

Grundstücksmarktbericht Mainz 2008

Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2008

(Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

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

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

Telefon: 06131 / 12-4334
Telefax: 06131 / 12-2298
e-mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelblatt: Jockel-Fuchs-Platz / Rheingoldhalle (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 2008

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2008 veröffentlicht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nunmehr zum 15. Mal einen umfassenden Überblick über den Grundstücks- und Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Mainz für das zurückliegende Jahr. Dank der Zusammenarbeit mit anderen städtischen Ämtern enthält der Bericht neben den rein grundstücksbezogenen Daten auch wieder statistische Daten zum Wirtschaftsleben in Mainz und Informationen aus Bereichen, die indirekt mit dem Grundstücksmarkt zusammenhängen.

Die breite und intensive Nutzung der Berichte in den zurückliegenden Jahren bestätigt die Qualität des Produktes. Sowohl Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute, als auch interessierte Bürgerinnen und Bürger, Politiker und Investoren können damit Vergleiche und Wertungen vornehmen, die ihnen helfen, grundstücksbezogene Entscheidungen zu treffen.

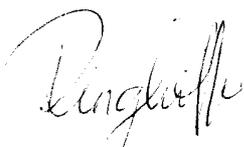
Für den Grundstücksmarktbericht wurden rund 2000 Grundstückskaufverträge statistisch ausgewertet. Die Analyse des Grundstücksverkehrs zeigt folgendes Bild: Der Wohnungsmarkt in Mainz zeigt sich dank der günstigen Randbedingungen weitgehend entspannt. Zum einen sind die Finanzierungsbedingungen trotz leicht ansteigender Zinsen mit unter 5 % für Kredite mit 5- bis 10-jähriger Laufzeit nach wie vor relativ niedrig, zum anderen steht derzeit ein ausreichendes Angebot an Bauflächen in Mainz zur Verfügung.

Die Preise für Wohnbauland sind - mit Ausnahme in den aktuellen Neubaugebieten - im statistischen Mittel gegenüber den Werten des Vorjahres um knapp 1 % zurückgegangen. Die Nachfrage nach individuellen Wohnbauformen ist, wie auch in den vergangenen Jahren, ungebrochen hoch, selbst bei den im Vergleich zum Umland deutlich höheren Baulandpreisen.

In den Sektoren Dienstleistung, Gewerbe und Tertiärgewerbe, in denen die Nachfrage eher zurückhaltend ist, steht eine Steigerung beim Verkauf unbebauter Grundstücke einem Rückgang bei bebauten Grundstücken gegenüber.

Neben der Beobachtung des Grundstücksverkehrs hat der Gutachterausschuss die Aufgabe, wertrelevante Daten für die Bewertung von Grundstücken zu veröffentlichen. Ein weiteres Mal lag hier der Schwerpunkt bei der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen. Da diese Ergebnisse direkt bei den gängigen Wertermittlungsverfahren ihren Eingang finden, sind sie insbesondere für Grundstückssachverständige von großem Interesse. Die Veröffentlichung von Ertragsfaktoren zu Plausibilitätsprüfungen und überschlägigen Wertermittlungen ergänzen die Palette der Analysen.

Dem Leiter und den Beschäftigten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sei an dieser Stelle für ihre qualifizierte Arbeit gedankt, ebenso den Kolleginnen und Kollegen der Ämter, die mit ihren Beiträgen zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beitragen.



Franz Ringhoffer
Wirtschaftsdezernent



Hugo Wagner
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Leben Sie Mainz

Mainz - Reiche Geschichte und modernes Leben

(Beitrag vom „Amt für Öffentlichkeitsarbeit“)

RHEIN MAIN EUROPE

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

Rund um den Dom

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

Feste feiern in Mainz

Für dieses Lebensgefühl ist Mainz weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt. Den Rosenmontagszug verfolgen alljährlich hunderttausende Fastnachtbegeisterte. Aber auch die Mainzer Johannisnacht lockt zahlreiche Besucher in die Altstadt. Sie erinnert an den größten Sohn der Stadt, Johannes Gutenberg, der um 1450 mit seiner Erfindung des Buchdrucks mit beweglichen Lettern die Welt revolutionierte. Zwei Exemplare seiner berühmten Bibel befinden sich im Gutenberg-Museum. Nur einen Fußweg quer durch die Altstadt ist es von hier zu einer weiteren Attraktion: der Stephans-Kirche mit ihren von Marc Chagall geschaffenen Fenstern.

Medien und Forschung

Mainz ist auch einer der großen Medienstandorte der Republik: Neben dem ZDF sind hier die Sender 3sat, SWR, SAT 1 und Radio RPR sowie die Verlagsgruppe Rhein-Main ansässig. Hinzu kommen mittelständische Medienunternehmen und Firmen der IT-Branche. Mainz ist außerdem Hochschul- und Forschungsstandort mit über 35.000 Studierenden an der Johannes Gutenberg-Universität.

Stadt im Wandel

Trotz aller Bodenständigkeit und einem ausgeprägten Traditionsbewusstsein ist Mainz eine Stadt im Wandel. Immer mehr geschichtsträchtige Gebäude konnten in den letzten Jahren behutsam saniert werden. Zugleich sind neue Wohngebiete und Gewerbequartiere entstanden oder noch in Planung, um den Bedürfnissen an modernes Leben und Arbeiten gerecht zu werden. Abgeschlossen ist die Erweiterung der Rheingoldhalle: Ihr mit allen technischen Feinessen ausgestatteter neuer Gutenbergsaal und das moderne Foyer setzen Maßstäbe im Kongress- und Tagungsbereich. Auch das historische Konferenzzentrum Kurfürstliches Schloss wird ab Mitte 2008 einer grundlegenden Sanierung unterzogen.

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	11
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	24
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	24
Aufgaben des Gutachterausschusses.....	25
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	26
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	26
Leistungsstatistik	27
Der Gutachterausschuss im Internet	28
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben	29
Grundstücksmarkt in Mainz.....	33
Grundstücksmarkt 2007 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren	33
Grundstücksmarkt vor 1997 in Mainz	34
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2007 nach Preissegmenten.....	35
Bodenrichtwerte	36
Bodenrichtwerte per 01.01.2008 in Mainz	36
Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet	36
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	37
Wertrelevante Daten	38
GFZ-Umrechnungskoeffizienten.....	38
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland.....	38
Erbbauerecht.....	40
Punktueller Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung.....	42
Planungsgebundene Bodenwerte	43
Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)	43
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	44
Liegenschaftszinssätze	47
Wohnungs- und Teileigentum.....	53
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	55
Kfz-Abstellplätze.....	60
Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze.....	60
Ertragsfaktoren.....	61
Leitungsrechte.....	67
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	68
Landwirtschaft in Mainz.....	68
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen.....	70
Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz	71
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003	72
Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz.....	73
Bebauungspläne für die Stadt Mainz.....	73
Fremdenverkehr in Mainz	74
Wirtschaftsleben in Mainz.....	76
Wohnungsmieten in Mainz	79
Sozialraumanalyse Mainz 2005	82
Gebühren.....	100
Gutachterausschüsse bundesweit	101

Mainz im statistischen Überblick

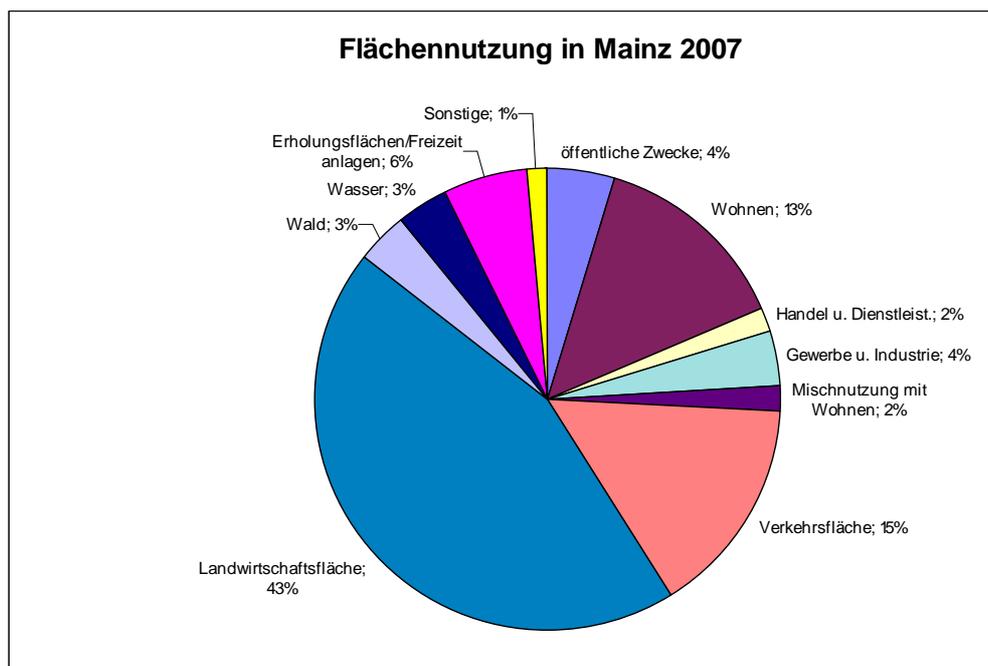
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2007 nehmen die Siedlungsflächen erstmals mit 49 % genauso viel der Gesamtfläche ein wie die Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen). Zu dem verbleibenden Rest gehören Abbauland, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen werden zu den Siedlungsflächen gezählt. Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 1997 47 %, während die Freiflächen noch 51 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2002 haben die Freifläche um 83 ha und die sonstigen Flächen um 76 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche um 218 ha zugenommen hat. Die wesentliche Flächenverschiebung resultiert aus der Freigabe von militärisch genutzten Flächen in Mombach und Gonsenheim, die nun als Erholungsflächen und damit als Siedlungsflächen klassifiziert sind.



Datenquelle: Katasteramt Alzey

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der 1.291 ha Siedlungsfläche. 12,7 % Freifläche und 0,2 % sonstige Fläche sind verblieben. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Mombach (71,8 %), Weisenau (68,1 %), Gonsenheim (61,3 %) und Bretzenheim (52,9 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (83 %), Drais (75,7%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,3% bis 63,5 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der Freiflächen entfielen seit 2002 auf Bretzenheim (+26 ha), Hechtsheim (+10,6 ha), Ebersheim (+17,7 ha) und Weisenau (+15,8 ha). In den Gemarkungen Gonsenheim (18,9 ha) und Mombach (45,9 ha) wurden militärische Flächen in Siedlungsfläche (Wohnen und Erholung) umgewidmet.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1997, 2002 und 2007

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

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

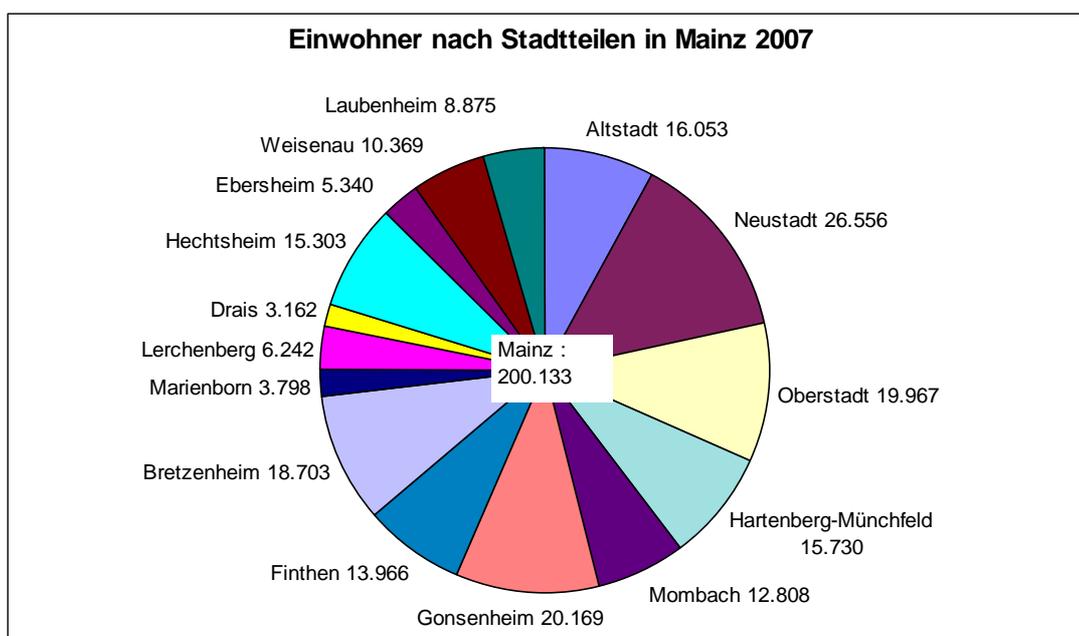
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2007

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche 2007 ha
	ha	Anteil	+/- ha seit 2002	ha	Anteil	+/- ha seit 2002	Ha	Anteil	+/- ha seit 2002	
Mainz	1.125	87,1%	-0,9	163	12,7%	0,4	3	0,2%	-0,4	1.291
Weisenau	273	68,1%	15,8	87	21,7%	-26,6	41	10,2%	10,8	400
Laubenheim	268	30,5%	2,3	557	63,2%	-0,7	55	6,3%	-1,6	880
Hechtsheim	538	38,5%	10,6	855	61,3%	-8,6	3	0,2%	-1,5	1.395
Ebersheim	167	16,7%	17,7	832	83,0%	-17,9	4	0,4%	0,2	1.003
Marienborn	129	44,1%	9,6	162	55,5%	-6,4	1	0,4%	-1,3	292
Bretzenheim	744	52,9%	26,4	652	46,4%	-22,0	10	0,7%	-6,3	1.406
Drais	74	24,0%	0,6	233	75,7%	-0,6	1	0,3%	0,0	308
Finthen	398	36,0%	10,5	701	63,5%	-6,1	5	0,4%	-4,5	1.104
Gonsenheim	673	61,3%	18,9	423	38,5%	-0,7	2	0,2%	-18,6	1.097
Mombach	430	71,8%	45,9	162	27,0%	7,0	7	1,2%	-52,9	598
Stadt Mainz ges.	4.817	49,3%	157	4.826	49,4%	-82	131	1,3%	-76	9.774

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

Bevölkerungsstand

In Mainz lebten am 31.12.2007 200.133 Einwohner, ein Zuwachs um 1.632 Einwohner seit (31.12.2006: 198.501). Auch 2007 machte sich die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer bemerkbar. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz wuchs um 1.724, während die Einwohner mit Nebenwohnsitz nochmals um 92 Einwohner auf einen "historischen Tiefstand" von 2.669 gefallen sind. Der bundesweite Trend der erstmals wieder zunehmenden Geburtenzahlen könnte sich auch im stärker positiven Saldo der Geburten und Sterbefälle in Mainz abbilden.



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
31.12.1997	200.392	35.492	+ 253	+ 1.861
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	-76	- 5.446
31.12.2006	198.501	31.271	+ 84	+ 1.376
31.12.2007	200.133	31.618	+ 149	+ 1.483

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

Beschäftigung

Die Trendwende der Konjunktorentwicklung machte sich im Jahr 2006 erstmals auf dem Arbeitsmarkt in Mainz bemerkbar. Die Beschäftigtenzahl ist zwischen dem 30.6.2005 und dem 30.6.2006 leicht um 671 gestiegen. Allerdings gingen im Produzierenden Gewerbe abermals per Saldo Arbeitsplätze verloren (- 230). Die Entwicklung in den einzelnen Branchen war unterschiedlich. Im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr stagnierte die Stellenzahl. Im Bereich sonstige Dienstleistungen wurden 735 Arbeitsplätze geschaffen.

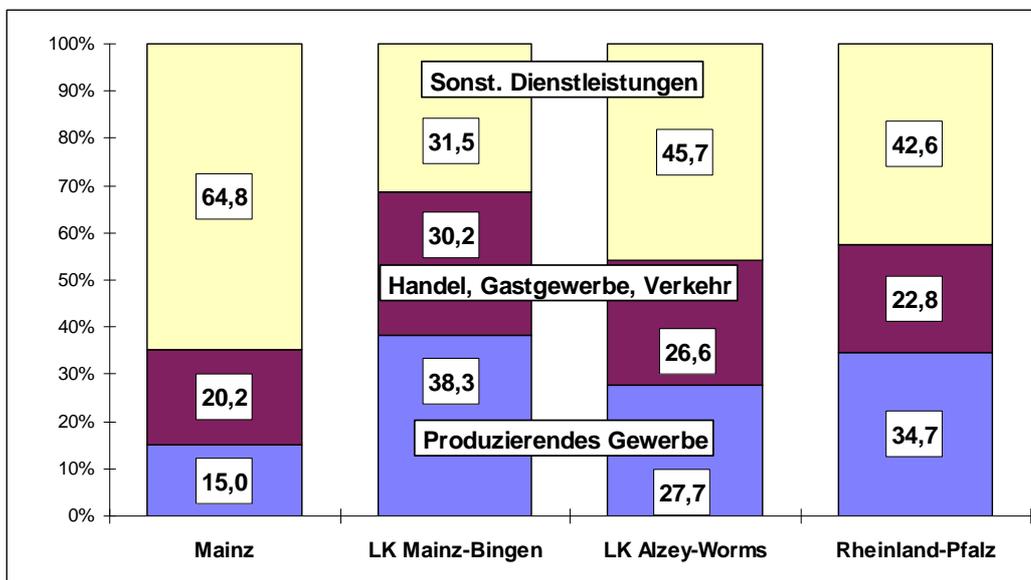
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Mainz

Wirtschaftsbereich -abschnitt -unterabschnitt	am Arbeitsort				am Wohnort			
	2005		2006		2005		2006	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Land- und Forstwirtschaft	283	0,3	309	0,3	300	0,5	327	0,5
Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim	-	Geheim	-	9	0,0	6	0,0
Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.203	1,3	1.312	1,4	876	1,4	889	1,4
Papier, Verlagsgewerbe	2.011	2,1	1.969	2,1	1.320	2,1	1.253	2,0
Chem. Industrie	1.044	1,1	878	0,9	1.404	2,2	1.417	2,2
Glasgewerbe, Keramik	3.871	4,1	3.690	3,9	1.311	2,1	1.219	1,9
Metallerzeugung, Bearbeitung	512	0,5	474	0,5	393	0,6	381	0,6
Maschinenbau	169	0,2	177	0,2	655	1,0	671	1,1
Herstellung von Büromaschinen	1.082	1,1	1.092	1,1	849	1,3	864	1,4
Fahrzeugbau	190	0,2	197	0,2	1.612	2,6	1.587	2,5
Herstellung von Möbeln u.ä.	214	0,2	221	0,2	131	0,2	141	0,2
Sonstige	78	0,1	64	0,1	291	0,5	275	0,4
Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	10.374	10,9	10.074	10,5	8.842	14,0	8.697	13,7
Energie-, Wasserversorgung	Geheim	-	Geheim	-	539	0,9	520	0,8
Baugewerbe	3.032	3,2	3.144	3,3	2.130	3,4	2.160	3,4
Handel; KFZ-Reparaturen	11.067	11,7	11.145	11,7	7.304	11,6	7.242	11,4
Gastgewerbe	2.722	2,9	2.710	2,8	2.292	3,6	270	0,4
Verkehr, Nachrichten	5.323	5,6	5.388	5,6	4.667	7,4	4.823	7,6
Kredit-, Versicherungswesen	6.501	6,9	6.279	6,6	3.775	6,0	3.772	5,9
Grundst.-, Wohnungswesen	14.258	15,0	14.306	15,0	10.483	16,7	10.973	17,3
öffentliche Verwaltung	8.709	9,2	8.709	9,1	4.620	7,3	4.575	7,2
Erziehung, Unterricht	6.018	6,3	6.085	6,4	3.962	6,3	3.697	5,8
Gesundheitswesen	12.432	13,1	12.613	13,2	8.145	12,9	8.358	13,2
Sonstige öff. Dienstleistungen	12.927	13,6	13.493	14,1	5.779	9,2	5.964	9,4
Private Haushalte	107	0,1	104	0,1	85	0,1	78	0,1
Insgesamt	94.864	100,0	95.535	100,0	62.936	100,0	63.467	100,0
Land- und Forstwirtschaft	283	0,3	309	0,3	300	0,5	327	0,5
Produzierendes Gewerbe	14.512	15,3	14.284	15,0	11.520	18,3	11.383	17,9
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.112	20,1	19.243	20,1	14.263	22,7	12.335	19,4
sonstige Dienstleistungen	60.957	64,3	61.692	64,6	36.853	58,6	39.422	62,1
Insgesamt	94.864	100,0	95.535	100,0	62.936	100,0	63.467	100,0

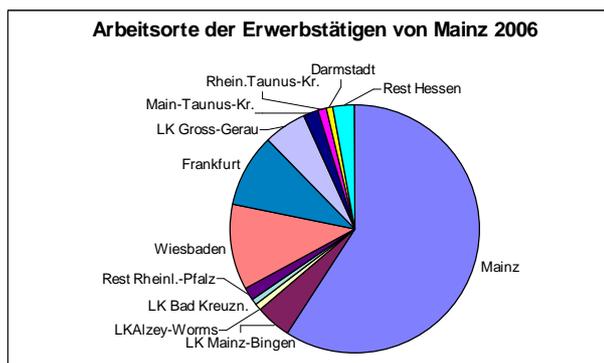
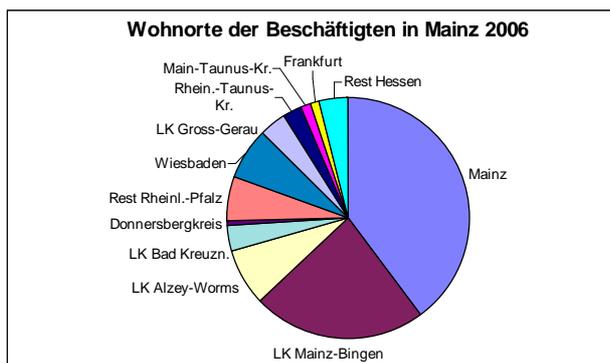
Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems; * nachträglich korrigierte Daten

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am 30.06.2006

17,9 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 15,0 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Mainz zu diesem Bereich gehören. Im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr ist das Verhältnis ausgeglichener. Dagegen übersteigt der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich sonstige Dienstleistungen mit 64,6 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (62,1 %).



