

Gewerbliche Mieten in Mainz Ausgabe 2003



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Gewerbliche Mieten in Mainz

Ausgabe 2003

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Für den Bereich der Stadt Mainz
1. Auflage 2003, 500 Exemplare

Anschrift : Stadt Mainz
62 – Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820, 550128 Mainz

Titelbild: Luftbildagentur Rath, 55270 Schwalbach a.d. Selz

Nachdruck und Vervielfältigung sowie Speicherung auf Datenträgern sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Vorwort

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz informiert regelmäßig durch Bekanntgabe von Bodenrichtwerten und in jährlich erscheinenden Grundstücksmarkberichten über die Verhältnisse am Mainzer Grundstücksmarkt. Er erfüllt damit seine gesetzliche Aufgabe nach § 193 Baugesetzbuch. Die „Übersicht gewerblicher Mieten in Mainz“ ist Teil seines dort bestimmten Auftrages „Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten“.

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 einer regen Nachfrage. Insgesamt wurden von der Broschüre über 700 Exemplare nachgefragt. Nunmehr war es jedoch an der Zeit eine komplette Neuerhebung der gewerblichen Mieten vorzunehmen.

Die aktuell vorliegende Mietübersicht wurde durch eine umfassende anonyme Befragung aller Mainzer Gewerbetreibenden vorbereitet. Mehr als 1200 Fragebögen wurden 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. Die bisher bewährte Einteilung der Auswertung in Branchen und der Stadtteilbezug wird beibehalten, die Gliederung jedoch noch weiter vertieft.

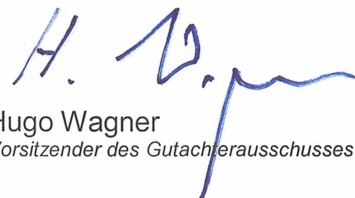
Ziel dieser Arbeit ist die Transparenz des Marktes und die umfassende Information aller zu den durchschnittlichen Bedingungen am Mainzer Mietmarkt für Gewerbenutzflächen. Bewusst wurde das Ergebnis der Arbeit als Übersicht bezeichnet und nicht als Mietspiegel, weil sich mit diesem Begriff aus dem Wohnmietrecht gewisse Regulationsfunktionen und Beweisfunktionen beim Durchsetzen oder Abwehren von Forderungen verbindet.

Der interessierte Leser soll in die Lage versetzt werden, sich einen Überblick über die Bandbreite und die Besonderheiten des Mainzer Gewerbemietmarktes zu verschaffen. Das Aushandeln der Mietkonditionen bleibt jedoch dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage vorbehalten.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Ihren besonderen Einsatz bei der Erhebung und Auswertung der Daten.



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



Hugo Wagner
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM.....	4
VORWORT	5
INHALTSVERZEICHNIS	7
EINLEITUNG.....	9
ÜBERSICHT.....	10
DER FRAGEBOGEN.....	11
AUSWERTUNG	13
Rückläufe	13
Nebenkosten	13
1a-Lage.....	13
Spitzenmieten versus Durchschnitt.....	14
Kfz-Stellplätze	15
Aufteilung nach Branchen und Ortsteilen.....	15
Entwicklung seit 1997.....	17
TABELLEN UND DIAGRAMME.....	18
Erläuterungen.....	18
Büro groß	20
Büro klein	22
Gastronomie.....	24
Großhandel	26
Handwerk	28
Läden	30
Praxen.....	32
Sozialeinrichtungen	34
Verwaltung	36
Sonstige gewerbliche Flächen.....	38
DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE.....	40
Gesetzliche Grundlage.....	40
Aufgaben.....	40
PRODUKTE	41
Grundstücksmarktbericht.....	41
Richtwert CD	41
Schriftliche Richtwertauskünfte.....	41
Gutachten.....	41
KONTAKT	42

Einleitung

Sechs Jahre sind nun seit der ersten Veröffentlichung der Mainzer Übersicht über gewerbliche Mieten ins Land gegangen. Höchste Zeit also, um sich wieder einmal einen Überblick über die aktuellen Mietpreise in unserer Stadt zu verschaffen.

Auch diesmal wurde wieder eine Fragebogenaktion gewählt, da diese mit vergleichsweise wenig Aufwand durchführbar war. Die guten Ergebnisse und die breite Akzeptanz des Vorgängers haben uns ermutigt, bei dem Verfahren zu bleiben. Auf Grund der Erfahrungen mit der Mietübersicht von 1997 wurden einige Fragen verändert, auf andere wurde ganz verzichtet.

Bei selbst ausgefüllten Fragebögen und freiwilliger Rücksendung gibt es allerdings auch gewisse Problemfelder. Zunächst einmal wissen wir nicht, ob die Rückläufe repräsentativ sind. So ist es nicht auszuschließen, dass bestimmte Marktsegmente überrepräsentiert sind, während andere fehlen. Die hohe Zahl der Antworten lässt allerdings vermuten, dass alle Branchen ausreichend im Datenpool vertreten sind. Das zweite Problem stellt die fehlende Kontrollmöglichkeit dar. Wir wissen nicht, ob jeder die Fragen so versteht – und beantwortet – wie wir uns das vorgestellt haben. Durch möglichst eindeutige Fragestellung und eine geringe Überbestimmung (z.B. Miete pro m² und Gesamtmiete) versuchten wir dem zu begegnen. Auch hier gehen wir davon aus, dass die große Zahl das Problem statistisch gesehen minimiert.

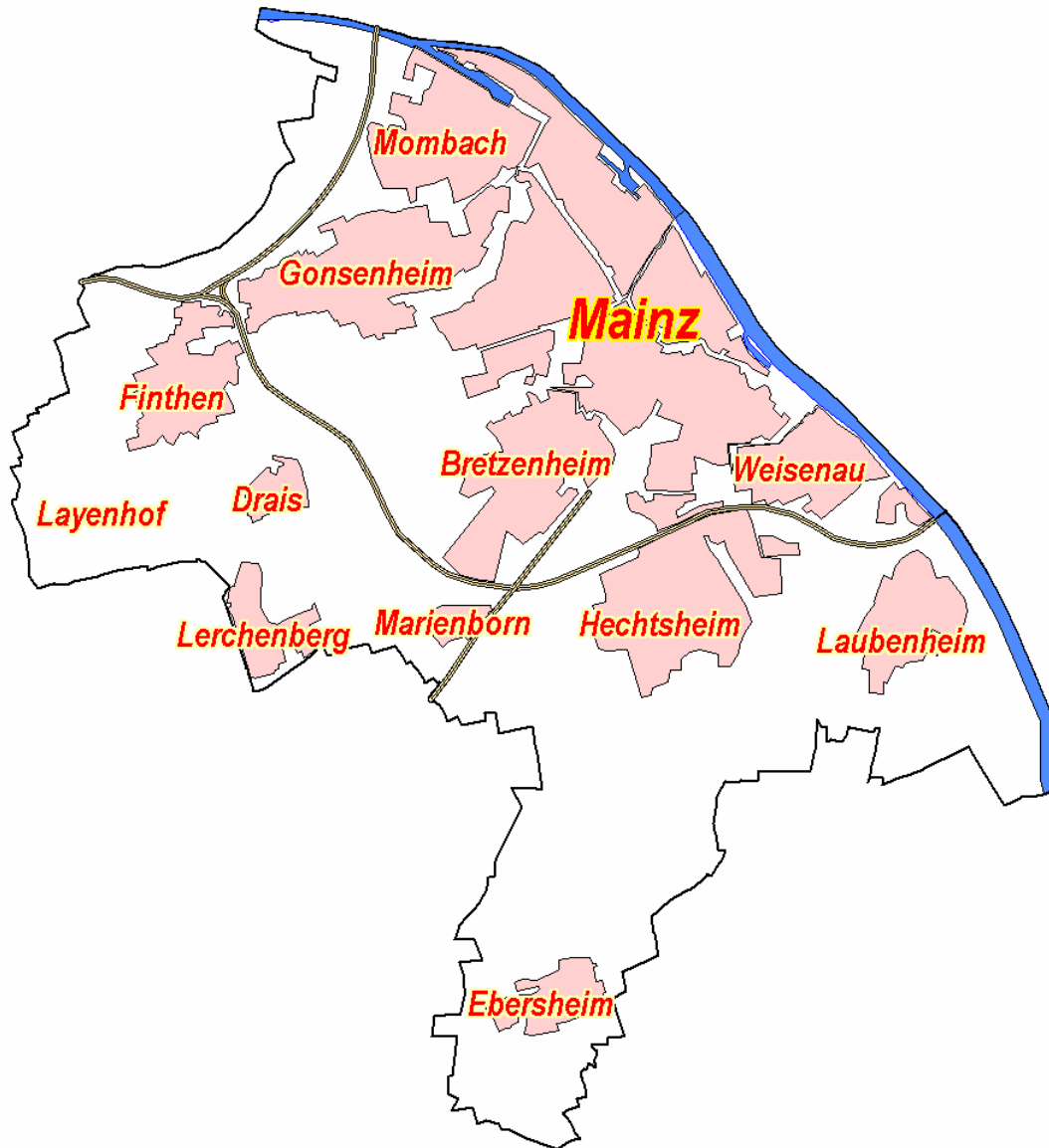
Der Gutachterausschuss hat unter anderem die in § 193.3 Baugesetzbuch (BauGB) festgelegte gesetzliche Aufgabe „zur Wertermittlung erforderliche Daten“ zu ermitteln. Die vorliegende Übersicht dient primär diesem Zweck. Bei der Wertermittlung gewerblich genutzter Immobilien spielen die nachhaltig erzielbaren Mieten eine entscheidende Rolle.

Neben dieser Funktion als Grundlage der Wertermittlung soll diese Übersicht auch helfen, den Markt etwas transparenter zu machen. Im gewerblichen Bereich werden Mieten leider oft wie ein Geheimnis gehütet. Speziell Neugründer haben es schwer, hier zu einer realistischen Einschätzung ihrer Mieten zu finden.

Was diese Übersicht sicher nicht sein kann, ist ein dem Wohnungsmietspiegel vergleichbares rechtliches Instrument. Im gewerblichen Bereich hat die Vertragsabschlussfreiheit noch ein viel höheres Gewicht. Niemand ist verpflichtet, sich an die hier veröffentlichten Ergebnisse zu halten, die eher als Orientierungshilfe zu verstehen sind. Das Ziel dieser Veröffentlichung ist Information, nicht Gängelei. Die konkrete Miete im Einzelfall wird einerseits durch Marktmechanismen wie Angebot und Nachfrage, wirtschaftliche Lage und Konkurrenzsituation beeinflusst; andererseits bestimmen individuelle Besonderheiten und Merkmale des Mietobjektes, wie Grundriss, Schaufensterfront und letztlich auch das persönliche Verhandlungsgeschick das Ergebnis.

Am Schluss dieser Einleitung sei den vielen Gewerbetreibenden gedankt, durch deren Informationen und Mithilfe diese Übersicht erst möglich wurde.

Übersicht



Übersicht über das Stadtgebiet von Mainz mit seinen Vororten

Erläuterungen zum Fragebogen

Art der Gewerberäume

Um die Anzahl der Typen von Gewerbeimmobilien überschaubar zu halten, wurden verschiedene Klassen und Branchen vorgegeben. Bitte wählen sie die am besten passende Kategorie aus, auch wenn diese nicht hundertprozentig auf Ihr spezielles Gewerbe zutrifft. Das Ziel soll ja sein, eine ortsüblich Mierte für vergleichbare (nicht gleiche) Objekte zu finden.

Lage

Die Erfahrungen aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass für eine aussagekräftige Auswertung die Lage des Mietobjektes mit Stadt/Vorort und dabei Zentrum/Randlage ausreichend bestimmt ist.

In der hochpreisigen Mainzer Citylage ist zusätzlich die Unterscheidung in 1a und 1b Lagen von Interesse.

Nutzflächen und Kaltmieten

Zur Hauptnutzfläche bei gewerblichen Objekten zählen neben den eigentlichen Gewerberäumen (Ladenfläche, Bürofläche, Produktionsfläche) auch die Flächen für notwendige Einrichtungen, wie Toiletten, Personalräume, Aktenräume oder zugeordnete Lagerflächen. Diese Flächen haben gemeinsam, dass sie zur Ausübung des Gewerbes direkt gebraucht werden. Hierfür wird üblicherweise auch eine einheitliche Mierte gezahlt.

