damaligen Zeitpunkt ca. 5.300 Einwohner, 250 Grundeigentümer und ca. 250 Betriebe betroffen.

20 bis 25 Prozent aller Personen im Sanierungsgebiet waren Ausländer (Ausländerquote bezogen auf die Gesamtstadt in Mainz 10 %):

Ziel der Sanierung

Ziel der Sanierung war und ist die Schaffung besserer Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch Abrisse von Hinter- und Seitengebäuden, der Abbruch nicht mehr erneuerungsfähiger Bausubstanz, die Sicherung und Modernisierung von Wohnraum sowie der Ausbau- und Umbau von Verkehrsflächen usw.

Sanierungsgebiete



Entlassung aus der Sanierung

Die Satzung zur teilweisen Aufhebung der Satzung Nr. 1 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt - Teil A" erfolgte gemäß Stadtratsbeschuß zum 07.09.1990 . Sie betrifft ein nicht zusammenhängendes Gebiet von ca. 5 ha.

Das Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege beantragte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in 95 Einzelfällen die grundstücksbezogene Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.

Der Gutachterausschuß erarbeitete nach mehrjähriger umfangreicher Vorarbeit durch die Geschäftsstelle, in Verbindung mit dem Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege in mehreren Ausschußsitzungen, Grundlagendaten. Auf dieser Basis konnten dann gesicherte Anfangs- und Endwerte abgeleitet werden.

Abschluß der Anfangs- und Endwertermittlung erfolgte Ende 1994.

Die Bruttosumme aller bisher vom Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege ermittelten Ausgleichsbeträge beläuft sich auf ca. 12.000.000, -DM .

Zwischenzeitig wurde in Mainz ein weiteres Sanierungsgebiet festgesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt - Teil B" erfolgte am 20.08.1990.

Dieses Gebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha mit einer Geschoßfläche von ca. 82.000 qm und ca. 120 Hausnummern.

Neben der Hauptaufgabe der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nimmt der Gutachterausschuß weitere wichtige und arbeitsintensive Aufgaben in Bezug auf die Sanierung wahr, als da sind:

die Kaufpreisprüfung gemäß § 144 Abs. 2,
die Ermittlung von Substanzschädigungen gemäß § 147 Abs. 1 und
die Beratung des Amtes für Stadtsanierung und Denkmalpflege in fachlichen, die Bewertung betreffenden, Dingen.

Wertrelevante Daten

Der Gutachterausschuß ist nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch verpflichtet, neben der Führung der Kaufpreissammlung und der Ermittlung von Bodenrichtwerten "sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten" abzuleiten. Leider kann diese Aufgabe häufig, so auch hier in Mainz, aus personellen und technischen Gründen nur eingeschränkt wahrgenommen werden.

Unter "wertrelevante Daten" sind hauptsächlich zu verstehen

- Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Siehe hierzu Abschnitt 3 des Grundstückmarktberichtes.

- Umrechnungskoeffizienten

Häufig weichen sonst gleichartige Grundstücke bei bestimmten Merkmalen voneinander ab, am bekanntesten und wichtigsten ist eine unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit, festgelegt in der "GFZ". Die "GFZ" (Geschoßflächenzahl) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind. Die Kriterien zur Grundfläche und Geschoßfläche sind in der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung definiert.

Eigene Ableitungen für den Bereich der Stadt Mainz liegen nicht vor. Es wurde aber festgestellt, daß in der Innenstadt die Ergebnisse einer Untersuchung aus Essen, die 1976 veröffentlicht und in den "Wertermittlungsrichtlinien" enthalten sind, den örtlichen Marktverhalten entsprechen. Für die Außenstadtteile sind die Ergebnisse nicht anwendbar.

Hinsichtlich der Anwendung (Beispiele) verweisen wir auf Anlage 23 Wertermittlungsrichtlinien. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen die Umrechnungskoeffizienten bis zur GFZ von 3,5 vor.

- Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt. Grob vereinfachend entspricht er dem Kapitalmarktzins abzüglich dem Umsatz der allgemeinen Änderung der Wertverhältnisse (Inflation.)

Auch hier fehlen für den Bereich der Stadt Mainz eigenständige Untersuchungen, doch sind diese zahlreich in der Fachliteratur vorhanden. Liegenschaftszinssätze unterliegen sehr starken konjunkturellen Schwankungen und bei der Anwendung von Erfahrungswerten muß in besonderem Maße sachverständig vorgegangen werden.