Der Kehrtwende am Mainzer Arbeitsmarkt wirkte sich in erster Linie positiv für die Region aus. Mit dem leichten Anstieg der Gesamtbeschäftigung (+ 126) ist die Zahl der Einpendler nach Mainz überproportional gestiegen (+ 1387), während die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten, weiter zurückgegangen ist (- 1261). Die zusätzlichen Pendler kommen aber nicht aus den Nachbarkreisen (+ 91), sondern aus der weiteren Region (+ 878).



Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben, nimmt stetig leicht ab. 2006 betrug er noch 56,2 % Umgekehrt waren 37,3% der Beschäftigten in Mainz noch in Mainz wohnhaft. 29,0 % 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 2004 und 2006 um 587 zu. Die Zunahme betraf hessische wie rheinland-pfälzische Zielorte. Traditionell nimmt Wiesbaden vor Frankfurt den ersten Platz als Zielort ein. Dabei verliert jedoch Wiesbaden Jahr für Jahr an Bedeutung als Arbeitsort für die Mainzer, während die von Frankfurt zu-

Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz 2004 und 2006 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)

Wohnorte	2004	2006	+/-	Anteil 2004	Anteil 2006
Beschäftigte Insgesamt 1)	95.409	95.535	126	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	36.907	35.646	-1.261	38,7%	37,3%
außerhalb von Mainz 2)	58.502	59.889	1.387	61,3%	62,7%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	20.769	20.840	71	21,8%	21,8%
Landkreis Alzey-Worms	6.882	6.879	-3	7,2%	7,2%
Landkreis Bad Kreuznach	2.973	2.994	21	3,1%	3,1%
Donnersbergkreis	584	586	2	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	35.870	36.748	878	37,6%	38,5%
Stadt Wiesbaden	6.350	6.264	-86	6,7%	6,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.404	3.322	-82	3,6%	3,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.055	2.084	29	2,2%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.349	1.344	-5	1,4%	1,4%
Stadt Frankfurt am Main	1.031	1.021	-10	1,1%	1,1%
Landkreis Offenbach	413	465	52	0,4%	0,5%
Stadt Darmstadt	343	334	-9	0,4%	0,3%
Land Hessen	17.368	17.461	93	18,2%	18,3%

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2004 und 2006 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)

Arbeitsorte	2004	2006	+/-	Anteil 2004	Anteil 2006
Erwerbstätige Insgesamt 1)	64.141	63.467	-674	100,0%	100,0%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
<small>der Stadt Mainz</small>	36.907	35.646	-1.261	57,5%	56,2%
außerhalb von Mainz 2)	27.234	27.821	587	42,5%	43,8%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	2.973	2.945	-28	4,6%	4,6%
Landkreis Alzey-Worms	533	577	44	0,8%	0,9%
Landkreis Bad Kreuznach	344	419	75	0,5%	0,7%
Donnersbergkreis	47	67	20	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	4.879	4.970	91	7,6%	7,8%
Stadt Wiesbaden	6.820	6.741	-79	10,6%	10,6%
Stadt Frankfurt am Main	5.537	5.896	359	8,6%	9,3%
Landkreis Gross-Gerau	3.531	3.397	-134	5,5%	5,4%
Main-Taunus-Kreis	1.154	1.200	46	1,8%	1,9%
Rheingau-Taunus-Kreis	533	603	70	0,8%	1,0%
Stadt Darmstadt	524	593	69	0,8%	0,9%
Landkreis Offenbach	420	405	-15	0,7%	0,6%
Land Hessen	19.609	20.048	439	30,6%	31,6%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

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

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

Beamte

Mainz war im Jahr 2006 Dienort für 9.511 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.114 tätig; im Landesdienst 6.753 und im Gemeindedienst 644. Gegenüber dem Vorjahr wurden 207 Stellen mehr ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

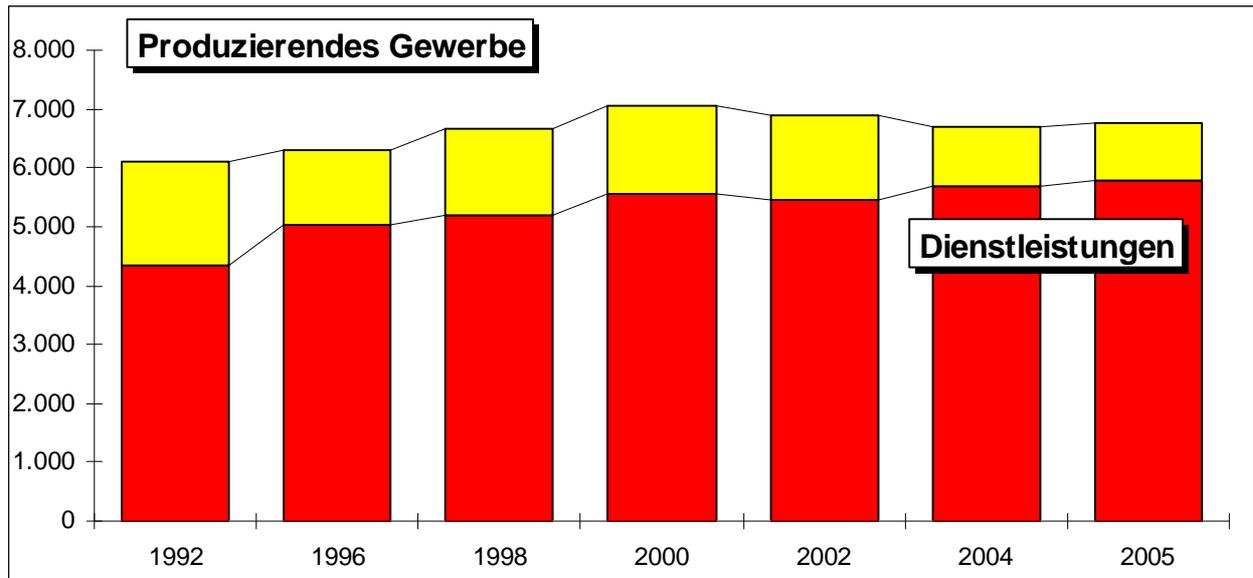
Auch im vergangenen Jahr zeigten sich die positiven Auswirkungen der guten Wirtschaftsentwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosigkeit ging weiter zurück. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz belief sich bei 6.216 Erwerbslosen bezogen auf alle Erwerbstätigen im Dezember 2007 auf 6,2 % gegenüber 7,5 % (7.410 Erwerbslose) im Dezember 2006.

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

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

Demnach betrug das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je Erwerbstätigen im Jahr 2005 55.209 € und lag damit noch um 5,9 % über dem Wert von 1992. Gegenüber dem Jahr 2004 ist es um 0,1 % - Punkte gesunken und lag mit 100,5 % leicht über dem Landesdurchschnitt. Das Produzierende Gewerbe trug noch 14,7 %, der Dienstleistungssektor schon 85,0 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Während die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes seit 1992 um 56,8 % zurückging, ist die des Dienstleistungssektors um 32,4 % gewachsen. Allerdings zeigt der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" auch eine rückläufige Wertschöpfung. Der anhaltende Arbeitsplatzabbau im öffentlichen Dienst macht sich hier bemerkbar.

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Millionen €



Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						Erwerbs- Tätige in 1000
	Insgesamt	2000 = 100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen			
				Insgesamt	1992 = 100	Landes- Wert = 100	
				Mill. EUR			
	EUR						
1992	6.750	86,0	8,8	51.817	90,4	114,2	130,3
1994	6.848	87,2	8,6	53.279	92,9	110,8	128,5
1996	6.996	89,1	8,4	54.706	95,4	109,4	127,9
1998	7.389	94,1	8,5	56.777	99,0	111,1	130,1
2000	7.852	100,0	8,6	57.334	100,0	111,1	136,9
2002	7.652	97,5	8,2	55.613	97,0	105,9	137,6
2004	7.441	94,8	7,7	55.279	96,4	102,0	134,6
2005	7.514	95,7	7,7	55.209	96,3	100,5	136,1

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz

	Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Millionen EUR						
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung Vermietung Unternehm.-Dienstleister	Öffentliche und private Dienstleister
1992	6.121	13	1.752	4.356	k. A.	k. A.	k. A.
1996	6.332	17	1.276	5.038	1.012	1.647	2.379
1998	6.685	19	1.468	5.198	1.010	1.751	2.437
2000	7.066	20	1.509	5.538	1.045	1.935	2.558
2002	6.902	20	1.434	5.448	1.086	2.089	2.273
2004	6.723	20	1.009	5.693	1.057	2.319	2.317
2005	6.781	21	995	5.766	1.091	2.376	2.299

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2005 4.199 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 22.050 €. Dieser Wert lag um 11,4 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (25.519 €), Rhein-Pfalz (23.066 €) und Bad Dürkheim (22.282 €), 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 9,2 %-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	19.061	88,6	14.889	111,2
1998	19.638	91,2	15.549	105,3
2004	22.370	103,9	17.876	106,0
2005	22.050	102,4	17.755	103,9

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung)

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2005 17.755 € je Einwohner und lag damit um 3,8 % über dem Landesdurchschnitt. Landesweit lag Mainz auf dem 6. Platz hinter dem Landkreis Mainz-Bingen (20.111 €), der kreisfreien Stadt Neustadt a.d.W. (19.269 €) sowie den Landkreis Rhein-Pfalz (18.777 €), dem Landkreis Bad Dürkheim (18.408 €) und dem Westerwaldkreis (17.766 €). In den Städten und Kreisen, in denen das verfügbare Einkommen relativ kräftiger ausgeprägt ist als das Primäreinkommen spielt die Attraktivität als Ruhestandswohnsitz eine Rolle. Der Rückgang des Pro-Kopf-Einkommens der Mainzer von 2004 auf 2005 ist aber weniger der finanziellen Entwicklung als der statistischen Einwohnerzunahme geschuldet.

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von GfK-Prisma für das Jahr 2007 mit 20.634 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 14,0 % (Kaufkraftkennziffer 114,0) über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: GfK-Prisma, Nürnberg, Presseberichte

Steuereinnahmen der Gemeinden

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz haben sich im Jahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr um einiges verbessert und erreichten 1.161 € je Einwohner nach 936 € im Jahr 2005. Der dritte Platz (nach Koblenz und Ludwigshafen) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise blieb bestehen. Alle kreisfreien Städte sind jedoch weit entfernt von den Steuereinnahmen der großen kreisangehörigen Stadt Ingelheim, die 2005 auf 6.469 € je Einwohner kam.

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2006, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik)

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. In den Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten waren 2006 nur noch 8.344 Beschäftigte angestellt. Im Jahr 2001 waren es noch 14.404.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Betriebe	76	78	74	69	65	60
Beschäftigte	14.404	13.418	11.137	9.772	8.799	8.344
dar. Arbeiter	6.887	5.858	5.169	4.311	3.760	k.A.
Bruttolohnsumme in 1000 €	222.958	196.211	165.621	139.328	114.133	im Gehalt
Bruttogehaltssumme in 1000 €	376.249	371.408	361.328	292.368	265.894	375.935
Umsatz in 1000 €	-	-	-	2.255.166	2.163.173	2.300.734

Bautätigkeit

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

Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2006 100.537 Wohnungen aus, 331 mehr als im Jahr 2005. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 200.000 Mainzern zum Jahresende 2006 geschätzt ca. 107.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,87 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2006 wurden 308 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und Baugenehmigungen für 563 Wohnungen erteilt. Damit setzt sich das relativ niedrige Bautätigkeitsniveau der Vorjahre fort.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2005 und 2006

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	2005	2006	2005	2006
Wohnungen Insgesamt	422	563	406	308
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	171	208	129	126
Wohnfläche in qm	46.695	55.218	39.367	32.126

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem)

Nicht-Wohnungsbau

Im Jahr 2006 blieb die fertig gestellte Nutzfläche auf dem Niveau des Jahres 2005. Die Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäude war mit 671 qm kaum nennenswert. Das weiter wirkende Überangebot an Büroflächen wirkt sich auf die Bautätigkeit aus. Nutzflächen für Fabrik- und Werkstattgebäude wurden mit 873 qm in einer ähnlich niedrigen Größenordnung fertig gestellt. Die Fertigstellung von Handels- und Lagergebäuden betrug 15.678 qm, wofür im Wesentlichen ein Großprojekt verantwortlich war. Die 2006 und 2007 zum Bau genehmigte Nutzfläche war ähnlich hoch. Während aber 2006 die Handels- und Lagerfläche dominierte, war es 2007 die nicht näher definierte Fläche für sonstige Betriebsgebäude.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 2004 bis 2006/2007

Nutzfläche	Baugenehmigungen				Baufertigstellungen		
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006
	Nutzfläche Qm				Nutzfläche Qm		
Insgesamt	45.926	20.951	56.021	57.299	70.500	29.069	28.820
<i>Darunter:</i>							
Büro- und Verwaltungsgebäude	616	2.962	4.652	8.090	34.700	8.065	671
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	10.047	7.265	44.574	41.270	8.848	12.801	16.551
<i>Darunter:</i>							
Fabrik und Werkstatt	7.622	2.371	4.045	5.229	7.108	3.792	873
Handel und Lager	2.326	1.020	40.441	5.510	1.005	3.837	15.678
Hotel und Gaststätten	0	807	0	9000	0	5.054	0

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem, 2004 teilweise revidierte Ergebnisse

Baugewerbe

Im Juni 2006 gab es in Mainz 100 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.136 Beschäftigten. 51 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.277 Mitarbeiter.

Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen im Wintersemester 2006/2007 39.362 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit 34.252 Studierenden. Die Zahl der Immatrikulationen ist anders als in den Vorjahren nicht mehr gestiegen. An der Fachhochschule Mainz sind 4.329 Studenten eingeschrieben. Weitere 781 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 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 17 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

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

< www.gutachterausschuesse.rlp.de >.

Die Informationen zu dem benachbarten Land Hessen finden Sie über das Portal:

< www.gutachterausschuss.hessen.de >

Mitglieder des Gutachterausschusses

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

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat:

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

Das Spektrum der Antragsteller und Antragsanlässe ist vielfältig. Verkehrswertgutachten werden benötigt als Grundlage für Kaufverhandlungen oder als sachverständige Aussage des "Kollegialgremiums Gutachterausschuss" in 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 zur Durchführung des Sozialgesetzbuches oder des Bundesausbildungsförderungsgesetzes.
- 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.

- 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 Wertermittlungen Schwerpunkt Sanierungsgebiete	(06131)12-3133
Hofmann, Alexander	Stellv. Leiter der Geschäftsstelle Ermittlung der Bodenrichtwerte Ableitung wertrelevanter Daten Wertermittlungen Bewertungstechnische Grundlagenarbeiten zur doppelten Haushaltsführung	(06131)12-3647
Fecher, Anton	Kaufpreissammlung Ableitung wertrelevanter Daten Wertermittlungen	(06131)12-4334
Bardo, Petry	Wertermittlungen	(06131)12-4196
Hüttl, Petra	Bodenrichtwerte Serviceleistungen Führung der Kaufpreissammlung	(06131)12-3652
Adelseck, Monika	Bodenrichtwerte Serviceleistungen Bewertungstechnische Grundlagenarbeit	(06131)12-3094
Schäfer, Reinhold	Führung der Kaufpreissammlung Archivverwaltung Vorbereitung von Wertermittlungen	(06131)12-4121

Fax: 06131 - 12-2298

e-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, sowie die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- u. Endwerte i. S. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch und die abschließenden Arbeiten zu den Beschlüssen
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und weiterer Produkte
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses
- 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	2006	2007
98	147	117	63	92	74	69	78

Antragsteller für Gutachten waren

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

Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 2006 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	2006	2007
-	2	3	9	10	7	9	22	41	30	53	93	73	88

Seit dem Jahr 1994 wird die Kaufpreissammlung digital geführt. In den Vorjahren wurden die Daten aus den vorgelegten Urkunden in „Kaufpreiskarteikarten“ eingetragen. Seit einigen Jahren werden diese analogen Nachweise aus den Kaufpreiskarteikarten systematisch in digitale Nachweise überführt. Zum Jahresende 2007 sind insgesamt die Daten von rund **56.000 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

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

* Der Bodenrichtwertatlas erschien letztmalig zum Bewertungsstichtag 01.01.2000. Seit dem Bewertungsstichtag 01.01.2002 steht auf Antrag eine Bodenrichtwert-CD 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, sogenannte "Stellungnahmen". Organisatorisch werden hier auch weitere Dienstleistungen wie beratende Gespräche mit Bürgern u.a.m. erfasst, bei denen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig ist. Diese besonderen Dienstleistungen der Geschäftsstelle sind von geringem Umfang.

Anzahl der Anträge:

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

Der Gutachterausschuss im Internet

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

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

Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

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

Die Satzung zu dem Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt-Teil A" wurde am 05.07.1972 rechtskräftig. Am 20.01.1984 folgte das Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“. Am 24.08.1990 kam das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“ hinzu. Das Sanierungsgebiet „Gaustraße“ wurde am 06.02.1998 förmlich festgelegt, 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 den Bereich des Bahnhofes „Römisches Theater“.

Mit der Behebung städtebaulicher Missstände gingen der Neubau und die grundlegende Modernisierung zahlreicher Wohnungen und Umnutzungen (Gewerbe/Wohnungen) einher. Weitere städtebauliche Ziele waren die Verbesserung der Verkehrsstruktur (Altstadttangente, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerzonen und die Schaffung von Stellplätzen für die Fahrzeuge der Bewohner.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Denkmal- und Sanierungsamt in Mainz bediente sich des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle; die beiden Institutionen arbeiteten 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. 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. Es ist davon auszugehen, dass diese Zusammenarbeit durch das Stadtplanungsamt fortgesetzt wird.

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

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

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

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

Das Amt 15 und Bürger stellten folgende förmlichen 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
2006	8	2
2007	10	3

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2007 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	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
WTE - Erstverk.	439	430	648	457	382	307	222	203	213	219	179
WTE - Weiterverk.	890	935	776	632	986	1004	1.117	965	1.054	857	985
BE - Wohnen	534	656	573	453	503	447	422	492	584	522	552
BE - Gewerbe		54	35	44	19	12	73	24	30	74	49
UN - Wohnen	105	106	48	58	51	48	134	84	124	88	104
UN - Gewerbe		35	35	44	21	49	26	21	15	7	24
LA	34	44	39	54	65	53	45	41	36	50	41
SO	69	46	10	42	67	38	33	29	39	53	35
nicht auswertbar	86	79	105	134	95	78	79	86	80	92	90
zusammen	2.157	2.385	2.269	1.918	2.189	2.036	2.151	1.945	2.175	1.962	2.059

Flächenumsatz (ha)	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	27	114	25	24	23	23	16	24	43	30	25
BE - Gewerbe		13	11	30	9	5	43	44	15	25	24
UN - Wohnen	33	14	7	4	3	7	10	8	6	7	7
UN - Gewerbe		19	23	49	4	16	8	8	14	3	6
LA	16	27	9	24	19	28	11	15	17	35	12
SO	14	4	2	6	9	29	4	6	9	6	8
zusammen	90	191	77	137	67	108	92	105	104	106	80

Geldumsatz (Mio.€)	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
WTE - Erstverk.	70	74	99	75	64	54	41	36	41	45	35
WTE - Weiterverk.	97	117	89	70	120	110	115	101	119	92	121
BE - Wohnen	208	292	203	153	197	191	119	184	206	290	233
BE - Gewerbe		117	121	61	22	18	161	104	161	322	163
UN - Wohnen	50	53	34	13	20	22	30	28	22	22	24
UN - Gewerbe		21	19	28	14	21	13	17	15	5	14
LA	0,8	2	0,6	1,7	1,2	1,9	0,7	1,1	1,0	1,6	0,6
SO	2,9	3,3	0,5	1,8	15	3,8	0,9	2,2	2,4	3,6	7,3
zusammen	427	679	567	404	453	422	481	473	568	781	598

Umsatz / Einw.	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohner [Tsd.]	200	201	199	198	200	202	204	203	197	199	200
[€ / Einw.]	2.135	3.378	2.849	2.040	2.265	2.089	2.356	2.332	2.883	3.936	2.986

Anzahl Zwangsversteigerungen	2004	2005	2006	2007
WTE	41	23	53	57
BE	13	11	9	7
UN	-	-	2	-
LA	-	-	1	-
zusammen	54	34	65	64

Geldumsatz [Mio. €]	2004	2005	2006	2007
WTE	2,5	1,3	2,6	4,5
BE	8,5	2,2	5,2	5,0
UN	-	-	0,4	-
LA	-	-	0,1	-
zusammen	11,0	3,5	8,3	9,5

Grundstücksmarkt vor 1997 in Mainz

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

Kaufverträge / Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
WTE	978	854	958	1144	800	619	913	1848	1510	1515	1609
BE	531	562	600	746	491	310	330	572	423	439	601
UN	167	263	192	184	159	108	92	117	133	105	126
LA	73	76	100	50	91	46	38	37	40	37	53
SO	40	14	9	15	23	10	17	29	20	30	29
zusammen	1.789	1.769	1.859	2.139	1.564	1.093	1.390	2.603	2.126	2.126	2.531

Flächenumsatz [ha] / Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	44	35	45	42	29	18	41	30	60	44	59
UN	11	29	20	46	46	18	26	19	49	22	23
LA	18	17	14	20	29	15	21	14	13	17	31
SO	0,3	1,0	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4	3	11	12
zusammen	73	82	79	108	105	52	92	63	125	94	125

Geldumsatz [Mio. DM] / Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
WTE	182	146	174	260	166	136	221	498	432	432	444
BE	302	294	370	558	385	193	250	472	462	448	638
UN	34	65	61	71	91	42	69	75	127	117	125
LA	2,6	2,3	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8	3,1
SO	0,1	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3	6,3
zusammen	521	508	607	894	650	373	555	1.070	1.024	1.003	1.218

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Einwohner [Tsd.]	192	193	195	197	197	197	199	201	200	198	199
[DM / Einw.]	2.714	2.632	3.113	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323	5.124	5.068	6.124

Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2007 nach Preissegmenten

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

Preissegment	Wohngebäude	Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Anzahl Erstverkauf	Anzahl Weiterverkauf
bis 20.000 €	2	0	41
bis 50.000 €	4	0	142
bis 100.000 €	12	6	274
bis 150.000 €	30	29	222
bis 200.000 €	95	49	141
bis 250.000 €	109	53	51
bis 300.000 €	81	14	41
bis 350.000 €	54	3	14
bis 400.000 €	22	6	7
bis 500.000 €	25	4	5
über 500.000 €	19	1	7
Gesamtanzahl:	453	165	945
Geldumsatz:	120.585.998 €	34.498.348 €	120.969.269€

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte per 01.01.2008 in Mainz

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

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

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

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

Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet

Die Bodenrichtwerte sind ins Internet eingestellt, einsehbar über das Portal der Stadt Mainz www.mainz.de:

Menüpunkte: Stadtplan > Stadtplan und geografische Informationen >

Themenauswahl > Planen,Bauen,Wohnen > Bodenrichtwerte > bei Richtwertzone Kästchen aktivieren (nicht das Wort anklicken, hier erscheint nur die Hilfeseite)

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

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

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

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

Stichtag: 01.01.2008 Bodenrichtwerte in Euro/m²

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

Wertrelevante Daten

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

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

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

Diese sind beispielsweise den Wertermittlungsrichtlinien, Anlage 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/Firshöhen und der Geschossigkeit bestimmt.