Auf der anderen Seite gibt es Flächen, die von ihrer Wertigkeit hinter den eigentlichen Gewerberäumen zurückbleiben. So sind besondere (zusätzliche) Lager- oder Archivräume angenehm, wenn man sie hat; zwingend erforderlich sind sie hingegen nicht. Als typisches Beispiel sei hier ein Modegeschäft in teurer Innenstadtlage genannt. Die Kollektion für die jeweils andere Jahreszeit lässt sich ohne besondere Schwierigkeiten preiswert in einer Lagerhalle im Gewerbegebiet zwischenlagern. Für die Bequemlichkeit, die Dinge vor Ort zu haben, wird der Händler etwas mehr zahlen, aber keineswegs den gleichen Preis wie für das Ladengeschäft. Solche Flächen, für die eine deutlich geringere Mierte als für die Hauptnutzfläche gezahlt wird, haben wir im Fragebogen als Nebenflächen bezeichnet.

Wenn Sie gegebenenfalls über die Einteilung in Haupt- oder Nebennutzflächen unsicher sind, so ist dies kein Problem; tragen Sie bitte einfach nur die Gesamtfläche als Hauptnutzfläche ein.

Manchmal finden sich in Mietverträgen außer der Mierte noch sonstige Vergütungen. Im Beherbergungs- und Gastronomiebereich werden oft Umsatzbeteiligungen ausgehandelt. Auch exklusive Lieferverträge können darunter fallen, wenn die zu beziehenden Güter deutlich teurer als auf dem freien Markt erhältliche Konkurrenzprodukte sind. Solche besonderen Vereinbarungen tragen Sie bitte unter Bemerkungen ein.

Dieser Fragebogen wurde zusammen mit einem Anschreiben, einem Freiumschlag zur Rücksendung sowie allgemeinen Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz an alle Mainzer Gewerbetreibenden verschickt.

Auswertung

Rückläufe

Von den 7.500 verschickten Fragebogen kamen rund 200 als unzustellbar zurück. Knapp 300 telefonische Fehlanzeigen gingen in der Geschäftsstelle ein. Der meistgenannte Grund war „keine Mietangaben, da selbst Eigentümer“, gefolgt von „Gewerbe aufgegeben“.

Die Fragebogen wurden Mitte Juli verschickt. Bis Ende Oktober erreichten uns rund 1.300 ausgefüllte Fragebogen. Davon waren 1.112 zur weiteren Verarbeitung geeignet. Der Rest wurde wegen fehlender oder widersprüchlicher Angaben als unbrauchbar verworfen.

Vereinzelt kamen hier noch bis weit in den Dezember hinein Rückläufe an. Diese Nachzügler konnten leider nicht mehr berücksichtigt werden.

Nebenkosten

Nach dem bürgerlichen Gesetzbuch sind grundsätzlich mit dem Mietzins auch sämtliche so genannten Nebenkosten abgegolten, es sei denn, diese seien im Mietvertrag anders geregelt. Von dieser Möglichkeit wird heute regelmäßig Gebrauch gemacht. Der Umfang, in dem dies geschieht ist nach unseren Erkenntnissen allerdings individuell verschieden. Wir hatten in den Fragebogen auch nach den Nebenkosten gefragt. Die Ergebnisse lassen sich allerdings nicht verallgemeinern, so dass wir von einer Veröffentlichung absehen.

Die in dieser Übersicht angegebenen Mieten sind als Nettokaltmieten, also ohne jegliche Nebenkosten angegeben. Im Einzelfall lassen sich die Nebenkosten jedoch leicht dem Mietvertrag entnehmen.

Mieten, auch im gewerblichen Bereich, sind nach § 4 UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Auf diese Steuerbefreiung kann der Vermieter (der in diesem Falle Unternehmer sein muss) verzichten, wenn er an einen anderen Unternehmer Räume für dessen Unternehmen vermietet. Die Miete wird dadurch steuerpflichtig und der Vorsteuerabzug wird ermöglicht. Dies soll nun kein Ausflug in die unübersichtlichen Gefilde des Steuerrechtes werden, daher nur soviel: Durch den Vorsteuerabzug kann der Geschäftsmann steuerpflichtige Waren und Leistungen rein netto beziehen; was er an Steuer auf die Miete zahlt, spart er an anderer Stelle also wieder ein, was ihm unter dem Strich Vorteile bringen mag.

Die Mietangaben in dieser Übersicht berücksichtigen die Umsatzsteuer nicht. In der Mehrzahl der Fälle haben wir es mit Mietparteien zu tun, bei denen zumindest ein Teil kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist; das Problem der Steuer stellt sich also nicht. Wo Umsatzsteuer gezahlt wird, haben wir die Mieten in Bruttoangaben umgerechnet. Letztlich interessiert doch, wie viel Geld pro Monat den Besitzer wechselt, ob der Vermieter einen Teil als Steuer abführt, ist für den Mieter unerheblich.

Selbstverständlich unterliegen Mieten immer auch der Einkommensteuer, doch hat diese auf die Miethöhe im Allgemeinen keinen Einfluss.

1a-Lage

In Veröffentlichungen und im Gespräch mit Maklern, Eigentümern und Mietern stößt man immer wieder auf den Begriff der 1a-Lage. Allerdings scheint jeder etwas anderes darunter zu verstehen. Für die einen ist dieser Begriff mit dem „Image“ einer Straße verknüpft. Eine 1a-Lage würde daher immer auch mit einer „guten Adresse“ einhergehen, die repräsentativ ist und bei der das Ambiente stimmt.

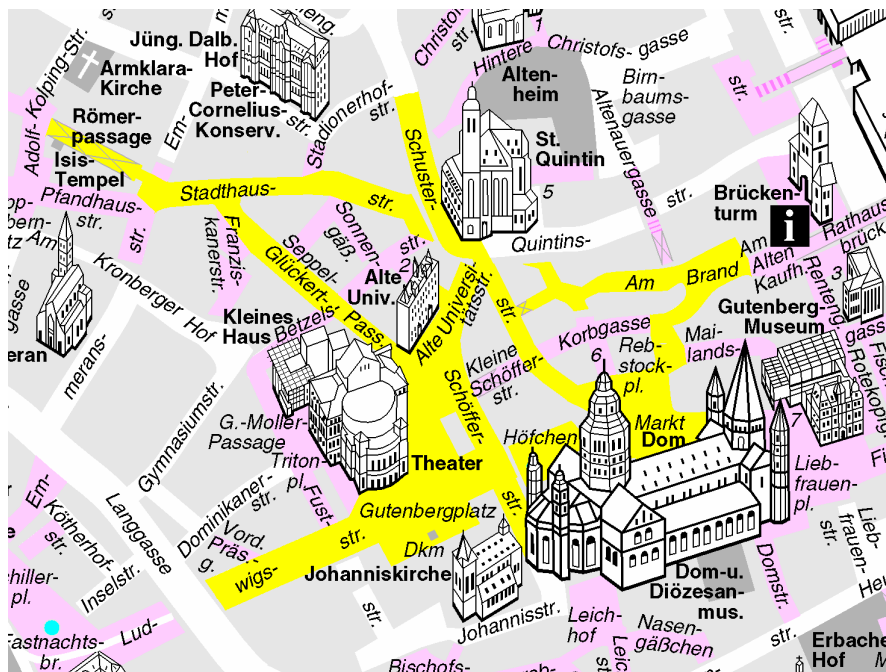
Die Mehrzahl sieht die Lagequalität allerdings rein von der wirtschaftlichen Seite. Das Maß ist die Passantenfrequenz, also die Anzahl potentieller Kunden. Wie „vornehm“ die Straße angesehen wird, ist dabei sekundär.

Einigkeit herrscht weitgehend darüber, dass es sich hierbei um einen relativen Begriff handelt. Anders ausgedrückt: Die Kriterien, die einer Lage in Mainz 1a-Qualität zubilligen, würden in Düsseldorf oder auch Frankfurt dazu bei weitem nicht ausreichen.

In Mainz ist die höchste Passantenfrequenz mit rund 4.500 pro Stunde am Brand zu beobachten. Einer Studie des Geographischen Instituts der Universität Mainz, deren Ergebnisse auch in der Presse veröffentlicht wurden, sind unter anderem die relativen Zahlen der Passanten in verschiedenen Bereichen der Innenstadt zu entnehmen. Als 1a-Lagen definieren wir Straßen mit einer Passantenfrequenz ab rund 70%. Dies deckt sich mit uns vorliegenden Untersuchungen anderer Institutionen, die allerdings etwas älter sind, so dass dort neuere Entwicklungen nicht berücksichtigt sind. So führt beispielsweise die Verlegung der Bushaltestellen vom Gutenbergplatz in die Schöfferstraße dort zu einer deutlich gestiegenen Passantenzahl. Auch der Neubau der Römerpassage macht sich durch ein erhöhtes Passantenaufkommen in der Stadthausstraße bemerkbar.

Wie sich neue Projekte, wie die City-Meile auswirken ist derzeit noch nicht absehbar und wird wohl Thema in der nächsten Auflage dieser Übersicht sein.

Um jegliche Unklarheiten auszuschließen bringen wir hier einen Ausschnitt aus dem Stadtplan, in dem die 1a-Lagen gelb markiert sind:



Spitzenmieten versus Durchschnitt

Im Großen und Ganzen zeigt sich in Mainz ein recht einheitliches Mietniveau innerhalb der einzelnen Branchen. Lediglich im Bereich des Einzelhandels (in geringerem Maße ist dies auch bei der Gastronomie zu beobachten) gibt es eine erhebliche Bandbreite. Während sich die Masse der Ladenmieten zwischen zehn und zwanzig Euro pro Quadratmeter bewegt, wurden uns auch Spitzenmieten von über 100,- €/m² genannt. Wie wir vereinzelt bei der Bearbeitung

von Wertgutachten feststellen konnten, werden solche Mieten tatsächlich – auch über längere Zeiträume hinweg – gezahlt.

Der Fachliteratur lässt sich entnehmen, dass ein Anteil der Miete am Umsatz von 5 – 15 % je nach Branche als akzeptabel gilt. Als Konsequenz hieraus mag ein jeder für sich ausrechnen, inwieweit eine solche Spitzenmiete für sein Geschäft noch tragbar ist.

Der Wunsch der Vermieterseite Spitzenmieten zu erzielen ist verständlich. Der Mainzer Durchschnitt liegt nun aber selbst in 1a-Lagen bei rund 34 Euro pro Quadratmeter. Es gibt sie, die 100-Euro-Sahnestückchen – sie stellen allerdings die absolute Ausnahme dar.

Kfz-Stellplätze

Unter anderem haben wir auch nach den Mieten für Kfz-Stellplätze gefragt. Die uns zugegangenen Antworten weisen eine erhebliche Streuung auf. Die Spanne reicht von 2,56 €/Platz bis zu stolzen 172,08 €/Platz. Ein deutliches Mittel oder eine Systematik sind nicht auszumachen. Wie es aussieht ist von einem symbolischen Preis bis zur versteckten Zusatzmiete alles vorhanden. In sehr vielen Fragebogen war die Stellplatzmiete nicht extra ausgewiesen, sondern war bereits durch die normale Miete mit abgegolten.

Für Zwecke der Wertermittlung lässt sich für den Stadtbereich eine Durchschnittsmiete von rund 50 Euro, für die Vororte von rund 33 Euro pro Stellplatz im Monat angeben.

Da in dieser Untersuchung nur Stellplätze enthalten sind, die zusammen mit gewerblichen Immobilien vermietet wurden, sind diese Zahlen nicht dazu geeignet, reine Stellplatzmieten abzuleiten.

Aufteilung nach Branchen und Ortsteilen

Nach den Erfahrungen mit der Mietübersicht von 1997 hat es sich als sinnvoll erwiesen, ein Branchenraster vorzugeben. „Branche“ trifft dabei nicht ganz das, was wir meinen. Besser wäre vielleicht der Begriff „Geschäftstyp“ gewesen.

