

Gewerbliche Mieten in Mainz 1997



**Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz**

Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz
2. Auflage 1998
3. Auflage 2001 (geringe redaktionelle Änderungen)

Stadt Mainz
62 Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820, 55028 Mainz
Telefon 06131 / 123133

Nachdruck u. Vervielfältigung sowie Speicherung auf Datenträgern sind nur mit Quellenangaben gestattet

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	5
Einleitung	7
Antwortbogen zur Datenerhebung	8
Allgemeine Vorbemerkungen zu Auswertung	10
Strukturdaten/Markterkenntnisse	11
Einführung	11
Alter der Mietverträge	11
Wie werden Mieten angepaßt?	12
Ist die Untervermietung ein Marktfaktor?	12
Ist es relevant, ob es sich bei dem Gebäude um einen Altbau, einen Neubau oder ein renoviertes Gebäude handelt?	13
Gibt es eine Beziehung der Miete zu Stockwerk der Nutzung?	13
Wie groß sind die gewerblichen Objekte in Mainz?	14
Gibt es eine Abhängigkeit von Nutzflächengrößen und Pachten/Mieten?	16
Steigert ein Aufzug in einem Gebäude die Erträge?	16
Gibt es eine Beziehung zwischen Schaufenstergrößen und Mieten/Pachten?	17
Beeinflußt das Vorhandensein von Parkplätzen die Miete?	18
Wie schätzen die Gewerbetreibenden die Lage ihres Objektes ein?	18
Tabellenteil	19
Vortext	19
Ladenmieten	20
Büromieten	21
Handwerk, Lagerung und Produktion	22
Gastronomische Betriebe	23
Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten	24
Branchenausreißer	25
Was kostet ein Parkplatz/Stellplatz	26
Der Gutachterausschuss	27
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	27

Vorwort zur 3. Auflage

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz hat es sich zum Ziel gesetzt, möglichst umfassend über die Verhältnisse am Mainzer Grundstücksmarkt zu informieren. Dies geschieht in den jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichten, in denen die aus Marktdaten abgeleiteten "zur Wertermittlung erforderlichen Daten" bekannt gegeben werden und durch Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten.

Ein Thema war bisher noch nicht umfassend untersucht und veröffentlicht. Es handelt sich dabei um die gewerblichen Mieten/Pachten, die in Mainz bezahlt werden.

Um dieses Defizit zu beseitigen, wurde Anfang des Jahres 1997 eine großangelegte Befragung von Gewerbetreibenden initiiert. Die Ergebnisse werden in diesem Bericht vorgelegt. Zielgruppe dieser Arbeit sind Grundstücks- und Immobilienfachleute, Banken und Versicherungen sowie alle interessierten Gewerbetreibenden im Bereich Mainz, aber auch Bürger, die an den Ergebnissen Interesse haben. Zweck ist die "Transparenz des Marktes". Nicht Reglementierung und nicht Beeinflussung sind Ziel der Arbeit, sondern umfassende Information zu den durchschnittlichen Bedingungen am Mainzer Mietmarkt. Der interessierte Leser soll ein Gefühl erhalten über Bandbreite und branchenbezogene Besonderheiten der Mieten. Nichts kann jedoch die Einigung zwischen Mieter und Vermieter im freien Spiel der Kräfte ersetzen.

Nicht Spitzenmieten waren bei dieser Untersuchung gefragt; aus bewertungstechnischer Sicht steht die Nachhaltigkeit eines möglichen Miet- oder Pachterlöses im Vordergrund. Die Erfassung der Mieten erfolgte jeweils entsprechend dem tatsächlichen Bestand, d.h., neben Mietverträgen aus jüngerer Zeit sind auch ältere Bestandsmieten berücksichtigt, sodass sich in der Übersicht nicht die Situation bei Neuvermietung zum aktuellen Zeitpunkt widerspiegelt, sondern die in der Immobilienbewertung so wichtige nachhaltig erzielbare Miete reflektiert wird.

Bewusst wurde das Ergebnis dieser Arbeit auch als Übersicht bezeichnet und nicht als Mietspiegel, weil sich mit diesem Begriff aus dem Wohnmietrecht gewisse Regulationsfunktionen und Beweisfunktionen beim Durchsetzen oder Abwehren von Forderungen verbinden. Wir hoffen, mit dieser Mietübersicht eine Informationslücke geschlossen zu haben und für Chancengleichheit auch für nicht in Mainz Ansässige bei Abschlüssen oder Wertermittlungen im Mainzer Raum beizutragen.

Die 1997 herausgegebene Broschüre erfreute sich von Anfang an einer regen Nachfrage, sodass wir uns entschlossen haben, diese zum zweiten Mal nach 1998 in fast unveränderter Form nachzudrucken. Die geringfügigen Änderungen sind redaktioneller Natur und betreffen nicht die Substanz der fachlichen Auswertungen. Die seit 1995 bis heute recht stabile Lage auf dem Immobiliensektor von Mainz rechtfertigt diesen erneuten Nachdruck. Die Aussagekraft der Daten ist - auch wegen der festgestellten Spannen bei den Mietangaben - nach wie vor gegeben.

Die gute Resonanz bestätigt den Bedarf für eine solche Mietübersicht; mehr als 500 Exemplare des Heftes wurden bisher von Interessenten angefordert. Wir wollen diese Informationen auch in den kommenden Jahren für Sie vorhalten. Mit einer Neuerhebung der Daten ist jedoch aus heutiger Sicht nicht vor 2002 zu rechnen. Wir werden Sie als Bezieher dieses Heftes von der Fortschreibung der Daten informieren.

Mainz, den 02. Januar 2001

Hugo Wagner
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Einleitung

Der Gutachterausschuss hat seine Geschäftsstelle mit der Erstellung einer "Übersicht der gewerblichen Mieten in Mainz" beauftragt. Damit kommt er der gesetzlichen Aufgabe (§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch) nach, "zur Wertermittlung erforderliche Daten" zu ermitteln. Dazu zählen auch Bodenrichtwerte, Gebädefaktoren, Indexreihen und Liegenschaftszinssätze, für die entsprechende Ableitungen schon vorliegen und im alljährlich erscheinenden "Grundstücksmarktbericht" veröffentlicht werden.

