

Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 01.01.2005 - 31.12.2005



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2006

(Berichtszeitraum 01.01.2005 – 31.12.2005)

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 2006

Die Ermittlung der „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ gehört zu den im Baugesetzbuch festgelegten Aufgaben des Gutachterausschusses. Traditionell werden diese in einem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. In neuerer Zeit gewinnt die Datenbereitstellung im Internet an Bedeutung.

Für den Bereich der Stadt Mainz erscheint der Grundstücksmarktbericht seit 1994. Im Wesentlichen wird er von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet, die dem Vermessungsamt im Dezernat für Planung, Bauen, Stadtsanierung, Verkehr und Sport zugeordnet ist. Die Broschüre enthält die aktuellen statistischen Daten zum Wirtschaftsleben in Mainz und zum Grundstücksverkehr. Geeignete Ergebnisse sind im Internet der Stadt Mainz eingestellt. Besondere Schwerpunkte der vorliegenden Ausgabe sind die Ergebnisse einer grundlegenden Überprüfung der Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2006. Die veröffentlichten statistischen und wertrelevanten Daten werden ergänzt durch weitere aktuelle Beiträge. So ist die „Einzelhandelsstudie - Boomtown Mainz“, bereitgestellt durch das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, aufgenommen.

Für 2005 ist eine deutliche Belebung des Grundstücksmarktes auf dem Wohnungssektor in Mainz feststellbar. Bei den gewerblichen Objekten ist das Bild differenzierter, doch immer noch zufrieden stellend. Erfreulich ist auch die Entwicklung des Bodenpreinsniveaus in den einzelnen Teilbereichen. Große Einbrüche oder extreme Steigerungen liegen nicht vor. In dieser Hinsicht segelt Mainz in ruhigem Fahrwasser.

Informationen zum Grundstücksmarkt sind von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. Projekte zur Entwicklung eines Raumes sind ohne Informationen zu den Werten des Bodens und den mit ihm in einer Schicksalsgemeinschaft verbundenen Gebäuden nicht vorstellbar. Sie sind Teil der Geodaten und Umweltinformationen, die im Zuge der Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologie der Bevölkerung leichter als in früherer Zeit zugänglich sind und das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben immer mehr beeinflussen. 80 % aller Entscheidungen im öffentlichen und privaten Leben haben einen räumlichen Bezug, so eine Veröffentlichung des Ministeriums des Innern und für Sport in diesen Tagen.

Der Grundstücksmarktbericht soll Entwicklungen erkennen lassen, Vergleiche aufzeigen, sowie eine Orientierung ermöglichen. 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 den 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

(Beitrag vom „Amt für Öffentlichkeitsarbeit“)

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 Johannisnacht 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. Die Rheingoldhalle gegenüber dem Rathaus von Architekt Arne Jacobsen erhält bis Ende 2006 einen Anbau: Zusammen mit dem neuen Messegelände 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	23
Mitglieder des Gutachterausschusses	23
Aufgaben des Gutachterausschusses	24
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	25
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	25
Leistungsstatistik	26
Der Gutachterausschuss im Internet	27
Grundstücksmarkt in Mainz	28
Grundstücksmarkt 2005 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren	28
Grundstücksmarkt vor 1996 in Mainz	29
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2005 nach Preissegmenten	30
Bodenrichtwerte	31
Bodenrichtwerte per 01.01.2006 in Mainz	31
Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet.....	31
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	32
Wertrelevante Daten.....	33
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	33
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland.....	33
Punktueller Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung	35
Erbbaurecht.....	36
Planungsgebundene Bodenwerte	37
Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch).....	38
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
Liegenschaftszinssätze.....	41
Wohnungs- und Teileigentum	46
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	48
Kfz-Abstellplätze.....	51
Ertragsfaktoren	52
Leitungsrechte.....	52
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	53
Landwirtschaft in Mainz.....	53
Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz.....	56
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen	56
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003	57
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben	57
Steuerliche Bedarfsbewertung.....	60
Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz	61
Bebauungspläne für die Stadt Mainz.....	61
Fremdenverkehr in Mainz	62
Wirtschaftsleben in Mainz	62
Wohnungsmieten in Mainz	68
Sozialraumanalyse Mainz 2005.....	71
Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.....	89
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz	91
Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen	97
Gebühren	98

Mainz im statistischen Überblick

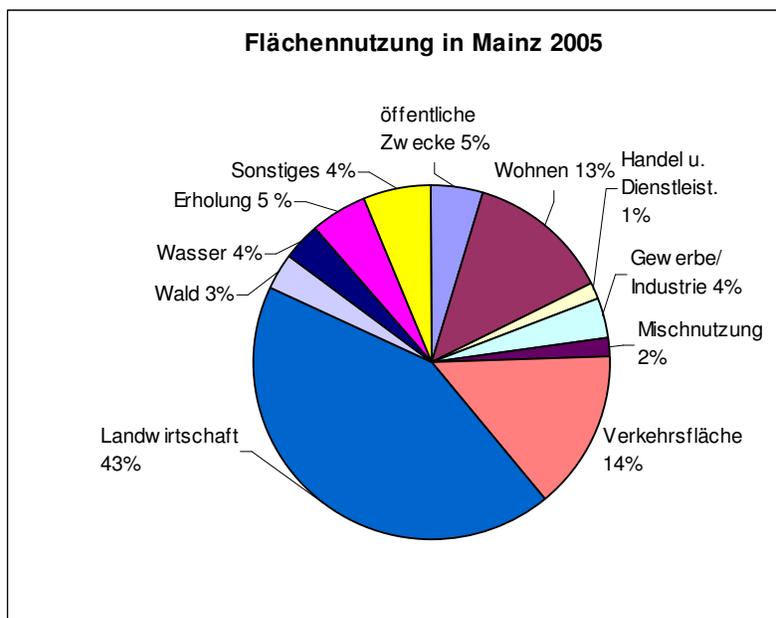
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.775 ha (97,8 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2005 nehmen Siedlungsflächen 49 % der Gesamtfläche ein. Auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) entfallen 50 %. Zu dem verbleibenden 1 % gehören Abbauand, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Anders als in den früheren Grundstücksmarktberichten werden in diesem Jahr die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen zu den Siedlungsflächen gerechnet, wodurch deren Anteil höher ist, ohne dass die tatsächliche Flächennutzung eine Änderung erfahren hat. Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen (nach neuer Abgrenzung) im Jahr 1995 47 %, während die Freiflächen noch 51 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2000 haben die Freifläche um 54,5 ha und die sonstigen Flächen um 73 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche um 125,1 ha zugenommen hat. Die wesentliche Flächenverschiebung resultiert aus der Freigabe von militärisch genutzten Flächen in Mombach und Gonsenheim, die nun als Erholungsflächen klassifiziert sind.



Datenquelle: Katasteramt Alzey

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der 1.291 ha Siedlungsfläche (nach neuer Abgrenzung), 12,7 % Freifläche und 0,2 % sonstige Fläche sind verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Mombach (72,1 %), Weisenau (67,5 %), Gonsenheim (61 %) und Bretzenheim (51,8 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (83,1%), Drais (75,9%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,4% bis 64 %) – jeweils unter Berücksichtigung der veränderten Abgrenzung zwischen Siedlungs- und sonstigen Flächen.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1995, 2000 und 2005

	31.12.1995		31.12.2000		31.12.2005	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.643	27%	2.741	28%	2.749	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	482	5%	457	5%	453	5%
GuF Wohnzwecke	1.240	13%	1.248	13%	1.280	13%
GuF Handel u. Dienstleist.	97	1%	132	1%	145	1%
GuF Gewerbe u. Industrie	354	4%	353	4%	350	4%
GuF Mischnutzung mit	129	1%	151	2%	153	2%
Wohnen						
Verkehrsfläche	1.356	14%	1.377	14%	1.411	14%
Erholungsflächen / Freizeitanlagen	460	5%	434	4%	517	5%
Friedhofsflächen	75	1%	76	1%	76	1%
Betriebsflächen	20	0%	20	0%	18	0%
Siedlungsfläche	4.554	47%	4.647	48%	4.772	49%
Landwirtschaftsfläche	4.422	45%	4.298	44%	4.229	43%
- Ackerland	3.091	32%	3.007	31%	2.942	30%
- Grünland	65	1%	64	1%	71	1%
- Gartenland u. Obstbauland	1.048	11%	996	10%	978	10%
- Weingarten	199	2%	199	2%	197	2%
Wald	290	3%	291	3%	303	3%
Wasser	318	3%	336	3%	338	3%
Freiflächen	5.029	51%	4.923	50%	4.869	50%
Abbauland	75	1%	84	1%	84	1%
Sonstiges	118	1%	123	1%	51	1%
Sonstige Flächen gesamt	193	2%	207	2%	134	1%
Fläche gesamt	9.776	100%	9.776	100%	9.775	100%

Datenquelle: 1995-2000 Katasteramt Mainz, ab 2001 Katasteramt Alzey; rundungsbedingte Differenzen möglich

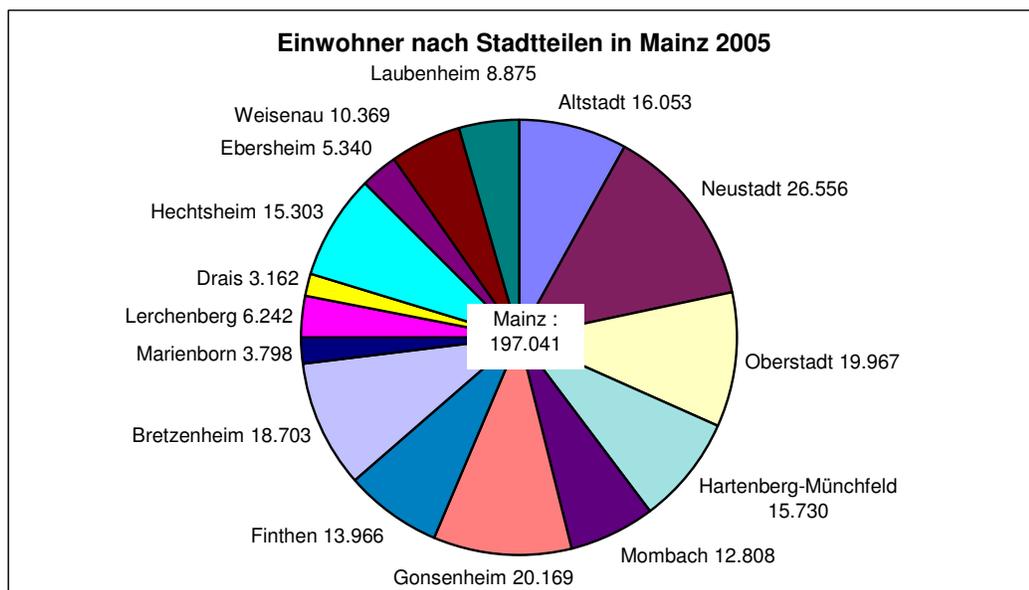
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2005

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche 2005 ha
	2005		+/- ha seit 2000	2005		+/- ha seit 2000	2005		+/- ha seit 2000	
	ha	Anteil		Ha	Anteil		ha	Anteil		
Mainz	1.124	87,1%	-1,2	164	12,7%	0,7	3	0,2%	-0,4	1.291
Weisenau	270	67,5%	13,2	100	25,0%	-13,2	30	7,5%	0,0	400
Laubenheim	266	30,2%	0,8	557	63,3%	-0,8	57	6,5%	0,0	880
Hechtsheim	534	38,3%	7,5	856	61,4%	-9,0	5	0,3%	0,8	1.395
Ebersheim	166	16,6%	19,5	833	83,1%	-19,9	4	0,4%	0,3	1.003
Marienborn	119	41,1%	0,2	169	58,0%	-0,2	3	0,9%	0,0	291
Bretzenheim	729	51,8%	19,0	664	47,2%	-17,3	14	1,0%	-1,7	1.408
Drais	73	23,8%	0,3	234	75,9%	-0,3	1	0,3%	0,0	308
Finthen	389	35,2%	1,6	706	64,0%	-1,4	9	0,8%	0,0	1.104
Gonsenheim	669	61,0%	16,2	426	38,8%	1,9	2	0,2%	-18,7	1.097
Mombach	432	72,1%	48,0	160	26,7%	5,0	7	1,2%	-53,0	598
Mainz ges.	4.772	48,8%	125,1	4.869	49,8%	-54,5	134	1,4%	-73	9.775

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

Bevölkerungsstand

In Mainz lebten am 31.12.2005 197.041 Einwohner (31.12.2004: 202.563). Der Bevölkerungsrückgang von 5.522 Einwohnern ist im Wesentlichen durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zustande gekommen. Dadurch meldeten sich 14.363 Einwohner, die bislang ihren Nebenwohnsitz in Mainz hatten ab oder mit Hauptwohnsitz um. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist deshalb um 8.841 auf nunmehr 193.343 Einwohner gestiegen.



Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 452	+ 849
31.12.1996	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
31.12.2005	197.041	31.507	ohne Angabe	ohne Angabe

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

Beschäftigung

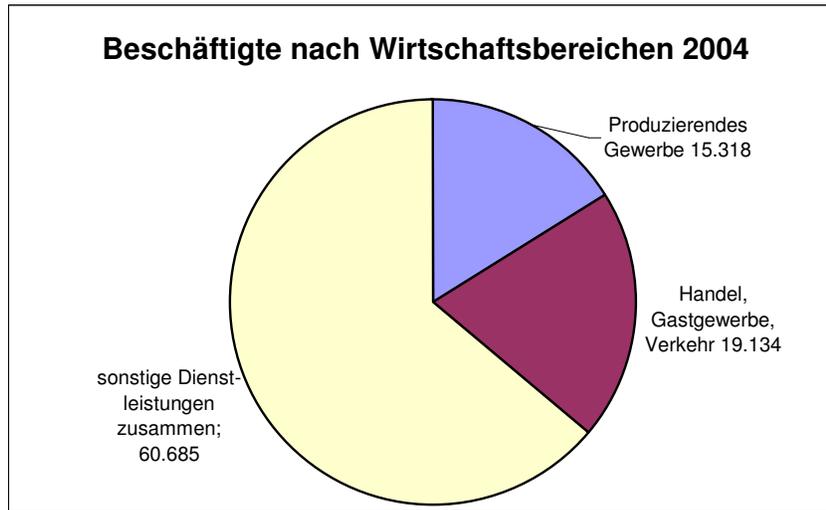
Im Jahr 2004 machten sich weiterhin die anhaltend schwache Konjunktorentwicklung und die Produktionsverlagerungen auf dem Arbeitsmarkt in Mainz stark bemerkbar. Die Beschäftigtenzahl ist zwischen dem 30.6.2003 und dem 30.6.2004 um rd. 3.200 zurückgegangen. Besonders betroffen war wieder das Produzierende Gewerbe mit einem Verlust von 2.942 Arbeitsplätzen, wovon der Wirtschaftszweig Herstellung von Büromaschinen abermals den Hauptanteil verursachte. Abgebaut wurde aber in allen Branchen des verarbeitenden Gewerbes. Auch im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr gingen rd. 500 Stellen verloren. Im Bereich sonstige Dienstleistungen wurden auch von 2003 bis 2004 kaum neue Stellen geschaffen, so dass die Verluste im Produzierenden Gewerbe nicht ausgeglichen werden konnten.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Mainz

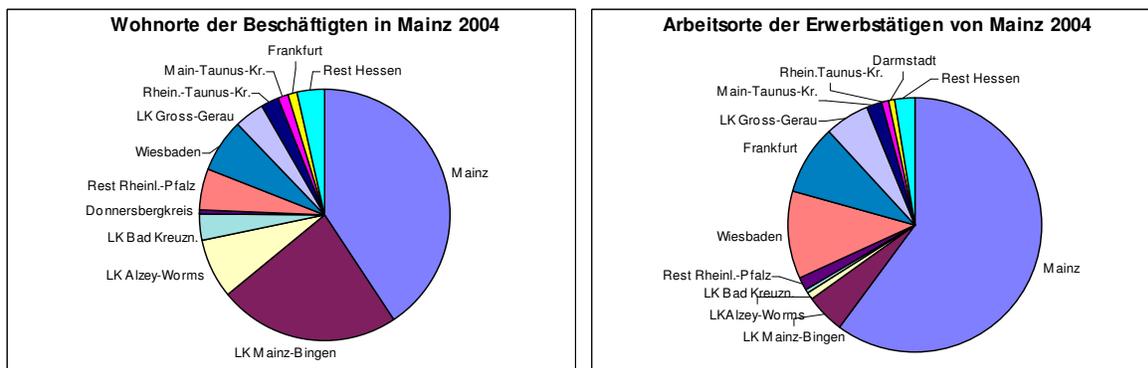
Wirtschaftsbereich	am Arbeitsort				am Wohnort			
	2003		2004		2003		2004	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Land- und Forstwirtschaft	257	0,3	269	0,3	289	0,4	306	0,5
Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim	-	Geheim	-	0	0,0	0	0,0
Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.234	1,3	1.230	1,3	957	1,4	938	1,5
Papier, Verlagsgewerbe	2.175	2,2	2.026	2,1	1.414	2,1	1.341	2,1
Chem. Industrie	1.188	1,2	1.091	1,1	1.424	2,2	1.404	2,2
Glasgewerbe, Keramik	5.217	5,3	4.521	4,7	1.829	2,8	1.556	2,4
Metallerzeugung, Bearbeitung	603	0,6	535	0,6	440	0,7	415	0,6
Maschinenbau	267	0,3	245	0,3	732	1,1	701	1,1
Herstellung von Büromaschinen	2.556	2,6	1.052	1,1	1.327	2,0	906	1,4
Fahrzeugbau	233	0,2	195	0,2	1.919	2,9	1.827	2,8
Herstellung von Möbeln u.ä.	252	0,3	235	0,2	170	0,3	143	0,2
Sonstige	82	0,1	84	0,1	329	0,5	300	0,5
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	13.807	14,0	11.214	11,8	10.541	16,0	9.531	14,9
Energie-, Wasserversorgung	Geheim	-	Geheim	-	Geheim	-	Geheim	-
Baugewerbe	3.282	3,3	2.965	3,1	2.333	3,5	2.214	3,5
Produzierendes Gewerbe	18.260	18,5	15.318	16,1	13.441	20,4	12.291	19,2
Handel; KFZ-Reparaturen	11.494	11,7	11.169	11,7	7.734	11,7	7.545	11,8
Gastgewerbe	2.722	2,8	2.712	2,8	2.306	3,5	2.305	3,6
Verkehr, Nachrichten	5.392	5,5	5.253	5,5	4.709	7,1	4.688	7,3
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.608	19,9	19.134	20,1	14.749	22,3	14.538	22,7
Kredit-, Versicherungswesen	6.757	6,9	6.532	6,8	3.934	6,0	3.787	5,9
Grundst.-, Wohnungswesen	13.134	13,3	13.960	14,6	10.636	16,1	10.603	16,5
öffentliche Verwaltung	8.788	8,9	8.611	9,0	4.648	7,0	4.546	7,1
Erziehung, Unterricht	6.211	6,3	6.191	6,5	3.766	5,7	3.756	5,9
Gesundheitswesen	12.622	12,8	12.475	13,1	8.512	12,9	8.351	13,0
Sonstige öff. Dienstleistungen	12.874	13,1	12.814	13,4	5.950	9,0	5.868	9,1
Private Haushalte	112	0,1	102	0,1	95	0,1	91	0,1
sonstige Dienstleistungen zusammen	60.437	61,3	60.685	63,6	37.541	56,9	37.002	57,7
Insgesamt	98.625	100,0	95.409	100,0	66.020	100,0	64.141	100,0

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

19,2 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 16,1 % 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 63,6 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (57,7 %).



Der Abbau von rd. 3.200 Arbeitsplätzen von 2003 bis 2004 machte sich auch regional bemerkbar. Denn nicht nur die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten, ist um gut 1.700 zurückgegangen, auch die Zahl der Einpendler ist weiter gesunken. Binnen Jahresfrist wurden gut 1.400 Einpendler weniger gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2002 pendelten 2.445 Beschäftigte weniger nach Mainz ein, bei einem Arbeitsplatzminus von 5.759. Aus fast allen Landkreisen mit nennenswertem Einpendleraufkommen nach Mainz wurden weniger Einpendler gezählt. In absoluten Zahlen wird die Abnahme von den Einpendlern aus den Nachbarkreisen getragen. Aus dem Landkreis Mainz-Bingen pendelten 1.111 weniger Arbeitskräfte nach Mainz ein.



Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die in Mainz einen Arbeitsplatz hatten, betrug noch 57,5 %. Umgekehrt waren noch 38,7% der Beschäftigten in Mainz in Mainz wohnhaft. Unveränderte 29 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (21,8%) und Alzey-Worms (7,2%).

Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zwischen 2003 und 2004 leicht um rd. 100 ab. Fast alle Zielorte nahmen weniger Mainzer auf, nur in den Zielkreisen Alzey-Worms und Rheingau-Taunus nahm die Zahl der Mainzer Einpendler leicht zu. Im Vergleich zum Jahr 2002 pendelten 407 Mainzer weniger aus. Als Zielort der Auspendler nimmt im Jahr 2004 Wiesbaden abermals den ersten Rang vor Frankfurt ein.

