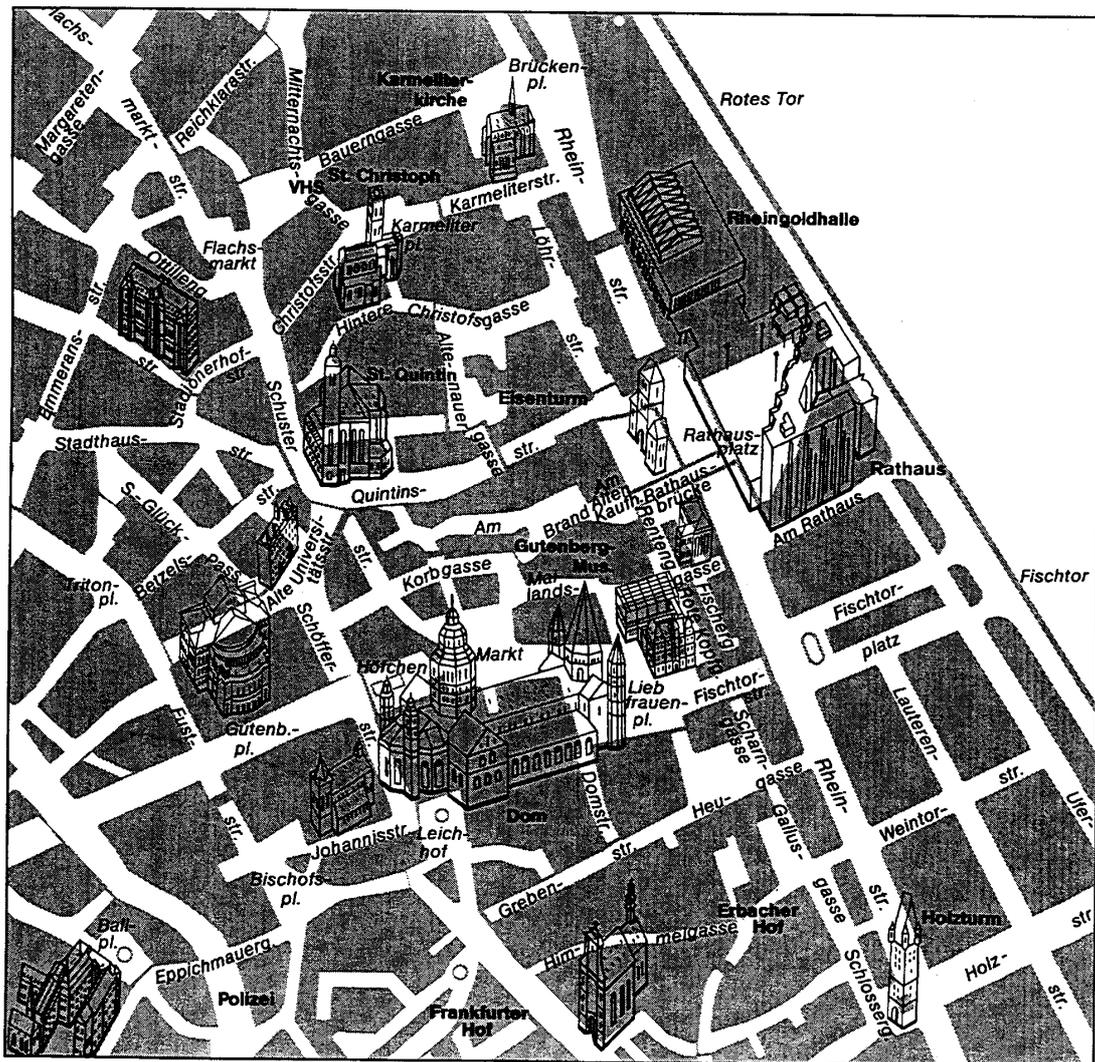


Grundstücksmarktbericht Mainz 1998



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

Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Stadt Mainz
62 Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820, 55028 Mainz
Telefon 06131 / 12-3133

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

Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 1998

Der Grundstücksmarkt ist ein lebendiges Gebilde. Im Wechselspiel 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 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 seit 1995 zu einer ständigen Einrichtung geworden ist, wieder wesentliche Erkenntnisse zum Marktgeschehen des zurückliegenden Jahres zusammengetragen. Die Daten wurden aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle beim Stadtvermessungsamt abgeleitet und um externe Informationen ergänzt.

Auch 1998 hat die Geschäftsstelle bei ihrer Arbeit besondere Akzente gesetzt. So erschien in Ergänzung zum bewährten Richtwertatlas für das gesamte Stadtgebiet speziell für die bisher ausgeklammerten Sanierungsgebiete ein eigener Richtwertatlas. Die Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte im Ein- und Zweifamilienhausbereich wurden 1998 vollkommen neu abgeleitet. Als weitere Schwerpunktthemen werden "Planungsgebundene Bodenwerte", die "Landwirtschaft in Mainz" und ein "Resümee über die Bodenordnung und was danach kommt" behandelt. Bemerkenswert ist der Informationsteil mit den Anschriften aller Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz nach der Organisationsneugliederung der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Mit dieser Broschüre werden neben Informationen für die Bürger als potentiellen Marktteilnehmern spezielle Daten bereitgestellt, die Bewertungssachverständige, Immobilienfachleute, Banken und Versicherungen sowie auch die öffentliche Verwaltung für ihre tägliche Arbeit als Grundlagen benötigen.

Das freie Spiel der Kräfte zwischen Angebot und Nachfragen wird auch künftig den Immobilienmarkt prägen, doch die Kenntnis bestimmter Regelmäßigkeiten erleichtert den Überblick. Für qualifizierte Wertaussagen zu einem Grundstück empfehlen wir allen Bürgern die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

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



Norbert Schüler
Bürgermeister und
Dezernent für Planung,
Bauen und Sport

Mainz, den 8. März 1999



Hugo Wagner
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Mainz im statistischen Überblick	7
Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle	16
Aufgaben des Gutachterausschusses	17
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	18
Grundstücksmarkt 1998 in Mainz	20
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland (Bodenpreisindexreihen)	22
Wertrelevante Daten	
Umrechnungskoeffizienten	23
Punktuell verdichtete Bebauung	23
Ertragsfaktoren	23
Planungsgebundener Bodenwert	24
Wohnungs- und Teileigentum	25
Erbbaurecht	26
Teilmärkte Kfz-Stellplätze	26
Marktanpassungsfaktoren	27
Liegenschaftszinssätze	28
Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)	30
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen	31
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen	32
Hinweis auf Bodenwertinformation des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz	33
Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete	34
Bodenrichtwertatlas (Allgemein)	34
Landwirtschaft in Mainz	35
Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz	40
Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und Kleingartenflächen	40
Fremdenverkehr in Mainz - Mainz im Aufwind	41
Der Gutachterausschuß bei sanierungsrechtlichen Aufgaben	42
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz	44
Wohnungsmieten in Mainz	46
Nach der Bodenordnung - ein Neubaugebiet in Mainz	50
Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz	55
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz	58
Die Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen	63
Gebühren	64
Auf einem Blick - Anschriften und Telefonnummern	66

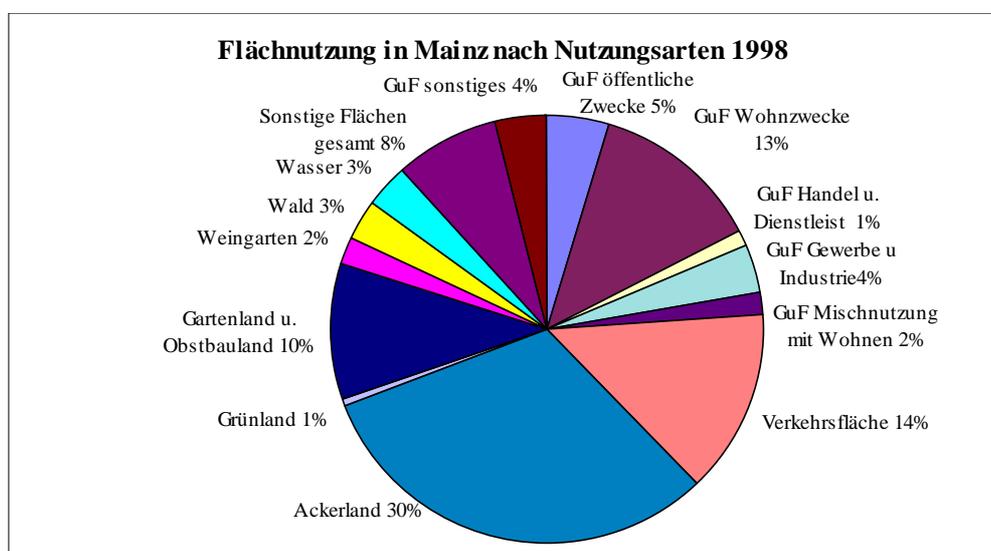
Mainz im statistischen Überblick

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 linksrheinischen Region Rheinhessen-Nahe. Der Medienstandort Mainz (ZDF, SAT1, SWR, 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 31.12.1998 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 8 % gehören Abbauland bzw. nicht nutzbare Flächen, aber auch Grün- und Erholungsflächen (z.B. Friedhöfe, Grünanlagen, Sportflächen). Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen vor dreizehn 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 sind verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (58,8%), Gonsenheim (53,4%), Mombach (49,9%) und Bretzenheim (45,3%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (85%), Draies (76,6%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (62,5% bis 64,2%).

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993 bis 1998

	31.12.1993		31.12.1995		31.12.97		31.12.98	
	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil
Gebäude- und Freifläche	2.455	25%	2.643	27%	2.692	28%	2.716	28%
darunter:								
GuF öffentliche Zwecke	n.V.		482	5%	482	5%	460	5%
GuF Wohnzwecke	n.V.		1.240	13%	1.239	13%	1.242	13%
GuF Handel u. Dienstleist.	n.V.		97	1%	118	1%	124	1%
GuF Gewerbe u. Industrie	n.V.		354	4%	354	4%	350	4%
GuF Gemischt mit Wohnen	n.V.		6	0%	150	2%	150	2%
Verkehrsfläche	1.457	15%	1.356	14%	1.366	14%	1.371	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>	<i>4.087</i>	<i>42%</i>
Ackerland	3.124	32%	3.091	32%	3.063	31%	3.052	31%
Grünland	65	1%	65	1%	65	1%	64	1%
Gartenland u. Obstbauand	1.057	11%	1.048	11%	1.017	10%	1.001	10%
Weingarten	223	2%	199	2%	198	2%	198	2%
Wald	285	3%	290	3%	289	3%	289	3%
Wasser	325	3%	318	3%	335	3%	336	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>	<i>4.940</i>	<i>51%</i>
Abbauland	75	1%	75	1%	75	1%	75	1%
Freizeitanlagen	n.V.		460	5%	439	4%	432	4%
Sonstiges	n.V.		230	2%	237	2%	242	2%
<i>Sonstige Flächen gesamt</i>	<i>785</i>	<i>8%</i>	<i>765</i>	<i>8%</i>	<i>751</i>	<i>8%</i>	<i>749</i>	<i>8%</i>
Fläche gesamt	9.776	100%	9.775	100%	9.776	100%	9.776	100%

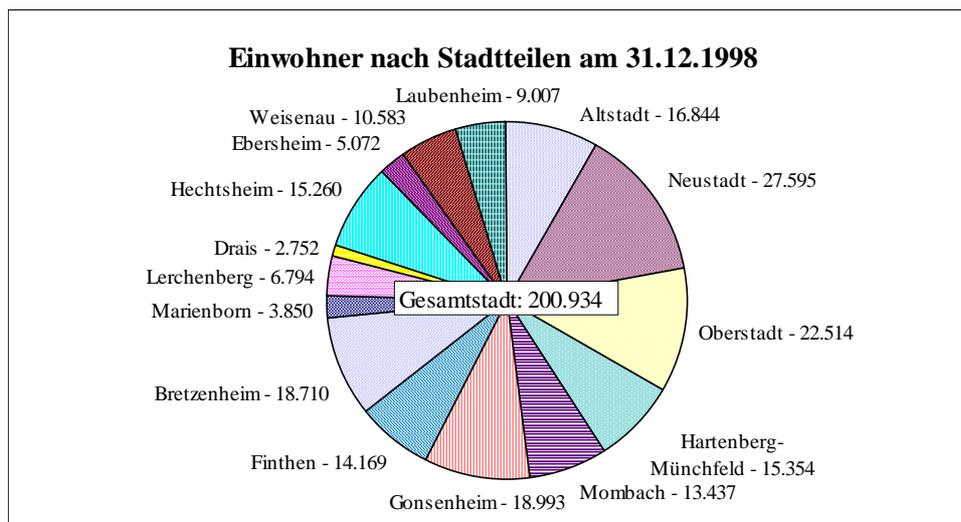
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 1998

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Fläche		
	1998		+/- ha seit 1997	1998		+/- ha seit 1997	1998		+/- ha seit 1997
	ha	Anteil		ha	Anteil		ha	Anteil	
Mainz	957	73,9%	0,0	163	12,6%	0,0	175	13,5%	0,0
Weisenau	235	58,8%	-0,3	114	28,4%	0,0	51	12,8%	0,3
Laubenheim	234	26,6%	0,8	550	62,5%	0,1	96	10,9%	-0,9
Hechtsheim	467	33,9%	0,2	876	63,4%	-4,6	37	2,7%	4,4
Ebersheim	131	13,1%	4,6	852	85,0%	-3,8	19	1,9%	-0,8
Marienborn	112	38,5%	0,1	169	58,2%	0,0	10	3,3%	-0,1
Bretzenheim	644	45,3%	1,4	699	49,1%	-1,3	80	5,6%	-0,1
Drais	64	20,7%	0,4	236	76,6%	-0,2	8	2,7%	-0,2
Finthen	360	32,6%	2,8	708	64,2%	-4,4	36	3,2%	1,6
Gonsenheim	586	53,4%	8,9	418	38,1%	-0,2	94	8,5%	-8,8
Mombach	297	49,9%	9,9	155	26,1%	-12,6	143	24,0%	3,1
Stadt Mainz gesamt	4.087	41,8%	28,7	4.940	50,5%	-26,9	749	7,7%	-1,5

Quelle: Katasteramt Mainz

Der Anstieg der Siedlungsfläche in Gonsenheim und in Mombach dürfte durch die Neuerfassung der seitherigen Militärfächen begründet sein. Aus militärischen Geheimhaltungsgründen waren sie anders erfasst. Summenabweichungen sind durch Rundungsfehler bedingt.