Nachhaltig erzielbare Mieten oder Pachten sind Grundlagendaten für eine sachgerechte Wertermittlung. Für Wohnungsmieten steht schon seit vielen Jahren der bewährte Mainzer Mietspiegel zur Verfügung, der vom Sozialdezernat der Stadt Mainz herausgegeben und vom Städtischen Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen vertrieben wird. Aufgrund der guten Erfahrungen wurden von verschiedenen Interessenten Daten vergleichbarer Qualität für Gewerbeobjekte gefordert. Unter "Gewerbeflächen" sind hier alle "Nichtwohnflächen" zu verstehen, also auch Arztpraxen, Anwaltsbüros u.ä. mehr, deren Nutzer üblicherweise nicht als "Gewerbetreibende" zu bezeichnen sind. Rund 7200 Mainzer Gewerbebetriebe im Sinne der erläuterten Definition erhielten im Januar 1997 einen Fragebogen zur Datenerhebung. Die Adressen wurden dem CD-ROM "Mainz-Wiesbaden" entnommen, einer jedermann zugänglichen Datenbank für Einkauf, Dienstleistung, Marketing, Information und Orientierung.

1470 Fragebogen wurden der Geschäftsstelle zurückgeschickt. 1115 enthielten verwertbare Daten zu Mietobjekten und 229 Fragebogen bezogen sich auf Objekte, bei denen der Gewerbetreibende der Eigentümer ist und die Daten nur zu der begleitenden Strukturuntersuchung verwandt werden können. Die übrigen Fragebogen erreichten uns nach dem Erfassungsschluß oder waren aus anderen Gründen nicht verwertbar.

Dieser Rücklauf von über 20% der verschickten Fragebogen zeigt eine ausreichende Akzeptanz der Aktion, denn es mußte auch festgestellt werden, daß zahlreiche Adressen "emeritierte" Betriebe/Praxen/Büros betrafen und keine sachdienlichen Angaben möglich waren. Nur eine Antwort war als Beschwerde zu empfinden und nach zahlreichen Telefonaten und der Art der Beantwortung ist von einer positiven Grundeinstellung der Adressaten auszugehen.

Die Fragebogen wurden mit den Mitteln ausgewertet, welche der Geschäftsstelle zur Verfügung stehen. Es ist klarzustellen, daß die Feststellung der "zur Wertermittlung erforderlichen Daten" das Ziel der Auswertung ist. Die Abfrageergebnisse stehen weiteren Nutzungen durch eine Hochschule oder vergleichbare Institution zur Verfügung, sofern bei ihrer Verwendung die datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewahrt bleiben. Nachfolgend ist der Fragebogen abgedruckt und Interessenten können prüfen, ob Daten für eine tiefere statistische Untersuchung interessant sind.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Rainer Stuhlträger (Tel. 12 - 3133), Ulrich Schweikhard (Tel. 12-3135) oder andere Mitarbeiter in der Geschäftsstelle. Wir sind auch dankbar für jede Anregung oder Kritik von Seiten der Anwender. Es handelt sich um ein neues Produkt, das sich in der Praxis zu bewähren hat. Eine Aktualisierung ist zu gegebener Zeit beabsichtigt.

Antwortbogen zur Datenerhebung für den Mainzer Gewerbemietenspiegel 1997

Empfänger: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für den Bereich der Stadt Mainz
Vermessungsamt

Objektadresse (Straße, Hausnummer)																									
Zu welcher Branche gehören Sie?																									
Sind Sie als Betreiber des Gewerbeobjektes	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Hauptmieter?</td> <td style="width: 10%; text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Untermieter?</td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Eigentümer?</td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table>	Hauptmieter?	<input type="radio"/>		1	Untermieter?	<input type="radio"/>		2	Eigentümer?	<input type="radio"/>		3												
Hauptmieter?	<input type="radio"/>		1																						
Untermieter?	<input type="radio"/>		2																						
Eigentümer?	<input type="radio"/>		3																						
(Sollten Sie Eigentümer sein, können Sie naturgemäß einige der folgenden Fragen nicht beantworten. Wir bitten Sie trotzdem wegen der begleitenden strukturellen Auswertungen um Ihre Mitarbeit.)																									
Liegt Ihr Gewerbeobjekt in einer / einem	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Kerngebiet?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>Fußgängerzone?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>Wohngebiet?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td>Mischgebiet?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>Gewerbegebiet?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>Industriegebiet?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">9</td></tr> <tr><td>sonstigem Gebiet?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">10</td></tr> </table>	Kerngebiet?	<input type="radio"/>	4	Fußgängerzone?	<input type="radio"/>	5	Wohngebiet?	<input type="radio"/>	6	Mischgebiet?	<input type="radio"/>	7	Gewerbegebiet?	<input type="radio"/>	8	Industriegebiet?	<input type="radio"/>	9	sonstigem Gebiet?	<input type="radio"/>	10			
Kerngebiet?	<input type="radio"/>	4																							
Fußgängerzone?	<input type="radio"/>	5																							
Wohngebiet?	<input type="radio"/>	6																							
Mischgebiet?	<input type="radio"/>	7																							
Gewerbegebiet?	<input type="radio"/>	8																							
Industriegebiet?	<input type="radio"/>	9																							
sonstigem Gebiet?	<input type="radio"/>	10																							
Eigene Lageeinschätzung des Gewerbeobjektes (Verkehrerschließung, Fußläufigkeit, ÖPNV)	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Sehr gut</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">11</td></tr> <tr><td>Gut</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">12</td></tr> <tr><td>Mittel</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>Mäßig</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">14</td></tr> </table>	Sehr gut	<input type="radio"/>	11	Gut	<input type="radio"/>	12	Mittel	<input type="radio"/>	13	Mäßig	<input type="radio"/>	14												
Sehr gut	<input type="radio"/>	11																							
Gut	<input type="radio"/>	12																							
Mittel	<input type="radio"/>	13																							
Mäßig	<input type="radio"/>	14																							
Liegt das Gewerbeobjekt in einer / einem	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Bürogebäude?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>Wohngebäude?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">16</td></tr> <tr><td>gemischt gen. Geb.?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">17</td></tr> <tr><td>Ladengebäude?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr><td>Werkstattgebäude?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>Produktionshalle?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">20</td></tr> <tr><td>Lagerhalle?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">21</td></tr> <tr><td>sonstigen Gebäude?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">22</td></tr> </table>	Bürogebäude?	<input type="radio"/>	15	Wohngebäude?	<input type="radio"/>	16	gemischt gen. Geb.?	<input type="radio"/>	17	Ladengebäude?	<input type="radio"/>	18	Werkstattgebäude?	<input type="radio"/>	19	Produktionshalle?	<input type="radio"/>	20	Lagerhalle?	<input type="radio"/>	21	sonstigen Gebäude?	<input type="radio"/>	22
Bürogebäude?	<input type="radio"/>	15																							
Wohngebäude?	<input type="radio"/>	16																							
gemischt gen. Geb.?	<input type="radio"/>	17																							
Ladengebäude?	<input type="radio"/>	18																							
Werkstattgebäude?	<input type="radio"/>	19																							
Produktionshalle?	<input type="radio"/>	20																							
Lagerhalle?	<input type="radio"/>	21																							
sonstigen Gebäude?	<input type="radio"/>	22																							
Liegt das Gewerbeobjekt in einem	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Altbau?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">23</td></tr> <tr><td>Neubau?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">24</td></tr> <tr><td>renovierten Gebäude?</td><td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td><td style="text-align: right;">25</td></tr> </table>	Altbau?	<input type="radio"/>	23	Neubau?	<input type="radio"/>	24	renovierten Gebäude?	<input type="radio"/>	25															
Altbau?	<input type="radio"/>	23																							
Neubau?	<input type="radio"/>	24																							
renovierten Gebäude?	<input type="radio"/>	25																							
Wieviel Stockwerke incl. EG hat das Gebäude?																									
In welchem Stockwerk liegt das Gewerbeobjekt?																									
Ist ein Aufzug vorhanden?	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ja</td> <td style="width: 10%; text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td>Nein</td> <td style="text-align: center;"><input type="radio"/></td> <td></td> <td style="text-align: right;">29</td> </tr> </table>	Ja	<input type="radio"/>		28	Nein	<input type="radio"/>		29																
Ja	<input type="radio"/>		28																						
Nein	<input type="radio"/>		29																						