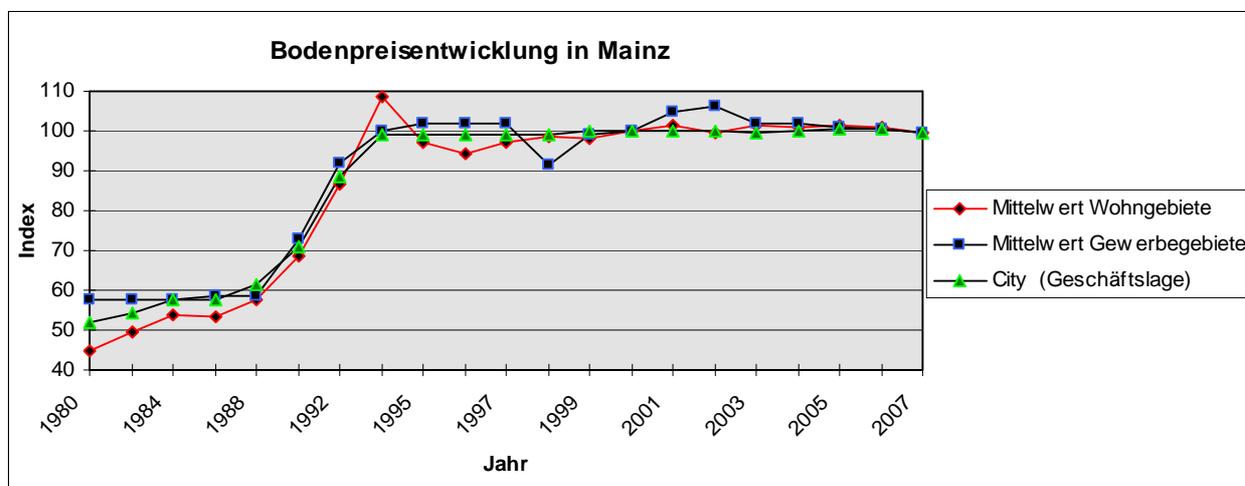
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland

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

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

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	101,2
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	108,3	102,1
2006	101,1	100,6	100,5	99,9	110,1	104,4
2007	99,3	99,3	99,6	100,3	112,5	111,9

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



Erbbaurecht

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

Bestellung von Erbbaurechten

Der Geschäftsstelle lagen aus den Jahren 2001- 2007 insgesamt 58 auswertbare Urkunden mit der Bestellung eines Erbbaurechtes vor. Darin enthalten sind 11 Verlängerungen eines bestehenden Erbbaurechtes bei Verkauf der Immobilien. Im Verlauf des Jahres 2007 wurden insgesamt 39 Erbbaurechte bestellt.

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

27 Bestellungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 2007 bezogen sich auf ein Erbbaurecht von 99 Jahren an Privatpersonen, 3 Bestellungen wurden seitens gemeinnütziger Organisationen an Privat vergeben. Alle Erbbaurechtsbestellungen aus dem Jahr 2007 liegen zwischen 2,6 – 3,1 % des Bodenwertes und spiegeln das Zinsniveau am Kapitalmarkt wieder. Den Markt dominiert haben Erbbauverträge im Neubaugebiet Gonsbachterrassen.

6 Bestellungen 2007 basieren auf der Übernahme bestehender Verträge, die mit dem Eigentümerwechsel an eine Privatperson eine Neufestsetzung des Erbbauzinses und bei 4 Verträgen eine Verlängerung der Laufzeit auf 99 Jahre beinhalten – hier wird der Erbbauzins im Mittel mit 2,1 % vereinbart (s. Tabelle). Bei 2 Verkäufen wurde der Erbbauzins bei gleichbleibender Restlaufzeit auf 0,3 – 0,5 % angehoben

Zur Bestellung von Erbbaurechten an Gewerbeflächen liegen 2007 2 auswertbare Verträge vor. Sie bestätigen mit Erbbauzinsen zwischen 5,6 – 5,8 % den in früheren Jahren ermittelten marktüblichen Zins von rund 6 % für Gewerbeflächen.

3 Erbbauverträge wurden im Jahr 2007 mit Gemeinnützigen Organisationen abgeschlossen. Der Erbbauzins wurde einheitlich mit 5 % vereinbart. In einem schuldrechtlichen Zusatzvertrag wurden jedoch Abschläge hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks (hier: Wohnen) und der familiären Umstände (hier: Anzahl der Kinder) vereinbart. Der wirksame Zins liegt zwischen 2,0 % – 3,1 % des Bodenwertes.

	Wohnen	Wohnen / best. Vertrag	Gemeinnutz	Gewerbe
Mittelwert 2007:	2,9%	2,1%	2,5%	5,7%
Standardabw. 2007	0,0%	0,6%	0,6%	0,2%
Anzahl 2007	27	4	3	2
Mittelwert 2001-2007:	3,0%	2,0%	2,6%	5,7%
Standardabw. 2001-2007	0,4%	0,4%	1,4%	0,3%
Anzahl 2001-2007	34	11	9	4

Verkauf von Erbbaurechten

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

Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

Für die Bewertung von Verkäufen von Grundstücken mit Erbbaurechten ist eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsumstände nötig. Untersucht wurde der sogen. Normalfall, bei denen die Erbbaugrundstücke an die –berechtigten verkauft wurden. Die Verkehrswertermittlung ist insofern diffizil, da sie von Faktoren wie Restlaufzeit der Erbbauverträge, sowie tatsächlichem und marktüblichem Erbbauzinssatz abhängt. Bei der überwiegenden Mehrzahl älterer Verträge liegt der tatsächliche Erbbauzins unter dem marktüblichen Zinssatz und bewirkt dadurch einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten.

Der Bodenwertanteil des Eigentümers errechnet sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinses und dem diskontierten Bodenwert zum Ablauf des Erbbaurechtes (Zinssatz = aktueller marktüblicher Erbbauzins). Die Differenz zum gegenwärtigen *unbelasteten* Bodenwert ist der Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Die Markterfahrung zeigt, dass der Eigentümer bei einem Verkauf seines Grundstücks mehr als den rechnerischen Bodenwertanteil verlangt. Bei der Ermittlung des Kaufpreises ist deshalb die Rechengröße „Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten“ mittels eines Korrekturfaktors an die tatsächlichen Marktgegebenheiten anzupassen.

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

Bodenwertanteil Erbbauberechtigter x Korrekturfaktor + Bodenwertanteil Eigentümer = Kaufpreis

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

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

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

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 01.01.2008 vorgesehen.

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 Teilmärkte, 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. Bei der Wertermittlung von „enteignungsgefährdeten Flächen“ ermittelt der Gutachterausschuss die Verkehrswerte nach dem erläuterten Modell.

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.

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 hinsichtlich ihrer Plausibilität hin kontrolliert.

Seit 2004 findet in Kooperation mit der Fachhochschule Mainz (FR Architektur / Lehrstuhl Planungs- und Baumanagement) unter der Leitung von Prof. Marc Grief, ein gemeinsames Projekt statt. Der Projektinhalt besteht in der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes von Grundstücken im Stadtgebiet von Mainz. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unterstützt die Studenten mit der Bereitstellung der Vertragsdaten der Kauffälle sowie, soweit vorhanden, mit Bauakten. Die Studenten vereinbaren 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 deren Überprüfung auf Plausibilität werden die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

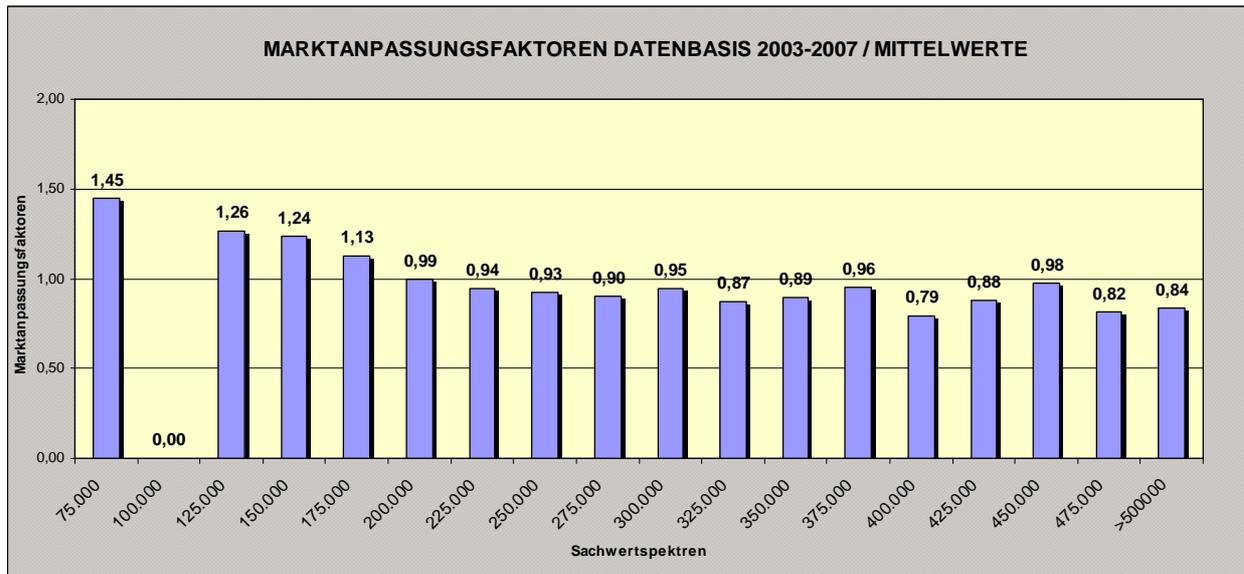
Die Geschäftsstelle möchte sich an dieser Stelle nochmals freundlichst bei den Studenten der FH-Mainz und Herrn Prof. Grief für die fruchtbare Zusammenarbeit bedanken.

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 – 10 % der Herstellungskosten
- Ansatz des angepassten Bodenwerts

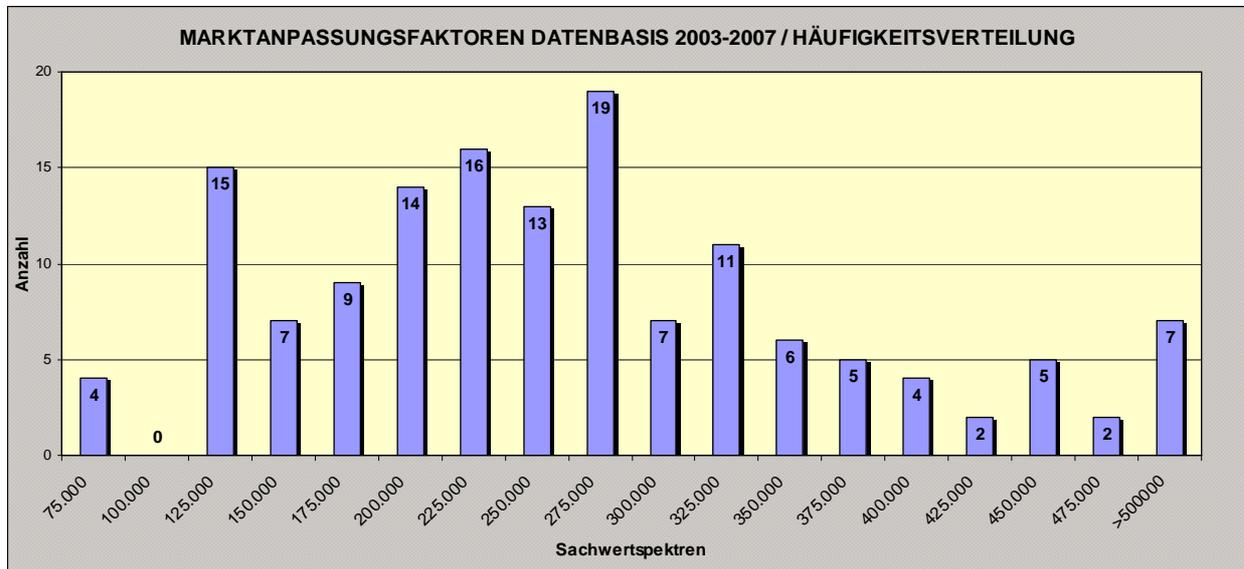
Die Ergebnisse der Untersuchung umfassen insgesamt 153 Kauffälle – 146 Kauffälle wurden in die Auswertung aufgenommen und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. 7 Kauffälle betrafen Liebhaberobjekte bzw. eine nicht nachvollziehbare Kaufpreisfindung, darunter 5 historische Villengebäude mit vorläufigen Sachwerten zwischen 250.000 - 400.000 € – die Anpassungsfaktoren lagen hier zwischen 1,68 – 1,17.

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

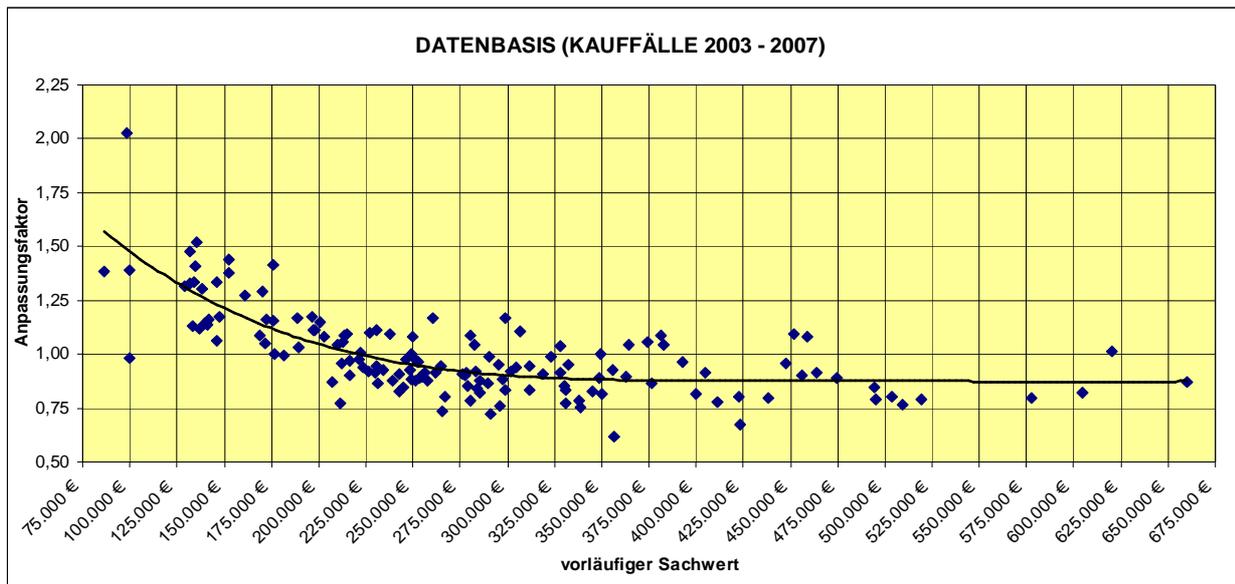


Auffälliges Ergebnis der Untersuchung war, dass sich augenscheinlich die Kaufpreise in den Sachwertspannen >300.000 € auf einem hohen Niveau bewegen – entgegen der bisherigen Markterfahrung steigt der Marktanpassungsfaktor nach dem Tiefpunkt (bei 275.000 €) wieder an.

Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



Im Bereich zwischen 100.000 – 124.999 € liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.



Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2003-2007 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = (2,741 \times 10^{-23} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^4) - (5,4472 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (4,001 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (1,2897 \times 10^{-5} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,4186$$

In Tabellenform stellen sich die Sachwertfaktoren wie folgt dar:

SACHWERTFAKTOREN 2007					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
75.000	1,65	225.000	0,99	375.000	0,88
100.000	1,48	250.000	0,95	400.000	0,88
125.000	1,33	275.000	0,92	425.000	0,88
150.000	1,21	300.000	0,90	450.000	0,88
175.000	1,12	325.000	0,89	475.000	0,88
200.000	1,05	350.000	0,88	>500.000	0,88

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

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem vorläufigen Sachwert = 150.000 € der Preis von 181.500 € (150.000 € x 1,21) erzielbar; umgekehrt ist für ein bebautes Grundstück mit dem vorläufigen Sachwert = 450.000 € nur 396.000 € (450.000 € x 0,88) durchsetzbar.

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

Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt, die 1997 und 2000 überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Für Eigentumswohnungen wurden 2006 für Wohnungsgrößen ab 40 m² die Liegenschaftszinssätze neu abgeleitet (wir verweisen auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2006).