Die starke Wirtschaftskraft in Mainz führt zu höheren Gewinnerwartungen. Die Liegenschaftszinssätze liegen hier daher im oberen Bereich der allgemeinen Erfahrungswerte und es führen folgende Zinssätze zu marktentsprechenden Ergebnissen:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern 3,5 %
- bei Mehrfamilienwohnhäusern 5,0 %
- bei Gewerbeobjekten 6,0 %

Im einzelnen Bewertungsfall wird nach Risikoeinschätzung und anderen Kriterien davon abgewichen.

- Ertragsfaktore

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag.

Die Geschäftsstelle kann hier keine aufwendigen Untersuchungen durchführen und erfaßt nur Fälle, in denen in Kaufverträgen entsprechende Daten enthalten sind. 1993 und 1994 konnten 5 Kauffälle für Wohnobjekte ausgewertet werden, bei denen der Kaufpreis das 9-, 12,6 - 16- und 16,4 fache der Jahresrohmiere betrug, was im Durchschnitt 13,8 ergibt und mit der "Mahlerformel" - ein Kaufpreis entspricht dem 12-14 fachen der Rohmiere - übereinstimmt, wobei sich auch hier die relativ gute wirtschaftliche Lage der Stadt bemerkbar macht und sich der Wert im oberen Bereich der bundesweiten Erfahrungen bewegt.

Bei zwei Gewerbeobjekten ergab sich das 12- und 13,6 fache der Jahrespacht.

- Vergleichsmaßstäbe für Wohnungs- und Teileigentum

Hierzu liegen gesicherte Auswertungen vor. Im Auswertungsverfahren hat es sich als günstig erwiesen, den Bodenwertanteil des Miteigentumsanteil abzuspalten.

Durchschnittliche Neubaupreise für Eigentumswohnungen ohne Bodenwertanteil

	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichungen
Wohnflächen bis 30 m ²	67	4.724	+ - 6 %
30 m ² bis 80 m ²	138	4.538	+ - 13 %
über 80 m ²	40	3.871	+ - 21 %
zusammen	245	4.480	+ - 13 %

Für 1993 wurden nach dem gleichen Verfahren der Gesamtdurchschnitt mit 4.046 DM/m² Wohnfläche ermittelt. Der zusätzlich zu berücksichtigende Bodenwertanteil ist leicht aus den bekannten Richtwerten abzuleiten und kann je nach baulicher Ausnutzbarkeit des Grundstücks zwischen 600.- DM und 1500 DM/m² Wohnfläche betragen.

Auch hier gilt wie bei allen Durchschnittswerten, daß eine Übertragung auf ein Einzelobjekt nicht ohne weiteres erfolgen kann. Eine direkte Wertermittlung mit diesen Durchschnittswerten ist nicht möglich.

Der Einsatz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Bewertungsstelle der Stadt Mainz

In den seitherigen Abschnitten sind im wesentlichen die gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz und seiner Geschäftsstelle erläutert, die so im Prinzip bei jedem Gutachterausschuß wahrgenommen werden.

Eine Besonderheit in Mainz ist die Aufgabe einer Städtischen Bewertungsstelle. Die Fachämter unserer Stadt fordern für ihre fachamtsspezifische Aufgaben Wertermittlungen an, intern als Stellungnahmen bezeichnet. Anwendungsfälle sind:

- Allgemeiner Grundstücksverkehr
- Durchführung von Sozialhilfaufgaben
- Entgelte für Gestattungen und Pachten
- Wirtschaftlichkeitsprüfung von Investitionsentscheidungen (Baulückeninitiative)
- Konversionsaufgaben
- Kaufpreisprüfung und weitere sanierungsrechtliche Aufgaben

Hier werden die Sachbearbeiter der Geschäftsstelle quasi als beratende Sachverständige mit persönlicher Verantwortung tätig. Der Amtsleiter des Vermessungsamtes und Vorsitzender des Gutachterausschusses übt sein allgemeines Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsstelle aus. Das Engagement ist aber deutlich geringer als bei förmlichen Verkehrswertgutachten. Die Wertermittlungen in der Funktion "Bewertungsstelle der Stadt" sind nur bei stadtinternen Aufgaben möglich.