- Sind Parkplätze vorhanden? Ja 30
 Nein 31
- Falls möglich, Pacht DM/mo pro Parkplatz _____ DM
- Wieviele Räume haben Sie gemietet/gepachtet? _____ 32
- Wieviel qm Hauptnutzfläche?
 (Verkauf, Büro, Praxis, Archiv, Lager, Werkstatt) _____ 33
- Wieviel qm Nebennutzfläche?
 (Personal-, Sanitär-, Putzräume) _____ 34
- Wenn eine Aufteilung nicht möglich, Gesamtfläche? _____ 35
- Quelle: Mietvertrag? 36
 Andere Berechnung? 37
- Wieviel lfd. Meter Schaufensterfront? _____ m 38
- Wieviel Monatsmiete insgesamt zahlen Sie ohne Nebenkosten? _____ DM 39
- Wenn Aufteilung möglich: Hauptnutzfläche _____ DM 40
 Nebennutzfläche _____ DM 41
- Seit wann ist diese Miete gültig (letzte Anpassung)? _____ 42
- Dauer der Festlegung? _____ 43
- Anpassungsklausel? Lebenshaltungskostenindex 44
 Sonstiger Index (_____) 45
- Seit wann besteht das Mietverhältnis? _____ 46
- Wird für das Gewerbeobjekt eine ermäßigte
 Miete verlangt, weil Modernisierungsmaßnah- Ja 47
 men in eigener Regie vorgenommen wurden Nein 48

Datum _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit
 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zusatzbemerkungen / Bearbeitungshinweise

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Auswertung der Fragebögen

Repräsentative Erhebung?

Die Ergebnisse sind auf der Basis der zurückgesandten Fragebögen und damit nach dem Zufallsprinzip entstanden. Sie haben nicht die Qualität einer "repräsentativen Erhebung" und teilen damit das Schicksal vieler statistischer Auswertungen. Aufgrund der erfreulich guten Akzeptanz und der großen Datenmengen liegt aber eine ausreichend sichere Grundlage vor. Wo dies nicht gegeben ist, wird gesondert darauf hingewiesen.

Erste Anwendungen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben gezeigt, daß die "Übersicht" brauchbar ist. Wegen der Ausgangslage sprechen wir auch von einer "Übersicht" und bezeichnen die Untersuchungsergebnisse *nicht* als "Miet/Pachtspiegel gewerblicher Mieten".

Streuung

Es wurde recht bald nach Beginn der Auswertung klar, daß die Streuung der erfaßten Daten das Hauptproblem darstellt. Gewerbliche Mieten/Pachten sind offensichtlich vielfältigsten Preisbildungskriterien unterworfen. Jeder Anwender der vorliegenden Übersicht über die Gewerbemieten muß sich dieser "Streuung" bewußt sein. Gleichwohl sind wir der Auffassung, daß diese Streuung nicht die Untersuchung grundsätzlich in Frage stellt, sie erfordert nur besondere Sorgfalt für eine sachgemäße Anwendung.

9,2 % der mitgeteilten Mieten sind ermäßigt, "weil Modernisierungsmaßnahmen in eigener Regie vorgenommen wurden". Es ergab sich, daß der Median aller Mieten (16,36 DM/m²) nur wenig vom Median ohne die ermäßigten Mieten (16,67 DM/m²) abweicht. Die ermäßigten Mieten wurden in der Auswertemasse belassen. Die Vorteile der größeren Auswertebasis überwiegen wesentlich den Nachteil der Verwendung dieser Daten; die festgestellte Ungenauigkeit liegt wesentlich unter der Unschärfe wegen den Streuungen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß "Ausreißer" oder "besondere Fälle" durch die statistischen Auswerteverfahren eliminiert werden.