(Quelle: Agentur für Arbeit, Mainz)

**Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz
2002 und 2004 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)**

Wohnorte	2002	2004	+/-	Anteil 2002	Anteil 2004
Beschäftigte Insgesamt 1)	101.168	95.409	-5.759	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	40.221	36.907	-3.314	39,8%	38,7%
außerhalb von Mainz 2)	60.947	58.502	-2.445	60,2%	61,3%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	21.880	20.769	-1.111	21,6%	21,8%
Landkreis Alzey-Worms	7.161	6.882	-279	7,1%	7,2%
Landkreis Bad Kreuznach	3.124	2.973	-151	3,1%	3,1%
Donnersbergkreis	555	584	29	0,5%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	37.484	35.870	-1.614	37,1%	37,6%
Stadt Wiesbaden	6.665	6.350	-315	6,6%	6,7%
Landkreis Gross-Gerau	3.568	3.404	-164	3,5%	3,6%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.088	2.055	-33	2,1%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.377	1.349	-28	1,4%	1,4%
Stadt Frankfurt am Main	941	1.031	90	0,9%	1,1%
Landkreis Offenbach	437	150	-287	0,4%	0,2%
Stadt Darmstadt	321	343	22	0,3%	0,4%
Land Hessen	17.802	17.368	-434	17,6%	18,2%

**Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Stadt
Mainz 2002 und 2004 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)**

Arbeitsorte	2002	2004	+/-	Anteil 2002	Anteil 2004
Erwerbstätige Insgesamt 1)	67.862	64.141	-3.721	100,0%	100,0%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	40.221	36.907	-3.314	59,3%	57,5%
außerhalb von Mainz 2)	27.641	27.234	-407	40,7%	42,5%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	2.996	2.973	-23	4,4%	4,6%
Landkreis Alzey-Worms	453	533	80	0,7%	0,8%
Landkreis Bad Kreuznach	374	344	-30	0,6%	0,5%
Donnersbergkreis	47	47	0	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	4.814	4.879	65	7,1%	7,6%
Stadt Wiesbaden	7.081	6.820	-261	10,4%	10,6%
Stadt Frankfurt am Main	5.792	5.537	-255	8,5%	8,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.585	3.531	-54	5,3%	5,5%
Main-Taunus-Kreis	1.202	1.154	-48	1,8%	1,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	516	533	17	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	563	524	-39	0,8%	0,8%
Landkreis Offenbach	425	161	-264	0,6%	0,3%
Land Hessen	20.170	19.609	-561	29,7%	30,6%

Quelle: Agentur für Arbeit, Mainz

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

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

Beamte

Mainz war im Jahr 2004 Dienort für 9.805 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.136 tätig; im Landesdienst 7.008 und im Gemeindedienst 661. Gegenüber dem Vorjahr wurden 36 Stellen weniger ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

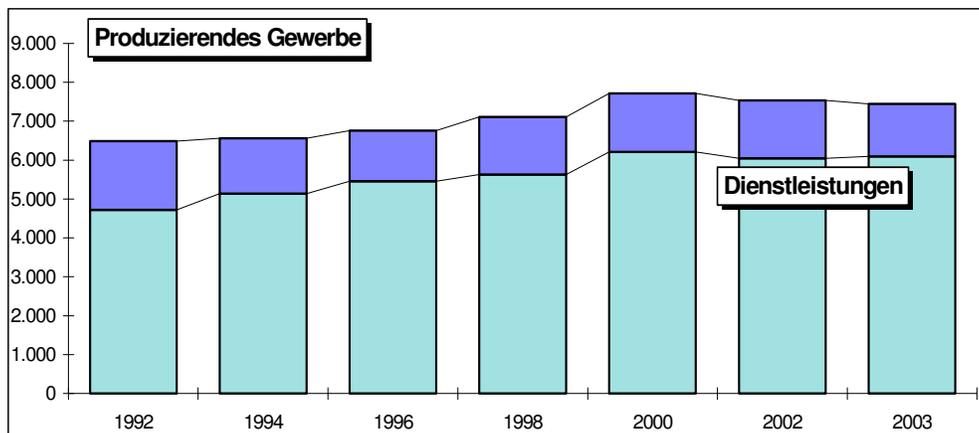
Die Arbeitslosigkeit hat auch in Mainz der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung folgend und durch Betriebsschließungen /-verlagerungen bedingt zwischen 2004 und 2005 zugenommen. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag bezogen auf alle Erwerbstätigen im Dezember 2005 bei 9,2 % gegenüber 8,3 % im Dezember 2004.

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 2003 je Erwerbstätigen 55.119 € und lag damit um 7,3 % über dem Wert von 1992. Insgesamt stagniert es seit drei Jahren auf dem Niveau des Jahres 2000. Das Produzierende Gewerbe trug 18 %, der Dienstleistungssektor 81,7 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Während die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes seit 1992 um 23,7 % zurückging, ist die des Dienstleistungssektors um 29,1 % 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	7.601	110,1	8,9	54.809	106,7	108,9	138,7
2000	8.317	120,5	9,3	56.711	110,4	110,7	146,7
2002	8.120	117,6	8,8	55.266	107,6	105,3	146,9
2003	8.023	116,2	8,6	55.119	107,3	103,1	145,6

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
2002	7.554	13	1.498	6.043	1.169	2.307	2.567.
2003	7.459	14	1.350	6.096			

Quellen: Stat. Landesamt, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2003 4.056 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 22.429 €. Dieser Wert lag um 18,3 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (25.017 €) und Rhein-Pfalz (22.525 €) 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 8 %-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	18.759	100,0	14.566	100,0
1998	19.980	106,5	15.809	108,5
2003	22.429	119,6	17.841	122,5

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 2003 17.841 € je Einwohner und lag damit um 9,7 % über dem Landesdurchschnitt. Landesweit lag Mainz auf dem 4. Platz hinter dem Landkreis Mainz-Bingen (19.347 €), der kreisfreien Stadt Neustadt a.d.W. (18.431 €) sowie dem Landkreis Rhein-Pfalz (18.054 €).

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von MB-Research für das Jahr 2005 mit 19.762 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 12,9 % (Kaufkraftkennziffer 112,9) über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: MB-Research, Nürnberg, Presseberichte

Steuereinnahmen der Gemeinden 2004

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz sind auch im Jahr 2004 im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen und kamen mit 978 € je Einwohner wieder an das Niveau der Vorjahre heran. Der dritte Platz (nach Koblenz und Ludwigshafen) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise blieb jedoch erhalten. Alle kreisfreien Städte sind weit entfernt von den Steuereinnahmen der Stadt Ingelheim, die 2004 auf 2.478 € je Einwohner kam.

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2005, 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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Betriebe	75	75	76	78	74	69
Beschäftigte	15.030	14.627	14.404	13.418	11.137	9.772
dar. Arbeiter	7.689	7.132	6.887	5.858	5.169	4.311
Arbeiterstunden (2003 = Arbeitsstunden)	10.950	10.990	10.841	10.085	18.362	14.990
Bruttolohnsumme in 1000 €	224.820	217.602	222.958	196.211	165.621	139.328
Bruttogehaltssumme in 1000 €	345.589	366.065	376.249	371.408	361.328	292.368
Umsatz in 1000 €	-	-	-	-	-	2.255.166

Bautätigkeit

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

Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2004 99.700 Wohnungen aus, 1.085 mehr als im Jahr 2003. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 203.000 Mainzern zum Jahresende 2004 geschätzt ca. 105.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,97 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2004 wurden 972 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt. Damit scheint die Bauflaute in Mainz überwunden. Die Zahl der im Jahr 2004 erteilten Baugenehmigungen ist auf 792 gestiegen, auch für die nahe Zukunft könnte damit eine stabile Entwicklung auf dem Bausektor eintreten.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2003 und 2004

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	2003	2004	2003	2004
Wohnungen Insgesamt	323	792	244	972
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	114	179	64	212
Wohnfläche in qm	32.712	61.850	25.038	80.142

* 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 nied-

rigen 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		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004
	Qm			Qm		
Insgesamt	105.758	36.867	63.360	69.259	29.464	90.940
<i>Darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	49.510	3.656	616	19.341	4.215	34.700
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	53.748	18.093	10.047	40.062	21.190	8.848
<i>Darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	2.071	5.274	7.622	377	4.505	7.108
Handel und Lager	39.897	7.030	2.326	35.404	14.905	1.005
Hotel und Gaststätten	---	5.254	0	3.397	0	0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

Baugewerbe

Im Juni 2005 gab es in Mainz 98 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.135 Beschäftigten. 51 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.244 Mitarbeiter.

Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen im Jahr 2005 39.448 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit 34.329 Studierenden. Die Zahl der Immatrikulationen steigt seit 2001 um jährlich 1000. An der Fachhochschule Mainz sind 4.482 Studenten eingeschrieben. Weitere 637 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.

(Der Bericht wurde dankenswerterweise vom Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen zur Verfügung gestellt.)

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 20. April 2005 geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Landkreis sowie für jede kreisfreie Stadt gebildet. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre. Unser Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 18 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Nach § 9 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle in den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms von deren behördlichen Vermessungsstellen nach dem Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen wahrgenommen; in Mainz ist diese das Stadtvermessungsamt. Im übrigen Landesgebiet außerhalb der kreisfreien Städte sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei Vermessungs- und Katasterämtern eingerichtet. Die Landkreisgrenzen unterscheiden sich von den Amtsbezirken der Vermessungs- und Katasterämter. Siehe dazu den Abschnitt „Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz“.

Mitglieder des Gutachterausschusses

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

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

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.

Seit 15. November 2005 sind die Bodenrichtwerte auf der Webseite der Stadt Mainz eingestellt (s. S. 31: „Digitale Bodenrichtwertkarte im Internet“)

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

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlung Schwerpunkt Sanierungsgebiete	(06131)12-3133
Hofmann, Alexander	Stellv. Leiter der Geschäftsstelle Ermittlung der Bodenrichtwerte, Ableitung wertrelevanter Daten, Wertermittlungen	(06131)12-3647
Fecher, Anton	Kaufpreissammlung, Ableitung wertrelevanter Daten, Wertermittlungen	(06131)12-4334
Hüttl, Petra	Bodenrichtwerte, Serviceleistungen Führung der Kaufpreissammlung	(06131)12-3652
Adelseck-Kilian, Monika	Bodenrichtwerte, Serviceleistungen	(06131)12-3094
Schäfer, Reinhold	Führung der Kaufpreissammlung Archivverwaltung	(06131)12-4121

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

Einige Zahlen zum Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

Durchschnitt 1992 - 2000	2001	2002	2003	2004	2005
98	147	117	63	92	74

Antragsteller für Gutachten waren

	1992-2003	2004	2005
Privatpersonen	378 (31%)	32 (35%)	39 (53%)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	792 (66%)	55 (60%)	32 (43%)
Justizbehörden	29 (2%)	1 (1%)	3 (4%)
Enteignungsbehörden	1 (0%)	1 (1%)	-
Sonstige	9 (1%)	3 (3%)	-

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 2005 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.

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
-	2	3	9	10	7	9	22	41	30	53	93

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 2005 sind insgesamt die Daten von über 52.100 Kauffällen in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	Durchschnitt 1992 - 2000	2001	2002	2003	2004	2005
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	213	402	315	303	253	261
Auszüge Bodenrichtwertkarte	8	27	7	-	-	-
Richtwertatlanten*	36	34	-	-	-	-
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	-	-	85	35	92	27
Grundstücksmarktbericht	121	218	214	244	226	214
Übersicht Gewerbemieten 2003**	-	-	-	-	200	76

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

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

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, so genannte "Stellungnahmen". Organisatorisch werden hier auch weitere Dienstleistungen wie beratende Gespräche mit Bürgern u.a.m. erfasst, bei denen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig ist. Diese besonderen Dienstleistungen der Geschäftsstelle sind von geringem Umfang.

Anzahl der Anträge:

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005
138	72	68	50	41

Der Gutachterausschuss im Internet

Unter der Internetadresse <<http://www.mainz.de/gaa>> finden Interessenten unter dem Link „Serviceseite“

- Hinweise zu den Leistungsangeboten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle
- die Daten zu Eigentumswohnungen
- Liegenschaftszinssätze
- Gebührenübersicht zu Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwertauskünften sowie weiteren Serviceleistungen

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.

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2005 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	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
WTE - Erstverk.	704	439	430	648	457	382	307	222	203	213
WTE - Weiterverk.	905	890	935	776	632	986	1004	1.117	965	1.054
BE - Wohnen	601	534	656	573	453	503	447	422	492	584
BE - Gewerbe			54	35	44	19	12	73	24	30
UN - Wohnen	126	105	106	48	58	51	48	134	84	124
UN - Gewerbe			35	35	44	21	49	26	21	15
LA	53	34	44	39	54	65	53	45	41	36
SO	29	69	46	10	42	67	38	33	29	39
nicht auswertbar	113	86	79	105	134	95	78	79	86	80
zusammen	2.531	2.157	2.385	2.269	1.918	2.189	2.036	2.151	1945	2175

Flächenumsatz (ha)	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	59	27	114	25	24	23	23	16	24	43
BE - Gewerbe			13	11	30	9	5	43	44	15
UN - Wohnen	23	33	14	7	4	3	7	10	8	6
UN - Gewerbe			19	23	49	4	16	8	8	14
LA	31	16	27	9	24	19	28	11	15	17
SO	12	14	4	2	6	9	29	4	6	9
zusammen	125	90	191	77	137	67	108	92	105	104

Geldumsatz	[Mio €, Angaben für die Zeit vor 2001 umgerechnet]									
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
WTE - Erstverk.	123	70	74	99	75	64	54	41	36	41
WTE - Weiterverk.	104	97	117	89	70	120	110	115	101	119
BE - Wohnen	326	208	292	203	153	197	191	119	184	206
BE - Gewerbe			117	121	61	22	18	161	104	161
UN - Wohnen	64	50	53	34	13	20	22	30	28	22
UN - Gewerbe			21	19	28	14	21	13	17	15
LA	1,6	0,8	2	0,6	1,7	1,2	1,9	0,7	1,1	1,0
SO	3,2	2,9	3,3	0,5	1,8	15	3,8	0,9	2,2	2,4
zusammen	623	427	679	567	404	453	422	481	473	568

Umsatz pro Einwohner	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Einwohner [Tsd.]	199	200	201	199	198	200	202	204	203	197
[€ / Einw.]	3.131	2.135	3.378	2.849	2.040	2.265	2.089	2.356	2.332	2.883

Zwangsversteigerungen 2005	Anzahl	Umsatz
Wohnungs- und Teileigentum	23	1.332.300 €
Bebaute Grundstücke	11	2.181.101 €
Unbebaute Grundstücke	-	-
Gesamt	34	3.513.401 €

Grundstücksmarkt vor 1996 in Mainz

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

Kaufverträge pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
WTE	978	854	958	1144	800	619	913	1848	1510	1515
BE	531	562	600	746	491	310	330	572	423	439
UN	167	263	192	184	159	108	92	117	133	105
LA	73	76	100	50	91	46	38	37	40	37
SO	40	14	9	15	23	10	17	29	20	30
zusammen	1.789	1.769	1.859	2.139	1.564	1.093	1.390	2.603	2.126	2.126

Flächenumsatz [ha] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	44	35	45	42	29	18	41	30	60	44
UN	11	29	20	46	46	18	26	19	49	22
LA	18	17	14	20	29	15	21	14	13	17
SO	0,3	1,0	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4	3	11
zusammen	73	82	79	108	105	52	92	63	125	94

Geldumsatz [Mio. DM] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
WTE	182	146	174	260	166	136	221	498	432	432
BE	302	294	370	558	385	193	250	472	462	448
UN	34	65	61	71	91	42	69	75	127	117
LA	2,6	2,3	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8
SO	0,1	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3
zusammen	521	508	607	894	650	373	555	1.070	1.024	1.003

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Einwohner [Tsd.]	192	193	195	197	197	197	199	201	200	198
[DM / Einw.]	2.714	2.632	3.113	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323	5.124	5.068

Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2005 nach Preissegmenten

a) Wohngebäude	
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten	
Preissegment	Anzahl
bis:	
20.000 €	5
50.000 €	5
100.000 €	24
150.000 €	34
200.000 €	58
250.000 €	100
300.000 €	138
350.000 €	82
400.000 €	39
500.000 €	38
über 500.000 €	61
Gesamtanzahl:	584
Geldumsatz:	206.019.916 €

b) Wohnungs- und Teileigentum		
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten		
Preissegment	Erstverkauf	Weiterverkauf
bis:		
20.000 €	13	84
50.000 €	3	100
100.000 €	4	390
150.000 €	51	298
200.000 €	53	112
250.000 €	46	44
300.000 €	22	14
350.000 €	11	3
400.000 €	6	3
500.000 €	3	1
über 500.000 €	1	5
Gesamtanzahl:	213	1.054
Geldumsatz:	41.160.300 €	119.293.811 €

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte per 01.01.2006 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. Als neue Publikationsform wurde Ende 2005 die Möglichkeit geschaffen, die Richtwerte im Internet abzurufen (s. „Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet“).

Die Bodenrichtwerte sind für jedes zweite Jahr zu ermitteln (§ 13 Gutachterausschussverordnung). Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 31. Januar 2006 die Vollversammlung des Gutachterausschusses statt.

Der Grundstücksmarkt zeigte sich in Mainz recht ruhig. Im Bereich der Wohnbauflächen wurden im Durchschnitt eher stagnierende Kaufpreise beobachtet. Ungebrochen ist die Euphorie in den Neubaugebieten. Hier gibt es noch Preissteigerungen, die dann auch auf Baulücken in der Nähe ausstrahlen. In der Summe ergibt sich ein leichtes Plus gegenüber den Werten von 2004.

Bei den gewerblichen Grundstücken ist ein weiterer leichter Rückgang zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist in Anbetracht der wirtschaftlichen Lage nicht überraschend.

Im landwirtschaftlichen Bereich zeigt sich ein spürbarer Rückgang der Preise und damit auch der Richtwerte. Wie an anderer Stelle ausgeführt, liegen dem landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr in Mainz preisbildende Einflüsse zugrunde, die wenig mit der eigentlichen Landwirtschaft zu tun haben.

Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet

Die Bodenrichtwerte sind ins Internet eingestellt, einsehbar über das Portal der Stadt Mainz <www.mainz.de>; Schalter „Stadtplan“, Schalter „Stadtplan und geografische Informationen“ und den Menüschaltern „Themensuche“ und „Bodenrichtwerte“ (dargestellte Kästchen aktivieren). Mit dem Menüschalter „Straßensuche“ erscheint der entsprechende Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, der mit Angabe der Hausnummer (Untermenü Straßensuche“) und der Einstel-

lung des entsprechenden Maßstabes grundstücksscharf dargestellt werden kann. Mit der Aktivierung des Schalters „i“ über der Bodenrichtwertkarte und Rückführung des Cursors auf das interessierende Grundstück (linke Maustaste) erscheint die Beschreibung des Richtwertnormgrundstückes für das ausgewählte Grundstück.

Statt einer Suche über Straßensuche und Hausnummern können Sie auch durch „Zoomen“ das gewünschte Grundstück erreichen. Dies ist erforderlich bei den Objekten, zu denen keine Straßenbezeichnungen vorliegen (landwirtschaftliche Grundstücke).

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

Bisher wurden die durchschnittlichen Bodenrichtwerte anhand von ausgewählten, für die verschiedenen Nutzungsarten und Lagequalitäten typischen Richtwertzonen abgeleitet. Es hat sich gezeigt, dass es hierdurch regelmäßig zu Diskussionen kam, welche Zonen denn nun typisch für Mainz sind. Durch eine Neukonzeption des Verfahrens werden diese Schwierigkeiten umgangen. Seit Ende 2001 liegen die Bodenrichtwerte in digitaler Form für das gesamte Stadtgebiet vor. Erstmals wurden diese zum Stichtag 1.1.2002 veröffentlicht. In den Durchschnitt gehen jetzt alle Richtwertzonen eines Stadtteiles und einer bestimmten Nutzungsart ein, wobei diese proportional zu ihrem Flächeninhalt gewichtet werden. Auf diese Weise entfällt die zwangsläufig subjektive Typisierung und Auswahl.