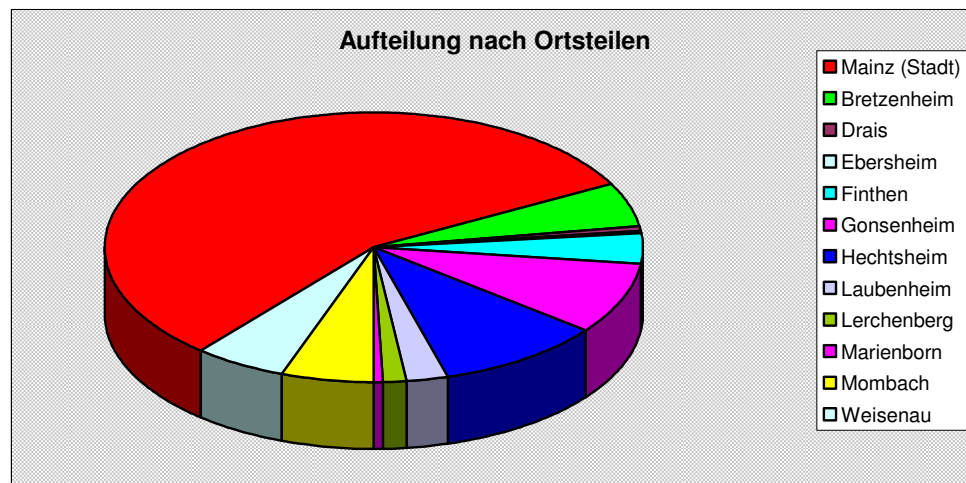
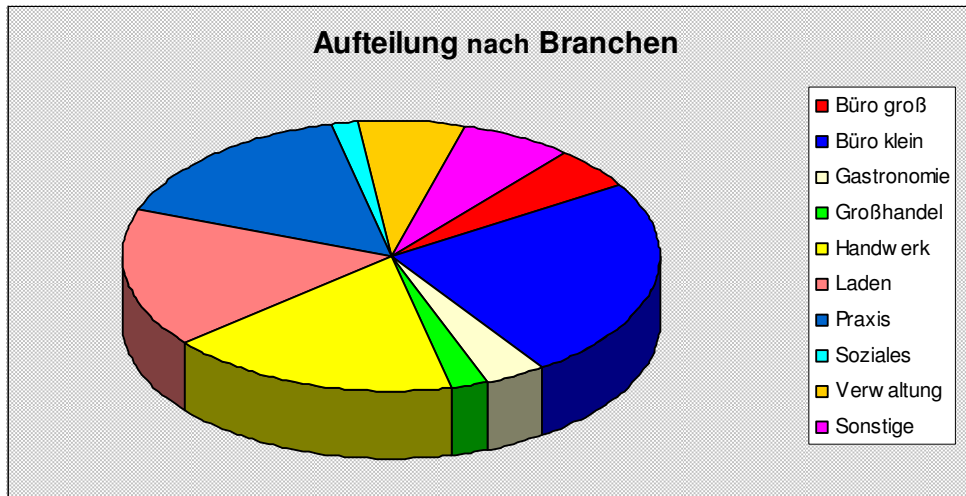
Ziel ist es, die unterschiedlichen Gewerbeimmobilien in verschiedene, in sich homogene Klassen aufzuteilen. So ist es zum Beispiel bei einem Büro egal, ob darin ein Rechtsanwalt, ein Architekt oder ein Ingenieur arbeitet. Für ein Ladengeschäft ist es im Prinzip unerheblich, ob darin Spirituosen, Schmuck oder Dessous verkauft werden.

Innerhalb einer Typklasse sind die Nutzungen - beispielsweise bei einem Mieterwechsel – austauschbar.

Die Typklassen selbst unterscheiden sich schon eher. Die einen haben viel Laufkundschaft, brauchen Schaufenster und leichte Erreichbarkeit. Andere werden von ihren Kunden bewusst und gezielt aufgesucht. Hier sind Schaufenster und übermäßige Werbung nutzlos oder unüblich (Ärzte, Anwälte). Es gibt auch Unterschiede in der Größenordnung. So ist die Hauptniederlassung einer Bank oder Versicherung etwas anderes als das Architekturbüro mit einer handvoll Mitarbeitern, obwohl beide die Nutzungsart „Bürräume“ haben.

Natürlich ist auch über Typklassen hinweg eine Nutzungsänderung möglich und durchaus üblich. Es sei hier nur an die ehemaligen Handwerksbetriebe erinnert, in denen heute Verkaufsräume von Filialisten sind. Allerdings sind hier meist größere Umbauten erforderlich, oder vorher zum Betrieb gehörende Räume wie Werkstatt oder Backstube bleiben ungenutzt und stellen totes Kapital dar.

In den folgenden beiden Graphiken sind die Rückläufe unserer Umfrage in ihrer prozentualen Verteilung dargestellt. Es ist dabei zu beachten, dass die Aufteilung auf der Auskunftsfreudigkeit der jeweiligen Mieter beruht. Rückschlüsse auf die tatsächliche Struktur der Gewerbeimmobilien sind daher nur bedingt möglich. So sind besonders die Bereiche „Läden“ und „Handwerk“ in der Praxis viel stärker vertreten. Allerdings sind auch gerade hier viele Geschäftsinhaber gleichzeitig Eigentümer, so dass sie in dieser Mietübersicht nicht berücksichtigt sind.



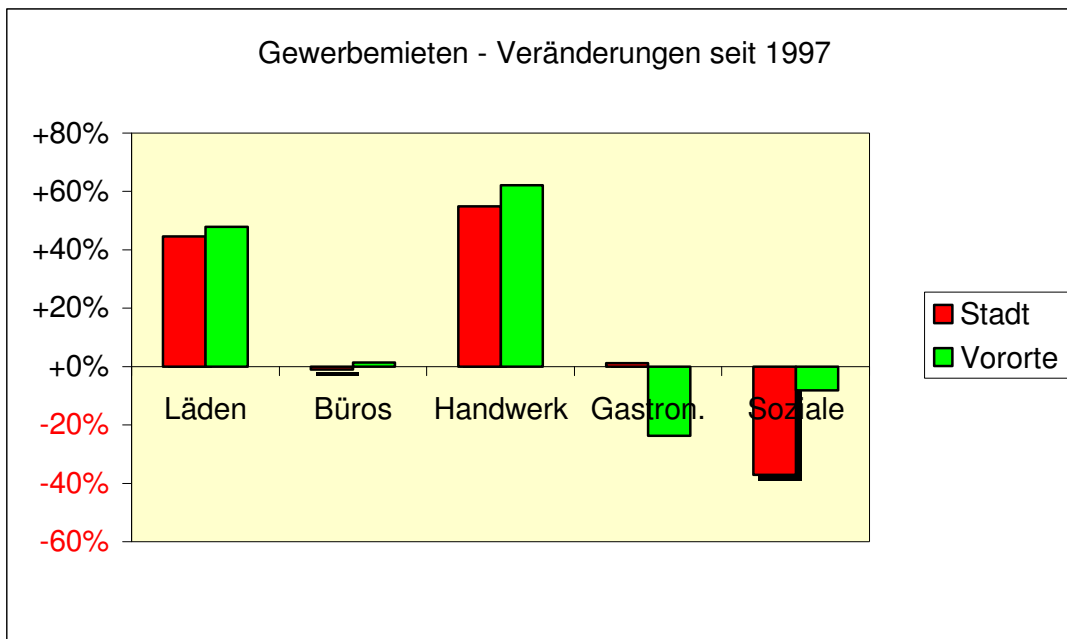
Entwicklung seit 1997

Im Jahr 1997 veröffentlichte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstmals eine Übersicht über die gewerblichen Mieten in Mainz. Es bietet sich an, die Ergebnisse der damaligen Umfrage den heutigen gegenüberzustellen. Als Ergebnis finden wir hier die prozentuale Veränderung der Mieten sowohl in den einzelnen Ortsteilen als auch pauschal für das gesamte Stadtgebiet. Fehlende Vergleichsmieten sind durch einen Strich gekennzeichnet; unsichere (wenig Vergleichsdaten) Werte stehen in Klammern. Die Ergebnisse bleiben von unserer Seite bewusst unkommentiert.

Tabellarische und graphische Übersicht

	Läden	Büros	Handwerk	Gastronomie	Soziales
MZ - Fußgängerzone	+64,9%	-3,0%	+64,1%	(+6,1%)	-
MZ - Innenstadt	+12,1%	-1,3%	-9,6%	+4,0%	(-16,5%)
MZ - Randlage	+56,7%	+1,0%	+110,3%	-6,5%	(-57,7%)
Bretzenheim	(+8,8%)	+4,4%	(+63,8%)	(-0,3%)	-
Drais	(-26,2%)	(+12,9%)	-	-	-
Ebersheim	-	(-17,0%)	-	-	-
Finthen	(+40,2%)	-0,8%	-10,0%	-	-
Gonsenheim	+102,9%	-2,5%	+49,5%	-	(-14,9%)
Hechtsheim	+61,8%	-12,3%	+27,0%	-	-
Laubenheim	(+23,9%)	+37,0%	(+38,9%)	-	-
Lerchenberg	(+69,6%)	(+21,7%)	-	-	-
Marienborn	(+3,2%)	(-19,6%)	(+76,1%)	-	-
Mombach	(+141,9%)	-2,1%	-5,7%	(-5,4%)	-
Weisenau	(+51,6%)	-7,5%	+115,9%	(-42,2%)	(-1,6%)

Prozentuale Entwicklung der gekappten Mittelwerte 1997 – 2003



Tabellen und Diagramme

Erläuterungen

Auf den folgenden Seiten sind die Ergebnisse der Auswertung in Tabellenform und als Diagramme aufbereitet. Der Aufbau ist für alle Branchen gleich.

Für jeden Stadtteil sind die Anzahl der in die Auswertung eingegangenen Fragebögen, sowie der Mittelwert und die Eckwerte der 2/3-Spanne angegeben. Es wird unterstellt, dass sich jeweils in dem 1/6 am unteren und am oberen Ende der mitgeteilten Mieten die so genannten „Ausreißer“ finden. Dies sind Mieten, die extrem günstig oder teuer sind, und die nicht mehr dem normalen, marktüblichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Teilweise wurden uns leider nur sehr wenige zur Auswertung geeignete Vergleichsmieten mitgeteilt. In diesen Fällen sind die Tabellenangaben naturgemäß etwas unsicher. Wir haben uns entschlossen, diese Werte dennoch zu veröffentlichen; allerdings sind diese Zahlen in Klammern gesetzt. Wo uns gar keine Angaben vorliegen, ist in der Tabelle ein Strich.

Die Größe der Nutzfläche, die als Spanne angegeben ist, soll dem Benutzer zeigen, in welcher Größenordnung sich die entsprechenden Immobilien bewegen.

Von eher akademischem Interesse sind die Angaben, wie viel Prozent der Verträge eine Anpassungsklausel beinhalten, wie lange das Mietverhältnis besteht und wann die letzte Mietanpassung erfolgte.

Tabellen

In den Tabellen sind für jeden Ortsteil der Mittelwert, die Standardabweichung sowie der untere und obere Wert der 2/3-Spanne ausgewiesen.

Wir haben uns für die Angabe des arithmetischen Mittelwertes entschieden, da nur so die Angabe der Standardabweichung sinnvoll ist. Die Standardabweichung ist ein Streuungsmaß; sie gibt die durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert an, und ist damit ein Kriterium wie „gut“ der Mittelwert ist. Eine niedrige Standardabweichung ist ein Zeichen für eine dichte, sich an einem Punkt konzentrierende Datenmenge, während eine hohe Standardabweichung auf eine stark streuende Datenmenge schließen lässt.

Der Median (wie z.B. in der 97er Ausgabe angegeben) lässt ein solches Streuungsmaß nicht zu. Er ist ein „abgezählter“, kein berechneter Wert. Der Vorteil des Medians liegt darin, dass er robust gegenüber Ausreißern ist. Durch Kappung der Daten um je 1/6 am oberen und unteren Ende des Wertebereichs wurden allerdings auch so eventuelle Ausreißer eliminiert.

Die Angabe der 2/3-Spanne hat sich in Mietspiegeln allgemein durchgesetzt. Mieten innerhalb dieser Spanne werden als ortsüblich betrachtet.

Diagramme

Oft kann ein einfaches Bild eine Menge an Information übermitteln und Zusammenhänge deutlich machen, für die sonst viele Worte nötig wären. Dem Benutzer soll hier eine einfache Möglichkeit der eigenen Interpretation gegeben werden.

Im oberen Diagramm zeigt die Höhe der Säulen an, wie oft eine bestimmte Miete genannt wurde. Jede Säule steht dabei für die Spanne von einem Euro/m². Die Mieten von 7,51 bis 8,50 €/m² werden beispielsweise durch die Säule „8“ repräsentiert. Am unteren Ende der Skala haben wir die Fälle zusammengefasst, die weniger als 4,50 €/m² zahlen. Analog dazu wurden auch die über 25,50 €/m² liegenden Mieten zusammengefasst

Einzigste Ausnahme von dieser Systematik stellt das Diagramm für Läden des Einzelhandels dar. Da hier doch recht viele Mieten über 25,- €/m² genannt wurden, mussten wir den Maßstab der waagrechten Achse ändern: Bis 25,- €/m² stehen die Säulen für eine 2 €-Spanne, danach geht es im 5 €-Abstand weiter.

Im Gegensatz zum Tabellenteil wurden die Daten für das Diagramm nicht gekappt. Es ist hier also auch das obere und untere Sechstel mit enthalten.

Im unteren Diagramm wird die Miete im Verhältnis zur Nutzfläche dargestellt. Im Bereich der Wohnungsmieten sind dabei deutliche Abhängigkeiten zu beobachten. So sind kleine Wohnungen in der Regel relativ teurer als große. Im gewerblichen Bereich ist dies – zumindest innerhalb eines Gewerbetyps - nicht signifikant feststellbar. Die absolute Nutzfläche scheint demnach im gewerblichen Bereich eine eher untergeordnete Rolle bei der Einordnung der m²-Mieten zu spielen.

Büro groß

Publikumsverkehr; Banken, Versicherungen, Behörden etc.