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

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

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

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) und Gewerbeimmobilien (G) für die Jahre 2006 und 2007 basierte auf nachfolgenden Vorgaben:

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

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

Die Auswertungen des Jahres 2007 wurden farblich dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	6	675	20	80	316	2,15	6 WE mit 316 m²WF
2.	Mainz	5	810	25	80	761	2,99	7 WE mit 761 m²WF
3.	Mainz	6	675	25	80	330	3,34	5 WE mit 330 m²WF
4.	Weisenau	2	325	40	80	3.094	3,75	7 MFH mit 50 WE u. 4336 m²WF; 3 Garagengebäude
5.	Mainz	26	720	30	80	534	3,79	Sammelkauf: 7 WE mit 534 m²WF
6.	Bretzenheim	5	420	57	80	280	3,80	5 WE mit 280 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.
7.	Mainz	5	810	30	80	358	3,83	6 WE mit 358 m²WF
8.	Mainz	21	410	26	80	9.417	4,12	Sammelkauf: 186 WE (überw. <50 m²WF) mit 9254 m²WF; 2 GE mit 163 m²NF; 19 Ga
9.	Mainz	6	675	50	80	371	4,31	8 WE m. 371 m²WF
10.	Mainz	10	720	40	80	448	4,31	Sammelkauf: 12 WE mit 448 m²WF
11.	Mainz	21	510	43	80	396	4,34	5 WE mit 396 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.
12.	Mombach	6	400	40	80	3.979	4,39	Sammelkauf: 48 WE mit 3.979 m²WF; 36 Stp.
13.	Gonsenheim	22	320	20	80	277	4,43	4 WE m. 277 m²WF; mittl. Bauschäden
14.	Mainz	6	710	30	80	919	4,62	9 WE m. 919 m²WF, 4 Stp
15.	Gonsenheim	13	435	40	80	282	4,77	4 WE mit 282 m²WF
16.	Mombach	9	305	20	80	276	4,80	7 WE mit 276 m²WF
17.	Mainz	10	720	40	80		4,82	11 WE
18.	Mainz	26	720	30	80	597	4,89	11 WE; 597 m²WF
19.	Ebersheim	10	380	35	80	335	4,90	6 WE mit 335 m²WF; in WTE aufgeteilt
20.	Mainz	5	710	30	80	825	4,92	Sammelkauf: MFH mit 16 WE (überw. App.) mit 471 m²WF; sowie WGH mit 1 Laden mit 110 m²NF und 10 WE (App.) mit 244 m²WF
21.	Mainz	26	720	30	80	594	5,06	8 WE m. 594 m²WF
22.	Mainz	10	720	25	80	551	5,10	9 WE mit 551 m²WF
23.	Mainz	10	720	40	80	448	5,12	12 WE m. 448 m²WF
24.	Mombach	11	305	25	80	210	5,17	5 WE (überw. App.) mit 210 m²WF
25.	Mainz	10	490	40	80	852	5,25	18 WE mit 852 m²WF
26.	Mombach	6	400	50	80	3.975	5,43	48 WE mit 3979 m²WF; 36 Stp
27.	Gonsenheim	13	435	43	80	448	5,53	10 WE mit 448 m²WF; 7 Stp
28.	Weisenau	2	325	25	60	3.744	5,60	117 WE (App.) mit 3.744 m²WF; 55 Stp
29.	Mainz	1	665	34	80	774	5,64	15 WE m. 774 m²WF
30.	Mainz	5	720	40	80	405	5,86	5 WE mit 405 m²WF
31.	Gonsenheim	22	320	40	80	505	6,02	7 WE m. 505 m²WF, 4 Stp
32.	Mainz	10	490	30	80	929	6,11	12 WE; 929 m²WF
33.	Mainz	10	720	30	80	550	6,13	6 WE mit 550 m²WF
34.	Mainz	6	710	30	80	683	6,22	9 WE mit 683 m²WF
35.	Mombach	1	330	40	80	407	6,33	7 WE m. 407 m²WF, 4 Stp
36.	Mainz	10	570	59	80	1.189	6,57	37 WE; 1-2-Zi-Whg, 21-49 m²; incl.ca. 20 Stp.
37.	Finthen	1	380	43	80	307	6,70	4 WE, 2 vermietet; 2 Garagen
38.	Bretzenheim	4	405	40	80		6,82	12 WE; incl. 2 GA + 5 Stp
39.	Weisenau	2	310	44	80	3.744	7,31	117 WE (App) mit 3744 m²WF.; 55 Stp

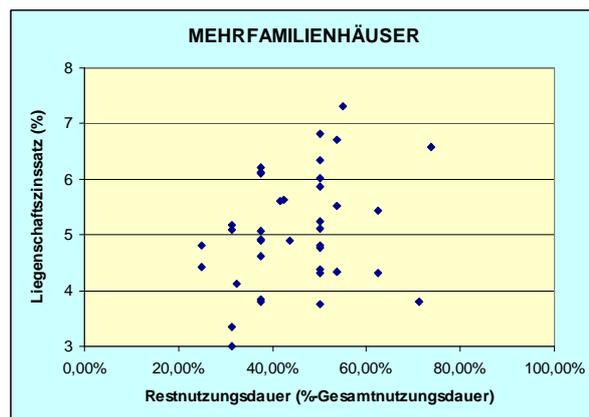
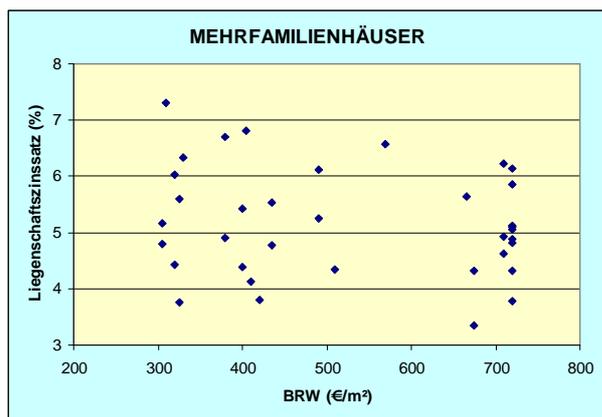
Gesamtheit (1-39):

Mittelwert:	5,01
Stand.abw.:	1,11
Anzahl:	39

20%-Kappung (9-31):

Mittelwert:	5,01
Stand.abw.:	0,50
Anzahl:	23

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



Die Darstellungen in den Diagrammen lassen keinen eindeutigen Trend erkennen.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

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

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	6	740	25	80	549	2,54	9 WE, Wohnanteil <81%, 438 m²WF; 1 GE: 111 m²NF (Gastronomie)
2.	Mainz	3	1.890	40	80	1.846	3,11	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <36%, 651 m²WF; 5 GE: 1.491 m²NF (1xGastronomie: 450 m²NF, 2xLaden: 373 m²NF, 1xPraxis: 240 m²NF, 1xBüro: 150 m²NF)
3.	Mainz	5	1.000	30	80	1.482	3,40	Sammelkauf: Wohnanteil <91%. Ertrag (Wohnen) <87%; 17 WE (35-181 m²WF): 1.328 m²WF; 2 GE: 154 m²NF (Büro); 9 Stp.
4.	Mainz	10	720	40	80	982	3,49	18 WE, Wohnanteil <90%, 874 m²WF; 1GE: 108 m²NF (Hofanbau); mittl. Ausst.; durchgreifende San. 1985-2007; Einzeldenkmal
5.	Mainz	6	695	62	80	36.415	4,10	454 WE mit 34.047 m²WF, 15 Gewerbe-/Büroeinheiten mit 2.368 m²NF; Wohnanteil >93%; 2 Tiefgaragen mit 740 Stellplätzen
6.	Mainz	12	600	25	80	464	4,18	7 WE, Wohnanteil <60%, 320 m²WF; 1 GE: 144 m²NF (Laden 106 m²NF, Nebenr. 38 m²NF)
7.	Mainz	5	720	25	80	1.482	4,51	2 Büros mit 155 m²NF, 17 WE; Wohnanteil >90%; 9 Stp
8.	Mainz	5	720	25	80	998	4,69	1 Büro mit 116 m²NF, 4 WE; Wohnanteil >70%; 2 Stp; 147 m² Lagerfläche im HH
9.	Mainz	21	410	40	80		4,72	Sammelkauf: Ladenflächen (1-gesch.) und MFH (5-gesch.) sowie Garagen
10.	Mainz	5	720	30	80	981	4,99	6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m²WF; 2 GE: 357 m²NF (Büro)
11.	Mainz	10	1.000	30	80	597	5,01	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <84%, 497 m²WF; 1 GE: 100 m²NF (Gastronomie)
12.	Mainz	5	720	40	80	1.372	5,10	Sammelkauf: 12 WE, Wohnanteil <65%, 879 m²WF; 5 GE: 492 m²NF (Büro/Lager); 6 Stp.
13.	Mainz	25	1.025	50	80	937	5,23	1 Büro, 6 WE; 4 Stp.; Wohnanteil >81%
14.	Mainz	5	720	30	80	399	5,26	1 Laden, 1 Büro, 4 WE; Wohnanteil >81%

15.	Mainz	6	500	55	80	1.282	5,45	3 WE (119-222 m ²), Wohnanteil <38%; 1 Gastronomie, 1 Fitnessstudio, Büroflächen; 27 TG-Stellpl.
16.	Mainz	5	720	40	80	1.281	5,53	1 Büro mit 111 m ² NF, 13 WE; Wohnanteil >86%; 7 Stp
17.	Mainz	5	810	40	80	1.237	5,61	1 Laden/Büro mit 181 m ² NF, 13 WE; 4 Stp.; Wohnanteil >85%
18.	Mainz	10	720	25	80	556	5,73	7 WE, Wohnanteil <86%, 475 m ² WF; 2 GE: 81 m ² NF (2xBüro 40-41 m ² NF); 3xStp.
19.	Mainz	5	720	25	80	836	5,80	10 WE, Wohnanteil <85%, 702 m ² WF; 1 GE: 134 m ² NF (Laden); 1xGa
20.	Finthen	1	320	37	80	190	5,85	1 Laden, 2 WE; Wohnanteil >74%
21.	Mainz	10	490	34	80	872	5,89	15 WE (überw. 3-Zi.Whg.), Wohnanteil <94%; 1 Vereinsraum mit 48 m ² NF; 872 m ² NF bzw. WF
22.	Mainz	11	800	30	80	745	6,06	10 WE, Wohnanteil <91%, 670 m ² WF; 2 GE: 75 m ² NF (2xLaden 35+40 m ² NF); Einzeldenkmal;
23.	Mainz	6	950	50	80	2.632	6,21	Sammelkauf: Objekt 1 (Einzeldenkmal): 8 WE, Wohnanteil <51%, 491 m ² WF; 8 GE (Laden 127 m ² NF, Büro 363 m ² NF) 1 Stp; Objekt 2: 4 WE; Wohnanteil <14%, 220 m ² WF; 11 GE (Büro, 1431 m ² NF); 24 TG
24.	Mainz	4	1.060	10	80	423	6,63	8 WE (2-Zi-WHng.) mit insges. 333 m ² WF, Wohnanteil >78%; 1 Laden mit 90 m ² NF (angen. Miete 5 €/m ²); sanierungsbedürftig! Überw. Einzelöfen; tw. WC im Treppenhaus
25.	Mainz	1, 4 u. 5	895	40	80	2.550	6,84	Sammelkauf: WGH mit 22 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <48%, 3 x Laden mit 870 m ² NF, 23 Stpl.; sowie WGH mit 6 WE, Wohnanteil <58%, Gastronomie 279 m ² NF, 3 Stpl. u. 4 Ga; sowie MFH mit 7 WE, 227 m ² WF (überw. 1-Zi-App.), 5 GA
26.	Mainz	10	810	47	80	1.144	6,84	34 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <78%; 1 Laden, 1 Gastronomie, 1 Büro; 1144 m ² NF bzw. WF; 10 Stpl. im DP
27.	Mainz	1	1.041	25	80	1.240	6,85	40 WE, Wohnanteil <75%, 40xApp. (23 m ² NF): 920 m ² WF; 2 GE: 320 m ² NF (2xGastronomie); Sanierungsvermerk; Instandhaltungsbedarf Installationen
28.	Mainz	6	700	40	80	376	6,87	10 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <69%; Laden 40 m ² NF, Gastronomie 80 m ² NF; 1 Stp.
29.	Mainz	5	810	43	80	1.147	7,00	7 WE, Wohnanteil <41%; 454 m ² WF; 5 GE (2 Laden: 145 m ² NF, 3 Büro: 549 m ² NF); Sanierung 2007: alle WE
30.	Mombach	11	305	59	80	1.730	7,58	28 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <53%; 1 Laden, 1 Gastronomie; 1730 m ² NF bzw. WF; Leerstand bei Laden und 5 WE, sowie 15 Stpl. u. 13 Ga
31.	Mainz	5	810	20	80	870	8,88	12 WE, Wohnanteil <77% (660 m ² WF) und 2 GE (Laden: 30 + 180 m ² NF); mittl. Ausst.-standard; 4 Carports

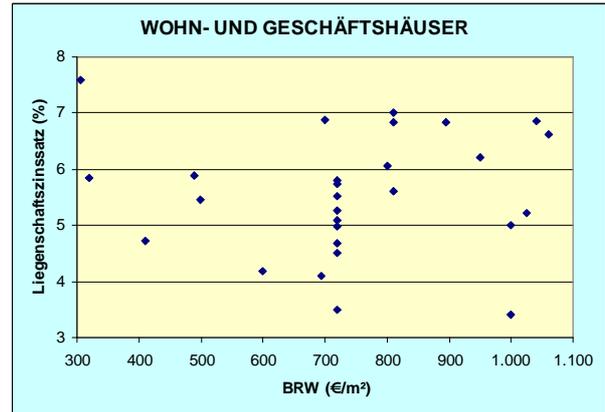
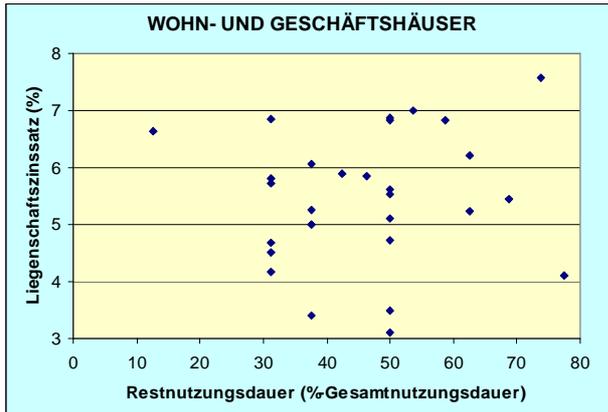
Gesamtheit (1-31):

Mittelwert:	5,48
Stand.abw.:	1,38
Anzahl:	31

20%-Kappung (7-25):

Mittelwert:	5,53
Stand.abw.:	0,64
Anzahl:	19

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



Die Darstellungen in den Diagrammen lassen keinen eindeutigen Trend erkennen.

Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

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

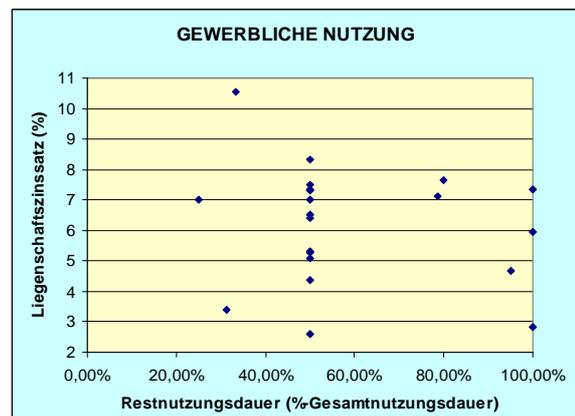
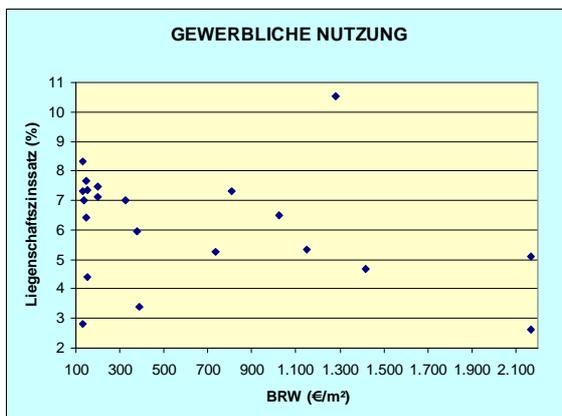
Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	3	2.170	40	80	806	2,61	4 WE (1-Zi-App.), Wohnanteil <19%; 1 Laden, 1 Gastronomie; 806 m²NF
2.	Weisenau	2	130	40	40	8.987	2,81	Sammelkauf: Bürogebäude mit ca. 9.000 m²NF
3.	Gonsenheim	17	390	25	80	123	3,40	Friseur u. Reisebüro; 124 m²NF;
4.	Mainz	15	150	30	60	8.284	4,39	Büro mit 8284 m²; Stellplätze und Tiefgarage
5.	Mainz	4	1.420	76	80	15.429	4,68	34 WE (2695 m²WF; überw. 2-3-Zi-Whg.), Wohnanteil <18%; 9385 m² Laden u. Gastronomie; 250 m² Lager; 4471 m² Büro; 5052 m² TG (entspr. ca. 280 Stp.); 532 m² Ausstellung (Isis)
6.	Mainz	6	2.170	40	80	2.369	5,10	Büro- und Geschäftshaus 2369 m²NF; Büroanteil 43%; Laden in EG/1.OG 1350 m²NF; 15 STP à 46,67 €/Stp
	Mainz	25	735	40	80	1.219	5,27	3 WE, Wohnanteil <17%, 200 m²WF; 6 GE: Gastronomie (160 m²NF), Büro (859 m²NF); Einzeldenkmal
8.	Mainz	3	1.150	40	80	2.620	5,33	7 WE, Wohnanteil <14%, 330 m²WF; 6 GE: 2.290 m²NF; 16xTG; 29xStp.
9.	Ebersheim	2	380	60	60	3.095	5,95	Discounter (1540+1335), Ladenkette (60) und Bürofläche (160 m²); 140 STP
10.	Hechtsheim	18	145	30	60	1.539	6,41	Büro und Seminar 485 m²NF; Laden 710 m²NF; Produktion 173 m²NF; Lager 152 m²NF
11.	Mainz	3	1.025	30	60	1.832	6,51	Sammelkauf: 9 ME: Büro 1.548 m²NF; Lager 97 m²NF; Praxis 187 m²NF; 10 Stp
12.	Weisenau	2	325	30	60	782	7,01	782 m²NF; Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen; 12 STP
13.	Laubenheim	10	135	15	60	8.146	7,02	Lagergebäude mit 8146 m²NF; Ansatz fikt. Miete -> Eigennutzung;
14.	Weisenau	3	200	63	80	1.946	7,11	6 ME; Büro 1715 m²NF; Lager 231 m²NF; Objekt ist bis auf 14 m²NF (Büro) vermietet
15.	Weisenau	2	130	30	60	50.192	7,32	Sammelkauf: ca. 50.200 m²NF (Büro)
16.	Mainz	5	810	40	80	1.526	7,33	2 WE ,Wohnanteil <10%; Apotheke, Praxen, Laden, Büro; 1526 m²NF
17.	Mainz	11	150	40	40	690	7,35	1 ME, 690 m²NF (Internetcafe mit 4 Spielstätten/-hallen); 24 Stp.

18.	Weisenau	3	200	30	60	700	7,48	Büro und Lager 700 m²NF;
19.	Hechtsheim	18	145	48	60	2.237	7,65	Bürogebäude (Bj. 1994) 2237 m²NF; Lagerfläche 71 m²NF; 52 STP und 4 TG
20.	Weisenau	2	130	20	40	15.888	8,31	Sammelkauf: ca. 15.888 m²NF (Produktion); ca. 400 Stp u. 40 LKW-Stp
21.	Marienborn	4	1.280	20	60	6.567	10,53	14 ME: Büro 4.382 m²NF; Laden 646 m²NF; Gastronomie 535 m²NF; Lager 452 m²NF; Wohnung 162 m²NF; 48 TG; 36 Stp
22.	Mainz	11	150	30	60	1.800	12,11	Büro 333 m²NF; Lager / Werkstatt 1389 m²NF; Mannschaftsräume 238 m²NF
23.	Weisenau	2	325	54	80	36.108	20,58	BZM mit 33.080 m² Büroflächen, 2.109 m² Lager, 319 m² Produktion, 451 m² Gastronomie, 149 m² Wohnfläche, sowie 564 Stp und 225 TG

Gesamtheit (1-23):	Mittelwert:	7,05
	Stand.abw.:	3,68
	Anzahl:	23
20%-Kappung (6-18):	Mittelwert:	6,55
	Stand.abw.:	0,87
	Anzahl:	13

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



Die Darstellungen in den Diagrammen lassen keinen eindeutigen Trend erkennen.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze 2007

	LZ	Standardabweichung
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,50 %	-
Mehrfamilienhäuser	5,01 %	0,50
Wohn- und Geschäftshäuser	5,53 %	0,64
Gewerbeobjekte	6,55 %	0,87
Eigentumswohnungen:		
Wohnfläche 40-60 m²	3,67 %	0,14
Wohnfläche 60-80 m²	3,49 %	0,22
Wohnfläche > 80 m²	3,52 %	0,26

Wohnungs- und Teileigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2007 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz. Von der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes geht, wie sich seit Jahren immer wieder zeigt, kein signifikanter Einfluss auf die Preisgestaltung aus.

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

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

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

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2007

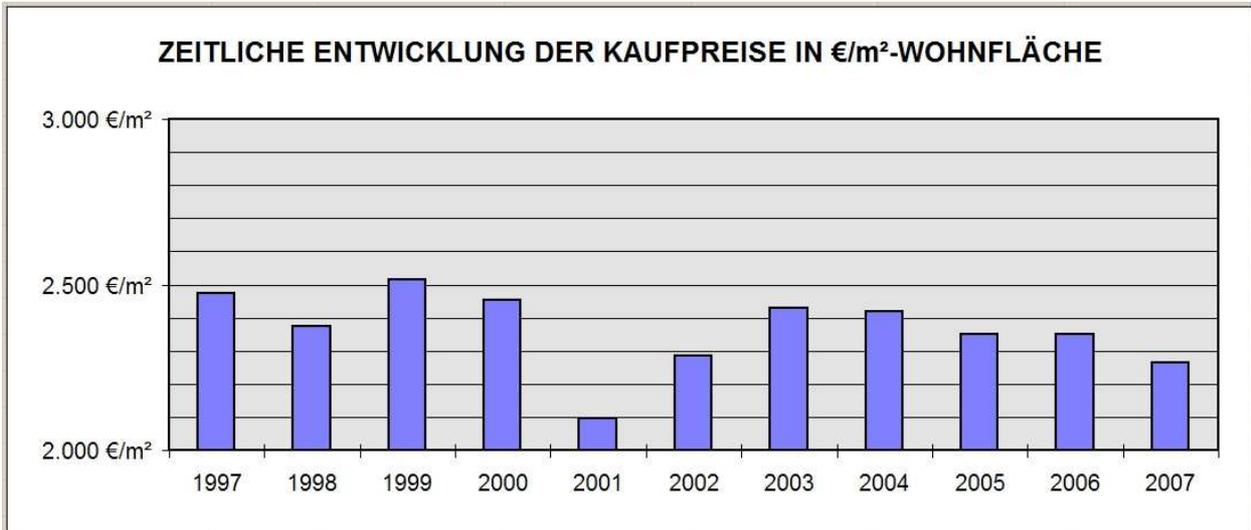
	Alle auswertbaren Kauffälle 118		Min/Max - Kappung jeweils 20% 46	
Anzahl				
Ø Wohnfläche	81 m ²	± 25%	87 m ²	± 13%
Ø Kaufpreis	184.834 €	± 25%	197.228 €	± 15%
Ø Wert (Brutto)	2.306 €/m ² WF	± 12%	2.265 €/m ² WF	± 11%

Verteilung nach Größenklasse

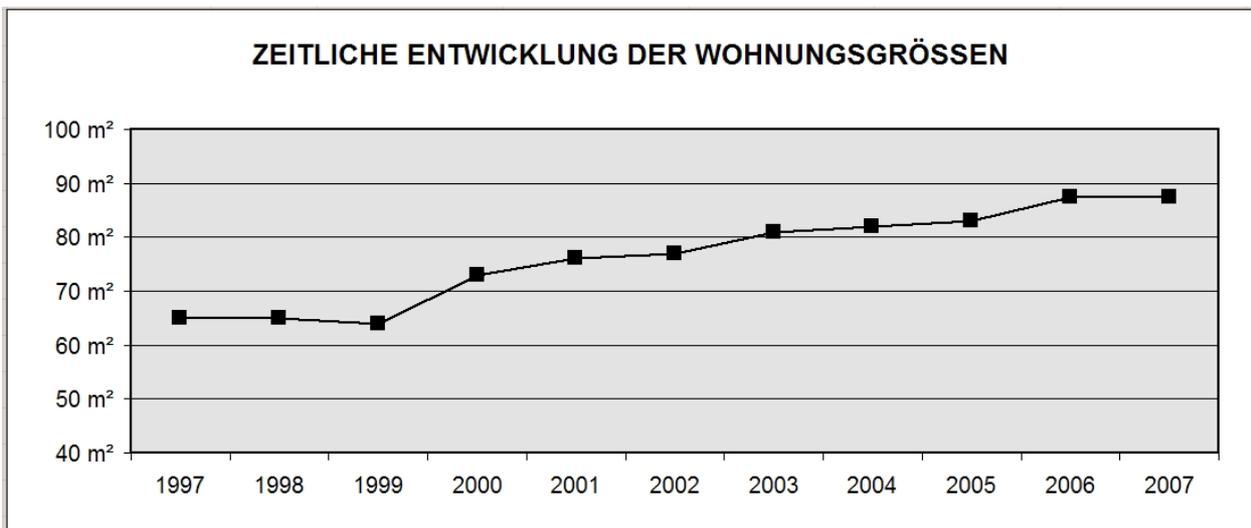
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	5	17	14	46	36
Mittel	2.626 €/m ² WF	2.438 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.297 €/m ² WF	2.194 €/m ² WF
Standardabw.	± 8%	± 9%	± 14%	± 10%	± 12%

Zeitliche Entwicklung

	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl	51	41	102	145	149
Ø Wohnfläche	65 m ²	64 m ²	73 m ²	76 m ²	77 m ²
Ø Vergleich	2.376 €/m ² WF	2.517 €/m ² WF	2.452 €/m ² WF	2.095 €/m ² WF	2.286 €/m ² WF
	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	108	87	142	106	118
Ø Wohnfläche	81 m ²	82 m ²	83 m ²	87 m ²	87 m ²
Ø Vergleich	2.431 €/m ² WF	2.419 €/m ² WF	2.351 €/m ² WF	2.351 €/m ² WF	2.265 €/m ² WF



Die Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro m²Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen ist.



