



**Impressum:**

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

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

## Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 1997

Der Grundstücksmarkt ist ein lebendiges Gebilde. Im zeitlichen Auf und Ab von Angebot und Nachfrage ergeben sich immer neue Facetten eines vielschichtigen Marktgeschehens. Im Gegensatz zu vielen anderen Märkten sind die Faktoren, welche die Preisbildung beeinflussen, oftmals schwer zu durchschauen. Auch sind die Kaufentscheidungen in diesem Markt - in Anbetracht der hohen Werte, die bewegt werden - für manchen einfachen Marktteilnehmer von existentieller Nachhaltigkeit. Um so wichtiger ist es, daß jedermann die Chance hat, sich vorab über die Besonderheiten des Marktgeschehens umfangreich und neutral zu informieren.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seinem Grundstücksmarktbericht, der mittlerweile zu einer ständigen Einrichtung geworden ist, wieder alle wesentlichen Erkenntnisse zum Marktgeschehen des zurückliegenden Jahres zusammengetragen. Die Daten wurden aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle beim Stadtvermessungsamt abgeleitet und um externe Informationen ergänzt. Neben der Information der Bürger als potentielle Marktteilnehmer stellt der Bericht auch spezielle Daten bereit, die Bewertungssachverständige, Immobilienfachleute, Banken und Versicherungen sowie auch die öffentliche Verwaltung für ihre tägliche Arbeit als Grundlage benötigen.

Wie in jedem Jahr wurden auch 1997 bei der Arbeit der Geschäftsstelle besondere Akzente gesetzt. Mittels einer großangelegten Fragebogenaktion wurde eine Übersicht über die gewerblichen Mieten in Mainz erarbeitet und veröffentlicht. Das Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen hat einen Mietspiegel für Wohnungen durch Haushaltsbefragungen erstellt und herausgegeben. Diese neuen Erkenntnisse zum Mietniveau in Mainz machten es erforderlich, die Liegenschaftszinssätze völlig neu abzuleiten. In diesem Heft wird ausführlich dazu berichtet. In einer weiteren Schwerpunktarbeit wird der Teilmarkt des Wohnungseigentums besonders untersucht.

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

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihren Einsatz bei der Datenaufbereitung und der Erarbeitung der einzelnen thematischen Schwerpunkte sowie auch allen städtischen Ämtern, die durch ihre Beiträge wesentlich zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beigetragen haben.

Mainz, den 23. März 1998

Hugo Wagner  
Vorsitzender des Gutachterausschusses)

## Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick .....	6
Der Gutachterausschuss.....	15
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	16
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	17
Grundstücksmarkt 1997 in Mainz .....	19
Wertrelevante Daten .....	21
Umrechnungskoeffizienten .....	21
Ertragsfaktoren.....	21
Bodenpreisindexreihen .....	21
Gewerbliche Mieten.....	21
Liegenschaftszinssätze .....	22
Teilmärkte KFZ-Abstellplätze .....	22
Wohnungs- und Teileigentum .....	22
Punktuell verdichtete Bebauung .....	22
Gebäundefaktoren.....	23
Bodenordnung in Mainz im Jahr 1996 .....	23
Mehrjährige Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz.....	24
Liegenschaftszinssätze .....	26
Erbbaurecht.....	28
Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB).....	28
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen.....	30
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	31
Wohnungs- und Teileigentum .....	32
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben .....	35
Wohnungsmieten in Mainz .....	37
Tabelle 1 für Wohnungen .....	41
Tabelle 2 für Appartements .....	42
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz - .....	43
Landwirtschaft in Mainz.....	48
Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und Kleingartenflächen .....	51
Fremdenverkehr in Mainz .....	52
Gebühren .....	54
Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz.....	56
Rückblick auf frühere Marktberichte .....	60
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen .....	61
Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen .....	65
Übersichtskarte .....	67

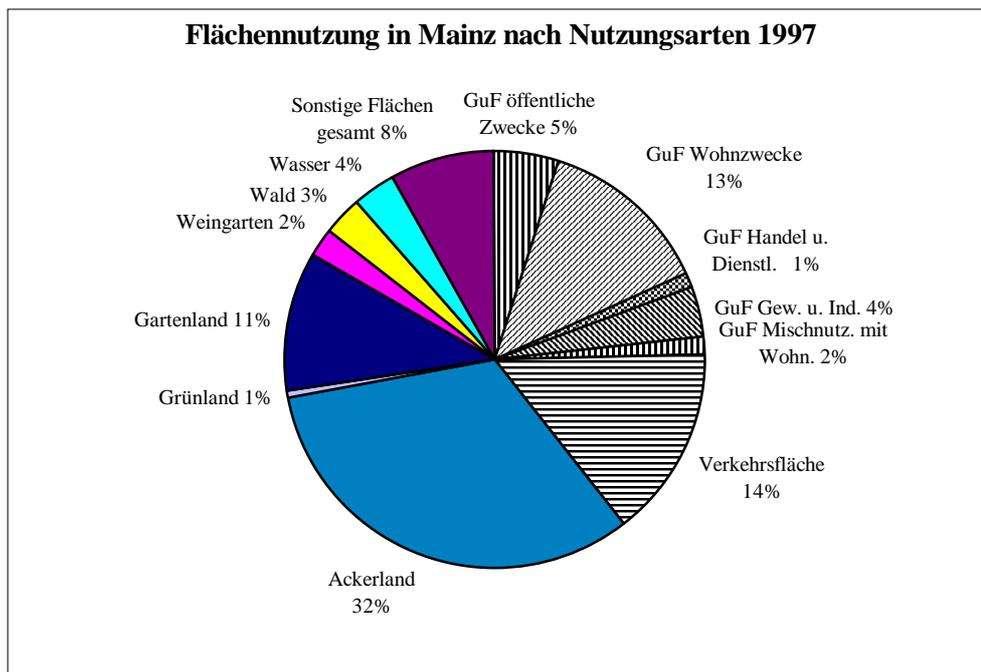
## Mainz im statistischen Überblick

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 europäischen Wachstumsregion Rhein-Main an der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Region teil. Gleichzeitig ist Mainz als Oberzentrum mit allen dazugehörigen Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen der Motor der rechtsrheinischen Region Rheinhessen-Nahe. Der Medienstandort Mainz (ZDF, SAT1, SWF, 3SAT) ist in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

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

### Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfaßt 9.776 ha (97,8 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.1997 nehmen Siedlungsflächen (Gebäude- und zugeordnete Freiflächen, Verkehrsflächen) 42 % der Gesamtfläche ein, während auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) 51 % entfallen. Zu den verbleibenden knapp 7 % gehören Abbauland bzw. nicht nutzbare Flächen, aber auch Grün- und Erholungsflächen (z.B. Friedhöfe, Grünanlagen, Sportfläche). Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen vor zwölf Jahren nur 37 %, während die Freiflächen noch 54,8 % der Stadtfläche ausmachten.



Datenquelle: Katasteramt, Mainz

Von den einzelnen Gemarkungen im Stadtgebiet ist die Gemarkung Mainz (Innenstadt, Oberstadt) am dichtesten besiedelt. 74 % der 1.294 ha sind Siedlungsfläche, jeweils 13% Freifläche und 13 % sonstige Fläche ist verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (58,9%), Gonsenheim (52,6%), Mombach (48,2%) und Bretzenheim (45,2%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (85,3%), Drais (76,7%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (63% bis 65%).

## Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993 bis 1997

	31.12.1993		31.12.1995		31.12.97	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.455	25%	2.643	27%	2.692	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	n.V.		482	5%	482	5%
GuF Wohnzwecke	n.V.		1.240	13%	1.239	13%
GuF Handel u. Dienstleist.	n.V.		97	1%	118	1%
GuF Gewerbe u. Industrie	n.V.		354	4%	354	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	n.V.		6	0%	150	2%
Verkehrsfläche	1.457	15%	1.356	14%	1.366	14%
<i>Siedlungsfläche</i>	<i>3.912</i>	<i>40%</i>	<i>3.999</i>	<i>41%</i>	<i>4.058</i>	<i>42%</i>
Ackerland	3.124	32%	3.091	32%	3.063	31%
Grünland	65	1%	65	1%	65	1%
Gartenland	1.057	11%	1.048	11%	1.017	10%
Weingarten	223	2%	199	2%	198	2%
Wald	285	3%	290	3%	289	3%
Wasser	325	3%	318	3%	335	3%
<i>Freiflächen</i>	<i>5.079</i>	<i>52%</i>	<i>5.012</i>	<i>51%</i>	<i>4.967</i>	<i>51%</i>
Abbauland	75	1%	75	1%	75	1%
Freizeitanlagen	n.V.		460	5%	439	4%
Sonstiges	n.V.		230	2%	237	2%
<i>Sonstige Flächen gesamt</i>	<i>785</i>	<i>8%</i>	<i>765</i>	<i>8%</i>	<i>751</i>	<i>8%</i>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>9.776</b>	<b>100%</b>	<b>9.775</b>	<b>100%</b>	<b>9.776</b>	<b>100%</b>

Datenquelle: Katasteramt, Mainz

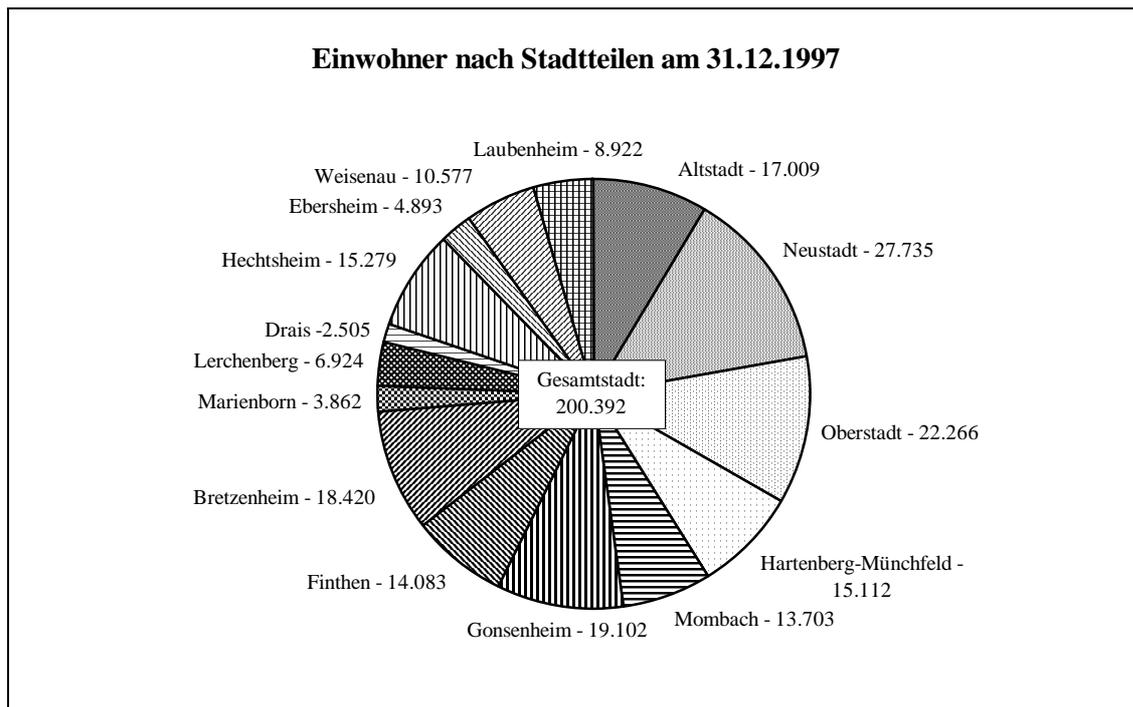
## Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 1997

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Fläche		
	1997		+/- ha seit 1996	1997		+/- ha seit 1996	1997		+/- ha seit 1996
	ha	Anteil		ha	Anteil		ha	Anteil	
Mainz	957	73,9%	1,7	163	12,6%	-3,0	175	13,5%	1,3
Weisenau	236	58,9%	3,6	114	28,4%	-3,6	51	12,7%	0,0
Laubenheim	234	26,5%	4,6	550	62,5%	-4,0	97	11,0%	-0,6
Hechtsheim	467	33,8%	0,3	880	63,8%	-0,1	33	2,4%	-0,2
Ebersheim	127	12,6%	0,2	856	85,3%	-0,1	20	2,0%	-0,1
Marienborn	112	38,5%	12,5	169	58,2%	-12,3	10	3,4%	0,8
Bretzenheim	643	45,2%	-1,2	700	49,2%	-0,7	80	5,6%	0,0
Drais	63	20,6%	7,8	236	76,7%	-10,2	8	2,7%	2,4
Finthen	357	32,3%	0,1	713	64,6%	0,0	34	3,1%	-0,1
Gonsenheim	577	52,6%	18,0	418	38,1%	-26,8	103	9,3%	10,7
Mombach	287	48,2%	-0,2	168	28,2%	-0,5	140	23,5%	0,2
<b>Stadt Mainz gesamt</b>	<b>4.058</b>	<b>41,5%</b>	<b>47,4</b>	<b>4.967</b>	<b>50,8%</b>	<b>-61,2</b>	<b>751</b>	<b>7,7%</b>	<b>14,3</b>

Der überproportionale Anstieg der Siedlungsfläche in Gonsenheim dürfte durch die Neuerfassung der seitherigen Militärflächen begründet sein. Aus militärischen Geheimhaltungsgründen waren sie anders erfaßt. Summenabweichungen sind durch Rundungsfehler bedingt.

Datenquelle: Katasteramt, Mainz

## Bevölkerungsstand



200.392 Einwohner lebten am 31.12.1997 in Mainz. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber 1996 (31.12.1996: 199.392) um 1.000 angestiegen. Dabei ist die Zahl der ausländischen Mitbürger nahezu konstant geblieben. Die Abwanderung in das rheinhessische Umland, an der vor allem deutsche Familienhaushalte beteiligt sind und die seit ein paar Jahren wieder rückläufig ist, fiel auch 1997 deutlich geringer aus als 1996. Wie 1996 wurde 1997 insgesamt wieder ein positiver Wanderungssaldo registriert.

## Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich <sup>1)</sup>

	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		
31.12.1994	200.443	34.842	+ 471	+ 5.104
31.12.1995	197.881	34.911	+ 12	- 2.676
31.12.1996	199.392	35.641	+ 15	+ 1.217
31.12.1997	200.392	35.492	+ 238	+ 644

<sup>1)</sup> Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Es wird nicht mehr wie in den Grundstücksmarktberichten der vergangenen Jahre die Bevölkerungszahl aufgrund der Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Mainz wiedergegeben. Diese wurde eingestellt, weil sie mit zunehmenden zeitlichen Abstand zur letzten Volkszählung 1987 fehleranfälliger wurde. Die Kumulierung der nicht korrekturfähigen Fehler führte zu unplausiblen Ergebnissen. Im Einwohnermelderegister werden immer wieder Berichtigungen und Bereinigungen um Falschanmeldungen und "Karteileichen" durchgeführt. Deshalb erklären einmal die Geburten und Sterbefälle sowie die Wanderungen den Bevölkerungsstand am Jahresende häufig nicht vollständig. Zum anderen dürfte die Bevölkerungszahl tendenziell überhöht sein, was v. a. auf die mangelnde Abmeldemoral der Wegziehenden (Studenten) zurückzuführen sein dürfte.

## Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hatte am 30.6.92 den Höchststand von 100.116 Beschäftigten erreicht. Seitdem hat insbesondere das Produzierende Gewerbe Beschäftigte abgebaut. Auch 1996 gingen hier wieder knapp 1.000 Arbeitsplätze insgesamt verloren. Dieser Abbau konnte durch die Beschäftigungszunahme im privatwirtschaftlichen Dienstleistungsbereich, vor allem bei den Dienstleistungen von Unternehmen und freien Berufen, teilweise kompensiert werden. Da aber im öffentlichen Dienst ein spürbarer Stellenabbau griff, war die Gesamtkompensation gering.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen am 31.12.1994 bis 31.12.1996

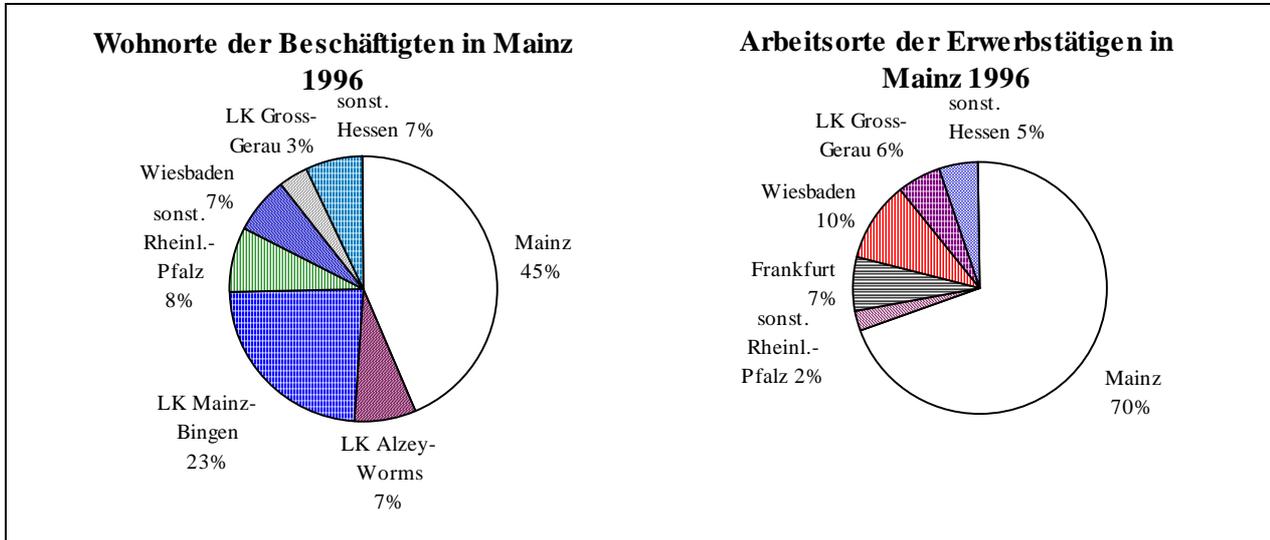
Wirtschaftsabteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1994		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1995		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1996	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
<b>Landwirtschaft und Forsten</b>	<b>314</b>	<b>0,3%</b>	<b>298</b>	<b>0,3%</b>	<b>296</b>	<b>0,3%</b>
Bergbau und Energie	1.941	2,0%	1.951	2,0%	1.908	2,0%
Verarbeitendes Gewerbe	18.346	19,1%	17.813	18,6%	17.231	18,2%
Baugewerbe	4.419	4,6%	3.958	4,1%	3.634	3,8%
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>24.706</b>	<b>25,7%</b>	<b>23.722</b>	<b>24,8%</b>	<b>22.773</b>	<b>24,1%</b>
Handel	11.601	12,1%	11.555	12,1%	11.441	12,1%
Verkehr	4.916	5,1%	5.060	5,3%	5.109	5,4%
<b>Handel und Verkehr</b>	<b>16.517</b>	<b>17,2%</b>	<b>16.615</b>	<b>17,4%</b>	<b>16.550</b>	<b>17,5%</b>
Banken und Versicherungen	6.763	7,0%	6.833	7,2%	6.965	7,4%
Dienstleistungen	33.970	35,3%	34.441	36,1%	35.216	37,2%
Organisationen u. Verbände	5.227	5,4%	5.309	5,6%	5.231	5,5%
<b>Dienstleistungen</b>	<b>45.960</b>	<b>47,8%</b>	<b>46.583</b>	<b>48,8%</b>	<b>47.412</b>	<b>50,1%</b>
Staat und Sozialversicherung	8.651	9,0%	8.303	8,7%	7.642	8,1%
<b>Dienstleistungssektor zus.</b>	<b>71.128</b>	<b>74,0%</b>	<b>71.501</b>	<b>74,9%</b>	<b>71.604</b>	<b>75,6%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>96.148</b>	<b>100,0%</b>	<b>95.521</b>	<b>100,0%</b>	<b>94.673</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Insgesamt ist Mainz zu einer Dienstleistungsstadt geworden: Von den 94.673 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 31.12.1996 arbeiteten 75,6 % im Dienstleistungssektor und nur noch gut 24 % im Produzierenden Gewerbe.



Die Regionalisierung des Arbeitsmarktes von Mainz schreitet weiter voran. 1996 wohnten bereits 58,2% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht in Mainz (1995: 56,1%). Ein knappes Drittel der in Mainz Beschäftigten lebt in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (22,5%) und Alzey-Worms (7,1%). Umgekehrt gehen 35,7% der Erwerbstätigen von Mainz einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb von Mainz nach - vor allem in Wiesbaden, Frankfurt und Rüsselsheim (1995: 34%).



Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mainz am 30.06.1996      Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner von Mainz am 30.06.1996

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte in MZ gesamt	94.759	100,0%	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte Einwohner in MZ gesamt	61.652	100,0%
<i>davon mit:</i>			<i>davon mit:</i>		
Wohnort Mainz	39.648	41,8%	Arbeitsort Mainz	39.648	64,3%
Wohnort außerhalb	55.111	58,2%	Arbeitsort außerhalb	22.004	35,7%
<i>darunter aus:</i>			<i>darunter in:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	2.838	3,0%	Landkreis Bad Kreuznach	252	0,4%
Landkreis Alzey-Worms	6.750	7,1%	Landkreis Alzey-Worms	381	0,6%
Donnersbergkreis	489	0,5%	Donnersbergkreis	43	0,1%
Landkreis Mainz-Bingen	21.342	22,5%	Landkreis Mainz-Bingen	2.449	4,0%
Land Rheinland-Pfalz o. MZ	35.541	37,5%	Land Rheinland-Pfalz o. MZ	3.785	6,1%
Darmstadt	255	0,3%	Darmstadt	393	0,6%
Frankfurt am Main	683	0,7%	Frankfurt am Main	4.195	6,8%
Wiesbaden	6.325	6,7%	Wiesbaden	5.817	9,4%
Landkreis Gross-Gerau	3.173	3,3%	Landkreis Gross-Gerau	3.336	5,4%
Main-Taunus-Kreis	1.135	1,2%	Main-Taunus-Kreis	987	1,6%
Landkreis Offenbach	346	0,4%	Landkreis Offenbach	289	0,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.037	2,1%	Rheingau-Taunus-Kreis	523	0,8%
Land Hessen	15.889	16,8%	Land Hessen	16.249	26,4%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

## Arbeitslosigkeit

Mit dem Abbau von Arbeitsplätzen hat auch die Arbeitslosigkeit in Mainz weiter zugenommen. Sie fällt im bundesweiten Vergleich wie im Vergleich zu den anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet aber nach wie vor unterdurchschnittlich aus. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im Juni 1997 bei 9,2% nach 8,0% im Juni 96.

## Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen betrug 1994 je Erwerbstätigen DM 125.250. Ähnlich der Entwicklung bei den Beschäftigten trägt das Produzierende Gewerbe nur noch mit 22% zur Wertschöpfung bei, fast 78% entfallen auf den Dienstleistungssektor.

## Bruttowertschöpfung in Mainz 1994

	1994	Steigerung seit 1980	Anteile der Wirtschafts- bereiche
Insgesamt (Mio. DM)	13.460	+75,5%	100,0%
je Einwohner (DM)	72.077	+63,5%	
je Erwerbstätigen (DM)	125.250	+61,9%	
<i>nach Wirtschaftsbereichen (Mio. DM):</i>			
Landwirtschaft	15	+15,4%	0,1%
Produzierendes Gewerbe	2.977	+9,2%	22,0%
Dienstleistungssektor	10.468	+112,3%	77,9%
<i>darunter:</i>			
Handel und Verkehr	1.565	+74,3%	11,6%
Dienstleistungen von Unternehmen u. freie Berufe	6.170	+124,8%	45,8%
Staat und private Haushalte	2.733	+112,2%	20,3%

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

## Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 1992

In Mainz wurden 6,7 Milliarden DM an Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen erzielt bzw. DM 36.270 je Einwohner. Das Einkommen je Einwohner lag um 21,2 % über dem Landesdurchschnitt und wurde mit DM 37.360 nur noch im Landkreis Mainz-Bingen übertroffen. Das verfügbare Einkommen, das neben dem Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen die direkten Steuern und Sozialabgaben aber auch empfangene Transferleistungen (Renten, Arbeitslosengeld etc.) umfaßt und mithin der umfassendere Einkommensbegriff, betrug in Mainz DM 30.230 je Einwohner und erreichte den Spitzenwert in Rheinland-Pfalz (Durchschnitt DM 25.550).

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 11/96

## Durchschnittlicher Bruttolohn der Arbeitnehmer 1992

Die in Mainz wohnhaften Arbeitnehmer verdienten 1992 durchschnittlich 47.500 DM. Sie liegen damit in der Spitzengruppe in Rheinland-Pfalz. Höher war der durchschnittliche Bruttolohn nur in den Landkreisen Mainz-Bingen (DM 48.600) und Ludwigshafen (DM 47.600). Im Landesdurchschnitt hat der Bruttolohn der Arbeitnehmer DM 42.270 betragen.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 1/96

## Steuereinnahmen der Gemeinden 1996

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz haben 1996 DM 2.320 je Einwohner betragen. Er lag damit um rd. ein Viertel höher als 1995. Es war nach der Stadt Ludwigshafen (DM 2.615) der zweithöchste Wert in Rheinland-Pfalz, Mit einigem Abstand folgen die anderen kreisfreien Städte und die Landkreise mit hoher Steuerkraft. Der Landesdurchschnitt hat DM 1.179 je Einwohner betragen.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 10/97, Finanzstatistik

## Verarbeitendes Gewerbe in Mainz 1996

Auch in der Statistik des verarbeitenden Gewerbes ist der an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. Aufgrund einer tiefgreifenden Umstellung der Wirtschaftszweigesystematik zur Anpassung an die Europäische Norm sind die Zahlen leider nicht mehr mit den Jahren vor 1995 vergleichbar.

### Verarbeitendes Gewerbe in Mainz: - Betriebe, Beschäftigte, Umsatz, Bruttolohn- und -gehaltssumme 1)

	1995	1996
Betriebe 1)	72	68
Beschäftigte 2)	14.665	13.807
dar. Arbeiter 2)	7.658	7.007
Arbeiterstunden in TSD. 2)	12.522	11.333
Umsatz in Mio. DM	6.079	5.528
dar. Auslandsumsatz in Mio. DM	2.589	2.211
Bruttolohnsumme in DM 1000	439.472	413.129
Bruttogehaltssumme in DM 1000	601.200	565.327

1) Betriebe des verarbeitendes Gewerbe einschl. Betriebe des verarbeitenden Handwerks mit im allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten

2) Aufgrund einer anderen Datengrundlage sind die Zahlen nicht mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vergleichbar.

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

## Handwerkszählung 1995

Am 31.03.1995 wurden in Mainz 987 Handwerksbetriebe mit 13.059 Beschäftigten (30.994) gezählt (d.h. 13 je Betrieb). Der Umsatz ohne Mehrwertsteuer im Jahr 1994 wurde mit knapp DM 1,5 Milliarden (DM 114.015 je Beschäftigten) angegeben.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 10/96

## Handwerksähnliches Gewerbe 1996

Am 31.03.1996 gab es in Mainz 250 handwerksähnliche Betriebe mit 640 Beschäftigten. Der Umsatz belief sich auf DM 59 Mio. (DM 92.000 je Beschäftigten).

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 3/97

## Arbeitsstätten des Gastgewerbes 1993

In Mainz wurden bei der Handels- und Gaststättenzählung 612 Arbeitsstätten des Gastgewerbes gezählt (1985: 581) mit 4.422 Beschäftigten (1985: 3.508) und einem Umsatz von 362 Millionen DM (1985: 235 Millionen DM)

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 1/96

## Arbeitsstätten im Einzelhandel 1993

Die Handels- und Gaststättenzählung registrierte 1993 1199 Arbeitsstätten im Einzelhandel mit 8.658 Beschäftigten und einem Umsatz von DM 2,2 Mrd. (1992). Weitere Ausführungen hierzu im Abschnitt "Informationen aus den "STATISTISCHEN MONATSHEFTEN RHEINLAND-PFALZ".

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 12/95 und 2/1997

## Bautätigkeit

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein Teil derzeit in Bebauungspläne umgesetzt wird bzw. schon zur Bebauung bereit steht.

## Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.1996 95.301 Wohnungen aus. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den 199.000 Mainzer zum Jahresende 1995 insgesamt ca. 97.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 2 Personen pro Wohnung.

Im Wohnungsbau wurden 1996 mit 1.336 Wohnungen so viele fertiggestellt wie seit 1984 nicht mehr. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ging gegenüber 1995 drastisch zurück.

## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1995 und 1996

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	1995	1996	1995	1996
Wohnungen Insgesamt	1.439	566	917	1.304
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	134	167	140	192
Wohnfläche in qm	100.700	53.400	59.000	95.173

\* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

## Nicht-Wohnungsbau

1996 wurden knapp 30.000 qm Nutzfläche mehr fertiggestellt als 1995. Die Büro- und Verwaltungsgebäude waren daran mit rd. 22.000 qm beteiligt. Die zum Bau genehmigten Nutzfläche verringerte sich leicht. Insbesondere für Büro- und Verwaltungsgebäude und für Handels- und Lagergebäude wurde mehr Nutzfläche genehmigt als in den Vorjahren. Die genehmigte Nutzfläche von Fabrik- und Werkstattgebäuden und Hotels fällt in diesem Jahr kaum noch ins Gewicht.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 1994 bis 1996 in qm Nutzfläche

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996
	qm	qm	qm	qm	qm	qm
Insgesamt	104.530	100.056	99.742	59.010	92.082	120.190
<i>darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	34.440	48.610	38.410	22.570	46.620	69.430
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	62.690	42.423	41.460	22.760	40.450	38.800
<i>darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	17.790	1.950	1.710	10.740	34.280	14.030
Handel und Lager	16.880	25.600	21.111	5.720	4.410	20.880
Hotel und Gaststätten	21.830	20	0	1.010	280	320

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

## Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen mit insgesamt rund 35.000 Studierenden.

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit etwa 30.000 Studierenden. An der Fachhochschule Mainz sind knapp 4.000 Studenten eingeschrieben (Abteilung I - Ingenieurwissenschaften und visuelle Kommunikation ca. 2.050 Personen / Abteilung II - Wirtschaftswissenschaften ca. 1.800 Personen). Weitere 500 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 vorstehende Beitrag "Mainz im statistischen Überblick" wurde verfaßt von der Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12).

## 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 und einer Änderungsverordnung geregelt. Unser Gutachterausschuß besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 18 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden. Er bedient sich einer Geschäftsstelle.