54 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	10,01	1,21	8,20	12,36
MZ - 1a – Lage	-	-	-	-
MZ - 1b – Lage	(12,14)	(5,28)	8,56	20,00
MZ – Fußgängerzone	(12,65)	(4,51)	8,30	17,30
MZ - Innenstadt	9,86	1,35	7,45	11,75
MZ – Randlage	9,35	2,05	6,91	11,50
Stadtgebiet zusammen	10,02	1,27	8,20	12,31
Bretzenheim	(9,48)	(0,74)	8,95	10,00
Drais	-	-	-	-
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	(9,40)	(2,74)	6,00	12,70
Gonsenheim	(11,31)	(2,71)	8,18	13,00
Hechtsheim	(7,25)	(1,63)	5,00	8,50
Laubenheim	(13,10)	-	-	-
Lerchenberg	(10,60)	(2,69)	8,69	12,50
Marienborn	-	-	-	-
Mombach	(10,00)	-	-	-
Weisenau	10,61	0,69	9,97	11,60
Vororte zusammen	10,01	1,19	8,39	12,50

Hauptnutzfläche: 105 m² - 1.130 m²

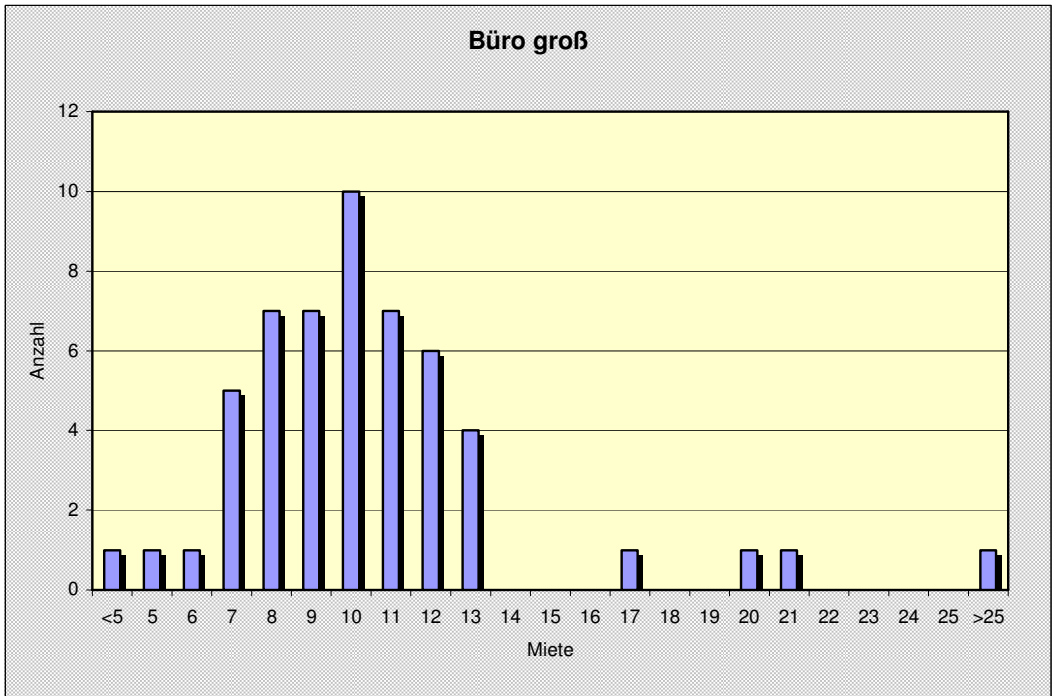
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
12 %	37 %	24 %	27 %

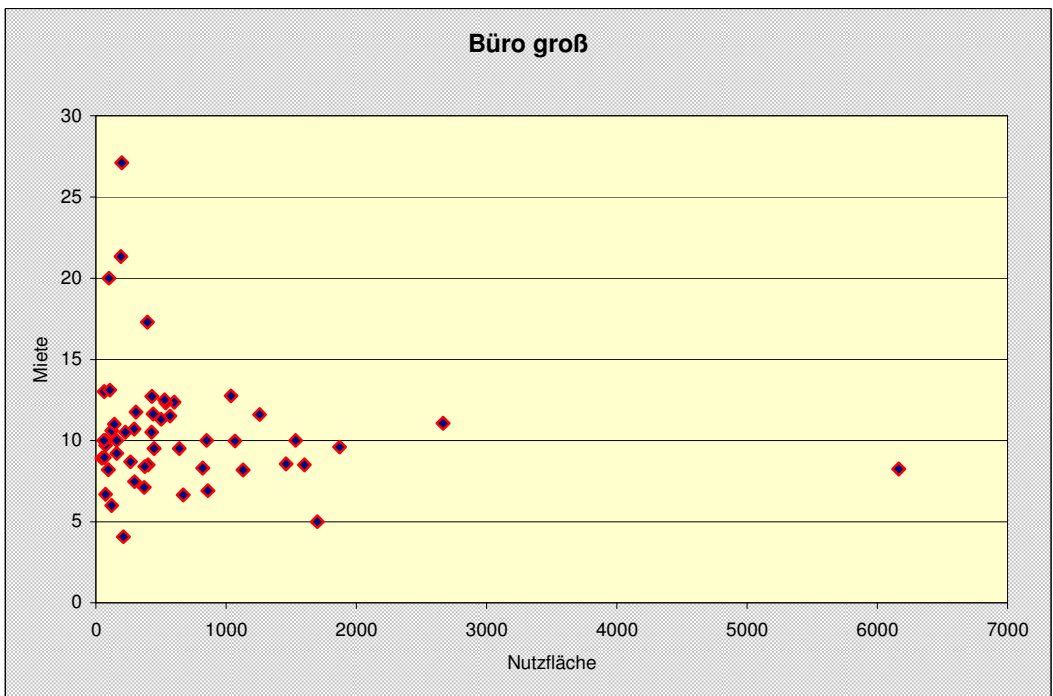
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
22 %	35 %	24 %	18 %

Anpassungsklausel: 58 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Büro klein

Anwaltskanzlei, Ingenieurbüro, EDV-Beratung, Reisebüro etc.

269 ausgewertete Fragebogen

	Miete €/m ²	Standard- abweichung ± €/ m ²	2/3-Spanne	
			von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	8,57	1,02	7,00	10,74
MZ - 1a – Lage	(9,09)	4,41	4,50	13,30
MZ - 1b – Lage	8,40	1,69	7,00	11,85
MZ – Fußgängerzone	8,79	1,19	6,65	10,23
MZ - Innenstadt	9,02	1,15	7,00	11,00
MZ – Randlage	8,39	1,10	6,00	10,26
Stadtgebiet zusammen	8,79	1,10	6,85	11,00
Bretzenheim	8,54	0,85	7,50	10,00
Drais	(7,00)	-	-	-
Ebersheim	(7,50)	-	-	-
Finthen	8,28	1,22	6,80	10,66
Gonsenheim	8,81	0,92	7,41	10,60
Hechtsheim	7,59	0,65	6,55	9,00
Laubenheim	10,85	2,89	7,74	15,00
Lerchenberg	(10,58)	(4,65)	7,45	17,50
Marienborn	(7,66)	-	-	-
Mombach	7,44	1,03	6,00	8,87
Weisenau	9,22	0,85	7,65	10,46
Vororte zusammen	8,36	0,91	7,00	10,23

Hauptnutzfläche: 56 m² - 260 m²

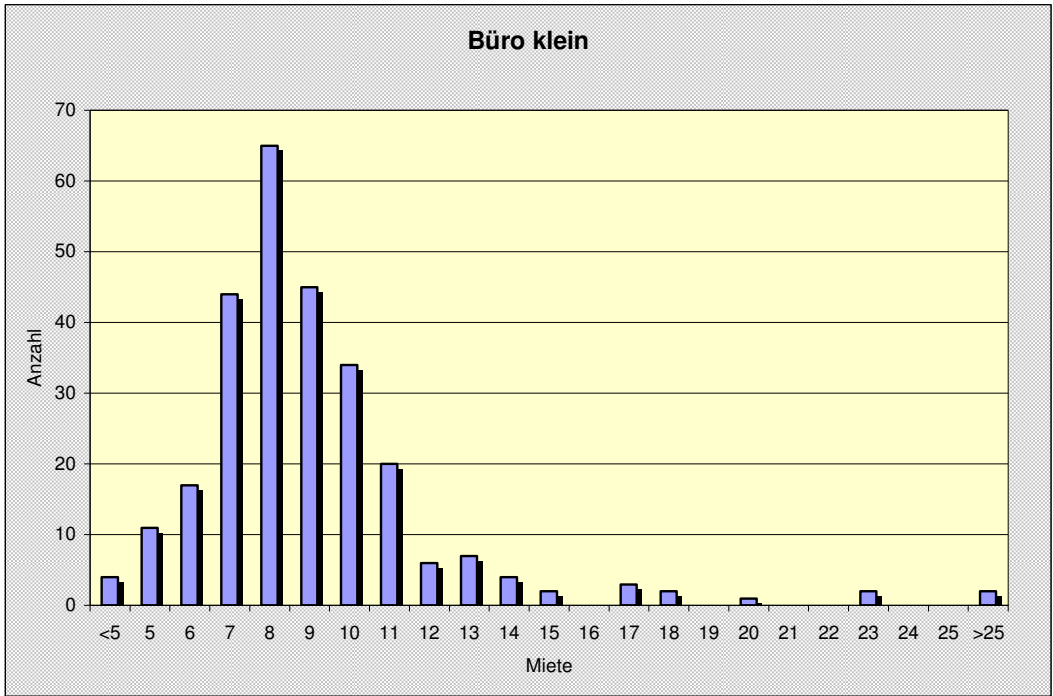
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
20 %	43 %	24 %	14 %

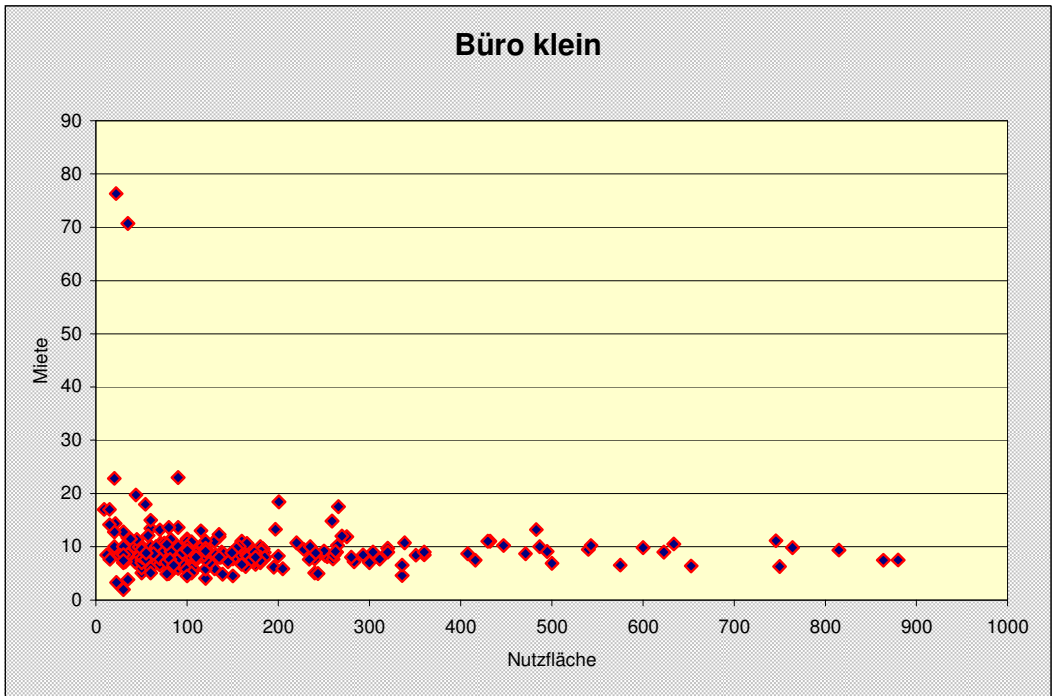
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
29 %	41 %	18 %	12 %

Anpassungsklausel: 35 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Gastronomie

Restaurants, Kneipen, Hotels, Weinstuben...