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

Stichtag: 01.01.2006

Bodenrichtwerte in Euro/m²

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	520,-	1.050,-	245,-	185,-	-	-
Bretzenheim	420,-	385,-	210,-	-	6,00	-
Drais	460,-	360,-	205,-	-	5,00	-
Ebersheim	375,-	310,-	125,-	-	5,50	3,50
Finthen	400,-	320,-	135,-	-	4,00	-
Gonsenheim	400,-	-	280,-	-	4,50	-
Hechtsheim	450,-	320,-	165,-	-	6,00	8,50
Laubenheim	405,-	300,-	135,-	-	5,50	6,00
Lerchenberg	370,-	-	155,-	-	5,00	-
Marienborn	375,-	300,-	195,-	-	4,50	-
Mombach	355,-	290,-	150,-	170,-	-	-
Weisenau	355,-	310,-	218,-	205,-	2,50	-

Wertrelevante Daten

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

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

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

Diese sind beispielsweise den Wertermittlungsrichtlinien, Anlage 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

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

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

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

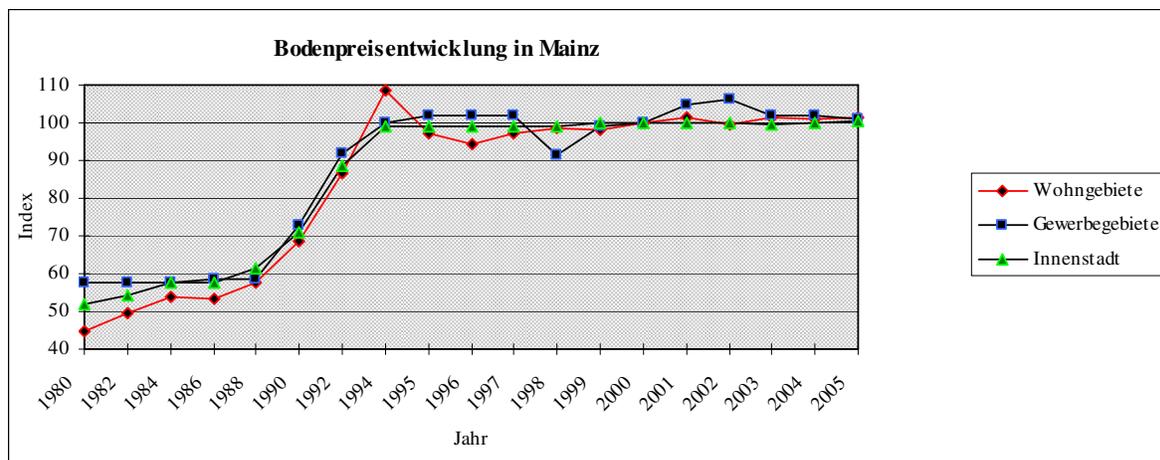
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland

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

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Harmonisierte Verbraucherpreisindex“ 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)	Landwirtschaft	Harmonisierter Verbraucherpreisindex	Baukosten (Wohngebäude)
1980	44,7	57,5	51,9			60,8
1982	49,3	57,5	54,2			66,2
1984	53,7	57,5	57,8			69,3
1986	53,5	58,6	57,8			70,5
1988	57,7	58,6	61,3			73,4
1990	68,5	73,0	70,8			81,0
1992	86,8	92,0	88,4			92,2
1994	108,4	100,0	99,0			99,0
1995	97,1	101,7	99,0		94,8	101,3
1996	94,3	101,7	99,0	90,6	96,0	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	-	97,4	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	-	98,0	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	-	98,7	99,7
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	109,0	101,9	99,9
2002	99,6	106,0	100,1	108,7	103,3	99,9
2003	101,5	101,9	99,7	107,4	104,4	100,0
2004	101,0	101,9	100,1	107,2	106,2	101,7
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	108,3	102,1

Zusätzlich aufgenommen wurde der Index für landwirtschaftliche Grundstücke, obwohl die Werte nur lückenhaft vorliegen. Für die steuerliche Bedarfsbewertung wurde der Bodenpreisindex zum Jahr 1996 benötigt; hierbei wurden auch die Indices ab 2000 ermittelt. Wir wollten dies der wertenden Leserschaft nicht vorenthalten.



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 Bebauung 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.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum (bei Wohnbaugrundstücken in der Regel 99 Jahre) zu nutzen, insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen. Das Erbbaurecht ist 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- 2005 insgesamt 17 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.

7 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 6 Verträgen der neu vereinbarte Erbbauzins bei durchschnittlich 1,9 % 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 2005 keine auswertbaren Verträge vor. 2 Verträge aus 2004 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 von 2003 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.

5 Erbbauverträge wurden zugunsten Gemeinnütziger Organisationen abgeschlossen. Der Erbbauzins liegt hier uneinheitlich zwischen 0,0 % – 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 - 2005 lagen der Geschäftsstelle 11 auswertbare Verträge mit Verkäufen erbbaurechtbelasteter Grundstücke vor. 9 dieser Verträge lagen innerhalb einer Vertrauensspanne 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.

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. ca. 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.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur innerhalb eines bestimmten Wertebereichs mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist 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. In den nachfolgenden Jahren wurden die Marktanpassungsfaktoren stichprobenartig überprüft.

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

Die Geschäftsstelle möchte sich an dieser Stelle nochmals freundlichst bei den Studenten der FH-Mainz und Herrn Prof. Grief für die fruchtbare Zusammenarbeit bedanken.

Die Sachwerte der Grundstücke wurden unter nachfolgenden Vorgaben ermittelt:

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

Die Ergebnisse der Untersuchung von insgesamt 64 Kauffällen sind nachfolgend dargestellt.

vorläufiger Sachwert	Faktor	Standardabweichung	Anzahl Kauffälle
75.000	2,03		1
100.000			0
125.000	1,34	0,00	2
150.000	1,27	0,15	5
175.000	1,09	0,08	8
200.000	1,01	0,08	13
225.000	0,92	0,07	13
250.000	0,90	0,07	9
275.000	0,85	0,08	11
300.000			0
325.000			0
350.000	0,61	0,02	2
375.000			0

Auf Grundlage der vorstehenden Ergebnisse wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

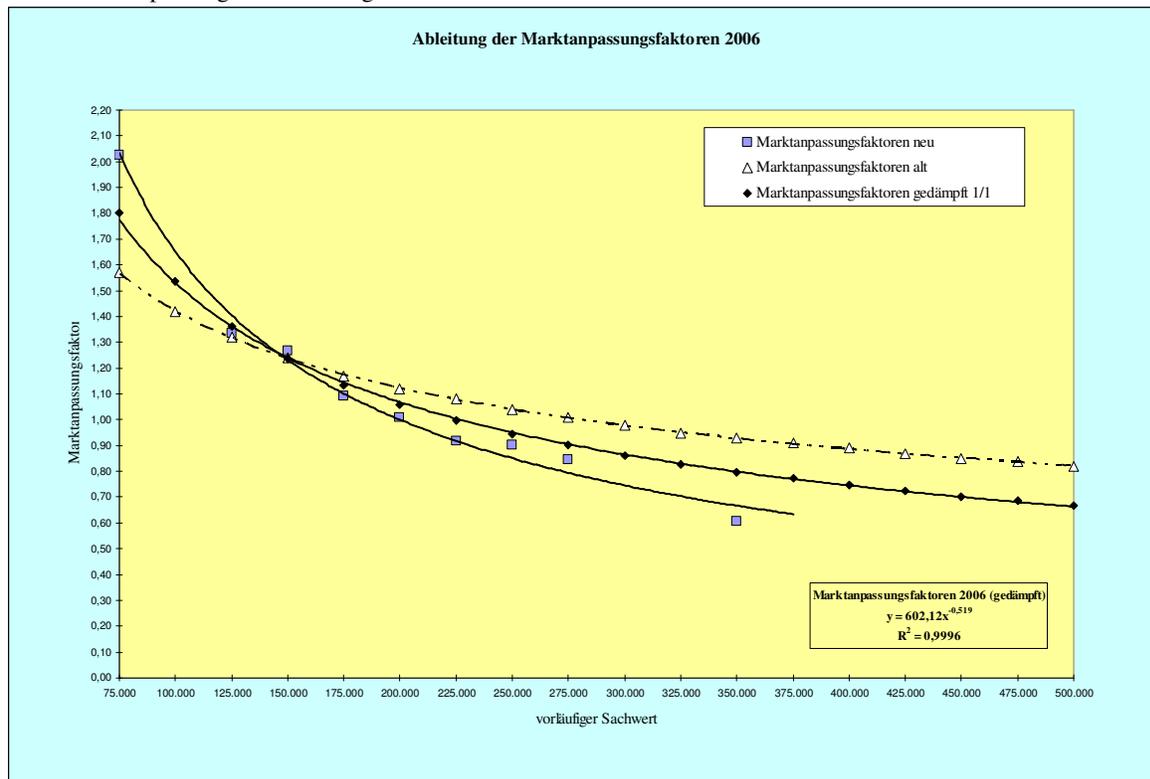
$$y = 6866,3x^{-0,7238}$$

Die Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreissegmente, die aufgrund fehlender Kauffälle bzw. Untersuchungen nicht abgeleitet werden konnten, wurden anhand der vorgehend beschriebenen Funktion ermittelt.

Die Marktanpassungsfaktoren der vergangenen Jahre wurden mit gleicher Gewichtung bei der Ableitung gedämpfter Marktanpassungsfaktoren berücksichtigt.

vorläufiger Sachwert	Faktor alt	Faktor neu $y = 6866,3x^{-0,7238}$	Gewichtung (Faktor neu + Faktor alt)/2
75.000	1,57	2,03	1,80
100.000	1,42	1,65	1,54
125.000	1,32	1,40	1,36
150.000	1,24	1,23	1,24
175.000	1,17	1,10	1,14
200.000	1,12	1,00	1,06
225.000	1,08	0,92	1,00
250.000	1,04	0,85	0,95
275.000	1,01	0,79	0,90
300.000	0,98	0,75	0,86
325.000	0,95	0,70	0,83
350.000	0,93	0,67	0,80
375.000	0,91	0,63	0,77
400.000	0,89	0,61	0,75
425.000	0,87	0,58	0,72
450.000	0,85	0,56	0,70
475.000	0,84	0,53	0,69
500.000	0,82	0,52	0,67

Abb.: Marktanpassungsfaktoren als grafische Funktion



Der **Marktanpassungsfaktor 2005** errechnet sich in Abhängigkeit vom Sachwert nach der Formel

$$F = 602,12 \times (\text{Sachwert})^{-0,519}$$

oder in Tabellenform:

Wertetabelle					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
75.000 €	1,80	225.000 €	1,00	375.000 €	0,77
100.000 €	1,54	250.000 €	0,95	400.000 €	0,75
125.000 €	1,36	275.000 €	0,90	425.000 €	0,72
150.000 €	1,24	300.000 €	0,86	450.000 €	0,70
175.000 €	1,14	325.000 €	0,83	475.000 €	0,69
200.000 €	1,06	350.000 €	0,80	500.000 €	0,67

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 335.000 € (500.000 x 0,67) durchsetzbar.

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

Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt, die 1997 und 2000 überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Für Eigentumswohnungen wurden für Wohnungsgrößen ab 40 m² die Liegenschaftszinssätze auf der Datengrundlage der Jahre 2004 und 2005 neu abgeleitet.

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

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohneigentum auf der Datengrundlage der Jahre 2004 und 2005 basiert auf nachfolgenden Vorgaben:

- die zusammengefassten Wohnungsgrößen entsprechen der Unterteilung der Wohnungen im Mainzer Mietspiegel für Wohnraum,
- Als Miete wurde generell der dort ausgewiesenen Median für die Gebäude der jeweils jüngsten Bauperiode verwendet,
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde im Ableitungsmodell einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt.
- die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechen den Vorgaben der jeweils gültigen II. Berechnungsverordnung ermittelt.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse weisen auf, dass die Mittelwerte der Liegenschaftszinssätze auch nach einer Kappung von jeweils 20% der Minimal-/Maximalwerte nahezu unverändert bleiben – die Standardabweichung reduziert sich jedoch in allen Fällen um ca. 50 %.

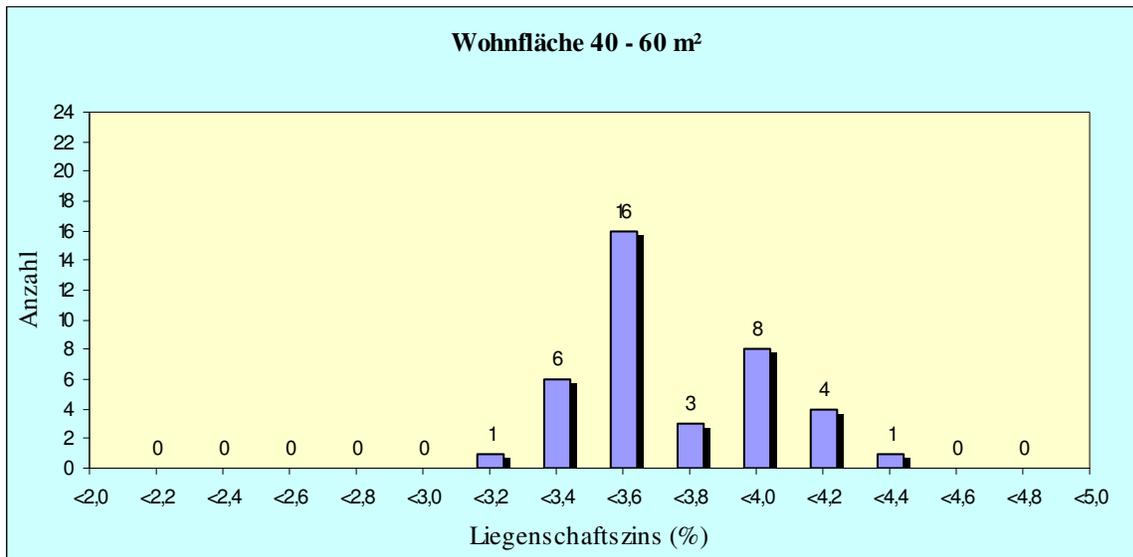
Um bei einer Wertermittlung die aktuelle abgeleiteten Liegenschaftszinsen verwenden zu können, empfiehlt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die „Qualität“ einer Wohnung im Bereich der Standardabweichung einzuordnen.

Auswertung Wohnflächen 40-60 m²

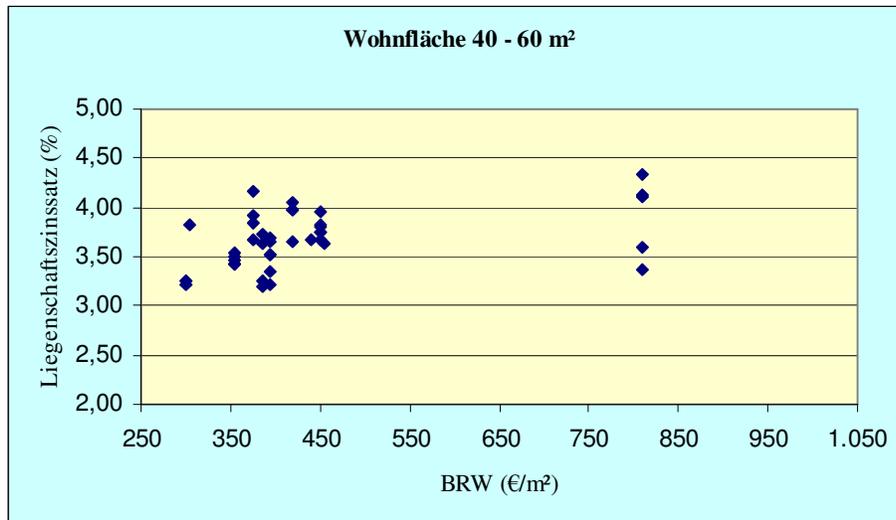
- Mittelwert und Standardabweichung

Alle auswertbaren Kauffälle Wohnfläche 40-60 m ²		Min/Max - Kappung 40%	
			7
Anzahl	39		25
Ø Liegenschaftszins	3,67		3,67
Standardabweichung	0,29		0,14

- Verteilung der Kauffälle nach Liegenschaftszinssätzen



- Verteilung der Kauffälle nach Bodenrichtwerthöhe

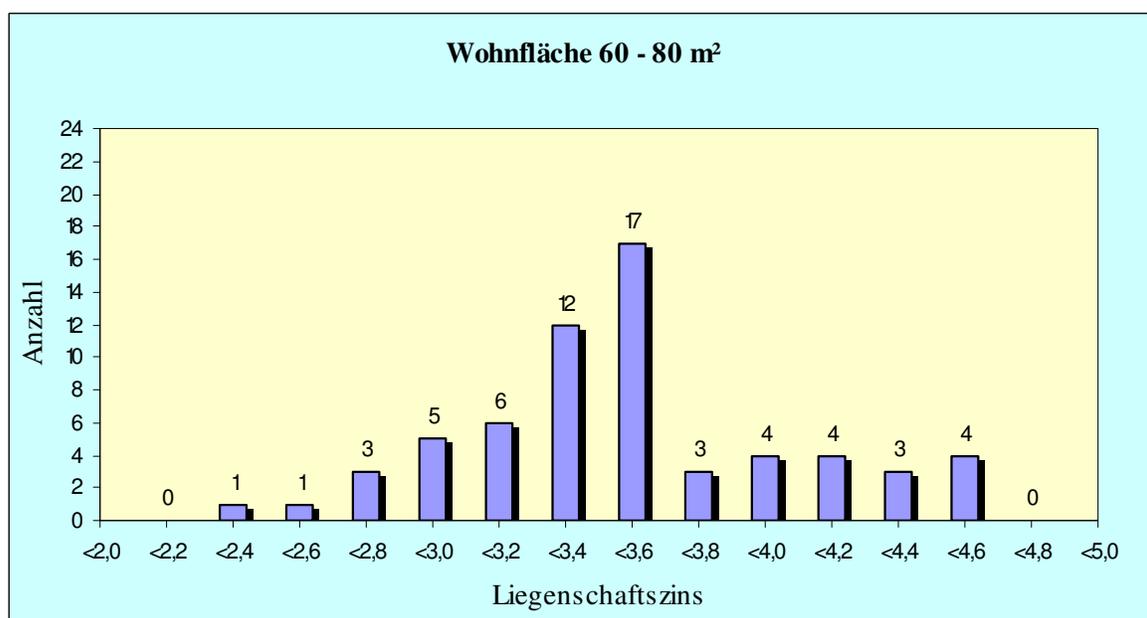


Auswertung Wohnflächen 60-80 m²

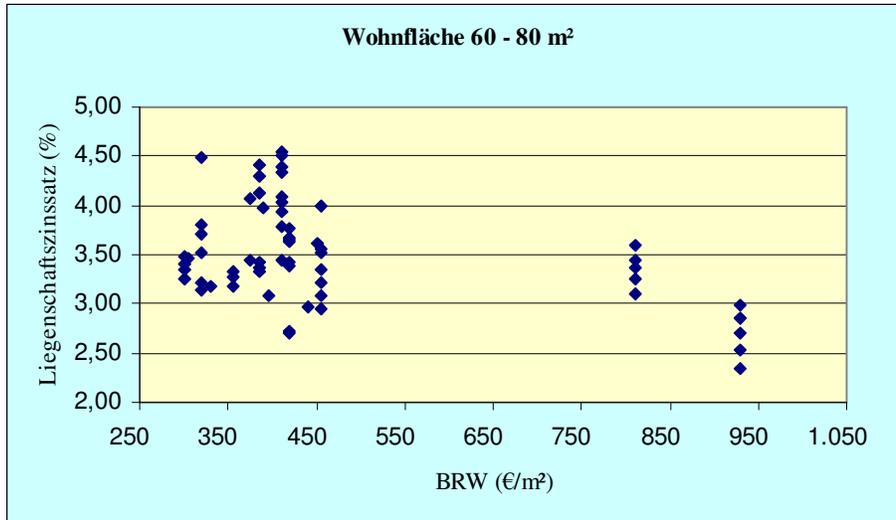
- Mittelwert und Standardabweichung

Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung 40%	
Wohnfläche 60-80 m²		12	
Anzahl	63		39
Ø Liegenschaftszins	3,49		3,46
Standardabweichung	0,50		0,22

- Verteilung der Kauffälle nach Liegenschaftszinssätzen



- Verteilung der Kauffälle nach Bodenrichtwerthöhe

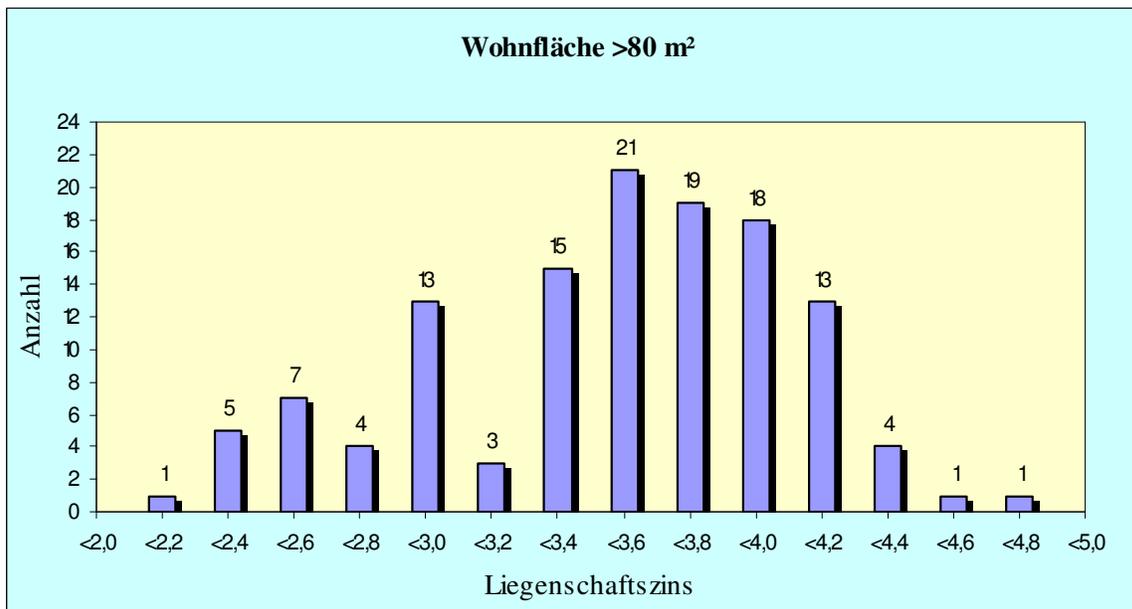


Auswertung Wohnflächen >80 m²

- Mittelwert und Standardabweichung

Alle auswertbaren Kauffälle Wohnfläche >80 m²		Min/Max - Kappung 40%	
		25	
Anzahl	125	75	
Ø Liegenschaftszins	3,46	3,52	
Standardabweichung	0,54	0,26	