### Zusammensetzung

Zum 1.1.1996 wurden die folgenden Mitglieder des Gutachterausschusses durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz bestellt: Seit 18. März 1997 obliegt die Dienstaufsicht über die Gutachter dem Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz.

Wagner, Hugo	Vorsitzender	
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender	
Stuhlträger, Rainer	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter:		
Dang, Thomas	Kurz, Claus-Jürgen	Reitz, Rudolf
Ehrenberg, Birger	Kurz, Franz R.	Schattner, Horst-Dieter
Giese, Detlev	Ley, Martin	Schlarp, Bernhard
Gill, Herbert	Nauth, Klaus	Stenner, Hans
Hofem, Heribert	Nickolaus, Peter	Waldmann, Horst
Jung, Wilfried	Pfaff, Michael	Würkner-Theis, Dr. , Gerold

### 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 in Sanierungsgebieten Übersicht der Gewerbemieten	Tel. Nr. 12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Wertermittlungen	Tel. Nr. 12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreissammlung, Wertermittlungen Bodenrichtwerte	Tel. Nr. 12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. 12-3653
Hüttl, Petra	Gebührenangelegenheiten Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte Telefax:	Tel. Nr. 12-3652 Nr. 12-2298

## Aufgaben des Gutachterausschusses

### **Der Gutachterausschuß hat**

- **die Gutachten zu erstatten, die nach § 193 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch bzw. § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz beantragt werden**

Das Spektrum der Antragsteller und Antragsanlässe ist vielfältig. Verkehrswertgutachten werden benötigt als Grundlage für Kaufverhandlungen oder als sachverständige Aussage des "Kollegialgremiums Gutachterausschuß" in Fällen, in denen die üblichen Gesetze des freien Marktes fiktiv anzuwenden sind, weil das Objekt oder der sonstige Gegenstand der Bewertung (Rechte) tatsächlich nicht veräußert werden. Klassische weitere Anwendungsgebiete sind:

- Ausgleichszahlungen bei Vermögensauseinandersetzungen wie Erbfälle und Scheidungen
- Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen
- Vorarbeiten zu Ausgleichsbetragsbescheiden in Sanierungsgebieten
- Verkehrswertfestsetzung in Zwangsversteigerungsverfahren zum Schuldnerschutz
- Vermögenswertfeststellungen in Sozialhilfefällen

- **die Kaufpreissammlung zu führen (§193 Abs. 3 Baugesetzbuch)**

Von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, oder ein Erbrecht zu begründen, erhält der Gutachterausschuß eine Abschrift, ebenso von Zuschlagsbeschlüssen bei Zwangsversteigerungen oder von Enteignungsbeschlüssen. Diese Verträge werden ausgewertet und sind Grundlage vielfältiger weiterer Ableitungen. Grundlageninformationen für die Aufgaben des Gutachterausschusses sind auch Sammlungen von Bebauungsplänen 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 schriftliche und mündliche Auskünfte daraus erteilt. Eine gute Resonanz fand der Bodenrichtwertatlas der Stadt Mainz, der alle Richtwerte enthält. Er ist ein handliches Buch für Institutionen, die häufig Richtwerte benötigen.

- **die zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch abzuleiten**

Diese wichtige gesetzliche Aufgabe kann nur mit jährlich wechselnden Schwerpunkten wahrgenommen werden. Zur Situation in Mainz siehe im Abschnitt „Wertrelevante Daten“. Einigen Schwerpunkten sind alljährlich eigenständige Beiträge in den Grundstücksmarktberichten gewidmet.

## Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

### Arbeitsaufkommen

Nachfolgend einige Zahlen zum Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Im Grundstücksmarktbericht 1994 sind zu den einzelnen Arbeitsfeldern längere Abhandlungen enthalten.

### Verkehrswertgutachten

1 9 9 2	108	Anträge auf Gutachten	1 9 9 5	105	Anträge auf Gutachten
1 9 9 3	195	Anträge auf Gutachten	1 9 9 6	44	Anträge auf Gutachten
1 9 9 4	53	Anträge auf Gutachten	1 9 9 7	75	Anträge auf Gutachten

### Antragsteller für Gutachten waren

	1997	1996	1995	1994	1993	1992
Privatpersonen	34	14	34	32	37	35
Stadt Mainz und andere Kommunen	39	29	62	19	153	66
Justizbehörden	2	-	6	-	2	7
Enteignungsbehörden	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	1	3	2	3

## Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe Abschnitt "Grundstücksmarkt 1997 in Mainz".

Ein enger Personenkreis, bei denen die sachgerechte Verwendung der Informationen und die Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet erscheint, können Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. nachfolgend die Anzahl der Anträge.

	1997	1996	1995	1994
	9	3	2	-

## Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	263	163	328	192	144	158	139	87	103	105
Auszüge Bodenrichtwertkarte	5	4	4	1	1	12	8	3	2	4
Richtwertatlas	14	56	54	10	18					
Marktbericht	177	81	57							
Übersicht Gewerbemieten	242									

Telefonische Richtwertauskünfte erteilte die Geschäftsstelle 1997 arbeitstäglich in durchschnittlich 20 Fällen. Dieser Service der Geschäftsstelle ist nur in Einzelfällen möglich und sehr belastend, doch unverzichtbar.

## 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".

Vorgänge:

	1997	1996	1995	1994	1993	1992
	107	183	118	364	156	83

## Grundstücksmarkt 1997 in Mainz

Aufgrund der Regelung im Baugesetzbuch werden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz alle Kaufverträge und weitere Urkunden, die den Immobilienverkehr betreffen, übersandt.

Hier nun zunächst der allgemeine tabellarische Überblick mit den Vergleichszahlen aus den Vorjahren:

Erläuterung der Abkürzungen:

- WO : Wohnungs- und Teileigentum
- BE : Bebaute Grundstücke
- UN : Unbebaute Grundstücke (Bauland)
- LA : Landwirtschaftliche Nutzflächen
- SO : Sonstige Grundstücke z.B. Gemeinbedarfsflächen

Ausgewertete Kaufverträge:

<b>Jahr</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>
WO	1510	1515	1606	1324
BE	423	439	601	534
UN	133	105	126	105
LA	40	37	53	34
SO	20	30	29	69
nicht auswertbar	57	90	113	86
<b>zusammen</b>	<b>2.183</b>	<b>2.216</b>	<b>2.528</b>	<b>2.152</b>

Flächenumsatz [ha]:

<b>Jahr</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>
BE	60	44	59	27
UN	49	22	23	33
LA	13	17	31	16
SO	3	11	12	14
<b>zusammen</b>	<b>125</b>	<b>94</b>	<b>66</b>	<b>63</b>

Geldumsatz [Mio. DM]:

<b>Jahr</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>
WO	432	431	445	325
BE	462	448	638	406
UN	127	118	125	98
LA	1,1	1,7	3,2	1,6
SO	2,0	4,4	6,3	5,7
<b>zusammen</b>	<b>1.024</b>	<b>1.003</b>	<b>1.218</b>	<b>836</b>

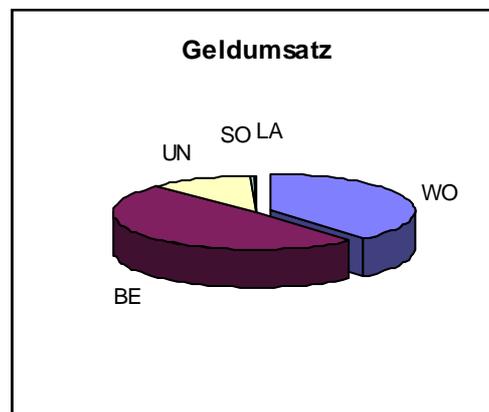
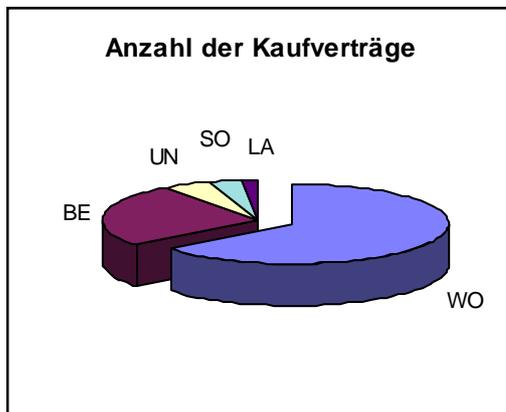
Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1994	1995	1996	1997
Einwohner [Tsd.]	200	198	199	200
[DM / Einw.]	5.121	5.066	6.118	4.182

Aufteilung nach Preissegmenten:

Preissegment	Wohnungs- und Teileigentum		
	bebaute Grundstücke	Erstverkäufe	Weiterverkäufe
bis 100.000 DM	25	20	154
bis 200.000 DM	26	36	280
bis 300.000 DM	21	162	297
bis 400.000 DM	58	152	116
bis 500.000 DM	101	48	27
bis 600.000 DM	110	14	7
bis 700.000 DM	63	2	2
bis 800.000 DM	38	1	2
bis 900.000 DM	29	0	0
bis 1.000.000 DM	14	0	2
über 1.000.000 DM	49	3	3

graphische Darstellung:



## Wertrelevante Daten

### Umrechnungskoeffizienten

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

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

In einer besonderen Schwerpunktarbeit in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung zum 1.1.1998 wurden die Geschoßflächenzahlen der Bodenrichtwertdefinitionen in der Innenstadt von Mainz überprüft. Vorauszuschicken ist, daß die in den vergangenen Jahren ausgewiesenen Geschoßflächenzahlen als Nachweis der durchschnittlichen Bebauung zunehmend in Gutachten zu Widersprüchen führten. Die moderne EDV-Technik des Vermessungsamtes - insbesondere das im Aufbau befindliche geographische Informationssystem (GIS) - ermöglichte eine zügige Neufeststellung der *durchschnittlichen tatsächlichen* Geschoßflächenzahlen. Die absoluten Bodenwerte haben sich bei dieser Überprüfung bestätigt. Die neuen mittleren Geschoßflächenzahlen sind in die Beschreibung der Richtwertnormgrundstücke eingeflossen.

### Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag. Wie in den vergangenen Grundstücksmarktberichten wollen wir auch die Daten des Urkundsjahres 1997 veröffentlichen, wissend, daß diese Ertragsfaktoren nur grobe Hinweise sind und kein klassisches Wertermittlungsverfahren ersetzen können.

6 Kauffälle ließen ohne weitere Erhebungen eine diesbezügliche Auswertung zu. 5 Objekte waren gewerblich und mit Wohnungen (gemischt) genutzt. Bei 3 Kauffällen mit dem jeweiligen Kaufpreis um 1 Million DM ergaben sich die Faktoren 12,9, 12,4 und 11,9. Ein Objekt mit dem Kaufpreis 1,8 Millionen DM erzielte das 14,1fache. Für ein relativ kleines Objekt in Gonsenheim (350.000 DM) wurde das 15,7 fache der Jahresrohmiete erzielt. In bester Mainzer Geschäftslage ergab sich für ein Großprojekt (13,8 Millionen DM) mit einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung das 13,9 fache des Jahresrohertrages.

### Bodenpreisindexreihen

Siehe eigener Beitrag MEHRJÄHRIGE ENTWICKLUNG DER BODENPREISE FÜR BAULAND IN MAINZ in diesem Grundstücksmarktbericht

### Gewerbliche Mieten

Siehe eigener Beitrag in diesem Grundstücksmarktbericht

## Liegenschaftszinssätze

Siehe eigener Beitrag in diesem Grundstücksmarktbericht

## Teilmärkte KFZ-Abstellplätze

Die Geschäftsstelle beobachtet ständig Teilmärkte. Sie erfaßt unter anderem, soweit ohne unvertretbaren Aufwand möglich, die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, Tiefgaragenplätzen und Doppelparkern.

Im Jahr 1997 wurden 121 Verkäufe registriert. Den größten Anteil daran hatten Einzelgaragen, die mit rund 23.000,- DM auch die teuerste Parkmöglichkeit darstellen.

Am preiswertesten ist mit rund 10.000,- DM ein Stellplatz im Freien, wobei dieser Wert deutlich über dem Vorjahresniveau liegt.

Für Plätze im Doppelparker oder in der Tiefgarage waren rund 18.000,- DM zu zahlen.

Trotz Eliminierung von Extremwerten und Ausreißern haben die Kaufpreise eine Standardabweichung zwischen 10 und 30 %. Dabei ist der Preis weniger eine Funktion der Lage als vielmehr des jeweils vorhandenen Angebots an Parkflächen.

## Wohnungs- und Teileigentum

siehe eigener Beitrag in diesem Grundstücksmarktbericht

## Punktuell verdichtete Bebauung

Manchmal werden in einem Bereich mit überwiegend offener Eigenheimbebauung (Grundstücksflächen 400-600 m<sup>2</sup>) Kleingrundstücke zur Reihenhausbebauung (unter 150 m<sup>2</sup>) gebildet. Im Grundstücksmarktbericht 1996 haben wir veröffentlicht, daß eine Untersuchung am Jahresende 1996 mit 17 Kauffällen ergeben hat, daß die Kaufpreise für diese Grundstücke im Durchschnitt 27% über den Bodenrichtwerten, die in den jeweiligen Zonen für offen bebaubare Eigenheimgrundstücke ermittelt sind, liegen.

Im Berichtszeitraum 1997 hatte der Gutachterausschuß den Auftrag, in einem größeren Gebiet mit neuzeitig verdichteter Bebauung Reihenhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 170 m<sup>2</sup> zu bewerten. Ausgehend von dem Bodenrichtwert für die offene Bebauung in diesem Bereich (780,- DM/ m<sup>2</sup> für ein Grundstück von 300 m<sup>2</sup>) ermittelte er anhand zahlreicher neuzeitlicher Kauffälle den Wert der "verdichtet genutzten Reihenhausgrundstücke" mit 1.020,- DM/m<sup>2</sup>, was einem Zuschlag von ca. 31% entspricht.

Ein Kauffall zu diesem Komplex möchten wir unseren interessierten Lesern nicht vorenthalten. Zitat aus dem Vertrag: "Der Quadratmeterpreis von 740,- DM/qm ist auf der Basis einer Geschößflächenzahl von 0,6 ermittelt. Überschreitet der Käufer bei der Bebauung des Kaufgrundbesitzes die GFZ von 0,6, erhöht sich der zu zahlende Kaufpreis von DM 740,-/qm Grundstücksfläche pro 0,01 erhöhter GFZ um DM 5,25/qm Grundstücksfläche."



## Mehrjährige Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz

In den vergangenen Grundstücksmarktberichten haben wir uns ausführlich zur Allgemeinproblematik geäußert. Für Bodenpreise gibt es bekanntlich keinen klassischen Index. Die Auswertungen der Statistischen Ämter erfassen nur Umsätze in Geld und Flächen, aus denen ein Preis DM/qm abgeleitet wird. Ein "Warenkorb" gibt es nicht.