Zusammenfassungen

Es erwies sich als Nachteil des Fragebogens, daß keine Branchenraster vorgegeben waren. Die unterschiedlichen Angaben zu dieser Frage wurden zu 5 Branchen zusammengefaßt. Über die Zuordnungen läßt sich sicherlich streiten, doch gilt hier dasselbe wie zu den festgestellten Streuungen der angegebenen Mieten.

Läden

Die Branche betrifft die klassischen Einzelhandelsgeschäfte, auch bestimmte handwerkliche Läden wie Bäcker, Metzger oder Friseure. Hier haben wir auch Apotheken, Läden mit technischer Ausstattung (Studios), Reisebüros, Blumengeschäfte und Geschäfte des Weinverkaufs erfaßt.

Büros

Hier wurden Architekten/Bauträger, Ärzte, Banken/Sparkassen, Dienstleistung/Beratungsbüros, Heilberufe (Therapeuten, Massageinstitute u.ä.), Immobilienverwaltung, Rechtsanwälte, Steuerberater, Versicherungen und Werbeagenturen erfaßt.

Produktion/Werkstätten/Lager

Autohandel/Werkstätten/Zubehör - auch verwandte Handelsgegenstände wie Motorräder und Fahrräder, Druckereien, Garten- und Landschaftsbau, Labors, Heizkraftwerk, Speditionen, Lagerhallen mit Verkauf (Getränke), Produktionsanlagen und Montagehallen. Hier wurden auch Tankstellen erfaßt.

Gastronomie

Gaststätten, Hotels und Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielbank)

Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten

Einrichtungen der Alten/Krankenpflege, Begegnungsstätten/Vereinsheime, Kindergärten/Kindertagesstätten, Schulen, Stätten der Erwachsenenweiterbildung. Wir waren überrascht, wie viele Objekte dieser Nutzung gemietet sind und daß es einen echten Markt für diese Objekte gibt.

Einige wenige Fragebogen (z.B. nicht überdachte Lagerflächen) waren nicht zuzuordnen und wurden nur punktuell ausgewertet.

Strukturdaten/Markterkenntnisse

Einführung

In den nachfolgenden textlichen Auswertungen und Tabellen haben wir uns bemüht, Fakten zusammenzutragen und es nicht als unsere Aufgabe angesehen, diese zu werten oder zu interpretieren.

In den Tabellen werden, analog dem Wohnungsmietspiegel der Stadt Mainz, der Median und die Mietspannen (2/3-Spannen) angegeben. Der **Median** bildet die rechnerische Mitte der mitgeteilten Mieten, 50% der Mietwerte sind höher, 50% sind niedriger als dieser Mittelwert. Die **Mietspannen** stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von 2/3 der Mieten dar. Sie zeigen auf, in welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegen.

Zeichenerklärung

Neben den Beträgen sind in den Tabellen folgende Symbole enthalten:

- Nichts vorhanden (genau Null)
- / Keine Angabe, da Ergebnis nicht sicher genug
- () Aussagewert eingeschränkt, da Ergebnis statistisch unsicher

Durchschnittliches Alter der Mietverträge

1069 Fragebogen enthielten Daten zu der Frage, seit wann das Mietverhältnis besteht.

Der älteste Mietvertrag, von dem uns Daten übermittelt wurden, betrifft eine Buchhandlung in der Altstadt und wurde im Jahr 1891 abgeschlossen. Es sei dahingestellt, ob es ein Zufall oder ein Zeichen der Tradition unserer "Gutenbergstadt" ist, daß ein Geschäft dieser Branche Gegenstand des ältesten Mietvertrages ist. Ihm folgt ein Mietvertrag aus dem Jahre 1929. Alle anderen Verträge wurden nach 1950 geschlossen. Die tabellarische Übersicht:

Jahre	Anzahl der Verträge	%	Summe (in %)	
bis 1949	2		0,2	vor 1950
1950 - 1972	75	7	7	vor 1972 (älter als 25 Jahre)
1973 - 1977	67	6	13	vor 1977 (älter als 20 Jahre)
1978 - 1982	92	9	22	vor 1982 (älter als 15 Jahre)
1983 - 1987	161	15	37	vor 1987 (älter als 10 Jahre)
1988 - 1992	281	26	63	vor 1992 (älter als 5 Jahre)
1993 - 1997	392	37		in den letzten 5 Jahren

91 Mietverträge 9 % wurden 1996 und 1997 abgeschlossen, sind also jünger als 1 Jahr

Wie werden Mieten angepaßt ?

Anpassungsklausel

439 von 1112 Fragebogen enthielten eine Antwort zur Frage nach einer Anpassungsklausel. Die Auswertung:

nach dem Lebenshaltungskostenindex:	357	bzw. 81 %
individuell, Anpassung nach Marktlage	52	bzw. 12 %
regelmäßig (Staffelmiete) oder linear	28	bzw. 6 %
Gehalt Beamten	1	
RDM-Spiegel	1	

Anpassungsrhythmus

(Dauer der Festlegung bis zur Überprüfung der Anpassungsnotwendigkeit)

482 Antworten konnten wir auswerten:

1 Jahr	75 x angegeben	8 Jahre	1 x angegeben
2 Jahre	54 x angegeben	10 Jahre	93 x angegeben
3 Jahre	74 x angegeben	13 Jahre	1 x angegeben
4 Jahre	13 x angegeben	15 Jahre	4 x angegeben
5 Jahre	150 x angegeben	20 Jahre	3 x angegeben
6 Jahre	6 x angegeben	30 Jahre	1 x angegeben
7 Jahre	4 x angegeben		

Eine *unbefristete Festlegung* wurde in 3 Fällen angegeben. Bei den meisten *nicht beantworteten Fällen* dürfte es sich um Verträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist handeln.