- Verteilung der Kauffälle nach Liegenschaftszinssätzen



- Verteilung der Kauffälle nach Bodenrichtwerthöhe

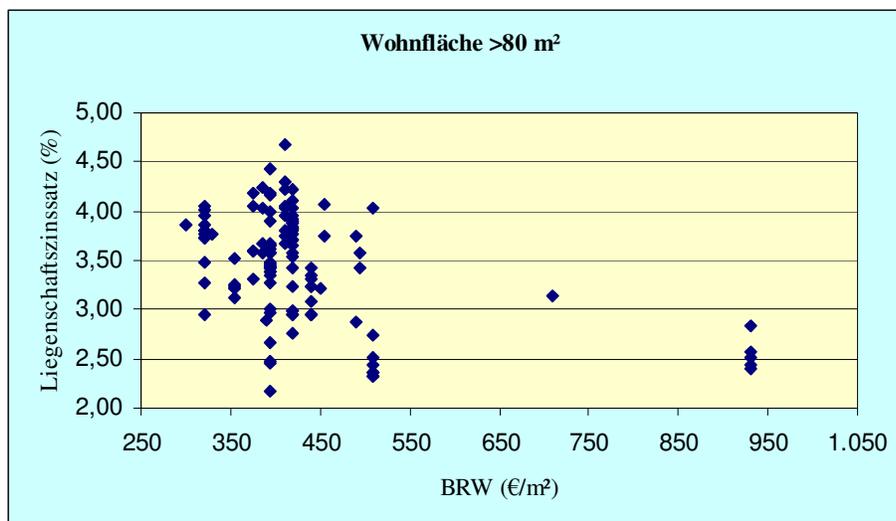


Tabelle der Liegenschaftszinssätze

	LZ	Standardabweichung
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5 %	-
Mehrfamilienhäuser (bis 8 Wohnungen)	4,0 %	-
Mehrfamilienhäuser (Großwohnanlagen)	5,0 %	-
Eigentumswohnungen		
Wohnfläche 40-60 m ²	3,7 %	0,14
Wohnfläche 60-80 m ²	3,5 %	0,22
Wohnfläche > 80 m ²	3,5 %	0,26
Gewerbeobjekte	6,0 %	-

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 2005 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 2005

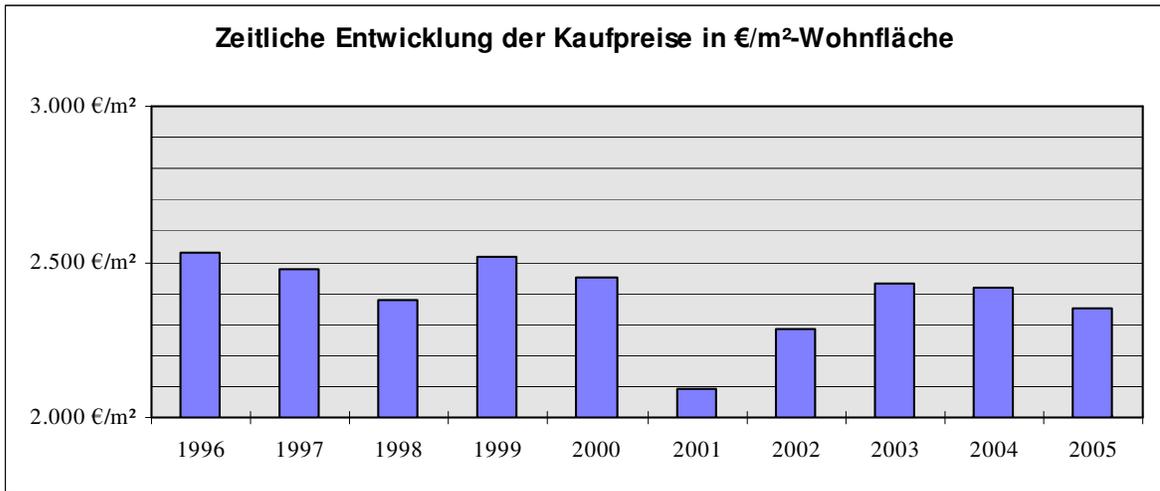
Anzahl	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung 40%	
	142		86	
Ø Wohnfläche	84 m ²	± 27%	83 m ²	± 14%
Ø Kaufpreis	202.147 €	± 33%	192.625 €	± 16%
Ø Wert (Brutto)	2.394 €/m ² WF	± 14%	2.351 €/m ² WF	± 5%

Verteilung nach Größenklasse

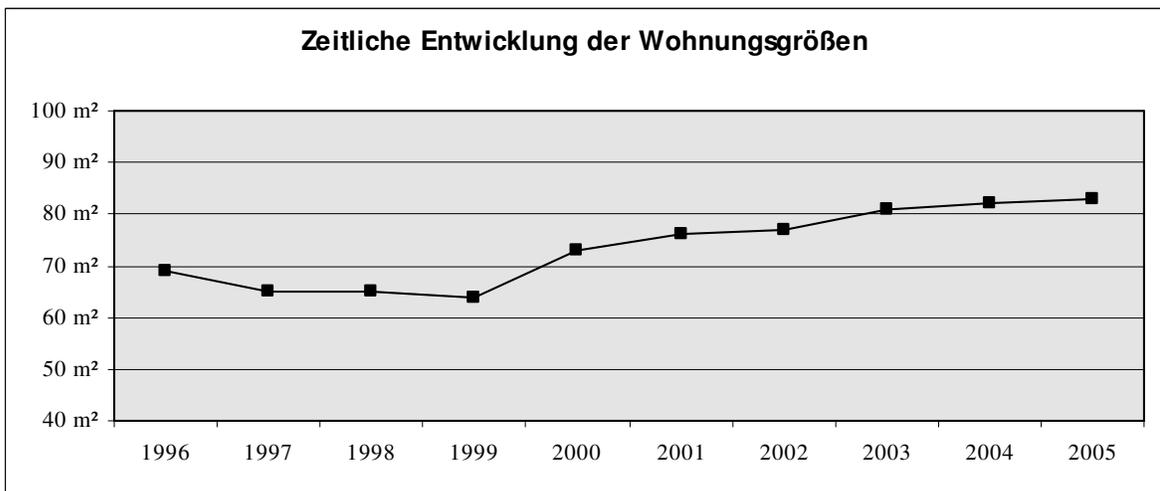
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	0	23	39	47	33
Mittel	0	2.445 €/m ² WF	2.312 €/m ² WF	2.392 €/m ² WF	2.459 €/m ² WF
Standardabw.	± 0%	± 13%	± 14%	± 10%	± 17%

Zeitliche Entwicklung

	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl	94	80	51	41	102
Ø Wohnfläche	69 m ²	65 m ²	65 m ²	64 m ²	73 m ²
Ø Vergleich	2.528 €/m ² WF	2.475 €/m ² WF	2.376 €/m ² WF	2.517 €/m ² WF	2.452 €/m ² WF
	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl	145	149	108	87	142
Ø Wohnfläche	76 m ²	77 m ²	81 m ²	82 m ²	83 m ²
Ø Vergleich	2.095 €/m ² WF	2.286 €/m ² WF	2.431 €/m ² WF	2.419 €/m ² WF	2.351 €/m ² WF



Die Grafik zeigt, dass der Kaufpreis pro m²Wohnfläche gegenüber den Vorjahren leicht nachgelassen hat, und sich in etwa auf dem Niveau der Jahre 2002/2003 bewegt.



Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnungsgröße stellt die Grafik sehr deutlich hervor, dass sich der Trend zu größeren Wohnungen verfestigt.

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 2005. 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 – neu hinzugekommen sind die Bereiche „Am Fort Gonsenheim“ und „Wedekindstraße“. Kriterien bei der Untersuchung waren vorrangig der Kaufpreis und die Grundstücksgröße. Die Bodenrichtwerte zu den betreffenden Kauffälle lagen zwischen 380 €/m² und 500 €/m².

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. Interessanterweise bleibt festzustellen, dass der Bezug BRW-Niveau zu den Kaufpreisen pro m²WF anhand der vorliegenden Kauffälle nicht darstellbar ist.

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	2.061 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 6%	± 4%
Reihenhaus 2003	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m ²	11	134 m ²	1.886 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 18%		± 2%	± 4%
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m ²	25	132 m ²	2.031 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 14%		± 8%	± 6%
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m ²	32	130 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 13%		± 7%	± 6%
Reihenendhaus 2002	7	Mittelwert:	256.604 €	256 m ²	4	123 m ²	2.105 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 27%		± 9%	± 5%
Reihenendhaus 2003	6	Mittelwert:	305.832 €	242 m ²	3	140 m ²	2.094 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 17%		± 7%	± 5%
Reihenendhaus 2004	8	Mittelwert:	273.775 €	245 m ²	8	124 m ²	2.221 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 17%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2005	21	Mittelwert:	305.254 €	271 m ²	17	131 m ²	2.283 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 12%		± 5%	± 7%
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	2.282 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 10%		± 6%	± 11%
Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	311.248 €	253 m ²	7	135 m ²	2.358 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 13%		± 5%	± 5%
Doppelhaushälfte 2005	13	Mittelwert:	349.085 €	259 m ²	10	151 m ²	2.345 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 17%		± 8%	± 13%

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 der m²-Preis bei Grundstücken für Reihenhäuser und Doppelhaushälften leicht über dem Bodenrichtwertniveau liegt, während der m²-Preis bei Grundstücken für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser im Mittel mit rund -8 % vom Bodenrichtwert abweicht.

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%
Reihenhaus 2005	25	Mittelwert:	1,08
		Standardabw.:	± 6%
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%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2005	29	Mittelwert:	1,03
		Standardabw.:	± 9%
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%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2005	17	Mittelwert:	0,92
		Standardabw.:	± 16%

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 der durchschnittlichen Grundstücksfläche bei Ein- oder 2-Familienhäusern ist das Augenmerk auf die sehr große Standardabweichung mit 34 % 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%
Reihenhaus 2005	23	Mittelwert:	220 m ²
		Standardabw.:	± 17%
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%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2005	35	Mittelwert:	257 m ²
		Standardabw.:	± 19%
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%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2005	19	Mittelwert:	408 m ²
		Standardabw.:	± 34%

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 relativ stabil, mit leichter Tendenz nach oben. Jedoch zeigt sich, dass die durchschnittliche Grundstücksfläche gegenüber dem Jahr 2002 um rund 30 % ansteigt. Im Bereich Reihenendhäuser/Doppelhaushälften kommt es im Mittel zu einer Steigerung des Kaufpreises um 8 % bei gleichzeitiger Steigerung der Grundstücksfläche um 5 % - dies erscheint bemerkenswert, ist jedoch aufgrund der relativ hohen Standardabweichung nicht überzubewerten. Der direkte Vergleich mit der durchschnittlichen Grundstücksfläche bei den unbebauten Grundstücken zeigt, dass sich die Grundstücksfläche der Kauffälle in beiden Teilmärkten angenähert hat.

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%
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 13%
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%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2005	34	Mittelwert:	322.013 €	267 m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 14%

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. Überraschend bei den Ergebnissen ist die Annäherung der Kaufpreise pro m²WF in den Segmenten Reihenhäuser und Reihenendhäuser/Doppelhaushälften. Zu beachten ist, dass die Datengrundlage für die vergleichende Beobachtung im Bereich Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2002 aus nur 4 auswertbaren Kauffällen besteht.

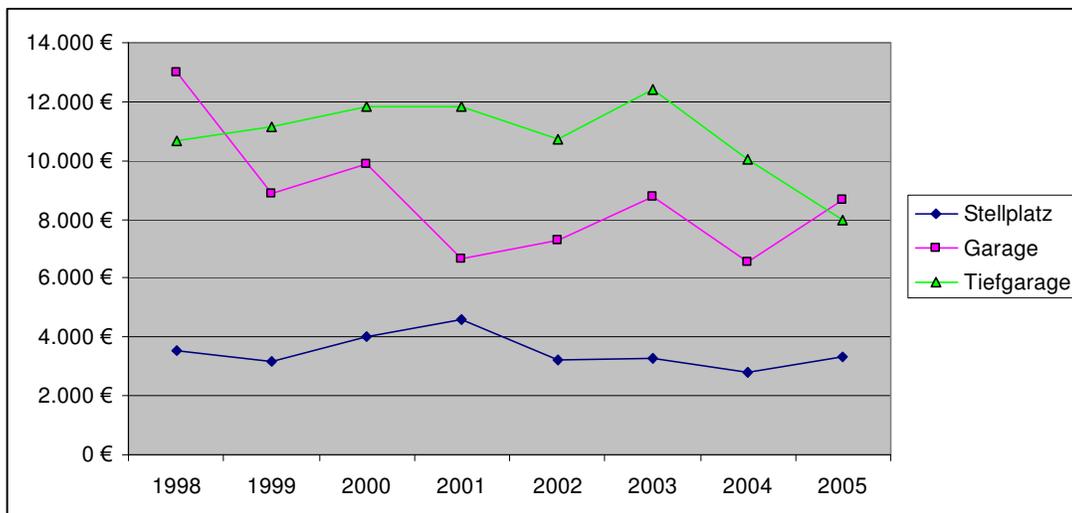
Tabelle 5: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

	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%
Reihenhaus 2005	32	Mittelwert:	130 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 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	2.285 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 9%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2005	25	Mittelwert:	138 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 8%

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 für einen PKW-Stellplatz gegebenenfalls eingegrenzt werden.

Auswertung 2005	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (sp)	90	3.845 €	3.316 €	± 31%
Einzelgaragen (ga)	12	9.021 €	8.688 €	± 11%
Tiefgaragenplätze (tg)	152	8.618 €	7.968 €	± 39%
Kauffälle: 254				
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 €
Vergleich 2004		57	sp	2.803 €
		15	ga	6.541 €
insges. 235 Kauffälle		163	tg	10.055 €



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 2005 wurden 6 spezifische Kauffälle erfasst, darunter erschienen 4 Kauffälle als für die Ableitung von Ertragsfaktoren geeignet:

Bei 2 erfassten Mehrfamilienhausverkäufen mit 3 – 7 Wohneinheiten lagen die Ertragsfaktoren innerhalb einer Spanne von 16,32 und 18,06 – beide Objekte wurden aufgrund ihres außerordentlich hohen Ertragsfaktors als nicht signifikant eingestuft und bleiben deshalb in der Darstellung der langjährigen Statistik unberücksichtigt.

Zu den Wohn- und Geschäftshäusern lag der Geschäftsstelle lediglich 1 auswertbarer Kauffall mit 1 Laden im EG und Wohneinheiten in 5 Obergeschossen vor.

3 auswertbare Kauffälle zu gewerblich genutzten Objekten erzielten Ertragsfaktoren zwischen 12,66 – 13,40. Bei allen Grundstücken handelt es sich um Nutzungen wie Handel, Handel und Dienstleistung, sowie Verwaltung mit dazugehöriger Tiefgaragenebene.

	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
2005	0	---	1	13,3	3	13,0

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.

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Landwirtschaft in Mainz

(Beitrag „Amt für Wirtschaft und Liegenschaften“)

Bruttowertschöpfung

Die Landwirtschaft spielt für das Wirtschaftsleben in Mainz eine untergeordnete Rolle (Abb. 1). Nur rund 0,18 % der Bruttowertschöpfung werden von der Landwirtschaft erwirtschaftet.

Abb. 1:

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 1994 - 2003 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
2003	7.459	14	0,18	1.350	18,10	6.096	81,72

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 landwirtschaftlich genutzte Fläche:

Jahr	Betriebe insgesamt ¹⁾	Haupterwerbsbetriebe		Nebenerwerbsbetriebe	
		Betriebe	LF	Betriebe	LF
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	
1991	353	218	3.817	135	504
1995	279	166	3.794	113	612
1999	223	132	3.710	91	307
2003	189	122	3.881	67	223

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 zusätzlicher Betriebszweig weiter 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
Viehbestand 2005	61	534	68	22
Viehhalter 2005	6	28	5	7

Arbeitskräfte

Trotz des generell sinkenden Arbeitskräfteeinsatzes in der Landwirtschaft als charakteristisches Merkmal des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist im Stadtgebiet Mainz noch immer der hohe AK-Bedarf, wie z.B. im Obst-, Gemüse- und Weinbau, typisch. Insbesondere in der Betriebsgrößenklasse bis 5 ha ergab eine durchgeführte Betriebsbefragung unverhältnismäßig hohe Werte (50 AK/100 ha).

Vermarktungssituation

Jeder vierte Landwirt hat seit 1985 neue Absatzwege für die von ihm erzeugten Produkte geschaffen. Die Landwirte haben begonnen, ihre Produkte direkt an den Endverbraucher zu vermarkten. Auffallend ist, dass dies vor allem in den „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 Betriebssicherung bei.

Weinbau in Mainz

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

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

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

Abb. 4

Bestockte Rebfläche:

Jahr	Insgesamt	Weißwein					Rotwein				
		gesamt	Müller-Thurgau	Silvaner	Riesling	übrige	gesamt	Dornfelder	Portugieser	Spätburgunder	übrige
ha											
2003	209	163	42	39	24	58	46	16	17	7	6

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

(Der Bericht wurde dankenswerterweise vom "Amt für Wirtschaft und Liegenschaften" zur Verfügung gestellt.)

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.

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.

Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

In den 60^{er} Jahren, als mit der Altstadtsanierung begonnen wurde, war das Bild der Straßen und Gassen südlich des Doms wesentlich geprägt von halb verfallenen Häusern, muffigen und dunklen Hinterhöfen, ungesunden Wohnungen ohne Bad und Inntoiletten sowie von chaotischen Verkehrsverhältnissen. 1971 schuf das Städtebauförderungsgesetz die Grundlage für eine gemeinwohlverträgliche Altstadtsanierung. Voraussetzung hierfür waren die förmlichen Festlegungen von Sanierungsgebieten. Die Satzung zu dem Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt-Teil A"

wurde am 05.07.1972 rechtskräftig. Am 20.01.1984 folgte das Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“. Am 24.08.1990 kam das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“ hinzu. Das Sanierungsgebiet „Gaustraße“ wurde am 06.02.1998 förmlich festgelegt, 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 Südbahnhofgelände. 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. Die Praxis hat ergeben, dass in Einzelfällen die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung auch zu anderen Stichtagen erforderlich ist.

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 Sanierungsgebietes Altstadt Teil A und B und ihre Aufwertungen strahlen unbestritten in das Sanierungsgebiet aus. Es gibt auch Städte, die in Sanierungsgebieten Maßnahmen aus Konjunkturfördermitteln oder anderen Haushaltsmitteln bezahlten. Die durch diese Maßnahmen bedingten Werterhöhungen sind bei der Ermittlung des Anfangswertes zu würdigen, da sie keine „sanierungsbedingten Werterhöhungen“ darstellen.

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 End-

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

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

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.

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.

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

Zusätzlich zu den Wertermittlungen zu den Anfangs- und Endwerten werden noch Wertermittlungen für die Ermittlung von Substanzschädigungen bei Ordnungsmaßnahmen und zur Kaufpreisprüfung oder weiteren Genehmigungen (§ 144 Baugesetzbuch) benötigt. In früheren Jahren wurden diese Aufgaben durch die Geschäftsstelle ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses erledigt als fachamtbezogene Beratung (siehe Ausführungen im Abschnitt Leistungssta-

tistik zu „Bewertungsstelle“). Diese verwaltungsvereinfachende Praxis musste eingeschränkt werden, da das Denkmal- und Sanierungsamt für seine Aufgaben zunehmend förmliche Gutachten des Gutachterausschusses benötigt.

Mit dem Denkmal- und Sanierungsamt werden zur Klärung von Einzelfragen regelmäßig Gespräche geführt. 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
2005	19	5

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

Steuerliche Bedarfsbewertung

Im Falle der Erbschaft oder Schenkung ist der Bodenwert auf Grund der Richtwerte zum Stichtag 1.1.1996 zu ermitteln. Entspricht die Grundstücksqualität zum Bewertungsstichtag nicht derjenigen in der 1996er Richtwertdefinition, so ist der aktuelle Richtwert per Bodenpreisindex auf das Wertniveau 1996 umzurechnen.

Mit der Umstellung der Bodenrichtwertkarte von der analogen auf die digitale Form im Jahr 2002 wurden die Richtwertzonen flächendeckend überprüft und an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten angepasst. Aus diesem Grund ist fast überall die Anwendung des per Index umgerechneten Bodenwertes angezeigt.

Dies war für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Anlass, die auf EDV vorhandenen Richtwerte für die Jahre 2002, 2004 und 2006 differenziert nach Nutzungsarten auf das Wertniveau 1996 umzurechnen und in einer Sitzung des Gutachterausschusses unter spezieller Mitwirkung der Herren von der Finanzverwaltung förmlich beschließen zu lassen.

Die Steuerpflichtigen, die diese Werte für ihre Steuererklärung benötigen, können diese auf Antrag und gegen Gebühr bei der Geschäftsstelle erhalten. Zu beachten ist hierbei der Stichtag, also der Zeitpunkt der Schenkung oder des Erbes.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass die Finanzverwaltung einen pauschalen Abschlag von 20% an dem 96er Wert vornimmt, um eventuelle Nachteile des Grundstückes zu erfassen. Eine individuelle Beurteilung wertmindernder Merkmale findet hierbei nicht statt. Dem Steuerpflichtigen bleibt allerdings die Möglichkeit, durch Vorlage eines förmlichen Gutachtens einen niedrigeren stichtagsbezogenen Verkehrswert nachzuweisen.

Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz

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

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

<http://www.mainz.de>

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

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei:

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

Telefon: 06131 / 12 - 3030

Telefax: 06131 / 12 – 2671

E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Bebauungspläne für die Stadt Mainz

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

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

<http://www.mainz.de>

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

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei:

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

Telefon: 06131 / 12 – 3110

Telefax: 06131 / 12 – 2588

E-Mail: bauaufsichtsamt@stadt.mainz.de

Fremdenverkehr in Mainz

(Beitrag der "Touristik Centrale Mainz - Verkehrsverein Mainz e.V.")

Nach einem leichten Anstieg im Bereich der Übernachtungen 2004, haben sich die Zahlen 2005 weiter sehr positiv entwickelt. Wir konnten 3% Zuwachs verzeichnen, v. a. durch einen Anstieg bei den Übernachtungen ausländischer Gäste. Sogar der Umbau der Rheingoldhalle konnte diese Entwicklung nicht beeinflussen, wobei sicherlich bei normaler Nutzung dieser Location ein noch höherer Anstieg zu verzeichnen gewesen wäre. Denn durch die Baumaßnahmen fanden in diesem Jahr weniger Kongresse und Tagungen in Mainz statt. Im Tagungsgeschäft mussten dadurch Einbußen hingenommen werden.

Die Gästeführungen und die Anzahl der Tagesbesucher haben sich weiter sehr positiv entwickelt, der ansteigende Trend der letzten Jahre wurde fortgesetzt. Bei den Stadtführungen konnten wir bis heute über 5.000 Führungen verbuchen. Dies bedeutet einen Anstieg von 16% im Vergleich zum Vorjahr. So viele Stadtrundgänge hat es in Mainz noch nie gegeben, wir haben einen neuen Superlativ erreicht. Mehr als 1.000 Führungen konnten wir allein aus dem Bereich „Flusskreuzfahrten“ verbuchen. Des Weiteren fand die Zeitungsausstellung im Gutenbergmuseum statt, sowie eine Ernst Barlach-Ausstellung in der Christuskirche. Mehrere tausend Besucher wurden zusätzlich durch diese Events angezogen, und bei beiden Veranstaltungen betreuten wir die Führungsorganisation.

Im Mai war die Region Rhein-Main Gastgeber des Germany Travel Mart (GTM). In Mainz wurde anlässlich der bedeutendsten Messe für den deutschen Tourismusmarkt, eine Abendveranstaltung in der Rheinfertiefgarage veranstaltet. Die außergewöhnliche Location begeisterte die insg. 1.600 Touristiker, die weltweit angereist waren. Hier konnten wir für das gute Image unserer Stadt werben und haben uns erfolgreich mit unseren Veranstaltungspartnern Wiesbaden und Frankfurt präsentiert.

2006 erwartet uns dann ein noch größerer Event, die FIFA-Fußballweltmeisterschaft. Zwar wurde unsere Stadt nicht als Hauptquartier einer Mannschaft gewählt, dennoch sind wir im Touristischen Kommunikationsnetzwerk der Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH vertreten und mit einem Bettenpool gelistet. Viele Offizielle und auch WM-Besucher werden wohl die Nähe zu den Spielstätten Kaiserslautern und Frankfurt nutzen, sowie das breit gefächerte Hotelangebot unserer Stadt.

Dieses Ereignis wird wohl für den deutschen Tourismusmarkt die wichtigste und bedeutendste Veranstaltung sein im nächsten Jahr. Auch wir hoffen uns in diesem Rahmen gut präsentieren zu können, und sehen dem neuen Jahr voller Spannung entgegen.

(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.)

Wirtschaftsleben in Mainz

(Beitrag vom „Amt für Wirtschaft und Liegenschaften“)

Einzelhandel - „Boomtown Mainz“

Zwei mal jährlich wird in der Landeshauptstadt Mainz der Einzelhandel in der Innenstadt näher untersucht, zuletzt im Oktober 2005 - mit verblüffendem Ergebnis: Die Zahl der Ladengeschäfte hat sich erhöht, die ohnehin geringen Leerstände nehmen weiter ab. Im Oktober 2005 nahm die Wirtschaftsförderung der Stadt Mainz zum vierten Mal im halbjährlichen Abstand eine Bestandsaufnahme des Mainzer Einzelhandels im Bereich der Innenstadt vor. Zu den Hauptfragen dieser Kartierung zählten Aspekte wie:

- Wo verorten sich möglicherweise Leerstände?
- Wie verhalten sich diese im Zeitverlauf?
- Ändert sich der Filialisierungsgrad?
- Sind Änderungen in der Branchenzusammensetzung nachvollziehbar?

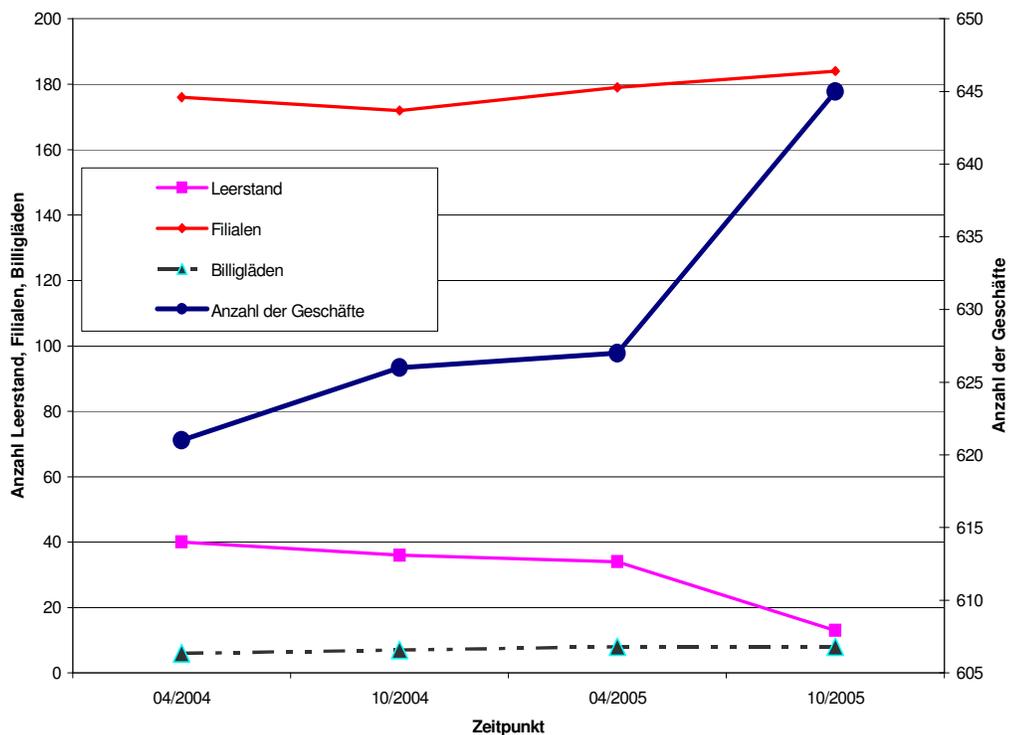
Im Vergleich zu anderen westdeutschen Innenstädten gibt es in Mainz **keinen nachweislich negativen** Trend, der auf einen konkreten Handlungsbedarf hinweisen würde. Dennoch ist die regelmäßige Bestandsaufnahme ein wichtiges Instrument, um die Entwicklung der Einzelhandelslandschaft der Innenstadt nachzuvollziehen. Die Bestandsaufnahme kommt damit einem Frühwarnsystem gleich, das es ermöglicht, zeitnah und möglicherweise auch präventiv auf Problemstellungen vor Ort zu reagieren. In diesem Fall ist die positive und attraktive Entwicklung als Marketinginstrument einsetzbar, um weitere Kaufkraft in die attraktive Landeshauptstadt zu lenken. Aber auch Investitionen werden dadurch forciert.

Die Kartierung war Mitte Oktober 2005 zum vierten Mal durchgeführt worden (die Erstuntersuchung datiert aus dem April 2004) und soll auch weiterhin halbjährlich fortgesetzt werden. In die Untersuchung werden solche Straßen (z. T. auch nur Straßenabschnitte) einbezogen, die aus funktionalen Gründen den Einkaufsbereich der Mainzer Altstadt ausmachen:

Augustinerstraße, Betzelstraße, Am Brand, Dominikanerstraße, Emmeranstraße, Fischtorstraße, Fuststraße, Gaustraße, Große Bleiche, Große Langgasse, Gymnasiumstraße, Heringsbrunnengasse, Höfchen, Kirschgarten, Klarastraße, Kötherhofstraße, Kronberger Hof, Leichhof, Lotharstraße, Ludwigsstraße, Markt, Pfandhausstraße, Römerpassage, Schillerstraße, Schöfflerstraße, Schönbornstraße, Schusterstraße, Seppel-Glückert-Passage, Spritzengasse, Stadthausstraße, Steingasse.

Seit Frühjahr 2004 (621) hat sich die **Zahl der Ladengeschäfte** im gleichen Untersuchungsraum auf 645 erhöht. Diese Entwicklung korrespondiert mit der Wiederbelegung ehemals leer stehender Ladengeschäfte und kommt zudem durch Flächenteilungen zustande.

Abb.1: Überblick über die Entwicklung in der Innenstadt von Mainz



Quelle: eigene Erhebung Amt 80

Bis auf Ausnahme des ehemaligen Sinn+Leffers-Gebäudes am Brand, das derzeit umgebaut und bis zum Weihnachtsgeschäft 2006 neu eröffnet sein soll, gibt es **keine Leerstände in den 1a-Lagen**. Fluktuationen in der 1a-Lage sind selten und führen lediglich während der Baumaßnahmen zu einer Nichtbelegung.

Die Zahl der leer stehenden Ladengeschäfte hat sich zudem im Untersuchungsgebiet weiter verringert (von 34 im April 2005 auf 13 im Oktober 2005). Leerstände machen in der Innenstadt nur rund 2 Prozent des gesamten Ladenbestandes (13 von 645) aus. Die Zahl der leeren Ladeneinheiten ist damit seit April 2004 kontinuierlich um etwa 4,5 % gesunken. Nur acht der bereits im April ungenutzten Geschäfte stehen noch immer leer, die restlichen fünf Leerstände sind an neuen Orten dazu gekommen.

Leere Geschäfte gibt es nur punktuell, Wiederbelegungen und neu entstandene Leerstände sind nicht auf bestimmte räumliche Zusammenhänge zurückzuführen. Die Entwicklung einer „Problemzone“ ist damit nicht abzusehen. Auch die Gaustraße entwickelt sich trotz der noch vorhandenen drei leeren Ladeneinheiten positiv. Nur in der Steinstraße sind ebenfalls drei leere Ladeneinheiten vorhanden. Bis Oktober 2005 gab es bei der Wirtschaftsförderung bereits 28 Anfragen nach Ladengeschäften – vorwiegend in den 1a-Lagen. Die Zahl derer, die ergänzend den direkten Kontakt mit den Immobilienmaklern bzw. -verwaltungen suchen ist nicht bekannt.

Den stärksten Zuwachs an Ladengeschäften hat die Branche der Dienstleistungen, unter anderem durch die Ansiedlung von Friseurgeschäften im Filialbereich zu verzeichnen. Leichte Zuwächse bei den Ladenlokalen gibt es auch in der Gastronomie, bei den Juwelieren, im Bereich der Körperpflege sowie bei Galerien. Im Untersuchungsraum gab es im Vergleich zum Vorjahr zwei Einrichtungsgeschäfte weniger, zwei Cafés und zwei Drogerien eröffneten zusätzlich.

Die Zahl jener Läden, deren Sortiment aus günstigsten Artikeln besteht, hat sich innerhalb der vergangenen zwei Jahre von 6 auf 8 Ladenlokale erhöht, liegt aber insgesamt bei nur 1,2 % des Gesamtbestandes des Untersuchungsraumes in der Innenstadt. Da bei den vorhandenen Geschäften dieses Segments keine Fluktuation auszumachen ist, kann davon ausgegangen werden, dass deren Waren von den Verbrauchern auch nachgefragt werden.

Der Filialisierungsgrad lag im Oktober 2005 im Untersuchungsraum der Mainzer Innenstadt bei 28,5 % (zum Vergleich: die Kölner City hat einen Filialisierungsgrad von über 95%, Quelle: Kemper´s). „Mainz hat ein eigenypisches Gesicht als Einkaufsstadt und boomt weiter als Einzelhandelsstandort. Der Anteil an Einzelhändlern wahrt den vielfältigen Einkaufscharakter der Mainzer Innenstadt“ zieht Wirtschaftsdezernent Franz Ringhoffer sein Fazit aus den aktuellen Untersuchungsergebnissen.

Unternehmensbefragung

Im Zeitraum vom 14.10.2005 bis zum 16.11.2005 wurde von der Wirtschaftsförderung Mainz eine internetbasierte Befragung bei 295 Mainzer Unternehmen in der Größenordnung zwischen 10 und 50 Mitarbeitern durchgeführt.

Vor dem Hintergrund sich ständig verändernder Gegebenheiten auf den globalisierten Märkten, war es für die Wirtschaftsförderung von Interesse, welche Formen der Unterstützung sich die Unternehmen am Standort vorstellen können. Darüber hinaus wurden die Unternehmen auch gebeten, den Standort Mainz unter verschiedenen Gesichtspunkten zu bewerten.

Die Online Befragung war anonym, Rückschlüsse auf den Adressaten waren dabei nicht möglich. Alle Teilnehmer wurden im Nachhinein zum Unternehmer-Treffen am 08. Dezember 2005 ein-

geladen, bei dem die Ergebnisse der Befragung im Trainingscenter von Werner & Mertz der Öffentlichkeit präsentiert wurden.

Die Grundgesamtheit der Befragung ermittelte sich aus den Datenbeständen von KWIS¹, welches von Kommunen im Rahmen der Adressenpflege im Einsatz ist. Daraus wurden die Unternehmen in der Größe von 10 bis 50 Mitarbeiter selektiert. Von den insgesamt 295 Adressen im Teilnehmerpool haben 60 Adressaten den Fragebogen beantwortet, das entspricht einer Rücklaufquote von 20,3 %. Der Fragebogen bestand sowohl aus geschlossenen, als auch aus offenen Fragen.

Fast drei viertel der Befragten planen in absehbarer Zeit keine betrieblichen Veränderungen, die verbleibenden 24 % allerdings haben sowohl Bedarf an Arbeitskräften, weil sie Kapazitätsausweitungen planen, als auch vor Personal abzubauen, um die Kosten zu reduzieren. Darüber hinaus werden Standortverlagerungen, das Erschließen von neuen Geschäftsfeldern sowie die Änderung der Betriebsform genannt.²

Ebenfalls knapp ein viertel der Unternehmen (22,5 %) beurteilen die wirtschaftliche Situation ihres Unternehmens auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 6 mit den Noten 5 und 6. Mit sehr gut, gut und befriedigend bewertet die überwiegende Mehrheit der Befragten die wirtschaftliche Situation ihres Unternehmens (75%)³.

Wichtige Hinweise lieferten die Antworten auf die Frage „Wie beurteilen Sie den Standort Mainz in Bezug auf serviceorientierte Verwaltung“? Die große Mehrheit der Antworten fiel positiv aus. Fast 85 % der Befragten sind zufrieden und begründen dies mit der schnellen, unbürokratischen Bearbeitung, der hohen Überschaubarkeit sowie den insgesamt „kurzen Wegen“. Positiv zu werten war ebenfalls die Bereitschaft der Antwortenden, sich bei Unzufriedenheit konstruktiv zu äußern. So schlugen rd. 12 % der Unternehmen zusammengefasst folgende Verbesserungen vor: Bürokratieabbau, Verringerung der Genehmigungszeiten, Verlängerung der Öffnungszeiten, Schulung der Mitarbeiter.

Es ist unumstritten, dass die weichen Standortfaktoren zwischenzeitlich einen ähnlich hohen Stellenwert bei der Standortentscheidung eines Unternehmers einnehmen, wie es die harten Standortfaktoren tun. Orientiert an Schulnoten vergaben rd. 82 % der befragten Unternehmer eine „sehr gut“ oder ein „gut“, wenn es darum geht den Standort Mainz anhand der Lebensqualität in der Stadt Mainz zu beurteilen. Nur wenige (13 %) empfinden die Situation als befriedigend, sehr wenige (4 %) haben keinen Bezug zur Lebensqualität in der Stadt Mainz. Die Kritik der Unzufriedenen betraf insbesondere die Erreichbarkeit der Innenstadt resp. des Einzelhandels mit dem PKW sowie das „unmoderne Flair“. Die Mehrheit jedoch betonte vor allem den hohen „Wohlfühlfaktor“, die Nähe zum Flughafen Frankfurt Rhein/Main und die sehr guten Standortfaktoren von Mainz wie z.B. die Einkaufsmöglichkeiten, das kulturelle Angebot, die Gastronomie und das attraktive Umland.

Bei der Frage, wie die Unternehmen den Standort Mainz in Bezug auf das Angebot von unternehmensbezogenen Dienstleistungen beurteilen, haben sich fast 90 % positiv geäußert und mehrheitlich Noten von „gut“ (rd. 48%) und „befriedigend“ (rd. 40 %) verteilt. Nur 4 % sind unzufrieden und begründen dies mit dem Wunsch, dass mehr Links zu den Unternehmensseiten auf der Homepage der Stadt Mainz vorhanden sein sollen.⁴

Über die Hälfte der befragten Unternehmen bewerten die Perspektiven des Standortes Mainz mit „gut“ (58 %), 7% sogar mit „sehr gut“, weitere 30% mit „befriedigend“. Im Ergebnis sind 95 %

¹ Kommunales-Wirtschafts-Informationssystem

² 2 % der Befragten machten keine Angabe.

³ In zwei Fällen wurden keine Angaben gemacht.

⁴ Seit Mitte des Jahres 2005 hat die Wirtschaftsförderung auf www.mainz.de in der Rubrik Wirtschaft speziell für Unternehmensmeldungen eine Plattform eingerichtet, die von den Unternehmen vor Ort genutzt werden kann.

der Unternehmer vor Ort mit den Perspektiven des Standortes Mainz zufrieden und begründen dies u. a. damit, dass sie Mainz ein hohes Maß an Zukunftsorientierung zuschreiben. Nichts desto trotz gab es Verbesserungsvorschläge von 5 % der Befragten, die sich eine Verbesserung des Citybereichs, der Investitionsförderung, der Verkehrsanbindung Rhein-Main und Rhein-Neckar sowie der Flächenangebote wünschen. Zudem wurde der Wunsch geäußert, Standort- und Produktionsverlagerungen zu verhindern und die Mainzer Unternehmen bei der Vergabe zu berücksichtigen.

Bei rd. 24 % der Unternehmen hat sich die Zahl der Mitarbeiter in den letzten 3 Jahren nicht verändert. Die Zahl derer, die die Zahl ihrer Mitarbeiter im genannten Zeitraum verringert haben deckt sich mit denen, deren Mitarbeiterzahl gestiegen ist.⁵

In den Zeiten sich ändernder Wirtschaftsstrukturen war es für die Wirtschaftsförderung der Stadt Mainz besonders wichtig auszuloten, inwiefern die Unternehmen bei ihren Außenhandelsbeziehungen unterstützt werden können. Dem voraus ging die Frage, ob die Unternehmen Geschäftsbeziehungen ins Ausland haben. Nahezu die Hälfte der befragten Unternehmen (48%) pflegen Geschäftsbeziehungen ins Ausland, rd. ein viertel tun das nicht und 27% wollten zu diesem Punkt keine Angabe machen. Die Unternehmen haben insgesamt 88 Länder bzw. Regionen / Kontinente angegeben, zu denen Geschäftsbeziehungen gepflegt werden.⁶ Wichtigster Markt sind die USA (11) vor Europa (9). Weiter werden explizit genannt: Benelux (9), Schweiz (8), Frankreich (7), Italien und Großbritannien (6), Polen (5), Lichtenstein, Australien und China (2) sowie Japan, Norwegen, Schweden, Dänemark, Südamerika, Spanien, Albanien, Portugal, Israel, Dubai (1).

14 % der befragten Unternehmer werden voraussichtlich auch in Zukunft keine Geschäftsbeziehungen mit dem Ausland aufbauen, da die Absatzmärkte für ihre Dienstleistungen bzw. Produkte nur regional bzw. bundesweit verortet sind.