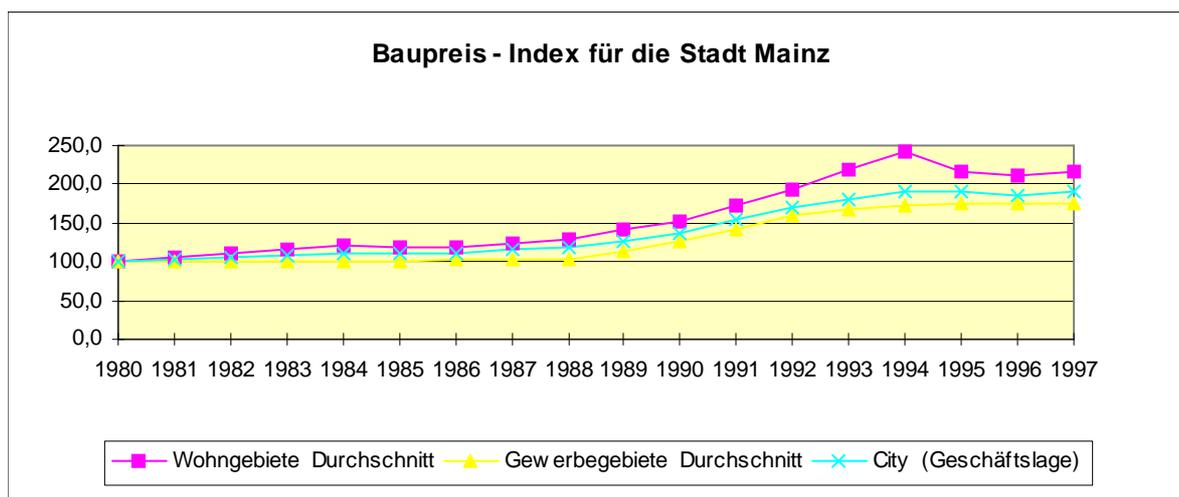
Qualitativ zuverlässiger sind die Entwicklungsdaten, die hier für Mainz abgeleitet sind. Sie werden auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt und sind daher schon normiert. Bei der Auswertung werden stets die Entwicklungen in den gleichen Gebieten berücksichtigt, was das Ergebnis in seiner Anwendbarkeit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

Zur aktuellen Preisentwicklung siehe den Abschnitt „Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte“ dieses Grundstücksmarktberichtes. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Entwicklung in Mainz. seit 1980. Bei "Wohngebiete Durchschnitt" und "Gewerbegebiete Durchschnitt" sind mehrere Bereiche der jeweiligen Nutzung in ihren Entwicklungen zusammengefaßt. Die Mainzer Geschäftslage (City) ist ein abgeschlossener, wirtschaftlich eigenständiger Bereich. Interessant sind die Entwicklungen in einem einzelnen "typischen Wohngebiet" und einem einzelnen "typischen Gewerbegebiet". Es ist erkennbar, daß in Einzelgebieten separate Entwicklungen möglich sind. Sehr aufschlußreich ist der Vergleich mit anderen Wertparametern

- Lebenshaltungskostenindex
- Mietindex
- Baukostenindex

### Bodenpreisindexreihen

#### Grafik



## Erläuterungen

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Da 1980 das früheste Jahr ist, aus dem hinreichend gesicherte Werte vorliegen, wurde dieses als Basis gewählt.

Neben den Indizes für Bauland in Mainz wurden zum Vergleich weitere Wertparameter aufgenommen. Es handelt sich dabei um die bundesweiten Indexreihen für Lebenshaltungskosten, Mieten und durchschnittliche Baukosten.

Jahr	Wohngebiete Durchschnitt	Gewerbegebiete Durchschnitt	City (Ge- schäftslage)	Lebensht. kosten	Mieten	Baukosten
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	105,0	100,0	102,3	106,2	104,5	105,9
1982	110,1	100,0	104,5	111,8	109,7	108,9
1983	115,1	100,0	108,0	115,5	115,5	111,2
1984	120,1	100,0	111,4	118,3	120,0	113,9
1985	119,8	101,0	111,4	120,7	123,8	114,4
1986	119,5	102,0	111,4	120,6	126,0	116,0
1987	124,2	102,0	114,8	120,9	128,0	118,2
1988	128,9	102,0	118,2	122,4	130,6	120,7
1989	140,9	114,3	127,3	125,8	134,7	125,1
1990	152,8	126,5	136,4	129,2	139,2	133,2
1991	173,4	142,9	153,4	133,9	145,1	142,4
1992	194,0	159,2	170,5	139,2	153,0	151,5
1993	217,9	166,3	180,7	144,2	162,0	159,0
1994	241,8	173,5	190,9	148,1	169,4	162,9
1995	217,0	176,5	190,9	150,6	176,1	166,8
1996	210,5	176,5	185,2	153,4	180,7	166,8
1997	211,3	270,4	181,8	153,9	181,4	171,4

Werte jeweils zum 31.12. jeden Jahres  
Quelle: Kaufpreissammlung / Stat. Bundesamt

## Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt. Diese Ableitung und deren theoretische Grundlagen waren Gegenstand des letztjährigen Grundstücksmarktberichtes und sind bei Bedarf dort nachzulesen.

Die Einführung des neuen Mietspiegels für Wohnungen und der Marktübersicht für gewerbliche Mieten gab uns Anlaß, die Liegenschaftszinsen zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

### Mieten

Nach Angaben des Herausgebers, dem Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen, ist der Mietspiegel eine Übersicht der üblicherweise gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Leider findet sich keine Aussage darüber welche Art, Größe etc. denn damit gemeint ist. Lediglich die Ausstattungsvarianten „mittel“ und „gut“, die am Vorhandensein von Bad und/oder Sammelheizung festgemacht werden, sind vorhanden.

Wie bei den Vorläufern, so wurden auch im aktuellen Mietspiegel wieder neben der Wohnungsgröße Baujahr und Ausstattung als wertbestimmender Parameter aufgenommen. Wegen der statistischen Gruppenbildung verläuft der Übergang der einzelnen Gruppen nicht stetig, sondern treppenförmig. Bei strenger Anwendung des Mietspiegels kann es daher zum Beispiel zu folgenden, schwer nachvollziehbaren Sachverhalten kommen:

Bsp. A:   Wohnung 50 m<sup>2</sup>, Baujahr 1969   =>   monatl. Miete = 491,- DM  
          Wohnung 50 m<sup>2</sup>, Baujahr 1970   =>   monatl. Miete = 750,- DM  
          Ergebnis: wegen einem Jahr Differenz 259,- DM weniger Miete

Bsp. B    Appartement, 25 m<sup>2</sup>, Baujahr 1975 =>   monatl. Miete = 510,- DM  
          Appartement, 26 m<sup>2</sup>, Baujahr 1975 =>   monatl. Miete = 325,- DM  
          Ergebnis: Die größere Wohnung ist 185,- DM/Monat billiger !

Für die Zwecke der Bewertung ist die Kenntnis nachhaltig erzielbarer Mieten erforderlich, deren Ermittlung marktgängig und plausibel sein muß. Wie aus dem oben Gezeigten ersichtlich, ist der Mietspiegel in seiner vorliegenden Form hierfür nur bei sachverständiger Würdigung geeignet.

Wie schon bei der letzten Untersuchung haben wir alle Baujahre zusammengefaßt, da unsere Markterfahrung zeigt, daß, eine ordentliche Renovierung vorausgesetzt, das ursprüngliche Baujahr nur einen untergeordneten Einfluß auf die erzielbare Miethöhe ausübt. Das Hauptaugenmerk der potentiellen Mieter ist auf die Ausstattung, die Lage und das soziale Umfeld gerichtet. Diese Faktoren sind im Einzelfall der Bewertung jeweils sachverständig zu schätzen und zu quantifizieren.

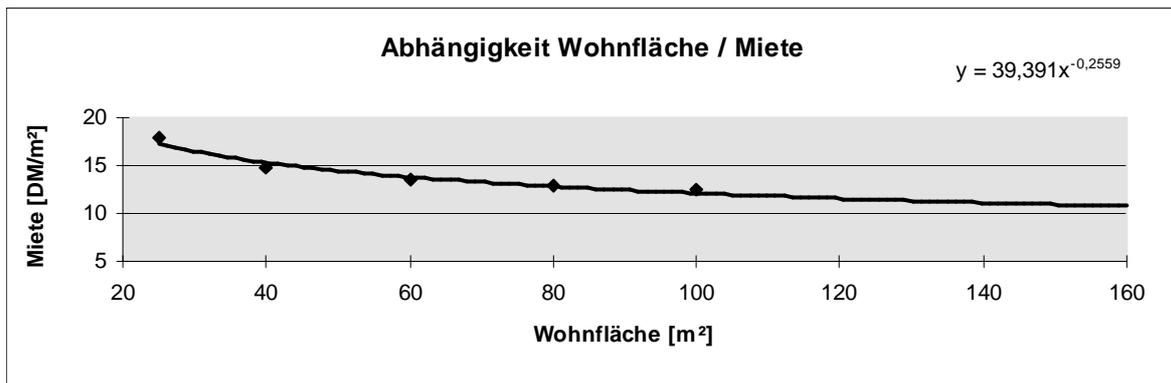
Das Ertragswertverfahren, in dem die Liegenschaftszinssätze benötigt werden, geht von einem wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer aus. Ein solcher wird an der optimalen Nutzung der Ressourcen interessiert sein. Den besten Ertrag wird er auf Dauer erzielen, wenn er die Bausubstanz gut erhält, d.h. regelmäßig renoviert und die Ausstattung auf einem einigermaßen modernen Niveau hält.

Es ergeben sich folgende, aus dem Mietspiegel abgeleiteten mittleren Mieten:

Wohnfläche	bis 25 m <sup>2</sup>	bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>
DM/m <sup>2</sup> /Monat	17,87	14,70	13,59	12,87	12,40

Für Appartements, d.h. Kleinwohnungen mit eingebauter Kücheneinrichtung, sind 5% mehr zu veranschlagen.

Für Wohnflächen über 100 m<sup>2</sup> lassen sich die vorhandenen Mieten mittels einer Näherungskurve mit der gegebenen Vorsicht extrapolieren:



Diese Mietansätze lagen der Berechnung der Liegenschaftszinssätze zugrunde. Daher sollen sie auch bei der Ertragswertberechnung Verwendung finden, um im gleichen Rechenmodell zu bleiben. Zu- und Abschläge wegen Lage, Qualität etc. sind im konkreten Bewertungsfall selbstverständlich zulässig.

Bei der Anmietung ganzer Einfamilienhäuser wurde ein marktüblicher Mietansatz von 30%; bei Reihenhäusern von 20 % über der normalen Miete gewählt.

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden neu ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhäuser (auch Reihenhäuser)	3,5 %
Einzelne Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern	2,6 %
Wohnungen in Hochhäusern und Wohnblocks	4,3 %
Appartements	5,4 %
Appartements mit Nutzungsbeschränkung (Studenten o. ä.)	2,6 %
Gewerbliche Nutzung <sup>1</sup>	6,0 %

<sup>1</sup>) Gewerblich genutzte Liegenschaften wurden aktuell nicht untersucht; der hier genannte Zinssatz ist der auf Grund unserer langjährigen Marktbeobachtung gewonnene Erfahrungswert.

## Erbbaurecht

Wir verweisen auf die ausführliche Abhandlung im Grundstücksmarktbericht 1995 und die ergänzenden Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 1996.

Im Jahre 1997 wurden in der Kaufpreissammlung 5 Verträge erfaßt, in denen ein Erbbauzins vereinbart wurde. In drei Fällen waren Wohnbauflächen betroffen und die Auswertung ergab Erbbauzinsen von 2,9%, 2,4% und 3,0% des aktuellen, erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes. Die Abgabe einer Gemeinbedarfsfläche an einen Investor, der die Fläche im Sinne dieser Festsetzung nutzt, wurde mit einem Erbbauzins von 2,8% vereinbart. In der Mainzer Innenstadt bei einer Fläche mit dem Bodenrichtwert 3.080,- DM/m<sup>2</sup> ergab sich ein Erbbauzins von 8%.

Daraus ist zu folgern, daß der seither als "marktüblich" bezeichnete Erbbauzins bei Einfamilienhäusern von 3,5 % des aktuellen Bodenwertes in Frage gestellt ist. Es dürfte marktnäher sein, von 3,0% auszugehen.

Der Erbbauzinssatz für das gewerbliche Objekt in der verdichteten Innenstadt liegt mit 8% über dem seither als "marktüblich" bezeichneten Wert von 6%. Der einzige Fall rechtfertigt jedoch noch nicht, die langjährige Aussage zum marktüblichen Erbbauzinssatz zu korrigieren.

Die Kaufpreissammlung enthält nur 2 Kauffälle (Vorjahr 64), in denen Erbbaugrundstücke verkauft wurden. Ihre Auswertung bestätigte die in den angesprochenen Berichten veröffentlichten Untersuchungsergebnisse.

## Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der "Bodenrichtwertkarte" eingetragen und öffentlich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgehängt. Es gibt Bodenrichtwerte sowohl für Baugrundstücke als auch für landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Sondergebiete werden bei Bedarf und wenn gesicherte Markterkenntnisse vorliegen Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz voraus.

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 Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der 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 Richtwertkarte einzusehen oder eine Richtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen. Gegen eine Gebühr (siehe entsprechender Abschnitt) erhält der Interessent eine schriftliche Richtwertauskunft. Möglich, in Mainz allerdings selten beantragt, sind auch Teilauszüge aus der Bodenrichtwertkarte. Eine vollständige Ausgabe der Bodenrichtwertkarte (7 Einzelblätter 110x70 cm) wird häufiger verlangt.

Seit 1992 erscheint ein Bodenrichtwertatlas in gehefteter Sammlung, seit 1995 liegt er in gebundener Form vor, speziell für Banken und Immobilienkaufleute konzipiert.

In seiner Sitzung am 18.02.1998 hat der Gutachterausschuß turnusgemäß die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.1998 ermittelt. In dieser Sitzung wurde auch die neuzeitliche Bodenpreisentwicklung diskutiert (langfristige Entwicklung siehe Abschnitt „Mehrjährige Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz“). Im Jahre 1997 sind die Bodenwerte für Wohnbauflächen in Mainz im Vergleich zum Vorjahr geringfügig angezogen und haben den Rückgang 1996 ausgeglichen. Bezogen auf den Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung (1.1.1996) sind *im allgemeinen* keine Änderungen festzustellen. Im Gegensatz zu früheren Jahren gab es aber sehr differenzierte Einzelentwicklungen in den einzelnen Stadtteilen. Gleiches gilt für Gewerbeflächen.

Die markanteste "Sonderentwicklung" gab es im Stadtteil Drais, wo sich die Preise von Wohnbauflächen in guten Lagen von 1.000 DM/m<sup>2</sup> auf 1.100,- DM/m<sup>2</sup> erhöhten. Auch in Ebersheim wurde als Eigenentwicklung innerhalb Mainz eine Steigerung festgestellt. Die Wohnbauflächen in den mäßigen Wohnlagen haben nun einen Durchschnittswert von 670,- DM/m<sup>2</sup> gegenüber 630,- DM/m<sup>2</sup> im Jahre 1996 und in der Ortskernlage sind die Bodenwerte von 460,- DM/m<sup>2</sup> auf 500,- DM/m<sup>2</sup> gestiegen. Unverändert blieben die Bodenwerte in der Ebersheimer Spitzenlage "Kleingewann" mit 850,- DM/m<sup>2</sup>.

Im gewerblichen Bereich gab es eine markante Steigerung im Gewerbegebiet "Am Schleifweg" in Bretzenheim von 370,- DM/m<sup>2</sup> auf 550,- DM/m<sup>2</sup>, während in Gonsenheim (Kisselberg), die Flächen nur noch mit durchschnittlich 650,- DM/m<sup>2</sup> gegenüber 750,- DM/m<sup>2</sup> im Jahre 1996 zu bewerten sind.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist die Entwicklung ebenfalls differenziert. Seither relativ gering gehandelte Bereiche sind nachgezogen und die niedrigsten Durchschnittspreise (Finthen) sind nun nicht mehr 5,- DM/m<sup>2</sup>, sondern 7,- DM/m<sup>2</sup>. An der Spitze (10,- DM/m<sup>2</sup>) hat sich nichts geändert. Von einem "Boom" kann nicht geredet werden.