40 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	16,23	5,45	8,67	26,60
MZ - 1a – Lage	(52,37)	(47,92)	18,48	86,25
MZ - 1b – Lage	(29,52)	(12,00)	16,08	39,16
MZ – Fußgängerzone	(14,80)	(9,24)	7,00	25,00
MZ - Innenstadt	17,86	5,11	11,06	26,60
MZ – Randlage	15,39	4,73	11,11	22,69
Stadtgebiet zusammen	18,11	5,50	11,06	29,50
Bretzenheim	(9,63)	-	-	-
Drais	-	-	-	-
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	(13,94)	-	-	-
Gonsenheim	(24,00)	-	-	-
Hechtsheim	(7,00)	-	-	-
Laubenheim	(8,28)	-	-	-
Lerchenberg	-	-	-	-
Marienborn	(5,05)	-	-	-
Mombach	(14,84)	(8,14)	4,54	23,08
Weisenau	(9,18)	(0,71)	8,67	9,68
Vororte zusammen	11,12	3,98	7,00	19,23

Hauptnutzfläche: 80 m² - 204 m²

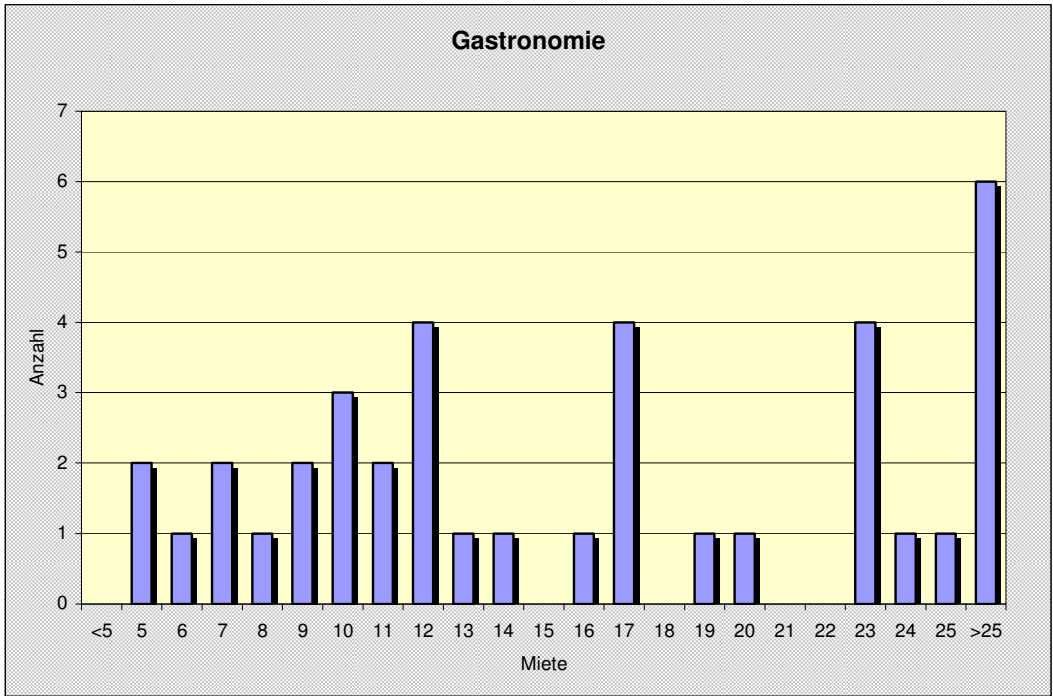
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
33 %	23 %	20 %	23 %

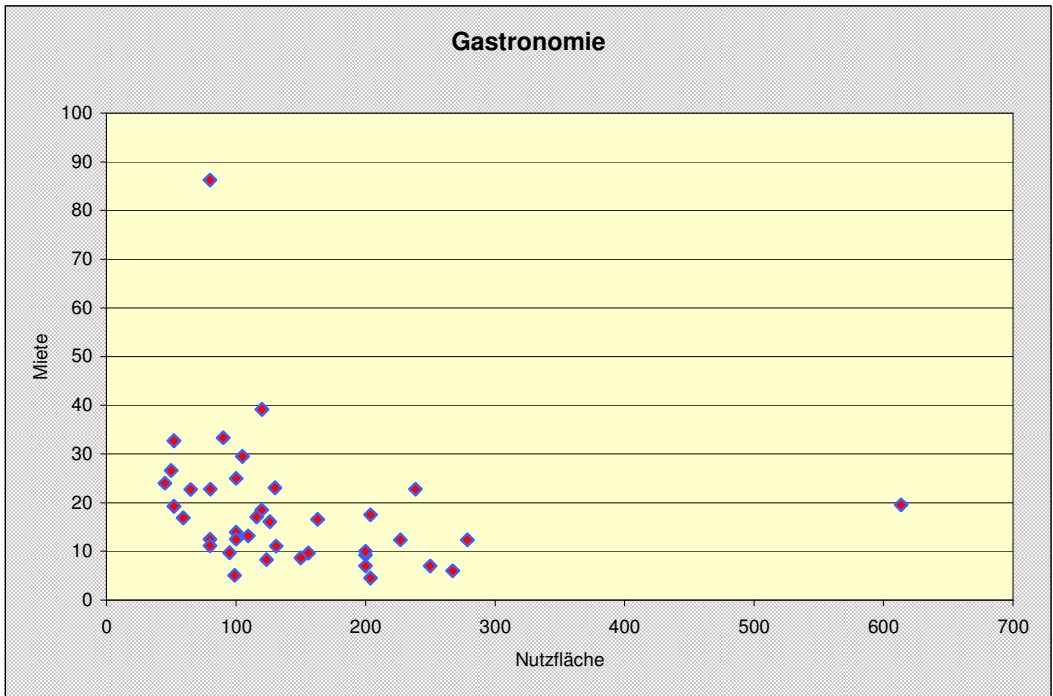
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
50 %	24 %	15 %	12 %

Anpassungsklausel: 42 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Großhandel

Supermarkt, Einkaufszentrum, Baumarkt - Kunden kommen mit KFZ

22 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	9,25	2,97	5,11	14,35
MZ - 1a – Lage	-	-	-	-
MZ - 1b – Lage	-	-	-	-
MZ – Fußgängerzone	(18,51)	(11,46)	9,71	31,47
MZ - Innenstadt	(10,97)	-	-	-
MZ – Randlage	(1,98)	(1,85)	0,67	3,28
Stadtgebiet zusammen				
Bretzenheim	(13,97)	(10,96)	5,98	26,47
Drais	-	-	-	-
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	(5,11)	-	-	-
Gonsenheim	(7,30)	(2,40)	5,60	9,00
Hechtsheim	10,65	4,74	5,68	15,85
Laubenheim	(9,00)	-	-	-
Lerchenberg	-	-	-	-
Marienborn	-	-	-	-
Mombach	(9,50)	(3,54)	7,00	12,00
Weisenau	(8,70)	(5,22)	3,10	13,43
Vororte zusammen	8,98	2,78	5,6	13,43

Hauptnutzfläche: 200 m² - 2.544 m²

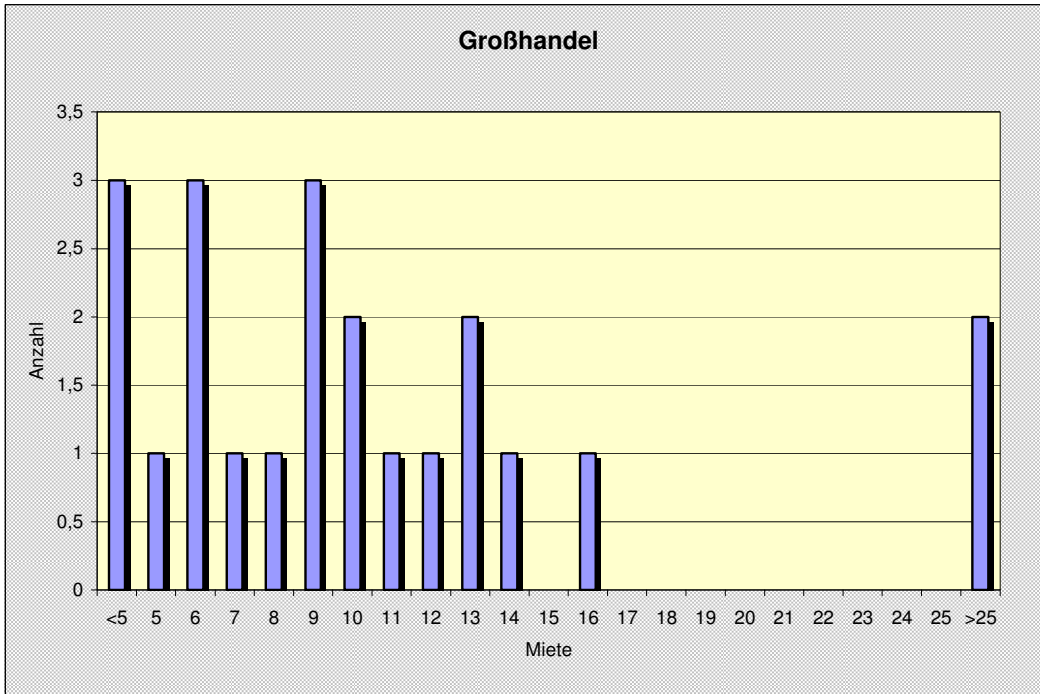
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
11 %	28 %	28 %	33 %

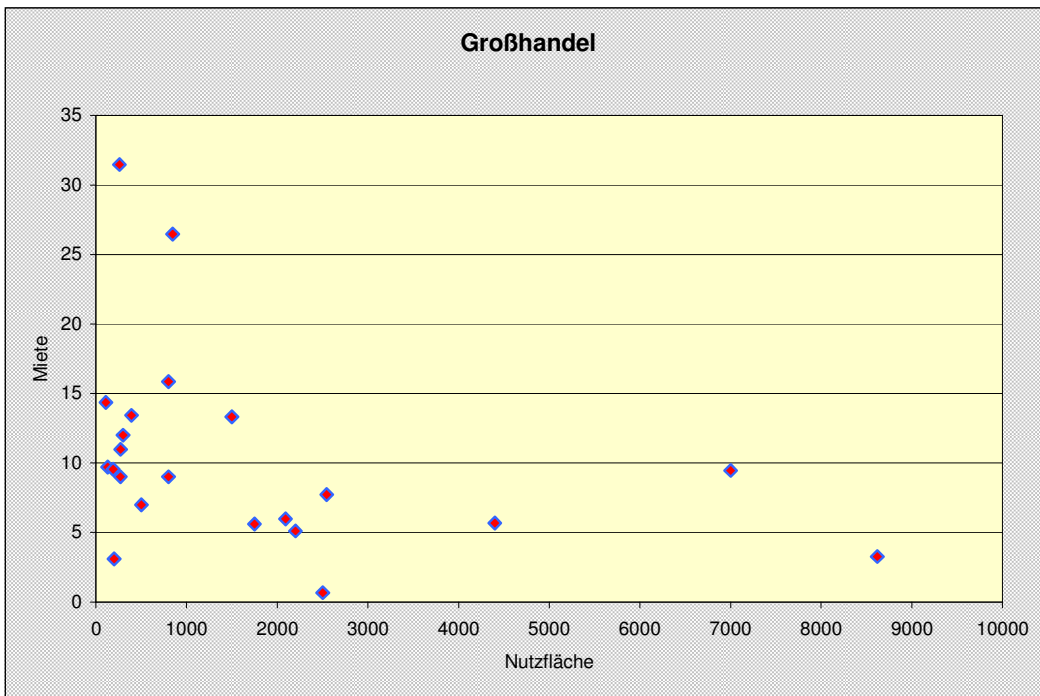
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
16 %	32 %	16 %	37 %

Anpassungsklausel: 59 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Handwerk

Werkstatt mit Verkaufsraum, Friseur, Metzgerei

191 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	8,66	2,64	4,51	14,70
MZ - 1a – Lage	(33,88)	(31,71)	11,46	56,30
MZ - 1b – Lage	14,30	8,56	2,76	25,00
MZ – Fußgängerzone	22,60	12,62	10,20	50,00
MZ - Innenstadt	11,16	3,17	7,11	17,87
MZ – Randlage	7,03	1,96	4,52	10,00
Stadtgebiet zusammen	10,89	3,96	5,79	22,38
Bretzenheim	10,30	1,99	8,00	14,30
Drais	(9,26)	(3,20)	7,00	11,52
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	5,07	1,79	1,80	6,45
Gonsenheim	8,21	2,70	5,00	13,33
Hechtsheim	7,66	1,60	4,50	10,52
Laubenheim	(4,93)	(0,10)	4,86	5,00
Lerchenberg	(10,43)	(1,28)	9,00	11,45
Marienborn	(11,15)	(1,63)	10,00	12,30
Mombach	5,02	1,98	2,50	9,30
Weisenau	8,94	3,48	4,51	15,00
Vororte zusammen	7,57	2,15	4,00	11,54