Zu der Problematik erlauben wir uns den Hinweis, daß im Gewerberaummietrecht Verträge auf unbestimmte Dauer von beiden Seiten spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden können (§ 565 Abs. 1 BGB). Diese Kündigungsfrist verlängert sich nicht durch die Länge der Mietzeit. Die Regelung wird zum Teil heftig kritisiert, insbesondere mit dem Argument, daß eine Anpassung an die Kündigungsfristen des Wohnraummietrechts und ein gewisser Kündigungsschutz erforderlich seien, weil bei Wohnraum zwar der Lebensmittelpunkt des Mieters, bei der Geschäftsraummierte aber häufig dessen Existenz auf dem Spiele stünden. Da eine Gesetzesänderung nicht erwartet wird, ist dieser Situation durch vertragliche Vereinbarungen (feste Mietzeit und Option) Rechnung zu tragen und bei der Vertragsgestaltung den Übergangsphasen erhöhtes Augenmerk zu widmen. (Aus Fritz, Jürgen: Gewerberaummietrecht, 2. Auflage München: Beck 1995).

Ist die Untervermietung ein Marktfaktor?

108 der 1115 Mieter (9,7%) bezeichneten sich als Untermieter. Die Auswertung ergab die folgende Erkenntnisse in Bezug auf die Miethöhe:

	Untervermietungen	
Läden	92,6 %	
Büros	101,4 %	
Handwerk, Lagerung und Produktion	108,2 %	
Gastronomie	144,9 %	
Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten	(85,4 %)	des Medians der Branche

Ist es relevant, ob es sich bei dem Gebäude um einen Altbau, einen Neubau oder ein renoviertes Gebäude handelt?

Geht man von den Durchschnittswert (Median = 100%) aller mitgeteilten Mieten aus ergibt sich für die Miethöhen:

	Altbau	Neubau	renoviertes Gebäude
Gesamtauswertung:	92 %	109 %	105 %

Interessant ist eine Aufteilung nach Branchen. Der Vergleichswert ist der Durchschnitt der Branche (siehe Tabellenteil).

	Altbau	Neubau	renoviertes Gebäude
Läden	93 %	106 %	139 %
Büros	90 %	109 %	102 %
Handwerk, Lagerung und Produktion	59 %	126 %	123 %
Gastronomie	121 %	72 %	99 %
Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten	82 %	110 %	98 %

Gibt es eine Beziehung der Miete zu Stockwerk der Nutzung?

In einigen Fällen war es möglich, diese Beziehung zu untersuchen. Mit dem Ansatz Erdgeschoßmiete = 1 ergab sich in Fallzahlen:

	< 0,8	0,8 - 1,2	> 1,2
Miete 1. Obergeschoß	9	17	6
Miete 2. Obergeschoß	7	9	3
Miete 3. Obergeschoß	4	2	2
Miete 4. Obergeschoß	2	1	1
Nutzung über mehrere Stockwerke	16	3	3

Wie groß sind die gewerblichen Objekte in Mainz?

1265 Fragebögen enthalten die Nutzflächen, dabei haben nicht nur Pächter/Mieter, sondern auch Eigentümer geantwortet. Die Auswertung ergab wegen der Streuungen große Probleme bei der Ermittlung der durchschnittlichen Größen, auch haben wir nicht plausible Ergebnisse nicht näher untersucht. Die Tabelle ist nur sehr eingeschränkt verwendbar. Dennoch möchten wir den Erwerbern unserer Broschüre die Aufstellung nicht vorenthalten.

	Median	2/3 Spanne von	bis
Läden gesamt	100 m ²	50 m ²	240 m ²
Apotheken	145 m ²	123 m ²	160 m ²
Bäckereien	115 m ²	69 m ²	190 m ²
Bekleidung	112 m ²	65 m ²	250 m ²
Blumengeschäfte	71 m ²	42 m ²	315 m ²
Buchhandlungen	100 m ²	81 m ²	157 m ²
Einzelhandelsläden	99 m ²	50 m ²	244 m ²
Friseure	77 m ²	58 m ²	110 m ²
Kaufhäuser	(11145 m ²)		
Läden mit besonderer Ausstattung	76 m ²	39 m ²	180 m ²
Metzger	94 m ²	60 m ²	150 m ²
Möbelläden	450 m ²	80 m ²	1 240 m ²
Reisebüros	94 m ²	89 m ²	120 m ²
Weingeschäfte	170 m ²	55 m ²	400 m ²
Büros insgesamt	140 m ²	63 m ²	320 m ²
Architekten/Bauträger	109 m ²	45 m ²	280 m ²
Ärzte	130 m ²	98 m ²	190 m ²
Banken/Sparkassen	837 m ²	250 m ²	3 908 m ²
Behörden/Verwaltungen	430 m ²	125 m ²	2 760 m ²
Dienstleistung/Beratung	130 m ²	54 m ²	242 m ²
Heilberufe	84 m ²	56 m ²	140 m ²
Immobilienberatung	100 m ²	38 m ²	242 m ²
Ingenieurbüros	161 m ²	69 m ²	340 m ²
Rechtsanwälte	134 m ²	80 m ²	247 m ²

	Median	2/3 Spanne von	bis
Noch Branche Büros			
Steuerberater	168 m ²	80 m ²	250 m ²
Versicherungen	63 m ²	22 m ²	120 m ²
Werbeagenturen	200 m ²	106 m ²	440 m ²
Handwerk, Lagerung und Produktion insgesamt			
Autohandel etc.	619 m ²	220 m ²	1 550 m ²
Druckereien	700 m ²	198 m ²	1 145 m ²
Gartenbaubetriebe	360 m ²	300 m ²	500 m ²
Heizkraftwerke	(75 m ²)		
Labors	(268 m ²)		
Lagerhallen/Speditionen Verkauf	598 m ²	154 m ²	1 950 m ²
Produktionshallen	550 m ²	220 m ²	1 827 m ²
Tankstellen	(500 m ²)		
Gaststätten, insgesamt			
Hotels	120 m ²	74 m ²	250 m ²
Gaststätten	115 m ²	68 m ²	150 m ²
Hotels	931 m ²	848 m ²	1 800 m ²
Spielbanken	(3 000 m ²)		
Sozialeinrichtungen, insges. Begegnungsstätten			
Alten/Krankenpflege	(755 m ²)		
Begegnungsstätten	179 m ²	80 m ²	420 m ²
Kindergärten, Kinderpflege	76 m ²	44 m ²	442 m ²
Schulen	77 m ²	28 m ²	127 m ²
Weiterbildungseinrichtungen	460 m ²	229 m ²	1 238 m ²

Gibt es eine Abhängigkeit von Nutzflächengrößen und Pachten/Mieten?