Eine Zusammenstellung der gemittelten Richtwerte bezogen auf den Stichtag 1.1.1998 ist in den folgenden Tabellen abgedruckt. Die Bodenrichtwertkarte bzw. der vorerwähnte Bodenrichtwertatlas muß nach Beschlußfassung in Zusammenarbeit mit dem Sachgebiet "Kartographie" im Vermessungsamt noch redaktionell aufgearbeitet werden und sie erscheinen kurz nach Herausgabe dieses Grundstücksmarktberichtes. Auf die Tagespresse wird verwiesen.

## Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen

zum 1. Januar 1998 für den Bereich der Stadt Mainz

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Beiträge für landespflegerische Ersatzmaßnahmen.

Stadtteil Bauflächen	W o h n b a u f l ä c h e n			gemischte Bauflächen			gewerbliche
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Bretzenheim	900,--	850,--	650,--		600,--		550,-- (GE)
Drais	1.100,--	810,--	750,--		520,--		
Ebersheim	850,--	740,--	670,--		500,--		
Finthen	900,--	730,--	650,--		510,--		250,-- (GE)
Gonsenheim	990,--	750,--	640,--		550,--		350,-- (GE) 650,-- (SO)
Hechtsheim	950,--	850,--	770,--		530,--		290,-- (GE)
Laubenheim	950,--	790,--	600,--		500,--	460,--	280,-- (GE)
Lerchenberg	780,--	650,--					600,-- (SO)
Mainz-Innenstadt	1.660,--	1.540,--	1.220,--	4.200,--	3.750,--	2.050,--	430,-- (GI)
Marienborn	850,--	740,--	550,--		500,--		600,-- (SO)
Mombach	770,--	680,--	620,--		550,--		280,-- (GE)
Weisenau	720,--	670,--	650,--		550,--		360,-- (GE) 600,-- (SO)

Erläuterungen zu der Spalte Gewerbeflächen:

(GE) Nutzung Gewerbegebiet (§8 Baunutzungsverordnung)

(GI) Nutzung Industriegebiet (§9 Baunutzungsverordnung)

(SO) Nutzung als Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und  
Forschungseinrichtungen (Tertiäre Nutzung - §11 Baunutzungsverordnung)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 18. Februar 1998 die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

gez.

(Hugo Wagner)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

## Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

zum 1. Januar 1998 für den Bereich der Stadt Mainz

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in normalem Kulturzustand und ohne Aufwuchs. Nach arbeitswirtschaftlichen Voraussetzungen gelten für die Grundstücke folgende **M i n d e s t g r ö ß e n**:

Sonderkulturen Obst, Spargel u.ä.	3.000 m <sup>2</sup>
Sonderkultur Weingarten	2.500 m <sup>2</sup>
Ackerland	5.000 m <sup>2</sup>

Stadtteil	Acker- land	Grün- land	Wein- garten	Wald- flächen	Sonder- kulturen
Bretzenheim	9,--				
Drais	8,--				
Ebersheim	10,--		7,--		
Finthen	7,--			5,--	
Gonsenheim	9,--				
Hechtsheim	10,--				
Laubenheim	8,--		10,--		
Marienborn	8,--				
Mombach					10,--

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 18. Februar 1998 die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

gez.

(Hugo Wagner)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

## Wohnungs- und Teileigentum

Die Verkäufe von Eigentumswohnungen stellen mit über 60 % aller eingegangenen Kaufverträge den Löwenanteil am Mainzer Grundstücksmarkt dar. Dies ist Grund genug, das Marktverhalten einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Wesentlich für jegliche Auswertung ist die Kenntnis von Alter und Größe der Wohnung. Diese Angaben finden sich regelmäßig bei Verträgen über den Verkauf von Neubauwohnungen; hier sind oft komplette Baupläne Bestandteil des Vertrages. Leider lassen sich die Mainzer Notare nicht von der Notwendigkeit solcher für die Arbeit der Geschäftsstelle entscheidender Angaben überzeugen - entsprechende Anregungen unsererseits wurden stets abgelehnt. Die anderweitige Beschaffung dieser Daten z.B. mittels Bauakten ist zwar prinzipiell möglich, wegen des damit verbundenen Zeit- und Arbeitsaufwandes nicht praktikabel. Aus diesen Gründen werden hier nur Neubauwohnungen untersucht.

Im bisherigen Auswertungsverfahren wurde neben Kaufpreisantteilen für Stellplätze etc. auch stets der Bodenwertanteil vom Miteigentumsanteil abgespalten. Dahinter stand die Theorie, daß in einem verhältnismäßig kleinen Umkreis, wie es das Stadtgebiet von Mainz darstellt, die reinen Baukosten nicht allzusehr divergieren dürften. Lagebezogene Einflüsse finden sich demnach hauptsächlich im Bodenwert und lassen sich mit Hilfe des Bodenrichtwertes eliminieren.

In den laufenden Auswertungen wurde allerdings deutlich, daß das Verhältnis der Bruttopreise zur Wohnfläche zu statistisch besseren Ergebnissen führt. Von Bürgerseite werden auch eher Inklusivpreise nachgefragt, so daß diese Berechnungsmethode besser das Marktverhalten nachbildet. Die Netto-Vergleichsmaßstäbe stehen selbstverständlich weiterhin zur Verfügung.

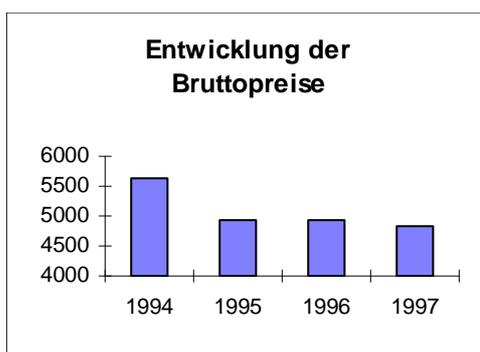
Als Grundlage für die Auswertung wurde zunächst die „mittlere Wohnung“ definiert. Diese kann für den jeweiligen Vergleichszeitraum als typisch für ganz Mainz gelten.

Die Analyse der Kaufverträge rechtfertigt dieses Gedankenmodell. Es läßt sich beobachten, daß die gezahlten Preise nur in geringem Maße um den durch statistische Methoden von Extremwerten und Ausreißern befreiten Mittelwert streuen. Auch die Wohnflächen der verkauften Objekte bewegen sich weitgehend im gleichen Rahmen.

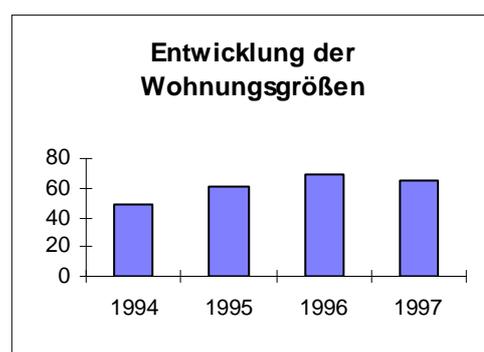
Zusammenfassend gesagt ist die „typische Mainzer Neubauwohnung“ 65 m<sup>2</sup> groß und kostet rund 4840,- DM/m<sup>2</sup> incl. Bodenanteil und Kfz-Stellplatz.

Die Standardabweichung liegt bei 4%, was uns zeigt, daß von diesem Preisniveau zur Zeit in Mainz keine nennenswerten Abweichungen vorkommen.

Im Vergleich zu den Vorjahren fällt auf, daß die Wohnungsgrößen zugenommen haben, wobei der Quadratmeter billiger wurde.



Bruttopreise [DM/m<sup>2</sup>]



Wohnfläche [m<sup>2</sup>]

Ausgehend von diesem Standard lassen sich jetzt lage- und größenbedingte Abweichungen untersuchen.

## Wohnungsgröße

Zunächst wurde der Einfluß der Wohnungsgröße auf den Baupreis untersucht. Die althergebrachte Erkenntnis, daß für kleine Wohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche in der Regel mehr zu zahlen ist als für große, wurde zwar bestätigt, allerdings in geringerem Maße als erwartet.

Die Kaufpreise für Kleinwohnungen bzw. Appartements bis 40 m<sup>2</sup> streuen stark. Im Mittel mehrere Jahre liegen sie rund 5% über denen für mittelgroße Wohnungen. Allerdings zeigt sich in jüngster Zeit eine Umkehrung dieses Sachverhaltes: Appartements werden deutlich unter dem Preisniveau für normal große Wohnungen gehandelt. Wahrscheinlich handelt es sich hier um einfach ausgestattete Objekte, die weniger zum Eigennutz als eher zum Vermieten gedacht sind (z.B. an Studenten).

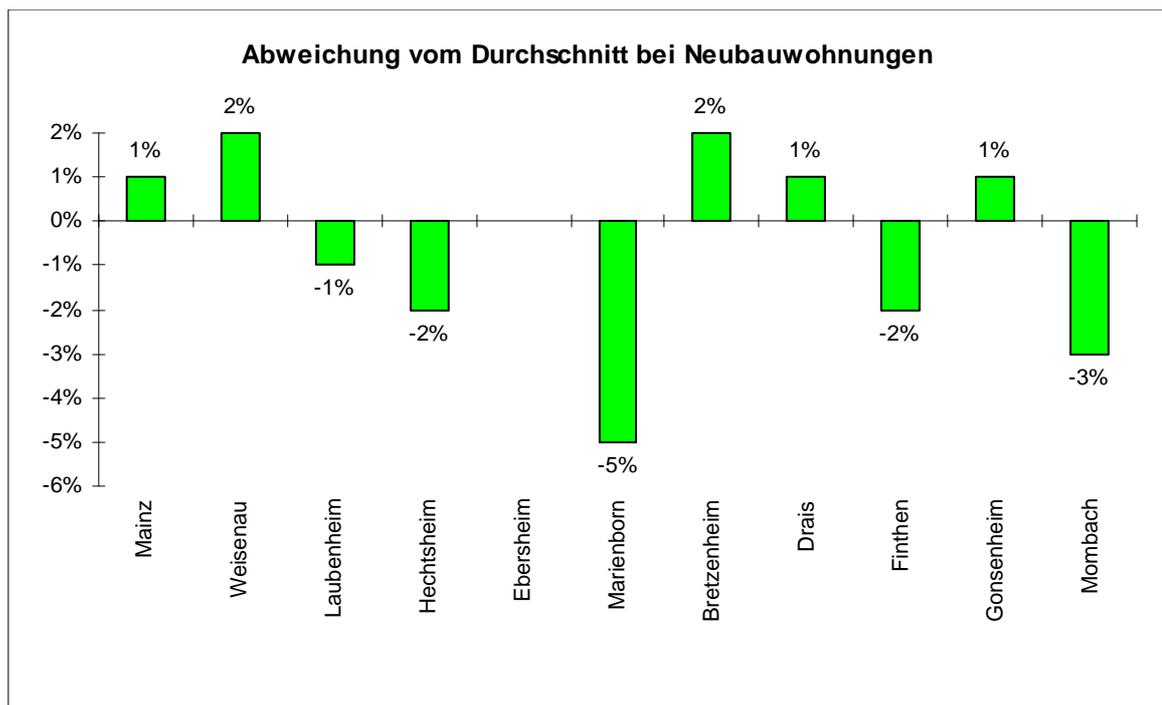
Die Anzahl der Verkäufe hat in diesem Marktsegment stark nachgelassen; offenbar ist der Markt für Appartements gesättigt.

Große Wohnungen, d.h. über 70 m<sup>2</sup> liegen im mehrjährigen Durchschnitt rund 8 % unter dem Mittel. Hier ist trotz der vorhandenen Streuungen feststellbar, daß sich die Quadratmeterpreise denen für mittelgroße Wohnungen immer mehr annähern.

Eine direkte lineare Beziehung zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis, die in einer einfachen Formel zu fassen wäre, ist wegen der großen Streuung nicht festzustellen.

## Lage

Der Markt für Neubauwohnungen in Mainz ist recht homogen, d.h. pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im ganzen Stadtbereich so ziemlich das gleiche zu zahlen. Dennoch lassen sich im mehrjährigen Mittel Tendenzen feststellen, die dem Leser nicht vorenthalten werden sollen. Einzig aus Ebersheim liegen uns keine Vergleichswerte vor, so daß diese Spalte hier frei bleiben muß.



## Altbauwohnungen

Der überwiegende Teil der Wohnungsverkäufe betrifft Altbauwohnungen. Da in den eingereichten Kaufverträgen für Altbauwohnungen regelmäßig Angaben zu Baujahr und Wohnfläche fehlen, sind diese einer Auswertung nicht ohne weiteres zugänglich. Eine differenzierte Erfassung von Wohnungs- und Teileigentum wird hier erst seit Einführung der EDV im Jahre 1994 betrieben, so daß auch ausreichende Vergleichswerte fehlen. Eine Nacherfassung alter Kaufpreiskartentypen soll diesem Mißstand so weit wie möglich abhelfen.

Eine schwerpunktmäßige Untersuchung dieser Problematik ist schon lange geplant, mußte aber wegen anderer dringender Aufgaben bisher stets verschoben werden.

Neben dem bei Eigentumswohnungen immer angebrachten Ertragswertverfahren bedienen wir uns bei der Bewertung unter anderem folgenden, empirisch ermittelten Verfahrens:

An dem aktuellen Wert einer Neubauwohnung wird zunächst ein fester, prozentualer Abschlag angebracht. Darin ist der sogenannte merkantile Minderwert enthalten; damit wird ein auch in anderen Branchen bekanntes Marktverhalten bezeichnet, nach dem ein Käufer, nur weil er nicht der Erstbesitzer ist, einen deutlichen Preisnachlaß fordert. Weiter berücksichtigt der Abschlag die Tatsache, daß bei einem Erwerb zur Eigennutzung in der Regel eine durchgreifende Renovierung (Böden, Sanitäranlagen, Malerarbeiten) erforderlich wird.

Danach erfolgt eine lineare, altersabhängige Berechnung der Wertminderung. Bei der letzten Untersuchung im Sommer '97 ergab sich für 15-40 Jahre alte Wohnungen ein Abschlag von 15%, und eine lineare Wertminderung bezogen auf 100 Jahre.

In einfacher Formelschreibweise ergibt sich folgender Ausdruck:

$$\text{Wert}_{\text{Altbau}} = \text{Wert}_{\text{Neubau}} * 0,0085 * (100 - \text{Alter})$$

Neben den individuellen Werteeinflüssen von Lage, Ausstattung, Zuschnitt etc. ist gerade bei Altbauten den Gemeinschaftsanlagen besondere Beachtung zu schenken. Dazu zählen beispielsweise Dach, Fassaden, Zufahrten, Treppenhaus, Flure, technische Einrichtungen wie Heizung oder Aufzüge, usw., an deren Instandhaltung bzw. Modernisierung jeder Eigentümer anteilig beteiligt ist.

Bei fehlender oder unzureichender Investitionsrücklage können erhebliche Kosten auftreten, die bei einer sachverständigen Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

# Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

## Rechtsgrundlagen

In Mainz wurden 1972, 1984 und 1990 Satzungen zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten erlassen. Sie betreffen die Gebiete "Südliche Altstadt, Teile A und B" sowie "Rote-kopfgasse". Eine weitere Sanierungssatzung beschloß der Stadtrat im Dezember 1997 für ein Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gaustraße (A 247)". Eine erste Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das Gebiet "Südliche Altstadt, Teil A" erfolgte 1990.