Bevölkerungsstand



200.934 Einwohner lebten am 31.12.1998 in Mainz. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber 1997 (31.12.1997: 200.392) um 542 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, ist auch 1998 nicht wieder angestiegen. Wie 1997 wurde 1998 insgesamt wieder ein positiver Wanderungssaldo registriert.

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich ¹⁾

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	192.920	22.047		
31.12.1995	197.881	34.911	+ 12	- 2.676
31.12.1996	199.392	35.641	+ 15	+ .217
31.12.1997	200.392	35.492	+ 238	+ 644
31.12.1998	200.934	35.329	+ 118	+ 339

¹⁾ 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 Berechtigungen 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 vor allem auf die mangelnde Abmeldemoral der Wegziehenden (Studenten) zurückzuführen sein dürfte.

Beschäftigung

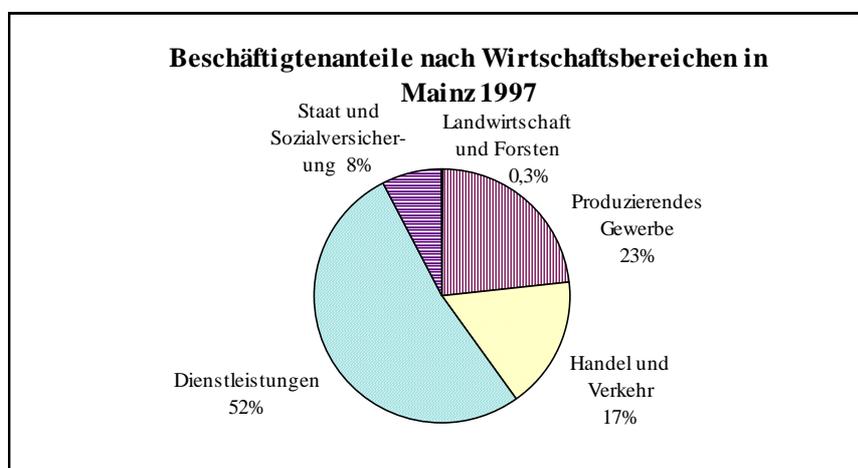
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hatte am 30.6.92 den Höchststand von 100.116 Beschäftigten erreicht. Seitdem hat insbesondere das Produzierende Gewerbe Beschäftigte abgebaut. Auch 1997 gingen dort wieder gut 500 Arbeitsplätze verloren. Erstmals seit einigen Jahren konnte dieser Abbau und der Stellenabbau im Öffentlichen Dienst durch die Beschäftigungszunahme im privatwirtschaftlichen Dienstleistungsbereich (+2.600), vor allem bei den Dienstleistungen von Unternehmen und freien Berufen, mehr als kompensiert werden. Dadurch wurde insgesamt eine höhere Beschäftigung als 1996 erreicht

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen am 31.12.1995 bis 31.12.1997

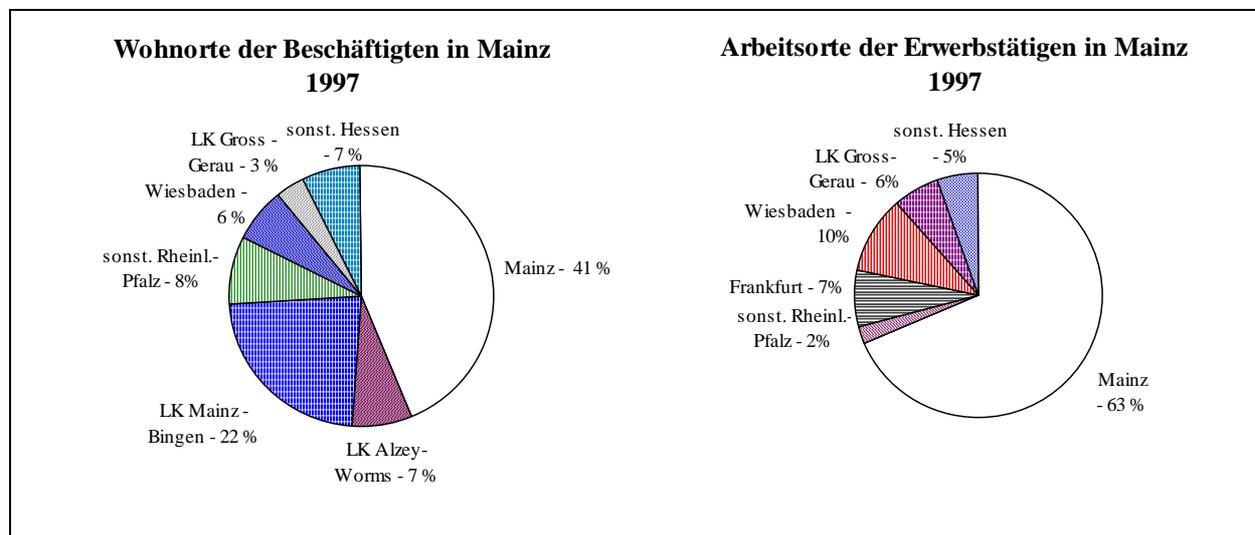
Wirtschaftsabteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1995		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1996		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1997	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Landwirtschaft und Forsten	298	0,3%	296	0,3%	284	0,3%
Bergbau und Energie	1.951	2,0%	1.908	2,0%	1.914	2,0%
Verarbeitendes Gewerbe	17.813	18,6%	17.231	18,2%	16.769	17,4%
Baugewerbe	3.958	4,1%	3.634	3,8%	3.524	3,7%
Produzierendes Gewerbe	23.722	24,8%	22.773	24,1%	22.207	23,1%
Handel	11.555	12,1%	11.441	12,1%	10.713	11,1%
Verkehr	5.060	5,3%	5.109	5,4%	5.279	5,5%
	16.615	17,4%	16.550	17,5%	15.992	16,6%
Banken und Versicherungen	6.833	7,2%	6.965	7,4%	6.634	6,9%
Dienstleistungen	34.441	36,1%	35.216	37,2%	38.514	40,0%
Organisationen u. Verbände	5.309	5,6%	5.231	5,5%	5.436	5,6%
Dienstleistungen	46.583	48,8%	47.412	50,1%	50.584	52,5%
Staat und Sozialversicherung	8.303	8,7%	7.642	8,1%	7.226	7,5%
Dienstleistungssektor zus.	71.501	74,9%	71.604	75,6%	73.802	76,6%
Insgesamt	95.521	100,0%	94.673	100,0%	96.293	100,0%

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Insgesamt wird Mainz fortschreitend zu einer Dienstleistungsstadt: Von den 96.293 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 31.12.1997 arbeiteten 76,6 % im Dienstleistungssektor und nur noch gut 23 % im Produzierenden Gewerbe.



Die Regionalisierung des Arbeitsmarktes von Mainz schreitet weiter voran. Das leichte Beschäftigungsplus 1997 erhöhte nicht die Zahl und den Anteil der in Mainz wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (58%; 1996: 58,2%). Ein knappes Drittel der in Mainz Beschäftigten lebt in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (22,0%) und Alzey-Worms (7,1%). Umgekehrt gehen 36,6% der Erwerbstätigen von Mainz einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb von Mainz nach - vor allem in Wiesbaden, Frankfurt und Rüsselsheim (1996: 35,7%)



Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mainz am 30.06.1997

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte in MZ gesamt	95.135	100,0%
<i>davon mit:</i>		
Wohnort Mainz	39.403	41,0%
Wohnort außerhalb	55.732	58,6%
<i>darunter aus:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	2.818	3,0%
Landkreis Alzey-Worms	6.718	7,1%
Donnersbergkreis	538	0,6%
Landkreis Mainz-Bingen	20.935	22,0%
Land Rheinland-Pfalz o. MZ	35.246	37,0%
Darmstadt	285	0,3%
Frankfurt am Main	768	0,8%
Wiesbaden	6.155	6,5%
Landkreis Gross-Gerau	3.191	3,4%
Main-Taunus-Kreis	1.166	1,2%
Landkreis Offenbach	373	0,4%
Rheingau-Taunus-Kreis	1.947	2,0%
Land Hessen	15.971	16,8%

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner von Mainz am 30.06.1997

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte Einwohner in MZ gesamt	62.171	100,0%
<i>davon mit:</i>		
Arbeitsort Mainz	39.403	63,4%
Arbeitsort außerhalb	22.768	36,6%
<i>darunter in:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	252	0,4%
Landkreis Alzey-Worms	369	0,6%
Donnersbergkreis	46	0,1%
Landkreis Mainz-Bingen	2.555	4,1%
Land Rheinland-Pfalz o. MZ	3.863	6,2%
Darmstadt	413	0,7%
Frankfurt am Main	4.301	6,9%
Wiesbaden	5.946	9,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.471	5,6%
Main-Taunus-Kreis	1.043	1,7%
Landkreis Offenbach	302	0,5%
Rheingau-Taunus-Kreis	520	0,8%
Land Hessen	16.764	27,0%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

Beamte

Mainz war 1997 Dienort für 10.897 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 3.147 tätig; im Landesdienst 7.062 und im Gemeindedienst 688.

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit in Mainz ist zwischen 1997 und 1998 leicht zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im September 1998 bei 8,3% nach 9,2% im September 1997. Sie fällt im bundesweiten Vergleich wie im Vergleich zu den anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet unterdurchschnittlich aus.

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 ist, 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 1997

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz haben 1997 DM 2.061 je Einwohner betragen. Sie lagen damit um rd. 11 % niedriger als 1996. Es war nach der Stadt Ludwigshafen (DM 2.544) der zweithöchste Wert in Rheinland-Pfalz. Mit einigem Abstand folgen die anderen kreisfreien Städte und die Landkreise mit hoher Steuerkraft. Der Landesdurchschnitt hat DM 1.166 je Einwohner betragen.

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 10/98, 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	1997
Betriebe 1)	72	68	70
Beschäftigte 2)	14.665	13.807	14.547
dar. Arbeiter 2)	7.658	7.007	7.424
Arbeiterstunden in TSD. 2)	12.522	11.333	10.735
Umsatz in Mio. DM	6.079	5.528	5.561
dar. Auslandsumsatz in Mio. DM	2.589	2.211	2.178
Bruttolohnsumme in DM 1000	439.472	413.129	406.035
Bruttogehaltssumme in DM 1000	601.200	565.327	610.406

1) Betriebe des verarbeitenden 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 (30.9.94) 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).

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

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 31.12.1997 93.905 Wohnungen aus. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den 200.000 Mainzer zum Jahresende 1996 insgesamt ca. 96.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 2,1 Personen pro Wohnung.

Im Wohnungsbau wurden 1997 mit 792 Wohnungen fertiggestellt. Die Fertigstellungen sind gegenüber den drei Vorjahren gesunken. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist gegenüber 1996 wieder leicht angestiegen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1996 und 1997

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	1996	1997	1996	1997
Wohnungen Insgesamt	566	692	1.304	792
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	167	173	192	275
Wohnfläche in qm	53.400	59.700	95.173	67.626

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Nicht-Wohnungsbau

1997 wurden 33.000 qm Nutzfläche mehr fertiggestellt als 1996. Die größte Fläche wurde wieder für Büro- und Verwaltungsgebäude fertiggestellt (68.800 qm), gefolgt von den Handels- und Lagergebäuden mit 34.000 qm und den Hotels und Gaststätten (Hyatt-Hotel) mit 21.000 qm.. Die 1997 zum Bau genehmigte Nutzfläche verringerte sich um ein Viertel. Die genehmigte Nutzfläche von Handels- und Lagerflächen, Fabrik- und Werkstattgebäuden und Hotels fällt in diesem Jahr kaum ins Gewicht.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 1995 bis 1997 in qm Nutzfläche

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997
	qm	qm	qm	qm	qm	qm
Insgesamt	100.056	99.742	75.945	92.082	120.190	153.434
<i>darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	48.610	38.410	48.550	46.620	69.430	68.800
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	42.423	41.460	19.740	40.450	38.800	59.630
<i>darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	1.950	1.710	3.980	34.280	14.030	3.080
Handel und Lager	25.600	21.111	9.530	4.410	20.880	33.910
Hotel und Gaststätten	20	0	0	280	320	21.080

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). Weitere statistische Angaben zu Mainz siehe im Abschnitt „Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz“ Seite 55 ff.

Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle

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 Änderungsverordnungen 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.

Nach § 10 der Gutachterausschußverordnung 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 werden die Aufgaben von der Vermessungsdienststelle wahrgenommen, so in Mainz.

Der Gutachterausschuß

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. (06131)12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlungen, schwerpunkt- mäßig in Sanierungsgebieten	Tel. Nr. (06131)12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreis- sammlung, Wertermittlungen Bodenrichtwerte	Tel. Nr. (06131)12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. (06131)12-3653
Hüttl, Petra	Bodenrichtwerte Kaufpreissammlung, Haushalt	Tel. Nr. (06131)12-3652

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß hat

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

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

- Ausgleichszahlungen bei Vermögensauseinandersetzungen wie Erbfälle und Scheidungen
- Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen
- Vorarbeiten zu Ausgleichsbetragsbescheiden in Sanierungsgebieten
- Verkehrswertfestsetzung in Zwangsversteigerungsverfahren zum Schuldnerschutz
- Vermögenswertfeststellungen in Sozialhilfefällen
- Grunderwerb der Öffentlichen Hand in planfestgestellten Bereichen
- Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz

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

Von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, 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. 1998 erschien der ergänzende „Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete Südliche Altstadt Teil A u.B, Rotekopfgasse, Gaustraße“

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

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

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, und die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- u. Endwerte i.S. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch
- Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte,
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses,
- 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

1992	108	Anträge auf Gutachten	1996	44	Anträge auf Gutachten
1993	195	Anträge auf Gutachten	1997	75	Anträge auf Gutachten
1994	53	Anträge auf Gutachten	1998	75	Anträge auf Gutachten
1995	105	Anträge auf Gutachten			

Antragsteller für Gutachten waren

	1998	1997	1996 - 1992
Privatpersonen	31 (41%)	34 (45%)	152 (30%)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	43 (58%)	39 (52%)	329 (65%)
Justizbehörden	1 (1%)	2 (3%)	15 (3%)
Enteignungsbehörden		-	-
Sonstige		-	9 (2%)

Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Zur Anzahl der vorgelegten Urkunden siehe den anschließenden Abschnitt "Grundstücksmarkt 1998 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.