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

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Beim individuellen Wohnungsbau hat sich der Trend zum flächensparenden Bauen verfestigt. Der Kauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert den Markt beim Kauf neuerrichteter Immobilien. Zu beobachten ist derzeit der zunehmende Verkauf **nicht unterkellertes** Gebäude – dieser Umstand wird in einer nachfolgenden Analyse gewürdigt.

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind **alle auswertbaren Kauffälle** von Neubauten aus den Jahren 2002 bis 2007. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz, wobei die Verkäufe aus den Neubaugebieten „Am Großberg“ (W 93/l), „Am Großen Sand“ (G 140), „Konversionsgelände MIT“ (M 96), „Am Wildpark“ (G 36) und „Ehem. Gelände der Feuerwache II“ (B 131) den Großteil der auswertbaren Kauffälle ausmachen. Die Bodenrichtwerte zu den betreffenden Kauffälle lagen mehrheitlich zwischen 330 €/m² und 490 €/m².

Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben

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

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	auswertbare Kauffälle	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2002	18	Mittelwert:	275.772 €	156 m 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%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m ²	40	148 m ²	1.811 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
Reihenhaus 2007	73	Mittelwert:	215.639 €	235 m ²	40	139 m ²	1.497 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 19%		± 7%	± 18%
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%
Reihenendhaus 2006	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m ²	17	144 m ²	2.178 €/m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
Reihenendhaus 2007	36	Mittelwert:	238.638 €	254 m ²	34	135 m ²	1.699 €/m ²
		Standardabw.:	± 19%	± 12%		± 9%	± 18%
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%
Doppelhaushälfte 2006	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m ²	8	137 m ²	2.334 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%
Doppelhaushälfte 2007	32	Mittelwert:	244.039 €	258 m ²	24	130 m ²	1.950 €/m ²
		Standardabw.:	± 24%	± 10%		± 13%	± 17%

Unbebaute Grundstücke

Schwerpunkt der Verkäufe unbebauter Grundstücke ist das Baugebiet Gonsbachterrassen (G 139). Aufgrund der im Bereich der Bodenqualität abweichenden Eigenschaft des Bodenrichtwerts (hier: Bauerwartungsland), gingen diese Verkäufe nur bei der Untersuchung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße ein.

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 unter dem Bodenrichtwertniveau liegt. Die Geschäftsstelle sieht diesen Umstand in der Einbeziehung der Sammelkäufe von Bauträgern bei der Auswertung begründet. Der m²-Preis bei Grundstücken für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser stimmt im Mittel nahezu mit dem Bodenrichtwert überein.

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

	auswertbare Kauffälle		Abweichungs- faktor 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%
Reihenhaus 2006	25	Mittelwert:	0,93
		Standardabw.:	± 10%
Reihenhaus 2007	14	Mittelwert:	0,88
		Standardabw.:	± 18%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2002	8	Mittelwert:	0,97
		Standardabw.:	± 18%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2003	33	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 15%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2004	20	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 5%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2005	29	Mittelwert:	1,03
		Standardabw.:	± 9%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2006	44	Mittelwert:	0,96
		Standardabw.:	± 8%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2007	17	Mittelwert:	0,94
		Standardabw.:	± 14%
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%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2006	17	Mittelwert:	1,00
		Standardabw.:	± 17%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2007	18	Mittelwert:	1,03
		Standardabw.:	± 8%

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

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücks- fläche
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%
Reihenhaus 2006	24	Mittelwert:	189 m ²
		Standardabw.:	± 10%
Reihenhaus 2007	27	Mittelwert:	208 m ²
		Standardabw.:	± 20%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2002	8	Mittelwert:	309 m ²
		Standardabw.:	± 14%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2003	30	Mittelwert:	263 m ²
		Standardabw.:	± 12%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2004	16	Mittelwert:	304 m ²
		Standardabw.:	± 13%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2005	35	Mittelwert:	257 m ²
		Standardabw.:	± 19%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2006	37	Mittelwert:	303 m ²
		Standardabw.:	± 15%
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus 2007	44	Mittelwert:	268 m ²
		Standardabw.:	± 14%
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%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2006	10	Mittelwert:	532 m ²
		Standardabw.:	± 21%
Einfamilienhaus / 2-Familienhaus 2007	56	Mittelwert:	454 m ²
		Standardabw.:	± 15%

Bebaute Grundstücke

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

Ein großer Teil der auswertbaren Kauffälle (rd. 50 %) bezog sich auf nicht unterkellerte Objekte. Da die Unterkellerung einen nicht unwesentlichen Kostenanteil bei der Kaufpreisbildung ausmacht, liegt ein Augenmerk auf der differenzierten Betrachtung der Eigenschaft „unterkellert / nicht unterkellert“.

Ausgewiesen werden in Tabelle 4 alle Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften **mit und ohne Unterkellerung**.

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%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 11%
Reihenhaus (unterkellert) 2007	21	Mittelwert:	263.110 €	205 m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 9%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2007	41	Mittelwert:	187.191 €	260 m ²
		Standardabw.:	± 11%	± 15%
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%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2006	27	Mittelwert:	312.344 €	250 m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 11%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte (unterkellert) 2007	24	Mittelwert:	342.081 €	266 m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 27%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte (nicht unterkellert) 2007	37	Mittelwert:	207.551 €	254 m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 10%

Bei der Gegenüberstellung der Kauffälle wird deutlich, dass der Kaufpreis von nicht unterkellerten Gebäuden um ca. 30-40 % unter den Kaufpreisen konventioneller Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften liegt. Bemerkenswert erscheint ferner, dass die durchschnittliche Grundstücksgröße bei nicht unterkellerten Reihenhäusern um 25 % größer ist, als die der unterkellerten Typen.

Die Kaufpreisbildung lässt sich allein mit dem Hinweis auf die Ausführung ohne Unterkellerung nicht erklären. Nach Recherche des Gutachterausschusses handelt es sich beim Anbieter der nicht unterkellerten Gebäude um einen Bauträger, der auf die Vermarktung von Typenhäusern in Baugruppen spezialisiert ist. Die Zielgruppe sind im Wesentlichen junge Familien. Die Varianz beim Innenausbau ist deutlich eingeschränkt.

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

Nach den vorstehenden Ergebnissen überrascht nicht, dass die Kaufpreise pro m²-Wohnfläche für nicht unterkellerte Objekte mit 25-30 % deutlich unter den Kaufpreisen der unterkellerten Gebäude liegen.

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

	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus 2002	10	Mittelwert:	144 m ²	2061 €/m ²
		Standardabw.:	6%	4%
Reihenhaus 2003	11	Mittelwert:	134 m ²	1886 €/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	2080 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 6%
Reihenhaus 2006	40	Mittelwert:	148 m ²	1811 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 12%
Reihenhaus (unterkellert) 2007	21	Mittelwert:	147 m ²	1796 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 9%
Reihenhaus (nicht unterkellert) 2007	41	Mittelwert:	140 m ²	1343 €/m ²
		Standardabw.:	± 4%	± 11%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2002	4	Mittelwert:	123 m ²	2105 €/m ²
		Standardabw.:	9%	5%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2003	11	Mittelwert:	143 m ²	2184 €/m ²
		Standardabw.:	4%	7%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	129 m ²	2285 €/m ²
		Standardabw.:	7%	9%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2005	26	Mittelwert:	138 m ²	2280 €/m ²
		Standardabw.:	10%	8%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2006	27	Mittelwert:	141 m ²	2256 €/m ²
		Standardabw.:	14%	14%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte (unterkellert) 2007	24	Mittelwert:	148 m ²	2324 €/m ²
		Standardabw.:	± 17%	± 13%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte (nicht unterkellert) 2007	37	Mittelwert:	128 m ²	1624 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 8%

Kfz-Abstellplätze

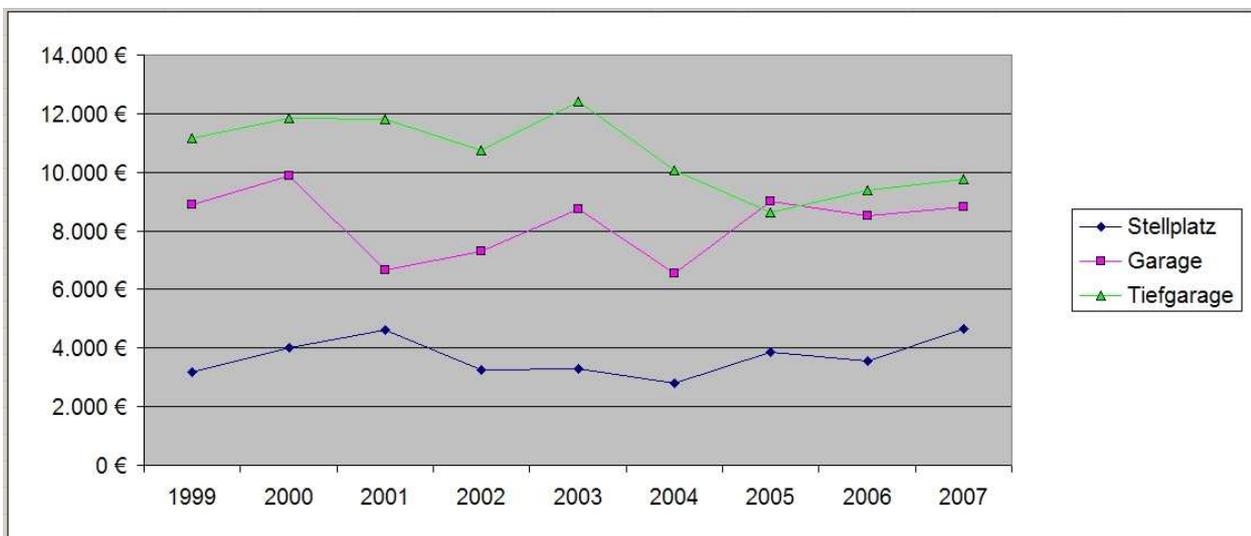
Die Geschäftsstelle erfasst unter anderem die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, sowie von Tief- und anderen Sammelgaragenplätzen.

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

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

Auswertung 2007	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	62	5.206 €	4.659 €	± 34%
Einzelgaragen (GA)	19	9.352 €	8.808 €	± 25%
Tiefgaragenplätze (TG)	172	10.148 €	9.746 €	± 19%
Kauffälle:		253		

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Σ	150	189	217	237	310	235	254	251	253
SP	3.173 €	4.023 €	4.609 €	3.246 €	3.286 €	2.803 €	3.845 €	3.563 €	4.659 €
GA	8.874 €	9.866 €	6.653 €	7.307 €	8.759 €	6.541 €	9.021 €	8.500 €	8.808 €
TG	11.156 €	11.833 €	11.822 €	10.729 €	12.410 €	10.055 €	8.618 €	9.383 €	9.746 €



Bodenpreise für Verkehrsflächen und Stellplätze

Im Rahmen einer Gutachtenerstellung führte die Geschäftsstelle eine Untersuchung über das Verhältnis der Wertigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gegenüber dem betreffenden Bodenrichtwert durch. Die Untersuchung umfasste 35 Kauffälle aus den Jahren 2001-2007. Nach Kappung von ± 20% der Kauffälle ergab der Mittelwert von 21 Kauffällen einen Bodenpreis von durchschnittlich 56% des Bodenrichtwertes bei einer Standardabweichung von 23 %.

Ertragsfaktoren

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

Für die Ableitung der Ertragsfaktoren wurden 2007 insgesamt 47 Kauffälle ausgewertet (farbig hinterlegt). Im Zusammenhang mit der Untersuchung 2006 steht als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen eine Gesamtheit von 98 ausgewerteten Kauffällen zur Verfügung.

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

In den Aufstellungen wurden unter anderem der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BRW/KP, Bodenwertanteil = Bodenrichtwert x Fläche), der Ertragsfaktor, die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND) und der Kaufpreis pro m²Wohnfläche (KP/m²WF) ausgewiesen. Im Anschluss werden in Diagrammen die Untersuchungen zu Abhängigkeiten von Ertragsfaktoren und Kaufpreis pro m²Wohnfläche zu der prognostizierten Restnutzungsdauer dargestellt.

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

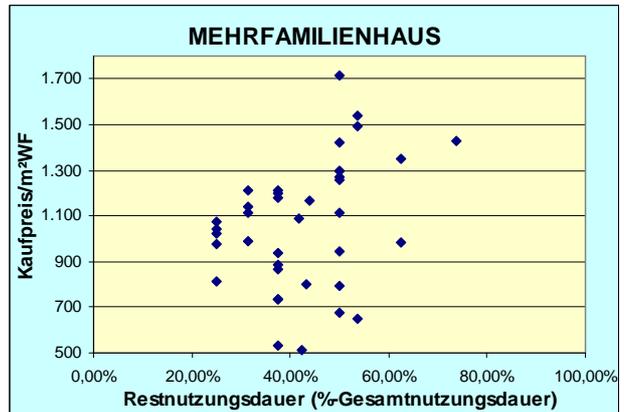
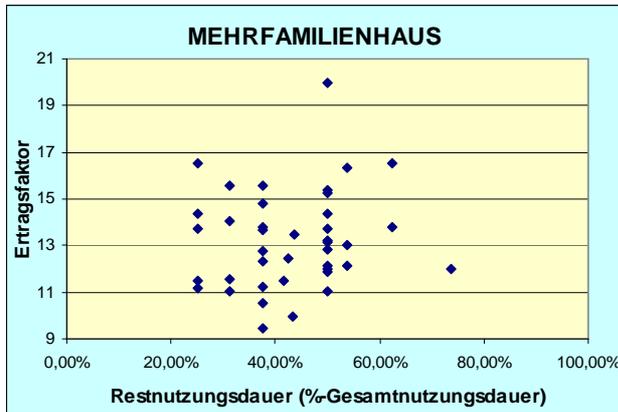
	Wohnen		Wohn- u. Geschäftshaus		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2000	2	13,6	0	---	0	---
2001	0	---	0	---	0	---
2002	1	11,4	4	12,0	0	---
2003	4	11,7	6	11,7	3	13,8
2004	4	12,4	1	10,8	2	14,1
2005	0	---	1	13,3	3	13,0
2006	20	12,8	16	12,7	12	11,8
2007	20	13,5	18	12,7	9	10,9

MEHRFAMILIENHAUS

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m²WF	Bemerkung
1.	Mainz	6	65%	9,47	30	80	732 €/m²	9 WE mit 683 m²WF
2.	Weisenau	2	46%	9,94	26	60	801 €/m²	117 WE (App.) mit 3.744 m²WF; 55 Stp
3.	Mainz	10	26%	10,51	30	80	536 €/m²	12 WE; 929 m²WF
4.	Bretzenheim	4	85%	11,02	40	80		12 WE; 2 GA u. 5 Stp
5.	Mombach	11	28%	11,05	25	80	1143 €/m²	5 WE (überw. App.) mit 210 m²WF
6.	Gonsenheim	9	56%	11,14	20	80	1045 €/m²	7 WE mit 276 m²WF
7.	Mainz	10	38%	11,25	30	80	736 €/m²	6 WE mit 550 m²WF
8.	Weisenau	2	37%	11,48	25	60	1089 €/m²	117 WE (App.) mit 3.744 m²WF; 55 Stp
9.	Mainz	10	18%	11,51	20	80	1025 €/m²	11 WE mit 527 m²WF
10.	Mainz	10	29%	11,56	25	80	989 €/m²	9 WE mit 551 m²WF
11.	Mombach	1	21%	11,86	40	80	946 €/m²	7 WE mit 407 m²WF, 4 Stp
12.	Mainz	10	33%	11,98	59	80	1430 €/m²	37 WE; 1-2-Zi-Whg; 20 Stp
13.	Gonsenheim	22	72%	11,99	40	80	792 €/m²	7 WE mit 505 m²WF, 4 Stp
14.	Finthen	1	101%	12,14	43	80	651 €/m²	4 WE; 2 GA
15.	Mainz	5	42%	12,15	40	80	679 €/m²	5 WE mit 405 m²WF
16.	Mainz	5	29%	12,32	30	80	1212 €/m²	Sammelkauf: 16 WE (überw. App.) mit 471 m²WF; WGH mit 1 Laden mit 110 m²NF und 10 WE (App.) mit 244 m²WF
17.	Mainz	1	64%	12,43	34	80	515 €/m²	15 WE mit 774 m²WF
18.	Mainz	26	25%	12,74	30	80	888 €/m²	11 WE mit 597 m²WF
19.	Mainz	10	15%	12,86	40	80	1268 €/m²	18 WE mit 852 m²WF
20.	Gonsenheim	13	41%	13,01	43	80	1496 €/m²	10 WE mit 448 m²WF; 7 Stp
21.	Mainz	10	21%	13,13	40	80	1299 €/m²	Sammelkauf: 12 WE mit 448 m²WF
22.	Mainz	10	21%	13,21	40	80	1299 €/m²	12 WE mit 448 m²WF
23.	Ebersheim	10	41%	13,45	35	80	1164 €/m²	6 WE mit 335 m²WF; in WTE aufgeteilt
24.	Mainz	6	38%	13,64	30	80	865 €/m²	9 WE mit 919 m²WF; 4 Stp
25.	Mainz	21	50%	13,74	20	80	975 €/m²	Sammelkauf: 186 WE (überw. <50 m²WF) mit 9254 m²WF; 2 GE mit 163 m²NF; 19 Ga
26.	Weisenau	2	130%	13,75	40	80	1261 €/m²	Sammelkauf: 7 Mehrfam.Häuser mit 50 WE u. 4336 m²WF; 3 Garagengebäude
27.	Mainz	26	47%	13,79	30	80	938 €/m²	8 WE mit 594 m²WF
28.	Mombach	6	55%	13,82	50	80	986 €/m²	48 WE mit 3979 m²WF; 36 Stp
29.	Mainz	6	22%	14,01	25	80	1212 €/m²	5 WE mit 330 m²WF
30.	Mainz	10	44%	14,33	40	80		11 WE
31.	Mainz	6	25%	14,37	20	80	1076 €/m²	6 WE mit 316 m²WF
32.	Mainz	5	25%	14,79	30	80	1201 €/m²	6 WE mit 358 m²WF
33.	Gonsenheim	13	88%	15,25	40	80	1418 €/m²	4 WE mit 282 m²WF
34.	Mombach	6	49%	15,36	40	80	1116 €/m²	Sammelkauf: 48 WE mit 3.979 m²WF; 36 Stp.
35.	Mainz	5	28%	15,55	25	80	1117 €/m²	7 WE mit 761 m²WF
36.	Mainz	26	42%	15,60	30	80	1180 €/m²	Sammelkauf: 7 WE mit 534 m²WF
37.	Mainz	21	46%	16,35	43	80	1540 €/m²	5 WE mit 396 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.
38.	Gonsenheim	22	104%	16,52	20	80	812 €/m²	4 WE mit 277 m²WF; mittl. Bauschäden
39.	Mainz	6	21%	16,53	50	80	1348 €/m²	8 WE mit 371 m²WF
40.	Bretzenheim	5	67%	20,00	40	80	1714 €/m²	5 WE mit 280 m²WF; 3 Garagen, 1 Stp.