Überraschenderweise ergab die Untersuchung keine signifikanten Abhängigkeiten, wie wir sie von den Wohnungsmieten kennen.

Steigert ein Aufzug in einem Gebäude die Erträge?

Unabhängig von den baurechtlichen Vorschriften ist die Entscheidung für einen Aufzug eine bedeutende Investitionsentscheidung. Die Auswertung der Fragebogen ergab die folgende Aufstellung. Der Median bildet die rechnerische Mitte der mitgeteilten Mieten, 50% der Mietwerte sind höher, 50% sind niedriger als dieser Mittelwert. Er ist gegenüber dem mittleren Wert (Durchschnitt) einer Auswertemasse unempfindlicher gegen Ausreißer und wird in der Statistik, so auch bei der Ableitung des Mainzer Wohnungsmitspiegels, bevorzugt eingesetzt.

	mit Aufzug		ohne Aufzug	
	Anzahl	Betrag	Anzahl	Betrag
Gesamtdurchschnitt (Median)	202	17,97 DM/m ²	286	15,00 DM/m ²
Nutzung 1. Obergeschoß	45	16,10 DM/m ²	104	15,67 DM/m ²
Nutzung 2. Obergeschoß	37	17,44 DM/m ²	40	15,81 DM/m ²
Nutzung 3. Obergeschoß	30	18,39 DM/m ²	20	13,33 DM/m ²
Nutzung 4. Obergeschoß	14	18,71 DM/m ²	2*	19,17 DM/m ²
Nutzung 5. Obergeschoß	12	17,29 DM/m ²	-	
Nutzung 6. Obergeschoß	5	17,00 DM/m ²	-	

Die Untersuchung Altbau/Neubau/renoviertes Gebäude ergab:

Altbauten	73	15,79 DM/m ²	408	14,29 DM/m ²
Neubauten	154	19,66 DM/m ²	263	16,66 DM/m ²
Renovierte Gebäude	67	17,97 DM/m ²	127	16,59 DM/m ²

* = die geringe Anzahl der Ausgangsdaten führt zu einem nicht zuverlässigen Ergebnis

Gibt es eine Beziehung zwischen Schaufenstergrößen und Mieten/Pachten?

Die Adressaten der Fragebogen wurden nach ihrer Schaufensterfront befragt. Eine **Auswertung wurde nur für die Branche Läden** vorgenommen. Die Zuverlässigkeit der Ergebnisse wurde nicht geprüft; in einigen Fällen liegen beispielsweise sehr wenige Ausgangsdaten vor oder das Ergebnis ist nicht plausibel. Es ergab sich:

Gesamte Stadt Mainz	lfdm. Schaufenster	Anzahl	Median DM/m ²
	2	16	26,76
	3	24	33,73
	4	22	25,39
	5	27	30,00
	6	30	25,52
	7	15	16,67
	8	21	16,88
	9	6	20,56
	10	21	17,08
	11	3	15,63
	12	11	18,69
	13	1	15,68
	14	1	13,00
	15	7	16,76
	16	2	36,53
	17	1	15,38
	18	2	10,63
	20	4	22,08
	22	1	14,46
	23	2	18,54
	25	5	19,23
	26	1	4,76
	30	3	9,23
	33	1	10,00
	34	1	17,54
	65	1	22,86
	75	1	20,76

Auswertung Innenstadt	lfdm. Schaufenster	Anzahl	Median DM/m ²
	2	7	48,18
	3	10	25,17
	4	7	51,04
	5	14	31,36
	6	9	25,00
	7	7	25,45
	8	17	29,41
	10	13	27,66
	15	5	26,04

Auswertung Neustadt	lfdm. Schaufenster	Anzahl	Median DM/m ²
	2	6	24,61
	3	5	17,00
	4	4	21,06
	5	7	16,85
	6	8	16,91
	7	6	20,56
	8	4	16,53
	12	4	9,80

Beeinflußt das Vorhandensein von Parkplätzen die Miete?

Die Adressaten der Fragebögen konnten die Frage beantworten, ob Parkplätze vorhanden sind. Wir vermuteten, daß vorhandene Parkplätze einen höheren Mietzins für die Nutzflächen bewirken und wollten möglichst eine Abhängigkeit ableiten. Überraschenderweise ließ sich dies nicht nachweisen. Die Untersuchungen brachten das Ergebnis, daß der Median der Pachten mit einer negativen Antwort (16,83 DM/m²) *über* dem Median der Pachten mit einer positiven Antwort (16,13 DM/m²) liegt.

Die branchenbezogene Auswertung zeigt andere Ergebnisse und bestätigte unsere Vermutung bei den Büros und Sozialeinrichtungen:

	Median mit Parkplatz	Median ohne Parkplatz
Läden	16,67 DM/m ²	20,95 DM/m ²
Büros	17,18 DM/m ²	15,71 DM/m ²
Handwerk, Lagerung und Produktion	10,96 DM/m ²	(3,00 DM/m ²)
Gastronomie	30,31 DM/m ²	31,16 DM/m ²
Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten	15,55 DM/m ²	12,12 DM/m ²
Auswertung für gesamte Stadt ohne die Fälle, bei denen für Parkplätze eine separate Pacht angegeben ist	14,76 DM/m ²	16,88 DM/m ²
Auswertung gleichartig für die Innenstadt:	(21,02 DM/m ²)	28,01 DM/m ²

Auf der letzten Seite des Tabellenteils sind die ermittelten Mieten/Pachten für Parkplätze ersichtlich.

Wie schätzen die Gewerbetreibenden die Lage ihres Objektes ein?