1998	1997	1996	1995	1994
10	9	3	2	-

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	286	263	163	328	192	144	158	139	87	103	105
Auszüge Bodenrichtwertkarte	9	5	4	4	1	1	12	8	3	2	4
Richtwertatlas	56	14	56	54	10	18					
Richtwertatlas für die Sanierungsgebiete	15										
Grundstücksmarktbericht	184	177	81	57							
Übersicht Gewerbemieten	137	242									

Telefonische Richtwertauskünfte erteilte die Geschäftsstelle 1998 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:

1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992
151	107	183	118	364	156	83

Grundstücksmarkt 1998 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. Diese sind die Grundlagen der anschließenden Auswertungen und weiterer Informationen in diesem Grundstücksmarktbericht.

Zunächst der allgemeine tabellarische Überblick mit den Vergleichszahlen aus den Vorjahren. Auffallend ist, daß 1998 die dreifache Fläche wie im Vorjahr umgesetzt wurde; es wurden also großflächige Projekte in Angriff genommen. Die wieder gestiegene Anzahl der Kauffälle der Geldumsatz und die Steigerung des Umsatzes in DM pro Einwohner zeigen in die gleiche Richtung.

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:

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998
WO	1510	1515	1606	1324	1388
BE	423	439	601	534	721
UN	133	105	126	105	147
LA	40	37	53	34	45
SO	20	30	29	69	48
nicht auswertbar	57	90	113	86	79
zusammen	2.183	2.216	2.528	2.152	2.488

Flächenumsatz [ha]:

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998
BE	60	44	59	27	127
UN	49	22	23	33	33
LA	13	17	31	16	27
SO	3	11	12	14	4
zusammen	125	94	66	63	191

Geldumsatz [Mio DM]:

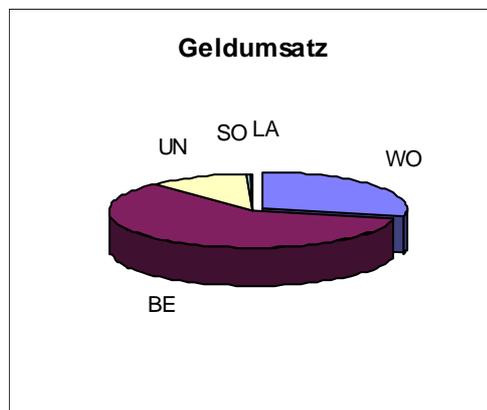
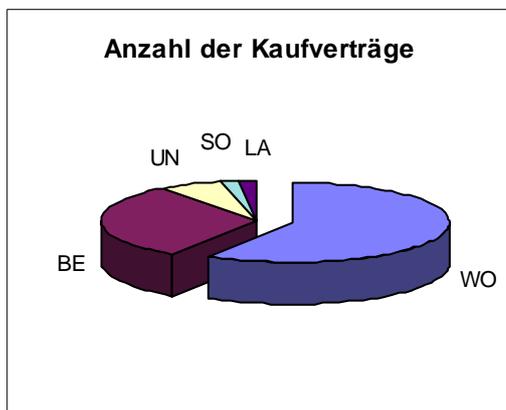
Jahr	1994	1995	1996	1997	1998
WO	432	431	445	325	373
BE	462	448	638	406	800
UN	127	118	125	98	145
LA	1,1	1,7	3,2	1,6	3,9
SO	2,0	4,4	6,3	5,7	6,4
zusammen	1.024	1.003	1.218	836	1.328

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998
Einwohner [Tsd.]	200	198	199	200	200
[DM / Einw.]	5.121	5.066	6.118	4.182	6.640

Aufteilung nach Preissegmenten:

Preissegment	Wohnungs- und Teileigentum		
	bebaute Grundstücke	Erstverkäufe	Weiterverkäufe
bis 100.000 DM	18	6	153
bis 200.000 DM	24	31	250
bis 300.000 DM	42	150	313
bis 400.000 DM	86	139	142
bis 500.000 DM	173	82	54
bis 600.000 DM	146	19	14
bis 700.000 DM	77	5	10
bis 800.000 DM	43	4	6
bis 900.000 DM	17	0	3
bis 1.000.000 DM	14	0	1
über 1.000.000 DM	81	1	5



Entwicklung der Bodenpreise für Bauland (Bodenpreisindexreihen)

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

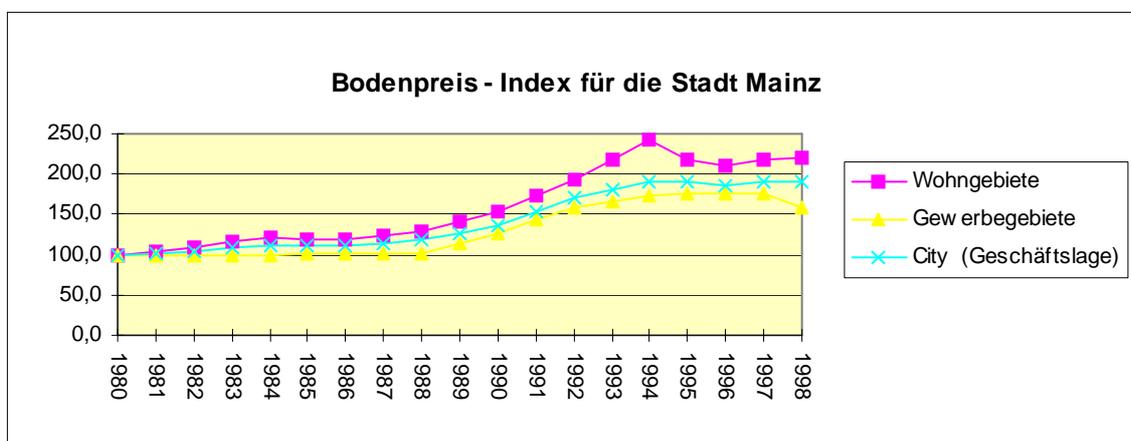
Da 1980 das früheste Jahr ist, aus dem hinreichend gesicherte Werte vorliegen, wurde dieses als Basis gewählt.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter die bundesweiten Indexreihen für Lebenshaltungskosten, Mieten und durchschnittliche Baukosten mit aufgenommen. Auffallend ist der Rückgang der Bodenpreise bei Gewerbegebieten. Dieses Ergebnis ist statistisch abgesichert und findet auch eine Bestätigung in dem zunehmenden Leerstand von Büroflächen. Grundsätzlich ist der Markt für gewerbliche Bauflächen aber sehr sensibel und der festgestellte Rückgang darf nicht überbewertet werden.

Jahr	Wohngebiete Durchschnitt	Gewerbegebiete Durchschnitt	City (Ge- schäftslage)	Lebenshlt. 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	217,03	176,5	190,9	150,6	176,1	166,8
1996	210,5	176,5	185,2	153,4	180,7	166,8
1997	217,1	176,5	190,9	156,4	186,5	165,8
1998	220,1	158,7	190,9	157,4	189,6	164,8

Quelle: Kaufpreissammlung / Stat. Bundesamt

Werte jeweils zum 31.12. jeden Jahres



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.

Punktuell verdichtete Bebauung

Manchmal werden in einem Bereich mit überwiegend offener Eigenheimbebauung (Grundstücksflächen 400-600 m²) Kleingrundstücke zur Reihenhausbebauung (unter 150 m²) 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 m² zu bewerten. Ausgehend von dem Bodenrichtwert für die offene Bebauung in diesem Bereich (780,- DM/ m² für ein Grundstück von 300 m²) ermittelte er anhand zahlreicher neuzeitlicher Kauffälle den Wert der "verdichtet genutzten Reihenhausgrundstücke" mit 1.020,- DM/m², was einem Zuschlag von ca. 31% entspricht.

Aktuellere Untersuchungen liegen nicht vor. Die vorgenannten Analysen wurden 1998 bei Verkehrswertermittlungen berücksichtigt und auch in den fachlichen Kontakten mit Sachverständigen etc. weiter diskutiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen entsprechen noch dem gegenwärtigen gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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 1998 veröffentlichen, wissend, daß diese Ertragsfaktoren nur grobe Hinweise sind und kein klassisches Wertermittlungsverfahren ersetzen können.

3 Objekte ließen ohne weitere Erhebungen eine diesbezügliche Auswertung zu. Ein Objekt in der Innenstadt mit dem Kaufpreis 9,5 Millionen war überwiegend gewerblich genutzt und es ergab sich ein Quotient von 11,3. Ein weiteres Objekt in der Altstadt wurde gemischt genutzt und es ergab sich bei einem Kaufpreis von 2 Millionen der Quotient 10,6. Ein Wohnheim im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld wurde für 4,8 Millionen veräußert und es ergab sich der Quotient 12,0. Der Durchschnittsfaktor der Kauffälle 1997 und 1998 beträgt bei 8 erfaßten Kauffällen 12,5.

Planungsgebundener Bodenwert

Dieser Begriff wurde 1998 durch den Gutachterausschuß geprägt. Er wurde beauftragt Verkehrswerte für Flächen zu ermitteln, die in einem Fall zum Ausbau einer Straße, in einem anderen Fall zur Anlegung eines Radweges vorgesehen waren. Immer waren rechtskräftige Planfeststellungen bzw. Bebauungspläne vorhanden; grundsätzlich war also die Rechtsgrundlage einer Enteignung gegeben. Auf den ersten Blick ein einfacher Auftrag, denn „die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert (§ 194) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung“ (§ 95 Baugesetzbuch) und die Ermittlung von Verkehrswerten ist Alltagsgeschäft des Gutachterausschusses.

Die Marktbeobachtung zeigt jedoch, daß derartige Grundstücke nicht zu einem Wert veräußert werden, der dem Verkehrswert in strengen Auslegung der Definition des § 194 Baugesetzbuch entspricht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt im Rahmen der Kaufpreissammlung besondere Listen für „Teilmärkte“ und es ist festzustellen, daß für Flächen, die für eine Straßenverbreiterung oder vergleichbare Zwecke benötigt werden, wesentlich mehr als für das umliegende Ackerland bezahlt wird:

- Ausbau des Radweges Finthen-Wackernheim (Verlängerung Flugplatzstraße). Dort wurden für Flächen ohne Baulanderwartung einheitlich 20,- DM/m² gezahlt; Bodenrichtwert der umliegenden Ackerlandflächen 7,- DM/m². Wegen der besonderen Interessenlage bezahlte der Straßenbaulasträger somit einen „Zuschlag“ zum Bodenrichtwert von 13,- DM/m².
- Wegverbreiterung in Drais. Kaufpreis 25,- DM/m². Bodenrichtwert beträgt 8,- DM/m², das ergibt einen „Zuschlag“ zum Bodenrichtwert von 17,- DM/m².
- Verlegung eines Straßenrandweges in Mombach. Kaufpreise 25,- DM in der Bodenrichtwertzone 10,- DM/m², „Zuschlag“ 15,- DM/m².
- Wegeverbreiterung in Gonsenheim, Bereich „An der Fahrt/Im Palmen“. Kaufpreis 25,- DM/m² in der Bodenrichtwertzone 9,- DM/m², „Zuschlag“ 16,- DM/m².

Diese Flächen sind „enteignungsgefährdet“. Mit diesem Begriff werden in der Fachliteratur Flächen bezeichnet, die nach öffentlichen Planungen für öffentliche Zwecke vorgesehen sind und, eine rechtliche einwandfreie Planfeststellung bzw. Satzung vorausgesetzt, in der letzten Konsequenz enteignet werden können. Ein Enteignungsverfahren ist sehr aufwendig und unwirtschaftlich, insbesondere können sie ein Planungsvorhaben verzögern. Aus diesen Gründen sind die Träger derartiger Planungen bemüht, erforderliche Flächen unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen trotzdem freihändig zu erwerben und offensichtlich bereit, einen „Preiszuschlag zur Vermeidung einer Enteignung“ zu akzeptieren. Es war für diesen Zuschlag ein einheitliches Marktverhalten festzustellen. Nicht relevant ist hier die Frage, ob für Wegeverbreiterungen in Mainz grundsätzlich - unabhängig vom Bodenrichtwert dieses Bereiches - 25,- DM/m² gezahlt werden, oder ob nur ein einheitlicher Zuschlag festzustellen ist. Entscheidend ist: Es liegt ein Teilmarkt vor.

Der Gutachterausschuß hat dies bei den angesprochenen beiden Wertermittlungen berücksichtigt und die Ergebnisse als *planungsgebundene Bodenwerte* bezeichnet. Er ermittelte im ersten Arbeitsschritt den Verkehrswert der Flächen und versah dann diese Flächen mit einem Zuschlag unter der Bedingung, daß diese Flächen, *enteignungsgefährdet* sind und *freihändig zur Vermeidung einer Enteignung* erworben werden. Die grundstücksbezogene Ableitung - Berücksichtigung der Beschaffenheit und anderer Preisbildungsparameter - folgte abschließend.

Dies hat eine besondere Konsequenz für einen tatsächlichen Enteignungsfall. Kommt es zum Enteignungsbeschluß, kann der Enteignungsrichter nicht von dem *planungsgebundenen Bodenwert* ausgehen. Seine Grundlage wird der Verkehrswert der Flächen gemäß der Definition des § 194 Baugesetzbuch sein, der auch aus den Gutachten entnommen werden kann.