Hauptnutzfläche: 55 m² - 560 m²

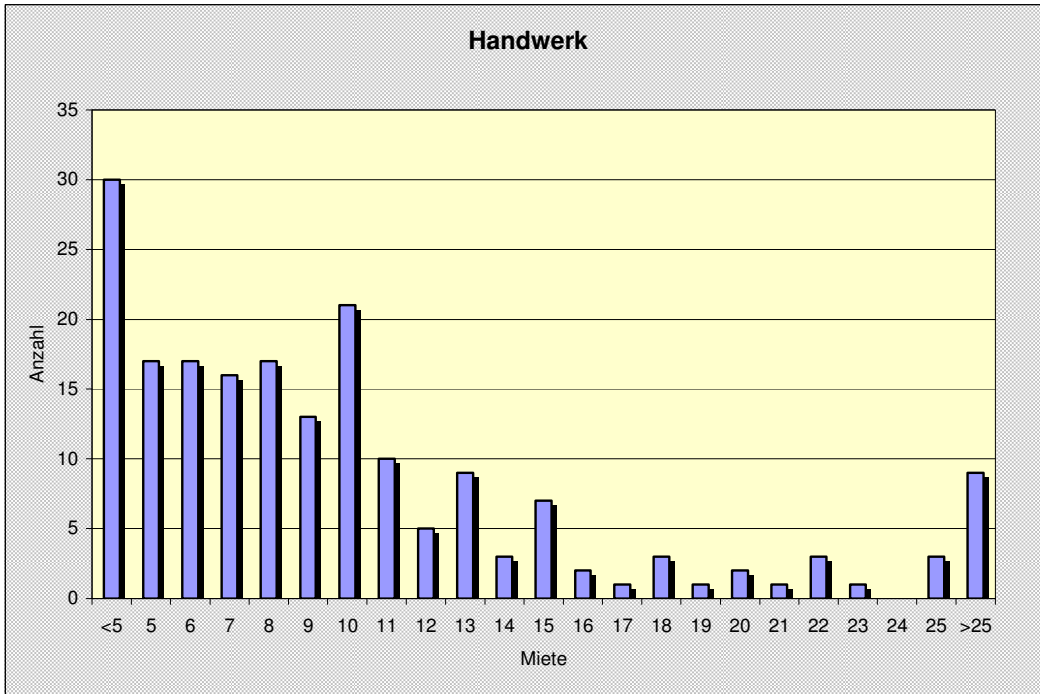
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
16 %	39 %	24 %	22 %

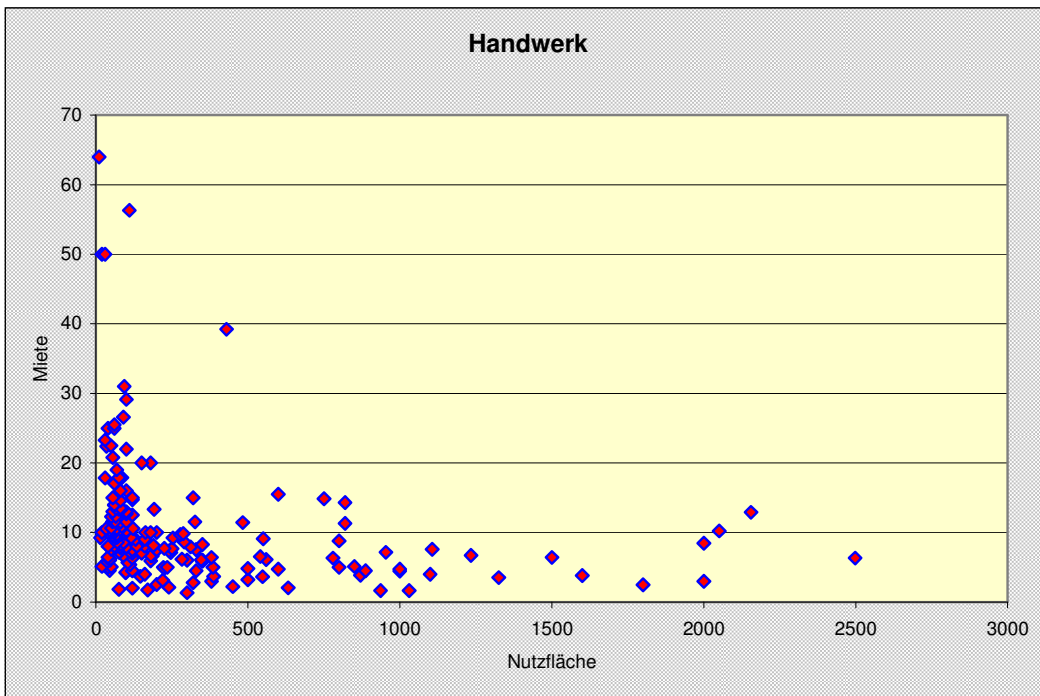
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
17 %	35 %	29 %	20 %

Anpassungsklausel: 35 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Läden

Einzelhandel, überwiegend Laufkundschaft - kaum Parkplätze

185 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	19,05	6,39	10,00	35,67
MZ - 1a – Lage	34,09	10,73	21,82	50,00
MZ - 1b – Lage	24,67	12,19	8,75	58,00
MZ – Fußgängerzone	30,31	12,54	17,73	70,30
MZ - Innenstadt	15,93	4,98	9,00	29,50
MZ – Randlage	12,21	2,58	8,30	16,36
Stadtgebiet zusammen	20,84	7,35	11,04	40,70
Bretzenheim	(9,22)	(8,16)	3,40	18,55
Drais	(6,32)	-	-	-
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	(11,02)	(4,65)	6,97	16,10
Gonsenheim	19,24	5,89	14,26	29,20
Hechtsheim	12,29	5,90	7,40	19,13
Laubenheim	(13,82)	(3,82)	9,85	17,90
Lerchenberg	(21,72)	(4,55)	18,50	24,94
Marienborn	(9,50)	-	-	-
Mombach	(17,40)	(1,03)	16,67	18,13
Weisenau	(10,00)	-	-	-
Vororte zusammen	14,32	4,24	7,40	19,13

Hauptnutzfläche: 50 m² - 200 m²

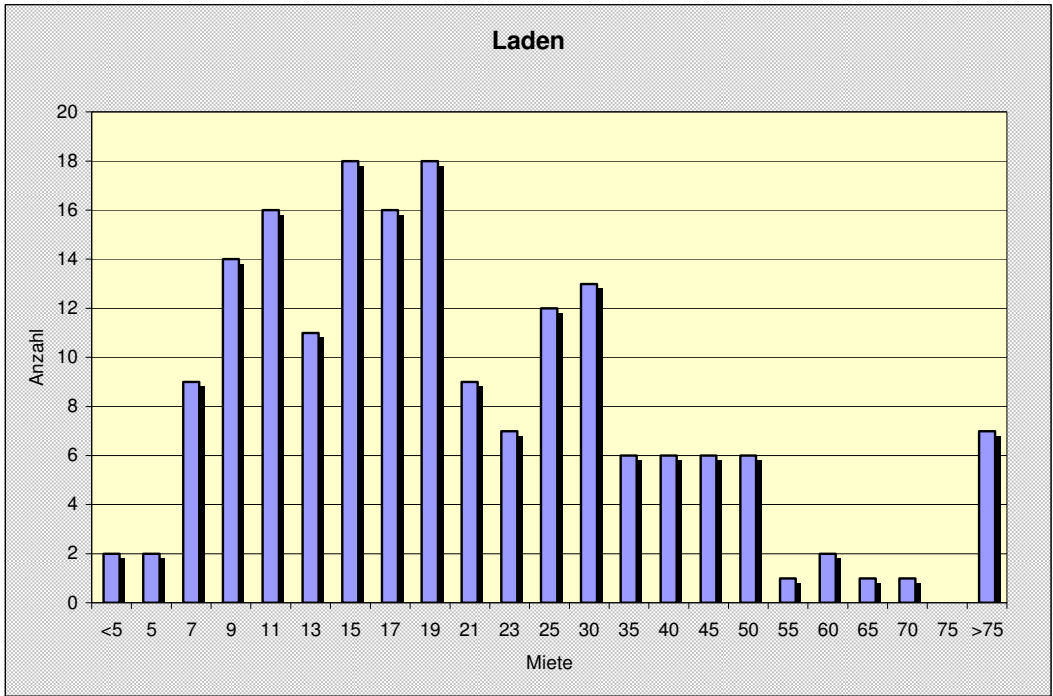
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
13 %	34 %	22 %	31 %

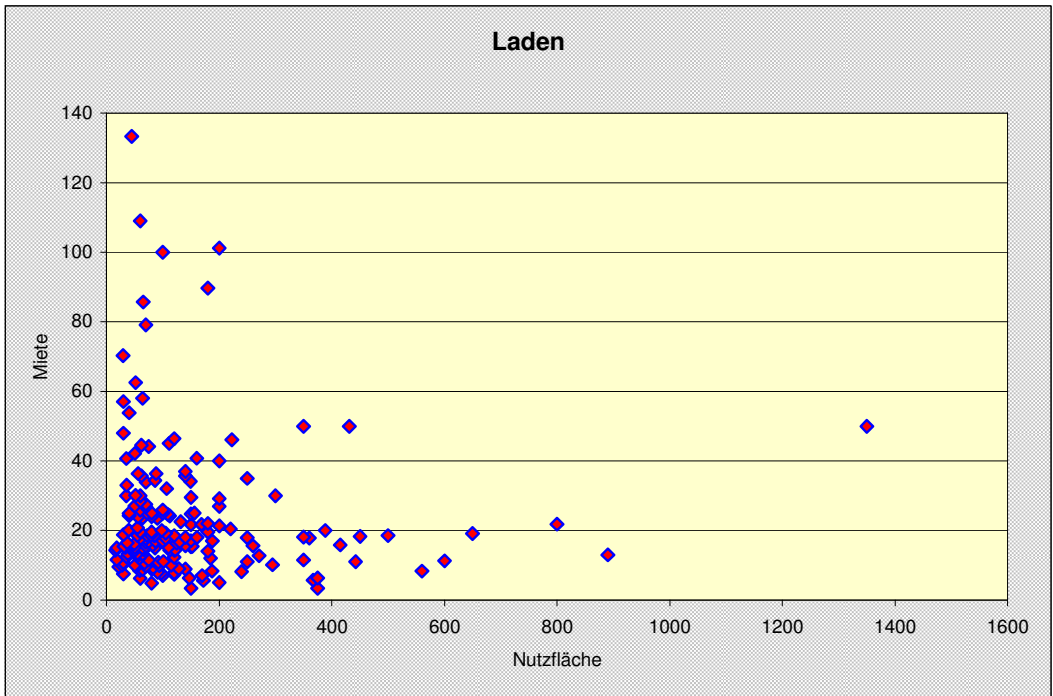
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
19 %	36 %	21 %	24 %

Anpassungsklausel: 53 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Praxen

Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapie etc.

173 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	9,24	1,12	7,22	11,41
MZ - 1a – Lage	(10,92)	(1,69)	9,30	12,67
MZ - 1b – Lage	9,18	0,48	8,71	9,80
MZ – Fußgängerzone	9,57	1,38	7,56	12,25
MZ - Innenstadt	9,77	1,40	8,00	13,00
MZ – Randlage	9,30	1,68	6,50	12,05
Stadtgebiet zusammen	9,67	1,26	7,81	12,67
Bretzenheim	8,73	1,39	6,90	10,74
Drais	(8,09)	(0,79)	7,59	9,00
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	(7,10)	(1,29)	5,62	8,00
Gonsenheim	8,53	1,21	6,66	10,00
Hechtsheim	9,51	1,30	7,50	11,41
Laubenheim	(9,97)	(0,31)	9,65	10,26
Lerchenberg	-	-	-	-
Marienborn	(6,93)	-	-	-
Mombach	(7,39)	(3,35)	3,28	11,00
Weisenau	(8,00)	(2,03)	5,61	11,11
Vororte zusammen	8,56	1,15	6,66	10,26

Hauptnutzfläche: 78 m² - 216 m²

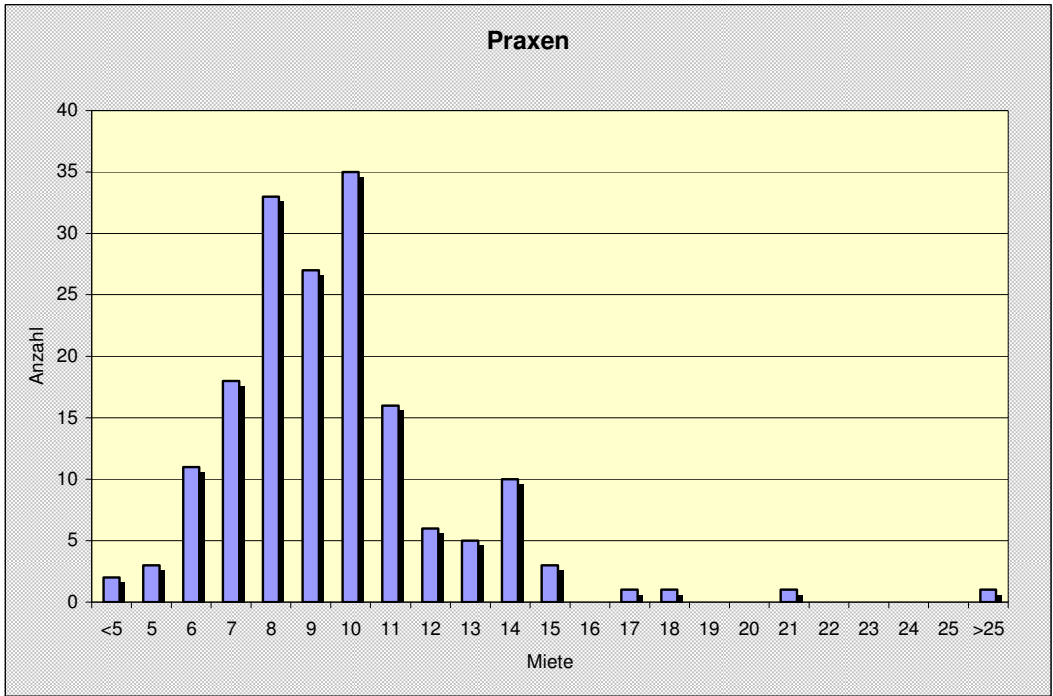
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
13 %	33 %	28 %	26 %