Die Adressaten wurden gebeten, die Lage ihres Gewerbeobjektes selbst einzuschätzen. Die Auswertung brachte folgende Ergebnisse als durchschnittliche Miethöhen:

Branche	Einschätzung (Anzahl)/Median DM/m ²			
	sehr gut	gut	mittel	mäßig
Läden	(34)/22,50	(139)/17,59	(131)/18,00	(56)/16,42
Büros	(136)/16,72	(220)/17,14	(85)/16,00	(29)/14,14
Produktion/ Werkstätten	(32)/8,34	(64)/11,05	(27)/11,11	(23)/2,94
Gastronomie	(7)/33,58	(18)/30,92	(20)/30,56	(12)/30,39
Sozialeinrichtungen	(7)/17,00	(26)/14,56	(14)/14,49	(7)/7,69

Tabellenteil

Vortext

Nach mehreren Untersuchungen haben wir uns zu einer *ortsbezirksähnlichen* Untergliederung entschieden, dabei aber die Zuordnungen geringfügig geändert:

Die **Innenstadt** betrifft den Ortsbezirk Altstadt *ohne* den Bereich zwischen der Adam-Karrillon-Straße und der Großen Bleiche, welcher der Neustadt zugeordnet wurde, und den Bereich südlich der Schillerstraße und westlich der Gaustraße, welcher der Oberstadt zugeordnet wurde.

Die **Neustadt** betrifft den Ortsbezirk Neustadt zuzüglich dem o.a. Bereich aus dem Ortsbezirk Altstadt.

Die **Oberstadt** betrifft den Ortsbezirk Oberstadt zuzüglich dem o.a. Bereich aus dem Ortsbezirk Altstadt

Bei den übrigen Auswertebzirken entsprechen diese den Ortsbezirken.

Weiter ist die Auswertung für die **Fußgängerzonen** in der Innenstadt angegeben.

An die Aufstellung nach Branchen und der ortsbezirksähnlichen Gliederung schließt sich eine Liste der *Branchenausreißer* an. Die letzte Seite ist die Auswertung der **Parkplatz/Stellplatzmieten**.

Übersicht

Ladenmieten	Seite 20
Büromieten	Seite 21
Handwerk, Lager und Produktion	Seite 22
Gastronomische Betriebe	Seite 23
Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten	Seite 24
Branchenausreißer	Seite 25
Parkplatzmieten	Seite 26

Ladenmieten

Übersicht nach Ortsbezirken (beachte Vortext). Zu erfaßten Nutzungen siehe Abschnitt "Zusammenfassungen" in den "Allgemeine Vorbemerkungen" (S. 10). Beträge in DM/m² Nutzfläche.

	Median	2/3 Spanne	
		von	bis
Mainz gesamt	18,00	10,61	33,67
Innenstadt	27,78	17,07	48,18
(Fußgängerzone)	35,96	21,43	67,16
Bretzenheim	16,57	14,02	18,46
Drais	(16,76)		
Ebersheim	/		
Finthen	15,38	8,64	22,86
Gonsenheim	18,54	10,26	24,17
Hartenberg/ Münchfeld	11,47	5,43	12,25
Hechtsheim	14,85	8,10	18,54
Laubenheim	(21,81)		
Lerchenberg	(25,05)		
Marienborn	(18,00)		
Mombach	14,07	7,29	18,00
Neustadt	15,42	8,94	25,56
Oberstadt	15,06	8,36	16,67
Weisenau	12,90	4,82	13,29
Layenhof	-		

Büromieten

Übersicht nach Ortsbezirken (beachte Vortext). Zu erfaßten Nutzungen siehe Abschnitt "Zusammenfassungen" in den "Allgemeine Vorbemerkungen" (S. 10). Beträge in DM/m² Nutzfläche.

	Median	2/3 Spanne	
		von	bis
Mainz gesamt	17,01	12,00	21,69
Innenstadt	17,88	13,26	23,90
(Fußgängerzone)	17,72	13,09	22,99
Bretzenheim	16,00	10,00	18,67
Drais	(12,13)		
Ebersheim	(17,69)		
Finthen	16,33	10,86	20,14
Gonsenheim	17,69	11,76	21,76
Hartenberg/ Münchfeld	18,16	8,17	20,50
Hechtsheim	16,91	10,11	19,82
Laubenheim	15,50	8,50	20,00
Lerchenberg	(17,00)		
Marienborn	(18,63)		
Mombach	14,86	10,00	17,54
Neustadt	16,42	12,00	19,34
Oberstadt	16,07	12,37	21,48
Weisenau	19,49	13,79	22,86
Layenhof	-		

Handwerk, Lagerung und Produktion

Übersicht nach Ortsbezirken (beachte Vortext). Zu erfaßten Nutzungen siehe Abschnitt "Zusammenfassungen" in den "Allgemeine Vorbemerkungen" (S. 10). Beträge in DM/m² Nutzfläche.

	Median	von	2/3 Spanne	bis
Mainz gesamt	10,00	3,00		16,66
Innenstadt	(24,15)			
(Fußgängerzone)	(26,93)			
Bretzenheim	(12,31)			
Drais	-			
Ebersheim	8,49	5,93		10,79
Finthen	11,01	8,61		11,86
Gonsenheim	10,74	3,99		15,25
Hartenberg/ Münchfeld	2,51	2,16		9,37
Hechtsheim	11,80	5,83		18,07
Laubenheim	6,95	3,85		10,00
Lerchenberg	-			
Marienborn	(12,38)			
Mombach	10,42	3,33		16,66
Neustadt	5,21	2,14		12,45
Oberstadt	(7,84)			
Weisenau	8,09	5,21		11,67
Layenhof	(0,92)			

Gastronomische Betriebe

Übersicht nach Ortsbezirken (beachte Vortext). Zu erfaßten Nutzungen siehe Abschnitt "Zusammenfassungen" in den "Allgemeine Vorbemerkungen" (S. 10). Beträge in DM/m² Nutzfläche.