Wohnungs- und Teileigentum

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

Es läßt sich beobachten, daß sowohl die Preise für Altbauwohnungen als auch für Neubauten weitgehend von den gleichen Marktfaktoren abhängig sind. Aus der Kenntnis des einen Teilmarktes lassen sich daher Rückschlüsse auf den anderen ziehen.

Um den Wert eines Altbaus zu finden, hat sich folgende Vorgehensweise bewährt:

Der Wert des Neubaus wird zunächst um einen festen Anteil von 15 % gekürzt. Darin sind z. B. der sogenannte merkantile Minderwert und die Kosten einer durchgreifenden Renovierung enthalten. Danach folgt eine auf 100 Jahre angelegte lineare Abschreibung um die Alterswertminderung zu erfassen.

Dieses Verfahren liefert, weil es die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nicht berücksichtigt, nur durchschnittliche Näherungswerte. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswertes wird dringend empfohlen, ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.

Folgende, um Ausreißer bereinigte Durchschnittswerte ergaben sich im Laufe des Jahres 1998 aus insgesamt 85 auswertbaren Kauffällen:

Wohnfläche	65 m ² ± 14 %
Kaufpreis (incl.)	306.392,- DM ± 12 %
Vergleichsmaßstab Netto	3.772 DM/m ² ± 9 %
Vergleichsmaßstab Brutto	4.648 DM/m ² ± 7 %

Eine Untersuchung der Abhängigkeit zwischen der Wohnungsgröße und dem Quadratmeterpreis zeigte, daß der bisher stets vermutete Zusammenhang: kleine Wohnung > hoher Preis, große Wohnung > niedriger Preis zwar tendenziell erkennbar ist, aber unterhalb des Signifikanzniveaus bleibt.

Nahezu völlig ohne Einfluß auf den Preis ist die jeweilige Lage der Wohnungen in Mainz.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gestattet es dem Erbbauberechtigten ein fremdes Grundstück für einen bestimmten Zeitraum (bei Wohnbaugrundstücken in der Regel 99 Jahre) zu nutzen, insbesondere es zu bebauen. Hierfür ist dem Grundstückseigentümer ein angemessener Erbbauzins zu zahlen. Rechtlich ist das Erbbaurecht im bürgerlichen Gesetzbuch, § 1012 ff. geregelt.

Für die Wertermittlung ist in diesem Zusammenhang hauptsächlich der für finanzmathematische Berechnungen anzuwendende Zinsfuß von Interesse. Die im letzten Jahr festgestellten Tendenzen wurden heuer nicht bestätigt, so daß für die tägliche Arbeit die in langjähriger Praxis gefundenen Sätze von rund 3,5% bei Wohnbebauung und rund 6% im gewerblichen Bereich weiterhin angehalten werden können.

Die Marktbeobachtung zeigt, daß bei der Bestellung von Erbbaurechten neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluß von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist.

Beim Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken ist der (theoretische) Bodenwertanteil des Berechtigten zu beachten. Dieser Wertanteil ist in Mainz allerdings nicht in voller Höhe, sondern nur zu 52% durchsetzbar. Auch dieser Wert ist das Ergebnis langjähriger Untersuchungen und hat sich 1998 bestätigt.

Teilmärkte KFZ-Abstellplätze

Die Geschäftsstelle beobachtet ständig Teilmärkte. Sie erfaßt unter anderem, soweit ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich, die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, sowie Tief- und anderen Sammelgaragenplätzen.

Im Jahr 1998 wurden 191 Verkäufe registriert. Den größten Anteil bildeten in diesem Jahr die Stellplätze im Freien. Für einen solchen Abstellplatz wurden im Mittel rund 7.000,- DM gezahlt. Damit wurde das außergewöhnlich hohe Preisniveau des Vorjahres wieder reduziert. Die teuerste Parkmöglichkeit bietet erwartungsgemäß, wie auch in den vergangenen Jahren, die Einzelgarage, für die im Durchschnitt rund 25.000,- DM zu zahlen waren. Rund 21.000,- DM kostete ein Stellplatz in einer Sammelgarage, wobei diese Parkplätze in der Regel als Teil eines Doppelparker-Systems ausgebildet sind. Preislich ist zwischen Einzelstellplätzen und solchen in Doppelparkeranlagen kein signifikanter Unterschied festzustellen.

Trotz Eliminierung von Extremwerten und Ausreißern haben die Kaufpreise eine Standardabweichung von rund 20 %. Dabei ist der Preis weniger eine Funktion der Lage als vielmehr des jeweils vorhandenen Angebots an Parkflächen.

Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur in bestimmten Wertzonen mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erstmals 1995 eigene Marktanpassungsfaktoren ermittelt, die sich von den bis dahin verwendeten bundesdurchschnittlichen Werten nur unwesentlich unterschieden.

Die Einführung der NHK 95 gab den Anlaß zu einer neuen Untersuchung. Ausgangsbasis waren rund 50 über das Stadtgebiet verteilte geeignete Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in den unterschiedlichen Wertstufen.

Der Sachwert wurde anhand der im „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von Dr. Hans Otto Sprengnetter angegebenen Tabellen für Ausstattungsstandards und NHK 95 ermittelt. Regional- oder sonstige Korrekturfaktoren, wie sie in der Literatur verschiedentlich vorgeschlagen werden, wurden wegen deren fehlender Nachvollziehbarkeit nicht angebracht.

Sodann wurden die Anpassungsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis und Sachwert abgeleitet. Die Ergebnisse lassen sich in folgender Näherungskurve zusammenfassen:

$$F = 89,38 \cdot \text{Sachwert}^{-0,34}$$

oder in Tabellenform:

Wertetabelle					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
50 000 DM	2,26	400 000 DM	1,11	750 000 DM	0,90
100 000 DM	1,78	450 000 DM	1,07	800 000 DM	0,88
150 000 DM	1,55	500 000 DM	1,03	850 000 DM	0,86
200 000 DM	1,41	550 000 DM	1,00	900 000 DM	0,84
250 000 DM	1,31	600 000 DM	0,97	950 000 DM	0,83
300 000 DM	1,23	650 000 DM	0,94	1 000 000 DM	0,82
350 000 DM	1,16	700 000 DM	0,92	1 500 000 DM	0,71

Angewendet werden diese Faktoren indem sie mit dem nach dem oben angegebenen Modell ermittelten Sachwert multipliziert werden:

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

Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem Sachwert 300.000 DM der Preis von 369.000 DM (300.000 DM x 1,23) erzielbar; umgekehrt sind für ein Objekt mit dem Sachwert 1.000.000 DM nur 820.000 DM (1.000.000 x 0,82) durchsetzbar.

Im unteren Segment bis etwa 300.000,- DM Sachwert liegen die Faktoren über denen der letzten Untersuchung. Dies deutet auf eine erhöhte Nachfrage nach preiswerten Objekten hin. Die übrigen Daten sind weitgehend unverändert geblieben.

Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt. Diese Ableitung und deren theoretische Grundlagen waren Gegenstand des Grundstücksmarktberichtes 1997 und sind bei Bedarf dort nachzulesen. Wegen der Einführung des neuen Mietspiegels für Wohnungen und der Marktübersicht für gewerbliche Mieten wurden 1997 die Liegenschaftszinsen überprüft und die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht 1997 veröffentlicht. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung werden nachfolgend die Aussagen wiederholt. Eine eigenständige Untersuchung erfolgte 1998 nicht, doch weisen wir darauf hin, daß die Ergebnisse bei den Wertermittlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle problemlos und widerspruchsfrei verwendet wurden.

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 m², Baujahr 1969 => monatl. Miete = 491,- DM
 Wohnung 50 m², Baujahr 1970 => monatl. Miete = 750,- DM
 Ergebnis: wegen einem Jahr Differenz 259,- DM weniger Miete
- Bsp. B Appartement, 25 m², Baujahr 1975 => monatl. Miete = 510,- DM
 Appartement, 26 m², 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.

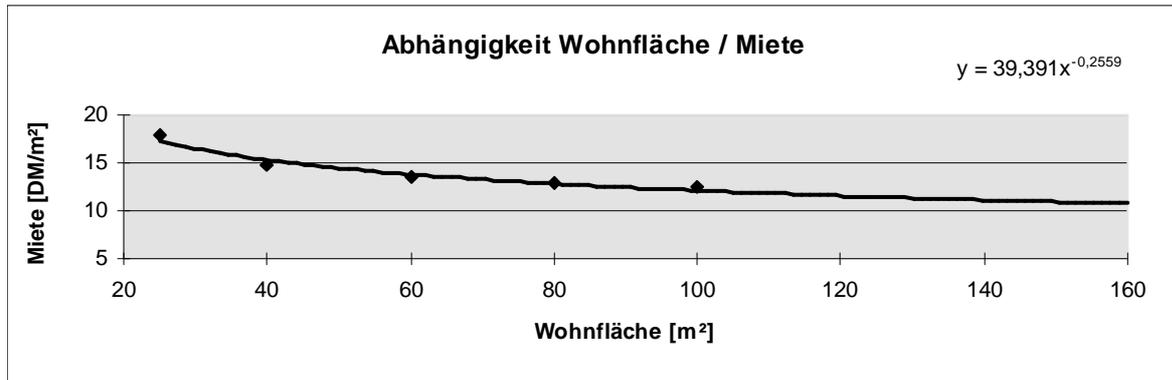
Das Ertragswertverfahren, in dem die Liegenschaftszinssätze benötigt werden, geht von einem wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer aus. Ein solcher wird an der optimalen Nutzung der Ressourcen interessiert sein. Den besten Ertrag wird er auf Dauer erzielen, wenn er die Bausubstanz gut erhält, d.h. 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 ²	bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²
DM/m ² /Monat	17,87	14,70	13,59	12,87	12,40

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

Für Wohnflächen über 100 m² 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 ¹	6,0 %

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

Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der "Bodenrichtwertkarte" eingetragen. Diese ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehbar. Es gibt Bodenrichtwerte für Baugrundstücke und für landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Sondergebiete werden bei Bedarf 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.

Ein besonderer Service sind in Mainz der Allgemeine Bodenrichtwertatlas und der Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete, beide speziell für häufige Nutzer von Bodenrichtwerten konzipiert. Siehe dazu eigene Hinweise am Ende dieses Themenkomplexes.

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“). In dem Grundstücksmarktbericht des Jahres 1997 sind die Erkenntnisse veröffentlicht.

Eine Zusammenstellung der Bodenrichtwerte bezogen auf den Stichtag 1.1.1998 ist in den folgenden Tabellen abgedruckt.

Für das Land Rheinland-Pfalz wird eine Übersicht über die Bodenrichtwerte durch das Landesvermessungsamt bereitgehalten. Wir verweisen auf die den Tabellen folgende Seite.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung steht zum Stichtag 1.1.2000 an.

Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen

zum 1. Januar 1998 für den Bereich der Stadt Mainz

Die Bodenrichtwerte (in DM/m²) 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 Mindestgrößen:

Sonderkulturen Obst, Spargel u.ä. 3.000 m²
 Sonderkultur Weingarten 2.500 m²
 Ackerland 5.000 m²

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

Rheinland-Pfalz



Landesvermessungsamt
Rheinland-Pfalz

Übersicht über die Bodenrichtwerte - Bodenwertinformationen auf CD

**Das Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz
informiert über neueste Bodenrichtwerte!**

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung in Rheinland-Pfalz veröffentlicht zum 10. mal die Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Ausgabe 1998 erscheint dabei erstmals in digitaler Form als CD-ROM „Übersicht über die *BodenRichtWerte* - BoRiWe“. Die Übersicht zeigt durch ein modernes, zeitgemäßes Medium anschaulich einen überörtlichen Querschnitt des Bodenwertgefüges in Rheinland-Pfalz. Mit dieser Veröffentlichung erfüllt das Landesvermessungsamt die gesetzliche Verpflichtung, den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Die Übersicht über die Bodenrichtwerte stellt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der bei den örtlichen Gutachterausschüssen ausgewerteten Grundstückskaufverträge dar. Sie spiegelt damit flächendeckend das tatsächliche Bodenwertniveau auf dem Grundstücksmarkt wieder und vermittelt schnell fundierte Erkenntnisse über einen Markt, der wie kein anderer komplex und oftmals unübersichtlich ist. Die Übersicht gibt insbesondere praktische Hilfe für bodenwertbezogene Entscheidungen, für Investitionen, Beleihungen, Planungen und für die Besteuerung.

Die Übersicht über die Bodenrichtwerte enthält für alle Gemeinden und Städte in Rheinland-Pfalz, meist differenziert nach Ortsteilen, Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbe-, Industrie- und sonstige Bauflächen), Acker- und Grünland, Weingärten, Wald und Sonderkulturen. Sie können einfach und schnell für jeweils eine Gemeinde herausgesucht und dargestellt werden.

Auf der Grundlage der topographischen Karte 1:100 000 werden anschaulich und übersichtlich Bodenrichtwerte für das besonderes interessierende Bauland als farbige Kreissignaturen dargestellt. Diese georeferenzierte Darstellung der Bodenrichtwerte für Bauland vermittelt eine einprägsame Vorstellung des Wertgefüges, auch für größere zusammenhängende Gebiete. Sie ermöglicht damit eine rasche Orientierung und gestattet überörtliche Preisvergleiche.

Die **CD BoRiWe** bietet dem Benutzer neben den Bodenrichtwertinformationen weitere nützliche Funktionen (z.B. Entfernungsmessung) und die Möglichkeit eigene Sachdaten und Bilder in der Immobiliendatenbank georeferenziert zu speichern.

Die **CD BoRiWe** ist beim Landesvermessungsamt, Postfach 1428, 56014 Koblenz (Telefon 0261/492-232, Telefax 0261/492-492, E-Mail 02614921 @ t-online.de) und bei den Katasterämtern mit Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zum Preis von 199,00 DM erhältlich. Ergänzend zur CD sind Papierauszüge der Bodenrichtwertübersicht (Listen, ohne Karte) jeweils für den Bereich eines Landkreises (30,00 DM) und für die Regierungsbezirke (je 100,00 DM) erhältlich.

Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete „Südl. Altstadt - Teil A u. B“, „Rotekopfgasse“, „Gaustraße“

Ein neues Produkt des Gutachterausschusses

Erstmals ist zum Stichtag 01. Januar 1998 hat die Geschäftsstelle den Bodenrichtwertatlas zu den vorgenannten Sanierungsgebieten in gebundener Form herausgebracht. Er schließt eine Lücke, denn die Sanierungsgebiete waren in dem schon länger mit Erfolg eingeführten Bodenrichtwertatlas nicht erfaßt. Der Gutachterausschuß hat in seiner Sitzung am 18.02.1998 die Bodenrichtwerte beschlossen.

Der „Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete“ wurde in Anlehnung an den bereits mit Erfolg eingeführten allgemeinen Bodenrichtwertatlas, allerdings im DIN A3 Format, erstellt, enthält aber gegenüber diesem wesentliche spezifische Informationen zu den Sanierungsgebieten.

- Die 9 Karten im Maßstab 1:1000 sind eine Ausschnittsverkleinerung der Stadtgrundkarte. Sie beinhalten in farbiger Abstufung „Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte“ und „Bodenrichtwerte nach Teilentlassung“. Ein Übersichtsplan ist vorgeheftet.
- Auf 9 Karten ist eine Luftbildübersicht im Maßstab 1:1000 mit Stand 01.01.1997 beigeheftet. Die Sanierungsgebietsgrenzen sind farbige gekennzeichnet.
- Äußerst informativ ist die Karte „Städtebauliches Sanierungsprogramm, Stand 1995“. Der Plan zeigt die Grundzüge der städtebaulichen Sanierungsziele auf der Basis rechtsverbindlicher oder im Verfahren bzw. in Vorbereitung befindlicher Bebauungspläne. Eine hinterlegte Karte zeigt den Zustand vor der Sanierung.
- Auf weiteren beigehefteten Blättern befinden sich Bildkopien mit Aufnahmen vor und nach der Sanierung mit denen sich man einen visuellen Überblick über das Sanierungsprogramm verschaffen kann.

Der „Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete“ kostet 180,00 DM und ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Bodenrichtwertatlas (Allgemein)

Dieses Produkt erscheint seit 1990. Seit dem Stichtag 31.12.1994 wird er in seiner heutigen, gebundenen Form verlegt und von den Interessenten gut aufgenommen. In den Doppeljahren (die Bodenrichtwerte werden bekanntlich im zweijährigen Turnus ermittelt wurden durchschnittlich 70 Exemplare abgegeben, überwiegend an Banken, Haus- und Grundstücksverwaltungen, Baugesellschaften, Erschließungsträger und Makler. Im Format 30 cm x 32 cm sind die sieben Einzelblätter der Bodenrichtwertkarte geschnitten und ein mitgeliefertes Straßenverzeichnis ermöglicht ein schnelles Orientieren und Auffinden des gesuchten Bodenrichtwertes. Eine Beschaffung amortisiert sich bereits bei mehr als sechs schriftlichen Bodenrichtwertauskünften in den Mainzer Hochpreisgebieten. Der große Vorteil sind auch die Informationen zu benachbarten Bodenrichtwertzonen, was zu einer sachgemäßen Anwendung erforderlich ist und eben den Informationswert einer „Karte“ darstellt. Dieser „Allgemeine Bodenrichtwertatlas“ kostet 390,00 DM.

Landwirtschaft in Mainz

Aufgrund der Fortschreibung der agrarstrukturellen Vorplanung der Stadt Mainz wurde die Gesellschaft für Landeskultur 1989 vom Stadtrat mit der Ausführung einer solchen betraut. Ziel der landwirtschaftlichen Fachplanung war es u. a., die künftige Rolle der Landwirtschaft in Mainz im Rahmen der weiteren integrierten Stadtentwicklung möglichst konkret zu bestimmen und Entwicklungsperspektiven für die Landwirtschaft im Stadtgebiet aufzuzeigen.

Die Daten wurden aktualisiert und spiegeln sich in den folgenden Ausführungen wieder. Dabei wurde insbesondere deutlich, daß der Einfluß eines großstädtischen Verdichtungsraumes für die Landwirtschaft besondere Bedingungen schafft, die vor allem in einer hohen außerlandwirtschaftlichen Flächennachfrage und überlagernden Nutzungsansprüchen auf landwirtschaftlichen Flächen zum Ausdruck kommen.

Betriebsentwicklung und Betriebsgrößenstruktur

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft zeigt sich auch im Stadtgebiet durch den Rückgang der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe (Abb. 1). In den Betriebsgrößenklassen zeigt sich eine Verringerung der Zahl kleinerer Betriebe zugunsten der größeren (Abb. 2), jedoch sind diese Umschichtungen vergleichsweise gering („Großstadteffekt“). Hieraus ergeben sich relativ niedrige Wachstumsraten der durchschnittlichen Flächenausstattung der Betriebe im zeitlichen Ablauf.

Hinsichtlich der Betriebsgröße zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Eine starke Flächenkonzentration hat vor allem in den Stadtteilen Laubenheim/Weisenau, Hechtsheim, Bretzenheim und Marienborn stattgefunden, wo die Betriebe über 30 ha bereits mehr als 50 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) bewirtschaften.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, daß die Betriebe in Mainz, von wenigen Ausnahmen abgesehen, über eine geringe bis bestenfalls mittlere Flächenausstattung verfügen. Da nach den Grundsätzen der deutschen Agrarpolitik die Landwirtschaft per Definition ihr Einkommen über die Bindung an die Fläche erzielen soll, ist hier ein erster entwicklungsbegrenzender Faktor zu erkennen.

Sozioökonomische Verhältnisse

Die Haupterwerbsbetriebe haben in Mainz einen Anteil von etwa 60 % und sie bewirtschaften ca. 86 % der LF (Abb. 1). Diese Entwicklung ist eindeutig dem „Großstadt-Effekt“ zuzuschreiben. Während in anderen Landesteilen die einkommensschwachen Haupterwerbsbetriebe nach alternativen Beschäftigungs- und damit Einkommensmöglichkeiten suchen mußten, war in Mainz ein Teil der Betriebsleiter in der Lage, die entstehende Einkommenslücke aus außerlandwirtschaftlichen Einkommensquellen zu schließen ohne eine alternative Beschäftigung zu ergreifen.

Die Nebenerwerbsbetriebe haben in den einzelnen Stadtteilen unterschiedliche Bedeutung; Schwerpunkte liegen in Drais, Ebersheim, Marienborn und Gonsenheim.

Bodennutzung

Zwischen 1973 und 1995 verringerte sich die Ackerfläche um 6 % von 4690 ha auf 4406 ha. 63 % der Betriebe haben zur Erreichung der Einkommenssicherung und -steigerung daher insgesamt ca. 700 ha außerhalb des Stadtgebietes in die Bewirtschaftung genommen. Die meisten dieser Betriebe befinden sich in Hechtsheim, Bretzenheim, Finthen, Ebersheim und Marienborn. Die Gemüseanbau- und die Rebflächen stagnieren derzeit, während im Gegensatz zur Entwicklung auf Landesebene in Mainz eine Ausdehnung des Obstbaues stattfindet. Die Ackerfläche zeigt leicht abnehmende Tendenz. Besonderes Merkmal der Stadtteile sind ihre Nutzungsschwerpunkte, wobei die Sonderkulturen eine besondere Rolle spielen.

Eigentumsverhältnisse

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

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

Viehhaltung

Die Bedeutung der Viehhaltung in Mainz ist traditionell sehr gering und sinkt kontinuierlich (Abb. 3). Lokale Schwerpunkte befinden sich in Bretzenheim (Mastschweine, Zuchtsauen, Geflügel), in Ebersheim (Mastschweine), in Hechtsheim (Rindvieh und Pferde) sowie in Laubenheim/Weisenau. Hier ist die Pensionspferdehaltung ein in den letzten Jahren ein verstärkt aufkommender Erwerbszweig.

Arbeitskräfte

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

Betriebsleiter- und Hofnachfolge

Mit über 60 % liegt der Anteil älterer Betriebsleiter (ab 50 Jahre) in den Vollerwerbsbetrieben deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Erheblich sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen.

Es zeigt sich, daß in Bretzenheim, Ebersheim, Finthen, Gonsenheim und Mombach in den nächsten Jahren ein Generationswechsel stattfinden wird. Dabei hängt die Zukunft der Betriebe vor allem von der Hofnachfolgesituation ab. Es ist sehr stark zu vermuten, daß die personellen Voraussetzungen in Mainz einen wesentlich größeren Einfluß auf die betriebliche Zukunft haben als beispielsweise die wirtschaftlichen. In allen Stadtteilen ist in mindestens einem Viertel aller Betriebe die Hofnachfolge unsicher bzw. nicht geklärt. Überdurchschnittlich viele Betriebe ohne Hofnachfolger liegen in den Stadtteilen Mombach, Gonsenheim, Finthen, Drais und Bretzenheim. Die größten prozentualen Flächenfreisetzungen bei Betriebsaufgabe würden in Bretzenheim, Gonsenheim und Mombach stattfinden. Vor allem bei den Nebenerwerbsbetrieben ergibt sich ein hoher Anteil voraussichtlich in den nächsten Jahren ausscheidender Betriebe.

Agrarstrukturelle Verhältnisse

- Flurverhältnisse

Die traditionelle Erbgesetzgebung, aber auch die fehlenden Bemühungen in der Vergangenheit, durch flurbereinigende Maßnahmen Verbesserungen herbeizuführen, haben zum Teil zu sehr ungünstigen Bewirtschaftungsverhältnissen geführt. Die aufgrund der starken Besitzzersplitterung unbefriedigenden Flurstücksverhältnisse würden Bodenordnungsverfahren unbedingt rechtfertigen, um die Konkurrenzfähigkeit der Betriebe in der Zukunft zu sichern. Die speziellen Besonderheiten im Stadtgebiet Mainz haben jedoch zur Folge, daß die Aspekte der Kosten- und Arbeitszeitverringerung resultierend aus Bodenordnungsverfahren durch Spekulationsüberlegungen überlagert werden, welche die Bereitschaft zu flurverbessernden Maßnahmen beeinträchtigen.

- Hof-Feld-Entfernungen

Mit zunehmender Mechanisierung werden die Nachteile weiter Hof-Feld-Entfernungen stark abgeschwächt. Im Mittel befinden sich rund 20 % aller Ackerbesitzstücke bzw. 24 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche in einer Entfernung von mehr als 3 km von der Hofstelle. Gonsenheim und Ebersheim weichen vom Durchschnitt der weiter entfernten landwirtschaftlich genutzten Flächen deutlich nach unten ab, während in Bretzenheim, Finthen und Laubenheim ein relativ großer Anteil dieser Flächen mehr als 3 km vom Hof entfernt sind. Deutlich positive Struktureffekte treten in Draais und in Marienborn auf. Hier ist es offenbar gelungen, in benachbarten Gemeinden größere Parzellen zu bewirtschaften, wodurch die Nachteile der weiteren Entfernung gemildert bzw. aufgehoben werden.

- Hofstellensituation

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungsvoraussetzungen liegen bei ca. 80 % der Betriebe derzeit beengte Hofverhältnisse vor. Unbelastet von räumlichen Zwängen sind praktisch nur jene Betriebe, zumeist Aussiedlungsbetriebe, die wenigstens 500 m Abstand zum nächsten Wohnhaus oder anderen Einrichtungen haben. Die spezifische Hofstellensituation in Mainz beinhaltet aber auch positive Elemente, die insgesamt gesehen die negativen wohl kompensieren dürften. In erster Linie profitieren direkt absetzende Betriebe von ihrer unmittelbaren Marktnähe.

- Vermarktungssituation

Jeder vierte Landwirt hat seit 1985 neue Absatzwege für die erzeugten Produkte geschaffen. Die Landwirte haben neu begonnen, ihre Produkte direkt an den Endverbraucher zu vermarkten. Auffallend ist, daß dies vor allem in den „stadtfirneren“ Stadtteilen Ebersheim, Hechtsheim und Finthen geschehen ist. Der gegenüber dem genossenschaftlichen Absatz oder dem Absatz über den Großhandel deutlich höhere Produktpreis trägt wesentlich zu einer höheren Rentabilität des Produktionsverfahrens und damit auch zur Betriebsicherung bei.

Neben dem unmittelbaren Produktangebot für die Mainzer Bürger gibt es auch ein Dienstleistungsangebot aus der Landwirtschaft, das ebenfalls von der Stadtnähe profitiert: Die Pensionspferdehaltung hat sich mittlerweile zu einem bedeutenden Betriebszweig, insbesondere in Laubenheim / Weisenau, Bretzenheim und Hechtsheim entwickelt.

Landwirtschaftliche Entwicklungstendenzen

- Entwicklungsabsichten der Betriebsleiter

Auf Grund der durch die Gesellschaft für Landeskultur durchgeführten Befragung besteht bei einer Vielzahl der Betriebe Aufstockungsbereitschaft in einer Größenordnung von ca. 940 ha. Die meist kleineren Betriebe würden rund 240 ha abgeben. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Fehlbetrag von ca. 700 ha, der praktisch ausschließlich Ackerland betrifft. Schwerpunkte der Flächenabgabebereitschaft sind Mombach, Gonsenheim und Finthen, Flächennachfrage besteht vorwiegend in Bretzenheim, Ebersheim und Hechtsheim.

- Betriebsprognose

Alles in allem muß man von einer Zahl von ca. 100 Betrieben ausgehen, die bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts die Landwirtschaft verlassen werden. Der voraussichtliche Strukturwandel wird in einigen Stadtteilen sehr stark ausfallen. In Mombach und Gonsenheim ist mittelfristig bereits das Ende einer alten Tradition, des Obst- und Gemüseanbaues im bäuerlichen Familienbetrieb, in Sicht.