Die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten hat zum Ziel, im Geltungsbereich der entsprechenden Satzungen städtebauliche Mißstände zu beseitigen. Den rechtlichen Rahmen bildet seit 1987 das Besondere Städtebaurecht im Baugesetzbuch. Von 1972 bis 1987 war hierfür das Städtebauförderungsgesetz maßgebend. Im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 BauGB die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts einer Sanierungsgenehmigung. Nach § 147 BauGB gehört es u. a. zu den Aufgaben der Gemeinde, Abbrucharbeiten auf Grundstücken durchzuführen. § 153 BauGB regelt die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie das Verfahren bei der Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Kaufpreisen u. ä.

Nach § 154 BauGB haben die Eigentümer der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindlichen Grundstück zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke entspricht. Ausgleichsbeträge sind zu erheben nach Aufhebung oder Teilaufhebung einer Sanierungssatzung oder nach Abgabe einer beantragten Sanierungsabschlußerklärung.

Für die gemäß §§ 144/145 BauGB erforderlichen Genehmigungen bedarf es vielfach der Ermittlung von Verkehrswerten unter Zugrundelegung der Preisbegrenzungsvorschriften des § 153 BauGB. Dies gilt gleichermaßen für die Ermittlung von Gebäuderestwerten bei Ordnungsmaßnahmen. Auch der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen geht eine Verkehrswertermittlung voraus (Anfangs- und Endwerte). Alle Ermittlungen dieser Art erfordern die Einschaltung des Gutachterausschusses.

## Stand der Altstadtsanierung

Zum Zeitpunkt des Erlasses der ersten Sanierungssatzung waren die städtebaulichen Mißstände in der südlichen Altstadt überwiegend geprägt durch mangelhafte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse aufgrund außerordentlich hoher Baudichten, durch ein immenses Defizit an zeitgemäßer Haustechnik (Sanitär, Heizung, Elektroinstallation), durch vielfach ungünstige Wohnungsgrundrisse und durch einen hohen Instandsetzungsbedarf. Des weiteren fehlen in erheblichem Maße Grün- und Spielflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Auswirkungen des wachsenden Individualverkehrs in Verbindung mit einem Mangel an Parkplätzen beeinträchtigten den Wohnwert in außergewöhnlichem Umfang.

In der Gaustraße erfordert die beabsichtigte Verlegung eines zweiten Straßenbahngleises eine städtebauliche Neuordnung auf den Grundstücken Breidenbacherstraße 2 und Gaustraße 53 - 63. Das Erdgeschoß des Eckhauses Gaustraße 36/Ölgasse muß teilweise für einen Bürgersteig in Anspruch genommen werden. Dies gilt gleichermaßen für das Eckhaus Breidenbacherstraße 2. Die Häuser Gaustraße 53 - 63 müssen Neubauten weichen, um die notwendige Fahrbahnverbreiterung mit entsprechender Verlegung des Bürgersteig in einem Arkadengang zu gewährleisten.

Die mit finanzieller Unterstützung des Landes und des Bundes auf der Grundlage der Sanierungssatzungen mit umfassender Beteiligung der Betroffenen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben den Wohnwert in der südlichen Altstadt merkbar erhöht, ohne eine Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung zu Lasten der durchschnittlich oder wenig Verdienenden zu bewirken. Maßgebliche Gründe hierfür waren neben der Mietpreisbegrenzung im Wege von Modernisierungsvereinbarungen der flankierende Einsatz von öffentlichen Baudarlehen zur Schaffung von Sozialwohnungen, was bei rund der Hälfte aller Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen gelang. Insgesamt wurden bisher ca. 720 Wohnungen neu erstellt oder grundlegend modernisiert. Dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Höhe von über 100 Millionen Mark standen Gesamtinvestitionen von bisher über 500 Millionen Mark gegenüber.

### Einschaltung des Gutachterausschusses

Das Denkmal- und Sanierungsamt erbittet regelmäßig Stellungnahmen des Gutachterausschusses in Fällen, bei denen der Verdacht besteht, daß ein vereinbarter Kaufpreis oder die Summe der hypothekarischen Belastungen (Grundschulden) sanierungsbedingte Werterhöhungen einschließen. Zu entsprechenden Stellungnahmen wurde 1997 der Gutachterausschuss in mehrere Fällen aufgefordert (Sanierungsgebiete "Südliche Altstadt, Teile A und B").

Außerdem wurden mehrere Gutachten zur Ermittlung von Substanzschädigungen beantragt. Des weiteren erfolgten Grundstückswertermittlungen im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkauf stadteigener Flurstücke, wobei hier insbesondere das Anwesen der ehemaligen Lampenfabrik Dagobertstraße 2 hervorzuheben ist.

Da 1996 im Rahmen der Teilaufhebung der Sanierungssatzung die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen bereits überwiegend abgeschlossen war, beschränkte sich die entsprechende Einschaltung des Gutachterausschusses 1997 auf wenige Einzelfälle.

Insgesamt beträgt die Bruttosumme aller auf der Grundlage der Ermittlungen des Gutachterausschusses errechneten Ausgleichsbeträge ca. 12 Millionen Mark. Die tatsächlich erhobene Ausgleichsbetragssumme ist erheblich niedriger aufgrund öffentlich-rechtlicher Verträge, Erlasse sowie vereinbarter Abschlüsse. Die Ausgleichsbeträge werden wieder in den Sanierungsgebieten investiert.

Bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte ergaben sich im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt, Teil A" erhebliche Unterschiede. So betrug die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert in der westlichen Holzstraße (Nordseite) nur 10,00 DM/m<sup>2</sup>, während diese Differenz im Kirschgarten (Straße) bei 890,00 DM bis 900,00 DM/m<sup>2</sup> lag. Bei den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten kam es gegenüber den zonalen Werten zu einigen Verschiebungen. Im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt, Teil B" ergaben sich aufgrund der geringen städtebaulichen Auswirkungen der Sanierungsplanung niedrigere bzw. keine Ausgleichsbeträge. Der Bebauungsplan "Zwischen Neutorstraße und Kapuzinerstraße (A 214 II) sieht allerdings im hinteren Bereich der Anwesen an der Dagobertstraße erhebliche Blockentkernungsmaßnahmen vor, was im Zusammenhang mit den dort zulässigen Neubauten zu einer merkbaren städtebaulichen Verbesserung führen dürfte.

Weitere Satzungsteilaufhebungen wurden 1997 vorbereitet, und zwar für den Block Rochusstraße/Kartäuserstraße/Schönbornstraße/Holzhofstraße.

Der vorstehende Abschnitt wurde verfaßt vom Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege (Amt 15) der Stadt Mainz.

## Wohnungsmieten in Mainz

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

Der Mainzer Mietspiegel hat von Anfang an die Anerkennung der Mietvertragsparteien und der Gerichte gefunden. Durch seine Befriedungsfunktion ist auf breiter Basis eine große Rechtssicherheit entstanden.

Zur Erstellung des Mietspiegels 1997 wurde bis Dezember 1996 eine Repräsentativbefragung im Stadtgebiet von Mainz durchgeführt. Durch die breite Erfassung von Daten und deren Auswertungen nach allgemein anerkannten statistisch-wissenschaftlichen Methoden hat der Mietspiegel eine hohe Aussagekraft.

Der Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Mainz wurde durch die Stadtverwaltung Mainz, Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen - Mietpreisbehörde - erstellt.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG). Gemäß § 2 Abs. 5 MHG sollen die von den Gemeinden aufgestellten Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um eine komplette Neuerhebung des Mietpreisgefüges, mit dessen Inkrafttreten zum 15.05.1997 verliert der Mietspiegel 1994 seine Gültigkeit.

Dieser gemäß § 2 Abs. 5 MHG erstellte Mietspiegel bildet eine Übersicht über die in Mainz am 01.10.1996 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder - von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen (§ 4 MHG) - geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet. Der Mietspiegel bildet eine der nach dem Miethöhegesetz vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung im Sinne des § 2 MHG zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der

### **Tabelle 1 für Wohnungen und**

### **Tabelle 2 für Appartements.**

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Als Appartements werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die

- ein Zimmer haben
- bis zu 50 m<sup>2</sup> groß sind
- über eine komplett möblierte Küche/Kochnische und

- eine Dusche/ein Bad  
gen.

verfü-

Für allen anderen Wohnraum mit mindestens 1,5 Zimmern sowie Einzimmerwohnungen mit 50 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

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 Badeofen, Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Das Merkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des **Gebäudes**, 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 im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, daß mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurde, 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: 50 % der Mietwerte sind niedriger, und 50 % sind höher als dieser Mittelwert. Die **Mietspannen** stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

Wie bereits bei den letzten Mietspiegeluntersuchungen konnten auch bei diesen Erhebungen insgesamt keine signifikanten Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen Wohnlagekategorien (einfach, mittel und gut) festgestellt werden. Es erfolgt daher keine Differenzierung der Mietspiegeltabellen nach diesem Kriterium.

Es können jedoch bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietspreissteigernden bzw. reduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3-Spannen berücksichtigt werden.

In der Ausstattungsklasse 'einfach' (*ohne* Bad und *ohne* Sammelheizung) konnten in der empirischen Repräsentativerhebung nur noch sehr wenige Wohnungen ermittelt werden. Eine gesonderte Ausweisung dieser Ausstattungsklasse ist daher nicht möglich. Um die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Ausstattungsklasse ermitteln zu können, wurde daher ein einheitlicher Abschlag ermittelt.

Der **Abschlag** für diese Wohnungen beträgt jeweils **0,65 DM** gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

Nähere Informationen bzw. Bezug des Mainzer Mietpreisspiegel sind über das

Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen - Amt 64 - Mietpreisbehörde  
Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 16, 55130 Mainz  
Postfach 3820, 55028 Mainz  
oder auch telefonisch 06131/12 31 74  
Christiane Hinz und Jürgen Meyer,

möglich.

Tabelle 1 für Wohnungen

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	7,41	5,52	8,49
		40-60 qm	6,90	5,77	9,65
		60-80 qm	6,39	5,68	9,08
		80 u. mehr qm	6,08	5,89	8,39
<i>gut</i> mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	10,18	7,44	15,75
		40-60 qm	9,82	8,29	13,27
		60-80 qm	9,49	8,00	12,50
		80 u. mehr qm	9,41	7,61	12,41
	1970 bis 1980	bis 40 qm	16,28	14,88	17,60
		40-60 qm	12,90	10,80	14,90
		60-80 qm	10,64	9,20	12,68
		80 u. mehr qm	11,19	9,58	12,61
	1981 bis 1988	bis 40 qm	17,70	15,97	21,32
		40-60 qm	15,00	13,28	16,39
		60-80 qm	14,86	12,40	17,01
		80 u. mehr qm	13,85	12,43	15,27
	1989 bis 30.06.1996	bis 40 qm**			
		40-60 qm	16,69	14,94	19,50
		60-80 qm	16,47	13,97	19,90
		80 u. mehr qm	15,15	11,80	17,60

\* Da es in dieser Kategorie nur wenige Wohnungen gibt, kann kein verlässlicher Wert ausgewiesen werden.

Tabelle 2 für Appartements

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<b>gut mit Bad und Sammel- heizung</b>	<b>bis 1969</b>	bis 25 qm	17,86	14,25	19,26
		25-40 qm	14,26	11,14	17,12
		40-50 qm	13,91	10,00	16,70
	<b>1970 bis 1980</b>	bis 25 qm	20,42	16,32	21,21
		25-40 qm	12,51	11,98	15,93
		40-50 qm	13,04	9,57	16,76
	<b>1981 bis 1988</b>	bis 25 qm	18,16	16,94	19,44
		25-40 qm	17,10	15,71	21,00
		40-50 qm	15,95	12,99	18,48
	<b>1989 bis 30.06.1996</b>	bis 25 qm**			
		25-40 qm	17,90	16,46	20,88
		40-50 qm**			

\* Da es in dieser Kategorie nur wenige Wohnungen gibt, kann kein verlässlicher Wert ausgewiesen werden.

## Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz - Ein neues Produkt des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß für den Bereich der Stadt Mainz hat es sich zum Ziel gesetzt, möglichst umfassend über die Verhältnisse am Mainzer Grundstücksmarkt zu informieren. Ein Thema wurde in der Vergangenheit mangels Kapazität bei der Geschäftsstelle noch nicht umfassend untersucht und veröffentlicht. Es handelt sich 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 wurden in einem 26seitigen Bericht vorgelegt. Zielgruppe der Arbeit sind Grundstücks- und Immobilienfachleute, Banken und Versicherungen sowie alle interessierten Gewerbetreibenden im Bereich Mainz. Natürlich stehen die Ergebnisse auch jedem anderen Bürger zur Verfügung, der an den Ergebnissen Interesse hat. 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.

Aus bewertungstechnischer Sicht steht die Nachhaltigkeit eines möglichen Miet- oder Pacht-erlöses im Vordergrund. 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 aktuellen Zeitpunkt widerspiegelt, sondern die in der Immobilienbewertung so wichtige nachhaltig erzielbare Miete reflektiert wird.

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 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. 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. Die Fragebogen wurden mit den Mitteln ausgewertet, welche der Geschäftsstelle zur Verfügung stehen.

Ein Fragebogen ist auf den folgenden Seiten abgedruckt:

# Antwortbogen zur Datenerhebung für den Mainzer Gewerbemietpiegel 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	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	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)	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	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	Altbau?	<input type="radio"/>	23
	Neubau?	<input type="radio"/>	24
	renovierten Gebäude?	<input type="radio"/>	25

Wieviel Stockwerke incl. EG hat das Gebäude? \_\_\_\_\_ 26

In welchem Stockwerk liegt das Gewerbeobjekt? \_\_\_\_\_ 27

Ist ein Aufzug vorhanden?	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-  
men in eigener Regie vorgenommen wurden Ja  47  
Nein  48

Datum \_\_\_\_\_

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit  
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

---

Zusatzbemerkungen / Bearbeitungshinweise

Nachfolgend die Auswertung anhand des Inhaltsverzeichnis der Broschüre, die für 30,- DM bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden kann: Die Seiten 20 und 21 sind auf der folgenden Seite zusammengefaßt wiedergegeben.

	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

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 verbinden. Der Gutachterausschuß und die Geschäftsstelle 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 beigetragen zu haben.

Zusammenfassung der Seiten 20 und 21. Die Untergliederung ist ortsbezirksähnlich. Werte in Klammer ( ) haben einen eingeschränkten Aussagewert, da das Ergebnis statistisch unsicher ist. Beträge in DM/m<sup>2</sup>.