Gesamtheit (1-40): Mittelwert: **13,24**
Standardabw.: **2,10**

20%-Kappung (9-32): Mittelwert: **13,02**
Standardabw.: **0,69**



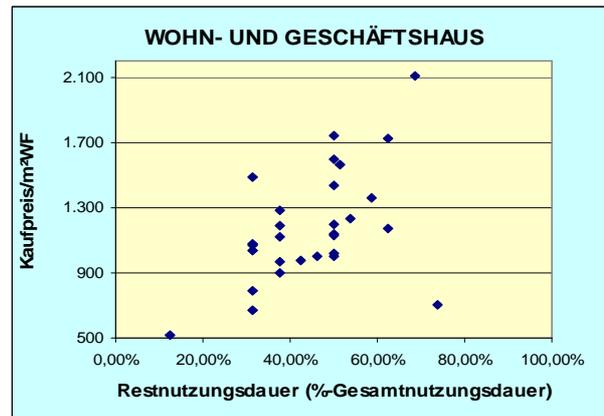
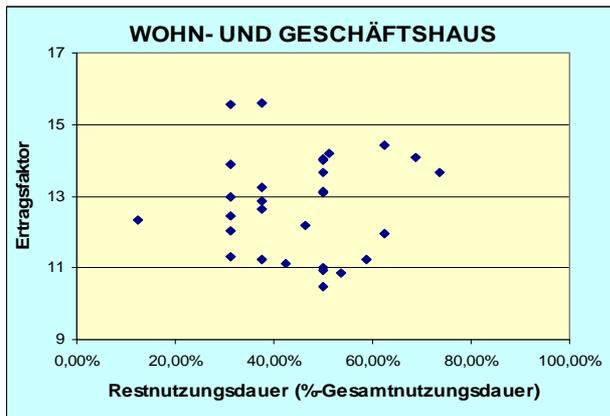
Eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer ist nicht eindeutig abzuleiten. Bei der Untersuchung eines Zusammenwirkens von Kaufpreis/m²WF und der Restnutzungsdauer zeigt sich ein Trend zu einem höheren Kaufpreis/m²WF bei längerer Restnutzungsdauer.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	66%	8,19	20	80	632 €/m ²	12 WE, Wohnanteil <77% (660 m ² WF) und 2 GE (Laden: 30 + 180 m ² NF); 4 Carports
2.	Mainz	1	18%	9,64	25	60	1357 €/m ²	40 WE, Wohnanteil <75%, 40xApp. (23 m ² NF): 920 m ² WF; 2 GE: 320 m ² NF (2xGastronomie); Sanierungsvermerk; Instandhaltungsbedarf Installationen
3.	Mainz	5	18%	10,48	40	80	1016 €/m ²	2 WE ,Wohnanteil <10%; Apotheke, Praxen, Laden, Büro; 1526 m ² NF
4.	Mainz	5	27%	10,86	43	80	1229 €/m ²	7 WE, Wohnanteil <41%; 454 m ² WF; 5 GE (2 Laden: 145 m ² NF, 3 Büro: 549 m ² NF); Sanierung 2007: alle WE
5.	Mainz	6	26%	10,92	40	80	1436 €/m ²	10 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <69%; Laden 40 m ² NF, Gastronomie 80 m ² NF; 1 Stp.
6.	Mainz	1	50%	11,03	40	80	1200 €/m ²	Sammelkauf: 22 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <48%; 3 x Laden mit 870 m ² NF; 23 Stpl.
		4			40	80		Sammelkauf: 6 WE, Wohnanteil <58%; Gastronomie 279 m ² NF; 3 Stpl. u. 4 Ga
		5			40	80		Sammelkauf: MFH, 7 WE, 227 m ² WF (überw. 1-Zi-App.), 5 GA
7.	Mainz	10	12%	11,12	34	80	975 €/m ²	15 WE, Wohnanteil <94%; 1 Versammlungsraum mit 48 m ² NF; 872 m ² NF bzw. WF
8.	Mainz	11	26%	11,23	30	80	968 €/m ²	10 WE, Wohnanteil <91%, 670 m ² WF; 2 GE: 75 m ² NF (2xLaden 35+40 m ² NF); Einzeldenkmal;
9.	Mainz	10	19%	11,24	47	80	1354 €/m ²	34 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <78%; 1 Laden, 1 Gastronomie, 1 Büro; 1144 m ² NF bzw. WF; 10 Stpl. im DP
10.	Mainz	10	33%	11,30	25	80	1039 €/m ²	7 WE, Wohnanteil <86%, 475 m ² WF; 2 GE: 81 m ² NF (2xBüro 40-41 m ² NF); 3xStp.
11.	Mainz	6	22%	11,94	50	80	1728 €/m ²	Sammelkauf: Objekt 1 (Einzeldenkmal): 8 WE, Wohnanteil <51%, 491 m ² WF; 8 GE (Laden 127 m ² NF, Büro 363 m ² NF) 1 Stp; Objekt 2: 4 WE; Wohnanteil <14%, 220 m ² WF; 11 GE (Büro, 1431 m ² NF); 24 TG

12.	Mainz	5	42%	12,03	25	80	667 €/m ²	10 WE, Wohnanteil <85%, 702 m ² WF; 1 GE: 134 m ² NF (Laden); 1xGa
13.	Finthen	1	21%	12,18	37	80	1000 €/m ²	1 Laden, 2 WE; Wohnanteil >74%
14.	Mainz	4	98%	12,33	10	80	520 €/m ²	8 WE mit insges. 333 m ² WF, Wohnanteil >78%; 1 Laden mit 90 m ² NF; sanierungsbedürftig! Überw. Einzelöfen; tw. WC im Treppenhaus
15.	Mainz	12	6%	12,47	25	80	1075 €/m ²	7 WE, Wohnanteil <60%, 320 m ² WF; 1 GE: 144 m ² NF (Laden 106 m ² NF, Nebenr. 38 m ² NF)
16.	Mainz	10	22%	12,64	30	80	1119 €/m ²	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <84%, 497 m ² WF; 1 GE: 100 m ² NF (Gastronomie)
17.	Mainz	5	26%	12,87	30	80	1188 €/m ²	6 WE, Wohnanteil <65%, 624 m ² WF; 2 GE: 357 m ² NF (Büro)
18.	Mainz	5	18%	12,98	25	80	1066 €/m ²	2 Büros mit 155 m ² NF, 17 WE; Wohnanteil >90%; 9 Stp
19.	Mainz	5	34%	13,10	40	80	1002 €/m ²	1 Laden/Büro mit 181 m ² NF, 13 WE; 4 Stp.; Wohnanteil >85%
20.	Mainz	5	38%	13,13	40	80	1138 €/m ²	1 Büro mit 111 m ² NF, 13 WE; Wohnanteil >86%; 7 Stp
21.	Mainz	5	46%	13,25	30	80	902 €/m ²	1 Laden u. 1 Büro mit 96 m ² NF, 4 WE; Wohnanteil >81%
22.	Mombach	11	44%	13,65	59	80	708 €/m ²	28 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <53%; 1 Laden, 1 Gastronomie; 1730 m ² NF bzw. WF; 15 Stp. u. 13 Ga
23.	Mainz	25	15%	13,65	40	80	1594 €/m ²	3 WE, Wohnanteil <17%, 200 m ² WF; 6 GE: Gastronomie (160 m ² NF), Büro (859 m ² NF); Einzeldenkmal
24.	Mainz	5	42%	13,89	25	80	792 €/m ²	1 Büro mit 116 m ² NF, 4 WE; Wohnanteil >70%; 2 Stp; 147 m ² Lagerfläche im HH
25.	Mainz	21	53%	14,00	40	80	k. A.	Sammelkauf: Ladenflächen (1-gesch.) und MFH (5-gesch.) sowie Garagen
26.	Mainz	5	36%	14,06	40	80	1130 €/m ²	Sammelkauf: 12 WE, Wohnanteil <65%, 879 m ² WF; 5 GE: 492 m ² NF (Büro/Lager); 6 Stp.
27.	Mainz	6	12%	14,09	55	80	2106 €/m ²	3 WE, Wohnanteil <38%; Gastronomie 227 m ² NF; Fitnessstudio 380 m ² NF, Büro 192 m ² NF; 27 TG-Stellpl.
28.	Mainz	3	56%	14,21	41	80	1565 €/m ²	7 WE, Wohnanteil <14%, 330 m ² WF; 6 GE: 2.290 m ² NF; 16xTG; 29xStp.
29.	Mainz	25	30%	14,42	50	80	1174 €/m ²	1 Büro 80 m ² NF, 6 WE mit 857 m ² WF; 4 Stp.; Wohnanteil >81%
30.	Mainz	6	15%	15,56	25	80	1485 €/m ²	9 WE, Wohnanteil <81%, 438 m ² WF; 1 GE: 111 m ² NF (Gastronomie)
31.	Mainz	5	15%	15,59	30	80	1282 €/m ²	Sammelkauf: Wohnanteil <91%. Ertrag (Wohnen) <87%; 17 WE (35-181 m ² WF): 1.328 m ² WF; 2 GE: 154 m ² NF (Büro); 9 Stp.
32.	Mainz	10	25%	18,05	40	80	1744 €/m ²	18 WE, Wohnanteil <90%, 874 m ² WF; 1GE: 108 m ² NF (Hofanbau); mittl. Ausst.; durchgreifende San. 1985-2007; Einzeldenkmal

Gesamtheit (1-32): Mittelwert: **12,69**
Standardabw.: **1,92**

20%-Kappung (7-26): Mittelwert: **12,65**
Standardabw.: **0,96**



Bei den untersuchten Kauffällen ist eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer nur schwer abzuleiten. Bei der Untersuchung eines Zusammenwirkens von Kaufpreis/m²WF und der Restnutzungsdauer zeigt sich ein Trend zu einem höheren Kaufpreis/m²WF bei längerer Restnutzungsdauer.

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IN TOP - LAGEN								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m ² WF	Bemerkung
33.	Mainz	4	12%	17,55	76	80	3917 €/m ²	34 WE, Wohnanteil <18%, 2695 m ² WF; 9385 m ² Laden u. Gastronomie; 250 m ² Lager; 4471 m ² Büro; 532 m ² Ausstellung; ca. 280 TG
34.	Mainz	3	10%	18,40	40	80	5890 €/m ²	Sammelkauf: 10 WE, Wohnanteil <36%, 651 m ² WF; 5 GE: 1.491 m ² NF (1xGastronomie: 450 m ² NF, 2xLaden: 373 m ² NF, 1xPraxis: 240 m ² NF, 1xBüro: 150 m ² NF)
35.	Mainz	6	26%	18,67	62	80	2259 €/m ²	Sammelkauf: 454 WE, Wohnanteil <94%, 34.047 m ² WF, 15 Gewerbe-/Büroeinheiten mit 2.368 m ² NF; 740 TG
36.	Mainz	3	8%	19,68	25	80	7636 €/m ²	1 WE, Wohnanteil <29%, 78 m ² WF; 2 GE: 197 m ² NF (Laden/Büro: 74/45 m ² NF, 1xBüro: 78 m ² NF)
37.	Mainz	3	10%	20,54	40	80	6824 €/m ²	4 WE (1-Zi-App.), Wohnanteil <19%; Laden 400 m ² NF, Gastronomie 255 m ² NF

Die untersuchten Kauffälle 33 – 37 zeigen, dass abweichend vom durchschnittlichen Ertragsfaktor innerhalb der Top-Lagen im Mainzer Stadtgebiet außergewöhnliche Ertragsfaktoren erzielt werden können:

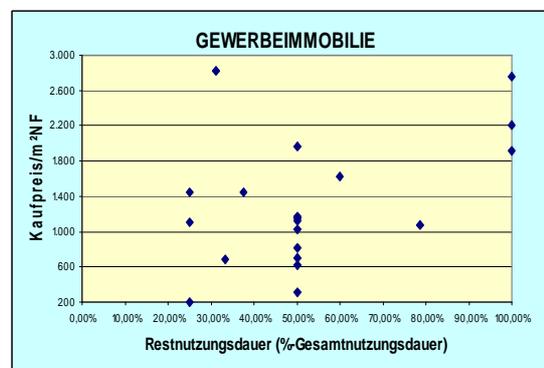
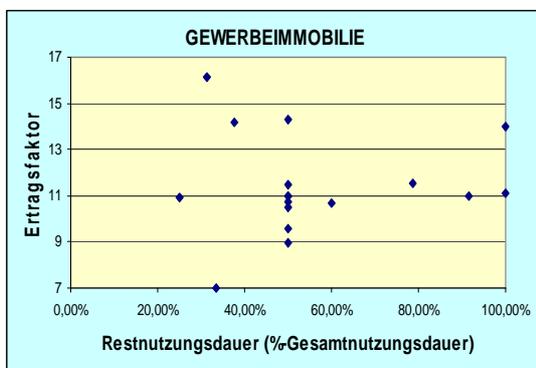
Der Kauffall 35 liegt in einer der besten Wohnlagen des Stadtgebietes. Die übrigen Kauffälle befinden sich innerhalb der sogenannten 1a-Geschäftslage.

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

GEWERBEIMMOBILIEN								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mainz	11	58%	6,62	30	60	306 €/m²	Büro 333 m²NF; Lager / Werkstatt 1389 m²NF; Aufenthalt 238 m²NF
2.	Mainz	4	83%	6,99	20	60	685 €/m²	14 ME: Büro 4.382 m²NF; Laden 646 m²NF; Gastronomie 535 m²NF; Lager 452 m²NF; Wohnung 162 m²NF; 48 TG; 36 Stp
3.	Weisenau	2	101%	8,97	20	40	623 €/m²	Sammelkauf: ca. 15.888 m²NF (Produktion); ca. 400 Stp u. 40 LKW-Stp
4.	Weisenau	2	30%	9,60	40	80	1169 €/m²	33.080 m² Büroflächen, 2.109 m² Lager, 319 m² Produktion, 451 m² Gastronomie, 149 m² Wohnfläche, sowie 564 Stp und 225 TG
5.	Weisenau	2	23%	10,51	30	60	1156 €/m²	Sammelkauf: ca. 50.200 m²NF (Büro)
6.	Hechtsheim	18	11%	10,66	48	80	1625 €/m²	Bürogebäude 2237 m²NF; Lagerfläche 71 m²NF; 52 STP und 4 TG
7.	Weisenau	3	82%	10,75	30	60	700 €/m²	Büro und Lager 700 m²NF;
8.	Laubenheim	10	92%	10,94	15	60	201 €/m²	Lagergebäude mit 8146 m²NF
9.	Mainz	3	33%	10,97	30	60	1119 €/m²	Sammelkauf: 9 ME: Büro 1.548 m²NF; Lager 97 m²NF; Praxis 187 m²NF; 10 Stp
10.	Hechtsheim	18	16%	11,00	55	60	k. A.	Verwaltungsbau mit Laden (ca. 800 m²BGF) und Produktionshalle (ca. 300 m²BGF)
11.	Hechtsheim	18	16%	11,00	30	60	809 €/m²	Büro und Seminar 485 m²NF; Laden 710 m²NF; Produktion 173 m²NF; Lager 152 m²NF
12.	Mainz	11	21%	11,13	40	40	2765 €/m²	1 ME, 690 m²NF (Internetcafe mit 4 Spielstätten/-hallen); 24 Stp.
13.	Weisenau	2	86%	11,50	30	60	1023 €/m²	782 m²NF; Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen; 12 STP
14.	Weisenau	3	14%	11,52	63	80	1079 €/m²	6 ME; Büro 1715 m²NF; Lager 231 m²NF
15.	Ebersheim	2	59%	13,99	60	60	2202 €/m²	Discounter (2875 m²NF), Laden (60 m²NF) Büro (160 m²NF); 140 STP
16.	Mainz	15	15%	14,16	30	80	1449 €/m²	Büro mit 8284 m²; Stellplätze und Tiefgarage
17.	Mainz	6	50%	14,30	40	80	1963 €/m²	Büro- und Geschäftshaus 2369 m²NF; Büroanteil 43%; Laden in EG/1.OG 1350 m²NF; 15 STP
18.	Gonsenheim	17	40%	16,16	25	80	2826 €/m²	Laden mit 124 m²NF
19.	Weisenau	2	26%	21,73	40	40	1913 €/m²	Sammelkauf: Bürogebäude mit ca. 9.000 m²NF
20.	Mainz	6	48%	23,58	15	60	1446 €/m²	Sammelkauf: Warenhaus mit ca. 11.000 m²NF
21.		6		25,85	15	60	1101 €/m²	Sammelkauf: Parkhaus, 460 Stp.

Gesamtheit (1-21): Mittelwert: **12,95**
Standardabw.: **5,06**

20%-Kappung (5-17): Mittelwert: **11,73**
Standardabw.: **1,41**



Die Darstellung im Diagramm deutet auf eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer hin. Auf eine Abhängigkeit von Kaufpreis/m²NF und Restnutzungsdauer lässt das nebenstehende Diagramm schließen.

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). Im Jahr 2005 wurden lediglich rund 0,3 % der Bruttowertschöpfung von der Landwirtschaft erwirtschaftet.

Abb. 1: Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 1994 - 2005 nach Wirtschaftsbereichen:

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

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.

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 ein Defizit von ca. 900 ha an landwirtschaftlichen Flächen besteht. Bei einer ähnlichen Untersuchung im Jahr 1992 betrug das Defizit bereits ca. 700 ha.

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

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

Eigentumsverhältnisse

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

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

Viehhaltung

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

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

Abb. 3: Entwicklung des Tierbestandes:

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

Arbeitskräfte

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

Vermarktungssituation

Jeder vierte Landwirt hat seit 1985 neue Absatzwege für die von ihm erzeugten Produkte geschaffen. Die Landwirte haben begonnen, ihre Produkte direkt an den Endverbraucher zu vermarkten. Auffallend ist, dass dies vor allem in den „stadtfirmeren“ Stadtteilen Ebersheim, Hechtsheim und Finthen geschehen ist. Der gegenüber dem genossenschaftlichen Absatz oder dem Absatz über den Großhandel deutlich höhere Produkt-

preis trägt wesentlich zu einer höheren Rentabilität des Produktionsverfahrens und damit auch zur Betriebssicherung bei.

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

Weinbau in Mainz

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

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

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

Abb. 4: Bestockte Rebfläche:

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

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 ca. **0,03 €/m²** angenommen.

Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz

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

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

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

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

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

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

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

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

Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003

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

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

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

Untersucht wurden die Branchen:

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

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

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

Das einfache Bild eines *Diagramms* kann oft eine Menge an Information übermitteln und Zusammenhänge deutlich machen, effektiver als ein Text. Dem Benutzer soll eine einfache Möglichkeit der eigenen Interpretation gegeben werden. Im Gegensatz zum Tabellenteil wurden die Daten für das Diagramm nicht gekappt. Es ist hier also auch das obere und untere Sechstel mit enthalten. In einem weiteren Diagramm wird die Miete im Verhältnis zur Nutzfläche dargestellt. Im Bereich der Wohnmieten 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.

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

Bebauungspläne für die Stadt Mainz

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

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

<http://www.mainz.de>

In der Rubrik „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 - Bauamt -
Zitadelle, Bau C
Postfach 3820
55028 Mainz

Fremdenverkehr in Mainz

(Beitrag der "Touristik Centrale Mainz")

Das touristische Mainz-Jahr

Kein Großereignis, aber ein tolles Ziel und Ereignis für jede touristische Destination in Deutschland wurde in diesem Jahr Mainz zuteil. Seit Oktober ist Mainz in den Marketingverbund der Historic Highlights of Germany e.V. aufgenommen worden. Diese Vereinigung vermarktet ihre Mitglieder international auf höchstem Niveau. Prominente Partner sind hier die Deutsche Zentrale für Tourismus e.V., die Dachorganisation des Deutschlandtourismus, die Deutsche Bahn und Lufthansa.

Nach mehreren Bewerbungen wurde man einstimmig von allen anderen 13 Partnern als neues Mitglied gewählt und freut sich auf die neuen Herausforderungen. Gleichzeitig ist dies auch eine große Anerkennung für die Stadt, ihre Geschichte und ihren touristischen Stellenwert in Deutschland.

Ein Jahr nach Fußball Weltmeisterschaft und Europa Cantat pendelten sich in Mainz und Umgebung die Übernachtungszahlen wieder in gewohnten Regionen ein. Man könnte auch sagen leider, nachdem 2006 erstmals die Rekordübernachtungszahl von 800.983 erreicht wurde.

Ein herausragender Event blieb aus und so wurden 756.908 Übernachtungen gezählt.

Dies bedeutet einen Rückgang von 5,5 % zum Rekordjahr 2006. Dennoch ist die Entwicklung nicht negativ zu beurteilen. Denn allen Beteiligten war klar, dass solch eine Abfolge und Kombination von Top-Veranstaltungen mit hohem Besucherandrang sich nicht einfach wiederholen lassen.

Aber die Hotelinfrastruktur in Mainz wächst und im Bereich der ***Hotellerie wird Mainz in diesem Jahr um zwei Häuser ergänzt. Die Steigenberger-Gruppe schafft am Hauptbahnhof mit einem Intercity-Hotel ein neues Angebot. In Mainz-Bretzenheim, auf dem Areal des ehemaligen Novotels, hat die Park-Inn Gruppe am 1. Februar 2008 ein neues Haus eröffnet.

Beide Häuser setzen ihren Fokus auf den Geschäftsreisemarkt, sie überzeugen beide durch eine hervorragende Infrastruktur und optimale verkehrstechnische Anbindungen.

Der Blick auf das Jahr 2008 ist optimistisch, die Nachfrage nach den touristischen Pauschalangeboten läuft gut, v.a. das ZDF-Fernsehgartenangebot ist bereits ausgebucht. Ein Übertreffen der Übernachtungszahlen 2007 ist wahrscheinlich, 800.000 ist eine erreichbare Traummarke.

Entwicklung der Gästeführungen 2007

Im Jahr 2007 wurden in Mainz so viele Gästeführungen durchgeführt wie noch niemals zuvor. Insgesamt waren die ca. 70 Gästeführer der Touristik Centrale Mainz/Verkehrsverein Mainz e. V. (TCM) 5.072 mal unterwegs, um Besuchern die schönsten Seiten unserer Stadt zu zeigen. Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch, Spanisch, Kroatisch, Japanisch und sogar Hebräisch – international war das Angebot und das Publikum.

Die englischen Führungen dominieren klar den Anteil der fremdsprachigen Rundgänge, insg. 1.493. Die Flusskreuzfahrten erfreuen sich immer größerer Beliebtheit v.a. im amerikanischen Markt, und sind seit ca. 3 Jahren zu einer festen Größe im Geschäftsbereich Gästeführung geworden. Französische Führungen folgen auf Platz 2 mit 315, gefolgt von den italienischen Führungen mit 63.