Das ist nicht in allen Städten so; es gibt Städte, die für diese Zwecke eine eigene Dienststelle unabhängig von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben. Es gibt zwar auch dort eine sachbezogene Zusammenarbeit, aber keine Personalunion, wie dies hier der Fall ist. Das in Mainz praktizierte Modell hat sich bewährt; dies ist auch das Ergebnis von Diskussionen bei Seminaren, wo Städte mit anderen Modellen vertreten waren. Es ist u.E. ein großer Vorteil, wenn durch die Personalunion der Dienststellen das gleiche Grundlagenwissen sowohl bei den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses als auch bei den bewertungstechnischen eigenen Aufgaben einer Stadtverwaltung eingesetzt werden.

Unter Fachleuten wird bedauert, daß dieser "kurze Weg für beratenden Sachverstand" bei den Geschäftsstellen, die den Katasterämtern zugeordnet sind, nicht möglich ist. Eine gleichartige Aufgabenwahrnehmung dieser Geschäftsstellen für die Städte und Gemeinden ihres Bereiches ist aus haftungsrechtlichen Gründen nicht möglich und ihnen bleibt im Bedarfsfalle nur der Weg des förmlichen Verkehrswertgutachtens.

Hinsichtlich des Arbeitsaufkommens folgende Vergleichswerte:

1 9 9 2 83 Anträge auf Stellungnahmen

1 9 9 3 156 Anträge auf Stellungnahmen

1 9 9 4 364 Anträge auf Stellungnahmen

Das starke Ansteigen der Anträge auf Stellungnahmen 1994 ist ausgelöst durch die Gründung von Eigenbetrieben, deren Grundvermögen zu bewerten ist (67 Anträge), der Konversion (94) und weiterer besonderer neuer Initiativen der Stadt.

Mieten in Mainz

Mainz war mit der Erstellung des Mietspiegels 1975 eine der ersten Kommunen, die Erfahrungswerte über das Mietniveau der nicht preisgebundenen Wohnungen veröffentlichte und in diesem Bereich für ihre Bürger tätig wurde. Seither werden in regelmäßigen Abständen neue Mietwerttabellen erarbeitet, die die Entwicklung der Mietpreise im Stadtgebiet von Mainz widerspiegeln.

Der Mainzer Mietspiegel hat von Anfang an die Anerkennung der Mietvertragsparteien und der Gerichte gefunden. Durch diese Befriedungsfunktion ist auf breiter Basis eine große Rechtssicherheit für alle Mainzer Bürger, d. h. für Mieter und Vermieter, entstanden.

Mit der Erstellung des Mietspiegels 1985 auf repräsentativer Basis hatte die Stadt Mainz Neuland betreten. Die Anforderungen an den Mietspiegel wurden seit damals wesentlich gesteigert.

Der Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen Befragung im Stadtgebiet von Mainz. Diese Befragung wurde statistisch und wissenschaftlich ausgewertet. Da aus organisatorischen Gründen keine Totalerhebung aller in Frage kommenden Wohnungen durchgeführt werden kann und außerdem die tatsächlichen Mietpreise größeren Schwankungen unterliegen sind, muß ein gewisser Stichprobenfehler in Kauf genommen werden, welchem durch die Einführung eines 10-prozentigen Zu- bzw. Abschlags zum Median Rechnung getragen wird.

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen. Für vermietete Eigenheime bzw. Einliegerwohnungen können die im Mietspiegel angegebenen Mietrichtwerte angewendet werden, sie sind dann allerdings um angemessene Zu- bzw. Abschläge zu verändern. Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung im Sinne des § 2 Mieterhöhungsgesetz bis zur ortsüblichen Miete je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zu vereinbaren.

Der aktuelle M I E T S P I E G E L 9 4 ist eine 14seitige Broschüre und besteht aus einem umfangreichen Textteil und zwei Tabellen, die nachfolgend in diesen Grundstücksmarktbericht übernommen sind. Nähere Informationen bzw. Bezug des Mainzer Mietpreisspiegel sind über das

Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen -Amt 64-
Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 16, 55130 Mainz
Postfach 3820, 55028 Mainz
oder auch telefonisch 06131/12 3170 und 12 2170
Christiane Hinz und Jürgen Meyer, Mietpreisbehörde

möglich.