	Ladenmieten			Büromieten		
	Median	2/3 Spanne von	bis	Median	2/3 Spanne von	bis
Mainz gesamt	18,00	10,61	33,67	17,01	12,00	21,69
Innenstadt	27,78	17,07	48,18	18,88	13,26	23,90
(Fußgängerz.)	35,96	21,43	67,16	17,72	13,09	22,99
Bretzenheim	16,57	14,02	18,46	16,00	10,00	18,67
Drais	(16,76)			(12,13)		
Ebersheim	/			(17,69)		
Finthen	15,38	8,64	22,86	16,33	10,86	20,14
Gonsenheim	18,54	10,26	24,17	17,69	11,76	21,76
Hartenberg/ Münchfeld	11,47	5,43	12,25	18,16	8,17	20,50
Hechtsheim	14,85	8,10	18,54	16,91	10,11	19,82
Laubenheim	(21,81)			15,50	8,50	20,00
Lerchenberg	(25,05)			(17,00)		
Marienborn	(18,00)			(18,63)		
Mombach	14,07	7,29	18,00	14,86	10,00	17,54
Neustadt	15,42	8,94	25,56	16,42	12,00	19,34
Oberstadt	15,06	8,36	16,67	16,07	12,37	21,48
Weisenau	12,90	4,82	13,29	19,49	13,79	22,86
Layenhof	-			-		

## Landwirtschaft in Mainz

Die Landwirtschaft spielt für das Wirtschaftsleben in Mainz eine untergeordnete Rolle (siehe Aufstellung *Bruttowertschöpfung in Mainz* im Abschnitt "Mainz im statistischen Überblick). Im Grundstücksmarktbericht 1995 ist ein umfangreicher Beitrag mit Vergleichszahlen zu Mainzer Strukturdaten der Landwirtschaft enthalten. Verwaltungstechnisch wird dieser Bereich bei der Stadtverwaltung Mainz vom Dezernat V betreut, zuständiges Fachamt ist das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften (Tel. 122359). Für den Grundstücksmarktbericht 1998 ist ein eigenständiger größerer Beitrag dieser Dienststelle angekündigt.

Die Kaufpreissammlung zeigt eine differenzierte Entwicklung für 1997, wie im Abschnitt "Entwicklung der Bodenpreise in Mainz" schon ausgeführt. Seither relativ gering gehandelte Bereiche sind nachgezogen, doch hat sich an der Spitze nichts geändert. Eine Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen siehe im Abschnitt Bodenrichtwerte.

Nachfolgend fachbezogene Auszüge aus den

### "STATISTISCHEN MONATSHEFTEN RHEINLAND-PFALZ"

Es handelt sich jeweils um Daten zu Mainz aus 1997 veröffentlichten Abhandlungen und Tabellen. Weiteres zu dieser Schriftenreihe des Statistischen Landesamtes siehe im Abschnitt: Informationen aus den "STATISTISCHEN MONATSHEFTEN RHEINLAND-PFALZ"

Heft 2/1997

#### **Struktur und Anbauswerpunkte der rheinland-pfälzischen Gemüseerzeugung**

Anbau von Gemüse auf dem Freiland 1996 nach ausgewählten Gemüsearten und Verwaltungsbezirken

		Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
insges.	Betriebe	91	268	1 553	1 689
	Fläche	161 ha	146 ha	11 029 ha	11 212 ha
	Möhren	1,9 % 1,4 %	15,1%		14,9%
	Radieschen	1,2 % 0,0 %	13,1 %		12,9 %
	Blumenkohl	1,9 % 0,0 %	9,9%		9,9 %
	Kopfsalat	6,2 % 0,0 %	9,0 %	8,9 %	
	Speisezwiebeln	1,2 % 0,7%		8,2 %	8,2 %
	Spargel	50,3 %	86,3 %	5,6%	5,6 %
	Sonstige Arten	37,3 %	11,6 %	39,1 %	39,6 %

## Betriebssysteme und Standardbetriebseinkommen in der Land- und Forstwirtschaft 1995

### Berechnung des Standardbetriebseinkommens

Die wirtschaftliche Größe eines Betriebes wird durch die Höhe seines Einkommens, das der Betrieb mit Hilfe der ihm zur Verfügung stehenden Produktionskapazitäten erzielt, ausgedrückt. Da nicht für alle Betriebe einzelbetrieblich Werte aus der Buchführung vorliegen, wird hierzu auf das aus dem Standarddeckungsbeitrag des Betriebes abgeleitete Standardbetriebseinkommen zurückgegriffen.

Zur Berechnung des Standardbetriebseinkommens müssen zunächst vom Standarddeckungsbeitrag noch die festen Spezial- und Gemeinkosten abgezogen werden sowie die nicht betriebszweiggebundenen Erträge und die Beträge aus betriebsbezogenen Stützungsmaßnahmen (z.B. Ausgleichszulage, sonstige betriebsbezogene Beihilfen) hinzugerechnet werden. Da außerdem die festen Spezial- und Gemeinkosten je Produktionseinheit von der Betriebsgröße und der Betriebsform abhängen, können sie nicht einfach als prozentualer Anteil vom Standarddeckungsbeitrag abgezogen werden, die Berechnung der festen Spezial- und Gemeinkosten für unterschiedliche Betriebsformen und Betriebsgrößen ermöglichen.

### Betriebe des Bereiches Landwirtschaft 1995 nach Größenklassen des Standardbetriebseinkommens

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
Betriebe insg.	244/100%	3 274/100%	16 901/100%	40 899/100%
Standardbetriebs- einkommen				
unter 5000 DM	69/28,3%	1 210/37,0%	6 415/38,0%	17 999/44,0%
5 000 DM - 10 000 DM	33/13,5%	351/10,7%	1 663/9,8%	4 274/10,5
10 000 DM - 20 000 DM	23/9,4%	350/10,7%	1 708/10,1%	4 480/11,0%
20 000 DM - 30 000 DM	31/12,7%	236/7,2%	1 172/6,9%	2 724/6,7%
30 000 DM - 50 000 DM	30/12,3%	393/12,0%	2 002/11,8%	3 862/9,4%
50 000 DM und mehr	58/23,8%	734/22,4%	3 941/23,3%	7 560/18,5%

Beilage zu Heft 11/1997 (Kreisübersichten)

**Landwirtschaftliche Betriebe 1996 nach Betriebsgrößenklassen und landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF)**

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
Betriebe insgesamt	275	3 178	16 983	41 721
LF (ha)	4 405	32 917	269 149	711 729
Betriebsgr. bis 1 ha LF				
Anzahl	58	858	3 132	5 826
Gesamtfläche (ha)	29	497	1 810	3 375
Betriebsgr. 1-2 ha LF				
Anzahl	36	481	2 437	6 242
Gesamtfläche (ha)	52	674	3 408	8 752
Betriebsgr. 2-5 ha LF				
Anzahl	35	565	2 749	7 965
Gesamtfläche (ha)	117	1 820	8 939	25 900
Betriebsgr. 5-10 ha LF				
Anzahl	23	461	2 330	5 863
Gesamtfläche (ha)	166	3 304	16 948	41 659
Betriebsgr. 10-20 ha LF				
Anzahl	40	362	2 277	5 314
Gesamtfläche (ha)	561	5 168	32 051	75 671
Betriebsgr. 20-30 ha LF				
Anzahl	27	157	1 198	2 894
Gesamtfläche (ha)	668	3 874	29 569	71 529
Betriebsgr. 30-50 ha LF				
Anzahl	34	144	1 373	3 545
Gesamtfläche (ha)	1 354	5 489	53 066	137 552
Betriebsgr. 50-75 ha LF				
Anzahl	19	91	811	2 078
Gesamtfläche (ha)	1 118	5 466	49 378	126 714
Betriebsgr. 75-100 ha LF				
Anzahl	unbek.	27	365	1 029
Gesamtfläche (ha)	unbek.	2 324	31 225	88 366
Betriebsgr. >100 ha LF				
Anzahl	unbek.	32	311	965
Gesamtfläche (ha)	unbek.	4 302	42 754	132 213

**Verkaufsanbau von Baumobst 1997**

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
Betriebe	141	991	2 396	2 963
bezogen auf Land Rheinland-Pfalz	4,8 %	33,4 %	80,9 %	100,0 %
Anbaufläche (ha)				
insgesamt	636	1 883	4 063	5 176
darunter				
Äpfel	127	548	1 506	2 018
Birnen	11	78	207	281
Süßkirschen	70	110	246	377
Sauerkirschen	187	702	1 064	1 305
Pflaumen u. Zwetschgen	206	357	828	964

**Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau 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 mit

**0,05 DM/m<sup>2</sup>/Jahr.**

ermittelt.

Im Jahre 1996 stagnierten die Bodenpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen. 1997 war festzustellen, daß in Mainz die niedrigeren Preise anzogen, der obere Bereich dagegen konstant blieb. In einer Gesamtsicht können die Ergebnisse des Gutachtens vom August 1995 können auch zum Ablauf des Jahres 1997 als zutreffend angesehen werden.

## Fremdenverkehr in Mainz

Entgegen dem Landestrend konnte Mainz auch von Januar bis Oktober eindeutig positive Zahlen schreiben, sowohl bei den Ankünften als auch bei den Übernachtungen. Die folgende Statistik verdeutlicht das Geschehen von Januar bis Oktober 1997. Besonders erfreulich sind die Zuwächse bei den Ausländerübernachtungen.

Die Nähe zum Flughafen Rhein-Main spielt hier sicher eine Rolle, die hervorragenden Verkehrsanbindungen und die Attraktivität der Stadt Mainz, über die im letzten Jahr bereits geschrieben wurde.

Nun einige Feststellungen zur Bedeutung des Tourismus in Deutschland generell. Er spielt eine herausragende Rolle bei der Arbeitsplatzbeschaffung und -sicherung. Mit einem Anteil von 7 % der Erwerbstätigen zählt er zu den wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich. Der Tourismus ist als Wirtschaftsfaktor für den Arbeitsmarkt von außerordentlicher Bedeutung.

Dabei schafft der Tourismus nicht nur in den "klassischen" Fremdenverkehrsbetrieben (Hotels und Gaststätten etc.) Beschäftigung. Da der Tourismus viele andere Branchen in seinen Auswirkungen tangiert, kommt es auch zu Arbeitsplatzbeschaffungen in nachgeordneten Bereichen, z.B. Einzelhandel, Transportmittel, Aufträge im Baugewerbe usw. Eine positive touristische Entwicklung hat demnach positive, beschäftigungssichernde Effekte, auch in nachgeordneten Branchen. Die Gesamtzahl der Beschäftigten - in den unmittelbar und in dem Tourismus vorgelegerten Bereichen incl. Teil- und Saisonarbeitskräften - beträgt derzeit bundesweit rund 2 Mio. Dem gegenüber stehen 657.000 Beschäftigte in der Automobilindustrie, 886.000 in der Maschinenbauindustrie und 1.312.000 im Bauhauptgewerbe. Diese Vergleichszahlen belegen die Bedeutung des Tourismus innerhalb der Gesamtwirtschaft.

Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr hat errechnet, daß die Wertschöpfungsquote im Übernachtungstourismus bei 40 - 42 % und im Tagestourismus bei 30 % liegt. Diese Quote drückt aus, wie einkommenswirksam die Umsätze sind, d.h., wieviel Prozent des Nettoumsatzes unmittelbar zu Löhnen, Einkommen oder Gehältern werden.

Die Beschäftigungs- und Einkommenseffekte führen wiederum zu einem Steueraufkommen, das sich unmittelbar auf den Tourismus zurückführen läßt. Für die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus spricht sein Anteil von rund 6 % am Volkseinkommen für das gesamte Bundesgebiet. Durchschnittlich 2 - 3 % des touristischen Nettoumsatzes fließen durch Gewerbesteuer, Grundsteuer und anteilige Lohn- und Einkommenssteuer an die Kommune zurück.

Die aus dem Tourismus resultierenden Umsätze sind ein weiterer wichtiger Indikator für die Einschätzung des Wirtschaftsfaktors Tourismus. Die Summe der Bruttoumsätze im deutschen Tourismus beträgt 183 Milliarden DM, wobei allein 139 Milliarden von deutschen Reisenden im Inland erzielt werden. Die Zahlen belegen den außerordentlich hohen Stellenwert innerhalb der deutschen Wirtschaft.

Das alles gilt natürlich auch für Mainz. Der direkte touristische Umsatz liegt ca. 400 Mio. DM. Diesen gilt es, durch ansprechende Maßnahmen weiter zu steigern, u.a. durch die konsequente Beschickung touristischer Messen im In- und Ausland.

Im Bereich des Marketings ist eine Unterstützung durch die öffentliche Hand zwingend notwendig. Tourismusförderung ist ein elementarer Bestandteil der Wirtschaftsförderung.

Der Bericht wurde dankenswerterweise von der "Touristik Centrale Mainz \* Verkehrsverein Mainz e.V., Brückenturm am Rathaus, Tel. 06131 - 28621-0" zur Verfügung gestellt.

**Ankünfte und Übernachtungen in der Stadt Mainz  
im Zeitraum Januar - Oktober 1997**

Herkunftsland	Stadt Mainz			
	Januar - Oktober 1997			
	Ankünfte	Veränderung zum Vorjahres- zeitraum	Über- nachtungen	Veränderung zum Vorjahres- zeitraum
	Anzahl	%	Anzahl	%
Bundesrepublik Deutschland	162.556	-4,5	289.827	-1,2
Ausland	158.738	15,1	237.188	14,7
darunter:				
Belgien	4.706	17,9	6.233	17,1
Dänemark	614	19,9	1.225	21,9
Frankreich	4.325	2,1	7.779	7,0
Griechenland	612	42,3	1.467	70,2
Großbritannien u. Nordirland	13.130	-9,6	21.443	-2,6
Italien	3.031	15,4	6.487	13,2
Niederlande	3.024	19,3	5.047	23,3
Österreich	2.252	55,2	4.198	49,0
Schweiz	2.449	6,9	4.294	0,0
Spanien	1.321	-16,6	2.814	-14,1
Republik Südafrika	7.140	9,8	8.769	2,8
Japan	8.741	38,6	11.795	40,1
Kanada	10.060	43,4	13.545	44,5
USA	64.727	13,3	86.015	11,4
Brasilien	7.680	11,7	10.230	10,1
Australien, Neuseeland, Ozeanien	2.167	133,8	2.806	54,6
insgesamt	321.294	4,3	527.015	5,4

## 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 6. April 1989 (GVBl. S. 104) und die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Bundesbaugesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 11. April 1989 (GVBl. 106) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind wert- und aufwandsabhängig. Die Gebührensätze betragen gegenwärtig:

### Für unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert

bis zu	500.000,- DM	2,0 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 400,- DM
über	500.000,- DM	0,8 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 1.000 DM

### Für bebaute Grundstücke und Rechte an Grundstücken mit einem Verkehrswert

bis zu	500.000,- DM	4,0 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzüglich 500,- DM
über bis zu	500.000,- DM 1 Million DM	1,6 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 1.700,- DM
über bis zu	1 Million DM 5 Millionen DM	1,0 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 2.300,- DM
über bis zu	5 Millionen DM 20 Millionen DM	0,8 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 3.300,- DM
über	20 Millionen DM	0,6 v.T.	des ermittelten Verkehrswerts zuzügl. 7.300,- DM

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. zugrundegelegt. 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 100,- DM.

Verkehrswertgutachten sind seit dem 1. Januar 1996 umsatzsteuerpflichtig. Für die anderen nachfolgend aufgeführten Leistungen wird keine Umsatzsteuer erhoben.

Seit 1. Januar 1996 ist für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte eine wertabhängige Gebühr eingeführt. Die Gebührensätze betragen

Bodenwert	Gebühr	Bodenwert	Gebühr
bis 20 DM/qm	20,- DM	201 - 500 DM/qm	60,- DM
21 - 50 DM/qm	30,- DM	501 - 1.000 DM/qm	70,- DM
51 - 100 DM/qm	40,- DM	1.001 - 2.500 DM/qm	80,- DM
101 - 200 DM/qm	50,- DM	über 2.500 DM/qm	90,- DM

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte DIN A 4 kostet 30,- DM, Auszüge in größeren Formaten sind entsprechend teurer.