Ein bedeutender Faktor auf dem Weg zur Rekordzahl war die Immendorff-Ausstellung, die im Juli/ August in der Rheingoldhalle stattfand. Diese löste eine beachtliche bundesweite Nachfrage aus. Neben täglichen öffentlichen Rundgängen wurden auch Gruppenführungen angeboten, die eine Gesamtzahl von 160 erreichten.

Die Prognosen für das Jahr 2008 sind sehr gut.

„Den Cherub betören“ heißt eine Friedensreich Hundertwasser – Ausstellung, die vom 16. Mai bis 27. Juli in der Christuskirche und im Landesmuseum stattfindet. Hier wird die TCM wiederum spezielle Gruppenangebote aber auch tägliche Führungen anbieten. Während Hundertwasser sich dem Ende neigt, kommt schon die nächste attraktive Kunstschau. James Rizzi, der zeitgenössische Popart-Künstler aus New York City, wird vom 18. Juli bis 31. August seine Werke in der Rheingoldhalle ausstellen. Zur Vernissage wird der Künstler persönlich erwartet.

Zwei neue Reedereien werden im Bereich Flusskreuzfahrten ab der kommenden Saison ansteuern. Es werden über 200 Schiffe am Rheinufer anlegen. So setzt sich dieser Trend auch in diesem Jahr fort und wird voraussichtlich wieder Zuwächse verzeichnen können.

Folgende Hauptevents und Feste werden 2008 in Mainz gefeiert werden:

Marathon am 4. Mai

16. Mai bis 27. Juli Friedensreich Hundertwasser Ausstellung

34. Open Ohr Festival 09. bis 12. Mai

Museumsnacht 17. Mai

41. Mainzer Johannisnacht 20. bis 23. Juni

James Rizzi Ausstellung 18. Juli bis 31. August

Mainzer Weinmarkt 28. bis 31. August und 04. bis 07. September

Mainzer Weihnachtsmarkt 27. November bis 23. Dezember

Wirtschaftsleben in Mainz

(Beitrag vom „Amt für Wirtschaft und Liegenschaften“)

Mainz ist ein gefragter Einzelhandelsstandort

Im Oktober 2007 wurde zum achten Mal im halbjährigen Abstand (Beginn: April 2004) im Auftrag der Wirtschaftsförderung Mainz eine Bestandsaufnahme (Ist-Zustand) des Einzelhandels im Bereich der Altstadt durchgeführt. Hintergrund dieses Monitorings ist es, herauszufinden, ob und wo sich möglicherweise Leerstände innerhalb des Untersuchungsgebietes verorten. Auch andere Fragestellungen können mit diesem Monitoring beantwortet werden:

- Kann man z.B. von einem „trading-down-Effekt¹“ sprechen?
- Ändert sich in der Stadt Mainz der Filialisierungsgrad?
- Sind Veränderungen im Branchenmix zu erkennen?

Diese Fragestellungen führen letztlich dazu, einen dezidierten Überblick zum innerstädtischen Einzelhandel zu erhalten. Im Vergleich zu anderen westdeutschen Innenstädten gibt es in Mainz seit Erhebungsbeginn keinen nachweislich negativen Trend, der auf einen konkreten Handlungsbedarf, eine notwendige Intervention, hinweisen würde. Dennoch ist diese regelmäßige Bestandsaufnahme ein wichtiges Instrument, da die Auswertung der Daten „einem Frühwarnsystem“ gleich kommt, das es der Verwaltung ermöglicht, zeitnah und möglichst präventiv auf Problemstellungen vor Ort zu reagieren. Eine weitere positive und attraktive Entwicklung kann aber auch als Instrument des Standortmarketing eingesetzt werden und dazu führen, dass weitere Kaufkraft in die Landeshauptstadt gelenkt wird.

Untersuchungsgebiet

Die Kartierung wurde Anfang Oktober 2007 zum achten Mal durchgeführt und wird halbjährlich fortgesetzt. In die Untersuchung werden jene Straßen (teils nur Abschnitte) einbezogen, die aus funktionalen Gründen den „Einkaufsbereich Mainzer Altstadt“ ausmachen:

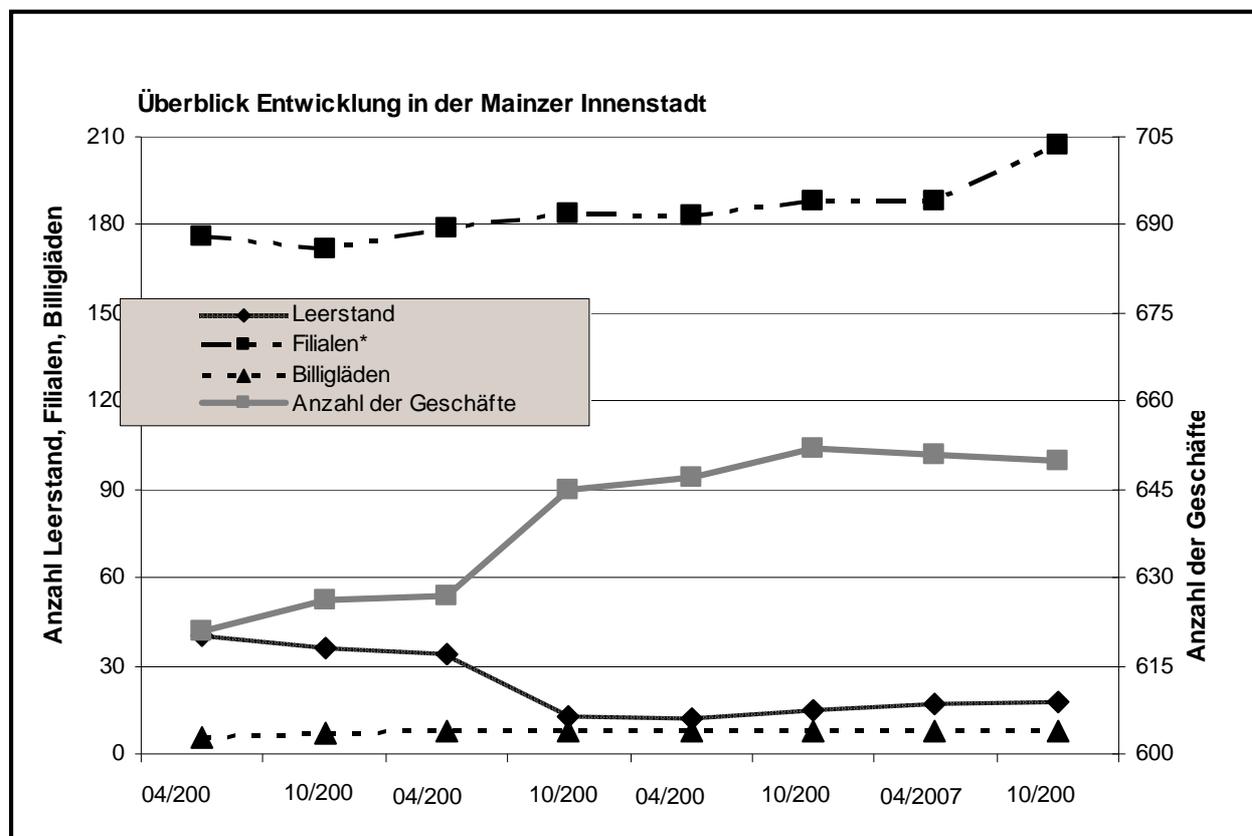
Augustinerstraße, Betzelsstraße, Am Brand, Dominikanerstraße, Emmeransstraße, Fischtorstraße, Fuststraße, Gaustraße, Große Bleiche, Große Langgasse, Gymnasiumstrasse, Heringsbrunnengasse, Höfchen, Kirschgarten, Klarastraße, Kötherhofstraße, Am Kronberger Hof, Leichhof, Lotharstraße, Ludwigsstraße, Markt, Pfandhausstraße, Römerpassage, Schillerplatz, Schillerstraße, Schöffersstraße, Schönbornstraße, Schusterstraße, Seppel-Glückert-Passage, Spritzengasse, Stadthausstraße, Steingasse, Umbach.

Wohngebäude, Büros oder kirchliche Einrichtungen werden mit aufgenommen, allerdings nicht in die Auswertung mit einbezogen.

¹ Ursprünglich die Bezeichnung einer Strategiealternative zur Positionierung von Einzelhandelsbetrieben. Mit dem „trading down“ versuchten z.B. Warenhäuser den etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der grünen Wiese Paroli zu bieten. Trend zum Ersatz höherwertiger- und preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter (...). Damit geht eine Verflachung in Angebot, Ladenbau, Außenwerbung und des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten einher. Erscheinungsmerkmale von „trading down“-Prozessen sind diskontierende Filialisten, Postenläden (1-Euro-Shops), Verkauf von der „Palette“, temporäre Zwischennutzung, Leerstand. Quelle: cima, 2005.

Auswertung

Seit dem **Frühjahr 2004 (621)** hat sich die Zahl der Ladengeschäfte im gleichen Untersuchungsraum auf **insgesamt 650** erhöht. Der marginale Rückgang der Ladengeschäfte im Vergleich zum Frühjahr 2007 lässt sich auf die Zusammenlegung von Geschäftseinheiten (z. B. in der Augustinerstraße) zurückführen.



Es gab im Oktober 2007 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 hatte sich im gesamten Untersuchungsraum zwar gegenüber dem Frühjahr 2007 leicht erhöht, lag aber mit 18 Geschäftsräumen (2,9 % des gesamten Ladenbestandes) noch deutlich unter dem Wert von April 2004 (40). Die Zahl der leeren Ladeneinheiten ist damit seit dem Frühjahr 2004 um rund 55 Prozent gesunken. Acht der bereits im April 2007 ungenutzten Geschäfte blieben ungenutzt, die restlichen zehn Leerstände entstanden an neuen Orten. Leere Geschäftsflächen gibt es überwiegend punktuell, Wiederbelegungen und neu entstandene Leerstände sind nicht auf bestimmte räumliche Zusammenhänge zurückzuführen.

Die zum Zeitpunkt der Erhebung vorhandenen fünf leeren Ladeneinheiten in der Gaustraße stellen eine geringfügige Verbesserung zur Situation im April dar. Außer im Kirschgarten (drei Leerstände), sowie in der Augustinerstraße und in der Großen Langgasse (je zwei Leerstände) treten leere Ladeneinheiten im gesamten Untersuchungsgebiet nur punktuell auf.

Nachdem im Vorjahr der Bereich „Mode“, unter anderem durch die Ansiedelung und Neueröffnung von Geschäften für Junge Mode im Filialbereich, einen starken Zuwachs zu verzeichnen hatte, waren im Jahr 2007 leichte Zuwächse in den Branchen Dienstleistungen und Kosmetik zu verzeichnen. Die Zahl der Blumenhändler fiel von fünf auf drei. Ebenso ging die Zahl der Gastronomiebetriebe von 97 auf 94 zurück.

Die Zahl der sog. „Billigläden“ hat sich innerhalb der vergangenen zweieinhalb Jahre bei acht Ladenlokalen eingependelt. Die Zahl lag damit unverändert bei 1,2% des Gesamtbestandes des Untersuchungsraumes in der Mainzer Innenstadt. Von einem „Trading-Down-Effekt“ kann demnach nicht gesprochen werden. Gleichwohl gibt es bei den Billigläden nur eine geringe Fluktuation, insbesondere die Geschäfte in der Großen Bleiche und der Lotharstraße scheinen von den Verbrauchern nachgefragt zu werden.

Der Filialisierungsgrad lag im Oktober 2007 im Untersuchungsgebiet der Mainzer Innenstadt bei 32% (207 von 650 Geschäften). Dies scheint eine hohe Steigerung der Anzahl der Filialen zu sein. Tatsächlich ist die Zahl der Filialen jedoch nicht wesentlich gestiegen. Vielmehr wurden Fehler beim Feststellen der Filialisierung aus der Vergangenheit bereinigt. D. h., Mainz hat und wahrt weiterhin sein eigenes Gesicht und seine Vielfalt als Einkaufsstandort.

Das nächste Einzelhandels-Monitoring wird im April 2008 durchgeführt. Die aktuellen Ergebnisse stehen als Kurz- und Langfassung auf der Homepage der Stadt Mainz zum Download bereit.

Ansprechpartner:

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

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 2007**“, von dem wir nachfolgend mit freundlicher Genehmigung des Sozialdezernates der Stadt Mainz Auszüge veröffentlichen. **Die umfassenden Erläuterungen zum Mietspiegel** sind auf der Internetseite der Stadt Mainz eingestellt (www.mainz.de -> Suche: Mietspiegel)

Am 22. März 2007 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2006 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 eine Wohnung ohne diese Merkmale gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung

gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung **ohne** Bad und **ohne** Sammelheizung verfügen, wird ein **Ab-schlag** von jeweils **0,92 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. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- **Grundlegend modernisierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurden, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

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

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

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
mittel mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	4,77	3,48	5,52
		40-60 qm	4,44	3,78	5,23
		60-80 qm	4,22	3,50	5,22
		80 u. mehr qm	4,25	3,57	5,51
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,56	4,29	8,24
		40-60 qm	5,85	5,09	6,68
		60-80 qm	5,52	4,68	6,31
		80 u. mehr qm	5,26	4,48	6,24
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	6,60	5,93	8,37
		60-80 qm	5,70	5,13	6,61
		80 u. mehr qm	5,54	4,83	6,52
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,36	7,09	8,84
		60-80 qm	7,50	6,31	8,56
		80 u. mehr qm	7,12	6,12	7,73
	1994 bis 2006	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,32	6,74	8,81
		60-80 qm	8,48	7,52	8,83
		80 u. mehr qm	8,04	7,52	8,52

* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

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

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
gut mit Bad und Sammelhei- zung	bis 1969	bis 40 qm	8,16	6,32	10,00
	1970 bis 1980	bis 40 qm	8,62	7,36	9,85
	1981 bis 2006	bis 40 qm	8,45	6,50	9,75

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).² Die Einzelwerte wurden addiert und für jeden statistischen Bezirk zusammengefasst. Die Werte für die statistischen Bezirke wiederum wurden für die 65 Stadtbezirke gemittelt.³

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. Ei-

² Die Bewertung erfolgte spontan auf der Grundlage der Ortskenntnis und nachvollziehbaren Annahmen der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes. Umfangreiche empirische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

³ Für die Bewertung wurden lediglich ganze Zahlen verwendet. Durch die Aggregation auf die räumliche Ebene der Stadtbezirke sind auch Kommazahlen entstanden.

ne schlechte Wohnlage hingegen haben die Flächen „Am sonnigen Hang“ in Marienborn-Nord (5223) oder 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.

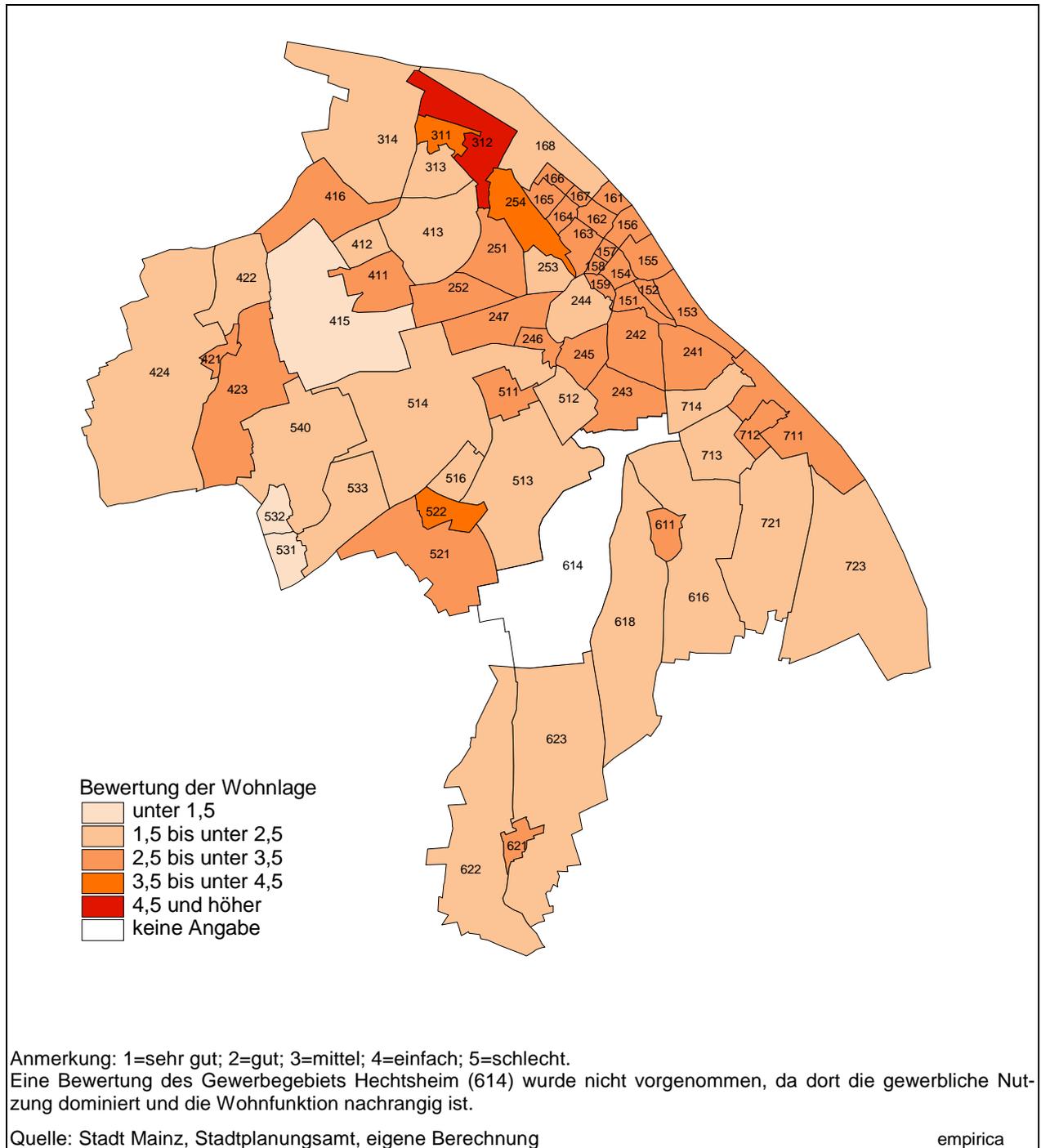
Die **Wohnlage** wird im Lennebergviertel (415), wie auch in Lerchenberg-Nord (532) und Lerchenberg-Süd (531) als besonders positiv bewertet (vgl. Karte 1). Diese Stadtbezirke haben als einzige einen Wert von unter 1,5 erreicht. Weniger gut bezüglich ihrer Wohnlage werden die Stadtbezirke Marienborn-Nord (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 Dorfkern an schließen [z.B. Finthen-West (424), Nieder-Olmer-Straße (622), Mühdreieck (618) und Hechenberg (616)].

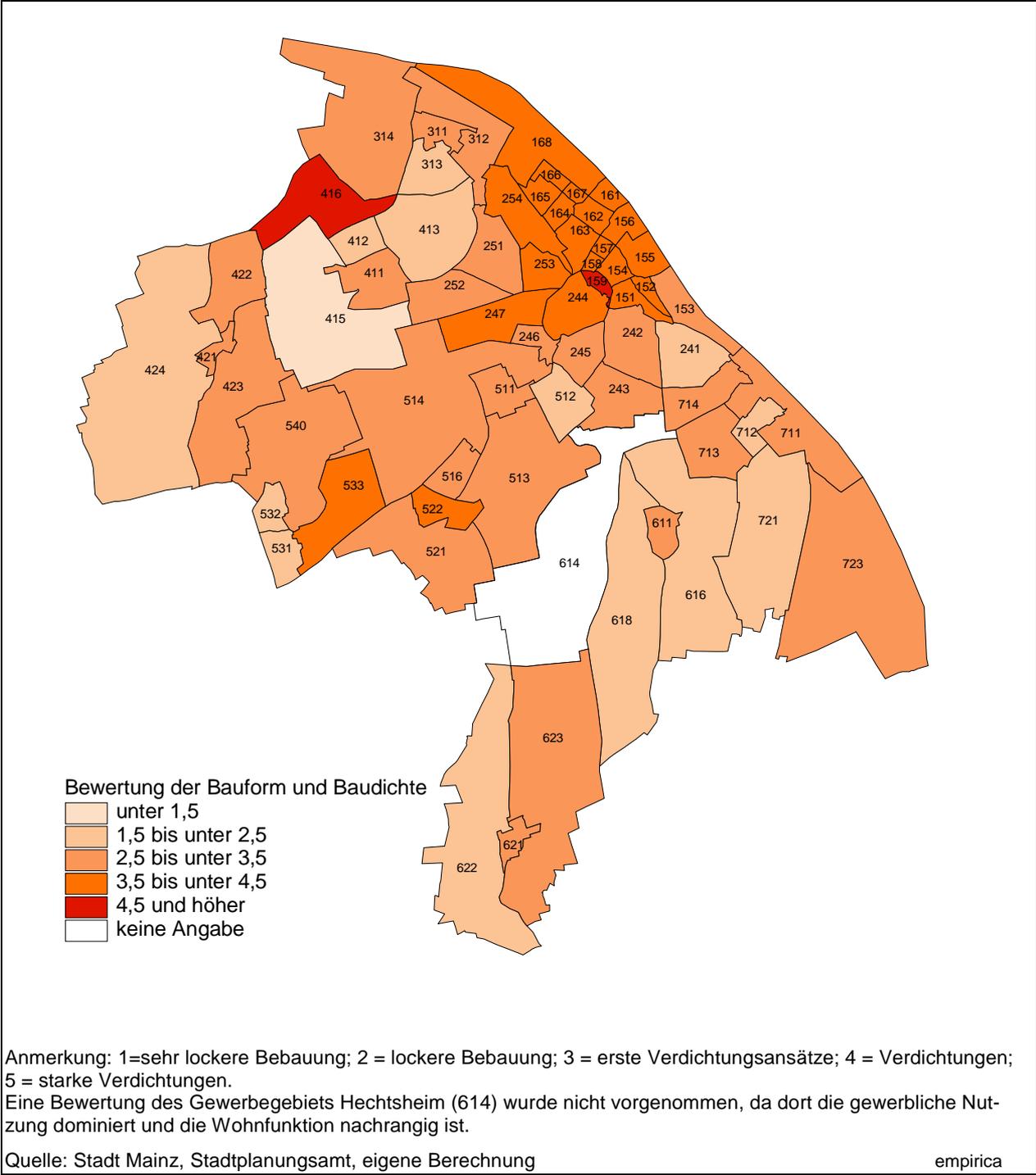
Die Bewertungen hinsichtlich der **Wohnungsausstattung** spiegeln nur einen groben Orientierungsrahmen wieder. Die Bewertungen beschränken sich daher im Wesentlichen auch auf den Bereich zwischen 1,5 und 3,5 (vgl. Karte 3). Weder besonders gute noch besonders schlechte Gebiete hinsichtlich ihrer Wohnungsausstattung 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.