Tabelle 1 für Wohnungen

Aus- stattung	Bau- periode	Wohnungs- größe	Median DM/qm	2/3-Spannweite	
				von	bis
mittel mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	13,72	9,30	23,47
		40 - 50 qm	9,32	5,76	13,51
		50 - 60 qm	6,78	4,28	10,98
		60 - 70 qm	6,67	5,00	10,52
		70 u. mehr qm	6,08	4,52	10,38
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 25 qm	16,67	12,00	21,11
		25 - 40 qm	12,59	9,38	16,00
		40 - 50 qm	10,40	7,59	16,29
		50 - 60 qm	10,14	6,81	14,15
		60 - 70 qm	8,84	6,92	12,31
	1970 bis 1980	70 u. mehr qm	8,42	6,42	11,63
		bis 25 qm	15,26	12,39	19,09
		25 - 40 qm	12,97	11,27	15,26
		40 - 50 qm	12,28	11,16	13,81
		50 - 60 qm	10,98	8,98	15,00
1981 bis 1988	60 - 70 qm	10,52	7,97	13,46	
	70 u. mehr qm	10,04	8,26	12,58	
	bis 25 qm	19,64	13,76	21,51	
	25 - 40 qm	17,66	10,09	22,02	
	40 - 50 qm	14,39	9,94	16,73	
1989 bis 1993	50 - 60 qm	14,23	10,00	16,00	
	60 - 70 qm	13,33	7,81	16,13	
	70 u. mehr qm	13,17	8,74	15,84	
	bis 25 qm	15,71	11,82	17,50	
	25 - 40 qm	14,29	11,60	20,57	
1993	40 - 50 qm	11,17	7,25	16,11	
	50 - 60 qm	9,51	7,24	14,09	
	60 - 70 qm	10,00	7,21	17,39	
		70 u. mehr qm	9,08	7,06	16,00

Tabelle 2 für Apartments

Aus- stattung	Bau- periode	Wohnungs- größe	Median DM/qm	2/3-Spannweite von bis	
gut mit Bad und Sammel- heizung	1969	bis 25 qm	15,98	11,21	21,26
		bis			
		25 - 40 qm	14,21	11,86	17,20
	1970	40 - 50 qm	12,09	9,00	15,04
		bis 25 qm	17,50	13,23	20,70
		bis			
	1980	25 - 40 qm	13,28	10,90	16,71
		40 - 50 qm	11,24	9,07	14,43
		bis 25 qm	17,88	13,02	19,11
	1981	bis			
		25 - 40 qm	18,00	11,52	20,85
		40 - 50 qm	16,20	11,67	20,59
1988	bis 25 qm	21,67	19,00	23,06	
	bis				
	25 - 40 qm	17,84	13,66	25,82	
1993	40 - 50 qm	17,04	15,00	22,00	

Landwirtschaft in Mainz

Im Januar 1993 wurde eine "landwirtschaftliche Fachplanung für das Gebiet der Stadt Mainz" unter Federführung des städtischen Amtes für Grünanlagen und Naherholung erstellt, aus dem die wesentlichen Fakten des nachfolgenden Beitrages entnommen sind.

Der Einfluß eines großstädtischen Verdichtungsraumes schafft für die Landwirtschaft besondere Bedingungen, die vor allem in einer hohen außerlandwirtschaftlichen Flächennachfrage und überlagernden Nutzungsansprüchen auf landwirtschaftlichen Flächen zum Ausdruck kommen. Insgesamt ist festzustellen, daß die Betriebe in Mainz, von wenigen Ausnahmen abgesehen, über eine geringe bis bestenfalls mittlere Flächenausstattung verfügen. Hier ist ein entwicklungsbegrenzender Faktor zu erkennen.

Die Haupterwerbsbetriebe haben in Mainz einen außerordentlich hohen Anteil von 84 %, sie bewirtschaften 93 % der landwirtschaftlichen Flächen. Diese Entwicklung ist eindeutig dem "Großstadteffekt" zuzuschreiben. Während in anderen Landesteilen die einkommensschwachen Haupterwerbsbetriebe nach alternativen Beschäftigungs- und damit Einkommensmöglichkeiten suchen mußten, war 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 1990 verringerte sich die Ackerfläche von 4.690 ha (1973) auf 3.196 ha, entsprechend 32 % der Fläche von 1973. Ende 1993 wurden noch 3.124 ha des Stadtgebietes als Ackerfläche ausgewiesen. 63 % der Betriebe haben zur Erreichung der Einkommenssicherung und -steigerung über 700 ha in den benachbarten Gemeinden in die Bewirtschaftung genommen.