Mögliche Folgen der EG-Agrarreform und Fazit

Auf das Gesamtstadtgebiet bezogen sind von der EG-Agrarreform keine gravierenden Einflüsse zu erwarten. Gleichwohl werden sich Struktureffekte in den Orten mit hohem Marktfruchtbetriebsanteil bemerkbar machen (Hechtsheim, Ebersheim Bretzenheim).

Die mittel- bis langfristige Handlungsstrategie der in der Landwirtschaft verbleibenden Betriebe wird in erster Linie auf Rationalisierung und Betriebsgrößenwachstum ausgerichtet sein. Durch die obligatorische Flächenstilllegung wird sich die Nachfrage nach alternativen Produktionsflächen und damit der Druck auf den Bodenmarkt weiter erhöhen. Die stillzulegenden Flächen dürften vorzugsweise als Rotationsbrache dienen, so daß nicht mit einem permanenten Flächenangebot, z.B. für Zwecke des Naturschutzes, zu rechnen ist.

Auszug aus der Agrarberichterstattung

Abb. 1: Landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe und deren landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)

Jahr	Betriebe ins- gesamt 1)	Haupt-		Neben-	
		erwerbsbetriebe			
		Betriebe	LF	Betriebe	LF
Anzahl		ha	Anzahl	ha	
1991	353	218			
1995	279	166	3794	113	612

1) In der Hand von natürlichen Personen.

Abb. 2: Landwirtschaftliche Betriebe und Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)

Größenklasse der LF	1995	1997	19	19	19
	Anzahl				
unter 2 ha LF ...	90	90	-	-	-
2 - 5 ha LF ...	39	29	-	-	-
5 - 10 ha LF ...	23	22	-	-	-
10 - 20 ha LF ...	45	40	-	-	-
20 ha und mehr ...	82	83	-	-	-
Davon					
20 - 30 ha LF ...	28	27	-	-	-
30 - 50 ha LF ...	32	33	-	-	-
50 ha und mehr ...	22	23	-	-	-
Insgesamt	279	264	-	-	-

Abb. 3: Allgemeine Viehzählung im Dezember Viehbestand und Viehhalter

Jahr	Rinder	Milch- kühe	Schweine	Mast- schweine 1)	Zucht- sauen	Schafe	Pferde	Lege- hennen
1990	120	GEH.	1609	784	139	GEH.	317	29250
	10	GEH.	68	55	5	GEH.	32	41
1996	110	GEH.	1308	800	GEH.	GEH.	308	GEH.
	10	GEH.	43	36	GEH.	GeH.	26	GEH.

Je Jahr enthält die 1. Zeile den Viehbestand und die 2. Zeile die Viehhalter

1) 50 kg und mehr Lebendgewicht.

Das Ergebnis der allgemeinen Viehzählung 1998 lag bei Redaktionsschluß noch nicht vor.

Der vorstehende Beitrag „Landwirtschaft in Mainz“ und der Auszug aus der Agrarberichterstattung wurde von dem Amt für Wirtschaft und Liegenschaften (Amt 80) - Abteilung Landwirtschaft - verfaßt.

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz

Für 1998 wurde die Feststellung des Vorjahres bestätigt, daß eine differenzierte Preisentwicklung in den einzelnen Vororten stattfindet. Nachfolgend das Ergebnis der Untersuchung. Liegen in einer Gemarkung Bodenrichtwertzonen mit unterschiedlichem Bodenwertniveau vor (siehe auch Übersicht Seite 32), wurde für diese Statistik ein Mischwert zugrundegelegt. In der Tabelle wurde weiter unterschieden zwischen statistisch gesicherten Werten und Ergebnisse, deren Aussagegewert statistisch unsicher sind. Diese sind gemäß der allgemein Praxis bei statistischen Auswertungen in () gesetzt.

Vergleich der Kaufpreisen mit den Bodenrichtwerten vom 01.01.1998

Gemarkung/Vorort	Bodenwertniveau 01.01.1998	Durchschnitt Kauffälle 1998	Veränderung
Laubenheim	8,70 DM/m ²	10,30 DM/m ²	+ 18 %
Hechtsheim	10,00 DM/m ²	11,80 DM/m ²	+ 18 %
Ebersheim	8,00 DM/m ²	8,20 DM/m ²	+ 2,5 %
Marienborn	8,00 DM/m ²	(8,80 DM/m ²)	(+ 4,4 %)
Bretzenheim	9,00 DM/m ²	(11,10 DM/m ²)	(+ 23 %)
Drais	8,00 DM/m ²	keine Kauffälle	
Finthen	7,00 DM/m ²	6,90 DM/m ²	- 1,4 %
Gonsenheim	9,00 DM/m ²	(9,90 DM/m ²)	(+ 10 %)
Mombach	10,00 DM/m ²	10,00 DM/m ²	+/- 0

Für die Auswertung wurden die Veränderungen mit der Anzahl der Kauffälle gewichtet und es ergibt sich eine durchschnittliche Bodenwertsteigerung für landwirtschaftliche Nutzflächen im Jahr 1998 von 7,1 %.

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/m²/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. Für 1998 wurde ebenfalls eine differenzierte Entwicklung festgestellt mit einer allgemeinen Bodenwertsteigerung von 7,1 %, siehe dazu den besonderen Bericht. In einer Gesamtsicht können die Ergebnisse des Gutachtens vom August 1995 auch zum Ablauf des Jahres 1998 als zutreffend angesehen werden.

Fremdenverkehr in Mainz - Mainz im Aufwind

Die Arbeit der Gruppe „Mainz-Marketing“ hat sich gelohnt. In dieser seit gut vier Jahren bestehenden Gruppe haben das Amt für Öffentlichkeitsarbeit, das Congress Centrum, die Touristik Centrale Mainz, die Hotel Werbe Gemeinschaft und die Wirtschaftsförderung der Stadt ihre Kräfte gebündelt.

Die Übernachtungszahlen in 1998 sind von Januar bis November statistisch erfasst und zeigen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres einen deutlichen Anstieg. Die Zahl der ange-reisten Gäste insgesamt hat um 16 % zugenommen, die der ausländischen Gäste um 11,3 %. In absoluten Zahlen bedeutet dies 407.550 Gäste, davon Ausländer 190.008. Bemerkenswert dabei ist, daß annähernd die Hälfte der Übernachtungsgäste aus dem Ausland kommt, sicher eine Folge der Nähe zum Flughafen Rhein-Main.

Bei den Übernachtungen wurden bis Ende November insgesamt 639.618 gezählt, ein Plus von 11,3 %, die Ausländerübernachtungen stiegen um 8,4 % auf 277.237. Auch diese Zahlen beweisen einen anhaltenden Trend – die Verweildauer wird immer kürzer. Das deutet keineswegs auf eine sinkende Attraktivität für Mainz hin, sondern ist ein Beweis für die hervorragende Verkehrs-anbindung zu Land, zu Wasser und in der Luft. Man ist schnell da, aber auch schnell wieder weg.

Die Hitliste der Ausländerübernachtungen wird unangefochten von den USA mit 99.348 Über-nachtungen angeführt, gefolgt von Großbritannien, Japan, Kanada, Brasilien, Frankreich, Südaf-rika, Italien, Belgien und den Niederlanden. Alle diese Länder haben zugelegt, mit Ausnahme von Brasilien. Durch einen Zuwachs von 26,2 % haben sich die Japaner auf Platz 3 geschoben.

Für das Jahr 1999 peilt Mainz-Marketing das Überspringen der 700.000 –Marke bei den Über-nachtungen an. Einer der Gründe für diesen Optimismus ist die Tatsache, daß seit Mai 1998 in Mainz ein Hyatt am Markt ist und somit 1999 das ganze Jahr über die Statistik befruchten wird.

Weltweite Beachtung findet schon jetzt das Gutenbergjahr 2000 und auch die Expo 2000 in Han-nover wird das Rhein-Main-Gebiet beleben. Ein großer Teil der Auslandsgäste wird am Rhein-Main-Flughafen ankommen und von Mainz aus wird es eine direkte ICE-Anbindung nach Han-nover geben. Die Mainzer schnüren ein Paket, das die Übernachtung in Mainz, den ICE-Transfer und die Eintrittskarte zur Expo beinhaltet.

In der Tourismus Werbung arbeiten die Städte der Rhein-Main-Region eng zusammen. Darüber hinaus arbeiten 7 rheinland-pfälzische Städte in einem Städteforum zusammen.

Um die touristische Zukunft von Mainz muß man nicht bangen. Die ständig steigende Attraktivi-tät der alten Aurea Moguntia ist ein Garant dafür.

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

Aus den Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz Heft 7/1998 Erläuterungen siehe Seite

Fremdenverkehrsintensität 1997

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Rheinland-Pfalz
Übernachtungen	616 485	285 903	4 801 903	19 517 888
Übernachtungen je 1 000 Einwohner	3 323	1 507	2 404	4 868

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 Grundstücke 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. Ein fußgängerfreundlicher Umbau öffentlicher Verkehrsflächen, verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung, ist für den Bereich Graben/Kapuzinerstraße in Vorbereitung. Gleiches gilt für den Spielplatz im Innenhof zwischen Badergasse und Kartäuserstraße.

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 116 Millionen Mark standen Gesamt-investitionen 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 mehreren 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, Erlässe sowie vereinbarter Abschläge. 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/m², während diese Differenz im Kirschgarten (Straße) bei 890,00 DM bis 900,00 DM/m² 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 werden 2000 nach Abschluss der Umgestaltung Rochusstraße für den Block Rochusstraße/Kartäuserstraße/Schönbornstraße/Holzhofstraße erfolgen.

Der vorstehende Abschnitt wurde verfasst vom Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15) der Stadt Mainz.

Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz

Der Gutachterausschuß hat es sich zum Ziel gesetzt, möglichst umfassend über die Verhältnisse am Mainzer Grundstücksmarkt zu informieren. Um auch zu den gewerblichen Mieten/Pachten zuverlässige Daten zu erhalten wurde Anfang des Jahres 1997 eine großangelegte Befragung von Gewerbetreibenden initiiert. Unter "Gewerbeflächen" wurden dabei alle "Nichtwohnflächen" verstanden, also auch Arztpraxen, Anwaltsbüros u.ä. mehr, deren Nutzer üblicherweise nicht als "Gewerbetreibende" zu bezeichnen sind.

Die Ergebnisse wurden in einer 26seitigen Broschüre zusammengefaßt, die für 30,- DM bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden kann. Seit August 1997 wurden bei der Geschäftsstelle 400 Exemplare abgefordert. Zielgruppe der Arbeit waren 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 Beeinflussung sind Ziel der Arbeit, sondern umfassende Information zu den durchschnittlichen Bedingungen am Mainzer Mietmarkt. Der interessierte Leser soll einen Nachweis erhalten über Bandbreite und branchenbezogene Besonderheiten der Mieten. Nichts kann jedoch die Einigung zwischen Mieter und Vermieter im freien Spiel der Kräfte ersetzen.

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 zeigte 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.

Nachfolgend die aufgearbeiteten Daten in Stichworten:

Durchschnittliches Alter der Mietverträge in Mainz

Wie werden Mieten angepaßt (Anpassungsklauseln , Anpassungsrhythmus)?

Ist die Untervermietung ein Marktfaktor?

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

Gibt es eine Beziehung der Miete zu Stockwerk der Nutzung?

Gibt es eine Abhängigkeit von Nutzflächengrößen und Pachten/Mieten?

Steigert ein Aufzug in einem Gebäude die Erträge?

Gibt es eine Beziehung zwischen Schaufenstergrößen und Mieten/Pachten?

Was kostet ein Parkplatz/Stellplatz

Tabellenteil (Mietübersichten):

Läden

Büros

Handwerk, Lagerung und Produktion

Gastronomische Betriebe

Sozialeinrichtungen und Begegnungsstätten

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.

Nachfolgend eine Zusammenfassung der Seiten 20 und 21 der Broschüre. Die Untergliederung ist ortsbezirksähnlich. Werte in Klammer () haben einen eingeschränkten Aussagewert, da das Ergebnis statistisch unsicher ist. Beträge in DM/m².

	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	-			-		

Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz war mit der Erstellung eines 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. 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 der Ausgabe 1997 wurde bis Dezember 1996 eine Repräsentativbefragung im Stadtgebiet von Mainz durchgeführt durch das Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen - Mietpreisbehörde - der Stadt Mainz

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz). Gemäß § 2 Abs. 5 des Miethöhegesetzes 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.

Der 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 - geändert worden sind.

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 Miethöhegesetzes 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 m² groß sind
 - über eine komplett möblierte Küche/Kochnische und
 - eine Dusche/ein Bad
- verfügen.

Für allen anderen Wohnraum mit mindestens 1,5 Zimmern sowie Einzimmerwohnungen mit 50 m² 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
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	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
	1970 bis 1980	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
	1981 bis 1988	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
	1989 bis 30.06.1996	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.

Nach der Bodenordnung - ein Neubaugebiet in Mainz

Resümee über die Bodenordnung und was danach kommt

Der Beitrag wurde verfaßt von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Mainz, die in das Vermessungsamt integriert ist. Anschrift:

*Stadtverwaltung Mainz
Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
Zitadelle Bau B (Vermessungsamt)
55028 Mainz, Tel. 12-3101*

Im diesjährigen Beitrag zum Grundstücksmarktbericht verfolgt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses das Ergebnis ihrer Arbeit, nämlich die Bereitstellung von geordnetem Bauland, auf dem weiteren Weg der Realisierung. Denn erst ab dem Beginn der Erschließung eines Baugebietes entsteht für die Bürgerinnen und Bürger etwas "Sichtbares".

Sieht man einmal von amtlichen Bekanntmachungen und einzelnen Presseberichten ab, ist der enorme Arbeitsaufwand, den Stadtplanung, Bodenordnung und Vermessung bis dahin erbringen, zumeist eine öffentliche Dienstleistung in der Verborgenheit.

Auch wenn für diesen Kreis der Bauverwaltung die Bearbeitung dann weitgehend abgeschlossen ist, bleiben die spannenden Fragen, ob Ergebnis und planerische Zielsetzung übereinstimmen und wie sich der Grundstücksmarkt auf der Basis der Baulandumlegung entwickeln wird.