Das Gesamtwerk der Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage der Stadtkarte Mainz M 1:10 000 und der Stadtübersichtskarte 1:2 500 - Innenstadtkarte - kosten 300,- DM, die Einzelblätter (7) je 55,- DM.

Der Gutachterausschuß gibt einen Bodenrichtwertatlas, mit dem Gesamtwerk, für 390,-DM heraus.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind gebührenpflichtig nach dem Arbeitsaufwand. Sie können nur einem besonderen Personenkreis erteilt werden, der sich zur Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichtet und eine sachgemäße Auswertung gewährleistet.

Diverse aktuelle Auswertungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle wie

- Aktuelle Auswertung zu den Neubaupreisen für Eigentumswohnungen
- Aktuelle Indexableitung für unbebaute Grundstücke
- Auszüge aus diversen Kaufpreislisten

können von *Erwerbern dieses Grundstücksmarktberichtes* telefonisch abgefragt werden, ggf. faxt die Geschäftsstelle die neuen Daten zu.

Der Ihnen vorliegende **Grundstücksmarktbericht** kostet 50,- DM

Die **Übersicht der Gewerblichen Mieten in Mainz** kostet 30,- DM

Auslagen, die im Zusammenhang mit einer Amtshandlung entstehen, werden dem Gebührenschuldner weiterbelastet.

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

## Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz

Diese Reihe wird in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt. Folgende Daten zu Mainz wurden 1997 veröffentlicht. In weiteren statistischen Veröffentlichungen sind ebenfalls Daten zu Mainz enthalten, diese wiederholen aber Informationen des Beitrages "Mainz im statistischen Überblick". Bitte beachten Sie, daß die nachfolgenden Auszüge aus der Publikation des Statistischen Landesamtes häufig *Erhebungen aus Vorjahren* betreffen. Weiter ist darauf hinzuweisen, daß nur Auszüge aus Tabellen übernommen werden. Die Originaltexte enthalten umfangreiche textliche Erläuterungen und Vergleichsdaten aus dem ganzen Land.

Heft 2/1997

### **Handel im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz**

- Ergebnisse der Handels- und Gaststättenzählung 1993 -  
Eckdaten und Kennziffern im Einzelhandel

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz
Arbeitsstätten am 30.04.1993	1 199	987	12 252
Beschäftigte am 30.04.1993	8 658	5 718	69 193
Umsatz 1992 in Millionen DM	2 226	1 687	16 049
Umsatz je Beschäftigte in 1 000 DM	257,1	295,1	231,9
Umsatz je m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	8 508 DM	9 647 DM	6 789
Umsatz je Einwohner	12 143 DM	9 476 DM	8 334
Umsatz je Arbeits- stätte in 1 000 DM	1 857	1 709	1 309
Verkaufsfläche	261 629 m <sup>2</sup>	174 895 m <sup>2</sup>	2 363 872 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche je 1 000 Einwohner	1 413 m <sup>2</sup>	958 m <sup>2</sup>	1 210
Verkaufsfläche je Arbeitsstätte	218 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
Einwohner je Arbeitsstätte	154	185	159
Einwohner je 1 000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	708	1 043	826

## Kraftfahrzeughandel und Tankstellen im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz 1985 und 1993

		Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz
<b>Kfz-Handel</b>				
Arbeitsstätten	1985	67	42	789
Arbeitsstätten	1993	99	98	1 329
Beschäftigte	1985	525	241	5 287
Beschäftigte	1993	993	737	9 687
Umsatz (1 000 DM)				
	1984	195 309	53 409	1 650 408
	1992	963 148	302 688	4 857 325
<b>Tankstellen</b>				
Arbeitsstätten	1985	30	24	315
Arbeitsstätten	1993	12	17	274
Beschäftigte	1985	130	93	1 191
Beschäftigte	1993	72	98	1 663
Umsatz (1 000 DM)				
	1984	11 848	13 256	161 787
	1992	9 497	13 667	256 048

Heft 8/1997

### Verunglückte im Straßenverkehr 1996

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
Straßenverkehrs- unfälle insgesamt	1 193	1 070	12 240	26 273
mit Personenschaden	817	714	8 370	17 608
schwerwiegende Un- fälle mit Sachschaden*	316	304	3 215	7 369
sonstige Alkoholun- fälle	60	52	655	1 296
Verunglückte insgesamt	1 007	951	11 025	23 767
Getötete	4	12	154	370
Schwerverletzte	118	226	2 475	5 961
Leichtverletzte	885	713	8 396	17 436

\* Straftatbestand oder Ordnungswidrigkeit (Bußgeld), wenn gleichzeitig mindestens ein Kfz aufgrund eines Unfallschadens abgeschleppt werden muß (nicht fahrbereit). Dies betrifft auch Fälle mit Alkoholeinwirkung.

Heft 3/1997

### Umsätze der rheinland-pfälzischen Unternehmen

Umsatzsteuerpflichtige, deren steuerbarer Umsatz und Umsatzsteuervorauszahlung 1994

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
Steuerpflichtige	6 729	7 438	70 375	144 544
Umsatzsteuerangaben Beträge im Mill. DM				
Steuerbarer Umsatz	16 211	13 301	141 995	250 440
dar. Lieferungen und Leistungen	15 737	12 622	134 066	238 141
Umsatzsteuer vor Abzug der Vorst.	2 096	1 587	16 187	29 915
Abziehbare Vorst.	1 426	1 090	11 930	21 801
Umsatzsteuervor- auszahlung	669	497	4 256	8 113

Hinweis: In dieser Statistik werden die Unternehmen mit ihren Umsätzen am Firmensitz erfaßt; d.h. Filialunternehmen sind keine eigenständige Größe und deshalb gibt die Statistik keine verläßliche Auskunft.

Heft 9/1997

### Sozialer Wohnungsbau 1996

Dieser Beitrag eignet sich wegen der Fülle der statistischen Daten und seiner tiefen Gliederung nicht für eine Veröffentlichung des gesamten Tabelleninhaltes hier. Nachfolgend nur ein Auszug betreffend die *Förderung insgesamt*

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
objektbezogene Beihilfen (Erste Jahresrate)	294	240	3 509	10 570
geförderte Wohnungen 140 insgesamt		33	1 429	3 647
darunter				
Wohngebäude mit 1 und 2 Whg.*	10	31	501	1 538
Wohngebäude mit 3 und mehr*	129	-	839	1 977
Wohngebäude mit Eigentumswhg.	1	2	89	132

\* Wohngebäude ohne Eigentumswohnungen und ohne Wohnheime

**Kraftfahrzeugbestand am 1. Juli 1997**

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rheinhausen-Pfalz	Land Rheinland-Pf.
Kraftfahrzeuge insgesamt	103 340	132 370	1 271 064	2 595 420
Veränderungen zu 1996	+ 0,7 %	+ 2,0 %	+ 1,4 %	+ 1,6 %
Krafträder	5 569	8 605	76 407	158 010
Personenkraft- wagen*	90 130	108 790	1 071 633	2 158 997
Lastkraftwagen	4 070	4 374	46 949	103 402
Omnibusse	373	54	2 278	5 335
Zugmaschinen	1 156	9 041	58 017	138 093
Übrige Kraftfahr- zeuge	2 042	1 506	15 780	31 583

\* Hier sind alle Fahrzeuge erfaßt zur Personenbeförderung mit höchstens 8 Sitzplätzen außer dem Fahrersitz. Hierzu zählen auch Wohnmobile und Krankenwagen

Die STATISTISCHEN MONATSHEFTE RHEINLAND-PFALZ werden herausgegeben von Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, 56130 Bad Ems, Mainzer Straße 14-16. Fernruf 02603 - 71245. Telefax 02603 - 71315. Bestellungen direkt dort oder über den Buchhandel.

## Rückblick auf frühere Marktberichte

Ein Grundstücksmarktbericht soll bestehen aus Aussagen zu

- Entwicklungen des Grundstücksmarktes
- Grundstücksumsatz
- Preisniveau
- für die Wertermittlung erforderliche Daten
- bereichsspezifischen Einzelergebnissen.

Der Gutachterausschuß für den Bereich der Stadt Mainz hält es darüber hinaus für angebracht, weitere Daten zu Mainz und jährlich wechselnd fachverwandte Schwerpunktthemen aufzunehmen. In allen seitherigen Ausgaben sind enthalten:

- Die Wirtschaftsdaten von Mainz im Überblick
- Zusammensetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle
- Arbeitsaufkommen (Anträge auf Wertermittlungen und weitere Leistungen)
- der Einsatz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Bewertungsstelle der Stadt
- Aktuelle Zusammenstellung der Bodenrichtwerte
- Die Mitarbeit des Gutachterausschusses bei sanierungsrechtlichen Aufgaben
- Mieten in Mainz mit aktuellem Mietspiegel
- Landwirtschaft in Mainz (aktuelle Aussagen)
- Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen

Seit 1995:

- Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau
- Gebühren

Seit 1996

- Fremdenverkehr in Mainz

Schwerpunktthemen waren:

Grundstücksmarktbericht 1994

- Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben
- Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben
- Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
- Die Kaufpreissammlung

Grundstücksmarktbericht 1995

- Gebäudefaktoren als Untergliederung der wertrelevanten Daten
- Erbbaurecht

Grundstücksmarktbericht 1996

- Untersuchung zu den örtlichen Liegenschaftszinssätzen
- "Mainzer Modell" in der Baulandumlegung

Die Grundstücksmarktberichte früherer Jahre können, solange Vorrat reicht, bei der Geschäftsstelle abgeholt oder gegen einen Auslagenersatz von 10,- DM zugesandt werden.

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

Gemäß § 10 der Gutachterausschußverordnung für Rheinland-Pfalz werden die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von dem örtlich zuständigen Katasteramt wahrgenommen. In den Städten mit eigener Vermessungsdienststelle nach § 5 Satz 1 Buchst. c des Katastergesetzes obliegt sie der Vermessungsdienststelle. Dies trifft in Rheinland-Pfalz für die Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, Trier und Worms zu. Es ist darauf hinzuweisen, daß in Folge der Neuorganisation der Vermessungs- und Katasterverwaltung eine Novellierung der Gutachterausschußverordnung ansteht und die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse möglicherweise anders zugeordnet werden.

Gutachterausschuß	Geschäftsstelle	Fernruf
<u>Regierungsbezirk Koblenz</u>		
Landkreis AHRWEILER	Katasteramt BAD NEUENAHN-ARWEILER Joerresstr. 11 53474 Bad Neuenahr-Arweiler	(02641) 97810- 10
Landkreis ALTENKIRCHEN	Katasteramt ALTENKIRCHEN Siegener Straße 20 57610 Altenkirchen (Ww)	(02681) 3005
Stadt ANDERNACH	Katasteramt ANDERNACH Salentinstraße 8 56626 Andernach	(02632) 43021 43022
Landkreis BAD KREUZNACH Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt BAD KREUZNACH Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	(0671) 8844-0
Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	(06782) 1216 1217
Landkreis COCHEM-ZELL	Katasteramt COCHEM Zehnhausstraße 18 56812 Cochem	(02671) 4071
Stadt IDAR-OBERSTEIN	Katasteramt IDAR-OBERSTEIN Ritterstraße 1 55743 Idar-Oberstein	(06781) 22055 22056
Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Emil-Schüller-Str. 18 - 20 56073 Koblenz	(0261) 129-3230

Landkreis MAYEN-KOBLENZ	Katasteramt KOBLENZ Rudolf-Virchow-Str. 2 56073 Koblenz	(0261) 492-1
Stadt MAYEN	Katasteramt MAYEN St. Veit-Str. 38 56727 Mayen	(02651) 48001
Landkreis NEUWIED Stadt NEUWIED	Katasteramt NEUWIED Seminarstraße 2 56564 Neuwied	(02631) 986-0
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS	Katasteramt SIMMERN Hüllstraße 7 - 9 55469 Simmern	(06761) 5195 5196
RHEIN-LAHN-KREIS Stadt LAHNSTEIN	Katasteramt ST.GOARSHAUSEN Nastätter Straße 31 - 33 56346 St. Goarshausen	(06771) 7931 7932
WESTERWALDKREIS	Katasteramt MONTABAUR Koblenzer Straße 15 56410 Montabaur	(02602) 923-0
<u>Regierungsbezirk Trier</u>		
Landkreis BERNKASTEL-WITTLICH	Katasteramt WITTLICH Behördenhaus Kurfürstenstraße 63 - 67 54516 Wittlich	(06571) 101-0
Landkreis BITBURG-PRÜM	Katasteramt BITBURG Behördenhaus Gerichtsstraße 2 - 4 54634 Bitburg	(06561) 7015
Landkreis DAUN	Katasteramt DAUN Berliner Straße 2 54550 Daun	(06592) 18-0
Landkreis TRIER-SAARBURG	Katasteramt TRIER Behördenhaus Sichelstraße 8 54290 Trier	(0651) 4601-0
Stadt TRIER	Stadtvermessungsamt Karl-Marx-Straße 20 54290 Trier	(0651) 718-4622

Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz

Landkreis ALZEY-WORMS	Katasteramt ALZEY An der Hexenbleiche 34 55232 Alzey	(06731) 9501-0
Landkreis BAD DÜRKHEIM	Katasteramt BAD DÜRKHEIM Kurgartenstraße 18 67098 Bad-Dürkheim	(06322) 94620
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt WINNWEILER Jakobstraße 25 67722 Winnweiler	(06302) 2064 2076
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt GERMERSHEIM Friedrich-Ebert-Straße 5 76726 Germersheim	(07274) 94760
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt KAISERSLAUTERN Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	(0631) 93021 93026
Landkreis KUSEL	Katasteramt KUSEL Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	(06381) 5018
Landkreis LUDWIGSHAFEN Stadt FRANKENTHAL	Katasteramt LUDWIGSHAFEN Rubensstraße 2 67061 Ludwigshafen	(0621) 58612-0
Landkreis MAINZ- BINGEN	Katasteramt MAINZ Erthalstr. 2 55118 Mainz	(06131) 6306218 Fax 6306120
Landkreis SÜDWESTPFALZ Stadt PIRMASENS	Katasteramt PIRMASENS Bahnhofstraße 24 66953 Pirmasens	(06331) 871-1
Landkreis SÜDLICHE WEINSTRASSE Stadt Landau	Katasteramt LANDAU Xylanderstraße 17 76829 Landau i.d. Pfalz	(06341) 87043
Stadt BINGEN Stadt INGELHEIM	Katasteramt BINGEN Maria-Hilf-Straße 20 55411 BINGEN	(06721) 2481 Fax 17673

Stadt NEUSTADT a.d.Weinstr.	Katasteramt NEUSTADT Haardter Treppenweg 6 67433 Neustadt a.d.W.	(06321) 3977-0
Stadt SPEYER	Katasteramt SPEYER Maximilianstr. 9 a 67346 Speyer	(06323) 107-0
Stadt ZWEIBRÜCKEN	Katasteramt ZWEIBRÜCKEN Goetheplatz 2 66482 Zweibrücken	(06332) 805-0
Stadt LUDWIGSHAFEN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen	(0621) 504-3413
Stadt MAINZ	Stadtvermessungsamt Zitadelle Bau F 55131 Mainz	(06131) 12-3133 FAX (06131) 12-2298
Stadt KAISERSLAUTERN	Stadtvermessungsamt Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	(0631) 3652658
Stadt WORMS	Stadtvermessungsamt Marktplatz 2 67547 Worms	(06241) 853-434

## Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen

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

## Notizen

Empty rectangular box at the top of the page.

Übersichtskarte

Large empty rectangular box for the overview map.