	Median	2/3 Spanne	
		von	bis
Mainz gesamt	31,01	16,00	49,02
Innenstadt	33,58	18,12	50,00
(Fußgängerzone)	27,26	16,67	33,58
Bretzenheim	(18,90)		
Drais	-		
Ebersheim	-		
Finthen	-		
Gonsenheim	/		
Hartenberg/ Münchfeld	(19,50)		
Hechtsheim	-		
Laubenheim	-		
Lerchenberg	(20,66)		
Marienborn	/		
Mombach	(30,67)		
Neustadt	35,45	16,00	45,00
Oberstadt	28,93	24,17	30,09
Weisenau	(31,01)		
Layenhof	-		

Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten

Übersicht nach Ortsbezirken (beachte Vortext). Zu erfaßten Nutzungen siehe Abschnitt "Zusammenfassungen" in den "Allgemeine Vorbemerkungen" (S. 10). Beträge in DM/m² Nutzfläche.

	Median	von	2/3 Spanne	bis
Mainz gesamt	14,56	7,14		19,67
Innenstadt	11,19	4,16		12,02
(Fußgängerzone)	-			
Bretzenheim	(15,35)			
Drais	-			
Ebersheim	(9,57)			
Finthen	(20,65)			
Gonsenheim	(17,44)			
Hartenberg/ Münchfeld	(7,69)			
Hechtsheim	14,19	13,27		15,00
Laubenheim	/			
Lerchenberg	/			
Marienborn	-			
Mombach	/			
Neustadt	17,12	10,44		19,96
Oberstadt	(15,55)			
Weisenau	(15,40)			
Layenhof	-			

Branchenausreißer

Es wurde geprüft, ob innerhalb der zusammengefaßten Nutzungen (siehe Vorbemerkungen zu der Auswertung der Fragebögen) für Gruppen Abweichungen vom Median der Branche feststellbar sind. Abweichungen über 20% wurden festgestellt (Angaben DM/m² Nutzfläche):

Ladenmieten

	Median	von	2/3 Spanne	bis
Mainz gesamt	18,00	10,61		33,67
Bäckereien	(24,53)			
Bekleidungsbranche	47,34			
Metzgerläden	(22,86)			
Reisebüros	25,00			

Büros

Keine Abweichungen vorhanden

Handwerk, Lagerung und Produktion

	Median	von	2/3 Spanne	bis
Mainz gesamt	10,00	3,00		16,66
Druckereien	(12,66)			
Labors	(19,71)			

Gastronomische Betriebe

	Median	von	2/3 Spanne	bis
Mainz gesamt	31,01	16,00		49,02

Die mitgeteilten Mieten für Hotels liegen mit 20,38 DM/m² deutlich unter dem Median. Es liegen nur wenige Angaben vor, diese stimmen aber gut überein.

Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten

Keine Abweichungen vorhanden

Was kostet ein Parkplatz/Stellplatz ?

311 Adressaten teilten mit, welche Mieten sie für einen Parkplatz bezahlen. Die Auswertung:

	Median	2/3 Spanne	
		von	bis
Mainz gesamt	70,00 DM	40,00 DM	120,00 DM
Innenstadt gesamt	120,00 DM	75,00 DM	180,00 DM
Innenstadt Läden	120,00 DM	60,00 DM	189,00 DM
Innenstadt Büros	120,00 DM	80,00 DM	180,00 DM
Bretzenheim	65,00 DM	50,00 DM	80,00 DM
Drais	(60,00 DM)		
Ebersheim	(50,00 DM)		
Finthen	69,50 DM	60,00 DM	80,00 DM
Gonsenheim	65,00 DM	50,00 DM	95,00 DM
Hartenberg/Münchfeld	50,00 DM	25,00 DM	80,00 DM
Hechtsheim gesamt	50,00 DM	30,00 DM	80,00 DM
Hechtsheim Läden	60,00 DM	30,00 DM	80,00 DM
Hechtsheim Büros	50,00 DM	30,00 DM	70,00 DM
Hechtsheim Produktion/ Werkstätten/Lager	50,00 DM	40,00 DM	80,00 DM
Laubenheim	(50,00 DM)		
Lerchenberg	(90,00 DM)		
Marienborn	(14,00 DM)		
Mombach	50,00 DM	23,00 DM	70,00 DM
Neustadt gesamt	60,00 DM	45,00 DM	100,00 DM
Neustadt Läden	75,00 DM	50,00 DM	100,00 DM
Neustadt Büros	70,00 DM	50,00 DM	110,00 DM
Oberstadt	77,50 DM	50,00 DM	100,00 DM
Weisenau	65,00 DM	50,00 DM	75,00 DM

Der Gutachterausschuss

Gemäß § 192 Baugesetzbuch wurden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 15. Mai 1989, zuletzt geändert durch die Zweite Landesverordnung zur Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 19. Januar 1999 (BS 213-10). Unser Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 20 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden. Er bedient sich einer Geschäftsstelle.

Zum 01.01.2001 wurden die folgenden Mitglieder des Gutachterausschusses durch das Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz bestellt:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

Dang, Thomas	Käpernick, Klaus Reitz, Rudolf	
Ehrenberg, Birger	Knoll, Wilfried	Schilling, Reinhard
Fabers, Dr. Friedhelm	Kurz, Claus-Jürgen	Schlarp, Bernhard
Giese, Detlev	Kurz, Franz R.	Stenner, Hans
Gill, Herbert	Ley, Martin	Waldmann, Horst
Hofem, Heribert	Nauth, Klaus	Weihgold, Jürgen
Jung, Wilfried	Nikolaus, Peter	

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

In der Geschäftsstelle sind gegenwärtig folgende Mitarbeiter tätig:

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. 12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlungen, vorwiegend in Sanierungsgebieten	Tel. Nr. 12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Wertermittlungen	Tel. Nr. 12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreis- sammlung, Wertermittlungen Bodenrichtwerte	Tel. Nr. 12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. 12-3653
Hüttl, Petra	Gebührenangelegenheiten Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte	Tel. Nr. 12-3652
Telefax:	Nr. 12-2298	
Internet: mainz.de	Stichwort Bürgerservice/Was-wie-wo	

Leerseite