Was sind das für Geschäftsbeziehungen, die die Mainzer Unternehmen im Ausland haben? Mehr als ein Drittel (34%) haben Lieferbeziehungen mit dem Ausland, 9 % führen Beratungsdienste bzw. Dienstleistungen aus, 6 % haben im Ausland eine Niederlassung bzw. eine Produktionsstätte und 4 % führen Veranstaltungen durch. 12 % verweisen darauf, dass sie keine Aktivitäten durchführen und 35% wollten zu dieser Fragen keine Angabe machen.⁷

Darüber hinaus gibt es Planungen der befragten Unternehmen, weitere Aktivitäten im Ausland zu forcieren.⁸ Auf die Frage „welche Aktivitäten im Ausland würden Sie gerne durchführen?“ antworten 25%, dass sie die vorhandenen Aktivitäten ausbauen bzw. intensivieren wollen. 21% streben neue Lieferbeziehungen an und 12% wollen den Sektor der Beratung und Dienstleistung in Zukunft stärken. Jeweils 6% haben Interesse daran, eine Standortverlagerung vorzunehmen, Veranstaltungen durchzuführen und Kooperationen im Ausland einzugehen. Fast ein viertel aller Befragten allerdings betont, dass keine Wünsche für Aktivitäten im Ausland bestehen.⁹

Große Resonanz ergab die Frage, ob seitens der Unternehmen ein Interesse an den im Fragenkatalog genannten Angeboten der Stadtverwaltung Mainz besteht. Insgesamt bei der Hälfte der gegebenen Antworten wurden mehr Informationen über Förderinstrumente am Standort (23%) sowie eine Unternehmensdarstellung auf der Homepage der Stadt Mainz (22%) gewünscht. An Branchentreffen waren rd. 17% interessiert und Informationsmaterial über den Standort würden

⁵ Da keine Angaben zu absoluten Zahlen gemacht wurden, kann der Saldo nicht quantifiziert werden. 8% wollten keine Angaben machen.

⁶ Mehrfachantworten möglich.

⁷ dto.

⁸ dto.

⁹ dto.

gerne 11% der Befragten in Anspruch nehmen. An einem verstärkten Standortmarketing haben 10 % der Unternehmen Interesse, 17% haben keine Angaben gemacht.

Zusammenfassung:

Die Unternehmensbefragung lieferte wertvolle Hinweise für das Wirtschaftsdezernat der Stadt Mainz. Einige der von den befragten Unternehmen vorgeschlagenen Verbesserungsvorschläge waren bereits vor der Umfrage umgesetzt und wurden bei der Präsentation der Unternehmensbefragung seitens des Wirtschaftsdezernates vorgestellt.

So liegt für die Unternehmen in der Touristik Centrale der Stadt Mainz mehrsprachiges Informationsmaterial für ihre (potenziellen) Geschäftspartner bereit. Darüber hinaus können dort zielgruppenspezifische Führungen sowie kulturelle Veranstaltungen organisiert werden.

Auf der Homepage der Stadt Mainz befinden sich unter der Rubrik Fördermittel bzw. Wirtschaftsförderung aktuelle Hinweise zu Fördermitteln sowie Links zu den Fördermittelinstitutionen und Ansprechpartnern:

www.mainz.de/wirtschaft

Das Wirtschaftsdezernat organisiert jährliche Branchentreffen für die Unternehmen in Mainz und der Region, um die regionalen Marktverflechtungen zu intensivieren. Dazu zählen beispielsweise die IT_kom, die ME-kom mit der Verleihung des MKN-Awards, Heuer Dialog Immobilien, Logistikforen. Aktuelle Informationen dazu gibt es unter „www.mainz.de“ in der Rubrik Wirtschaft sowie bei „www.medienkompetenznetz.de“.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Mainz bietet allen Unternehmen die Möglichkeit sich mit ihren Unternehmensmeldungen auf den Seiten www.mainz.de zu präsentieren und zu verlinken. Meldungen dazu nimmt die Wirtschaftsförderung unter

gabriele.ackermann@stadt.mainz.de

entgegen.

Für die Unternehmen in der Stadt Mainz wird es künftig einen Newsletter geben, der die Unternehmen vierteljährlich zum Thema Wirtschaftsstandort Mainz informieren wird.

Unter dem Motto „Alte Hasen treffen neue Besen“ ist für das Jahr 2006 ein Mittelstandstreff geplant, der den Erfahrungsaustausch nach dem Vorbild eines Mentorenprojektes fördern soll.

Ansprechpartner:

Gabriele Ackermann
Leiterin der Abteilung Wirtschaft
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Tel: 06131-122391
E-Mail: gabriele.ackermann@stadt.mainz.de

(Der Bericht wurde dankenswerterweise vom "Amt für Wirtschaft und Liegenschaften" 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 Sozialdezernates 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 <http://www.mainz.de> mit dem Link „Suche“ -> „Dienstleistungen, Formulare suchen“ -> Mietspiegel einsehbar. Er kann kostenfrei als pdf-file herunter geladen 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	Wohnungsgröße	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	Wohnungsgröße	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

Sozialraumanalyse Mainz 2005

Im Auftrag der Stadt Mainz wurde von dem Berliner Institut für Forschung und Beratung, „empirica“, eine Sozialraumanalyse zum Stichtag 31.12.2004 erstellt. Die Untersuchung baut auf eine Sozialraumanalyse aus dem Jahr 1996 auf und verwendet ausschließlich Daten, die der Stadt Mainz in elektronischer Form vorliegen, und mit vergleichsweise niedrigem Aufwand aufbereitet werden können. Begleitet wurde die Erarbeitung der Ergebnisse von Kolleginnen und Kollegen vom Jugendamt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen und dem Amt für soziale Leistungen. Wir bedanken uns an dieser Stelle beim Dezernat für Soziales, Jugend, Gesundheit und Wohnen für die Erlaubnis zum Abdruck.

Aus der umfangreichen Studie wurden Untersuchungen zum Thema Wohnen zitiert (Seiten 36-54). Die Geschäftsstelle sieht diese Auszüge als ergänzende Information und zum besseren Verständnis des Grundstücksmarktes in Mainz.

Sozialraumanalyse Mainz 2005 / Indikatorenbereich Wohnen

Qualitative Bewertung der Wohnqualität

Das soziale Gefüge einer Stadt spiegelt sich zum Teil auch in der Wohnqualität in den Stadtbezirken wieder. In eher belasteten Wohngebieten z.B. an großen Ausfallstraßen, in der Nähe der Autobahn oder in Wohngebieten mit eher einfach ausgestatteten Mietwohnungen, leben häufiger Status schwache Bevölkerungsgruppen, die nur über eine geringe Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt verfügen. Andere Status hohe und zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen leben i.d.R. in Wohngebieten mit höherer Wohnqualität.

Um diese qualitative Bewertung der Wohnqualität als ein Kennzeichen der Gebiete in die Sozialraumanalyse einfließen zu lassen, wurden die Wohnquartiere von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes in ihrer Qualität eingestuft. Da die 65 Stadtbezirke der Stadt auch in sich sehr heterogen sind, wurden hier als räumliche Bezugsebene die 183 statistischen Bezirke gewählt.

Die Einstufungen sind das Ergebnis spontaner Wertungen in den drei unten aufgeführten Kategorien jeweils auf einer Skala von eins (sehr gut) bis fünf (sehr schlecht).¹⁰ Die Einzelwerte wurden addiert und für jeden statistischen Bezirk zusammengefasst. Die Werte für die statistischen Bezirke wiederum wurden für die 65 Stadtbezirke gemittelt.¹¹

Folgende Kriterien wurden zur Bewertung der Wohnqualität herangezogen:

- **Wohnlage:** Die Lage an Straßen mit hoher Verkehrsbelastung, die Nähe zu Bahntrassen oder die Beeinträchtigung durch Gewerbe (Lärm, Zulieferungsverkehr, Gerüche etc.) schränken die Qualität der Wohnlage ein. Eine ruhige durchgrünte Lage, die Nähe zu Grün- und Freiflächen und eine gute Verkehrsanbindung sind dagegen positive Faktoren. Beispiele für eine gute Wohnlage sind die Gebiete „Huxelrebenweg“ in Hechtsheim (6163) oder die „Lennebergstraße“ im Lennebergviertel (4151) in Gonsenheim. Eine schlechte Wohnlage hingegen haben die Flächen „Am sonnigen Hang“ in Marienborn-Nord (5223) o-

¹⁰ Die Bewertung erfolgte spontan auf der Grundlage der Ortskenntnis und nachvollziehbaren Annahmen der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes. Umfangreiche empirische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

¹¹ Für die Bewertung wurden lediglich ganze Zahlen verwendet. Durch die Aggregation auf die räumliche Ebene der Stadtbezirke sind auch Kommazahlen entstanden.

der die „Wormserstraße“ in Alt-Weisenau (7118) durch die Belastungen mit Lärm und Verkehr.

- **Bauform/ Baudichte:** Eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Indiz für eine gute Wohnqualität; stark verdichteter Geschosswohnungsbau hingegen mindert in der Tendenz die Wohnqualität.

Beispiele für Gebiete mit hoher Baudichte sind Teile der Neustadt aber auch z.B. die Hochhaussiedlung in der Elsa-Brandström-Straße in Gonsenheim.

- **Typische Ausstattung der Wohnungen:** Die Wohnqualität wird auch durch eine einfache Ausstattung der Wohnung z.B. mit Ofenheizung oder unzureichenden sanitären Anlagen eingeschränkt. Bei diesem Bewertungskriterium ging es darum, welche Wohnungsausstattung im Gebiet dominiert.

Beispielsweise ist die Ausstattungsqualität der Wohnungen in Teilen der Neustadt (16) unterdurchschnittlich (z.B. 1661 Wallaustraße).

Tabelle 1: Bewertungskriterien und Merkmalsausprägungen zur Wohnqualität

Wohnlage	
1 sehr gut	Keine Beeinträchtigungen und direkter Zugang zu Grün- und Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung
2 gut	Kaum Beeinträchtigungen und Zugang zu Grün- und Freiflächen
3 mittel	Leichte Beeinträchtigungen
4 einfach	Beeinträchtigungen durch Lärm und Gewerbe etc.
5 schlecht	Massive Beeinträchtigungen durch Lärm und Gewerbe etc.
Dominierende Bauform/Baudichte	
1 sehr lockere Bebauung	Frei stehende Einfamilienhäuser mit relativ großen Grundstücken
2 lockere Bebauung	Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken, Reihenhäuser
3 erste Verdichtungsansätze	Alte Ortskerne mit Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau
4 Verdichtungen	Geschlossener Geschosswohnungsbau mit maximal fünf Etagen
5 Starke Verdichtungen	Sehr hohe Baudichte und/oder Geschosswohnungsbau mit mehr als fünf Etagen
Typische Ausstattung der Wohnung im Wohngebiet	
1 sehr gut	Sehr gute und gehobene Ausstattung
2 gut	Gute Ausstattung
3 mittel	Durchschnittliche Ausstattung
4 einfach	Unterdurchschnittliche Ausstattung
5 schlecht	Weit unterdurchschnittliche Ausstattung

Insgesamt ergibt sich aus den Einzelbewertungen eine Gesamtbewertung, die zwischen 3 Punkten (in allen Kategorien „sehr gut“) und 15 Punkten (in allen Kategorien „schlechte“ Bewertung) liegt. Zur Orientierung, ob die Gesamtbewertung stimmig ist, können noch folgende Richtwerte herangezogen werden: 6 Punkte = dreimal eine „gute“ Bewertung, 9 = dreimal eine „mittlere“ Bewertung; 12 = dreimal eine „ausreichende“ Bewertung.

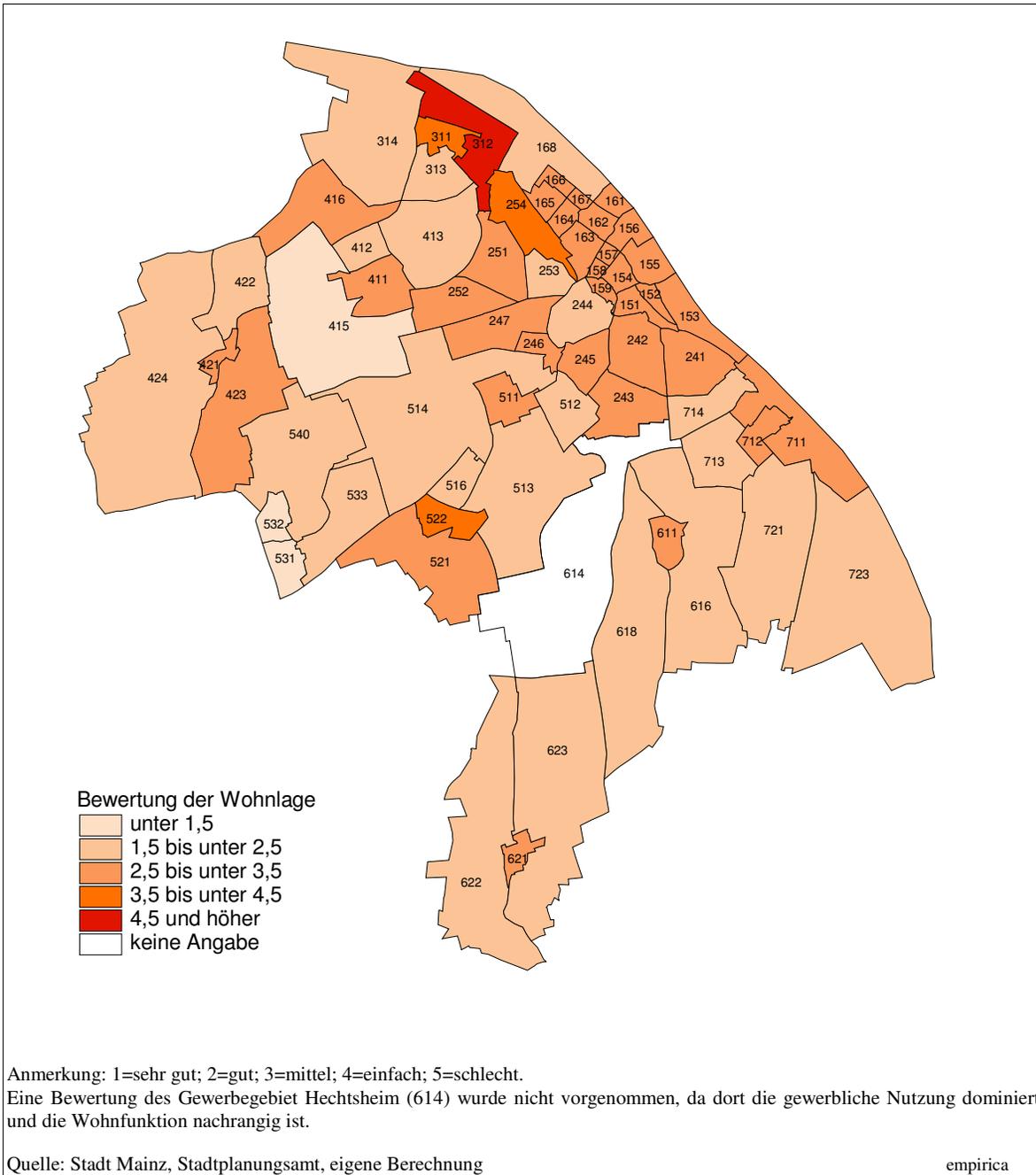
Die **Wohnlage** wird im Lennebergviertel (415), wie auch in Lerchenberg-Nord (532) und Lerchenberg-Süd (531) als besonders positiv bewertet (vgl. Karte 1). Diese Stadtbezirke haben als einzige einen Wert von unter 1,5 erreicht. Weniger gut bezüglich ihrer Wohnlage werden die Stadtbezirke Marienborn-Nord (522), Alt-Mombach (311) und Mombacher Straße (254) eingestuft. Diese Gebiete erreichen lediglich eine Bewertung zwischen 3,5 und 4,5. Am schlechtesten wird die Wohnqualität im Industrieviertel (312) und Am Depot (166) aufgrund der dortigen gewerblichen Anlagen (Gelände der Stadtwerke mit Bus- und Straßenbahndepot) eingestuft.

Bei der Einschätzung der **Bauform und Baudichte** fallen zwei Stadtbezirke besonders auf. Dies sind die Stadtbezirke Am Wildpark (416) und Altmünster Viertel (155) (vgl. Karte 2). Im Gebiet Am Wildpark (416) dominiert die massive Hochhausbebauung in der Elsa-Brandström-Straße. Auch in anderen Stadtbezirken findet man eine verdichtete Hochhausbebauung, jedoch werden diese Gebiete weniger von dieser Baustruktur dominiert. Die gemischten Gebiete, wie Marienborn-Nord, Am Sonnigen Hang (522) und Lerchenberg-Mitte/ZDF (533) erhalten mittlere Bewertungen zwischen 3,5 und 4,5, wie sie auch Teile der innerstädtischen Quartiere der Alt- und Neustadt (15, 16) und auch der Oberstadt (24) erhalten. In Lerchenberg-Mitte/ZDF (533) trägt die Wohnsiedlung in der Gustav-Mahler-Straße genannt „Papageiensiedlung“ maßgeblich zu diesem Ergebnis bei. Besonders positiv hinsichtlich der Bauform sind die gering verdichteten Ein- und Zweifamilienhausgebiete wie das Lennebergviertel (415) oder auch die Einfamilienhausgebiete, die sich an die alten Dorfkerne anschließen [z.B. Finthen-West (424), Nieder-Olmer-Straße (622), Mühlendreieck (618) und Hechenberg (616)].

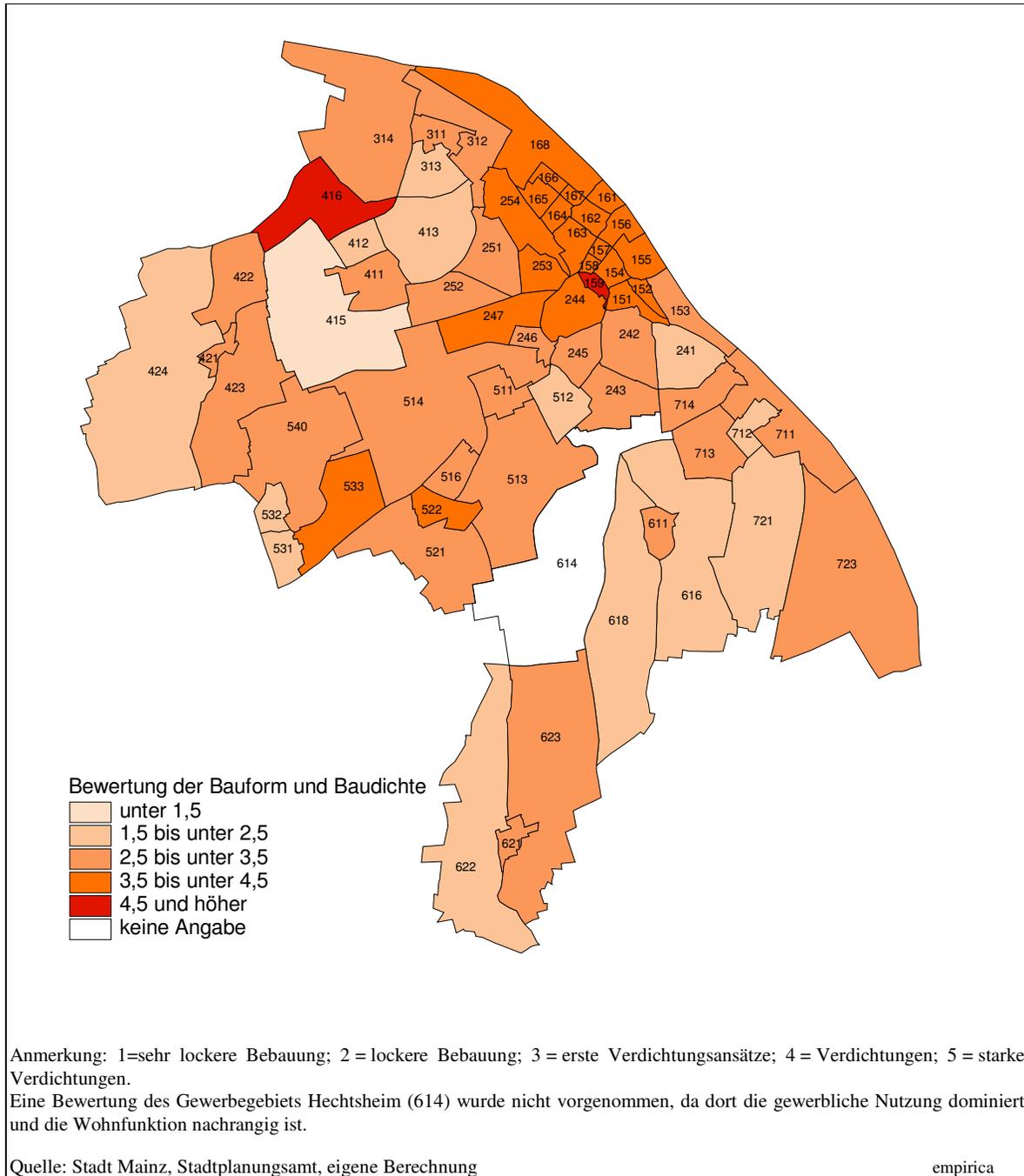
Die Bewertungen hinsichtlich der **Wohnungsausstattung** spiegeln nur einen groben Orientierungsrahmen wieder. Die Bewertungen beschränken sich daher im Wesentlichen auch auf den Bereich zwischen 1,5 und 3,5 (vgl. Karte 3). Weder besonders gute noch besonders schlechte Gebiete hinsichtlich ihrer Wohnungsausstattung wurden identifiziert. Lediglich das Gebiet Am Depot (166) erhält eine schlechtere Bewertung.