Die Gemüseanbau- und die Rebflächen stagnieren derzeit, während im Gegensatz zur Entwicklung auf Landesebene in Mainz eine Ausdehnung des Obstbaues stattfindet. Die Ackerfläche zeigt leicht abnehmende Tendenz.

Eigentumsverhältnisse

Knapp 50 % der bewirtschafteten Flächen in Mainz sind Pachtflächen. Den Pachtverhältnissen kommt aus verschiedenen Gründen eine relativ starke Bedeutung zu. Die Bewirtschaftung von Pachtflächen birgt wegen ihres vorläufigen Charakters immer Gefahren. Ihre Nutzung ist immer mit einer eingeschränkten Verfügungsgewalt über diese Flächen durch den Pächter verbunden. Der Pachtanteil kann erhebliche Bedeutung für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes haben.

Viehhaltung

Die Bedeutung der Viehhaltung in Mainz ist traditionell sehr gering und sinkt kontinuierlich. Die Pensionspferdehaltung ist in den letzten Jahren ein verstärkt aufgekommener Produktionszweig.

Arbeitskräfte

Trotz des generell sinkenden Arbeitskräfteeinsatzes in der Landwirtschaft als charakteristisches Merkmal des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist im Stadtgebiet Mainz der noch immer hohe Arbeitskräftebedarf, z.B. im Obst-, Gemüse- und Weinbau, typisch.

Betriebsleiter- und Hofnachfolge

Mit 64,4 % liegt der Anteil älterer Betriebsleiter (ab 50 Jahre) in den Vollerwerbsbetrieben deutlich über dem Bundesdurchschnitt des Jahres 1989 von 50,7 %. Die Zahlen zeigen, daß in Bretzenheim, Ebersheim, Finthen, Gonsenheim und Mombach in den nächsten Jahren der Generationswechsel stattfinden wird. Dabei hängt die Zukunft des Betriebes vor allem von der Hofnachfolgesituation ab. Es ist sehr stark zu vermuten, daß die personellen Voraussetzungen in Mainz einen wesentlich größeren Einfluß auf die betriebliche Zukunft haben als beispielsweise die wirtschaftlichen.

Nach Auskunft der befragten Betriebsleiter ist in 71 Betrieben ein Hofnachfolger vorhanden (31,1 %) und in 60 Betrieben existiert kein Hofnachfolger (26,3 %). In den übrigen 97 Betrieben konnte keine definitive Aussage über die Hofnachfolge getroffen werden.

In allen Stadtteilen ist in mindestens einem Viertel aller Betriebe die Hofnachfolge unsicher bzw. nicht gegeben. Überdurchschnittlich viele Betriebe ohne Hofnachfolger liegen in den Stadtteilen Mombach, Gonsenheim, Finthen, Drais und Bretzenheim. Die größten prozentualen Flächenfreisetzungen bei Betriebsaufgabe würden in Bretzenheim, Gonsenheim und Mombach stattfinden.

Vor allem bei den Nebenerwerbsbetrieben ergibt sich ein hoher Anteil voraussichtlich in den nächsten Jahren ausscheidender Betriebe.

Gemäß einer Veröffentlichung in den "Statistischen Monatsheften Rheinland-Pfalz 12/94" setzt sich der Strukturwandel in der Landwirtschaft - hier landesweit betrachtet - unvermindert fort. Zwischen Mai 1993 und Mai 1994 verminderte sich die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um gut 4 % auf 45.860. Pro Tag waren dies im Durchschnitt sechs Betriebe weniger. In den letzten zehn Jahren schied jeder vierte Betrieb aus der landwirtschaftlichen Produktion aus. Die dadurch freigesetzte Fläche ging größtenteils im Wege der Pacht in die Bewirtschaftung weiter bestehender Betriebe über.

Mittlerweile sind 59 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche des Landes gepachtet. In den Betrieben mit 50 und mehr Hektar, deren Zahl auch 1994 wieder zugenommen hat (+ 5,7 %), belief sich der Pachtlandanteil sogar auf 69 %. Die 3.870 Betriebe mit 50 und mehr Hektar bewirtschaften mittlerweile fast die Hälfte der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche, vor zehn Jahren war es erst knapp ein Fünftel. In Mainz dürften die Verhältnisse ähnlich liegen.