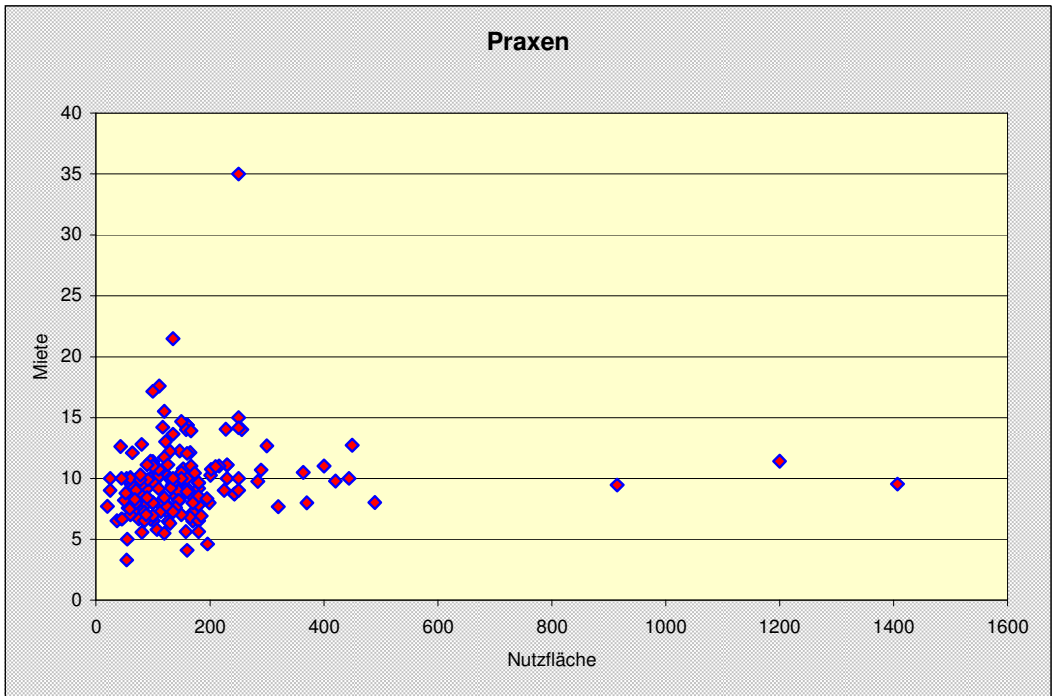
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
14 %	41 %	24 %	21 %

Anpassungsklausel: 58 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Sozialeinrichtungen

14 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	6,12	1,97	3,04	8,73
MZ - 1a – Lage	-	-	-	-
MZ - 1b – Lage	-	-	-	-
MZ – Fußgängerzone	(4,40)	-	-	-
MZ - Innenstadt	(6,46)	(1,88)	3,93	8,09
MZ – Randlage	(3,53)	(2,53)	0,97	7,62
Stadtgebiet zusammen	4,85	2,07	2,14	7,67
Bretzenheim	-	-	-	-
Drais	-	-	-	-
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	-	-	-	-
Gonsenheim	(7,59)	(1,22)	6,86	9,00
Hechtsheim	-	-	-	-
Laubenheim	-	-	-	-
Lerchenberg	-	-	-	-
Marienborn	-	-	-	-
Mombach	-	-	-	-
Weisenau	(8,73)	-	-	-
Vororte zusammen	7,88	1,15	6,86	9,00

Hauptnutzfläche: 130 m² - 1.200 m²

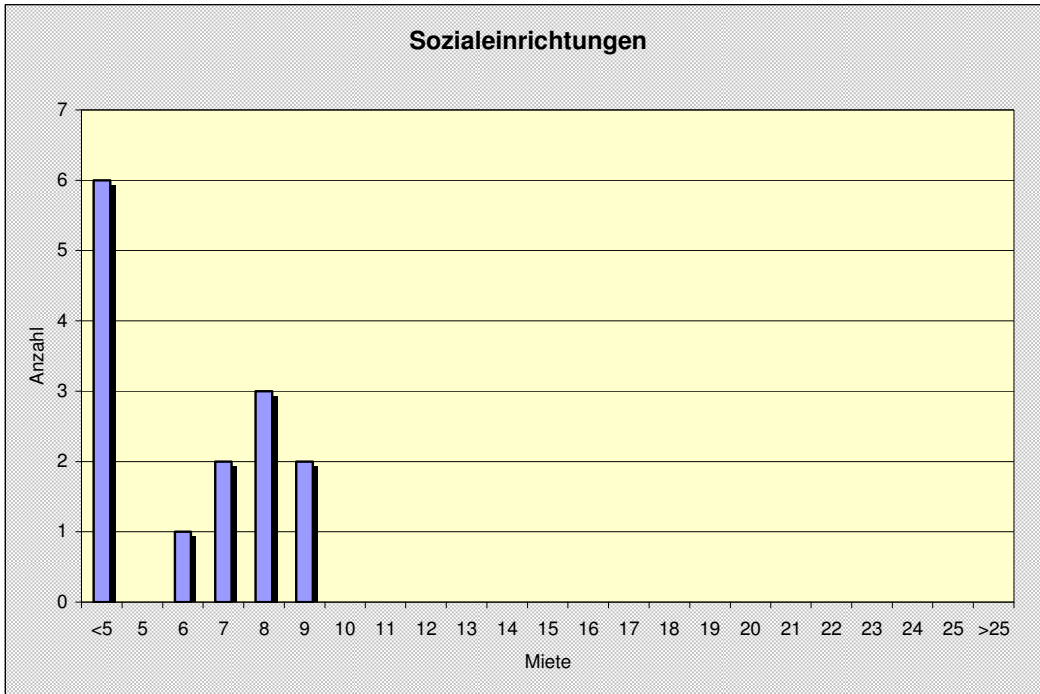
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
0 %	13 %	38 %	50 %

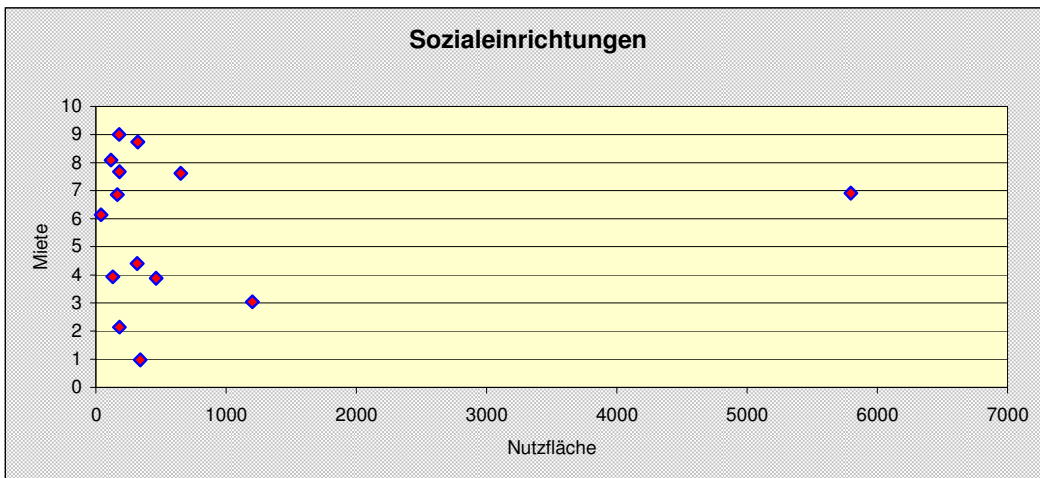
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
27 %	20 %	33 %	20 %

Anpassungsklausel: 43 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Verwaltung

69 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	9,32	1,78	6,74	12,42
MZ - 1a – Lage	(10,48)	-	-	-
MZ - 1b – Lage	(10,49)	(1,59)	9,20	12,27
MZ – Fußgängerzone	(7,18)	-	-	-
MZ - Innenstadt	9,33	1,79	6,76	12,64
MZ – Randlage	7,95	3,15	4,05	12,00
Stadtgebiet zusammen	9,15	1,67	6,74	12,27
Bretzenheim	(9,75)	(3,18)	7,50	12,00
Drais	-	-	-	-
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	(13,30)	(14,50)	3,93	30,00
Gonsenheim	9,36	2,78	6,06	12,42
Hechtsheim	9,37	1,74	7,15	12,27
Laubenheim	(21,50)	-	-	-
Lerchenberg	(9,58)	(4,13)	6,66	12,50
Marienborn	-	-	-	-
Mombach	(11,09)	(6,03)	6,82	15,35
Weisenau	9,56	1,32	7,00	11,03
Vororte zusammen	9,57	2,11	6,66	13,55

Hauptnutzfläche: 50 m² - 810 m²

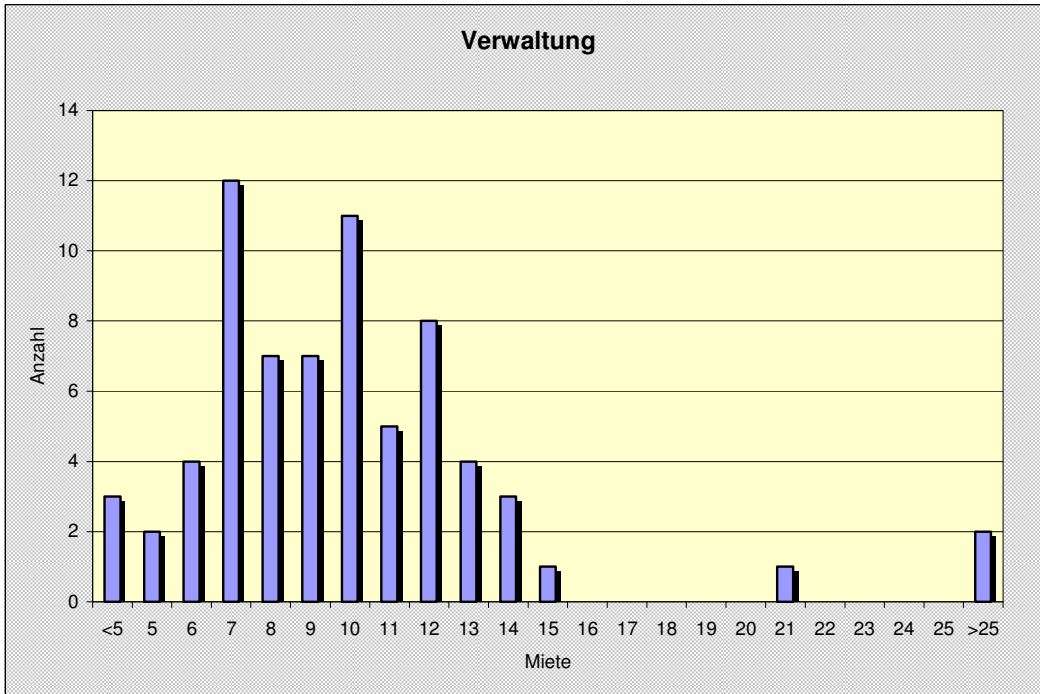
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
16 %	39 %	21 %	23 %