In der Verdichtung der drei einzelnen Merkmale zur Beschreibung der **Wohnqualität** – Wohnlage, Bauform und Baudichte, Wohnungsausstattung – wurden wie auch in Bezug auf die Bauform die beiden Gebiete Am Wildpark (416) und Altmünster Viertel (155) am schlechtesten eingestuft (vgl. Karte 4). Besonders gut schneidet das Lennebergviertel (415) ab. Aber auch die Einfamilienhausgebiete am Stadtrand werden positiv eingestuft. Im Vorgriff auf die Umsetzung der Planungen für hochwertiges Wohnen im Gebiet „Zoll- und Binnenhafen“ wurde der Stadtbezirk Ingelheimer Aue/ Zollhafen (168) hinsichtlich der Wohnqualität relativ positiv bewertet.

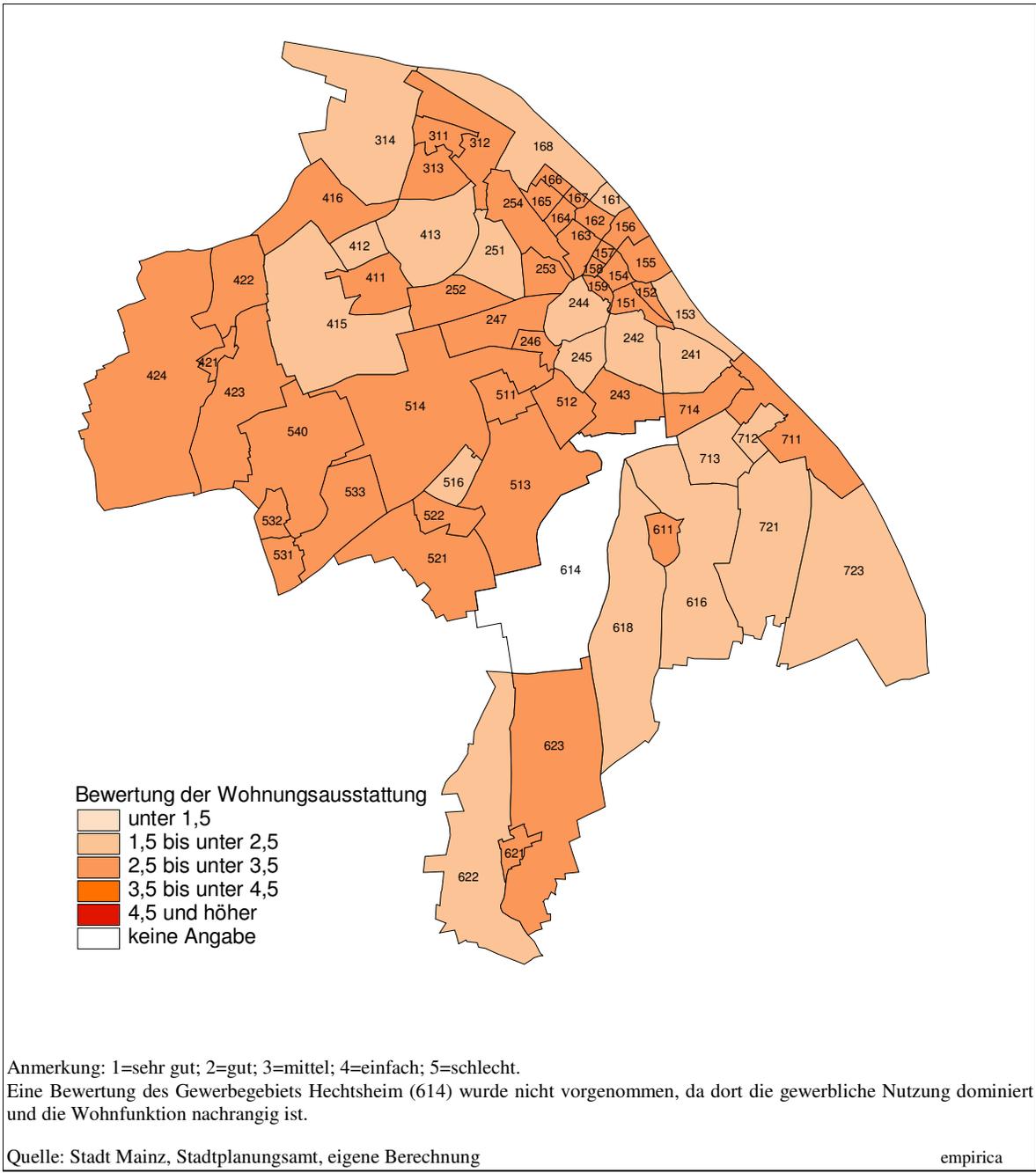
Karte 1: Bewertung der Wohnlage



Karte 2: Bewertung der Bauform und Baudichte



Karte 3: Bewertung der Wohnungsausstattung



Karte 4: Gesamturteil Wohnqualität

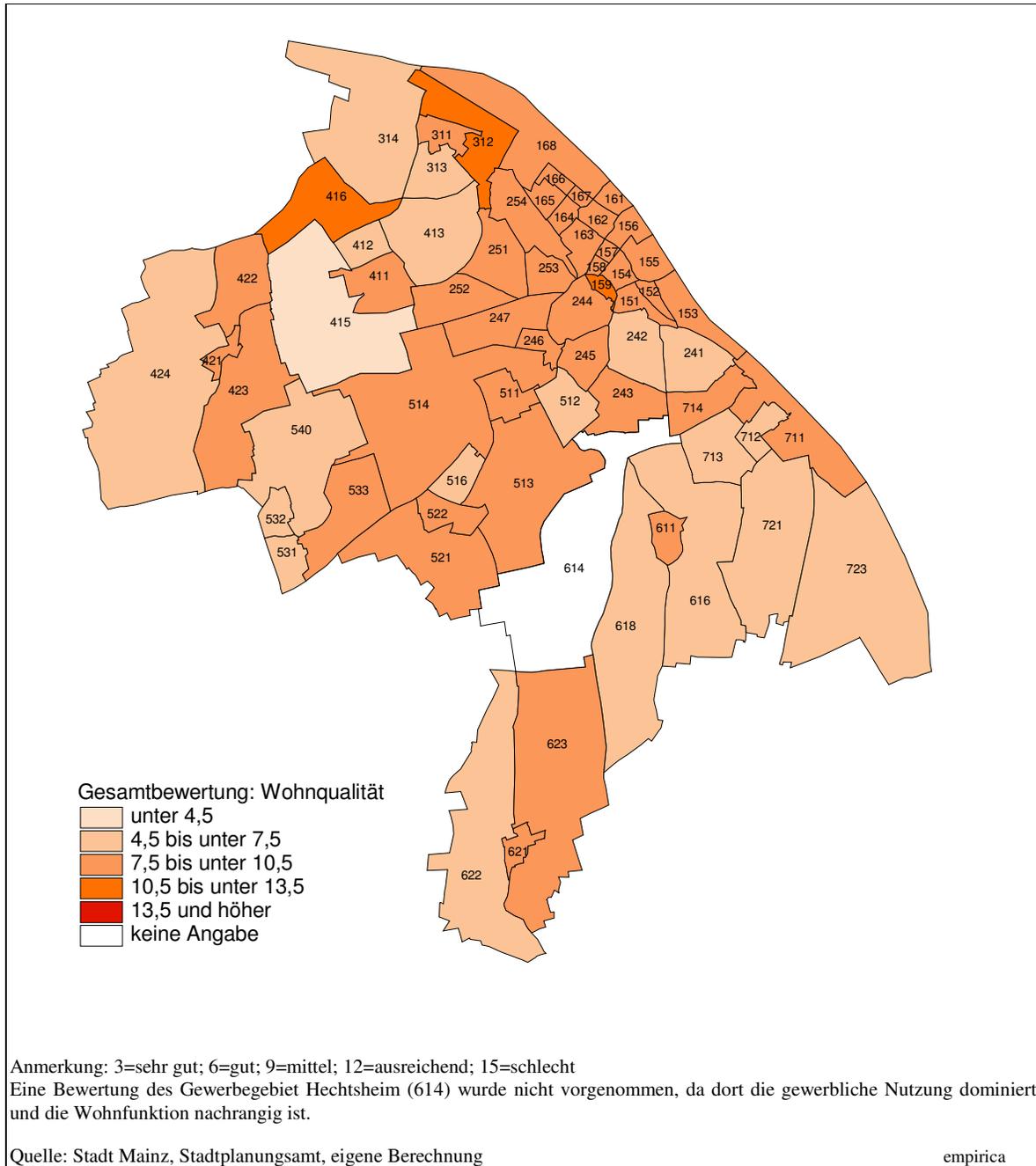


Tabelle 2: Bewertung der Wohnqualität

Nr.	Bezirk	Bewertung			Gesamturteil Wohnqualität
		Wohnlage	Bauform/ Bausdichte	Wohnungs- ausstattung	
151	Stefansberg	3,3	4,0	3,0	10,3
152	Kapuzinerstraße	3,0	3,5	3,0	9,5
153	Templerstraße	3,0	3,0	2,0	8,0
154	Kronberger Hof	3,0	4,0	3,0	10,0
155	Deutschhausplatz	3,0	4,0	3,0	10,0
156	Schlossviertel	3,0	4,0	3,0	10,0
157	Schießgarten	3,0	4,0	3,0	10,0
158	Gärtnergasse	3,0	4,0	3,0	10,0
159	Altmünster Viertel	3,0	5,0	3,0	11,0
15	Altstadt	3,0	3,9	2,9	9,9
161	Feldbergplatz	2,5	4,0	2,0	8,5
162	Frauenlobplatz	2,8	4,0	3,0	9,8
163	Gartenfeld	2,5	4,0	2,5	9,0
164	Goetheplatz	2,8	4,0	2,5	9,3
165	Barbarossaring	3,3	4,0	3,0	10,3
166	Am Depot	3,0	4,0	3,0	10,0
167	Wallaustraße-Mitte	3,0	4,0	3,0	10,0
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	2,0	4,0	2,0	8,0
16	Neustadt	2,7	4,0	2,6	9,4
241	Volkspark	2,5	2,0	2,0	6,5
242	Goldgrube	2,5	2,5	2,0	7,0
243	Berliner Viertel	3,0	3,0	2,6	8,6
244	Klinikviertel	2,3	3,8	2,0	8,0
245	Philippsschanze	3,0	3,0	2,3	8,3
246	Zahlbach	3,0	3,0	3,0	9,0
247	Universität	3,0	4,0	3,0	10,0
24	Oberstadt	2,8	3,0	2,4	8,2
251	Hartenberg	2,5	3,0	2,0	7,5
252	Münchfeld	2,8	3,2	2,7	8,7
253	Taubertsberg	2,0	4,0	3,0	9,0
254	Mombacher Straße	3,5	3,5	2,5	9,5
25	Hartenberg-Münchfeld	2,7	3,4	2,5	8,7
311	Alt-Mombach	3,7	3,0	3,0	9,7
312	Industrieviertel	5,0	3,0	3,0	11,0
313	Im Suder	2,0	2,3	3,0	7,3
314	Westring/Hemel	2,0	3,0	2,0	7,0
31	Mombach	3,2	2,8	2,8	8,8
411	Alt-Gonsenheim	3,0	3,0	3,0	9,0
412	Am alten Friedhof	2,0	2,0	2,0	6,0
413	Gleisberg/Bruchspitze	1,8	2,2	2,0	6,0
415	Lennebergviertel	1,0	1,0	2,0	4,0
416	Am Wildpark	2,8	4,8	3,0	10,5
41	Gonsenheim	2,1	2,6	2,4	7,1
421	Alt-Finthen	2,5	3,0	3,0	8,5
422	Finthen-Nord	2,2	3,2	2,6	8,0
423	Finthen-Ost	2,5	2,8	2,5	7,8
424	Finthen-West	2,3	2,3	2,7	7,3
42	Finthen	2,4	2,8	2,7	7,9

Nr.	Bezirk	Bewertung			Gesamturteil Wohnqualität
		Wohnlage	Bauform/ Bausdichte	Wohnungs- ausstattung	
511	Alt-Bretzenheim	2,8	2,8	3,0	8,5
512	Mumbächerstraße	2,0	2,0	2,5	6,5
513	Südring	2,0	3,0	2,8	7,8
514	Lanzelhohl	2,3	2,5	2,8	7,5
516	Bretzenheim-West	2,0	2,5	2,0	6,5
51	Bretzenheim	2,2	2,6	2,6	7,4
521	Marienborn-Süd	3,0	3,0	3,0	9,0
522	Marienborn-Nord	3,5	3,5	3,0	10,0
52	Marienborn	3,3	3,3	3,0	9,5
531	Lerchenberg-Süd	1,0	2,0	3,0	6,0
532	Lerchenberg-Nord	1,0	2,0	3,0	6,0
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	1,5	3,5	2,5	7,5
53	Lerchenberg	1,2	2,5	2,8	6,5
540	Drais	1,5	2,5	2,5	6,5
54	Drais	1,5	2,5	2,5	6,5
611	Alt-Hechtsheim	3,0	3,0	3,0	9,0
614	Gewerbegebiet	-	-	-	-
616	Hechenberg	1,5	1,7	2,0	5,2
618	Mühdreieck	2,0	2,3	2,3	6,7
61	Hechtsheim	2,2	2,3	2,4	6,9
621	Alt-Ebersheim	3,0	3,0	3,0	9,0
622	Nieder-Olmer-Straße	2,0	2,0	2,0	6,0
623	Dresdener Straße	2,0	3,0	2,5	7,5
62	Ebersheim	2,3	2,7	2,5	7,5
711	Alt-Weisenau	3,3	3,0	3,0	9,3
712	Römerberg	2,5	2,0	2,0	6,5
713	Großberg/Weberstraße	2,0	2,5	2,0	6,5
714	Viktorstift	2,0	3,0	2,5	7,5
71	Weisenau	2,5	2,6	2,4	7,5
721	Alt-Laubenheim	1,5	2,0	2,0	5,5
723	Laubenheim-Ost	2,2	2,6	2,2	7,0
72	Laubenheim	1,9	2,3	2,1	6,3
0	Gesamtstadt	2,4	2,9	2,6	7,9

Quelle: Stadt Mainz, Stadtplanungsamt, eigene Berechnungen

empirica

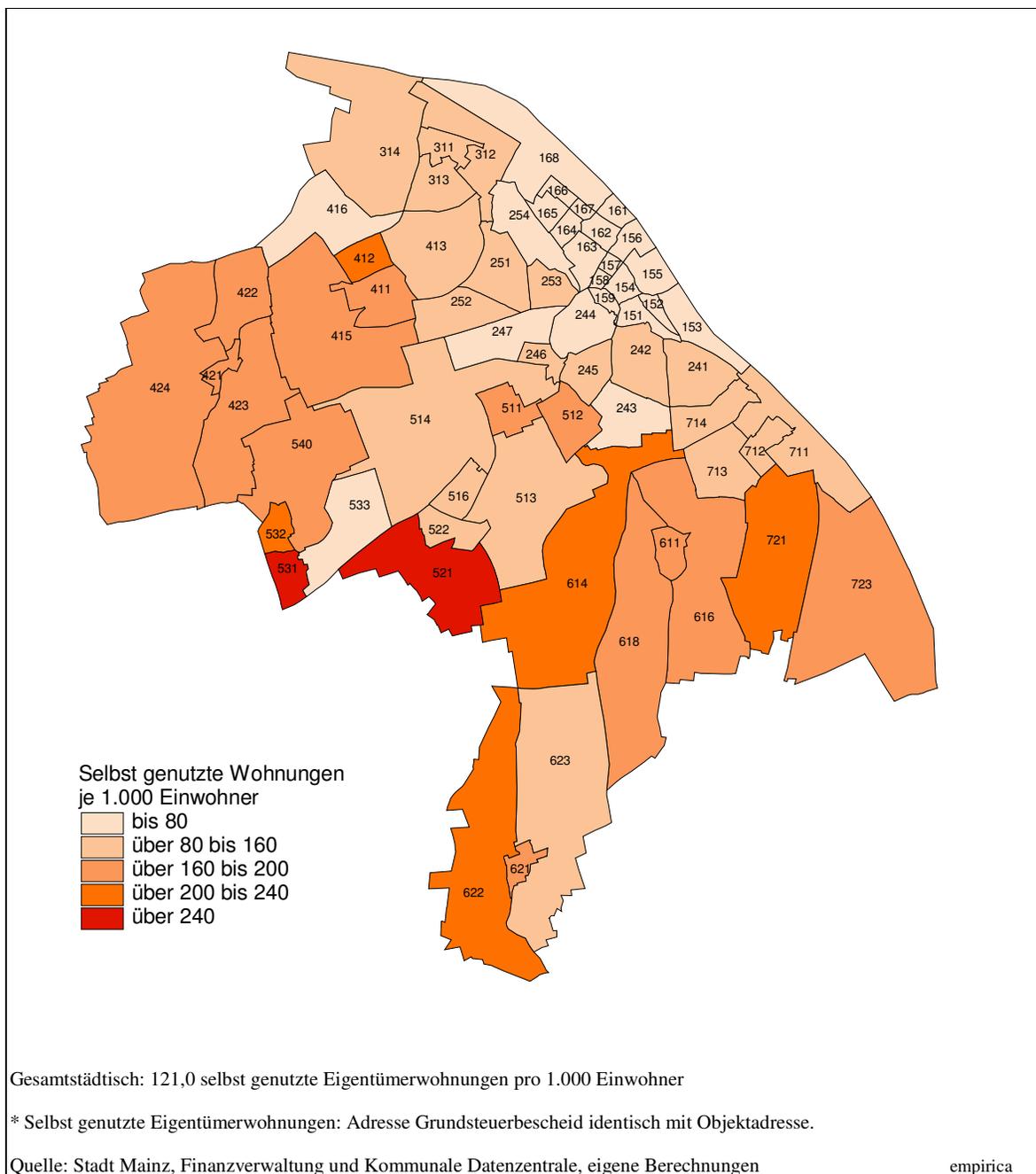
Eigentumsverhältnisse/Baustruktur

Daten zu den Eigentumsverhältnissen der Wohnungsbestände einer Stadt liegen in der Regel nicht aufbereitet vor. Für die vorliegende Sozialraumanalyse konnte jedoch durch eine anonymisierte Sonderauswertung der Datenbestände der Grundsteuererhebung die Zahl der Selbstnutzer im Stadtgebiet ermittelt werden. Eine Wohnung wurde dann als „selbst genutzt“ klassifiziert, wenn die Adresse, zu der der Grundsteuerbescheid geschickt wird, mit der Adresse des Objektes, für die die Grundsteuer zu entrichten ist, identisch ist. Das Objekt selbst kann sowohl eine klassische Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus sein wie auch ein Einfamilienhaus. Allerdings wird die Zahl der selbst genutzten Eigentümerwohnungen im Mehrfamilienhausbau – die klassische Eigentumswohnung – massiv unterschätzt. In den meisten Fällen wird bei Eigentümergemeinschaften im Mehrfamilienhausbau der Grundsteuerbescheid nicht direkt an den Einzelseigentümer versandt sondern zu der von der Eigentümergemeinschaft beauftragten Hausverwaltung. Hohe innerstädtische Wohneigentumsquoten im Geschosswohnungsbau werden mit dem vorliegenden Indikator nicht erfasst. So ist auch der große Unterschied zwischen der in anderen Studien publizierten Wohneigentumsquote von 50 % für die Stadt Mainz und dem hier berechneten Ergebnis von 19,4 % (bzw. 194 auf 1.000 Haushalte) zu erklären. Der Indikator spiegelt stärker einen bestimmten Bautypus, nämlich die Einfamilienhausgebiete, wieder.

Die **selbst genutzten Eigentümerwohnungen** werden pro 1.000 Einwohner dargestellt. Der Anteil selbst genutzter Eigentümerwohnungen an den Wohnungen insgesamt kann auf Ebene der Stadtbezirke nicht berechnet werden, da keine kleinräumigen Daten über die Gesamtzahl der Wohnungen zur Verfügung steht.

Der Anteil der selbst genutzten Eigentümerwohnungen ist sowohl bezogen auf die Einwohner wie auch auf die Haushalte erwartungsgemäß in den Stadtrandgebieten mit hohen Anteilen an einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung am höchsten. In den verdichteten innerstädtischen Quartieren mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten ist der Anteil entsprechend gering.