Um diesen Fragen nachzugehen wurde ein Baugebiet ausgewählt, das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, für das Anfang der neunziger Jahre die Bodenordnung stattfand und seit nunmehr rund vier Jahren bebaut wird.

Es handelt sich um das Baugebiet "Heuergrund" in Mainz-Hechtsheim.

1. Der Bebauungsplan Heuergrund (He 75)

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt Mainz nachzukommen. Der zu erwartende Einwohnerzuwachs des Baugebietes wurde auf ca. 800 Personen in ca. 264 Wohneinheiten geschätzt.

Das Gebiet stellt die südliche Abrundung des Stadtteiles Hechtsheim dar (siehe Kartenausschnitt am Ende des Beitrages). Die Haupterschließung erfolgt durch die Weiterführung einer bestehenden Straße, von der zwei gabelförmige Wohnstraßen abzweigen. Im Norden wird ein vormaliger Wirtschaftsweg zur Wohnstraße ausgebaut. Parallel zur Haupterschließungsstraße erfolgt eine rückgratähnliche 2-geschossige geschwungene Bebauung. Für das restliche Gebiet ist überwiegend eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben. Einzelhausgrundstücke sind in einer Größe von ca. 600 m², Reihenhaushausgrundstücke in einer Größe von rund 250 m² vorgesehen. Ein großzügiger Dachausbau wird überall durch Satteldächer bis zu 45° Neigung ermöglicht. Das Wohngebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen, indem die bestehende Straßenbahnlinie parallel zur Haupterschließungsstraße weitergeführt wird und am Hechtsheimer Bürgerhaus in eine Wendeschleife mit Haltestelle mündet. Der Ortskern liegt in ca. 700 m Entfernung. Auf den ökologischen Ausgleich wird im Abschnitt Bodenordnung näher eingegangen.

Weiter sieht die Konzeption des Bebauungsplanes in der Dimensionierung der Haupterschließungsstraße und den Parkmöglichkeiten die Anbindung des Bebauungsplanes "Bezirkssportanlage Mainz-Hechtsheim", He 80, vor (die Realisierung der Sportanlage fand zwischenzeitlich westlich der Rheinhessenstraße statt).

2. Die Bodenordnung

Da das überplante Gebiet vornehmlich aus lang gestreckten landwirtschaftlichen Parzellen bestand, war eine Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch das geeignete Instrumentarium zur Realisierung des Bebauungsplanes. Zur Zeit der Einleitung des Verfahrens im März 1990 befand sich dieses Gelände mehrheitlich im Eigentum ortsansässiger Bürgerinnen, Bürger und Bauträger. Problematisch war die Ausweisung der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsfläche (LEF) für den He 75 direkt im südlich angrenzenden Bebauungsplan He 80.

Die Flurstücke in diesem Bereich wurden gemeinsam mit den Flächen des He 75 in das Umlegungsverfahren einbezogen. Bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der LEF-Grundstücke erhob sich jedoch Protest gegen die Bewertung dieser Flurstücke als Streuobstwiese. Die Forderung nach einem Rohbaulandwert wurde laut. Diese wiederum hätte eine immense Verteuerung der späteren Baulandpreise nach sich gezogen. Von daher beschloß der Stadtrat eine Verlagerung der LEF auf stadteigene Grundstücke im Wildgrabental (Mainz-Bretzenheim). Dadurch entstand eine Aufspaltung des Bebauungsplanes in einen He 75 I, Wohnbebauung, und einen He 75 II, landespflegerische Ersatzfläche, in dem zusätzlich die Festsetzung zur Zahlung von 12,41 DM/m² ausgleichender Fläche getroffen wurde. Somit hielt sich die Mehrbelastung der Bauwilligen durch die LEF auf gemäßigttem Niveau.

Die ganze Prozedur hatte leider den Abschluß des Umlegungsverfahrens um rund ein Jahr verzögert.

Die Bewertung der Zuteilungsflächen erfolgte anhand von Vergleichspreisen aus der beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung. Dabei werden gezielt Gebiete ausgewählt, die dem Charakter des Neubaugebietes im Hinblick auf Lage, Bebaubarkeit u.ä. nahe kommen. Somit wurde ein Zuteilungswert von 595,- DM/m² (bzw. 615,-/ 685,- DM/m² für wenige Grundstücke mit geringerem Erschließungsaufwand) ermittelt.

Da in Mainz kein Markt für Rohbauland (= Folgestufe des Bauerwartungslandes) existiert, wurde der Einwurfswert der Grundstücke deduktiv, also durch Rückrechnung, ermittelt. Das heißt vereinfacht, daß vom Zuteilungswert prozentual der Bedarf an öffentlichen Flächen, die ausschließlich den späteren Bewohnern des Gebietes dienen, abgezogen wird und weiter die sogenannten Umlegungsvorteile und Verfahrenskosten berücksichtigt werden müssen. Der übrigbleibende Wert stellt den sogenannten Einwurfswert, in diesem Falle 385,- DM/m² dar. Sicherergestellt ist, daß jede Eigentümerin / jeder Eigentümer den gleichen Wert in Land bzw. in Geld nach Abschluß der Umlegung erhält, den sie bzw. er in das Verfahren eingebracht hat. Es wird also der Weg vom "niedrigwertigen Ackerland" zum "hochwertigen Bauland" beschritten. Der sogenannte Planungsvorteil, die Differenz vom Rohbauland zum Ackerland, die in aller Regel größte Wertsteigerung, verbleibt in voller Höhe bei den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, in diesem Fall ein Wertsprung von 20 DM/m² für Ackerland auf 385,- DM/m² Rohbauland. Das ergibt z.B. für ein 1000 m² großes in die Umlegung eingebrachtes Ackergrundstück einen Planungsvorteil von 365.000,- DM.

Den Abschluß fand die Baulandumlegung mit der Rechtskraft am 26. März 1993, also drei Jahre nach der Einleitung.

Die Eigentümerstruktur zum Zeitpunkt der Rechtskraft gliederte sich dabei wie folgt auf:
50 % Privateigentümer inkl. Stadt Mainz (3,3 ha Bauland), 50 % Bauträgersgesellschaften (3,3 ha Bauland), davon wiederum knapp 2/3 gemeinnützige Bauträger.

3. Die Erschließung

Der "Startschuß" für den Beginn der Erschließung fiel im August 1993. Nach den notwendigen Geländeregulierungen für den Straßenbau und dem Einbringen der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde im Frühsommer 1994 die Baustraße fertiggestellt. Nunmehr konnte also die Bebauung des Gebietes beginnen. Diese ging zunächst bis zum Sommer des darauffolgenden Jahres relativ zögernd vonstatten.

Dann allerdings wurden so viele Grundstücke bebaut, daß im Herbst 1996 der endgültige Straßenausbau als Wohnstraße mit Verbundpflaster vorgenommen werden konnte.

Später fand auch der Ausbau des weiterführenden Astes und der Wendeschleife der Straßenbahn statt, die diesen Streckenabschnitt im November 1997 erstmalig befahren konnte.

Resterschließungsarbeiten sind für das Frühjahr 1999 vorgesehen. Dazu gehört die Anlage der Fuß- und Radwege südlich der parallel zur Haupterschließungsstraße liegenden Grundstücke sowie die Herrichtung der im Zentrum des Gebietes liegenden Grünanlage mit ihrem Kinder-spielplatz. Die Erschließungskosten für die Anlieger bewegen sich im Mittel bei rund 80,- DM/m². Darin sind keine Hausanschlußkosten der Stadtwerke Mainz enthalten. Zu diesem Punkt fällt unangenehm auf, daß für jeden Neuanschluß die Straße wieder "aufgerissen" werden muß. Es wäre sicherlich, auch in Anbetracht der Kosten von rund 16.000,- DM (!) pro Einfamilienhaus, zu überlegen, ob es nicht sinnvoll wäre, Anschlüsse bis zur Grundstücksgrenze vorzusehen, wie das bei den Kanalanschlüssen auch praktiziert wird.

4. Die Bebauung

Nach der Erschließung wurden die ersten Baumaßnahmen durchgeführt, vornehmlich Einfamilienhäuser im Süden des Gebietes. Die im Bodenordnungsverfahren an Privateigentümer zugeteilten Grundstücke im zweigeschossigen Bereich wurden nahezu alle an Bauträger veräußert, die die Baumaßnahme durchführten und die Gebäude auf eine Nutzung mit Eigentumswohnungen ausrichteten. Ebenso ist zu beobachten, daß viele als Einzelhausbauplätze im Bebauungsplan ausgewiesene Grundstücke mit zwei Doppelhaushälften bebaut wurden und als Wohnungseigentum mit jeweils hälftigem Grundstücksanteil veräußert wurden. Ende 1998, also rund viereinhalb Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen, ist der zweigeschossige Sektor nahezu vollständig bebaut. Dagegen ist im eingeschossigen Bereich eine Stagnation bei den privat zugeteilten Grundstücken zu beobachten. Jene noch unbebauten Grundstücke wurden in der Umlegung ortsansässigen Eigentümern mit großer Einwurfsfläche und daraus resultierendem Anspruch auf mehrere Bauplätze zugeteilt. Bei diesem Personenkreis sind oft keine Ambitionen zur Veräußerung oder Bebauung vorhanden.

Favorisiert wurde überall die Massivbauweise. Sogenannte Fertighäuser wurden bisher nicht erstellt.

5. Der Wohncharakter

Durch die Weiterführung der Straßenbahn ist das Gebiet optimal an den ÖPNV angebunden. Im Vergleich zu anderen Mainzer Neubaugebieten kann man im Heuergrund von relativ großzügigen Gartenbereichen und rückwärtigen Abständen zu den Nachbarhäusern reden. Auch die Mindestbreite von 8 m für Reihenhausgrundstücke fördert eine hohe Wohnqualität.

Eingeschränkt wird diese leider bei Ostwind durch Landeanflüge in zweiminütigen Abständen auf den Flughafen Rhein-Main. Sehr zum Mißfallen der Bewohner ist dies meist bei Schönwetterlage der Fall.

Wer als Anliegerin oder Anlieger des Wohngebietes Heuergrund Erholung sucht, wird mit einem ansprechenden Wegenetz in dem direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Gebiet bestens bedient. Gleiches trifft auch auf das gesellige Beisammensein zu, für das die Weinbaugemeinde Hechtsheim genügend Möglichkeiten bietet. Der Ortskern mit allen notwendigen Läden für den täglichen Bedarf ist fußläufig gut zu erreichen. Die Infrastruktur, von Kindergärten über Schulen, bis hin zu Sportmöglichkeiten ist in Hechtsheim gut entwickelt. Im Laufe des Jahres 1999 wird zusätzlich die Kindertagesstätte im Wohngebiet fertiggestellt.

6. Die Preise

Zur Beobachtung des Preisverhaltens wurden vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte freundlicherweise Daten zur Verfügung gestellt. Diesen lassen folgende Aussagen zu:

Unbebaute Grundstücke:

Im Jahr der Erschließung, also 1994, wurde ein Preisanstieg bis auf knapp 900,- DM/m² inkl. Erschließungskosten verzeichnet, anschließend zwei Jahre auf knapp 800,- DM/m² abfallend und ab 1997 ist wieder eine leichte Tendenz nach oben zu beobachten, wobei die durch Bebauung logischerweise immer geringer werdende Zahl in Zukunft eher "Liebhaberpreise" denn markt-konforme Durchschnittspreise erwarten läßt.

Bebaute Grundstücke:

Ein klassischer Markt für die üblichen bebauten Einzelhausgrundstücke in allgemeinen Wohngebieten existiert nicht. Zum Einen ist dazu das Gebiet noch zu "jung" und zum Anderen wurden in der überwiegenden Zahl der Verkaufsfälle Grundstücke durch Bauträger bebaut und i.d.R. als Doppelhaushälften oder Reihenhäuser auf Grundstücken im Miteigentum veräußert. Alleineigentum trat selten auf. Je nach baulicher Ausstattung der Gebäude (z.B. mit Wintergarten) ergibt sich ein Preis von 600.000,- DM bis 830.000,- DM pro Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte inklusive Grundstück bzw. Grundstücksanteil.

Die Untersuchung des Preisverhaltens zu den Eigentumswohnungen hätte in Anbetracht der Vielzahl der Verkaufsfälle den Zeitrahmen zur Erstellung dieses Beitrages überschritten. Es wird daher auf den entsprechenden Textteil des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in diesem Grundstücksmarktbericht verwiesen, der im Vergleich zum Vorjahr eine absteigende Preistendenz nachweist.

7. Die kritischen Aspekte

Wird der Bereich der zweigeschossigen Bebauung etwas genauer unter die Lupe genommen, so ist, wie auch in anderen Neubaugebieten, zu beobachten, daß die tatsächliche Ausnutzung fast schon viergeschossig ist. Durch entsprechende Geländemodulationen werden Souterrainwohnungen geschaffen und durch geschickten Dachausbau erhält man bei der zulässigen 45° Neigung eine Dachgeschoßwohnung auf zwei Ebenen. Die Wohnqualität von Souterrainwohnungen mit Ausblick auf die in Mode gekommenen Böschungssteine oder auf eine Lärmschutzwand darf kritisch hinterfragt werden; wird jedoch durch die vorhandene Nachfrage bzw. Erwerb von den betreffenden Interessenten hingenommen.

Dies ist sicherlich nicht im Sinne der Stadtplanung, aber durch den gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Bebauungsplangestaltung nicht vermeidbar.

Die baurechtlich nicht verhinderbare "Umwidmung" von im Bebauungsplan vorgesehener Einzelhausbebauung in zwei Doppelhaushälften mit jeweils hälftigem Grundstücksmiteigentum ist eine Konsequenz der hohen Bodenpreise im Mainzer Stadtgebiet. Dennoch muß beachtet werden, daß z.B. ein Einzelhausbauplatz von ca. 600 m² mit einem entsprechenden freistehenden Haus normaler Ausstattung einen Wert von rund 950.000,- DM besitzt, die Ausnutzung durch Wohneigentum aber einen Wert von rund 1,5 Millionen DM ermöglicht.