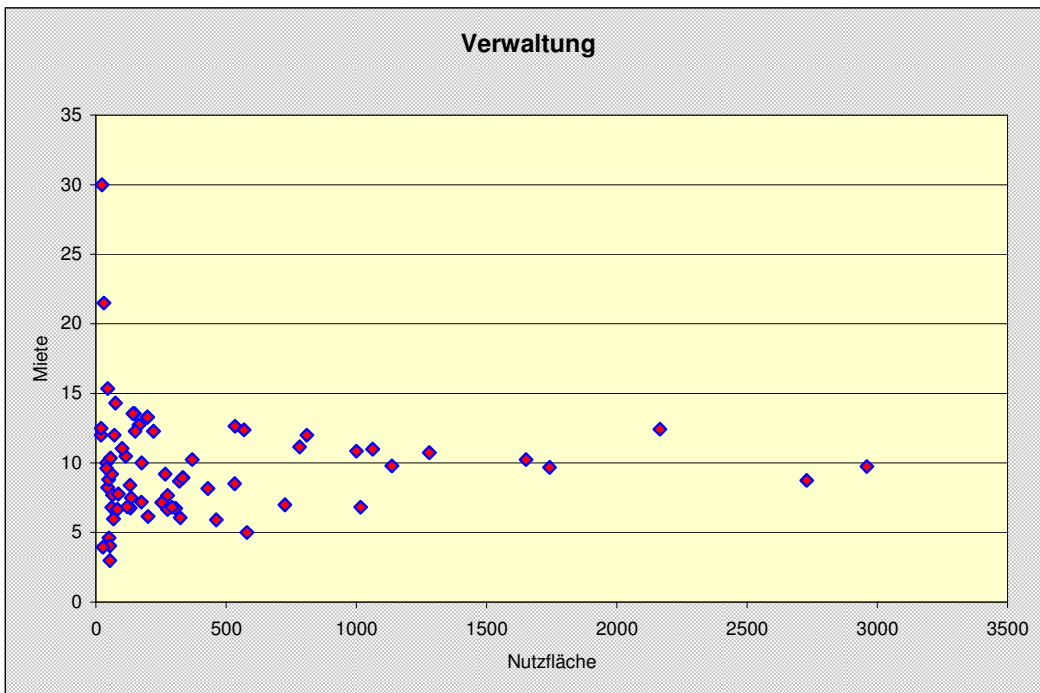
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
36 %	41 %	14 %	9 %

Anpassungsklausel: 47 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Sonstige gewerbliche Flächen

Alle, die in keine andere Kategorie passen - Exoten

69 ausgewertete Fragebogen

	Miete	Standard- abweichung	2/3-Spanne	
	€/m ²	± €/ m ²	von €/m ²	bis €/m ²
Alle Datensätze	7,36	2,28	2,64	10,60
MZ - 1a – Lage	(13,57)	(5,32)	8,56	19,15
MZ - 1b – Lage	(19,76)	(19,69)	7,20	42,45
MZ – Fußgängerzone	(9,40)	(0,96)	8,72	10,08
MZ – Innenstadt	10,24	1,86	8,96	12,99
MZ – Randlage	5,03	2,78	1,05	8,18
Stadtgebiet zusammen	7,88	2,46	2,23	12,99
Bretzenheim	(8,05)	(1,77)	6,80	9,30
Drais	-	-	-	-
Ebersheim	-	-	-	-
Finthen	(7,08)	(6,97)	2,15	12,00
Gonsenheim	6,39	4,30	1,11	12,50
Hechtsheim	7,91	1,88	3,67	9,83
Laubenheim	(7,88)	(5,18)	2,65	13,00
Lerchenberg	-	-	-	-
Marienborn	(12,20)	-	-	-
Mombach	3,68	0,83	2,50	4,41
Weisenau	(7,49)	(1,99)	6,08	8,90
Vororte zusammen	7,02	2,53	2,64	10,60

Hauptnutzfläche: 104 m² - 1.160 m²

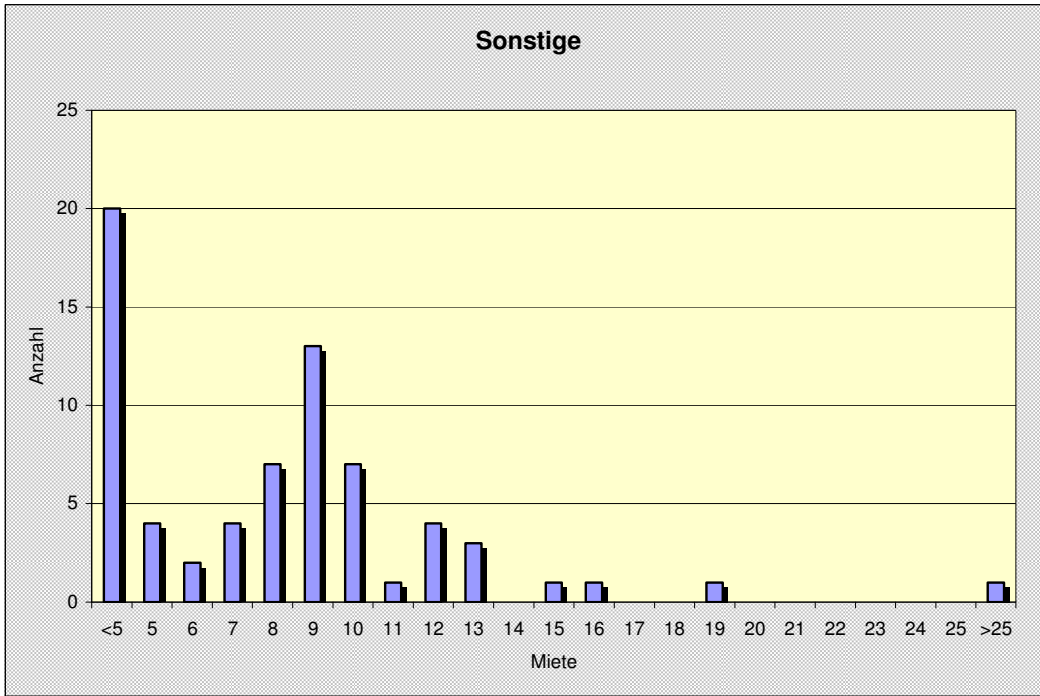
Alter der Mietverträge:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
18 %	38 %	26 %	17 %

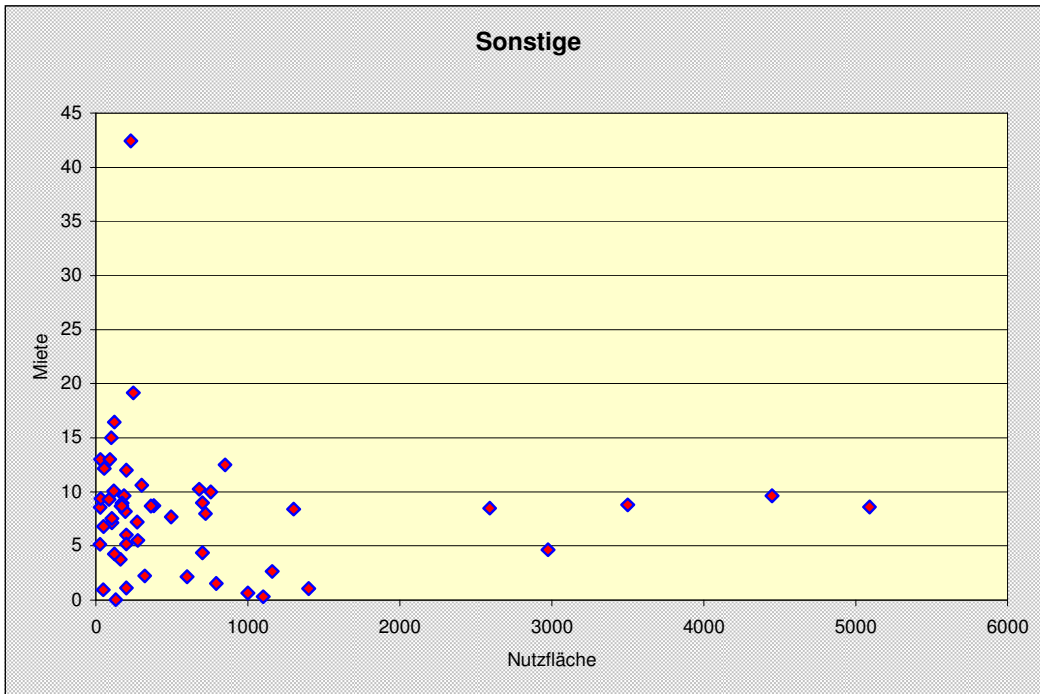
Letzte Mietanpassung:

Neuabschluss	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	älter
21 %	43 %	22 %	14 %

Anpassungsklausel: 40 %



Häufigkeitsverteilung der genannten Mieten



Verhältnis Miete / Nutzfläche

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 192 des Baugesetzbuches 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 und Änderungsverordnungen geregelt. Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz ist ein weisungsfreies Kollegialgremium, bestehend aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 20 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Er bedient sich einer Geschäftsstelle.

Nach § 10 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom örtlich zuständigen Katasteramt wahrgenommen. In den Städten mit eigener Vermessungsdienststelle nach § 2 Abs. 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LGVerm) sind die Geschäftsstellen bei diesen angesiedelt, so auch hier in Mainz.

Aufgaben

Der Gutachterausschuss hat nach §§ 193 ff BauGB folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über den Wert von Rechten und Belastungen von Grundstücken
- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

Die Aufgaben der Geschäftsstelle ergeben sich konsequenterweise aus denen des Gutachterausschusses. So werden beispielsweise die Gutachten von der Geschäftsstelle vorbereitet, die Ortsbesichtigungen und die Ausschusssitzungen organisiert und dem Ausschuss in der Sitzung die Recherchen und vorgeschlagenen Lösungswege vorgetragen. Nach dem Beschluss durch den Ausschuss liegt die reinschriftliche Ausfertigung, der Versand und die Kostenrechnung wieder in Händen der Geschäftsstelle.

Die Kaufpreissammlung wird von der Geschäftsstelle geführt, bei der Abschriften aller notariellen Verträge, die Kauf, Tausch oder sonstige Übertragung von Grundstücken zum Inhalt haben, eingehen.

Auch die Ableitung wertrelevanter Daten, sowie deren Veröffentlichung im jährlichen Grundstücksmarktbericht oder im Internet gehört zu den Aufgaben der Geschäftsstelle.

Einen breiten Raum im Aufgabenspektrum nehmen so genannte Stellungnahmen für andere Ämter und Dienststellen ein. Hier wird die Geschäftsstelle als stadt-eigenes Kompetenzzentrum für Wertermittlungen ohne Einschaltung des Gutachterausschusses direkt tätig.

Produkte

Grundstücksmarktbericht

Im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht finden sich statistische Daten zur Stadtentwicklung im vorausgegangenen Jahr. Hierbei liegt der Schwerpunkt naturgemäß auf dem Grundstücksmarkt. Aktuelle Untersuchungen zu wertrelevanten Daten, sowie die Übersicht über die Bodenrichtwerte sind ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil.

Der Grundstücksmarktbericht ist zu einem Preis von 35,-€ bei der Geschäftsstelle erhältlich.

Richtwert CD

Erstmals im Jahr 2002 hat die Geschäftsstelle die Bodenrichtwerte in Form einer digitalen Karte auf CD-ROM veröffentlicht. Diese ist schneller und billiger zu produzieren als das bisherige klassische, auf Papier gedruckte Kartenwerk. Die Benutzer haben Vorteile durch integrierte Suchfunktionen nach Straße, Hausnummer oder Flurstücksnummer und die blattschnittfreie Darstellung in beliebigem Maßstab. Die Richtwerte werden alle zwei Jahre neu beschlossen. Ob die CD-ROM in der aktuellen Form bestehen bleibt, ist derzeit noch unklar, da das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation als unsere fachlich vorgesetzte Behörde eine landeseinheitliche Vermarktung der Daten anstrebt. Bis dahin ist die CD hier für 150,- € zu bekommen.

Richtwertauskünfte

Auf Antrag werden schriftliche Auskünfte zum Bodenrichtwert erteilt. Diese sind kostenpflichtig. Die Gebühren bewegen sich je nach Höhe des Richtwertes in einer Spanne von 20,- bis 70,- €. Die Einsicht in die bei der Geschäftsstelle aushängende Richtwertkarte ist kostenfrei während der Dienststunden möglich. Im Internet (www.mainz.de/gaa) ist eine stadtteilbezogene Übersicht der durchschnittlichen Richtwerte ebenfalls kostenlos zugänglich.

Gutachten

Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte sowie Behörden in Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben können die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens nach § 194 BauGB durch den Gutachterausschuss beantragen. Die Gebühren richten sich nach dem Landesgebührengesetz, speziell dem „Besonderen Gebührenverzeichnis für Amtshandlungen nach dem Baugesetzbuch“. Sie sind vom ermittelten Verkehrswert abhängig, was den Nachteil hat, dass die im Voraus nicht genau angegeben werden können.

Kontakt

Postanschrift

Stadt Mainz
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820

55028 Mainz

Besucheradresse

Zitadelle, Bau B
Erdgeschoss, Zimmer 20-26

Telephon/Fax

Tel.: 06131 - 123133

Fax: 06131 - 122298

E-Mail

gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Internet

www.mainz.de/gaa

oder zukünftig die neue landeseinheitliche Adresse:

www.gutachterausschuss.stadt.mainz.de