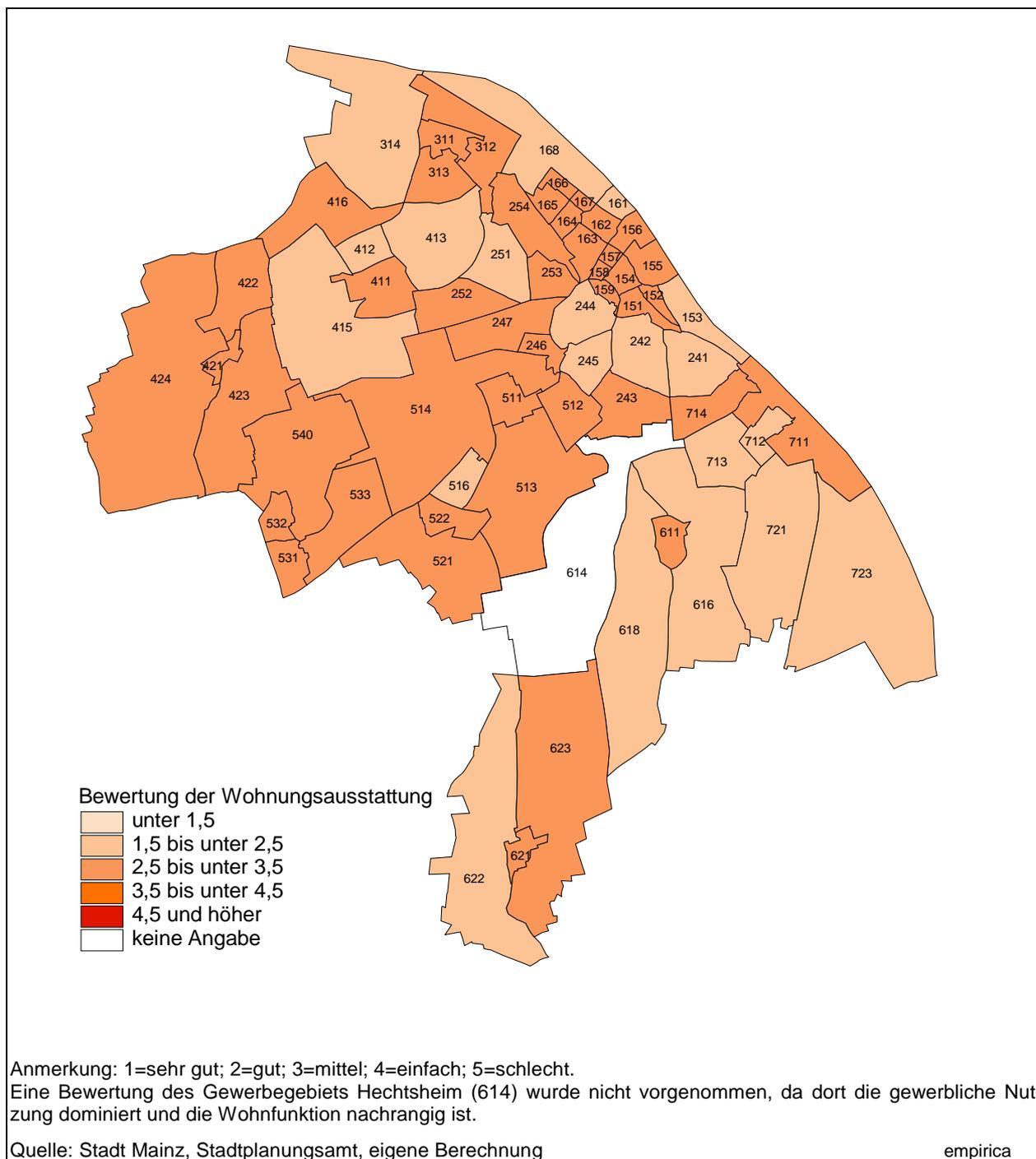
Karte 1: Bewertung der Wohnlage



Karte 2: Bewertung der Bauform und Baudichte



Karte 3: Bewertung der Wohnungsausstattung



Karte 4: Gesamturteil Wohnqualität

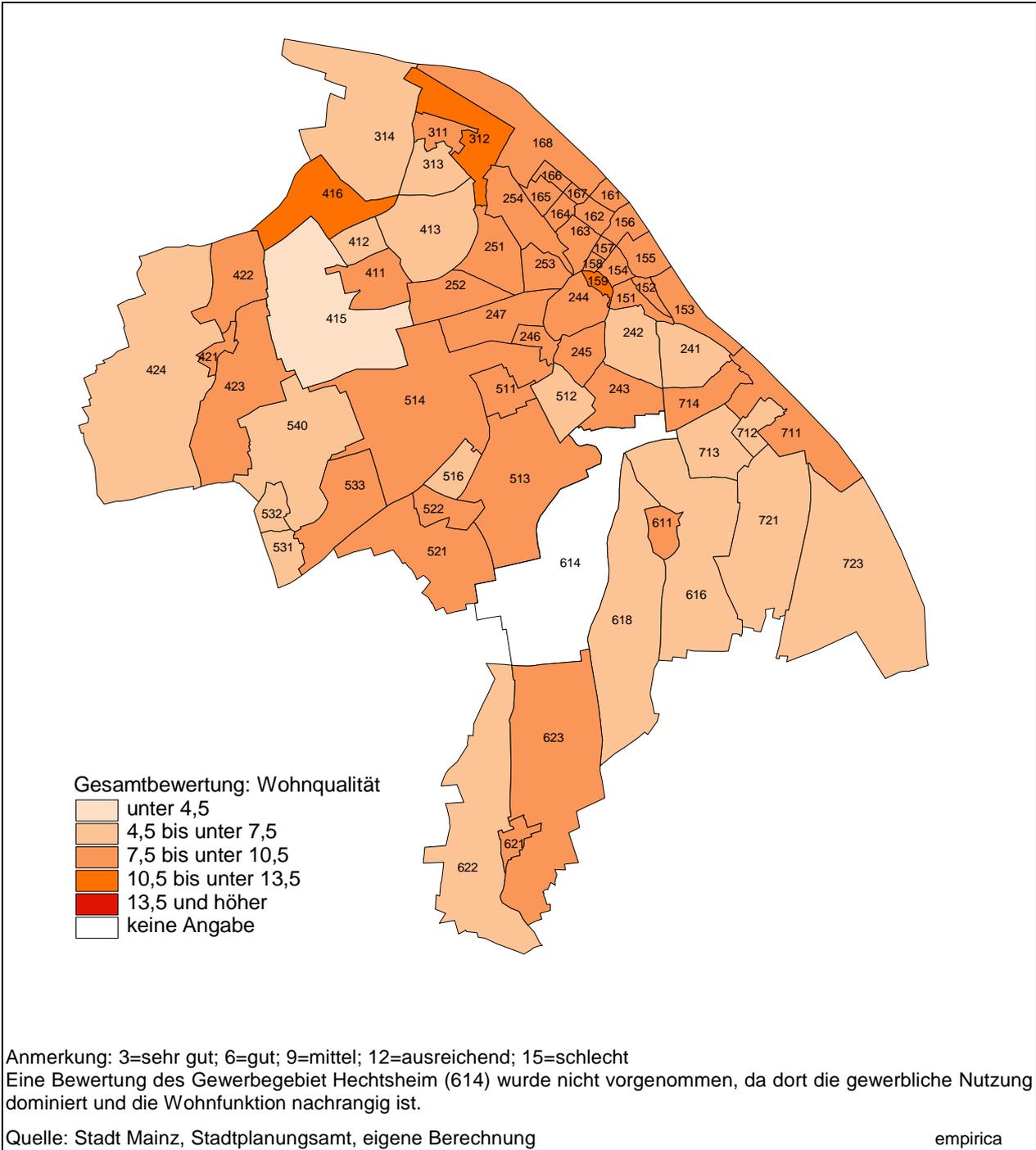


Tabelle 2: Bewertung der Wohnqualität

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

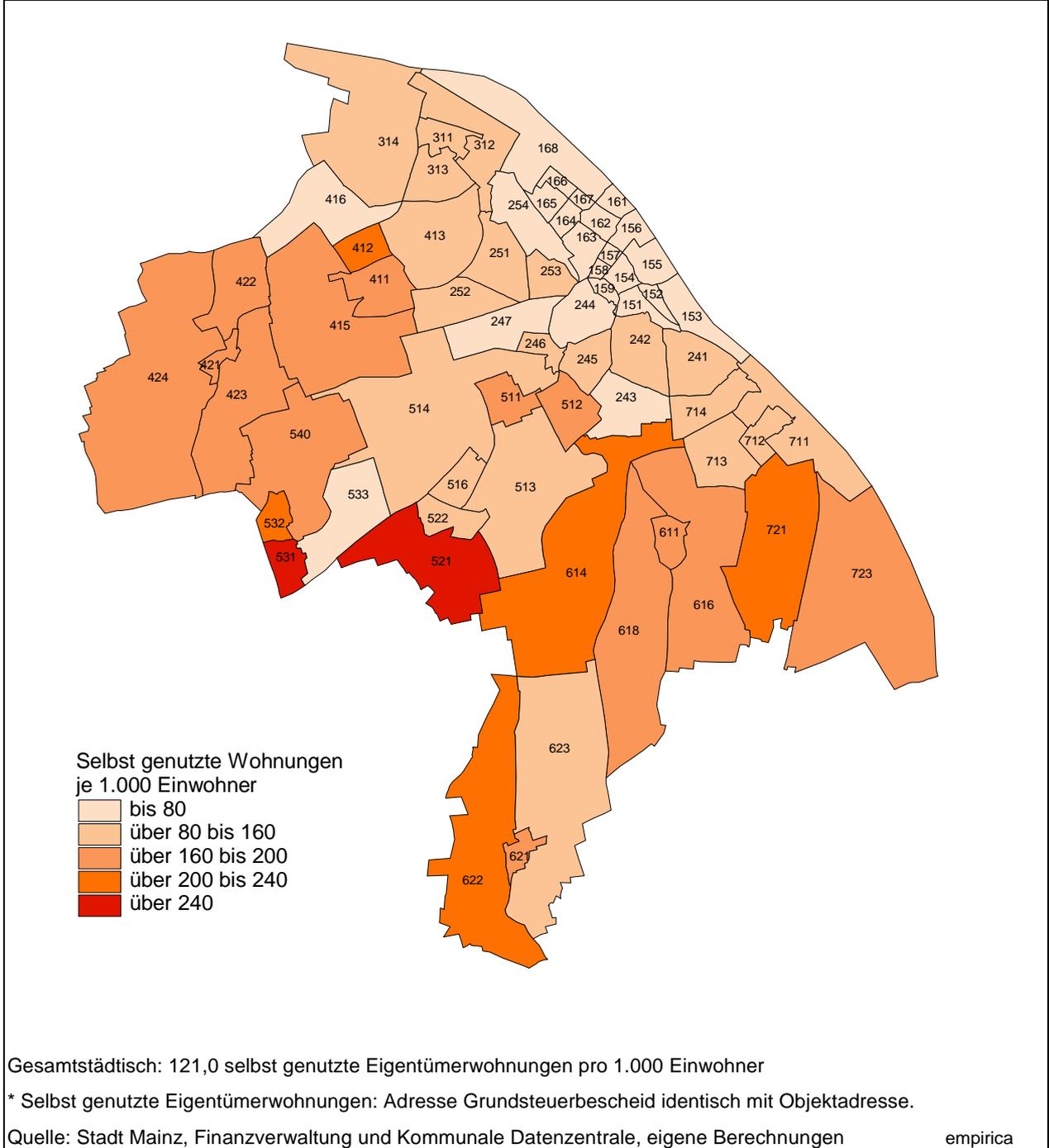
Eigentumsverhältnisse / Baustruktur

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 Einzeleigentümer 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

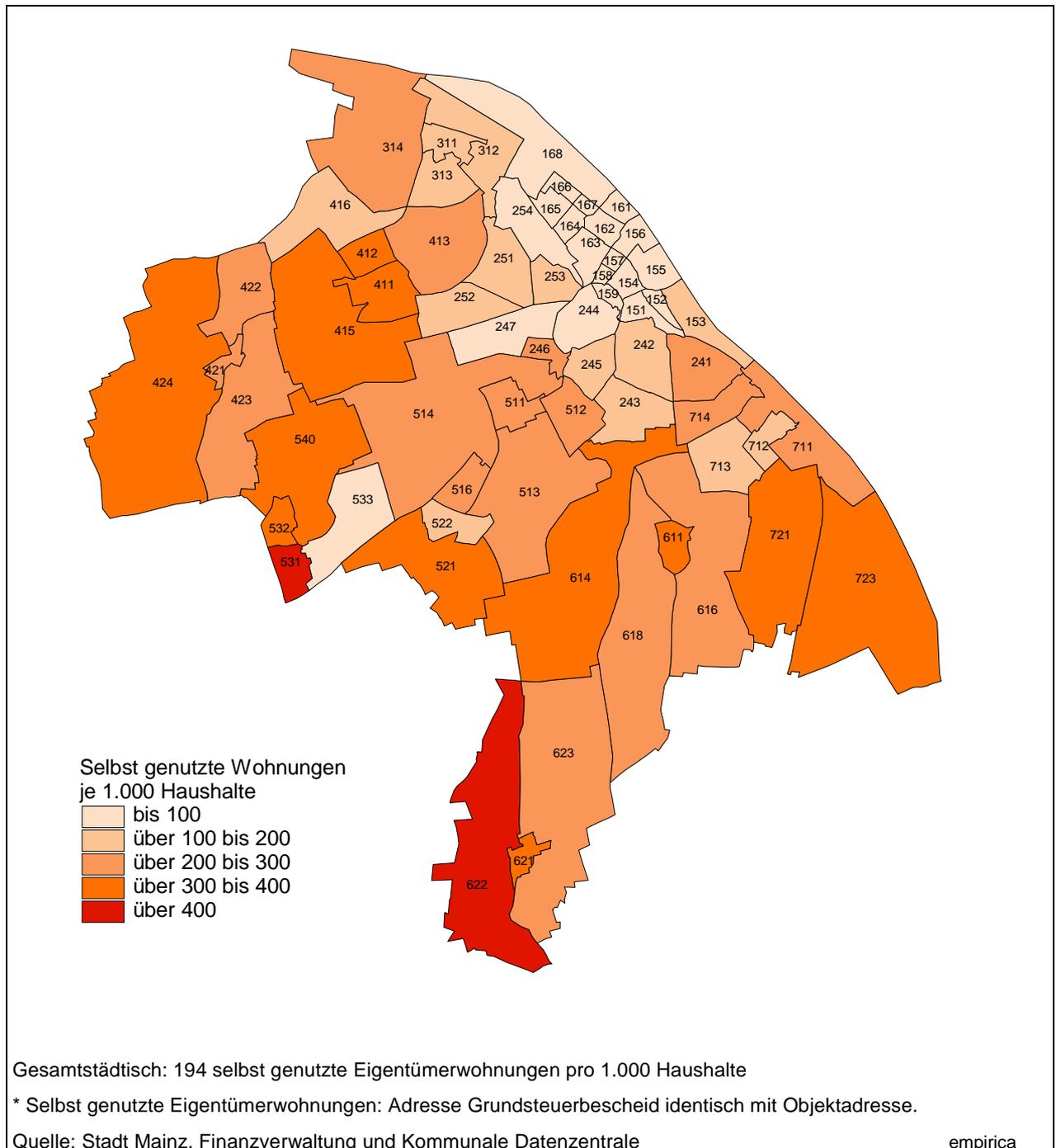


Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse – Selbst genutzte Eigentümerwohnungen

Nr.	Bezirk	Selbst genutzte Eigentümerwohnungen		Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000		Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000	
		Einwohner	Haushalte	Einwohner	Haushalte	Einwohner	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

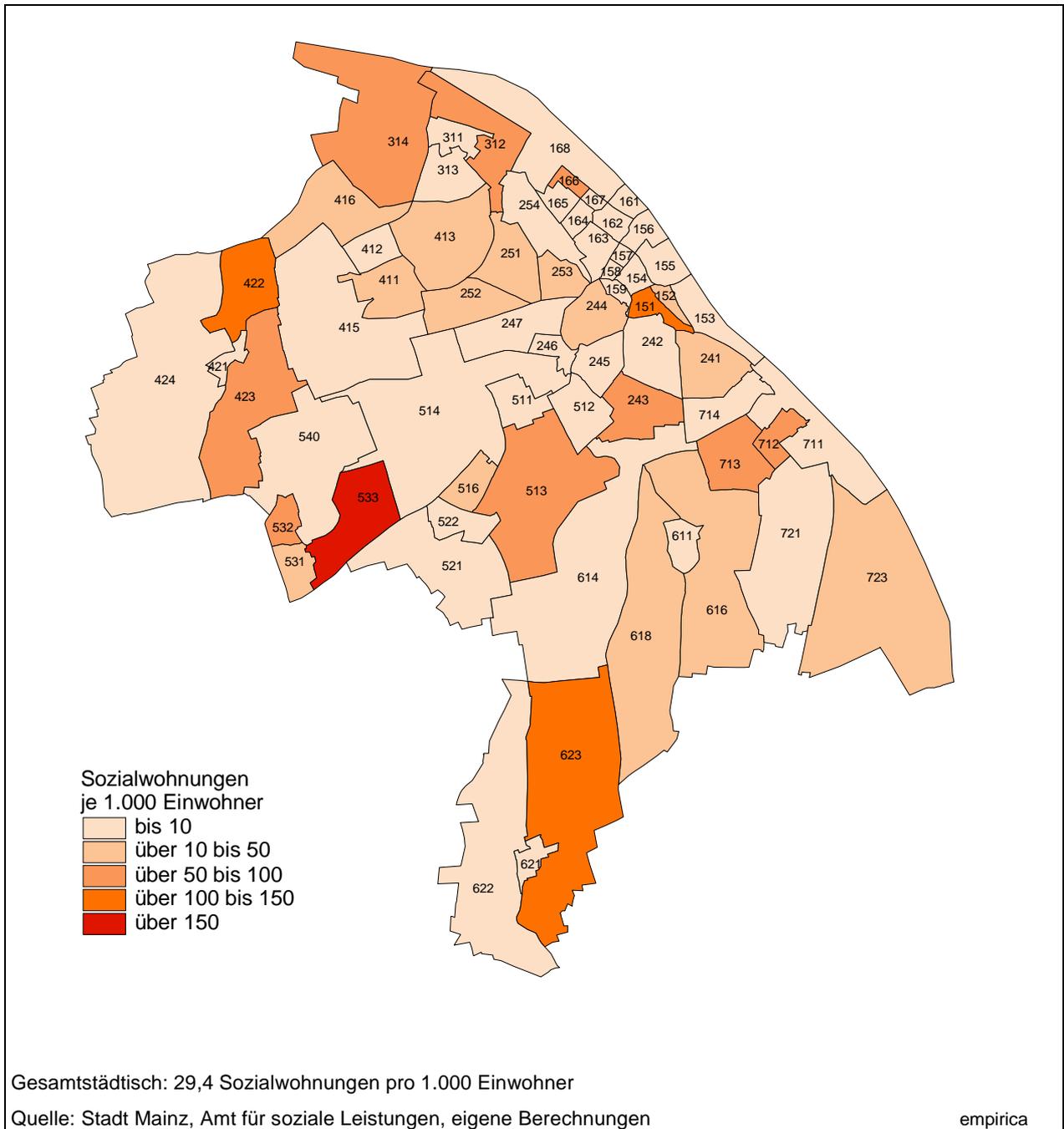


Tabelle 4: Soziale Wohnraumversorgung – Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner

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

Gebühren

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

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

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

Bodenrichtwertauskünfte und Serviceprodukte

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in Sonderfällen auch Bodenwertableitung	30 € bis 500 € nach Aufwand	
Schriftliche Auskünfte über den Bodenrichtwert eines Grundstückes für Bodenrichtwerte zum 01.01.2008	Bodenwert	Gebühr
	bis 50 €	20 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	30 €
	bis 250 €	40 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	50 €
	bis 500 €	50 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	60 €
	mehr als 500 €	70 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	80 €
Historischer Bodenrichtwert		50 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax	60 €
Grundstücksmarktbericht 2007 / auch als pdf-Datei		35 €
Übersicht der Gewerbemieten 2003		20 €

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.

Gutachterausschüsse bundesweit

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