Leider wurden die Wohnwege durchgehend grau gepflastert. Eine weitere Farbe hätte sicherlich zu einem vorteilhafteren Erscheinungsbild des Verkehrsraumes beigetragen und die Funktion als verkehrsberuhigte Zone unterstützt.

Neubaugebiet "Heuergrund", Mainz-Hechtsheim

(Ausschnitt aus der Stadtkarte des Vermessungsamtes, Maßstab 1:10.000)

Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz

Diese Reihe wird in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt. Folgende Daten zu Mainz wurden 1998 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 11/1998

Wohnungsbestand, Wohnungsversorgung, Räume und Wohnfläche am 31. 12. 1997

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz	Rheinland-Pfalz	Kreisfreie Städte
Wohnungsbestand	93 905	81 162	892 284	1 748 958	495 455
Wohnungen je 1000 Einwohner	504	426	446	435	486
Räume incl Küchen	363 669	393 917	4 133 568	8 377 227	2 058 346
Wohnfläche in m ²	7 083 800	8 027 200	83 054 600	167 617 500	40 145 100
Wohnfläche in m ² je Wohnung	75,4	98,9	93,1	95,8	81,0

Heft 05/1998

Zugang an Nutzflächen(Nichtwohnbau) und Wohnungen 1995 bis 1997

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz	Rheinland-Pfalz	Kreisfreie Städte
Nutzflächen					
1995 (in m ²)	92 100	78 100	594 900	2 450 400	339 500
1996 (in m ²)	120 200	29 600	584 500	1 309 000	384 000
1997 (in m ²)	153 400	61 200	801 200	1 564 000	463 400
Wohnungen					
1995	1 079	2 581	16 704	34 822	6 168
1996	1 570	1 534	12 997	26 989	5 641
1997	878	1 588	13 307	27 202	4 675

Heft 10/1998

Statistik der Gewerbeanzeigen

Neuerrichtungen und vollständige Betriebsaufgaben 1997

	Mainz	Landkreis Mainz- Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Rheinland- Pfalz	Kreisfreie Städte
Neuerrichtungen					
insgesamt	1 679	1 776	17 015	33 093	8 946
je 1000 Einwoh- ner	90	93	85	82	88
Vollständige Betriebsaufgaben					
insgesamt	1 206	1 384	12 819	24 839	6 468
je 1000 Einwoh- ner	65	73	64	62	63

Heft 10/1998

Statistik der Gewerbeanzeigen

Neuerrichtungen 1997 nach Wirtschaftsbereichen

	Mainz	Landkreis Mainz- Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Rheinland- Pfalz	Kreisfreie Städte
Neuerrichtungen insgesamt	1 679	1 776	17 015	33 093	8 946
Produzierendes Gewerbe einschl. Land- und Fort- wirtschaft, Fi- scherei und Fischzucht Anteil in %	10,0	14,5	14,1	15,7	12,0
Handel, Gastge- werbe Anteil in %	33,0	38,0	40,2	40,2	40,8
Verkehr und Nachrichtenüber- mittlung; Kredit- und Versiche- rungsgewerbe Anteil in %	10,1	9,6	11,1	10,9	11,1
Grundstücks- und Wohnungswesen; Dienstleistungen, überwiegend für Unternehmen Anteil in %	35,7	25,8	23,6	22,3	25,6
Sonstige Anteil in %	11,2	12,2	11,0	10,8	10,5

Statistik der Gewerbeanzeigen**Vollständige Betriebsaufgaben 1997 nach Wirtschaftsbereichen**

	Mainz	Landkreis Mainz-Bingen	Regierungsbezirk Rhein Hessen-Pfalz	Rheinland- Pfalz	Kreisfreie Städte
Aufgaben insgesamt	1206	1 384	12 819	24 839	6 468
Produzierendes Gewerbe einschl. Land- und Fort- wirtschaft, Fische- rei und Fischzucht Anteil in %	13,3	14,8	15,4	16,6	14,4
Handel, Gastge- werbe Anteil in %	35,0	37,2	41,5	42,7	41,5
Verkehr und Nach- richtenüber- mittlung; Kredit- und Versiche- rungsgewerbe Anteil in %	11,7	12,3	13,1	12,5	12,7
Grundstücks- und Wohnungswesen; Dienstleistungen, überwiegend für Unternehmen Anteil in %	30,1	25,4	21,2	19,6	23,1
Sonstige Anteil in %	9,9	10,3	8,8	8,6	8,3

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

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 obliegen sie der Vermessungsdienststelle. Dies trifft in Rheinland-Pfalz für die Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, Trier und Worms zu. Nachfolgend die Anschriften der 44 Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz:

Städte

Gutachterausschuß für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Stadt ANDERNACH	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Tel 02651-95820 Fax -958242
Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt BAD KREUZNACH Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	Tel. 0671-88440 Fax -884422
Stadt BINGEN AM RHEIN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2 55118 Mainz	Tel 06131-6306121 Fax -6306120
Stadt FRANKENTHAL (PFALZ)	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax 5861210
Stadt IDAR-OBERSTEIN	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	Tel 06782-9920 Fax -992134
Stadt INGELHEIM AM RHEIN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2 55118 Mainz	Tel 06131-6306121 Fax -6306120
Stadt KAISERSLAUTERN	Stadtvermessungsamt Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	Tel 0631-3652658 Fax -3651629

Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Bahnhofstr. 54a 56068 Koblenz	Tel 0261-1293230 Fax -1293200
Stadt LAHNSTEIN	Katasteramt St. Goarshausen Nastätter Str. 31-33 56346 St. Goarshausen	Tel 06771-9200 Fax -920150
Stadt LANDAU IN DER PFALZ	Katasteramt Landau Xylanderstr. 17 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax - 149299
Stadt LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	Stadtvermessungsamt Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen	Tel 0621-5042069 Fax -5043795
Stadt MAINZ	Stadtvermessungsamt Zitadelle 55131 Mainz	Tel. 06131-123133 Fax -122298
Stadt MAYEN	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Tel 02651-95820 Fax -958242
Stadt NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE	Katasteramt Neustadt a.d.Wstr. Exterstr. 4 67433 Neustadt/Weinstraße	Tel. 06321-39770 Fax -397777
Stadt NEUWIED	Katasteramt Neuwied Seminarstraße 2 56564 Neuwied	Tel 02631 - 98600 Fax - 32802
Stadt PIRMASENS	Katasteramt Pirmasens Bahnhofstr. 24 66953 Pirmasens	Tel 06331-871357 Fax -871327
Stadt SPEYER	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax 5861210
Stadt TRIER	Stadtvermessungsamt Karl-Marx-Str. 20 54290 Trier	Tel 0651-7181621 Fax -7184628
Stadt WORMS	Stadtvermessungsamt Marktplatz 2 67547 Worms	Tel 06241-853434 Fax -853457

Stadt ZWEIBRÜCKEN Katasteramt Pirmasens Tel 06332-805114
Außenstelle Zweibrücken Fax -805106
Goetheplatz 2 66482 Zweibrücken

Landkreise

Landkreis AHRWEILER Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler Tel. 02641-9781041
Joerrestr. 11 Fax -37354
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Landkreis
ALTENKIRCHEN (Ww.) Katasteramt Wissen Tel. 02681-940137
Dienstort Altenkirchen Fax -940150
Siegener Straße 20
57610 Altenkirchen (Ww)

ab Mitte 1999:
Katasteramt Wissen
Schloßstr. 8 57537 Wissen

Landkreis ALZEY-WORMS Katasteramt Alzey Tel 06731-9501205
An der Hexenbleiche 34 Fax -9501210
55232 Alzey

Landkreis
BAD DÜRKHEIM Katasteramt Neustadt a.d.Wstr. Tel. 06321-39770
Exterstr. 4 Fax -397777
67433 Neustadt/Weinstraße

Landkreis
BAD KREUZNACH Katasteramt BAD KREUZNACH Tel. 0671-88440
Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach Fax -884422

Landkreis
BERNKASTEL-WITTLICH Katasteramt Bernkastel-Kues Tel 06571-101417
Außenstelle Wittlich Fax -101292
Kurfürstenstraße 63-67
54516 Wittlich

Landkreis BITBURG-PRÜM Katasteramt Prüm Tel 06561-9130
Außenstelle Bitburg Fax -913236
Behördenhaus Gerichtsstr. 2-4
54634 Bitburg

Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	Tel 06782-9920 Fax -992134
Landkreis COCHEM-ZELL	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
Landkreis DAUN	Katasteramt Daun Außenstelle Cochem Zehnhausstr. 18 56812 Cochem	Tel 02671 - 98600 Fax - 8807
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	Tel. 0631-36740 Fax -3674131
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt Kaiserslautern Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	Tel. 0631-36740 Fax -3674131
Landkreis KUSEL	Katasteramt Kusel Bahnhofstr. 59 66869 Kusel	Tel 06381-912113 Fax -912200
Landkreis LUDWIGSHAFEN	Katasteramt Ludwigshafen Rubensstr. 2 67061 Ludwigshafen	Tel 0621-586120 Fax 5861210
Landkreis MAINZ-BINGEN	Katasteramt Alzey Außenstelle Mainz Erthalstr. 2 55118 Mainz	Tel 06131-6306215 Fax -6306120
Landkreis MAYEN-KOBLENZ	Katasteramt Mayen Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Tel 02651-952820 Fax -958242
Landkreis NEUWIED	Katasteramt Neuwied Seminarstraße 2 56564 Neuwied	Tel 02631 - 98600 Fax - 32802

Landkreis SÜDLICHE WEINSTRASSE	Katasteramt Landau Xylanderstr. 17 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax - 149299
-----------------------------------	--	--------------------------------

Landkreis SÜDWESTPFALZ	Katasteramt Pirmasens Bahnhofstr. 24 66953 Pirmasens	Tel 06331-871357 Fax -871327
------------------------	---	---------------------------------

Landkreis TRIER-SAARBURG	Katasteramt Trier Sichelstr. 8 54290 Trier	Tel 0651-4601102 Fax -4601140
-----------------------------	---	----------------------------------

RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS	Katasteramt Simmern Hüllstr. 7-9 55469 Simmern	Tel 06761-5195 Fax -12904
----------------------	---	------------------------------

RHEIN-LAHN-KREIS	Katasteramt St. Goarshausen Nastätter Str. 31-33 56346 St. Goarshausen	Tel 06771-9200 Fax -920150
------------------	--	-------------------------------

WESTERWALDKREIS	Katasteramt Westerburg Bahnhofstraße 33 56457 Westerburg	Tel 02663 - 981265 Fax - 981150
-----------------	--	------------------------------------

Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen

Stadt DARMSTADT	Stadtvermessungsamt Bessunger Straße 125 Block F 64295 Darmstadt	Tel 06151-132620 Fax 132630
Stadt FRANKFURT AM MAIN	Magistrat Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main	Tel 069-21238140 Fax -21230782
Stadt HOFHEIM AM TAUNUS	Magistrat Chinonplatz 2 65719 Hofheim a. Ts.	Tel 06192-202230 Fax -7654
Landkreis GROSS-GERAU	Katasteramt Adolf-Göbel-Str. 24 64521 Groß-Gerau	Tel 06152-80030
MAIN-TAUNUS-KREIS	Katasteramt Am Kreishaus 1-5 65719 Hofheim	Tel 06192-201704 Fax -201737
RHEINGAU-TAUNUS-KREIS	Katasteramt Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	Tel 06124-51529
Stadt RÜSSELSHEIM	Magistrat Marktplatz 4 65428 Rüsselsheim	Tel 06142-832257 Fax -51555
Stadt TAUNUSSTEIN	Katasteramt Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	Tel 06124-51529 Fax -51555
Landeshauptstadt WIESBADEN	Stadtverwaltung Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	Tel 0611-316352 Fax -314976

Gebühren

Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden Gebühren erhoben. Rechtsgrundlagen sind das Landesgebührengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 3. Dezember 1974 (GVBl. S. 578), die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 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 umsatzsteuerpflichtig. Für die anderen Leistungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle werden keine Umsatzsteuern erhoben.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

DIN A 4	30,- DM		
DIN A 3	40,- DM		
Einzelblatt des Gesamtkartenwerkes		55,- DM	
Gesamtwerk (7 Karten)		300,- DM	

Für die Sanierungsgebiete werden keine Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte abgegeben.

Bodenrichtwertatlas

(gesamtes Stadtgebiet gebunden im handlichen Format 29 x 33 cm) 390,- DM

Bodenrichtwertatlas für die Sanierungsgebiete

(Südliche Altstadt Teil A und B, Rotekopfgasse und Gaustraße) 180,- DM

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 können *von Erwerbfern dieses Grundstücks-marktberichtes* telefonisch abgefragt werden, ggf. faxt die Geschäftsstelle die neuen Daten zu.

Grundstücksmarktbericht 1998

50,- DM

Der Grundstücksmarktbericht Mainz erscheint seit 1995 mit jährlich wechselnden fachverwandten Schwerpunktthemen. Die Grundstücksmarktberichte früherer Jahre können, solange Vorrat reicht, bei der Geschäftsstelle abgeholt oder gegen einen Auslagenersatz von 10,- DM zugesandt werden.

Übersicht der Gewerblichen Mieten in Mainz

30,- DM

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

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

Auf einem Blick

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. (06131)12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlungen, schwerpunkt- mäßig in Sanierungsgebieten	Tel. Nr. (06131)12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreis- sammlung, Wertermittlungen Bodenrichtwerte	Tel. Nr. (06131)12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. (06131)12-3653
Hüttl, Petra	Haushaltsangelegenheiten Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte	Tel. Nr. (06131)12-3652

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

Wagner, Hugo	Leiter des Vermessungsamtes	Tel. Nr. (06131)12-3060
--------------	-----------------------------	-------------------------

Postanschrift des Gutachterausschusses

Stadt Mainz
62 Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820, 55028 Mainz

Telefax: Nr. (06131)12-2298

Rückseite (Leer)