Vermarktungssituation

Etwa 25 % der Landwirte haben seit 1985 neue Absatzwege für die erzeugten Produkte erschaffen. 60 Landwirte haben neu begonnen, ihre Produkte direkt an den Endverbraucher zu vermarkten. Auffallend ist, daß dies vor allem in den "stadtferneren" Stadtteilen Ebersheim (14), Hechtsheim (21) und Finthen (11) geschehen ist.

Neben dem unmittelbaren Produktangebot für die Mainzer Bürger gibt es auch ein Dienstleistungsangebot aus der Landwirtschaft, das ebenfalls von der Stadtnähe profitiert: Die Pensionspferdehaltung hat sich mittlerweile zu einem bedeutenden Betriebszweig, insbesondere in Laubenheim-Weisenau, entwickelt. Überschlägig kann man von einem etwa 25 %igen Anteil der Pferdehaltung am Gesamteinkommen der Landwirte in Laubenheim ausgehen.

Ansprüche an die landwirtschaftliche Nutzfläche

In eine Gesamtschau der direkten und indirekten Ansprüche an die bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zeigt sich, daß der hohe Druck, der bereits jetzt auf die Landwirtschaft im Stadtgebiet wirkt, sich zukünftig noch spürbar verstärken wird.

Ausgehend von einer Gesamt-Fläche von 4.556 ha, die von den Betrieben im Stadtgebiet Mainz bewirtschaftet werden, ergeben sich Flächenverluste von 12,8 % für Baugebiete und Grünflächen, falls alle im Rahmen der derzeit diskutierten Bauleitplanung vorgesehenen Vorhaben realisiert würden.

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege werden etwa 24 % beansprucht. Hier ist jedoch zu beachten, daß die Mehrzahl dieser Flächen erst zur Diskussion gestellt ist. Bereits feststehende Flächen sind bislang lediglich die bestehenden Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete, die Ausgleichs- und Ersatzflächen (1,9 %) sowie das geplante NSG "Höllenberg" (131 ha = 2,9 %), zusammen 309 ha, d.h. 6,9 % Landwirtschaftsfläche.

Darüber hinaus unterliegen bereits fast 20 % Ansprüchen des Wasserschutzes (ca. 900 ha). Die verschiedenen Nutzungsansprüche sind in den einzelnen Stadtteilen teilweise von sehr unterschiedlicher Relevanz.

Umsatzstatistik

Gemäß der Kaufpreissammlung wurden im Beurkundungsjahr 1994 in 39 Kauffällen des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs ca. 12 ha Fläche bei einem Umsatz von 1.085.000 DM veräußert. Der Anteil am Grundstücksmarkt ist vergleichsweise sehr gering.

Preisentwicklung

Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen sind schon seit Jahren in Mainz konstant, liegen aber absolut auf einem sehr hohen Niveau. Im Norden des Stadtgebietes herrschen Sandböden vor, die mit durchschnittlich 6,-- DM/qm gehandelt werden. Die ertragreichen Lößböden im Süden wechseln für durchschnittlich 12,-- DM/qm den Besitzer. Der Preis ist abhängig von der Bonität des Bodens; im Süden betragen die Ackerzahlen (Vergleichszahlen für die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden, die im Liegenschaftskataster nachgewiesen werden) 80 - 90.

Eine Besonderheit sind in Mainz weinbaue geeignete Böden, die mit durchschnittlich 7,-- DM/qm gehandelt werden. Die Tatsache, daß weinbaue geeignete Böden unter dem Preis von Ackerlandböden gehandelt werden, entspricht nicht der allgemeinen Markterfahrung, erklärt sich aber aus der Wirtschaftsstruktur dieser Großstadt.

Die hohe außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage bewirkt, daß die landwirtschaftlichen Betriebe einem Reinvestitionsdruck ausgesetzt sind. Aus steuerlichen Gründen (Einkommensbesteuerung von Bodenveräußerungsgewinnen, wenn nicht binnen einer Frist Ersatzbeschaffung stattfindet) sind sie gezwungen, den Erlös möglichst bald wieder in Ersatzland anzulegen. Da die Zeit drängt und genügend Geld zum Kauf vorhanden ist, werden höhere Preise als die sonst üblichen gezahlt und diese erreichen 15,-- DM/qm und mehr.