Karte 5: Eigentumsverhältnisse – selbst genutzte Eigentümerwohnungen* pro 1.000 Einwohner



Karte 6: Eigentumsverhältnisse – Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Haushalte

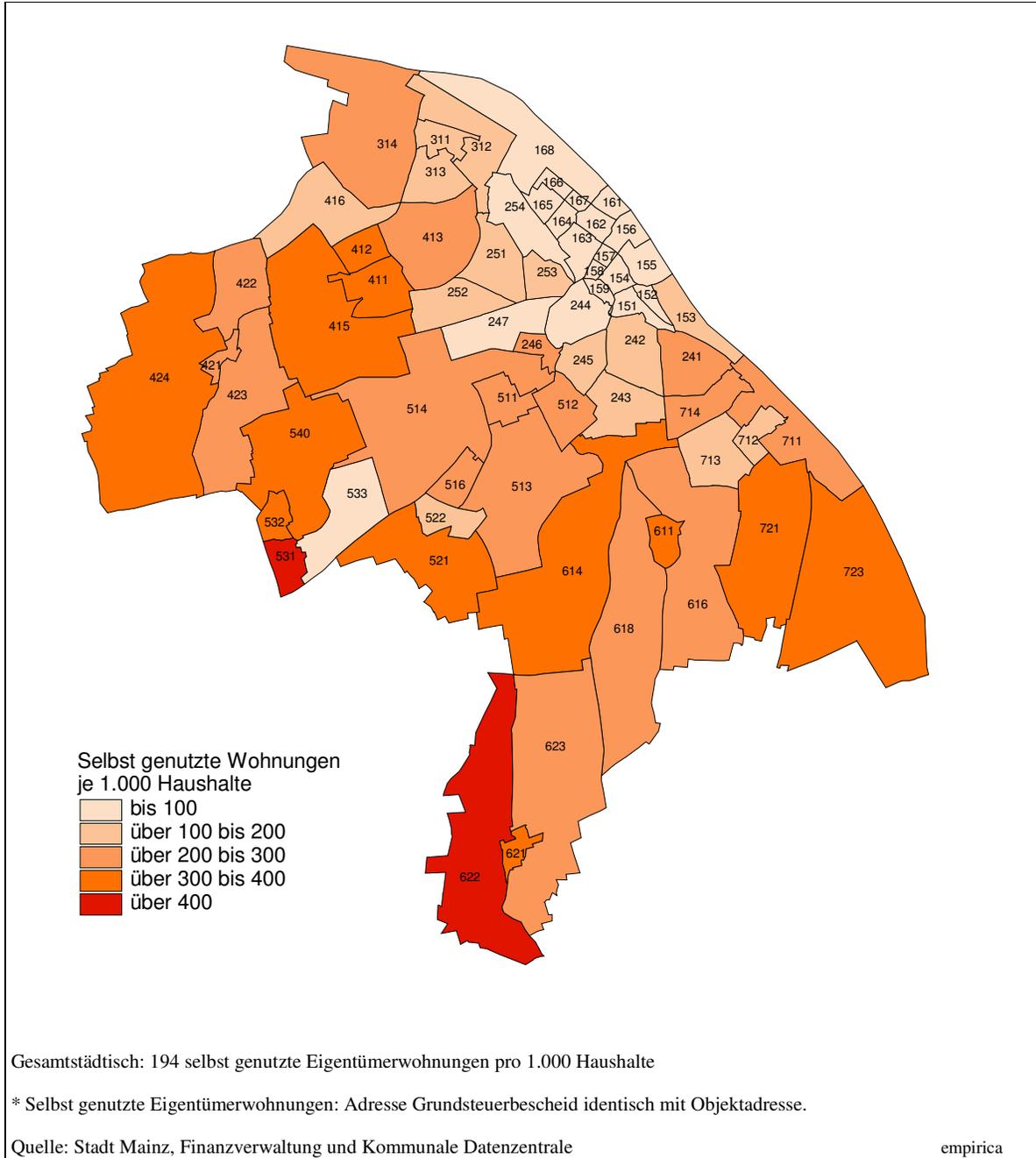


Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse – Selbst genutzte Eigentümerwohnungen

Nr.	Bezirk	Selbst genutzte Eigentümerwohnungen		Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Einwohner		Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Haushalte	
		Einwohner	Einwohner	Haushalte	Haushalte		
151	Stefansberg	106	2.876	37	1.868	57	
152	Kapuzinerstraße	73	1.941	38	1.341	54	
153	Templerstraße	100	1.262	79	949	105	
154	Kronberger Hof	93	1.744	53	1.225	76	
155	Deutschhausplatz	104	1.766	59	1.276	82	
156	Schlossviertel	47	871	54	657	72	
157	Schießgarten	24	949	25	741	32	
158	Gärtnergasse	48	1.199	40	920	52	
159	Altmünster Viertel	108	1.564	69	1.227	88	
15	Altstadt	703	14.172	50	10.204	69	
161	Feldbergplatz	91	1.580	58	1.071	85	
162	Frauenlobplatz	268	3.810	70	2.690	100	
163	Gartenfeld	224	6.873	33	4.842	46	
164	Goetheplatz	129	4.473	29	3.043	42	
165	Barbarossaring	58	3.774	15	2.334	25	
166	Am Depot	8	1.322	6	774	10	
167	Wallaustraße-Mitte	86	2.028	42	1.424	60	
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	15	506	30	362	41	
16	Neustadt	879	24.366	36	16.540	53	
241	Volkspark	431	2.954	146	1.916	225	
242	Goldgrube	419	3.634	115	2.470	170	
243	Berliner Viertel	353	4.404	80	3.011	117	
244	Klinikviertel	139	2.987	47	2.067	67	
245	Philippsschanze	340	3.098	110	1.909	178	
246	Zahlbach	102	723	141	504	202	
247	Universität	5	643	8	500	10	
24	Oberstadt	1.789	18.443	97	12.377	145	
251	Hartenberg	468	4.231	111	2.741	171	
252	Münchfeld	469	5.025	93	3.373	139	
253	Taubertsberg	275	2.761	100	1.412	195	
254	Mombacher Straße	108	2.059	52	1.478	73	
25	Hartenberg-Münchfeld	1.320	14.076	94	9.004	147	
311	Alt-Mombach	418	3.351	125	2.151	194	
312	Industrieviertel	72	812	89	473	152	
313	Im Suder	389	3.554	109	2.166	180	
314	Westring/Hemel	573	4.806	119	2.757	208	
31	Mombach	1.452	12.523	116	7.547	192	
411	Alt-Gonsenheim	518	2.793	185	1.681	308	
412	Am alten Friedhof	569	2.636	216	1.596	357	
413	Gleisberg/Bruchspitze	1.049	6.570	160	3.770	278	
415	Lennebergviertel	604	3.167	191	1.919	315	
416	Am Wildpark	307	3.986	77	2.427	126	
41	Gonsenheim	3.047	19.152	159	11.393	267	
421	Alt-Finthen	224	1.341	167	825	272	
422	Finthen-Nord	683	4.198	163	2.469	277	
423	Finthen-Ost	695	4.233	164	2.503	278	
424	Finthen-West	640	3.709	173	2.078	308	
42	Finthen	2.242	13.481	166	7.875	285	

Nr.	Bezirk	Selbst genutzte Eigentümerwohnungen	Einwohner	Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Einwohner	Haushalte	Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Haushalte
511	Alt-Bretzenheim	732	4.358	168	2.860	256
512	Mumbächerstraße	232	1.387	167	852	272
513	Südring	706	5.319	133	2.943	240
514	Lanzelhohl	661	4.307	153	2.532	261
516	Bretzenheim-West	320	2.005	160	1.106	289
51	Bretzenheim	2.651	17.376	153	10.293	258
521	Marienborn-Süd	299	1.239	241	772	387
522	Marienborn-Nord	292	2.318	126	1.532	191
52	Marienborn	591	3.557	166	2.304	257
531	Lerchenberg-Süd	464	1.479	314	838	554
532	Lerchenberg-Nord	281	1.383	203	830	339
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	95	3.008	32	1.668	57
53	Lerchenberg	840	5.870	143	3.336	252
540	Drais	554	2.997	185	1.736	319
54	Drais	554	2.997	185	1.736	319
611	Alt-Hechtsheim	446	2.336	191	1.354	329
614	Gewerbegebiet	162	716	226	444	365
616	Hechenberg	1.001	5.996	167	3.603	278
618	Mühdreieck	950	5.856	162	3.330	285
61	Hechtsheim	2.559	14.904	172	8.731	293
621	Alt-Ebersheim	243	1.434	169	806	301
622	Nieder-Olmer-Straße	328	1.515	217	767	428
623	Dresdener Straße	345	2.353	147	1.221	283
62	Ebersheim	916	5.302	173	2.794	328
711	Alt-Weisenau	488	3.437	142	2.170	225
712	Römerberg	250	2.379	105	1.493	167
713	Großberg/Weberstraße	217	2.397	91	1.505	144
714	Viktorstift	188	1.443	130	868	217
71	Weisenau	1.143	9.656	118	6.036	189
721	Alt-Laubenheim	821	4.044	203	2.459	334
723	Laubenheim-Ost	813	4.583	177	2.638	308
72	Laubenheim	1.634	8.627	189	5.097	321
Soz1	Neustadt	879	24.134	36	16.318	53
Soz2	Berliner Siedlung	<u>294</u>	3.660	<u>80</u>	<u>2.426</u>	<u>121</u>
Soz3	Römerquelle	<u>378</u>	3.252	<u>116</u>	<u>1.918</u>	<u>197</u>
	Soziale Stadt insgesamt	<u>1.551</u>	31.046	<u>50</u>	<u>20.662</u>	<u>75</u>
0	Gesamtstadt	22.320	184.502	121	115.267	194

Anmerkung: Unterstrichene Werte sind Ergebnis einer eigenen Regressionsrechnung.

Quelle: Stadt Mainz, Finanzverwaltung und Kommunale Datenzentrale, eigene Berechnungen

empirica

Soziale Wohnraumversorgung

Als ein Indikator für sozial eher schwache Gebiete gilt ein hoher Anteil an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Durch die Belegung mit wohnberechtigten Haushalten konzentrieren sich in den Gebieten des sozialen Wohnungsbaus Mieter, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden.

Der **Anteil der Sozialwohnungen** wird hier ebenfalls pro 1.000 Einwohner ausgewiesen. Die eigentlich sinnvolle Darstellung am Wohnungsbestand ist leider nicht möglich, da, wie bereits in Kapitel II. 0 erläutert keine kleinräumigen Daten zum Wohnungsbestand vorliegen. Aus diesem Grund ist ein Vergleich zu den Daten der Sozialraumanalyse 1996 nur eingeschränkt möglich. Bezogen auf die Einwohner konzentrieren sich die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus in den Bereichen Gaustraße im Stadtbezirk Stefansberg (151), Finthen-Nord (422) (Römerquelle), Finthen-Ost (423) (Katzenberg), Lerchenberg-Mitte/ ZDF (533) (Gustav-Mahler-Straße so genannte „Papageiensiedlung“) und Dresdner Straße (623). In Stefansberg (151) befinden sich gleich mehrere Objekte verschiedener Anbieter, so stellt z.B. in der Gaustraße die katholische Kirche Sozialwohnungen bereit. Während in Finthen-Nord (422) und Lerchenberg-Mitte/ ZDF (533) auch rein quantitativ sehr viele Sozialwohnungen vorhanden sind handelt es sich beim Sozialwohnungsbestand in der Dresdener Straße (623) lediglich um ein Ensemble mit ca. 250 Wohneinheiten. Gemessen an der insgesamt geringen Bevölkerung in diesem Teilbereich von Ebersheim (62) steigt der Anteil der Sozialwohnungen entsprechend. Sinnvoller ist im Fall von Ebersheim (62) die Betrachtung des gesamten Stadtteils (Stadtbezirke Alt-Ebersheim (621), Nieder-Olmer-Straße (622) und Dresdener Straße (623)). Doch liegt der Anteil der Sozialwohnungen in Ebersheim mit 49,6 pro 1.000 Einwohner immer noch über dem gesamtstädtischen Wert von 29,4.

Karte 7: Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner

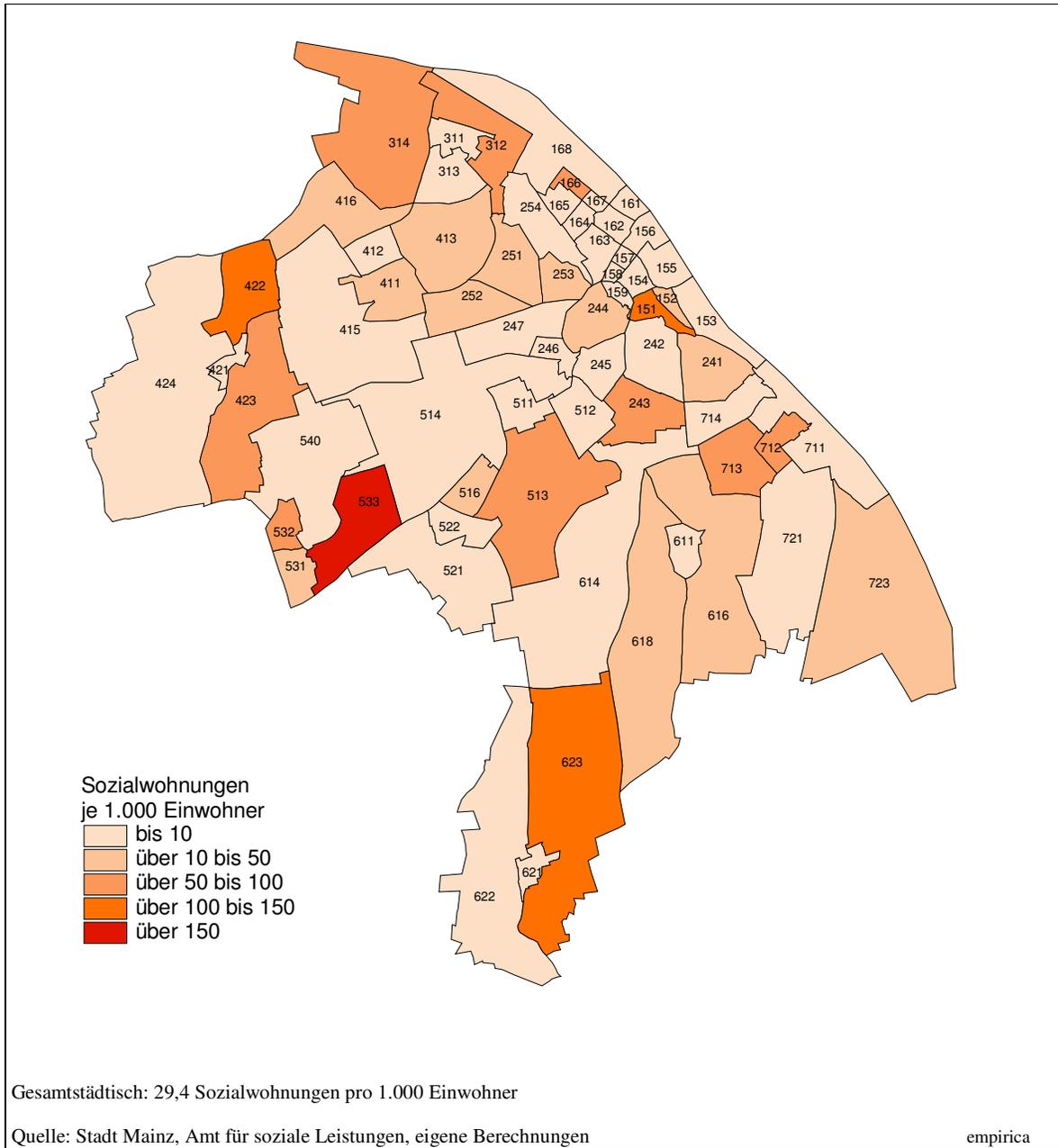


Tabelle 4: Soziale Wohnraumversorgung – Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner

Nr.	Bezirk	Einwohner	Sozialwohnungen	
			insgesamt	pro 1.000 Einwohner
151	Stefansberg	2.876	346	120
152	Kapuzinerstraße	1.941	36	19
153	Templerstraße	1.262	-	-
154	Kronberger Hof	1.744	xx	1
155	Deutschhausplatz	1.766	-	-
156	Schlossviertel	871	-	-
157	Schießgarten	949	5	5
158	Gärtnergasse	1.199	-	-
159	Altmünster Viertel	1.564	-	-
15	Altstadt	14.172	388	27
161	Feldbergplatz	1.580	-	-
162	Frauenlobplatz	3.810	-	-
163	Gartenfeld	6.873	68	10
164	Goetheplatz	4.473	xx	0
165	Barbarossaring	3.774	10	3
166	Am Depot	1.322	112	85
167	Wallaustraße-Mitte	2.028	-	-
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	506	-	-
16	Neustadt	24.366	191	8
241	Volkspark	2.954	37	13
242	Goldgrube	3.634	-	-
243	Berliner Viertel	4.404	275	62
244	Klinikviertel	2.987	67	22
245	Philippsschanze	3.098	xx	xx
246	Zahlbach	723	xx	xx
247	Universität	643	-	-
24	Oberstadt	18.443	382	21
251	Hartenberg	4.231	55	13
252	Münchfeld	5.025	102	20
253	Taubertsberg	2.761	114	41
254	Mombacher Straße	2.059	xx	xx
25	Hartenberg-Münchfeld	14.076	273	19
311	Alt-Mombach	3.351	xx	xx
312	Industrieviertel	812	64	79
313	Im Suder	3.554	15	4
314	Westring/Hemel	4.806	275	57
31	Mombach	12.523	356	28
411	Alt-Gonsenheim	2.793	57	20
412	Am alten Friedhof	2.636	xx	xx
413	Gleisberg/Bruchspitze	6.570	192	29
415	Lennebergviertel	3.167	4	1
416	Am Wildpark	3.986	174	44
41	Gonsenheim	19.152	429	22
421	Alt-Finthen	1.341	xx	xx
422	Finthen-Nord	4.198	509	121
423	Finthen-Ost	4.233	420	99
424	Finthen-West	3.709	17	5
42	Finthen	13.481	948	70

Nr.	Bezirk	Einwohner	Sozialwohnungen	
			insgesamt	pro 1.000 Einwohner
511	Alt-Bretzenheim	4.358	9	2
512	Mumbächerstraße	1.387	xx	xx
513	Südring	5.319	343	64
514	Lanzelhohl	4.307	22	5
516	Bretzenheim-West	2.005	99	49
51	Bretzenheim	17.376	476	27
521	Marienborn-Süd	1.239	8	6
522	Marienborn-Nord	2.318	6	3
52	Marienborn	3.557	14	4
531	Lerchenberg-Süd	1.479	17	11
532	Lerchenberg-Nord	1.383	86	62
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	3.008	584	194
53	Lerchenberg	5.870	687	117
540	Drais	2.997	8	3
54	Drais	2.997	8	3
611	Alt-Hechtsheim	2.336	22	9
614	Gewerbegebiet	716	xx	xx
616	Hechenberg	5.996	82	14
618	Mühdreieck	5.856	271	46
61	Hechtsheim	14.904	376	25
621	Alt-Ebersheim	1.434	xx	xx
622	Nieder-Olmer-Straße	1.515	9	6
623	Dresdener Straße	2.353	252	107
62	Ebersheim	5.302	263	50
711	Alt-Weisenau	3.437	34	10
712	Römerberg	2.379	170	71
713	Großberg/Weberstraße	2.397	217	91
714	Viktorstift	1.443	xx	xx
71	Weisenau	9.656	423	44
721	Alt-Laubenheim	4.044	8	2
723	Laubenheim-Ost	4.583	195	43
72	Laubenheim	8.627	203	24
Soz1	Neustadt	24.134	167	7
Soz2	Berliner Siedlung	3.660	274	75
Soz3	Römerquelle	3.252	501	154
	Soziale Stadt insgesamt	31.046	942	30
0	Gesamtstadt	184.502	5.417	29

Anmerkung: xx Werte aus datenschutzrechtlichen Gründen gesperrt, - keine Sozialwohnung im Stadtbezirk

Quelle: Stadt Mainz, Amt für soziale Leistungen, eigene Berechnung

empirica

Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

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

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	Telefon	Fax
Stadt ANDERNACH	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	02651-95820	02651-958242
Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt Bad Kreuznach Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	0671-88440	0671-884422
Stadt BINGEN AM RHEIN	Katasteramt Alzey Ostdeutsche Str. 28 55232 Alzey	06731-494230	06731-494190
Stadt FRANKENTHAL (PFALZ)	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	0621-586120	0621-5861210
Stadt IDAR- OBERSTEIN	Katasteramt Birkenfeld Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	06782-9920	06782-992134

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Telefon	Fax
Stadt INGELHEIM AM RHEIN	Katasteramt Alzey Ostdeutsche Str. 28 55232 Alzey	06731-494230	06731-494190
Stadt KAISERSLAUTERN	Stadtvermessungsamt Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	0631-3652658	0631-3651629
Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Bahnhofstr. 54a 56068 Koblenz	0261-1293230	0261-1293200
Stadt LAHNSTEIN	Katasteramt St. Goarshausen Nastätter Str. 31-33 56346 St. Goarshausen	06771-9200	06771-920150
Stadt LANDAU IN DER PFALZ	Katasteramt Landau Xylanderstr. 17 76829 Landau in der Pfalz	06341-1490	06341-149299
Stadt LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen	0621-5042069	0621-5043795
Stadt MAINZ	Stadtvermessungsamt Zitadelle 55131 Mainz	06131-123133	06131-122298
Stadt MAYEN	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 6727 Mayen	02651-95820	02651-958242

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

Landkreise

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

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Telefon	Fax
Landkreis COCHEM- ZELL	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	02671-98600	02671-8807
Landkreis DAUN	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	02671-98600	02671-8807
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	0631-36740	0631-3674131
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt Landau Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	06341-1490	06341-149299
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	0631-36740	0631 -3674131
Landkreis KUSEL	Katasteramt Kusel Bahnhofstr. 59 66869 Kusel	06381-912113	06381-912200
Landkreis LUDWIGSHAFEN	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	0621-586120	0621-5861210
Landkreis MAINZ- BINGEN	Katasteramt Alzey Ostdeutsche Str. 28 55232 Alzey	06731-494230	06731-494190

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

Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen

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

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 01.01.2006	Bodenwert	Gebühr
	bis 50,- €	20,00 €
	bis 250,- €	40,00 €
	bis 500,- €	50,00 €
	mehr als 500,- €	70,00 €
Historischer Bodenrichtwert		50,00 €
Grundstücksmarktbericht 2006 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.