Ein neuer Märktfaktor sind landespflegerische Flächen für bauliche Maßnahmen. Es ist festzustellen, daß von Investoren für Grundstücke ohne Bauerwartung Preise gezahlt werden, die weit über dem innenlandwirtschaftlichen Bodenpreisniveau liegen. Gesicherte Erkenntnisse liegen hier aber noch nicht vor.

Wie für Bauflächen werden auch für landwirtschaftlich genutzte Flächen Bodenrichtwerte ermittelt. Die Zusammenstellung ist auf der folgenden Tabelle dargestellt.

**Zusammenstellung der Bodenrichtwerte
für die Übersichten**

zum 31. Dezember 1994
für den Bereich der Stadt Mainz
- Teil II Landwirtschaftlich genutzte Flächen -

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in normalem Kulturzustand. Bodenrichtwerte, die ausnahmsweise den Aufwuchs beinhalten (z.B. bei Weingarten) sind mit einem Stern gekennzeichnet.

In der Spalte "Sonderkulturen" sind die Wertangaben in Fußnoten hinsichtlich der Nutzung erläutert.

Gemeinde	Ackerland	Grünland	Weingarten	Waldflächen	Sonderkulturen
Bretzenheim	9,-/10,-				
Drais	9,-				
Ebersheim	10,-/12,-		7,-		
Finthen	7,-/ 9,-			5,-	
Gonsenheim	10,-				
Hechtsheim	9,-/12,-				
Laubenheim	9,-		12,-		
Marienborn	9,-				

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am - 07.02.1995 - die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

Mainz, den 10. Februar 1995

Vorsitzender des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz


(Wagner)

Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen

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 § 5 Satz 1 Buchst. c des Katastergesetzes obliegt sie der Vermessungsdienststelle. Dies trifft in Rheinland-Pfalz für die Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, -Trier und -Worms zu.

Verzeichnis der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den Katasterämtern und Stadtvermessungsämtern in Rheinland-Pfalz

Gutachterausschuß	Geschäftsstelle	Fernruf
<u>Regierungsbezirk Koblenz</u>		
Landkreis AHRWEILER	Katasteramt BAD NEUENAHN-ARWEILER Joerresstr. 11 53474 Bad Neuenahr-Arweiler	(02641) 97810- 10
Landkreis ALTENKIRCHEN	Katasteramt ALTENKIRCHEN Siegener Straße 20 57610 Altenkirchen (Ww)	(02681) 3005
Stadt ANDERNACH	Katasteramt ANDERNACH Salentinstraße 8 56626 Andernach	(02632) 43021 43022
Landkreis BAD KREUZNACH Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt BAD KREUZNACH Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	(0671) 8844-0
Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	(06782) 1216 1217
Landkreis COCHEM-ZELL	Katasteramt COCHEM Zehnhausstraße 18 56812 Cochem	(02671) 4071
Stadt IDAR-OBERSTEIN	Katasteramt IDAR-OBERSTEIN Ritterstraße 1 55743 Idar-Oberstein	(06781) 22055 22056

Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Emil-Schüller-Str. 18 - 20 56073 Koblenz	(0261) 129-0
Landkreis MAYEN-KOBLENZ	Katasteramt KOBLENZ Rudolf-Virchow-Str. 2 56073 Koblenz	(0261) 492-1
Stadt MAYEN	Katasteramt MAYEN St. Veit-Str. 38 56727 Mayen	(02651) 48001
Landkreis NEUWIED Stadt NEUWIED	Katasteramt NEUWIED Seminarstraße 2 56564 Neuwied	(02631) 986-0
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS	Katasteramt SIMMERN Hüllstraße 7 - 9 55469 Simmern	(06761) 5195 5196
RHEIN-LAHN-KREIS Stadt LAHNSTEIN	Katasteramt ST.GOARSHAUSEN Nastätter Straße 31 - 33 56346 St. Goarshausen	(06771) 7931 7932
WESTERWALDKREIS	Katasteramt MONTABAUR Koblenzer Straße 15 56410 Montabaur	(02602) 923-0
<u>Regierungsbezirk Trier</u>		
Landkreis BERNKASTEL-WITTLICH	Katasteramt WITTLICH Behördenhaus Kurfürstenstraße 63 - 67 54516 Wittlich	(06571) 101-0
Landkreis BITBURG-PRÜM	Katasteramt BITBURG Behördenhaus Gerichtsstraße 2 - 4 54634 Bitburg	(06561) 7015
Landkreis DAUN	Katasteramt DAUN Berliner Straße 2 54550 Daun	(06592) 18-0
Landkreis TRIER-SAARBURG	Katasteramt TRIER Behördenhaus Sichelstraße 8 54290 Trier	(0651) 4601-0

Stadt TRIER	Stadtvermessungsamt Karl-Marx-Straße 20 54290 Trier	(0651) 718-0
<u>Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz</u>		
Landkreis ALZEY-WORMS	Katasteramt ALZEY An der Hexenbleiche 34 55232 Alzey	(06731) 9501-0
Landkreis BAD DÜRKHEIM	Katasteramt BAD DÜRKHEIM Kurgartenstraße 18 67098 Bad-Dürkheim	(06322) 5081
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt WINNWEILER Jakobstraße 25 67722 Winnweiler	(06302) 2064 2076
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt GERMERSHEIM Friedrich-Ebert-Straße 5 76726 Gernersheim	(07274) 8051 8053
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt KAISERSLAUTERN Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	(0631) 93021 93026
Landkreis KUSEL	Katasteramt KUSEL Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	(06381) 5018
Landkreis LUDWIGSHAFEN Stadt FRANKENTHAL	Katasteramt LUDWIGSHAFEN Rubensstraße 2 67061 Ludwigshafen	(0621) 58612-0
Landkreis MAINZ- BINGEN	Katasteramt MAINZ Kaiser-Wilhelm-Ring 4 55118 Mainz	(06131) 630668
Landkreis PIRMASENS Stadt PIRMASENS	Katasteramt PIRMASENS Bahnhofstraße 24 66953 Pirmasens	(06331) 871-1
Landkreis SÜDLICHE WEINSTRASSE Stadt Landau	Katasteramt LANDAU Xylinderstraße 17 76829 Landau i.d. Pfalz	(06341) 87043

Stadt BINGEN Stadt INGELHEIM	Katasteramt BINGEN Maria-Hilf-Straße 20 55411 BINGEN	(06721) 2481
Stadt NEUSTADT a.d.Weinstr.	Katasteramt NEUSTADT Haardter Treppenweg 6 67433 Neustadt a.d.W.	(06321) 7297 7298
Stadt SPEYER	Katasteramt SPEYER Maximilianstr. 9 a 67346 Speyer	(06323) 107-0
Stadt ZWEIBRÜCKEN	Katasteramt ZWEIBRÜCKEN Goetheplatz 2 66482 Zweibrücken	(06332) 805-0
Stadt LUDWIGSHAFEN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen	(0621) 504-1
Stadt MAINZ	Stadtvermessungsamt Zitadelle Bau F 55131 Mainz	(06131) 12-3133
Stadt KAISERSLAUTERN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 67657 Kaiserslautern	(0631) 852-1
Stadt WORMS	Stadtvermessungsamt Marktplatz 2 67547 Worms	(06241) 853-1

Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen

Darmstadt, Stadt	Magistrat(Stadtvermessungsamt) Bessunger Straße 125 64295 Darmstadt	(06151) 13-2620
Frankfurt am Main, Stadt	Magistrat Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main	(069) 212-38140
Hofheim am Taunus, Kreisstadt	Magistrat Chinonplatz 2 65719 Hofheim a. Ts.	(06192) 202-230
Landkreis Groß-Gerau	Geschäftsstelle (Katasteramt) Adolf-Göbel-Str. 24 64521 Groß-Gerau	(06152) 8003-0
Main-Taunus-Kreis	Geschäftsstelle (Katasteramt) Am Kreishaus 1-5 65719 Hofheim	(06192) 201703
Rheingau-Taunus-Kreis	Geschäftsstelle (Katasteramt) Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	(06124) 51529
Rüsselsheim, Stadt	Magistrat Mainstraße 7 65428 Rüsselsheim	(06142) 832123
Taunusstein, Stadt	Stadtverwaltung Erich-Kästner-Str. 5 65232 Taunusstein	(06128) 241-167
Wiesbaden, Landeshauptstadt	Stadtverwaltung Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	(0611) 316352

Übersichtskarte

